

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

פרוטוקול מספר 22-0030
כ"ט חשון תשפ"ג 23/11/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:40
בנוכחות: ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי אלחנן זבולון מאיה נורי פנינה קראוס חן חיים גורן	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם און, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילנית לוזון שגב חגית נעלי יוסף עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל חדוה מזרחי לריסה קופמן, אדר' ערן מאירסון אלה דוידוף מירי אידלסון	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית מנהלת תכנון אסטרטגי עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד חן אריאלי	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול 22-0030 מיום 23.11.2022 אושר בישיבה 22-0031 מיום 7.12.2022

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

**פרוטוקול מספר 22-0030
כ"ט חשון תשפ"ג 23/11/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:40
בנוכחות: ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0029 מיום 09/11/2022
1.	1		3616א'- רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'
2.	2		3616א'- רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 2021-00434 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'
3.	3		3729א'- רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 2021-07021 תת חלקה 10 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א'
4.	4		3729א'- רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 2021-07022 תת חלקה 11 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א'
5.	5		3729א'- רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 2021-06927 תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א'
6.	6	507-0778662	בר לב 104-106 דיון בהתנגדויות
7.	7		הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר
8.	8	507-0615963	מרחב ליאונרדו תיקון טכני בהחלטת הועדה
9.	9		מעונות ברושים בניין 12 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	10		עטרות 16 מעונות סטודנטים דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	11		מעונות יום ראש פינה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
12.	12	507-1068436	מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה
13.	13	507-0654517	עזריאלי טאון דיון בהפקדה
14.	14	507-1149160	רובע 5, 6 דיון בהפקדה
15.	15	507-0643890	תכנית רחוב אבן גבירול דיון בדיווח התנגדות מה"ע לתכנית
16.	16	507-1018837	תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
0030-222' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 284 תת חלקה: 14

כתובת: רחוב אלחריזי מס' 4

תובע: בן ציון פז

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

620,000 ש"ח

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
10030-222' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 לתביעה):
"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 68/865 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מוסכם, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 68/865 חלקים ביחס לדירה התובעת.
 יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 5.07 מ"ר אקו'.

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

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:
 התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית אפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח "סחיר" של כ- 223 מ"ר.
 תוספת קומת גג: בתוך אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית הקדמית ו- 1.2 מ' מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים). לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח סחיר של כ-140 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 83 מ"ר. התכנית מאפשרת בריכת שחיה בגג עליון – כ-15 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה חלקית.
 יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
 יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 20.49 מ"ר אקו'.

סיכום

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 00881-2021
0030-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש פז בן ציון (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א"). התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 14 בחלקה 284 בגוש 6215, ברחוב אלחריזי 4 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה"). כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה. התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בסביבת מגורים ותיקה המאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים ותיקים הכוללים ברובם 3-4 קומות לצד בנייני מגורים חדשים יותר.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"),

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
1 - 0030-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 620,000 ₪.

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

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 393 מר"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
10030-22ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 7.86% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מוסכם, במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל, אלא חלוקת הזכויות ברכוש המשותף לפי חלקה היחסי של רצפת כל דירה משטח הרצפות של כלל הדירות.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
10030-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 00881-2021
0030-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בעלי הדירות במבנה.

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

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

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

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
10030-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 14.8.5).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 13.6.30).

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

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

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020) נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

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

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
10030-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

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

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

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
1030-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אלחריזי מס' 4, תיק 2021-00881
0030-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

בישיבתה מספר 0030-222ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 2021-00434
2 - 0030-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6958 חלקה: 61 תת חלקה: 13

כתובת: רחוב אוסישקין מס' 52

תובע: שטיין ירון

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

710,000 ש"ח

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3616 א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
20030-222 ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 18 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

חו"ד שמאי הוועדה המקומית מיכאל עין דור ואביעד משולם:
כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 46/731 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

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

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 46/731 חלקים ביחס לדירה התובעת.

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

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): כ- 4.74 מ"ר אקו'.

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

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

התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית אפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח "סחיר" של כ- 234 מ"ר.

תוספת קומת גג: מחוץ לאזור ההכרזה מותרת קומת גג בנסיגות. לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח סחיר של כ- 187 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 47 מ"ר.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): כ- 16.65 מ"ר אקו'.

בבניין ניתנה החלטת שמאית מכריעה מיום 19/11/2020 לגבי מימוש קודם בחלקה ממנה עולה כי התכנית לא פוגעת בשווי.

סיכום

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
2 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש מר ירון שטיין (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 13 בחלקה 61 בגוש 6958, ברחוב אוסישקין 52 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות כולל קומת עמודים חלקית מעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בסביבה בפיתוח מלא.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

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

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 710,000 ₪.

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

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
20030-222ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 322.1 מ"ר.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 6.29% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
0030-222ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

זכויות הבניה על גג המבנה.

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

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

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

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג,

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
0030-222ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
20030-22ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

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

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 00434-2021
0030-222ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'

3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

יתר על כן, וכפי שפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בחוות דעת שמאי התובע נלקחו בחשבון במצב החדש שטחים נמוכים מאלה הניתנים לבנייה על פי הוראות תכנית 3616א' – באופן המקטין את היקף הזכויות ושוויין במצב החדש.

כמו כן, מקדם הדחייה שנקבע על ידי שמאי התובע למצב החדש משקף הפחתה כפולה בגין אותם רכיבי דחייה – קביעה המקטינה אף היא, ללא צידוק שמאי או חוקי, את שווי הזכויות במצב החדש.

למען הסדר הטוב יצוין כי במקרקעין בהם מצויה הדירה ניתנה שומה מכרעת על ידי השמאית המכריעה הגב' חגית רבינסון, אשר קבעה שטחי בניה שונים מאלה שחושבו על ידי שמאי הוועדה המקומית, וכן קבעה מקדמי דחייה שונים למצב החדש. כנגד קביעות אלה הגישה הוועדה המקומית ערר – תא/82364/1220.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3616א' - רחוב אוסישקין מס' 52 - תיק 2021-00434
20030-22ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
3 - 0030-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.

בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 10/06/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3729 א'.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקה: 1170 תת חלקה: 10

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 99

תובעים: ריג'בסקי ירדנה, אורית ושמעון

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 250,000

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3729 א' הינה כדלקמן (עמ' 27 לתביעה):
 "תכנית 3729 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
 תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 69 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 145.77 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 112.73 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 1170 בגוש 6213 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 54/746 חלקים.

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

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 112.73 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 8.16 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3729 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף 3 קומות טיפוסיות, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

הובא בחשבון כי בקומת הקרקע יהיו חניות ליח"ד הקיימות וליח"ד החדשות.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 214.77 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 163.77 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 51.00 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3729א' הינם כדלקמן:

א.1. תוספת 3 קומות טיפוסיות – 644.31 מ"ר אקו'.

א.2. תוספת קומת גג – 196.52 מ"ר אקו'.

א.3. תוספת מרפסת גג – 15.30 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 54/746 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 856.13 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 61.97 מ"ר אקו'.

סיכום

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

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו שמעון, ירדנה ואורית ריג'בסקי (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3729א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.5.2018 (י.פ. 7818 מיום 30.5.2018) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3729א").

התובעים הם הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 10 בחלקה 1170 בגוש 6213, ברחוב ז'בוטינסקי 99 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניית בנייני מגורים בן 6-3 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3729א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3729א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3729א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 250,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3729א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
1030-0022 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 א' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 א' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3729 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 663.7 מ"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 7.24% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3729 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

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

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

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

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

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3729א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3729א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222 ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

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

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

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

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

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

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

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

נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו,

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

(10.6.2020).

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

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3729א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה שנקבעו בשומה מכרעת שניתנה על ידי השמאי המכריע דוד דדון ברח' ז'בוטינסקי 107 (גו"ח 6213/847 (חלק)). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה; וזאת אף בהתאם לחוות דעתו השמאית-מקצועית של שמאי הוועדה המקומית בענייננו.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3729א', מקדם שווי של 1.2, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3729א', בשל

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222ב' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3729א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

זאת ועוד, וכמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, גם בחישובי השטחים בחוות דעת שמאי התובעים נפלו טעויות וכי שמאי התובעים העריך בחסר את תוספת השטחים במצב החדש על פי תכנית 3729א' – באופן המקטין את שווי הזכויות במצב החדש.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07021-2021 תת חלקה 10
0030-222' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616 א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית

בישיבתה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
0030-222 ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.

בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 10/06/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3729 א'.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקה: 1170 תת חלקה: 11

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 99

תובעים: פרדו אברהם ויוסף

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 100,000

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א'

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3729 א' הינה כדלקמן (עמ' 27 לתביעה):
"תכנית 3729 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 69 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 145.77 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 112.73 מ"ר אקו'.

פרטים מנסח הטאבו – חלקה 1170 בגוש 6213 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 75/746 חלקים.

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

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 112.73 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 11.33 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3729 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף 3 קומות טיפוסיות, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

הובא בחשבון כי בקומת הקרקע יהיו חניות ליח"ד הקיימות וליח"ד החדשות.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 214.77 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 163.77 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 51.00 מ"ר.

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3729 א' הינם כדלקמן:

א.4. תוספת 3 קומות טיפוסיות – 644.31 מ"ר אקו'.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א'

- א.5. תוספת קומת גג – 196.52 מ"ר אקו'.
א.6. תוספת מרפסת גג – 15.30 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 75/746 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 856.13 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 86.07 מ"ר אקו'.

סיכום

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

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו פדרו יוסף ואברהם (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3729 א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.5.2018 (י.פ. 7818 מיום 30.5.2018) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3729 א'").

התובעים הם הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 11 בחלקה 1170 בגוש 6213, ברחוב ז'בוטינסקי 99 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3729 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניית בנייני מגורים בן 3-6 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3729 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3729 א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכנית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

קודמות, נקבע כי תכנית 3729א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 100,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3729א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3729א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 663.7 מ"ר.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

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

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
1030-0022ב' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 10.05% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

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

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

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

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

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

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

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

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

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3729א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3729א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

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

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

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

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

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

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

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3729א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

בנוסף, שמאי התובע מסתמך, לכאורה, על העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת שניתנה על ידי השמאי המכריע דוד דודן ברח' ז'בוטינסקי 107 (גו"ח 6213/847 (חלק)). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
4 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א'

הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, ומכל מקום בהתאם לחוות דעתו השמאית-מקצועית של שמאי הוועדה המקומית בענייננו מדובר בהפחתה בכפל שכן שני המקדמים משקפים את אותה המורכבות הקניינית שעומדת בבסיס הדחייה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3729א', מקדם שווי של 1.2, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין ובניגוד לעקרונות שנקבעו בשומת דוד דדון בנוגע לשווי קומת הגג. לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3729א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3729א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3729א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

זאת ועוד, וכמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, גם בחישובי השטחים בחוות דעת שמאי התובעים נפלו טעויות וכי שמאי התובעים העריך בחסר את תוספת השטחים במצב החדש על פי תכנית 3729א' – באופן המקטין את שווי הזכויות במצב החדש.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 07022-2021 תת חלקה 11
0030-222' - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/3616 א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616 א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית

בישיבתה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
5 - 0030-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

לדבר מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל.

בחוות הדעת המצורפת מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 10/06/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3729א'.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקה: 1170 תת חלקה: 12

כתובת: רחוב ז'בוטינסקי מס' 99

תובעים: גינדי שרה ואברהם

בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

₪ 270,000

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729 א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
5 - 0030-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729 א

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

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3729 א' הינה כדלקמן (עמ' 27 לתביעה):
"תכנית 3729 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חוו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

מצב קודם

השימוש הטוב והיעיל הינו הותרת המבנה הקיים ותוספת זכויות מכוחה של תכנית ג'.
תכנית ג' – התכנית מעניקה זכויות בניה לבניית חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר כ"א (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) או לחילופין בשטח הנכנס בנסיגות הרשומות בתוכנית, לפי הנמוך מבניהם.
בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 69 מ"ר ואת יתרת השטח בהיקף של 145.77 מ"ר למרפסות גג במקדם 0.3, כלומר סה"כ 112.73 מ"ר אקו'.
פרטים מנסח הטאבו – חלקה 1170 בגוש 6213 רשומה כבית משותף אשר לו תקנון מצוי ללא הצמדה של זכויות בניה/ שטחים בגג.
בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 61/746 חלקים.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם (לפני הפחתות והתאמות): 112.73 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 9.21 מ"ר אקו'.

מצב חדש

תכנית 3729 א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפיינים המרקם הקיים תוך קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבניינים בתחומה ותוך חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית מאפשרת, בחלופה של תוספת בניה על הקיים, המהווה את השימוש הטוב והיעיל, להוסיף 3 קומות טיפוסיות, קומת גג חלקית ומרפסת גג.

הובא בחשבון כי בקומת הקרקע יהיו חניות ליח"ד הקיימות וליח"ד החדשות.

יש להביא בחשבון כי קומת הגג בגובה של עד 3.4 מ' (4.5 מ' ברוטו) ותותר בה בריכת שחיה.

משכך יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדם 1.2 ואת מרפסת הגג במקדם 0.3.

שטח קומה טיפוסית בהתאם למדידה גרפית והוראות התכנית הינו 214.77 מ"ר.

בהתאם, שטח קומת הגג החלקית הינו 163.77 מ"ר ושטח מרפסת הגג הינו 51.00 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
5 - 0030-222ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

כלומר, שטחי הבניה במצב החדש מכוחה של תכנית 3729א' הינם כדלקמן :

- א. תוספת 3 קומות טיפוסיות – 644.31 מ"ר אקו'.
- א. תוספת קומת גג – 196.52 מ"ר אקו'.
- א. תוספת מרפסת גג – 15.30 מ"ר אקו'.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 61/746 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 25,000 ₪ כפי שפורט לעיל.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש (לפני הפחתות והתאמות): 856.13 מ"ר אקו'.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 70.00 מ"ר אקו'.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובעים נמוך מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובעים.

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו שרה ואברהם גינדי (להלן: "התובעים") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3729א' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.5.2018 (נ.פ. 7818 מיום 30.5.2018) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3729א").

התובעים הם הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 12 בחלקה 1170 בגוש 6213, ברחוב ז'בוטינסקי 99 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה.

התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניית בנייני מגורים בן 6-3 קומות מעל קומת קרקע.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3729א', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3729א', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות

התוכן	מס' החלטה
- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א	23/11/2022 5 - 222-0030

קודמות, נקבע כי תכנית 3729א' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

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

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע", "חוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 270,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין רמי סויצקי (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3729א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה

תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16).

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3729א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 663.7 מ"ר.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.

למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

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

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
5 - 222-0030	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 8.18% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

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

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

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

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

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את

התוכן	מס' החלטה
- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12	23/11/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א	5 - 0030-222ב'

בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

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

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

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

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3729א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3729א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3729א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
0030-222ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

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

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

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

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

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

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

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3729א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3729א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הועדה המקומית, כי תכנית 3729א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

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

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

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

בנוסף, שמאי התובע מסתמך, לכאורה, על העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת שניתנה על ידי השמאי המכריע דוד דדון ברח' ז'בוטינסקי 107 (גו"ח 6213/847 (חלק)). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
0030-222ב' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, ומכל מקום בהתאם לחוות דעתו השמאית-מקצועית של שמאי הוועדה המקומית בענייננו מדובר בהפחתה בכפל שכן שני המקדמים משקפים את אותה המורכבות הקניינית שעומדת בבסיס הדחייה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3729א', מקדם שווי של 1.2, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין ובניגוד לעקרונות שנקבעו בשומת דוד דדון בנוגע לשווי קומת הגג. לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3729א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3729א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3729א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

זאת ועוד, וכמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, גם בחישובי השטחים בחוות דעת שמאי התובעים נפלו טעויות וכי שמאי התובעים העריך בחסר את תוספת השטחים במצב החדש על פי תכנית 3729א' – באופן המקטין את שווי הזכויות במצב החדש.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.

בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- 3729א' - רחוב ז'בוטינסקי מס' 99 - תיק 06927-2021 תת חלקה 12
0030-222' - 5	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3729א

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

יובל בנקיר : הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תכנית תא/3616א', אשר לטענת התובעים, שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה במבנה ביטלה את יכולתם להרחיב את דירתם על פי תכנית ג'. מבוקש לדחות את התביעה היות והזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג במצב התכנוני הקודם והזכויות מכוחה של תכנית תא/3616א במצב התכנוני החדש, שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף היות וגג הבניין וזכויות הבנייה לא הוצמדו לדירה מסוימת. במצב התכנוני החדש סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות במצב התכנוני הקודם. בהתאם לחוות הדעת השמאית המצורפת לא נפגעו תכונות המקרקעין של הדירה התובעת ולא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של התכנית

בישיבתה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106
6 - 0030-222ב'	דיון בהתנגדויות

כללי: תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב חיים בר לב פינת בושם, שכונת לבנה.

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

מיקום: רחוב חיים בר לב מצפון, רחוב בושם ממערב, מתחם חינוך מדרום ומבנה מגורים ממזרח.

כתובת: דרך בר-לב חיים 104-106, שכונת לבנה תל אביב - יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	כל הגוש	124	201, 191-192

שטח התכנית: 3.850 דונם

מתכנן: גל אור פישביין אדריכלים

יזם: מגדלי גאון תל אביב בע"מ, היישוב החדש בע"מ

בעלות: בעלים פרטיים + חלמיש חבי ממשלי-עיר לדיור

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 2 מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. 16 י"ד בכל בניין, סה"כ 32 יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106
6 - 22-0030	דיון בהתנגדויות

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

- יעוד מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4-2.5
- מתחם להתחדשות עירונית – 907א – כפר שלם רבתי
- רח"ק מקסימלי 5
- גובה בניה מקסימלי 15 קומות כולל בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 25 קומות.
- נספח תחבורה- דרך עורקית רב עירונית ושביל אופניים

תא/מק/9099 מדיניות לח"י בר לב (02.12.20):

- מסמך המדיניות מנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו.
- במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי, מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון ועידוד החצייה.

מצב תכנוני קיים:

תמא/1 (בתוקף מ-12/02/2020)
תמא/34/ב/4 (בתוקף מ-16/08/2007)
תא/5000 (בתוקף מ-22/12/2016)
תא/23/א/4 (בתוקף מ-12/08/2010)
507-0271700 תכנית צ' (בתוקף 18/07/2016)
יעוד קיים: מגורים, דרך.
שטח התכנון: 3.858 דונם (לפני איחוד וחלוקה כולל דרכים)

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית בשכונת לבנה, תוך חידוש מלאי הדיור, הוספת שטחים מבונים לרווחת הציבור וחידוש המרחב הציבורי.
התכנית מציעה מרחב משולב מגורים, מסחר ושטחי ציבור בשכונת לבנה כחלק מהתפתחות הדופן של רחוב חיים בר לב ובהתאם למדיניות הקיימת.
מימוש תכנית המתאר והמדיניות העירונית לגבי רחוב בר לב.
הבניינים מלווי רחוב כך שנוצר חלל פתוח משותף בין המגרש לבין בית הספר הסמוך למגרש.
לאורך רחוב חיים בר לב ורחוב בושם מוצעת הרחבת מדרכה משמעותית לשם נטיעת עצי צל, שבילי אופניים ולרווחת הולכי הרגל.

פירוט יעודים/שימושים:

מגורים, מסחר, זיקת הנאה, דרך מוצעת, דרך ושטחים ציבוריים בנויים.

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499 - תא/מק/507-0778662	23/11/2022
דיון בהתנגדויות	6 - 222-0030

זכויות בניה :

סה"כ		שטחי שירות			שטח עיקרי				
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		שימוש
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
5826	209.8	5826							חניה
			30.1%	3707			62.3%	7672	מגורים
524			.089%	11		150	2.95%	363	מסחר
550	3.59%	84	.78%	96			3.7%	454	מבנים ומוסדות ציבור
12,302	213.4%	5910	30.96%	5910		150	69.0	8489	סה"כ

סה"כ לרח"ק : 12,302 מ"ר

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

יח"ד : עד 103

שטח התכנון חדש : 3.85 דונם

צפיפות : 103 יח"ד ל 2.784 דונם 37 יח"ד/דונם.

שטח ממוצע ליח"ד : 85 מ"ר ('פלדלת')

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 46

מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 54

מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 3

סה"כ יח"ד : 103

*תמהיל יחידות הדיור הסופי יאושר לעת תכנית העיצוב

נתונים נפחיים :

התכנית מציעה בינוי מלווה דופן לרחובות ההיקפיים בהתאם למדיניות 'תא/מק/9099 מדיניות לח"י בר לב'. הבינוי מחולק לשני מבנים האחד מרקמי והשני מגדלי, הפונה לרחוב הראשי. קומת הקרקע קובעת בתחומה מסחר הפונה הן לרחובות ההיקפיים והן לחצר הפנימית תוך יצירת מרחב ציבורי נגיש ומיטבי. הבניין מתוכנן סביב חצר הפנימית לשימוש הדיירים.

גובה קומות: המבנה המרקמי לא יעלה על 9 קומות והמבנה המגדלי לא יעלה על 24 קומות.

תכסית: תכסית הבינוי העל קרקעי לא תעלה על 60%.

קווי בניין: צפוני : 5 מטר. דרומי : 6 מטר. מזרחי : 5 מטר. מערבי : 5 מטר.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	104-106 - בר לב בושם
6 - 222-0030	דיון בהתנגדויות



מבט מכיוון צפון לפינת רחוב בר לב בושם.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

- כניסת רכבים לתת הקרקע תתאפשר רק מכיוון רחוב בושם, כמצוין בנספח התנועה.
- מספר מקומות חניה יהיה 1:0.8 או ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, הנמוך מבניהם.
- רמפת הירידה תוקם בתחום הבינוי בלבד, מרח' בושם.
- תוואי שבילי אופניים במקביל לתחום המגרש ברחוב חיים בר-לב, בהתאם לנספח תנועה ופיתוח ולתכנית 'מהיר לעיר'.
- חניות האופניים ימוקמו בקומת הקרקע ובמרתפי החניה בחדרים \ אזורים פתוחים המיועדים לכך בסמיכות לגרעינים.
- היקף שטחי המסחר אינו מצריך שטחי חניה עבור פריקה וטעינה.

כניסות למבנים: הכניסות למבנים ישולבו לאורך החזית המסחרית מהרחובות ההיקפיים.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106
0030-222' - 6	דיון בהתנגדויות

התייחסות לסביבה:

יצירת בינוי מלווה רחוב המגדיר חזיתות מסחריות לאורך רחוב בר לב בגבול הצפוני ורחוב בושם בגבול המערבי של התוכנית תוך מימוש תכנית המתאר והמדיניות העירונית. בזיקה לחצרות פנימיות בשכונה, המבנים מגדירים חצר פנימית עם גישה נוחה וחיבור ישיר ללא הפרשי מפלסים עם החלק הדרומי. החצר המרכזית פתוחה מכיווני צפון, מערב ודרום ומאפשרת מגוון של פעילויות. חלק בלתי נפרד ממסמכי בתכנית הינו דוח אקלימי המתייחס להצללות ורוחות וחוות דעת לצמצום צריכת האנרגיה וההשפעה על הסביבה.

ע"פ הדוחות הבינוי אינו מהווה מפגע מבחינת רוחות והצללה. סעיף 6.4 בהוראות התכנית קובע הנחיות לאורור, חוות דעת אקוסטית, אשפה, מניעת רעש בשלב ההקמה, קרינה וצמצום מטרדים אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. הבניינים בתחום התכנית יעמדו בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה, בהתאם למדיניות העירונית. כמו כן, יהיו בדירוג אנרגטי בי לפחות לפי תקן 5282 ויהיו ערוכים להתקנת מערכות פוטו וולטאיות.

התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3. (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:

- שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י בר-לב.
 - התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2.(א)(3) לתכנית המתאר הכוללת תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום הבניה הגבוהה, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה ומיקומו בנקודת מפתח המתאימה לתכנונית כמוקד עירוני

ניהול מי נגר:

תשמר תכנית תת קרקעית איכותית פנויה של לפחות 15% לחלחול והשהיית מי נגר עילי. מסמכי התכנית כוללים נספחי תשתיות, ביוב ומים, ודו"ח הידרולוג לניהול מי נגר.

איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתכנית. נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
מספר יח"ד	32	103
רח"ק	1.13	4.5
שטח ממוצע ליח"ד	75 מ"ר	85 מ"ר [עיקרי+ממ"ד]
סה"כ זכויות בניה	113%	450%
	3328	13670
זכויות בניה	28.25%	462.14%
	אחוזים	אחוזים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	104-106 - בר לב 4499 - תא/מק/507-0778662
6 - 222-0030	דיון בהתנגדויות

למגורים	מ"ר	832	12,302 מ"ר
זכויות בניה לשטחים ציבוריים	אחוזים	לא רלוונטי	4%
	מ"ר	לא רלוונטי	550 מ"ר
זכויות בניה למסחר	אחוזים	לא רלוונטי	3.5%
	מ"ר	לא רלוונטי	524 מ"ר
גובה	קומות	5 קומות	9-24 קומות
תכנית			עד 60%
מקומות חניה			1:0.8 או ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מבניהם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור התקיים בתאריך 4.1.2021 מפגש מקוון בהנחיית לואיס בר ניר מחברת 'אורבניקוס' בהשתתפות של כ- 30 מתושבי המרחב, נציגי עיריית תל אביב-יפו, היזמים ועורך התוכנית.

במפגש הועלו שאלות לגבי שלבי התכנון ומשך זמן התהליך, התייחסות למבנה הציבורי, אופי הבינוי המוצע, שטחי המסחר בתכנית ואופיים ושאלות ליזמים שקיבלו מענה באופן אישי לאחר מפגש זה.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

בפרוגרמה שנערכה לשכונות לבנה וידידיה נמצא כי השכונה נהנית מהיצע רב של שטחים פתוחים לציבור. לעומת זאת, שטח המגרשים המיועדים למוסדות ציבור עונה על הדרישות הפרוגרמטיות של האוכלוסייה הקיימת בלבד. בעת תכנון תכניות לתוספת יחידות לשכונה יש לדאוג למתן מענה פרוגרמטי עבור תוספת האוכלוסייה המוצעת בתכנית, בהתחשב במגבלות התכנון. בהתאם לכך, ובהתחשב בשטח המגרש המצומצם, ההמלצה היא להבטיח שטחי ציבור בנויים במסגרת הפרויקט הסחיר בהיקף של כ- 550 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0778662	שם התכנית תא/מק/4499	מגיש התכנית מגדלי גאון תל אביב בע"מ	עורך התכנית גל אור פישבין 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)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ 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:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ה	התכנית ממוקמת בפינת הרחובות חיים בר לב ורחוב בושם, בשכונת לבנה. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי למגרש בשטח של כ- 3 דונם. בתכנית בינוי מלווה רחוב הכולל עירוב שימושים: מגורים, מסחר ושטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור, זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. התכנית מציעה מבנה מרקמי (עד 9 קומות) לעבר רחוב בושם ומגדל (עד 24 קומות) לעבר דרך חיים בר-לב, כך שבשניהם מסחר/דופן מעילה בקומת הקרקע כלפי הרחובות. בנוסף כוללת התכנית שטחים עבור מבני ציבור, קומות מרתף לשימושים טכניים, מחסנים וחניה תת קרקעית. התכנית כוללת זיקות הנאה לאורך הרחובות ההיקפיים לשם הרחבת הרחובות ושיפור המרחב הציבורי. התכנית כוללת הוראות לגבי תחזוקת המבנים וקרן חניית לטובת בעלי הנכסים. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחומה.

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	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 חוראות מיוחדות לשיטות התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון. קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	מתחם 907א: ייסוד שלם-רבותי בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4)	מתחם 907א: יחיד חוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בחוראות התוכנית בסעיף 5.3.2 סעיף 5.3.2 (ג): ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רחיק לאזור הייעוד	טבלה 5 מסמנת עורך במסמך מדיניות מדיניות לרחוב לחי-בר לב תא/מק/9099 אושרה ביום 02/12/20
			+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית רחוב עירוני	סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית: מקבץ ראשי למגורים	ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר: - מגורים - דרך מאושרת - דרך מוצעת
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית	אזור מגורים בבניה עירונית: - סעיף 3.2.1 (א) - סעיף 3.2.4 (א) - מקבץ ראשי: מגורים - סעיף 3.2.4 (ג): צפיפות לא תפחת מ- 18 יחיד/ד נטו	אזור מגורים בבניה עירונית: - סעיף 3.2.1 (א) + - סעיף 3.2.4 (א) + - סעיף 3.2.4 (ג) + 27 יחיד לדונם נטו
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – ככל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	סעיף 3.2.4 (א) (4) נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 סעיף 3.1.1 (ג): שימושים כללים: הוספת שימושים כללים: למבנים ומוסדות ציבור	סעיף 3.2.4 (א) (4) + סעיף 3.1.1 (ג) + התכנית קובעת שטחי ציבור מבונים.
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) שטחי בניה מרביים. רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מרבי: 4 תוספת רחיק 1 ע"פ סעיף 5.3.2 (ג): התחדשות עירונית	רחיק 4.5 בהתאם לחוראות התחדשות עירונית בתכנית המתאר (רחיק מרבי 4+1)
			+

+ + +	- סעיף 3.1.4 (ג) מתחם התחדשות עירונית - סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים - סעיף 3.1.4 (ו) תוספת שטח עבור סללות או סככות על לשימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרום 8 התרחשים לפיהם הוגדרה רשאות לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+ + +	בהתייחס להנחיות הדלבנטיות מועל לקרקע באזור הרלבנטי	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+ + + + + +	- סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות וגובה הבניה - סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים כלולים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות - סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה וקומות - סעיף 4.2.6 (ב) מספר קומות גבוה מהקבוע - בנספח עיצוב עירוני התוכנית קובעת בינוי של עד - 25 קומות	מספר קומות מירבי: עד 15 קומות אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסיבתה: סעיף 5.3.2 (ג) אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית טאפסר עליה במדרגה אחת של גובה עד 25 קומות עליות מועל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחשים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מועל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ +	- סעיף 4.2.3 - סעיף 4.2.4	כלל שטח התכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 והוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	מחלת התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי תועדה במסוף לבדיקת תכנונית מוקדמת. כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

הוראות גובה ועיצוב

הקצאה לצרכי ציבור

עמ' 59

שימוש בסעיפי חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, ציונים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.
	462(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקדמות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף (א1)	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (א2)	הרחבת דרך
סעיף קטן (א4)	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א5)	הוראות כינוי
סעיף קטן (א17)	קביעת זיקות הנאה וחריסת מבנים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (א) בסופסוף.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר	02532735		15.2.22
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2437976-9		14.2.2022

השתקף
נבי אילנה סולמי - ראש עץ (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

- מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:
 - תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - חתימה על הסכמים/כתבי התחייבות בהתאם לסעיף 2.
 - הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומה של תכנית העיצוב.
- מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים:
 - קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 - תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו הבטח חתימה על הסכמים, כפי שצוינו בסעיפים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22 מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:

מיכל שרון מציגה את רקע התכנית. אנחנו נציג את תכנית בר לב 104-106, תוכנית שהיא ע"פ מדיניות לח"י בר לב שאושרה בוועדה המקומית בדצמבר 2020. אדריכל התכנית יציג אותה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106
0030-222' - 6	דיון בהתנגדויות

ג'ראר גל אור : מציג את התכנית.
מיכל שרון : מבחינת חוות הדעת אני רוצה לתקן שנושא קרן ההוןית, ההסכמים וכתבי ההתחייבות יהיו תנאי להפקדה בפועל ולא פתיחת בקשה להיתר .
אודי כרמלי : משרד גלאור התכנית מצוינת.
דורון ספיר : אושרה להפקדה פה אחד בהתאם לחוות דעת.

בישיבתה מספר 0006-222' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
- תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומה של תכנית העיצוב.
 - קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.
 - חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.
 - תנאי להפקדה בפועל הינו חתימה על הסכמים/כתבי התחייבות, כפי שצוינו בסעיפים מעלה.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, מיטל להבי.

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10683 בעמוד 10167 בתאריך 24/07/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

28/07/2022	הארץ
28/07/2022	מעריב הבוקר
29/07/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. רשות שדות התעופה ת.ד. 137 נמל תעופה בן גוריון 7015001

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106
6 - 222-0030	דיון בהתנגדויות

2. התנגדות מהנדס העיר

התנגדות רשות שדות התעופה בישראל			
סעיף	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
3, 5.	שטח הבקשה מצא בתחום הגבולות רעש מטוסים, כפי שנקבע בתמא/2-4. רש"ת דורשת כתנאי להסרת ההתנגדות, להתנות מתן ההיתר עם הגנה אקוסטית שתבוצע במבנה נשוא ההיתר בהתאם לנספח א-2 בתמ"א – "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים"	כמפורט בגוף ההתנגדות	א. להיתר הבניה יצורף הנספח האקוסטי של תמא/2-4 " תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", כך שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר. ב. יש לוודא שהבנייה תכלול הגנה אקוסטית כמפורט בנספח לעיל.
התנגדות מהנדס העיר			
1.	מומלץ לקבוע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת-הקרקע של החניון המתוכנן אל המגרש הסמוך ממזרח בכתובת בר-לב 108-110 (גוש 6137, חלקה 125). זיקת הנאה זו תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.	המבנה הממוקם במגרש הסמוך ממזרח לתחום התכנית (חלקה 125) אינו צפוי ואינו מומלץ להתחדשות באמצעות פינוי בינוי. זאת, לאור היותו מבנה משמעותי בן 8 קומות שהוקם בשנות ה-90. התחדשות ממזרח לחלקה 125 מאופיינת גם היא במידת וודאות נמוכה. בהתייחס לסרבול התכנוני שתגרור גישה לתת-הקרקע ממזרח לחלקה 125 והסבירות הנמוכה לאשר כניסה בלעדית מדרך בר לב, נדרש להבטיח זיקת הנאה במסגרת התכנית המופקדת שבנדון, המאופיינת במידת וודאות גבוהה יותר. תכנית זו תאפשר הסתמכות על רמפה יחידה ומשותפת במידה ובעתיד יקודם תכנון בחלקה 125. פעולה זו תביא לשיפור בתוצאה התכנונית.	לקבל את ההתנגדות יש לקבוע זיקת הנאה מתחום התכנית המופקדת כלפי גוש 6137, חלקה 125 אשר תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.
2.	בהתאם לחוו"ד המשנה ליועמ"ש	הסעיפים המפורטים	לקבל את ההתנגדות

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0778662 תא/מק/4499 - בר לב 104-106
0030-222' - 6	דיון בהתנגדויות

לממשלה מיום 7.7.2022, מבוקש להטמיע את התנאים הנזכרים בהחלטת הוועדה כהוראות בתקנון התכנית, כתנאים לפתיחת בקשה להיתר ובתיאום עם היועמ"ש לוועדה:	עוסקים בתחזוקת הפרויקט ולכן נדרש להטמיעם כלשונם.	יש להטמיע את הסעיפים המפורטים בהתנגדות כתנאים לפתיחת בקשה להיתר.
א. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור דיירים ממשיכים ("קרן הונית") וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.		
ב. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח וחתימת הסכמי התחייבות בהתאם.		
ג. חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב-יפו לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.		

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

מומלץ לקבל את ההתנגדויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : דיון בהתנגדויות תוכנית בר לב - נותן תקציר של התוכנית. הוגשו 2 התנגדויות אחת של רשות שדות התעופה שדורשת תנאי של הגנה אקוסטית בשני המבנים שבפרויקט, אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות. התנגדות שניה היא של מה"ע יש בה שני סעיפים : קיים מבנה במגרש הסמוך ממזרח לתוכנית. מדובר במבנה חדש יחסית שהוקדם בתחילת שנות ה-90 ואין צפי להתחדשותו בשנים הקרובות. ההתחדשות ממזרח לחלקה הכולל את המבנה החדש, מאופיינת במידת וודאות נמוכה עוד יותר ובהתייחס לסירבול התכנוני הצפוי הקשור במתן גישה לתת הקרקע ממזרח לחלקה 25, והסבירות הנמוכה שכמעט לא קיימת לגישה מדרג בר-לב, אני מבקשים במסגרת ההתנגדות להבטיח זיקת הנאה במסגרת התוכנית המופקדת נשוא הדיון שתאפשר הסתמכות על רמפה יחידה ומשותפת מרחוב הבושם במידה ובעתיד יקודם תכנון בחלקה 25. אנו מבקשים להגדיר גישה זו בזיקת הנאה במסגרת תוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק : תהיה כניסה אחת? אין כניסה מבר לב?

יואב זילברדיק : כניסה מדרג מבר לב איננה סבירה, לכן אנו מבקשים במסגרת התוכנית לאפשר גישה תת"ק סטטוטורית ובמסגרת תוכנית העיצוב לבחון את זה בצורה יותר מדוקדקת.

אופירה יוחנן וולק : מה גובה מבני הציבור?

יואב זילברדיק : ההיקף של השטחים של מבנה הציבור כ-500 מ"ר כל שמדובר לכל היותר ב-2,3 קומות. הגובה הסופי יוגדר במסגרת תוכנית העיצוב.

סעיף ההתנגדות הנוסף עוסק בסעיפים סטנדרטיים של תחזוקה. אנו מבקשים להטמיע את התנאים הנזכרים בהחלטת הוועדה, כתנאי לפתיחת בקשה להיתר ובתיאום עם היוע"מ המשפטי לוועדה : קביעת סיוע דמי ניהול של ועד הבית לעשר שנים, קרן הונית. הקמת קרן תחזוקה שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה וחתימה על הסכמי התחייבות בהתאם, חתימה על הסכם מול עיריית ת"א לתחזוקת השטחים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי. מבוקש להטמיע את הסעיפים כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

ליאור שפירא : גורמי המקצוע ממליצים לקבל את ההתנגדויות.

אודי כרמלי : אבקש לקבל את התייחסות היזם.

אלכס מריאש : אנו מקבלים את ההתנגדויות ונפעל בהתאם.

ליאור שפירא : הוועדה מקבלת את ההתנגדויות ומורה לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לחו"ד מחלקת התכנון ולתת תוקף לתוכנית.

התוכן	מס' החלטה
104-106 - בר לב 4499 - תא/מק/מק 507-0778662	23/11/2022
דיון בהתנגדויות	6 - 0030-22

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	- הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה
0030-222' - 7	דיון באחר

הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה המקומית בגין תכניות התת"לים של המטרו

בהמשך לאישורו של חוק המטרו בחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, הגיע צוות מטעם הרשויות המקומיות, שכלל את נציגי עיריות פ"ת, ראש"צ, לוד (שאותה החליפה בהמשך עיריית ר"ג) ועיריית ת"א-יפו, להסכם עם המדינה לעניין השיפוי שתעניק המדינה ביחס לתביעות פיצויים לירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק תו"ב בתכניות המטרו (תת"ל 101/א; תת"ל 101/ב; תת"ל 102; ותת"ל 103) ולהתנהלות השוטפת ביחס להוצאת החיוב במס מטרו עבור המדינה.

ביום 26.4.21 קבעה הות"ל כי המדינה תשפה את הוועדות המקומיות בשיעור של 70%, וכי אם יושג הסכם בעניין השיפוי הות"ל תידרש לסוגיה בשנית. ביום 20 בדצמבר 2021 אישרה הות"ל את עקרונות ההסכם לעניין שיעור השיפוי וקבעה כי ככל שיוצג הסכם שיפוי חתום הקובע היקף שיפוי אחר בהתאם לעקרונות שהוצגו בפניה, הוא יחליף את היקף השיפוי שנקבע בהחלטה הקודמת (70% שיפוי).

הסכם זה הינו הסכם שיוצא לכלל רשויות המטרו ולוועדות המקומיות או האזוריות של כל רשות ורשות. רשויות שיחתמו על הסכם זה ייהנו משיפוי מוגדל כפי שיצויין להלן:

גובה התביעות במיליארדי ₪	שיפוי המדינה לתובע	חלקה של הועדה המקומית לתובע	החלק שתעביר המדינה לחשבון התקזזות מיוחד*
עד 10	90%	10%	
בין 10 ל 15	90%	10%	5%
בין 15 ל 20	90%	10%	7.5%
מעל 20	90%	10%	10%

- חשבון התקזזות מיוחד – חשבון שיפתח וינוהל בנאמנות על ידי מרכז שלטון מקומי עבור הרשויות שיחתמו על ההסכם. בסיום הליכי התביעות הרשויות יחלקו את הכספים שיצטברו בחשבון זה ביניהן לפי יחס התשלומים שכל אחת היתה צריכה לשאת. הסדרת החלוקה תיעשה על ידי צוות ההתקזזות, המורכב מגזברי עיריות פ"ת, ראש"צ, רמת גן ותל אביב יפו וכן מגזברי כל רשות מקומית שהיא צד להסכם שיפוי, שתודיע על כך בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכם.

הטבה נוספת שניתנה בהסכם קובעת כי בסוף תקופת התשלום לפי צו המטרו או לאחר שיסתיימו ההליכים לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 ביחס לוועדה המקומית (המאוחר מבין השניים), תערך התחשבות לסך ששילמה הרשות (לפי צו המטרו) והוועדה המקומית (לפי התביעות שחוייבה בהן), וככל שהן עלו על 30% מהסך המצטבר של היקף תביעות הפיצויים שנפסקו כנגד הועדה, תגדיל המדינה את השיפוי בדיעבד לוועדה המקומית בסכום השווה ל 20% מהפער בין סכום השיפוי וההשתתפות המצטבר לבין סכום ה 30% (עד מקסימום של 100% מסכום תביעות 197 ששולמו על ידי הוועדה).

לאור היקפי התשלומים כאמור בצו המטרו ולאור ההיקף הלא ידוע של תשלומי פיצויים לפי סעיף 197, עוסק ההסכם גם בפריסת תשלומים, היה ובשנה מסויימת נדרשת הרשות והוועדה המקומית לשלם הן בגין צו המטרו והן בגין תביעות הפיצויים סכומים העולים על 150% מהסכום הקבוע בצו. פריסת התשלומים שיידחו תישא ריבית של 3% ויוצמד למדד.

עוד נקבע בהסכם – על רקע היקף התביעות הצפוי בשים לב לשטח התכנית – כי המדינה או מי מטעמה תהא אחראית לניהול תביעות לפיצויים המוגשים כנגד הועדה המקומית (בהתאם לחוק המטרו תביעות 197 יוגשו לוועדה ייעודית ולא לוועדה המקומית). בהתאם, ההסכם מסדיר את אופן שיתוף הפעולה בין הועדה המקומית לבין המדינה לעניין ניהול הליכי התביעה (חיוב הוועדה המקומית לשיתוף פעולה עם המדינה, קביעת הסדרים לתיאום וכדו') ואף מתנה את השיפוי

התוכן - הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר	מס' החלטה 23/11/2022 0030-222' - 7
--	---

המוגדל בקיומו של שיתוף פעולה זה. במקרה של חילוקי דעות יובא הנושא להכרעת צוות ברור שיכלול את החשב הכללי ויו"ר מרכז שלטון מקומי (או אזורי, בהתאם לעניין)

ההסכם עוסק במספר נושאים נוספים :

1. קידום תמ"א 60 (תכנית משלימה לתת"ל) – משרד האוצר יפעל בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים לקידומה של תמ"א 60.
2. הובהר כי ההסכם אינו מתנה על סמכותה של המדינה לקבוע מקורות נוספים למטרו לרבות קידום חקיקה במסגרתה הרשויות יהיו אלו שיגבו את הכסף עבור המדינה, ואין בהסכם למנוע מהרשויות את זכותן להתנגד ליוזמות חקיקה כאמור.
3. היטל השבחה – משרד האוצר יבחן את האפשרות להמליץ לשר האוצר להחיל את פקודת המסים (גבייה) על היטל השבחה וכן להמליץ בפני משרד הפנים לתיקון התוספת השלישית בחוק תו"ב בנושאים המפחיתים את סכום היטל השבחה (ובכלל זה סעיפי הפטור).
4. הוסכם, כי ככל שיקבע במסגרת תיקון חוק המטרו כי אין תחולה לחוקי עזר עירוניים, ימליצו הגורמים המקצועיים באוצר על תיקון צו המטרו באופן שיופחת מסכומי הצו, סכום חד פעמי (צמוד למדד בהתאם להצמדת סכומי הצו) של 1.75 מ' ש לכל בניה של תחנת רכבת תחתית ו 35 מ' ש לכל בנייה של דפו, לרשות מקומית שהתחנה או הדפו מצויים בשטחם.
- 1.5. ארנונה – ההסכם מציין כי נציגי האוצר הודיעו כי בכוונתם לקדם תיקון חקיקה לפיו ייקבע סיווג נכס חדש של תחנת מטרו אשר לו יהיה תעריף אחד וקבוע של 51 ש למ"ר לשנה. התעריף יחול על כל שטחי התחנה למעט שטחים בהם נעשה שימוש עסקי/מסחרי אשר יחויבו על פי הדין הקיים. התעריף המופחת יתעדכן בכל שנה, החל משנת 2022 לפי שיעור העדכון הקבוע בחוק ההסדרים. (להלן "תיקון החקיקה")
- 1.6. תיקון החקיקה יעשה וינוסח באופן שיבהיר, באופן חד משמעי, כי התעריף המופחת חל על תחנות מטרו בלבד, ואף דברי ההסבר יציינו כי הדבר נעשה באופן ייחודי ביחס לתחנות המטרו ולאור אופיו הייחודי של פרויקט המטרו, ולא על תחנות הרכבת הקלה ו/או תחנות רכבת של רכבת ישראל.
- 1.7. הסכמת הרשויות המקומיות לתעריף המופחת כפופה לכך כי על אף הוראת כל דין המחזיק בתחנת המטרו לא יהיה זכאי להנחה מהתעריף המופחת או לפטור אחר מתשלום ארנונה.
- 1.8. ככל שתקון החקיקה ינוסח בהתאם לאמור לעיל, הרשויות המקומיות החתומות על הסכם זה, מסכימות ליצירת סיווג חדש כאמור, לתעריף המופחת ולעניינו בחקיקה.
- 1.9. ככל שתקון החקיקה לא יחוקק אזי תשלום הארנונה על תחנות המטרו יהיה על פי כל דין, והרשויות לא יתנגדו לתיקון צו המטרו, כך שיוגדל סכום ההשתתפות שלהן בסכום השווה לפער בין הארנונה המשולמת בפועל על תחנת המטרו לבין הסכום שהיה צריך להיות משולם בהתאם לתיקון החקיקה.
- 1.10. הגורמים המקצועיים במשרד האוצר, מודיעים כי בכוונתם לקבוע בקווים המנחים הקרובים לבדיקת בקשות לאישור חריג בארנונה כי בקשה להעלאה חריגה של עד 3.5% לנכסי מגורים מעבר לשיעור העדכון של הארנונה תאושר מבלי להשוות לתעריפים הנהוגים ברשויות סמוכות/דומות, כאשר לנכסים קיימים אשר חויבו בארנונה

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022 7 - 0030-22ב'	הסכם בין מדינת ישראל מצד אחד והעירייה והוועדה המקומית מהצד השני לעניין פרויקט המטרו ושיפוי הועדה דיון באחר

- 1.11. בשנה הקודמת לשנת הבקשה, תוטל ההעלאה החריגה בארנונה וככל שביקשה הרשות באופן מדורג על פני 3 שנים, והכל בכפוף להסכמת משרד הפנים.
5. בצו המטרו נקבע כי בגין גביה שעשתה המדינה הנובעת מחיוב במס מטרו שערכה הועדה המקומית במקום בו לא היתה חובה לתשלום היטל השבחה, תקטין הרשות את גובה התשלום הקבוע בצו בשיעור של 25% מגובה מס המטרו ששולם למדינה. בהסכם מובהר כי אם התשלומים הללו יהיו גבוהים מדמי ההשתתפות של הרשות המקומית כפי שנקבע בצו, תשלם המדינה את ההפרש באמצעות שיפוי לרשות המקומית עד לגובה 100% משעורי תביעות הפיצויים לפי ס' 197.
6. מיצוי טענות הצדדים – ההסכם ממצה את כל המחלוקות הכספיות בין הצדדים בחתומים על הסכם זה ביחס לחוק המטרו ולמדינה לא תהינה דרישות נוספות מהרשויות ביחס להקמת המטרו, הקו הירוק והקו הסגול.
7. פתרון סכסוכים ומחלוקות – הצדדים יפעלו בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לממשלה בנושא התדיינות בין המדינה לבין רשויות מקומיות.
8. הפרות יסודיות – במקרה של הפרה יסודית (כאשר ההסכם קובע מה מן ההוראות תיחשב להפרה יסודית) המדינה תהיה רשאית לבטל את ההסכם ובמקרה כזה יעמוד השיפוי על 70% בלבד בהתאם להחלטת הו"ל המקורית וזאת גם בדיעבד על תשלומים ששילמה המדינה.

מוצע לאשר חתימה על ההסכם כאמור לעיל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

ערן פרידלר סגן גזבר העירייה ומנהל אגף תקציבים :

ההסכם הוא תולדה של משא ומתן מול משרד האוצר שהחל עם קידום חוק המטרו. ההסכם אושר ביום שני האחרון במועצה מי שצריך לחתום עליו זו מועצת העיר והוועדה המקומית ומשרד האוצר. ההסכם נוגע להיקף השיפוי שניתן לוועדה המקומית על תביעות 197 ולכן חשוב שהוא ייחתם.

ליאור שפירא : אנו מאשרים לחתימה את ההסכם.

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר חתימה על ההסכם כאמור לעיל

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 20030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מצפון - רח' קפלן, ממערב - לסקוב, מדרום - הפטמן, ממזרח - דה וינצ'י



כתובות:

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
קפלן אליעזר 12

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
לסקוב חיים 26

תל אביב - יפו
הפטמן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	585,591	583-584,592-593,651
7099	מוסדר	חלק	108,112	109-111
חלקות דרכים היקפיות כפי שיודרש				

שטח התכנית : 6.56

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-222	תיקון טכני בהחלטת הועדה

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב יפו ומפעל הפיס

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מצויים המבנים הבאים:

חלקה/ גוש	בעלות	שם המתחם	שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.
גוש 6111 חלקות 583, 591, גוש 7099 חלקה 108	ע.ת.א	בני ברית	פנוי
גוש 6111 חלקות 593, 585, 651, גוש 7099 חלקה 110	ע.ת.א	בית הרופא	כ- 880 מ"ר
גוש 7099 מגרש 112	ע.ת.א	חניון	כ- 1130 מ"ר
גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584, 592	גמלאי הסוכנות	מלבן	כ- 4200 מ"ר
גוש 7099 חלקה 111	מפעל הפיס	מפעל הפיס	כ 3500 מ"ר

רקע:

עיריית תל-אביב ומפעל הפיס הינם הבעלים של שטח התכנית. לאחרונה הוסכם בין הבעלים לאחד את נכסיהם ולקדם תכנית משותפת התואמת את תכנית המתאר התקפה.

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר המטרופוליני של תל אביב סמוך למערכות הסעת המונים. הקצאת 50% מיח"ד בתכניות חדשות על קרקע עירונית לדיור להשכרה, בהתאם למדיניות מועצת העיר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 339, 1225

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)
זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבניי פינה). עד 4 קומות.

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:
ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי: 12.8

גובה: עד 40 קומות.

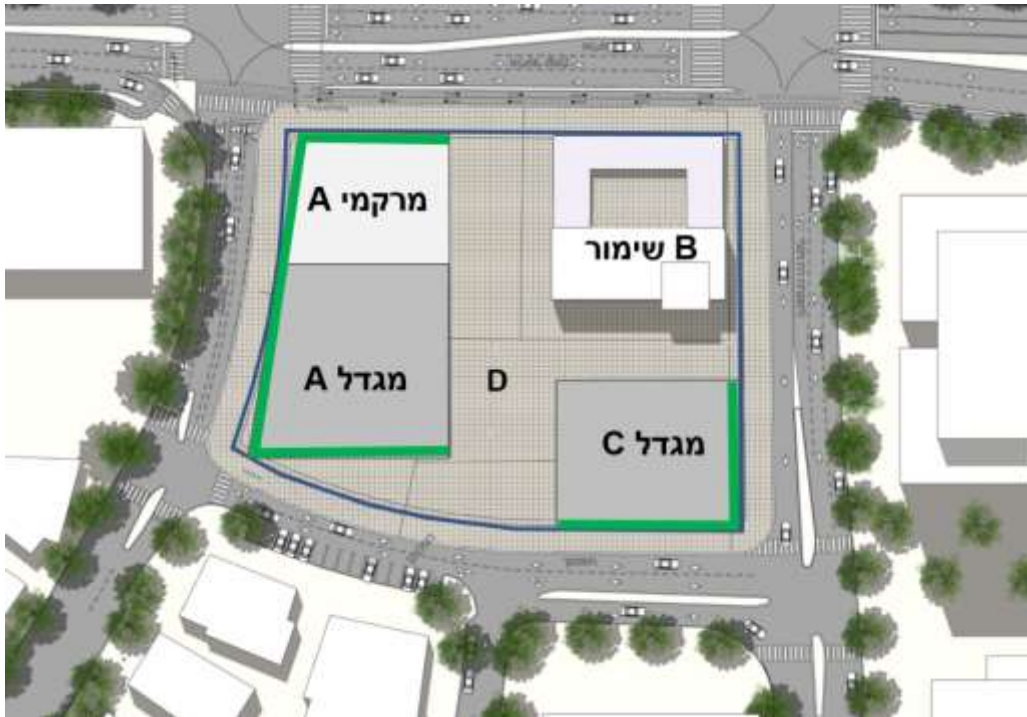
מצב תכנוני מוצע:

שינוי ייעוד הקרקע ממבנים בעלי אופי ציבורי וחניון לייעוד עירוני מעורב ושטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית.

מטרות התכנית:

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	23/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה	8 - 0030-22

- הקמת מרחב הכולל שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהתאם להוראות תא/מק/3720-507 למע"ר מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
- קביעת המבנה ברחוב אליעזר קפלן מס' 12 / לאונרדו דה וינצ'י 9 כמבנה לשימור לצורך שמירת הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- שיפור איכות המרחב הציבורי, יצירת המשכיות ורציפות של מעברים דרך תחום התכנית לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הולכי הרגל.
- חלוקה לאזורי משנה



תחום התכנית הינו מגרש אחד (לאחר איחוד) ומוגדרים בו 4 אזורי משנה A-D, כמסומן על פי קווי הבניין בתשריט תכנית זו.

זכויות והוראות הבניה בכל אזור והשימושים בו יהיו על פי המפורט להלן:

אזור A:

- מיועד לבניין מעורב שימושים כולל מגורים.
- הבינוי יכלול מגדל של עד 45 קומות כולל מסד של 7 קומות. הבניה המרקמית תופנה לרחוב קפלן והמגדל יוצמד לחזית הדרומית לכיוון רחוב הפטמן.
- מספר יחידות דיור למגורים לא יעלה על 260 יחידות דיור.
- התכנית תקצה 50% יח"ד להשכרה, התנאים יקבעו בהתאם למדיניות מועצת העיר.

אזור B:

- בניין המיועד לשימור בתכנית זו.
- השימושים במבנה יהיו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'. יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- המבנה הקיים ישוקם וישומר. לא תותר כל תוספת בניה.
- שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה יתוכנן באופן שאינו פוגע בערכי המבנה הראויים לשימור.

אזור C:

- מיועד לבניין מעורב שימושים, הכוללים משרדים, מסחר ושימושים ציבוריים.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	3720-מק/תא-507-0615963 - מרחב ליאונרדו
8 - 20030-ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

- הבינוי יכלול בניין בגובה של עד 25 קומות.

אזור D:

- D הינו המרחב הפתוח שבין הבניינים שיוקמו באזורים A, B, C ומיועד לפיתוח ככיכר, גינה, מעבר פתוח לציבור בזיקת הנאה למעבר, ושהייה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה
- שטח המרחב הפתוח יכלול את המרווח שבין תחומי הבנייה, המסומן עם זיקת הנאה למעבר ושהייה רגלי וכן תוספת שטחים בלתי מבונוים מתוך תחומי הבנייה.
- במרחב הפתוח, יותרו שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות ושטחים מרוצפים, שבילים, מתקני הצללה, מתקנים לחניית אופנים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וכיו"ב.
- יותר מעבר רכב לצורך תפעול ובטיחות.

שימור

- הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב.
- נקבע כי הבניין ברחוב קפלן פינת לאונרדו, ייועד לשימור.

החלטת וועדת שימור:

- הוועדה מאשרת להתקדם לוועדה המקומית
- יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת מבנה בית מפעל הפיס
- בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית

הקצאות לצרכי הציבור

התכנית כוללת הקמת שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ 6,200 מ"ר סה"כ (ברוטו) שטחים על קרקעיים שייבנו כחלק מהמבנים המוצעים בתכנית על פי חלוקה המוצעת בהמשך או חלוקה שונה כפי שיקבע בתכנית העיצוב. ובנוסף 1200 מ"ר שטחים תת קרקעיים שיוקצו למטרות אכסון, תפעול ולוגיסטיקה עירונית ותפעול שטחי ציבור עירוניים.

שטחי בניה מוצעים

זכויות הבניה חושבו לפי רח"ק מירבי לכל התכנית בשיעור של 12.8

הערות:

- תותר העברת שטחי בניה בין אזורי המשנה A,B,C וכן שינוי בתמהיל השימושים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים הבאים:
- סך שטח הבניה בתכנית לא יעלו על המפורט בטבלה.
- סך שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 25% משטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- סך שטחי הבניה למסחר, למלונאות ולמבני ציבור לא יפחתו מהמפורט בטבלה.
- השטח המיועד לבניה באזור משנה B הינו שטח המבנה הקיים.

הערות	מחנה C בית השלטון המקומי	מחנה B מלבן	מחנה A בני ברית	שטח בנוי על קרקעי	תמהיל באחוזים (מעוגל)	
מבא"ת ספטמבר 2007 מעוגל	6558					שטח מוגרש מאוחר
	12.8					רח.ק מירבי
	19,400	4,200	60,300	83,900		שטחי בניה
	הסכמה	שימור				

התוכן					מס' החלטה	
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו					23/11/2022	
תיקון טכני בהחלטת הוועדה					8 - 20030-22	
שטח מסחר	1%	800	400	200	200	מינימום
ציבורי	7%	6,200		4000	2,200	מינימום
מלונאות	5%	4,000	4000			מינימום
מגורים	25%	21,000	21,000			מקסימום. 50% מהרירות להשכרה.
משדרים	62%	51,900	34,900		17,000	יתרת השטח

שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
<סך הכל>	A		45,225	15,075		60,300
מגורים	A		15,750			מקסימום
משדרים	A		26,175			
מסחר	A		300			מינימום
מלונאות	A		3,000			מינימום
<סך הכל>	B		3,400	800		4,200
מסחר	B		160			מינימום
מבנים ומוסדות ציבור	B		3,240			מינימום
<סך הכל>	C		14,550	4,850		19,400
משדרים	C		12,750			
מבנים ומוסדות ציבור	C		1,650			מינימום
מסחר	C		150			מינימום
<סך הכל>			63,175	20,725	2,000	125,850

עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף הוראות תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית .
- הנחיות פיתוח למרחב הציבורי
- הנחיות לעיצוב המגדלים
- תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים :
- הוראות שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הוראות בדבר מספר מקומות חניה, מיקום כניסות לחניה נגישות ותפעול
- מיקום סופי של המבנים החדשים בתכנית ותכסיתם.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 20030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

- עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיו"ב.
- עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל וקביעת מפלסים
- הוראות בענייני סביבה בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו
- הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
- קביעת פתרונות לאצירה ופינוי אשפה למבנים.
- קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.
- קביעת אמצעים להתייעלות אנרגטית של המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית
- תכנית נטיות
- עדכון סקר העצים
- אישור תיק התייעוד למבנה B על ידי מחלקת שימור בעיריית תל אביב.

תנאים למתן התרי בנייה

- הכללת הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- עמידה בתקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- הכנת ואישור תיק תיעוד לבניין מפעל הפיס
- הבטחת השימור במבנה לשימור
- אישור תכנית עיצוב לכל תחום התכנית

חניה

- יותקן חניון תת קרקעי אשר ישמש לחניית אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי וככל שיידרש לתפעול.
- כניסת רכב לתת הקרקע תהייה כמפורט במסמכי תכנית זו. יותר שינוי למיקום כניסת רכב לתת הקרקע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהייה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ככל שניתן.
- תקני החניה המפורטים מטה הינם מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת הכנת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
- לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים, לא יוצמדו ולא יהיה עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית.
- תותר המרת שטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר 1 ו- מסחר 2 בהליך של פרסום הקלה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 8 - 0030	תיקון טכני בהחלטת הועדה

חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 ה. לתכנית המתאר תא/5000

1. הקדמה

מסמך זה מסכם את המרכיבים התחבורתיים במרחב ליאונרדו הכוללים התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי הרגל, אופניים וחניה בתחומי הפרויקט. מרחב ליאונרדו תחום ברחובות קפלן מצפון, דה וינצ'י ממזרח, הפטמן מדרום ולסקוב ממערב ועתיר בשימושים, הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. בתחום הנ"ל קיימים בין השאר הבניינים הבאים: בני ברית – הסוכנות היהודית, בית הרופא ובית מפעל הפיס. על-פי סעיפים 3.8.1, 3.8.7 בתכנית המתאר, מובאים להלן ההיבטים התחבורתיים העיקריים, המעצבים את מאפייני המרחב.

2. מערך התחבורה הציבורית באזור מרחב ליאונרדו

מרחב ליאונרדו מוקף במערכות תחבורה ציבורית משמעותיות:

2.1 הקו הירוק – קו מתע"ן העובר ברחוב אבן גבירול, במרחק של כ- 200 מטרים מהמתחם.

2.2 הקו האדום – קו מתע"ן העובר בדרך בגין, במרחק של כ- 500 מטרים.

הקו האדום עתיד לפעול בנובמבר 2022

2.3 רכבת כבידה – תחנת רכבת השלום, הנמצאת במרחק של כ- 850 מטרים מהמתחם.

2.4 נתיבי תחבורה ציבורית – ברחובות קפלן, אבן גבירול ומנחם בגין קיימים נתיבים משני צידי הרחוב.

ניכר שמרחב ליאונרדו נמצא באחד מצמתי התחבורה המרכזיים במטרופולין, והוא עשוי להיות משורת על-ידי התחבורה הציבורית בצורה יוצאת דופן.

3. העדפת הולכי רגל במתחם ליאונרדו

המרחב נמצא בתחום "אזור עדיפות להולכי רגל" בתכנית המתאר. העדפה להולכי רגל מגיעה לידי ביטוי בתכנית בהיבטים הבאים:

3.1 רוחב מדרכות בהיקף המתחם

המדרכות, אשר כוללות בתוכן רצועות הליכה ורצועות עזר לנטיעות וגינון, המקיפות את מתחם התכנון, הינן רחבות ומאפשרות זרימה בתנועת הולכי הרגל. עפ"י המלצות התכנית, הרוחב המזערי למדרכות במתחם יהיה כ- 4.5 מטרים. יובהר, כי רוחב המדרכות המוצע כולל בתוכו את המדרכה הקיימת והמדרכה המתוכננת כזיקת מעבר להולכי רגל.

3.2 תנועת הולכי רגל בתוך המגרשים

החריטה מהיאה לחנוכה הולכי רגל. משרד החינוך ורחובות בתחום המגרשים ובין הבניינים נכתב ע"י: אינג' נטלי חמלניצקי, משרד אופק הנדסה בע"מ
אוגוסט 2022
למפלסי הרחובות ובשיפועי נגישות
פקודית.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 20030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

3.3 חזיתות פעילות

מרבית חזיתות המבנים הינן חזיתות פעילות הכוללות מסחר ומבואות לשימושים השונים בפרויקט: תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

4. שבילי אופניים בקרבת מרחב ליאונרדו

בקרבת מרחב ליאונרדו קיימים תוואים רבים לצירי תנועה לאופניים. ברחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י קיימים שבילי אופניים, ובלסקוב מתוכנן שביל בתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים. בתכנית מוצעים כ-800 מקומות חנייה לאופניים בהתאם לביקוש. במפה המצורפת ניתן לראות את רשת צירי האופניים הכוללת שבילי קיימים ושבילים מתוכננים.

5. חניה במתחם ליאונרדו עפ"י דרישת סעיף 3.8.7 בתכנית המתאר

תקני החניה בתכנית יהיו מופחתים בהתאם למדיניות העירייה ובשל מיקום התכנית באזור מרכזי ומשורר. התקנים יהיו מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית. תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. דירות קטנות יהיו ללא חניה ולא יכללו בתקן. תקן החניה לתעסוקה ומשרדים יהיה לכל היותר 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החניה למלונאות יהיה לכל היותר 1:8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החניה למסחר יהיה 0.0. תקן החנייה לשימושים ציבוריים יהיה בהתאם לשימוש שייקבע ולתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-222'ב'	תיקון טכני בהחלטת הועדה

התכנית נותנת מענים לצרכים התנועתיים בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשוררת ע"י תח"צ ובעתיד מתע"ן, ומשכך מבטאת את המדיניות התחבורתית של העירייה.

הוראות מיוחדות

- התכנית כוללת 260 יח"ד מתוכן 50% יח"ד להשכרה.
- התכנית מאפשרת חריגה מהוראת תכנית המתאר לפי סעיף 62/א(א) לחוק בנקודות הבאות ומהנימוקים המפורטים :
 - הגדלת התכסית בשל קיומו של המבנה לשימור. (63% במקום 60%).
 - תוספת 5 קומות מעל 40 הקומות המותרות לצורך הרחבת השטחים הפתוחים לציבור ללא שינוי ברח"ק ובהתאם למגבלות הגובה של רת"א
 - הקמת מצללות לשימושים ציבוריים בהיקף של 300 מ"ר מעבר לרח"ק המותר.
 - היצמדות לקו הבניין הקיים ברחוב קפלן לפי המבנה לשימור ומבנים אחרים ברחוב.

חו"ד סביבתית

- במסגרת קידום התכנית הוטמעו בתקנון התכנית ההנחיות והדרישות לשלבים השונים של התכנית, בנושאים הבאים :
- איכות אויר : פתרונות אוורור ונידוף נדרשים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
 - קרינה : שמירה על מרחקי הפרדה של חדרי טרפו, דרישה לסימולציית שטף מגנטי לחדרי טרפו וכל מקורות החשמל בתכנית.
 - אקוסטיקה : נדרש חיזוי רעש תחבורה בדגש על השימושים הרגשיים (מבני ציבור, מגורים) בשל מפלסי רעש גבוהים בסביבת התכנית : רח' קפלן, רח' לסקוב על מנת לקבוע את השימושים המותרים (מבני"צ) ורמת ההנחתה/מיגון הנדרשים.
- הגשת חיזוי רעש ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה
הינו תנאי להפקדת התכנית.

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי :

- התוכנית ממוקמת באזור המע"ר המטרופוליני על שטח שיעודו הינו בעל אופי ציבורי. המלצתנו הינה לשמר את המימד הציבורי בשלושה אופנים :
1. קביעת מבנה ה"מלבן" הפונה לרחוב קפלן כמבנה ציבורי בשלמותו ושימור המבנה.
 2. חיזוק השלד הציבורי על ידי קביעת שטחים פתוחים בזיקה הנאה לציבור וחיבור רחובות שפרינצק וקפלן.
 3. קביעת דיור להשכרה בהיקף של 50% מסך יחידות הדיור בבעלות העירייה בהתאם למדיניות העירונית.

המלצות :

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 2000-0030	תיקון טכני בהחלטת הועדה

שטחי ציבור:

התוכנית תכלול שטחי ציבור מבונים על קרקעיים בהיקף של 6200 מ"ר ושטחים בתת הקרקע בהיקף של 1200 מ"ר.

מוצע שהתפלגות השטחים העל קרקעיים תתבצע כך:

השטחים העל קרקעיים ימוקמו ראשית בבניין המלבן והיתרה במבנים הנוספים עם מבואה משמעותית בקומת הקרקע ולאחר מכן בקומות עליונות ככל הניתן בקומות מלאות וברצף.

השטחים בתת הקרקע ישמשו עבור לוגיסטיקה עירונית, תפעול ואחסנה וכן תפעול ושטחי שירות לשטחי הציבור העיליים.

שטחים פתוחים:

התוכנית מקצה שטחים פתוחים פרטיים בזיקת הנאה לציבור. השטחים הפתוחים ייצרו מעבר חופשי ורציף שיהווה המשך לרחוב שפרינצק עד לפגישתו עם רחוב קפלן.

הפיתוח הנופי יאפשר מרחב פתוח ונגיש לשהייה ומעבר לרווחת הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

תועלות ציבוריות:

היקף התועלת הציבורית יקבע על ידי אגף הכנסות מבנייה.

מוצע כי התועלת תשמש לטובת שימור המבנה הציבורי ככל שתהיה יתרה התוספת תשמש עבור קביעת שטחי ציבור או לחילופין קביעת דיוור בהישג יד מעבר לדיוור להשכרה (כמפורט מטה).

דיוור להשכרה:

בקרע בבעלות עירונית יקבע דיוור להשכרה בהיקף שיעמוד על 50% מסך יחידות הדיוור בבעלות עירונית.

הדיוור להשכרה:

• יהיה בבעלות וניהול אחודים

• תמהיל גודל יח"ד יסקף את תמהיל גודל יח"ד הכללי בתכנית

• שטחן הממוצע של יחידות דיוור אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידות דיוור בתחום התוכנית.

• הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיוור מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב חזיתות מרפסות וכו' הן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים בתוכנית.

• משך השכירות, גובה שכר הדירה ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, כפי שתיקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

תמהיל יחידות הדיוור (בכלל התוכנית):

גודל יחידות דיוור ממוצעת 65-70 מ"ר נטו.

תמהיל יחידות הדיוור יכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי וצורכי הסביבה.

מלונאות:

היקף שטחי המלונאות כ- 4,000 מ"ר יאפשרו הקמת מלון אחד שיבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן.

המלון יהיה בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים, בבעלות של גורם אחד, פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת.

אופי המלון ומספר החדרים יתואמו עם היחידה לתכנון אסטרטגי במסגרת תוכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (תבע 339)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על	200%	ר.ח.ק ממוצע 12.8
קרע	12,560 מ"ר	83,900 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 8	תיקון טכני בהחלטת הועדה

מ"ר		
קומות	4- קומות	5 + 40 בהקלה קומות
מטר		
תכנית		63%
מקומות חניה		340

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 21.3.22
להלן ההחלטה :

מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

שוטף

תל אביב יפו

מספר תוכנית (0615943)	שם תוכנית 7320/קמ (תא) מרחב לאומי	גוש תוכנית הועדה המקומית לתיכונת תל אביב	עורך תוכנית פריז צפירי אדריכלים בע"מ
טווח הורדת נישואין (טווח הורדת נישואין לפי טבלה אחת בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת
טווח הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית) טווח הרשות (נישואין אחד בלבד) תכנית כוללת בשטח תוכנית			
☐ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
הערות והבהרות ☐ תוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמו פרט לחלוץ; יש לפרט נושא אחד לפחות שבו תוכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
הערות והבהרות ☐ תוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמו פרט לחלוץ;			

[illegible]

קביעת חוראות למתחמי תבנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	ליור אין דרישה למדיניות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	ועד מבא"ית - עירוני משורב
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	1. 3.3.2 א. 1 שימושים נוספים עד 25%: מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2	מוצע מגורים בחקרק של 25% משטחי הבניה.
קביעת שיטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 שיטחי בניית בסיסיים וקביעת תוספת שיטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ תכנית מעל 60% על פי סעיף 42א(3) לחוק נוכח מבנה לשימור קיים
קביעת שיטחי בניית תעולים על הרח"ק המורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שיטחי בניה העולים על שיטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים	+ תוספת שיטח ייעודי למגרסות בממוצע של 12 מ"ר ליחיד ועד 14 מ"ר.
קביעת שיטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שיטח העיר	+ תוספת שיטח למצללות לשימושים ציבוריים 300 מ"ר
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקווינות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	+ כל השימושים המותרים בעל חקרקע יותרו גם בנות חקרקע למעט מגורים ויחידות מלון. יתר בניסוף שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2
קביעת גובה הבניה ותוראות בדבר 'בניה בקווינות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	תכנית מציעת מבנה בן 25 קומות ומבנה בן 45 קומות בכולל תוספת של 5 קומות מעבר למותר על פי נספח העיצוב העירוני ובתנאים לסעיף 42א(3) לחוק. תחום התכנית גובל בצידה המערבי באזור

החברות וקיימות דרך המפרדה בין האזורים והכניסה המגדלית תחיה מעל קומות מסד בגובה של עד 7 קומות אשר תואמות את גובה חביוני בסביבה.	4.2.2 (ב) נספחים		
+	4.2.2 (ג) גובה קומות		
+	4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2
+	4.2.4 החזית בדבר נטיעות ועצים		הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
התכנית תואמת חוויית יחידה אסטרטגית	4.1.1	למי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליטית	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1
לא רלוונטי		בכל שטח התוכנית, לפי חסומים בתשריט אזורי תיעוד, בנספח העיצוב העירוני ולפי בנספח התחבורה.	הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאת/לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
תוצג חוות דעת תחבורתית	3.8.1	אזור העדפת חולמי רגל	קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18
+	3.8.2 קווי בניין.	קווי בניין.	הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.8.1 – 3.8.18
+	3.8.7 תקן חנייה	תקן חנייה	הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.8.1 – 3.8.18
+	4.3.1 הוראות בעניין שימור מבנה	הוראות בעניין שימור מבנה	שימור – סעיף 4.3
+	4.4.1 תוכנית הינה תכנית בעלת חשיבות סביבתית, מותחייבת חוויית סביבתית, כולל חסומות.	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4
+	4.4.4 מותחייבת חסומות על שטח 15% חילוח בויקף של 15% מותחייבת בחינה מוקדמת לתחלואה למערכת חבוב העירונית (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6

שימוש בתוכנית חממורטת	
תוכנית בסיסיות וועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית מועלנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1), (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	
א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מספר יחיד, (א16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקת לפי סעיף 147 (חלוקות)
סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאחר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל שימור, לפי חממורט בסעיף
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחברות... ולענין חקקת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... כותאם למפורט בסעיף.

