

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

**פרוטוקול מספר 23-0002  
י"ז שבט תשפ"ג 08/02/2023 11:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 12:02  
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, חיים גורן

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אלחנן זבולון פנינה קראוס חן חיים גורן	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי שירה קאשי דקלו עו"ד פרדי בן צור רות אריאל לריסה קופמן, אדר' רבקה פרחי אירינה זילברמן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון צפון מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אסף הראל מיטל להבי חן אריאלי	חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הוועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

**פרוטוקול 23-0002 מיום 08.02.2023 אושר בישיבה 23-0004 מיום  
01.03.2023**



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

**פרוטוקול מספר 23-0002  
י"ז שבט תשפ"ג 08/02/2023 11:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 12:02  
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, חיים גורן

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 23-0001 מיום 18/01/2023			
3616א-שדרות נורדאו מסי 53 - תיק 2021-00875 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א		1	.1
2500ב דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500ב		11	.2
ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	507-1041060	17	.3
עטרות 16 מעונות סטודנטים דיון נוסף - דיון פנימי		28	.4
בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		38	.5
תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני		45	.6
הרחבת שימושים פארק עתידים דיון בהפקדה	509-0962480	57	.7
דובנוב 4-6 דיון בדיווח	507-0280933	68	.8

בכבוד רב,  
אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616	08/02/2023 1 - 0002-23ב'

**שדרות נורדאו מס' 53 – תיק 2021-00875**  
**תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616**

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה ברוך דוד, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר 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 א3616.

בישיבתה מספר 21-0015ב' 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: 6957 חלקה: 231 תת חלקה: 14  
 כתובת: שדרות נורדאו מס' 53  
 תובעת: אילנה שוורץ  
 בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

**תשריט סביבה:**



**פירוט סכום הפיצויים:**  
 600,000 ש"ח

**טענות התובעת (מתוך חוו"ד שמאי התובעת חננאל ברהום):**

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):  
 הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית א' 3616 הינה כדלקמן (עמ' 21 לתביעה):

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 א' - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'	08/02/2023
	1 - 0002-23 ב' - 1

**"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."**  
**חוו"ד שמאי הוועדה המקומית ברנך דוד:**

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: **"המצב התכנוני הקודם"**). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'. אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית 3616 א' (להלן: **"המצב התכנוני החדש"**). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית 3616 א'.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחוו"ד:

#### מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (69 מ"ר) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 175/999 חלקים (כמפורט בחוו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

#### מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.

הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 175/999 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים. יודגש כי שיפוץ וחזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

**עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשוך לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשוך לדירת התובע.**

**כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2021-00875 - תיק 53 - 3616א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 00875-2021	08/02/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	0002-23ב' - 1

<b>מצב קודם</b>			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
זכויות לחדרי יציאה לגג: 23*3 מ"ר	69	1	69
מרפסות גג	170.68	0.25	42.67
סה"כ שטח אקו'			111.67
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
דחיה למימוש			0.8
סה"כ שטח אקו' משותף			80.4
חלק יחסי ברכוש המשותף	175/999		17.52%
אומדן שווי למ"ר אקו'			₪ 27,000
<b>סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון</b>			<b>₪ 380,282</b>

<b>מצב חדש</b>			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה חמישית נטו	239.68	1	239.68
תוספת קומת גג (בנסיגות)	173.22	1.2	207.86
תוספת זכויות מרפסת גג	66.46	0.3	19.94
סה"כ שטח אקו'			467.48
אומדן שווי למ"ר אקו'			₪ 27,000
סה"כ שווי			₪ 12,622,014
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
סה"כ			₪ 11,359,813
ניכוי תשלום לקרן חניה	₪ 48,316	5	₪ 241,580
סה"כ			₪ 11,118,233
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
<b>סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין</b>			<b>₪ 7,782,763</b>
חלק יחסי לנכס שבנדון	175/999		17.52%
<b>סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון</b>			<b>₪ 1,363,347</b>

**כעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי 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 הגישה גב' אילנה שוורץ (להלן: "התובעת") 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").

התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 14 בחלקה 231 בגוש 6957 ברח' נורדאו 53 פינת רח' סוקולוב 60 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים ומקלט במרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616</b>	<b>08/02/2023</b>
	<b>1 - 0002-23</b>

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616' 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 בעיקרה בבנייה ותיקה של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 4 קומות.

בשנת 2018 אושרה תכנית 3616', 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 3616', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכנית קודמות, נקבע כי תכנית 3616' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

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

תביעתה של התובעת לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעת", "חוות דעת שמאי התובעת"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 600,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה ברוך דוד (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעת, 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 התובעת 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 התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023	2021-00875 - תיק
1 - 0002-23ב'	3616א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 2021-00875
	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין 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 כדן, 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' (נבו, 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 (נבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, 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 316.7 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 (נבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (נבו, 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, זאת, אף שחלק מהגג – בשטח של 77 מ"ר הוצמד לדירה נשוא התביעה דן במסגרת תקנון מוסכם שנערך במבנה ונרשם במסמכי הבית המשותף ובנסח הרישום.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2021-00875 - תיק 3616 א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק דין בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	08/02/2023 1 - 0002-23ב'

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 175/999 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור של זכויות הבניה על גג (להבדיל משטח הגג שהוצמד במסגרת התקנון המוסכם), הרי שהבעלות ביתרת זכויות הבניה הינה משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 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.

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

יפים לעניין זה הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו), 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 התובעת בזכויות הבניה בגג המבנה, אשר שויכו והוצמדו לדירה התובעת באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3. ודוק: באותו עניין דובר בנסיבות הדומות ביותר לענייננו במסגרתן לא הייתה כל מחלוקת כי הבניין רשום כבית משותף וכי בתקנון הבית המשותף נקבע ששטח הגג מוצמד לדירת הגג.

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

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023	3616 א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 00875-2021
1 - 0002-23ב'	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' 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 3616 א'.

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

ב. שגה שמאי התובעת 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 התובעת בחוות דעת שמאי התובעת 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 התובעת 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 ראייה 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 (נבו, 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 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 (נבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה 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,

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2021-00875 - תיק 53 - 3616א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 00875-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	08/02/2023 1002-0023ב' - 1

אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט 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 המשבחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (נבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות הבנייה 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 התובעת 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 התובעת

יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, שמאי התובעת 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 הפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

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

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616	08/02/2023 1 - 0002-23ב'

יצוין כי במבנה הנדון נערכה ביום 1.12.2019 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע דוד טיגרמן במסגרתה קבע השמאי המכריע מקדם שווי של 1 לקומת הגג – קביעה עליה הגישה הוועדה המקומית ערר לוועדת הערר (82058/0220), שכן, לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג החדשה 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 (כמפורט בערר שהוגש מטעם הוועדה המקומית על השומה המכרעת שנערכה למבנה) 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 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

שלישית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, בהתאם לנקבע בשומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן אשר ניתנה ביחס למבנה הנדון.

כך, שמאי התובע הביא בחשבון שטח של 181.6 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 115.1 לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 66 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3 כפי שקבע השמאי המכריע טיגרמן בעניין המבנה הנדון.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון השטחים שנקבעו בשומת טיגרמן: 239.68 מ"ר לתוספת הקומה החמישית (ללא מדרגות), שטח של 173.22 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית ושטח של 66.46 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

סוף דבר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- 3616 א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 00875-2021	08/02/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616	1 - 0002-23

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 לתובעים 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 לעניין 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.

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23 ב' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:**

שי פטריאנו: הוגשה תביעת פיצויים בגין אישור תוכנית תא/א3616, אשר לטענת התובעים שהינם בעלי הזכויות בדירה בקומה העליונה 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/א3616 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 בשוויה של הדירה עקב אישורה של התכנית.

#### **בישיבתה מספר 0002-23 ב' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

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

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

התוכן	מס' החלטה
2500 -	08/02/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500ב	2 - 0002-23'

### תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500ב

לדרפט מצורפת חו"ד משפטית מטעם עורכות הדין בתיה בראף-מליכזון ומירב קנזי-נאמן, וכן חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ואינג' רונן שחר, בהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

#### רקע:

בתאריך 18/03/2021, 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 תכנית 2500ב.

בישיבתה מספר 07/07/2021 מיום 21-0016' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית 2500ב, הועדה מאשרת אורכה בת 240 יום להבאת התביעה לדיון בוועדה המקומית.

#### פרטי הנכס התובע:

גוש: 6213 חלקות שונות, ככר המדינה - מעגל פנימי  
 בא כוח התובעים: עו"ד כספרי אמיר  
 תובעים: מצורף כנספח

#### תרשים סביבה:



#### פירוט סכום הפיצויים:

₪ 111,135,458

#### טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים אינג' יוסף זרניצקי):

אומדן הפגיעה לטענת שמאי התובעים כולל שני מרכיבים (ראו עמוד 23 לשומת התובע):  
 1. פגיעה בשווי הקרקע עקב הגדלת שטחי הציבור ואפשרויות שימוש אינטנסיביות –

התוכן	מס' החלטה
2500 -	08/02/2023
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500	2 - 0002-23

105,220,575 ₪

2. פגיעה בשווי הדירות בשל אלמנטים של הסתרת נוף, פגיעה בפרטיות והצללה. –  
5,914,883 ₪.

### מסקנות שמאי הוועדה המקומית מר אדי גרשטיין ואינג' רונן שחר :

לא חלה פגיעה במגרש התובעים (מגרש 101 בתכנית 2500ב') הנמצא במעגל הפנימי של כיכר המדינה, עקב אישור תכנית 2500ב' ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

התייחסות לראש נזק הסתרת נוף בקומות 5 - 10 - שמאי התובעים טוענים לפגיעה בנוף בגין אישורה של תכנית 2500ב'.

שמאי התובעים לא הביאו בחשבון כי במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם לפי תכנית "צ" ניתן היה להקים מבנה בן 10 קומות, כך שאין כל פגיעה בנוף בגין אישורה של תכנית 2500ב'. כמו כן, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי תעא/2500/א, בה מופיעה תכנית הפיתוח לאחר הקמת המבנה הציבורי, בניינים A ו-C במגרש התובעים אינם פונים למבנה הציבורי והמבנה הציבורי אינו מסתיר כלל את הנוף לבניינים אלו - כפי שניתן לראות בתשריט לתכנית העיצוב האדריכלי.

בנוסף, ניתן לראות בנספח הבינוי של תכנית 2500ב' כי גובה הבניין הציבורי מגיע עד גובה קומה 6 של בנייני המגורים במגרש התובעים.

בנוסף, בבניינים שממערב למעגל החיצוני של כיכר המדינה ניתן להוסיף להם קומות לפי תכנית רובע 4 (תכנית 3729א') כך שמבחינה סטטוטורית לא נחסם נוף לדירות במגרש התובעים.

לכן, שגו שמאי התובעים בקביעתם כי קיימת הסתרת נוף לקומות 5 - 10 בבנייני המגורים במגרש התובעים. יצוין כי לפי תכנית של 50% משטח המגרש הציבורי המיועד לבניה (8,400 מ"ר), ניתן לנצל את כל זכויות הבניה בשטח של 33,600 מ"ר בשמונה קומות, ולפי תכנית של 60% המותרת בתכנית "צ", ניתן לנצל את הזכויות ב-6.7 קומות.

יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין כמפורט בפסיקה.

התייחסות לראש נזק פגיעה בפרטיות - שמאי התובעים טוענים לפגיעה בפרטיות בשל הקמת מבנה ציבורי בסמיכות לבנייני המגורים במגרש התובעים. שמאי התובעים לא הביאו בחשבון כי במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם מכוח תכנית "צ" הותר להקים מבנה בן 10 קומות. משכך, שלא חלה פגיעה בפרטיות עקב אישורה של תכנית 2500ב'.

כמו כן, בנייני המגורים A ו-C במגרש התובעים אינם פונים לכיוון הבניין הציבורי ולכן לא נגרמה פגיעה בפרטיות.

לענין בנין B יש להביא בחשבון כי ניתן לסובב את העמדת בנין B בצורה כזאת שלא יפנה לבנין הציבורי כך שלא תהיה אפשרות מבט לבנין הציבורי.

עוד יש לציין, כי בנייני המגורים במגרש התובעים נמצאים במרחק שבין 40 מ' ל-140 מ' מהבנין הציבורי, ולכן לא נגרמת פגיעה בפרטיות במרחקים אלו.

בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לפרטיות בלב ליבו של מטרופולין תל אביב.

התייחסות לראש נזק פגיעה בגין שינוי משטר רוחות והצללה - שמאי התובעים קובעים פגיעה בגין שינוי משטר רוחות והצללה אך אינם מסבירים כיצד קבעו את שיעורה. כמו כן, ככלל, טענות בדבר שינוי משטר רוחות והצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו כפי שנקבע בפסיקה. דא עקא, שמאי התובעים אינם מתבססים על חוות דעת מקצועית, ומכאן הרי שהתובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם.

מבלי לגרוע מהאמור, במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם הותרה הקמת מבנה 10 קומות. כמו כן, במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי תעא/2500/א נערכו בדיקות הצללה שמהן עולה דווקא כי בנייני המגורים במגרש התובעים הם הגורמים להצללה ולשינוי משטר הרוחות. לא למותר לציין, כי בחוות דעתם של שמאי התובעים לא אוזכרה כלל תכנית העיצוב האדריכלי.

יתרה מכך, בתכנית העיצוב האדריכלי 2500(ב)1 נבחן נושא הצללה של מבני הציבור על בניינים סמוכים ונמצא כי אין הצללה על מבנים סמוכים.

לפיכך, יש לדחות את טענת התובעים בגין ראש נזק זה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2500 -</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500</b>	<b>2 - 0002-23</b>

התייחסות לראש נזק פגיעה בגין אפשרות שימוש לבית חולים ודיר מוגן במגרש הציבורי - שמאי התובעים קבעו כי קיימת פגיעה בגין אפשרות שימוש לבית חולים ודיר מוגן ושימושים ציבוריים נוספים במגרש הציבורי.

יובהר כי במצב קודם לפי תכנית 2500 השימושים המותרים במגרש לבנין ציבורי הינם, בין היתר: שרותי קהילה ובריאות, מרכזים רפואיים, מכוני בריאות וספורט ושימושים ציבוריים דומים. כמו כן, בתכנית 2500' לא הותר שימוש של דיר מוגן. יתרה מכך, בתכנית "צ" מתאפשרים שימושים רבים נוספים במגרש הציבורי.

לכן, אין הרחבה של השימושים למטרות ציבוריות נוספות. בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיר מוגן ומעונות סטודנטים מותנים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, ומשכך אין לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו.

**יתרה מזו, בהחלטת הועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות לתכנית נקבע כי דיר בר השגה ודיר מוגן אינם אפשריים לאור פרוט השימושים האפשריים בתכנית.**

לאור כל האמור, יש לדחות את ראש הנזק של אפשרות שימוש לבית חולים ודיר מוגן.

התייחסות לראש נזק פגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה רעש וזיהום אויר - שמאי התובעים קובעים פגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה רעש וזיהום אויר. ככלל, טענות בדבר הגדלת נפחי תנועה רעש וזיהום אויר הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו כפי שנקבע בפסיקה. דא עקא, שמאי התובעים אינם מסבירים כיצד קבעו את שיעורה וגם לא צירפו חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתם לפגיעה לכאורה כאמור. מאחר שלא הוגשה כל חוות דעת מקצועית כזאת, הרי שהתובעים לא הרימו את נטל הראיה המוטל עליהם ויש לדחות על הסף גם את ראש נזק זה.

כמו כן, שמאי התובעים טוענים לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה, אך אינם מסבירים כיצד קבעו את שיעורה, ולא צירפו חוות דעת מומחה לתמיכה בטענתם לפגיעה הנטענת (והמוכחשת) כאמור.

גם בהחלטת הועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות לתכנית מיום 2.10.2017, צוין כדלקמן: "כך מציינת הוועדה כי הוגשו בדיקות תחבורתיות המעידות כי המערכת התנועתית המתוכננת צפויה לתפקד ברמת שירות טובה גם ללא המנהרה ולא הוגשו נתונים הסותרים בדיקות אלו." לאור האמור לעיל, שמאי התובעים לא הרימו את נטל הראיה לפגיעה בגין ראש נזק זה ולכן יש לדחות על הסף את הפגיעה בגין ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק פגיעה בגין אפשרות הקמת אנטנה סלולארית - שמאי התובעים קבעו כי קיימת פגיעה בגין אפשרות הקמת אנטנה סלולארית על גג המבנה הציבורי.

יש לדחות את הטענה בגין אפשרות הקמת אנטנה סלולארית. ראשית, לא הוכח כי תוקם אנטנה סלולארית על גג המבנה הציבורי. שנית, גם במצב קודם התאפשרה הקמת אנטנה סלולארית על גג המבנה הציבורי. שלישית, בפסיקה נקבע כי לא ניתן לתבוע בגין מרכיב זה.

אלמנטים משביחים בתכנית 2500' - בשומת השבחה לתכנית 2500' שנערכה מטעם הועדה המקומית ע"י השמאי מר יורם ברק נקבע כי התכנית השביחה את מגרש התובעים בסך של כ- 270,000,000 ₪, כלומר סכום השבחה במגרש התובעים הינו גבוה בהרבה מאשר סכום הפגיעה (המוכחשת) שנקבע ע"י שמאי התובעים, ושמאי התובעים לא הביאו זאת בחשבון.

מעבר להשבחה הנ"ל, קיימת עוד השבחה במגרש התובעים אשר נגרמה ע"י איחוד המגרשים הציבוריים למגרש אחד בתכנית 2500'. במצב קודם היו 3 מגרשים ציבוריים אשר שניים מהם מיועדים לשטח למבני ציבור והמגרש השלישי המפריד ביניהם הינו ביעוד לשטח ציבורי פתוח. במצב הקודם המגרש ביעוד לשטח ציבורי פתוח היווה רצועת קרקע המשמשת למעבר בין מגרש התובעים לרח' הא באייר.

במצב החדש אוחדו 3 המגרשים הציבוריים למגרש אחד ביעוד שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, כך שניתן להשתמש בכל שטח המגרש הפנוי מבניה כשטח ציבורי פתוח, דבר אשר הגדיל את השטחים הפתוחים במתחם, ואפשר את הקמת האגם בלב המתחם ומסביבו עוד שטחים פתוחים - כפי שניתן לראות בתכנית העיצוב האדריכלי תעא/2500/א.

תוספת השטחים הציבוריים הפתוחים במתחם - בקרבת בנייני המגורים במגרש התובעים, השביחה את מגרש התובעים והדבר לא הובא בחשבון בשומת התובעים. בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>2500 -</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500ב</b>	<b>2 - 0002-23'</b>

**תקציר חו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין בתיה בראף ומירב קנזי-**

**נאמן:**

**דין התביעה דחייה על הסף, או לחלופין לגופו של עניין, מהנימוקים כדלקמן:**

התביעה לוקה בפגם מהותי המביא לבטלותה – שכן לא הוכחה בה בעלותם של התובעים או חלקם במועד הקובע. התובעים, ולמצער חלקם הניכר, לא עמדו בנטל להוכיח את זכותם הקניינית במקרקעין במועד הקובע, ולפיכך הם נעדרי זכות עמידה לצורך הגשת התביעה ודין תביעתם להידחות. בנוסף, היקף הפיצוי הנתבע חורג מהיקף בעלותם של התובעים.

**התביעה לוקה בפגם מהותי המביא לבטלותה** - שכן היא נשענת על מחקרים, פסיקה ושומות מכריעות לא רלבנטיים וללא יישומם על נסיבות העניין וכן תוך התעלמות מעסקאות השוואה.

התביעה לוקה בפגם מהותי המביא לבטלותה - שכן היא מבוססת על מצב תכנוני קודם שגוי. שמאי התובעים התעלם לחלוטין מהוראות תכנית צ', המהווה חלק המצב התכנוני הקודם, מזכויות הבנייה אשר ניתנו במסגרתה, גובה הבנייה אשר התאפשר מכוחה והוראות הבינוי שנקבעו במסגרתה. קווי הבנייה וגובה הבנייה לא שונו במסגרת תכנית 2500ב, אשר החילה את הוראות תכנית צ' בעניינים אלו, ולפיכך לא ניתן לבסס על שני יסודות אלה כל טענה לפגיעה. בנוסף, תכנית 2500ב לא הוסיפה שימושים על אלו אשר נקבעו במצב קודם, במסגרת תכנית צ'.

התביעה לוקה בפגם מהותי המביא לבטלותה - שכן היא מתעלמת מאלמנטים משביחים בתכנית. התכנית משביחה בכך שהיא מוסיפה שטחי שירות, אשר יוצרים שיפור תכנוני מהותי, מבטלת את הדרך התת קרקעית והשלביות אשר נכללה בה וכן מוסיפה זכויות בנייה ל- 3 קיוסקים בתחום השטח הפרטי הפתוח. הרכיבים הנ"ל ורכיבים נוספים, הינם אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית, ולפיכך היה על שמאי התובעים להתייחס אליהם ולהביאם בחשבון. העדר התייחסות כאמור, מהווה פגם מהותי, המביא לבטלותה של התביעה. מכל מקום, לאור השיפורים והאלמנטים המשביחים הכלולים בתכנית, היא ממילא אינה פוגעת אלא משביחה.

**לגופו של עניין** – אין ממש בטענה ל"פגיעה בגין סמיכות הפרויקט למבנה ציבורי". התביעה אינה מבוססת ואינה מוכיחה ולו לכאורה את ראשי הנזק הנטענים. ראשית - "סמיכות למבנה ציבורי" או 'הגדלת היקף שטחי ציבור' או 'אפשרויות שימוש אינטנסיביות עם דימוי שלילי', כפי שנטענים ע"י התובעים, אינן מהוות ראש נזק מוכר לצורך פיצוי לפי סעיף 197 לחוק. על התובעים להוכיח כי הסמיכות וכל יתר הנטען על ידם, גרמו לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה. כמו כן, התובעים ממילא לא הוכיחו טענות אלו. ראשית - ביחס לפגיעה כתוצאה מ'הסמיכות' הנטענת, נשענים התובעים על מאמרים, מחקרים ושומה מכרעת אחת, ללא יישומם ואבחונם. שנית – התובעים לא התייחסו לתכנית צ' ולזכויות הבנייה הכלולות במסגרתה. לפיכך, טענות התובעים באשר להגדלת היקפי הבנייה או האינטנסיביות, לוקה בחסר מהותי ביותר, המאין את התביעה.

יש לדחות גם את טענת התובעים לפגיעה בגין "אפשרויות שימוש אינטנסיביות עם דימוי שלילי", שכן תכנית 2500ב לא הרחיבה את השימושים הציבוריים המותרים בשטחי הציבור, על אלו אשר היו מותרים בתכנית צ'. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי ככלל טענות לפגיעה בגין הגדלת נפחי תנועה רעש וזיהום אויר מצריכות תימוכין ונטל הוכחתם לא הורם.

גם הטענה לסבירות להקמת אנטנה סלולרית אין ממש, בין היתר משום שלא הוכח כי הקמת אנטנה כאמור לא התאפשרה במצב התכנוני הקודם וכי הקמת אנטנה כאמור מבססת פגיעה.

יש לדחות גם את הטענה לפגיעה בגין הסתרת נוף, שכן גובה הבינוי נקבע כבר בתכנית צ', והטענה לפגיעה הועלתה ללא פירוט מספק. כמו כן, לאדם אין זכות קנויה לנוף פתוח.

אין כל ממש בטענה לפגיעה בפרטיות והצללה בעקבות אישור התכנית, לאור המצב התכנוני הקודם. בנוסף, טענה זו נטענה ללא פירוט מספק וללא הוכחה. כמו כן, המרחק בין מגדלי המגורים ובנייני הציבור הוא גדול וממילא לא יכול לעלות כדי פגיעה בפרטיות.

שילוב מבני הציבור בשכונה הוא אינהרנטי למצב התכנוני הקודם ולתכנית ואף ייטיב עם התובעים. בהתאם לפסיקה אין לבעל קרקע זכות מוקנית כי פיתוח היישוב ייעצר בקצה מגרשו, ואין לו זכאות לנוף פתוח במרחב עירוני שצפוי להתפתח. צפייה לפיתוח אורבני מוטמעת בערכי הקרקע. היינו, הזכויות למגורים, אינן כוללות בהערכת השווי שלהם, נוף פתוח, אלא כוללות דווקא סמיכות למבני ציבור אשר נועדו, בין היתר, לשרת את המגורים ולהיות בעצימות

המקבילה אליהם.  
מגדלי המגורים ושטחי הציבור הסמוכים קודמו במקביל. לכן זכויות התובעים למגורים אינן כוללות זכות לנוף פתוח וערך מקרקעיהם הטמיע את הסמיכות אל שטחי הציבור.  
זאת ועוד. שילוב מבני ציבור בשכונת מגורים חיוני עבור תושביה ונועד ליתן מענה לצרכיהם. שילוב זה יסייע לתושבי השכונה לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת ביתם, תוך הגברת הנוחות, חסכון בזמן ובכסף. יוער, כי נכון להיום מקודם בשטחי הציבור מושא התביעה תכנון של בית ספר ומרכז קהילתי.  
**אשר על כן, התכנית אינה פוגעת ודין התביעה להידחות גם לגופה.**  
גם אילו היה מוכח כי התכנית פוגעת, הרי שפגיעה זו באה בגדרו של סעיף 200 לחוק, שכן היא אינה עובדת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.