החלטת הוועדה			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		28.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2437976-9		27.7.2022

70 ברעם | 2017

חשבונית
גבי אילנה סרלמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1/773/2022

- ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)
- ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. אישור מועצת העיר.
 2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
 3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
 4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
 5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
 6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
 7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :
אדי אביטן : תוכנית עירונית בתחום המע"ר המטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים, תוכנית לתעסוקה מגורים שטחי ציבור וזיקות הנאה לציבור.
דורון צפריר : מציג את התוכנית במצגת

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו תיקון טכני בהחלטת הועדה 8 - 0030-222'	
--	--

אסף הראל: פרויקט לא מוצלח. מאשרים הרבה מעבר למה שדרוש. עכשיו רואים כמה בנין בני ברית חסר. היה צריך להיות מבנה יותר נמוך מרקמי שהרבה יותר מתקשר עם הבנין לשימור ועם בית העיתונאים וחלק מקפלן ואולי רחבה פתוחה. כל השטח הזה הוא חלק מהחיבור בין העיר לשרונה בשרונה אנחנו נתקרב לעיר של מגדלים ופה היה צריך להיות משהו ממנותן ובמקום זה מקבלים 40 קומות של הדופן. מגדל מפעל הפיס שובר את רצף לאונרדו ולהסתפק במגדל אחד בלי השטח של בני ברית. אמור להיות מבנה של 25 קומות ולא בנפח ותכסית של 40 קומות. הייתי שמח שלא נאשר אותו. הדירות להשכרה איזה השכרה יש כאן? כמה תקן חניה?

מיטל להבי: זהו אזור מאוד אסטרטגי ליד התחנה של הרכבת ולכן יש הצדקה לעוצמות בניה גבוהות. אולם מצד שני יש שם בייס ביכורי עיתים עם בעיות מורכבות של אוויריות ובהגעה בטוחה לבייס שהפכה להיות מורכבת עקב פרויקט הבניה באזור והסטת התנועה לרחובות הפנימיים. יש שם מצוקות של מוסדות חינוך. אני לא רואה בהתייחסות לתוספת מוסדות חינוך והקהילה שיש תוספת למוסדות ציבור באופן כללי. מה יהיה גורל הדיירים החדשים שיגיעו לגור פה ואיפה ינתן להם מענה וגם לדיירי קרן הקריה ועוד דיירים באלפי יח"ד. יש חוסר בהירות לגבי היקף דיור בר השגה מדובר במטריז' 13,230 אלף מטר של דיור בר השגה שממנו צריך להבין, ואם מדברים במטריז' על דיור בר השגה אז יש לדבר גם על משרדים ותעסוקה כי לא הכל בעיר הזו תעסוקה ומשרדים צריך גם מגורים. למעשה נותנים כאן רק 6200 מ"ר לציבורי ואם רוצים לתת מענה על המחסור אז הזכות של העיריה היא כמעט 22 אלף מטר שהיו יכולים לספק מענה לצרכי חינוך שאנחנו במחסור. איך מספקים מענה לצרכי חינוך במחסור? תקן החניה הוא מופחת יחד עם זאת האם יש חניון ציבורי לאופניים מאובטחת תת קרקעית? כמה מצפים שיגיעו לרכבת? אין לנו מטרה שיקת ההנאה תהפוך לחניון. מאיזה סוג יהיה הדיור בר השגה? לגבי התועלות הציבוריות בשביל 12.8 על קרקע עירונית הם פחות מהנדרש שסובל ממחסור. אין לי ספק שנראה שהשטח הציבורי שקיים הוא ברמת 0.03 לנפש וזה מה שנביא בתוכנית הרובעים. אני מצפה שקרקעות בבעלות העיריה יחפו על המחסור למה לא לחפות על המחסור למה להפוך פיסת נדלן לנדל"ן שמוסיף עומסים ולא לנדל"ן שפותר צרכים.

ציפי ברנד: האם דיור בר השגה הוא לצמיתות או למספר שנים? האזור הזה הוא בלי אווירית מבחינה תנועתית ותעבורתית לא ניתן לצלוח אותו. האזור הזה הוא ברמה של סכנת נפשות. כל שבילי האופניים שנוסעים במהירות והולכים שם אלפי ילדים לעירוני לגבעון זהו ניקוז של כל השכונות הצפוניות שלא ניתן לצליחה לא של קפלן ולא שאול המלך. איך מתייחסים לרמת האוויריות של האזור? עומס המדרכות? יש לצמצם את ההיקפים.

מלי פולישוק: כמעט בכל שעה ביום ובלילה ברח' קפלן אי אפשר לנסוע בו פקק תנועה נוראי. השאלה האם יש תוכנית איך מעמיסים עוד יותר? ד.א. הוויז לקח אותי דרך המנהרה הפתוחה עד לרח' הארבעה ויצאתי לכיוון נתיבי איילון האם אפשר להתחיל את המנהרה מהאזור הזה כי אפשר לנסוע בקפלן.

חגית נעלי: כל יח"ד שיקבעו לדיור מתוך 50% 113 יח"ד הם יחידות דיור בקרקע עירונית והם יקבלו להשכרה לצמיתות במחיר מופחת. מתוך יח"ד שמקבלת התוכנית שהם בבעלות עירונית 50% ע"פ הגדרת המדיניות תהינה יח"ד דב"י עירוניות דיור להשכרה בהתאם להחלטת מועצת העיר. מיטל להבי: מה ההמלצה למועצת העיר

חגית נעלי: לצמיתות ארוכת טווח. מתוך כל הפרויקט אלי לוי: 50% מהדירות יהיו להשכרה. יש 63% לטובת העיריה מכלל זכויות הבניה הם שייכות לעיריה ו37% שייכים למפעל הפיס. מתוך הזכויות של התעסוקה מפעל הפיס מקבל בנין עצמאי של 17 אלף מטר. נוצר איזון חדש שאומר על 21% מכלל הזכויות שמוציאים את ה17 אלף מטר. מפעל הפיס מקבל בעירוב חלק מגורים חלק תעסוקה ואז העיריה מקבלת 70% מכלל הזכויות שנותרות פחות 17,000 מ"ר. וזה מתחלק באופן יחסי לשווי לאותו מועד של דירה לעומת המשרדים. החלטת מדיניות העיריה היתה ש50% יח"ד שהעיריה מקבלת בתב"ע או בהשכרה ילכו להשכרה ארוכת טווח. הבעיה שהאוי"ח וההסכם בינו למפעל הפיס על חלוקת היחידות תעשה למועד אישור התב"ע אחרת אנחנו עלולים להפסיד כי יכול להיות שנקבל יותר יח"ד דיור מאשר תעסוקה. כי יש מגרש אחד שלם שהוא רק התעסוקה. לכן אני לא יכול להגיד כמה יח"ד העיריה תקבל. היא תקבל יותר מחצי או חצי זאת היא המדיניות 50% מהדירות של העיריה.

מאיה נורי: ראיתי ששיעור יח"ד להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית שכירה ביעוד מגורים האם זה מתוך יחידות הדיור או מתוך כל הזכויות.

אלי לוי: מתוך יחידות שלה עיריה 50% ילכו להשכרה עמי אלמוג: מה שהעיריה תקבל 50%.

אירית לבהר גבאי: התכנית מלווה בנספח תנועה. תקני החניה מפורטים בדראפט, חצי חנייה ליחידת דיור, או תקן תקף, הנמוך מביניהם. תקן החניה לתעסוקה מקסימלי 1 ל 350 מ"ר ומלונאות 1 ל 8 חדרים מקסימלי, מסחר אפס ולשימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שיקבעו. חניון ציבורי לא ראינו לנכון להקים אבל חשוב להדגיש שלמעט חניות המגורים עד 10% חניות הן לא מוצמדות והם יכולות לשמש חניון ציבורי פתוח. יש 700 מקומות חניה לאופניים שנמצאים במרתף והן מאובטחות, לא במרחב הציבורי. לגבי בטיחות והליכה ברגל רואים את שביל אופניים שקיימים לפי תוכנית אסטרטגית ברח' קפלן

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 80030-222' - 8	מס' החלטה 23/11/2022 80030-222' - 8
---	--

ולאונרדו. יש כאן הרחבה משמעותית ואיפה שניתן של המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל, הרחבה של מדרכות ותוספת תשתיות.

מיטל להבי: כל נושא הלוגיסטיקה נא לתת פירוט.

דורון צפרי: כל האזור מבוסס על פי מדיניות הועדה מוטה הליכה לעודד הולכי רגל ואופניים. יש בשתי הקומות העליונות כ-700 מקומות חניה לאופנים ועוד כ-800 מקומות לדו גלגלי ואין עוד חניון כזה בכל המתחם. רכב מקסימום 300 חניות לכלי רכב מנועים שמתוכם 60% לא יוצמדו לבעלי משרדים ויהיו חניון ציבורי. 60% ממקומות החניה יהיו פול שלא יוצמד ויתפקד חניון ציבורי. בערך 200 מקומות חניה זה החניון הציבורי צריך לחשוב דרך הולכי רגל. כל המדרכות הם מחוץ לפרויקט. אנחנו מרחיבים את כל המדרכות מרחיבים בלפחות 3.5 מ'. סדר גודל של 7 מ' המדרכות לאחר שאנחנו נסוגים בקומת הקרקע. ההוראה בתוכנית שמקו הרחוב צריך לסגת לפחות 3.60 להולכי יש בכל הפרויקט חוץ מהמדרכות נוספים 3.60 מ' וזה חוץ מהמעברים הפנימיים המעבר המרכזי גודל הוא בין 17 ל-20 מ' המשך לרח' שפרינצק. שבילים שמחברים ללאונרדו לפרויקט. הפרויקט הזה הוא רשת מחוררת מעברים עבור הולכי רגל שטחים פתוחים. הפרויקט נמצא סמוך למושבה הגרמנית שיש שם עשרות דונם פתוחים. מה שחסר אלו חללים אינטימיים מקומיים וזה מה שעשינו יצרנו מרחבים והמחשנו רחובות וסמטאות קטנות ברוחב יותר אינטימי. לגבי הבניה הגבוה – בין אבן גבירול ללאונרדו במרחב העירוני מתוכננים בנינים בסדרי גודל האלה ויש הרבה מגדלים באזור שמתוכננים. בנוגע להערות - לקחת נכס שלא מנצלים את כל הזכויות שלו באופן יעיל אסור לא לנצל את כל הזכויות במקום כזה. לוותר על זכויות בניה זה לא נכון כי זה של הציבור.

חגית נעלי: התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6000 מ"ר ושטחים בתת הקרקע מרתף של 1200 ע"פ כל הדרישות הפרוגרמטיות להקצאה שנגזר מפרויקט הן עבור המגורים והן עבור התעסוקה. אלה ההיקפים.

מיטל להבי: יש מצוקה חניון באזור הזה. יש 4000 מ"ר במבנה אחד ואני לא רואה שהוא מיועד לחינוך. חגית נעלי: בכל המרחב יש איתורים פוטנציאליים לבית ספר על יסודיים שנחוצים ביניהם מקודם פרויקט לחסן ערפה שאמור לתת מענה למרחב הזה. חסן ערפה נותן ליחידות מגורים בפיתוח במע"ר. יש חלוקה ברורה למה אמור לקלוט חסן ערפה ולמה עם שכונות הדרום. הפרויקט הזה פחות מתאים לבי"ס יסודי. יש עוד חלופות בסביבה. לגבי על יסודי אנחנו בודקים חלופות נוספת את זה. אנחנו שבעי רצון מהיקף השטח הפרויקט מניב מבחינת שטחים ציבוריים.

ציפי ברנד: (מפה מוצגת במצגת) צומת קפלן לאונרדו, ילדים שיוצאים והולכים לאורך לאונרדו איפה הם אמורים ללכת בתוך החניון ואם ממשיכים לכיוון קפלן וצריכים לעמוד או למדרכה שחוצה את קפלן או במדרכה לאורך קפלן, הם עומדים בתוך שביל אופניים. ילדים בכתה ג' שצריכים להתנהל בין מעבר החציה לבין סיומו של שביל האופניים ולחצות את קפלן לתמרן עם מהירות הנסיעה. הציבור בסכנת דריסה בכל רגע נתון. מה שרואים זה לא פתרון לקטוע שביל אופנים לתוך מעבר חציה, זו התייחסות לא נכונה. איפה נמצאים התלמידים הקשישים במיוחד במרחבים שלא יודעים לתמרן במרחב כזה. צריך לעשות את הפתרונות כמו שצריך כדי לחצות את הכביש תוכנית התנועה הזו לא ראלית אם מרחיבים את המדרכה. כמה מסך הכולל של זכויות העירוניות אלו כמה מוקצים לדיוור בר השגה.

מיטל להבי: מצטרפת לדברי ציפי לגבי התנועה התחבורתית. לבוא עם תוכנית בלי לייצר רציפות של שבילי אופניים, המדרכות לא מספיקות לרחבות. לא קבלתי תשובה על נושא פריקה וטעינה מאיפה מפנים את הזבל 125 אלף בניה מאיפה מפנים זבל סחורות וכד'. איפה תהיה תחנת האוטובוס ומסיעים סחורות. בתקנון בסעיף 3 מתוכם 50 יח"ד להשגה במקום 50% טעות סופר. בטבלת הזכויות צריכה להיות הוראה ברורה לגבי דיוור בר השגה למה זה נעדר מטבלת הזכויות. מדוע כתוב 160 מ"ר עיקרי על מסחר ולא כתוב כמה יח"ד בר השגה כמה מ"ר. מדובר על אדמה עירונית שלפיה ניתנה הוראה ברורה ע"י ראש העיר שבאדמה עירונית השכירות היא לצמיתות. האם בפרויקט של 125 אלף מטר עשית מקום לתחנת אוטובוסים איפה היא? איך מגיעים עם אוטובוס לכאן? שום התייחסות לא מספקת כאן.

מלי פולישוק: לגבי התחבורה בנוסף למה שנאמר יש שם 700 מקומות חניה לאופניים תחשבו על זה כמה סכנה יש שם. 300 מכוניות נוספות. אין התייחסות שקפלן זו יציאה מרכזית לאיילון ויש עומס נוסף על עומס קיים אין תוכנית תחבורתית ראויה לתוכנית הזו. מה לגבי האפשרות להתחבר למנהרה הפתוחה שקיים ברח' הארבעה ומתחברת למנהרה ועוקף את כל העומס.

אסף הראל: חניות האופנועים צריך לשים אותם באיזשהו מקום. הבעיה כאן שאנחנו צמודים לרכבת הקלה צריך כאן תקן אפס. אני מקוה שבשלב הבא יהיה פחות חניה. לדעתי ברוחב המדרכות לסקוב הוא היחיד שצר ולאונרדו 6 מ' שבילי אופנים טובים השביל נפסק לפני הרמזור. התכנון התחבורתי הוא טוב. אורלי אראל: נושא השימור והמגרש הציבורי היינו בעמדה שמבנה המלבן צריך לשמר אותו כחלק הבינוי הציוני שיש לנו לאורך קפלן של מוסדות הציבור הציונים והקמת המדינה וחלק מזה הוא בית המלבן. זו היתה נקודת המוצא בתכנון שלנו. ההרס של בית בני ברית זו בכייה התנגדתי לזה. אבל התוצר התכנוני א. בנין לשימור שעובר לבעלות עירונית שימושים ציבוריים בהתאם להחלטה של העיריה לצרכים עירוניים. זה בנין גדול ובנוי היטב המדרכה תורחב עד קו אפס לבנין ויצאנו עם רווח עצום מבחינת הבינוי העירוני. בנוסף 50% מיח"ד העירוניות יהיו בהתאם להחלטה מועצת העיר איזה סוג דיוור יהיה בכמה הנחה ויבוא לאישור המועצה לפני הפקדת התוכנית ותוטמע בתוכנית. המגרש הזה נמצא בין אבן גבירול שהקו הירוק

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 8 - - 0030-222	מס' החלטה 23/11/2022 8 - - 0030-222
---	--

הוא בבניה ועד שהתוכנית הזו תבוצע הוא יעבוד ויופעל. יש תחנה על פינה של קפלן /אבן גבירול וגם תחנת הרכבת השלום 10 ד' הליכה. לומר שהאזור הזה לא משורת בתחבורה ציבורית וצריך להגיע ברכב הפרטי ממש לא נכון. תקן החניה הוא מקסימום שאפשר יהיה להפחית אותו ואת קומות החניה העיליות להפוך לשטח עיקרי לשימושים ככל שנחשוב לעשות לנכון. התוכנית עונה על כל הצרכים.

דורון צפרי : חלק מהנספח תנועה מראה את נקודות התחנות אוטובוס במרחק של 150 מ' הקו הירוק תחנה של הקו האדום במרחק 400 מ'. זה אזור מטופח להולכי רגל.

דורון ספיר : נושא מעברי חציה לאורך המדרכות

דורון צפרי : בכל מקום המדרכות הורחבו ואין פחות מ-6 מ' מדרכה חוץ מהמקום של הבנין לשימור. מעבר לזה הוספנו שביל הולכי רגל באמצע הפרויקט וזה פתרון לכל התלמידים. תוספת של 2.5 דונם להולכי רגל בין קפלן להפטמן.

אורלי אראל : נושא סימון מעברי חציה זהו לא נושא תבעי אלו הסדרי תנועה שצריכים לטפל בהם. ציפי ברנד : יכול להיות שצריך להרחיב מדרכות.

מיטל להבי : יש קולנדה ברוחב של 3 מ' וזה נועד למסחר בקומת הקרקע.

אורלי אראל : אבל זה בנוסף.

ציפי ברנד : שביל האופנים הוא לא אוירה להולכי רגל, אין מקום לחצות כביש.

דורון ספיר : את מסתכלת על מצב קיים.

אורלי אראל : אנחנו מרחיבים את המדרכות ומעבר לזה גם הקולונדה

דורון צפרי : כל המדרכות הורחבו הם היו חלק מהמדרכות שהופקעו לטובת הרחבת הרחוב. יש כאן פתרונות לוגיסטיים והחלטנו שזה יפתר במסגרת תוכנית עיצוב. אחד הפתרונות זה להוריד את כלי הרכב למרתף העליון. החלטנו שיהיה תכנון מדוקדק שבו שהמשאיות יורדות למרתף או מפנים את הצרכים במפלס הקרקע זה יוצג לוועדה.

מיטל להבי : מאיזה רח' אתה נכנס עם הנושא התפעולי והרמפות.

דורון צפרי : הרמפה מכיוון לאונרדו בדיוק מהמקום שיש כניסה לחניון ואם יהיה צורך לכניסה נוספת כנראה שזה יהיה מלסקוב.

מיטל להבי : אם ירשם שהכניסות מלאונרדו ולסקוב הפתרון סביר. אני מבקשת שאת החניון תנהל אחוזת חוף. חניון שלא תותר הצמדה ולא תותר מינוי תנהל על ידי גורם עירוני. בנוסף גיליתי שאין כניסה לרכב נכה.

הראלה אברהם אוזן : חניון ציבורי פירושו שמקומות החניה לא צמודים למשתמשים מסוימים. לא ניתן להכניס לתקנון הוראה מי יפעיל את החניון. מה שקרה בחניון של TLV הבעיה היתה לרכבי הנכים הוא גובה המכוניות שצריכות להיכנס זו סוגיה להוצאת היתר הבניה ולא לניהול זה מגיע אח"כ.

אין לנו סמכויות פיקוח לאחר שהם נפתח החניון.

אסף הראל : אמרת ש-320 מקומות חניה אם התקן החניה הוא חצי.

דורון צפרי : התקן מגורים הוא חצי אבל יש עשרות מטרים אחרים למשל משרדים 340 מקומות זה חניון קטנטן יש חניה לשטחי ציבור.

אדי אביטן : מוסיף סעיפים להחלטה.

מיטל להבי : שיופיע בלוח ההקצאה

הצבעה : מיטל להבי, דורון ספיר, חיים גורן מאיה נורי

נגד : אסף הראל

ציפי ברנד לא נוכחת.

בישיבתה מספר 0025-222' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
8. תיקון ואישור מסמכי התוכנית מול אגף נכסים.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו
8 - 0030-222ב'	תיקון טכני בהחלטת הוועדה

9. הכנת תיק תיעוד לבית מפעל הפיס כתנאי להריסת המבנה.
10. תיקון יח"ד להשכרה בהוראות התוכנית.

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, מאיה נורי

מטרת הדיון תיקון בהחלטה הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

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 0027-222ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0027-222ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר

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 0028-222ב' מיום 02/11/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0028-222ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: הנושא יורד מסדר היום.

התוכן	מס' החלטה
507-0615963 תא/מק/3720 - מרחב ליאונרדו	23/11/2022
תיקון טכני בהחלטת הועדה	8 - 222-0030

בישיבתה מספר 222-0030 מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

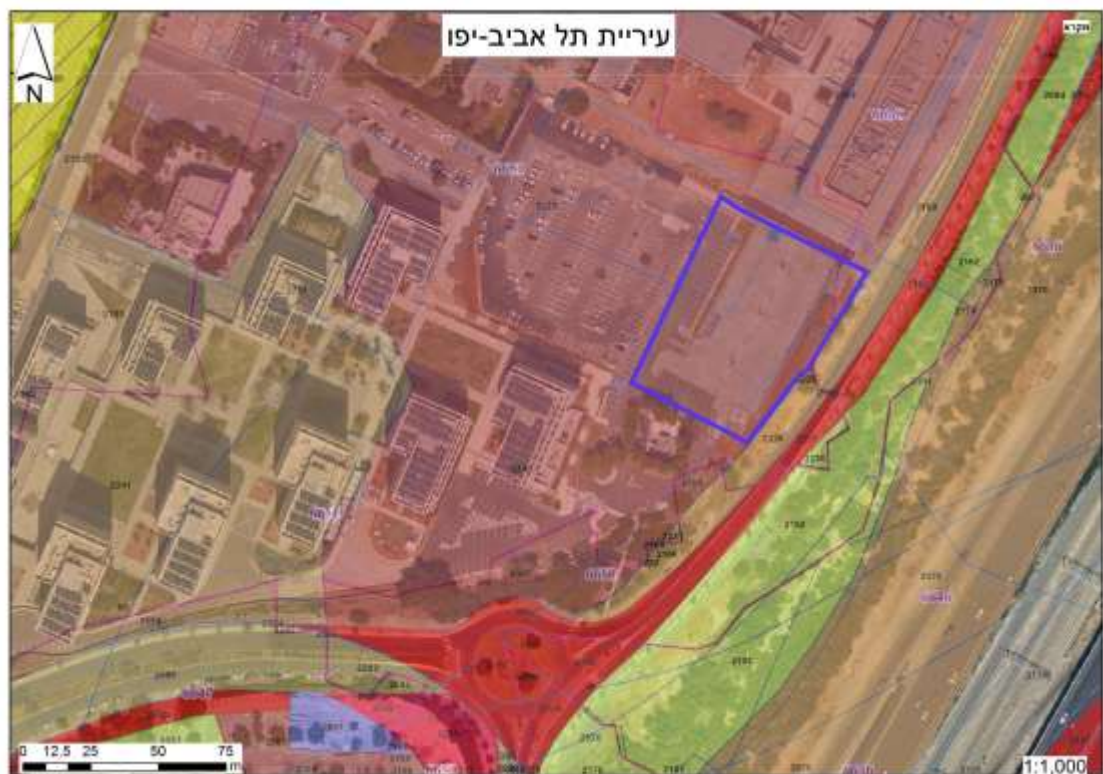
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

הסבר כללי:

בניין 12 במתחם מעונות הסטודנטים, ממשיך את מהלך הבינוי של קמפוס מעונות ברושים בחלקו הדרומי של קמפוס אוניברסיטת תל אביב. הבניין מוקם על גבי מבנה חניה קיים שהושלם לאחרונה עם הקמת מבנים 9,10,11 בקמפוס המעונות. הבניין בן 2 אגפים, המערבי בן 10 ק' והמזרחי בן 5 ק' מעל קומת קרקע משותפת (סה"כ 12 קומות כולל קומה טכנית, בכפוף לפרסום הקלה).

מיקום: אוניברסיטת תל אביב – קמפוס מעונות ברושים



כתובת: אוניברסיטת תל אביב 436, תל אביב - יפו

רחוב שבט יהודה (2061) 1

רחוב שבט יוסף (2056) 19

רחוב שבט לוי (2060) 17

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6651	רשום	חלק	125,127-, 112-115 133,136,137	107,108,110,111,116,117,119- 122,124,126,134,135,138,139 149-153,
6650	רשום	חלק	47	

שטח התכנית: 4.325 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: לקנר אילן, לקנר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אבי לוי, מאזא ארכיטקטורה

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 22-0030	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יועץ בניה ירוקה: סיון גרופ ESD פיתוח סביבה וקיימות
יועץ תנועה: עמי גוטליב הנדסה, כבישים, תנועה וניקוז

יזם התכנית: אוניברסיטת תל אביב
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:
הגבול המזרחי של האוניברסיטה על דופן רחוב ג'ורג' ויז
בשטח קיים מבנה חניה תת קרקעי.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2642 – "אוניברסיטת תל אביב"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

מבנה מעונות סטודנטים מתוכנן מעל מבנה חניה קיים. בבניין 2 אגפים, אגף מערבי בן 10 ק' ואגף מזרחי בן 5 ק' מעל קומת קרקע משותפת (סה"כ 12 קומות כולל קומה טכנית, בכפוף לפרסום הקלה).
שימושים: בקומת הקרקע שימושים לרווחת הסטודנט, מועדון, חדר לימוד, מבואות, מגורי סטודנטים ושטחים טכניים. בקומות הטיפוסיות מגורי סטודנטים. רוב הדירות דירות סטודיו ליחיד, השאר דירות 2 ו 3 חדרים. תמהיל הדירות: 376 דירות סטודיו, 21 דירות סטודיו לזוג, 58 דירות 2 חדרים לזוג, 4 דירות 3 חדרים, סה"כ 459 דירות.
בחזית הבניין אזור פיתוח במפלס הקרקע הכולל שדרת עצים אזורי התכנסות ושיבה, ופטיו מגוון בין שני אגפי הבניין. דרכי הגישה לבניין המשכיות לפיתוח הקיים לשבילים והאזורים המגוננים של בנייני המעונות הקיימים הן בהיבט של הולכי הרגל והן בתנועת כלי הרכב. כולל קישור למעבר הולכי רגל הקיים המשרת את המגיעים מאזור תחנת הרכבת.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 11 קומות וקומה טכנית.
גובה: כ 38 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

קווי בניין:
קו בניין קדמי מזרחי – לרחוב ג'. וויז מזרחי: 4 מטר
שאר קווי הבניין גובלים בתחום הקמפוס (קו בניין 0)

במסגרת היתר הבניה תתבקש הקלה לשימוש מעונות סטודנטים והקלה לתוספת קומה אחת בגובה המבנה

הדמיות המבנים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
922-0030 - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – בבניין 2 אגפים, אגף מערבי בן 10 ק' ואגף מזרחי בן 5 ק' מעל קומת קרקע, האגף המזרחי ממשיך את אופי וגובה מבנה הקיים מצפון למבנה המוצע, על ידי הדגשת הקווים האופקיים, האגף בגובה 10 ק' מעל קומת קרקע פונה לפניו הקמפוס תואם את גבהי הבניינים האחרים הקיימים והמתוכננים ותואם את תכנית הבינוי הכוללת, תכנית האב, של האוניברסיטה.

א. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – מפלס הכניסה הראשית תואם את גובה הדרך הסמוכה.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – בטון אדריכלי, טיח חוץ, בטון חשוף, זכוכית, חיפוי HPL ו/או אלומיניום

ב. **מרפסות** – המרפסות ישתלבו ויהוו חלק אינטגרלי והמשכי של הבניין, המרפסות מקורות, מעקה המרפסות יהיה מעקה פלדה.

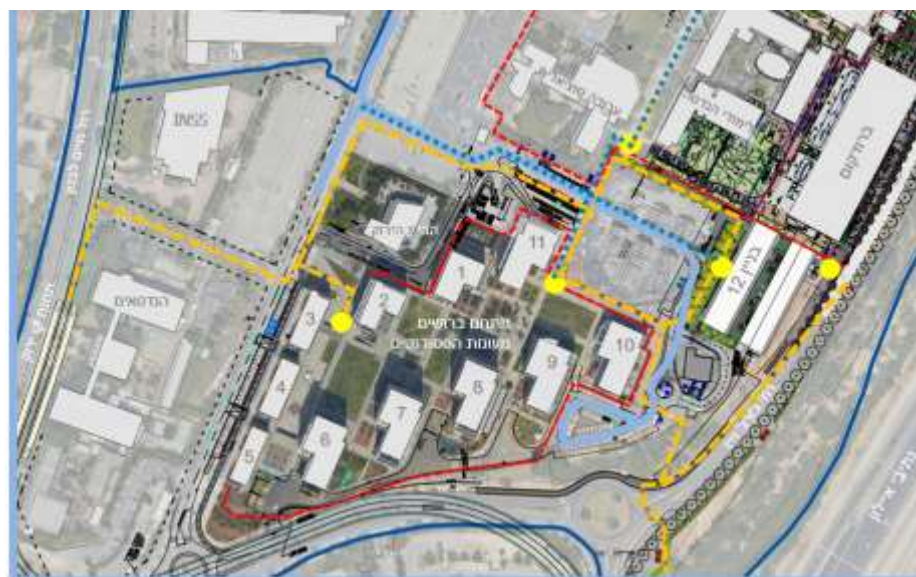
ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- המערכות הטכניות יוסתרו על ידי קיר מסתור המשולב ברפפות אלומיניום/ או פלדה.
- על גגות המבנים תותקן מערכת לחימום המים לכל הדירות במתחם בעזרת מערכת קולטים תרמו-סולארית מרכזית.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

הבניין מהווה חלק ממתחם המעונות הבנוי הקיים, הכניסה הראשית ממפלס הקרקע הקיים ממערב ומשתלב עם מערך שבילי הולכי הרגל הקיימים של קמפוס המעונות

- קומת הקרקע, מבואה המהווה את הכניסה הראשית בניין, ושימושים ציבוריים לרווחת הסטודנטים כגון מועדון, חדר מחשבים.
- תרשים מהלך הולכי הרגל והמעברים:



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.4 פתרונות אצירה ומיחזור אשפה:

במפלס קומת הקרקע ממוקמים חדר דחסנית, חדר מיחזור וחדרי אצירה זמנית לעגלות אשפה בכל אגף של המבנה.

1.5 תנועה וחניה:

מערך התנועה משתלב עם מערך התנועה והחניה הקיים, הכולל גישה לרכב שרות וחרום ולחניות הקיימות במתחם. מתוכנן ח.אופניים בקומת הקרקע ומק' חניה לאופניים באזור הבניין. תקן החניה תואם את נספח התנועה וחניה של תכנית 2642 הקובעת מתחמי חניה בתחומה. במתחם 5 על פי תכנית זו נדרשים 1,220 מק' חניה, מצב מוצע בפועל 1,230 מק' חניה. מתוכם יוקצו עבור מתחם המעונות כולל בניין 12 740 מק' חניה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

▪ **הוראות לשטילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

▪ **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ב. הצללות הפיתוח:

▪ מבנה המעונות מצל על רוב שטחי הפיתוח בזמנים שנדרשו לבדיקה. וכן בשטחי הפיתוח בחלק המערבי מתוכננים עצים רבים לצורך הצללה נוספת.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

▪ **מי נגר:** המגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות. הפתרון ההידרולוגי בתכנית זו ניתן באמצעות קידוחי החדרה הממוקמים בשוחות ניקוז משהות והפניית מי נגר ממפלס הפיתוח לעבר רצועות גינון לחלחול והשהייה.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

מתוכננים חדרי חשמל מתח גבוה ונמוך וחדרי שנאים פרטיים במפלס תת-הקרקע בשטח כולל של כ 120 מ"ר. כולל כל הנדרש לנושא מניעת קרינה לאזורי שהייה למתגוררים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-22ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - הובהר כי העצים הבוגרים המתוכננים בפרויקט מהווים מקור הצללה ראוי כמות הצל באזור המעבר בין שני המבנים המתוכננים בפרויקט עומדת בקריטריון באופן מלא, כאשר אזור השצ"פ המערבי זוכה לאחוזי הצללה גבוהים.

ב. יעילות אנרגטית - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר - הפתרון ההידרולגי בתכנית זו ניתן באמצעות קידוחי החדרה הממוקמים בשוחות ניקוז משהות והפניית מי נגר ממפלס הפיתוח לעבר רצועות גינון לחלחול והשהייה.

ד. איזורור החדרים - מוצג בנספח לבנייה בת קיימא.

ה. ריצוף חוץ - אזורי הריצוף יבוצעו ככל הניתן בריצוף מחלחל כדוגמת אקרסטון בהיר

5. נגישות

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

6. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

7. גמישות:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את תכנית העיצוב אדריכלי ופיתוח

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

אורית ברנדר: נותנת סקירה קצרה על הפרוייקט.

עופר לוגסי: אנו רואים חשיבות עליונה במעונות האוניברסיטה, היות וסטודנטים רבים שואלים לגבי מעונות סטודנטים, וחלקם בודקים זאת כחלק מתנאי קבלה ללימודים וזאת עקב מחירי השכירות. בנוסף הבית ספר הוא בינלאומי ולסטודנטים המגיעים מחו"ל אין להם יכולת לשכור דירות בעיר הפיתוח של

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
0030-222' - 9	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בי"ס בינלאומי שהוא במגמת גידול עומדת על מעונות, הכל תלוי בבינלאומיות של האוניברסיטה. סיבה אחרונה זה החיבור לפריפריה המעונות הם הפתרון הטוב והמאפשר לסטודנטים המגיעים מהפריפריה. אילן לקנר: מציג את תוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק: מבחינת דירות נגישות יש לך 8 מתוך 450?

אילן לקנר: כן, על פי התקן הנדרש, למבנה זה. במעונות הקיימים יש עוד יחידות מונגשות.

ליאור שפירא: שטח האוניברסיטה מיועד למוסדות לימוד של האוניברסיטה, אם תבנו בכל שטח פנוי מעונות סטודנטים לא יהיה מקום לפקולטות נוספות, אתם תופסים שטחים שבעתיד ירצו להפוך לפקולטות. דבר נוסף אם כבר החלטתם להקים מעונות סטודנטים במקום כל כך אסטרטגי למה רק 8 דירות מונגשות? שאר הסטודנטים כן יכולים להשכיר דירה במקום אחר ולכן יש מקום להגדיל את כמות הדירות המונגשות.

מיטל להבי: איך לוקחים חניון ובונים עליו וגורעים ממנו חלק מהבניה החדשה ומשאיר פחות לבניה הקיימת שנמצאת בגרעון? גם ככה יש מחסור של חניה באזור. כמו כן סוכם שסטודנטים לא אמורים לקבל תו חניה דבר שלא עמד במבחן המציאות.

בית הספר הבינלאומי מקבל תלמידים מחו"ל - מה קורה עם סטודנטים מת"א שמנסים להתקבל ולא מתקבלים.

מתי בפעם האחרונה מינהל ההנדסה עשה תחשיב של הזכויות מתוקף 2642 לעומת מה שבנוי היום? אולי צריך תב"ע חדשה? למה צריך הקלה לשימוש מעונות סטודנטים הקלה ממה?

אופירה יוחנן וולק: אם כבר בונים למה לא למקסם ולנצל את כל זכויות הבניה?

אסף הראל: אני בעד שיבנו מעונות סטודנטים גם אם מדובר בשטח האוניברסיטה היות ואין מספיק שטחים חומים בעיר. טוב שזה מבוצע על החניון כי האזור הזה יהיה מאוד משורר. לתושבי האזור יש את הכח להתמודד עם נושא החניה. צריך לדאוג לסטודנטים.

מאיה נורי: פרויקט מאוד חשוב. צריך שמעונות הסטודנטים יהיו משולבים יחד עם העיר ולא רק בתוך האוניברסיטה. האם ניתן לשנות את המודל הזה שזה נראה כיום כאי ולא כחלק קשור לעיר? האם זה מיועד לבינלאומי ולא לתושבי העיר ו/או מהמדינה? צריך להוסיף עוד מעונות גם אם זה על חשבון בעיית החניה.

מלי פולישוק: אוניברסיטת ת"א משרתת את כל המדינה וטוב שגם באים מחו"ל ויש להם מקום. לגבי החניות צריך את האיזון הנכון.

עופר לוגסי: לגבי זה שהמתחם סגור, המתחם הזה, יהיה מתחם פתוח לעיר. המתחם הזה יהיה פתוח עם גישה לרחוב והכניסה אליו תהיה חופשית. לשאלת הנגישות אנו נקבל את ההערה ונשנה את מספר הדירות הנגישות, הוא יוגדל באופן משמעותי.

אלחנן זבולון: מה זה הבדל משמעותי?

ליאור שפירא: אנו נסמך את מה"ע לבדוק בכמה דירות נגישות הפרוייקט יגדל.

עופר לוגסי: סטודנט בינלאומי לא ילמד על חשבון סטודנט ישראלי לא בהיבט הכלכלי ולא מבחינת המכסה שהמדינה קובעת. התוספת הזו היא ברובה למצוקת הדיור של הסטודנטים הישראלים ותלמידי הפריפריה. אם רוצים לייצר יזמות וסטרטאפ יש חשיבות לקבל גם סטודנטים מחו"ל עם תארים מתקדמים גם מהמזרח וגם מהמערב. באוניברסיטת ת"א יש 30 אלף סטודנטים. לגבי הקרקע אישרנו לאחרונה תכנית אב שלוקחת בחשבון את הפיתוח האקדמי של אוניברסיטת ת"א ל-30 השנה הבאות ויש פתרון אקדמי של האוניברסיטה. הקרקע שהוקצתה למעונות לא באה על חשבון זה, לא תהיה בעיית קרקע באוניברסיטת ת"א בעתיד.

אם נשווה את אוניברסיטת ת"א לשאר העולם המערבי מבחינת מעונות הסטודנטים אצלנו היחס הוא 1:10 למעונות, זאת אומרת לכל עשרה סטודנטים יש בסך הכל דירת מעונות אחת.

ליאור שפירא: יש 3000 דירות?

עופר לוגסי: יש 3000 דירות כיום. לעניין החניות, החניון שהוקם הוא הוקם מראש כפתרון למעונות הסטודנטים. במקביל לחניון זה יוקם חניון נוסף של 600 מקומות. אנחנו עומדים במכסת החניות. חיים גורן: יש תקן חניה לאוניברסיטה?

אילן לקנר: יש נספח תקן שנקבע בתב"ע של הקמפוס. על פי התב"ע, מתחם 5 דורש 1220 ויהיו פה 1230, אנו עומדים בתקן לפי דרישות התב"ע.

חיים גורן: תקני חניה שמפחיתים כעת בכל העיר נעשתה גם באוניברסיטה?

אורלי אראל: תקני החניה שאושרו בוועדה מתייחסים לתב"עות חדשות. פה אנחנו לא בתב"ע חדשה אלא בתוכנית עיצוב, ולכן אין תב"ע חדשה. המדיניות שלנו הוא להפחית את השימוש ברכב הפרטי, ההפחתה תהיה בהדרגה בהתאם לתגבור של התחבורה הציבורית.

חיים גורן: התוכנית הזו תצא לפועל בעוד מספר שנים.

אורלי אראל: הפרוייקט לא מוסיף עוד חניות הוא נבנה על חניה תת קרקעית קיימת.

מלי פולישוק: מדובר על תקן שלכל 20 מיטות חניה אחת, גם פה?

אורלי אראל: אנו לא מפחיתים ולא מוסיפים חניות. משתמשים בחניה שהוקמה בתת הקרקע ומעל החניון מוספים מעונות סטודנטים.

מלי פולישוק: השאלה היא לגבי התקן.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תע"א/2642(9) - מעונות ברושים בניין 12
9 - 0030-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אורלי אראל : זו ההצעה שלנו להוצאת היתר בניה, זו לא תב"ע זו תוכנית עיצוב.
אלעד דמשק : הפרויקט הזה מתואם עם התקן ומתואם עם אגף התנועה באופן יסודי.
חיים גורן : מה היתה החשיבה לתמהיל הדירות?
עופר לוגסי : היום הסטודנט הישראלי הוא בוגר צבא בניגוד לאוניברסיטאות בחו"ל. בישראל הסטודנט עשה תיכון צבא וטיול ואז הגיע ללמוד. בגיל 25-26, ולכן רב הדירות הן דירות סטודיו. סטודנט בגיל 25-26 דירת שותפים פחות מעניינת והוא מעדיף דירה פרטית עצמאית. יש גם דירות לזוגות שאחד מבני הזוג סטודנט. רב המחסור הוא לסטודנטים בגיל 22-24 ולמשפחות. זה התמהיל שנמצא בבנין הזה.
חיים גורן : גם זוג עם ילד יקבל מענה?
עופר לוגסי : כן, גם למשפחות צעירות, בהתאם לקריטריונים וניקוד.
חן קראוס : מה הם הקריטריונים למי שהתקבל איך יודעים מי מהפריפריה ומי מת"א?
עופר לוגסי : קריטריונים למשפחות ובודד הם שונים. אחד הקריטריונים הוא מה המרחק מהאוניברסיטה?
חן קראוס : פחות תל אביבים. אנו לא מכוונים לתושבי העיר?
עופר לוגסי : כן, פחות, אני לא אומר שאין תל אביבים.
מיטל להבי : יש כאלה שגרים 4 נפשות בחדר וחצי, גם אם הם תל אביבים.
עופר לוגסי : לקחתם רק קריטריון אחד, יש קריטריון של שירות צבאי, הצפיפות בבית ועוד- אני לא מכיר את כל הקריטריונים. יש גם סטודנטים מת"א
מיטל להבי : צריך להיות צפיפות למטר לא ליחידת דיור. למה אתם שימוש חורג?
אורית ברנדר : מדובר בטעות בדפוס. מאחר ותוכנית צ' חלה בתחום שטח האוניברסיטה בנוסף לתכנית האוניברסיטה 2642 מתאפשר השימוש למעונות על פי תכנית 2642 ותכנית צ' מגדילה באופן משמעותי את הזכויות בתחום האוניברסיטה. לכן לא נדרשת הקלה לשימוש.
ליאור שפירא : התוכנית מאושרת.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס, מאיה נורי, אסף הראל

בישיבתה מספר 0030-222ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב אדריכלי ופיתוח

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
10030-222' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

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

הסבר כללי:

מגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, בבעלות פרטית, בסמוך לגן סעדיה שושני. מתוכנן מבנה בן 5 קומות, קומות מרתף וגג פעיל.

מיקום: שכונת רמת החייל תל אביב-יפו, רחוב הראל 3 פינת רחוב עטרות מס' 16



בצפון: גובל ברחוב עטרות מול מגרש 464, יעוד מגורים.

בדרום: גובל במגרש 452, יעוד מגורים.

במזרח: גובל ברחוב הראל, מול מגרש 450, יעוד מסחר (סופרמרקט).

במערב: גובל במגרש 462, יעוד מגורים.

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות
6336	מוסדר		463

שטח התכנית: 0.726 דונם

עורך התוכנית:

אדריכל רבקה (איקה) זנזורי אדריכלית

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אדריכל משנה גבי נבון – נבון אדריכלים בע"מ
אדריכל נוף ופיתוח זוהר דבורי
יועץ בניה ירוקה סלע בניה ירוקה

יזם: ארביב נדל"ן בע"מ
בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: המגרש ריק ללא בינוי, ללא עצים.

מצב סטטוטורי: תכנית מס' תא/347, תא/מק/צ' תוכנית למבני ציבור, תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש.

מצב תכנוני מוצע:

בקומת הקרקע - מעון יום הכולל 2 כיתות גן, מרחב מוגן קומתי, חדר אשפה וחדרי ספח.
4 קומות מעל הקרקע - מעונות סטודנטים, ומרחבים מוגנים קומתיים.
בקומת המרתף - חדר אופניים ועגלות, חדרי חוגים, חדרי טכניים, חדרי ספח, מחסנים.
בקומת מרתף תחתון-חדר שנאים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומת בגובה של 17 מ', קומת גג בחלקה טכנית ובחלקה פעילה עם פיר מדרגות לעלייה לגג.

תכסית: כ- 63% מעל הקרקע, כ- 90% מתחת לקרקע, חריגה בתכסית מ 60% מחייבת הגשת בקש להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

קווי בנין:

קו בנין קדמי לרחוב הראל - 4.0 מ'
קו בנין קדמי לרחוב עטרות - 4.0 מ'
קו בנין צידי מערבי למגרש מגורים - 2.5 מ'
קו בנין צידי דרומי למגרש מגורים - 2.5 מ'

עיקרי הוראות התכנית:

הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

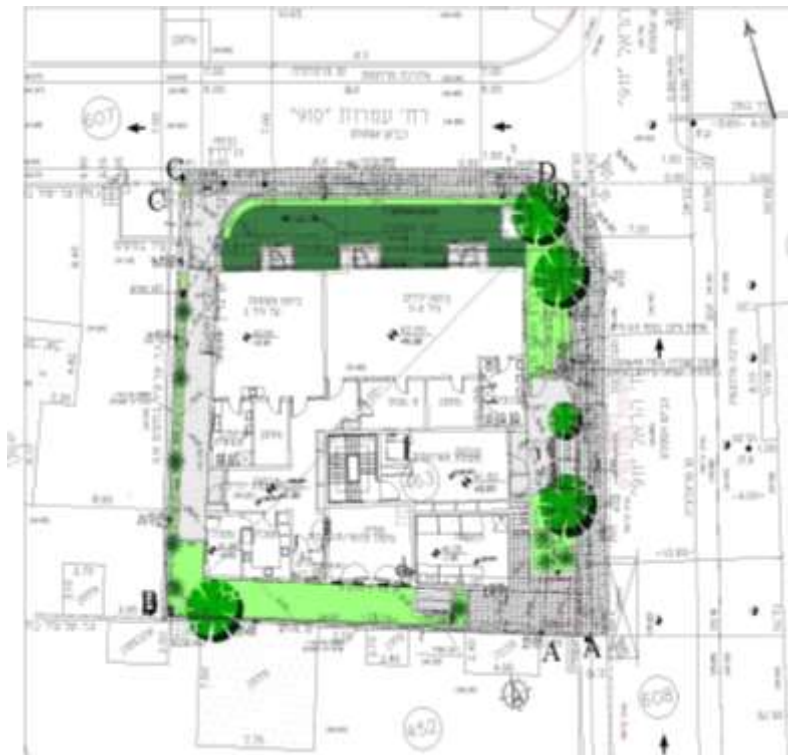
- שימוש למעונות סטודנטים עבור סה"כ 40 חדרי מעונות ו-60 מיטות. 2 כיתות עבור מעונות יום.
- הוראות בינוי ועיצוב הבניין. סידור השימושים בקומות. שטחים משותפים. שימושים טכניים.
- קומות – סה"כ 5 קומות. גובה מכסימלי 17 מ' מעל קומת הקרקע+ קומת גג בחלקה פעילה ובחלקה עבור מערכות טכניות בגובה של עד 5 מ', מתוכם 3 מ' עבור מעקה גג בנוי בחלקו.
- הוראות בדבר פיתוח, נטיעות וגדרות, שיתוכנו בהתאם לתכנית צ'.

הקלות- הבקשה להיתר תכלול הקלה להגדלת תכסית מ-60% המותרים ל-63% עבור סידור מרפסות. תכנית העיצוב לא כוללת אישור של ההקלה שתפורסם בשלב הבקשה להיתר בנייה.

הדמיית המבנה



תוכנית פיתוח שטח



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרת 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

קומת הקרקע / קומת כניסה

1.1 איפיון המבנה

המבנה המוצע ממוקם בשכונת רמת החיל בפינת רחוב הראל ורחוב עטרת. הרחובות מאופיינים עפ"י רוב בבניה למגורים. בסמוך ממוקם שצ"פ גדול, גן סעדיה שושני.

התכנון מציע מבנה משולב בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף. בקומת הקרקע מעון יום הכולל 2 כיתות גן לגיל הרך וחדרי ספח ו-4 קומות מעל למעונות סטודנטים ומרחבים מוגנים קומתיים עם אפשרות לשימוש במחציתם כיח"ד.

1.2 בינוי

- א. חומרים – בהתאם להנחיות המרחביות, המבנה יחופה בטיח בגוון בהיר, ישולבו אלמנטים נקודתיים במרפסות ובהצללות.
- ב. מרפסות – ימוקמו ברצף אחת מעל השנייה. מעקות יבנו ממתכת.
- ג. בקומת הקרקע בהיקף מעון הילדים תותקן גדר מוסדית בפרטים סטנדרטיים.
- ד. חזית חמישית מרפסת גג- לדיירי המבנה תהיה גישה לגג המבנה במעלית ובמדרגות. הגג ירוצף וישמש בחלקו לשימוש הדיירים ובחלקו למתקנים טכניים. המתקנים הטכניים ימוקמו בצד הדרומי של המבנה ויוסרתו ע"י מעקות בנויים מסביבתם. המעקות יבנו בחומר ובצורה התואמים לחומרי המבנה. אלמנטי הצללה יותרו מעל הגזוזטרה העליונה בהתאם להנחיות העירוניות.

1.3 קומת קרקע ומרתף

- א. כניסות למבנה בקומת הקרקע:
 - הכניסה הראשית ללובי מעונות הסטודנטים תהיה מרחוב הראל, בצד מזרח.
 - הכניסה הראשית למעון היום תהיה מרחוב עטרת, בצד צפון.
 - כניסה למרתף חניה תהיה מרחוב הראל, בצד מזרח דרך רמפה.
 - תותר כניסה מישנית ממפלס הרחוב למרתף.
- ב. מרתף:
 - מרתף החניה ישמש לשטחי שרות ולחדרי ספח לשימוש דיירי המעונות.
 - איוורור המרתף יבוצע ע"פי הוראות לעניין איוורור וינותב לפירים/פתחים יעודיים לגג המבנה ובכל מקרה לא יופנה אל החזיתות הראשיות.
 - לא יותרו מגורי סטודנטים במרתף.
- ג. שטחים משותפים בנויים: קומת הקרקע והמרתף במבנה תשרת את ציבור דיירי מעונות הסטודנטים. פונקציות המשותפות הן כדלקמן: לובי, מחסנים משותפים, חדר אשפה (מיחזור, קרטונים וכד'), חדר עגלות, חדר אופניים, חדר כביסה, חדרי תרבות ומחשבים. חדר האשפה ישולב כחלק אינטגרלי מהמבנה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרת 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.4 אצירת אשפה: חדר אצירת אשפה- ימוקס במסגרת נפח הבניין. חדר אשפה ישמש את מעונות הילדים והסטודנטים. דלת חדר אצירת האשפה תשולב בחזית המבנה. פתיחת הדלת תהיה כך שלא תהיה הפרעה להולכי הרגל ותפתח אל פנים החדר.

1.5 תנועה וחניה

- א. תנועה- רחוב הראל הוא הרחוב הראשי בו קיימת תנועה דו-סיטרית. ברחוב קיימות חניות לדיירי המגורים ולמסחר הקיים ברחוב.
- ב. כיבוי אש- קביעת הוראות לעניין מיקום רחבת כיבוי אש וסימונה, ע"פ דרישות שרותי הכבאות.
- ג. רחבת כיבוי אש מוצעת באישור עקרוני בפנית רחוב הראל ורחוב עטרת.
- ד. תקן החניה המבוקש בתוכנית יהיה בהתאם לשימושים :
- תקן חנייה לגן ילדים -תקן אפס.
- תקן חניה למעונות סטודנטים – בהתאם לתקנות החניה הארציות החלות באזור ג'-20: 1: מיטות, במקרה זה 64 מיטות - 4 מ"ח.
- מבוקש אישורה של הועדה לפטור מחניה בתחום המגרש וזאת מהטעמים הבאים :
- 1.מגרש בשטח ברוטו 726 מ"ר.
- 2.רמפת ירידה וכן תמרוני הרכבים לכניסה ויציאה ל- 4 חניות אינה מוצדקת מבחינה תכנונית.
- 3.בקומת הקרקע ברחוב הראל ובסמוך למבנה קיימות חניות עירוניות הכוללות חניות נכים וכן חניה להעלאה והורדת ילדי הגן.
- 4.קיים מחסור בשטחי שרות משותפים וכן חדרי תרבות להעשרת דיירי מעונות הסטודנטים.
- 5.בקרבת המבנה ברחוב מרכוס קיים שרות תחבורה ציבורית , המבנה במרחק כ- 400 מ' מתחנת רק"ל וכן שבילי אופנים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח שטח

- א. עצים וצימחיה :
- סקר עצים : לא נדרש, במגרש אין עצים.
- ב. הוראות לנטיעת עצים : ינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. העצים ינטעו במצע של אדמה גננית, בבית גידול בעומק של 1.5 מ' ובנפח של כ- 24 מ"ק לעץ בוגר.
- העצים יהיו בגודל ובכמות לפי הנחיות שפ"ע תוך שמירה על רצף בתי גידול בתת הקרקע. העצים יתנו מענה להצללה.
- ג. הצללות : יתאפשר שילוב הצללות במפרשי צל ע"פ דרישות משרד החינוך להצללת חצרות המשחק.
- ד. מי נגר : מוצעים כ-15% שטחי חילחול . מי נגר יורחקו מהמבנה ויופנו אל איזורים מגוננים ו/או

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרת 16 מעונות סטודנטים
1022-0030 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שוחת סינון ושוחת השהייה ובכפוף לאישור היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת בעיריית תל אביב יפו.

3. מתקני חשמל ומתקנים טכניים בתחום המגרש

- א. תחנת שנאים - ממוקמת במרתף תחתון מתחת לקומת הכניסה. יוצע לחח"י פתרון לביטול התחנה. ע"פ תב"ע צ' האוסרת תחנות במבנה המעונות.
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים – מתקנים טכניים כגון מאגרי מים וחדרי חשמל ממוקמים במקומות מוסתרים ומוצנעים.
- ג. תשתיות- קווי ביוב, מים וכל קו קרקעי יעברו באופן שלא יפגע בקיים. גמל מים ממוקם בתוך המגרש, בכניסה למעון הילדים ע"פ דרישות שרותי הכבאות והל"ת.

4. שילוט בתחום המגרש

השילוט במבנה יותקן ע"פ התקנות והנחיות השילוט העירוניות.

5. מאפייני בניה ירוקה

- א. מצורף נספח לבניה ירוקה הכולל דו"ח תרמי, דו"ח הצללות, דו"ח איוורור דירות ודוח הידרולוגי
- ב. הפתרון ההידרולוגי יהיה לפי הנספח ההידרולוגי המפורט המצ"ב.
 1. נגר המופנה אל שוחת סינון בנפח 0.5 מ"ק ושוחת השהיה בנפח 1.5 מ"ק בתחתית השוחה קידוח החדרה בקוטר 80 ס"מ ובעומק 13 מ', ע"פ מפרט הידרולוג.
 2. גג מעכב עילי -גג כחול
 3. גינון מעל מרתף ע"פ מפרט הידרולוג
 4. גלישת עודפים מהשוחה לניקוז עירוני
- ג. נטיעות במפלס הקרקע: -יש לתכנן עומק של 150 ס"מ בכל המקומות בהם יתקיימו נטיעות.
- ד. דירוג אנרגטי: יש לתכנן את המבנה לדירוג אנרגטי A לפי תי 5282 למגורים. ובאופן שאף יחידת דיור במבנה לא תפחת מדירוג C.

6. נגישות

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

7. גמישות

- א. תכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות הכלל עירוניות. במידה וישנה סתירה בין הנחיות מרחביות לתכנית זו יגברו הוראות תכנית זו.
- ב. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בנפח ובעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחויבו חזרה לוועדה מקומית.

8. תנאים להגשת היתר בניה

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
10030-0022' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- א. בהתאם להוראות תכנית צ', שימוש למעונות סטודנטים דורש פרסום מכוח סעיף 149 לחוק התו"ב.
- ב. הצגת התחייבות לרישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 על כך שמבנה מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות אחודה וישמש אך ורק למגורי סטודנטים ולא תותר מכירה של יחידות נפרדות. כמו כן, השכרת יחידות נפרדות תותר לתקופה שאינה עולה על שנת לימודים אקדמית בתנאי הצגת תעודת סטודנט בתוקף (שנת לימודים אקדמית מה-1.10 ועד ה-30.9. הזכאות למגורים ברצף תיקבע ע"פ שנות תקן התואר של הסטודנט ועד 3 שנים).
- ג. הבטחה כי מעונות הסטודנטים ישמשו אך ורק לשמה הוקמו באמצעות מנגנון ותקנון סטודנטים אשר יהיו מקובלים על מה"ע ובהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם עם בעלי הקרקע והעיריה לעינן תפקוד הבניין למעונות סטודנטים בלבד במחיר מופקח. המנגנון ייקבע בעלות אחודה על שימוש המעונות וייתייחס לסוגיות כגון-ניהול חברת אחזקה אשר תוודא כי הסטודנטים המתגוררים ביחידות עונים על הגדרת סטודנט בחוק זכויות הסטודנט תשס"ז 2007 (ככל שיעודכן מעת לעת) ותחזיק ברשימה עדכנית של הסטודנטים המתגוררים במעונות ומועדי השכירות של היחידות. ניהול המעונות ע"י חברת אחזקה הינו תנאי יסודי ומהותי לשימוש במבנה וביחידות המעונות. קביעת שטחים משותפים לרווחת הסטודנטים (חדרי לימוד ומפגש, חדר כביסה, חדר אב בית, מתקני חניית אופנים וכד') וכן ניהול ותחזוקת המבנה לאורך שנים.
- כתנאי לאכלוס על המנגנון המפורט להיות מוקם בפועל.
- ד. תנאי בהיתר: לא יותרו מגורים במרתף.
- ה. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות ודרוג אנרגטי ברמה B לפחות באופן שדירוג כל יח"ד בפרויקט לא יפחת מדירוג C ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
- ו. תכנית חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה, לרבות בתחומים הבאים:
- הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם.
- הספק ופרישה של מערכת חימום מים סולרית על גג המבנה החשוף לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טיבעי. יתכנו עמדות טעינה לרכב חשמלית ועוד.

תנאים לאכלוס

- א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין ו- C לפחות ליח"ד.
- ב. הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים
10030-222' - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ג. רישום בפועל של הערת אזהרה לפי תקנה 27 על כך שמבנה מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות אחודה וישמש אך ורק למגורי סטודנטים ולא תותר מכירה של יחידות נפרדות. כמו כן, השכרת יחידות נפרדות תותר לתקופה שאינה עולה על שנת לימודים אקדמית בתנאי הצגת תעודת סטודנט בתוקף (שנת לימודים אקדמית מה-1.10 ועד ה-30.9. הזכאות למגורים ברצף תיקבע ע"פ שנות תקן התואר של הסטודנט ועד 3 שנים).

רישום בפועל של השטחים המשותפים במסגרת תקנה 27.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. רישום שטחים משותפים במסגרת רישום תקנה 27.
3. תכנית העיצוב אינה כוללת אישור הקלה שתפורסם ותיבחן בשלב הבקשה להיתר בנייה: הקלה להגדלת תכסית מ- 60% ל- 63% עבור מימוש מרפסות בולטות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מציג את תוכנית העיצוב.
 חן קראוס: לגבי מעונות הסטודנטים איך זה מופקח? מה הקריטריונים להתקבל למעונות ופיקוח על המחיר? האם זה מותאם לזוגות למשפחות?
 אסף הראל: למה עשיתם מרפסות משותפות ולא בודדות?
 מיטל להבי: מדובר בשכונת רמת החייל איזור מאוד צפוף, האם יש תחבורה ציבורית? מדובר בפרוייקט של תקן חניה אפס כאשר יש את אב הבית גננת וכד' איך יגיעו למקום, איפה פתרונות החניה? מוסיפים נפח של בניה משמעותית עם צפיפות גבוהה בלי חניה.
 מאיה נורי: הכניסה הקדמית יש בה מדרגות, האם אפשר לשנות אותה לדרך נגישה ללא מדרגות?
 אופירה יוחנן וולק: האם יש דירות נגישות ואם כן כמה?
 מלי פולישוק: איך אפשר לעשות גן ילדים ללא חניה איפה אנשי המקצוע יחנו?
 מיטל להבי: אנו פרטו את ההתנגדויות.
 אלעד דמשק: בהתאם לתכנית צ', נדרש פרסום לשימוש של מעונות סטודנטים. בנוסף תכנון הבניין חורג ממגבלת התכסית המותרת ותדרש הקלה להגדלת תכסית ל- 63% בשלב היתר הבנייה וזה פתוח להתנגדויות.
 מיטל להבי: כל הצ' שהגיעו הם צ' שהגיעו כתוכנית עיצוב אבל אמורים להתפרסם כהקלה?
 הראלה אברהם אוזן: תכנית צ' קובעת בהוראות שלה שהיא מוסיפה על תוכניות שקדמו לה ולכן אם יש בתוכנית שקדמה לה הוראה מיטיבה ההוראה הזו גוברת. כאן כנראה אין שימוש של מעונות סטודנטים ולכן יידרש פרסום וזה יהיה בדרך של הקלה עם מתן זכות של התנגדות.
 אודי כרמלי: אנא התייחסותך לעניין רישום בהיתר של מעונות סטודנטים תקנה 27.
 הראלה אברהם-אוזן: לגבי התפקוד של מעונות הסטודנטים. הנושא יקבל ביטוי בהיתר הבניה וכן רישום הערה בנסח רישום המקרקעין על פי תקנה 27, כך נבטיח שהשימוש יהיה למעונות סטודנטים שלא יהיה מכר של חלקים מהמבנה כדירת מגורים וכדומה.
 חן קראוס: מה קורה בפועל שיש סטודנטים יש פיקוח במהלך הזמן?
 אודי כרמלי: כל חריגה מתנאי היתר הבניה זו עבירה פלילית.
 איקה זנזורי: לגבי התמהיל לנגישות, יש 4 דירות נגישות, הכניסה נגישה, מעליות מאיה נורי: אבל היא לא נגישה יש שם מדרגות
 איקה זנזורי: בצד המדרגות יש רמפה קטנה של 5%. יש שיפוע חד מאוד ברחוב הראל, יש הפרש של מטר וחצי מהכניסה לגן הילדים, זה גורם למרתפים בעייתיים. שתי כיתות הגן בשטח 130 מ"ר תופסים שטח של הגינה ומשחק ילדים ואין אפשרות להפוך את הכניסה. המבנה קטן ושטח מאוד קטן וזה הפיתרון היחיד. לגבי התנועה המרתף תוכנן על פי דרישה של מהנדס תנועה ל-4 חניות כולל חניית נכים מה שתפס את המרתף ולא נשאר שטח מרתף לסטודנטים ולכן ביקשנו פטור ל-4 חניות והיא אושרה מח' התנועה. יש חניות מול המבנה לעתיד גם 3 של נכים וגם של הסופר למקרה הצורך.

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 10 - 0030-222'	תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים דיון בעיצוב ארכיטקטוני
---	--

מיטל להבי : יש בעיה עם חניות לצוותי החינוך.
ליאור שפירא : זהו מגרש פרטי לא העיריה בונה
מגרש של 700 מטר לא ניתן 4 מקומות חניה?
אירית לבהר גבאי : באם היינו מאשרים את החניות לא היה ניתן לאפשר שימושים משותפים במרתף וגם
לא כיתות גן בקומת הקרקע. מדובר בסך הכל ב-4 חניות לפי תקן ולכן נתנו פטור מהקמת מחניות בתחום
המגרש. יש תחבורה ציבורית, חניה בכחול לבן וקו ירוק של הרכבת הקלה.
מיטל להבי : גם אם מדובר בגגות של גן פרטי צריך לדאוג לה לחניה. אבקש גם לראות את החניות של
העלאת והורדת נוסעים.
איקה זנזורי : יש 2 חניות להורדת והעלאת ילדים ברחוב הראל ולא עטרות. בשביל 4 חניות לא כדאי לוותר
על מרתף שלם.
מלי פולישוק : האם ניתן לבנות עוד קומת מרתף 2- האם זה כלכלי?
איקה זנזורי : היזם חתם על הסכם של 10 שנים עם העירייה לגבי תעריף השכירות וזה לא כלכלי ליזם
לבנות עוד מרתף.
מיטל להבי : זאת אומרת שהמחירים מופקחים?
איקה זנזורי : בוודאי למרות שזה בעלות פרטית.
ליאור שפירא : מה קורה בתום 10 שנים?
דוד ארביב : אני הבעלים של המגרש כ-15 שנה, אנו מתנהלים מול העירייה כבר 8 שנים. המבנה הזה יהיה
רק למעונות סטודנטים וגני ילדים אין לנו כוונה למכור דירות או להשכיר דירות לאנשים זרים. יש שעון
חשמל אחד לכל הבנין.
ליאור שפירא : מה המקסימום שאפשר לדרוש מחיר מפקח על שכירות?
הראלה אברהם אוזן : פעם ראשונה שאני שומעת על הסכם כזה מול העירייה. מבחינת הוועדה המקומית
יש פה מעונות סטודנטים לנצח לא ברור .
ליאור שפירא : אני רוצה גורם מקצועי שיענה על זה.
אלעד דמשק : אלו מעונות סטודנטים זה לא חלק מעיצוב והפיתוח של המבנה לא ברור מה נחתם בהסכם.
ליאור שפירא : אנו לא נצביע כרגע, תדאגו להביא לנו את התשובות.
איקה זנזורי : המרפסות מופרדות לכל דירה יש מרפסת, הן מופרדות במחיצה, בערך רוחב כ-4 מטר
למרפסת.
ליאור שפירא : לדיון נוסף בעוד שבועים.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, אלחנן זבולון, אסף הראל, חיים גורן,
מיטל להבי

**בישיבתה מספר 0030-222' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס,
מאיה נורי, אסף הראל, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	תא/תעא/צ/אף(2) - מעונות יום ראש פינה
11 - 0030-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:
הריסת מבנה גן ילדים בן קומה אחת והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 8 מעונות יום ורסטיליים.

מיקום: רחוב ראש פינה שכונת נווה שאנן



כתובת: ראש פינה 12-14

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
9032		כן	2,3

שטח התכנית: מגרש המורכב משתי חלקות בשטח כולל של כ-857 מ"ר.

מתכננים:

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים
יועץ תנועה: אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מבנה חד קומתי בשטח של כ-360 מ"ר כולל חצר חיצונית.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

▪ תכנית תא/תעא/צ/אף(2)

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

מצב תכנוני מוצע:

בניין פינתי עם בינוי מלווה רחוב בדופן רחוב ראש פינה ורחוב יסוד המעלה. חזיתות המבנה הפונות לרחובות מהוות ברובן את חזית המרפסות המפולשות לצורך שימוש הגן. בהתאם, אלו חזיתות פתוחות ומאווררות, המאפשרות עיצוב חזית חופשי באמצעות אלמנטים קלים: מעקות ורפפות. בניין בן 4 קומות ובו 8 מעונות יום ורסטיליים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4/5 קומות
גובה: כ-17.2 מטר ב 4 קומות ו 21.30 ב 5 קומות
תכסית: כ-622 מטר

קווי בניין:

קו בניין קדמי צפוני לכיוון דרך: 0 מטר
קו בניין קדמי מערבי לכיוון דרך: 0 מטר
קו בניין אחורי דרומי לכיוון מגרש מגורים: 2.50 מטר
קו בניין אחורי מזרחי לכיוון מגרש מגורים: 2.50 מטר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה גובה	אחוזים	60%	268%	270%
	מ"ר	360	2,294	2314
גובה	קומות	1	4	כ- 5 (לפי הגבלת גובה במגרש קטן מ 1.5 דונם)
	מטר	3.3	17.2	17
תכסית במ"ר		360	622	514
תכסית באחוזים		42%	73%	60%

הדמיית המבנה



העמדת המבנה



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

8. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים –

מפלס הקומה הקובעת הוא $0.00 = +20.90$. מבנה בן 4 קומות כשמפלס הקומה המאוכלסת האחרונה הוא 12.87. מפלס גג עליון הוא 17.32 מטר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ד. **חומרים** – מבנה בגמר טיח בהיר משולב מעקות ורפפות.

ה. **מרפסות** – מרפסות המבנה מפולשות ומוצלות במלואן ע"י תקרת המרפסת מעל/גג טכני. בהיקף המרפסות יותקן מעקה בטיחות בגובה 150 ס"מ, ע"פ תקנות בטיחות ודרישות העירייה.

ו. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו ע"י מעקה גג בנוי כחלק אינטגרלי מחזית המבנה ובכל מקרה לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח של כ-230 מ"ר המהווים כ-80% משטח הגג. 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.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש:

הכניסה למבנה מתוכננת מרחוב יסוד המעלה. המבנה מוגבה מאזור הכניסה משיקולי ניקוז החצרות בכ-60 ס"מ, הפרש המפלסים יגושר ע"י מדרגות ורמפה בשטח המגרש. כניסה לחצר התפעולית עם גישה חיצונית לחדר האשפה ולמטבח מוצעת מרחוב יסוד המעלה, בצמוד לקו המגרש עם בניין שכן.

שימושים בקומת הקרקע: שתי כיתות מעון, חצר בקומת עמודים, ושטחי שירות ותפעול: מטבח, מחסן, חדר מנהל/ת וחדר כביסה

1.4 אצירת אשפה:

חדר אצירת אשפה מוצע בחזית דרומית כחלק מנפח המבנה, גישה דרך חצר תפעולית חיצונית עם שער וקודן.

1.5 תנועה וחנייה:

גישה לרכבי שירות לכיוון חצר תפעולית/כניסה ראשית נגישה למבנה דרך אבן שפה מונמכת ברחוב יסוד המעלה תאפשר גישה. קיימת גישה כבאית בכבישים הסובבים את המבנה. המדרכה מול חזית הכניסה תורחב. פריקה וטעינה לטובת מטבח מבשל- על בסיס פריקה וטעינה קיימת ברחוב. העלאה והורדה ברחוב יסוד המעלה. תקן החנייה יהיה תקן 0.

9. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- **סקר עצים:** סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית במסגרת המגרש ינטעו 7 עצים בוגרים חדשים. נבחנת תוספת עצים ברצועת נטיעות במדרכה ברחוב יסוד המעלה.
- **הוראות לנטיעת עצים:** כמות העצים שינטעו במגרש על פי תכנית הפיתוח.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צל בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- **נטיעת עצים בריצופים קשים:**
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- **נטיעת עצים במדרכות:**
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- **הצללות הפיתוח:** בכל האזורים המפולשים המבנה מצל על עצמו. במקביל לקווי מגרש אחוריים (לכיוון מגרשים שכנים) מוצעות נטיעות.

ב. ניהול השתיית והחדרת מי נגר:

- **תכסיות** : המבנה בתכסית 73% תכסית זו נקבעת בהתאם לקומה הטיפוסית הכוללת שתי כיתות גן/מעון וורסטיליות והחצר הסמוכה. נדרשת פרסום הקלה להיתר הבנייה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.
- במידת הצורך יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

10. מערכות:

מתקני חשמל: גנרטור חירום ימוקם על גג המבנה מעל קיר חדר מדרגות.

- **ייצור אנרגיה:** כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה
- **מערכות חשמל:** ארונות החשמל ישולבו בתכסית המבנה תחת גרם מדרגות החירום. באופן חריג, תותר פתיחת דלתות לכיוון הרחוב. הדלתות ישולבו בעיצוב המבנה ויחופו טיח דוגמת קיר המבנה לצמצום המפגע הויזואלי.

11. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

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

ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

- ו. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש: יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ז. יעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- בתכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ח. **איוורור החדרים:** יש להראות סכמה עקרונית של איוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

ט. דו"ח תרמי עקרוני: יש לצרף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של

מכון התקנים הישראלי (ראה : <http://www.sii.org.il/488>)

[.he/SII.aspx?standard_num=1052820100](#)

- י. **ריצוף חוץ:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי **SRI (Solar Reflecting Index)** - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.
- יא. **אקוסטיקה:** פתרונות אקוסטיים לשילוב מערכות מכאניות על הגג כחזית חמישית. מפלסי רעש תחבורה (70-75 דציבל), נדרש מיגון אקוסטי.
- 12. נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- 13. שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.
- 14. גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.
- חו"ד משותפת:** (מוגשת על ידי מחלקת תכנון עיר יפו ודרום ואדריכל העיר)
- מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים:
- התכנית מחייבת פרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, עבור הגדלת תכנית.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדין:**
- אורית בן אסא: מעונות היום מתוכננים כדי לתת מענה למסיל"ה שפועלים היום בשכונה ואמורים להתפנות. המעונות תוכננו לפי פרוגרמת התמ"ת ובנוסף יכולים להפוך לגני ילדים בעתיד. נושא זה תואם עם היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם לצרכים העתידיים של השכונה.
- חיים גורן: אם יהיו ילדים ישראלים הם לא יוכלו להשתמש במקום?
- אורית בן אסא: זו שאלה שאמורה להיות מופנית למסיל"ה שיתפעלו את המבנה.
- אופירה וולק יוחנן: אם יהיו ילדים ישראלים שיצטרכו מעונות למה לא לתת להם להשתמש?
- חיים גורן: מדובר בשאלה הנוגעת למהות הפרויקט.
- עמית נמליך: מציג את תוכנית העיצוב.
- אסף הראל: למה יש 3 מדרגות בכניסה למבנה? למה לא במפלס אחד?
- עמית נמליך: יש הפרש קל מטעמי ניקוז של החצר ומטעמי התחברות של מערכת ביוב שקיימת היינו צריכים לקבוע את האפס מעט יותר גבוה ממפלס הרחוב אך זה מונגש ע"י רמפה מתונה. שזהו שיפוע קל ומדרגות. החישוב של השיפוע צריך להעלות את המבנה שזו עליה של 40 ס"מ והיא מונגשת עם שיפוע קל ו3 מדרגות.
- אסף הראל: מבחינת היסודות האם יש אפשרות להוספת קומות עתידי?
- אלחנן זבולון: באם תתחלף האוכלוסייה האם ניתן יהיה להשתמש במבנה למטרה אחרת לשימושים נוספים?
- אורית בן אסא: כן, כאמור זה לא רק מתוכנן למעונות אלא גם ורסטילי לגנים.
- אלעד דמשק: התוכנית ממקסמת את הזכויות הבניה במגרש גם מבחינת הגובה וגם מבחינת זכויות הבניה בהתאם לתכנית למוסדות ומבני ציבור.
- ליאור שפירא: התוכנית מאושרת לעיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים, פרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק עבור הגדלת התכנית.
- אסף הראל: גם אם ממצים את הזכויות, אנחנו כן צריכים לשאוף להכין יסודות שיאפשרו לנו עוד קומות לגובה גם צ' מאפשרת זאת.
- אודי כרמלי: בעקרון אני מסכים אבל כאן זהו מגרש קטן.
- ליאור שפירא: זו עמדת הועדה לכל התוכניות שלנו.