### רשימת תובעים

אבוחצירה חיים	חלקה 914 בגוש 6213 בע"מ	אזולאי מאיר
אבירי שהרוך דוד	חלקה 327 בגוש 6213 בע"מ	שטינמץ עמוס ישראל
אברמוביץ גריזמן סגלית	חסן מריו	שטינמץ רות
אדר אמירה	טהורי אלי	שלומי אפרת
אוחיון שמעון	טוינה יוסף	שמיר דנה
קורן אוחיון נירה	טוינה מיכל	שמיר שמעון
אורון דבורה	טופל ארנה צפורה	שניידרמן אל פלג יעל
איזנשטדט אילן יהודה	טיל מיקי	שפירא משה
איזנשטדט דליה	טל טובול יעקב	ששון גילה
איזנשטט יהודית	יורב אמיר	ששון מיכל
איץ.סי.מור בע"מ	יורב שרית	ששון רחל
איזנשטיין אביבה	ילוז דוד	זמיר עמוס
אליאס אפרים	ילוז צביה	זר בבק
אליאס שרית	יצחקי אהוד	זר מנצור
אלפסי גלית	יצחקי רחל אסתר	זר סנדי
אמינוף אריה	כהן אורית	חבס דין ישראל
אסא אברהם	כהן דוד	חברה גוש 6213 חלקה 210 בע"מ
אפרתי אמיר	כהן מירה	חברה לשיכון עממי בעמ
אקסטר (1973) סוכניות ושרותים בע"מ	כהן נתן	חכמיאן ברוז בן
באום חמדה	כהן ציון מינו	חלקה 333 בגוש 6213 בעמ
בבקובי דוד	ליאופולד אליהו	חלקה 905 בגוש 6213 בעמ
בהרד אייל	ליאופולד לוי מיכל	רוטבליט יעקב מרדכי
בהרד רם	ליאופולד רויטל	רוטהולץ אסתר
בייגל רוני	ליאופולד שמואל חיים	רום דוד
ביסמוט גיוסלין	לב דניאל	רשף עופר
ביסמוט קלוד אדוארד	להב משה	רשף רוני
בירמן בנימין	לוי אלעד	רשף תמי
בלום צוקרמן אורה	BERAHA LESLIE INES	שבירו אורי
בן יוסף ראובן מיטל פרח	לייבוביץ אבנני	שבירו דוד
בן יעקב אבנר	לסט גבריאל	שברו רינה
בן יעקב דוד	לסט רחל רות	שגב מיכל לימור
בן יעקב עמירם	מגידו בר ניר אלינור רחל	שגיב אירית
בנימין יהושע	מגידו חצרוני רות שרה	הררי אביגדור
בנימין רויטל	מגידו יהודה	בורוביץ אלה
בנפשהה מוזיגאן	MEDINE MOIS	וולף דן
בנצור מורן	אמינוף מינה	וולף יוסף אריה
בנצור רותם	מוזר אלין	וישגרד אריה

ולנר זאב	מור עמיהוד	בנצור שי
ELISABETH REBECCA SUSSWEIN	מור שרון סטפני	בנצוביץ בנצור רונן
זוסוויין ליליאן סולנג'	מטודי אבוחצירה קארו	בצלאל ליאת
זילברברג דומיניק פרנסיין	מי זהב חגי	בראל אורנה
זילברשטיין מרים	מי זהב יוסף	בר אל אתי
זילברשטיין מרטינו דורית	מי זהב מאיר	בלושטיין ענת
זילברשטיין רונן	מסה אביב	בר אל גל
ראובני אלפרד	מסה ברק-אריה	בר אל גלעד
ROUBENI DANIEL	מרציאנו לירון סלין	בר אל מיכאל
ראובני יוסף	נבאי יוספי רוברטו	בר אל עדי
ראובני יסמין	נבתי דורון	ברוך פייר
ראובני מישה	נוימן ליאור	ברזן עילאי מיכאל
ROUBENI SONYA	נחלת אחים ע"י דני גולדשמיט	ברנס ויקטור
SACHA ROUBENI	נייזברג צבי	ברנע ראובן
RAD ROUBENI	סיאנס שמואל	ברקוביץ עירית
ראובני ריימונד	טוביס אלודי מורן	גדעוני יוסף
SHIRIN ROUBENI	סירי יונתן	גוטליב אילנה
רגואן גלית	סירי יחיאל	גוטליב שטראוס שירה
רגואן חיותה	סירי מיכל	גולדברג פנינה
רגואן שאול	עירון יאיר	גולדפרב גילה
הולצמן אורן	פדרמן רן	גוליר חברה להשקעות בע"מ
הורביץ שמואל שמריהו	פריס עדנה	גזית זיוה
הימן אליהו	צחייק דרורה	גזית יוסף
הימן חניתה	קונין קרן	גילת אורלי
הלר הרי ליאון	קורנגוט ברוך	גילת יריב
הלר נלי	קורנגוט יפה	גילת עירית
המר מרים	קילצינסקי שרון	גילת עמית
הנדל צבי	מגידו שלי עטל	גלאובך גלילה
HANDELSMAN DAVID JOSHUA	יפה רון	גלאובך מוני
HANDELSMAN HAROLD	קרן מיקה	גלזר גלית רבקה
הנכס חלקה 326 בגוש 6213 בעמ	ראובן אבי	דבוש יוסף
הצלחת השרון בע"מ	ראובן יניב	דלף בגוש 6213 בעמ
הרוש רועי	ראובן רונן	דרומלביץ סנדרה היינה
	ראובני אדוארד	יהודה דרור אברהם
	ראובני אלברט	דרורי אתיה

### חוו"ד מה"ע:

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניווד זכויות מרוטשילד 5100/תא/מק/507-1041060 - דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	08/02/2023 3 - - 0002-23

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

**כתובת:**

רוטשילד 117, ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור הירקון 142, ת"א - מגרש מקבל

**מיקום:**



הירקון 142, ת"א: גוש 6968, חלקה 16



רוטשילד 117: גוש 7439, חלקה 8

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק מגוש	8	-
6968	מוסדר	חלק מגוש	16	-

**שטח התכנית:**

רוטשילד 117, ת"א: 867 מ"ר.  
הירקון 142, ת"א: 252 מ"ר.

**מתכנן: אדרי' אדם כהן, בית ירח 18, ת"א**

**יזם: אמיר וויקטור הירקון 142 ת"א בע"מ, ח.פ.: 516163821**

**בעלות:**

**רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

א. בעלי הנכס והמקרקעין - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)  
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם כדלקמן (בהתאם תחשיב הזכויות הניתנות להעברה מתאריך 17/07/2022 סה"כ הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה עומד על 1909.56, כאשר הבעלות על זכויות אלו נחלקת לשניים):

1. 1002.17 מ"ר משייכים לעיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העיריה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויות אלו)
2. 907.39 מ"ר בבעלות חב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

**הירקון 142 - מגרש מקבל**

אמיר סופיר, ויקטור סופיר וחב' אמיר וויקטור הירקון 142 בע"מ (כולם זכאים להירשם כבעלי המקרקעין מכח הערת אזהרה הרשומה בגין עסקה)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניווד זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060 דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	08/02/2023 3 - 0002-23'

### מצב השטח בפועל:

#### רוטשילד 117:

מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהג"מ בן 3 קומות על קרקעות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור. המבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

#### הירקון 142:

חלקה פנויה ללא בינוי קיים המשמשת כיום כחניון.

### מדיניות קיימת:

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

### מצב תכנוני קיים:

#### רוטשילד 117, ת"א:

**תכניות תקפות:** 2650 ב', 2720, 2331, 756, 543, 286, 280, 76, ג', ע' ע'

**יעוד קיים:** מגורים מיוחד

**שטח המגרש:** 867 מ"ר

#### זכויות בניה:

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1909.56 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 17/07/2022 לשווי קרקע 45,463 ₪, לפי שומה מתאריך 31/03/2022, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1401.64 מטרים רבועים בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות

- 37.64 מטרים רבועים בגין תמריצים תלויי שווי קרקע

- 375.97 מטרים רבועים בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע

- 94.31 מטרים רבועים שמירה על שווי הזכויות להעברה (5% עבור השנה החמישית)\*

**\*בעלי הזכויות מבקשים מהוועדה לקבל תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע גם בגין השנה 6-10 (25%)**

#### הירקון 142:

**תכניות תקפות:** 3616 א', 974, 678, 543, 506, 286, 280, 60, 58, ע'1

**יעוד קיים:** אזור מגורים א'

**שטח המגרש:** 252 מ"ר

**זכויות בניה:** 523.3 מ"ר על קרקעי (7 יח"ד ע"פ חלוקה במקדם צפיפות 80 מ"ר), הכל על פי תכנית

3616 א': "שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי

הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע ע"פ תוכנית זו"

\*\*\*ראו מטה פירוט בטבלה של קווי הבנין, תכנית ומס' הקומות המותרים ע"פ תכנית 3616 א'.

**גובה:** קומת קרקע בנסיגה+ 5 קומות טיפוסיות+ גג בנסיגה קידמית ואחורית, סה"כ חתך של 7 קומות.

### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב רוטשילד 117 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. חיזוק הקישוריות והנגישות בין המרקם הבנוי ברובע 3 לרחוב הירקון באמצעות שיפור הנגישות ויצירת חיבוריות לשטח הציבורי הפתוח, הצמוד למגרש המקבל, על ידי הרחבת מעבר הגישה לשטח ועל ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש המקבל.
3. עידוד פעילות מסחרית ברחוב הירקון באמצעות קביעת חזית מסחרית פעילה במבנה המגרש המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023 3 - 2002-0002
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 202.65 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מיוחד מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור שברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142, הותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה בשווי 45,463 ₪ למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 מתאריך 31/03/2022 ועפ"י הערכת שומה בשווי 44,246 ₪ למגורים (כולל ממ"ד), 15,040 ₪ למרפסות למגורים ו-31,000 ₪ למסחר למגרש המקבל ברחוב הירקון 142 מתאריך 28/02/2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.03 מטר רבוע בייעוד עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 3.02 מטר רבוע בייעוד עיקרי למרפסות במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.47 מטר רבוע בייעוד עיקרי למסחר במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.

#### עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
  - 1.1 מחיקת 202.65 מטרים רבועים עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117.
  - 1.2 תוספת 186.70 מטרים רבועים עיקרי למגורים במגרש מקבל.
  - 1.3 תוספת 12.82 מטרים רבועים עיקרי למרפסות במגרש המקבל.
  - 1.4 תוספת 24.5 מטרים רבועים עיקרי למסחר במגרש המקבל.
  - 1.5 תוספת 48 מטרים רבועים שרות במגרש המקבל מכח סעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650.
2. הוראות למגרש המקבל ברחוב הירקון 142:
  - תוספת שטחי הבניה למגרש זה תתבצע באמצעות הרחבת הבניה המותרת על הגג והרחבת הבינוי המותר לבניה בחלקו האחורי של המגרש.
  - 2.1 קביעת חזית מסחרית בקו חזית המבנה ולשם כך ביטול הנסיגה הקדמית של 3 מטרים בקומת הקרקע.
  - 2.2 קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה של 0.5 מטרים במרווח הצידי של המגרש, להרחבת שביל הולכי הרגל המחובר לשטח ציבורי פתוח שמאחורי הבניין.
  - 2.3 תוספת של 3 יחידות דיור למגרש, סך הכל 10 יחידות דיור.
  - 2.4 קביעת קווי בנין:
    - 2.4.1 קו הבניין אחורי יהיה 1 מטר.
  - 2.5 קביעת הוראות בינוי לקומת הגג:
    - 2.5.1 קו בנין אחורי - תותר בניה עד לקו הבנין האחורי ללא נסיגה ובניה בהמשך לקו החזית האחורית של הקומות הטיפוסיות.
    - 2.5.2 קו בנין קידמי - תותר בניה עד לנסיגה של 2 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה.
  - 2.6 קביעת הוראות בינוי למרפסות:
    - 2.6.1 הבלטת מרפסות אחוריות מקו בנין אחורי ב- 0.8 מטרים, עד ל- 0.2 מטרים מגבול מגרש אחורי, לכל אורך חזית אחורית של המבנה.
    - 2.6.2 הבלטת מרפסות קדמיות מקו בנין קידמי ב- 1.60 מטרים, עד ל- 0.4 מטרים מגבול מגרש.
    - 2.6.3 אורך מרפסות קדמיות לא תעלה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.

2.7 חניה:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
142 הירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	3 - - 0002-23

- 2.7.1 תקן החניה עבור תוספת הדירות שמתבצעת בתכנית זו יהיה 0.5:1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה מכח תכנית זו, הנמוך מביניהם.
- 2.7.2 תקן החניה למסחר יהיה 0.
- 2.7.3 תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- 2.7.4 לא תתאפשר התקנת מקומות חניה בקומת הקרקע.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הירקון 142	רוטשילד 117	הירקון 142	רוטשילד 117		
<p><u>תוספת שטח עיקרי:</u> 186.70 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח עיקרי למרפסות:</u> 12.82 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח עיקרי למסחר:</u> 24.5 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח שירות (עבור 33 מ"ר ממדים + 15 מ"ר שטחי שירות):</u> 48 מ"ר</p> <p><b>סה"כ שטח בנוי: 795.32 מ"ר</b></p>	<p>הפחתה של כ-202.65 מ"ר עיקרי.</p>	<p><u>שטח עיקרי:</u> 303.3 מ"ר</p> <p><u>שטח שירות:</u> 148 מ"ר</p> <p><u>ממ"דים:</u> 72 מ"ר</p> <p><b>סה"כ שטח בנוי: 523.3 מ"ר</b></p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 17/07/2022</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
10 (בהתאם למקדם הצפיפות בתכנית הרבעים)	ללא שינוי	7 (בהתאם למקדם הצפיפות 80 בתכנית הרבעים)	כקיים		מספר יח"ד
59 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	ללא שינוי	53 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ק.קרקע+5+ד.גג	כקיים	קומות	גובה
<p>קו בנין קידמי - ללא שינוי (תותר הבלטת מפרסות קידמיות עד 0.4 מ' מקו בנין).</p> <p>קו בנין צידי, ללא שינוי, בתוספת 0.5 מ' זיקת הנאה למעבר בקו בנין צידי דרומי.</p> <p>קו בנין אחורי 1- מ' (תותר הבלטת מרפסות אחריות עד לקו בנין 0.2)</p>	ללא שינוי	<p><b>קומה טיפוסית</b> ק.בנין קדמי 2 מ' ק.בנין צדיים 2.5 מ' ק.בנין אחורי 4.5 מ'</p>	כקיים	מ'	קווי בניין
מספר קומות ללא שינוי	ללא שינוי	2 קומות ועד 4 קומות נוספות בהקלה ע"פ ע"1	כקיים		חניה
תקן חניה ליח"ד חדשות שיתווספו יהיה 1:0.5		תקן תקף 1:1			

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060	08/02/2023
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	3 - - 0002-23ב'

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

#### חוו"ד אגף התנועה מתאריך 2.1.23:

- פתרון גישת רכב יינתן מרחוב הירקון במעלית.
- תקן חנייה:
- תקן החנייה למגורים יהיה בהתאם למדיניות העירונית לתקני חנייה למגורים בתכנית בינוי עיר חדשות ויעמוד על 1:0.5.
- בשל היקף המסחר המזערי (24 מ"ר) תקן החנייה לכל האמצעים למסחר יהיה 0.
- לא תתאפשר חנייה בקומת הקרקע.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/מק/5100 507-1041060	שם התכנית ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	מגיש התכנית אמיר וויקטור הירקון 142, תל אביב בע"מ	ערך התכנית אדרי אדם כהן
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ותוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאריך פקדי של התוכנית המפורטת הימנית	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחודש סעיף בחוק
מס' התכנית הינה 507-1041060 תא/מק/5100 החוק (22.12.2010)	סעיף 3.1.4 (א) או (ב) החשבות	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (כחלק מס' לתוכנית תא/מק/5000 (מת' חוק) 22.12.2010)
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק המפורט להלן: כמפורט להלן:		
מס' סעיף בחוק המפורטת הימנית	תיאור השטח בתוכנית המקומית	חור אחר הלכנסת התמאר המתאר
3.1.4 - קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - הוועדה ראשית לקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית לחעברת זכויות בנייה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי ללא זיהוי באזורי	תורת תוספת זכויות בנייה מכח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, ב2650 ובתואם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר
		לפי סעיף 3.1.4 (ג)

<p>+</p> <p>1. העברת זכויות בגינה ממבנה לשימור רוטשילד 117 במגרש מקבל ברח' הירקון 142. 2. חבטות ביצוע השימור במבנה לשימור ברח' רוטשילד 117.</p>	<p>המגרש המוסר ברח' רוטשילד 117 הינו מבנה לשימור בחגבלות מחמירות לפי תא/2650-ב- תכנית לשימור מבנים בתל אביב.</p> <p>לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להחיל תוכנית נושאת קדמת (תא/2650-ב)</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתיקות (4.3.4)</p>
---	---	--	--

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מאות הסעיף</p>	<p>סעיף</p>
<p>קביעת קו בנין אחורי וקו בנין למרפסות במגרש ברח' הירקון</p>	<p>קביעת קו בנין אחורי וקו בנין למרפסות במגרש ברח' הירקון</p>	<p>סעיף קטן (א)(4)</p>
<p>קביעת הוראות בנין ועיצוב למבנה שיוקם במגרש ברח' הירקון 142. 1. הרחבת הגניח המותרת בחלקו של המגרש. 2. הרחבת הגניח המותרת על הגג</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים</p>	<p>סעיף קטן (א)(5)</p>
<p>קביעת זיקת הגג ושימוש לציבור בחלקו הצדדי דרומי של המגרש ברח' הירקון 142, לצורך הריחבת המעבר הציבורי הקיים לצד המגרש.</p>	<p>הגדלת זיקת הגג ושימוש לציבור בחלקו הצדדי דרומי של המגרש ברח' הירקון 142, לצורך הריחבת המעבר הציבורי הקיים לצד המגרש.</p>	<p>סעיף קטן (א)(12)</p>

<p>תצהיר וחתומות</p>			
<p>בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.</p>			
<p>שם ושם משפחה</p>	<p>מספר ת.ז.</p>	<p>תאריך</p>	<p>החתימה</p>
<p>אחוד כרמלי, אדרי</p>	<p>025332735</p>	<p>4.1.2023</p>	<p></p>
<p>שם ושם משפחה</p>	<p>מספר ת.ז.</p>	<p>תאריך</p>	<p>החתימה</p>
<p>הראלה אברהם אוזן, עו"ד</p>	<p>2439726-9</p>	<p>2.1.2023</p>	<p></p>

חברים | 2023

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון	08/02/2023
5100/מק/תא/507-1041060 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון	0002-23-' - 3
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות אגף הכנסות מבניה, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
4. הסדרת תשלום היטל השבחה בגין המ"ר המועברים הינה תנאי לאישור התכנית למתן תוקף.
5. סיום תיאום ואישור מול אגף התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. תיקון נספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. יש להוסיף הערה בתקנון בדבר האיסור לסגירת מרפסות בהתאם לתקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי של 25% הינה שלילית, היות והסתיימו עבודות השימור במבנה, וכן מומשה בעבר זכאות להתקשרות עם קרן הסכמי השימור שאפשרה, בין היתר, את המימון לביצוע השימור. כמו כן, למבנה היקף זכויות ותמריצים נרחב. יש לציין, כי לאחר סיום עבודות השימור וקבלת מלא התמורה הכספית מהקרן, אף הוגדל לאור פניית הבעלים היקף המ"ר לניוד בשל טענה מצדם לשינוי בפרשנות משפטית. בכל מקרה, יש לציין כי תמריץ שמירה על שווי יחושב באופן יחסי להיקף הזכויות המיוחסות לבעלים בלבד. מסיבות אלו, לא ניתן להמליץ על תוספת התמריץ שמירה על שווי.
11. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בחלקו הדרומי של המגרש על רצועה ברוחב של 0.50 מ'.  
12. תקן החניה יהיה 1:0.5 למגורים. למסחר תקן החניה 0, וזאת בהתאם לחו"ד אגף התנועה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/01/2023  
חו"ד יוע"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/01/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-23-' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון :**

שרון טרייגר : מדובר על תכנית לניוד זכויות מרוטשילד 117 לירקון 142. רות ארבל : מציגה את עיקרי התוכנית על פי הדרפט. לגבי החניה אנו מבקשים שהקומה השלישית תהיה קומה כפולה היותו מדובר במגרש קטן של 250 מ"ר. אנו מבקשים מתקן חניה. יש מחלוקת בין מח' התנועה ליום. היזם מבקש שתקן החניה יישאר 1 ל-1 בעוד שמח' התנועה מבקשת להיצמד למדיניות העירונית ולקבוע תקן חניה על כל המגרש של חצי חניה לדירה. התוספת המדוברת של עוד 3 מקומות חניה היא תוספת שולית.  
ליאור שפירא : למה עלינו לחרוג מהמדיניות?  
רות ארבל : מדובר בתוכנית שמניידת זכויות והיזם קונה את הזכויות בשווי מלא ויקר.  
ליאור שפירא : הפרויקט לא יהיה כלכלי אם לא נאשר את 3 החניות?  
רות ארבל : היזם לא יקדם את התוכנית, הוא נותן הפקעה, זיקת הנאה, חזית מסחרית במגרש כל כך קטן.  
ליאור שפירא : מדוע המקרה מגיע לדיון?  
אורלי אראל : לוועדה המקומית יש מדיניות לנושא החניה שהיא מחייבת אותנו ואנו כפופים לה.  
ליאור שפירא : אם לא היתה המדיניות העירונית מה הייתם מחליטים?  
אורלי אראל : יש מדיניות עירונית ואנו כפופים אליה.  
אודי כרמלי : אני ממליץ לקיים דיון משמעותי היות ומדובר בנושא כבד משקל.  
רות ארבל : הוועדה מחזיקה במדינות של שימור וניוד זכויות.  
ליאור שפירא : אנו מבינים את ערך החניה בת"א. באם לא נאשר את החניות זה יפגע בכלכליות של הפרויקט ברמה כזו שתחליטו לא לבצע?  
ויקטור סופר היזם : אנו צריכים להשקיע את מערך החניון. יש סכומים אדירים ששילמנו על התב"ע על אחוזי הבניה ונצטרך לעשות חושבים מחדש.  
ליאור שפירא : אנו לא נקבל כיום החלטה. אנא עדכנו את הצוות לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 3 - 0002-23	142 להירקון 117 מרוטשילד - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי

מדובר במדיניות העירייה שלא מאפשרת 1 ל-1 חניות. אודי כרמלי: מדובר במקרה תקדימי. צריך להבין מה המשמעות של התקדים הזה. מה זה אומר לגבי שאר התוכניות לניוד זכויות. כל תב"ע חדשה יש לה תקן של חצי, היות והעליתם כאן טענות משמעותיות אנו רוצים לקיים דיון בצורה מעמיקה. רות ארבל: אם יקבע תקן 0.5 יש כאן אלמנט של פגיעה. עו"ד טויסטר: הוגש ליועצת המשפטית מכתב. הראלה אברהם אוזן: ראיתי המכתב. מי הם מרשיך? עו"ד טויסטר: אשר פרומר ואח'. לוועדה המקומית יש שיקול האם ניתן לממש או לא ניתן לממש? במקרה שלנו הוועדה כבר קיבלה החלטה שלא ניתן לממש ואושר תמריץ ביחס ל 1000 מ"ר לניוד, היתה תקלה נרשם 1000 מ"ר לניוד בעוד שיש 2000 מ"ר לניוד. כעת נשאר רק עניין המימוש ובשל טעות בתחשיב זה לא אושר בשלב הקודם. אין סיבה לשלול מאתנו את התמריץ. הראלה אברהם אוזן: אשר פרומר הוא זה שמקדם את התוכנית מול הוועדה המקומית? אייל קוק: מי שמקדם כיום את התוכנית היא חברת רייטס שקנתה חלק מהזכויות מהבעלים. הראלה אברהם אוזן: מתי היא קנתה אותם? אייל קוק: לפני כשלוש שנים. דורון ספיר: יתקיים דיון פנימי מאוחר יותר, תוך שבוע יוצגו לוועדה השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים בטאבו ועד לבעלים המקדם בתוכנית.

### בישיבתה מספר 0001-23 מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי. יש להציג לוועדה המקומית תוך שבוע ימים ממועד מתן ההחלטה את השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים הרשומים בנסח רישום המקרקעין ועד לבעלים היוזמים את התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23 מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18.1.2023 התקבלו 2 מכתבים מעו"ד עפר טויסטר האחד מיום 25.1.2023 והשני מיום 1.2.2023 אשר הועברו לחברי הוועדה טרם הדיון. התקיים דיון פנימי, שבתחילתו הופסקה ההקלטה לשם התייעצות. דורון ספיר: מבקש לרשום בפנינו שליאור שפירא לא משתתף בדיון ומבקש מהצוות להציג את הנושא. שירה קאשי דקלו: מבנה לשימור מחמיר ברוטשילד 117 התוכנית לניוד זכויות ממנו לירקון 142. הדיון הפנימי הוא בנושא הבקשה לאישור תמריץ בהיקף של 25% מהיקף יתרת השטחים להעברה – בקיזוז השטחים שהועברו לקרן הסכמי השימור במסגרת הסכם התקשרות עם הבעלים בשנת 2013. ההמלצה של הצוות היא לא לאשר את התמריץ לאור העובדה שמלא יתרת הזכויות לניוד (אלו שלא הועברו לקרן) נמכרו על ידי בעלי המבנה ב-2019 והן לא קשורות למבנה לשימור. היום מי שמקדם את התוכנית לניוד הזכויות היא אותה חברה שקנתה את הזכויות. בעלי המבנה התקשר ב-2013 עם הקרן להסכמי השימור בנוגע למטרים לניוד שהיו ידועים אז שהם קיימים למבנה. המבנה שומר ושולמה לבעלים התמורה בגין הזכויות באמצעות הקרן לפי אבני הדרך של ההסכם וההתקשרות של הבעלים עם הקרן הסתיימה. לאור פנייה בשנת 2020 מטעם בעלי הזכויות להחיל פרשנות משפטית שהתקבלה בוועדת ערר בשנת 2016 בנוגע לנכס אחר לשימור ברוטשילד 134 הכרנו בקומת המרתף הגלויה בנכס, לאור החלטת וועדת הערר, כקומת מרתף ומשכך בעצם למבנה התווסף סל זכויות לניוד של כ-900 מ"ר. התחשיב תוקן בשנת 2020 והתווספו 900 מ"ר נוספים. היום הבקשה של החברה שהינה הבעלים של 900 מ"ר – אך אינם הבעלים של המבנה לשימור, היא לתוספת התמריץ על אותם המטרים שאושרו בעקבות תיקון התחשיב, כפי שאמרת ההמלצה לא לאשר את התמריץ. דורון ספיר: חו"ד היועמ"ש. אודי כרמלי: הסיבה לדיון הנוסף היתה גם לעניין תקן החניה וגם פה יש עמדה חדשה בעקבות בקשת הוועדה. הראלה אברהם אוזן: הבקשה לתמריץ בהיקף 25% לפי ההוראה בסעיף 3 בנספח ה בתכנית השימור "השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התוכנית יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילה השנה החמישית ועד לתום

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>142 להירקון 5100/מק/תא-507-1041060 - ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי</b>	<b>3 - 0002-23ב'</b>

השנה העשירית מיום אישור התוכנית". כלומר מבקשים היום 25% נוספים על יתרת השטחים להעברה, שהינם 900 מ"ר, כתמריץ. אנחנו סבורים שנוכח הוראות תוכנית השימור הם לא עומדים בקריטריונים. הועדה המקומית השתכנעה בזמנו לתת את אותם 5% לבעלים של המבנה נכון ל-2013 גם נוכח היקף המטרים לניוד שהיה באותה עת. הבעלים העביר את כל הזכויות בהתאם לתחשיב לקרן. בהסכם משנת 2019 שלהבעלים עם החברה שמבקשת לקבל כיום את התמריץ ומקדמת את התכנית לניוד לירקון היא קנתה את אותן זכויות שלא היו ידועות ואשר לא נמכרו על ידי הבעלים לקרן. למעשה היא חתמה על הסכם מול הבעלים ואמרה לעצמה שהיא תבדוק אפשרות לקבל עוד זכויות לניוד וככל שיהיו כאלו הן יהיו שלה. כפי שהובהר, אכן התקבלו עוד 900 מ"ר בהתאם לפרשנות ועדת הערר לקומת מרתף ולאור פרשנות מקלה ולאור ההסכם שכבר נחתם עם הקרן ונתנו אותם, הגם שב-2013 תחשיב הניוד שהוכן למבנה לא נתקף על ידי הבעלים. בנוגע ל-900 מ"ר אין מחלוקת ואפשר לנייד אותם. אנחנו סבורים שבמצב שמי שמבקש את התמריץ הם לא הבעלים של המבנה לשימור שקיבל את התמריץ של 5% והבניין לשימור שומר זה מכבר, כך שתכלית תכנית השימור במתן התמריץ התקיימה אין מקום לתת כיום את התמריץ גם לא את אותם 5% שניתנו לבעלים ב-2013.

אודי כרמלי: לעניין החניה נוצר מצב שיש תוכנית שהמגרש המקבל שהיה עם זכויות של 7 יח"ד ויכול להוציא היתר ל-7 מקומות חניה. בעקבות התוכנית המניידת שבעצם הגדילה את הזכויות ומאפשרת לבנות 10 יח"ד התעוררה השאלה האם בעקבות מדיניות החניה של תקן החניה לכל תוכנית הוא חצי תקן, תקן החניה יהיה 5 מקומות חניה. נוצר מצב אבסורדי שבמצב מגרש מקבל יש 7 מקומות חניה ויוצא 5 מקומות חניה. כאשר בבסיס של כל התוכניות הללו כאשר אנחנו רוצים לעודד את המנגנון של ניוד הזכויות משימור. לכן החלטנו שהחצי יפעל על התוספת מהתכנית המניידת כי לא רוצים לייצר מנגנון שמכשיר תקן אחד לאחד לכל זכות חדשה. החלטה היא עקרונית שתפעל בכל תוכנית ניוד והיא מידתית. מלי פולישוק: מתי היתה ועדת ערר?

הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני החלטה מ-2016

מלי פולישוק: והמימוש של 1000 מ"ר הנוספים עוד לא התבצע?

הראלה אברהם אוזן: לא זו בדיוק הנקודה. ה-1002 מ"ר זה של הקרן שהיא זכאית לנייד אותם. לא ידוע לי אם היא מימשה הניוד.

מלי פולישוק: השאלה האם הגעתם למצב שמתחילים לספור את 5%, השינוי בזכויות כתוצאה מהחלטת ועדת הערר רק משם אפשר לספור.

הראלה אברהם אוזן: תחשיב המתוקן יצא בשנת 2020 ובשנת 2021 הם חתמו על 2 הסכמים לניוד זכויות מתוך הבנק של ה-900 מ"ר

מלי פולישוק: אז אפילו ה-5% לא מגיע להם

הראלה אברהם אוזן: לכן אנחנו סבורים שמאחר שמי שמבקש הוא לא הבעלים, אפילו תמריץ של 5% אין מקום לתת.

ההוראה של התמריץ ב-4 שנים הראשונות אומרת "היה והופקדה תוכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור תוך 4 שנים מיום אישור תוכנית זו..." ה-4 שנים הסתיימו בספטמבר 2012 ולכן הבעלים קיבל בשנת 2013 5% עבור השנה הראשונה. אם החברה כבר בשנת 2021 התחילה לחתום על חוזים עם מגרשים מקבלים זה מראה שאין צורך בתמריץ הזה כי מצליחים יפה לנייד את הזכויות הנוספות.

מלי פולישוק: בדיוק ומשם צריך לספור.

הראלה אברהם אוזן: כן. אם בכלל היה מקום לספור אז משם.

דורון ספיר: אנחנו מאמצים את חו"ד הצוות המקצועי מה"ע והיועמ"ש לעניין אי מתן התמריץ של ה-25% ואת המלצת מה"ע לענין החניה.

חיים גורן: צריך לצרף להחלטה את הנימוקים שיקול הדעת של הועדה בהינתן הנסיבות שהובאו בפני הועדה שאומרות שהשימור בוצע ע"י הבעלים וכן הלאה אין מקום לתת את התמריץ.

דורון ספיר: הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.

**בישיבתה מספר 0002-23ב' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 3 - 0002-23	142 להירקון 117 מרוטשילד - ניווד זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060 דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי

לאמץ חווי"ד הצוות המקצועי, מה"ע והיועמ"ש ולא לאשר לחב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ (לשעבר ל.ב.ש. ניהול נדל"ן בע"מ) תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 25% מיתרת השטחים להעברה, שכן המבנה לשימור שומר זה מכבר על ידי הבעלים של המבנה ובכך הושגה תכלית תכנית השימור ואין מקום לתת תמריץ זה לחברה שרכשה בשנת 2019 במנותק מהמבנה לשימור זכויות נוספות לניוד. לאשר את חווי"ד מה"ע לפיה בכל התכניות לניוד שטחי בניה ממבנים לשימור תקן החניה עבור יח"ד המתווספות במגרש המקבל כתוצאה משטחים שהוספו בשל הניוד ממבנים לשימור יעמוד על 0.5 מקומות חניה ליח"ד

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות אגף הכנסות מבניה, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
4. הסדרת תשלום היטל השבחה בגין המ"ר המועברים הינה תנאי לאישור התכנית למתן תוקף.
5. סיום תיאום ואישור מול אגף התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. תיקון נספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. יש להוסיף הערה בתקנון בדבר האיסור לסגירת מרפסות בהתאם לתקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בחלקו הדרומי של המגרש על רצועה ברוחב של 0.50 מ'.
11. תקן החניה המגרש המקבל עבור יח"ד שנוספו בתכנית יהיה 1:0.5 למגורים. למסחר תקן החניה 0, וזאת בהתאם לחווי"ד אגף התנועה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - 0002-23

**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**

מספרי חלקות	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
463		מוסדר	6336

**שטח התכנית:** 0.726 דונם

**עורך התוכנית:**

אדריכל רבקה (איקה) זנזורי אדריכלית  
 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מס' תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

**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 קומות 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:

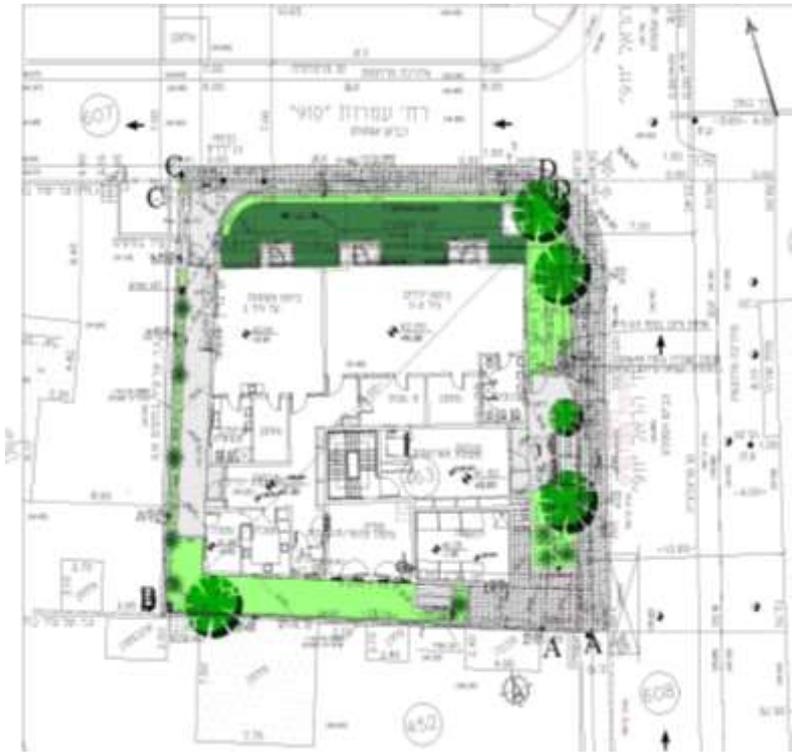
- שימוש למעונות סטודנטים עבור סה"כ 40 חדרי מעונות ו-60 מיטות. 2 כיתות עבור מעונות יום.
- הוראות בינוי ועיצוב הבניין. סידור השימושים בקומות. שטחים משותפים. שימושים טכניים.
- קומות - סה"כ 5 קומות. גובה מכסימלי 17 מ' מעל קומת הקרקע + קומת גג בחלקה פעילה ובחלקה עבור מערכות טכניות בגובה של עד 5 מ', מתוכם 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



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - 0002-23ב' - 4

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### קומת הקרקע / קומת כניסה

#### 1.1 איפיון המבנה

המבנה המוצע ממוקם בשכונת רמת החיל בפינת רחוב הראל ורחוב עטרות. 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 ויוסותרו 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 עטרות, 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - 2023-0002

**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 בפינת רחוב הראל ורחוב עטרות.
- 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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - 0002-23

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. גינן 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 יחוייבו חזרה לוועדה מקומית.

### 8. תנאים להגשת היתר בניה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

- 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 וייתחם 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.
- 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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - 2023-0002

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.

**חו"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 0030-22'ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:**

אלון גולדמן: מציג את תוכנית העיצוב.

חן קראוס: לגבי מעונות הסטודנטים איך זה מפוקח? 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.

מיטל להבי: יש בעיה עם חניות לצוותי החינוך.

ליאור שפירא: זהו מגרש פרטי לא העיריה בונה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

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 בגננת 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 מפוקחים?  
 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 שיעון חשמל אחד לכל הבנין.  
 ליאור שפירא: מה המקסימום שאפשר לדרוש מחיר מפוקח 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 0030-22' 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

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:**

אלון גולדמן: תכנית עיצוב עטרות 16 שנידונה בנובמבר והוחלט לשוב ולדון כיוון שעלה נושא כתב התחייבות בין היזם לאגף הנכסים שלא היה מוכר לוועדה.  
 תכנית העיצוב מכוח תכנית צ' על מגרש חום בבעלות פרטית שמבקשים לממש זכויות עבור מעונות סטודנטים בהתאם לתוכנית צ'. כתב ההתחייבות של היזם מול אגף הנכסים תוקן ויש התחייבות של היזם שלא ישונה היעוד. תכנית העיצוב תכלול תנאים בהיתר - רישום תקנה 27 לגבי השימוש למעונות סטודנטים ולמעונות יום בלבד.  
 חן קראוס: האם זה לתקופת זמן מסוימת או לצמיתות. אין לנו מנגנון פיקוח ושום קשר עם המבנה הזה. איך יכול להיות קשר של העירייה עם נושא מעונות הסטודנטים.  
 הילה אשכנזי: המגרש מיועד למגרש ציבורי הוא לא הופקע ולכן הגענו להסדר, היזם יכול לכאורה למכור את המגרש אבל יש כאן רישום של השימוש במסגרת תקנה 27. תקנה 27 מבטיחה שהשימוש והיעוד יישמרו אלא אם הוועדה תחליט אחרת. התקנה תמיד תהיה בנסח הטאבו.  
 חן קראוס: תמיד תהיה לו מחויבות לשכן שם סטודנטים?  
 הילה אשכנזי: תקנה 27 באה להבטיח שהשימוש יישמר. זו תהיה מהות ההערה.  
 חיים גורן: האם קיבלנו התנגדות על נושא החניה?  
 אלון גולדמן: אנו לא בשלב סטטוטורי שפתוח להתנגדויות. הבקשה להיתר כפופה לפרסום ואז ניתן יהיה להגיש התנגדויות.  
 אופירה יוחנן וולק: בדיון הקודם דובר על כך שיהיה מקום חניה לצוות הגנים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

אלון גולדמן: מדובר במגרש צר להכיל חניה, שימושי המרתף הם שימושים משותפים גם למעונות הסטודנטים וגם למעונות היום, אין אפשרות להכניס רמפה. שילוב רמפה לא תאפשר לשלב 2 כיתות מעון ומעליות חניה זה פתרון מאוד יקר ולא מומלץ.  
דורון ספיר: לאשר את תכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. תנאי בהיתר הבנייה: רישום השימוש למעונות סטודנטים, מעונות יום ורישום שטחים משותפים במסגרת 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.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן קראוס

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/112642 - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

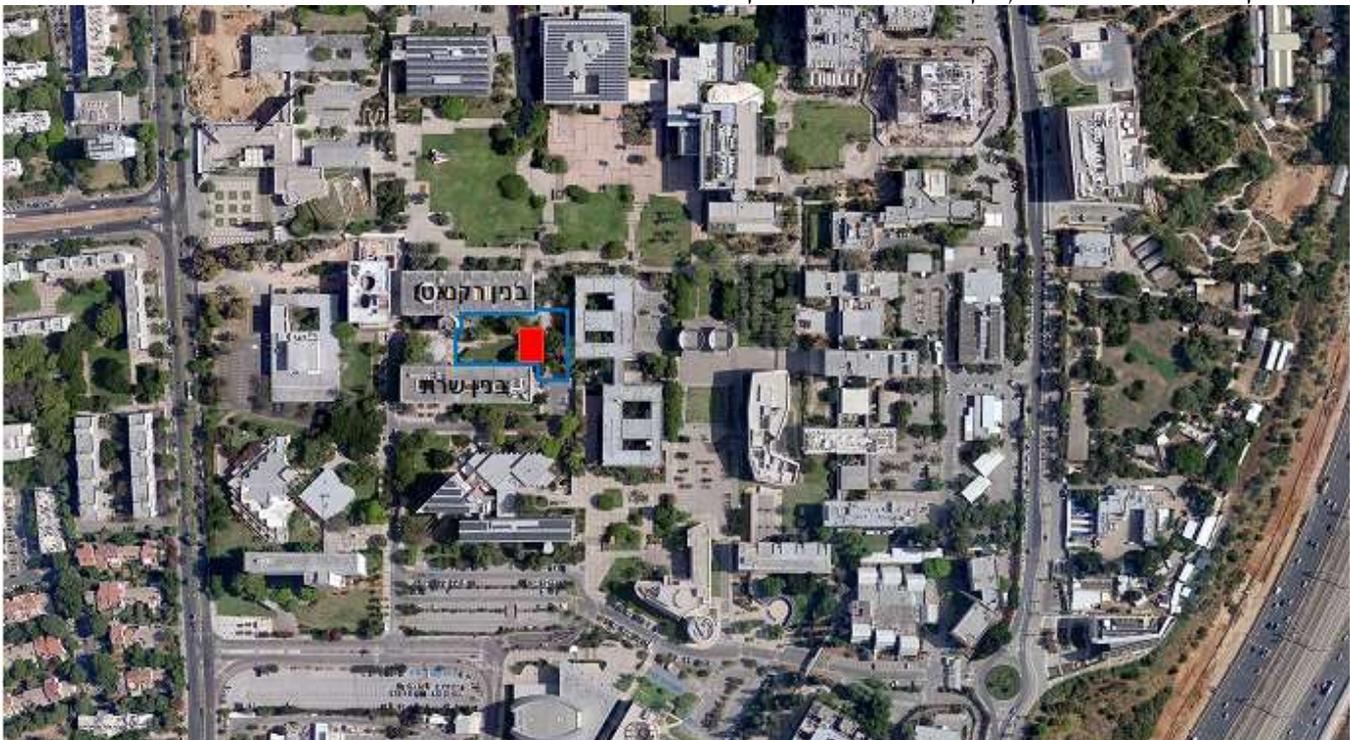
**1. רקע:**

**1.1 הסבר כללי:**

הריסת בניין קיים והקמת מבנה חדש - בניין טאו אינטרנשיונל עבור מנהלת הסטודנטים הבינלאומיים הלומדים באוניברסיטת תל אביב.

**1.2 מיקום:**

בתחום קמפוס האוניברסיטה, בין הבניינים שרת ורקנאטי.



גבול ההתערבות

מבנה טאו אינטרנשיונל

**1.3 גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק	26,43

**1.4 שטח התכנית: 2.6 דונם**

**1.5 מתכננים:**

אדריכל התכנית : קרין קוזלובסקי-פוטש, פוטש אדריכלים (2010) בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף : ליאת חיל ; ליאת חיל אדריכלות נוף  
יועץ בניה ירוקה : עדי מגדל, גרינר קיימות ובניה ירוקה בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - 0002-23

יועץ תנועה : מ. זהר הנדסת תנועה בע"מ

#### 1.6 יזם התכנית: אוניברסיטת תל אביב

#### 1.7 בעלות: אוניברסיטת ת"א בחכירה מעיריית ת"א- יפו

#### 1.8 מצב השטח בפועל

בשטח קיים מבנה דו קומתי בן 250 מ"ר, שתוכנן כמבנה אנרגיה ומשמש כמבנה ועדים. קיימת שדרת פיקוסים לשימור, ושלושה עצים שיעקרו בהתאם להנחיות אגרונום ולסקר עצים.

#### 1.9 מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2642 – "אוניברסיטת תל אביב"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

#### 1.10 מצב תכנוני מוצע:

מבנה משרדים בין שתי קומות לשימוש ביה"ס הבינלאומי- טאו אינטרנשיונל והכנה לתוספת שתי קומות עתידיות. במפלס המערבי בצמידות למבנה מתוכננת רחבת אודיטוריום מוצללת הפתוחה לציבור. הרחבה המגוננת, הגובלת במבנה ממערב, תשוקם ויתווספו לה נטיעות, ואזורי ישיבה. תנועת הולכי הרגל לא משתנה בהיקף המבנה, ויתוכננו רמפה ומדרגות חדשות לשיפור הנגישות בין המפלסים.

#### 1.11 נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות והכנה ל 2 קומות נוספות, סה"כ מבנה בן 4 קומות.  
גובה: כ- 8.0 מ'  
תכסית: כ- 290 מ"ר  
קווי בניין:  
על פי תכנית העיצוב

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/11)2642 - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

1.12 הדמיות המבנים

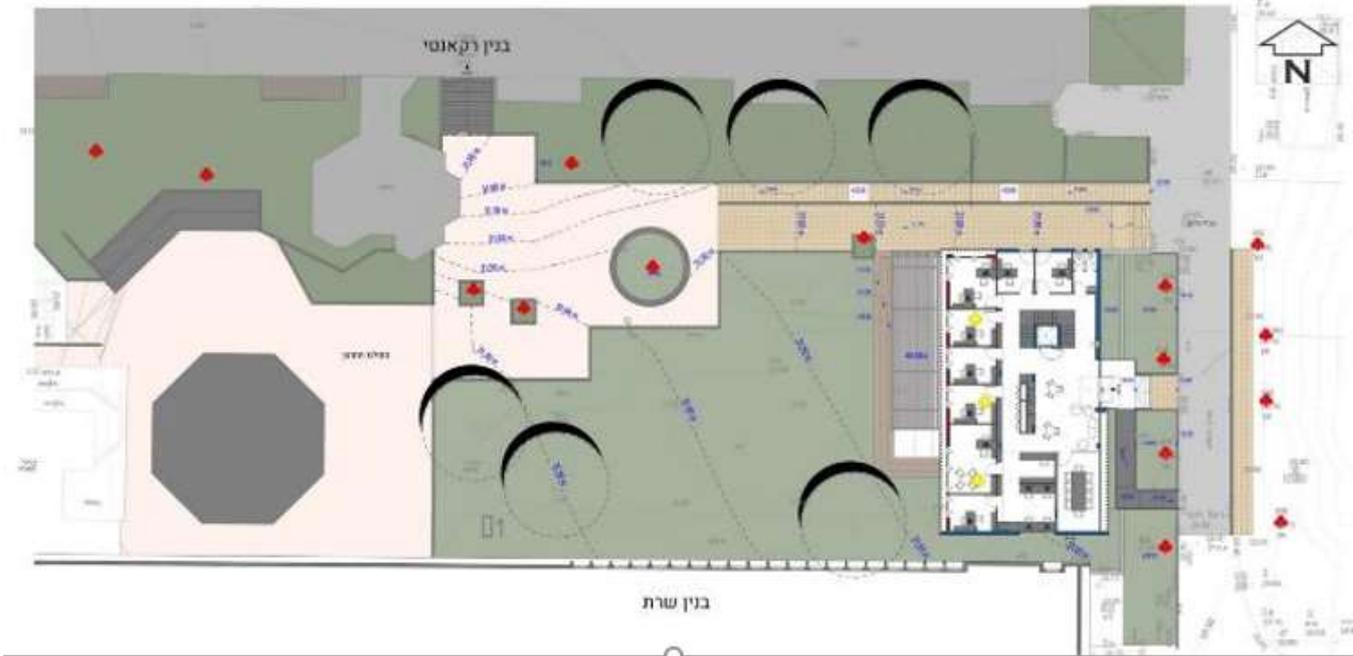


מבט מצפון- מזרח- חזית כניסה ראשית מהשביל העליון



מבט מכיוון צפון-מערב - חצר ומפלס הקומה התחתונה מהשביל התחתון

1.13 תכנית פיתוח השטח



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 2. העיצוב האדריכלי

#### 2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** - בטון אדריכלי, זכוכית, אלומיניום, לבנים, טיח.
- ב. **מרפסות** - טריבונוה בנויה, הצמודה למבנה במפלס התחתון, תשמש כמרפסת פתוחה ומוצללת.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – ישולב פתרון ניהול מי נגר, לא ימוקמו מערכות טכניות על גג המבנה.

#### 2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

כניסה ראשית למבנה מכיוון מזרח, גישה דרך שביל הולכי רגל ציבורי

#### 2.3 אצירת אשפה

תוספת השטח המוצע, ביחס למבנה הקיים המיועד להריסה, הינה שולית כ- 250 מ"ר בלבד, ולכן פינוי האשפה ימשיך ויתבצע אל דחסניות אשפה הנמצאת במבנה שרת.

#### 2.4 תנועה וחניה:

האוניברסיטה מעודדת הגעה לקמפוס באמצעות תחבורה ציבורית- אוטובוסים, רכבת קלה, רכבת כבדה ומטרו, הפזורים כולם בהיקף הקמפוס. הבינוי המוצע אינו כולל תוספת חניות, מתבסס על מערך החניונים הקיים. ניתן לעשות שימוש בחניון מדעי החברה הנמצא במרחק הליכה מהמבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/11)2642 - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>08/02/2023 5 - 0002-23'</b>

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### א. עצים וצמחיה:

א.1. **סקר עצים:** סקר העצים: מסומנים העצים לשימור ועקירה בתכנית הפיתוח על פי התכנון הנופי המוצע. סקר עצים כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, מסמכי הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.

א.2. **הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כמפורט בתכנית ובמקרא. כך שחישוב העצים החדשים והקימים במדרש יעמוד בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות ימסר בהגשה להיתר, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם. במקרה של אי התאמה להנחיות המרחביות ולמדיניות יש פרט בסעיף זה.

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי
- 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.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. **הוראות לשתילת צמחיה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

ג. **הצללות הפיתוח:** הפיתוח הנופי הינו בשני מפלסים עיקריים: מפלס עליון של הכניסה למבנה (33.70) ומפלס תחתון (32.00-31.50). המפלס העליון כולל עצי פיקוס קיימים ועצים נוספים המוגדרים לשימור ומצלילים את שבילי ההליכה. המפלס התחתון כולל מס' עצים קיימים לשימור ובנוסף, מתוכננת שתילת עצים נוספים באזור הדשא על מנת להגדיל את אזורי ההצללה.

ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** פתרונות לניהול מי הנגר יהיו במסגרת השטחים הפתוחים הקיימים. יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>08/02/2023 5 - - '23-0002</b>

### 3. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- מע' המבנה החיצוניות ימוקמו בדופן הדרומית של המבנה, במפלס התחתון ובמפלס שביל הכניסה ויוסותרו באמצעות מסתורים פיזיים וצמחיה.

### 4. מאפייני בניה ירוקה (נדרש אישור 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.**

**5. נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

**6. שילוט בתחום המגרש:** יותר להוסיף ע"ג חזית המבנה את שם התורם וסמל האוניברסיטה, היתר בהתאם להנחיות השילוט של קמפוס האוניברסיטה

**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 משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23'ב' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:

אלדר קצביץ' סמנכ"ל הנדסה אוניברסיטת ת"א: מבוקש להרוס מבנה קיים ולבנות מבנה חדש לשימוש בית הספר הבינלאומי באוניברסיטה צורך הנובע מהרצון להגדיל את מס' הסטודנטים הבינלאומיים וזאת משני עניינים: שיפור דירוג האוניברסיטה בין האוניברסיטאות בעולם וכן העלאת רמת המחקר. האוניברסיטה גייסה תרומה הולמת לצורך זה, המיקום נבחר בקפידה במרכז הקמפוס. אדר' קרין קוזלובסקי – פוטש אדריכלים: מציגה את הפרויקט. חן קראוס: התבקשתי ע"י סטודנטים בקמפוס, יש שם קומה עם אופציה לעוד קומה. יש שם 3 עצים ולמה לא משפצים את המקום ולשמור על העצים, על החוויה שקורת אולי אפשר לא להרוס? אדר' קרין קוזלובסקי: נבחנה החלופה לשמירת המבנה הקיים, אין לכך התכנות מפני שקיימות בעיות במבנה הקיים, בין היתר יש בו בעיות של איטום. ואנחנו לא נוגעים בעצים המשמעותיים בחזית הבניין כלפי השביל העליון. אופירה יוחנן וולק: יש עצים שמיועדים לשימור ויש עצים שמיועדים לעקירה. אדר' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: העצים שמיועדים לעקירה נמצאים מאחורי המבנה וזה לאחר שעבר את אישור אגרונום האוניברסיטה. העצים המשמעותיים של המגרש נשמרים כפי שמוצג. קרין קוזלובסקי: בנוגע לחוויה בתחומי הקמפוס, על מנת שלא לפגוע ברחבה המרכזית המבנה מתוכנן באופן המקטין את תביעת הרגלו ככל שניתן וכל זאת על מנת שלא לפגוע ברחבה. מילי פולישוק: למה מיועד המבנה?

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

קריין קוולובסקי: המבנה עבור בית הספר הבינלאומי וישמש בין היתר את מנהלת הסטודנטים, משרדים לקבלת קהל ואדמיניסטרציה.  
דורון ספיר: תכנית העיצוב מאושרת

**בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח

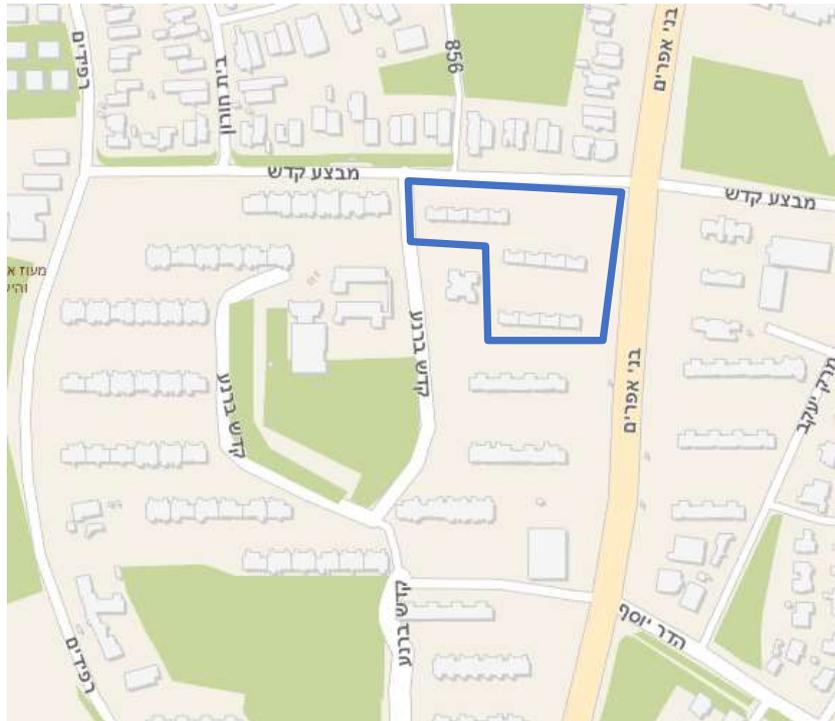
משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן קראוס פנינה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תע"א/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - 0002-23ב' - 6

**שם התכנית:** תע"א/4858 – צפון מזרח מעוז אביב

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

**מיקום:** שכונת מעוז אביב, מתחם צפון מזרח



**כתובת:** בני אפרים 217 א-ד, 219 א-ד, מבצע קדש 26, 28, 30, 32 וקדש ברנע 1.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	853	
6625	מוסדר	חלק	854	

**שטח התכנית:** 12.6 דונם

**מתכנן:** ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

**יזם:** אביב במעוז אביב בע"מ

**בעלות:** קרן קיימת לישראל, עיריית תל אביב יפו ובעלים פרטיים.

**מצב השטח בפועל:**

שטח התכנית נמצא בפניה הצפון מזרחית של שכונת מעוז אביב וכולל מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד שב"צ. במגרש המגורים 3 מבני שיכון בני 4 קומות אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20, ובהם 96 יחידות דיור, ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה. שטחי דירות קיימים כ-67-68 מ"ר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>08/02/2023 6 - - '23-0002</b>

בהיבט הנכסי/הארגוני, בניינים אלו אינם חלק מאגודה שיתופית מעוז אביב. במבנה שבקדש ברנע 1 פועלת מכולת בקומת קרקע. השב"צ ממוקם בפינת הרחובות בני אפרים וקדש ברנע ומשמש כיום כמגרש חניה.