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התנאים הבאים :
התכנית מחייבת פרסום בקשה להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, עבור הגדלת תכסית.
משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס, אסף הראל, מיטל להבי

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

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

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 120-134, רח' נחלת יצחק 10-12, רח' עין זיתים 6-8, רח' מנורת המאור 1-6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	מוסדר	חלק	165, 168, 214, 230, 233, 244, 279, 307, 316-318, 340, 464, 471, 476-477, 501-504, 520-521, 532-533	245, 339, 526, 536
7094	מוסדר	חלק		6

שטח התכנית: 18.733 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש הנדסה

תשתיות והידרולוגיה – מלון

מודד – זיידמפ

שמאי – ארז כהן

אגרונומית – טל גליקמן

יזם: חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו, חברת גוש 7093 חלקה 162 בע"מ, ח.מ.ש.ק – נכסים והשקעות בע"מ, תומר קוקו השקעות בע"מ, איסתא נכסים

בעלות: עיריית ת"א-יפו, פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית נמצאת בצומת הרחובות נחלת יצחק ויגאל אלון בסמוך למחלף השלום, צומת מרכזי לתחבורה ציבורית רבת קיבולת. בתחום התכנית יציאה/כניסה עתידית מתחנת מטרו M1 וחיבור לתחנת M2, ובסמיכות לתחנת רכבת כבדה "השלום". בשטח התכנית קיימים 10 מבנים פעילים למסחר ותעסוקה בני 3 עד 6 קומות, ביניהם בית רביץ, בית קליפורניה, בית יעקבי, בית איסתא ובית אשת טורס. בנוסף, במרחב התכנית קיימת תחנת דלק פעילה, ושני מוסכים.



מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:

1. מטרת התכנון:

- גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון
- קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון.
- חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי אופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
- הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע.
- זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרוייקטים מידיים לאורך הרחוב.

2. בינוי:

- דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית, צמצום מרווחים שאינם מנוצלים בין המבנים.
- עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע.
- שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.

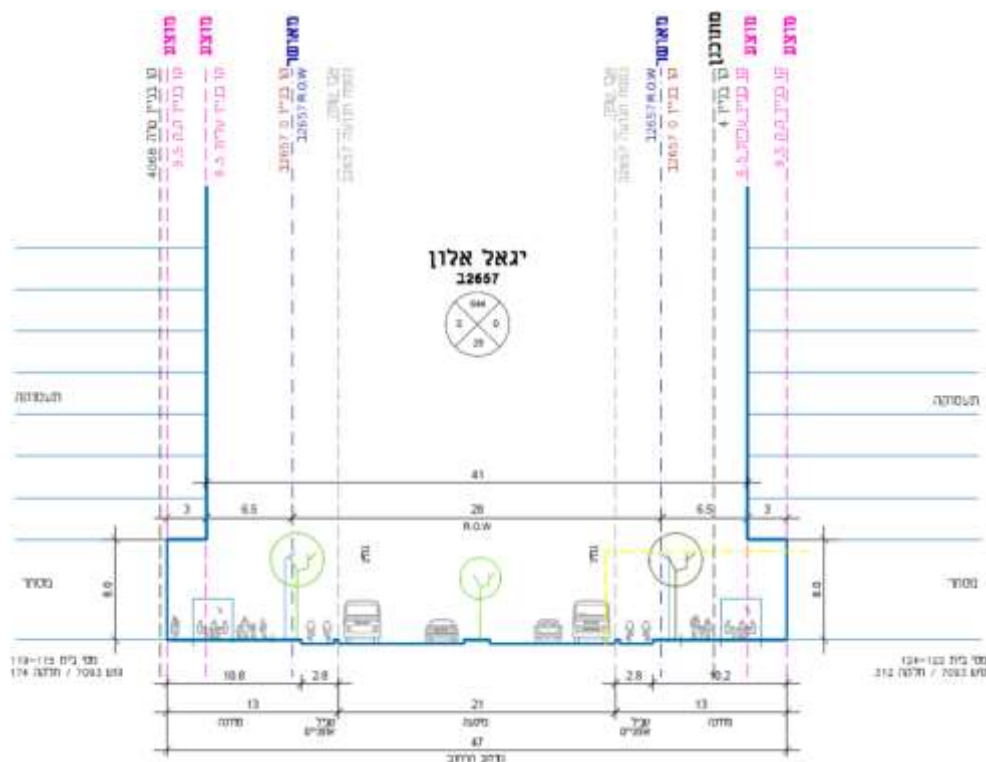
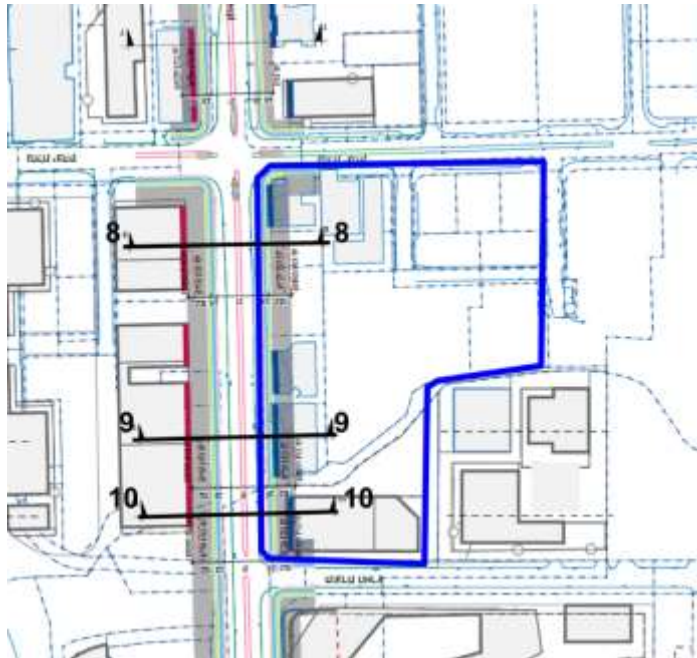
מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - - '22-0030	דיון בהפקדה

3. שטחים פתוחים:

- רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה.
- פיתוח ועידוד הגעה לרחוב מתחנות הסעת המונים.
- יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל.
- פיתוח מוקדים לאורך הציר.

4. תחבורה

- יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
- הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.



התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	23/11/2022
דיון בהפקדה	12 - 0030-222' -

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תא/1043 (20.3.1969) – תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשייה, תכנית, מספר קומות וגובה.
- תא/618 (4.11.1791) – הרחיבה את רח' יגאל אלון, מנורת המאור ועין זיתים.
-

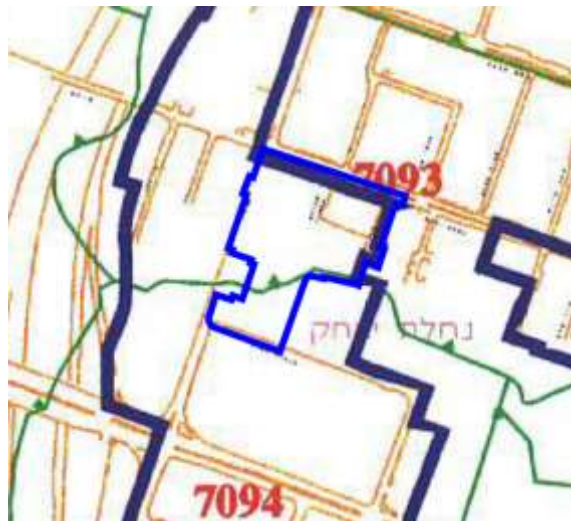


- תא/2034 (15.1.1987) – פרצה דרך חדשה המחברת

בין
מנורת
המאור
לעין
זיתים



- תא/1043 א (20.12.2001) – קובעת שימושים באזורי תעסוקה



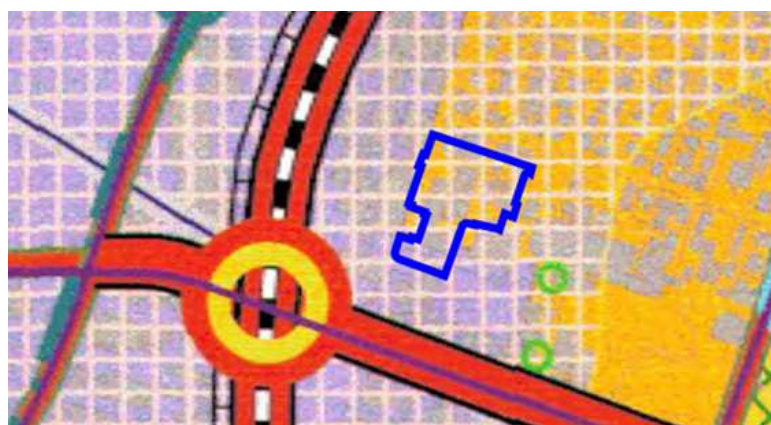
יגאל אלון



- תא/מק/2657 ב (26.3.2008) – מרחיבה את רח'



- תממ/5 (15.4.2010) – אזור עירוני בדגש מגורים ואזור מע"ר מטרופוליני. בסמוך למחלף ומרכז תחבורה ותוואי מסילת



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

• תא/5000 (22.12.2016)

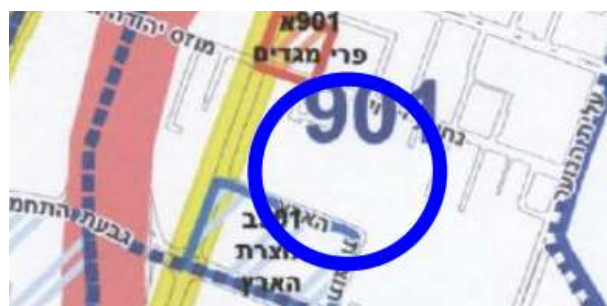
נספח ייעודי קרקע – מרחב התכנית מוגדר כאזור מעורב תעסוקה ומגורים. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני. רח"ק מירבי – 12.8 (לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים) שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.



נספח עיצוב עירוני – מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות.

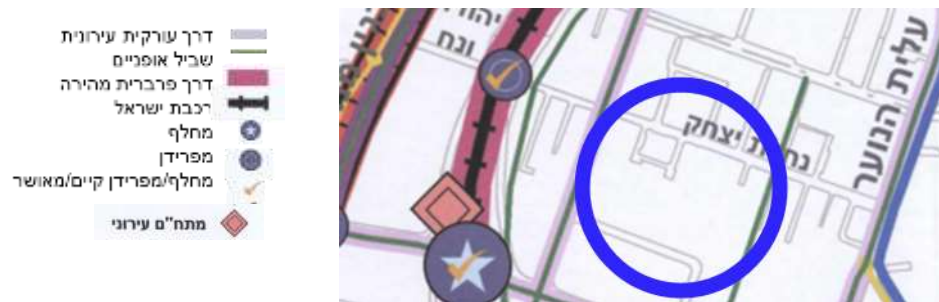


נספח אזורי תכנון – מתחם 901. רח' יגאל אלון, ר-92 – קידום תכניות לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות. מגורים – עד 60%. תעסוקה – לכל הפחות 40%



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

נספח תחבורה – רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. צומת השלום – מפרידן קיים עם מתח"ם עירוני.



קומפילציית מצב מאושר:

דרך קיימת
דרך מוצעת
אזור תעסוקה



ייעודים קיימים:

תעסוקה – תא/1043/א, תא/2034, תא/618

דרך מאושרת – תא/מק/2657/ב, תא/2034

ייעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	1,734	9.26%
דרך מוצעת	1,419	7.58%
תעסוקה	15,580	83.17%
סה"כ	18.733	

ייעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת

תחנת תחבורה ציבורית

דרך מוצעת

דרך מאושרת

הנחיות מיוחדות ב

רצועת מתח"ם תת-קרקעית

להריסה

תכניות בהכנה:

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - - 0030-222	דיון בהפקדה

תת"ל/101/ב (לאחר שימוע השגות בפני חוקר) – בצמוד לתכנית הפקעה לטובת תחנת תחבורה ציבורית למטרו עם רצועת מתע"ן תת קרקעית וכן שטח עם הנחיות מיוחדות, להריסת המבנים הקיימים בתחומו.



תכנוני מוצע:

מצב

- דרך מאושרת
- שצ"פ
- שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
- עירוני מעורב
- דרך ו/או טיפול גופי
- שביל
- זיקת הנאה
- תחום לאיחוד וחלוקה
- קו בניין
- קו בניין עילי



תשריט מצב מוצע					
בעלות	ייעוד קרקע	תא שטח	שטח	סה"כ	%
פרטי	עירוני מעורב	101A	3,960	10,904	58.2%
		101B	4,020		
		101C	2,924		

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	23/11/2022
דיון בהפקדה	12 - - 222-0030

41.8%	7,829	756	201	שצ"פ	ציבורי
		504	202		
		4,291	301	שב"צ + שצ"פ	
		674	401	דרך ו/או טיפול נופי	
		235	501	שביל	
		1,369	601	דרך מאושרת	
100%	18,733	18,733			סה"כ



חזית לרחוב יגאל אלון

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
122-0030 - ב' - 12	דיון בהפקדה

1. מטרת התכנית:

פיתוח אזור מעורב שימושים בנגישות גבוהה למערכות הסעת המונים וצירי תנועה ראשיים הכולל משרדים, תעסוקה, מלונאות, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור וכן ושטחים ציבוריים בנויים, תוך שיפור ושדרוג המרחב הציבורי, והכל בכפוף לתכנית המתאר העירונית תא/5000

2. עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד מתעסוקה ודרך מאושרת לעירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
- קביעת זכויות בנייה כמפורט בטבלת הזכויות.
- קביעת 10% מסך שטחי המגורים עבור יחידות דיור מיוחד להשכרה בבעלות וניהול אחדים.
- קביעת 15% מסך שטחי המגורים הרגילים עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת.
- קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכנית.
- קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 101 וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת מגרש ציבורי בייעוד שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביו.
- קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. שימושים:

- עירוני מעורב (תא שטח 101A, 101B, 101C) -
- א. מעל הקרקע בתאי שטח 101A, 101B: מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל. שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה. לא יותרו מחסנים על קרקעיים לטובת המגורים.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	מס' החלטה 23/11/2022 12 - 0030-222'ב'
--	--

ב. מעל הקרקע בתא שטח 101C :

משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט, מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה, שימושים ציבוריים: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותים ומשרדים עירוניים ומחסני חירום עירוניים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי, שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים כולל בריכות פרטיות וציבוריות, חדרי כושר, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל, מלונאות (היקף ותמהיל השימוש למלונאות ייקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בעניין היקפי המלונאות הנדרשים באזור, ועד 25% מסך שטחי התעסוקה), שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין, לרבות שטחים טכניים ושטחי אחסנה.

ג. מתחת לקרקע בתאי שטח 101A, 101B ו-101C: כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור וחדרי מלון, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין, לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה. לא תותר בניית גני ילדים, מעונות יום ושימושים רגישים בתת הקרקע, שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה), שטחי מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים, אולמות שמחה וקניונים. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולבדיקה ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים.

שימושים אלה בתת הקרקע יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל אביב יפו.

חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת כלל השימושים, שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומיחזור עירוניים או פרטיים, וחוות שרתים.

- שטח ציבורי פתוח (תא שטח 201) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינון ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מתקנים טכניים תת קרקעיים וכיסויים מעל הקרקע, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר כפי שיתואם בתוכנית העיצוב ומעבר רכב חרום.

- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 301) - על המגרש יחולו הוראות תכנית צ' על שינוייה.

בכל המפלסים: שימושים ציבוריים בהתאם לתוכנית צ', פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - ב' - 12	דיון בהפקדה

ורחוב, מתקני משחק, אלמנטים של הצללה, גינות ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל.

- שביל (תא שטח 501) - שטחים פתוחים לרווחת הציבור, לרבות גינות, שבילי הליכה וכו', פיתוח סביבתי הכולל נטיעות, גינות, ריהוט גן ורחוב, מתקני משחק, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, פסלים, אלמנטים של הצללה, מעקות, קירות תומכים, אלמנטי פיתוח ונוי עיצוביים, וכיוצא בזה ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- דרך מאושרת (תא שטח 601) + דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 401) - מעבר הולכי רגל וכלי רכב, מיסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינות ונטיעות, מצללות, תחנות אוטובוס, וכל המתקנים הנדרשים לדרך, קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים ורחבות כיבוי אש.

4. נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101A, 101B, 101C:

- **מספר קומות:**
תא שטח A101: מגדל 1 בשימוש מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח B101: מגדל 2 בשימוש מגורים ומסחר עד 70 קומות ובגובה מקסימלי של 250.5 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח C101: מגדל 3 בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים עד 60 קומות ובגובה מקסימלי של 240 מטרים מעל פני הקרקע.
סך הקומות בשלושת המגדלים כולל את קומת הקרקע, קומות המסד וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא יספרו במניין הקומות, ככל שייבנו על פי תקנות התכנון והבניה.
המגדלים ייבנו מעל קומות מסד בגובה של בין 3 ל-5 קומות, כולל קומת קרקע לכיוון רחוב יגאל אלון.
- **גובה קומות:**
גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.8 מטר. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים, שימושיים וכיו"ב במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.
בקומת הקרקע וקומות המסד יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים.
ניתן יהיה לשלב בכל אחד מהמגדלים עד 10 קומות חחורגות מהגובה הטיפוסי שהוגדר בסעיף א לעיל ב-25% כל עוד נשמר גובה המגדל הכולל הנושאים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
- **תכסית:**
תכסית מירבית לקומות מגדלי המגורים, 1 ו-2 (לא כולל קומות המסד): 850 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	מס' החלטה 23/11/2022 12 - 0030-222ב'
---	--

תכסית מירבית לקומות מגדל התעסוקה, 3 (לא כולל קומות המסד): 1,600 מ"ר היטל אנכי של כל חלקי המגדל (לא כולל בליטות).
תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש.

• קווי בניין:

- א. קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע.
- ב. קו בניין עילי לקומות מסד ולמגדלים: מגדיר את קו הבניין עבור קומות המסד וקומות המגדלים.
- ג. קו בניין תחתית למרתפים: מגדיר את הבינוי עבור כל קומות המרתף. קו בניין 0.00 לגבולות תא השטח, למעט באזור המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, יותר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לעמידה בהותרת לפחות 15% שטח נקי מכל בינוי מעל ומתחת לקרקע לחלחול וניהול מי נגר עילי כמפורט בסעיף 11.
- ג. קווי הבניין מוגדרים עבור מגרש 101 בכללותו. בין תא שטח A101 ו-B101 יותר קו בניין 0 בקומת הקרקע וקומות המסד.
- ד. בין מסד מגדל התעסוקה למסד מגדל המגורים בתאי שטח 101C ו-101B תישמר זיקת הנאה בקרקע למעבר, שהייה ושימושים ציבוריים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ברוחב שלא יקטן מ-18 מ'.
- ה. לאורך החזית המערבית בדופן רח' יגאל אלון תפותח קולונדה בזיקת הנאה לציבור. עומק הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ובהתאם לקווי הבניין המופיעים בתשריט.
- ו. המרחק בין כל אחד מהמגדלים בתאי השטח 101A, 101B ו-101C לא ייפחת מ-16 מ'.

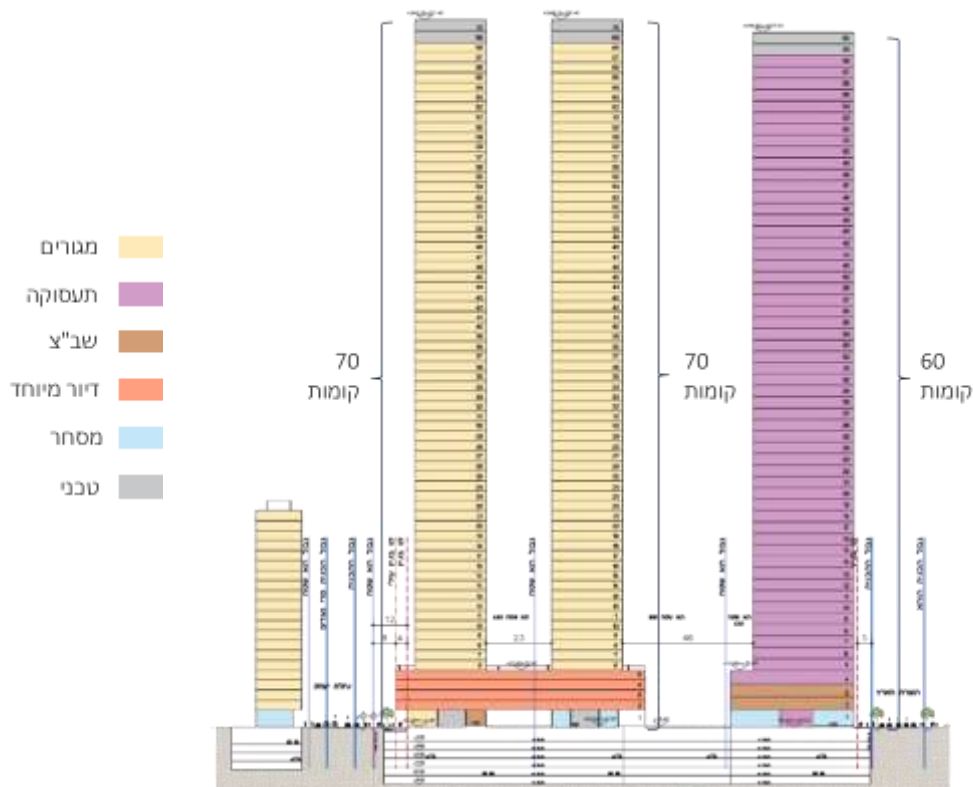
• מרפסות:

- א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 6 מ"ר. כמו כן שטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון בבניין. שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.
- ג. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית.
- ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.
- ה. לא תותר סגירת מרפסות.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	23/11/2022
דיון בהפקדה	12 - 0030-222ב'

ו. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה לנושא במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

ז. במידה ובשטחים הציבוריים הבנויים יוקמו שימושים ציבוריים הנדרשים לחצר, תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים לטובת חצרות שיוצמדו לשימוש הציבורי על בסיס גגות המסד. היקף השטחים ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב.



5. תמהיל יח"ד:

- בתחום התכנית יותרו עד 715 יחידות דיור בתמהיל שטחי דירות מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור בכל שטח התוכנית יהיה 71 מ"ר. ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי תתאפשר המרת הפרש השטחים בין המרחב המוגן הקומתי למרחב המוגן הדירתי לשטח עיקרי למגורים, כך ששטח דירה ממוצעת יהיה שטח הדירה + ההפרש. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.
- תמהיל שטח יחידות הדיור לא כולל שימוש המגורים להשכרה: שטח ממוצע עיקרי ליחידות דיור יהיה כ-73 מ"ר.

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	מס' החלטה 23/11/2022 12 - 0030-222'ב'
--	--

תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר.

תמהיל סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

• מגורים להשכרה ("דיוור מיוחד"):

א. לפחות 10% משטחי המגורים ישמשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות, השטחים המשותפים, מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.

ב. שטח ממוצע של יח"ד אלה יהיה 60 מ"ר עיקרי.

ג. תמהיל שטחי הדירות (שטח דירה מתייחס לעיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 51-65 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 66-85 מ"ר.

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בנוגע להוראות התוכנית בעניין "דיוור להשכרה" לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור מכירה.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"דיוור להשכרה" שלא בהתאם א לעיל.

ו. שטחי המגורים העיקריים מעל הקרקע יכללו לפחות 150 מ"ר מרחבים משותפים לטובת כלל הדיירים כגון מועדון, מרחבי עבודה משותפים, מטבחון, חדר אוכל, חדר כביסה וכדו'.

ז. המגורים ימוקמו ככל הניתן בקומות המסד ובקומות הראשונות מעל לקומות המסד, על מנת לאפשר שימוש בגג קומות המסד כשטחי פנאי עבור הדיירים.

• דיוור בהישג יד (דב"י):

א. לפחות 15% מכלל יחידות הדיוור שאינן דיוור מיוחד להשכרה יוגדרו כדיוור בהישג יד

בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויו ולמדיניות העירונית התקפה במחיר מופחת ב-40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

ב. גודל יחידת דיוור ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בפרויקט.

ג. הדירות יתוכננו בתמהיל דירות מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.

ד. דירות הדב"י תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקום סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

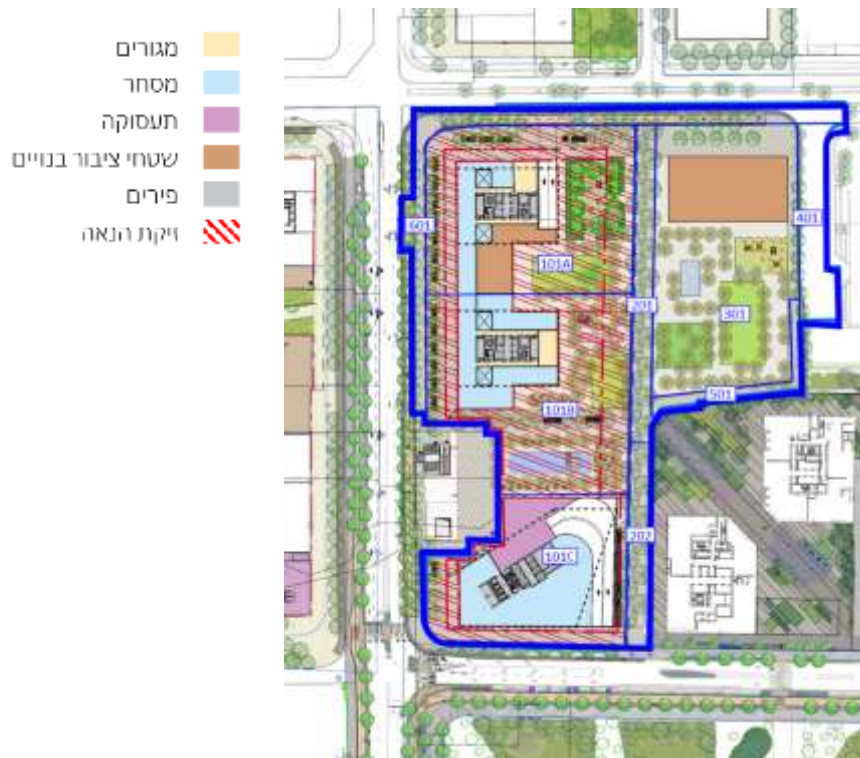
מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

- ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ- 12% מסך יחידות הדיור בתוכנית.

6. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- פיתוח המרחב הציבורי וזיקת הנאה :
 - א. כל השטחים בתחום המגרש הסחיר בין גבול המגרש לחזית המבנים בפועל בקומות הקרקע, כפי שמסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה, לרבות קולונדות ונסיגות, יירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשהייה של הולכי רגל בפנקס רישום המקרקעין, כשהם פתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היממה, בכל ימות השנה.
 - ב. כלל שטחי זיקת הנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, לשהייה ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה 24 שעות ביממה, לאורך כל ימות השנה, כמסומן בתשריט. סימון זיקת הנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. מיקומן, צורתן ומימדין הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב באופן בו כל השטח שאינו מבונה ירשם כזיקת הנאה.
 - ג. שטחי זיקת הנאה יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי.
 - ד. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - ה. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני, או כפי שייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי, והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.
 - ו. בשטחי זיקת הנאה לטובת הציבור לא יותרו פתחים להכנסת והוצאת אוויר, שחרור אגוזים וגנרטורים והקמת חדרי שנאים.
 - ז. בשטחי זיקת הנאה תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף ורחב להולכי רגל. מיקומם הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב.
 - ח. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
 - ט. בשטח זיקת הנאה יתאפשר מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.
 - י. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת הנאה. ככל שיידרשו מרתפים מתחת לשטחי מדרכה בזיקת הנאה תידרש העמקת תקרת מרתפים ב-2.5 מטר ממפלס המדרכות לטובת מעבר תשתיות.

- שימושים בקומת הקרקע: בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב. יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות המסד.



- גגות: גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים ומגוננים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בכל השימושים (מגורים ותעסוקה) דוגמת גינות לרבות נטיעות עצים, בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיו"ב. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות.

7. פרוגרמה לצרכי ציבור: חור"ד אסטרטגית

- עבור רכיב המגורים - כ-700 יח"ד (סה"כ צפי לכ-1,470 תושבים בהנחה לגודל משק בית בדומה לכלל העיר) נדרשים:
 - מבני ציבור: סה"כ כ-4.8 דונם (3.9 דונם מקומי, 0.8 דונם כלל עירוני).
 - שטח ציבורי פתוח: כ-7.35 דונם (סך הבית - 5 מ"ר לנפש), כ-4.4 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
 - עבור רכיב התעסוקה: נדרשים כ-4,000 מ"ר מבונים כחלף הפקעה.
 - המלצה להקצאות בתכנית: יצירת מרחב ציבורי הכולל -
 - כ-4.5 דונם מגרש למבני ציבור.
 - כ-4,000 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנים הסחירים, כולל אפשרות לשילוב מוסדות לגיל הרך והחצרות הדרושות (פעוטונים, גני ילדים).
 - כ-1.3 דונם שצ"פ המחבר בין רחוב נחלת יצחק לרחוב תוצרת הארץ + שטח פתוח בזיקת הנאה, המהווים מרחב פתוח לציבור והמשך לשפ"פ בתכנית מוטורולה הסמוכה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

- תועלת ציבורית: תשלום לקרן קירוי איילון. חלף השתתפות בקרן קירוי האיילון יהיה תוספת שטחי ציבור מבונים בתאי שטח 101A ו-101C בהיקף כולל של 2,314 מ"ר מתוך שטחי המגורים/תעסוקה.

8. שימושים חורגים: יותר להמשיך בשימושים הסחירים הקיימים הנעשים כדין, ערב אישורה של תכנית זו, ועד ל-7 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זו או עד הוצאת היתר בניה ראשון בתאי שטח 101A או 101B, המוקדם מביניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו.

9. רישום שטחים ציבוריים:

- א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם לאחר תום התקופה המפורטת בסעיף 8 לעיל.
- ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים בתאי שטח A101 ו-C101 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.

10. מלונאות: מימוש השימוש המלונאי ומאפייניו יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו. ובהתאם לתנאים הבאים:

- היקף שטחי המלונאות המירביים (עיקרי+שרות) לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסוקה בתכנית בתחום תא שטח 101C.
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
- לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז.
- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד.
- מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

11. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח: תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התוכנית לאישור הועדה המקומית. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שיינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	12 - 0030-222'ב'
---	---

והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.

תכנית העיצוב תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב, מיקומם הסופי של המגדלים במסגרת קווי הבניין, מספר קומות המסד וגובהן, מספר יחידות הדיור, תמהיל השטחים הסופי ושטחן, מיקום ותמהיל יחידות דיור להשכרה ויחידות דיור בהישג יד, הסדרי פריקה וטעינה, סימון זיקות הנאה, התייחסות לנטיעות ונושאים נוספים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.

12. ניהול מי נגר:

- יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרשים נקיים מכל תכסית תת ועל קרקעית ופנויים מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. חישוב השטח הפנוי מכל תכסית תת ועל קרקעית לחלחול מי נגר יחושב עבור כל תאי השטח במגרש 101 בכללותו A101, B101 ו-C101. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן ככל הניתן באיזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התוכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של לפחות 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.

13. חו"ד יועץ תשתיות – מלין מהנדסים:

במסגרת תפקידו כמתכנני תשתיות מים, ביוב וניקוז עבור התוכנית, התבקשו לערוך סקירה מוקדמת למערכת הביוב הקיימת העתידה לקלוט את שפכי המתחם הנ"ל.

שטח המתחם נמצא באגן ביוב ראשי A ובתת אגן C39 ו-C38.

הגבול בין תתי האגנים עובר בין רח' תוצרת הארץ מדרום לרח' נחלת יצחק בצפון, ועל כן מחלק את המתחם ל 2 כיווני זרימה.

• רחוב נחלת יצחק

בתוכנית המובאת, אנו מציעים לחבר את המגרש המיועד עבור מוסדות ציבור (בי"ס) לקו הביוב הראשי ברח' נחלת יצחק בקוטר 50 ס"מ, בעזרת חיבור מגרש בקוטר 200 מ"מ.

קו זה מתחבר לשוחת איגודן מס' C38.

עפ"י תוכנית האב, אחוז מילוי הקו עומד מתחת ל-70% והוא זמין לקליטת שפכי ביה"ס.

משם זורמים השפכים צפונה בקו איגודן בקוטר 1400 ס"מ.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

• רחוב יגאל אלון

- ברחוב זה, מוצעים לחיבור שלושת מגדלי המגורים.
- חיבור מגדל 1 - קוטר 200 מ"מ.
- חיבור זה מתחבר לקו בקוטר 60 ס"מ, הזורם צפונה עד לשוחת איגודן המוזכרת מעלה בחיבור עם רח' נחלת יצחק.
- קו הביוב בקוטר 60 ס"מ נמצא גם הוא באחוז מילוי קטן מ 70% ועל כן זמין לקליטת שפכי המגרש.
- חיבור מגדל 2 - קוטר 200 מ"מ.
- החיבור מגיע לקו בקוטר זהה (250 מ"מ), ומשם זורם דרומה עד לשוחת איגודן מס' C39.
- הקו נמצא באחוז מילוי נמוך מ 70%.
- השוחה מזרימה את השפכים צפונה, דרך קו בקוטר 1200 ס"מ, המתחבר לקו איגודן המוזכר מעלה.
- חיבור מגרש 3 - קוטר 200 מ"מ.
- חיבור המגרש מזרים את השפכים לקו בקוטר 50 ס"מ, אשר ממשיך צפונה עד לשוחת איגודן מס' C39.
- הקו נמצא באחוז מילוי זהה לשאר קווי הביוב המוזכרים בסעיפים מעלה.

• מסקנות:

- סה"כ הספיקה היוצאת מהמתחם צפויה לעמוד על כ 50 מק"ש.
- ספיקה זו מחולקת לארבעה חיבורים שונים המזרימים את השפכים לשלוש קווים עירוניים שונים.
- לאחר בחינת דרגת המילוי של הקווים הקיימים מתוכנית האב לביוב נראה שתוספת זו זניחה.
- המתחם המתוכנן ממוקם בצמוד לחיבור איגודן.
- החיבור הצמוד לאיגודן מוריד את השפעת שפכי המתחם על המערכות המורד.
- פיזור ארבעת החיבורים בשני הרחובות, נחלת יצחק ויגאל אלון, לשתי שוחות איגודן שונות, יוצר פיזור ספיקות הביוב המתכננות מהמתחם במערכת הביוב העירונית בצורה ממותנת ורגועה.
- לכן, אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

14. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- התכנית תחומה בארבעה רחובות: נחלת יצחק בצפון, יגאל אלון במזרח, תוצרת הארץ בדרום ועין זיתים במערב.
- התכנית מבצעת הסדרת החלקות המאושרות לדרך לאורך יגאל אלון ונחלת יצחק ומשנה את ייעוד רח' עין זיתים לדרך משולבת. בצמוד לתחום התכנית לאורך רח' יגאל אלון, יציאה של תחנת השלום של מטר M1.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

- יותרו 2 רמפות ירידה לחניון האחת מרחוב נחלת יצחק והשנייה מרחוב תוצרת הארץ. במידה ותא שטח B101 ימומש לפני תא שטח A101, תותר הקמת רמפה זמנית שתבטל עם השלמת מימוש A101. לא תותר רמפה זמנית מרחוב יגאל אלון.

• הוראות נוספות לחניות רכבים:

- פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.
- תותר התקנת מתקני חניה תת קרקעיים..
- בחניות הבניינים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
- במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
- כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו ולא יסומנו וישמשו כחניון ציבורי.
- תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד.

- שתי קומות המרתף הראשונות יתוכננו כקומות גבוהות ויוכנו התשתיות הנדרשות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם יחידות מגורים וחדרי מלון דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים, מסחר 1, ו-מסחר 2 לפי תא/5000, בידור, תרבות ופנאי.
- שימוש עיקרי במרתפים יהיה בכפוף לתנאי אוורור ותאורה טבעיים ככל הניתן, ולשיקול דעת הוועדה המקומית ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ולאחר ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע וביצוע כלל הפעולות שיידרשו בעקבות תוצאות הסקר ובכפוף להליך של פרסום.
- יותר חיבור תת קרקעי בין היציאה מתחנת המטרו לקומת המרתף הראשונה.

• תקני חנייה לרכבים:

- תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.5 חניות לכל 1 יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן החניה לתעסוקה יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 350 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי בנוי או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים ולמבנה ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

• תקני חנייה לאופניים:

- תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה אך לא יירד מ 2.5 מקומות חנייה לכל דירה במגורים, 1 חנייה לכל 40 מ"ר מסחר, 1 חנייה לכל 50 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
12 - 0030-222 ב' -	דיון בהפקדה

תעסוקה, 1 חניה לכל 10 מיטות במלונאות, 5 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר יסודי, ו- 10 מקומות חניה לכל כיתה בבית ספר על יסודי.

• הוראות נוספות לחניות אופניים:

- א. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפות ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- ב. חניה למשתמשי הבניין הקבועים חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיוצא בזה) תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף העליון וזה שאחריו בסמוך ככל הניתן למדרגות, במתקן נעול המאפשר גישה למשתמשים בלבד באופן שניתן להגיע אליו ברכיבה בטוחה.
- ג. במבני מגורים, תותר הקמת חנייה קומתית במחסנים לדיירי קבע בלבד.
- ד. חניה למשתמשי הבניין המזדמנים, חניה לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיוצא בזה) בנוסף לחנייה לטווח ארוך - חניית אורחים עם עמדות עגינה בטוחות, באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות ייקבע בתוכנית העיצוב.

השונים.

ה. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% לכל הפחות ממקומות החנייה לאופניים.

15. חו"ד תנועתית – נכתב ע"י אבירם אגאי ממושרד דגש:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית מתחם מעורב יגאל אלון תוכנית תא/מק/5084.

• רקע

- הפרויקט ממוקם במזרח תל אביב ותחום ברחובות הבאים:
מצפון - רחוב נחלת יצחק.
ממזרח - מגדלי ת"א ומגדלי תוצרת הארץ
מדרום - רחוב תוצרת הארץ.
ממערב - רחוב יגאל אלון.
- המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
בדרך השלום במרחק של כ- 200 מטר ממוקמת תחנת רכבת השלום.
ברחובות יגאל אלון, נחלת יצחק ודרך השלום עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים.
נספח התנועה מציג אפשרות להצבת תחנת אוטובוס על רחוב יגאל אלון. ברחוב נחלת יצחק תתאפשר הצבת תחנת אוטובוס בתנאי שינוי חתך הרחוב כפי שתחליט העירייה.
- היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

חלקה A 101	חלקה B 101	חלקה C 101
מגורים 315 יח"ד	מגורים 315 יח"ד רגילות,	משרדים 43,500 מ"ר
רגילות	38 יח"ד להשכרה	
47 יח"ד להשכרה לצמיתות	לצמיתות	

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

מסחר 450 מ"ר	מסחר 720 מ"ר	מסחר 1,080 מ"ר
מבני ציבור 315 מ"ר		מבני ציבור 3,285 מ"ר

• תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בבניה, הנמוך מביניהם. בדירות להשכרה לצמיתות - תקן החניה יהיה אפס.

מקדמי חניה	חלקה A 101	חלקה B 101	חלקה C 101
0.5: 1 חניה ליחיד רגילות	158 חניות	158	---
350: 1 חניות לכל מ"ר משרדים			125
50: 1 חניות לכל מ"ר מסחר	8 חניות	15	22
240: 1 חניות לכל מ"ר שטחי ציבור	1 חניה	---	14
סה"כ חניות רכב פרטי - 501	167	173	161

• הולכי רגל

הפרויקט ממוקם בצומת רחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ונחלת יצחק. רוחב המדרכה ברחוב תוצרת הארץ - 8 מטר. רוחב המדרכה ברחוב יגאל אלון 14.3 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים דו סטרי. 10.5 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. רוחב המדרכה ברחוב נחלת יצחק. 12 מטר עד לקו בנין ועוד 4 מטר בתוך קולונדה. המדרכה כוללת שביל אופניים. 12 מ' מסך רוחב המדרכה הם בזיקת הנאה. התכנית מייצרת מעברים להולכי רגל בין רחוב תוצרת הארץ לרחוב נחלת יצחק וכן מרחוב עין זיתים לרחוב יגאל אלון.

• רכב דו גלגלי

בפרויקט תוכננו 2,727 מתקני אופניים מתוכם כ- 274 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 331 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים. ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, יגאל אלון תוצרת הארץ ונחלת יצחק.

• תחבורה ציבורית

ברחובות ההיקפיים ובמיוחד ביגאל אלון ונחלת יצחק קיימים מספר רב של קווי אוטובוסים. במרחק של כ- 200 מטר מהפרויקט ממוקמת תחנת רכבת השלום. ברחוב יגאל אלון סמוך לפרויקט מתוכננת תחנת מטר של קו M-1 ותחנה נוספת בפינת השלום עם יגאל אלון של קו M-2.

התוכן	מס' החלטה
507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון	23/11/2022
דיון בהפקדה	12 - - 0030-222ב'

• נגישות וחניונים

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ באמצעות רמפות דו סטריות.

אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס תת קרקעי.

• מערך תנועה היקפי

מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ. עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ונחלת יצחק וכן הסדרת שביל אופניים ברחובות אלו.

• סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו. קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם כולל הסדרת שבילי אופניים מסביב למתחם וכן הוספת מעברים חדשים וחניון אופניים.

16. איכות סביבה:

לתכנית נערכו כל הסקרים הדרושים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה וקיימות ותכנון בר קיימא: סקר אנרגיה, סקר מיקרו אקלים ורוחות והצללות, סקר אסבסט, סקר אקוסטי, סקר קרינה ונספחי תשתיות וניהול מי נגר. כלל ההמלצות והבדיקות שבוצעו אוגדו תחת מסמך סביבתי. להלן חוות דעת סביבתית שהוכנה ע"י חברת אוול אי בע"מ:

א. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התוכנית:

- איכות אוויר - על מנת להפחית את פוטנציאל זיהום האוויר אשר נובע מפעילות התחבורתית שצפויה לגבור עקב מימוש התוכנית, מומלץ לשלב בה ובסביבתה שבילי אופניים ושבילי גישה לכיוון הרכבת הקלה והמטרו אשר ישרתו את עובדי המגדלים הצפויים לקום המתניידים בתחבורה ציבורית. בנוסף, יתוכננו פתרונות אוורור/נידוף למבנים - בתכנון של מסעדות, חניונים תת קרקעיים ובאם יוצב גנרטור – יוצג תכנון בשלב התכנון המפורט להפניות אוויר לכיוון הגג העליון של המבנה. חדרי פסולת ומחזור, חצרות פריקה וטעינה – יתוכננו בתת הקרקע, יוצג בשלב התכנון המפורט.
- רעש - שימוש במעטפת המבנה במנגנוני הפתיחה ובזיגוג ישמרו על מפלסי הרעש הרצויים מתחבורה. במידה וייעשה שימוש בתריסי גלילה הם יטופלו כראוי מבחינה אקוסטית. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות המכאניות השונות, לרבות איורור חניונים, מיזוג אוויר, גנרטורים וכו'. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן – 1990
- תכנון ביו אקלימי - כלל גגות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט למבנה יחיד (פרי מגדים) הגובל בצפון

התוכן 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	מס' החלטה 23/11/2022 12 - 0030-222'ב' -
---	---

שטח המגרש. כלל חזיתות המבנים תחת למניפת הצל של הפרויקט זוכים לזכויות שמש מספקות בהתאם לנספח המפורט בת"י 5281, פרט לחזית הדרומית למבנה פרי מגדים. כלל השטחים הפתוחים תחת תחום ההצללה של הפרויקט אינם זוכים לכמות חשיפה מספקת עפ"י הנספח המפורט לת"י 5281. עם זאת, כלל השטחים הפתוחים הנבחרים אינם עומדים בדרישות עפ"י המצב הקיים ואינם מושפעים באופן שלילי מהבינוי המוצע. מרבית השטחים הפתוחים בשטח הפרויקט אינם זוכים להצללה מספקת באמצעות הבינוי המוצע בלבד. בחינה מחודשת באמצעות המצב המוצע לתכנון הנופי העלתה כי כלל השטחים הפתוחים ובתחום מבני הציבור המוצעים עומדים בדרישות המפורטות.

ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריוני נוחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע ועמידה בקריטריוני בטיחות במשטח הולכי בכל השטח הנבחן בפרויקט ע"פ המוגדר בקריטריוני הנספח לת"י 5281 לשלב התב"ע.

• סקר אנרגיה

- מעטפת, מערכות וצריכת אנרגיה חזויה – בהיבט הפאסיבי סולארי, העמדת הפרויקט הינה אופטימלית ומאפשרת, בתכנון מעטפת נכון, תנאי נוחות וחיסכון אנרגטי מירבי. עירוב השימושים המתוכנן מאפשר שילוב וניצול מירבי של תכנון המערכות האקטיביות וצריכת האנרגיה.
- מרכז אנרגיה: מערכות ורשת החשמל - מרכז האנרגיה יהווה ספק האנרגיה העיקרי בפרויקט. המרכז ימוקם בתת"ק ויחובר לכלל צרכני האנרגיה השונים בפרויקט. עם התקדמות התכנון תיערך בחינה פרטנית למיקום המרכז למיקסום היעילות האנרגטית והפחתת איבוד חום בהולכה בצנרת.
- ייצור אנרגיה מתחדשת - בהתאם לתכנון המפורט ולניתוח הצללות בעבור שלב התב"ע, עולה כי הדרישה השנתית ע"פ מתודולוגיית עיריית ת"א לייצור אנרגיה מתחדשת עומד על כ- 277,500 קוט"ש לשנה. לצורך בחינת ישימות הדרישה לשילוב מערכות אנרגיה מתחדשת, נבחנה בשיתוף אדריכלי הפרויקט ההיתכנות הטכנית והכלכלית והוצעו מספר חלופות. כלל החלופות המוצעות מאפשרות הגעה ליעד של כ-50% מדרישת הייצור, בהתאם לשלב המתודולוגיה (תב"ע), אשר יהווה כ-1.5% מסך צריכת האנרגיה החזויה בפרויקט.
- ייצור אנרגיה בגז - בהיבט שילוב מערכות ייצור אנרגיה מקומית בגז, קיים פוטנציאל כלכלי גבוה לשילוב מנוע / טורבינת גז בפרויקט לניצול חום שיורי וייצור אנרגיה מקומי. בבחינה בין טורבינה למנוע גז טורבינת הגז הציגה יתרון כלכלי מובהק עם החזר השקעה מהיר. עם זאת, צפי זמן ההגעה המשוער לחלוקת גז לאזור הפרויקט ע"פ נתוני חברת Super NG, הינו כ-3-5 שנים בהתכנות נמוכה ולכן אינו רלוונטי בשלב זה לפרויקט. בהתאם להתקדמות תוואי האספקה תבחן מחדש כדאיות השימוש בטורבינת / מנוע גז לאספקת אנרגיה לפרויקט.
- מי נגר - יותקנו מערכות לאגירת נגר בשטחי פיתוח במתחם, בתת הקרקע ומעל תקרת המרתף. המערכת תותקן מעל תקרת המרתף המתכונן, בשטח זיקת ההנאה. בטווח קרקע זה מוצע

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	12 - 0030-222' -
---	---

- להתקין תאי אגירה רדודים, המתאימים לשטח צפוף ועירוני. בנוסף, מוצע להתקין גגות כחולים, על מנת לאגור נגר על גגות הבניינים.
- **קרינה** - סקר קרינה מציין הנחיות להוראות התכנית העתידיות. בכל מבנה בשלב קבלת היתר בניה פרטני יערך סקר אלמ"ג. במידה ויהיו שנאים פרטיים יש לקבל היתר הקמה מהמשרד להגנ"ס והיתר הפעלה לאחר חישמול.
 - **פסולת** - אצירת הפסולת תותר בתחומי המגרש בלבד. יתוכנן כנדרש חדר פסולת ומחזור סגור אשר יכיל מכלי אצירה למחזור של זרמי הפסולת השונים. תשטיפי חדרי הפסולת ומסחר ינוקזו למערכת הביוב דרך מפרידי שומנים נפרדים. פסולת בנייה תפונה לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין. פסולת בנייה מההריסות תועבר לגריסה באתר מורשה. גריסת פסולת בנייה באתר הבנייה אינה מאושרת על ידי הרשות לאיכו"ס. להיתר הבא תוגש כנדרש הצהרה על אומדן כמות פסולת בנייה ואישור על התקשרות לפינויה לאתר מורשה. לא צפויה יצירת פסולת מסוכנת.
 - **אסבסט** - בכלל השטח נמצא סה"כ אסבסט עומד על כ-598 מ"ר + 12 מ'. ניתן לפנות את האסבסט על פי נהלי המשרד להגנ"ס טרם הריסת המבנים ובנפרד מפסולת אחרת.

ב. צמצום מפגעים סביבתיים הנגרמים מביצוע העבודות למימוש התוכנית:

ארגון אתר הבניה ועבודות הבניה יערכו על פי הוראות עיריית תל אביב-יפו לצמצום ומניעת הפרעות ומטרדים.
17. **תחזוקה:** השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור והמרתפים שבשטח התוכנית יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקייה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף, מאגרי מי נגר ומתקנים הנדסיים

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1280%, רח"ק 12.8	200% עיקרי + 35% מתוכם שירות. סה"כ 270%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
• מגורים – 75,071 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • סה"כ יח"ד: 715 (שטח ממוצע ליח"ד 71 מ"ר) יח"ד רגילות: 535 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) יח"ד דב"י: 95 (שטח ממוצע ליח"ד 73 מ"ר עיקרי) יח"ד להשכרה לצמיתות (דיור מיוחד): 85 (שטח ממוצע ליח"ד 60 מ"ר עיקרי) • בתוספת שטחי מרפסות של עד 12 מ"ר למרפסת*מס'	31,160 מ"ר עיקרי 10,906 מ"ר שירות סה"כ 45,066 מ"ר		

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

יח"ד)			
• <u>מסחר</u> – 2,500 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • <u>תעסוקה</u> – 58,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) • <u>שטחי ציבור בנויים</u> – 4,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)			
סה"כ שטחים מוצעים: 139,571 מ"ר כולל (עיקרי+שירות)			
מגדלי מגורים – 70 קומות	5 ק'	קומות	גובה
מגדלי תעסוקה – 60 קומות			
מגדלי מגורים – 250.50 מ' מעל פני הקרקע	17 מ'	מטר	
מגדל תעסוקה – 240.00 מ' מעל פני הקרקע			
60%	40%		תכסית
500 רכב פרטי	כ-791		מקומות חניה
2,727 חניות לאופניים			
331 חניות לאופנועים			

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בדיון עם מ"מ יו"ר הוועדה המקומית ביושבו כיו"ר הוועדה להתייעצות עם הציבור ליאור שפירא, ועם חבר הוועדה אלחנן זבולון, בתאריך 13/11/2022, הוחלט כי היות ומדובר בתכנית בתחום תמ"א 70 בין שתי תחנות מטרו M1 ו-M2 ובקרבה לתחנת רכבת ישראל "השלום", בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 וסביבת התכנית, ולאור כך שהתכנית מקצה כ-4.5 דונם לשטחי ציבור פתוחים ובנויים (שצ"פ שב"צ) + 4,000 מ"ר שטחי ציבור מבונים, הוועדה ממליצה לבצע שיתוף ציבור לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים, אופן השימוש והפריסה שלהם, לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5084 507-1068436	שם התכנית מרחב מעורב יגאל אלון	מגיש התכנית בעלים פרטיים + וועדה מקומית	עורך התכנית יסקי מור סיוון אדריכלים
פרטי חשבות ורשומה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין	
מסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולשטח			
☐ 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:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מסומנת	מחוז הסעיף בחוק	תאור כללי של התכנית המפורטת המוצעת	
62 א- (ג) חוק התכנון חשבוני	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בתחילת תכנית תא/5000 מתן חוק 22.12.2016)	תכנית בעטח"ש 18:5 ד' המציעה שינוי גדול מגורים עד 70 קומות ו-730 יחיד ימגדל תעסוקה עד 60 קומות מעל 5 קומות מסד מכוניות רחוב עם מסדר בקומת הקרקע ושיטות ציבור בונים. התכנית כוללת חקצאות בקרקע לצרכי ציבורי וכן שטחים ציבוריים בונים. מטרת התכנית היא פיתוח אזור מעורב שימושים במשותף נרחב למעורבות חסעת המונים ופיתוח תנועה ראשית חתך משרדים, תעסוקה, מגורים, מסחר, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבורי ושיטות ציבוריים בונים, תוך שימור ופיתוח חלל הציבורי על ידי תכנון המתאר העירוני תא/5000	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן			
הסעיף הראשי בתכנית המתאר	זיקה השטחית בתכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתכנית המוצעת
חוראות מיוחדות – שבלת סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח חתוכית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	901 – אזור מעורב - יגאל אלון.	1. רח"ק מירבי לפי אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת חמונים בתנאי של עמידה בחוראות ס' 3.1.3. (ד). 2. תמחיל של 40% תעסוקה לכל חפחות.	1. רח"ק מצע 12.6 (שטחי ציבור מבנים בחיקף של כ-4,000 מ"ר כתועלת ציבורית מעבר לחקצאות בקרקע לצרכי ציבור). + 2. 50% תעסוקה
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות תכנוניות לגבי: - חוראות לעיצוב רחובות	חוראות רחוב, ר-92 יגאל אלון	קידום תכניות לאורך רחוב בהתאם למסמך מדיניות.	תואם למסמך חמדיניות ליגאל אלון תא/מק/4345
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מצר.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	אזור ייעוד מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)	+ ייעוד קרקע בתכנית: עירוני מעורב ייעודים נוספים: שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, שביל ודרך משולבת.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 עמידה בסעיף 3.4.1. (א). (3) שימוש חמותר בייעוד ציר מעורב.	+ + שימושים מוצעים בסמך חקרקע במסמך מדיניות יגאל אלון: מסחר,
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2	+ שימושים מוצעים בסמך חקרקע במסמך מדיניות יגאל אלון: מסחר,

תעסוקה וכניסות לבתים מגורים. +	שימושים כללים לפי סי 3.1.1 (ז) - יותרו שימושים ציבוריים, מלונאות ושירותים בעלי אופי ציבורי סעיף 3.2.1 (א)(2) מעל 100 יחיד		
+	לפי סעיף 3.4.1 ב - רח"ק מרבי לפי הקבוע בפרק 5 בחוראות לאזור התכנון - לפי אזור תעסוקה מטרופוליני, בסמוך לחשעת המונים מעל 12.8 די - רח"ק 12.8	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.
+	שטחי מרפסות עבור שימוש חמורים בהיקף של 12 מ"ר מספר יחידות חדור. עבור שימוש המלונאות שטחי מרפסות של 6 מ"ר מספר חדרי המלון. שטחי מצללות: בתכנית מוצעים סה"כ 2,300 מ"ר עבור חמורים הציבוריים.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 תנחיתים לפיתח חומה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי חבניה בתת הקרקע יחיו בחתאם למותר עמ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי חבניה שמעל הקרקע, לפי תנבות מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות תנחיתים לתפקוד חבניה.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בחונאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לענינים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. 4.2.2 (א)(3) בדיקה תכנונית מוקדמת להתאמה לגובה בינוי גובל קיים או מתוכנן	מספר קומות מרבי: מעל 40 קומות	קביעת גובה חבניה ותוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	עד 70 קומות למנדלי חמורים עד 60 קומות למגדל התעסוקה + חזכנית גובלת ברוב צדדיה בכבישים ובמזרח גובלת במגדלים רבי קומות.		

+ 4.2.2 (ב) תנאי לחפיקת תכנית הכוללת בניית העולה על 20 קומות יחית צורך של המשמכים הבאים: (1) נספח בנין עירוני אשר יתייחס, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח, בנין, מאפייני סביבה, נצמדות, חומרי בנין וגמר. (2) נספח תחבורה. (3) נספח תשתיות. (4) נספח אקלימי/סביבתי. על מי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. + בנייה בין קווי בנין לקוי מגרש (4.2.3) + הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניין בין קווי בנין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.	
+ תואם חו"ד של היחידה האסטרטגית התכנית מקצה: - 4.3 ד' לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. - 1.2 ד' לשטח ציבורי פתוח. - 0.3 ד' לשביל. בנוסף, 4,000 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.	מהות ההקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי תועדה בבסוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח) לפי סעיף 4.1.1 ד (1)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	4.1.1 סעיף – הקצאת לצרכי ציבור – תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנין...או חמורת שטחי בנין מייצג שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר הקצאה לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ חוראות בנין לפי צי' זכויות בנייה לפי סי' 3.5.1 (ב)-רח"ק 6 3.5.3 + (1) 3.5.4 (ג) גובה תכנית עד 15 קומות	סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו מותחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי תיעוד	3.5 סעיף – חוראות למבני ציבור – החוראות יתולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של מותחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות

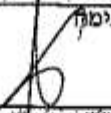
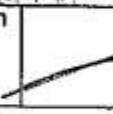
חונכנית מרחיבה את רח' יגאל אלון בזיקת הנאה ברוחב של 9.5 מ' בחתום למסמך המדיניות ליגאל אלון, מרחיבה את רח' נחלת יצחק בזיקת הנאה ברוחב של 11 מ' ומרחיבה את רח' תוצרת הארץ בזיקת הנאה ברוחב של 5 מ'. חונכנית כוללת שצ"פ ושב"צ ושכיל. בחתום לסעיף 3.6.1.(ג)(8) מצורפים המסמכים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי כולל חנכיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.14 רחוב עירוני 3.6.1 (ג) שטח ציבורי פתוח משולב	בכל שטח חתכנית, רחוב עירוני (יגאל אלון)	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 3.6.1 חוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חנוך, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)
--	---	--	---

חוקייד תחבורתית + חוראות לפיתוח שביל אופניים ברח' יגאל אלון. בדיקת תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה - במסגרת חוקייד תנועתית. + + יגאל אלון אינו מופיע בתמ"מ 5 או תמ"א 3. קו תבניין ליגאל אלון הוא 6.5 מ' (מעל 5 מ'). + התכנית משנה את רח' עין זיתים לדרך משולבת, ומבטלת את רח' מנורת המאור + התכנית צמודה לתחנת השלום של מטרו M1. התכנית תואמה עם נתייע. התכנית במרחב כ- 250 מ' מסימבול מתח"ם מטרופוליני (חשלוס) ואינה כוללת אותו בשטח. תקני חניית: למגורים - 0.5:1 יחיד לתעסוקת - 1:350 למסחר - 1:50 לשטחי ציבור - 1:100	סעיפים 3.8.1(ג) תכנית שכוללת שביל אופניים, 3.8.1(ד) בדיקת תכנונית מוקדמת לקביעת אזור מיתון תנועה 3.8.1(ה) תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה או 100 יחיד - חוקייד תחבורתית, 3.8.2(א) קווי בניין, 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית (יגאל אלון), 3.8.2(ה) דרכים מקומיות 3.8.4, 3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים 3.8.7	נספח תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) חפירות מפלסיות (3.8.4) קווי מתע"ן (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית
+ התכנית כוללת חוות דעת סביבתית,	תכנית בעלת חשפעה סביבתית בהתאם להגדרות 4.4.1 סעיפים ג', ד', ח', ח' ו-ט. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפירה (4.4.5) חסימות לסטות מחוראות סעיף 4.4

נספח מיקור אקלים וסקר אנרגיה. +	סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה +		
+	סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 ניקוז +	בכל שטח התוכנית סעיף 4.6.2	תשתיות – סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל תוראות 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)
+	סעיף 4.6.5 ביוב – תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד חדשות ומעל 50,000 מ"ד כולל לתעסוקה, כפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת וחמלצות ליכולת מערכת הביוב חסימות לקלוט את כמו תשפכים המרבית הצפויה. סעיף 4.6.6 חשמל +		
+	תכנית כוללת נספחי תשתיות (מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר)		

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - - 12	דיון בהפקדה

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
סעיף	62(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.	
	מחנות הסעיף	
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה לא בחסכת
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת הוראות בינוי
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הוראות בדבר הריסה, זיקת הנאה, פינויים, חפקה ושימושים זמניים

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס חרוערת			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		14.11.2022
חתימת המשפחה לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברחם ארון, ערר	2439976-9		14.11.2022

ח ברעם | 2017

חשקרים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
נוות תכנון

חור"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

- בתכנית 715 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד להשכרה בבעלות וניהול אחדים. התועלת הציבורית היא תשלום לקרן קירוי האיילון. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בנושא ומדיניות הדיר, 15% מיחידות הדיר שאינן להשכרה יהיו עבור דב"י לפי הגדרתן בחוק ל-25 שנה ב-40% הנחה.
- מחלקת התכנון ממליצה לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים:
 - השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקת הערייה.
 - תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 222-0030 ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	12 - - '22-0030
---	--

עומר וולף: התוכנית בתחום אזור התעסוקה נחלת יצחק, בצמידות לשתי תחנות מטרו, בסמיכות לתחנת רכבת ישראל השלום. התוכנית קודמה בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, אזור מעורב למגורים ולתעסוקה ברח"ק 12.8 ולפחות 40% תעסוקה.

רחל פללר: מציגה את התוכנית.

אורלי אראל: העירייה נכנסה כבעלי קרקע עם שטח סחיר בחכירה. העירייה יוצאת עם שטחי ציבור שלא היו קודם – כ- 4.5 דונם שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים.

מיטל להבי: כי מדיניות העירייה היא להכניס דיור

אורלי אראל: העירייה לא נכנסה עם קרקע סחירה למגורים אלא קרקע לתעשייה, שיש עליה חוכרים.

מיטל להבי: העירייה יכולה לעשות כל ייעוד

אורלי אראל: לא ניתן לקבוע כל ייעוד אלא בהתאמה לתכנית המתאר. העירייה מקבלת שטחי תעסוקה במצב היוצא, בגלל שהחוכרים הם של שטחי תעסוקה ותעשייה, ויוצאת עם שטחי התעסוקה להחזיר לחוכרים, אנחנו לא מקבלים יח"ד.

רחל פללר: ממשיכה להציג את התוכנית.

אורלי אראל: המגרש של המטרו מחוץ לקו הכחול של התוכנית בהתאם לתיאום עם חברת נת"ע ולבקשתם.

אופירה יוחנן וולף: ציינת שיש 2300 חניות אופניים, הן בחינם או בתשלום?

חיים גורן: בפרויקטים גדולים מסוג זה חשוב לדבר על דיור בר השגה וחשוב שתהיה בניה מרקמית בשכונת נחלת יצחק, לכן יש לשמר בינוי של 8, 9 קומות, לעשות דיור שהוא יותר זול מבחינת עלויות. חן קראוס: האם יש מספיק מבני ציבור גם למרכז קהילתי? איך אפשר להסתדר מבחינת התחבורה עד שיגיע המטרו?

אסף הראל: איך מתייחסים לאזור הזה? החלק הזה מבחינתי הוא חלק מנחלת יצחק שכונת מגורים, אתם רואים זאת כחלק ממרחב טרה ותוה"א.

אלחנן זבולון: יש את נתיבי איילון מצד אחד ועכשיו מרחיבים לצד השני של הכביש.

אסף הראל: האזור הזה, חלק ממה הוא? האזור לא נראה כשכונה של נחלת יצחק וזה לא מרגיש שכונת מגורים, יש לעשות יותר בניה יותר נמוכה, זו הנחת יסוד שלי. אפשר לקבל אולי מגדל אחד, צריך לראות מרחב מסוים כמה הוא יכול להכיל. הדופן של נחלת יצחק עובדת יפה.

זבולון אלחנן: יש לך את נתיבי איילון שהוא סוג של משאב ואתה רוצה להתפתח בצד השני.

ליאור שפירא: אין מקום נגיש יותר מאשר מהמקום הזה.

אסף הראל: ת"א יכולה להכיל עד מספר מסוים.

אודי כרמלי: התוכנית הזו תואמת את תכנית המתאר, זו לא גחמה.

אסף הראל: לדעתי אפשר לתכנן את התוכנית הזו אחרת ולא כמו מתחם טרה אלא לצופף ולהנמיך ושיהיה חלק מנחלת יצחק.

מיטל להבי: ת"א מדברת על עירוב שימושים. מדובר על מבנה עירוני מוצלח שהוא שתי וערב. מייצרים כאן משהו שהוא לא ת"א אלא משהו אחר. בתוכנית זו אנו מתבססים על תכנית מטרו, ומה יהיה אם לא יהיה מטרו? אומנם המקום משורת אבל אין מקום להולכי רגל על המדרכות ובמעברי החציה. רב השפ"פים הם מטריד לבני אדם כמו ערוגות עם קוצניים שאף אחד לא יכול לעבור דרכן. תביאו תוכנית עם עיצוב שישמש הנאה לציבור. עלות דמי הניהול יקרים יותר משכירות במקום אחר. באנו להוזיל ויצאנו מייקרים. איזה שלביות מוצעות בבינוי לטובת התחבורה? איך אנשים מגיעים לרכבת? איפה עוברים שטחי זיקות ההנאה? איפה בתי ספר לילדים כאשר יש תוספת של 713 יח"ד?

אודי כרמלי: יש חזון ברור איך עובד מרחב איילון, זו הנקודה הכי נגישה בארץ. אנחנו על תחנת רכבת השלום, ועל תחנה שהיא הצטלבות שני קווי מטרו. העיר ת"א היא גם בניה מרקמית וגם מגדלית, וכתפיסת עולם תוכנית המתאר תא/5000 סימנה את המרחב הזה לפי הקוד הזה וכך אנו פועלים. כך גם מגדלי ת"א שכבר בנויים משנות ה-90 בדופן שכונת נחלת יצחק. יכול להיות שאפשר לשפר את הקוד אבל תוכנית המתאר סימנה את המרחב, ורח' יגאל אלון בדיוק כמו שהיא סימנה. בביצרון, והלאה, כתפיסת עולם של יגאל אלון, הוא משענת אחת, והמסגר משענת שניה של הסולם הזה. המרחב הזה ישמש כמרכז העסקים של מדינת ישראל, ברמת מאקרו.

אורלי אראל: מדובר במע"ר המטרופוליני עפ"י תוכנית המתאר ותמ"מ 5. בנחלת יצחק חסר שטחים פתוחים, והתכנית מוסיפה כאלה ותיתן מענה לשכונת נחלת יצחק, יחד עם צפיפות גבוהה. הדרישה ממקדמי התוכנית הייתה לקבל מגרש שייעוד הקרקע שלו הוא חום/ירוק. כאשר נחליט מה לבנות שם במגרש בייעוד הציבורי נחליט באילו היקפים ובאילו שימושים וזה לשיקול דעתכם.

חן קראוס: כל החום יכול להפוך לירוק ולהפך?

אורלי אראל: כן, הייעוד הוא חום/ירוק מפוספס. לעניין הדב"י, שדירות דב"י בקומה ה-50 הם לא דב"י. קבענו בתכנית גם דירות להשכרה לצמיתות בבעלות וניהול אחודים שיוקמו במסד של המגורים, והדב"י יהיה במגדלים, כחלק מכל מגוון המגורים במגדלים למעט בדירות המיוחדות, ל-25 שנה בהנחה של 40% ממחיר השוק כפי שהוחלט במדיניות הדיור.

רוני קינסברנר: דמי הניהול של יחידות הדב"י מסובסדים בכל הפרויקטים והם מוגבלים לעד 350 ₪ לחודש.

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון דיון בהפקדה	12 - - 0030-222
--	---

אורלי אראל: זיקות הנאה בתוכנית מוצע שבהחלטת הוועדה שתנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת זיקת הנאה בידי העירייה. העירייה תהיה אחראית לתחזוקה של כל זיקות ההנאה בתוכנית. אין זיקות הנאה בתוך הבניינים רק במרחב הפתוח. מיטל להבי: 10% של ההשכרה הם בגודל ממוצע של 60 מ'. לגבי דירות הדב"י, גם בשטח זה יוצא 15% מהשטח?

אורלי אראל: ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה 15% ממספר יחידות הדירור, אבל פחות או יותר זה משתווה. ההשכרה נוכתה. מיטל להבי: מכלל הדירות הסחירות

עומר וולף: מספר יחידות הדב"י הוא נגזרת של מספר היחידות ה"רגילות" – 15% מ-630 יח"ד, והשטחים חושבו בהתאם לממוצע הכללי של התוכנית, הוא מעט נמוך מהממוצע העיקרי של דירות "רגילות". מיטל להבי: בתב"ע יכולנו לקבוע כל מספר של דירות בר השגה שיתאמו את המדיניות. המספר יחסית נמוך. יכולנו את כל התעשייה להעביר למגורים ולעשות מגדל מגורים.

הראלה אברהם אוזן: זה לא מדויק. לתעשייה הזו יש משמעות כלכלית שמישהו צריך לתת על זה את הדעת. אם החוכרים הם בתעסוקה לא ניתן להפוך זאת למגורים, המטרה שלנו הן לקדם בוועדה תוכניות שהן תמומשה.

מיטל להבי: התחייבנו ליותר דיור בר השגה, גם אם זה פחות רווחי. אורלי אראל: אנו עומדים במדיניות העירייה, לא סטינו ממנה כלל, והכנסנו דיור להשכרה לצמיתות. מיטל להבי: מותר לנו לבקש מטלות יותר גדולות. אלי לוי: כשהעירייה מקבלת תמורה, הכסף הולך לדב"י וזה עולה לה הרבה יותר. במקרה הזה יש חוכרים ל-99 שנה לתעסוקה ותעשייה וצריך לתת להם מענה.

רוני קינסברנר: התועלות הציבוריות חושבו פעם למרכיב התעסוקה ופעם למרכיב המגורים. 10% מהיח"ד הן להשכרה לצמיתות. 15% מהשטחים הנותרים ו-15% מהיחידות הנותרות הם כמעט משתוות חישובית. לגבי התועלות הציבוריות של התעסוקה, יש לכך 2 חלופות. האחת, תשלום לקרן קירוי איילון והרחבת גשרים, והשנייה, תוספת של 2314 מ"ר שטחי ציבור בנויים, נוסף על ה-4000 מ"ר הקיימים, וזה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בעת אישור תוכנית העיצוב. 6000 ש"ח שווי מטר ברוטו, שזה לערך שטח עיקרי 9,000 ש"ח, לקרקע, בחישוב היטל השבחה יהיה מה שיהיה בשוק.

אורלי אראל: לעניין האופניים, זו חניה פרטית, תקן למתגוררים במרחב – לעובדים ולדיירים. אביגדור פרויד: מערבית לשכונת נחלת יצחק יש 3 גשרים קיימים, ואחד אמור לקום בעמק ברכה, רק במחלף עזריאלי יש ירידה לאיילון גם דרום וצפון, אין בגשר מוזס ולכן צריך לשים לב, חשוב לשים לב לכמות התנועה דרך הגשרים האלה כי גבעתיים גולשת לגשרים הללו. אודי כרמלי: יש תוכנית מאושרת לרמפה 300, שיוקדש לאיילון בדיוק מול הפרויקט, בגבול מרחב טרה. קידום התכנון תלוי במשרד התחבורה.

ליאור שפירא: הוועדה מבקשת מהיזם שחניון האופניים יהיה פתוח לציבור דיוויד אמיד: כמות חניות האופניים היא בתקן הכי גבוה שראיתי. אנחנו מיצינו את מלוא התקן. ליאור שפירא: לא ביקשנו שתגדילו את הכמות, ביקשנו שתפתחו את חניון האופניים לכלל הציבור. אודי כרמלי: כרגע יש כ-300 מקומות חניה בפיתוח, שנגישות לציבור הרחב. מציע לקחת עוד 300 חניה מתוך קומת החניון העליונה, מינוס אחת, ולאפשר בהן חניה חופשית לציבור. זה יבוא על חשבון התקן המוגבר, מתוך חניות המתוכננות.

אופירה יוחנן וולק: זה מגדלים מטורפים, איפה אנשים ישימו את האופניים? אודי כרמלי: יהיו 600 מקומות חניה זמינים לציבור בכל יום.