### **מדיניות קיימת:**

**תכנית מתאר תא 5000** מסמנת את מעוז אביב כמתחם א203, קובעת גובה בינוי עד 8 קומות ומרקם עירוני ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. לפי נספח אזורי יעוד, רח"ק מירבי 3, מתחם א203 מסומן כמתחם להתחדשות עירונית ולכן מתאפשר בו רח"ק מירבי 4. **מסמך המדיניות למעוז אביב** מתייחס לתחום התכנית באופן שונה מיתר השכונה, שמוגדרת כמרקם בנוי לשימור, ומגדיר אותו לפינוי-בינוי עם בניה גבוהה בפינה הצפון מזרחית: "התכנית תשמר את אופי הבינוי וההעמדה הקיימים תוך הרחבה ותוספת קומות וכן תוספת מבנה גבוה בן עד 15 קומות". המסמך מזהה מחסור עתידי בשטחי ציבור בשכונה (גני ילדים ומעונות יום) וממליץ לתת לכך מענה בתכניות חדשות. המסמך ממליץ על תקן חניה עד 1:1.

### **תכניות תקפות:**

תב"ע תקפה: תא/4858 (להלן: "התכנית הראשית"). בנוסף חלות תכניות עירוניות: ג1, צ'

### **עיקרי הוראות התכנית הראשית, תא/4858:**

התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושת מבני מגורים קיימים (בהם 96 יח"ד) והקמת 4 בניינים עבור 265 יח"ד, וביניהם בניין מגורים גבוה בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, 3 בניינים בבניה מרקמית בני 9 קומות. מרתפי חניה משותפים. התכנית הראשית קובעת מגרש עצמאי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ייעודי קרקע:

סה"כ מ"ר	
מגורים	9756
שב"צ	2452
דרך	410
סה"כ	12618

זכויות בניה\*:

למגורים: סה"כ 28,868 מ"ר (על קרקעי) + מרפסות.  
למסחר: סה"כ 400 מ"ר (על קרקעי)

מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: סה"כ 6,620 מ"ר (על קרקעי) המהווים 270% משטח המגרש + שטחים עבור מצללות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

\* אין בסמכות תכנית העיצוב להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית. בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראות התכנית הראשית.

תמהיל:

סה"כ יח"ד: 260 (נ"פ תב"ע מאושרות- 265 יח"ד)  
שטח ממוצע ליח"ד: 77 מ"ר (עיקרי) 89 מ"ר (פלדלת)  
מספר יח"ד ששטחן עד 50 מ"ר: 45 יח"ד (פלדלת)  
מספר יח"ד ששטחן 51-85 מ"ר: 39 יח"ד (פלדלת)  
מספר יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר: 135 יח"ד (פלדלת)  
מספר יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר: 41 יח"ד (פלדלת)  
תכסית מגרש מגורים: 43%

### עיקרי הוראות תכנית העיצוב

עקרונות תכנון השטחים הפתוחים, חיבור לרחובות הגובלים ושמירה על מעברים להולכי רגל בזיקת הנאה. הנחיות לעיצוב בנייני המגורים, בדגש על בינוי מרקמי ברוח הבינוי הקיים בשכונה וכולל בניין גבוה למגורים עם דופן מסחרית במפלס הקרקע.  
תכנית העיצוב אינה כוללת את המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

### הדמיות הבניינים





**תכנית פיתוח שטח**



1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל 3 בניינים מרקמיים בני 9 קומות (בניינים A,B,C) ובניין בן 11 קומות (בניין D).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>6 - - '23-0002</b>

בניינים C,B,A הינם בנייני רכבת הנסמכים על תצורת הבניינים הקיימים בשכונה. לכל בניין 4 כניסות (מלבד הבניין הצפוני בן 3 כניסות) ובכל כניסה 2 דירות בקומה. בנייני הרכבת משמרים את אופי השכונה. בניין D, משלב מגורים מעל חזית מסחרית.

#### **ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**

בניין מרקמי מורכב מקומת קרקע שנעה בין 3.5-4.5 מ' גובה, 7 קומות טיפוסיות, קומה עליונה וקומת גג טכני. סה"כ גובה המבנים יהיה ככתוב בתב"ע ולא יעלה על 32 מ'. הבניין הרב קומות מורכב מקומה מסחרית בת 6-6.5 מ' גובה, מעליה 9 קומות טיפוסיות וקומת גג טכני. סה"כ גובה המבנה יהיה ככתוב בתב"ע ולא יעלה על 45 מ'.

#### **ג. קווי בניין**

קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התכנית הראשית:  
 קו בניין קדמי רח' מבצע קדש 3 מ' מגבול המגרש (לאחר הפקעה של 2.5 מ' במסגרת התב"ע), קו בניין קדמי לרח' בני אפרים 5 מ', קו בניין צידי 3 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.

### **1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

#### **א. חומרים**

חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר כגון: טיח וצבע וחיפוי קשיח. לא יותר חיפוי פח. לפחות 80% מכל חזית תטופל בגוונים בהירים. תתאפשרנה הדגשות עיצוביות בהתאם להנחיות המרחביות.  
 רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.  
 החזית המסחרית תעוצב בוויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות. מעל הוויטרינות תשולבנה רפפות בחזית המסחרית וכן שילוט מסחרי. כמו כן מוצע גגון הצללה מעל ויטרינות המסחר בחזית הצפונית והמזרחית.

#### **ב. מרפסות**

- מרפסות הדירות של הבניינים המרקמיים מופנות לצפון לכיוון רחוב מבצע קדש. הפניה לצפון יוצרת מרפסת מוצלת. מרפסות בניין D יופנו לצפון, דרום ומזרח.
- מעקות המרפסות יהיו מאלומיניום בגוון כהה.
- לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יותרו מרפסות שקועות, חצי שקועות ומרפסות בולטות. בכל מקרה, המרפסות לא יבלטו מעבר ל 1.6 מ' מחזית הבניין.
- בהתייחס לדירות בקומת הקרקע, לא תותר גישה ממרפסות הדירות לחצר המשותפת.

#### **ג. הצללות וסגירות חורף**

- פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות לאורך החזית המסחרית על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>6 - - '23-0002</b>

#### ד. שילוט

- שילוט מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד, בחלק העליון של הוויטרונות, כמסומן בחזיתות תכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- לא יותר שילוט אחר על גבי חזיתות הבניין, למעט שילוט בעל אופי עירוני.

#### ה. חזית חמישית

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

#### ו. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית, בפיתוח ובמבנים תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

#### ז. יחס להנחיות מרחביות

- תותר הפניית מסתורי הכביסה לחזיתות הרחובות כמוצג בתכנית העיצוב ובכפוף לפרט בנייה שיאושר במסגרת תכנית העיצוב. מסתורי הכביסה יהיו בתוך גריעות בבניין, כמסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- יותר קירוי חלקי של רמפת הכניסה לחניון בגג אטום או בפרגולה עד גבול מגרש צידי.

### 1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. כניסות המבנים

- הכניסה ללובי המגורים בבניינים C,B,A תהיה מכיוון צפון כמסומן בתכנית העיצוב. הכניסה ללובי המגורים של בניין D תהיה מהחזית הצפונית והדרומית.
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון רחוב בני אפריים ומכיוון רחוב מבצע קדש.
- כל הכניסות לבניינים יהיו ממפלס הפיתוח. לא יותרו מדרגות ורמפות מחוץ לדופן הבניין בתחום השטחים הפתוחים.

#### ב. קומת הקרקע

- בבניין D חזית מסחרית בקומת הקרקע, לאורך רחוב בני אפריים ומבצע קדש יהיה גגון הצללה מעל המסחר.
- קומת הקרקע של בניינים C,B,A – מפלס הדירות בקומת הקרקע מפלסן יהיה 50 ס"מ גבוה יותר מהפיתוח.
- דירות קומות הקרקע כוללות שטחים נלווים למגורים בקומת המרתף בהתאם לתכנית ע1. בסמוך למרפסות של דירות אלו, תהיה סבכה לאוורור חצר מונמכת של השטח הנלווה למגורים במרתף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>6 - - '23-0002</b>

#### **ד. שטחים משותפים בנויים**

- לובאי המגורים ושטחים מבונים לרווחת התושבים ייבנו בקומת הקרקע. חדרי האופנים בבניינים A,B,C ימוקמו בקומת הקרקע באזור ייעודי וחלקן בפיתוח, בבניין D ימוקמו חניות האופנים בקומת הקרקע באזור ייעודי ולחלקם בפיתוח. כמו כן, יותר אזור לאחסון אופניים בקומת המרתף.

#### **1.4 נגישות**

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

#### **1.5 תנועה**

- המרתפים יכללו חניה, אחסה וכל שימוש המותר עפ"י התכנית הראשית ועפ"י ע-1.
- החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד לכל ארבעת הבניינים.
- לחניון תהיה רמפת כניסה ויציאה אחת שתחובר לרחוב מבצע קדש מצפון. דרך הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב. דרך רמפת הכניסה לחניון המגורים תותר כניסת רכב לחניון העתידי, אם יוקם, של מבנה הציבור.
- החניות התפעוליות עבור המסחר ימוקמו במפלס המרתף העליון ויוגדרו כחניית "טנדר".
- חניות האופנועים ימוקמו בקומות המרתף.
- אחסנת אופניים תהיה באזור ייעודי לאופניים בלובי המגורים בקומת הקרקע, ובמקומות מוגדרים בפיתוח במפלס הקרקע, בבניין D תותר אחסנת אופניים בתת הקרקע.

#### **1.6 מערכות**

##### **א. מתקנים טכניים והנדסיים**

- מיקום חדרי טרנפורמציה וגנרטורים במידת הצורך, ימוקמו בתחום המגרש.
- חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאזוררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש.
- חדרי הגנרטור ימוקמו במפלס הקרקע או במרתף, פתחי האיוורור לא יופנו לכיוון הרחוב.

**ב. תאים פוטוולטאים:** יותקנו מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.

**ג. מערכות מיזוג אויר:** תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים לכל חנות. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף. מזגני המסחר ימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או במרתף ו/או בגג עליון, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>6 - 0002-23ב' - 6</b>

**ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים :**

- אוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או בפיתוח בהיקף המגרש באמצעות אלמנטים בנויים. הוצאת האוויר מהחניונים תעשה דרך פירי שחרור העשן של החניונים ויעלו עד לגג העליון. פירי שחרור העשן יחוברו לארובות מעל הגג העליון.
- פירי המנדפים של המסחר יעלו עד לגג העליון. הפירים יחוברו לארובות לשחרור העשן בגובה הנדרש מעל הגג לפי הנחיות יועץ מיזוג אויר ויועץ איכות הסביבה. גובה הארובות ילקח בחשבון בעת תכנון הבנין וגובהו האבסולוטי.

**ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור :**

- מערך אצירת הפסולת יכלול חדרי אצירת ביניים לאשפה ולמחזור במפלס המרתף העליון. לכל שני לובאים בבניינים C,B,A יהיה אזור ייעודי בו חדר מחזור וחדר שוט אשפה פניאומטי. לאזור האשפה מגיעים דרך מעלית המגורים ע"י דרך נגישה ובטוחה מלובאי המגורים. עבור בניין D, פינוי האשפה ע"י שוט אשפה הממוקם בלובאי קומות המגורים. בקומת המרתף שני חדרי מחזור, אחד המשמש את המגורים ואחד המשמש את המסחר. מספר העגלות בכל חדר יקבע בהתאם להנחיות אגף תברואה במסגרת היתרי הבניה.
- מערכת פינוי האשפה של בנייני המגורים תהיה מערכת פניאומטית המסיעה את האשפה הרטובה משוטי האשפה במרתפים אל אזור הדחסנית הממוקמת בקומת הקרקע. החדר עבור 2 הדחסניות ימוקם בין בניינים A ו-D, כמסומן בתכנית העיצוב.
- חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי מרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חימוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון.

**ו. הנחיות אקוסטיות - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.**

- ז. כיבוי אש -** מיקום רחבות הכיבוי כמסומן בתכנית העיצוב. בסמוך לכל רחבת כבוי אש ימוקמו ברזי שריפה והסנקה. ברזי הסניקה ימוקמו סמוך לרחבות התארגנות כחלק מנפחי הבניה או בצמוד לאלמנטים בנויים ללא הבלטתם למרחב הפתוח. ניתן יהיה לתאם שינויים במיקום רחבות לכיבוי אש בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ומה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>6 - 0002-23'</b>

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם

בכל מקרה, כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי, לא יהווה מפגע אסתטי או ויזואלי.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- יישמרו זיקות הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, כל שעות היממה ובכל ימות השנה, לרבות רוכבי האופניים, כמתואר בתכנית הפיתוח ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. מתוכנן מעבר נגיש מרחוב בני אפרים לכיוון מערב.
- בזיקות ההנאה לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של ציבור הולכי הרגל, מעבר לאלו המסומנים בתכנית העיצוב. זיקות ההנאה יפותחו ברצף מפלסי עם הרחובות הגובלים.
- השטחים הפתוחים בזיקה לרחובות יפותחו בחומרי הגמר העירוניים. לא יותרו מערכות טכניות בתחום זיקות ההנאה.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה, בתאום מול אדרי העיר.
- לא יותרו גדרות בין הבניינים בגבולות המגרש. כל החצרות יהווה חצרות משותפות לרווחת כלל דיירי הבניינים. יותרו גדרות עד גובה של 60 ס"מ על מנת לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין גבולות המגרש.

### 2.2 פיתוח השטח

- א. הוראות הכוללות:
- ב. **שטח פנוי מבנייה:** התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה בתחום המגרש לטובת קליטת מי נגר ונטיעות. הפיתוח הנופי יכול פתרונות להשהיה, לקליטה וניתוב מי הנגר העילי.
- **סקר עצים:** סקר עצים בתכנית הראשית כולל 62 עצים לכריתה בתחום המגרש למגורים.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:**

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 6 - 0002-23	תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני

פיתוח השטח יציע מגוון רחב של צמחיה, עצי צל ופתרונות הצללה לאזורי הליכה. המרחב הפתוח יהיה נגיש ויכיל גינות ומדשאות, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה. ינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח, לפי חישוב זה נדרשים 121 עצים, וינטעו 116 עצים חדשים.

- התכנון כולל בית גידול רציף בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינות נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. יוגדר נפה מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפה 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 נפה בית גידול של 7, 14 או 24 מ"ק בהתאמה. ינטעו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף, העצים יהיו בעלי עלווה צפופה
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: חומרי הגמר בפיתוח יהיו חומרי גמר עירוניים. חומרי הגמר יהיו בהירים, בעלי מקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ-0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ-0.65. יעשה שימוש בריצוף מתועש, ללא אלמנטי פיתוח מוגבהים, לא יעשה שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

### 3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים דו"ח הצללות יוגש כנספח מפורט בנפרד.

#### 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

יוגש דו"ח הידרולוגיה בנפרד ע"פ הנחיות תמ"א 1 נספח 2 ב לפרק המים. התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש כולל ניקוז והחדרה של לפחות 50% ממי הגשמים היורדים בשטח המגרש באירועי שיא (1 ל-5). לפחות 50% משטח הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי.

#### ד. חסכון במים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - 0002-23ב'

יותקנו ברזים, ואסלות חסכוניות במים בהתאם לדרישות ת"י 5281. יותקן מד מים ובקר השקיה עבור הגינון. תכנית הגינה תכלול צמחייה מקומות הצורכת לפחות 30% פחות מים מאשר גינת ייחוס.

#### ה. איורור הדירות

קיים פוטנציאל לאורור טבעי בכלל הדירות. יתוכנן פתחי חלונות בהתאם להחלפות האוויר הנדרשות לאורור טבעי אפקטיבי.

#### ו. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר בעלי מקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ- 0.65). להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. בנוסף, חלק ניכר מהאזורים המשותפים יהיו מגוננים בצמחייה, יינטע עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר בשטחים שאינם חניה כדי להטיל צל על האזורים הציבוריים. גם אלו משפיעים וגורמיים להפחתת אי החום העירוני.

#### 4. תנועה וחניה:

- הפרויקט ממוקם על צומת רחובות בני אפרים ומבצע קדש. ברחוב בני אפרים מתוכנן נת"צ ושביל אופנים. התכנית הראשית כוללת הפקעה ברוחב של 2.5 מ' לאורך רח' מבצע קדש מאפשרת את הרחבת זכות הדרך.
- מוצעים כניסה ויציאה לחניון משותף לארבעת הבניינים מרחוב מבצע קדש, בצד המערבי של המגרש.
- תקן החניה לרכב, אופנועים ואופניים יהיה לפי המאושר בתכנית הראשית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>6 - 0002-23ב' - 6</b>

חניות אופניים ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות- בבנייה מרקמית: לפחות 50% בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ועד 50% בתחום הפיתוח מתחת לסככות אופניים ייעודיות. בבנין D, חניות לאופניים יותקנו חלקן בפיתוח, חלקן בקומת הקרקע וחלקן בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה בסמוך לפיר הבניין. תהיה הפרדה מלאה בין כלי הרכב לבין חניון האופניים והגישה אליו. בתחום המגרש מתוכננות סככות אופנים לעידוד נסיעה באופניים של דיירי הפרויקט.

### 5. גמישות:

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

### 6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

### 7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
5. תנאי לתחילת עבודות: אישור אדריכל העיר לתכנית פיתוח לרבות פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

### 8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בזיקות הנאה, לשביעות רצון אדריכל העיר. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון) ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים טכניים, תיקון ואישור מסמכי תכנית העיצוב על ידי יחידות העירוניות לפני חתימה על התכנית. סיום תאום תכנון קומת קרקע לרבות מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע ויחס לחצרות משותפות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23ב' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:**

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - 0002-23'

אלון גולדמן, מחלקת תכנון צפון: אנחנו מביאים לאישור הוועדה תכנית עיצוב ופיתוח במתחם צפון מזרח בשכונת מעוז אביב, מכח תכנית תקפה להתחדשות עירונית. התכנית אושרה ביוני האחרון. קטיה גנות לרמן: מציגה את התוכנית. אופירה יוחנן וולק: מה תקן החניה לאופניים ואופנועים? קטיה גנות לרמן: תקן אופניים זה אחד לאחד, ואופנועים אחד לחמש. אופירה יוחנן וולק: זה תקן מאוד נמוך. אנו רוצים לעודד נסיעה על אופניים אלחטן זבולון: לא ברור לי תקן החניה? שנתיים אנחנו מעודדים מדיניות 08 דורון ספיר: מה שקובע זה מועד ההפקדה של התוכנית. קטיה גנות לרמן: בסוף 2016 התחלתי את העבודה מול הדיירים. אופירה יוחנן וולק: מדובר על מקומות חני לאופניים בפנים או בחוץ? קטיה גנות לרמן: במבנים המרקמיים מתוך 17 יח"ד הם מקבלים לפחות 50% מקומות חניות לאופניים בקומת הקרקע, בלובי. 50% הנותרים הם בפיתוח, יש סככות לאופניים לאורך כל השבילים. בנוסף אנו מעודדים הלכתיות ללא מדרגות הכל מקושר גם המגדל יודע לקבל את קומת הקרקע גם במרתף וגם בפיתוח. אופירה יוחנן וולק: לפי התקן זה אחד לאחד, אבל יהיו ילדים וחברים שיבואו עם האופניים יהיה להם איפה לשים את האופניים? קטיה גנות לרמן: כן, מציגה במצגת את סככות האופניים. סככות האופניים ייתנו מענה נאות. מילי פולישוק: מה שמצוייר בירוק אלה העצים החדשים שיינטעו? קטיה גנות לרמן: צור מלווה אותנו בפרויקט ויש עצים חדשים שישתלו ושומרים על הירוק. דורון ספיר: תכנית העיצוב מאושרת.

### **בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים טכניים, תיקון ואישור מסמכי תכנית העיצוב על ידי יחידות העירוניות לפני חתימה על התכנית. סיום תאום תכנון קומת קרקע לרבות מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע ויחס לחצרות משותפות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחטן זבולון, חיים גורן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים דיון בהפקדה	08/02/2023 7 - - '23-0002

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

**מיקום:**

"פארק עתידים תל אביב" (לשעבר קריית עתידים) התחום בין רח' ראול ולנברג מצפון - מערב, רח' דבורה הנביאה מדרום ושטחים חקלאיים בגוש 6339 ממזרח.

**כתובת:**

דבורה הנביאה 119-121, תל אביב- יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	125	

**שטח התכנית:** 79,463 מ"ר

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יזם:** עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

**בעלות:** עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (חברה בבעלות עירונית 50% ובעלות אוניברסיטת תל אביב 50%)

**מצב השטח בפועל:**

"פארק עתידים תל אביב" (לשעבר קריית עתידים) הינו פארק עסקים, משרדים, שימושי רפואה, מחקר ופיתוח ותעשייה עתירת ידע המשתרע על כ-80 דונמים ובו 11 בניינים בשטח כולל של כ-250,000 מ"ר הכוללים משרדים, פיננסים וביטוח, טכנולוגיה, חברות בתחום מדעי החיים והרפואה, מחקר ופיתוח, בעלי מקצועות חופשיים, מרכזים מסחריים ומגוון שירותים לרווחת העובדים.

**סקירה כללית:**

"פארק עתידים תל אביב" נמצא באזור מתפתח וסביבו מספר רב של פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים וביניהם: שכונת נווה שרת המתחדשת, שכונת נווה שרת מזרח (בתכנון) הכוללת שטחים למגורים ותעסוקה. כמו כן, גובלות בפארק עתידים מדרום תכנית מרחב הארד לשימושים מעורבים ואזור התעסוקה רמת החייל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - 23-0002</b>

החזון התחבורתי של המרחב מתבסס על מערכות הסעת המונים וביניהן הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ברחוב ראול ולנברג; החיבורים למערכת הדרכים המטרופולינית והארצית, הקמת מסוף אוטובוסים גדול בצפון מזרח העיר (תכנית "ציר עתידים") וחיבור לחניון "חנה וסע" במחלף מורשה; ובטווח הארוך, תכנית המטרו (3M) ותחנת הארד המתוכננת במרחק 300 מ'.

השטחים הירוקים הסובבים את "פארק עתידים" מוגדרים כאזורים לפארק מטרופוליני עם צירים נופיים ירוקים מטרופוליניים - רצועת הנופש של רמה"ש (מצפון לפארק), פארק הירקון (מדרום) ונחל פרדסים (ממזרח).

### מדיניות קיימת - תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: 122 א' - קרית עתידים
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה עירוני בסמוך למערכת הסעת המונים
  - נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 40 קומות
  - רח"ק מירבי: 8

שימושים מותרים (במסגת תא/5000):

- מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, משרדים
- בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית
- יותרו עד 25% שטחים למגורים
- לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



נספח איזורי תכנון מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

### תכניות תקפות תא/2658 ו-תא/2658ב' זכויות בנייה:

יעוד	שטח עיקרי			שטחי שירות		
	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2	סה"כ
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
תעסוקה* שטח מאושר	157,800	14,700	172,500	55,500	146,000	201,500
שטח ממומש כולל בניין 9 בתכנון	152,380	7,420	159,800	53,965	130,647	184,612
יתרת שטחים לניצול	5,420	7,280	12,700	1,535	15,353	16,888
						374,000
						344,412
						29,588

\* מתוך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים.  
\* התכנית המוצעת לא מוסיפה זכויות בנייה.

**שימושים מותרים:**

- תא/2658 (1997):

תעשייה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשרותים הקשורים בהן כגון: מכוני מחקר, מעבדות, קוי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושרותים נלווים לשרות התעשייה. בבנין מס' 5 יותרו בנוסף שרותי אספקה מרכזיים לקריה, כגון: מרכז לייצור חום וקור. בבנין מס' 4 ו-6 יותרו בקומת הכניסה, שרותים אישיים ושרותי מסחר נלווים לקריה, כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל. בבנין מס' 6 תותר חניה עילית בשטחי שרות.

- תא/2658/ב (2006)

יותרו מלבד השימושים המותרים בתכנית הראשית, כיתות לימוד ומכללות בכל המבנים, כמו כן יותרו שימושים של העתקת מרכז רפואי אישפוזי פעיל (בעל רישיון קיים) על אגפיו ושירותיו השונים, לרבות: שירותי אשפוז כלליים, מעבדות, מרפאות חוץ, הקרונות, הדמיה, צנתור, חדרי ניתוח והתאוששות, בית מרקחת, טיפולים מתוכננים ושירותי סיעוד וכן שימושים נלווים משניים לא רפואיים דוגמת מלונית בתנאי העתקת מרכז רפואי אשפוזי באישור הועדה המקומית. במגרשים 9 ו-11, ישולבו בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לפארק שירותי מסחר מוטי פארק כגון בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה לשימוש הציבור וכחלק מתפיסת העיצוב האורבני של חזית בנוי הפונה לפארק הירקון. מתוך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים.

- תא/2658/ד (2010)

ע"פ המפורט בתכנית 2658 על שינוייה ובתוספת משרדים, מלונאות עסקית, חדרים לכינוסים, ורווחת המשתמשים במקום, הכל במסגרת השטחים המאושרים בתכנית הראשית.

**שימושים ספציפיים:**

1. בהגדרת השימוש "רווחת המשתמשים במקום" יכללו כל השימושים הנלווים המיועדים לשר את שהייתם, פעילותם ורווחתם של המשתמשים המקום, באופן שלא יותרו אולמות בידור, פאבים ומועדוני לילה למעט:

א. אירועים של חברות המאכלסות את המקום.

ב. שימושים שהותרו כדין מכח תכניות מאושרות

2. שימוש שנעשה כדין ערב אישורה של תכנית זו לא יהפוך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו. תמהיל השימושים ייקבע ע"פ הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לצרכים פרגרמטיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר. הבחינה הפרוגרמטית, כאמור לעיל, תעשה בכל שטח התכנית כולל שימושים קיימים ומוצעים, בבנייה קיימת ומוצעת ותוגש לאישור מהנדס העיר טרם אישורה בוועדה המקומית.

**תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי - תא/תעא/2658ב (2011)**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
דיון בהפקדה	7 - - '23-0002

**חסרונות מרכזיים בפעילות הפארק בשנים האחרונות:**  
 השכרת שטחים בהתניה של היתרים לשימוש חורג מתכנית.  
 מחסור בשימושים אשר יכולים להוות מוקד לבילוי, תרבות ופנאי ומשיכת קהל.  
 מחסור בבתי אוכל לרווחת המעסיקים והמועסקים, השוכרים במקום ומבקרים מזדמנים.  
 חזיתות לא פעילות ותת ניצול של גגות הבניינים.

**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית מעדכנת ומרחיבה את השימושים והתכליות המותרים ב"פארק עתידים תל אביב" ("קריית עתידים" לשעבר) תוך שמירה על אופי האזור כאזור לתעסוקה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר לתל-אביב תא/5000 אשר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

התכנית מחליפה את תכנית תא/מק/2658ד' "קריית עתידים-הרחבת שימושים". **התכנית אינה כוללת תוספת זכויות בנייה או שינויים בבינוי, מספר קומות וקווי בניין.**

התכנית תגדיר תמהיל שימושים כללי ביחס לשטחי הבנייה המותרים: שמירה על לפחות 75% שימושי תעסוקה (לרבות שירותי רפואה).

**תשריט מוצע:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - '23-0002</b>

### שימושים מוצעים:

כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות (תעשייה נקיה, מלאכה עתירת ידע, בתי קפה ושירותים אישיים) ובנוסף:

מעל הקרקע:

1. יותרו שטחי מסחר בקומות הקרקע (בדגש על חזיתות מסחריות וחזיתות פעילות), קומות המרתף העליונות ובגגות הבניינים.
2. שימושי פנאי ובילוי לרבות: פאבים, מועדוני לילה (בחללים סגורים) ואולמות בידור, קולנוע, תרבות, מופעים ותאטרון (בחללים סגורים).
3. אולמות שמחה (בחללים סגורים). לא יותרו "גני ארועים" ושטחי חוץ לאולמות השמחות.
4. שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות: חינוך, קהילה, תרבות, אמנות, חדרי חזרות ואולפני הקלטות, שימושי רווחה ובהתאם להגדרות תכנית המאתר.
5. שימושים משולבים למחקר, פיתוח וייצור: עבור חברות המקדמות תעשיות חכמות ומשלבות תעסוקה, מו"פ וייצור כגון: תחבורה חשמלית, מיחזור, חקלאות עירונית, ביוטכנולוגיה וכיו"ב.
6. חקלאות עירונית, כולל מכירה.
7. יותר שימוש בגגות הבניינים לשימושים עיקריים: לרבות מסחר, שימושים לרווחת הדיירים כולל שטחים להתכנסויות ואירועים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי.
8. יותרו מתקנים לייצור אנרגיה לרבות מתקנים לייצור סולארית על גגות הבניינים, יותרו גגות ירוקים.
9. התכנית אינה כוללת שימושי מגורים.

מתחת לקרקע (שימושים עיקריים בתת-הקרקע במסגרת השטחים העיקריים המותרים):

1. תעסוקה, מסחר
2. שימושי בידור, בילוי ופנאי, תרבות וספורט
3. שימושים מעורבים למחקר, פיתוח וייצור
4. שימושים לוגיסטיים (מרכזים לוגיסטיים לסחורות) ואחסנה.
5. מתקני אנרגיה.

### שימושים מוצעים בשטחים פתוחים:

התכנית מבטלת את ההבחנות בין זיקות הנאה לרכב, אופניים והולכי רגל ומאחדת את זיקות הנאה למעבר ולשהיית הציבור (הולכי רגל), לרוכבי אופניים ולרכב. תכנון מפורט בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת ולהנחיות העירוניות התקפות. התכנית מאפשרת הקמת קיוסקים מסחריים לשימושי מזון ומשקאות בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לקיוסק וסה"כ עד 5 קיוסקים.

### גמישות תכנונית:

התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה.

### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. התכנית תאפשר הסבת בניין מרכז האנרגיה לשימושים עיקריים. תנאי להסבת בניין מרכז האנרגיה לשימושים עיקריים יהיה עריכת סקר אנרגיה והתייעלות אנרגטית במרחב "פארק עתידים" לרבות הקמת מרכז לניהול אנרגיה ומתן פתרונות מתקדמים לייצור וחיסכון אנרגטי.
- ב. התכנית תאפשר הסבת בניין החניה (בניין 6, בסך 3,124 מ"ר) לשימוש חקלאות עירונית.
- א. חזית חמישית: בגגות המבנים הקיימים יותרו גגות מועילים לאגירת מים וייצור אנרגיה לרבות גגות לשימושים מסחריים (בילוי ופנאי) ולשימוש נלווה לשימושים העיקריים ביתר הקומות. יותרו אלמנטי הצללה. שימושים פעילים בגגות הבניינים יהיו כפופים לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

### עקרונות תכנון תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תקני החניה לכלי רכב, לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה אשר מתייחס לתקן מופחת בקרבת מערכת הסעת המונים.
2. התכנית נתמכת על ידי הקו הירוק המתוכנן של הרק"ל העובר ברחוב ראול ולנברג ולתחנה בממוקמת בצפון מערב של הפרויקט ול תת"ל 71 אשר מאפשרת כניסה חדשה מרחוב ראול ולנברג

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - 0002-23</b>

לפארק עתידים.

### **פיתוח ומרחב ציבורי:**

במקביל לעריכת התכנית להרחבת השימושים מבוצעת תכנית פיתוח על בסיס תכנית העיצוב המאושרת לשדרוג המרחב הציבורי, שכוללת: נטיעת עצי צל, הרחבת מדרכות, הוספת פינות ישיבה ומקומות לפעילות, החלפת פרטי פיתוח קיימים ליצירת שפה אדריכלית אחידה ל"פארק עתידים" כולו. תכנית הפיתוח ממומשת בימים אלו בשלבים.

### **חות-דעת גורמים עירוניים**

#### **חוו"ד יחידה אסטרטגית:**

חות הדעת לנושא השימושים נבחנה בהתייחסות ובהסתכלות כלל עירונית. ככלל, לאור מבנה הבעלות הייחודי של פארק עתידים, ניתן לפתח מגוון רחב של שימושים שיהפכו את המרחב למושך אוכלוסייה. שימושי מסחר: היחידה האסטרטגית תומכת בשילוב שימושים ממקבץ מסחר 1 ומסחר 2 לרבות אולמות אירועים, פאבים ומועדונים, שכרגע אסורים מכוח התכנית המפורטת התקפה. אנחנו מוצאים כי תוספת השימושים הנ"ל יחיו את המרחב.

שימושים בעלי אופי ציבורי: תוספת שימושים (שירותים) בעלי אופי ציבורי (בהתאם להגדרה במתאר): תרבות וחינוך, רווחה וקהילה, כולל שימושי תרבות ואמנות הזקוקים לחללי יצירה, הופעה ותצוגה כגון סדנאות אמנים, גלריות/מוזיאונים, אולמי מופעים, חדרי חזרות והקלטות, מרכז למחול וכד'. כל אילו הם שימושים שמנסים להתמקם בעיר, פעמים רבות ללא הצלחה והמרחב הנדון מתאים לקבל שימושים אילו וכזוה ויכול לצאת נשכר מהשימושים הנ"ל.

#### **חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:**

שילוב השימושים הנ"ל בפארק עתידים ידרוש מבחינת איכות סביבה:

1. התאמת מבנים קיימים/מתוכננים לנושא הנידוף למסחר: בתי אוכל, ברים וכו'
2. פתרונות אקוסטיים לשילוב שימושי פנאי, מועדונים, תרבות וכו' על מנת למנוע מטרדים לשימושים רגישים או שימושי תעסוקה סמוכים.
3. תחנת דלק – שמירת מרחקי הפרדה משימושים רגישים עפ"י הנהיות התמ"א.
4. שימושים רגישים – לא יהיו שימושים רגישים בקרבת רחוב דבורה הנביאה בשל קרבה למסוף אוטובוסים (ככל שלא יחושמל) ותחנת הדלק.
5. מרכז אנרגיה – ככל שהגדלת הפעילות תגרום לשינויי צריכה ו/או שינוי בתשתית ו/או הקמת מרכז נוסף יידרש חיזוי קרינה. בנוסף בחינת השפעות אקוסטיות על התכנון.
6. זיהום קרקע: שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה. שינוי בינוי (במידה ויהיה) יידרשו לבדיקות קרקע וגזי קרקע עפ"י המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות.

### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

תת הוועדה לשיתוף ציבור אישרה את מתווה עדכון הציבור בתאריך 16.5.2022. התקיים מפגש יידוע ציבור עבור בעלי עסקים בפארק עתידים ובאזור התעסוקה רמת החייל ותושבי השכונות הגובלות, נווה שרת ורמת החייל. המפגש התקיים בתאריך 6.9.2022 באמצעות היוועדות חזותית והשתתפו כ-40 תושבות ותושבים. המפגש אורגן ע"י חברת "רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים" סיכום המפגש פורסם באתר העירוני.

הציבור התייחס לנושאי תחבורה, תחבורה ציבורית, שמירה על השטחים הפתוחים הגובלים בעתידים, הצורך בשירותים אישיים שיצאו בשנים האחרונות מעתידים ושעות פעילות פנאי וביילוי בסופי שבוע. נתנו תשובות הגרמים המקצועיים לנושא חניה בשעות אחה"צ שהינה בתשלום, התקדמות תכנית "ציר עתידים" שבמסגרתה מסוף אוטובוסים חדש ומרוחק שישפר את השירות לצפון מזרח העיר. לנושא שירותים אישיים, דואר ובנקים, שיצאו בשנים האחרונות מעתידים, נמסר כי הדבר אינו תלוי בהנהלת הפארק ומדובר במגמה של צמצום סניפים. לגבי שעות פעילות לילה, אילו הוגבלו כך שבשורת הבניינים הסמוכה לרח' ראול ולנברג תותר פעילות עד לשעה 02:00 וביתר הבניינים עד 05:00, בדומה לאזור התעסוקה רמת החייל הסמוך ובכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולחוק למניעת מפגעי רעש. פארק עתידים לא מגביל ימי פעילות בפארק וההחלטה על ימים ושעות פעילות תלויה בבעל העסק.

**זמן ביצוע:** מידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		<b>מספר התכנית</b> תא/מק/5074	
שם התכנית הרחבת שימושים - פארק עתידים		מניש התכנית עו"זים חברה לותעשיות עיתרות מדע בע"מ	
עורך התכנית משה צור אדריכלים		משה צור אדריכלים	
<b>זיהוי הרשות והועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגולהי (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות		שם הרשות (בה חלה התכנית)	
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

ותאר כלל של התוכנית והמפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התכנית מסיימת שימושים ותכליות לשימושים חמורים במאור עתידים בחומים למקבע בתוכנית המתאר לתל- אביב תא/5000 אשר מייצגת את השטח לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים. בשטח התכנית כ- 80 דונם.	א. 62 (ג) חוק התריב התשי"ח	מחוז הסיני
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים החומים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
<b>הסעיף הראשי בתוכנית המתאר</b>	<b>זיהול השטח בתוכנית המתאר</b>	<b>הוראה רלבנטית בתכנית המתאר</b>
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לתחמי התכנון.	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	- במתחם יותרו עד 25% שטחים למגורים -לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2-3
קביעת הוראות לתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	רחי"ק 8 עד 40 ק"מ צירים ירוקים מקומיים
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	סעיף 5.2.1 "מסמכי מדיניות" - סעיף 5.3.3 "אזורי תעסוקה"
	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.3 אזור תעסוקה עירוני

+	<p>לפי סעיף 3.3.1 לפי סעיף 3.3.3 מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה 1, מסחר 1, מסחר 2 ומשרדים</p> <p>לפי סעיף 3.3.3 (א2): תיקבע חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>	<p>אזור תעסוקה עירוני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	שימושים
+	<p>3.1.1 (ו) שימושים כלליים שימושים בעלי אופי ציבורי מתוך השימושים הכלליים</p> <p>מלונאות - שימוש כללי לפי 3.1.1 (ו)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד אזור תעסוקה עירוני.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה כוללת תוספת שטחי בנייה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	מיתר עיבור
ל.ר	<p>התכנית אינה משנה את הוראות התכנית הראשית לנושא בנייה בתת הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה קובעת גבהים</p>	<p>מספר קומות מירבי:</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
ל.ר אין שינוי	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר עיצוב עירוני וכפופה לתכנית עיצוב תא/מק/5074/2658</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגורש, נטיעות ופגיוט</p>	
ל.ר אין שינוי	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר מרחב ציבורי וכפופה לתכנית עיצוב תא/מק/5074/2658</p> <p>סעיף 3.6.12 כיכר עירונית</p> <p>סעיף 1.4.5 מיקום סימבול בתכנית עירונית - כיכר עירונית</p> <p>מסומנת כיכר עירונית בתחום תכנית תאי 2658, ו- התכנית המוצעת אינה משנה הנחיות לנושא כיכר עירונית וכוללת סימון זיקת הנאה בהתאם.</p>	<p>נספח עיצוב עירוני כיכר עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - 0002-23</b>

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תשמור על פארק עתידים כאזור תעסוקה ותתאים את השימושים למגמות התכנון עם שילוב מידתי של שימושי מסחר, מסחר המהווה מוקד משיכה משמעותי (מסחר 2) לרבות פנאי, בילוי וחיי לילה.

ממליצים לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיית הגרמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם השירות המשפטי.
3. השלמת תאום מול המרכז העירוני לתאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות בתת הקרקע.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק**

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:**

אלון גולדמן, מחלקת תכנון צפון: אנחנו מביאים לאישור הוועדה תכנית להרחבת שימושים בפארק עתידים (קריית עתידים לשעבר). התכנית הינה תכנית מכח תכנית המתאר שתשמור על האזור כאזור תעסוקה, ותתאים אותו לשימושים ולמגמות התכנון עם שילוב מידתי של שימושי מסחר, מסחר שמהווה מוקד משיכה משמעותי (מסחר 2 לפי הגדרות תכנית המתאר), לרבות פנאי בילוי וחיי לילה. החזון של הפארק הוא עירוב שימושים. המטרה שלנו לשמור על המרחב כאזור תעסוקה ולאפשר יותר שימושי מסחר ופנאי, לעזור לשווק את השטחים האלה. התוכנית מעדכנת שימושים, לא מוסיפה זכויות בניה, קומות או משנה בינוי מאושר. התכנית תשמור על לפחות 75% שימושי תעסוקה, כולל שימושי רפואה, תכנית שתאפשר לפארק עתידים לחיות בשנים הקרובות, אין שינוי בתשריט למעט שינוי אופי זיקות ההנאה, שכובתוכנית התקפה יש הפרדה בין אופניים הולכי רגל ורכב והשינוי מאפשר גמישות בקביעת השימוש בזיקות ההנאה. אציין בנוסף כי בפארק עתידים מתבצעים שינויים ושדרוגים של המרחב הציבורי כולל הכניסה הראשית, במרחבים בין הבניינים, שדרוג הבניינים, היתרים לשיפוץ וכו'. את התוכנית ערכו משרד משה צור.

חיים גורן: מה בנוגע לתנועה באיזור?

דורון ספיר: איזה כלים יש לוועדה למנוע מטרדים מעסקי הבילוי שיכולים להטריד אייל גרין? אנחנו מאפשרים שימושים על גגות אבל עושים זאת בכפוף לפרסום כלומר בשיקול דעת של הוועדה וגם חשוף לציבור.

דורון ספיר: כל השימושים המטרידים לכאורה, יהיו בשיקול דעת הוועדה?

אייל גרין: אנו מאפשרים שימושים על גגות, מועדני לילה, אולמות שמחה וכיו"ב

דורון ספיר: אם זה בחללים סגורים, עם אקוסטיקה אין בעיה.

אלון גולדמן: מועדונים ואולמות שמחה יתאפשרו בחללים סגורים בלבד. בזמן ההיתר הם יצטרכו לעמוד בדרישות העירוניות כולל איכות הסביבה ואקוסטיקה. אציין שקיימנו מפגש עדכון ציבור עבור השכונת הגובלות, רמת החייל ובעיקר נווה שרת. דנו בנושא חניות והתשובה שהיתה שחב' עתידים היא חברה פרטית עירונית, שימושים שיצאו משם כמו סניפי בנקים ודואר וזה לא בשליטתנו. נושא פיתוח השצ"פים שהיום מהווים חניון.

חיים גורן: מה הצפי, האם יש כבישים מרכזיים?

אורלי אראל: אנחנו רק מוסיפים שימוש לא עושים שום תוספת זכויות.

אודי כרמלי: התוכנית הזו הייתה לייצר בפארק עתידים אזור רב שימושי. היום אין בילוי ומסחר למעט קניון קטן. הרעיון הוא לקחת את המרחב הציבורי שיאפשר מסחר עד שעות מאוחרות יותר. אנחנו רוצים להרחיב את השימושים גם בשעות הלילה.

חיים גורן: אבל כשמוסיפים עוד שימושים חשוב להיזכר בנגישות המקום, גם בשעות הלילה

אודי כרמלי: אפשר לציין את הקו הירוק שנמצא בגבול בין נווה שרת לפארק עתידים. בנוסף יש תכנית

ציר עתידים לרמת השרון ומטרו ברח' הארד. הכביש ישרת גם תחבורה ציבורית.

אופירה יוחנן וולק: כשמוסיפים שימושים אני מבקשת שאפשר לפתוח את החניות לציבור כמו שבקשנו עד היום מיזמים רבים, בטח שהחברה היא 50% של עיריית ת"א יפו.

חיים גורן: גם בעתיד אמור להבנות אצטדיון באיזור

אייל גרין מנכ"ל פארק עתידים: כרגע יש כ-4000 חניות שזה לא מספיק. יש שאטלים ועדיין יש מצוקת

חניה מאוד גדולה, יש למעלה מ-8000 חניות. לגבי חניה אין לי כרגע פתרון

אופירה יוחנן וולק: לפחות החניות שקרובות לנווה שרת שיהיו פתוחות לקהל

אייל גרין: לגבי החניות הללו הם פתוחות לקהל.

התוכן	מס' החלטה
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
דיון בהפקדה	7 - - '23-0002

מלי פולישוק : אם אתם מרחיבים את השימושים, תצטרכו לפתוח חניות לציבור אייל גרין : החניון שקרוב לקאנטרי נווה שרת הוא פתוח לציבור, בסדר גודל של כ-500 חניות. גם מי שמגיע לקאנטרי יכול לחנות בחניות האלה.  
אופירה יוחנן וולק : אתם גובים עבור חניה כמו אחוזת חוף ?  
אייל גרין : מי שמגיע לקאנטרי מקבל 3 שעות חניה חינם. מי שיגיע למסחר יקבל שעה וחצי חניה חינם.  
חן קראוס : זה טוב שמקדמים דברים לצעירים.  
אייל גרין : חשוב לנו להתחבר לקהילה ולראות איך אפשר לעשות לטובת הילדים לטובת הקהילה. רמת השרת, רמת החייל וצהלה, חשוב מאוד החיבוריות של הקהילה לפארק.  
אלון גולדמן : מבקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי לאישור התוכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות ועדה מחוזית.

**בישיבתה מספר 0002-23'ב' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיית הגרמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. השלמת תאום מול המרכז העירוני לתאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות בתת הקרקע.
4. עדכון תשריט והשלמת הנחיות למרחקים מתחנת דלק בהתאם על-פי הוראות תמ"א 18.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, חן קראוס

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4-6 דובנוב - 4497/תא-507-0280933	08/02/2023
דיון בדיווח	8 - - 0002-23

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מחוזית

**מיקום:** ממזרח רחוב דה וינצ'י, ממערב רחוב דובנוב, מצפון "מרכז מאירחוף לאמנות", מדרום בית הסוכנות היהודית.

**כתובת:** דובנוב 4-6, תל אביב- יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6111	מוסדר	חלק	759, 758



**שטח התכנית:** כ- 3.5 דונם

**מתכנן:** עורך ראשי- צדיק אליקים, אליקים אדריכלים בע"מ  
תכנון נופי- אילנה אופיר, אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ  
תכנון תנועה- כנרת דביר, ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה

**יזם:** רשות מקרקעי ישראל, וועדה מקומית לתכנון ובנייה

**בעלות:** עיריית תל אביב- יפו  
קרן קיימת לישראל

**מצב השטח בפועל:**  
חלקה 758- בחכירת עיריית תל אביב, משמשת כמגרש חניה עירוני- "חניון דובנוב" של אחוזות החוף.  
חלקה 759- בחכירת התנועה הקיבוצית (חבצלת- תרבות וחינוך) ועליה בית הקיבוץ הארצי של תנועת השומר הצעיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4497-תא/507-0280933 - דובנוב 4-6 דיון בדיווח	08/02/2023 8 - - '23-0002

### מצב תכנוני קיים:

**תכנית מס':** תא/2397' התכנית משנה יעוד במגרש מחניון ציבורי לבניין משרדים וחניה תת קרקעית. יעוד המגרש: "אזור משרדים"  
**זכויות בניה ומספר קומות:** 300% זכויות בניה. 11,028 מ"ר כולל 4,011 בניה קיימת (בית השומר הצעיר).  
**קומת כניסה ועוד שבע קומות מדורגות.**  
**שימושים:** משרדים.

### מדיניות קיימת:

#### **תכנית מתאר תא/5000:**

ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.  
 גובה מותר - עד 40 קומות.  
 רח"ק מירבי - 12.8  
 שטח התכנית - 3.352 דונם  
 תכסית בינוי - עד 60% משטח המגרש

### הסכם הקו הירוק:

המגרשים כלולים ב"הסכם הקו הירוק" שנחתם בין עיריית תל אביב – יפו, ר.מ.י ומשרד האוצר, בשנת 2012.  
 בהתאם להסכם הקו הירוק, התוכנית תקודם בהיקף בניה שלא יפחת מ- 23,500 מ"ר עיקרי (כ-70% משטח מגרש נטו לפי תוכנית תקפה) מהם שטח המגורים לא יעלה על 50% מהשטחים העיקריים.  
 התוכנית תכלול בנוסף 1,500 מ"ר שטח עיקרי בנוי לשימושים ציבוריים.

### מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה מגדל משולב של תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים, לצד מבנה "השומר הצעיר הקיים" אליו מתווספים שימושים נוספים.  
 התכנית מציעה העברת מקומות החניה העל ותת קרקעיים במבנה השומר הצעיר לחניון המגדל, ביטול רמפה ירידה לחניון במפלס תת הקרקע במבנה השומר הצעיר והסבת שטחי החניה לחדרי שנאים של חברת חשמל.  
 מכאן, יצירת מרחב ציבורי מפולס במפלס הקרקע במרחב התכנית.

### עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מ "אזור משרדים" ל "עירוני מעורב".
- שימור מבנה השומר הצעיר כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- קביעת שני תאי שטח:
  - **תא שטח 1:** לבנייה חדשה בשימושי תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים.
  - **תא שטח 2:** מבנה לשימור - קיים, יותרו שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור.
- קביעת זכויות בניה כוללות (מבנה קיים ומבנה מוצע) בסך 38,846 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת שטחים לצרכי ציבור בשטח שלא יפחת מ-2,100 מ"ר ברוטו.

### גובה ומספר קומות:

תא שטח מס' 1:

**מס' קומות מרבי:** 45 קומות (40 + 5 קומות שניתן לקבל בהקלה)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0280933 תא/4497 - דובנוב 6-4 דיון בדיווח	08/02/2023 8 - - 0002-23ב'

#### גובה קומה :

- גובה קומת קרקע- עד 6 מ' ברוטו
- גובה קומה ציבורית- עד 8 מ' ברוטו
- גובה קומת משרדים- 3.8 מ' ברוטו
- גובה קומת מגורים- 3.6 מ' ברוטו

**גובה הבניין :** עד 180 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים ובכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון ורשות שדות התעופה ליום הוצאת ההיתר.

#### קווי בניין:

תא שטח 1 :

- לצפון- חלקה 757- 4 מ'.
- לדרום- חלקה 760- 2 מ'.
- למערב- רחוב דובנוב- 4 מ'.
- למזרח- חלקה 759 בית הקיבוץ הארצי- 17 מ' מגבול מגרש מזרחי של חלקה 758.
- מתחת לקרקע- בגבולות המגרש.

תא שטח 2 :

- לפי המבנה הקיים בשטח.

#### צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד, 68 מ"ר שטח עיקרי לדירה.  
שטח מינימלי ליח"ד, 53 מ"ר שטח עיקרי לדירה.

**תכסית :** 60% מקסימלי- על קרקעי  
85% מקסימלי- תת קרקעי

#### שטחים ציבוריים :

1. סך שטחי הציבור בתכנית 1,500 מ"ר עיקרי ועוד 600 מ"ר שטחי שרות סה"כ – 2,100 מ"ר.
2. תישמר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, כולל מערכי תנועה בלעדיים בכל הקומות בהם קיימים שטחי ציבורי.
3. יוקצו לפחות 125 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים ובהפניה לכיוון צפון (בסמיכות למגרש החום). לעת אישור תע"א רשאית הוועדה המקומית לקבוע אחרת.
4. סך השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית הם על קרקעיים. שטחי תפעול, חדרי מכונות ומחסנים הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים ימוקמו בתת הקרקע ויהיו מעבר לשטחים אלו.
5. תע"א תציג פתרונות אורזור בהתאם להנחיות היח' לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים.
6. גובה קומה ציבורית סטנדרטית יהיה עד 8 מ' ברוטו וייקבע בתע"א.
7. תע"א תקבע מיקום שטחי העלאה והורדת נוסעים לטובת השטחים הציבוריים, ככל שיידרש.
8. לא תתאפשר הקמת קומות טכניות מעל ובצמוד לשטח הציבורי.
9. תע"א תקבע את מיקומם של השימושים המטרדים, כגון : כניסה ויציאה מחניון, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פחי יציאת אוויר בחניון וכד', כך שלא יהוו מטריד לשטחים הציבוריים.
10. הקצאת מקומות חנייה לשטחים הציבוריים תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. מקומות החנייה עבור השימוש הציבורי יוקצו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך ככל הניתן לאפשרויות הגישה לשימוש הציבורי.
11. חזיתות המבנה בקומות הציבוריות יאפשרו פתיחה ליצירת חללים מאווררים כדוגמת חצרות לגני ילדים בתחום המבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4497/תא - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיון בדיווח	8 - - '23-0002

### פיתוח שטח:

1. השטחים שבמרחב התכנית עם הרחובות דובנוב ולאונרדו יפותחו ברצף עיצובי ותפקודי אחד יחד עם שטחי המדרכות הגובלים של אותם רחובות ועם השטחים לגביהם נקבעה זיקת הנאה.
2. יש להבטיח בתי גידול לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5. מתחת למפלס הפיתוח, במרחב התכנית.

### הוראות שימור למבנה השומר הצעיר:

1. התכנית תקבע הוראות לשימור מבנה הקיבוץ הארצי, שיקומו ותחזוקתו.
2. מבנה השומר הצעיר ישוקם וישומר בהתאם למבנה המקורי ולאחר הכנת תיק תיעוד מפורט. יוסרו חלקי מבנה שהינם תוספות מאוחרות בתיאום ולאישור מחלקת שימור.
3. במבנה לשימור יותרו שימושים לתעסוקה /או מלונאות ואו שטחים לצרכי ציבור ושימושים מסחריים בקומת הקרקע.
4. מערכת התשתיות והמתקנים הטכניים יהיו מנותקים מהמבנה, במידה ויותקנו תשתיות ע"ג גג המבנה הם יותקנו באופן סמוי.