ליאור שפירא: הם הציעו 300 חניות בתת הקרקע, שהן יהיו פתוחות לציבור 24/7? אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: היום מתקני אופניים טמוני קרקע הם מתקנים נחוצים בשל גניבת אופניים, לכן מי שבונה בסדרי גודל כאלה חייב לרצות לעודד שיגיעו עם אופניים ולעשות מתקנים רבי קיבולת. אורלי אראל: תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימה על כתב התחייבות להבטחת תחזוקת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה. ו-300 מקומות חניית אופניים בקומת המרתף הראשונה מתוך חניות שטחי התעסוקה, שיהיו פתוחות לשימוש הציבור בכל שעות היממה בכל ימות השנה. ליאור שפירא: מדובר בסעיף 2ה.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן קראוס, חיים גורן, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולך
נגד: אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1068436 תא/מק/5084 - מרחב מעורב יגאל אלון
1222-0030 - 12	דיון בהפקדה

בישיבתה מספר 1222-0030 מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף למילוי התנאים הבאים :
 - א. השלמת תיאום המסמכים עם תחום מקרקעין.
 - ב. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העירייה.
 - ג. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
 - ד. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ה. 300 חניות האופניים בתת הקרקע יהיו פתוחים 24/7 לקהל הרחב ללא תשלום
 2. תנאי למתן תוקף לתוכנית חתימה על כתב התחייבות להבטחת שטחי זיקת ההנאה בידי העירייה
- משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס
- 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
23/11/2022	507-0654517 תא/מק/3253 - עזריאלי טאון
0030-222' - 13	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

אזור: לב המע"ר הזרוע הצפונית
תאור גבולות:
במערב- דרך מנחם בגין,
במזרח- נתיבי איילון,
בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב המע"ר הצפוני,
בצפון- חלקה 373 בגוש 6110

כתובות:

מנחם בגין 146, 148

שטח התכנית: כ- 20 דונם

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
6110	מוסדר	חלק	437-444, 413	429	

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: תמא - תכנון מרחבי אורבני
 יועץ איכה"ס ובנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ
 יועץ תנועה: דגש הנדסה
 תשתיות- מים וביוב: סלע נהרי
 ניקוז: לביא נטיף אלגביש
 אגרונום: אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע
 מגיש התכנית: קבוצת עזריאלי בע"מ
 בעלות: קבוצת עזריאלי בע"מ

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2791- מגדל מבנה גזית/פז
 תב"ע לקראת תוקף: תא/מק/3251 - עזריאלי צפון – התכנית לפני פרסום למתן תוקף
 יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי
 זכויות בניה: 136,126 מ"ר שטחים כוללים
 קומות: 50
 שימושים: מסחר תעסוקה מגורים ומוסדות ציבור

מצב קיים בשטח:

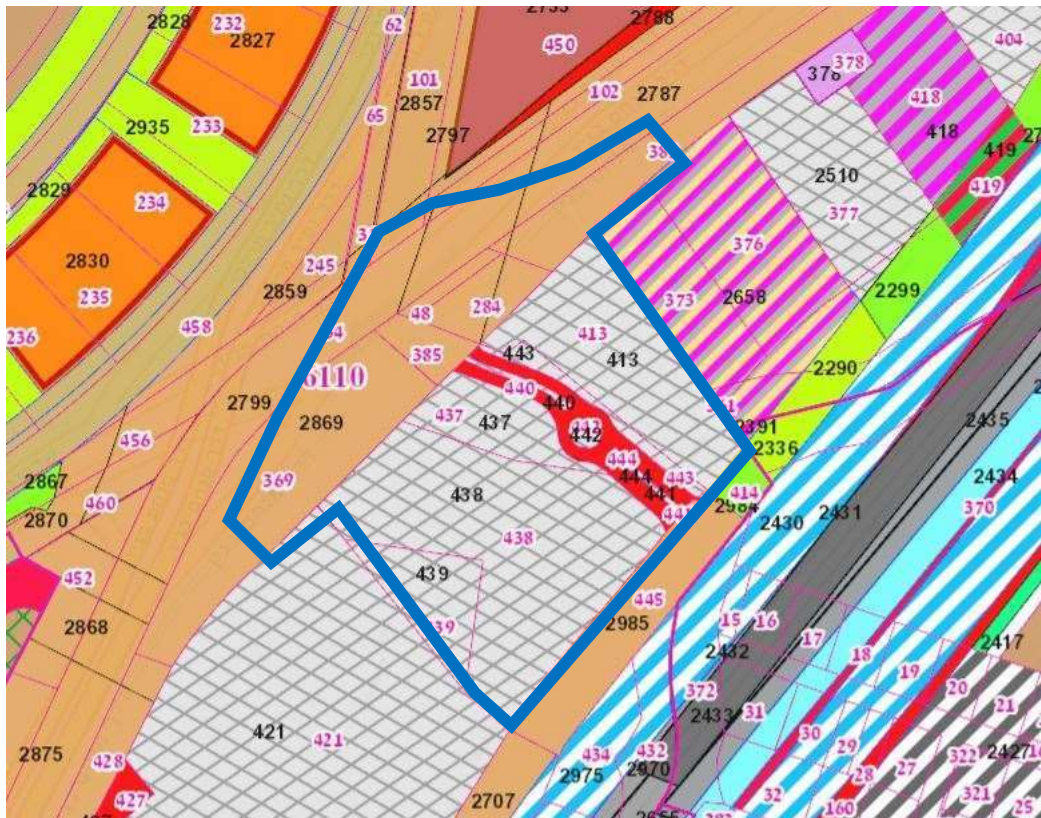
מגדל מגורים מבנה A בגובה 50 קומות

מגדל משרדים מבנה C בגובה 40 קומות

מבנים D ו-B

הבינוי סביב פארק לב המע"ר הצפוני.

מבנה קיים במגרש גזית (במקומו יבנה המגדל החדש)

תשריט מצב מאושר:**יעוד קיים בתחום התכנית:**

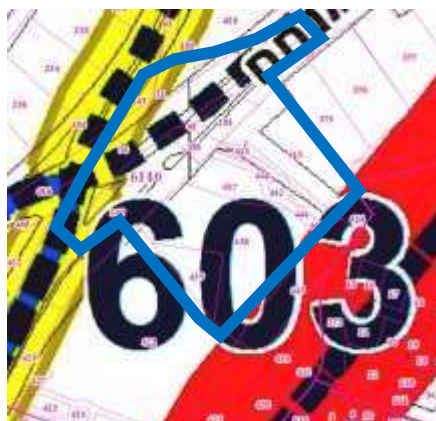
עירוני מעורב, דרך

מדיניות קיימת:

התאמה לתכנית תא 5000/
 העצמת זכויות במע"ר המטרופוליני בעל נגישות גבוהה למערכת הסעת המונים
 התאמה לתכנית מתאר מקומית מס' 2774 - הזרוע הצפונית של המע"ר – דופן האיילון

תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון: 603
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 12.8
- נספח עיצוב עירוני: בנייה מעל 40 קומות
- תשריט נספח תחבורה: תחום התכנית נמצא בקרבה לקו האדום של הרק"ל.



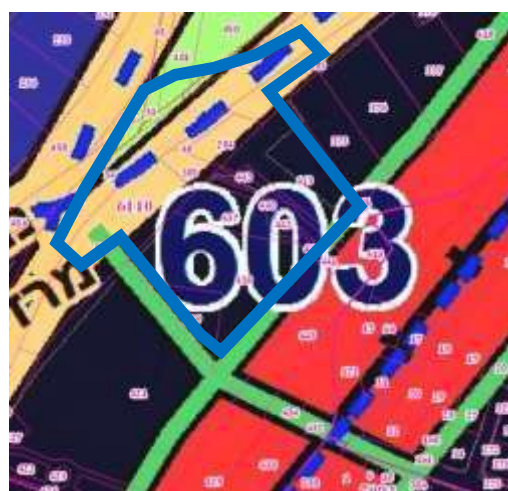
מתחמי תכנון מתוך תא 5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא 5000



נספח תחבורה מתוך תא 5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא 5000

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בנייה עד לרח"ק המירבי המותר בתכנית המתאר להקמת מגדל תעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
- שינוי יעודי קרקע - מיעוד דרך ליעוד שצ"פ, כיכר עירוני ושבי"צ.
- קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך ששך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על 169,932 מ"ר ביעוד עירוני מעורב ועל 8,584 מ"ר בשב"צ.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת קווי בניין, גובה הבנייה, גובה קומות, תכנית והוראות לתכנית העיצוב.
- קביעת זיקות הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל.
- קביעת הסדר תנועה, דרכי גישה ותקני חנייה.
- ביטול דרך רוחב ציבורית וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב לציבור דרך **מנהרה/מעבר תחתי**
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה ירוקה.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו)

תשריט מצב מוצע:



תא שטח 400 יאוחד עם מגרש גזית ויקרא תא שטח 100.

בתא שטח: 100 בייעוד עירוני מעורב-

התכנית כוללת בניית מגדל, מבנה E, עד 65 קומות (עד 270 מ' מעל פני הים) ומבנה F - מבנה בן עד 3 קומות בשימוש תעסוקה ומסחר. תחויב חזית מסחרית פעילה בכל החזיתות הפונות לכיכר ובשאר הקומות שימוש מסחרי ופעיל בזיקה לפעילות הציבור והמרחב הציבורי, ולשיקול החלטת הוועדה בשלב תכנית העיצוב.

תא שטח 600 : ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

שימושים והוראות לפי תכנית צ' זכויות בניה : 8584 מ"ר לפי 400% שטח כולל
 כיכר עירונית ושצ"פ
 שטחים פתוחים לפיתוח בהתאמה למימוש תוכנית שדרת הקריה
 תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	
				מפלגת הכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות
עירוני מעורב		100		103500	36272
עירוני מעורב	מגורים	100		13968	10267
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	100		5925 שטח כולל	50 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100 (1)
עירוני מעורב	<סך הכל>	100	13276	169932 שטח כולל	4966
מבנים ומוסדות ציבור		600	2146	8584 שטח כולל	בהתאם לתכנית תא/מק/צ'

(1) מתוך סך הכל שטחי שרות בתת הקרקע יוקצו עד 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים שמעל הקרקע, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה, וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תוכנית העיצוב ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה.

שימושים:

בתא שטח 100 לפי הקיים
בתא שטח 600 שצ"פ ושב"צ לפי תכנית צ', עבור שימושי קהילה, תרבות, רווחה, ספורט, ועוד

נתונים נפחיים: מגדל משרדים מבנה C קיים, עד 40 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל פני הים; מגדל מגורים מבנה A קיים, עד 50 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל פני הים, מבנים D-IB לתעסוקה קיימים, עד 3 קומות, מבנה E מוצע, עד 65 קומות בגובה כולל עד 270 מטרים מעל פני הים ומבנה F מוצע לתעסוקה/ מסחר, עד 3 קומות.

הדמיה.



פיתוח המרחב הציבורי:

פיתוח מרחב הולכי רגל הממשיך את הפיתוח הקיים של לב המע"ר הצפוני (עזריאלי צפון ומידטאון) כולל רצף שבילי הליכה, שבילי אופניים, חיבור לטיילת איילון וכדומה. בנוסף המשך פיתוח המרחב גם לכיוון מערב עד לדרך בגין במתווה החדש בהתאם לתכנון של שדרת הקריה. חיבור ממזרח למערב העיר על ידי יצירת מרחב פתוח המורכב מכיכר עירונית, שצ"פ ושב"צ.

הקצאות לצרכי ציבור:

הקצאות שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5,925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו) שימושים והוראות בינוי בהתאם להנחיות עירוניות. מיקומם יקבע בשלב התכנית עיצוב, ובכל מקרה שטחים אלו יהיו בעלי נראות במרחב הציבורי ובעלי נגישות גבוהה.

מרחב הולכי הרגל:

במסגרת התוכנית, הסדרת מרחב בו יש פעילות עירונית פנויה מכלי רכב שכוללת גם שילוב של שבילי אופניים, פעילות מסחרית, תעסוקה ועוד.

1. כל השטחים הלא מבונים בתחום התכנית במפלס הפיתוח, כולל הרצועה בדופן הצפונית של המגרש, יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת כלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
1. כלל השטחים הפתוחים בתכנית והשטחים הגובלים בה יפותחו כמרחב רציף פתוח, נגיש וללא גדרות.
2. צורה ושטח סופי של שטחי זיקת הנאה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה.
3. בשטחים הפתוחים יותר להציב כיסאות ושולחנות, יותרו אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, גינון וכל אלמנט עיצובי אחר. מיקום סופי יקבע בעת בשלב אישור הועדה לתכנית העיצוב האדריכלי, תוך הבטחת רוחב מעבר להולכי רגל מינימלי שלא יפחת מ-4 מ'.
4. שילוב סבכות להכנסת אוורור יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, לא יופנו לשטחי הציבור הבנויים, לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוזי גנרטור.
5. בתחום זיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרוכבי אופניים מיקומם ומספרם יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
6. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לטובת הציבור עם פיתוח גנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.
7. שימושים במרחב המסומן לזיקת הנאה יקבעו בתכנית העיצוב ויהיו פתוחים כל ימות השנה וכל שעות היום, 24/7.

תועלת ציבורית:

תועלות לפי תא/5000 קרן לקירוי איילון, או שטחי ציבור מבונים

תנועה וחניה: שינוי מערך התנועה

תקני החניה עבור השטחים הבנויים בעזריאלי צפון יהיה בהתאם לתכנית 3251 א. תקן חניה לרכב פרטי:

1. למשרדים 1:350 או התקן התקף, הנמוך מביניהם, למסחר תקן אפס, התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו. לא תתאפשר הצמדת חניות לשימוש משרדים. לשטחים הציבוריים התקן יהיה על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר. תותר הצמדת חניות לשימושים הציבוריים. התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו.
2. תותר הקמת מתקני חניה אוטומטים/חצי אוטומטים.
3. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות.
4. החניונים הציבוריים יהיו פתוחים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
5. במסגרת אישור תכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה או במסגרת היתר בניה תותר, הסבת שטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים עבור מסחר 2, תעסוקה 2, ספורט, תרבות, מועדונים וכדו', בהליך של פרסום והקלה.
6. בחניות הבנויים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבנייה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.
7. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי.
- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ויהיה מינימאלי, קרי ניתן לספק יותר מקומות חניה. סידור מקומות החניה לאופניים יתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות ויקבע בעת תכנית העיצוב.

- ג. כניסת לחניה כלי רכב יהיו בהתאם לנספח התנועה ויקבעו בשלב תכנית העיצוב.
- ד. יותר חיבור בין מרתפי עזריאלי צפון הקיימים לבין מרתפי מגדל E.
- ה. ביטול רמפה צפונית של מגרש גזית.
- ו. לתוכנית המוצעת שתי חלופות תנועה לכניסת רכבים לחניונים התת קרקעיים, מכיוון דרך מנחם בגין, זאת בנוסף לגישת רכב מדרך השירות המזרחית, כמוצג בנספח התנועה.
- חלופה 1: תנועה עילית המתחברת לרמפה אל החניונים התת קרקעיים.
- חלופה 2: פורטל תת קרקעי המתחבר לחניונים.
- החלופה הנבחרת למתן היתר תקבע בשלב תכנית עיצוב אדריכלי בהחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה.
- ז. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הגישה למשאיות גבוהות תתאפשר רק מדרך השרות המזרחית, בהתאם לגובה 3.8 מ' הקיים.

איכות הסביבה ובניה ירוקה:

בנייה ירוקה

- 1.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 1.2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

- 1.2.1. חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי שימוש חוזר בתחום הפרויקט. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

- בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה לחלף:
- שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
 - בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב אשר יוגש לאישור ויושמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות של עיריית תל אביב-יפו.
 - יש לרכז מערכות טכניות כך שיוותר שטח מירבי לגג ירוק ומערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות על גרעינים ככל הניתן.
 - בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, על המבנה לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-156 MWh בשנה. שלב תכנית העיצוב יכלול עדכון לסקר האנרגיה. במידה ושטח המעטפת והגג יקטנו, יבוצע חישוב מחדש בהתאם למדיניות ולמתודולוגיה העירונית התקפה לאותה עת

איכות סביבה

א. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- ב. סינוור בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:
- הוספת אלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ-14% (בהתאם להנחיות המרחביות)
- ג. **זיהום קרקע**

פינוי מיכלי הדלק הריקים התת קרקעיים של תחנת הדלק שפונתה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה להשלמת החקירה הסביבתית (טיפול ושיקום הקרקע) יהיו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לקומות מעל הקרקע.

במבנה הקיים נדרשת חקירת גזי קרקע ומי תהום לצורך בחינת מיגון המבנה בפני גזי קרקע.

יש לקבל את אישור המשרד להגני"ס ורשות המים למתווה החקירה הסביבתית.

ד. אקוסטיקה

חוו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ג. קרינה

יש לבצע סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

ד. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

ה. איכות אויר: בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לנתיבי איילון לא יאושרו שימושים רגישים. ככל שיידרשו שימושים רגישים נדרש לבצע לשלב תכנית העיצוב מודל פיזור מזהמים על מנת לקבוע את מיקומם של השימושים הרגישים בתכנית.

ניהול מי נגר

בתחום תא שטח 100, לא יתאפשר שטח פנוי לחלחול כלל, בתא שטח זה יינתנו פתרונות ניהול נגר כדוגמת איגום, שיהיו וגגות כחולים. בתחום תא שטח 600 ו-700, יתאפשר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% מהיקף התוכנית. בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חוו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תכנית:

באתר מרתפים קיימים בשטח של כמעט 100% מהמגרש. האזור שמחוץ למרתפים ישמש ככל שניתן לחלחול (מתחת לרמפת הכניסה לחניה), כל השאר המים יטופלו בהשהיה ופינוי למערכת התיעול העירונית.

חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). 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.

עצים ובתי גידול

1.3. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

1.4. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1.4.1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

1.4.2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מספר העצים החדשים יחושב משטח הפיתוח והבניה החדשים (עקב פיתוח ומרתפים קיימים בתחום המבנים הקיימים בעזריאלי טאון). השטח הפנוי לנטיעות לא יכלול מבנה, מיסעות, סבכות אווור, רחבות כיבוי אש וכל שטח טכני/תפעולי אחר. עומק נטיעה מינימלי יהיה 1.5 מ' לכל הפחות.

1. תנאים לתחילת עבודות

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

1.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

1.2.

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 22

1.3. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר¹.

2. תנאים לתעודת גמר

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

2.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 Platinum ברמת Platinum.

2.2. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מאושר לפי א/מק/3251 עזריאלי צפון	מצב מוצע תא/מק/3253 עזריאלי טאון	תוספת זכויות בתכנית	יתרת זכויות עבור בניה חדשה
שטח במ"ר	זכויות לאחר איחוד מגרשים מעל הקרקע		
מעל הקרקע	139,772	31,540 מ"ר	85,886 מ"ר כולל יתרת זכויות 53,745 מ"ר מתעסוקה ו- 601 מ"ר ממגורים
תעסוקה	108,232 מ"ר 54,487 (בנוי בפועל)		
מגורים	24,836 מ"ר	601 - מ"ר	-----
שטחי ציבור	3,058 מ"ר (+1242 מ"ר בתת הקרקע)	2,867 מ"ר	2,867 מ"ר
סה"כ	136,126 מ"ר	33,806 מ"ר	88,753 מ"ר

זמן ביצוע: שוטף

ועדה לשיתוף ציבור:

ועדה לשיתוף ציבור בראשות יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות ליאור שפירא התקיימה בתאריך: 13/11/22

ההמלצה: תכנית תואמת תכנית מתאר, הופכת דרכים לשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור ומוסיפה שטחי תעסוקה בלבד. ממליצים על מתן פטור משיתוף ציבור לתכנית זו

התקבל אישור לפטור ע"י הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0654517	שם התכנית תא/מק/3253 - עזריאלי טאון	מגיש התכנית קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור אדריכלים ומתכנני ערים
זיהוי הרשות והנועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאנה כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בנות מתוקף תכנית המתאר בשטח כולל של כ- 2.5 דונם, מוגע מבנה חדש בעירוב שימושים לתעסוקה, משחר, שטחי ציבור ומגורים.	א.62 (ג) חוק התויכ תתשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתימה) 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:		
תעסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר
תוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת חמונים 603	יחולו תוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3
קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת חמונים	יחולו תוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	ישרי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני	+ יעוד מבאית: עירוני מערב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"ס, כיכר עירונית השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור תיעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1,2, תעסוקה 1,2 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (2)(א) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (ג)	+ התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1,2 ומסחר 1,2. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור חיוני שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א) וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) ח 3.1.1	+ שימושים נוספים: שטחים למגורים יחיו לפי התוכנית החלח (תא/מק/3251) התכנית לא מוסיפה שטחים למגורים שימושים כלליים: מלונאות ושימושים ציבוריים בנויים שימושים נלווים לצורכי ציבור: 5% מסחר נילווח
קביעת שטחי בניה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחשעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיי, 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 (2) וסעיף 3.1.3 (3) סעיף 3.3.2 (ג) תכנית בניה	+ תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך ששווי השטחים הכוללים בנא שטח 100 -רחיק 12.8 קביעת זכויות לרחיק המרבי: ודיור בחושג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1) תכנית מירבית של 60% מתאי השטח
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי לא זהו גאוגרפי	לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות	+
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	+ עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע שימושים למסחר- 1,2, לתעסוקה 1,2 שימושים בתת הקרקע

קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניה נקודתיות חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 4.2.2, (2)(א) 4.2.2 (ב) (ג) 4.2.2	+ מגדלים עד לגובה 270 מ' מעל פני הים 65 קומות מזורים לתכנית נספח ביוני, תחבורה, תשתיות (אסקלימ)
--	--------------------------------------	--	---

				+	גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 4.2.1(א)(5)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+	תנאי בחליך הרישוי, עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 חקיקה תחליט להפקיד תכנית חבולות תוספת שטחי בנין...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר	+	תתקבלה חו"ד תחידה האסטרטגית בתאריך 20.10.2022
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חתורות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).	+	התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור נפחי בניה והוראות בינוי לפי צי
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עורקית, רב עירונית	בכל שטח התוכנית,	לפי סעיף 3.6.1 (א) (2) בתכנית המתאר	+	התכנית מציעה שצי"פ וכיכר עירונית
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניה (3.8.7)	נספח תחבורה	לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ח) סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית סעיף 3.8.7 - תקן חניה 3.8.2 ג, רשביל אופניים	+	חוות דעת תחבורתית ביטול דרך שירות תקן 0 לניספת קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.
	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.2 חוות דעת סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות	+	קיימת חו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתוך
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	הכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	+	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות ובינוי קיים ולכן מיתמו פתרונות תשתיות והחדר הוראות בתכנית לגבי תנאים לחיתוך בניה קיים נספח ניקוו קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בתסכמות כל הבעלים בכל תחום התכנית	סעיף 62א(1)	מחות הסעיף
	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	
	סעיף 62א(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף 62א(5)	קביעה או שינוי בקו בניין הוראות בינוי
	סעיף 62א(19)	זיקות הנאה והפקעה

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	25332735		15.11.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אהון, עו"ד	2438926-9		14.11.2022

ח' ברעם | 2017

חתימים
גבי אילנה סולמלי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

1. הקצאות לצרכי ציבור במגרש הסחיר

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

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

סה"כ	הסבר
רח"ק מוצע	12.8
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	13.252 דונם
שיעור ההקצאה הנדרש	8%
$33806/169625 \times 40\% \times 1$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבניה. * אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרוייקט	

שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	1.06 דונם	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. 13,252*0.08
חלף הפקעה	2,867 מ"ר	2.7*1.06

כיוון שלא ניתן להקצאות מגרש עצמאי לבנייני ציבור בתחום השטחים הסחירים, ההקצאה תינתן כשטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) בסך 2867 מ"ר, בנוסף לשטחי הציבור ובהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור מבונים יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% כ-430 מ"ר + חניות ציבוריות בהתאם לתקן.

השטחים הללו הינם בנוסף לשטחי הציבור המבונים שנקבעו בתוכנית 3251 אותה תוכנית זו מחליפה / מבטלת.

כלומר הוראות תוכנית זו (3253) יקבעו סה"כ 5,925 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1,672 מ"ר עבור שטחי ציבור מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

המלצות:

- בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ו/25% מהיקף השטחים הסחירים בקרקע (הגדול מביניהם) ימוקמו בקומת הקרקע ויצרו חלל גדול ורגולרי ללא הפרעות קונסטרוקטיביות עם זיקה וקשר ישיר לכיכר המרכזית של תוכנית טאון.
- גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- השטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, קומות טכניות וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
- שטחי הציבור ימוקמו בסמוך לגגות מסד שיאפשרו יציאה לשטחי חוץ בקומות העליונות.
- נדרש לבחון אפשרות למיקום שטחי הציבור במבנה עצמאי F.

שטחי ציבור פתוחים

התוכנית אינה מקצה שטחי ציבור פתוחים בתחום השטחים הסחירים לאור זאת השטחים הפתוחים בין הבניינים יסומנו כשטחים בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ויאפשרו פעילות ציבורית מכל סוג שהוא. שטחים אלה יסומנו במסמכי ובתשריטת התוכנית.

2. מגרש ציבורי עצמאי

התוכנית מסבה חלק מדרך בגין ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי בייעוד שצ"פ/ מבני ציבור. שטח המגרש הינו כ-3 דונם וניתן להקים בו מבנה ציבורי עצמאי בהיקף של 6,000 מ"ר. נדרשת בדיקה

של אגף מבני ציבור לשימושים השטח לאור מגבלות איכות סביבה, וכבלי מתח בתת הקרקע.

3. 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 תועלות ציבוריות יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.

התועלות המוצעות הינן קרן לקירוי איילון, תוספת שטחי ציבור מבונים מעבר להקצאה הנדרשת. יש להטמיע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי את היקף שטחי הציבור המבונים הנדרשים עבור התועלת ולהציג אפשרויות למיקומם העתידי בנספח הבינוי. בחירת התועלת הינה לשיקול דעת הגורמים העירוניים, מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

1. רקע:

הפרויקט נכלל במסגרת המע"ר הצפוני המלווה את דרך בגין, מצפון לפרויקט עזריאלי טאון (בנוי) ומדרום למגדל "WE". הפרויקט כולל הריסה של מבנה גזית הקיים ובינוי מגדל חדש אשר יתשלב בסמגרת מערך הבינוי של המע"ר לרבות הסתמכות על ציר השירות המזרחי הקיים.

התכנית תכלול את ביטול רמפת הגישה הקיימת מדרך בגין המשרתת את מבנה גזית (הרמפה הממוקמת מצפון למבנה) ועדכון הגישה והרמפה הקיימת מדרך בגין אל דרך השירות המזרחית (הרמפה הממוקמת בין מתחם הפרויקט ובין מגדל עזריאלי טאון) באופן שתיטיב את הנראות שלה, תותאם לרכב פרטי בלבד במטרה לצמצם את האורך שלה ולאפשר מערך פיתוח רחב ועשיר יותר במפלס הקרקע תוך שיפור הקישוריות למבנה הציבור המתכונן במקום ותוך הסדרת מרחבים פתוחים בחזית לרחוב בגין. גישה שנייה למרתפים תהיה מדרך השירות המזרחית. במקביל מוצגת חלופה הכוללת את העתקת רמפת הגישה של דרך השירות המזרחית והסדרת 2 רמפות במקביל לדרך בגין במקומה (רמפת כניסה מדרום ורמפת יציאה לצפון).

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור את השימושים הבאים:

תעסוקה	כ- 69,500 מ"ר (עיקרי)
מסחר	כ- 300 מ"ר (עיקרי)
מבנה ציבורי	כ- 4100 מ"ר (עיקרי)

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין והקו הסגול ברחוב ארלוזורוב) וחלקם מתוכננים (קו מטרו M1 / M2 בצומת השלום) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה הושלמה, חלקה בביצוע וחלקה מתוכננת, תקני החניה לרכב פרטי עבור תוספת הבינוי פרויקט מוצעים כדלקמן:

- תעסוקה לפי 350:1. (כתקן מקסימום).

- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה לרכב פרטי).
- מבנה ציבורי לפי תקן שיקבע בתכנית העיצוב בהתאם לייעוד שיוגדר למבנה.

בנוסף מוצעים בפרויקט כ 200 מקומות חניה לרכבים, כ 700 מקומות לאופנועים וכ 700 מקומות לאופניים.

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתוכננים במשולב (כחיבור) לחניון עזריאלי טאון הקיים מדרום למגרש תוך שימוש במערכי השערים והבקרה הקיימים באופן שימנע את הצורך במערך קישוריות וחיבורים חדשים לרחובות.

כפי שהובהר, הרמפה הקיימת ששרתה את מבנה גזית הקיים תבוטל.

מערך התפעול (פריקה / טעינה / אשפה) עבור הפרויקט יתבסס על חצר משק עצמאית תת קרקעית שתתחבר לדרך השירות המזרחית המשוקעת הקיימת.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים המתחברים למפלסי החניה הקיימים של מתחם עזריאלי טאון בכדי לספק מענה לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל שיפור משמעותי של המצב הקיים תוך הסדרת מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתכים ועקרונות שייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדרי / ע"פ תכנית שדרות הקרייה.

התכנון המוצע כולל חלופה לעדכון רמפת דרך השירות המזרחית והסדרת הגישה אליה מכיוון צפון בלבד במטרה לשדרג את המרחב הציבורי, לאפשר נגישות רגלית ללא חציית כביש בין מתחמי המגדלים ובין מבנה הציבור המתוכנן לאורך דרך בגין.

5. שבילי אופניים:

שבילי אופניים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל המוצע ע"פ תכנית הפיתוח מצפון למבנה (במקום הרמפה הקיימת) תוך השתלבות ציר האופניים המקודם לאורך ציר בגין במסגרת קידום ומימוש פרויקט שדרות הקרייה.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:
 תחנת רכבת קלה (קו אדום) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 350 מטרים.
 תחנת רכבת קלה (קו סגול) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 450 מטרים.
 תחנת רכבת מטרו (קו M2 / M3) - צומת השלום - במרחק של כ 800 מטרים.
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על דרך בגין, שאל המלך, על פרשת דרכים וכד'.
 נתיבי העדפה ממוקמים בהיקף הפרויקט וכוללים את דרך בגין, שאול המלך ועל פרשת דרכים.

7. סיכום:

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

חו"ד אדריכל העיר :

1. יש להוסיף לתקנון הוראה בדבר תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 להלן.
2. יש לתקן בתקנון 4.2.2 א 3 – יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. ולא מכלל התכנית- כל תא שטח ישמור על 15% חלחול משל עצמו.
3. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול ותפרט בין היתר :
 - א. בינוי מוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחים בנויים למוסדות ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר.
 - ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.
 - ג. התכנית תקבע גבהים של מפלסי 0.00 סופיים.
 - ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים : אופן העמדת המבנים, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.
 - ה. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם (בכפוף לאמור בס"ק ו' להלן), גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זו.
4. בנושא מיקרו אקלים יש להתייחס ולהטמיע שינויים בהתאם להערות הבאות :
 - א. דוח רוחות – נא לתקן :
 - תחנה – יש לערוך את בדיקת הרוחות עם נתוני תחנת "ביצרון" הסמוכה לפרויקט.
 - יש לערוך את הבדיקה ללא צמחיה (לא מדובר בתוכנית פיתוח סופית).
 - חסרה הצגת אזורי הייעודים כפי שהוגדרו על גבי תוכנית פיתוח (כניסות למבנים, שהות ממושכת..).
 - חסר סימון קו כחול על גבי תוצאות הבדיקה.

חו"ד אגף מבני ציבור :

1. יש למקם 10% מהשטח הציבורי בקומת הקרקע, יש לוודא שמצוין בהוראות התכנית ומופיע בנספח הבינוי.
2. הלוואים לשטחי הציבור אשר באותו בניין צריכים להיות צמודים ופונים לכיכר הציבורית.

3. יש לוודא הטמעה של הוראות גנריות.
4. יש להראות בחלופות גם שטחי ציבור במבן F.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדה :
 - א. בהתאם לחוו"ד השירות המשפטי : יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
 - ב. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור ועל ההסכמים הרלוונטיים.
 - ג. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
 - ד. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ה. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ו. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ז. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 - ח. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
 - ט. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
 - י. יש להטמיע את העדכונים הבאים :
 1. יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
 2. השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
 3. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
 4. יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
 5. ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
2. תנאים למתן תוקף :
 - א. פרסום תכנית מספר 3251.
 - ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

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 0030-222' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : תוכנית באזור הצפוני של לב המע"ר תוכנית לתעסוקה בלבד עזריאלי טאון.
 משה צור + אורי : מציגים את התוכנית.
 אסף הראל : למעלה יש גינה, איך זה עובד מבחינת הציבור? איך אפשר להפוך זאת כדי שתהיה זיקת הנאה לציבור.
 אודי כרמלי : חלק מהפיתוח שמוצע כאן זה מבנה ציבורי משמעותי מאוד שיוקם כאן.
 שרון אריה קבוצת עזריאלי : הגג הוא עבור הדיירים שאנחנו מפתחים אותו. אין סיבה להעלות את הציבור 40 קומות לגג הזה. התמהיל הוא תעסוקה מסחרית ושטחי ציבור.
 אסף הראל : הגישה לא מקובלת בעיניי אבל לגיטימית.
 אופירה נתן וולק : אין שום סיבה שבנין תעסוקה לא יפתח את דלתו לציבור.
 אודי כרמלי : אני מציע ללכת לקראת הוועדה, מדובר בדרישה לגיטימית.

יש כאן מבנה ציבור
 יואב אבן חן : זה לא ניתן ליישום ולהכיל עוד אנשים בבנין ולא תהיה בריכה בבנין. להגדיל את כמות האנשים זה לא אפשרי.
 אסף הראל : התרחיש שיהיה עומס על המעליות לא בטוח שיקרה ראה לובי על רוטשילד.
 יואב אבן חן : אם אתה רוצה לציבור ואף אחד לא השתמש זה לא יקרה בבנין כזה קומה גבוהה לציבור.
 אסף הראל : ניתן להגביל את כמות האנשים.
 יואב אבן חן : יש שימושים ציבוריים בבנין הזה. הצגתם 2 אופציות וזרמנו אתכם. גוגל בהתחלה רצו את הבנין והתחרטו והם רצו כל מיני דברים ובסוף לא רצו אותו. תהיה שם קומה כמו כל קומה רגילה.
 משה צור : הבנין הזה אמור לתת איכויות לחברות הייטק שאם הם לא יקבלו אותו הן ילכו.
 אסף הראל : יש חשיבה מאוד עמוקה לעניין איפה ממקמים את שטחי הציבור ואיך מתייחסים אליהם.
 יואב אבן חן : בספירלה דיברנו על הקומה 8 וזו טעות אנחנו רוצים לתת קומות יותר טובות לציבור.
 משה צור : מה שניתן להציע זה שטחים פתוחים בתוך הבנין.
 מלי פולישוק : מה התועלת לתת לציבור לעלות למעלה? מה הכוונה מעבר להקצאה הנדרשת ?
 אורלי אראל : יש פרוגרמה שהיחידה האסטרטגית מכינה מעבר לזה יש תועלות בהתאם לתוכנית המתאר.
 התועלות יכולות להיות מקרן קירוי איילון, תוספת שטחי ציבור דב"י וכד'. כאן התועלת קרן קירוי איילון או תוספת שטחי ציבור והוועדה תחליט בעת תוכנית העיצוב או היתר הבניה.
 ליאור שפירא : אנחנו לא נצביע היום. אין הסכמה בעניין הגג.
 הראלה אברהם אוזן : בזמן שהתוכנית הועברה אלי לחתימה על טופס סמכות, ראינו שהיתה כוונה להפוך את השטח בדרך מנחם בגין לכיכר ציבורית ולשב"צ. כרגע אין לנו את הסמכות כי מדובר בדרך עורקית רב עירונית ולכן זה צריך לעבור להחלטת הוועדה המחוזית. ומקודמת תוכנית למקטע המזרחי שתוכל לכלול שטח זה.
 אורלי אראל : אנחנו ממליצים, היות שזו תוכנית שנמצאת על קרקע עירונית בשטח דרך, נקדם את זה בנפרד.
 הראלה אברהם אוזן : לכן צריך לצמצם את הקו הכחול של התוכנית
 משה צור : אני מבקש להשאיר לעיצוב אדריכלי אם עד אז יהיה לקוח אחר אז נדון.
 אודי כרמלי : אפשר להגיע לפשרה לפחות חלק מהקומה. צריך את הסכמת היזם לכך. אפשר לפרט בתוכנית עיצוב אבל הדרישה המקורית לאפשר לקהל לעלות זו החלטה של היזם.
 ליאור שפירא : אנחנו נשוב ונדון.
 שרון אריה יזם : תהיה אפשרות לעלות לקטע מהגג 200 מ"ר ותירשם זיקת ההנאה בתוכנית העיצוב יש לבדוק נושא הנגישות.
 ליאור שפירא : מה שטח הגג?
 אריה שרון : בערך 1500 מ"ר כולו אבל יש גרעין מערכות, לא פנוי יותר מ-800-700 מ"ר אז 200 מ"ר תהיה אפשרות לציבור.
 אורלי אראל : תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר מיקום צורה והשטח הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב, תירשם זיקת הנאה לשהייה להבטחת זכות זו.
 ליאור שפירא : בתוכנית העיצוב נוכל לחזור בהחלטה? לא נעלנו את הדרך?
 אורלי אראל : לא, כי השטח לא יפחת, המיקום והשטח ייקבע בתוכנית העיצוב. צריך כתב התחייבות כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.
 הראלה אברהם אוזן : הקו הכחול של התוכנית יצטמצם ויגיע עד לקצה דרך השירות, דרך מנחם בגין לא תיכנס לקו הכחול של התכנית. זה נמצא בהחלטה בחו"ד צוות.
 מוטי רוימי : תנאים להפקדה בפועל להלן : אישור מסמכי התוכנית ע"י הייעוץ המשפטי ואגף הנכסים, חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור על ההסכמים הרלוונטיים. התועלות הציבוריות הן תוספת של שטחי ציבור בהיקף של כ-2550 מ"ר או קרן קירוי איילון בהיקף של כ-25 מיליון בהתאם לשיקול דעת הוועדה.
 ליאור שפירא : מקבלים את ההחלטה הזו.

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :
 - a. בהתאם לחו"ד השירות המשפטי : יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
 - b. חתימה על כתב שיפוי ועל ההסכמים הרלוונטיים.
 - c. חתימה על כתב התחייבות לשטחי ציבור בנויים יהווה תנאי להפקדת התוכנית.
 - d. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
 - e. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

- f. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 g. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 h. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 i. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
 j. תנאי להפקדה בפועל אישור טבלה 5 על ידי היועץ המשפטי ואגף הנכסים
 k. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
 יש להטמיע את העדכונים הבאים :

2. (a) יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
 (b) השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
 (c) יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
 (d) יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
 (e) ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
 (f) תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור. מיקום, צורה, והשטח הסופי יקבע בתוכנית העיצוב. ייחתם כתב התחייבות או הסכם כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.

3. תנאים למתן תוקף :

- א. פרסום תכנית מספר 3251.
 ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
0030-222' - 14	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה

התכנית נדונה מספר פעמים בוועדה המקומית, בהמשך לדריש זה מטה מובאות החלטות קודמות + דיונים קודמים כצורפות לסדר היום:

תאריך הישיבה	מספר ישיבה	מהות הדיון
12.5.2021	21-0011	דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים (צדפה)
25.9.2019	19-0017	דיון בהארכת בסעיפים 78+77 (3) + אישור עקרונות התכנון
24.7.2019	19-0013	בקשה לא להגיש ערר למועצה אזורית
10.10.2018	18-0019	דיון נוסף לתיקון טכני בהחלטת הוועדה
8.8.2018	18-0017	דיון בסעיף 78 (3) (2) בקשה לערר למועצה ארצית
25.4.2018	18-0007	הארכת תוקף פרסום בסעיף 78 (3)
6.12.2017	17-0025	דיון בסעיף 78 (4)
8.11.2017	17-0023	דיון בסעיף 78 (3) עדכון
9.9.2015	15-0016	דיון בסעיף 78 (2) לצורך דיוקים במגבלות (צדפה)
14.1.2015	15-0001	דיון בסעיף 78 (צדפה)
22.1.2014	14-0002	דיון בסעיף 77 (צדפה)

רקע סטטוטורי:

במרבית שטח התכנית חלות תכניות לב העיר (תא/2268, תא/2331, תא/2362, תא/2385, תא/2720) שאושרו בין השנים 1990-1997, וקבעו מסגרת זכויות בניה למגרשים הכלולים בתחומה.

בתחום שממערב לרחוב אלנבי חלה תכנית תא/1200 שאושרה בשנת 1975 הקובעת אזור לתכנון בעתיד. ביתרת השטח חלות בין היתר התכניות הראשיות כגון תא/58, תא/44, להן אושרו שינויים במהלך השנים.

בנוסף, מרבית שטח התכנית כלול באזור הכרזת הכרזת אונסקו. בשנת 2017 אושרה תכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה בין היתר את תחום התכנית כאזור מגורים בבניה עירונית וכמרקם בנוי לשימור וכן הגדירה רחובות מסחריים וצירים מעורבים. בשנת 2022 אושר תיקון מספר 139 לחוק התו"ב קובע בין היתר הוראות לקידום תכניות למבנים טעוני חיזוק.

על תחום התכנית חלות מגבלות מתוקף סעיף 78 לחוק החל מתאריך 20.8.15. התנאים הוארכו מספר פעמים עד ליום 20.11.22.

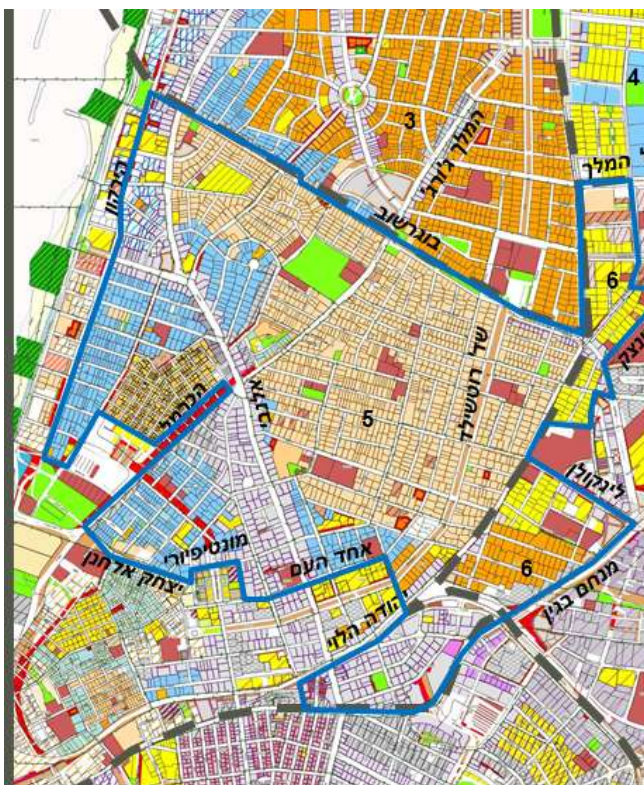
מיקום וגבולות:

בצפון: רח' בוגרשוב

בדרום: רח' יצחק אלחנן

במערב: רח' הירקון

במזרח: דרך מנחם בגין



רקע כללי: תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות של רובעי מרכז העיר תל אביב –יפו (רובעים 3,4,5-6). וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650 ו/או בתכניות אחרות וכן על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות).

התכנית ממוקמת בין הרחובות: בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו.

מתכננים: מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו בראשות מהנדס העיר ע"י מחלקת תכנון מרכז.

בעלויות: פרטיים

מצב קיים: התכניות הראשיות החלות הן תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ' תכנית 1200 – המגדירה שטח לתכנון בעתיד.

תכניות "לב העיר", ג, ע, ע1, ס'

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 77-78.

תת"ל 70א' (הקו הסגול של הרק"ל), תמ"א 70- מרחב תחנות המטרו אשר נמצאת בהליכי אישור. תת"ל 102 פורסמה להפקדה בתאריך 31.10.2020, התת"ל כוללת הפקעות לדרכים ולתחנות גם בתחום תכנית זו, בשלב זה טרם פורסמה התכנית למתן תוקף. ככל שתאושר לפני אישור תכנית זו, יבוצעו במסכי התכנית ההתאמות הנדרשות.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 14 - 0030	דיון בהפקדה

מקודמת בימים אלה תמ"א 70 אשר חלה בתחום ההשפעה של המטרו ומטרתה העצמת זכויות בתחום השפעתו. בתמ"א 70 מסומן תחום התכנית כאזור שימור מקומי לגביו לא יחולו הוראות התמ"א למעט הוראות בענין המרחב הציבורי ולא חל לגביו רח"ק מינימום חובה.

יחס לתכנית המתאר:

התכנית מיישמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000.

אזור מעורב באזור מרקם לשימור:

במקטע המצוי בין הרחובות נחמני, יבנה ואחד העם, המוגדר כאזור יעוד מעורב בתכנית המתאר, נדרשת חזית מסחרית. בהתאם לסעיף 4.3.2 לתכנית תא/5000, התכנית אינה קובעת חובת חזית מסחרית בתחום זה וזאת מכיוון שמדובר במרקם לשימור בעל מאפיינים יחודיים, עם ריבוי בנינים לשימור, אשר לא נקבע כמסחרי בתכנית קודמת.

יחס לתמ"א 35 תיקון 4 לנושא צפיפות:

התכנית תואמת לתמ"א 35 תיקון 4 ועונה להגדרה של מתחם חריג מהטעמים הבאים: בתחום התכנית אחוז גבוה של מבנים לשימור. כ-90% מהתכנית מצוי בתחום ההכרזה של העיר הלבנה שמטרתה לשמור על המרקם ההיסטורי הייחודי. בנוסף, התכנית ממוקמת בלב העיר ההיסטורי המצוי במחסור בשטחי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) ומחוסר אפשרות לתכנון התשתיות הנדרשות להיקפי בינוי כמו במתחם רגיל כמוגדר בתמ"א 35 תיקון 4. על פי הוראות התמ"א על מתחם חריג לעמוד בהוראות צפיפות הנטו – 4 יח"ד לדונם. ואילו הצפיפות הקבועה בתכנית גבוהה מכך.

תחום סביבה חופית:

חלק מתחום תכנית רובעים 5-6 נמצא בתחום הסביבה החופית (בקו 300 מטר מקו החוף) בהתאם להגדרת חוק החופים- התכנית גובלת בגדה המזרחית של רחוב הירקון. התכנית אינה נדרשת לאישור הולחו"ף מהסיבות הבאות: התכנית תואמת את תכנית המתאר ת"א/5000 (סעיף 1.4.11 בתא/5000) התכנית נמצאת בתחום הפטור הקובע כי לא נדרש אישור הולחו"ף במתחם 1 במקרה שגובה הבניה אינו עולה על 8 קומות (החלטה מיום 14.6.2006).

מצב תכנוני מוצע

תכנית זו הינה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ולתיקון 139 לחוק התו"ב, וכן במגבלות הנפחיות הקבועות בתכנית זו. כמו כן, התכנית קובעת הוראות למגרשים שאינם טעוני חיזוק במגבלות הקבועות בתכנית המתאר. מטרת התכנית:

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה לבניינים חדשים ולתוספת לבניינים קיימים תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, באמצעות קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת והטמעת עקרונות בנייה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים באזור הכרזת אונסקו.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

2. מסגרת זכויות הבניה הינה בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני וכן בהתאם להגדרתו בחוק כטעון חיזוק/אינו טעון חיזוק, כל זאת בהתאמה למסגרת זכויות הבניה וההוראות הקבועות בתכנית המתאר תא/5000 ובחוק התו"ב.
3. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) הנקבעים עפ"י קווי הבניין, תכנית, נסיגות ומס' הקומות המותר, ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ולחוק. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
4. התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים מעל מסחר ומגרשים ריקים בתחום ייעוד מגורים, מסחר ואזור לתכנון בעתיד לפי הגדרות התכניות הראשיות. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור וכן אינה חלה על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות).
5. קביעת חזית מסחרית ברחובות שהוגדרו כרחובות מסחריים מתוקף תכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת הגדרה לרחובות מסחריים ראשיים: אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל, יהודה הלוי מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי.
7. בבניה חדשה חריגה ממספר קומות וקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית. בתוספת על בניין קיים חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. קביעת צפיפות יח"ד בבנייה חדשה ובתוספת לבניין קיים.
9. קביעת הוראות לחניה ולפיתוח המגרש.
10. ביטול תכנית 1200 בתחום תכנית זו וקביעת יעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בניה במגרשים אלה, וכן ביטול תכניות מתאר מקומיות כגון מ', ס' ו-ג' על שינוייהן.

התוכן	מס' החלטה
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6	23/11/2022
דיון בהפקדה	14 - - 222-0030 ב'

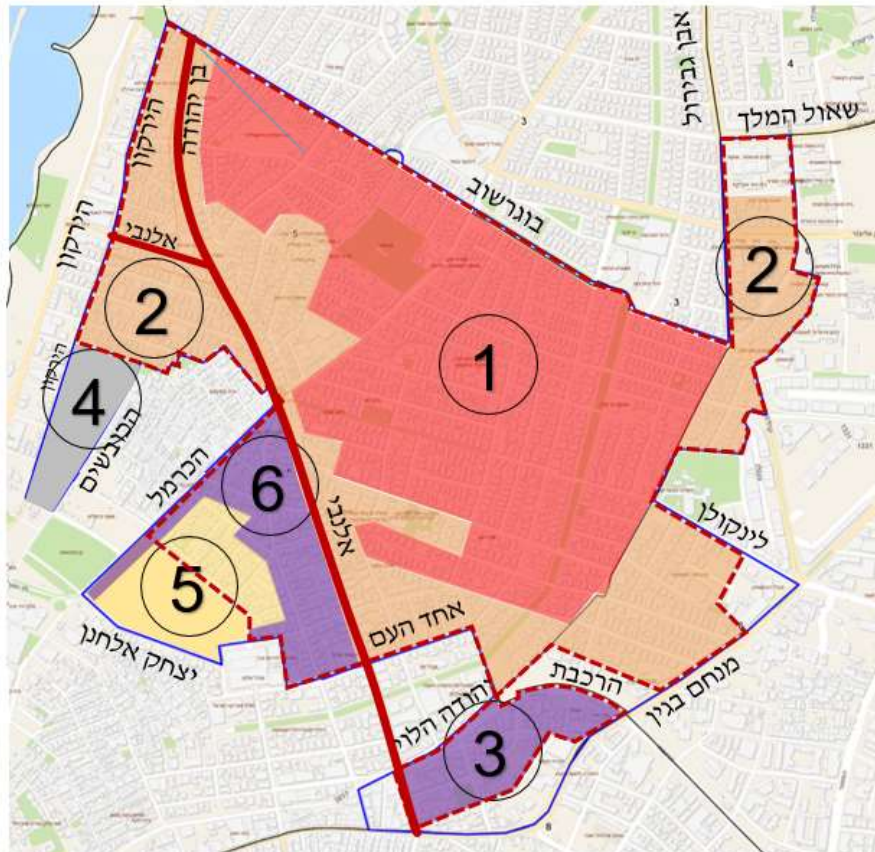
עקרונות תכנית רובע 5-6 – חלוקת אזורים בטבלת זכויות והוראות הבניה – בניה חדשה

בתחום הכרזת אונסקו

מספר	מקרא	אזור
1		תחום תכניות לב העיר
2		אזור מגורים מחוץ לתכניות לב העיר
3		אזור מסחרי- מרחב החשמל

מחוץ להכרזת אונסקו

מספר	מקרא	אזור
4		אזור מגורים "הכובשים"
5		אזור מגורים "קלישר"
6		אזור מסחרי בין הרחובות אלנבי, הכרמל קלישר ויצחק אלחנן



אזור
ההכרזה

טבלת זכויות והוראות בניה – בניה חדשה

יעוד	תאי שטח	בנין/מקום	שטחי בניה		תכסית	מספר יח"ד	גובה במטרים	מס קומות		קו בנין צידי ימני	קו בנין צידי שמאלי	קו בנין אחורי	קו בנין קדמי		
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
														עיקרי	שרות
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	1 (אזור ההכרזה)	לב העיר-מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	(1)	(2)	(3)	(3)	(4)	(5)80	(6)	(7)6	(3)	(8)2.7	(8)2.7	5	(9)
			(1)	(2)				80		6		3.3	3.3	5	
			(1)	(2)				80		5(10)		2.7	2.7	4.5	
			(1)	(2)				65		6		3	3	5	
2A,2B,2C (אזור הכרזה)	2	מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	(1)	(2)				80		5		2.5	2.5	4.5	
		מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה	(1)	(2)				80		6		3	3	5	
		מחוץ ללב העיר-מגרשים על רחוב הירקון	(1)	(2)				80		6		3	3	5	
		מחוץ ללב העיר ברחובות מסחריים ראשיים רחובות אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל, יהודה הלוי –מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי.	(1)	(2)				65		6		3	3	5	
D3 (אזור ההכרזה)	3	מרחב החשמל, מגרשים שאינם על רחוב מסחרי ראשי	(1)	(2)				65		5		2.5	2.5	4.5	
		מרחב החשמל, מגרשים על רחוב מסחרי ראשי (לפרט)	(1)	(2)				65		6		3	3	5	

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 10030-22ב'	דיון בהפקדה

בנייה שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.

- (2) שטחי שירות עיליים יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, יתוכננו כנדרש עפ"י חוק ולא יפחתו מ-20% משטחי הבניה הכוללים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.
- (3) לפי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.
- (4) התכנית הבנויה המתקבלת בין קווי בניין בתכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה, הממוקמים מחוץ לתכניות לב העיר, תכנית הבניה המתקבלת בין קווי הבניין, ובלבד שלא תעלה על 55% משטח המגרש, הקטן מביניהם.
- (5) מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים המותרים למגורים כהגדרתם בסעיף 1,2 בהערות לעיל מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים. במגרשים ביעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות הינו 65. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר. גודל יח"ד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד. בקומת הקרקע גודל יח"ד לא יפחת מ-47 מ"ר לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח"ד. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם.
- (6) גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על מכפלת הקומות הטיפוסיות ובנוסף קומת הקרקע וקומת הגג.
- (7) בנוסף קומת גג חלקית בהתאם לנסיגות כמפורט בהוראות התכנית.
- (8) בבנייה בקיר משותף קו הבניין הצידי יהיה 0.
- (9) קו הבניין הקדמי יהיה על פי תכנית תקפה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (10) במגרשים ברחוב בוגרשוב מקטע שבין הרחובות טשרניחובסקי והמלך ג'ורג', שנקבעו עם הוראות לחזית מסחרית במסגרת תכנית, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית. מספר הקומות כולל קומה מסחרית.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
0030-222' - 14	דיון בהפקדה

עיקרי התכנית

כללי:

1. התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים עם חזית מסחרית, במגרשים ביעוד מגורים, וביעוד מסחרי. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית ו/או בתכניות אחרות וכן במגרשים בהם חלות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות),
2. שימושים הינם בהתאמה לתכנית תא/5000 לרבות קביעת חזית מסחרית כגון ברחוב הירקון לכל אורכו והשלמת חזית מסחרית ברחובות מסחריים מקטעים שלא נקבעה בהם חזית מסחרית בתכניות תקפות ובהתאמה לאופי האזור והמרקם.
3. במגרשים ביעוד מסחרי עפ"י תכנית תקפה וכן ברחובות מסחריים ראשיים כהגדרתם בתכנית זו (רחובות אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, יהודה הלוי מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי). בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית הכוללת שימושי מסחר כהגדרתם בתכנית, בשטח שלא יפחת מ-50% משטח קומה זו. ביתרת השטח בקומת הקרקע יותרו שימושי משרדים, ושימושים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית זו. לא יותר שימוש למגורים. בנוסף, הוועדה המקומית רשאית לאשר שימושי בילוי ופנאי, בכפוף לחו"ד מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה.
4. תמהיל וסוגי שימושי המסחר, וכן שימושי בילוי ופנאי באזורים השונים יהיו עפ"י הנחיות מה"ע.

זכויות והוראות לבניה חדשה

1. זכויות בניה:

- א. שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכנית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג בהתאם לנסיגות.
- ב. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- ג. כל האמור לעיל ולא יותר מהקבוע בסעיף 70 ב' (1) בחוק התו"ב (לבניינים טעוני חיזוק - עד 325% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד- 390% למגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד-300% במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה.
- ד. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- ה. במגרשים מעל 750 מ"ר תחול מגבלת תכנית של 55% משטח המגרש.

2. גובה:

- א. התכנית קובעת מספר קומות מרבי למבנים לפי מיקומם במרקם העירוני, גודל המגרש, וסוג הרחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים).

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

- ב. קומות הקרקע (עמודים מלאה או חלקית) נכללות במניין מספר הקומות המותר. יציע בקומת קרקע מסחרית לא יחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
- ג. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ד. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ו. גובה בניה על הגג לא יעלה על 5.0 מ' כולל מעקה גג עליון.
3. קווי בניין: עפ"י הטבלה לעיל. חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת.
4. קומת הגג:
 - שטח הבניה המירבי עלה גג הינו 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות ובכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית קדמית ו-2 מ' בחזית אחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' בחזית הארוכה מבין השתיים ו-2.0 מ' בחזית הנותרת.
 5. מרתפים: עפ"י תכנית ע"1. יידרש שטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש ללא בניה עבור חלחול, וגינון. קו הבניין למרתפים יכלול נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הפונה לרחוב לטובת גינון ונטיעות.
 6. קומת קרקע:
 - א. בחזית הקדמית תשמר רצועה מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3.0 מ'.
 - ב. על אף האמור לעיל במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ' תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת שני שליש מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
 - ג. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, וחניות אופניים למעט בתחום הרצועה המפולשת.
 - ד. לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי ולאורך לפחות 3 מ' בתחום המרווח הצידי שימדד מקו הבניין הצידי.
 7. מרפסות:
 - בנוסף לשטחים המירביים המותרים יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות ממישור הבניין הקדמי והאחורי ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.
 - א. באזור ההכרזה ובמגרשים הגובלים בקווי מתע"ן ברחובות אלנבי ובן יהודה שיעור הבלטת המרפסות בחזית הקדמית לא יעלה על 1.20 מ' מקו הבניין. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.
 - ב. ביתר האזורים שיעור הבלטת המרפסת לא יעלה על 1.60 מ' מקו הבניין.
 - ג. בתחום ההכרזה אורך המרפסת בחזית קדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
 8. צפיפות:

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - - '0030-222	דיון בהפקדה

- א. מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט להלן:
- ב. במגרשים ביעוד מגורים מקדם צפיפות הינו 80, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים.
- ג. במגרשים ביעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות הינו 65. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.
- ד. גודל יח"ד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- ה. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם.

זכויות והוראות בניה לתוספת לבניה קיימת

1. זכויות בניה ומספר קומות

- א. תוספת זכויות בניה הינה לבניינים קיימים טעוני חיזוק עפ"י הקבוע בסעיף 70 א' לחוק התו"ב. זכויות הבניה הכוללות המותרות לבניה במגרש לאחר התוספת הינן על פי נפחי הבניה המוגדרים בתכנית זו, ובכל מקרה לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש לפני התוספת לפי סעיף 70 ד' לחוק התו"ב וכן לא יעלו על האמור להלן: במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר זכויות הבניה הכוללות במגרש לא יעלו על 325% מגודל המגרש, הקטן ביניהם, ובמגרשים ששטחם 500 מ"ר.
- בנוסף, תוספת זכויות הבניה חלה גם על בניינים קיימים שאינם טעוני חיזוק בכפוף לעמידה בכל הוראות התכנית ולא יותר מסה"כ זכויות הבניה עפ"י תכנית המתאר, כלהלן: מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר עד 250% מגודל המגרש, ומגרשים ששטחם מ-500 מ"ר ומעלה, עד 300% מגודל המגרש שטחים כוללים כמוגדר בתכנית זו.
- ב. ברחובות הירקון, אלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין, ויהודה הלוי במקטע דרומי בין רחובות ברזילי לאלנבי, תותר תוספת קומות עד 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע.
- ג. ביתר ברחובות מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע למעט מגרשים בתחום תכנית לב העיר בבניינים עם קומת עמודים מפולשת, הקיימת עפ"י היתר וכהגדרתה בתכנית, בהם מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת העמודים. לא תותר הפיכת קומה מלאה או חלקית לקומה מפולשת.

2. קווי בניין, שטח קומת התוספת, הרחבות

- א. בכל תחום התכנית קווי בניין הינם ע"פ תכניות תקפות.
- ב. הרחבת קומות קיימות תהיה במסגרת קווי הבניין המותרים, ברצף אנכי לכל גובה הבניין ותכלול מרחבים מוגנים.
- ג. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום קווי הבניין, הוועדה המקומית בכפוף לחו"ד מה"ע רשאית להתיר הבלטת הממ"ד כך שקו הבניין הצידי לא יפחת מ-2 מ', ובמרחק שלא

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 20030-222	דיון בהפקדה

יפחת מ-3 מ' מקו הבניין הקדמי, וקו בניין אחורי לא יפחת מ-3 מ'. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.

- ד. לא תותר הרחבה בחזית קדמית. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- ה. לא יותר מיקום ממ"דים בחזית קדמית.
- ו. קומות התוספת יהיו בקונטור הקומה הטיפוסית.
- ז. במגרשים גדולים מ-750 מ"ר, תכסית הבניה כולל הרחבות לא תעלה על 55% משטח המגרש.

3. מרפסות:

- א. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת הקיים ולא תותר סגירתן.
- ב. באזור ההכרזה בקומות הקיימות בחזית קדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת מרפסות קיימות. בחזית אחורית תותר תוספת מרפסות בהבלטה מקו הבניין שלא תעלה על 1.60 מ'.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בחזיתות שאינן פונות לרחובות בלבד.
- ד. לא תותר סגירת מרפסות פתוחות קיימות בחזיתות הפונות לרחוב.
- ה. הועדה המקומית רשאית לדרוש פתיחת מרפסות קיימות שנסגרו, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע. בנוסף, באזור ההכרזה פתיחת המרפסות תהיה בהתאם להנחיות כאמור לעיל לאחר קבלת חו"ד מה"ע ומחלקת השימור.

4. צפיפות :

- א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.
- ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. ובכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.
- ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד בשטח כולל שלא יפחת מ-35 מ"ר כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה ובכל מקרה לא יעלה על הצפיפות המותרת בקומה טיפוסית לפי התכניות הראשיות.
- ה. במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית קודמת וברחובות מסחריים ראשיים מספר יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת למגורים מחולק ב-65 מ"ר.

5. קומת הגג החלקית

- א. בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

ב. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ובשטח שלא יעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות, הקטן ביניהם. חריגה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית

6. הוראות לקומת קרקע ופיתוח השטח

ד. בבניין קיים יותר בינוי חלקי של קומת קרקע מפולשת ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזיתות הקדמיות ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בינוי זה יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים.

ה. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

ו. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים כוללים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה, מספר הדירות בקומת הקרקע לא יעלה על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר הבניה.

ז. בכל מקרה לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי.

7. הוראות לבניה בקיר משותף ואיחוד חלקות - בניה חדשה

א. בניה בקיר משותף:

1. בניינים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
2. באזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף למגרשים ששטחם המשותף עד 700 מ"ר ועד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב בכפוף לאי פגיעה במרקם הקיים ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית.
3. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב בכפוף לאי פגיעה במרקם הקיים ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית.

ב. איחוד חלקות: הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות באופן

שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

- א. איחוד של עד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב.
- ב. שטחם המשותף של המגרשים לא יעלה על 700 מ"ר.
- ג. בתחום אזור ההכרזה, איחוד חלקות ששטחם המשותף 500 מ"ר ומעלה, לא יקנה זכויות בניה,

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

מס' קומות וקווי בניין של מגרש גדול.

ד. עמידה בהנחיות מה"ע בנושא איחוד חלקות. הוועדה המקומית רשאית לדרוש בחזית הקדמית חלוקה נפחית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים טרם איחוד החלקות.

הוראות כלליות

1. חניה

כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:

- א. תקן חניה עבור יח"ד יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. כניסה לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידי של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש. במידה ותמוקם כניסה לחניה בתחום הבניין, יש להצמידה לדופן הצידי של הבניין.
- ג. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש.
- ד. בכל מקרה לא יאושר מתקן חניה בתחום הבנין בחזית הקדמית.

2. הנחיות לאזור ההכרזה

עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההסטוריים של מבנים הקיימים ושל מרקם הקיים עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י הנחיות רשות רישוי/ הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בתוספת לבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבניה מאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.

הליך יידוע הציבור:

מתווה תהליך היוועצות עם הציבור נקבע במסגרת דיון של תת הוועדה לשיתוף ציבור שהתקיים בתאריך 16.6.20. נקבע כי תהליך זה יכלול מפגשים מקוונים עם אנשי מקצוע: אדריכלים, שמאים, עורכי דין, יזמים ומפגש עם הציבור הרחב לצורך קבלת התייחסות מקצועית לתוכנית המקודמת. טרם המפגשים הועברו עקרונות מסמך המדיניות להתייחסות הציבור והכנס כלל מענה לשאלות ולהתייחסויות אשר הועברו מצד הציבור.

התקיימו 3 מפגשים:

- 01.11.2020 בהשתתפות אדריכליות. ים הפועלות. ים בתל-אביב יפו.
- 08.11.2020 בהשתתפות שמאיות. ים ועורכות. י דין הפועלות. ים בתל-אביב יפו.
- 29.11.20 מפגש עם הציבור הרחב.

החלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 6.2.22

1. הומלץ לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 222-0030	דיון בהפקדה

2. יש לבחון את המגרשים הכלולים בשטח תוכנית תא/1200 (אזור לתכנון בעתיד), האם קיימים מבנים שמומלץ לקבוע אותם לשימור או לקבוע בהם שימושים בעלי אופי ציבורי. בהמשך להחלטה זו נערכה בדיקה של מחלקת השימור ובהתאם להחלטת מה"ע ונקבע כי לאור ריבוי המבנים לשימור הקיימים באזור זה לא יוספו מבנים לשימור נוספים. השימושים

חו"ד מחלקה אסטרטגית מתאריך 14.11.22

- מדובר בתוכנית התחדשות במרקם בנוי לשימור בשל כך לא מתאפשרת הקצאת מגרשים עצמאיים בייעוד מבני ציבור ושטחים פתוחים נוספים. לאור זאת מענה לתוספת יח"ד יהיה בהתאם לעקרונות הבאים:
1. טיוב וניצול מקסימלי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית ובסמוך לה.
 2. פינוי מגרשים ציבוריים משמעותיים שאינם משמשים את תושבי האזור כגון מפ"י וסמינר בנות יעקב.
 3. טיוב שטחי ציבור מבונים כך שיוכלו לספק שירותים נורמטיביים נדרשים עבור האזור.
 4. תכנית לניהול שטחי הציבור וצורת הפעלתם בתחום התכנית וסביבתה.
 5. העתקת שימושים כלל עירוניים ומטרופוליניים ומתן עדיפות לתושבי המקום בצריכת השירותים.
 6. הקצאת מגרשים פרטיים והסבתם לשימוש ציבורי.
 7. בהריסה ובנייה מחדש במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר ואשר מוסיפים שטחים בהיקף של 400 מ"ר ומעלה מכוח תוכנית זו תידרש הקצאת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע בהיקף של 20% מתוספת השטחים שמקנה תוכנית זו ולכל הפחות 75 מ"ר, שטחים כוללים. הוראה זו לא תחול בתחום תוכנית לב העיר השימושים המותרים בשטח זה יהיו לגני ילדים, מעונות יום, שרותי קהילה שכונתיים, שרותים חברתיים כגון מרכזי הורות, מרכזים לגיל הרך, מועדוני קשישים, פעילות תרבותית מקומית, ומרפאות.

חו"ד אגף התנועה

התכנית ממוקמת במרכז העיר באזורים המשורתיים באינטנסיביות בתחבורה ציבורית (לאורך רחובות כגון אלנבי, בן יהודה, המלך ג'ורג' ובשוליה תחומה בדרך מנחם בגין וברחובות נוספים). בעתיד שלושת קווי הרכ"ל יעברו בתחום התכנית, בעיקר הקו הסגול, אך גם האדום והירוק. בעתיד הרחוק יותר תוואי קו המטרו M2 יעבור בתחומה.

תחום התכנית מתאפיין ברשת רחובות אינטנסיבית והליכתית הכוללת רחובות נעימים ומוצללים ומספר שדרות.

רשת שבילי אופניים מרשתת את הרחובות, חלקם קיימים כמו בשדרות רוטשילד, רחובות שינקין, שדרות בן ציון ועוד, ואחרים יוקמו עם הקמת הרכ"ל ולפי תכנית העבודה העירונית.

בתחום התכנית לא צפויה לגדול הקיבולת לרכב פרטי ברחובות, אך המתע"ן, התחבורה הציבורית ורשתות הרכיבה וההליכה יכולות לתמוך את הגידול בביקושים שיווצר בשל תוספת הבינוי המוצעת ע"י תכנית זו שתמומש באופן הדרגתי לאורך שנים. ממילא באזור זה רמות השירות הטובות ביותר יהיו למתניידים באמצעי הניידות ה"רכים" – הליכה ושימוש בכלי מיקרומוביליטי ובתח"צ ומתע"ן.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 222-0030	דיון בהפקדה

על מנת לשמר את ההליכתיות הטובה מומלץ לקבוע תקני חנייה מופחתים, להפחית בכניסות לחניות ע"י איחוד כניסות למגרשים, ולתת את הדעת בכל בינוי על נגישות הולכי רגל, משתמשי תחבורה ציבורית ומתע"ן ורוכבים.

במגרשים הצמודים לתוואי הרק"ל כפי שפורטו במדיניות הוועדה המקומית תא/מק/9072 מה-12.2.20 לא תתאפשר כלל כניסה לחניות.

חור"ד הרשות לאיה"ס

1. עפ"י סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר התכנית המוצעת פטורה מהכנת נספח סביבתי שכן התכנית מציעה תוספת בינוי מזערית. כמו כן הבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאושר.
2. במגרשים הממוקמים בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, יוגש סקר הסטורי בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה.

חור"ד היחידה לתכנון בר קיימא

התכנית קובעת הוראות ברמת המגרשים הפרטיים וכוללת הוראות לגנות ולפיתוח המגרש בכל הנוגע לבניה בת קיימא:

- 1.5. 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש ככל הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- 1.6. גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- 1.7. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד בחזית הקדמית.

חור"ד מי אביבים

תכנית רובעים 5-6 כוללת תוספת זכויות הבניה, נפחי הבניה וצפיפות יחידות דיור התואמים את תכנית המתאר תא/5000 ולכן תואמת את תכנית האב לביוב אשר כללה את התוספת הצפויה מתכנית מתאר תא/5000.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 0030-222ב'	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 4320/מק/507-1149160	שם התכנית רובע 5, 6	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א - יפו	עורך התכנית מנהל הנדסה, אגף תכנון ע"י מחלקת תכנון מרכז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד 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
תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות להתחדשות רובעי מרכז העיר תל אביב - יפו (רובעים 3,4,5-6), וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/22650. ראו בתכנית אחרות ולא חלה במגרשים שחלות עליהם תכניות נקודתיות הקובעות הנוראות בינוי ועיצוב. התכנית קובעת הנוראות לבנינים טיעוני חינוך בהתאמה לסיון ד' לניקון 139 לחוק התנ"כ ולבנינים שאינם טעונים חינוך בהתאמה לתכנית המתאר העירונית תא/5000 והתכנית ממוקמת בין הרחובות: בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרות אונסק"ו ואזור לשימור מרכז על פי תכנית תא/5000.	א. 62 (ג) חוק התנ"כ התשכ"ח	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5000, כמפורט להלן:

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון.	זיהוי השטח לבנין חלוצי והעדראות חמיוחדות מפורט בטבלה 5.4 ויכול להתייחס לתשריט התוכנית ואו לנספחים.	הוראות מיוחדות יכול שיחיו לנושא רחיק, גובה, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'.	
501- מרקס בנין לשימור- בגשפח עיצוב עירוני	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
501- אזור מערב	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
501- לב ביטליק - נספח אזורי תכנון	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
61- דרך מנחם בגין- נספח אזורי תכנון- נדרש מסמך מדיניות	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
53- רחוב אלנבי- נספח אזורי תכנון	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.
52- רחוב יצחק אלחנן- נספח אזורי תשריט אזורי הייעוד	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	יחולו הוראות מרקס בנין לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022.