### בניה ירוקה :

1. המבנה יישם עקרונות של תכנון ובניה ברי קיימא ויעמוד בתקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי הבניה.

### תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה כולל חניה לרכב דו גלגלי וחניה נגישה ע"פ תקן.
2. פריקה וטעינה כמו גם חדרי אשפה יהיו על קרקעיים.
3. מערך התנועה ההיקפי מתבסס על תכנון רחוב דובנוב המתוכנן בימים אלו על ידי אגף התנועה : חתך הרחוב יכלול 3 נתיבי נסיעה בסה"כ, שביל אופניים ומדרכות רחבות הכוללות רצועת תשתיות, רצועת הליכה ומקומות ייעודיים לתחנות אוטובוס.
4. יינתנו מקומות Dropoff ברחוב לטובת שליחים, מוניות וכ"ו – לא לחניות.
5. הגעה למתחם תסתמך במידה רבה על מערכות ההסעה ההמונית – הקו הירוק ברחוב אבן גבירול ורכבת ישראל תחנת השלום הממוקמת כקילומטר מהמתחם.
6. במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית ברחוב שאול המלך.
7. שבילי אופניים קיימים/מתוכננים בכלל הרחובות ההיקפיים [אבן גבירול, שאול המלך, קפלן, דובנוב, דה וינצ'י]

### זיקות הנאה:

- תא שטח 1 :
- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
  - זיקת הנאה לרכב ברמפות הירידה לחניון לטובת אפשרות כניסה לבניין הסוכנות היהודית.
  - זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.
- תא שטח 2 :
- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
  - זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.

### תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:

- תוכן תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.
- התכנית תכלול בין השאר את מיקום שטחי הציבור במרחב התכנית

### טבלת השוואה :

מצב קיים - חלקה 759 (תא שטח 2)	מצב מוצע - חלקה 758 (תא שטח 1)	מצב קיים	נתונים	
485	745 (שטחי בניה עיקריים)	300 (שטחי בניה עיקריים)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3,846 מ"ר מתוכם : עיקרי - 3,582 שירות - 264	25,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים המחולקים : <ul style="list-style-type: none"> <li>11,750 למגורים.</li> <li>11,750 לתעסוקה ומסחר.</li> <li>1,500 לשטחי ציבור.</li> </ul> בנוסף, 40% שטחי שרות : <ul style="list-style-type: none"> <li>10,000 שירות.</li> <li>35,000 מ"ר ברוטו.</li> <li>3,846 מ"ר בנויים.</li> </ul> בבית השומר הצעיר.  סה"כ : <u>38,846 מ"ר</u>	11,028 שטחי בניה מותרים בתכנית מאושרת, מתוכם 3,846 בנויים בבית השומר הצעיר	מ"ר	
1,210 מ"ר שירות	בהתאם לתכנית ע1			זכויות בניה בתת הקרקע
	עד 160 יח"ד			מספר יח"ד
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 45	8 כולל ק. קרקע	קומות	גובה
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 180 מ' מעל פני הים.		מטר	
על פי הבניין הקיים בשטח. בתוספת לנדרש לחיזוקים ועמידה בתקנות.	עד 60% משטח תא השטח			תכסית
חניות עבור המבנה הקיים, בהתאם להיתר הקיים, יותקנו בחניון המגדל החדש.	לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה	360		מקומות חניה

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- מרחב התכנית נמצא במרחב תעסוקה קיים ופעיל.
- התכנית מקודמת בהתאם להסכם "הקו הירוק" בין עיריית תל אביב למדינת ישראל.
- הצוות לא ממליץ על הליך שיתוף ציבור.

#### זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4497/תא-507-0280933 - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיון בדיווח	8 - 0002-23'

## חו"ד הצוות:

### ממליצים להעביר לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
- ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
- למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
- אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
- אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
- קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי.
- הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
- הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל99 + 99 שנה.

**בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר הדיון מפאת חוסר הזמן

**בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

צבי לוי: תוכנית זו היא אחת מתוך מס' תוכניות הכלולות בהסכם הקו הירוק שאושר במועצת העיר. הסכם הקו הירוק מאפשר בניה חורגת לתוכנית המתאר במס' פרויקטים וקובעת זכויות הבניה והשימושים בכל אחד מהפרויקטים. בתמורה לכך הסכימה המדינה להטמין את הקו הירוק ברח' אבן גבירול בתת הקרקע.

צדיק אלייקים: מציג את התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: יש מלאונרדו כניסה לחניון?

צדיק אלייקים: לא, רק מדובנוב.

אסף הראל: האם האשפה צריכה להיות בקומת הקרקע?

צבי לוי: הדרישה של הצוות היתה שלא תכנסנה משאיות לתת הקרקע מכיוון שרמפה למשאיות תופסת שטחים וחורצת את המרחב הציבורי. לכן בדומה לפרויקט שוק בצלאל, עדיף להקים חדר אשפה בקומת הקרקע. מעבר לכך, נספח הבינוי הוא נספח מנחה ולעת הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לבדוק בשנית את מיקום חדרי האשפה.

ראובן לדיאנסקי: כרגע אין בעיה אבל זו יכולה להיות עילה להגיש התנגדות.

צדיק אלייקים: מבחינת חוק החשמל אין מניעה לשבת ליד חדר טרפו מעבר ל6 שעות.

ראובן לדיאנסקי: עדין יכולה להיות להגשת התנגדות

אסף הראל: יש כאן כיכר ציבורית חבל לשים לידה חדר טרפו אפשר להזיז אותו.

צבי לוי: מקבלים את ההערה נבחן זאת מחדש.

ליאור שפירא: הכניסה מדובנוב האם אפשר לבטל את הכניסה משם ולעשות כניסה ויציאה מדה ווינצי.

צבי לוי: לא זה לא אפשרי, זה עלול לגרום לפקק. מול פרויקט זה, מוקם פרויקט הכנרת והקרבה לצומת לא מאפשרת פניה שמאלה.

דורון ספיר: הפניה שמאלה יכולה להישקל. חייבים להסדיר את הצומת לכן יש לבדוק את צומת שאול המלך- דובנוב.

צבי לוי: השלמת הנספח התנועה יהיה בתאום אגף התנועה ובהתאם לעבודה שמכינים לרחוב דובנוב כולו.

אסף הראל: אם יש שני מגדלים בשני עברי הכביש האם יש אפשרות לחיבור עם החניון?

צבי לוי: כן, תאורטית ישנה אפשרות לפתרון ואנחנו מסכימים עם פתרונות שכאלה, על מנת להמעיט את מספר הרמפות הפוגעות במרחב הציבורי. זה פתרון שמתהווה תוך כדי עבודה.

אסף הראל: הוא רלוונטי לתוכנית הזו?

צבי לוי: לא, פרויקט הכנרת כבר בבניה על סמך תכנית תקפה.

צדיק אלייקים: מקריא את סעיף התנועה בחו"ד צוות.

אדריכלית הנוף : מציגה בתשריט את תוכנית הנוף.  
אסף הראל : זו כיכר עם עצים שאלת המטר וחצי למה זה מספק לעצים האם זה מספיק ליותר של העצים?  
אדריכלית הנוף : ישנה את הטכנולוגיה והמצע המנקז בהחלט אפשר במטר וחצי טיפול נכון לעצים.  
דורון ספיר : האם יש תוכנית צל? אנחנו רוצים נספח צל מחייב לתוכנית הזו.  
אסף הראל : מה מס' תמהיל הדירות?  
ראובן לדיאנסקי : תמהיל הדיור צריכה להיות אמירה מנחה לגבי זה לפני תוכנית העיצוב. הועדה צריכה לומר כי היא רואה לנכון שתמהיל הדירות יהיה כדלקמן כי זה הזמן להנחות .  
דורון ספיר : אתם רוצים שתמהיל הדירות יהיו 25 50.  
צבי לוי : הנסיון של הצוות מוביל שיש פער של שנים בין החלטות של הועדה לבין מימוש בשטח. יכול להיות שיבוא לממש את הזכויות בקרקע הועדה המקומית תחשוב אחרת וכלן אנחנו לא קובעים את תמהיל הדירות עכשיו. מאידך המוצע נעשה בתיאום עם היחידה לתיאום אסטרגטי.. מה שהועדה תקבע מקובל כמובן, אבל החשש הוא כי ייקבע תמהיל ואח"כ נצטרך לשנות.  
דורון ספיר : אני ממליץ לשמור על גמישות והצוות עם היוזמים יכולים לתת את הפתרון הכי נכון.  
אסף הראל : אני ממליץ להגדיל את המס' המקסימלי של יח"ד.  
צבי לוי : תמהיל יח"ד הדיור יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ומאידך ותוספת 20 יח"ד לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.  
הראל אברהם אוזן : אם יהיה כתוב בתוכנית לא תהיה בעיה להוסיף את תוספת ה-20 יח"ד ולהזכירם זו תוכנית בסמכות מחוזית.

#### החלטה :

- הועדה ממליצה להעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים :
- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
  - ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
  - למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
  - אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
  - אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
  - קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי .
  - הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
  - הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל-99 + 99 שנה.
  - תוכנית צל מחייבת כחלק מתוכנית העיצוב.
  - תוכנס הוראה לתוכנית המאפשרת הגדלת היקף יחידות הדיור ב-20% לעת אישור תוכנית העיצוב בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. תמהיל יח"ד יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.

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

#### **החלטת ועדת שימור 22003 מתאריך 5.4.22 :**

1. אושר להכניס את בניין בית הקיבוץ הארצי לרשימת השימור העירונית
  2. יש להכין מסמך הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי של התוכניות בהן דנו היום בועדה וכולל את הרחובות קפלן-לאונרדו-דובנוב-שאל המלך- לסקוב לצורך חיזוק ערכי המורשת.
- בתאריך 03.03.2022 נמסר צו מנהלי להפסקת עבודה, בשל עבודות שיפוץ שנעשו בבניין המיועד לשימור (בית קיבוץ הארצי) ע"י החוכרים, צו זה הובא גם לידיעת רמ"י בעלי הקרקע.
- בתאריך 21.03.2022 התקיים דיון בועדה המחוזית בו התקבלה החלטה על פרסום להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים שפורטו בהחלטה.
- בתאריך 29.07.2022 פורסמה התכנית להפקדה, התכנית הופקדה ללא חתימתה של הועדה המקומית.

חלקה 758 בגוש 6111 רשומה בבעלות עיריית תל אביב - יפו, התכנית הופקדה ללא הסכמה וחתימת אגף הנכסים של העירייה כבעלים רשום.

מחוז תל אביב  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



תאריך: 23.3.2022  
מספר: 507-0280933

לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0280933 :תא/4497 - דובנוב 4-6 ת"א

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 916 מיום 21.3.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

#### רקע:

תכנית בשטח של כ- 3.3 דונם, בין הרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י. התכנית כוללת שני מגרשים: במגרש המערבי מוצע מגדל בגובה 45 קומות לאורך רחוב דובנוב, בשימוש משולב של מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר, ובמגרש המזרחי שימור מבנה בית הקיבוץ הארצי הקיים. התכנית קובעת את השטח בין שני המבנים בויקת הנאה ומטפלת במרחב הפתוח והרציף עבור הולכי הרגל.

בתאריך 15.3.21 התכנית הוצגה ונדונה בוועדה המחוזית, בה הוחלט לשוב ולדון לאחר תיאום עם משרד הביטחון, שקבע בשל מגבלה ביטחונית גובה מקסימלי של 100 מ'. כמו כן קבעה הוועדה כי בדיון שיתקיים תציג הוועדה המקומית תפיסת השימור בהתייחס לברוטליום.

בתאריך 17.1.22 התכנית נדונה בשנית. הוחלט כי התכנית תחזור לדיון להפקדה לאחר קיום ישיבת מכינה נוספת בראשות מתכנן המחוז והשלמת תיאומים בין הגורמים השונים לעניין נושא הבטחת השימור, מגבלת הגובה וההתייחסות למתווה חלוקת תאי השטח בתכנית.

התכנית חורגת מתכנית המתאר תא/5000 בהיבט מגבלת הגובה וזיקף המגורים בתכנית. הוועדה סבורה כי במיקום מרכזי זה, ובמרחק של כ- 185 מ' מתוואי הקו הירוק, נכון להגדיל את גובה המגדלים ל- 45 קומות ולשלב מגורים בזיקף של 50% עם תמהיל דירות מגוון. מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן מעודדת פיתוח מתחמים מעורבים והגדלת הציפוף באזורים נתישים אלה במקביל לתוספת שטחים מבונים ציבוריים. בנוסף, מציינת הוועדה כי מדובר בתכנית ייחודית המשלבת את המגדל המוצע עם שימור בית הקיבוץ הארצי הצמוד לו, אשר ישופץ ויפותח לטובת הציבור. לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. זכויות בניה, מס' קומות ויח"ד :

מגרש מזרחי - תש שטח 2	מגרש מערבי - תא שטח 1	
-	12,500 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע + 450 מ"ר בתת הקרקע שטחים לרווחת הדיירים	מגורים*
-	170 יח"ד	יח"ד
-	12 מ"ר ליח"ד	מרפסות*
-	1,500 מ"ר שטחים עיקריים. יותר שימוש נלווה סחיר לשימוש הציבורי, עד 10% מהשטח הציבורי	שטחים למבני ציבורי*
3,582 שטחים עיקריים מ"ר	12,500 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם שטח למסחר עד 20% ולא פחות מ- 400 מ"ר	תעסוקה ומסחר*
	-	מלונאות*
עד 100 יח"ד מלונאות	-	יח"ד מלונאות
ללא שינוי מחקיים	45 קומות	קומות

\*היקף שטחי השירות ייבחן בתיאום עם לשכת התכנון.

2. שימושים והוראות בנייה :

- 50% מיחיד למגורים יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר (עיקרי+שירות).
- צירוף שטח המרפסות לשטחי הדירה יהווה סטייה נכרת לתכנית.
- תא שטח 1 "שטחים מבונים לצרכי ציבור" יפורטו השימושים הבאים: חברה, קהילה וספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים. שטחי הציבור ימוקמו בקומות התחתונות (קומת הקרקע ומועלה).
- תא שטח 2: ככל שיוקם מלון, יהיה זה השימוש הבלעדי מעל קומת המסחר. תנאי לחיתוך בנייה לשימוש מלונאות יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- סעיף ניהול מי הנגר יתואם עם יועץ התשתיות של לשכת התכנון.
- נספח לתשתיות מים ביוב וניקוז יתקן כך: "מפלס שוחות הביוב יהיה נמוך ממפלס שוחות ניקוז ושטחי החדרה באופן שלא תתאפשר גלישה של ביוב אל מערכות הניקוז".
- תובטח הפרדת מערכות האוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.
- ידוייקו ההוראות לעניין תכנית העיצוב לרבות נושא העצים בגבול התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.

4. תנאים להיתר בניה:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפני השטח, תוך בחינה מפורטת של הממשק עם הפיתוח למבנה לשימור אשר כולל חלל תת קרקעי, באישור הוועדה המקומית. בהתאם, יוסר סעיף 6.1 (1) ו-6.1 (ב) מהוראות התכנית.
- ב. תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2, לחינוך הבניין ו/או תוספות מינוריות כגון גרם המדרגות ומעלית (לצורך עמידה בתקנות): הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בתוך 30 יום מהגשת המסמכים.

5. תיאומים ואישורים:

- א. תנאי להפקדת התכנית הגשת תכנית דיגום גזי קרקע להתייחסות המשרד להגנה"ס, בתוך 21 יום.
- ב. הטמעת התייחסות רשות העתיקות מיום 10.2.22, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ג. תמא/ 4-18 - תסומן בתשריט התכנית מגבלת המרחק לשימושים רגישים עפ"י התמ"א.

6. כללי:

- א. סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.
- ב. שטחי הבניה ומסי הקומות המפורטים בסעיף 1 לעיל כוללים את מלוא הזכויות לשני תאי השטח וכל תוספת להם תהווה סטייה ניכרת.
- ג. יוסר סעיף 6.11 (2) לענין הסכמת רמ"י. סעיף 6.11 (3) לענין הפקעות יתוקן כמפורט: הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. קומות מבונות, ככל שלא יוחכרו כאמור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
- ד. יוסרו סעיפים לענין המרת שטחים ותמהיל יחיד. בנוסף, יוסרו סעיפים הקובעים תנאים לאכלוס, אחריות לביצוע ומחלקות בערייה, וכן נושאים שענינם רישיון עסק או המוסדרים בחקיקה.
- ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ו. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון, לרבות התאמה לנוהל מבאי"ת.

חצה: הוועדה קוראת ליום התכנית ולמשרד הביטחון לקיים הידברות ולהגיע להבנות בנוגע למתן מענה לנושא הביטחוני כפי שחוצג בדיון, בתוך 30 יום.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבאי"ת להמשך הפעולות/הדיון.

## להלן סעיפי התנגדות מה"ע תל-אביב-יפו לתכנית 507-0280933 תא/4497 – דובנוב 6-4:

תכנית זו קודמה במסגרת הסכם קו ירוק ובאופן עקרוני תואמה עם מינהל ההנדסה ולכן הומלצה בחיוב לועדה המקומית והתקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדה.

יחד עם זאת, קיימים סעיפים עקרוניים בתכנית המופקדת עליהם מגישים התנגדות מה"ע:

3. ביטול 360 מ"ר ציבוריים שהיו בהסכם.
4. הבטחת השימור כתנאי למתן תוקף לתכנית.
5. כתב שיפוי
6. תיקונים טכניים.

### להלן התיקונים הנדרשים להוראות התכנית לפי סדרם הכרונולוגי, כדלקמן:

1. בסעיף 4.1 על תתי סעיפיו ("עירוני מעורב") יש לתקן את המונח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" למונח "שטחים ציבוריים בנויים". השימוש במונח הקיים אינו אחיד לאורך כל סעיף זה.
 

יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף זה תחת הכותרת "הוראות בינוי - שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית" (לפי מסמך משנת 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022).

בנוסף, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה".
2. בתאריך 21.06.2012 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ולבין רמ"י, הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול (להלן: "הסכם הקו הירוק"), במסגרתו נקבעו, בין היתר, מס' הוראות ביחס לתכנית שבנדון וביניהן נקבע כי ייבנו 360 מקומות חניה לחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור.
 

רובעים 5-6 מצויים במחסור של שטחי ציבור שצפוי להתעצם עם התחדשות האזור. בשל הסכמי הקו הירוק תוכנית זו הקצתה רק חלק משטחי הציבור הנדרשים ולא את ההקצאה במלואה. לאור הנסיבות הללו ישנו צורך מובהק בהגדלת היקף השטחים הציבוריים המבונים בתוכנית.

מתוך מסמך הפרוגרמה שנערך לתוכנית:  
 "על פי הנחיות תא/5000 ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.6 דונם שב"צ עבור תוספת יח"ד + 0.45 דונם עבור תוספת שטחי התעסוקה. סה"כ 1.05 דונם אותם ניתן להמיר לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7 – סה"כ כ-2,800 מ"ר ברוטו".

בפועל, לפי הסכם הקו הירוק, ההקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתכנית היא של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות.

היות ואין התכנות לכלל מקומות החניה אשר נקבעו בהסכם, שווי מקומות החניה שלא יקבלו מימוש, יומרו לשטחי ציבור על פי פרוגרמה שתקבע ע"י היחידה האסטרטגית בעת שלב תכנית העיצוב.

יש להוסיף הוראה בסעיף 4.1 ("עירוני מעורב"), כדלקמן: "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
3. יש לתקן את סעיפים 4.1 ו' (1), סעיף 6.3 (1), ונספח התנועה, כדלקמן: מספר החניות אשר יוקצו למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, ואשר לא יעלה מעל 0.8:1. כל מקומות החניה אשר יאושרו בעת מתן ההיתר, למעט מקומות החניה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי.

4. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה-2 תנאי להיתר בניה למלונאות כדלקמן :
- a. נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה.
  - b. מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.
  - c. תנאי לדיון בועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .
  - d. תנאי לרשיון עסק למלונאות/ תעודת אכלוס יהיה שמור בפועל של המבנה וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר ביצוע למבנה.
5. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה-3 הערה כדלקמן : " כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה."
6. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה-4 הערות כדלהלן :
- a. "המבנה לשימור יכלול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התיעוד."
    - b. המבנה לשימור יתוחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה
    - c. כל עבודה הכוללת היתר/ אשור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור
7. יש להוסיף הוראות בסעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן :
- 4.1 יש להוסיף הערה כדלקמן : **"בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב"**.
  - 4.2 יש להוסיף הערה כדלקמן : **"עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר"**.
  - 4.3 יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים.
  - 4.4 יש להוסיף הערה כדלקמן : **"עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה"**.
  - 4.5 יש להוסיף הערה, כדלקמן: שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 1, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח".
  - 4.6 יש לתקן סעיף (10) **"יותרו תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו",** ולמחוק את **"כגון מדרגות חירום..."**.
  - 4.7 על מנת לאפשר שימושים ציבורים במפורט בתקנון יש להקצות שטח מבואה ציבורית בקרקע כך שיעמוד על כ 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ 300 מ"ר.
  - 4.8 לשטחים הציבורים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשרות המופיע.
  - 4.9 לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכנים.
8. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 **"במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אופן יישום כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן ההיתר"**
9. בהתאם למטרות התוכנית לפיתוח כל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית , ומאחר ובמגרש 1 קיימים חללים תת קרקע, ותשתיות מעל הקרקע, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 : **"תנאי תוכנית העיצוב הכנת תיק תיעוד למגרש 1"**.
10. להוסיף בסעיף 6.1 ה-1 **"תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה"**

11. להוסיף בסעיף 6.1 - תוכנית העיצוב ותונה באשור מחלקת שימור.
12. להוסיף בסעיף 6.2: "תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:
- a. הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי
  - b. אשור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור."
13. יש להסיר את סעיף 6.2.1 וסעיף 6.2.2.
14. יש להוסיף בסעיף 6.2 את הנושאים הבאים:
- 6.1 ("תנאים למתן היתרי בניה") הוראה, כדלקמן: "תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים".
- כמו כן, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
- 6.2 הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
- 6.3 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- 6.4 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- 6.5 הערה למתכנן: בתכניות איחוד וחלוקה סעיפי הרישום הנ"ל יהיו מתייחסים לרישום לוח ההקצאות של התכנית
15. יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ( "רישום שטחים ציבוריים") ולרשום, כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו."
16. יש להוסיף לסעיף 6, סעיף קטן "תנאים לאיכלוס" ובו לרשום:
- a. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית לרבות השטחים המוצמדים
  - b. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
  - c. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
  - d. שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מח שימור לרמת גמר
17. יש לעדכן את תשריטי התכנית על נספחיה בכל הנוגע לסימונים הבאים:
- a. סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע – הסימון הינו למגרש ולא רק למבנה. נדרש לכלול גם את הבינוי בתת קרקע.
  - b. יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים – יש לשים לב שקיים הפרש גובה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, הפרש זה לא קיבל ביטוי בחתך, ולא בתכניות הפיתוח.
  - c. יש לעדכן את התשריטים, בדגש על הפיתוח, שיכללו פיתוח צמחייה אינטסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבולות שבין תא שטח 1 ל- 2. יש להסיר את הסימון למסעה של רכב שירות בתחום התכנית.
18. קבלת כתב שיפוי מרמ"י על שימור המבנה ההיסטורי, והבטחת השימור בפועל, יהוו תנאים למתן תוקף של תוכנית.
- 19.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22ב' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:

מוטי רוימי : דובנוב 4-6 תוכנית שהופקדה בועדה המחוזית ללא אישור הועדה המקומית. חלק מהתוכנית כוללת אתה בנין של הקיבוץ הארצי המבנה הוא מבנה לשימור. מציג את התנגדות מה"ע. רוני : העיריה יחד עם המינהל ונציגים של המבנה לשימור נפגשו ואנחנו מגבשים מתווה שיבטיח את השימור של המבנה. זו התנגדות מותנית אם עד הדיון בהתנגדויות במחוזית יגובש ההסכם אז ההתנגדות לנושא השימור תוסר.