רלוונטיות לחלק המוקדם הכלול בתכנית זו. ליד - התכנית לא חלה על תחום המגדלים.	"תותר בנייה לגובה 8 קומות, ומעלית 2 מגדלים.		
+ + + "התכנית אינה חלה על אזור מגשיית ומעיייר מגשיית.	"רחיק מקסימלי עד 3.5 "הרחיק המרבי יותר בכפוף למגבלות הגובה במסגרת העיצוב העירוני ובחוראות מרקם בנוי לשימור לחץ. "בכל אחד מהאזורים המסורבים באזור תכנון זה (מגשיית, סביבות אלביו) ייקבע תמחיל השימושים בגפר. "הוראות אזור מסורב מעיייר מגשיית ממרסות לחץ (אזור מוטח מלנאותי).	502-אזור מסורב- תשריט אזורי ייעוד	
"מדיניות לרובע 5-6 אשרת במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אשר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017 "התקיים דיון בעדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 "התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה. + "על רחוב בו יתודת והירקון תוספת קומה בהקלה ועד ל- 6.5 קומות לפי סעיף 62(א)א(9) לחוק ביום 6.2.2022 למגרשים קטנים מ- 500 מ"ר. + בנוספת: במבנים טעוני חיזוק בלבד יותר עד 5.5 קומות כנוספת למבנה קיים בחתום לסעיף 62(א)א(2)א(1)א(2) לחוק. במבנים שאינם טעוני חיזוק - עד 5.5 קומות מקסימום וכלבד שחתוספת הוא 1-2 קומות לפי סעיף 62(א)א(9) לחוק בחתום לגובה בינוי הקיים.	"יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.4. "בתחום הכרזת העיר הלבנה כאחר מורשת עלמית וכל מסמך המדיניות עקרונית תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. "בתחום הכרזת העיר הלבנה נבנה הבניה יחיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. "מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה נבנה הבניה יחיה עד 9 קומות במגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר. "במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות וכלבד שלא תחרוג מהגובה המרבי.	502-מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות- נספת עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות	
+ "מדיניות לרובע 5-6 אשרת במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אשר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017 "התקיים דיון בעדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 "התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה. + "על רחוב בו יתודת והירקון תוספת קומה בהקלה ועד ל- 6.5 קומות לפי סעיף 62(א)א(9) לחוק ביום 6.2.2022 למגרשים קטנים מ- 500 מ"ר. + בנוספת: במבנים טעוני חיזוק בלבד יותר עד 5.5 קומות כנוספת למבנה קיים בחתום לסעיף 62(א)א(2)א(1)א(2) לחוק. במבנים שאינם טעוני חיזוק - עד 5.5 קומות מקסימום וכלבד שחתוספת הוא 1-2 קומות לפי סעיף 62(א)א(9) לחוק בחתום לגובה בינוי הקיים.	"גובה מרבי- 9 קומות	502 ד"י - הכובשים- נספת אזורי התכנון	
+ "מדיניות לרובע 5-6 אשרת במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אשר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017 "התקיים דיון בעדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 "התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה. + "על רחוב בו יתודת והירקון תוספת קומה בהקלה ועד ל- 6.5 קומות לפי סעיף 62(א)א(9) לחוק ביום 6.2.2022 למגרשים קטנים מ- 500 מ"ר. + בנוספת: במבנים טעוני חיזוק בלבד יותר עד 5.5 קומות כנוספת למבנה קיים בחתום לסעיף 62(א)א(2)א(1)א(2) לחוק. במבנים שאינם טעוני חיזוק - עד 5.5 קומות מקסימום וכלבד שחתוספת הוא 1-2 קומות לפי סעיף 62(א)א(9) לחוק בחתום לגובה בינוי הקיים.	"יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.4. "בתחום הכרזת העיר הלבנה כאחר מורשת עלמית וכל מסמך המדיניות עקרונית תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. "בתחום הכרזת העיר הלבנה, בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר או ברחובות רחבים מ- 8 מ' ועד 6 קומות	601-מרקם בנוי לשימור-נספת עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות	

	במגרשים טכניים יותר וברחובות צרים יותר. במבנים בגבולות תחום הכרות העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיוחלו בהכרזה על ידי אונסק"ו, לא יחשב סתירה לתכנית זו.			
ל"ר	במבנים טכניים חזזוק בלבד יותר עד 5.5 קומות מנוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א1) (23) לחוק (סעיף 62א(א1) (2) לחוק. במבנים שאינם טכניים חזזוק – עד 5.5 קומות מנוספת למבנה ובלבד שתנוספת הוא 1-2 קומות לפי ס"א 62א(א1) לחוק בהתאם לגובה כינוי הקיים.	במבנים קיימים תותר תנוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרזוק מהגובה המיירי.		
	התכנית אינה חלה על דרכים ומתחזאמת עם תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר מסדירה את דרך בגין.	יחולו הוראות עיצוב רחובות במסגרת בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחזורים לתחנות הרכבת הקלה.	ר-61 רחוב מנחם בגין-סמך אזורי תכנון	
			סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט ועדדי קרקע: אזורי תנוספת נוספת עיצוב עירוני: מרקם בגי לשימור נוספת אזורי ומתחמי תכנון: חוראות לעיצוב רחובות.	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מרקם בגי לשימור - חוראות לעיצוב רחובות
	התכנית אושרה בוועדת השימור ביום 6.2.2022.	מרקם בגי לשימור על פי סעיף 5.3.4 וסעיף 4.3.2 ועדת שימור		
	רחוב בגין - הרחוב החדש במסגרת תכנית שדידת הקריה ובמסגרת תכנית נקודתיות על דופן הרחוב רחוב יחזק אלחנן - הרחוב פותח במסגרת תכנית נקודתיות.	חוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5 - רחובות בגין ויחזק אלחנן		
	יעודי מבא"ת בתכנית	קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המתודים במסמך השימושים המותר לאזור תיישור.	לפי תשריט אזורי ועוד	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מערש.
	תעד על פי תכנית מאושרת תעד מנווירם תעד מנווירם עם חזית מסחרית	סעיף 3.2.4	אזור מנווירם בבניה עירונית	
	תעד מסחר תעד מנווירם עם חזית מסחרית	סעיף 3.4.1	אזור מעורב	
	תעד על פי תכנית מאושרת אחרת תעד מסחר תעד מנווירם עם חזית מסחרית	סעיף 3.4.2 בן יהודה, אלכני, קרליבך	עיר מעורב	

סעיף 3.4.3 בוגרשוב, מינסק, המלך גורג, שיקסק, יהדות חלוצ, לינסק, הירקון, הכובשים, הכרמל, יונה הנביא, נאולה ויצחק אלחנן	סעיף 3.6.14	ליר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי	חזית מסחרית
סעיף 3.6.13 בוגרשוב, מרמורק, רוטשילד, נחלת בנימין, יצחק אלחנן	סעיף 3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מנח דוד, סמוך למרחב הדר	ליר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי	ציר ירוק עירוני
סעיף 3.6.10 גן מאיר	ליר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ואו בני	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	כיכר עירונית
סעיף 3.6.17 בית עלמין טרומפלדור	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	ליר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי	שטח פתוח עירוני
סעיף 3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מנח דוד, סמוך למרחב הדר	ליר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ואו בני	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	בית עלמין
סעיף 3.6.10 גן מאיר	ליר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ואו בני	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	לפי תשריט אזורי היעוד:
סעיף 3.6.17 בית עלמין טרומפלדור	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	ליר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
סעיף 3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מנח דוד, סמוך למרחב הדר	ליר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ואו בני	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	אזור מגורים בבניה עירונית
סעיף 3.6.10 גן מאיר	ליר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ואו בני	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	סעיף 3.2.1 (א) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשי - מגורים, (4) מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1
סעיף 3.6.17 בית עלמין טרומפלדור	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	ליר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי	צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.
סעיף 3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מנח דוד, סמוך למרחב הדר	ליר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ואו בני	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	סעיף 3.2.4 (ג) (3) מתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע
סעיף 3.6.10 גן מאיר	ליר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ואו בני	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	סעיף 3.2.1 (א) (3) מעל 100 יחידות דיור
סעיף 3.6.17 בית עלמין טרומפלדור	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	ליר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי	סעיף 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (א) שימושים (1) בקומות שמעל קומת הקרקע, מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 3, מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2, (2) בקומות הקרקע ויתרו אך ורק השימושים המותרים ביעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 לחלף), (3) בקומות הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, ויתרו אך ורק השימושים המותרים ביעוד ציר מערב (בסעיף 3.4.2 לחלף).
סעיף 3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מנח דוד, סמוך למרחב הדר	ליר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ואו בני	ליר - התכנית אינה חלה על בית העלמין	טבלה 5.4, סעיף 5.3.4 מרקם בניי לשימור, סעיף 4.3.2 (ד) וסעיף 1.4.3 מדרג סעיפים בתכנית המתאר

	ציר מעורב	3.4.2 (א) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2. בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (2) לחלק. (2) למרות האמור בסעיף (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. (2) שימושי מסחר 2 ויותר בכפוף לתנאים הבאים: (א) הכנת מסמך מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מיקון ותמחיל השימושים, כך שימנעו מטרדים. (ב) תחילת חובה להקים חזית מסחרית פעילה אל הרחוב כך שתפקודו לא ייפגע. (ג) הוצעה רשאות לקבוע כי לא יותר שימושי מסחר 2.	+ בקומות הקרקע לא יותר מגורים + התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כגון שימושי בידור ופנאי בקומת הקרקע שיאושרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמחיל השימושים, לעת הצגת חיתר הבניה.
	חזית מסחרית	סעיף 3.4.3 (א) שימושים (1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ואז תעסוקה 1. (2) על אף האמור לעיל, הועדה רשאית לחתור שימושי מגורים בקומת הקרקע, בשל מאפייני תאזור, המגרש וכד', בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3 (ג) לחלק. (3) אין באמור לעיל כדי לשנות את ההערכים והשימושים המותרים בקומת העליונה בהתאם לאזור היעד בו מצוי המגרש. 3.4.3 (ג) הוראות	+ יותר מגורים בעורך המבנה +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים - סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעד בכפוף להוראות המפורטות.	
	אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים - סעיף 3.2.4 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מהשטחים השחורים מעל הקרקע שימושים כללים - סעיף 3.1.1 (א)- שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות	+ שימושים נוספים - מסחר 1 + שימושים כללים - שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות
	אזור מעורב	שימושים נוספים - סעיף 3.4.1 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מהשטחים השחורים מעל הקרקע שימושים כללים - סעיף 3.1.1 (א)- שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות	+ שימושים נוספים - מסחר 2 בכפוף לתנאים + שימושים כללים - שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות
	לפי תשריט אזורי יעד:	טווח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור היעד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד במפרק 3).	
	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) גודל המגרש מתחת ל 0.5 ד' בסיסי 2.5 מרבי 2.5 0.5 - 1.5 דונם בסיסי 2.5	+ בבניה חדשה: במגרשים טעני חרוזק לפי הגדרתם בחוק - עד רחיק מירבי + 30%

מירבי 3.0 מעל 1.5 דיוגם בסיסי 2.5 מירבי 4.0	ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 770 לחוק התכנון - חנוך מביניהם בתוספת לבניינים טעוני חיווך לפי הנדרשים בחוק- עד רחיק מירבי+ 30% ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 770 לחוק התכנון - חנוך מביניהם במגרשים שאינם טעונים חיווך בבניה חדשה מאו תוספת- עד הרחיק ממירבי ובלבד שאין חריגות מהוראות הבינוי הנפחיות - חנוך מביניהם		
סעיף 3.4.1(ב) שטחי בניה (1) הרחיק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרחיק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל	אזור מעורב	
רחיק מקסימלי 3.5	+	501-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	
רחיק מקסימלי 3.5	+	502-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	
שטחי בניה (1) הרחיק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרחיק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לרחיק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש או לפי הקבוע בהוראות אזור התכנון בפרק 5, ובכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל	ציר מעורב	
שטחי בניה שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרחיק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל	חזית מסחרית	
תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.		סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה חשולים על הרחיק המירבי - 3.1.4
מחאפשרות חריגה ב30% מהרחיק לבניינים טעוני חיווך בהתאמה לסעיף 770א(א)א(ב)א(ג) לחוק התכנון			
3.1.4(ה) מרפסות למגורים ומלואות			
3.1.4(ו) רחיק 1 נוסף עבור מצללות לשומשים ציבוריים	+		
בהתייחס לתנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	+	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למאזן על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ב) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	+ על פי תכנית ע" באזורי מסחר וצירים מעורבים מותר בתת הקרקע כל השימושים המותרים בקומת הקרקע (ללא מגורים)		

הוראות מעצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודות' חריגה לשיפוטתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בסמך העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6 (4.2.2,	מספר קומות מורבי: לפי נספח העיצוב והעירוי אפשורות לבניה נקודתית חריגה לשיפוטתה'.	בהתאם לסמך העיצוב העירוי ובסמך לשיפוטת 4.2.5-4.2.6, 4.2.2, בהוראות התוכנית.	
		נספח עיצוב עירוי	4.2.2 עד 8 קומות, מרקם בניי לשיפוט, הוראות מיוחדות בטבלה 5 כמפורט לעיל.	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוי - פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4)	+
			הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש	+
			התייחסות בתקנון נסיעות ועצים והתייחסות לעצים בוגרים	+
הוראות לבניה בתוכנית	תקנות לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד:	מחוזת התקנות לצרכי ציבור ותקנות ויקבעו על ידי הועדה בסמך לבניית תוכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+
			סעיף 4.1.1	+
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	כלל שטח התוכנית,	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+
			סעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3 (ב) תכניות נושאות	צי
מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי. סעיפים 3.6.1 - 3.6.18	כלל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בסמך העיצוב העירוי ו/או בסמך התחבורה.	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+
			3.6.13 ציר ירוק	+
			3.6.14 רחוב עירוי, שכונתי או מקומי (ב) הוראות רחוב מזרחות	+
			3.6.12 כיכר עירונית	
			3.6.10 שטח פתוח עירוי	
			3.6.17 בית עלמין	
	הוראות למרחבי תחבורה - 3.8	נספח תחבורה		
	3.8.1 (ח)		חוות דעת תחבורתית	חייב תנועה מתאריך 14.11.22

3.8.2 דרכים	(ג) דרך עורקית רב עירונית (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרכים מקומיות	1. דרך עורקית רב עירונית – מנחם בגין 2. דרך עורקית עירונית בתא/מק/5000-הירקון, אלנבי, בן יהודה, יהודה הלוי, החשמונאים, קרליבך, הרכבת 3. דרך עורקית עירונית בחמיימ 5-יהודה הלוי, קרליבך, הרכבת ובגין	1. אין שינוי בתחום רחוב הדרכים בתכנית. 2. אין צמצום תחום הדרך או קו הבנין הקיימים של הדרכים והעורקיות העירוניות בחמיימ 5. 3. קו הבנין הינו על פי תכנית תקפות. ובתחום 1200 ייקבע קו בנין של 4 מ' על פי המצב הקיים במפלג ולפי קווי הבנין של המבנים לשימור.
3.8.4 קו מתע"ן	סימון תוואי קווי המתע"ן, התאמות של התכנית לתכניות מתע"ן	+	התכנית תקבע כי תנאי לאיתר' בניה יהיה תיאום עם נתיבי תחמיים 5/1, התכנית אינה משנה קו בנין תנ"ל 70-א' הקו הסגולי התכנית אינה חלה על תחום התנ"ל. תנ"ל 71-ב' הקו הירוק ליר- התכנית אינה חלה על חמתחיימים
3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ)		התכנית נובלת בשני מתחם עירוניים – תחום אלנבי ותחום קרליבך	
3.8.7 תקו חניה			תקו חניה עבור תוספת יחיד המבוקשת מכוח תוכנית זו יקבע עפ"י התקן התקף לשת הוצאת חניה הבניה.
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים בשימור השימור העירוני או שנקבע לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות		
4.3.2 מרקם בנוי לשימור	מרקם בנוי לשימור- נספח עיצוב	3.3.1 כללי 3.3.2 מרקם בנוי לשימור	* מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017 * התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוקת 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	בכל שטח התוכנית		

4.4 תכנית סביבתית השפעה סביבתית		חזות דעת סביבתית או פטור לפי (א) 4.4.6	"עמ"ל סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר התכנית חמוצת פטורה מהוכחת חוות דעת סביבתית ונספח סביבתי שכן התכנית מציגה תוספת בינוי לא משמעותית. כמו כן הבטיח והשימוש המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאושר. "במגרשים הממוקמים בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, יוגש סקר היסטורי בשלב הנגשת בקשה לחיתוך בניית
4.6.2 חזות דעת סביבתית			יש פטור מהוכחת נספח סביבת
4.6.3 צמיחה ירוקה			+
4.4.4 הנחות מרחביות כתנאי להיתר			+
4.4.5 תנאים להפקדת תכנית			+
4.4.6 הסמכות לסטוט מנהלית סעיף 4.4 (א)			+ ראה לעיל
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אחר טבע עירוני אחר טבע עירוני (קודתי 4.5.1)	אחר טבע עירוני או אחר טבע עירוני נקודתי או ממכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אחר טבע עירוני או מקומי: שקבע בתכנית או ברישומי השימור והעירונות.		
תשתיות – סעיף 4.6 סך התשתיות כלל הוראות בנושאים הבאים:	בכל שטח התוכנית	אחר טבע נקודתי בגן מאיר ובית עלמן טרומפלדור.	לייר- התכנית לא חלה על אותם אלה
סברש המיועד לתשתיות (4.6.1) וחניות בלילות (4.6.2) לחנות תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ודריוסי טון (4.6.3) ויקוו (4.6.4) ריוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)			
נסיפה תשתיות		ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	4.4 תכנית מניה של 15% בחרייה ובניה מחדש 4.4.4 ניקוו- תכנית אינה חלה על המרחבים העיבוריים הפתוחים כגון שפייזים, דרכים ומעברים. התכנית נותנת הוראות לנושא ניקוו וחלחול ברמת המגרש הבודד . ותכנית אינה מצמצמת אזורי זיקות הנאה המשמשים את העיבור ואינה מצמצמת דרכים קיימות. 4.6.5 ביוב+ התכנית תואמת את תכנית האב לביוב שלקחה בחשבון את צפי הבניה בתכנית המתאר תא/5000

שימושי בתוכנית	
המפורטות	תוכנית בתוכנית ונדרש מקומות החלפה בשטח שלטון עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם נדרש מקומות תחילת מרשמת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, נעניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) - תדירות מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחזור הסעיף
סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א) (9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקקה לפי סעיף 147 (חקקות)
סעיף קטן (א) (19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין חקיקת קרקע חדרות לצורכי עיבוד... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן (א) (21)	תוכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חירום ובנות מחדש כהגדרתה בסעיף 70 א, בהתאם להוראות סעיף 70 ובכפוף לתנאים חקבועים בסיוע ד'
סעיף קטן (א) (23)	תוכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חירום כהגדרתה בסעיף 70 א, בהתאם להוראות סעיף 70 ובכפוף לתנאים חקבועים בסיוע ד'

תעודת חתימה			
ביקתי את סוגיות חסמכות של חתומות לעיל, ומבאיתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיתור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		16.11.22
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
ראאלה אברהם אורן, עידי	2438936-9		15.11.2022

חשקיים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11/189/2022

21/189/2022

31/189/2022

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 222-0030 ב' -	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

א. להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף:

1. תיקונים טכניים לפי הצורך.
2. תאום מסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תאום עם גורמים המקצועיים ככך שיידרשו.
4. שילוב המלצות היחידה האסטרטגית בהוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי הציבור המבונים, ככל הניתן בהתאמה למאפייני המרקם לשימור
5. גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
6. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימום.

ב. עם פקיעתם של התנאים לפי סעיף 77-78 (נובמבר 22) יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.

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

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7442, 7443, 7444, 7454, 7465, 7466, 7467, 7499, 8937, 8941, 8983, 8984.

שטח התכנית: כ – 1842 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות קיימת: מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף 1. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר: "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים:

על האזור חלות מס תכניות: תכניות לב העיר: 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650ב', ס', F, G, ע, ע1, ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3. הכנת תכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רבעים 5-6 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות

מוצע לקבוע תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:

במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2365, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

1.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.

1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.

1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה :

2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר : עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

2.2 מחוץ לאזור ההכרזה : עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

2.3 בתחום תכניות לב העיר : בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.

2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

3. גובה הבניה באזורים מסחריים - תוספת לבנייה קיימת :

3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר : עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

3.2 מחוץ לאזור ההכרזה : עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. -

3.3 בתחום תכניות לב העיר : בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת :

4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר : עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

4.2 בתחום תכניות לב העיר : בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).

4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

5. קווי בניין: בניה חדשה

5.1 בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.

5.2.. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת

6.1 . בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.2 לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

6.3 . קווי בניין לממ"ד

6.3.1 . במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2 . בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

6.4.3 . מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.

6.5.4 . רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ' .

7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

- 7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית תקפות.
7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכנית התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

8. בנייה על הגג:

- בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמ"א 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.
8.1 בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמ"א 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכנית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.
8.2 קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.
8.3 בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.
8.4 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
8.5 בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.
8.6 בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להראות תמ"א 38 לפי מפתח של 80 מ"ר.

9. קומת עמודים מפולשת:

- 9.1 בבניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.
- 9.2 בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.
- 9.3 בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
- 9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.
- 9.5 בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.
- 9.6 שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"י, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.
- 9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד ששם' יחידות הדיוור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.
- 9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי
- 9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמ"א 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.
10. מרחב הכובשים: שגבולותיו הם: מצפון רחוב אהרונסון, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקוניו השונים.
11. כרם התימנים אזור מגורים א'- שיקום: בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמ"א 38 על שינוייה.
12. איחוד חלקות: בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- 12.1 בניה בקיר משותף: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את השינויים העיקריים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**
הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:** - הוסף סעיף מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- **בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים - תוספת לבנייה קיימת:** - הוספו הסעיפים הבאים:
12.2 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
12.3 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
12.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
12.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.
- **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה - הוסף סעיף**
5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.
- **בסעיף 6 קווי בניין - בתוספת לבניה קיימת - הוספו הסעיפים הבאים:**
6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
6.3 קווי בניין לממ"ד
6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שכו בניין הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.
- **סעיף 11 כרם התימנים - הוספה הגדרה:** אזור מגורים א' - שיקום.
- **הוסף סעיף 12: איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- **הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בישיבתה מספר 0023-17/ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- אדי אביטן: עידכון פרסום 78+77 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:
1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.

2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות. הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שההנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם. אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים. ארנון גלעדי: אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שיציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית. נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן. הראלה אברהם אוזן: היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן: ברובע 3,4 היינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב-77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראייה כוללת. מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון. אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים. לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד. בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה. בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.

אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.

אדי אביטן: לא ידרשו

נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף. ארנון גלעדי: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.

אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי. אלי יהל: בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.

עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב-77+78 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הבניינים וזה חלק מהמרקם.

נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות. עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.

נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים. דורון ספיר: מה הבעיה במקרה אז נרשום בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.

נתן אלנתן: נוסיף בהתאם לחו"ד מהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע.

הראלה אברהם אוזן: קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחו"ד מה"ע, בנוסח הבא:
"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

אדי אביטן: רובע 3 ו-5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיונגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין. מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.

נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.
 אורלי אראל: זהו אזור מסחרי לפי 44.
 נתן אלנתן: ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה מסחרי.
 לריסה קופמן: ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה.
 אורלי אראל: זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים.
 נתן אלנתן: אני חושב במסחרי צריך לתת 6.
 ארנון גלעדי: צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב.
 עודד גבולי: אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.
 הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון. כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי הועדה.
 ארנון גלעדי: איך נדע מה השינויים.
 מלי פולישוק: הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב?
 אורלי אראל: זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות
 דורון ספיר: נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.
 נתן אלנתן: לגבי הנושא המסחרי אני בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות

הצבעה:

נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות.
 בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא
 נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

הועדה מחליטה:

לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב שידון בנפרד, כדלקמן:
 1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38, כדלקמן:
 - בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -
 בכל מגרשי המגורים:
 קדמי: לפי תכנית מאושרת.
 צדי: 2.5 מ'
 אחורי: 4.5 מ'
 בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'
 4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:
 קדמי: לפי תכנית מאושרת.
 צדי: 2.5 מ'
 אחורי: 4.5 מ'
 - בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות + הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.
 2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה: תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות
 3. בסעיף 6.3.2 להוסיף: כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.
 4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".
 הועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

בישיבתה מספר 0025-17' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן : מציג את השינויים לסעיף 77 78 שינויים בקווי הבנין :

6.3 קווי בנין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בנין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בנין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבנין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017- הצעת החלטה- להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

מיטל להבי : כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה. נתן אלנתן : כלומר שר' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הר' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הר' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הוועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ? הראלה אברהם אוזן : משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוש וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.

נתן אלנתן : נוסף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי 2 מ'.

אורלי אראל : נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : אני מבקשת בשם הוועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם רח' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.

אורלי אראל : אנחנו נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : למה הכוונה לא יותר דירות גן בקו קדמי.

אורלי אראל : מותר דירות בקומת קרקע לא מותר להצמיד את הגינה לדירות בקומת הקרקע.

מיטל להבי : יש רח' מסחריים שאנחנו אומרים מה אנחנו רוצים וישנם רחובות קטנים שהגינה הקדמית רשומה בטאבו..

הראלה אברהם אוזן : צריך הנחיות ברורות שאסור.

אורלי אראל : התביע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.

ריטה דלל : עמדת רשמת המקרקעין היא שעלינו לרשום תנאי בעניין בכל נסח טאבו.

מיטל להבי : אני מבקשת להחריג שני דברים בהחלטה : קווי בנין וגינה בדירות קרקע.

עודד גבולי : אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור

להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.

דורון ספיר : למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?

אורלי אראל : מיטל בקשה שנברר האם בבנין שרוב הרחוב שלו הוא 2 מ' האם נאפשר קווי בנין קטנים יותר בבניה חדשה.

דורון ספיר : ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.

אורלי אראל : אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.

דורון ספיר : נאשר את התוכנית

מיטל להבי : כאשר הפער תוספת הקומה לא מהווה הטבה על אובדן התכסית.

אורלי אראל : גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה.

בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האיכויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה ההמלצה לגבי בניה חדשה.

דורון ספיר : אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קווי בנין.

מיטל להבי : אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קווי הבנין.

אדי אבידן : נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר לתיקונים.

מיטל להבי : צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.

אדי אביטן : אנחנו נבדוק את הנושא הבא : האם ב77-78 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בנין קדמיים עפ"י רוב הבניינים במקטע הרחוב, בכפוף לפרסום הקלה, בהתאם לתקנות ההבניה. דורון ספיר : זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

הועדה מחליטה :

לאשר את התיקונים הרצ"ב :

6.3 קווי בנין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בנין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בנין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקווי הבנין הקדמי עפ"י תכניות התקפות. להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017- הצעת החלטה- להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

בנוסף תעשה בדיקה כי :

בבניה חדשה כשרוב הבניינים הם בקווי בנין קטנים 2 מ' נבדוק אם ההמלצה התכנונית בתוך 77-78 תהיה לאפשר את החריגה הזו בבניה חדשה ע"פ חוק התכנון והבניה

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי.

בישיבתה מספר 0007-18' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון

נתן אלנתן : מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

המחוז ביקש החלטה מלבד התיקון גם את החלטה לגבי הארכת הפרסום. לפיכך הוחלט פה אחד ע"י חברי הועדה להעלות את הנושא מחוץ לסדר היום בשל העובדה שהמחוז ידון בנושא ביום שני ה-30.4.18.

דורון ספיר : מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

נתן אלנתן : לפני כמה חודשים הועדה אישרה תיקון לפרסום של 77-78 אולם הסתבר שהיה צריך גם להאריך את תקופת הפרסום של 77-78 ומאחר והפרסום מסתיים בתקופת הבחירות ואי אפשר יהיה להאריך את הפרסום.

הועדה מחליטה :

לאשר את הארכה של פרסום 77-78 עד 3 שנים או עד הפקדת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן וליאור שפירא.

מטרת הדיון: דיווח וקבלת החלטה להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.

רקע:

1. ביום 30.4.18 ניתנה החלטת מליאת הוועדה המחוזית ת"א להאריך ולשנות את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לתכנית מס' 507-0292219, רובעים 5 ו-6 בתל אביב
2. בהחלטה, התקבלה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו מימים 8.11.17 ו-6.12.17 לתיקון התנאים המגבילים בהתאם לסעיף 78 לחוק, למעט בשני נושאים; בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.
3. בהתאם להחלטות הוועדה המקומית הנ"ל, הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות כלהלן:
- א. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. **סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.**
- ב. **בניה בקיר משותף:** מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע.
4. ביום 30.4.18 התקיימה ישיבת מליאת הוועדה המחוזית בסיומה התקבלה החלטת הוועדה המחוזית בנושאים אלו כלהלן:
- א. **איחוד חלקות:** לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר.
- ג. **בניה בקיר משותף:** ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.
5. מהאמור עולה אם כן, כי תחת הגבלת איחוד חלקות בתחום אזור הכרזה אונסק"ו בחלק שאינו מצוי בתחום תכניות לב העיר, החליטה הוועדה המחוזית להגביל איחוד חלקות בכל תחום התכנית, כן בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, הוועדה המחוזית ביקשה להגביל בניה זו למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בלבד.
6. ביום 27.5.18 פורסמה ברשומות הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק הכוללת תנאים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף כאמור בהחלטה, על כן הוועדה המקומית אינה רשאית לתת היתר בניה הנוגד תנאים אלו.
7. הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה.
8. בנוסף לאמור לעיל, בסעיף 15 להחלטה נפלה טעות סופר ו**תחת המילה "הנחיות עיצוביות"** צוין כי בתחום ההכרזה, חלות בנוסף למגבלות האמורות, **הנחיות מרחביות**.
9. לפיכך, הוועדה המקומית מבקשת את תיקון הסעיף כלהלן:
"מובהר כי בתחום אזור ההכרזה יחולו כמדיניות גם הנחיות עיצוביות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית תל-אביב – יפו ביום 6.12.2017 ("הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה לרובעים 5-6")."

כזכור, הנושא עלה לדיון בוועדה המקומית בישיבה שהתקיימה ביום 16.5.18 אך ככל הנראה, מאחר ונושא זה עלה מחוץ לסדר היום ובוועדת רישוי, לא פורסם פרוטוקול הדיון ולא נמצאה החלטת הוועדה המקומית בעניין. להלן תמלול מהדיון:

אדי אביטן: הדבר הראשון נושא איחוד חלקות ב"לב העיר", סעיף 12 להחזיר כמו בוועדה המקומית. הדבר השני, בניה בקיר משותף, מהנדס העיר רשאי לאשר בעת ובעונה אחת בלי להגביל במגרשים עד 700 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: הנוסח הזה חושף את אנשי המקצוע.

נתן אלנתן: מהנדס העיר רשאי להמליץ בניה בעת ובעונה אחת בכפוף למרקם הקיים.

שולי זידי: צריך לקבוע נפח בתיק מידע, דברים ברורים. בגלל זה רשמנו כי מדובר בשיקול דעת ולא כהחלטה של הוועדה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שהציבור מקבל מידע שאומר, מהנדס העיר רשאי לאשר, ומהנדס העיר נניח מאשר, צריכים מספיק להיות ברורים כלפי המבקשים, כי האישור של מהנדס העיר יהיה כפוף להחלטה של חברי הועדה.

נתן אלנתן: צריכה להיות הנחיה חד משמעית בכל הנושאים, כי תיק המידע בכפוף לאישור הועדה המקומית. מדובר בנוסח שאושר כבר. הועדה המחוזית לא רוצה לאשר כלל.

ראובן לדיאנסקי: כל אישור יהיה כפוף להחלטת הועדה המקומית.

נתן אלנתן: כיוון שהועדה המקומית לא מתכוונת בתכנית עצמה ב-5 ו-6 היא לא תאסור בנייה בקיר משותף והיא לא תאסור איחוד חלקות בלב העיר, לכן אין שום סיבה שבעולם במסגרת 78 לאסור את זה, ולכן ההמלצה להורות ליועצת המשפטית להורות להגיש ערר למועצה המקומית כנגד ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שני הסעיפים.

אדי אביטן: אני מאמין כי התקנון ייכנס לאישור כשנה מהיום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ואין כוונה בשלב זה של עריכת התכנית להכניס שינויים במצב התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת גודל מגרש מחוץ לאזור ההכרזה, ומאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה וממליצים להגיש ערר למועצה הארצית לגבי הסעיפים כמפורט בדברט

בישיבתה מספר 0017-18/ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: למעשה צריך לאשר את ההחלטה שקיבלה הועדה להגיש ערר למועצה הארצית נגד החלטה של הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

הועדה מחליטה:

לאשר הגשת ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדברט

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אופירה יוחנן וולק

מטרת הדיון: תיקון טכני בחו"ד צוות מהדיון הקודם לצורך הדיווח להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף כך ש תישמר כלשונה החלטת הועדה המקומית המקורית להותיר שיקול דעת בידי מהנדס העיר בכל הקו הכחול

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לערוך את התיקון כך שתשמר ההחלטה המקורית של הועדה המקומית בנושא בניה בקיר משותף: "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

בישיבתה מספר 0019-18/ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: מדובר בתיקון טכני בחו"ד צוות מהדיון בתאריך 8.8.18 לצורך הגשת ערר למועצה הארצית. כאשר אושרה ההחלטה המקורית בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות נקבע כי באיחוד חלקות נגביל ל-700 מ' באזור ההכרזה, ובניה בקיר משותף יהיה לפי חו"ד מה"ע בהתאמה למרקם הקיים בכל תחום הקו הכחול. עקב בלבול קרה שבאיחוד חלקות ישנה הגבלה ב-700 מ' באזור ההכרזה. כאן אנחנו רוצים לתקן ולחזור להחלטה המקורית של הועדה המקומית שאפשר לבנות בקיר משותף בהתאמה

למרקם קיים ע"פ חו"ד מה"ע בכל תחום הקו הכחול. זה התיקון שאנחנו רוצים להכניס לחו"ד צוות ועם ההחלטה הזו אנחנו נערוך למועצה הארצית.
 מרגריטה גלזמן: אני מבקשת שאם ההחלטה תפגע בתיקי מידע שכבר יצאו או שהוגשו שההחלטה הזאת לא תחול עליהם.
 נתן אלנתן: בכל מקרה אנחנו צמודים להחלטה של המחוז שהיא גוברת על החלטה של הועדה מקומית.
 אודי כרמלי: במידה והערר למועצה הארצית יתקבל ותנוע בקשה. נעשו עסקאות אזרח קנה קרקעות על סמך תיק המידע.
 נתן אלנתן: ההחלטה מקלה עליו
 אודי כרמלי: לא תמיד לפעמים הפוך ההחלטה יכולה לפגוע.
 נתן אלנתן: אבל במקרים שההחלטה מקלה אתם מסכימים.
 אודי כרמלי: כן. לכן יש להוסיף להחלטה את הסוגיה הזו.
 נתן אלנתן: כלומר להוסיף להחלטה המקורית סעיף האומר כי מי שקבל תיק מידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יכולו עליו ההנחיות של תיק מידע התקף. אם זה מקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

הועדה מחליטה:

לאשר את ההחלטה המקורית. האומרת כי: מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע.
 מי שקבל תיק מידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יכולו עליו ההנחיות של תיק מידע התקף. אם ההוראה תקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.
 משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

מטרת הדיון

אישור הוועדה המקומית לאי הגשת כתב ערר למועצה הארצית בגין החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדברט:

1. תכנית רובע 5 ו-6 המקודמת ע"י הוועדה המקומית, הינה תכנית מפורטת לרובעים מס' 5 ו-6 במרכז העיר תל אביב-יפו והינה אחת משלוש תכניות עירוניות לארבעת הרובעים במרכז העיר (3, 4, 5, 6).
2. בסמוך לאישור תכנית רובע 3 על ידי הוועדה המחוזית החל צוות התכנון בקידום התכנית אשר הינה בסמכות וועדה מחוזית.
3. ביום 3.8.15 החליטה הוועדה המחוזית, לבקשת הוועדה המקומית, לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית בהתאם לסעיף 77 לחוק ובנוסף נקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה בתקופת הכנת התכנית, בהתאם לסעיף 78 לחוק. תנאים אלו נקבעו ביחס לגובה הבנייה, קווי בניין, צפיפות, בניה על הגג, קומת עמודים מפולשת תוך התייחסות שונה לאזורים הכלולים בתכנית.
4. תנאים אלו עברו מס' תיקונים והבהרות כאשר לאור התקדמות בהכנת התכנית, בימים 8.11.17 ו-6.12.17 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לדון במספר שינויים ותוספות נדרשות בנוסח התנאים המגבילים, בין היתר ביקשה הוועדה המקומית להוסיף שתי מגבלות נקודתיות כלהלן:

- א. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- ב. **בניה בקיר משותף:** מהנדס העיר רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע.

5. הגבלה בדבר איחוד חלקות באזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר נועדה לצורך שימור המרקם האורבני באזור ההכרזה, כפי שנעשה גם בהמשך אזור ההכרזה במסגרת תכנית רובע 3. תחום תכניות לב העיר הוחרג ממגבלה זו מאחר ותכניות לב העיר מתירות איחוד מספר חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, כאשר רשות הרישוי רשאית להתיר תוספת קומת מגורים על המותר (ראה סעיף 9.2.9 לתכניות 2385, תכנית 2331, תכנית 2363, תכנית 2268) ואין בתכנית המתהווה כדי לפגוע בזכויות על פי תכניות תקפות.
6. ביחס למגבלה אשר התבקשה בבניה בקיר משותף, מגבלה זו תכליתה למנוע את סיכול התכנית המתגבשת אשר תקבע הוראות בנושא זה הן מחוץ לאזור ההכרזה והן בתחום ההכרזה.
7. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 25.4.18 ביקשה הוועדה המקומית להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים כאמור לפרק זמן נוסף של 3 שנים, זאת לאור התקדמות בהכנת התכנית ומאחר ותוקף התנאים מסתיים בתקופת הבחירות לרשויות המקומיות, כאשר הוועדה המקומית לא התכנסה בתקופה זו.
8. לאור החלטות הוועדה המקומית מימים 8.11.17, 6.12.17 ו-25.4.18, ביום 30.4.18 דנה מליאת הוועדה המחוזית בשינויים המבוקשים בנוסח התנאים המגבילים והארכת תוקפם.
9. בתום הדיון ניתנה החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המגבילים לתקופה של 18 חודשים ושינוי התנאים להוצאת היתרי בניה כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 28.12.15, בהתאם למפורט בהחלטה, ובין היתר כלהלן:
- 12. בניה בקיר משותף:**
- ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.**
13. לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר.
10. מכאן, בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בהתאמה למרקם הקיים, הרי - הוועדה המחוזית הוסיפה מגבלה כי גודלם המשותף של המגרשים הנבנים בקיר משותף לא יעלה על 700 מ"ר.
11. בנוסף, בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל איחוד חלקות לשטח חלקות מאוחד של עד 700 מ"ר בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר בלבד, הוועדה המחוזית הטילה מגבלה בדבר איחוד חלקות בכל שטח התכנית – גם מחוץ לאזור ההכרזה ובתוך תחום תכניות לב העיר.
12. בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית, ביום 27.5.18 בוצע פרסום ברשומות בדבר הארכת תוקף התנאים המגבילים להכנת התכנית ושינוי התנאים בהתאם להחלטה מיום 30.5.18.
13. ביום 10.10.18 קיבלה הוועדה המקומית החלטה להגשת ערר בגין החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.4.18 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות. הנימוק להגשת הערר היה כלהלן: כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית "הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה".

14. על החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המקבילים ותיקונים הוגש ערר לועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית בטענה כי הארכת תוקף התנאים נעשתה שלא כדין וביום 16.5.19 דחתה המועצה הארצית את הערר.
15. במקביל לאמור לעיל, צוות התכנון והשירות המשפטי הכינו ערר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אך לאור התקדמות בהכנת התכנית, נמצא כי יש מקום לבחינה תכנונית מחודשת של נושא איחוד חלקות ובניה בקיר משותף, גם מחוץ לאזור ההכרזה, לכן – אמירה לפיה "אין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר הקיים", אינה מדויקת ודורשת חשיבה נוספת.
16. בחינה מחודשת זו נדרשה לאור בקשות רבות לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף בתחום תכניות רובע 3 ו-4, כאשר לבניה זו יכולה להיות השפעה על המרקם הקיים. כמו כן, בפועל לא מוגשות בקשות לאיחוד חלקות בתחום תכניות לב העיר, ובמתחמי התכנית אשר מחוץ לאזור ההכרזה (קלישר) קיימת התכנות מאוד נמוכה לאיחוד חלקות מעל 700 מר, ובנוסף מרבית החלקות בנויות בפועל בקיר משותף.
17. כידוע, תכליתם של התנאים המגבילים – למנוע פגיעה בתכנון העתידי בתקופת הביניים של הכנת התכנית ועד להבאתה לדיון בהפקדתה ולמנוע מצב שבו התכנית, המצויה בהכנה, מסוכלת על ידי הוצאת היתרי בניה המנוגדים לה.
18. לפיכך, על מנת לבחון את הנושא וגיבוש עמדת צוות התכנון, מבקשים את אישור הוועדה לא להגיש ערר בשלב זה.
19. יצוין, כי בשלב זה תוקף התנאים המגבילים הינו עד נוב' 2019, ככל שצוות התכנון יגבש עמדתו בנושא עד למועד זה, הנושא יובא לדיון בוועדה במועד הדיון בבקשה להארכת תוקף התנאים/הפקדה.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים בשלב זה להמשיך ולבחון את הדברים במסגרת הכנת התכנית ולפיכך מבקשים לא להגיש ערר למועצה הארצית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

אדי אביטן : מבוקש מהוועדה לא להגיש ערר למועצה ארצית בהתאם להחלטה שניתנה ב-2017. אנחנו מבקשים למשוך את הבקשה להגשת ערר ובמקביל גם להאריך את הפרסום של התנאים המגבילים המסתיימים באוקטובר לעוד שנה וחצי מאוקטובר 2019, זהו אזור מאוד מורכב. מלי פולישוק : הוגש אבל ערר והיה בו דיון.

אדי אביטן : מדובר בערר אחר במועצה הארצית שהוגש על ידי בעלי המגרש ששם זכינו. והערר הנוכחי אנחנו מבקשים להסיר

דורון ספיר : מאשרים ואני מציע להאריך בשנה.

אופירה יוחנן וולק : צריך לתת לצוות לעשות את העבודה המעמיקה.

בישיבתה מספר 0013-19' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

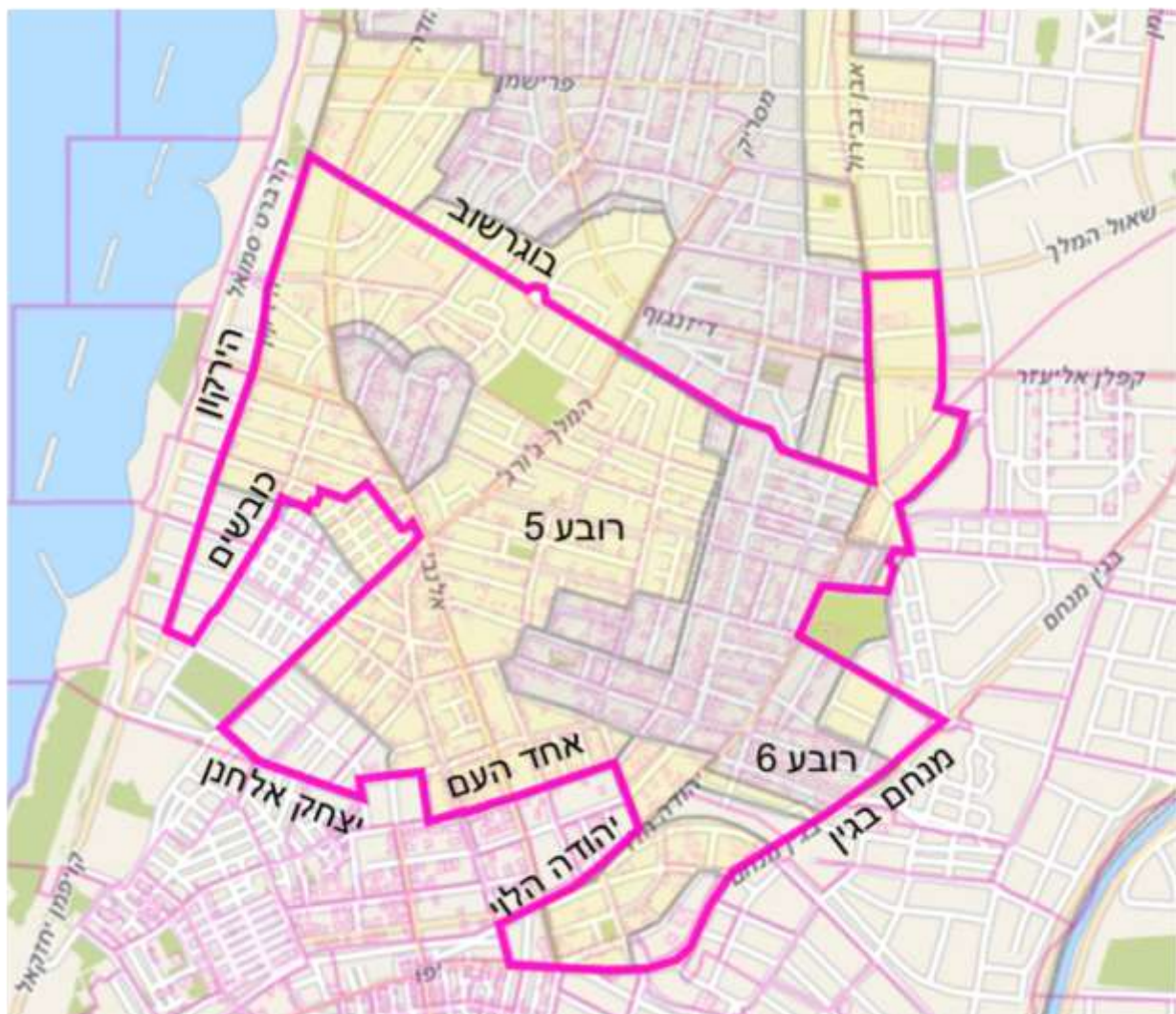
הועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה עקב מורכבות הכנת התוכנית וכן כי אין צורך להגיש ערר למועצה הארצית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, אסף הראל

מטרת הדיון
הצגת עקרונות תכנית רובע 5-6 לצורך הארכת תוקף התנאים המגבילים ב- 18 חודשים נוספים בהתאם להנחיית הוועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

גבולות הקו הכחול:
בצפון: רח' בוגרשוב ושאל המלך
בדרום: רח' יצחק אלחנן
במערב: רח' הירקון
במזרח: דרך מנחם בגין, שפרינצק, לסקוב, דובנוב



גושים וחלקות בתכנית:

גושים בשלמות:

7452, 7448, 7440, 7439, 7438, 7437, 7434, 6934, 6915, 6912 שומא,

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6910, 6911, 6912 שומא, 6913, 6914, 6916, 6918, 6919, 6920, 6920 שומא, 6921 שומא, 6922, 6925 שומא, 6932 שומא, 6933, 6936 שומא, 6937, 6939 שומא, 6941 שומא, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7226, 7227, 7228, 7229, 7245, 7420, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7441, 7442, 7443, 7444, 7445, 7446, 7450, 7451, 7453, 7454, 7455, 7460, 7465, 7466, 7467, 7499, 7837, 7838, 7840, 7841, 7883, 7884.

שטח התכנית: כ – 1887 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

האזור מאופיין במרקם בנוי ותיק וברחובות מגורים צרים. כ-67% מהבניינים הוקמו לפני 1950, ומחציתם הוגדרו כמבנים לשימור מכח תכניות שונות. תכניות לב העיר שאושרו בראשית שנות ה-90 עודדו התחדשות בניינים ושדרגו את האיזור כולו. פרצלציה ושטחים פתוחים: כמחצית מהמגרשים הם בשטח הקטן מ-400 מ"ר. 34% מהמגרשים הם בשטח גדול מ-500 מ"ר. בשטח התכנית קיים מיעוט של גינות כיס. רב הנטיעות והגינות הן בתחום השטח הפרטי.

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר של תל אביב תא/5000 - מרבית השטח נמצא ביעוד "אזור מגורים" ו"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" עד 7 קומות. כ-90% משטח התכנית הוא מרחב עירוני בעל ערכים אדריכליים המוגדר כמרקם בנוי לשימור וכ"תחום הכרזת העיר הלבנה".
- מדיניות מרחב הכובשים שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 22.1.2010.
- מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף ו. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורי עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר: "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים:

התכניות הראשיות החלות הן:

- תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ – המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
- תכנית 1200 – המגדירה שטח נרחב לתכנון בעתיד.
- תכניות "לב העיר" - המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
- תכניות ג, ע, 1, ס

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 77-78 מתאריך שאושר בוועדה המקומית ב-2014.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38 לרבעים 5 ו-6 הכלולים במסגרת הקו הכחול. התאמת התכנית לעקרונות תכניות הרובעים לרובעים 3 ו-4 והטמעת הוראות תמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12.

עקרונות התכנית:

1. התכנית תחול על בנייני מגורים, מלונאות ותעסוקה, כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית. התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית **א/ו** **בתכניות אחרות**, חלקות בייעוד ציבורי ומגרשים עליהם חלה תכנית נקודתית.
2. התכנית אינה גורעת זכויות בניה שנקבעו בתכניות מאושרות. היא מטמיעה בתחומה את הוראות תכנית מתאר מקומית ס' ותכנית מתאר מקומית ג' וכפועל יוצא מבטלת אותן. בנוסף התכנית מבטלת את מדיניות מרחב הכובשים.
3. ייעודי הקרקע מבחינים בין אזורים שונים עפ"י אפיונם הסטטוטורי או הפיזי ועל פי מיקומם ביחס לאזור ההכרזה.
4. לכל ייעוד קרקע התכנית קובעת זכויות בניה נפחיות, הזכויות נגזרות מקווי בניין, מס' קומות וצפיפות. במטרה לפשט את הליכי הרישוי ולשלוט בנפח הכולל של הבניה, נקבעו זכויות הבניה כשטחים כוללים (עיקרי ושירות) כפי שנהוג בתכניות לב העיר, שמתוכם הוגדר שטח שירות מינימאלי.
5. התכנית מגדירה מספר קומות מרבי למבנים לפי גודל מגרש נטו (עד 500 מ"ר ומעל 500 מ"ר, לאחר ההפקעות) ולפי סוג רחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים) קומת עמודים (מלאה או חלקית) וקומת קרקע נכללות במניין מספר הקומות המותר. גלריה בקומת קרקע מסחרית לא תחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
6. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר ומקווי הבניין המותרים יחשבו כסטייה ניכרת.
7. התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבניין קיים. לבניין קיים תינתן תוספת זכויות בהתאמה למספר הקומות הקיים.
8. התכנית קובעת הוראות לפיתוח המגרש (כולל טיפול בחניה), והוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יקבעו במסמך נלווה הנחיות עיצוב שיחולו על בקשות להיתר ב"תחום הכרזת העיר הלבנה". בשאר האזורים תחולנה ההנחיות המרחביות ומסמכי מדיניות עיצוביים כפי שאושרו בוועדה.
9. התכנית קובעת הוראות לאיחוד חלקות ולבניה בקיר משותף. איחוד חלקות לאחר אישור תכנית זו אינו מקנה למגרש המאוחד זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו לחלקות המקור.
10. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו (מרצפה עד רצפה). במגורים "לב העיר" תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מהגבהת גובה קומת מגורים כאמור לעיל. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו.

5.טבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה – מצב מוצע

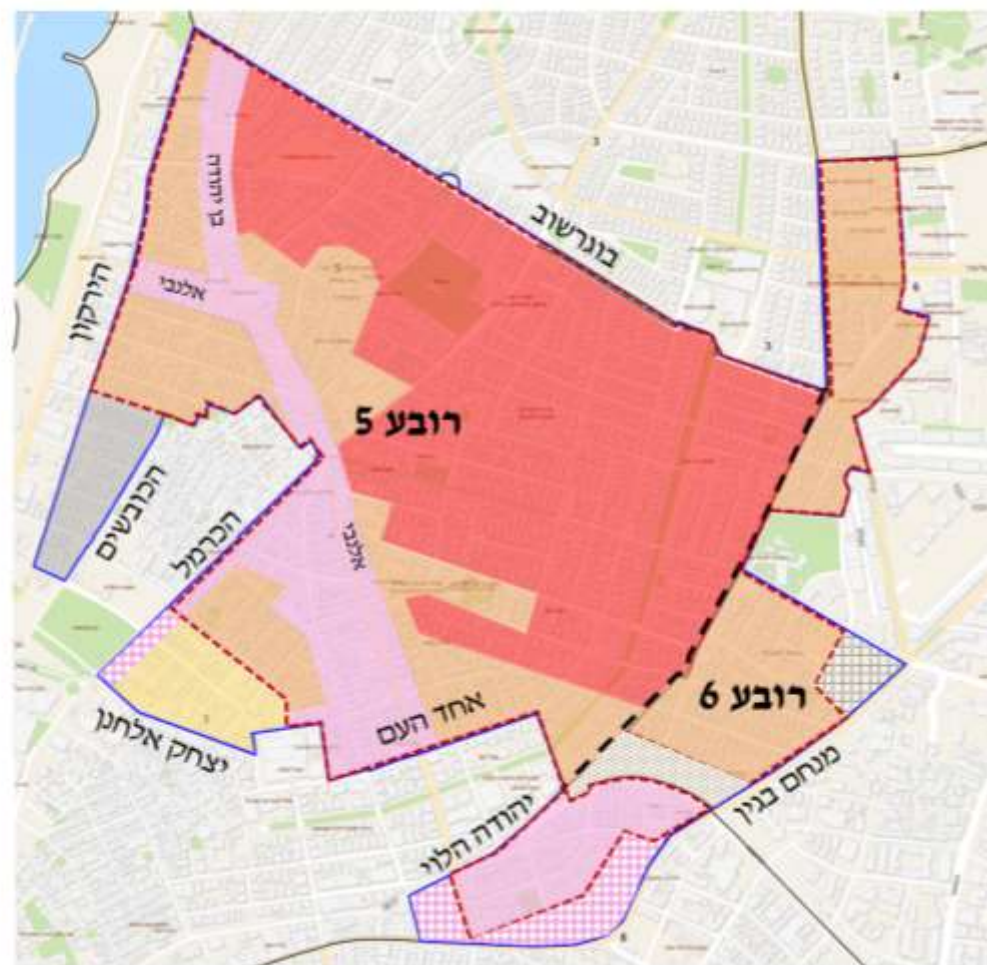
אזור	מספר אזור ראו איור עמ' 6	תאור מקום		גודל מגרש	שטחי בניה			מקדם צפיפות (מ"ר) (2)	תכנית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (6)											
					מפלס		מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מפלס הקובעת	מפלס הקובעת	מפלס הקובעת	מפלס הקובעת	מפלס הקובעת									
					עיקרי	שטחי שירות מינימאליים כוללים בזכויות הכוללות מעל פני הקרקע,									שרות/ עיקרי								
"תחום הכרזת העיר הלבנה"	1	מגורים "לב העיר"	גבולות תכנית 2720	כל המגרשים	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בכל המגרשים תכנית הבניה בין קווי הבניין הקבועים בתכנית זו	(4) (5)	לפי תכנית ע1	על פי תקפה	במגרש מתחת ל-500 מ"ר – 2.70	5									
	2	מגורים "עיר לבנה"	כל הרחובות פרט לרחוב הירקון	עד 500 מ"ר	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בקומת הגג עד 65% מתכנית הקומה שמתחת	לפי תכנית ע1	על פי תקפה	במגרש מעל 500 מ"ר – 3.30	2.5	4.5									
			רחוב הירקון	עד 500 מ"ר	(1)								2.5	4.5									
			כל הרחובות	מעל 500 מ"ר	(1)								3	5									
	3	אזור מסחרי	כל הרחובות פרט לאלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין	כל המגרשים	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	65 (3)	בקומת הגג עד 65% מתכנית הקומה שמתחת	לפי תכנית ע1	על פי תקפה	במגרש מתחת ל-500 מ"ר	2.5	4.5									
			ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין	כל המגרשים	(1)								2.5	4.5									
			במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר								במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר	במגרש מעל 500 מ"ר

אזור	מספר אזור ראו איור עמ' 6	תאור מקום		גודל מגרש	שטחי בניה			מקדם צפיפות (מ"ר) (2)	תכסית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (6)		
					עיקרי	שטחי שירות מינימאליים כלולים בזכויות הכוללות מעל פני הקרקע	מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה"	4	מגורים "קלישר"	כל הרחובות	כל המגרשים	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תקפה תכנית	2.5	4.5
	5	מגורים "הכובשים"	כל הרחובות פרט לרחוב הירקון	עד 500 מ"ר	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תקפה תכנית	3	5
				מעל 500 מ"ר	(1)					7 + ק.גג			3.6	6.2
			רחוב הירקון	כל המגרשים	(1)					7 + ק.גג	לפי תכנית ע1	לפי רוזטה בתשריט	3	5
	6	אזור מסחרי			(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	65 (3)	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תקפה תכנית	2.5	4.5
													במגרש מעל 500 מ"ר	
													3	5

הערות:

- שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכסית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג התחומות בנסיגות, על פי תכנית זו. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות.
- בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.
- מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתכניות לב העיר, אך תותר קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הקומה שמתחת.
- באזור מגורים "לב העיר" גובה המבנה לא יעלה על 19.8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מעקה הגג.
- סטייה מקווי הבניין המפורטים תהווה סטייה ניכרת.
- לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים בתחום העיר הלבנה.

תא/4320 - ייעודי קרקע – מצב מוצע



"תחום הכרזת העיר הלבנה"

מספר אזור בטבלה 5	מקרא מפה	ייעוד
1	"לב העיר"	מגורים
2	"עיר לבנה"	
3		אזור מסחרי

מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה"

מספר אזור בטבלה 5	מקרא מפה	ייעוד
4	"קלישר"	מגורים
5	"הכובשים"	
6		אזור מסחרי

2. גובה הבניה בייעוד מגורים - בנייה חדשה ותוספת לבניין קיים:

- A. מגורים "לב העיר" הגובה המותר יהיה על פי התכנית התקפה וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.
- B. מגורים "עיר לבנה", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- C. מגורים "עיר לבנה" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- D. מגורים "קלישר" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.
- E. מגורים "הכובשים", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שבע קומות וקומת גג חלקית (65%).
- F. מגורים "הכובשים" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שבע קומות וקומת גג חלקית (65%).

3. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה ותוספת לבניין קיים:

- a. באזור מסחרי ב"תחום הכרזת העיר הלבנה" - פרט לרחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין - הגובה המותר יהיה עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין - הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- b. באזור מסחרי מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).

4. קווי בניין: בניה חדשה

- a. מחוץ להכרזה בכל מגרשי המגורים:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות.
 - קו בניין צדי: 2.5 מ'.
 - קו בניין אחורי: 4.5 מ'.
- b. בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
 - קו בניין צדי: 2.5 מ'.
 - קו בניין אחורי: 4.5 מ'.
- c. בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר במגרשים גדולים מ-500 מ"ר:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
 - קו בניין צדי: 3 מ'.
 - קו בניין אחורי: 5 מ'.
- d. בתחום תכניות לב העיר בהתאם לתכניות מאושרות.
- e. בתחום אזור ההכרזה לא תינתנה הקלות בקווי בניין קדמיים.

5. קווי בניין: בתוספת לבניה קיימת

- a. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה
- b. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק באישור מהנדס העיר.

c. קווי בניין לממ"ד – בתוספת לבניה קיימת

- 1.ג.6. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
- 2.ג.6. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית.
- 3.ג.6. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צידי ואחורי קטנים מהמותר בתכניות תקפות הינו עבור הדירות הקיימות ובכפוף לפרסום הקלה.
- 4.ג.6. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.
- 5.ג.6. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי על פי תכניות תקפות.

6. צפיפות:

- a. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט מטה:
 - i. מגרשים בייעוד מגורים: מקדם צפיפות 80
 - ii. מגרשים בייעוד מסחרי: מקדם צפיפות 65
- b. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר בניה.

7. בנייה על הגג:

- a. בבניינים חדשים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' בחזית האחורית.
- b. בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית הראשית.

8. קומת עמודים מפולשת:

- a. בניינים חדשים: תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לפתור מחובת קומת עמודים במידה ויוכח כי רוב הבניינים במקטע הרחוב (בין צמתי רחובות) הם לשימור ללא קומת עמודים. במקרים אלה תבחן הבקשה לאחר הצגת פריסת חזיתות במקטע.
- b. בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'. הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9. איחוד חלקות:

- בתחום מגורים "עיר לבנה" יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- בתחום מגורים "לב העיר" יותר איחוד חלקות על פי תכנית תקפה.
- בשאר האזורים הבקשה תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

10. בניה בקיר משותף:

- בתחום העיר הלבנה: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים, במסגרת תיק מידע למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה, ובכפוף לחו"ד צוות.
- בשאר האזורים הבקשה תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לאשר את העקרונות המוצעים לתכנית רובע 5-6 לצורך המשך קידום התכנית.
2. להאריך את תוקף התנאים המגבילים ב-18 חודשים נוספים על מנת לשמור על רצף וודאות תכנונית באזור שרובו מצוי בתחום העיר הלבנה, ומוגדר כמרקם בנוי לשימור.
3. להכניס שינויים בתנאים המגבילים לנושא מרחב הכובשים בהתאם לעקרונות המוצגים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19'ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון:

אדי אביטן: הצגנו את התוכנית בפני המוחז. התבקשנו להציג את עקרונות התוכנית רובע 5,6 לוועדה ולאשר את הארכת התנאים המגבילים ב-18 חודשים זו התקופה שאפשר להאריך עד למקסימום של 6 שנים. נציג את המצב הקיים ואת עקרונות התכנית. עידן האוז: מציג את המצב הקיים במצגת. אדי אביטן: מציג את עקרונות התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: ב-24.7.19 קבלתם שנה זו השנה ה-5.5. הראלה אברהם אוזן: במשפט שבמצגת "בכובשים" חסרה ו החיבור. אודי כרמלי: עד עכשיו לא אישרנו את עקרונות התוכנית. ראובן לדיאנסקי: האם ההחלטה על פרסום 77-78 פוגעת בחופש של אדם לבנות? אודי כרמלי: פרסום סעיפים 77-78 לא פגעו או מנעו את הבקשות להיתר. האזור הזה מהפעילים יותר בעיר מבחינת בקשות להיתרי בניה, ואנחנו לא מונעים את הבקשות אלא קובעים מסגרת תכנונית ברורה. הראלה אברהם אוזן: למעשה זו מדיניות לתמ"א 38 ולכן יוצאים היתרי בניה. התמ"א אינה זכות מוקנית ויש מדיניות תמ"א ברובעים. מדיניות תמ"א זה מה שמוצג לכם פה עכשיו. ראובן לדיאנסקי: יש מגבלה מתוקף 78? אודי כרמלי: מגבלות מרחביות, קווי בניה וגבהים.

אדי אביטן: המגבלות תואמות את התכנית המוצעת, ומאפשרות להוציא היתרים בכפוף להם. מיטל להבי: היום מי שמבקש היתר יכול לבנות בקווי בניה קיימים בתוספת בניה. אתם מתירים היתרים ע"פ תוכניות תקפות כלומר אתם רוצים נסיגה, אמרת שהמגרשים גודלם הם פחות מ500מ"ר. אם עושים קו בנין קדמי 5מ' וקו בנין צידי 3 מ' זה מקלקל תוכנית שעובדת. רובע 5 הוא אזור שוקק חיים ומה אתם רוצים לשנות? קווי בנין שמתפקדים ברחובות אני מתנגדת שרוצים לשנות את האקסיומה של קווי בנין שעובדים ברחובות.

אדי אביטן: הרובע עובד כי יש מסמך שמאשר את העבודה הזו. התכנית מצמצמת את קווי הבנין במקום 3מ' ל-2.5 מטר.

אודי כרמלי: הכוונה לייצר מצב כמו שהיה ברובעים 3,4. ליצור תוכנית ללא הקלות, נראות תכנונית ברורה ושלא כל היתר יהיה מאבק. המטרה היא לקחת את מה שעובד היום ולקבע אותו. מיטל להבי: קלישר צפונה כל האזור כולו מקסימום 200 מ"ר מגרש למה קווי הבנין יהיו ע"פ תוכניות תקפות ולא ע"פ בניה קיימת.

אדי אביטן: אנחנו לא מבקשים לצמצם את התוספת, הם ממלאים את הקופסא שמתיישבת על הבניה הקיימת. אלא אם כן מדברים על קווי הבנין הקדמיים. מיטל להבי: האם בתוספת 2.5 קומות הבנין יסוג אחורה.

אדי אביטן: בחזית הוא יסוג.

אודי כרמלי: מה שמוצג כאן זה העקרונות התכנון לאורם אנחנו נכין את התוכנית והארכת התנאים המגבילים אתם לא מאשרים את התוכנית. אנחנו נגיע עם תוכנית מעובדת. מלי פולישוק: תמ"א 38 בניה חדשה זה חל כאן?

אודי כרמלי: חלק מהסיבה שאנחנו רוצים להאריך את 77 78 היא בגלל שעתידה של תמ"א 38 לא ברור. הבסיס התכנוני היא תמ"א 38. עד היום לא יודעים מה ההחלטה ואם התוצר הוא אותו תוצר. המוחז רוצה לדעת שהוועדה המקומית ראתה את העקרונות ומאשרת אותם. העקרונות ממשיכים את המגמה של רובע 3 ועם כל הסיבוכים זה יוצר ודאות, זו תוכנית שייקח זמן לאשר אותה. נחכה עד המקסימום כדי לראות מה הרכיב אם אותו רכיב נמצא בסוג של ערפל.

איל ספיר יזם: בשנים האחרונות אני יוזם ברובע 5 ובזמן האחרון אנחנו מנסים להפוך בנייני מגורים למלונאות. במלונאות אנחנו משתמשים בתכנית 281 והיא מאפשרת תוספת קומה עם התנאים המגבילים ניתן להבין כאילו אי אפשר לקבל 6.5 קומות וזה מגביל וגם אין יכולת לערער כי יש 77-78. לטענת איש הצוות טוען שזה לא יגביל. אני רוצה להבין שתבע 281 נוכל לקבל את הקומה הנוספת ברח' מסחרי.

מיטל להבי : האם 281 גוברת על הכרזת עיר לבנה ?
אדי אביטן : 77-78 ורובע 5,6 התוכנית אינה פוגעת בתוכניות תקפות מעבר לזה אני לא נכנס לסבך המשפטי העתידי. האזורים המסחריים נחלקים ל-2 אחד כמו אלנבי רחוב מסחרי שאפשרנו להעלות את החתך ויש אזורים אחרים בין נחלת בנימין לאלנבי רחובות קטנים ורוב הבניינים הם לשימור. ראובן לדיאנסקי : אי אפשר לדון באופן פרטני לכל בקשה של יזם. מה שאפשר לעשות זה רק לדאוג להגיע עם תשובה מפורטת.
איל ספיר : הבקשה שלי היא גורפת למלונאות שהתב"ע של המלונאות תהיה גורפת. אתם מחליטים אח"כ מעבירים למחוז והנוסח מוטעה, זה צריך להיות מנוסח טוב כמו שזה מנוסח עכשיו שברחוב מסחרי יהיה 5.5 קומות גם במגרשים גדולים שזה טעות בעיניי אבל מעולם יכולנו לדון כי לא היתה תוכנית. ברגע שאתם מאשרים וזה מאושר במחוז לא תוכלו לתקן. גם אם תרצו לתת למלון לא תוכלו לתת כי הועדה המקומית וגם המחוזית אומרות שהם לא דנות בתוכנית פרטנית. אני מבקש שיאפשרו למלון. אודי כרמלי : הערה נרשמה אם נצטרך להבהיר ב-77-78 יחד עם הייעוץ המשפטי נחזור לוועדה. אדי אביטן : נניח שאנחנו מאפשרים קומה נוספת לטובת מלונאות איפה.
מלי פולישוק : מדוע לא מוזכר שהטמיעו את עקרונות תמ"א 38.
אדי אביטן : זה מופיע במצב התכנוני המוצע.
מיטל להבי : אני מבקשת שיהיה פירוט חזיתות מסחריות, כמו כן מדיניות עם הגבלה של עסקי המזון. בנוגע לשטחים הירוקים והחומים אני מבינה שיש מחסור בתא שטח 55 שהגביל את תוספות הבניה בגלל המחסור לשטחים חומים וירוקים לכן אבקש תשובה לנושא הזה.

בישיבתה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

4. לאשר את העקרונות המוצעים לתכנית רובע 5-6 לצורך המשך קידום התכנית.
5. להאריך את תוקף התנאים המגבילים ב-18 חודשים נוספים על מנת לשמור על רצף וודאות תכנונית באזור שרובו מצוי בתחום העיר הלבנה, ומוגדר כמרקם בנוי לשימור.
6. להכניס שינויים בתנאים המגבילים לנושא מרחב הכובשים בהתאם לעקרונות המוצגים.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

אורלי אראל לא משתתפת בדיון
אודי כרמלי : תוכנית רובע 5-6 הוצגה מס' פעמים בוועדה בעיקר סביב 77-78 שהארכנו אותו. עקרונות התוכנית הוצגו וקבלו את אישור הועדה. רובע 5,6 שומרת על העיקרון של רובע 3,4 עם כמה תיקונים קלים. התוכנית יוצרת אופק תכנוני מובהק כמו שתכנית רובע 3,4 מוכיחה את עצמה. כל ההתחדשות של רובע 3,4 שינה כיוון וגוון, התחרות כיום היא על איכות מחיר ושירות. התפתחות בריאה של שוק נדל"ני בעיר.
כשמדובר ברובע 5-6 אחד המקומות היקרים בארץ, חשוב שיהיה סדר ושקיפות כלפי השוק והדיירים. חיים גורן : זה תב"ע או מסמך מדיניות?
אורלי כרמלי : מדובר בתב"ע המחליפה את התב"עות הקיימות. תמ"א 38 פגה בקרוב, ורובע 5-6 ייתן את המסגרת הנפחית של כל הזכויות שאנו רוצים לתת.
חיים גורן : לא תהייה תב"עות חדשות?
אודי כרמלי : על כל המרחב לא, נקודתית כן. התוכנית בסמכות וועדה מקומית כי ניצלנו את חלופת שקד שאפשרה לוועדה לקדם תכנית שתואמת את תכנית המתאר פלוס 30 אחוז.
גילה גינסברג : התוכנית מהווה השלמה לרובעי 3,4,5,6 רחוב ארלוזורוב, אבן גבירול. ההיסטוריה התכנונית – התכנית נדונה בוועדה בנושא תנאים להוצאת היתרים לפי 77,78 מ-2014 עם הארכות והיום אנחנו בונים בתוכנית סטטוטורית בסמכות מקומית.
התחום התכנית 4320 מושפע מגבולות רובע 3, מדיניות חוף הים, כרם, שוק הכרמל, נווה צדק, רוטשילד. מרבית שטח התוכנית כלול באזור הכרזת אונסקו, מה שמשפיע על הוראות התוכנית. הקו הכחול מושפע

מהמצב הסטטוטורי בהיקף המאופיין בהרבה תכניות גובלות. בשטח יש כ- 25% מבנים לשימור שהתוכנית אינה חלה עליהם.

ליאור שפירא: רחוב הכובשים למשל התוכנית חלה עליו?

גילה גינסברג: גבול התוכנית עובר ברחובות שצד אחד בתחום התוכנית והצד השני לא חלה עליו התוכנית.

רחוב הכובשים צד אחד קשור לתוכנית הכרם וצד שני קשור לתוכנית רובע 5, 6.

מבחינת גודלי חלקות מרבית החלקות הן קטנות, פחות מ- 500 מ"ר ומרבית רוחבי הרחובות אינם עולים על 10 מטר. מאפייני המרקם נשמרו לאורך השנים הן על ידי הפרצלציה, רוחב הרחובות, קצב הבינוי נפחי הבניה והשפה האדריכלית המורכבת שיש ברובע הזה, נפחי בניה מצומצמים. מבחינת תחבורה תת"ל 102

קו מטר M2 אשר חוצה את התוכנית נמצאת בהפקדה ולקראת פרסום המלצות, תמ"א 70 כוללת את האזור בתחום ההשפעה אך הוא מסומן כאזור לשימור מרקמי ולכן הוראות התמ"א בנוגע לרח"ק מינימום לא חלות עליו. הקו הסגול חוצה את התוכנית בקרוס למטרו לאורך אלנבי ובהמשך לבן יהודה והקו האדום עובר מזרחית דרומית בשולי התוכנית.

מבחינת התאמה למתאר-אזור מגורים בבניה עירונית, אזור בייעוד מעורב, צירי רחובות מסחריים וכן צירים מעורבים. כל התוכנית מסומנת כמרקם בנוי לשימור. בתחום התכנית חלות תכניות מנדטוריות 44, 58, ו-מ' שמדברות על 5-6 קומות כולל קומת קרקע מפולשת, תכנית 1200- אזור לתכנון בעתיד שתבוטל ותוכניות לב העיר שנשארת בייעוד של מצב לפי תכנית מאושרת אחרת. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור, חלקות בייעוד ציבורי וחלקות עליהן חלה תכנית נקודתית. תשריט ייעודי הקרקע, מרבית השטח בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. אזור תכנית 1200 שמפורט עם ייעודי קרקע עם זכויות והוראות בניה במסגרת התוכנית. המטרות הן קביעת הוראות להתחדשות מבנים וחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים והטמעת עקרונות בנייה של אזור ההכרזה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים.

המקורות לזכויות משתנות בתוכנית עקב פקיעת תמ"א 38. נעשה שימוש בתיקון 139 לחוק בדבר תכנית לעמידת מבנים ברעידות אדמה, תוכנית המתאר שקובעת גג לזכויות הבניה וכן הוראות לקופסה המסורתית שקבענו גם ברובעים.

מבחינת הזכויות הנפחיות, הזכויות נקבעות על ידי קווי בניה ומספר קומות ונסיגות, וכן קביעת סטייה ניכרת מקווי בניין ומספר קומות. זכויות בניה לבניינים שטעונים חיזוק מוגדרים בצורה דומה לתמ"א 38- מינימום שתי קומות ו- 4 יח"ד לפחות, 70 אחוז מהשטח אמור לשמש למגורים, החוק המתאר והקופסה- הקטן ביניהם מרכיב את זכויות הבניה. עקרונות התוכנית חוזרים על תכנית רובעים 3, 4 תכנית נפחית שמוגדרת על ידי מס' קומות קווי בניין ונסיגות. תוספת לבניין קיים - ברחוב אלנבי, בן יהודה, הרכבת, בגין, ובמקטע הדרומי של יהודה הלוי המהווים רחובות מסחריים ראשיים תותר תוספת עד 6 קומות וקומת גג חלקית. ביתר הרחובות עד 5 קומות וקומת גג חלקית, הרחובות במסגרת קווי בניין למעט הבלטת ממ"ד 2 מ' לצד 3 מ' לאחר. צירי פעילות מסחר- נקבעת היררכיה של הגדרת רחובות מסחריים ראשיים, בהם לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע ונקבעת חזית מסחרית, למשל רחוב הירקון והשלמת מקטעי רחובות שונים. ביטול תכנית 1200, ביטול תוכניות מתאר מקומיות מ', ס', ג' על שינוייהם. צפיפות יח"ד דומה לרובע 3 -בייעוד מגורים מקדם צפיפות 80, (מקדם מחושב מסך השטח למגורים מחולק במקדם), מגרשים בייעוד מסחרי-מקדם 65, בתוספת -על פי קומות טיפוסיות. בנוסף, הקפדה על עיצוב המבנים ופיתוח המגרש, התאמה למרקם הבנוי, שמירה על המרווח הקדמי, לא תותר הצמדות חצרות, שמירה שטח פנוי בתת הקרקע לנטיעות ושמירה על שטח לחלחול. פריסת הגבהים נעה בין 5.5-6.5 קומות ובאזור הכובשים 6.5-7.5 קומות.

חגית נעלי: פריסת פיזית של שטחי ציבור בתחום התוכנית 56 דונם בייעוד מוסדות ציבור, כ- 20,000 מ"ר שטחים ציבוריים מבוניים. בסביבת התוכנית כ- 64 דונם שטחים ציבוריים פתוחים מתוכם 23 דונם גן מאיר. מבחינת היקפי ההתחדשות לצרכי ציבור כיום 21600 יח"ד, בהמשך הערכה ל13800 יח"ד אם יהיה מימוש מלא של המרחב. סדרה של המלצות כמענה לצרכי הציבור. טיוב המצאי הקיים של שטחי ציבור, ניצול מיטבי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית וסמוך לה, בינוי יעיל שמאפשר תוספות עתידיות, בניה בתת הקרקע, העתקה של שימושים כלל עירוניים ומטרופולין כמו למשל מרכז מיפוי ישראל שנמצא בתוך מגרש ציבורי משמעותי. מומלץ לתת עדיפות לתושבי המקום, להשלים תכנית לניהול שטחים ציבוריים בעיקר בתחום היחידות העירוניות, המבנים הציבוריים שניתן להפעיל אותם אפקטיבית.

הגדלת המצאי של שטחים בדרך של הסבת מגרשים פרטיים לציבוריים וגם הקצאה של קומה ציבורית במסגרת תכנית שתהיה הריסה ובניה מחדש וששטחם יהיה מעל 500 מ"ר.

אופירה יוחנן וולק: על כמה מגרשים מדובר שיש בהם מעל 500 מ"ר ?

אודי כרמלי: מדובר בסוגיה שלא הוצגה עד היום. התוספת הסטטוטורית של תכנית רובע 5, 6 היא קטנה יחסית. ראוי שכל בניין שיש בו התחדשות עירונית ויש לו יכולת פיזית ותוספת שעורית שתהיה הפרשה לציבור. ההפרשה מחושבת רק מהתוספת, ביחס לזכויות תקפות. יוצר מאגר של שטחים קטנים מפוזרים בשכונות למשפחתונים, מעונות קטנים, יש פוטנציאל.

חגית נעלי: מבחינת ההיקף מדובר בהיקף לא מבוטל. המלצה נוספת עריכת פרוגרמה אזורית מקיפה.

ליאור שפירא: אין שינוי מהותי מהמצב הנכנס? כעת אנו מקבעים זאת בתב"ע?

אודי כרמלי: האמירה נכונה גם סטטוטורית כי הוועדה אישרה 77,78 והשטח מתנהג בשש וחצי השנים האחרונות בצורה הזו.

חגית נעלי: הצרכים נבדקים בהתאם לדופק ההתפתחות ולהיתרים ולתת המלצות קונקרטיות למענה ציבורי שיידרש, כולל אפיונים, המצב הדמוגרפי השלד הציבורי מסד נתונים ולהיערך בהתאם.

ליאור שפירא: אפשר להראות רק את השינויים?

גילה גינסברג: הגדרת רחובות מסחריים ראשיים שבהם לא ניתן לקבוע מגורים בקומת הקרקע וקביעת מסחרית חדשה, הרחובות מפורטים בתוכנית. רחובות שכעת לא מוגדרים ככה למשל יהודה הלוי, רחוב הירקון, קביעה חדשה של חזית מסחרית. לגבי הקופסה אין הרבה שינויים, חישוב זכויות השתנה. באזור תכנית 1200 זה מיסוד של זכויות והוראות, ובנוסף, היחידה לתכנון אסטרטגי שקבעה שטחים ציבוריים בקומת הקרקע.

מנגנון חישוב זכויות השתנה, בהיבט הנפחי ללא שינוי משמעותי.

אודי כרמלי: השינויים המשמעותיים זה סמכות התוכנית, ניצול תיקון 139 לחוק ועושים תכנית בסמכות מקומית, כל חישובי הזכויות מותאם למסגרות האלה של מתאר פלוס שלושים אחוז והוספת שכבה ציבורית מתוך תפיסה שגם אם עושים חידוש מרקמי חשוב לייצר אמצעי של שטחי ציבור. שטחי הציבור נגזרים אך ורק מהתוספת ולא מהזכויות הקיימות.

אופירה יוחנן וולק: אם 20% זה מהתוספת זה משהו משמעותי?

אודי כרמלי: תלוי בקצבי המימוש. מדובר בפוטנציאל של אלפי מטרים. שטחים שנדרשים לצורך משפחתונים, מעונות שחסרים בקהילה.

אביגדור פרויד: לא פחות מ-75 מ"ר.

חיים גורן: יש את הקו הסגול שחוצה ואת הקווי מטר. רחוב אלנבי יוצא מכלי רכב בכלל. האוטובוסים והרכבים ייסעו מסביב. איך אנחנו מתמודדים במקביל עם הסעת המונים ועם המצוקה הקשה של תנועה במרחבים הללו. בין אם זה שביל אופנים, הסדרת מדרכות להולכי רגל?

אודי כרמלי: רובע 5 נמצא בלב ליבה של סכמת התנועה. מדובר על פרויקטים שמוסיפים כמה יחידות עד עשרות בודדות יחיד עם תקני החניה הקיימים שנשענים עליהם. זו לא תכנית פוגענית. זה אחד האזורים הכי משורתיים בעיר. הוא נגיש, משורת בשבילי אופניים, אנחנו נשענים על מסד תחבורתי קיים.

אלחנן זבולון: מהו תקן החניה?

אודי כרמלי: תקן החניה נשאר אותו דבר. לפי תקנים תקפים.

אלחנן זבולון: המדיניות היתה 0.5

אודי כרמלי: לתב"עות חדשות להתחדשות עירונית. במקום זה אנחנו נשענים על תקנים תקפים.

אביגדור פרויד: לגבי התוספת הציבורית מה קורה שזה בנין עם חזית מסחרית איך זה מסתדר?

עמ' 170 סעיף 3 בדבר סותר את תכנית מ' כיום ניתן לסגור מרפסות בסגירה אחידה אם התוכנית תאושר כפי שהוגשה עלולות להיות מוגשות תביעות פיצויים לפי סעיף 197.

אודי כרמלי: הוועדה תהיה רשאית לדרוש כפי שהיום, בהיתרי בניה חדשים ברובע 5,6 במקרים מסוימים פתיחת מרפסות ובמקרים אחרים לא.

הראלה אברהם אוזן: בהוראה מתוך תכנית מ' לנושא סגירת מרפסות בבניין מגורים קיים, ישנם מס' תנאים וכתוב ולשביעות רצונו של מה"ע. יש דרישות בתוכנית מ' שאפשר ללמוד שיש שיקול דעת לוועדה ובהיבט הזה לא עשינו שינוי לתכנית 3,4. לא כתבנו שום סוגיה חדשה בשונה מתכנית 3 ו-4 יעל נויפלד: באזורים מסחריים או באזור שנחשב תכנונית שנכון לעלות את שטחי הציבור לקומה העליונה יותר, תהיה אפשרות לעשות זאת.

אביגדור פרויד: תהיה התחשבות שזה אזור מסחרי?

אודי כרמלי: נכון

גילה גינסברג: בחוות דעת צוות אנו מבקשים להוסיף השלמה עם אונסקו בכל הנוגע להוראות עיצוב באזור ההכרזה.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, חיים גורן, וכן פנינה קראוס

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים לפי הצורך.
2. תאום מסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תאום עם גורמים המקצועיים ככל שיידרשו.

4. השלמת תיאום מסמכי התוכנית עם אונסקו בכל הנוגע לאזור ההכרזה.
5. שילוב המלצות היחידה האסטרטגית בהוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי הציבור המבונים , ככל הניתן בהתאמה למאפייני המרקם לשימור
6. גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
7. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימום.

ב. עם פקיעתם של התנאים לפי סעיף 77-78 (נובמבר 22) יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.

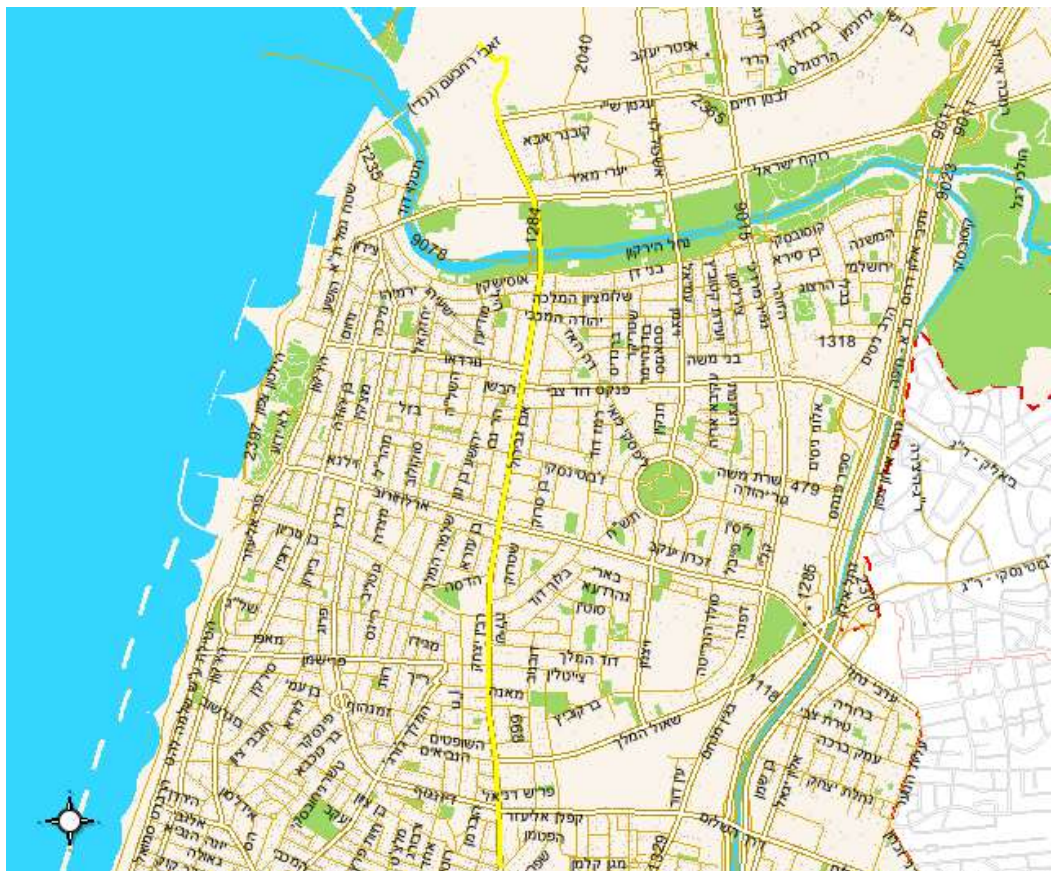
משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 20.1.1. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתנינים לדיון הפקדה. במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות. לפיכך מוצעת הפקעה של 3 מ' מהמגרשים לעת מימוש התכנית במגרשים בהתאם לחו"ד הצות.

מיקום: המגרשים לאורך רחוב אבן גבירול



כתובת: החלקות הגובלות ברחוב

שטח התכנית: כ-270 דונם

מתכנן: דני לזר אדריכלים, אגף תכנון העיר-מחלקת תכנון מרכז

יום: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: שונים

תמצית הליכי התכנון:

1. מסמך מדיניות רחוב אבן גבירול אושר בוועדה המקומית בתאריך 7.11.12.

2. פרסום 77-78 בדבר הכנת תוכנית - בישיבתה מספר 14-0031 מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. בהתאם להחלטת הוועדה פרסם 77-78 אשר אושר בוועדה המחוזית בתאריך 7.6.15

3. **הארכת תוקף סעיפים 77-78** - דיון בהארכת תוקף הפרסום והוספת תנאים מגבילים בשיכון פועלי הנמל צפון ודרום לפי סעיפים 77-78 בחוק. בישיבתה מספר 17-0027' מיום 03/01/2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להאריך את תוקף הפרסום של 77-78 עד ל-3/2019 ולתקן את סעיף 78 במגרשים הממוקמים בכתובות אבן גבירול 170-192: לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בפרק זמן זה עד לאישור תכנית בתחומן.

רקע כללי:

רחוב אבן גבירול הינו רחוב מרכזי בליבה של העיר המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועה מוטורית. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בזכות דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים מגוון וכולל מאפייני בינוי רציפים וחזרתיים. תוואי רכבת קלה (תת"ל 71/ב "הקו הירוק") יחזק מגמה זו. תכנית המתאר תא/5000 מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות. תוכנית זו מהווה השלמה לתוכניות הרובעים, (מהן נגרעו החלקות לאורך הרחוב) ויוצרת תשתית תכנונית להתחדשותם של המבנים תוך שמירה על איכויותיו של הרחוב.

מצב תכנוני קיים:

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב', וכן חובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ'. במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה.

זכויות הבניה הינן 161%-121, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור. תוכניות מרכזיות:

- **תכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א .**
- **תת"ל 71-ב – רכבת קלה במטרופולין ת"א – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי.**
- **תכנית המתאר תא/5000: הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי בעל הוראות מיוחדות, ומפנה למסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית. כמו כן מחייבת תכנית המתאר שמירה על המאפיין המרכזי ברחוב- החזית המסחרית והקולונדה. גובה הבינוי הינו 8-10 קומות, פרט לחלקו הצפון מזרחי בו במסגרת תכנית מתאפשרת בחינת בניה חריגה מסביבתה עד 15 קומות. בנוסף, הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל. **הרח"ק מירבי שנקבע בתוכנית המתאר למגרשים לאורך אבן גבירול הוא בהתאם להגדרה ל"אזור מגורים בבניה עירונית": 2.5 למגרשים הקטנים מ 0.5 דונם ו-3 למגרשים שגודלם 1.5-0.5 דונם (מרבית הרחוב).****
- **תכניות כלל עירוניות רלוונטיות: ח, ע1, מ, ג, 2710, 2650'ב.**
- **תכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.**
- **תכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב: 487, 336, 485, 570.**
- **תכניות נקודתיות ברחוב: 1762+935א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל), וכן תכניות נקודתיות שאושרו בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול- בית תהל תא/4011, אבן גבירול 144-148 תא/4202, וכן תכנית שיכון פועלי הנמל תא/4825 שהומלצה להפקדה באפריל 2019.**
- **מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית תא/9027- אושר ב-2012 בו הוגדר חזון לפיתוח הרחוב ונקבעו הכללים להתחדשות. עקרונותיו יושמו בפרסום 7-78.**
- **החלקות לאורך הרחוב אינן נכללות בתחום תכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4).**
- **חלקו הדרומי של הרחוב ממוקם בתחום הכרזת אונסקו (ארלזורוב בגדה הדרומית, שד' דוד המלך בגדה המזרחית).**

מצב השטח בפועל:

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים, עפ"י רוב בגובה 3 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה.

ועדה מקומית ת"א	תכנית רחוב אבן גבירול
--------------------	-----------------------

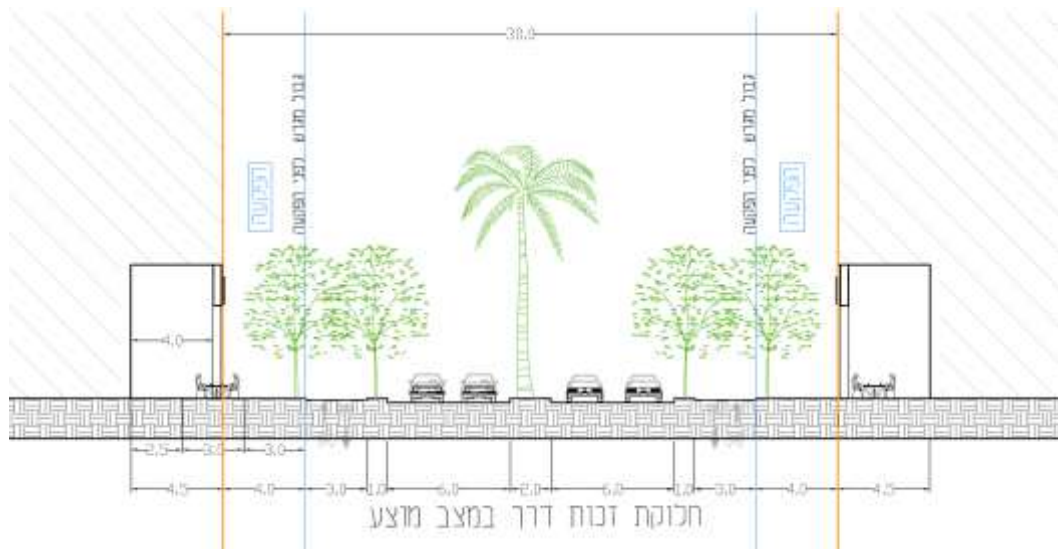
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה. בחלק מהמגרשים המדרכה הקדמית הקיימת מעבר לקולונדה הינה שטח פרטי המסומן בזיקת הנאה.
3. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר בדגש על שימושי תעסוקה בחלקו הדרומי ושימושי מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות ברחוב.
4. מרחב ציבורי מחודש אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בהתחדשות המבנים.
5. ברחוב קיימים מוקדי פעילות - בניין העירייה, בית ציוני אמריקה, גן העיר, לונדון מיניסטר.
6. בניה חריגה בגובה-בית יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטר, מגדל השופטים, מגדל המאה, ומתחם סומייל.
7. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים. מגמה אשר משתנה בשנים האחרונות.
8. לאורך הרחוב קודמועד כה יוזמות שונות בהתאם ליעדי המדיניות: בית תהל (בבניה) אבן גבירול 148 - 144 (תכנית מאושרות), שיכון פועלי הנמל דרום (הומלצה להפקדה), שיכון פועלי הנמל צפון ובית וואלה.
9. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו - נכלל בתחום ההכרזה: בגדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משד' דוד המלך דרומה.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית אבן גבירול הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הרחק המרבי שנקבע בהיקף של 2.5-3 עבור מרבית המגרשים ברחוב אינו תואם את נפחי הבניה המתקבלים עפ"י הגובה המותר. לפיכך על מנת לאפשר את היקף זכויות הבניה המתאפשר בהתאם לנפחי הבניה המותרים, נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אשר בין היתר מגדילה את הרחק ל-כ-3.5 באזור ההכרזה ו-כ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה. התוכנית משלימה את תוכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4) והיא מממשת את יעדי תוכנית המדיניות, תכנית המתאר ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

מטרות התכנון:

- א. עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול ויישום תמ"א 38 בהתאמה ליעדי מדיניות רחוב אבן גבירול, באמצעות קביעת הוראות למבנים הטיפוסיים ברחוב, תוך שמירה על איכויות בינוי קיימות כגון: רציפות ואחידות הבינוי, קולונדה מסחרית.
- ב. הגדלת רחק ל-כ-3.5 באזור ההכרזה, וכ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה, בהתאם למס' קומות, קווי בניין, ומגבלות התכסית.
- ג. תוספת שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור, פריסתם לאורך הרחוב ובחתך המבנה הטיפוסי.
- ד. הגדלת מלאי יחידות הדיור לאורך הרחוב בדגש על תוספת יח"ד קטנות.
- ה. שינוי ייעוד ממגורים לדרך במגרשים הכוללים את שטח המדרכה (מחוץ לקולונדה הנוותרת בזיקת הנאה) לאורך רחוב אבן גבירול ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ו. שינוי חתך הרחוב לטובת הרחבת מרחב הולכי הרגל והפרדת תנועות אופניים מתנועות הולכי הרגל ע"י הסבת נתיב תנועה בכל כיוון לשביל אופניים.
- ז. קביעת הוראות מתאריות למבנים ייחודיים לאורך הרחוב: גן העיר, לונדון מיניסטר.



הדמייה של המצב המוצע (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו).

הוראות לבניה חדשה (מותנות בהריסה ובניה מחדש)

1. זכויות בניה:

- א. הגדרת שטחי בניה מרביים בבניין טיפוסי הינן נפחיות ונקבעות ע"י קווי הבניה, מגבלות תכסית ומסי הקומות.
- ב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות).
- ג. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו –מבוטלות.

2. מספר קומות וגובה:

- א. מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו עד 9 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע (29 מ' לכניסה עליונה, 35 מ' גובה מירבי).

ב. בתחום הכרזת אונסקו עד 7 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע

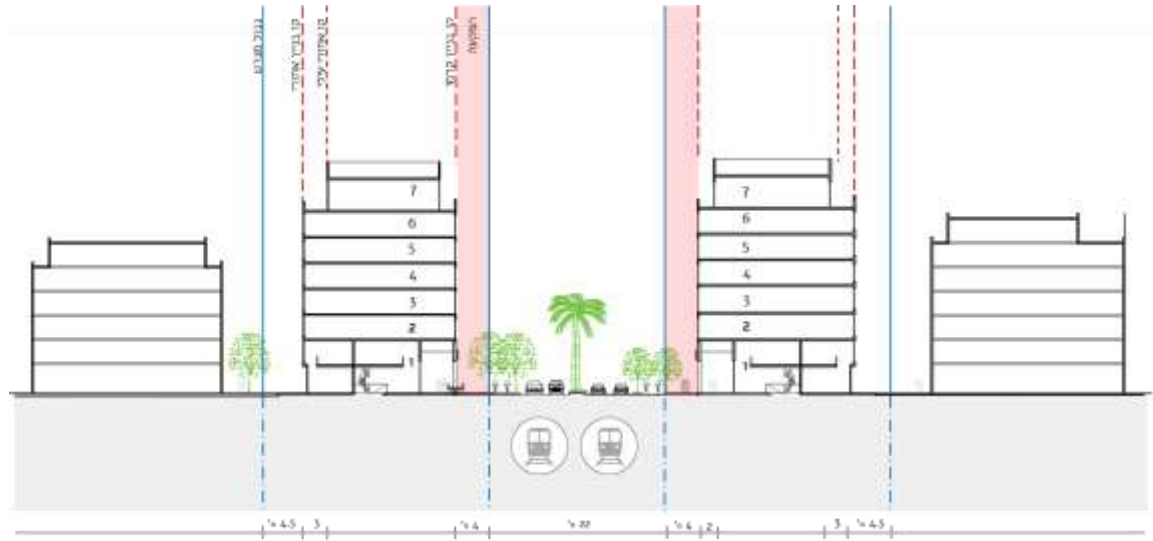
3. קווי בניין ובניה בקיר משותף במבנה טיפוסי לאורך הרחוב :

- א. במגרשים מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר המשותף, 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.
- ב. במגרשים בתוך תחום ההכרזה - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר משותף, 3 מ', קו בניין אחורי 4.5 מ'.
- ג. נסיגות בקומות העליונות: מחוץ להכרזה - 2 מ' בקומה עליונה בחזית אבן גבירול, 3 מ' בקומה העליונה בחזית אחורית. בתחום אזור ההכרזה: 2 מ' בקומה עליונה בחזית קדמית, 3 מ' בחזית אחורית.
- ד. בחלקות הבנויות בקיר משותף יותר חדר מדרגות משותף ומבואה אחת לשני בניינים צמודים.
- ה. במגרשים פינתיים, שעומקם קטן מ-12 מ' תתאפשר בהתאם לשיקול דעת בניה בקיר משותף עם מגרש גובל שאינו כלול בתחום התכנית. זכויות הבנייה יחושבו ע"פ התכנית התקפה בכל מגרש והנחיות הבניה בקיר משותף יהיו בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בתוכנית זו.

חתך רחוב טיפוסי מחוץ ל אזור ההכרזה



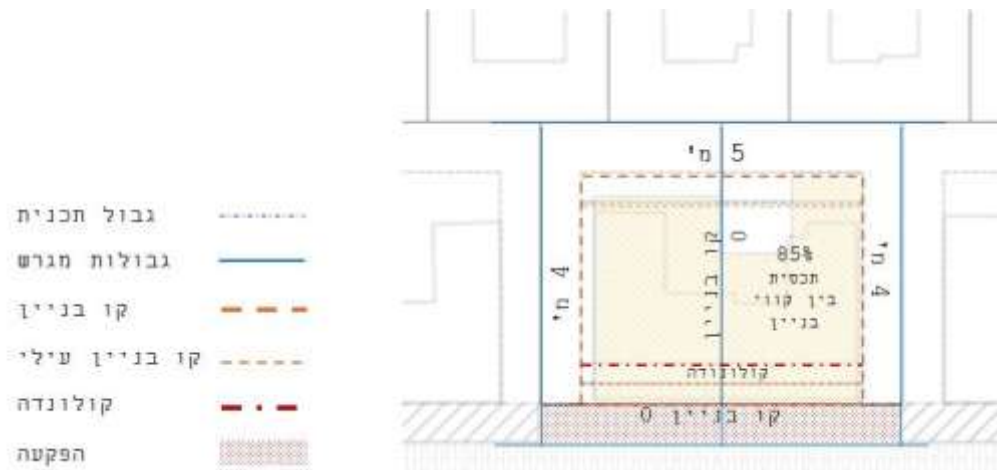
חתך רחוב טיפוסי באזור ההכרזה



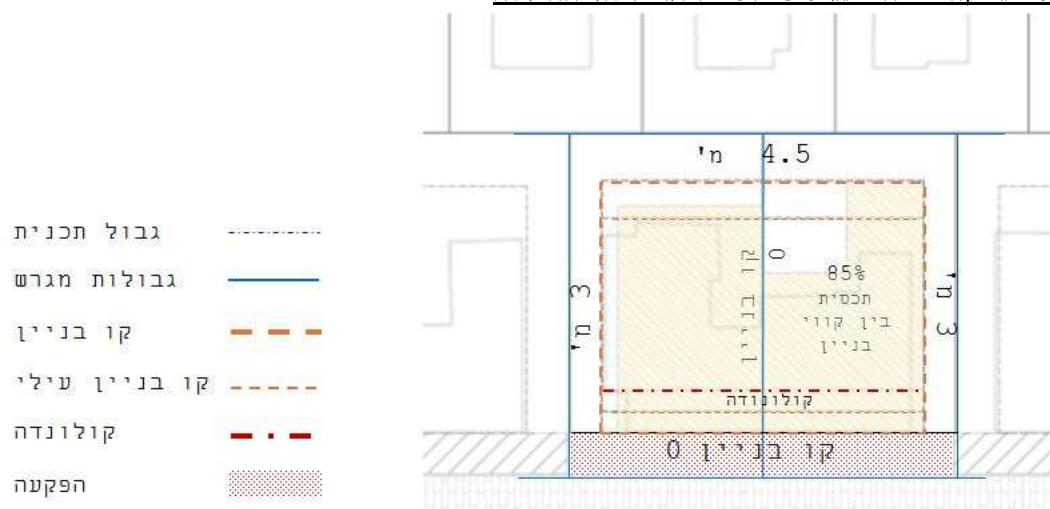
4. תכנית:

- 85% מהשטח התחום בין קווי הבניה של קומה טיפוסית.
- במגרש בו שני קווי בניה הם 0 (קיר משותף משני הצדדים) , תהיה התכנית 80% מהשטח שבין קווי הבניה.
- במקרה של בנית ממ"קים במקום ממ"דים, יתווספו שטחים אלה מעבר לתכנית כאמור.

סכמת קווי בניה /תכנית במגרש טיפוסי מחוץ לתחום אזור ההכרזה -



סכמת קווי בניה במגרש טיפוסי בתחום אזור ההכרזה -



5. תמהיל שימושים:

- קומת הקרקע (0) ובקומת היצע- מסחר. כמו כן יותרו מבואות (בשטח המינימלי המותר) ושטחי שירות למגורים. בכל מקרה שטחי המסחר לא יפחתו מ-50% משטח הקומה.
- קומה ראשונה (1) – תעסוקה. כמו כן יותרו שימושי מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. באזור ההכרזה יותרו גם שימושי מגורים בקומה זו.
- קומות עליונות: מגורים. כמו כן יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ועדה מקומית ת"א	תכנית רחוב אבן גבירול
--------------------	-----------------------

ד. קומת מרתף ראשון (1-) - מסחר, תעסוקה, בילוי ותרבות, שימושים נילווים למלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, אחסנה וחניה במידה ויש למגרש גישה לחניה מרחוב ניצב או עורפי לאבן גבירול.

ה. בשאר המרתפים יותרו שימושים ע"פ תכנית ע"1 על שינויה.

ו. צפיפות:

א. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב ע"י חלוקת סה"כ השטחים לשימושי מגורים במקדם הצפיפות 70.

ב. גודל דירה מינימאלי – 35 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות).

ג. לפחות 25% מכלל הדירות במגרש יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטחים כוללים).

ז. תנועה וחניה:

א. לא יחוייב פתרון חניה מגרשים.

ב. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול, אלא מרחובות ניצבים או עורפיים.

ג. במגרשים בהם ניתן לאפשר חניון תת"ק, לא יוקצו מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית. ליתר הדירות תקן החניה היה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן זה הינו מקסימליץ

ח. הנחיות עיצוביות:

8.1 קולונדה

א. קומת הקרקע תכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.

ב. עומק הקולונדה המינימאלי- 4.5 מ'. במקומות בהם נותרת מדרכה הצרה מ 3 מ' מחוץ לקולונדה כתוצאה מתכנון מפורט של הקו הירוק, עומק הקולונדה המינימאלי יהיה 6 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים לא יעלו על 45 / 60 ס"מ. רוחבו המרבי של עמוד כלפי רחוב אבן גבירול לא יעלה על 45 ס"מ.

ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 5.20 מ'.

ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.

8.2 חזיתות:

א. אורך מבנה לאורך אבן גבירול לא יעלה על 70 מ' ולא יפחת מ 30 מ'.

ב. לא תותר הפניית מחסנים, מטבחים וחדרים טכניים לרחוב ראשי.

ג. לא תותר הפניית ממ"דים לחזית הקדמית.

ד. אורך החזית של יחידה מסחרית בקומת הקרקע לא יעלה על 12 מ"א לאורך אבן גבירול.

ה. עיצוב החזית לרחוב יכלול התייחסות עיצובית לקווי הקומות ולקצב הקולונדה.

ו. שטח הזיגוג בחזית הראשית לא יעלה על 60% מכלל שטח החזית. לא יותרו תריסים אטומים כלפי הרחוב

ז. תחוייב בניית פיר לאיוורור וארובות לשטח המסחרי עד מעל לקומת הגג. לא יותרו ארובות חיצוניות או פירים על גבי החזיתות.

9 מרפסות

א. יותרו מרפסות שקועות ולא תותר הבלטתן למישור החזית ולא תותר סגירתן.

ב. שטח המרפסות יחושב מעבר לתכסית כאמור בסעיף 4.

10. שלביות ביצוע:

תותר הוצאת היתר בניה בתנאים הבאים:

1. המגרש הראשון הבנוי בקיר משותף מחוייב באישור תוכנית עיצוב ופיתוח עבור כלל המבנה הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לקולונדה, גובה הקומות, עיצוב החזית ונושאים נוספים להבטחת רצף הבינוי.

2. במגרשים סביב כיכר רבין (תוכנית 200) תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישורה של תוכנית עיצוב לבינוי סביב כל הכיכר אשר תכלול בין היתר שמירה על בניה אחידה לרבות מס' הקומות.

ועדה מקומית ת"א	תכנית רחוב אבן גבירול
--------------------	-----------------------

11. טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
זכויות בניה נפחיות באזור ההכרזה רחק כ-3.5 מחוץ לאזור ההכרזה כ-4.5		161%-121%	אחוזים	זכויות בניה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה)	4	קומות	גובה אופייני
29	35	15	מטר	
נפחי, ובמסגרת 85% מהשטח המתקבל בין קווי בניה		40%-35%	תכסית	
1. אין חובת התקנת מקומות חניה 2. במגרשים בהם ניתן להקים חניון לא תותר הקצאת מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית זו. ליתר יחיד תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף.			מקומות חניה	

12. הוראות לתוספות בניה על מבנה קיים באזור ההכרזה

תוספת למבנה קיים תותר באזור ההכרזה בלבד ובתנאים הבאים:

- כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו ע"פ תקן 413 ומשלוח הודעות וקבלת הסכמת החלקות הגובלות הבנויות בקיר משותף.
- תותר תוספת בניה של קומה וקומת גג חלקית.
- לא תותר הבלטת רכיבי חיזוק מעבר לקו חזית הבניין הקיים. עיבוי עמוד הקולונדה יהיה במימדים המינימליים לכיוון פנים הקולונדה בלבד. לא יותר עיבוי לכיוון חזית אבן גבירול.
- התאמת תוספת הבינוי להנחיות העיצוב.
- התאמת מימדי הקולונדה כמפורט בתוכנית זו, פרט לגובה והמרחק בין עמודים אשר נותרים ע"פ הקיים.

2. מוקדים ייחודיים ברחוב

מוקדים אלו יתוכננו בתוכנית זו ברמה מתארית. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת נוספת בסמכות מקומית אשר תכלול הקצאת שטחי ציבור בנויים.

א. גן העיר ולונדון מיניסטור

- תותר תוספת בניה בדופן הפונה לרחוב מעל הבינוי הקיים בגובה כולל של 6 קומות וקומת גג חלקית ובהתאמה למאפייני הבינוי המוצעים בתכנית.
- הקצאת שטחי ציבור תהיה בהתאם לפרוגרמה שטחי ציבור שתלווה את קידום התכנית.
- שימוש ציבורי במפלס הגג הקיים.
- קווי בניה - קו בניה קדמי לאבן גבירול 0. עומק האגף החדש לא יעלה על 20 מ'. מרחק מינימאלי ממגדל המגורים הקיים - 20 מ'.
- היקף השטחים: גן העיר: תוספת שטח ים כוללים (ברוטו) בהיקף של 10,000 מ"ר

ועדה מקומית ת"א	תכנית רחוב אבן גבירול
--------------------	-----------------------

לונדון מיניסטור: תותר תוספת שטחים כוללים בהיקף של עד 5000 מ"ר
 6. תמהיל שימושים סופי יקבע במסגרת התכנון המפורט ובכל מקרה יכלול שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו ע"ש העירייה בהיקף שלא יפחת מ- 35% מכלל השטח.

שטחי בניה בשטח התוכנית:

מגורים	מצב קיים בני	תוספת למצב הקיים	מצב מוצע מתוכנן (על קרקעי)
מגורים	197,000 מ"ר	כ- 150,000 מ"ר	375,000 מ"ר
יח"ד למגורים	2,200 יח"ד	כ- 2,300 יח"ד	4,500 יח"ד
מסחר	48,000 מ"ר	כ- 20,000 מ"ר	70,000 מ"ר מתוך זה כ 65% במבנים הטיפוסיים
תעסוקה/מלונאות/מסחר נוסף על החזית המסחרית,	45,000 מ"ר	כ- 15,000	כ- 60,000 מ"ר

* נתונים מצב קיים ע"פ יחידה אסטרטגית מתוך ארנונה, נתונים מצב מוצע עפ"י מימוש מלא של התכנית.

במהלך חודש מרץ 2019 נערכו מפגשי ידוע הציבור בהם עלו הנושאים הבאים:

- יש להביא בחשבון בקביעת צפיפות יח"ד מצב קיים של יח"ד גדולות.
- מניעת כניסה לחניונים תת קרקעיים
- אופן ההתחדשות סביב כיכר רבין הבנויה כיום בגובה של 6 קומות בתחום ההכרזה המאפשרות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- מצב זכויות הבניה בגין ההפקעה
- שמירת העצים
- מענה לצרכי הציבור בגין תוספת יח"ד שהתוכנית מציעה .
- נושאים הקשורים לתכנון ועבודות הרק"ל (הקו הירוק) בכל הנוגע ל לוחות זמנים, הסדרי תנועה, הפקעות, אזורי התארגנות, מיקום תחנות וכו' .

חו"ד צוות:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0008-19' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את עיקרי התוכנית.
 דני לזר: מציג את התוכנית במצגת.
 דורון ספיר: אנחנו רוצים לעודד דירות יותר קטנות שמיועדות לבודדים בעיר והיום גרים בכל מיני מרתפים רוצים ליצור מלאי חדש בעיר אז אם אפשר להוריד את הגודל ולעודד ממ"קים.
 גילה גינסברג: אתה מציע שיהיו דירות קטנות יותר מ50 מ' לפי התקנות?
 אודי כרמלי: דירות של 23 מ' יהיו דירות טובות לצרכים הללו.
 מלי: אמרת שאם רק מעבים זו קומה וחצי
 דני לזר: רק בתחום ההכרזה
 אורלי אראל: הזכויות שלא בחלק של ההכרזה אי אפשר לעלות מעל 6.5 קומות אין אפשרות לתוספת אל להריסה ובניה מחדשה.
 מלי פולישוק: בשטח ההכרזה זה או כחמה תוספת?

דני לזר : עוד קומה.
מלי : ההבדל הוא עוד קומה.
ליאור שפירא : מה בנוגע ללונדון מניסטר.
יום : התוכנית נותנת זכויות מתאריות רק בלונדון מניסטר. צריך תוכנית מפורטת נוספת כדי לממש אותם. ההצעה היא לתת זכויות כדי לבנות את הדופן של הרח' מעל המסד הקיים.
אסף הראל : האם ההבדל בין אזור ההכרזה לאזור לא בהכרזה הוא ענין תכנוני או חוקי למה לא עושים 7 קומות לכל האורך.
דני לזר : כשעשינו את תוכניות המדיניות הצענו לחרוג מאונסקו והועדה טענה שאי אפשר וחזרנו לועדה.
אורלי אראל : עיריית ת"א חתומה על הכרזת אונסקו.
אסף הראל : למה לא לשמור על הרציפות?
גילה גינסברג : המדיניות נחצית באזור כיכר רבין ניתן לקיים מדרום לכיכר רבין בניה נמוכה יותר גם ברובעים זה ככה ובהמשך להעלות.
אסף הראל : בדופן המזרחית, מדוע לא שומרים שם על 7 הקומות בדיוק שאבן גבירול עולה כל המתחם משתנה מדוע לא עושים בחזית הרחוב?
דני לזר : הסימטריה לאבן גבירול הוא רחב אנחנו רוצים להדגיש אותו באופן תלת מימדי לא להשוות אותו לרובע.
אסף הראל : באזור ההכרזה אין מרתפים?
דני לזר : רק באופציה של העיבוי זה לא ראלי לעשות את המרתפים בהליך של עיבוי.
אסף הראל : אני מתכוון לבניה חדשה לאחד יש מרתפים לשני אין מרתפים.
אורלי אראל : טעות נתקן את זה שתי קומות עיקרי אין בעיה עם זה.
אסף הראל : תמהיל השימושים גם בקומות העליונות רוצים לאשר מסחר תעסוקה בקומות העליונות ולא רק בקומה הראשונה.
דני לזר : אם יש עסק שרוצה לעשות כלבו על חשבון המגורים אנחנו לא מתנגדים .
אסף הראל : חלק מאופיו של אבן גבירול זה המסחר והתעסוקה.
אורלי אראל : דווקא ברח' הזה אנחנו רוצים להשאיר את עירוב השימושים. זהו רח' שהוא פעיל.
אסף הראל : האם יש הדמיה של לונדון מניסטר וגן העיר
דני לזר : מציג את ההדמיה.
גילה גינסברג : המוטיבציה לנקודתיות הזו היא ההזדמנות לעשות עירוב שימושים ותוספת שטחי ציבור.
מלי פולישוק : אתם לא חושבים שאבן גבירול צריכים קצת מרווח של אור.
אורלי אראל : אתם רוצים להוריד את לונדון מניסטר ולהשאיר את גן העיר
אסף הראל : להוציא את שניהם.
אורלי אראל : המשמעות היא היות שבמימוש לא נוכל לקבל שטחי ציבור, המגרשים הללו הם הפוטנציאל לשטחי ציבור לאורך אבן גבירול.
דורון ספיר : אני מציע לאשר בלי שני המגרשים הללו ולקיים על זה דיון נפרד.
אודי כרמלי : יש כאן טענה שלא כל המשמעותיות הובנו לועדה.
אורלי אראל : תאשרו עם זה ובתנאי ונחזור עם משהו יותר הדמיתי רק כתנאי להעברה למחוז
אופריה יוחנן וולק : אם מאשרים את שטחי הציבור יש רעיונות למה.
דורון : נאשא את התוכנית בכפוף לדיון נוסף לגבי 2 המתחמים האלה לענין הבינוי לונדון מניסטר וגן העיר.
מלי פולישוק : מי שצריך דירה של 23 מ' הוא לא צריך גן ילדים
אורלי אראל : גודל הדירות 25% דירות קטנות לפי הגודל המינימלי שרשום בחוק. ונזקק את נושא הצפיפות.
הועדה מחליטה :
לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :
1. לקיים דיון נוסף בענין תוספת הבניה על גן העיר ולונדון מניסטר
2. גודל הדירות המינימלי יהיה על פי המינימום שנקבע בחוק בכפוף לבניית ממ"קים
משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופריה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי

דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה

בהמשך להחלטת הוועדה להעברת התכנית לדיון בהפקדה הוועדה המחוזית בכפוף לבדיקה נוספת לתוספות במגרש גן העיר ולונדון מיניסטור, התקיים דיון אצל יו"ר הוועדה וסוכם כי בשל מורכבות הבעלויות, ניתן יהיה לקדם תכנון במגרשים אלה לפי הצורך בנפרד, ולפיכך הם לא יכללו בתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

גילה : מדווחת על העברת התוכנית להפקדה בועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

עידכון לתכנית רחוב אבן גבירול ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78

רקע : תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 1.1.20. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתינים לדיון הפקדה.

במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות.

לאור האמור לעיל מוצע להוסיף לתכנית רחוב אבן גבירול כלהלן :

1. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצוין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
2. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית : תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

להלן תמצית התנגדות מהנדס העיר לתכנית שבנדון:

- שינויים קלים בסעיף שימושים בקומת מרתף עליונה, קומת הביניים ובקומה הראשונה
- שינויים בהוראות בינוי בנוגע לנסיגה בחזית קדמית, גובה קומת הגג, הבלטת מרפסות
- הבהרה בנוגע לקביעת סטיה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה
- תיקון הוראה להרחבות לממ"דים שיותרו רק במסלול של תוספת באזור ההכרזה.
- גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים.
- תוספת הוראות למגרשים גדולים מעל 1 ד'.
- תוספת הוראות בינוי וקומת גג סביב כיכר רבין.
- שינוי ייעוד קרקע בכיכר הקסטל מ'דרך' ל'כיכר ציבורית' וקביעת הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע כלפי העירייה.
- תיקונים טכניים ככל שיידרשו.

פירוט השינויים והפניה למסמכים וסעיפים:

סעיף/מסמך	התנגדות מהנדס העיר
1 תקנון – סעיף 4.1.1 א' 3 - תוספת שימוש עבור גגות כחולים.	
2 4.4.1.1 שימושים בקומת מרתף	תיקון ניסוח שימושים בקומת המרתף העליונה – במקום "שטחי שירות למגורים (מחסנים, חדרי עגלות)" לתקן "שטחים טכניים למגורים וחדרי אופניים בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הקומה".
3 4.1.1.2 שימושים	למחוק שימש לשטחים משותפים למגורים בקומת הביניים ובקומה הראשונה.
4 16,17 4.1.2 א.ב.2 והערות 5 בטבלה 5	העברת סעיף המתיר הרחבות לממ"דים לסעיף יא- תוספת על בניין קיים. בנוסף, הבלטת הממ"דים תותר במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מהחזית הקדמית.
5 4.1.2 ב.5.ג	למחוק את הסעיף (המתיר בשיקול דעת הוועדה לבטל נסיגה בקומת הגג בחזית קדמית. ולהוסיף כי חריגה מקווי בניין תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
6 4.1.2 ג' 4 גובה, הערה לטבלה סעיף 5	א. תוספת סעיף- מס' הקומות יהיה עפ"י טבלה 5. באזור ההכרזה חריגה ממס' הקומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית. ב. תיקון גובה קומת הגג - לא יעלה על 5 מ' (במקום 5.5 מ').

התנגדות מהנדס העיר	סעיף/מסמך	
להוסיף- שטחי שירות משותפים במבנים הנבנים בקיר משותף תותר במקרה של בניה בעת ובעונה אחת.	4.1.2.4.ד	7
הרחבת סעיף גמישות בנושא הוראות לשטחי המסחר - הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתונייהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין.	1.ה.4.1.2.ה.1	8
אורך חזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' גם ברחובות הניצבים במגרשים פינתיים.	4.1.2.ה' 3- מסחר	9
בתחום זיקת ההנאה בשטח המדרכה ברחובות ניצבים עומק יותר מרתפים בעומק שלא לא יפחת מ-2.50 מ' לצורך מעבר תשתיות.	4.1.2.ה.4.	10
צמצום המרחק של המרפסות הבולטות ממפינת הבניין ברחובות הניצבים במגרשים בעומק 16 מ' ומעלה מ-6 מ' 4.5 מ' ובמגרשים בהם עומק המגרש 12 מ' ומטה מ-6 ל-4 מ'	4.1.2.ט.4.1.2	11
יותר מרפסות דוגמת הקיים	מרפסות במבנים סביב כיכר רבין תאי שטח 215-222	12
היקף תוספת הבניה : ב. באזור ההכרזה תותר תוספת קומת גג חלקית למבנים סביב כיכר רבין. ג. תוספת סעיף סטייה ניכרת בנושא מס' קומות במסלול של תוספת קומות לבניינים קיימים.	4.1.2.יא' 2 תוספת קומות	13
1. הוספת/הרחבת מרפסות לחזית הקדמית במגרשים בהם נדרשת התאמה עיצובית לבניין הבנוי בקיר משותף ובכפוף לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תכנית 200-מרפסות לפי הקיים	4.1.2.יא' 6 מרפסות	14
קביעת גובה מקסימום לחזית הקולונדה – 5.5	4.1.2.ח 6 קולונדה	15
בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית	4.1.2.ח.7	16
במגרשים ששטחם 1 ד' ומעלה (לאחר הפקעה מכוח תכנית זו), תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים אלה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מה"ע. במגרשים אלה יקבעו שטחים ציבוריים רציפים בשיעור של 30% משטח קומת הקרקע.	תוספת סעיף למגרשים בשטח של 1 ד' ומעלה (5 מגרשים)	17
שטח המרפסות הפנימיות- באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית ובעומק שלא יעלה על 2 מ'	4.1.2.ט.1.א	18

סעיף/מסמך	התנגדות מהנדס העיר
19	1. הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהוראות אלה במגרשים בשל נתונייהם הפיזיים יוכח כי לא ניתן להבטיח את השטחים המשותפים הנדרשים לתפקוד הבניין. 2. תיקון סעיף 4.1.1.2 ה-5- כניסה לשימושי המסחר במפלס מרתף או קומות עליונות במידה ויתוכננו תמוקם בקומת הקרקע.
20	4.1.1.2.ח. 6 עיצוב אדריכלי תוספת הוראה למינימום גובה סינר תחתית לא יפחת מ-4.7 ומוסיפים לא יעלה על 5.5
21	4.1.1.2.יא. תוספת הבניה לבניינים בתכנית 200 תותר קומת גג חלקית. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
22	טבלה 5 עידכון הגובה הכולל בהתאם למס' וגובה הקומות
23	6.6.1 זיקת הנאה מפלס המרתפים בתחום הקולונדה יהיה בעומק של 2.5 מ' לכל הפחות ממפלס פני הקרקע.
24	תשריט והוראות התנגדות זו הינה בהמשך לפנייתה של חברת נת"ע. במסגרת הסכם בין העירייה לבין חברת נת"ע, התחייבה נת"ע כלפי העירייה להקים מחדש את מבנה קפה הקסטל בשטח הכיכר המשמשת כעת כשטח התארגנות. עקב שינוי הייעוד של שטח הכיכר לייעוד 'דרך' במסגרת תת"ל 71ב', לא מתאפשרת הקמת מבנה הקיוסק. לפיכך, מבקשת חברת נת"ע לכלול פיתרון סטטוטורי במסגרת תכנית זו באמצעות הגשת התנגדות מה"ע והתנגדות שתוגש על ידה. ההתנגדות כוללת שינוי ייעוד מ'דרך' ל'כיכר ציבורית', קביעת זכויות והוראות בניה להקמת קיוסק הקסטל בשטח של כ-20 מ"ר וכן שטחי איחסון בתת הקרקע. ועידכון מסמכי התכנית בהתאם לכך.
25	גליון חתכים תיקונים טכניים
26	בכל המסמכים תיקונים טכניים/טעויות סופר לפי הצורך

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : דיווח להגשת התנגדות מהנדס העיר. תקופת ההפקדה עומדת להסתיים בתחילת דצמבר ולכן הנושא מובא מיחוז' לסדר היום .
יש לעשות שינויים בסעיף השימושים בקומת מרתף העליונה קומת הביניים וקומה ראשונה שלא יותרו שם שימושים למגורים. רחוב אבן גבירול שונה במהותו מיתר המרקם. התוכנית קובעת קומת קרקע מסחרית עם קולונדה קומה עליונה ראשונה למשרדים ויתר הקומות כל השימושים מותרים לרבות מגורים. מדובר בבניין מעט מורכב שכולל עירוב שימושים ולכן במסגרת ההתנגדות אנו מדייקים את ההוראות. שינוי אחד זה בסעיף שימושים שבקומת מרתף העליונה יוגבלו השימושים לטובת מגורים ככדי לעודד שימושים מעורבים ולהוציא את שימושים של המרתף כמחסנים. מבוקש לקבוע הבהרה לגבי סטייה ניכרת בגובה וקווי בניין באזור ההכרזה. תיקון הוראה בנושא הרחבות למ"מדים שיותרו כתוספת באזור

ועדה מקומית ת"א	תכנית רחוב אבן גבירול
--------------------	-----------------------

ההכרזה. גמישות בנושא הוראות לשימושים המסחריים, הוראות למגרשים גדולים מעל דונם שיכללו תוכנית עיצוב באישור מה"ע וקביעת שטחי ציבור בקומת הקרקע בהיקף של 30%. הוספת הוראת בינוי לגבי כיכר רבין, לשמור על חזות הבניינים כפי שהם ולהוסיף קומת גג חלקית מעליהם. שינוי ייעוד הקרקע בכיכר הקסטל, נמצא כרגע בייעוד דרך במסגרת תת"ל 71ב נת"ע קבעו את השטח לאזור התארגנות ולכן יש לשנות את ייעוד הקרקע לכיכר ציבורית ובנוסף לקבוע הוראות להקמת קיוסק הקסטל בהתאם להתחייבות חברת נת"ע לעירייה. לעשות תיקון בתשריט ולקבוע את השטח שבין כיכר הקסטל למגרש המגורים שנמצא מערבית לו ולהפקיע את המרווח הקדמי שלו כפי שנעשה ביתר החלקות ברחוב. בנוסף תיקונים טכניים ככל שידרשו. אודי כרמלי: במגרש הזה זה יהיה ייעוד כיכר ציבורית ולא דרך ההפקעה? גילה גינסברג: נכון. ליאור שפירא: מאשרים את הדיווח והגשת התנגדות מהנדס העיר לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222'	דיון בדיווח

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

מיקום: רחוב ארלוזורוב ומלון קרלטון מצפון, רחוב עם ישראל חי ומלון הרודס מדרום, ממזרח שדרות בן גוריון ושורת המבנים המערבית של רובע 3, ממערב טיילת החוף ומרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	58, 35	26, 47, 49, 55-56, 6, 10
6967	מוסדר	חלק	12-13, 9, 2, 1	7
6968	מוסדר	חלק		187
7403	מוסדר	חלק		3

שטח התכנית: כ- 28.715 דונם

מתכנן:

- אדריכלים: פוסטר ושות' - לונדון, ישר אדריכלים – תל אביב.
- נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני
- תנועה: דגש הנדסה
- תשתיות: גלבוץ מהנדסים
- סביבה: לשם שפר
- שמאות: BFKS ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

יזם: JTLV

מגיש: JTV + הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 222-0030	דיון בדיווח

בעלות: בתחום התכנית ריבוי בעלים לפי החלוקה הבאה:

בעלים	חלקים ברכוש המשותף (מתוך 3587 חלקים)	אחוזים בהתאם לחלקי הרכוש המשותף
נכסי עידית	2020.75	56.34%
א.פ.צ השקעות – חניון ככר אתרים – תת חלקה 7	1349	37.6%
עירית ת"א (כולל באמצעות חברות עירוניות)	109	3.04%
בעלים עם הסכם שיתוף פעולה לתב"ע עם נכסי עידית: טרמד ס.א, אלון יצחק ופנינה, וירג'ין	57	1.59%
בעלים אחרים (כל אחד מחזיק בפחות מ-1% מחלקי הרכוש המשותף): אופנס בע"מ, זילברשטיין אלכס, מנקורטה שרה ואח', הירש דליה וגדעון, טאוב חיים ורותי, משפחת חי (דוד ורני, רפי-דוד, רוני) טופסי גלישת גלים, ואחרים	1400.25	39.04%

מצב השטח בפועל:

מכלול המבנים של כיכר אתרים הוקם במחצית הראשונה של שנות ה-70, כמבנה רב תכליתי שבמרכזו כיכר רחבה מעל שיקוע למעבר רכב לאורך הרחוב המערבי של העיר. הכיכר מוגבהת ממפלסי הרחובות סביבה והיא מחוברת מזרחה לשדרות בן גוריון בכבש ובפינה הדרום מערבית של הכיכר בשלושה גרמי מדרגות רחבים למפלס הטיילת ולחוף הים. לאורך הדופן הצפונית של הכיכר בנוי מלון 'מרינה' (או 'בית כלל' במקור), חמש קומות מעל מפלס הכיכר בשימושי מסחר ומלונאות. דרך המבנה נשמר מעבר ציבורי צפונה לכיוון גן שפיגל. במרכז הכיכר מבנה עגול 'הקולוסיאום', ובדופן המערבית שלה שלושה מבנים נוספים למסחר. מתחת למפלס הכיכר שני מפלסים בהם עובר שיקוע הכביש, מיסעות, תחנת דלק, שטחים תפעוליים, שטחים למסחר ומעברים ציבוריים. בקומה השלישית מתחת למפלס הכיכר, חניון רכב במפלס טיילת החוף.

הכיכר מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל ללא חציית כביש, אך החיבור דורש עלייה משד' בן גוריון, חצייה של הרחבה הגדולה וירידה בגרמי מדרגות גבוהים. הכיכר המוגבהת מסתירה את הנוף בקצה שדרות בן גוריון והוא נגלה רק בקצה המערבי של הכיכר הרחבה. שיקוע הכביש מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל, לאורך הרחוב ובחצייתו. לאורך השנים תפקודו של המרחב התדרדר, בפרט שטחי כיכר אתרים הבנויים והפתוחים, מעל ומתחת לקרקע. השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, השטח הפתוח לא מנוצל, המעברים הציבוריים ברובם לא בשימוש, והמצב התחזוקתי ירוד. מבנה הבעלויות מורכב. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו וגם לשיקוע השפעה שלילית על המרחב העירוני.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222'ב' -	דיון בדיווח

מצב תכנוני קיים:

1. תוכניות מפורטות:

על השטח חלות מספר תוכניות, אשר אושרו לאורך השנים.

תא/1211 (1970) - התוכנית הראשית החלה על השטח:

א. קבעה את יעוד הקרקע לכיכר או טיילת ואזור מסחרי מיוחד.

ב. קבעה את העברת הכביש לתת הקרקע.

ג. קבעה את שטחי הבניה מעל ומתחת לכיכר.

תא/1211'א (1976) - התוכנית שינתה את הבינוי מהתוכנית הראשית (כוללת את בריכה גורדון והמרינה):

א. קבעה את תצורת הבינוי כפי שהיא היום.

ב. קבעה את אופן פיתוח השטח.

ג. הוסיפה "שטח מיובש" כהגדרתו בתוכנית- מהים מערבה, צפונה ודרומה והסדירה את מועדון

השיט והמרינה.

תוכנית 1211 ב' (1986) - התוכנית הרחיבה את השימושים והוסיפה שטחי בניה בהיקף של 700 מ"ר לכל

השימושים בכל תחום התוכנית.

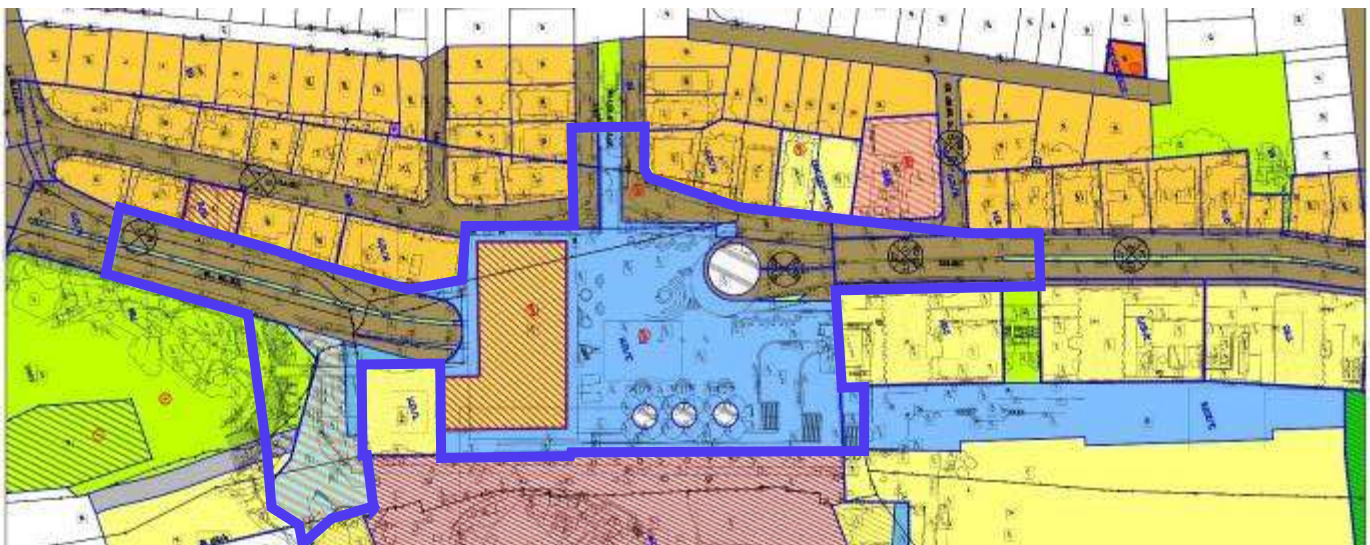
סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימוש מלונאות לפי התכנון התקף - 6,534.06 בקומות מלונאות בלבד.

במפלס הכיכר והקומה שמעליה 1,370 מ"ר נוספים למלונאות עפ"י מדידה גרפית מתוך היתרי הבניה.

סה"כ שטחי מלונאות 7,903 מ"ר. בנוסף עפ"י התכנית התקפה 5,190 מ"ר עבור שימושי מסחר שונים.

סה"כ שטחים על קרקעיים בהיקף של 13,093 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:



מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222'ב'	דיון בדיווח

2. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

א. יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה רבת קומות עם חזית מסחרית.

אזור מוטה מלונאות.

סימבול כיכר עירונית.

סימבול ציר ירוק משדרות בן גוריון לכוון החוף.

סימבול חזית מסחרית.

מתחם חופי

ב. שטח בניה על קרקעי: רח"ק 5 לאזור היעוד + רח"ק 1 לאזור מוטה מלונאות = סה"כ רח"ק 6

ג. תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

ד. מספר קומות: עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.

ה. מרקם בנוי לשימור ותחום אזור הכרזת העיר הלבנה: מלון מרינה בלבד

ו. הוראות מיוחדות למרחב: 301ג.

- הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.
- לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבני התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.
- תנאי לאישור התוכנית - אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (מסמך אושר ב 2020 וכפי שפורט בסעיף 3 להלן)

תשריטי תכנית המתאר:

אזורי יעוד

עיצוב עירוני



תנועה



מתחם הוראות מיוחדות



מדיניות קיימת:

תא/מק/9133 - מסמך מדיניות למרחב מרינה ת"א, כיכר אתרים, בריכת גורדון ומלונות החוף:

אושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בתאריך 04.11.20

א. כללי: המדיניות נערכה לפי הוראות תכנית המתאר למרחב חופי 301ג והיא כוללת התייחסות למכלול כיכר אתרים, שיקוע אליעזר פרי ומלון מרינה, מלון קרלטון שמצפון למלון מרינה ושלושת מלונות החוף שמדרום לכיכר, ולמרחב בריכת גורדון ומרינה תל אביב. לגבי מכלול כיכר אתרים, בחנה המדיניות 3 חלופות: שיפוץ הקיים, הארכת שיקוע בכביש עד לרחוב של"ג, וחלופת ביטול השיקוע שנבחרה כחלופה מומלצת.

ההמלצה כוללת - ביטול שיקוע הכביש והקמת רחוב אליעזר פרי חדש במפלס הקרקע הטבעי, הריסה של מכלול המבנים והמפלסים של כיכר אתרים ומלון מרינה, הקמת שלושה מבנים חדשים ובנייה רשת שטחים לשימוש הציבור, במרכזם פתיחה של שדרות בן גוריון לחוף הים. המדיניות קובעת את העקרונות המנחים לתכנון מפורט:

ב. שטח בניה על קרקעי:

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש - רח"ק 6
מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש - עפ"י תכנית הרובעים

ג. תמהיל ושימושים:

לפחות 50% משטחי הבניה הסחירים יהיו למלונאות ומסחר.
שטחי הבניה למלונאות יהיו לפחות 30% מסך השטחים בתכנית, לא כולל שטחי המלונאות הקיימים (בהתאם לתוכנית המתאר).
יוקם מבנה ציבור משמעותי (תהיה אפשרות לגמישות במיקום השטחים).
יוקם חניון ציבורי-עירוני בתת הקרקע בהיקף של כ-350 מקומות חנייה.

ד. שטחים פתוחים:

כל השטח שאינו מבונה יהיה פתוח לשימוש הציבור.
השטח הפתוח לשימוש הציבור לא יפחת מהשטח הקיים בפועל.
יצירת רחבה ציבורית בקצה שדרות בן גוריון.
המרחב יהיה מוטה הולכי רגל, לרבות המעבר לחציית הכביש החדש.
הירידה אל הים תתוכנן כגן שנפתח למפלס בריכת גורדון.

ה. מספר קומות:

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222ב'	דיון בדיווח

מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש בהתאם לתכנית רובע 3.
מערבית לו עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.

1. בינוי ותכסיות:

המדיניות קבעה את עקרונות הבינוי לתוכנית מפורטת:

יוקמו 3 מבנים A, B ו C

מבנה A – יהיה מבנה מרקמי אשר יוקם בקצה שדרות בן גוריון.
מספר קומות למבנה - 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכסית חלקית) ובהתאם לגובה הבינוי המאושר ברובע 3.

מבנה B – מבנה הממוקם בחלק הצפוני.

מספר קומות למבנה – עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.

תכסית - 1400 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) *

מבנה C – מבנה הממוקם בחלק הדרומי.

מספר קומות למבנה - עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.

תכסית 1200 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) + עד 6 קומות מסד

רחבות יותר *

* מסמך המדיניות התייחס לקומות המסד באופן חלקי

2. הוראות נוספות לשימושים:

חזיתות קומות הקרקע שבמפלס הרחוב והחזיתות שפונות למפלס הטיילת, יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות במסחר, שימושים ציבוריים ושימושים תומכי פעילות ים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות של מרחב תכנון כיכר אתרים ומלון מרינה בהריסה ובניה מחדש, תוך יצירת מרחב פתוח איכותי ורציף, זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולפי עקרונות מדיניות התכנון העירונית.

התכנית מציעה ביטול שיקוע דרך אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי (תא שטח 106 בתשריט, בייעוד דרך מוצעת). הרחוב החדש ילווה במדרכות רחבות, צמחיה ושבילי אופניים. מכלול המבנים הקיימים בתחום התכנית ייהרסו ויבנו מחדש 3 מבנים. כל השטח שבין המבנים יהיה פתוח לשימוש הציבורי ולא יפחת בגודלו מזה הקיים כיום. רצף השטחים הפתוחים ייצור חיבורים רציפים מזרח מערב (בין שד' בן-גוריון ומפלס הטיילת, בחלקה הדרומי של התכנית ובחלקה הצפוני) וצפון דרום (לאורך רחוב אליעזר פרי החדש ולאורך הטיילת). במרכז התכנית, שדרות בן גוריון ייפתחו בקצה המערבי שלהן אל רחבה ציבורית פתוחה אל הנוף (תא שטח 302 בתשריט, בייעוד כיכר עירונית), מעבר רחב ומוטה חצייה רגלית יאפשר חציית הרחוב החדש, אחריו יוקם גן שירד ויתרחב אל מפלס הטיילת והחוף (תא שטח 202B בתשריט, בייעוד שפ"פ ובזיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבורי כל שעות היממה וימות השנה). הפיתוח ישלב שבילי הולכי רגל ושביל אופניים, מקומות שהייה אל מול הנוף ושטחים מגוונים.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 16 - 0030-222'
--	--

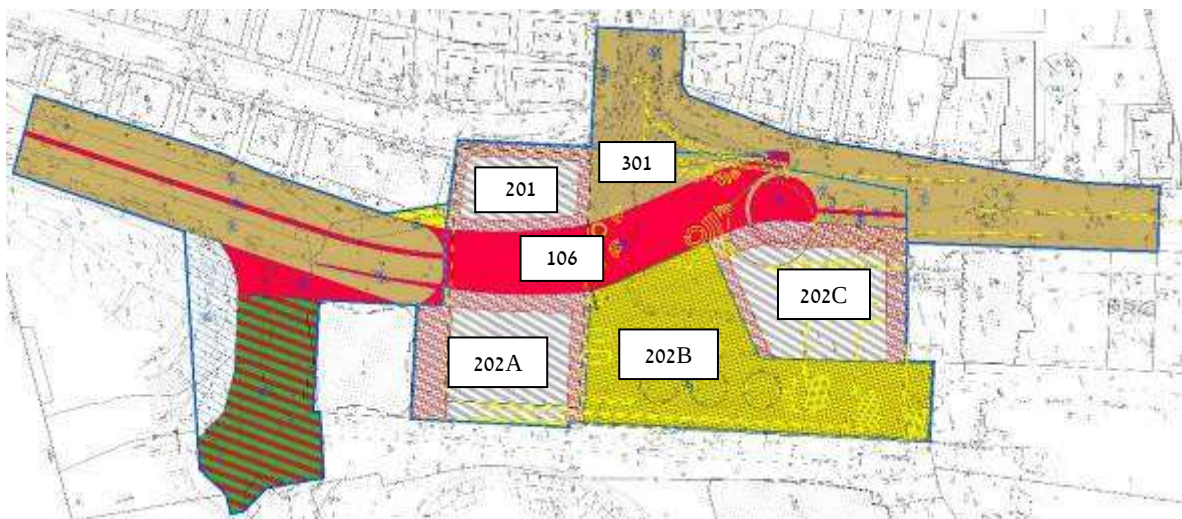
ממזרח לרחוב החדש, בדופן הצפונית של הרחבה העירונית החדשה בקצה שדרות בן גוריון, יוקם מבנה מרקמי בן 6 קומות וקומת גג חלקית (תא שטח 201 בתשריט, בייעוד עירוני מעורב). גובה המבנה, קווי הבניין ותכנית הבינוי יהיו בהתאמה לתוכנית רובע 3. השימוש במבנה זה יהיה עבור שימושי מלונאות ומסחר. ממערב לרחוב החדש, מדרום ומצפון לגן שירד אל החוף, יוקמו שני מגדלים בני עד 25 קומות ממפלס הרחוב החדש (תאי שטח 202A ו-202C בתשריט, בייעוד עירוני מעורב). במגדל הצפוני יוקמו שימושי המגורים, שטחי הציבור ומסחר. המגדל הדרומי יהיה מגדל בעירוב שימושים בו ירוכזו שטחי המלונאות וכן יוקמו שטחי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. המגדלים ישלבו עד 6 קומות מסד בגובה כולל שיתאם את גובה המרקם שממזרח לרחוב אליעזר פרי. השטח סביבם יהיה פתוח לשימוש הציבור, בכלל זה מרפסות תצפית מערבה ודרומה אל הנוף. קומת תת-הקרקע הראשונה תכלול חזית פתוחה למפלס המרינה ותחתיה יהיו עוד 3 קומות מרתף ובהן בין השאר חניון ציבורי חדש בבעלות העירייה. חזיתות מפלס הרחוב החדש ומפלס המרינה יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות בשימוש מסחר, בתי קפה ומסעדות וכן בשימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי.

זכויות הבנייה והשימושים הסחירים יכללו 50% שטחים למלונאות ומסחר ו-50% שטחים למגורים. התכנית כוללת פריסת שימושים מנחה. בנוסף לשטחים הסחירים ייבנו שטחים ציבוריים בהיקף 4,800 מ"ר שימוקמו במפלס המרינה, במפלס הרחוב החדש ובקומות המסד הראשונות. נספח הבינוי מנחה את מיקומם, שיקבע באופן סופי במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע מ'מגרש מיוחד', 'מדרכה כיכר או טיילת', 'שצ"פ', 'אזור מסחרי מיוחד', 'דרך מוצעת' ו'דרך קיימת' ל'כיכר עירונית', 'עירוני מעורב', 'שפ"פ' ו'דרכים'.
2. קביעת שטחי בניה למלונאות, מסחר, מגורים ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי לכלל השימושים לרבות מספר הקומות המותר לבניה - עד 25 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם
5. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים לציבור תוך שמירה על היקף השטחים הפתוחים הקיימים במצב הקיים
6. קביעת הוראות להריסת מבנים.
7. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה וכל ימות השנה.
8. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, לרבות מערך הדרכים התת קרקעי ונגישות למגרשים גובלים לרבות שטחי פריקה וטעינה למלונות מדרום ולמרינה.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
11. קביעת הוראות לבניה ירוקה ובת קיימא.
12. קביעת הוראות להקמת מערך דרכים תת קרקעי, חניונים וחניה.

תשריט מצב מוצע:



הדמיות:

מבט מקצה השדרה, מצב מוצע:



מבט ממערב, מצב מוצע:



מבט שחיין:



מבט רחוב אליעזר פרי החדש, מכיוון דרום:



שטחי בניה מוצעים:

סה"כ בשטח התכנית:

סה"כ שטחים למלונאות ומסחר:	32,500 מ"ר ברוטו
סה"כ שטחים למגורים:	32,500 מ"ר ברוטו
סה"כ שטחים למבני ציבור:	5,300 מ"ר ברוטו (לרבות שירות תת קרקעי)
סה"כ לכל השימושים:	70,300 מ"ר ברוטו
מתוכם כ – 4,420 מ"ר במפלס המרינה.	

שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 35,500 מ"ר

המגרש	שטח המגרש	ייעוד	שימוש	שטחי בניה על קרקעים				שטחי בניה תת קרקעיים		
				עיקרי	שירות	סה"כ	רח"ק	עיקרי	שירות	סה"כ תת קרקע
				מ"ר	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר
תא שטח 201 מבנה מרקמי	1.46 דונם	עירוני מעורב	מלונאות ומסחר	3,600	1,320	4,920	337%	3.37		
תאי שטח 202 – מבנה צפוני ומבנה דרומי	10.4 דונם	עירוני מעורב + שפ"פ	מלונאות ומסחר	17,700	7,930	25,630	586%	1,950	37,080	41,000
			מגורים	23,000	9,380	32,380		120		
			מבני ציבור			2,950		2350		
סה"כ						65,880	555%	5.55	4420	372%

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 16 - 0030-222'
--	--

1. שטחי המסחר בתכנית ייקבעו מתוך שטחי המלונאות ולא יפחתו מ-2,500 מ"ר. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 3,500 מ"ר. במסגרת תכנית העיצוב תיבחן תוספת בשטחי המסחר ובתנאי שלא יפחתו מספר חדרי המלון ולא תיפגע הרמה המלונאית.
2. תותר תוספת שטחים למרפסות בשיעור של על 12 מ"ר לכל יח"ד בממוצע, ועד 6 מ"ר לכל חדר מלון בממוצע. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. תוספת שטחים למרפסות לשטחים המשותפים ולשטחי מבני הציבור תבחן במסגרת תכנית העיצוב.
3. שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הקבוע בתכנית.
4. גמישויות אפשריות להחלטת הועדה המקומית ולאישורה במסגרת תכנית העיצוב:
 - א. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע.
 - ב. תותר המרה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בכל שימוש ובתנאי שסך שטחי הבניה בכל שימוש ייותר ללא שינוי והיקף שטחי השירות עבור כל שימוש לא יפחת מ-25% מהשטחים העיקריים. ובתנאי שהיקף השטחים העל קרקעיים ייותר ללא שינוי.
 - ג. תותר העברה של שימושי מלונאות מתא שטח 202 לתא שטח 201 ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות למלונאות תוך שמירה על נפחי הבניה שנקבעו בתכנית.
 - ד. תותר החלפה בין שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימושי מסחר ומלונאות על קרקעיים ולהפך ובתנאי שיוקמו כל שטחי הציבור.