מוטי רוימי : תנאי להיתר סעיפים שמבטיחים את אבטחת השימור.  
 דורון ספיר : מאשר קבלת הדיווח

**בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן

**פרטי תהליך האישור :**

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 916 מיום 21/03/2022 דנה בתכנית והחליטה על הפקדתה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10684 בעמוד 10176 בתאריך 25/7/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

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

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. מהנדס העיר עת"א – יפו		
2. גילי טסלר מתכנתת מרחב תל אביב רמ"י		עו"ד חיים רוזנברג
3. רשות שדות התעופה		מריאן שילון
4. רשות התעופה האזרחית		אדר' פינס ברגר
5. "חבצלת" מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר		עו"ד טלי סלטון ישועה עו"ד אלונה קרמן

**סיכום ההתנגדויות והתשובות**

התנגדות 1. מהנדס העיר – עת"א- יפו

התנגדות:	הערות	המלצה

<p>לקבל את ההתנגדות במלואה</p>	<p><u>להלן התיקונים הנדרשים להוראות התכנית לפי סדרם הכרונולוגי, כדלקמן:</u></p> <p>20. בסעיף 4.1 על תתי סעיפיו ("עירוני מעורב") יש לתקן את המונח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" למונח "שטחים ציבוריים בנויים". השימוש במונח הקיים אינו אחיד לאורך כל סעיף זה.</p> <p>יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף זה תחת הכותרת "הוראות בינוי - שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית" (לפי מסמך מש 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022).</p> <p>בנוסף, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה".</p> <p>21. בתאריך 21.06.2012 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ולבין רמ"י, הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול (להלן: "הסכם הקו הירוק"), במסגרתו נקבעו, בין היתר, מס' הוראות ביחס לתכנית שבנדון וביניהן נקבע כי ייבנו 360 מקומות חניה לחניון ציבורי שימש את כלל הציבור.</p> <p>רובעים 5-6 מצויים במחסור של שטחי ציבור שצפוי להתעצם עם התחדשות האזור. בשל הסכמי הקו הירוק תוכנית זו הקצתה רק חלק משטחי הציבור הנדרשים ולא את ההקצאה במלואה. לאור הנסיבות הללו ישנו צורך מובהק בהגדלת היקף השטחים הציבוריים המבונים בתוכנית.</p> <p>מתוך מסמך הפרוגרמה שנערך לתוכנית: <i>"על פי הנחיות תא/5000 ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.6 דונם שבי"צ עבור תוספת יח"ד + 0.45 דונם עבור תוספת שטחי התעסוקה. סה"כ 1.05 דונם אותם ניתן להמיר לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7 – סה"כ כ-2,800 מ"ר ברוטו".</i> בפועל, לפי הסכם הקו הירוק, ההקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתכנית היא של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>היות ואין התכנות לכלל מקומות החניה אשר נקבעו בהסכם, שווי מקומות החניה שלא יקבלו מימוש, יומרו לשטחי ציבור על פי פרוגרמה שתקבע ע"י היחידה האסטרטגית בעת שלב תכנית העיצוב.</p> <p>יש להוסיף הוראה בסעיף 4.1 ("עירוני מעורב"), כדלקמן: <b>"בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שימש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".</b></p> <p>22. יש לתקן את סעיפים 4.1 ו' (1), סעיף 6.3 (1), ונספח התנועה, כדלקמן: מספר החניות אשר יוקצו למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, ואשר לא יעלה מעל 0.8:1. כל מקומות החניה אשר יאושרו בעת מתן ההיתר, למעט מקומות החניה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי.</p>
--------------------------------	--

	<p>23. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.2 תנאי להיתר בניה למלונאות כדלקמן :</p> <p>a. נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה בשלב תכנית אישור אדריכלי.</p> <p>b. מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.</p> <p>c. תנאי לדיון בוועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .</p> <p>d. תנאי לרשיון עסק למלונאות/ תעודת אכלוס יהיה שמור בפועל של המבנה וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר ביצוע למבנה.</p> <p>24. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.3 הערה כדלקמן : " כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה."</p> <p>25. יש להוסיף בסעיף 4.1 ח הערות כדלהלן :</p> <p>a. "המבנה לשימור יכול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התיעוד."</p> <p>b. המבנה לשימור יתחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה</p> <p>c. כל עבודה הכוללת היתר/ אשור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור</p> <p>26. יש להוסיף הוראות בסעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן :</p> <p>4.10 יש להוסיף הערה כדלקמן : "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב."</p> <p>4.11 יש להוסיף הערה כדלקמן : " עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר."</p> <p>4.12 יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים.</p> <p>4.13 יש להוסיף הערה כדלקמן : "עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה."</p> <p>4.14 יש להוסיף הערה, כדלקמן : שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 1, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח."</p> <p>4.15 יש לתקן סעיף (10) "יותר תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו", ולמחוק את "כגון מדרגות חירום..."</p> <p>4.16 על מנת לאפשר שימושים ציבורים במפורט בתקנון יש להקצות שטח מבואה ציבורית בקרקע כך שיעמוד על כ 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ 300 מ"ר.</p> <p>4.17 לשטחים הציבורים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשרות המופיע.</p>
--	---

	<p>4.18 לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכנים.</p> <p>27. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 "במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אופן יישון כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן ההיתר"</p> <p>28. בהתאם למטרות התוכנית לפיתוח כל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית, ומאחר ובמגרש 1 קיימים חללים תת קרקע, ותשתיות מעל הקרקע, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1: "תנאי תוכנית העיצוב הכנת תיעוד למגרש 1".</p> <p>29. להוסיף בסעיף 6.1 1- "תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה</p> <p>30. להוסיף בסעיף 6.1 - תוכנית העיצוב תותנה באשור מחלקת שימור.</p> <p>31. להוסיף בסעיף 6.2: "תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:</p> <p>a. הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי</p> <p>b. אשור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור."</p> <p>32. יש להסיר את סעיף 6.2.1 וסעיף 6.2.2.</p> <p>33. יש להוסיף בסעיף 6.2 את הנושאים הבאים:</p> <p>6.6 ("תנאים למתן היתרי בניה") הוראה, כדלקמן: "תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים".</p> <p>כמו כן, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבוניס אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".</p> <p>6.7 הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.</p> <p>6.8 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>6.9 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>6.10 הערה למתכנן: בתכניות איחוד וחלוקה סעיפי הרישום הנ"ל יהיו מתייחסים לרישום לוח ההקצאות של התכניות</p> <p>34. יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ("רישום שטחים ציבוריים") ולרשום, כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו."</p> <p>35. יש להוסיף לסעיף 6, סעיף קטן "תנאים לאיכלוס" ובו לרשום:</p> <p>a. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית לרבות השטחים המוצמדים</p> <p>b. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>c. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>d. שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מח שימור לרמת גמר</p>
--	--

	<p>36. יש לעדכן את תשריטי התכנית על נספחיה בכל הנוגע לסימונים הבאים:</p> <p>a. סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע – הסימון הינו למגרש ולא רק למבנה. נדרש לכלול גם את הבינוי בתת קרקע.</p> <p>b. יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים – יש לשים לב שקיים הפרש גובה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, הפרש זה לא קיבל ביטוי בחתך, ולא בתכניות הפיתוח.</p> <p>c. יש לעדכן את התשריטים, בדגש על הפיתוח, שיכללו פיתוח צמחייה אינטסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבולות שבין תא שטח 1 ל- 2. יש להסיר את הסימון למסעה של רכב שירות בתחום התכנית.</p> <p>37. קבלת כתב שיפוי מרמ"י על שימור המבנה ההיסטורי, והבטחת השימור בפועל, יהוו תנאים למתן תוקף של תוכנית.</p> <p>38. במידה ועד למועד הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית יגובש הסכם לשבי רצון העירייה אזי ההתנגדות לנושא השימור בטלה.</p>
--	--

**התנגדות 2. גילי טסלר מתכנתת מרחב תל אביב רמ"י**

התנגדות:	הערות	המלצה
<p>1. סעי' 6.3.9 הוראות לתא שטח 2 בדבר חוסר האפשרות לחניה עילית או תת קרקעית, מבוקש לבטל את ההוראה באופן שתישמר האפשרות לחניה הקיימת במפלס ק"ק במגרש המבנה לשימור כפי שהיא היום.</p> <p>2. כמו כן, כיום קיימת כניסה לחניה בדופן הדרומי של המבנה לשימור מרח' לאונרדו. כניסה זו משמשת את המבנה לשימור ומאפשרת חנייה תת קרקעית. מאחר וחניה זו הינה למספר מועט של רכבים היא אינה מהווה הפרעה לתנועה ברחוב וביטולה להבדיל מהווה פגיעה ביכולתו של המבנה לספק לעצמו חניה כפי שמתקיימת כיום. חניות אלו יותר היו קיימות בהיתגר שהוצא למבנה זה מלכתחילה, כאמור המבנה מיועד לשימור וכלל את קומת המרתף שנבנתה בו (!).</p> <p>3. סעי' 6.3.8 – מבוקש תיקון "טעות סופר" לעניין 6 קומות מרתף. יש לתקן ל – 7 קומות בהתאם לטבלה 5 ונספח חניה.</p> <p>4. נספח חניה – על פי החלטת הוועדה המחוזית תוקן סעי' 6.3.1 לפי תקן של 1:0.5. בנספח החניה מופיעה טבלה לפי 1:0.8 דבר הדורש תיקון ותיאום. עם זאת הננו מבקשים כי במגרש זה יאושר תקן 1:0.8 וזאת לאור העובדה כי חניות אלו אינן מוצמדות והחניה מספקת גם מקומות לאופנועים ואופניים אשר מהווים חלק ניכר ממקומות החניה שבמגרש, כמו כן חבות החלחול/החדרה. לפי תקן של 0.5 יהיה היזם לרדת ל – 8 קומות חניה, עלי לציין בפניכם כי קומות חניה נמוכות באזור זה מצויות בגובה מי תהום וכל קומות חניה הינה מעמסת יזם מאוד לא פשוטה. מצד אחד אנחנו מעוניינים לאפשר באזור זה חניות ציבוריות ומצד שני אנחנו מעוניינים להשאיר על כנם 7 קומות ולא יותר. לפיכך, הציבור והיזם יוכלו לאזן את צרכיהם על ידי קביעה מחייבת למי תהום וכן יתאפשרו מקומות חניה על פי תקן 0.8 דהיינו החלחול יקבל את פתרונות וגם כמות החניות הציבוריות. כמובן שניתן להוסיף הוראה של שינוי שימוש בחלוף הזמן לשימושים נוספים בקומות חניה אלו.</p> <p>5. סעי' 4.1.2 ח.7 – מוצע לרשום כי הנ"ל יהיה על פי תיק שימור/תיעוד מפורט ולא לפרט בתקנון ברחל בתך הקטנה פעולות מסוימות.</p>		<p>1. לדחות את ההתנגדות – מדיניות העירייה היא למנוע חניה עילית ולייצר מרחב ציבורי פתוח ואיכותי במרחב קומת הקרקע.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות – הכניסה לחניון התת קרקעי מהווה מפגע למרחב הציבורי הפתוח במפלס הרחוב. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות - לפי מדיניות העירייה מקדם חניה למגורים באזור זה הינו של 1:0.5. אין סיבה לחרוג להגדיל מספר מקומות חניה. התכנית ממוקמת באיזור משורת בתחבורה ציבורית עתירת נוסעים. הקו הירוק ובתחום השפעת המטרו. לדחות את ההתנגדות יש חשיבות מהותית לפירוט שנערך במסמך.</p>

**התנגדות 3: רשות שדות התעופה**

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בהתאמה לתמ"א 2/4.		<p>1. תחום התכנית שבנדון נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל תעופה בן גוריון מטיל סביבו, לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה והמראה), כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/ 4 - 2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>הגובה המותר לבנייה בתחום הבקשה (לרבות: מתקנים על הגג, אנטנות, גנרטורים ו/או כל מתקן או מבנה אחר) הינו +180 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבנייה, כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>גובה המבנה המרבי המבוקש בבקשה, ללא התייחסות לאביזרי עזר לבנייה ומתקנים על הגג, הינו +195 מטר מעל פני הים. גובה זה חורג ב-15 מטר.</p> <p>2. בנוסף, נדרש לשנות את נוסח סעיף 6.9 להוראות התכנית ("גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה") לפי הנוסח הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות כל חלקי המבנה כולל קומות טכניות, תרנים ואנטנות, וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה – לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</li> <li>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות לעניין הגבלות גובה הבניה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולהמראה), מכשול דקיק ומזעור סכנת תעופה מציפורים.</li> <li>תנאי למתן היתר בנייה למבנים ולהקמת מנופים ועגורנים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</li> </ul> <p>3. לפיכך, נבקש מכבי יו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים, להתנות את אישור התכנית בהתאמה לגובה +180 מטר מעל פני הים, ובנוסף, בהתאם לתיקון הוראות התכנית על פי הנוסח המוצע.</p>

**התנגדות 4: רשות התעופה האזרחית**

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בהתאמה לתמ"א 2/4.		<p>1. מסמכי התכנית אינם עומדים בהוראות תמ"א 2/4 "תכנית מתאר ארצית חלקית לנתבי"ג" ואינם משקפים את התיאום שבוצע עם רת"א, כל זאת - לצורך השמירה על בטיחות הטיסה בקרבת נמל התעופה בן גוריון. אי לכך, מימוש התכנית במתכונתה הנוכחית עשוי לפגוע בבטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון אשר רשות התעופה האזרחית אמונה על שמירת בטיחות הטיסה בו.</p>

**התנגדות 5: "חבצלת" מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר**

המלצה	הערות	התנגדות:
1. לדחות את ההתנגדות: בהתאם למדיניות הוועדה המקומית שיפור המרחב הציבורי הינו רכיב מהותי בקידום תכניות מבחינה אורבנית המחזקת את הקישוריות של המעברים בין הרחובות ומעודדת		<p>1. יש לבטל את דרישות 'השימור' המהוות שינוי להיתרי ההקמה של המבנה לשימור והמסבות פגיעה חמורה ומיותרת לחבצלת -:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>התנגדות לביטול החניה במקרקעי חבצלת;</li> <li>יש לבטל את הדרישה להריסת הבינוי בחלקם המערבי של מקרקעי חבצלת;</li> <li>התנגדות לדרישה להעתקת מתקנים טכניים חיוניים לתפקוד הבניין ו/או למיקום החלופי המוצע;</li> </ul>

<p>הלכתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ביטול החניה העילית נועד לשפר את המרחב הציבורי במפלס הקרקע.</li> <li>• פינוי הבינוי שסומן להריסה מיועד לשיפור המרחב העירוני ולפנות אלמנטים המהווים מטרד במפלס הרחוב.</li> <li>• העתקת המתקנים הטכניים לצורך שיפור מרחב הציבורי בקומת הקרקע ומפלס הרחוב.</li> </ul> <p>2. לדחות את ההתנגדות: התכנית מגדילה את זכויות הבנייה בהיקף התכנית וקובעת שימור המבנה כתועלת ציבורית וזאת בהתאם לתכנית המתאר תא 5000 המאפשרת רח"ק מקסימום בתנאי מימוש תועלת ציבורית.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות: ערכיו האדריכליים של המבנה כוללים בין השאר את החללים ציבוריים בפנים המבנה, חדרי מדרגות, חלל כניסה, אולם הכנסים, עבודות האמנות אינטגרליות במבנה, וכולי. ולכן הצורך לשמרם.</p> <p>4. לנושא שלביות השימור לקבל את ההתנגדות באופן הבא: את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל.</p>		<p>2. מבוקש תיקון שטחי הבניה בתא שטח 2 בהתאם לנפח הבניין הקיים ובהתחשב בהוראות התוכנית.</p> <p>3. יש לבטל כל הוראה העשויה לחייב בביצוע שימור פנימי במבנה ודרשותיה; וקביעת שלביות ביצוע השימור.</p> <p>4.</p>
--	--	--

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר.

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה.

לקבל את התנגדות רשות התעופה האזרחית.

לקבל חלק מההתנגדות רמ"י כלהן: יש לתקן את סעיף 6.3.8 – מ-6 קומות ל-7 קומות המרתף בהתאם

לטבלה 5 בנספח החניה, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.

לקבל חלק מההתנגדות "חבצלת" כלהן: לנושא שלביות השימור – "את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל", לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0029-22ב' מיום 09/11/2022 תיאור הדין:**

דיון בהתנגדויות:  
מאיה נורי לא משתתפת בדיון זה.

מוטי רוימי: מציג את התכנית בקצרה.

חיים גורן: המגדל חורג מתכנית המתאר במסגרת הסכם הקו הירוק ולכן הוא בסמכות וועדה מחוזית. אורל אראל: במסגרת הקו הירוק יש חמישים אחוז מגורים וחמישים תעסוקה לכן זה סותר את המתאר בהיקף המגורים. בהסכם הקו הירוק סוכם שלא יהיה תיקון נקודתי למרחב הזה ולכן זו תכנית בסמכות וועדה מחוזית.

מוטי רוימי: ממשיך להציג את התוכנית.

עו"ד טלי סלטון ישועה: מייצגת את חברת חבצלת. חב' חבצלת חוכרת של בית התנועה הקיבוצית. התכנית החדשה מחלקת לשני תאי שטח את החלקה. חלקה 759 תהיה תא שטח 2 חלקה 758 תא שטח 1. תא שטח 2 שחבצלת חוכרת מיועד לשימור. היה שיח עם רמ"י והגענו עמם להסדר במידה ולא יסתדר אנו נדאג לעדכן. בתוכנית יש דיסוננס מצד אחד יש שימור מחמיר ומצד שני מחייבת שינויים מאוד מהותיים. אנחנו סבורים שיש שני שינויים שאינם הכרחיים. אחד מהם זה החניה, יש כניסה צפונית וכניסה דרומית. התוכנית כיום מחייבת הריסת כל החניות העיליות שקיימות במבנה. לטענתנו זה הסדר לא חיוני ופוגע בנו.

אנו מבקשים להתיר את החניון כפי שהוא במידה ואינכם סוברים כך לכל פחות תתירו את הכניסה הצפונית שתהיה כניסה לרכב חירום. בכל הנוגע לחניון הדרומי יש התכנות הנדסית שתהיה אליו גישה מחניון בתא שטח 1 בכפוף להסדרים. ככל והתוכנית תישאר כפי שהיא היום יש לעגן את התוכנית שמס' מקומות החניה 23 במספר מהווים תקן חניה מלא לתא שטח 2. יש לבחון את הריסת המבנה בחלק המערבי של המגרש. לדעתנו לא ניתן להגיע למסה כזו של הריסה. לגבי המתקנים הטכניים אנו מבקשים שהמתקנים יהיו בתא שטח 1 וישרתו את תא שטח 2. נושא השטחים בתת הקרקע, נקבעו 1210 מטר, אינם מכסים את כל הבינוי הקיים בתת הקרקע, יהיו עוד שטחים של תת קרקע בעקבות הריסת החניון ולכן יש לעדכן את הטבלה. אנו מתנגדים לשימור בתוך הבניין, מדובר בבניין משרדי פרטי. מרבית עבודות האומנות אינן נמצאות כאן. אנו מבקשים דירוג של השימור.

עמי אלמוג: הוראות שטח תא 2 מבוקש לבטל את ההוראה כך שתישמר החניה הקיימת כיום בהתאם לאמור נבקש גם תיקונים בסעיף 9,10 וסעיף 6.3. בסעיף 6.38 מבוקש תיקון ל-7 קומות מרתף בהתאם לטבלה 5 בנספח החניה. נקבל את התנגדות של רת"א ונתקן את טבלה 5. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית תוקן סעיף 6.31 לפי תקן של 1.05. מבקשים שבמגרש זה יאושר תקן של 1.08. סעיף 7ח4.12 מוצע לרשום תיעוד מפורט ולא לפרט בתקנון. ארזה פינצ'וק (רשות שדות התעופה): תמ"א זה חוק, מצד אחד נאמר בתוכנית כפיפות לתמ"א ובהמשך לתוכנית להתעלם מההגבלות. ההגבלות נועדו לשמור על בטיחות התעופה. ביצענו יחד עם רת"א ועיריית ת"א בחינה כיצד ניתן למצמם את ההגבלה, באזור של דובנוב לא ניתן לצמצם את ההגבלות. בסעיף 6.2 נרשם שמותר של 180 מ' מעל פני הקרקע, צריך לקחת בחשבון את העזרים לבניה. אנו מבקשים לעדכן את מסמכי התוכנית, כלומר 180 מעל פני הים ועזרי הבניה לא יורחקו מ-180. מבקשים לתקן את התכנית בהתאם.

פיני מרת"א- כל מה שהציגה ארזה מקובלים עלינו. מפנים אלינו יזמים והם מקבלים הנחיות אילו הוראות להטמיע בתוכנית. משום מה הדברים לא מחלחלים ולכן אנו צריכים להגיש התנגדות. כשעושים תיאום מול רת"א יש לוודא שהשינויים מוטמעים. סעיף 6.8 אבקש לוודא שהשינוי יוטמע. מוטי רוימי: מציג את התנגדות מהנדס העיר.

אורלי אראל: התוכנית העצימה זכויות לרחק שמעבר לתוכנית המתאר. המגרש קיבל 50 אחוז מגורים. קידמנו זאת בהסכמה היות ויש הסכם הקו הירוק. המרחב הציבורי צריך לתת מענה לכל הציבור שעומד להשתמש באיזור הזה. אנו לא מבטלים את החניה שמתחת לבניין לשימור, הכניסה אליו דווקא בגלל הפרשי הגבהים יכולה לעשות בצורה מיטבית מהמגדל החדש. לבניין הזה יש חשיבות לא רק בהיבט החיצוני אלא גם בהיבט הפנימי. התועלת האיכותנית של התוכנית הזו היא פיתוח המרחב הציבורי והקשר בין רח' דובנוב ללאונרדו.

מאיה נורי: שאלה לגבי השימור והחניות

אושרת שפי: אינך יכולה להשתתף בדיון מטעמי חשש לניגוד עניינים ששיקפת בפניי.

מלי פולישוק: צריך מלון או לא צריך?

אורלי אראל: בשלב תוכנית העיצוב לקראת ההיתר נבדוק אם יש צורך. נתון לשיקול דעת הוועדה.

מוטי רוימי: מוטי מציג את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עמי אלמוג: היו מס' יצירות שהלכו למוזיאון הקיבוץ בגבעת חביבה.  
אודי כרמלי: אנו לא מדברים על זה, רק על דברים קבועים שקשורים למבנה באופן אינטגרלי.  
מוטי רוימי: מציג את המענה מתוך הדרפט.  
חיים גורן: חדר הטרפו הוצע שיועק למגרש אחד  
מוטי רוימי: צריך לבדוק את זה. ככל שהוא לא ייפגע במרחב הציבורי הפתוח.  
עמי אלמוג: אנחנו בדקנו את זה הנדסית, וניתן להעתיק את המתקנים ההנדסיים לתת הקרקע.  
אורלי אראל: נציג רמ"י מודיע שניתן להכניס את מבנה הטרפו בתת הקרקע במגרש של הבנין החדש.  
עמי אלמוג: חזותית לא תראו בכיכר את המתקנים.  
חיים גורן: אבקש לציין בפרוטוקול שעניין טבלת השטחים ייבדק.  
אודי כרמלי: כל מופע עילי של חדרים טכניים מעל פני הקרקע יכול להכנס לתת הקרקע של המגדל החדש.  
אורלי אראל: גם המיזוג וטבלת השטחים בהתאם להתנגדות שהוגשה על יד חב' חבצלת תיבדק שנית ותתוקן בהתאם.  
מוטי רוימי: ממשיך לתת מענה מתוך הדרפט.  
עמי אלמוג: אתם מתעלמים מהמצב העובדתי שיש הפרשי גובה בין החלק שנמצא ב7.59 לבין החלק של החניה. בהיבט של הכיכר תצטרכו מדרגות. בחלק הצפוני יש מעבר צר שמתחבר לגינת דובנוב שנמצאת בסמוך, לא כל בניין צריך לתת מעבר משני הצדדים להולכי הרגל. זה פוגע בנושא החניות התת קרקעיות בדקנו גם את עניין הכניסה של תת הקרקע וזה אפשרי העניין הוא שזה ייצר מפלסים שונים בכיכר.  
אודי כרמלי: מה הבעיה לפלס את פני הקרקע?  
עמי אלמוג: זה מייצר בעיות החלק העליון של הגג.  
אודי כרמלי: אז מקסימום תהיה קומת חניה גבוה יותר  
אני מציע להציג בפניכם את כל האפשרויות, לקבוע פגישה. אנו נלחמים על כל חניה בבניין הזה. נכון שנקבעו 360 חניות לציבור בשנת 2012, זה היה ניתן לביצוע אם הבנין לא היה לשימור.  
חיים גורן: למה ההתחשבות הזו? זו תוכנית ציבורית.  
עמי אלמוג: בחנו את עלויות השימור, ואישרנו את התקציב לכך. יש הבטחה של המנהל לכך.  
חיים גורן: התועלת הציבורית עולה על פני שאר הדברים. צריך לשרת את האינטרס הציבורי ולכן צריך גם מעבר דרומי וגם הצפוני.  
אורלי אראל: זה לא עניין של מעבר. זה לטובת הולכי הרגל ולא לטובת הרכבים. כל הגישה ברחובות משתנה. אנו רוצים מרחב ציבורי לטובת הולכי הרגל ולא לרכבים. רמ"י לא יבנה את הבניין הזה, יהיה יזם נבדוק את המפלסיות בתוכנית העיצוב. התבי"ע קובעת מרחב ציבורי.  
עמי אלמוג: אנו רוצים שהתוכנית תהיה מיטבית ולכן אני מציע שנשב.  
אודי כרמלי: אנו בדיון בהתנגדויות בתוכנית בסמכות מחוזית. עמדת הוועדה המקומית היא שהמרחב יהיה מעבר להולכי רגל ולא לרכבים. זו התפיסה שלנו לגבי כל המרחב. בלי גדרות, מפלסים, רמפות, רכבים, אנו נמנע זאת. אין בעיה בלתי פתירה לעניין המפלסים. הנושא יטופל בתוכנית העיצוב.  
חן אריאלי: יש פה בעלות עירונית מדוע אין דיוור בר השגה?  
עמי אלמוג: המגרש יחזור לבעלות המדינה.  
אורלי אראל: זו תוכנית שאחרי הפקדה ולפני החלטות למתן תוקף. זו לא החלטה של הוועדה.  
חיים גורן: אם יבוא יזם וירצה לעשות שינוי בתבי"ע אז אנו נוכל לדבר.  
מלי פולישוק: האם הוועדה המחוזית רשאית לשנות ולקבוע דב"י?  
אודי כרמלי: כן  
מלי פולישוק: לכן חשוב שחברי הוועדה יביעו את דעתם לגבי הדב"י בתוכנית זו. כמה מקומות חניה?  
אורלי אראל: התקן הוא 1.05 או התקן הארצי הקטן מבניהם.  
עמי אלמוג: 82 רכב פרטי 138 אופנועים ו-119 לאופניים.  
אורלי אראל: אנו מתנגדים שתקן החניה יעלה מ-0.5 ל-0.8.  
הילה אשכנזי: אנו מבקשים לקבלת תחשיבים ולנהל שיח עם רמ"י.  
עמי אלמוג: אנו מעוניינים לשבת ולדון.  
טלי סלטון ישועה: הכניסה לחניה מדובנוב, ככל ויהיה מעבר העילי לציבור הרגלי אין שום מניעה לאשר לרכב חירום או כמה חניות בחלק הצפוני. חישוב השטחים ייבדק על פי הבנוי, לגבי הריסת הקיר המערבי יש לשמור על גמישות בעניין זה. לעניין השימור הפנימי זה בניין פרטי. העבודה באודיטוריום צריכה להיקבע בצורה ברורה בתוכנית.  
אודי כרמלי: המטרה של השימור לשמר סיפור, אנו עושים זאת מתוך שיקול ציבורי קהילתי. רחוב קפלן זו שדרת הכח בת"א עוד 50 שנה הדברים האלה ייראו חשובים. אנו פועלים מתוך תפיסה ציבורית של מה הערך הסיפורי של מקום ומה נשאר ממנו.

חיים גורן: אנו ממליצים לקבל את התנגדות מה"ע, לעניין התנגדות רמ"י בהתאם לחו"ד הצוות אנו מקבלים את ההתנגדות שנוגעת לתיקון טעות סופר, אנו מקבלים את התנגדות שדות התעופה ורת"א. התנגדות חבצלת בהתאם לחו"ד הצוות מקבלים בנוגע לשלביית הבנייה העבודות בקומת הקרקע יושלמו לפני או בעת בניית המגדל. מוטי רוימי: בנוגע לחבצלת אנו נבדוק בשנית את טבלת הזכויות ותיבדק האפשרות של התקנת המתקנים הטכניים בתת הקרקע בתא שטח 1.

## בישיבתה מספר 0029-22' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית כדלהלן:  
לקבל את התנגדות מהנדס העיר.  
לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה.  
לקבל את התנגדות רשות התעופה האזרחית.  
לקבל חלק מההתנגדות רמ"י כלהן: יש לתקן את סעיף 6.3.8 – מ 6 קומות ל 7 קומות המרתף בהתאם לטבלה 5 בנספח החניה, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.  
לקבל חלק מההתנגדות "חבצלת" כלהן: לנושא שלביות השימור – "את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל", לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.  
לבדוק את טבלת הזכויות בשנית  
לבדוק את האפשרות להעביר את המתקנים הטכניים לתא הקרקע בתא שטח 1

משתתפים: חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חן קראוס

הועדה המחוזית בועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה ביום שני, ט"ז טבת תשפג 09/01/2023, דנה בתוכנית 507-0280933 תא - 4497 / דובנוב 6-4 ת"א. החלטת הועדה המחוזית הועברה לוועדה המקומית בתאריך 16/01/2023.

הוועדה המחוזית החליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות האחרות, ולתת תוקף לתכנית, בתיקונים ובתנאים.