שימושים:

יחס שטחי המלונאות בתכנית (תואם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות):

65,000 מ"ר מסך מהשטחים בתכנית הינם שטחים סחירים (לא כולל שטחי שירות תת קרקעיים).

32,500 מ"ר המהווים 50% מסך שטחי התוכנית הסחירים הינם לשטחי מלונאות ומסחר.

24,597 מ"ר ברוטו המהווים 37.5% מסך שטחי התוכנית הינם לשימוש מלונאות חדשים. שטחים אלה מהווים 43% מסך השטחים בתכנית בהפחתת שטחי המלונאות הקיימים (כ- 7,903 מ"ר הינם שטחי מלונאות קיימים)

חדרי מלון:

יוקמו לפחות 300 חדרים בשני מלונות. דרגתם של כל אחד מהמלונות תיקבע סופית במסגרת היתר הבניה ובהתאם לדרישות משרד התיירות.

יח"ד:

יוקמו 220 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: 100 מ"ר עיקרי.

תוספת של עד 10 יח"ד תתאפשר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה במסגרת אישור תכנית העיצוב, ובתנאי שלא תהיה תוספת לשטחי המגורים בתכנית.

הוראות הבינוי:

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 222-0030	דיון בדיווח

מספר קומות :

- מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה מרקמי עד 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכנית חלקית).
- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה צפוני ומבנה דרומי עד 25 קומות כ"א ממפלס הרחוב מתוכן עד 5 קומות מסד.

גובה קומות :

מבנים בתא שטח 201 :

- קומות קרקע – עד 5 מ' ברוטו ממפלס הכניסה הקובעת
 - קומות טיפוסיות – עד 3.3 מ' ברוטו
 - קומת גג חלקית – עד 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון
- מבנים בתא שטח 202 :

- קומת מפלס המרינה – עד 6 מ' ובהתאמה למפלס הכניסה הקובעת.
- קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 6 מ' ברוטו.
- קומות מסד - עד 4.5 מ' ברוטו.
- קומות המגדל - עד 3.6 מ' ברוטו.
- יתאפשרו עד 2 קומות מיוחדות – בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו.
- תתאפשר קומה טכנית אחת - עד 10 מ' ברוטו אשר לא תוקם בקומות המסד.

גבהים מרביים :

- של המבנה המרקמי – 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל כל קומות המבנה ומעקה הגג.
- של קומות המסד - 25 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.
- של המגדלים – 108 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג, תרנים, אנטנות וכיו"ב.

קווי בניין :

- קווי הבניין למבנה המרקמי הינם בהתאם למסומן בנספח הבינוי ויהיו המשכיים לקוי הבניין של המגרשים הסמוכים.
- קווי הבניין לקומות המסד של המגדלים יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לעקרונות הבאים :
- קו הבניין המזרחי ישמור על מדרכה מינימאלית של 8 מ' ועל חזית רציפה למלונות קרלטון והרודס.
 - קו הבניין הצפוני של המבנה הצפוני ישמור על מרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממלון קרלטון.
 - קו הבניין הדרומי של המגדל הצפוני ימשיך את קוי הבניין הקבועים בתכנית תא/3616/א - רובע 3 לאורך שדרות בן גוריון וקו הבניין של המבנה המרקמי.
 - קו הבניין הדרומי של המגדל הדרומי ישמור על מרחק שלא יפחת מ-26 מ' מהבינוי הקיים במלון הרודס.
 - קו הבניין הצפוני של המגדל הדרומי ימשיך את קוי הבניין לאורך שדרות בן גוריון ויפתח דרומה כדי לאפשר את התרחבות הגן ופתיחת המבט לכיוון דרום

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222ב'	דיון בדיווח

- קווי הבניין המערביים של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי ישמרו על חזית רציפה עם הבינוי הקיים במלונות קרלטון והרודס.
- קומת מפלס הכניסה הקובעת תיבנה בנסיגה בהתאם לקווי הבניין כמסומן בתשריט. בתחום זה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור כמפורט בסעיף 6.5

תכסיות מירביות*:

מבנה מרקמי

- בהתאם לקוי הבניין המפורטים בתוכנית רובע 3 ולתשריט התוכנית המוצעת.

מבנה צפוני

- קומות מגדל (קומות 7-25)
- קומת הכניסה הקובעת
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : קומות מעל קומת הקרקע)

מבנה דרומי

- קומות מגדל (קומות 7-25)
- קומת הכניסה הקובעת
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : עד קומות מעל קומת הקרקע)

תכסית בתת הקרקע

- עד 85% משטח המגרשים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- לפחות 15% משטח המגרשים הסחירים יהיו פנויים מבנייה מעל ומתחת לקרקע עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר. שטחי החלחול הנדרשים מרוכזים בשטח השפ"פ כך שתשמר שם קרקע מירבית פנויה מבנייה בתת הקרקע.

* התכסיות המפורטות כוללות שטחי פירים ומרפסות. נושא התכסיות נבחן בתהליך התכנון המפורט בתיאום מול צוות התכנון העירוני, ונקבע בהתאם לגמישות המותרת במסמך מדיניות.

שטחי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 4,800 מ"ר ברוטו. השטחים יוקמו במפלס המרינה, מפלס הכניסה הקובעת והמפלסים הראשונים שמעליו, עם חזיתות מערביות הפונות לים. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לכלל המשתמשים מחזית המרינה ומרחוב אליעזר פרי החדש, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית. השטח בחזית מבנה הציבור במפלס הכניסה הקובעת יהיה רשום על שם העירייה ויהיו בזיקת הנאה לשימוש כלל הציבור.

בנוסף לשטחים אלה יוקמו 500 מ"ר שטחים נלווים במפלסי המרתף אשר מתחת למפלס המרינה. התכנית המוצעת תאפשר את הגמישות במיקום השטחים בהתאם לצורך. מיקומם הסופי של שטחי הציבור והשימוש בהם יקבע בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות, וזאת במסגרת תכנית עיצוב ולאישור הועדה המקומית.

שטח הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון ושטח הרחוב החדש ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ויהיו ציבוריים.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 16 - 0030-222' -
---	---

הוראות פיתוח:

השטח הפתוח לציבור בתחום התכנית לא יפחת מהיקפו של השטח הפתוח במצב הקיים. הפיתוח יהיה המשכי ורציף, בכל תחום התוכנית. מפלסי הפיתוח יבטיחו נגישות ונראות מיטבית בין שדרות בן גוריון לחוף הים לטיילת. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים וטיילת החוף. מפלסי המדרכות לאורך הרחוב החדש בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורכבי אופניים, לרבות בחיבור לגן שפיגל.

כיכר ציבורית חדשה תוקם בקצה שדירת בן גוריון, ותהווה הרחבה שלה. בתחום הכיכר תותר הקמת קיוסק/בית קפה וכד', מקומות ישיבה, גינון והצללות ובלבד שישתלבו בפיתוח ולא יהווה הפרעה ויזואלית לכיוון מערב.

שדרות בן-גוריון יחצו את רחוב אליעזר פרי החדש במעבר חצייה רחב מהרגיל, שיתוכנן כך שיהיה מוטה חצייה רגלית מוגבה ומרוצף. עיקולי הרחוב לקראת החצייה מתוכננים כך שימתנו את כניסה הרכב למרחב החצייה.

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש יוקם גן לשימוש הציבור שיוחד אל הים אשר יגשר בין רחוב אליעזר פרי החדש, למפלס טיילת החוף. שטח זה יהיה מרחב פעיל ונגיש הפתוח לרווחת כל הציבור בכל שעות היממה וימות השנה, למעבר ושהייה. הגן, השבילים והמעברים בו, יתוכננו כך שכלל לא ידרשו מעקות, גדרות או הפרדות בין חלקי הגן השונים.

במפלסי הפיתוח לא יתאפשרו מתקנים הנדסיים וטכניים המשרתים את תת הקרקע, בכלל זה איוורור חניונים, שחרור עשן וכד'. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

שבילי אופניים:

מצפון לדרום - יוקם שביל לאורך הדופן המערבית של רחוב אליעזר פרי החדש. ממזרח למערב - יוקם שביל שיחבר את שדרות בן גוריון והכיכר העירונית החדשה, דרך המעבר מוטה החציה על רחוב אליעזר פרי החדש והגן היורד אל מפלס הטיילת. השבילים יהיו רציפים והמשכיים ומתחברים לרשת שבילי האופניים העירונית, מרחיבים וממשיכים אותה. הם תוכננו בשיפועים נוחים לרכיבה ובמסלולים נפרדים משבילי הולכי הרגל.

זיקות הנאה:

זיקת הנאה להולכי רגל:

1. בשטח השפ"פ כולו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.
2. בשטחים שאינם מבונים בקומת הקרקע שבייעוד העירוני המעורב תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה, וזאת עד לקירות המבנים בכלל זה האזורים המשקיפים מערבה ודרומה אל הנוף.
3. מיקומם וצורתם הסופיים של זיקת ההנאה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
4. סגירות חורף יותרו בהתאם למדיניות העירונית, ובלבד שתשמר רציפות תנועת הולכי הרגל והגישה לכל היקף מרפסות אלה.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - - 0030-222

5. השטחים יפותחו כמרחב רציף והמשכי לשאר השטחים הפתוחים, המגרשים הסמוכים, רחוב אליעזר פרי החדש, טיילת החוף וכו'.

זיקת הנאה לכלי רכב:

1. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התכנית, אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים מדרום אשר תתחבר לדרך השירות ותבטיח את הגישה לדרך השירות הקיימת המשרתת את המגרשים מדרום. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
3. ברחבות פריקה וטעינה ושטחי התפעול תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה ורכבי תפעול לתמך במרינה והמלונות מדרום

זיקת הנאה למעבר תשתיות:

תישמר זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות בתחום השפ"פ ולאורך רחוב הירקון/אליעזר פרי. מיקומה הסופי וגובה ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

תחבורה, תנועה וחניה:

התכנית קובעת ביטול שיקוע אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי. הקו הכחול של התוכנית כולל את תחום הדרך מהצומת עם רחוב ארלוזורוב בצפון ועד הצומת עם רחוב גורדון בדרום. לאורך תוואי זה, קובעת התוכנית את שיפועי הכביש, כך שיוכל להיות חלק מרצף השלד העירוני, ולהוות רחוב עירוני חדש במפלס שדרות בן גוריון.

מפלסי הרחוב החדש מצמצמים משמעותית את הקירות התומכים, הגדרות והמחסומים הקיימים לאורך הכביש המשוקע כיום לכל אורך התוואי, מאפשרים רצף הליכתי נוח משדרות בן גוריון צפונה עד צומת ארלוזורוב ודרומה עד צומת גורדון. מפלס הרחוב החדש יאפשר השתלבות עם הירידה הקיימת לרכב למרינה ולמלון קרלטון.

נספח התנועה מציע חלופות לשילוב נתיבי תחבורה ציבורית, במפגש שד' בן גוריון עם רחוב אליעזר פרי החדש, במעבר דרך הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון, תוך שילוב מירבי שלהם במפלס פיתוח המשכי לזה של הרחבה.

החניה וכן כל דרכי השירות במרחב תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה.

מערך התנועה בתת הקרקע, משלב דרך שירות לתפעול שטחי המלונאות. הדרך המתחברת לדרך השירות הקיימת בתחום המלונות מדרום לתוכנית. דרך השירות הקיימת לא נפגעת. היא תישמר במסגרת התכנון המוצע, לרבות הכניסות והיציאות ממנה.

תקני חנייה:

- לשטחי המלונאות והמסחר 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.
- לשטחי המגורים 1:0.5 לרכב פרטי או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, הנמוך מבניהם.
- בנוסף יוקמו 350 מקומות חניה ציבורית בבעלות העירייה וכן 10 מקומות חניה מוצמדים לשימוש הציבורי.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 16 - 0030-222'
--	--

כניסות לקומות תת הקרקע:

- רמפה תחת המבנה המרקמי, שתאפשר כניסה מכיוון דרום ויציאה לכיוון צפון לרכב פרטי בלבד.
- כניסה מכיוון צפון שתאפשר לרכבים פרטיים ורכבי משאיות ואוטובוסים. הכניסה תהיה דרך נתיב ייעודי שיתפצל מהכביש החדש ויכלול גם כניסת רכב למרחב המרינה בדומה למצב הקיים היום.
- יציאה לרכב פרטי לכיוון דרום תהיה ממרכז הכביש החדש.
- יציאה לאוטובוסים ומשאיות תהיה באמצעות נתיב דרך השירות של המלונות לכיוון דרום.

תשתיות:

נספחי התשתיות אושרו ע"י מי אביבים ורשות הניקוז:

- ביוב: מתוכננים 3 חיבורי ביוב (אחד לכל בניין) לקו הביוב ברחוב ירקון.
- מים: מפאת גילם של קווי המים ברחוב הירקון, במסגרת נספח המים ביוב, יומלץ להחליפם בקווים חדשים.
- ניקוז: קו הניקוז העירוני (בקוטר 80 ס"מ) העובר מתחת לרחבה הקיימת ישודרג לקו חדש שיעבור מעל לתקרת המרתף העליון. בהתאם בשיפועים הנדרשים, ישמרו מעליו לפחות 1.5 מ' מילוי אדמה. הקו יוחלף בשני קווי ניקוז חדשים אשר יעברו מעל תקרת המרתף באזור בוא ישמר מילוי מינימלי של 1.5 מ'
- ניהול מי נגר: במסגרת נספח הניקוז מתוכנן טיפול במי נגר בהיקף של 87%, מנפח הנגר היממתי בהסתברות 1:50 שנה, הנוצר בתחום המגרשים הפרטיים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- במסגרת ביצוע חוות דעת סביבתית לתכנית כיכר אתרים נבדקו נושאים רבים בשטח התכנית ובסביבתה על מנת להעריך את המצב הקיים באתר והשפעות סביבתיות צפויות של התכנית המוצעת:
- בוצע סקר היסטורי אשר בדק שימושי הקרקע בעבר וייעודי הקרקע על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום הקרקע בשטח התכנית וסביבתה ולקבוע תכנית דיגום קרקע. הסקר ותכנית הדיגום אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - בוצע סקר אסבסט אשר סקר את הבינוי הקיים לפוטנציאל לחלקי אסבסט ונתן הנחיות לפינוי אסבסט בעת הריסות. הסקר אושר ע"י מחלקת סביבה בעיריית תל אביב
 - במסגרת בדיקות מקדימות, נעשה מיפוי של מקורות רעש מחוץ לתכנית ומקורות רעש פוטנציאליים בשטח התכנית המוצעת. סוכם כי תנאי להיתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לקביעת מפלסי הרעש החזויים ויכתיב צעדים לתכנון המפורט למניעת חשיפת תושבים לרעש.
 - איכות אויר: נעשה סקירה של נתונים אקלים שעל בסיסם חישובי זיהום אויר ממקורות זיהום יתבססו. הוצגו קריטריונים לאיכות אויר למזהמים מסוג $PM_{2.5}$ ו- NO_2 - וריכוזי מזהמים במצב הקיים באזור התכנית, עם ניתוח של חריגות מערך הסביבה המקובל. מסקנת הבדיקה היא שאין חריגות במצב הקיים מתקנות חוק אויר נקי.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 16 - 0030-222'
---	---

- קרינה: לא נמצאו מקורות קרינה מהותיים בשטח התכנית במצב הקיים. סוכם כי לעת התכנון המפורט יבוצע חיזוי לבחינת שטף השדה האלקטרומגנטי החזוי מחדרי השנאים ומערכות חשמל בתכנית המוצעת.
- בדיקות מיקרו-אקלים: בוצעו הדמיות הצללה של התכנית המוצעת על סביבתה בכל עונות השנה ונבדקה עמידה בקריטריון הצללה לעונת החורף על מבנים ושטחים ציבוריים בסביבת התכנית. תנאי הרוח בשטח התכנית וסביבתה לכל עונות השנה נבדקו הן במצב הקיים והן במצב המוצע, באמצעות תכנת חיזוי רוחות בתלת ממד. אותרו נקודות עם רוחות חזקות והוצגו פתרונות בתכנית הפיתוח לשלב תכנון מפורט. כל בדיקות האקלים בוצעו בתיאום מלא עם מחלקת תכנון בר קיימא של עיריית תל אביב.

ערכי שימור:

מלון מרינה הקיים הבנוי בדופן הצפונית של כיכר אתרים נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו על אתר מורשת עולמית העיר הלבנה, כמו כן הוא מסומן בתכנית המתאר באזור מרקם בנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים והשטחים הפתוחים של כיכר אתרים אינם כלולים בתחום ההכרזה או במרקם בנוי לשימור, וזאת למרות שהם מתוכננים כמכלול שלם. יחד עם זאת, מבנה המלון, יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים מסומנים בתכנית המתאר בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות עד 25 קומות וברח"ק 6.

תכנית זו כוללת הריסה ובניה מחדש של מלון מרינה יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים, ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע. המבנה בנוי כיום מעל השיקוע, כשהרחוב החדש יחצה למעשה את המקום בו נמצא המלון כיום. התכנית קובעת שהמבנה שיהיה מזרחית לרחוב החדש יהיה מרקמי, יעמוד ברצף למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן גוריון ויתוכנן בהתאמה לנפחי הבניה המותרים ברובע 3, אשר תואמו עם מגבלות אזור ההכרזה. מערבית לרחוב החדש קובעת התכנית שיהיה מבנה כולל מגדל כפי שמאפשרת תכנית המתאר תא/5000 לאורך כל רצועת הבינוי המערבית לאורך חופי מרכז העיר.

הפרדה זו, בין נפח מרקמי ממזרח לרחוב החדש ונפח הכולל מגדל ממערב לו תדגיש את תפקידו של רחוב הירקון/אליעזר פרי כדופן המערבית של מרקם המגורים ההיסטורי של מרכז העיר וכדופן המזרחית של רצועת הבינוי מוטת המלונאות בבנייה רבת קומות. בכך יתאפשר גידור והגנה של ערכי המרקם הבנוי לשימור, תוך מימוש מיטבי של תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר, בכלל זה מימוש פתיחת המעברים והמבטים מהעיר אל הים.

איחוד וחלוקה:

לוח ההקצאות נערך בהתאם להוראות התכנית אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית הכולל את כל תחום חלקה 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966, הרשומות יחדיו כבית משותף המרכיב את מתחם "כיכר אתרים".

ההקצאה בוצעה עפ"י הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, הערכת השווי במצב הנכנס בוצעה עפ"י מדד שווי הקרקע של כל אחד מתתי החלקות בבית המשותף עפ"י מאפייניהם הייחודיים (שימוש, קומה, מיקום וכו').

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח
--	--

תכנית עיצוב אדריכלית:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית, יהיה אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע הוראות בנושאים הבאים:

1. הוראות בנושאי בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המגדלים והבניה מגדירת דופן, גובה המבנים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, נסיגות בקומות העליונות, עיצוב החזית החמישית של המבנים הנמוכים, חתכים וחזיתות עקרוניים.
2. פריסת השימושים השונים במבנים וקביעת תמהיל יחידות הדיור לרבות חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות בכל שימוש.
3. קביעת מיקומם הסופי של שטחי הציבור ושילובם בתכנית בכלל זה חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. בנוסף, ככל הניתן השימוש לשטחים אלו יקבע במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
4. מיקום שטחי המסחר, מיקום ופרטים אופייניים של החזיתות המסחריות, אזורי ישיבה הנלווים למסחר ושטחים תפעוליים. קביעת היקף ומיקום השימושים לספורט וחניון ימי מתוך השטחים המסחריים.
5. הוראות בנושא פיתוח לרבות: פרוט ותכנון אזורי גינון, נטיעות, כולל בתי גידול בנפח מתאים לפי סטנדרט עירוני ובהתייחס לתנאים הסביבתיים והקרבה לים ובתי גידול לעצים בוגרים. הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, שטחי חלחול, אמצעי הצללה, חומרי ריצוף וגמר בפיתוח, רהוט רחוב, תאורה, מתקני חניה לאופניים, רחבות כיבוי אש, מתקנים ואלמנטי נוי בפיתוח.
6. תכנית העיצוב תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס, בין היתר לחיבור בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת וכן התייחסות לגובה מפלסי הפיתוח הסופיים, הקמת קירות תמך והפרשי מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו, אשר הבניה בהם תבוצע בזמנים שונים.
7. סידורי תנועה וחניה עקרוניים: הורדה והעלאה של נוסעים, מיקום רמפות כניסה ויציאה, תכנון קומות החניון, מספר מקומות החניה לרבות חניות אופניים, אופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, הסדרי פריקה וטעינה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, פריקה וטעינה למרינה תל אביב. מיקום חניית כלי רכב דו גלגלים והגישא אליהם. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תוכן תכנית שלביות ביצוע הכוללת הסדרי תנועה זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.
8. תכנית העיצוב תכלול תכנית תנועה לכל שטח התכנית, כולל תנועה וגבהים מפורטים ומתואמים עם תכנית הפיתוח, חתכי רחוב מפורטים במקטעי התכנית השונים.
9. תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבניה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, מעבר רכב וגישא למגרשים שכנים.
10. התייחסות לנושאים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.7 לרבות עמידה בתקן ישראלי מס' 5281 ומדיניות הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה באותה עת ומתן הנחיות ליצירת מרחב פתוח שיוכל לתפקד אקלימית במשך כל השנה לשם פעילות רב עונתית.
11. קביעת מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות בנושא תשתיות וחיבור למערכות תשתיות קיימות בסביבת התכנית, בכלל זה תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום התכנית.
13. תכנון חדרי אשפה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222ב'	דיון בדיווח

14. מיקום מתקנים טכניים ומערכות האוויר למבנים והצגת פתרונות לפליטת אגוז גרנטור ומערכות אוורור כך שיורחקו ממקומות שהייה. תיאום וקבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין זה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים (כולל שטחים תת קרקעיים למעט שטחי חניונים, מסעות, ומחסנים תת קרקעיים וכד')	כ- 19,760 מ"ר	70,300 מ"ר
סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים כולל כל השטחים בתת הקרקע.	כ- 34,140 מ"ר	107,430 מ"ר
מספר קומות	5 קומות כולל קומת הקרקע ממפלס הרחבה. (8 קומות ממפלס המרינה)	25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. 26 קומות ממפלס המרינה.
מקומות חניה	380	מגורים : 1: 0.5 לרכב פרטי. מלונאות, מסחר ומבני ציבור : 1: 15 לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. + 350 מקומות חניה ציבורית.

חוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי – פרוגרמה לצורכי ציבור :

1. כללי

היחידה לתכנון אסטרטגי התבקשה לבחון את פרוגרמת שטחי הציבור של תוכנית כיכר אתרים, בהתאם לנתונים המעודכנים של התוכנית ולנורמות להקצאת שטחי ציבור.

2. נתוני התוכנית

ניתוח זכויות הבנייה במגרשים הסחירים			
סה"כ	מגרש 201	מגרש 202	
11.858	1.46	10.398	שטח קרקע (דונם)
	סה"כ זכויות בנייה מאושרות ² 13097 כ-1.1 רח"ק		רח"ק קיים (לפי תוכנית 1211)
	3.37	5.86	רח"ק מבוקש
65,880	4,920	60,960	שטח בנוי כולל על קרקעי (עיקרי+שירות), מ"ר
			שטח בנוי כולל לפי שימושים (מ"ר) :
32,500 (230 יח"ד)	-	32,380 + 120 תת	- מגורים

² בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 222-0030	דיון בדיווח

קרקעי עיקרי			
1,950 + 25,630	4,920	32,500	- מלונאות ומסחר
שטחים עיקריים תת קרקעיים			
-	-	4,807	שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (דונם)

¹ בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

3. שטחי ציבור נדרשים בגין התכנון המוצע

3.1 שטחי הציבור הנדרשים בגין שימוש המגורים :

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית חושבו עבור אוכלוסייה בעלת מאפיינים דומים לזו של תת-רובע 53, גודל משק בית- 2.2. ההקצאות חושבו בהתאם לתדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון.

• שב"צ - 1.4 דונם

• שצ"פ - 2.5 דונם

3.2 שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים שאינם מגורים (מלונאות ומסחר) :

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.

• שב"צ, שצ"פ או דרך - 1.91³

4. המלצות

4.1 אופן המרת הקרקע לשטחי ציבור מבונים חושב לפי יחס המרה של 2.7, בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

4.2 התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 4,800 מ"ר מתוכם 3,780 מ"ר יתנו מענה עבור רכיב המגורים וכ- 1,020 מ"ר (שווה ערך ל0.377) עבור רכיב השימושים הסחירים (מלונאות ומסחר).

4.3 יתרת שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים (1.53 דונם) יוקצו לטובת שטח ציבורי פתוח. יחד עם השטח הציבורי הפתוח הנדרש בגין שימוש המגורים (2.5 דונם), התוכנית צריכה להקצות 3.73 דונם עבור שטחים פתוחים. התוכנית כוללת 4.8 דונם של שצ"פ איכותי בזיקת הנאה וכ-1.6 דונם ביעוד כיכר עירונית המהווים מענה הולם לצורך זה.

³ היקף ההקצאה בגין שימושי מלונאות ומסחר נקבע לפי הנוסחה הבאה :

תוספת הזכויות/סה"כ זכויות הבניה המבוקשות * 40% * "שטח הקרקע" למלונאות ומסחר
(52,783/65,880 * 40% * 5.981 ד')

"שטח הקרקע" למלונאות ומסחר חושב לפי שיעור השטח הבנוי לשימושים אלה מכלל השטח הבנוי (50%)

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222'ב'	דיון בדיווח

4.4 שטחי תפעול בתת הקרקע- (תפעול ושימושים נלווים לשימוש הציבורי): מוצע כי יוקצו בתת הקרקע כ- 500 מ"ר נוספים [כ-10%] מהשטחים הנדרשים לצורכי ציבור כשטחי תפעול ושטחים נלווים לשימוש הציבורי.

4.6 שימושים ציבוריים - שטחי הציבור ייעודו בראש ובראשונה עבור שימושים בעלי זיקה לחוף הים (שימושי מרינה, ספורט ימי, פעילות חופית קהילתית, בריכת גורדון ומרכז הספורט הסמוך). השימושים הסופיים יקבעו יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

5. תמהיל מגורים

מספר יחידות דיור לא יפחת מ-200 ולא יעלה על 230. לא יתאפשר איחוד דירות. כ-20% מסך יחידות הדיור ובמספר שלא יפחת מ-45 יחידות דיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של 80 מ"ר פלדלת – תמהיל מדויק יקבע בתכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. תועלות ציבוריות – להלן התייחסות אגף הכנסות מבנייה:
- התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולעיצוב העירוני.
 - חניון ציבורי בבעלות העירייה הכולל 350 מקומות חנייה וכן 10 מקומות חנייה מוצמדים לשימוש הציבורי.
 - בהתאם למדיניות התכנון לאורך חופי מרכז העיר באזור מוטת מלונאות, לא נדרש לקדם הסכמי תועלות ציבוריות עבור מרכיב המלונאות.

חוות דעת תחבורתית:

חוות הדעת אושרה על ידי אגף התנועה. התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000):

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מערב תל אביב ותחום ברחובות ארלוזורוב (מצפון), הירקון (ממזרח), גורדון (מדרום), טיילת החוף (ממערב).

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב בן-יהודה הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן מתוכנן הקו הסגול שעתיד לפעול בשנת 2027.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן: מגורים (כ-220 יח"ד), מלון (כ-310 חדרים), מסחר (כ-1800 מ"ר), מבני ציבור (כ-3400 מ"ר).

2. חניות

2.1 תקני החנייה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'

2.2 חניות לפי התקנים הבאים, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם:

1: 0.5 – חניה ליחידת דיור

15: 1 – חניה לחדרי מלון

100: 1 – חנייה למ"ר מסחר

חניון ציבורי-עירוני סך 350 חניות

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 16 - 0030-222'ב' -
---	---

בנוסף יתוכננו חניות נכים ותפעוליות לפי תקן

3. הולכי רגל

- 3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח וממערב לרחוב הירקון. רוחב מדרכה ברחוב הירקון בצד המזרחי הינו מינימום 3 מ'. רוחב המדרכה ברחוב הירקון בצד המערבי הינו מינימום 3 מ' ושביל אופניים צמוד לנתיב הנסיעה לכיוון דרום.
- 3.2 ברחוב בן-גוריון קיימת שדרה במרכז הכביש כאשר בנקודת החציה של רחוב הירקון מתוכנן מעבר חציה רחב להולכי רגל ומעבר נפרד וצמוד לשביל האופניים שמתחבר לשביל לאורך הירקון.

4. רכב דו-גלגלי

- 4.1 במתחם תוכננו 217 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-40 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-90 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.
- 4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.
- 4.3 ברחוב הירקון תוכנן המשך שביל אופניים צפון-דרום וחיבור בכביש היורד למרינה לשביל האופניים בטיילת החוף.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס 161,115,62,10,4 שעברו זמנית מרחוב בן-יהודה.
- 5.2 ברחוב בן-יהודה מתבצעות עבודות של הקו הסגול שמתוכנן לפעול לקראת 2027.
- 5.3 הסדרי תנועת תח"צ וגם רכב חירום, לרבות חיבורי מזרח-מערב וצפון-דרום יתואמו עם אגף תכנון התנועה והיחידה לתח"צ בעת הכנת תכנית העיצוב.

6. נגישות וחניונים

- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב הירקון כדלקמן:
- 6.1 כניסה מרחוב הירקון צפון באמצעות מנהרה בצמוד למלון קרלטון לרכב פרטי ותפעולי.
 - 6.2 יציאה לדרום לרחוב הירקון ממנהרה במרכז הכביש לרכב פרטי
 - 6.3 יציאה לצפון וכניסה מדרום לרחוב הירקון בצמוד למבנה הציבור הממוקם מזרחית לירקון לרכב פרטי בלבד.
 - 6.4 יציאת רכב תפעולי תעשה דרך מנהרת השרות הקיימת מתחת לבתי המלון לאורך רחוב הירקון.
 - 6.5 תוכננו 2 אזורי פריקה וטעינה במפלס מינוס 1 בצמוד לכל מבנה וכן אזור לחניות אוטובוסים.

7. מערך תנועה היקפי

- 7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחוב הירקון בלבד

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222ב'	דיון בדיווח

7.2 עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב הירקון והעלאת מפלס רחוב הירקון למפלס הקרקע וביטול השיקוע הקיים כיום.

7.3 הסדרת מעבר הולכי רגל רציף ברחוב בן-גוריון עד לחוף הים כולל הסדרת מעבר חצייה מרומזר ברחוב הירקון

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל הנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב בן-גוריון אל חוף הים במפלס אחיד.

חוות דעת סביבתית (היח' לתכנון בר-קיימא והרשות לאיכות הסביבה):

1. סקר היסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לביצוע שינויים ודיגומים ככל שיידרש.
2. בשל פינוי תחנת הדלק הממוקמת בשטח התכנית תידרש הפרדת היתרים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
3. סקר אסבסט אושר.
4. נושא אקוסטיקה ואיכות אוויר יבדקו ויוטמעו בשלבי העיצוב האדריכלי והיתר הבנייה.
5. קרינה ומיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
6. נספח מיקרו-אקלים אושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.
7. סקר אנרגיה אושר על ידי היח' לתכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם ועדת השימור:

דברי הסבר

כיכר אתרים הינה חלק מהמרחב החופי המשתרע מדרום לצפון אשר נקבע בתכנית המתאר שיהיה בייעוד מגורים בבניה רבת קומות ומוטה מלונאות, עד רח"ק 6 ועד 25 קומות. עם זאת חלק מצומצם ממרחב הכיכר נכלל בתחום העיר הלבנה, מלון מרינה בלבד, והוא מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כחלק מהמרקם הבנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים של כיכר אתרים, הקשורים הדוקות למלון מרינה, אינם מסומנים באופן הזה. בהתאם לתוכנית המתאר הוצגה התכנית להתייעצות עם ועדת השימור טרם הדיון בוועדה המקומית.

עיקרי הדברים שהוצגו ע"י הצוות המקצועי

1. מסמך מדיניות - אושר בוועדה המקומית באוק' 2020, לאחר הליך רחב של שיתוף ציבור ובחינת חלופות תכנון. במסמך המדיניות הוגדרו עקרונות מנחים לתכנון, בכלל זה ביטול השיקוע והקמת

התוכן מס' החלטה 23/11/2022 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח 16 - - 0030-222ב'	
--	--

רחוב חדש במפלס הקרקע, הריסת המבנים בכלל זה מלון מרינה שבנוי מעל השיקוע ומיקומו נחצה ע"י הרחוב החדש, הגדרת הבינוי שמזרחית לרחוב כמרקמי וזה שמערבית לו עם בניה עד 25 קומות כפי שמוגדר בתכנית המתאר לאורך חופי מרכז העיר, כל זאת תוך יצירת חיבור רציף וויזואלי בין שדי בן גוריון לחוף הים.

2. התכנון המוצע לכיכר אתרים – בהתאמה לעקרונות התכנון שהוגדרו במדיניות התכנון.
3. הכנת תסקיר השפעה על המורשת (Heritage Impact Assessment (HIA) - ככלי ניהול שנועד לבחון את ההשפעות הצפויות של הפרויקט המוצע על ערכי המורשת, החיוביות והשליליות, וזאת בהתאם לקריטריונים על פיהם הוכרזה תל אביב כאתר מורשת. במסגרת התסקיר בוצע ניתוח של הבינוי המוצע בהתאם לערכי העיר הלבנה: תכנון הבינוי המרקמי בחלק המזרחי של התכנית ופתיחת השדרה לים כמרחב נופש עבור הציבור הרחב מנקודת מבטו של הולך הרגל. הניתוח שהוצג מצא השפעה מתונה של בינוי המגדלים במבט אווירי ממערב למזרח. במבטים נוספים מנקודות עניין ציבוריות נוספות נמצא שהשפעת הבינוי על ערכי העיר הלבנה, כפי שהוגדרו בהכרזה, הן זניחות. בנוסף נמצא שהפעולה האורבנית של יצירת הרציפות ופתיחת המבט בין העיר והים בהמשך השדרה תואם ואף מחזק את ערכי תוכנית גדם.

עקרי התייחסויות במהלך הדיון לתכנון המוצע

אסף הראל: הדברים שהוצגו מעוררים בי התנגדות להריסת הכיכר - לאור ערכה האדריכלי ולתוספת הבינוי המגדלי המוצע, לאור חוסר המיצוי האפשרויות לקידום תפקודה של הכיכר הקיימת ככיכר ציבורית וכמקום התכנסות לציבור, ולאור הגדרת תפקידה החדש בתכנון המוצע כמעבר ולא כמקום התכנסות. יחד עם זאת, נוטה לתמוך בביטול השיקוע ובטיפול במרחב הציבורי.

טלי פרידמן (ו. מחוזית): אינה תומכת בדעתו של אסף, התכנית משקפת אומץ גדול של העיר תל אביב להכיר בטעות אורבנית קיימת והצעה של פתרון תכנוני מהותי כדי לטפל במרחב. מבקשת להתייחס למרחב הנופי-היסטורי, עוד טרם הקמתה של כיכר אתרים, ולפתח בשלבי התכנון הבאים את הקשר בין תכנון הנוף לנוף ההיסטורי והטבעי. רואה בביטול השיקוע ובהחזרת הרחוב למפלס הקרקע הזדמנות להחזרת התנועה הטבעית בירידה אל הים.

יעל אטקין (מועצה לשימור אתרים): אוהבת את התוכנית המוצעת כיוון שהיא מחזקת את חיבור העיר והים. מבקשת לראות יחס בין העיצוב וחומרי הגמר לבין מאפייני העיר הלבנה.

אורלי אראל (מנהלת אגף תכנון העיר, עיריית ת"א-יפו): הפתיחה של השדרה תורמת לעיר הלבנה. תב"ע אינה מפרטת לגבי עיצוב וחומרי הגמר. תוכניות העיצוב יפרטו את המגוון החומרי, החומריות והפיתוח ביחס למאפייני העיר הלבנה. הדפנות של המרחב הנופי הינן ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, ויפותחו באופן שישרת את כלל הציבור, מגוון משתמשים רחב, ולא לדיירי המגדלים בלבד.

סיכום הדיון

הצעה להצבעה: בהתאם לבחינת המבטים והשפעתם הזניחה על ערכי העיר הלבנה, ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.
הצבעה: אורלי אראל ודורון ספיר - בעד. אסף הראל - מתנגד.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - - 20030-0030	דיון בדיווח

1. הכנת מסמך המדיניות, שהנחה את עקרונות התכנון המוצע, לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הועדה לשיתוף הציבור. בכלל זה כנס ציבורי בתחילת התהליך שכלל דיונים בשולחנות עגולים והשפיע על ההחלטה לבחון מספר חלופות במסגרת הכנת המסמך; התייעצות עם קבוצות בעלי עניין ציבוריות, אזרחיות ומקצועיות תוך בחינת החלופות; ומפגש מסכם להצגת החלופה הנבחרת שפורטה להנחיות לתכנון.
2. התכנית המוצעת הוצגה ב 05.01.22 לציבור במסגרת עדכון שנערך באמצעות הזום. דיווח על סיכום המפגש יינתן לוועדה לעת הדיון בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5057 507-1018837	שם התכנית כיכר אתרים	מגיש התכנית JTLV הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א	עורך התכנית ישר 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)	
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 והמוצעת	מס' תעריף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות תעריף בחוק
מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות מרחב כיכר אתרים תוך שימת דגש על יצירת מרחב איכותי ורצוף המרחב לכיכר הרחב. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/מק/5057 והמדיניות העירונית. בהתאם לכך, ייתרסן כל המפלסים והמבנים הקיימים בתחום הקומפלקס הבנוי. יבטל שיקוע הכביש, ובמקומו יבנה רחוב חדש במפלס שדרות בן גוריון והירקון. המרחב החדש יכלול מערכת שטחים פתוחים רציפים, שימושיים ומוארים, המהווים בין היתר למערב-בין העיר לים, ובין צפון ודרום לאורך הרחוב העירוני החדש המרחב יפותח כמסגרת תוכנית רחב-היקף, מציעה תכנית חביבית מרחב מעורב שימושים למגורים, מסחר, משרדים, ומבני ציבור. הביצוע תוסך ומגדיר את השטחים הפתוחים ומלווה את הידללתה. התוכנית מוסיפה שטחי בניה בהתאם לתוכנית המתאר והוראות ביטוי בהתאם למסמך המדיניות.	62 א. (3) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5057 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5057, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת		

+	- יחולו הוראות למתחם חופי במפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. - יובן מסמך מדיניות למגו אישור התכנית. - תבטלות ההמשכיות של צור שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל מיתחת ויואלית של המבנים מציד זה אל אזור החוף. - לא יותרו שימושי מגורים מסעריב לרחוב הירקון, למעט מבני התחום בין רחי הירקון לרחי אלישר בן פרי ובשטח של כיכר אתרים. - הרחיק המירבי 6 בכפוף לסעיף 3.7.2 לעיל ובתנאים לחיוביים ובאיים שמירת מבנים לים, יצירות קשרים אל חוף חים, קביעת ויקנות תנאי לציבור.	מתחם 301 אזור מוטח מלונאות	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשיטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	יחולו הוראות מרקם בני לשימור במפורט בהוראות התכנית בפרק 5 מדרשות חנויות עיבודיות ויחידות למתחם ההכרזה של העיר הלגונה בין אם בדרך של חנויות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית יהס בין תכנית רובע 3 לתכנית 5000 בתחום בו היא הלח	מרקם בני לשימור	
+ אושר מסמך מדיניות מיום 4.11.2020 +	- חובת מסמך מדיניות למתחם חופי לפי סעיף 5.3.1 (א) 5.3.1 (ד) - תכנית עתידית במתחם חופי ותשמור על העקרונות המפורטים בסעיף	מתחם חופי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי

+	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: - אזור מגורים - בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) - מקבץ שימושים ראשי - מגורים - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (ג) - אזור מוטות - 3.7.2 - כוכב עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - חזית מסחרית - 3.4.3 - רחוב עירוני - 3.6.14	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים כללי - 3.2.1 - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 - כוכב עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - חזית מסחרית - 3.4.3 - רחוב עירוני - 3.6.14	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)
+	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: - אזור מגורים - בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) - מקבץ שימושים ראשי - מגורים - הגדרה למקבצי שימושים - 1.6 - דירות מגורים לסוגיות - אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 - כוכב עירונית - 3.6.12 - לסעיף 3.6.1 (א) - ממנה שימושים למרחב ציבורי - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - לסעיף 3.6.1 (א) - ממנה שימושים למרחב ציבורי - חזית מסחרית - 3.4.3 - בקומות הקרקע - מסחר 1 ו/או תעסוקה 1	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 - כוכב עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - חזית מסחרית - 3.4.3	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)
+	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: - אזור מגורים - בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (4) - מקבץ שימושים ראשי - מגורים - הגדרה למקבצי שימושים - 1.6 - דירות מגורים לסוגיות - אזור מוטות מלונאות - 3.7.2 - כוכב עירונית - 3.6.12 - לסעיף 3.6.1 (א) - ממנה שימושים למרחב ציבורי - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - לסעיף 3.6.1 (א) - ממנה שימושים למרחב ציבורי - חזית מסחרית - 3.4.3 - בקומות הקרקע - מסחר 1 ו/או תעסוקה 1	לפי תשריט אזורי ייעוד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - כוכב עירונית - 3.6.12	שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.1 (ד) (ה) (ח)

+	לסעיף 3.6.1 (א) (2) - שימושים למרחב ציבורי. שימושים כלליים שימושים לדרכים, חניונים ותשתיות. • שימושים כלליים (3.1.1) - שימושים ציבוריים בקומות מבונות וחניון ציבורי		
+	אזור מגורים בבניית רבת קומות - מעל 2 דונם: רחיק מירבי - 2.5, רחיק מירבי - 5 (3.2.5). לפי טבלה 5.4 אזור מוטח - רחיק מירבי 6 אזור מוטח מלונאות 3.7.2	לפי תשריט אזורי יעד: • אזור מגורים בבניית רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301	קביעת שטחי בנייה
+	3.1.4 (ה) בתכנית חמיונות או למגורים או למלונאות ניתן לקבוע רחיק מעולה על הרחיק המירבי לצורך מרכסות. • 3.1.4 (ב) ביעדים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחיק אחד נוסף מעבר לרחיק המירבי ובכלל ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המירבי ייחדו למצללות או סוככות על, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכון מלא, אך ללא קירות.	לפי תשריט אזורי יעד: • אזור מגורים בבניית רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4
+	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע	לפי תשריט אזורי יעד: • אזור מגורים בבניית רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטח מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	גובה הבניה המוצע הוא 25 קומות - עפ"י נספח העיצוב העירוני ובחנאם למדיניות התכנון	מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבועת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

למרחב חופשי: תא/מק/9133			
+ +	4.2.3 חוראות לבנות במרחב שבין קו הבניין לגבול המגרש 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	כלל שטח התכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2
+ ע"פ תורת דעת: הליחידה האסטריטנית. סה"כ שטחי ציבור מבונים מוצעים: 4,800 מ"ר. סה"כ הקצאת לדרכים: 3332.23 מ"ר	סעיפים 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעד: - אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 - אזור מטה מלונאות - 3.7.2	הקצאת לערכי ציבור – סעיף 4.1.1

+ התכנית כוללת במצב המאויש את חלק משטח נן שפיגל אשר נשאר ביעודו על פי תכנית תקפה ואת המפרדות ברחובות אליהן פרי ושדרת בו גוריון אשר מסומנות בתכנית כדרך בהתאמה לשימוש בפועל ללא שינוי במפלג מומצב תקיים. כמו כן התכנית קובעת כיכר עירונית ושטחים פתוחים מונקיונליים לעיבוד בריכוז ובאיכות גבוהה יותר מהמבצב הקיים. + +	- סעיף 3.6.1 (ג) - חוראות למרחב ציבורי - סעיף 3.6.1 (ד) - כיכר עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - רחוב עירוני - 3.6.14 - כיכר עירונית - 3.6.12 (ב) - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (ב) (2) - אפשרות לחבטית רצועה לא בנייה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימאלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. - רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) רחוב מדרכות	לפי תשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני: - כיכר עירונית - 3.6.12 - ציר ירוק עירוני - 3.6.13 - רחוב עירוני - 3.6.14	קבועת חוראות למרחב הציבורי
+ הנגשה חוות דעת תחבורתית + + + מוצע חניון ציבורי בחיקף של 350 מקומות חניית. +	3.8.1 - כללי איזור העדפת 3.8.1 חולכי רגל - (ה) - חובת הצגת חווייד תחבורתית בפני הועדה. - דרך עורקית עירונית - 3.8.2 3.8.6 חניונים ציבוריים 3.8.7 תקן חניה	בנספח תחבורה: - איזור העדפת חולכי רגל - דרך עורקית עירונית	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)
+	4.3.1 - כללי	נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור	שימור

התכנית עברה התיישבות בועדת השימור + מסמך המדיניות שהוכן לתחום התכנית כולל התיישבות באופי הבנייני למרקם הבנייני לשימור וזה תואם בחלקו המורחבי את מרקם רובע 3 והנחיות הבנייני לאזור המכונה	• 4.3.2 - מרקם בנייני לשימור		
+ חוקייד סביבתית וגספה איכזיס, מיקוראקלים וסקר אנרגיה + הוראות התכנית כוללת הוראות לבנייה ירוקה	• התכנית בעלת השפעה סביבתית על פי סעיפים 4.4.1 (ב, ד, ה, ו, ז) • 4.4.2 - חוקייד סביבתית. • 4.4.3 - בניה ירוקה		איכות סביבה - סעיף 4.4
+ בכל הותכנית נשמרת תכסית של 15% לפחות משטח המגרשים השחירים וזאת בשל התנאים המקומיים תכנוניים והידרולוגיים ולטובת המגרש המורחבי אשר בו מסוקמת רמת חזירידה לחינוך לכל המתחם ואינו מותירה מקום לחלחול. + התכנית כוללת גספה ביוב מאושר על ידי מי אביבים ורשות הניקוז	• 4.6.4 (א) • 4.6.5 - ביוב		תשתיות

שימוש בתוכנית המפורטת	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתיר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (ב), (ג), (ד), (ה) ו- (ז) שבזו.
סעיף	א4 (א) לפעס: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (ב) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (ג) – הגדלת מספר יחיד, (ד) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מחוזת הסעיף	
סעיף קטן (א1)	איוורור וחלוקה של מנחים לא שינוי בשטח
סעיף קטן (א4)	חבולת של כל יחיד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו גבול הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א1)	קביעת חוראות לעניין תריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסותר) כמסומן בסעיף (א) במאמץ זה.			
מחוזת חתומות			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
אחוד כרמלי	2439434	5.1.2022	אחוד כרמלי מהנדס העיר במחוזת חתומות
מחוזת חתומות			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	חתימה
חראלה אברהם און, עדיד	2439436	4.1.2022	

תאריך: 2022

השתתפות
בני אילנה סולמי – ראש ענף (מחוזת מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - 0030-222	דיון בדיווח

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/01/2022
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/01/2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-222 ב' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית כיכר אתרים.

דרון היוק אדר' ממשד פוסטר בלונדון המקדם התכנית יחד עם משרד ישר אדריכלים : (מברך באנגלית)
יוני גרוסווסר אדר' ממשד ישר אדריכלים : מציג את התוכנית במצגת
עו"ד שמואל שוב מייצג את בעלי החניון : חייבים לשותף את בעלי החניון. חב' אפץ במסגרת פירוק השיתוף שעירית ת"א היתה חלק מהפירוק שיתוף. חב' אפץ יחד עם חברת צביאלי וחברת אפץ הכניסה כשותף את חב' אירפורט סיטי. אפץ שילמה לעיריה עבור 70% משטחי החניון 341 מיליון ₪ לאחר הרכישה היא מפעילה את החניון. אפץ לא זכתה לאף שיתוף פעולה עד שלפני שבועיים שלחו לינקים על התוכנית, התוכנית נקבעה לדיון בהפקדה בלי שום תיאום עם אפץ. עוד לא הספקנו לשבת על התוכנית והיא כבר נקבעה לדיון בהפקדה. בקשנו להוריד אותה מסדר היום וסורבנו. למעשה התוכנית מוגשת ע"י חב' JTLV היא מגישה את התוכנית יחד עם עיריית ת"א כי מדובר בבית משותף. ויש כאן אימוץ גדול שעיריית ת"א נותן להם את הזכות להפקיד את התוכנית ללא הסכמת בעלי החניון. הסתכלנו על התוכנית ואין פה ציבוריות ואין ארגוניות והתוכנית כוללת תוכנית או"ח. הסתכלנו ומופיעות 2 טבלאות שעשה השמאי משה פרידמן שהוא מייצג את חב' JTLV כאשר בהליך פירוק השיתוף, JTLV רצתה לקנות את החלק של העיריה בסכום נמוך של 100 מיליון ₪ ממה שהיא קבלה בהליך פירוק השיתוף, 99 מיליון ₪ שהיא הסכימה לשלם במסגרת הליכי הפירוק השיתוף שהיא רצתה לקנות לפי החלטות בימ"ש העליון. JTLV שהיה לה אינטרס ברור להקטין את שווי החניון היא מצרפת טבלאות של או"ח, שהן לא כוללות את מה שנדרש בתקן 15, אין אפשרות להבין כיצד נקבעו השוויים ואיך נקבעה חלוקת הזכויות. משה פרידמן מצרף 2 טבלאות אבסורדיות. כי הוא מעריך את אותו חניון שנקנה בלמעלה מ-340 מיליון, אגב העיריה הציעה למעלה מ-200 ₪, הוא מעריך את החניון ב-60 מיליון ₪ וכתוצאה מזה יורד חלקם של בעלי החניון בצורה מהותית. יתרה מזו כנראה מישוה החליט לעשות תרגיל והפכו השוויים ירדו מאותם 2 טבלאות ונוסף שווי איקוולנטי כדי לעמם את הדברים. אז ברור לכולם שאם רוצים ישימות חייבים לכלול את בעלי החניון לכל הדברים כי הם חלק נכבד. התוכנית לא יכולה לכלול תוכנית או"ח בפרט לאור זאת שהשמאי שמגיש את האו"ח הוא הגיש רחוק מהדין ותרואו 2 טבלאות בלי שום עקרונות והוא השמאי של אחד הצדדים הנגוע בצורה מאד מהותית הן מכח הדיונים הקודמים והן מכח מייצג בעל אינטרס ברור לחלוטין שיש לו אינטרס לצמצם את הזכויות לבעלי החניון. לכן אנחנו מבקש לא לקבל החלטת הפקדה היום ולהגיע להסכמה ולהסדרים עם בעלי החניון

ליאור שפירא : קבלת למכתבך את התשובה של היועמ"ש של העיריה?

עו"ד שמואל שוב : כן והתשובה קוממה אותי נאמר שהטבלה נבדקה ע"י שמאי הועדה המקומית ושיש להגיש התנגדויות לתכנית. להחלטת הפקדה יש משמעות שלוקחים תוכנית ובתוכנית הזו יש עיבוד בין שני גופים מרכזים לא יכול להיות מצב שלוקחים שמאי ודעתו מוטה במשך עשור והוא הגיש חו"ד ברורות. לבוא ולומר לשמור את הטיעונים להמשך ובי' הרי השמאי לא בדק. היום החניון מופעל על ידי הרוכשים החדשים. בעוד שהנתונים אבסורדים, כי כשהבעלות היתה של JTLV והרשות העירונית היו פה שני אינטרסים. ההכנסות זעירות לחלוטין הרשות הציבורית יש לה הרבה מאד הסדרים והנחות וסבסודים. JTLV היה לה טוב לשמור את החניון שהיה 70% בעלות עירונית ולקנות אותו בלי מכרז. אז העיריה זכתה בעוד 100 מיליון ₪ אבל היום לקחת ולהנציח את אותו אחד שמזער את השווי והוא לא מתיימר להיות אובייקטיבי, ולומר שהוא יהיה השמאי המרכזי של התוכנית. אם מישוה היה מהעיריה הוא

היה צריך לדבר עם הלקוחות שלי שיש חניון שהבעלים שלי מפעיל והיו רואים שההכנסות הם פי 5 או 6 ממה שמדברים. נשאר 60 מיליון אבל מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון ולהסתכל מה ההכנסות שלהם ולראות מה משה פרידמן לא בדק את זה. מישו מהעיריה לא בדק עם בעלי החניון לראות מה ההכנסות שלהם אולי הם פי 7. לכן כשבאים להפקיד תוכנית כזו רצינית כאשר אף אחד לא שואל ובודק זה לא רציני. הנושא צריך להיות שקוף כאשר התוכנית שהיא מגיעה להפקדה בגלל שהעיריה הצטרפה להגשת התוכנית כי JTLV לא עומדת בתנאי סף. אז שהעיריה נותנת כוח להפקיד תוכנית היא חייבת שיהיה שמאי נטרלי לחלוטין וכל אחד יוכל להביע את עמדתו. רק לאחר מכן יגיע שלב ההתנגדויות. ראיתי גם שרק העיריה מכרה בפירוק השיתוף את החניון הגדול וקבלה את תמורתה באוגוסט כ 240 מיליון ₪ מדברים על לקחת מטלה עירונית שוב חניון של 345 מקומות חניה. לא ברור מי יעשה את המטלה מי יהרוס את התוכנית. לכן אם מישו רוצה שזה התממש כי יש הרבה ההוראות אבל הם לא יקבלו ישימות והנושא לא יהיה אם לא יהיה שיתוף פעולה אתנו. לכן אני מבקש לעצור את ההפקדה עכשיו ולשבת איתנו ולעשות דיון חוזר. לחילופין אם מחליטים לאשר אני מבקש להוציא את טבלאות האיזון והאז"ח שאת נושא יעשה שמאי אובייקטיבי שיעמוד מול כולם והוא יבדוק את ההכנסות ואת השווי הנכון. אנחנו ו JTLV נעמוד בפני הועדה בהתנגדויות כדי להביע את עמדתנו. לא יכול להיות שחבר ועדה שלא יחשוב פעמים לפני שהוא מאשר טבלות איזון שהם לא קובעות כלום ולאשר אותם להפקדה.

שולה קשת: האם אפשר לפרט את הבעלים של קרן JTLV?

ליאור שפירא: שיהיה מתן מענים נבקש תשובה על השאלה.

עו"ד רמי מנוח: במובן מסוים התוכנית עדיין לא בשלה להחלטת הפקדה מהסיבה הבאה. יש מסמך מדיניות שאושר לפני כשנה ויש לו סוג של קו כחול והוא כולל את 3 בתי המלון שמדרוס לכיכר אתרים וממלא מלון פלזה שהוא למעשה מלון הרודס שהוא גובל בכיכר אתרים. במצגת לא הוצגו מסמכי התוכנית אם הייתם רואים את הקו הכחול גובל ואולי אפילו נכנס לחלקת מלון הרודס. לא נעשה כל תאום של התוכנית עם הבעלים שלמלון הרודס חב' מלון פלאזה. ישבנו עם אלון מטוס לאחרונה ומנינו את אדריכל פייגין ואנו סבורים שלא נתן יהיה להפקיד ללא תכנון ותיאום עם החלקות הגובלות. משום שיש כאן נושא של תשתיות מורכבות לכך אתרים והמלונות. גם לתקופת הביניים וגם להמשך ולכן אנחנו סבורים כפי שמסמך המדיניות צפה לעשות אם לא תכנון משותף אז תאום של התכנון עם מלון הרודס פלזה ואנחנו מבקשים שהדבר יעשה לפני ההפקדה ולא בזמן הגשת התנגדויות.

נעם קולדני עו"ד בשם מאירה מור עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים": ב"לא למגדלים" אין שותפים סודיים או בעלי הון נסתרים, זו עמותת של תושבי ת"א אדריכלים ברובם. לועדה אין סמכות לדון בתוכנית הזו והדבר עולה מהתכתובת עם הוולחוף (מציג מסמך במצגת). אני מפנה למסמך שמייצג את ההחלטה של הוולחוף. אני מפנה אתכם לסעיף 195 שמדבר על שאלות לאור התוכנית הכוללנית בעניין שינוי יעודו של השטח הציבורי ובעניין חישוב השטחים והשאלה האם יעוד שפ"פ עומד בתוכנית הכוללנית מהוות מסוכות משפטיות לא פשוטות שיהיה על יזמי התוכנית לצלוח על מנת להעביר את שטח המגרש שיוותר לאחר ההפרשות לצורכי ציבור. ברור ששינוי היעוד של השטח הציבורי והפיכתו לשפ"פ אינו עומד בהוראות סעיף 23.5 ו 23.6 של תוכנית תא 5000 שאושרה ע"י הוולחוף. הדבר לא עומד לפני בתמ"א 1 סעיף 44 סעיף החופים. אני מצטרף לדעות חברי שהתוכנית הזו לא בשלה להפקדה והיא לא יכולה להיות מופקדת ואנחנו מבקשים לעצור הדיון לועדה אין הסמכות לדון בה. אנחנו נבקש לעתור ולדרוש שלא ידון בפני הועדה כאן. הועדה מכוונת לקלוע לדעתם של בעלי ההון של היזמים כאן וזה לא לטובתם של תושבי העיר לא משרת את התכנון הכולל ולא שומר על האינטרסים של תושבי העיר. אני מפנה אתכם לתכתובות עם הראלה אברהם אוזון ומה"ע והחלטות של הוולחוף. התשובות שהועדה נתנה הם תשובות לא ראיות ולא ענייניות. אני סבור שהמצגת שהוצגה מציגה באור חיובי את הכשלים של התוכנית ושל הניכוס של השטחים הציבוריים.

שולה קשת: מי זו חב' JTLV? אני סבורה שאין לועדה הסמכות. לא ברור מה התועלת הציבורית הגדולה בפרויקט הזה. לא ברור מדוע בשביל לשפץ את כיכר אתרים צריך לבנות 70,000 מ"ר סחיר? פרויקט של 2 מגדלי ענק על חוף הים על שטח ציבורי בעיר הלבנה. זה פרויקט שמחייב תועלת ציבורית עצומה וברור שאין כזה בפרויקט הזה. אפילו את ביטול השיקוע לא הצליחו למנף ולשפר את חציית הולכי רגל לכיוון הים מאלצים אותנו לחצות 6 נתיבים בשביל זה, אפילו השביל שיורד לים אחרי החציה של האספלט עובר בשטח פרטי. קומות ציבוריות בנויות בהיקף של 4000 מ"ר שאף אחד לא מתחייב איפה יבנו אותם ולמה הן תשמשנה זו לא תועלת ציבורית לפרויקט כזה. מדוע העיריה מגבה תוכנית שמסכנת באופן תקדימי את 2 המשאבים הציבוריים הכי גדולים שהם הגישה לים והעיר הלבנה? איך השומרים של העיריה מאמצים את התזה הפרשנית של היזמים ולא דואגים לאינטרס הציבורי להשאיר את השטח הציבורי בידי הציבור. השדרה הזו צריכה להגיע לים באופן רציף בשטח שכולו בידי הציבור. איך יכול להיות שאחרי 6 שנים של מאבק ציבורי ואחרי פעמיים שקבלנו סטירת לחי בבימ"ש ואחרי שזכות המאבק יתווספו לקופה הציבורית 200 מיליון ₪ יותר ממה שאגף הנכסים בקש עבור החניון. תוכנית השימור העירונית 2650' נותנת מעמד סטטוטורי לעיר הלבנה תוכנית השימור סימנה את כיכר אתרים כשטח ביעוד גנים ושדרות כלומר שטח פתוח וקבעה אזורי חיץ שבהם אי אפשר לבנות מגדלים כמו כיכר אתרים. בפרוטוקולים הקודמים של כיכר אתרים במשך 6 שנים אמור לחברי מועצה שאין קשר לאונסקו ושימור ומופיע ציטוט של פרוטוקול מדיון אחר. מתברר שהיה דיון בועדת השימור ושם הציגה סגנית מה"ע בפני 2 חברי ועדה

דו"ח בנושא מורשת. פתאום מצביעה ועדת השימור על המלצה לקבל את התוכנית של כיכר אתרים בגלל השפעה זנוחה על ערכי העיר הלבנה לא ברור מי הזמין את הדוח אבל מאוד ברור ששני מגדלים של 25 קומות עם 70 אלף מ"ר זו לא השפעה זניחה. השאלה המופנית לנציג הועדה המחוזית האם הליך המלצה של ועדת שימור עירונית זה הליך שמספק את הועדה המחוזית כדי שועדה תצביע בעד תוכנית חדשה שסותרת תוכנית שימור עירונית שאושרה בסמכות ועדה מחוזית?

כל מי שנוכח בחדר אין לועדה סמכות לדון בתוכנית. יש כאן רח"ק של 10 עד 11 אבל כדי שמי שיאשר את התוכנית תהיה הועדה המקומית וכדי שלא תסתור את ת"א 5000 או את הוולחוף אז הפכו את השטחים הפתוחים לשטחים פרטים וכך עוותו את חישוב הרח"ק. האם שתיבדקו אם התוכנית חורגת מסמכות הועדה המקומית תבחנו את חישוב הרח"ק באופן מהותי או תחשבו את הרח"ק כמו שמשיגה אותו העיריה. האם היועמ"ש בדקה את השיטה החדשה בחישוב הרח"ק מול הועדה המחוזית וקבלה אישור או שהיועמ"ש תחכה עם הבדיקה הזו עד להפקדה בפועל. מבחינה מהותית אנחנו התושבים מבינים שמה שמוכרים לנו תוכנית שסותרת את תמ"א 1 אומרת על חשיבות הגישה הציבורית לים, את תמ"א 12 לגבי איך צריך לתכנן מלונאות בים? תוכנית המתאר תמ"מ 5 לגבי השמירה של שטחי הציבור, ואת מה שתוכנית המתאר 5000 אומרת באותו הנושא. התוכנית סותרת את עקרונות שיעודכנו בתוכנית המתאר כאשר נאמר ע"י מינהל ההנדסה לחברי הועדה שהשפ"פ וזיקות הנאה זה אסון מבחינה ציבורית ותכנונית. אמרתם שזה שטח שהגורמים הפרטיים ינסו לחסום, וזהו שטח שלא ברור מי יתחזק אותו אבל בכיכר אתרים אומרים שחוקי הפיזיקה והתכנון משתנים איך זה איך השפ"פ העצום שחוצץ בין השדרה לטיילת מסתדר בהיגיון התכנוני.

ציפי ברנד : אני מבקשת לדעת את נושא הסמכות. הפתיע נושא חוסר השיח עם בעלי הזכויות ואנשי הרודס כיוון שגזירת הזכויות וההגעה ל-70,000 מ"ר זו תוצאה של תחשיבים כלכליים. השאלה האם צריך לגזור כל כך הרבה זכויות מתוך החישובים הכלכליים? הייתי מבקשת את דעתה של היועמ"ש. זו תוכנית חשובה לעיר זו המרפסת של העיר הזו. תוכנית שעל שטח שהוא משאב לאומי ויש להסתכל בעין שיש כאן שיפור מסוים 2015. בסופו של דבר העניין העקרוני מה נשאר לציבור ומה התועלות לעיר ולציבור והנושאים הללו לא מקבלים את המענה הראוי והנכון ויש עוד הרבה עבודה. לדעתי לא היו הליכי שיתוף ציבור ראויים. הציבור ביקש לשמור גישה חופשית לים ולשמור על שטחי הציבור בידיו ולהשקיע בשיפוץ הכיכר ולא בבניה מסיבית של 70 אלף מטר לממן את זה כי לא צריך סכום כזה כדי להשקיע בשיפוץ הכיכר או שינוי בתוכנית. לצערי אין מספיק מזה בתוכנית. יש לנו כעירייה 150 מיליון ₪ נוספים שהיו מעבר לתכנון שלנו שנכנסו לתב"ר ואפשר היה לשקול את השיפוץ דרכם, כמו שהיה כסף לשפץ את כיכר דיזנגוף ולא רצנו לבנות עליה מגדל. יש שיפור בתוכנית אבל אין את הרוח הציבורית בה. יש כל מיני פתרונות אבל עדיין לא ברור שבילי הגישה למלונות כמו הרודס שרתון. העובדה שלא מחייבים את הרכב שיוצא מצפון לדרום לפנות שמאלה בשד' בן גוריון ושמו את שטחי הציבור בחזית לפני הים עדיין זה לא פתור. בקשר לשטחי הציבור העברנו לחזית למגדל B למה המיקום שלהם לא מחייב? התהליך הזה הוא התהליך שאפשר לשמוע התנגדויות. ברגע שזה לא מחייב אפשר למצוא את שטחי הציבור קבורים בקומה 7 או 8 ויש תקדימים. שטחי הציבור צריכים להיות קבועים ורשומים בלי יכולת הזזה. איזה שימושים יכנסו? שלא יגמור כמו אולם הופעות או שזה יהיה שטח שישיר את הקהילה בים? למה לשים את שטחי הציבור מתחת למגדל מגורים? אנחנו נגיע לעיצוב ואז מי שיגור שם יהיו טייקונים שאני לא נגדם אבל אף אחד שיגור שם לא באמת ירצה שהציבור יהיה בקומות התחתונות שלו. אנחנו יודעים מה יקרה בסוף. מלונאות זה משהו ציבורי מדוע הוא מאחורה למה היא לא נכנסת מקדימה איפה שהמגורים למה המגורים לא מאחורה על הדברים הללו יש להקפיד. ביטול השיקוע – צוין כאן שיהיה רח' נעים. נפחי התנועה שנעשים באליעזר פרי הם לא רח' נעים. אין התייחסות לנתיבי גישה למלונות לעצירה של אוטובוסים לתיירים יש הרבה משמעותיות ואני לא רואה פתרונות. אם מדברים על מרחב מוטה הולכי רגל איך יכול להיות מבטלים שיקוע שלם בשביל לעשות מרחב מוטה הולכי רגל אז מדוע יש רק מעבר חציה אחד. יש מעבר חציה אחד שעובר דרך בן גוריון לכיכר אתרים וביטלתי שיקוע שלם והשארתי שם כביש לדברים הללו אין פתרונות. אני מבקשת התייחסויות כנ"ל גם לגישות לתת הקרקע איפה ואיך יש בחינה תוספתית של נתיבים.

הגינה הציבורית היא כולה שפ"פ, להציג אותו כגן ציבורי כאשר הוא שטח פרטי וכל התחזוקה האם אנחנו נותנים בסופו של דבר ל-40% מתוך היזמים לנהל לנו את הגישה המרכזית של התושבים לחוף הים היזמים ישלטו בנקודה הכי אסטרטגית בעיר. אני מבקשת התייחסות ברורה. הרי ברור שזה יגיע לערר ולמחוזית שוב איך אנחנו עוברים משטח ציבורי לשטח פרטי והאם זה בסמכות מקומית. זה פצע עירונית שצריך לטפל בו כמו שצריך. אני מסכימה בסוגיית הרח"ק עם שולה שהרח"ק שהוא הופך ל 11. לא יכול להיות שיהיה 5 דונם שפ"פ פרטי בין בן גוריון לטיילת שאנחנו צריכים להיות תלויים בנצבא גם אם יש לזה הצדקה משפטית אין לזה הצדקה תכנונית ואנחנו נתקע עם התוכנית הזו לעוד הרבה שנים. צריך ללכת עם זה למחוזית. אנחנו מציעים לבנות פה מגדלים שהם בשימוש ציבורי, אנחנו יכולים להסתפק בהרבה פחות 70 אלף מטר וכולם ירוויחו מזה ונקבל את המרפסת הלבנה. כולנו יודעים שאין כמעט מגדלים ששיפרו את המרחב הציבורי משמעותית סביבה זה תקדים שמייצרים פה. יש מקומות בעיר שאסור לנו לבנות מגדלים ואסור לנו לפחד להגיד את זה.

חן אריאלי : התוכנית קובעת שתהיה החלפה של שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימוש מסחר ומלונאות על קרקעיים על קרקע זו הוראה מורכבת. שטחי ציבור תת קרקעיים הם לא שווי ערך לעל קרקעיים והם צריכים להיות נגישים ובעלי נראות. צריכה להיות להם גישה נפרדת.
ליאור שפירא : לדעתי אין מתחת למפלס המרינה.

חן אריאלי : בנושא השפ"פ 4.8 דונם של שפ"פ איכותי האם יש שטחים שהפכו מציבוריים לפרטיים ואם כן כמה. איך אפשר להבטיח את השימוש הציבורי בשפ"פ והאם תרשם הערת אזהרה. וצריך הוראות ברורות לאחזקת השפ"פ במיוחד לאור הגודל ושלא יהיה מוזנח. תועלות ציבוריות ברור איך תוכנית בסדר גודל כזה יש מקום לשלב דיור בהישג יד כתועלת ציבורית או תמהיל דירות עם דירות קטנות יותר, חניון ציבורי. אולי לשלב במלונות שילוב של חדרים ברמה של 3 כוכבים או לאפשר הקמה שלמלון יותר נגיש מלון שהוא בסמוך לים לאפשר תיירות עממית יותר. הפרויקט מספק המון מגורי יוקרה והדרך לאזן לפחות את המלונאות לעשות שגם מי שידו אינו משגת לבוא וללון בסמוך לים ולהנות מהעיר שלנו.

מיטל להבי : לא ברור מצב נכנס ומצב יוצא. בדרפט היתה התייחסות לחלקים ברכוש משותף נכנסו לסוגיית קנין נכנסים במקום לעבוד מתוך לחוקי התכנון והבניה שבהם אנחנו מתייחסים לשטח הקרקע שממנו נגזרות הזכויות. ראיתי בתקנון שבמצב המאושר יש לנו את מלון מרינה עם 3.5 דונם וחנויות עם 663 מ"ר ומועדון שטח 34 מ"ר אלו השטחים הסחירים הקיימים. איך גוזרים זכויות שמגיעים 80 אלף מטר משטחים סחירים שההיקף המקסימלי שלהם זה 4.5 דונם X 6 הם לא אמורים לקבל יותר מ 20,000 מ"ר. אני מעוניינת שהתוכנית תהיה מידתית ולא לתת רח"ק על שטחים ציבוריים. אם אנחנו נותנים כעיריה רח"ק על שטחים ציבוריים איפה אנחנו יכולים לקבל שטחים אקוולנטים במקום אחר וגם נמכור את האדמה בכסף מלא כדי שנקבל היטל השבחה, זו אדמה שלנו אנחנו צריכים לעשות עסקה אחרת. מלון מרינה 3.5 דונם מסחרי מיוחד 1 דונם ובתוכנית המקורית היה 28 דונם 18 דונם שטחי ציבור ודרפט מובלע משפט מבוקש להחליט שטחי ציבור כיכרות וכד' ביעודים חדשים. לא אומרים את הכמות המדויקת או לא מדויקת של השטחים האלה. הוראות התוכנית צריכות להיות יותר ברורות. שטח המגרש הוא הקובע לצורך חישוב אחוזי הבניה ושטח הבניה זה החוק של תכנון ובניה. הנושא הזה עלה בועדה המחוזית נאמר אין בסיס עובדתי ונדרשת הבהרה בקשר לשטחים לעת בחינת הרח"ק כלומר והוולחוף הסכים עם הטעון הזה והעלה ספקות לגבי היקף הבינוי. גם בסיכום של הוולחוף וגם בתשובת העיריה ופס"ד נאמר שהתוכנית הזו חוזרת לוולחוף.

עיקר הקשר בין הים לשכונות הוא מזרח מערב לכן אני לא מאמינה בביטול השיקוע. מזרח מערב אם אנחנו לא מבטלים את השיקוע נותן רווח של שטחי על קרקעי איכותי על כביש תת קרקעי. לגבי צפון דרום יש לנו אחד על גבי טיילת החוף ואחד משופע בתוך השיקוע ואחד ממזרח לשיקוע זה יחסוך בעלויות הביצוע פחות סבל לסביבה, פחות מורכבות תנועתית, פחות הסדרי תנועה בתקופת הביצוע שיגרמו לסבל כי בינתיים הקו הסגול יהיה קשה וגם יהיה לנו היטל ההשבחה גבוה כי ככול שעלויות הפרויקט יורד הרווח בהיטלי ההשבחה עולה. כל התנועה והכניסות דרך הבניין המזרחי וכלל כלי הרכב צפון דרום שירות הכל יוצא מהצד המזרחי של הפרויקט, אבקש הדמיה והסבר של מה שנקרא יציאה מהכביש שיקוע לכיוון לכיוון דרום. לפי הדרפט יש שיקוע חדש אחרי שאתם מבטלים את הישן. תציגו מה נוצר בנתיב השירות של האוטובוסים דרך השרות של המלונאות. שבילי אופנים לדעתי הם בשיקוע והם מתעקלים בצורה שמקשה על רוכבי האופנים. רוחב מדרכה ירקון – דופן מזרחי רק 3 מ' זה מעט. מה הכדאיות של השיקוע? העקרונות?

זכויות הבניה והגובה על רקע הנתונים המשובחים שלא ברור מאיזה שטח הם הופקו זכויות הבניה הללו. הגובה – כל הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת כלומר שמסתכלים מכיוון הים לכיוון מזרח הגובה הוא לא 25 קומות אלא יותר. מה הגובה ממפלס המרינה? יש כאן גם גובה קומות של 6 מ', 4.5 מ', 3.60 מ' ויש אפשרות לקומת מפלס ביניים בקומות הגבוהות שאינן נספרות במניין הקומות "אפשרות למפלס ביניים שלא תמנה במניין הקומות". קומה טכנית בגובה 10 מ' שאינה נלקחת במניין הקומות מעקה גג בגובה 5 מ' שאינו נלקח במניין הקומות.

אלון מטוס : קומה הטכנית תספר במניין הקומות.

מיטל להבי : זה מה שכתוב בתקנון. מפלס ביניים 50% מגודל קומה לא ימנה במניין הקומות. לגבי הזכויות 220 יח"ד 10% תותר תוספת בשיקול הדעת הועדה. אותם 220 יח"ד יכולות לקבל מרפסת שלא תחשב במנין השטחים העיקריים אז 220 X 14 מ"ר ולהוסיף ממ"ד וממ"ק כלומר 10 מ"ר תוספת לכל יח"ד.