להלן הסעיפים אותם הועדה המחוזית קיבלה:

1. לטענה כי יש להוסיף (לסע) 4.1 י' (3) (הערה כדלקמן: כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה-לקבל את ההתנגדות. החלטת הועדה המחוזית: לסיפא של סעיף) 4.1.2 ה (3) (יתווסף: תוך התייחסות לשימור ערכי המבנה.
  2. לטענה כי יש להוסיף (בסעיף) 4.1 ח (הערות כדלקמן:
    - 1) המבנה לשימור יכול שיקום / שיחזור חללים ציבוריים כמבואת פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה ויימצאו במסגרת תיק התייעוד.
    - 2) המבנה לשימור יתוחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק.
    - 3) ככל עבודה הכוללת היתר / אישור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור.- לקבל את ההתנגדות בחלקה.
- החלטת הועדה המחוזית: סעיף) 4.1.2 ח (7) קובע כי שימור המבנה כולל עבודות אומנות המשולבות בחלקי המבנה בחללים משותפים כגון: חללי הכניסה, מבואות, אולם הכנסים וכד'. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע הוראות לשימור נוספות ביחס לפני המבנה, מלבד המרחבים המרכזיים המשותפים כגון: מבואות חדרי מדרגות ואולם הכנסים. יחד עם זאת, יובהר כי עבודות האומנות אליהן מתייחסת התוכנית הינן עבודות אומנות משמעותיות המשולבות בחלקי המבנה כגון קיר הקרמיקה באולם הכנסים. התוכנית

אינה כוללת הפניות לגורמים עירוניים כאלו ואחרים. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע בתוכנית הנחיות לתחזוקת המבנה. התכנית אינה מונעת שימוש בהוראות התוספת הרביעית בהתאם לקבוע בה.

ח. 2) יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים-**לקבל את ההתנגדות.**

**החלטת הוועדה המחוזית:** השימוש למבנים ומוסדות ציבור כולל 600 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים. התוכנית (4) כפי יתאפשר שטחי תפעול בתת הקרקע לטובת השטחים (קובעת בסעיף 4.1.1. הציבוריים. התוכנית כוללת 16,091 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים בתא שטח 1 יתווסף להוראות התוכנית כי מתוך שטחים אלו יוקצו 350 מ"ר לשימוש למבנים ומוסדות ציבור

3) יש להוסיף הערה כדלקמן: עבור השימוש" מבנים ומוסדות ציבור "שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים ובנוסף לשטחי החניה -**לקבל את ההתנגדות בחלקה. החלטת הוועדה המחוזית:** ראו מענה בסעיף 5 ח 2) (לעיל).

ח. לטענה כי יש להוסיף הוראות לטבלת זכויות הבניה כדלקמן:

1) עבור השימוש" מבנים ומוסדות ציבור "יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

**החלטת הוועדה המחוזית:** תתווסף הערה לשימוש למבנים ומוסדות ציבור: כי תותר המרה של שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף של עד 15% ביחס לשטחי חצרות, במידה וייקבע בהיתר הבניה שימוש לגן ילדים או כל שימוש אחר המצריך שטח חצר, תוצמד לו חצר/מרפסת כנדרש עפ"י הנחיות הגורם הרלוונטי

6) על מנת לאפשר שימושים ציבוריים כמפורט יש להקצות שטח למבואה ציבורית בקרקע בהיקף של 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ-300 מ"ר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
**החלטת הוועדה המחוזית:** קומת הקרקע מהווה מבואה לכלל השימושים בתא השטח. החלוקה הפנימית של שטחי קומת הקרקע תיקבע לעת תוכנית העיצוב האדריכלי. ביחס להצמדת שטחי חצר, במידה וייקבע בהיתר הבניה שימוש לגן ילדים או כל שימוש אחר המצריך שטח חצר, תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י הנחיות הגורם הרלוונטי.

7) לשטחים הציבוריים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשירות המופיע-**לקבל את ההתנגדות.**  
**החלטת הוועדה המחוזית:** לטבלה 5 יתווסף שטח מרפסות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר.

י. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי תוכנית העיצוב, הכנת תיק תיעוד למגרש-1 **לקבל את ההתנגדות.**

**החלטת הוועדה המחוזית:** הוראות התוכנית יתוקנו כך שתנאי לתוכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.

יט. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

**החלטת הוועדה המחוזית:** בסעיף 6.10-זיקת הנאה, יתוקן סעיף 1 כדלקמן: השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה להולך רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

כב. לטענה כי יש לעדכן את תשריט התוכנית על נספחיה בסימונים הבאים:

1) סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע, לרבות הבינוי בתת הקרקע.-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
**החלטת הוועדה המחוזית:** המבנה בתא שטח 2 מסומן כמבנה לשימור בסימון תחום. על מנת לשקף בצורה ברורה את המגרש, תא שטח 2 יסומן בסימבול" מבנה לשימור" במקום סימון תחום.

2) יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים, לרבות הפרשי הגבהים בין תאי השטח אשר לא קיבלו ביטוי בחתך-**לקבל את ההתנגדות.**

**החלטת הועדה המחוזית:** הגובה האפשרי יעודכן בנספח הבינוי, לרבות הפרשי הגבהים בין תאי השטח.

להלן הסעיפים אותם הועדה המחוזית לא קיבלה, בצירוף תגובת מהנדס העיר:

א. לטענה כי יש לתקן באופן גורף את המינוח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" ל- "שטחים ציבוריים בנויים". בנוסף יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בתת סעיף "הוראות בינוי-שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כלל ההוראות הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתוכנית לפי מסמך משנת 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022.

**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

**החלטת הועדה המחוזית:** בכל מקום בתוכנית בו נאמר "שטחים מבונים לצרכי ציבור" יכתב: "שטחים ציבוריים בנויים". בהתאם למגמה לצמצום הוראות התוכנית והנחיות תכנון חושב רישוי, הוועדה לא רואה לנכון להטמיע את ההוראות לשטחי הציבור הבנויים של עיריית ת"א-יפו, בפרט כאשר אלו לא עמדו לנגד עיניה. בהמשך לכך הועדה קובעת כי יוסרו הוראות המוסדרות בחקיקה ובפרט בתקנות הרישוי. נושאי סביבה יבחנו ככל הניתן במסגרת התכנית עיצוב ובהתאם יוסרו הוראות כגון אשפה ומטבחים.

**תגובת מהנדס העיר:** ההוראות הגנריות כוללות מספר היבטים תכנוניים קריטיים לצורך בינוי ראוי של שטחי ציבור מבונים איכותיים ולפיכך מבוקש לערוך על החלטת הועדה המחוזית למועצה הארצית בבקשה לכלול בתקנון הוראות אשר יבטיחו את איכות ועילות השטחים הציבוריים המבונים

ב. לטענה כי יש להוסיף להוראות התוכנית הוראה לפיה לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחנייה-לדחות את ההתנגדות.

**החלטת הועדה המחוזית:** התוכנית קובעת את תקני החניה. ביחס לשימוש למבנים ומוסדות ציבור קובעת הוועדה, כי יחול תקן החניה התקף. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע בתוכנית הוראות קנייניות.

**תגובת מהנדס העיר:** התקן לשטחי ציבור מיועד להצמדה לשטחי הציבור, שכן ללא הצמדה השימוש הציבור לא יוכל לפעול כראוי לפיכך מדובר בסוגיה תכנונית שעל התכנית לתת את הדעת עליה.

ג. לטענה כי בהסכם הקו הירוק נקבע כי יוקצו 360 מקומות חנייה כחניון ציבורי, היות והתוכנית אינה מקצה זאת, מבוקש לקבוע בסעיף 4.1 להוראות התוכנית ובהערה לטבלה 5 כדלקמן: בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החנייה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב-

**לדחות את ההתנגדות.**

**החלטת הועדה המחוזית:** הועדה מחליטה על בסיס שיקולים תכנוניים ולא שיקולים הסכמיים, תכנון כמות שטחי הציבור, כמות מקומות החניה ותקן החניה נקבעים עפ"י שיקולים תכנוניים. ראו מענה בסעיף 3 (ד) לעיל לנושא הנגישות של תחום התוכנית לאמצעי תחבורה ציבורית ותקן החניה הקבוע בתוכנית. התוכנית קובעת שטחי ציבור בהיקף של 2,100 מ"ר כולל, שטחים אלו הוצגו לוועדה המקומית בישיבתה מיום, 20.3.2019 ולפי היקף שטחים זה הומלצה התוכנית להפקדה ע"י הוועדה המקומית. שטחי הציבור בתוכנית נקבעים בהתאם לדרישות הפרוגרמה לשטחי ציבור. בפני הוועדה לא הוצגה חו"ד מעודכנת של היחידה האסטרטגית בעת"א בדבר שינוי בצרכים הציבוריים של התוכנית הנדונה.

**תגובת מהנדס העיר:** ראשית, יודגש כי בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' תא2397ב, נקבע, בין היתר כי יוקם חניון ציבורי הכולל 360 מקומות חניה אשר ירשם בבעלות הרשות המקומית. במסגרת הסכם הקו הירוק הסכימה העירייה לוותר על זכויותיה הקנייניות בחניון הציבורי ובלבד שזכויות הציבור תשמרנה ביחס ל- 360 מקומות החניה הציבוריות. מכאן כי, הכוונה התכנונית הייתה מאז ומעולם לשמור על האינטרס הציבורי כך שיינתנו 360 מקומות חניה לציבור בכל תכנית עתידית שתקודם יודגש כי, 360 מקומות החניה מהווים הקצאה ציבורית נדרשת ולטובת הציבור, הנובעים מאיזונים תכנוניים. החלטת הועדה לא לקבל את התנגדות מה"ע להטמעת הוראה ביחס לחניון ציבורי של 360 מקומות חניה מאיינת את זכויות הציבור לקבל 360 מקומות חניה ציבוריות ועל כן מאיינת את ההבנה התכנונית המשמעותית לפיה גובשה התכנית ואשר היוותה תשתית עובדתית על בסיסה הומלץ על ידי הועדה המקומית לאשר את התכנית.

ויובהר אי קבלת התנגדות מהנדס העיר משמעותה כי התכנית אינה כוללת שטחי ציבור מספקים. קיים חשש כי סירוב הועדה המחוזית לכלול הוראות בדבר חניון ציבורי ו/או שטחי ציבור בנויים נוספים **תמנע** את הקמת החניון ו/או את תוספת שטחי הציבור. זאת הואיל ואלו מהווים נדבכים תכנוניים אשר ללא עיגון סטטוטורי שטחים אלו לא יועמדו לטובת הציבור

ד. לטענה כי מבוקש לתקן את תקן החניה למגורים לפי תקן החנייה התקף לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ולא יותר מ- 0.8:1 כל מקומות החנייה אשר יאושרו בעת מתן היתר הבניה, למעט מקומות החנייה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי-**לדחות את ההתנגדות**.  
**החלטת הועדה המחוזית:** ראו מענה בסעיף 3 (ד) לעיל לנושא הגדלת תקן החנייה. התוכנית קובעת בסעיף 6.3 (5) כי כל החניה פרט לשימוש המגורים תתנהל כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החנייה.  
**תגובת מהנדס העיר:** תקן של 0.5:1 הינו התקן המקובל על מדיניות העירייה.

ה. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 4.1 (ה) (2) תנאי למתן היתר בנייה למלונאות כדלקמן:  
(1) נדרשת חו"ד היחידה האסטרטגית ואישור משרד התיירות כולל אישור הוועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה.  
(2) מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואישור מחלקת שימור הכולל שיקום המבנה כתנאי לפתיחת בקשה.  
(3) תנאי לדיון בוועדה יהיה הבטחת השימור בפועל.  
(4) תנאי לרישיון עסק למלונאות/תעודת אכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה וקבלת אישור מחלקת שימור למת גמר ביצוע למבנה.

#### **-לדחות את ההתנגדות.**

**החלטת הועדה המחוזית:** הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע התניות כאלו ואחרות ו/או חובת אישור של גורם זה או אחר כתנאי לשימוש במבנה הקיים. התוכנית הנדונה קובעת כי תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאות יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות. יוסף כי המלון יידרש להיות בבעלות אחודה בהתאם להוראות תמ"א 12 / 1 וכי לא תתאפשר הפרדת מונים. התוכנית קובעת כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתא שטח 2 לחיזוק הבניין ו/או תוספות מינוריות יהיו הגשת תיק תיעוד מלא. בנוסף, תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 הינו הבטחת ביצוע השימור בתא שטח 2. ביחס לבקשה לתעודת אכלוס, הרי שהוועדה אינה רואה לנכון לקבוע תנאים לאכלוס ואת כלל הנושאים התכנוניים האמורים ניתן להבטיח בשלב ההיתר, והוראות התכנית מתייחסות לכך. לעניין רישיון עסק למלונאות, הרי שמדובר בחקיקה אחרת שמסדירה את הבדיקות וההליכים במסגרתה.  
**תגובת מהנדס העיר:** התכנית מציעה היקף של עד 100 חדרי מלון אולם לא מגדירה היקף שטחים שיועדו למלונאות, אזי שימוש זה יכול להיות שימוש מרכזי בשטחי המגדל.  
שימוש מלונאי נערך לפי בדיקה של תכנון אסטרטגי על פי שיקולים ואיזונים הרואים בראייה נרחבת את ההשפעה של שימוש זה על הסביבה הקרובה והרחבה בעיר. על כן יש להביא לבדיקה זו בעת שלב אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית. הנחיה זו חלה על כלל התכניות בעיר, בייחוד כשמדובר בהיקף משמעותי שיכול ליצור חוסר איזון ושינויים בהיבטים תכנוניים, תנועתיים, סביבתיים, פרוגרמטיים, ואחרים. לא ניתן לפטור תכנית זו מחובה זו.  
לאור קבלת התנגדות זו. המחוזית בסעיף 6.1 - הכנת תיק תיעוד כתנאי לתוכנית עיצוב, מקבלים את המענה.

ח.

(4) יש להוסיף הערה כדלקמן: שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח 1 ישמשו את כלל השימושים בתא השטח-**לדחות את ההתנגדות**.  
**החלטת הועדה המחוזית:** טענה זו סותרת את הטענה בסעיף 5 ח (2) (לעיל).

(5) יש לתקן את הערה 10 לטבלת זכויות הבניה כדלקמן: יותרו תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו, ולמחוק את " כגון מדרגות חירום-".  
**לדחות את ההתנגדות**.  
**החלטת הועדה המחוזית:** הוראות התוכנית כפי שהן, מגדירות את הכוונה ב"תוספות מינוריות", הוועדה סבורה כי יש להשאיר את ההוראות כלשונן על מנת להבהיר את הכוונה ואת תחולת ההגדרה "תוספות מינוריות". הוועדה אינה סבורה כי יש לאפשר את" פתיחת "ההגדרה כמבוקש, ביחוד כאשר מדובר במבנה לשימור.

**תגובת מהנדס העיר:** תוספות מינוריות נדרשות לשם המשך תפקודו ושיקומו של המבנה ללא פגיעה בערכיו, והן יבחנו בהתאם לתפקודו המוצע בעת הכנת תוכנית עיצוב או הוצאת היתר כחלק משימורו, לאחר הכנת תיק תיעוד. אותן התאמות יכולות לבוא לידי ביטוי בנושאים שונים, ומאחר והמבנה הקיים כולל שני גרמי מדרגות - מדובר פירוט יתרשל התוכנית ודוגמא כללית שאינה מעוגנות בדרישה תכנונית ודאית לבניין זו.

8) לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכניים-לדחות את ההתנגדות.

**החלטת הועדה המחוזית:** התוכנית קובעת כי החניות לשימוש זה תהיינה לפי תקן החנייה התקף. הוועדה סבורה כי אין מקום לקבוע הוראה קניינית ביחס לשימוש זה.

**תגובת מהנדס העיר:** אין מדובר על הוראה קניינית אלא על הוראה תכנונית מתחייבת לצורך תפקוד השטחים הציבוריים המבונים. כמו כל שימוש אחר גם השימוש הציבורי נדרש לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך תפקוד ותפעול יעיל.

ט. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: במסגרת תוכנית העיצוב ייקבע אופן יישום כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתוכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן היתר הבניה-"לדחות את ההתנגדות".

**החלטת הועדה המחוזית:** התוכנית קובעת בסעיף 6.1 כי תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, עוד קובעת התוכנית ביחס לתכולת תוכנית העיצוב, כי זו תתייחס לפריסת שטחי הציבור הבנויים והנחיות ביחס לנושאים הטכניים כגון: תשתיות, מתקנים הנדסאיים וכיוצב. יהיות ותוכנית העיצוב האדריכלי תובא לאישור הוועדה המקומית, אין מקום לקבוע חובת עמידה בהנחיות כאלו ואחרות ביחוד כאשר אלו אינן עומדות בפני הוועדה.

**תגובת מהנדס העיר:** ההוראות הגנריות כוללות מספר היבטים תכנוניים קריטיים לצורך בינוי ראוי של שטחי ציבור מבונים איכותיים ולפיכך מבוקש לערור על החלטת הועדה המחוזית למועצה הארצית בבקשה לכלול בתקנון הוראות אשר יבטיחו את איכות ויעילות השטחים הציבוריים המבונים.

יא. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה- לדחות את ההתנגדות.

**החלטת הועדה המחוזית:** הוראות התוכנית כבר כוללות הוראה בסעיף 6.1 (1) (י) לפיה, תוכנית העיצוב תכלול את השטחים הפנויים מבינוי סביב המבנה לשימור, ובסעיף 6.1 (1) (ב) נאמר כי תוכנית העיצוב תכלול בין השאר: פיתוח שטח זיקת ההנאה ברצף עם המגרשים והרחובות הגובלים.

יב. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תוכנית העיצוב תותנה באישור מחלקת שימור-לדחות את ההתנגדות.

**החלטת הועדה המחוזית:** הוראות התוכנית קובעות כי התוכנית תובא לאישור הוועדה המקומית, הוועדה דבקה בהחלטותיה כי אין להפנות ולהתנות את קידום התוכנית בגורמים עירוניים כאלו ואחרים. הוועדה המקומית רשאית להיוועץ בכל אחד מאגפי העירייה לצורך קבלת החלטתה.

יג. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:

1) הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי.

2) אישור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.

-לדחות את ההתנגדות.

**החלטת הועדה המחוזית:** התוכנית כבר קובעת בסעיף 6.2 (3) כי תנאי למתן היתר בניה במתחם 1 יהיה הבטחת שימור בניין הקיבוץ הארצי.

יד. לטענה כי יש להסיר את סעיפים 6.2.1 ו-6.2.2- לקבל את ההתנגדות בחלקה.

**החלטת הועדה המחוזית:** סעיף 6.2 (1) יוסר מהוראות התוכנית היות והאמור בו מהווה חזרה על האמור בסעיף 6.1 (1) היות ונדרש הגשת תיק תיעוד מלא ביחס למבנה לשימור בתא שטח 2, ויש לעגן את הגשת תיק התיעוד כתנאי להגשת תכנית העיצוב.

טו. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים-לדחות את ההתנגדות.

**החלטת הועדה המחוזית:** השטחים הציבוריים מהווים חלק אינטגרלי מהמבנה בתא שטח 1.

**תגובת מהנדס העיר:** אם נקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל.

טז. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו

הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החנייה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר יירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תוכנית העיצוב-**לדחות את ההתנגדות.**

**החלטת הועדה המחוזית:** ראו מענה בסעיף 5 ג (לעיל).  
אין מעניינה של תוכנית לבצע המרות כלכליות, שטחי הבניה והשימושים נקבעים בהתאם לשיקולים תכנוניים. טענה זו ראוי היה ולא נטענה על ידי מהנדס העיר.  
**תגובת מהנדס העיר:** מקומות חניה ושטחי ציבור הינם צרכים הנבחנים בהיבטים תכנוניים. אי עמידה בהסכמים שהושתתו על סמך בחינה תכנונית, מהווים חוסר איזון תכנוני ופגיעה בציבור. ההסכמה במקרה דנן היוותה בסיס התכנון הואיל ומטרתה לשמור על איזון בין פיתוח לבין טובה ציבורית. שמירה על האינטרס הציבורי בנושאים שבנידון הינם החלטות תכנוניות. ללא חלופה מפצה לצורך איזון הפיתוח מול טובת הציבור, מהווה פגיעה באינטרס הציבורי, באמצעות תכנית המטיבה עם היזם בלבד.

יז. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית, החנייות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה-לדחות את ההתנגדות.  
**החלטת הועדה המחוזית:** ראו מענה בסעיף 5(טו) לעניין הבטחת הקמה של השטחים הציבוריים. לעניין רישום השטחים הציבוריים, התוכנית כבר קובעת בסעיף 6.11 כי קומות מבונות ככל שלא יוחכרו, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.  
**תגובת מהנדס העיר:** אם נקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל. לעניין רישום הקומות המבונות יש להבטיח כי השטח יירשם על שם העירייה עם האכלו ועוד בטרם נרשם הבית המשותף.  
יח. הבטחת השטחים הציבוריים בבעלות העירייה-**לדחות את ההתנגדות.**  
**החלטת הועדה המחוזית:** הנושא מוסדר בהוראות התוכנית בסעיף 6.11, כאמור בסעיף 5(יז) לעיל.  
**תגובת מהנדס העיר:** במידה ונקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל.

כ. לטענה כי יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ולרשום כדלקמן: השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחכרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו-**לדחות את ההתנגדות.**

**החלטת הועדה המחוזית:** הנוסח הקבוע בסעיף 6.11 להוראות הינו הנוסח הקבוע בהתאם להנחיית המשנה ליועמ"ש לממשלה. נוסח זה מאפשר את רישום השטחים הציבוריים לטובת הרשות המקומית, אולם מסדיר זאת במידה וקיימת קרקע מדינה.

כא. לטענה כי יש להוסיף לפרק 6 סעיף תנאים לאכלוס:  
(1) רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית לרבות השטחים המוצמדים.  
(2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.  
(3) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.  
(4) שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר.

**-לדחות את ההתנגדות.**

**החלטת הועדה המחוזית:** הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע תנאים לאכלוס. ביחס למגרש הנדון צפוי הליך לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ובקשה להיתר בנייה, בהם תוכל הוועדה המקומית לוודא את יישום התוכנית.

**תגובת מהנדס העיר:** לא ברור כיצד ניתן לקבוע תנאים בהיתר אם אלו לא קבועים בתכנית, תנאי לאכלוס נדרש לצורך הבטחה כי התועלות הציבוריות שכוללת התכנית ייעשו בפועל וזאת ניתן לוודא רק אם קיים הליך ביקורת אחרי הבניה ולפני אכלוס המבנים.

כב.

(3) יש לעדכן את נספחי התוכנית, בדגש על פיתוח שיכלול פיתוח צמחייה אינטנסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבול תאי השטח, כמו גם הסרת סימון למסעה של רכבי שירות בתחום התוכנית-**לדחות את ההתנגדות.**

**החלטת הועדה המחוזית:** נספח פיתוח סביבתי הינו נספח מנחה, אשר בא להציג היתכנות ותכנון עקרוני. כאמור בסעיף 6.1 להוראות התוכנית, לתוכנית תוגש כתנאי למתן היתר בניה, תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הוועדה המקומית. תוכנית העיצוב תתייחס, בין השאר, לנושא פיתוח הסביבה. מיקום רחבת כיבוי האש כפי שמופיע בנספח הבינוי אינו מחייב וזה יקבע לעת בחינת הבקשה להיתר הבניה.

כג. לטענה כי יש למסור כתב שיפוי לוועדה המקומית על שימור המבנה ההיסטורי-**לדחות את ההתנגדות. החלטת הועדה המחוזית:** לעת שמיעת ההתנגדויות, נמסר לוועדה כי הושגו הסכמות בין רמ"י לבין מתנגדת מס' 4 ' בנוסף מתנגדת מס' 4 'לא הביעה התנגדות עקרונית לתוכנית. לאור זאת, הוועדה לא השתכנעה כי קיים צורך בהגשת כתב שיפוי.

**תגובת מהנדס העיר:** הועדה המקומית היא זו החשופה לתביעה בכל הנוגע לפגיעה, וגם אם הועדה המחוזית סבורה שקיימות הסכמות בין החוכרים לבעלים או הסכמות אחרות, זו אינה מהווה הגנה על הועדה המקומית מפני תביעה, ככל שתוגש. הסכמים כאלו ואחרים אינם מהווים מניעה למסירת כתב שיפוי. למוסד תכנון ישנה סמכות לדרוש כתב שיפוי במקרים המתאימים לכך ולעמדת הועדה המקומית אשר היא זו שחשופה לתביעה ככל שתוגש, נסיבות התכנית בהן רשות ממשלתית מגישה תכנית בתחומה של ועדה מקומית והיא אינה בעלת הזכויות היחידה בתחום התכנית, מצדיקות דרישת כתב שיפוי.

כד. לטענה כי יש לקבוע כי הבטחת השימור בפועל יהווה תנאי למתן תוקף של התוכנית-**לדחות את ההתנגדות.**

**החלטת הועדה המחוזית:** הוועדה רואה לנכון להביא למימוש התוכנית, ולכן זו אינה סבורה כי יש לקבוע התניות אשר יכולות להביא לסיכול התוכנית בשלב זה.

**תגובת מהנדס העיר:** התכנית כוללת הכרזה על שימור, אך אינה דורשת את שימורו בפועל גם שנים לאחר מימוש כל זכויותיה. ללא קביעת הבטחת השימור, מהות התכנית לא תובא למימוש, לפיכך ביטול הוראה זו סותרת את אחת ממהויות התכנית.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 תיאור הדין:

מוטי רוימי: דובנוב 4-6  
אודי כרמלי: לפני כחודשיים באנו לפני הועדה ובקשנו להגיש התנגדות מה"ע לתוכנות דובנוב 4-6. אני מזכיר תוכנית של רמ"י בשיתוף עיריית ת"א יפו בחלקה. חלק מהסכם קו ירוק יש בנין לשימור של הקיבוץ הארצי ומגדל חדש לתעסוקה ומגורים 50/50. הגשנו התנגדות לכמה נושאים אחד מהנושאים היה קבלת כתב שיפוי של המבנה לשימור שלא נהיה חשופים על ידי הרוכשים על ידי הבעלים של המבנה לשימור לפי סעיף 197. הנושא השני היה החניון בהסכם הקו הירוק מקורי היה 360 מקומות חניה בבעלות רמ"י שבעצם התאינו בעקבות השינויים שנעשו בתכנית עם השנים, אגף הנכסים בקש לראות שיש תמורה ציבורית אחרת לנושא הזה. הועדה המחוזית קבלה חלק מהטענות והטענות קנייניות שלא היו סטטוטוריות נדחו. אנחנו מדווחים היום שהנושאים הקניינים הנכסיים חזרו למו"מ בין אגף נכסים לבין רמ"י במסגרת הקו ירוק וגם הסכמים אחרים ושקבלנו הבטחה לענין תביעה לפי סעיף 197 לחוק. רוני קינסברונר: המדינה לא נותנת כתב שיפוי אבל חששנו מתביעה של הקיבוץ הארצי אשר בבעלות על שטח בתוך הקו הכחול של התוכנית. הבוקר המציאו לידינו הסכם בין רמ"י לבין הקיבוץ הארצי ולפיה הם מתחייבים לא לתבוע.  
חיים גורן: אנחנו משמרים את הנושא השימור.  
דורון ספיר: רשמנו לפנינו את דיווח מה"ע כפי שהוצגה בוועדה.

## בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קבלה דיווח ממה"ע כפי שהוצגה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, חן קראוס

מס' החלטה

<tr\_yeshiva>

<ms\_yeshiva>

<seif>