300 חדרי מלון עם מרפסת שיכולה להגיע ל 7.5 מ"ר נגיד 6 מ"ר ממוצע, כל הדברים הללו שהם לא במניין מוספים לתכסית ומגדיל את הפרויקט. אפשר להמיר בין שטח שירות לעיקרי בתנאי ששטח השירות מינימום 25%. כרגע השטח העיקרי עומד על 70% והשטח שירות עומד על 40% תתארו לכם ששטח השירות יורד ל 25% כמה הוא מגדיל את השטח העיקרי בעוד שכתוב שמותר להמיר שטח שירות ועיקרי בתנאי שהשירות יישאר מינימום 25%. אם משהו יעשה תחשיב של הפרויקט הזה יגלה אלפי מטרים מעבר ל 80,000 שכבר יש ומעבר לשטחים שכבר יש. יש מעט שטחי ציבור והם לא מצדיקים את היותר שאנחנו עושים על שטחים ציבוריים. יש לנו כיכר ציבורית שהופכת לשפ"פ זיקת הנאה מיקום צורה בשלב האדריכלי. כמה רשום על שמנו ומיועד לציבור לפני לא מובן. אנחנו מפספסים המון ומשאירים המון לשלב התוכנית האדריכלית. השארנו לשלב העיצוב האדריכלי הרבה נושאים זה לא מקובל וזה לא יכול להעביר

תוכנית תבע, שהכל נשאר לשלב שבו אין לנו יכולת לחזור חזרה. נושא סוגיות סביבתיות אנרגיה מים נגר משטר רוחות הכל נדחה לתוכנית העיצוב. תשומת לבכם שמי הנגר משאירים 15% משטח השפ"פ לא משטח התוכנית זה לא תקין. אי אפשר לדבר על משבר אקלים ולא לדבר על חלחול מי נגר במיוחד שראינו את ההצפות בחורף האחרון ברח' הירקון. כתוב בזכויות שיכולים להעביר שטח מלונאות לצד המזרחי ולפנות זכויות למגורים בצד המערבי כלומר מעבירים הרבה מגורים לצד המערבי. למעשה זו הפרדה של בינוי זו לא הפרדה של ערכים לא הפרדה של תוכן. אתם שמים את המלון בצד המזרחי וזה כאילו מתאים לאונסקו כי אונסקו רוצה את המגורים בצד המזרחי מלונאות בצד המערבי. ועוד אפשר להעביר זכויות לצד המזרחי ולהוסיף זכויות של מגורים לצד המערבי. בתוכנית הזו אנחנו שוברים את כל הקונספציות שאמר מגורים לא ממערב לירקון להרברט סמואל. אונסקו נתנו רק למלון מרינה רח"ק 6 3.5 דונם. אונסקו לא התייחס לכיכר שהיא ציבורית שאין עליה זכויות בניה ואי אפשר להפוך את היעוד שלך ליעוד סחיר כל השטח הפתוח לא סומן כי הוא היה פתוח. מאיפה נגזרות הזכויות תציגו איך. כל הצופרים גובה מטרזים יש פה הרבה נדיבות עיקרון השיקוע אין יעוד חום בתוכנית הזו. גם נושא הסמכות יש לבדוק. אני לא מסכימה להשאיר את כל הדברים לתוכנית העיצוב האדריכלית.

מאיה נורי: מה שקיים היום זה סוג של עוול כמי שהולכת עם עגלה ומנסה להגיע מבן גוריון לים והדבר הכי מרכזי הוא נושא הנגישות אני מבקשת הבהרה לגבי ההפרש המפלסי בין בן גוריון לים. יש שביל שהוא מעוקל הבנתי שיש שביל עם מדרגות. אני מבקש הבהרה האם לכל מי שעם מוגבלות יכול להשתתף במרחב הציבורי למעבר מבן גוריון לתוך הים. אנחנו צריכים לעשות את המאמצים שתהיה נגישות לכיכר. **אסף הראל:** יש איכויות טובות לתוכנית. התוכנית נותנת פתיחה לים שלא רואים בשום מקום בעיר וזה הישג. ההחלטה לביטול השיקוע היא נכונה. לויתי את התהליך 3 שנים ואם זו התוצאה עדיף לא לאשר את התוכנית כפי שהיא מוצגת היום. רצינו לפתור את כל המרחב מגורדון ומרחב המלונות ומרחב העצמאות. אז החלומות הגדולות ירדו ונשאר כיכר אתרים. כיכר אתרים היה מקום בעיר והמציאות הכריחה אותנו לוותר בשביל מעבר, אולי יהיה מקום למטה אבל אין מקום, אין את כיכר אתרים שהיה בשיאו. במרחב עירוני שיהיה נאה לשבת שם אבל לא הצלחתם ליצור משהו חליפי. כמו בתמח"ת אנחנו הורסים כדי לתקן כאן בשביל לעשות מגה הריסה אתה צריך להיות משוכנע עד הסוף ואני לא משוכנע. כאן העיר הלבנה הכרזת אונסקו מגדירה במפורש את מלון מרינה והמרחב כחלק מהעיר הלבנה. הטעות של תוכנית המתאר לתת 25 קומות בקו החוף ואני מקווה שנתקן אותה היום. במקום שעיר הלבנה אומרת מפורש תנו לי מקום אחד בעיר עם בניה נמוכה. אני לא מבין עקרונית כאנשים שהשימור והעיר הלבנה חשובים לנו ומרחב אתרים נותן לנו נגיעה של שימור בקו החוף, איך אנחנו מוותרים על זה, תמורת לעוד מגדל של 25 קומות על קו החוף בחזית עוד מלפני שורת המלונות. זה אקט לא ברור למעט המובן הכלכלי ותכנוני לא צריך שיהיה חומה העיר צריכה שהוא חלק מהעיר הלבנה. אמר ראש העיר איך אפשר להקל 3 קומים במקביל תמ"אות למיניהם אתם יודעים כמה משאיות יגעו למקום הזה ובשביל מה בסוף. זה לא שווה את זה ונייצר אתר בניה מסיבי בעיר שגם ככה נחנקת מאתרי בניה והפרויקט לא נותן מספיק בשביל לעבור את הסבל הזה. זה שצריך מגדל לכלכליות זה ברור הדיון בעצם על מגדל A. גם ההתרחבות של המגדלים היא לא אלגנטית. ממתי אנחנו עושים בעיר מגדלים שגדלים ומתרחבים כלפי מעלה? עוד באזור ההכרזה. זה מקומם. התכסית של המגדלים, שדיברנו על קו החוף דיברנו על 800 מ"ר, זה עוד פרויקט על קו החוף אבל איך הגענו ל- 1200 מ"ר, 1400 מ"ר כאשר במדיניות כתוב 800 מ"ר. אתם אומרים כדי שזה יהיה כלכלי

אבל אולי בעוד 5 שנים מחירי הנדל"ן יקפצו ומגדל אחד יספיק. צריכים לתכנן תכנונית וה800מ"ר צריכים להיות חלק מהמדיניות. מגדל C צריך להיות ומעדיף 20 קומות B+A צריכים להישאר בגובה שתוכנית ההכרזה מאשרת. מראה במצגת את המודל לקחנו את המודל ושמונו בנין ציבור מקדימה איפה שהמגדל אנחנו מקבלים בנין ציבורי על הים מקום שיכול להיות מקום בעיר ועכשיו זה בעייתי אנחנו צריכים לעשות מאחור מבנה מקומות 7 קומות ומגדל אחד. כל המקום על המרינה מקום שיכול להיות מקום חד פעמי בעיר. האם זה כלכלי האם היזמים יאמצו אולי כן אולי לא, זה חישוב אחר אבל בשביל זה אני אכניס משאיות ונרים שיקוע בשביל לעשות מקום עירוני.

ליאור שפירא: המגדל מאחורי הציבורי צריך להוריד. **אסף הראל:** כן, צריך 2 מבנים מרקמים של 7 קומות אחד ציבורי אחד פרטי ועוד מגדל זה בעיניי זה הדבר המיטבי. נותנים מבנים על קו החוף מבנה ציבור פלוס כל היתרונות בתכנית ופארק הירוק שעושים עם השיקוע זה WIN WIN האם צריך לחכות לא ידוע? אבל אנחנו מצביעים על משהו אוהבים.

ליאור שפירא: זה מקטין את השטח שהעירייה קבלה בתור תועלת ציבורית. **אלחנן זבולון:** הסוגיה של יציאה מתוך הפרויקט לכיוון צפון מבחינה תחבורתית. **ליאור שפירא:** הייתי שוקל להוריד את הגשר בין גן העצמאות למלון קרלטון.

מענים

שרית דנה עו"ד בשם JTLV: בעלת הזכויות בקרן היא שותפות נכסי אידית הבעלים שולם פישר. המצב היעוד התכנוני מדובר במגרש שהיעוד שלו הוא לא ציבורי אל יעוד סחיר שמשלב שימושים שונים. גודלו של המגרש הוא בתוכנית התקפה הוא משהו כמו 16 דונם זהו גודלו של המגרש שהיעודים בו הם סחירים. יש רכיבים ציבוריים וזהו לא מגרש של 3 דונם. במגרש הזה יש בית משותף עם מספר רב של

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 0030-222' - 16
---	---

רבדים ושימושים כאשר יש חלקים ברכוש המשותף שמוצמדים ליחידה כזו או אחרת. מפלס הכיכר מה שהיום על שטח פתוח. אגב לא מיועד לא בתוכנית ולא בהיתר שטח ציבורי פתוח אלא כיכר עירונית והשטח הזה מוצמד הוא חלק מהרכוש המשותף, הוא חלק מהמגרש הסחיר שבו בנוי הבית המשותף והמפלס הזה הוצמד ליחידה בבית המשותף ששייכת לעיריית ת"א והחברה העירונית זה המצב התכנוני והקנייני של הכיכר. הוא לא שטח ציבורי פתוח והוא לא מיועד לשטח ציבורי פתוח.

מיטל להבי : על איזה מסמך את מתבססת?

עו"ד שרית דנה : על התוכנית התקפה והיתרי הבניה. היקף השטחים הבנויים בכיכר אתרים הוא לא 3000 מ"ר אלא 18,000 מ"ר וזה המצב הקיים. חישוב הרח"ק ע"פ תוכנית המתאר מחשבים משטח המגרש בתוכנית החדשה קרי את הרח"ק המרבי שהוא 6 שאנחנו לא מגיעים אליו מחשבים ע"פ תא 5000 משטח המגרש החדש. השטח שיקבע לשימושים סחירים במגרש החדש משם יגזרו זכויות הבניה. פה התעוררה שאלה והיו ערכאות ועד כה לא התקבלה אף ערכאה שכיון נטען ששטח כיכר הוא שצ"פ או שטח ציבור אחר ההוראות של תוכנית המתאר אינן מאפשרות להקטין אותו בתוכנית החדשה אלא בנסיבות ייחודיות כמו שהסברתי. היעוד של השטח הזה איננו שצ"פ לכן ההוראה בתוכנית המתאר איננה מגבילה את אפשרות שינוי היעוד שלה שטח הזה בתוכנית חדשה וכלן אין מגבלה סטטוטורית על גודל השטח שאפשר לקבוע לשימושים סחירים בתוכנית החדשה וזאת שאלה תכנונית שבעקרה נגזרת ונשאלה על המצב הקנייני הקודם שהוא כאמור לא שטח ציבורי ששייך לעירייה אלא מגרש סחיר שלעירייה יש בו יחידה שאלה מוצמד מפלס אחד מבין מפלסי הבית המשותף. כיוון שההוראה בתוכנית המתאר אוסרת על צמצום שטחים לא חלה כאן כי הוא לא שטח ציבורי. כיון שגודל המגרש שנקבע בתוכנית יוצר רח"ק פחות מ6 זו בהחלט תוכנית בסמכות הועדה המקומית ת"א זאת העמדה שהוצגה גם ע"י הועדה המקומית בפני הוולחוף ובפני ועדת הערר ובימ"ש המחוזי בעתירה שנדחתה אך לא מזמן בנוגע למסמכי המדיניות. בנוגע להחלטת הוולחוף שממנה ציטט עו"ד קולודני ההחלטה הזו בוטלה ועדת הערר של המועצה הארצית ביטלה את ההחלטה של הוולחוף ותיקנה את תוכנית המתאר תא 5000 בכך שאפשרה בינוי ממערב לירקון בשטח הזה בדיוק שקיים לכל אורך חופה של ת"א ואפשר תמהיל שימושים ובמפורש דחתה את הטענה שנידרש לחזור עם התוכנית הזו לוולחוף ולכן אין היום שום החלטה מחייבת ולא נדרש לחזור לוולחוף עם התוכנית הזו. אותו דבר בנוגע לטענה של הסקירה לתמ"א 1 שהיא לא חלה על התוכנית הזו יש לה הוראות מעבר ולכן כל תוכנית שתאושר מכוחה של 5000 איננה כפופה לתיקונים של תמא 1 שהוא תיקון מאוחר ולכן תמא 1 היא לא זו שמכריעה את התכנון הנדרש פה. זו העמדה של הועדה המקומית הן בוולחוף והן בבימ"ש. לכן התוכנית היא בסמכות הועדה המקומית וזה מותנה לשיקול דעתה.

המגרש הזה הוא מגרש סחיר במצב הקודם וחלקו של השטח שהיה מגרש סחיר במצב הקודם נותר מגרש סחיר במצב היוצא. המגרש הסחיר קטן יותר מהמגרש הסחיר במצב הקודם וחלקו מיועד שלשטחים ציבורים בשונה ממה שהיה בעבר. חלקו של השטח נדרש ע"פ התוכנית וההוראות להישאר פתוח לציבור עם זיקת הנאה לציבור מה שנקרא שפ"פ. התוכנית קובעת הוראות ברורות לעניין החובה להותיר את השטח הזה פתוח בעניין החובה להותיר שטחים למעבר לציבור והתוכנית ברורה מאוד בעניין הזה. הטענה ששצ"פ עדיף על שפ"פ היא כמובן טענה שיכולה להישאר אבל יש להבין את המחיר שלה. המחיר הוא הפקעה של קרקע פרטית סחירה עם זכויות בניה על המשמעות המודעת לכך. הפתרון לתוכנית הזו של קיטון רק של המגרש הסחיר בתוך חיוב בעל קרקע להעמיד לרשות הציבור עד כדי 5 דונם מתוך השטח על מנת שהציבור יוכל להשתמש בו שימוש חופשי שימוש בלתי מופרע הוא בוודאי איזון נכון בנסיבות הללו.

האופן שבו יתוחזק השטח שזו סוגיה שעלתה אפשר להסדיר במגוון גדול של אופנים החל מהוראות שקיימות בתוכנית דרך הסכמים. פתרונות קנייניים נוספים לשטח הזה בשלב רישום הבית המשותף הרי גם במצב החדש יהיה לנו בית משותף בכל מקרה אין פסול לחזק את השפ"פ לציבור גם בדיון ובהוראות להסדיר זאת. בנוגע לועדה המחוזית – שהיינו בדיון בוולחוף עמדתה הנחרצת של הועדה המחוזית היתה שצריך לשמר את התיקון לתכנית המתאר 5000 שאפשר כאן אגב הרבה יותר ממה שיש פה היום. הוא אפשר רח"ק גבוה של 40 קומות תמהיל בלתי מוגבל ולכן עמדתה של הועדה המחוזית לא סבורה שהשטח הזה לא צריך להישאר ללא בינוי. באותו ההקשר האמירות על המגדלים ממערב לירקון וזהו שטח כזה לא צריך להיות עם בינוי מגדלים וכן הלאה צריך לזכור שאנחנו בתא 5000 שקבעה שפה יהיה פתוח וניתן לבנות מגדלים של 25 קומות ופה רח"ק 6 ושיהיה פה מגורים וגם מלונאות אז לא מוכרחים לאשר תוכנית מפורטת שתואמת את התוכנית המתארית אבל זה לא דיון דה נובו. ההכרעות התקבלו בועדה המחוזית ואושרו ע"י ועדת הערר של הוולחוף ולכן המסגרת התכנונית שבה הדיון הזה מתנהל בכל זאת צריכה להיות ברורה. אנחנו מיישמים תוכנית תקפה. פירטנו את נושא התועלות הציבוריות די בהרחבה החל משטחים ציבוריים שעוברים לבעלות העיריה כשלא היו בעבר, עבור לחניון שבשונה מהמצב הקיים היום שבו החניון הוא פרטי יהיה חניון בבעלות העיריה עבור דרך 4800 שטחים ציבוריים מבונים ולכן גם לעיריה יש תועלות משמעותיות בתוכנית הזו. מעבר לתועלות אי אפשר להגיד שטח פרטי פתוח בתוכנית להעמיד אותו לרשות הציבור בכל שעה ובכל יום מימות השנה זו לא תועלת ציבורית. אומנם זה לא נכס שעובר לבעלות העיריה ולכן התועלות הציבוריות מעבר לתועלות העירוניות בנכסים בבעלות העיריה שלא קיימים היום התועלות הציבוריות הוצגו והם מובהקות. מגורים מול מלונאות תא 5000 קבעה שיש פה תמהיל של מגורים ומלונאות וקבעה את הכללים לתמהיל ואין כאן חדש. מעבר לעבודה שהועדה המקומית אישרה מסמך מדיניות שהתוכנית הזו תואמת לו באופן מלא. גם קבעה את ביטול השיקוע וגם

קבעה את התמהיל וגם התייחסה לתכסיות ומיקום מבנים הכל אפשר להתחיל מההתחלה אבל אי אפשר להתעלם מזה שהתקבלו החלטות ובבמ"ש. טענת המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים ושה יוצר חריגה. תא 5000 דיברה על רח"ק שטח כולל מותר לבניה כלומר שאנחנו צריכים לעמוד ברח"ק בין אם זה שטחים עיקריים ובין אם זה שטחי שירות. לכן הטענה שההמרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות גורמת לחריגה איננה טענה נכונה. בנוגע לתוכנית העיצוב נאמר שהותרו נושאים רבים להחלטה לתוכנית העיצוב שלא כמו ברגיל. אני חושבת שהוראות התוכנית עומדות תחת הקונספט של התוכניות המפורטות של תא בכלל. תוכנית העיצוב הוא שלב תכנוני ויש כאן החלטה של ועדה מקומית. זה השלב שבו מפרטים רבים מהנושאים שתלויים בתוכנית המתאר שנושא אחד העליתם זהו תמהיל השטחים הציבוריים אני חושבת שבתוכנית שאמורה לעמוד על קנה במשך עשרות שנים קיבוע של איזה סוג של שטחים יהיו או משרדי רווחה או ביי"ס או גן ילדים זה לא דבר נכון לעשות ודווקא הותרת גמישות בעבור העיריה מה יהיה תמהיל השימושים הוא הדבר הנכון שמאפשר לעיריה מעת לעת בכל מקרה זה לא עניינו של היזם. מיקום השטחים הציבוריים אין לזה גמישות התוכנית קובעת באיזה מבנים יהיו שטחים ציבוריים. הגמישות נותן רק לעיריה.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה והיא חייבת לכלול טבלאות או"ח שאם לא כן לא תהיה ישימה, והנה יוצרים עוד הליך תכנוני שאין לנו ענין או תועלת. טבלאות או"ח והחלוקה נערכו ע"פ דין ע"י שמאים מקצועיים אבל מעבר לזה נבדקו ע"י העיריה הטענה שטבלאות נערכות ע"י גורם אובייקטיבי היא טענה מפתיעה. אני בטוחה שעו"ד שוב ליווה מאות תוכניות שהוכנו ולעולם הטבלאות נערכות ע"י אחד ממגיש התוכנית גם כאשר העיריה איננה שותפה כגון בתוכנית שלא בית משותף ובעל זכויות של 75% יכול להגיש תוכנית. לעולם הטבלאות נערכות ע"י מגיש התוכנית ולא ע"י הועדה המחוזית, לכן הטענה איננה נכונה. חובתו של כל מוסד תכנון לבדוק את כל מסמכי התכנון לרבות הטבלאות וכך הועדה המקומית עשתה. הטבלאות נערכו ע"פ אמות המידה וע"פ חוק. הטיעון שהחניון נרכש ב340 מיליון ואיך שבמצב הנכנס הוא נישום רק ב60 מיליון הרי אין חולק וכך עולה מהמסכים של הפירוק שיתוף, שהחניון נרכש ב340 מיליון בהסתכלות על שווי הנתח שתקבל היחידה הזו בבית המשותף במצב היוצא, זה עולה בבירור שערך השמאי קציר לצורך הפירוק והשיתוף. זה לא ששווי החניון במצב הנכנס והמצב בהסתכל על המצב התכנוני הקודם שווה 340 מיליון ובמצב היוצא נרכשה פה יחידה בבית המשותף בהסתכלות על צפי ההשכחה של הקרקע. התוכנית הוגשה כדין ואין שום מניעה לברר את כל הטענות בשלב הבא. תוכנית לא חייבת להיות מוגשת ע"י כל בעלי הזכות בקרקע בוודאי כאשר הועדה המקומית מצטרפת אליה. הדרישה כיוון שיש לנו בעל זכות בקרקע להקפיא את הליכי התכנון ננסה ללבן איתו את הדברים. לגבי עו"ד מנוח אנחנו לא נכנסים למגרש של מלון הרוסס ובוודאי לא צריך להקפיא את הליכי התכנון בשביל לתאם כל הדברים. כל מה שהוא דיבר עליו אלו דברים של תכנון מפורט וגם יבוצע התיאום עכשיו זה לא לשלב התב"ע ולכן אין סיבה לעכב את ההפקדה של התוכנית.

יוני גרוסווסר אדר': עלתה שאלה לגבי נגישות ונגישות תחבורתית רוחב המדרכות. התוכנית הזו היא תוכנית שתוכננה ותחת סד לא פשוט שכל מחלקות מה"ע שסרק אותם במסרקות קשות וכללים ברורים שנקבעו טרם התחלת התכנון. חלק מהכללים נקבעו בתשתית התוכנית אסטרטגית והמדניניות שאושרה ע"י הועדה המקומית ונקבעו ככלים ראשוניים במעלה שאין לסטות מהם על מנת לקדם את התכנון התבועי המפורט.

הכניסות והיציאות של הרכבים כניסה אחת מכיוון צפון ויציאה לכיוון דרום. כניסה אחת מכיוון דרום ויציאה אחת לכיוון צפון. הדבר נעשה ע"מ שלא יהיה כניסה אחת ויציאה זאת נעשה על מנת שלא כל רכב שיגיע מדרום יצטרך להקיף חצי עיר כדי להגיע מכיוון צפון. אין צד אחד מעומס מהצד השני ותוך כדי זה נשמר המעבר לכלי רכב גבוהים, אך ורק מכיוון צפון וזה משום שהם ממשיכים למנהרת השירות שממשיכה דרומה למתחם המלונות כפי שמופיע היום.

מיטל להבי: תסביר לנו את השיקוע המינהור החדש.

יוני גרוסווסר: שיקוע – יש הבדל בין שיקוע שעושים עבור רכב גבוה משאיות לרכב פרטי. על מנת לצאת לכיוון דרום בלבד ישנה אפשרות לצאת לרכב למשאיות דרך מנהרת השירות של המלונות ואפשרות לרכב פרטי לצאת דרומה במרכז התוכנית, ושמה יש רמפה כדוגמת רמפת רכב פרטי באיכלוב רמפה שיוצאת ממרכז הכביש הדבר מאפשר לא למקם רמזורים ולתת לרכב לצאת ולהשתלב בתנועה.

מדרכות – המדרכות הם במינימום של 8 מ', ברוב התוכנית המדרכות יותר רחבות. יש גם מרחב ציבורי גדול סביב המדרכות האלה בגלל שברובו הוא קצה השדרה וכיכר וגם הירידה לכיוון הפארק. כל מדרכות והשיקועים הם בשיפוע מתחת ל5% דבר שלא מחייב הקמה מעקות בתוכנית.

שביל האופנים ממשיך מהשדרה ויורד אל הפארק ההפרש בין קצה השדרה לטיילת במפלס המרינה הוא קצת פחות 6 מ'. השינוי המהותי במסגרת התוכנית האסטרטגית, תוכנית המדיניות שאישרתם, היה שהעיקול בכביש יצר את כיכר קצה השדרה ואפשר להתחיל את השיקוע מוקדם יותר וזה הפך את הירידה לים יותר מתונה. (מציג במצגת) זה דבר אדיר והירידה בשביל האופנים ממשיך באופן רציף. בתכנון הקודם היתה גאומטריה אחרת. היציאה במרכז הכביש לכיוון דרום (מציג במצגת). ברגע שמגיעים לקצה השדרה השדרה נפתחת אל החוף. הגן החדש נמצא במדרון ונמצא בו שביל במרכזו להולכי רגל ושביל לאופניים. שביל להולכי רגל הוא בשיפוע של פחות מ5% מה שלא מחייב שום מעקה וסביב שטח פתוח. היו המון דיונים על איכותו של השטח הזה. השטח הזה בגלל שהוא במדרון בצידי הפארק ישנם גם מדרגות

כמו טרסות ומאפשרות עליה וירידה מהירה יותר ויש שטחי ציבור ומסחר. לגבי מימוש יעוד של המבנה המרקמי בקצה שד' בן גוריון, בגלל שזהו מבנה שהוא בנפח של תוכנית הרובעים והגישה היתה שהאזור שהוא המשך של תוכנית הרובעים ומסתיים בנפח שמתאים לתוכנית הרובעים, אז יעוד השטח הוא נקבע ביעוד של מלון והמלון שיש לו קומת קרקע מסחרית הוא חלק מהחיים של אותה כיכר בן גוריון הם לא רק שדרה של הולך רגל אלא מרחב ציבורי של המון אנשים והמלון שיהיה בקצה השדרה הוא תרומה מצוינת לחיי הרחוב בקצה השדרה.

התנועה לצפון ישנה יציאה מתחת למבנה של קצה השדרה. בעצם המבנה של קצה השדרה במפלס רח' הירקון באגף המזרחי של הירקון, כמעט כל קומת הקרקע שלו משמשת כרמפת כניסה ויציאה רכבים פרטיים ומשם יש את היציאה לכיוון צפון.

מאיה נורי : כשמדברים על נגישות מדובר על שכל אחד יוכל להשתתף באופן שווה במרחב. המילה התאמות היא לא מציירת השתתפות כזו. כאן אמא עם עגלה או אדם עם מוגבלות יש אפשרות אחת והבנתי יש הרבה מדרגות, גם בשביל השמאלי וליד הבנין וגם בצד השני השאלה המרחב יכול לייצר השתתפות ויותר אופציות לאנשים שנמצאים על כסאות עגלים וכד'. האם נעשתה חשיבה על מרחב האפשרויות בהשתתפות במרחב.

ליאור שפירא : היציאה לכיוון צפון צריך שילוב בתנועה

אלחנן זבולון : יש כאן 2 בנינים + חניון וכולם יכנסו לבנין הקטן ויצאו לכיוון צפון זה לא ישים זה לא פרקטי

ליאור שפירא : זו לא מנהרה ולא שקועה ויצרכו לחכות שיתנו להם זכות להיכנס **יוני גרוסווסר** : הירידה לים לאדם עם כסא גלגלים או עם עגלת ילדים היא לא בשביל אופניים אלא בשביל הולכי רגל שהוא ב-5% ואני מסמן אותו זהו שביל הולכי רגל בלבד. משום שכל המרחב העליון הוא מרחב ציבורי גם כן אותה מרפסת ציבורית שהיא במפלס הירקון אפשר במרפסת למקם גם מעליות שיחברו את מפלס רח' הירקון גם עם מפלס הטיילת אין בעיה לעשות זאת וזו הערה נכונה.

לגבי היציאה צפונה היא לא מקובלת החשיבה שכל המכוניות יוצאות ונכנסות בו זמנית אלא נהוג בחשיבה תחבורתית ש-50% מגיע מצפון ו-50% מדרום. יש כאן ירידה ברמפה הזו יש כוונה להפחית בכמות הרמפות וזו החלטה גורפת בעיר לצמצם את כמו הרמפות. אפילו אנו בוחנים לצמצם עוד רמפה במרחב הזה אבל זה יישאר לתוכנית העיצוב. זה לא בעייתי שיש כניסה ויציאה מרח' הירקון לכיוון צפון.

ציפי ברנד : מבחינת הכניסות אני מצדיקה את החידוד של אלחנן. איפה רואים ביטוי למרחב מוטה הולכי רגל אם אנחנו מבטלים שיקוע ועד ארלוזורוב מבן גוריון לא רואים משהו שהוא לטובת הולכי הרגל. מעברים יותר מעניינים. רואים כביש שהוא לא נעים ואין ביטוי של העדפת הולכי רגל. מה קורה עם הגינה הציבורית שהופכת להיות שפ"פ שטח ירוק שינוהל על ידי היוזמים הזכרתי את נצבא.

מיטל להבי : היוזמים אומרים שזה שטח שאנחנו עושים לכם טובה שאנחנו נותנים לכם שפ"פ. חבל על השאלות גם ככה זה יגיע לבימי"ש. גם הטענה שזה לא שטח ציבורי אלא שעושים לנו טובה עם השפ"פ גם היא תבדק.

ציפי ברנד : ההשאלה איך מקדמים את האזור הזה בצורה הוגנת כלפי האינטרס הציבורי.

שולה קשת : מי עומד מאחורי נכסי אידית? את עו"ד של חב' נת"ע איך את יכולה לייצג גם את האינטרס של נת"ע וגם של היוזמים לחסום את כל רח' הירקון והטיילת?

ליאור שפירא : אני מבקש תשובה רק על תשובה מי עומד מאחורי נכסי אידית.

עו"ד שרית דנה : בעל הענין העיקרי הוא מר שולם פיישר עומד מאחורי נכסי אידית

עו"ד קולודני : במסמך המדיניות נאמר מפורשות שנדרשים חו"ד גם בנושא התחבורתי והסביבתי והקנייני ובעיקר הכלכלי. לא הומצאו שום חו"ד והם נדרשות לפני שממשיכים בדיון כאן. לא ברור איך הדיון הגיע לכאן בלי החו"ד. עבר שנה וחצי ואין אף אחת מהחו"ד וזה נדרש וזה תנאי שעל בסיסו צריך להתקדם. אי אפשר לנהל דיון ענייני בלי החו"ד. מסמך המדיניות קיים והוא נכתב כדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית הזו. הוא נכתב כדי לאשר את התוכנית מראש ולכן במסמך המדיניות אין בו דבר ופנינו גם לוולחוף לגבי מסמך המדיניות שהוא חסר תועלת מהטעמים שצינו מקודם.

עו"ד דנה היא מאד משכנעת אמרה שהשטח הציבורי הוא לא ציבורי חשבתי שהוא יעלה בשלב מאוחר אבל בהגינותה היא אומרת את זה כאן ועכשיו שהשטח הציבורי הוא לא שלכם הוא שלנו השפ"פ עומד לשרת את דיירי הבנינים ואין דרך בעולם להסכים לזה. הועדה המקומית צריכה להעמיד על הרגליים האחוריות ולהגן על השטחים הציבוריים שכשמה כן הן הם שטחים של הציבור ולא של היוזם. עו"ד דנה לא הציגה ולו ראייה אחת שהשטח הציבורי הוא פרטי שפ"פ.

הראלה אברהם אוזן : אתייחס לנושא הסמכות התאמת התוכנית לתוכנית 5000 ונושא כיכר במצב הקיים ושפ"פ ובמצב החדש. התוכנית הזו נבחנה על ידי והגעתי למסקנה שהיא עומדת בתוכנית 5000 ולכן כנדרש בחוק חתמתי על טופס סמכות שמסביר מדוע התוכנית עומדת בהוראות 5000. בניגוד למה שהוצג ע"י עו"ד קולודני הוא הראה לכם שקף ובו ציטוט מפסקה בהחלטה של המועצה הארצית פסקה 195. רק שבציטוט המשפט האחרון נשמט ממנה, המשפט אומר שכל הסוגיה התוכנית במצב הקודם והאם זה שצ"פ שטחי ציבור כן או לא לא נבחנה. כתוב "יובהר כי בשלב זה טרם בוצע בחינה מעמיקה של שאלות אלה איננו מכריעים בהם" כל הנושא שהוצג למועצה הארצית היא החליטה שלא להכריע בו והחליטה לתקן את 5000 להקטין את מספר הקומות והרח"ק. היא קבעה שאם תוכן בועדה המקומית תוכנית

שתואמת את 5000 התוכנית הזו לא תצטרך להגיע לוולחוף. התוכנית שחלה היום 1211 והתוכניות שמתקנות אותן, התוכניות הללו קובעות את כיכר אתרים כשטח מסחרי ולא ציבורי ולא כשצ"פ או שב"צ. זה נכון שבתוכניות הללו המפלס של הכיכר מסומן במקרא שלה בצבע תכלת והוא מיועד לכיכר, למדרכה. אבל זה לא הופך את השטח הזה לשטח ציבורי. השטח שבמפלס הקרקע, כשסיימו לבנות את המבנים והכיכר נרשם בית משותף, הוא הוצמד לעיריה, אבל זה לא הופך אותו לשטח של שצ"פ במצב הנכנס. במצב היוצא כל תוכנית שהיא מגיעה אליכם מכאן 5000 אנחנו עובדים לפי הוראות 5000. תוכנית 5000 מתייחסת למגרשים בתחום התוכנית שהם מתוכננים לא מתייחסים למצב הקודם אלא למה שהתוכנית מתכננת מחדש. התוכנית מתכננת מחדש שטח שהוא סחיר ולכן הרח"ק נגזר בהתאם הוראות לתוכנית 5000. הטענות שנטענו בעבר ועדיין נטענות הן טענות שאומרות שהשטח הציבורי, אותה מדרכה אותה כיכר במצב הקודם לא צריך להכניס כשטח קרקע למגרש התכנוני החדש. טענות אלו אנחנו לא מקבלים אותם ככה לא עובדים לפי תוכנית 5000. העבודה של 5000 היא גזירה של הרח"ק משטח מוצע ומאחר ואנחנו ערים לעובדה שיש פה כיכר ציבורית שקיימת בפועל בשטח נרחב, התוכנית החדשה אמורה לתת מענה ציבורי לפחות כמו אותה הכיכר שהיה במצב הנכנס. זה התוכנית שהוצגה בפניכם, ראייתם תוכנית שכוללת כיכר ושפ"פ עם זיקות הנאה לציבור שהם זיקות הנאה קנייניות לציבור ומרחב ציבורי שהוא לדעת המתכננים משפר את המצב הקיים מבחינה תכנונית.

רוני קינסבורג: התחזוקה של השפ"פ תהיה ע"י העיריה כנגד תשלום של היום כך מהבחינה הזו מובטח התשלום בסך מיליון ארבע מאות אלף ש"ח לדונם לצמיתות. אם תאשרו גם פה השפ"פים יתוחזקו על ידי העיריה. לערכתי יש משהו כמו 100 הסכמים לתחזוקת שפ"פ וזהו נוהל שגרתי.

אלחנן זבולון: איך מוודאים שלא יוציאו אדניות ויפתחו יפה את השפ"פים

רוני קינסבורג: יש הסכם.

מיטל להבי: עד שלא תפתור לי את מגדלי תל אביב אני לא קונה אף הסכם.

אודי כרמלי: יש שם הסכם ברור מאוד והראתי לך אותו אולי את לא אוהבת אותו אבל זה ההסכם.

ציפי ברנד: ומה עם גינדי

אלחנן זבולון: אני בטוח שיהיה קשה להשתלט כי זה מקום אסטרטגי מאוד אבל צריך לוודא.

ציפי ברנד: זה הגישה לים.

רוני קינסבורג: התחזוקה על ידי העיריה יש הערות אזהרה על פניו הכל מעוגן. זה רשום גם בתקנון של התוכנית. לגבי התועלות הציבוריות של התוכנית הן בקצה העליון העליון של הסקלה. ממוקם בקצה של הסקלה. לפי מדיניות חוף הים של ת"א מרכיב המלונאות פטור מתועלות ציבוריות. ונשאר מרכיב התועלות הציבוריות על מגורים. לגבי הקצאות לצורכי ציבור יוצא שהיזמים מקדמים הסכם תועלות ציבוריות על 220 יח"ד כאשר הם נותנים לציבור 350 מקומות חניה. התזה של עו"ד שוב על 220 יח"ד המטלה הציבורית 350 מיליון ש"ח היא בקצה העליון של הסקלה ומדובר פה על תועלות ציבוריות מקסימליות. אני לא מכיר פרויקט שנותן בגודל כספי כזה כאלה תועלות ציבוריות. 4800 זה הקצאות לצורכי ציבור ויש תועלות ציבוריות איכותיות שהם תוכנית עיצוב והנספחים והתועלת הציבורית של 350 מקומות חניה זו התועלת הציבורית של הפרויקט וזה בקצה העליון של הסקלה. ערכנו בדיקה כלכלית והופצה לחלק מחברי הוועדה ולצורך העניין ולפי הדו"ח הכלכלי כדי להגיע ל-20% רווח לפני היטל השבחה היה נדרש היקף של זכויות בניה ולפי התמהיל שבעצם שהמצב שהיה שם של שטחי הציבור שחלקן היה צריך לבנות על ידי היום וחלקם על ידי העיריה. לקראת הדיון בועדה המקומית שיפרנו עמדות ולכן כל שטחי הציבור הם כולם נבנים על ידי היום.

מיטל להבי: אתה מוריד לו מהיטל ההשבחה.

רוני קינסבורג: מחצית

מיטל להבי: אבל אתה נותן לו את השטח הציבורי בלי כסף וזכויות בניה.

אלון מטוס: לענין התועלות מעבר לתשובה של רוני. אני רוצה להדגיש שהתכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולתכנון העירוני. אין אף תוכנית לאורך חוף הים שמצליחה לממש את ההגדרה המאוד ברורה בתוכנית המתאר לפתוח צירים גם לתנועה וגם למבט לחוף הים והתוכנית הזו זו התרומה המשמעותית שלה מעבר לתועלות הנוספות כמו חניון ציבורי עירוני בתת הקרקע, בבעלות העיריה. התוכנית הזו אחד מהעקרונות שהצבנו שהיא תהיה ישימה. הבינוי כאן ברמת המיקום הוכתב על ידי המרחב הציבורי. כל טענה שמבקשת להשאיר את השיקוע במצבו הקודם היא פוגעת בהנגשה. התפיסה התכנונית שלנו שצריך לבטל את השיקוע כדי לייצר נגישות ורציפות יותר טובים במרחב הציבורי. אנחנו מבקשים להוסיף לחו"ד הצוות יתקיימו מעליות והדבר הזה יתקיים. לגבי השפ"פ אנחנו עשינו מאמץ הוא מתוכנן כך שהיכולת לנכס אותו היא כמעט ולא קיימת גם הרוחב שלו וככל שהוא מתפרס למטה וגם הדפנות שלו הזיקה של השפ"פ אל השטחים הבנויים היא לא זיקה הדוקה כמו במקומות אחרים שנתקלים. במקרה הזה יהיה מאד קשה מאד לנכס את השפ"פ ומעבר לתשובות לגבי זיקת ההנאה המחייבת המחויבת והרשומה כדי ומבטיחה פעילות ציבורית 24/7 שהייה ומעבר למשך 24/7 ולכל אורך כל השנה.

ציפי ברנד: מה זה זיקה לא הדוקה לשפ"פ

אסף הראל: אתה יכול להופיע במקום כזה האם העיריה יכולה לאשר שם הופעה.

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 0030-222' - 16
--	--

הראלה אברהם אוזן: השאלה במרחב הציבורי שהעיריה מאשרת הופעות או ההפגנות הכל תלוי במרחב הזה באיך הוא נראה לא רק בבעלות שלו. זיקות ההנאה שיהיו לציבור כאן הם למעבר ושהיה זה תהיה זיקת הנאה לציבור.

אסף הראל: כלומר לא נוכל לעשות הופעה כמו שאנחנו יכולים לעשות בכיכר הבימה

אלון מטוס: לדעתי גם הפעילות היום בכיכר אתרים היא מוגבלת.

ליאור שפירא: אנחנו רוצים לשפר את זה

אלון מטוס: מעבר לשאלה המשפטית שהראלה נתנה את הדעת עליה ועל המעמד שלו סטטוטורית ונכסית שאינו מעמד של שצ"פ, התוכנית מספקת מארג של שטחים שהם פתוחים לשימוש הציבור באותו שטח שקיים היום במגוון דרכים שבו היום הציבור יכול לעשות שימוש בשטח הכיכר.

אסף הראל: היום אתה יכול לעשות הופעות?

אתה לא יכול להגיד במשפט אחד שאתה לא יכול להתחייב ומצד שני לא יודע.

אודי כרמלי: אם זו הסוגיה נוכל להכניס להסכם. אתם מראש מגיעים מתוך עמדה שהעירייה לא יודעת לשמור על השטחים שלה.

אסף הראל: אנחנו אומרים בוא נגיד מה לא וכל האחרים מותר ברגע שאתם אומרים שזה מעבר יוצא מזה שכל האחרים אסור. לכן שהניסוח הוא כזה שאומר מה מותר לנו במקום מה אסור לנו שיגיד וכל השאר יהיה מותר.

אורלי אראל: אפשר להגיד זיקת הנאה גם לשימוש ואז זו תהיה אחריות והחלטות של העיריה.

ציפי ברנד: אז היום ילך על כל דבר לבית משפט.

ליאור שפירא: האם העיריה יכולה לעשות כל מה שעולה בדעתה בשטח הזה?

הראלה אברהם אוזן: כל מה שעולה בדעתה זה יותר מידי

אופירה יוחנן וולק: האם מינהל קהילה יכול להחליט לעשות הצגה שעושה לילדים או כל דבר שמינהל הקהילה עושה.

אורלי אראל: לכן הצענו זיקת הנאה גם בשימוש

אסף הראל: מה זה שימוש?

אורלי אראל: לשימושי קהילה רווחה ספורט תרבות וכן הלאה.

אלחנן זבולון: האם הדיירים יכולים להוציא אדניות פרחים כדים בשטחם שהוא שצ"פ.

הראלה אברהם אוזן: בכל ההוראות של השפ"פים יש הוראה שאומרת שהוא צריך להיות פתוח ומה אפשר לשים בו. אם אתה מתכוון לשים כדים ולחסום את המעבר אז לא. השאלה אם הכדים הם חלק מהפתוח הנופי וחלק מהיופי של השפ"פ אז זה דבר אחר. אך אם הכדים יהיו מכשול אז לא, זה רשום בתקנון.

אלון מטוס: תכנון השפ"פ כפוף לתוכנית עיצוב שהיא תאשר ותובא לאישור בהמשך לה יהיה היתר בניה. זה בדיוק כמו בכל מקום אחר היכולת להוציא אדניות או להציב גדרות בניגוד למה שמצוין לתוכנית עיצוב או בהיתר זה מעבר לחוק אבל תהיה שליטה.

ציפי ברנד: אבל תוכנית עיצוב לא כפופה להתנגדויות.

אסף הראל: היזמים באים ואומרים שהם רוצים לדאוג לשפ"פ ושמים שומרים במתחם, הם רוצים שכל כמה מטרים יעמוד שומר ששומר שיהיה נקי, מותר להם?

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רוצים שאת השפ"פ הזה תתחזק העיריה.

אסף הראל: הם רוצים שמירה לא תחזוקה למען הסדר הציבורי

הראלה אברהם אוזן: השפ"פ הזה אמור להתנהג כחלק מהמרחב הציבורי זה מה שהתוכנית תקבע ומי שאמור לפקח זה הפיקוח העירוני ולא שומרים פרטים.

מיטל להבי: בשוק העליה היה גן משחקים שהפריע לדיירים אז בהתחלה הגיע פיקוח שדרש שקט בין 4-2 עד שבסוף הסירו את המתקנים כדי שהילדים לא יגיעו להפריע לדיירים. כל השפ"פים הם בעייתיים ובצדק מי רוצה אצלו בחצר הפרטית, אי אפשר להפוך שטח ציבורי לשפ"פ.

אלון מטוס: המעמד של הכיכר השטח התכלת הוא לא מעמד של שצ"פ היום. אני מתייחס למהות של השטחים הפתוחים והמהות כוללת בקצה של שד' בן גוריון רחבה עירונית שהיא בבעלות של העיריה. זה דבר שלא קיים היום כל הבעלויות מורכבות. והתוכנית מצייגה שטח פתח לציבור ביעוד כיכר עירונית ויכול להיות ביעוד שצ"פ אנחנו חושבים שכיכר עירונית זה יותר מתאים בבעלות מלאה עירונית.

כנ"ל לגבי שטח רחוב ששטח המיסעה הוא שטח שהופך להיות בבעלות ציבורית דבר שלא קיים היום כל שטחי השפ"פ כאמור הם שטחים בזיקת הנאה שאנחנו מגדרים את מליאת האפשרות לגידורם. נותנים את מיטב ההגדרות שיוכלו לשמש שטחים ציבוריים והחוויה של המשתמש בהם תהיה חוויה ציבורית ובנוסף על כל אלה כל השטח שאינו בנוי סביב המבנים כולו בזיקת הנאה לשימוש הציבור, גם בשטח שהוא ביעוד סחיר. זיקת ההנאה נותן לציבור באופן נגיש להגיע ולהנות גם מהתצפית. בשיתופי הציבור דובר על איכויות בתוכנית ואחת מהם היתה המבט הגבוה ליפו האיכות הזו הצלחנו לשמר בתוכנית. במהלך השיתופי ציבור נשמעה גם דעה שלא מחבבת את ההפרדה המפלסית. הטענה התכנונית המהותית שהפרדה מפלסית היא זו שהיא בעייתית וממנה מבקשים לצעוד קדימה למרחב ציבורי רציף שיאפשר נגישות. לגבי מיקום מבני הציבור הנושא הזה היה לפתחנו, כל הגורמים המקצועיים ניתנה להם האפשרות להביע דעתם. אם מבנה הציבורי יהיה בשטח האחורי או קדימה זה נקבע על ידי הגורמים הקובעים בעיריית ת"א כנ"ל לגבי השטחים הציבוריים במפלס הטיילת. עיקר החזית היא של שטחים ציבוריים ראינו את

התוכניות בנספח הבינוי שטח ציבורי נרחב שיגדיל את שטחי השימושים הקיימים במרחב בריכת גורדון והמרינה. נשאלה השאלה למה לא ניתן לקבע את השטחים הללו. זו היתה דרישה עירונית שלנו לא לקבע את השטחים כי עיריית ת"א לאפיין בצורה מדויקת גם במיקום וגם בשימוש את השטחים האלה כמה שיותר קרוב למימוש של התוכנית. בתב"ע ניתן לקבוע את השטחים הללו אם תבחרו לעשות זאת ניתן לעשות זאת אבל לא בטוח שהגורמים בעירייה ירצו לעשות זאת כנ"ל לגבי השימושים. לגבי השימושים שיקבעו בשלב תוכנית העיצוב השימושים יהיו לפי המסמך של היחידה האסטרטגית והוא יכלול מרכיבים שנוגעים לשימושים מוטי ים, קהילתיים ועירוניים. ההרכב של הדברים הללו בתוך 4800 מ"ר כרגע אנחנו לא יכולים להגיד מה יהיה. התוכנית מחויבת לשמירת הנגישות והמעברים של כל המגרשים השכנים מחויבת להתאים את המפלסים שלה למפלסים הקיימים במגרשים השכנים.

בינוי – 15% קרקע פנויה מבניה מתוך סך כל המגרשים הסחירים הם מרוכזים בשטח השפ"פ. זה המקום ההגייוני לרכז אותם מתוך כוונה לרכז מרחב שהוא יותר ציבורי ומאפשר צמיחה של עצים עד כמה שניתן אל מול רוח הים.

גבהים – יש משחק עם גבהי הקומות. אנחנו בקשנו שיהיה ציון הגובה המירבי של קומות המסד והמגדל. מתאפשרות קומות יותר גבוהות במסד ממכלול של שיקולים. קומות יותר גבוהות וגם רחבות. קומות המסד התחתונות הם יותר רחבות מקומות המגדל מתוך הכרה של היכולת שלהם לייצר פעילות סביבם ופעילות ציבורית בחלקם ומעוניינת לקבל שטחים רחבים. חלק משיקולים לגבהים שלהם ניתן בגלל שבחצי הצפוני מדובר בקומות ציבוריות. הדרישה הציבורית היא אפילו לקומות יותר גבוהות. היינו מחויבים לשמור על גובה מרקמי רציף של גובה הבינוי של רובע 3 עם הבינוי המרקמי עם קומות המסד עם ניסיון ליצור רציפות.

מיטל להבי : רוב השטח של המסד הוא לא ציבורי רובו נמצא במפלס המרינה.

אלון מטוס : גובה מפלס המרינה הוא קבוע בתוכנית 6 מ' זה הפרש גבהים

מיטל להבי : זה עוד 6 מ' על 108 מ' לכיוון הים לכיוון מזרח ועוד 5 מ' גובה לכיסוי מתקנים טכניים

אלון מטוס : גובה הקומות הטיפוסיות במגדל הוא קטן יותר ממה שאנחנו יכולים לאפשר כאן. צמצמנו כאן מתוך ההבנה שנדרש לאפשר קומות יותר גבוהות. גובה הכולל של המגדל הוא כגובה של מגדל של 25 קומות וכולל התייחסות לצרכים האמיתיים בין השאר הצרכים של המתקנים הטכניים לטובת התחזוקה של המגדל, טיפול בקומה הנמוכה שתתן מענה לכל מפלסי הגגות שבחלקם יש פעילות ולכן אפשרנו את הגבהים הללו.

התכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר בזכויות הבניה ושטח מרפסות. אלו התכסיות.

מיטל להבי : זה לא מופיע בדברט זה מופיע בתקנון 1850 מ"ר

אלון מטוס : קורא בדברט 1850 מ"ר לקומות המסד, לא לקומות המגדל

מיטל להבי : תוספת הזכויות כמה מטרים המרפסות ?

אורלי אראל : מרפסות הם שטחים נוספים מעל השטחים בתוכנית המתאר בכל התוכניות שלנו של תעסוקה מגורים התחדשות עירונית זה הנוהג והנהלה של כל התוכניות מאז שאושרה תוכנית המתאר. גם השטח במרפסות הם מעבר לתכסית תמיד.

מיטל להבי : התכסית של המגדלים גדלה לא של המסד

אלון מטוס : ציינתי מה שכתוב בדברט ובתקנון הוא שתכסיות כוללות שטחי פירים ומרפסות ואם זה לא כתוב אז נוסיף את זה לחו"ד צוות אלו תכסיות מקסימליות כולל מרפסות. אכן התכסית במסד שונה מקומות המגדל ויותר רחבה. אנחנו נוודא בהוראות התוכנית ובתקנון שהתכסיות כוללות שטח פירים שלא נספר במנין זכויות הבניה ושטח מרפסות.

יעל נויפלד : מהיחידה לתכנון אסטרטגי : עיגנו את השטחים הציבוריים בחזית למפלס המרינה שטחים שנרצה לקבל זה מעוגן בטבלה 5 בהוראות התוכנית שזה החלק הקריטי בתוכנית. אפשרות לשנות את שטחי הציבור היא לבקשת גורמי העיריה מהסיבה שטחי מפלס המרינה נמצאים מתחת לכניסה הקובעת. הם מאד איכותיים בחזית לים אבל יכול להיות שאנחנו לא נרצה את כל עומק הקומה ולא ידוע מה כמות השטחים. (מעלים שקופית) יש כאן שטחים שלא חשופים לאור ולאוויר אבל יכול להיות שהעירייה תרצה אותם כדי שהיא תוכל לשים שימושים תומכי מרחב המרינה שאנחנו לא נרצה לראות בחוץ או בחזית לקדמת הים, לכן הם מופיעים כשטח ציבורי ולעירייה יש את האפשרויות החוקיות לנהל אותם אם לא נרצה לקבל את העומק בשטחי הציבורי וזו הגמישות של התוכנית. אני מדברת על שטחי הציבור המבונים הם מסומנים בצבע כתום (מצביעה במצגת). אני מתייחסת לשאלה למה אנחנו לא מתחייבים – בקשנו ועגנו בטבלה 5 זו ההוראה המכריעה שיהיו שטחים ציבוריים בחזית למרינה ושטחים האלה נרצה לקבל, אבל בקשנו גם להשאיר גמישות בגלל שהמרינה היא מתחת למפלס הירקון וחלק מהשטחים האלה הם שטחים שנמצאים במפלס תת קרקעי. אם לא נרצה את כל העומק התפעולי הזה ונחליט שהוא לא דרוש לנו.

ציפי ברנד : הוא לא שלנו? של מיהו?

יעל נויפלד : לא הוא לא שלנו. במצב היוצא אלו שטחים שהם בלב המגרש הסחיר המגדל המגורים שעתיד לקום ושטחים מבונים שהעיריה מקבלת בלב המגרש הסחיר 2 המגדלים. זו השאלה למה אנחנו לא מקבלים את השטחים במעמד התוכנית ולמה אנחנו משאירים לנו את הגמישות לתוכנית העיצוב. לתוכנית יש הקצאות ותועלות אז זו ההקצאה של התוכנית ולא התועלת וצריך להפריד ביניהם. ההקצאה נעשית

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 0030-222' - 16
--	--

בגלל הצורך בשטחי ציבור שאנחנו מזהים שהתוכנית תייצר וזו הקצאה שהתוכנית נותנת זה לעומת רכיב התועלות שהוא רכיב כלכלי.

עו"ד שמואל שוב : עוד לא ברור לי מי יזם התוכנית. היזם היחיד שאני מכיר פה זו הועדה המקומית של עיריית ת"א. כי מדברים פה על JTLV ומכיוון שזה בית משותף אין לו סמכות להגיש תוכנית. לעמדתנו אם נסתכל לפי טבלת הקצאות אז JTLV היא בעלת מיעוט בבית המשותף ואנחנו בעלי הרוב. לא כמו שנאמר ע"י עו"ד דנה הקניה לא היתה בגלל פוטנציאל או המחיר לא משקף פוטנציאל. אם היו לוקחים שמאי נטרלי שהיה מסתכל איך מופעל החניון וכמה התשואה שלו היו רואים שלמעשה בפועל יש ערכים שונים לחלוטין וטבלה שצריכה להיערך שונה לחלוטין ויש לבחון איפה נמצאים. לא ברור איך חברי הועדה יצביעו כאשר אף אחד לא בדק את הטבלה בוודאי לא בחודשים האחרונים שזה מופעל על ידינו ואפשר לרשום ערכים אמיתיים. נאמר שתמיד יזם לוקח שמאי מטעמו הדבר רחוק מלהיות נכון דוגמה במתחם של סומל עמדה הועדה המקומית שמי שיבדוק את טבלת ההקצאות יהיה שמאי מטעמה אברהם כץ ולא נתנה ליוזמים להביא שמאי מטעמם. JTLV לקחה שמאי שמייצג אותה בהליכי השיתוף במגמה ברורה ומתייחסת להקטנת שווי החניון כדי לקנות אותו. יש שם נתונים בלי בדיקה ולכן הועדה לא יכולה לאשר את הטבלה הזו. בנוסף נאמר הטבלאות עומדות בתקן ואם נבדוק את הטבלאות לא כוללות דבר מאשר אומר תקן 15 עם הדוגמאות איך צריכות להראות טבלאות ולא בכדי כי היה קשה להתמודד. בנוסף אותם טבלאות אף אחד לא נתן הסבר איך מהטיוטה לפני שבועיים אף אחד לא אמר איך זה הפך לשווי אקוולנטי ומי שינה את הדברים כדי ליצור מסמך. בקשנו ואנחנו מבקשים נאמר על החניון יש פה יזם מרכזי שצריך להקשיב לו ובכל מקרה שמסתכלים באם מחליטים שכן להפקיד תפקידו את התכנון אבל נושא הטבלאות צריך להיות שקוף מול כולם וחייב לצאת על ידי שמאי נטרלי שבדק את התשואות של כולם. אני מקבל מכתב מהיועץ המשפטי איך עו"ד דנה יודעת עליו שהיא לא מכותבת ואני מדבר בשם הרוב הבית המשותף מבחינת הזכויות הם חייבים להיות מעוררים והועדה שמקבלת את ההחלטה חייבת לתת את הדעת.

שולה קשת : הבנתי שהוראות תמא 1 משחררות את התוכנית החדשה מכפיפות לתמא" 1 כי התוכנית המפורטת החדשה תואמת תא 5000 וזה מספיק אני צודקת?

הראלה אברהם אוזן : במענה שנתתי לא התייחסתי לתמא 1 אבל אם את מדברת על תמא 1 המדיניות שהכנו תואמת את תמא 1, כי בתמא 1 יש הוראות מעבר ואנחנו עומדים בהוראות המעבר של תמא 1.

שולה קשת : הוראות המעבר אומרות שכל תוכנית חדשה מפורטת צריכה לעמוד בתמא 1 והיועץ"ש של הוולחוף כתב 17.3.21 שהתוכנית של כיכר אתרים חייבת לעמוד בכל הוראות תמא 1 כי תוכנית מפורטת חדשה. השאלה אם לא נעמוד בקריטריונים של תמא 1? האם ראוי לחסום את המעבר לים בשטח פרטי בשום פנים ואופן לא. נגישות מהותית זה שטח ציבורי בבעלות הציבור שטח פתוח של עירייה. אם אנחנו דורשות להגיע לים דרך שטח פרטי יודעות היטב שלא תהיה נגישות מהותית ולהיפך תהיה חסימה מהותית. מינהל הנדסה אומר לנו שזה לא שפ"פ אלא שצ"פ אבל קוראים לו שפ"פ כדי שיהיו ממנו זכויות ויעשו ישראלוף ברח"ק. לא ברור מי עומד מאחורי JTLV חב' הכנסת ברקת ואפילו יהלומן מועצה דתית זה לא נכון להגיד רק שולם פיישר וחבל שמפת האינטרסים כאן לא שקופה.

דיון פנימי:

אלון מטוס : נוסף לחו"ד הצוות הגמישויות שניתנות בתוכנית בתמהיל לא יכול על תמהיל הדירות הקטנות בתוכנית.

תיקונים:

כאמור חו"ד היא להמליץ להפקדת התוכנית בתנאים הבאים חתימה על כתב שיפוי.

השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטחים פתוחים בחזית המבנה הציבורי כפי שסוכם.

סיום תיקון מסמכי התוכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

לגבי היציאה לכיוון דרום הפורטל לכיוון דרום אז נוודה שהוא לא מחויב ולעת תוכנית העיצוב ובהמשך בהיתר הבניה ניתן אפשרות להימנע להקים אותו במידה ויתאפשר מענה תנועתי לכיוון דרום

מיטל להבי : מה החלפה לדרום

אודי כרמלי : אנחנו חושבים שאפשר לפתור את היציאה דרומה מהמתחם דרך כביש השרות שמזין את הכל ולהימנע מפורטל ואנחנו מבקשים שזה יהיה חלופה

אסף הראל : אני מסכים

אורלי אראל : הפורטל הוא לא חובה וניתן את הפתרון לעת תוכנית העיצוב

מיטל להבי : מפקידים בלי תוכנית סביבתית בלי כלכלית תחבורתית

אלון מטוס : זה לא נכון. התוכנית כוללת את כל הנספחים הנדרשים שתוכנית המתאר דורשת. בכלל זה נספח סביבתי מיקרו אקלים שנותן הנחיות לתוכנית העיצוב וגם נספח תחבורתי שאושר ע"י אגף התנועה.

אלו חו"ד שנדרשות ע"פ תוכנית המתאר.

ליאור שפירא : אנחנו רוצים שתבחנו את האופציה גם דרום וגם צפון.

אודי כרמלי : זה לא נכון רמפה צפון. אתה רוצה רמפה צפון?

ליאור שפירא : זה יהיה אסון זה לא משתלב

התוכן 507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים דיון בדיווח	מס' החלטה 23/11/2022 16 - 0030-222' -
--	--

הפתרון הטוב צפון זה מה שנכנס היום כמו המנהרה של קרלטון ונכנס לשם במקום שיהיה פורטל באמצע הכביש.

אלון מטוס : הטענה היציאה צפונה הוא יוצא מתחת למבנה המרקמי הטענה שהיא לא מספקת.

ליאור שפירא : יש צומת ותנועה כל הזמן למה אתה מונע מהחלופה הזו

אודי כרמלי : אנחנו רוצים ליצר עיר במפלס הולכי הרגל ויודעים שההשפעה של פורטלים כאלה לא מתחיל ונגמר ביציאה של הפורטלים אלה מתחיל ונגמר גם לפני ואחרי

ליאור שפירא : אבל זה תת קרקעי

אודי כרמלי : לא. תסתכל על הפורטל של הבימה הוא מתחיל מאמצע הרחוב בתרס"ט הרחוב מת מה שאני עושה זה כמו בהוברמן זה מה שאנחנו מציעים. רמפה צפונה שיוצאת מתחת לבניין המרקמי וזה נמצא אחרי הרמזור כך שאין בעיה להשתלב בתנועה.

אלון מטוס : התוכנית לא תכיל מחויבות לפורטל לכיוון דרום ולעת תוכנית העיצוב והיתר הבניה תיבחן האפשרות לבטל אותה ולעשות שימוש בדרך השירות ליציאה דרומה.

המשך חו"ד

במסגרת תכנית העיצוב תוצג הנגשה ישירה ממרפסות התצפית לכיוון הים.

תחזוקת השטח הפתוח יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו בהיוון היזם ובמסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.

יתווספו לשימושים ציבוריים בשפ"פ בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים.

הראלה אברהם אוזן : לנושא השמאי החיצוני ולטענות עו"ד שוב. מאחר והשמאי של התוכנית הוא שמאי שהיזם התוכנית מביא ועובר ביקורת של שמאי הועדה המקומית. אני מציעה במקרה הזה למעלה מן הצורך שהטבלאות יועברו לבדיקה של שמאי חיצוני מטעם העיריה שהוא יעשה את הבקרה לטבלאות.

ליאור שפירא : מקובל

אודי כרמלי : אחת הטענות שהועלו שהשומה מוטת ע"י שמאי התוכנית.

אסף הראל : שבנין B1 A לפי בניה מרקמית הבנין המערבי בנין ציבור כולל שטחים והבנין מאחור מסחרי או מגורים לפי שקול דעת היזמים מגדל C לא צריך שפ"פ.

ציפי ברנד : מציעה שמבנה הציבור והשימושים הציבוריים הם יהיו במבנה נפרד בחזית לים שהשימושים הציבוריים יוגדרו במבנה נמוך בנפרד. השטח הפתוח יהיה ציבורי ולא שפ"פ. שהתועלת הכלכלית תבחן מחדש אני מסתכלת על רווח שעשינו כעירייה על 150 מיליון שלא ספרנו אותו קודם לכן ואם יש מקום להשתתף להוריד את זה למגדל אחד. מכל השומות יש מצב ואפשר להוריד למגדל אחד גבוה של מלונות מגורים מכסימום קומות שאפשר לצד זה מבנה ציבור נפרד עצמאי. אני עדיין חושבת שהסמכות היא מחוזית.

אסף הראל : מאחדים את ההצעות.

ליאור שפירא : 25 קומות של היזם ואחד ציבורי.

מיטל להבי : אני רוצה להוסיף שזכויות הבניה יגזרו מהשטחים הסחירים בתב"ע.

נורי מאיה : נושא המעליות נמצא בהצעות

ליאור שפירא : כן.

הצבעה :

בעד ההצעה של ציפי ואסף

בעד : אסף הראל, ציפי ברנד, מיטל להבי חן אריאלי

נגד : גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, שלמה מסלאוי, ספיר דורון ומאיה נורי.

ההצעה החלופית נפלה.

ליאור שפירא : הצבעה בעד המלצת מה"ע עם כל התיקונים

בעד : גל שרעבי דמאיו, שלמה מסלאוי, דורון ספיר, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא

נגד : אסף הראל, מיטל להבי, ציפי ברנד

התקבלה ההצעה של המלצת מה"ע עם כל התיקונים.

בישיבתה מספר 0001-22' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי.

התוכן	מס' החלטה
507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים	23/11/2022
דיון בדיווח	16 - 0030-22

2. השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטח מרפסות התצפית שבמפלס הרחוב בחזית מבנה הציבור המערבית והדרומית.
 3. התכנית תכלול חיבור נגיש בין אזור מרפסות התצפית לכיוון הים לבין מפלס הטיילת.
 4. יותר שימוש בשטח השפ"פ עבור שימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים אלו זאת בנוסף למעבר ולשהייה של הציבור 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
 5. שטח השפ"פ יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו במסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
 6. הגמישות המתאפשרת לאיחוד דירות לא תחול על הדירות הקטנות כפי שהוגדרו בהוראות התכנית.
 7. יציאת רכב פרטי מהחניון דרומה דרך הפורטל ברחוב החדש לא תהיה מחייבת במסמכי התכנית. לעת תכנית העיצוב או לעת היתר הבנייה תבחן האפשרות ליציאת רכב פרטי דרומה דרך מנהרת השירות הקיימת.
 8. בתקנון התכנית יובהר כי תכסיות המבנים כוללות פירים ומרפסות.
 9. מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש.
 10. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
- משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, מיטל להבי, אסף הראל, זבולון אלחנן, גל שרעבי, שלמה מסלאוי חן אריאל, ציפי ברנד.

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

דיווח ועדכון הועדה (23.11.22):

דיווח לועדת המשנה לתכנון ובנייה, בהמשך להחלטתה בישיבה מספר 0001-22'ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5):

בהמשך להחלטת ההפקדה מיום 12.01.22 (החלטה מס' 5) ולסעיף 9 לתנאי ההפקדה בה נקבע כי "מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש", ובהתאמה להסכמות הצדדים שניתן להן תוקף של פסק דין מיום 10.05.22 בעת"מ 55133-02-22, מדווח לועדה המקומית כדלקמן:

בהתאם להחלטת הועדה, נבדקו עקרונות וטבלאות האיחוד והחלוקה על ידי השמאי החיצוני מטעם הועדה המקומית, השמאי יונתן לוי. במהלך הבדיקה הוא למד את החומר, קיבל לידיו מסמכים מהצדדים וערך עימם מספר פגישות בהתאם לבקשותיהם, חקר ובדק וסיכם את הממצאים בדו"ח מיום 08.09.22. הבדיקה וממצאיה נבחנו על ידי מנהל תחום מקרקעין במינהל הנדסה ומסקנותיה התקבלו. מסמכי האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאם.

להלן תקציר הבדיקה שנערך על ידי מנהל תחום מקרקעין מר דני ארצי:

השמאי המבקר בדק ודגם את סבירות הנתונים הכלכליים שמאים של טבלאות ההקצאה והאיזון שהוגשו ע"י שמאי התכנית. במסגרת בדיקתו נפגש השמאי המבקר עם נציגי הבעלים העיקריים

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
1622-0030 - 16	דיון בדיווח

של הבית המשותף JTLV המחזיקים בבית המלון, מבנה הקולנוע ונכסים נוספים בבית המשותף, רוכשי החניון חברת א.פ.צ. השקעות ואירפורט סיטי בעלי החניון, שמאי התכנית ואף בעלי זכויות נוספים, שהעלו בפניו טענות והשגות על טבלאות האיוון שערך שמאי התכנית.

עיקר הטענות נסובו על שוויו של החניון במצב הנכנס, כתוצאה מהגדלת הרווחיות בשל ניהול פרטי ולא ניהול משותף עם עיריית ת"א. בסיכום חוות דעתו של השמאי המבקר, התקבלו טענות אלה חלקית בלבד, כמפורט להלן:

בעלי הזכויות בחניון טענו לשווי גבוה משמעותית מהשווי מהנקוב בטבלאות. בכדי להמחיש את הפערים, אלו נסובו בין 165,000 ש"ח בטבלה, לבין 1,050,000 ש"ח לטענת שמאי בעלי החניון. בין טענות בעלי החניון נטען כי הרווחיות כעת גבוהה משמעותית בשל ניהול פרטי ולא ניהול משותף עם עיריית ת"א, לה לא דווקא יש אינטרסים כלכליים גרידא. בעלי החניון הציגו גם תכנית עסקית עתידית, אשר לעמדתם משקפת רווחיות גבוהה עוד יותר שצפויה להעצים בשל תפוסת החניון ההולכת וגדלה. כמו כן טענו בעלי החניון כי את שווי המצב הנכנס יש לבטא לפי שווי בנוי של כל יחידה כמקרקעין, ולא כשווי קרקע ובנוסף שווי מחוברים. דבר שלעמדתם לא סותר את תקן 15 השמאי במקרה זה בו בית משותף אחד בלבד.

השמאי המבקר קיבל באופן חלקי את טענות בעלי החניון לעניין שווי החניון. כמו כן התקבלו מספר טענות נוספות. בסקירה תמציתית, שונה מספר החניות לצורך התחשיב מ - 355 ל - 360, יושם פס"ד מרכזים באופן המתייחס לכל תת חלקה משתפת (לפי שווי כל נכס) ע"פ פרטיה במרשם וכן התערבות בערכי שווי המלונאות בהתאם לשטח ברוטו.

לאחר בדיקת הנתונים הגיע השמאי המבקר לשווי הנכנס של החניון כך ששווי מקום חניה בנוי הינו בגבולות של 300,000 ש"ח, ומכאן נקבע כי שווי קרקע למקום חניה נע סביב 215,000 ש"ח (לעומת 165,000 ש"ח שנקבע ע"י שמאי התכנית).

טענות הצדדים לעניין גובה קומת החניון ומצבו הפיזי קיבלו בשומה המבקרת התייחסות בתרומת המחברים (שווי הבלוקים) למקום חניה, שבנסיבות אלו נאמד על ידי השמאי המבקר בשווי של 65,000 ש"ח לעומת 85,101 ₪ שנקבע ע"י שמאי התכנית.

לעניין המחלוקות בשווי הנכנס של בית המלון, עמדת בעלי הזכויות בחניון נתקבלה חלקית וקבעה כי שווי קרקע למלון כפי שנקבעה ע"י שמאי התכנית הינה סבירה, אולם היא נשענת על נתוני שטח עיקרי, ולכן הכפלתם בשטח "ברוטו" יוצרת עיוות. כך שנדרש תיקון ונקבע כי שווי של מ"ר עיקרי 14,800 ש"ח מבטא שווי של 12,000 ₪ למ"ר ברוטו, המובילים לשווי קרקע לחדר מלונאי נמוך מזה שקבע שמאי התכנית.

בהתאמה לקביעה הנ"ל עודכנו בטבלה גם ערכי שווי למספר יחידות בשימוש מלונות שנגזרים משווי מלון (יחידות מסחריות שהוסבו בשימוש חורג למלונאות במפלסי הבניין השונים ומנותקות משטח המלון העיקרי). הערות נוספות נכתבו ע"י השמאי המבקר בגין שווי קרקע ליחידות המסחר והמשרדים באזור שמיקומו נחות בבניין ואף בפועל נותר נטוש בקומות השונות ובמיקומים השונים בבניין.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1018837 תא/מק/5057 - תכנית כיכר אתרים
16 - - 0030-222ב'	דיון בדיווח

לדעת המבקר נדרש מקדם נמוך יותר משווי של 23,000 ש"ח/מ"ר מבונה מסחר שנקבע ע"י שמאי התכנית לנכסים אלו. כמו כן העיר שמאי המבקר בנושא יחידות ספציפיות במיקומים טובים בבניין כי נדרש מקדם התאמה שונה (בשל שילוב אלמנטים המצוין בסקירה).

לסיכום חוות דעתו של השמאי המבקר, נדחו חלקית טענות בעלי החניון אשר טענו כי חלקם במצב הנכנס בטבלה צריך לקבל ביטוי ביותר מ - 60% מהיקף התמורות בפרויקט. עיקר הטענות כאמור נסובו סביב שווי החניון, ולאחר הבדיקה יידרשו תיקון הטבלאות והתאמות לפי הטענות שכן התקבלו, אשר צפויות לשנות את חלקם היחסי של בעלי הזכויות בחניון מסך של 15.75% כפי שהופיעו בטבלה המקורית ועד לגבולות של כ - 24.3% לאחר הטמעת העדכונים הנדרשים, ובהתאם להוריד את חלקם של הבעלים האחרים בתוכנית.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

הועדה המקומית קיבלה דיווח בדבר בדיקת הטבלאות על ידי השמאי החיצוני מטעמה ועל תיקון הטבלאות בהתאם להמלצותיו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-222ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

ליאור שפירא : מובא מחוץ לסדר היום מאחר ומבוקש להפקיד את התכנית. אלון מטוס : בהמשך להחלטת הפקדה מיום 12.1.22 לאשר הפקדה בתנאים את תוכנית כיכר אתרים ולפי התנאי שנקבע שמסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הוועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש. ובהתאמה לדיון בית משפט ולהסכמות הצדדים שקיבלו תוקף של פס"ד ביום 10.5.2022, אנחנו מדווחים : עקרונות וטבלאות איחוד וחלוקה נבדקו ע"י שמאי חיצוני, השמאי יונתן לוי, שחקר ובדק וסיכם את הממצאים בדוח מספטמבר 2022. המסקנות נבדקו והתקבלו ע"י מנהל תחום מקרקעין דני ארצי. טבלאות האיחוד והחלוקה תוקנו בהתאמה. ליאור שפירא : זו היתה החלטה טובה של הוועדה שהבדיקה תעשה באמצעות שמאי חיצוני. אורלי אראל : כן. ליאור שפירא : אולי כדאי לבדוק זאת גם לעתיד בעוד תוכניות. אופירה וולק : מה היה התיקון שנדרש? דני ארצי : לסיכום בחו"ד של השמאי המבקר נדחו חלקית טענות בעלי החניון. עיקר הוויכוח הוא בין החניון והמלון, המתנגד הוא מטעם החניון. השמאי המבקר קבע שיידרש תיקון הטבלאות והתאמות אשר צפויות לשנות את החלק היחסי של החניון מ-15.75 ל-24.3 אחוזים. ליאור שפירא : הוועדה המקומית קיבלה את הדיווח.

בישיבתה מספר 0030-222ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה המקומית קיבלה דיווח בדבר בדיקת הטבלאות על ידי השמאי החיצוני מטעמה ועל תיקון הטבלאות בהתאם להמלצותיו.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

