

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

**פרוטוקול מספר 25-0004**  
**כ"ח שבט תשפ"ה 26/02/2025 11:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
 בהמשך לישיבת ועדת רישוי ובניה שנפתחה בשעה : 10:20  
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, מאיה נורי,  
 עו"ד, דייבי דיסטניק, ד"ר

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה משנה לראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה	השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד  חן אריאלי אלחנן זבולון ראובן לדיאנסקי, עו"ד מאיה נורי שקד, עו"ד אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד דייבי דיסטניק, ד"ר דודו לניאדו
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל נעה מורד, עו"ד דני ארצי אלה דוידוף רות אריאל
סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה  ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו משרד הפנים	חסרים: מיטל להבי חיים מאיר גורן  משיקים: אביגדור פרויד מלי פולישוק, עו"ד

**פרוטוקול מספר 25-0004 מיום 26-2-2025 אושר בישיבה**  
**מספר 25-0005 מיום 5-3-2025**

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

**פרוטוקול מספר 25-0004  
כ"ח שבט תשפ"ה 26/02/2025 11:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
בהמשך לישיבת ועדת רישוי ובניה שנפתחה בשעה : 10:20  
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, מאיה נורי, עו"ד  
, דייבי דיסטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0003 ב מיום 05/02/2025
.1	1		תוספת שטחי שירות לתכנית 323 דיון בתוספת שטחי שירות לתכנית 323
.2	3	507-1376136	מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212 דיון בהפקדה
.3	24	507-0994350	העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
323 - תוספת שטחי שירות לתכנית 323	26/02/2025
דיון בתוספת שטחי שירות לתכנית 323	1 - 25-0004

### תוספת שטחי שירות לתכנית 323

**מיקום:** רובע 2, שכונת גני צהלה, רמות צהלה



**מגיש הבקשה:** מחלקת רישוי צפון, אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
מחלקת תכנון צפון, אגף תכנון ובניין עיר

**תוכן הבקשה:** תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית 323 (להלן: "התכנית הראשית"), בתחום ייעוד קרקע- אזור מגורים א/2 שנקבעו מתוקף תכנית זו.

#### **פרטים:**

תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור גמישות תכנונית במסגרת היתרי בניה, בהתאם לדרישות הבטיחות הסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות", מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

בנוסף לשטחים המפורטים בתכנית מספר 323, יותרו שטחי שירות כדלקמן:  
תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים מכוח תכנית 323, בתחום המגרשים בייעוד מגורים א/2 בתוקף תכנית זו בלבד. השטחים המפורטים בתכנית 323 הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה. בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות על קרקעים עבור השימושים הבאים:

#### במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

1. לשטח מקורה בקומת הכניסה לבנין, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות.
2. לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ-0.5 מ' ובליטות (כהגדרתן בחוק) שגובהן הפנימי אינו עולה על 1.2 מ' וסך כל גובהן הפנימי בקומה אינה עולה על 60% מגובה אותה קומה ואשר בולטות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ-0.5 מ'.

**אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25' מיום 26/02/2025 תיאור הדיון:**

רונה גובי פאר: תחום הפרוטוקול הוא ברובע 2 בשכונת גני צהלה בתחום הקן הכחול של תכנית 323 באזור יעוד קרקע מגורים א'2 שבתכנית. מפרטת את תוספת שטחי השירות. ליאור שפירא: מאשרים את תוספת שטחי השירות.

**בישיבתה מספר 0004-25' מיום 26/02/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

התוכן	מס' החלטה
323 - תוספת שטחי שירות לתכנית 323	26/02/2025
דיון בתוספת שטחי שירות לתכנית 323	1 - 0004-25

לאשר בנוסף לשטחים המפורטים בתכנית מספר 323, תוספת שטחי שירות כדלקמן :  
 תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים מכוח תכנית 323, בתחום המגרשים ביעוד מגורים א/2 מתוקף  
 תכנית זו בלבד. השטחים המפורטים בתכנית 323 הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה. בנוסף לשטחים  
 אלו יותרו שטחי שירות על קרקעיים עבור השימושים הבאים :

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו :

3. לשטח מקורה בקומת הכניסה לבנין, בגובה שלא עולה על שתי קומות ושאינו סגור ביותר משתי קירות.
4. לבליטות החורגות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ-0.5 מ' ובליטות (כהגדרתן בחוק) שגובהן הפנימי אינו עולה על 1.2 מ' וסך כל גובהן הפנימי בקומה אינה עולה על 60% מגובה אותה קומה ואשר בולטות מקיר חיצוני של בנין ביותר מ-0.5 מ'.

**אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.**

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, דייבי דיסטניק  
 ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
212 מגרש 5-7 המשתלה	26/02/2025
מקס ברוד 5107/מק/תא/507-1376136	2 - 0004-25
דיון בהפקדה	

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

**מיקום: שכונת המשתלה**

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה.

ממערב: חלקה 314 שטח למבנים ומוסדות ציבור, מצפון: חלקה 316 שטח ציבורי פתוח, ממזרח: חלקה 309 מגרשי מגורים שכונת המשתלה, מדרום: רחוב מקס ברוד.

**כתובת:**

תל אביב-יפו: מקס ברוד 5-7

**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
6615	מוסדר	317, 319-327	

**שטח התכנית:**

5.766 דונם

**תחום התכנון:**



**עורך התוכנית:**

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יועץ פיתוח: צ'סלר סלומון בע"מ

יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה

מודד: מאיר ליברמן, דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ

אגרונום: יעקב שפיר אגרונום

סביבה : ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ  
אשפה : אנסייט אי.יו בע"מ  
תשתיות מים ביוב ניקוז : גלבע מהנדסים בע"מ  
בנייה ירוקה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ  
שמאי : פרס-שרת שמאות וניהול מקרקעין בע"מ  
יועץ חשמל ותקשורת : טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ

#### **יזמי התכנית:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

#### **בעלות:**

פרטיים.

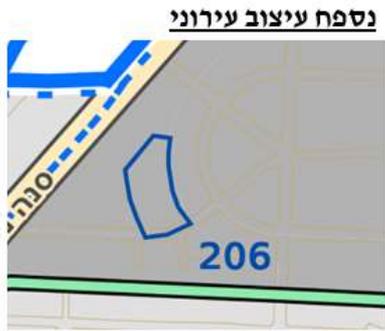
#### **מצב השטח בפועל:**

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה, ברחוב מקס ברוד 5-7, השטח פנוי מבינוי וכולל עצים בוגרים.  
מרחב התכנון כולל כ 5.7 ד' ותחום מדרום ברחוב מקס ברוד, ממזרח במגרשי מגורים של שכונת המשתלה, ממערב במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ומצפון בשטח ציבורי פתוח.  
קיימים בשטח הפרשי מפלסים בין המרחבים הגובלים.



#### **יחס לתכנית המתאר תא/5000**

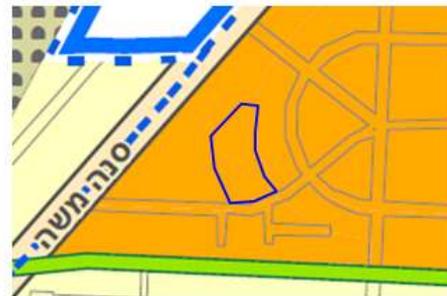
- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 206 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק מירבי 4.
- **נספח מתחמי תכנון:** אזור 206, מתחם להתחדשות עירונית.
- **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות:** ל"ר
- **נספח תחבורה:** רחוב משה סנה – שביל אופניים, דרך עורקית עירונית בקרבה למתע"ן.



עד 8 קומות



**תשריט ייעודי קרקע (תא/5000)**



מגורים בבנייה עירונית

**מצב תכנוני קיים:**

תוכניות תקפות:

- **תכנית מתאר 2069 ג' ב.מ/10**  
 יעוד: מגורים א/2.  
 זכויות בנייה: 5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד.  
 צפיפות: 28 יח"ד.  
 בינוי: 2 קומות, גובה 7.5 מ' (קוטג'ים) לא יותרו חדרי יציאה לגג.
- ג'1, ע'1

**תשריט מצב מאושר – מבוסס בועה:**

- מגורים א2
- שטח ציבורי פתוח
- בנייני ציבור
- דרך מוצעת
- דרך קיימת



**ייעודי קרקע קיימים:** אזור מגורים א/2.  
**זכויות בנייה במצב הקיים:** 5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד עבור סה"כ 28 יחידות דיור בבניינים צמודי קרקע.

## רקע, מתווה תכנוני:

בשנת 2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה 34,000,000 ₪ כנגד העירייה, הועדה המקומית ומי אביבים (להלן: הנתבעות) לנזקים שנגרמו לכאורה לבעלים כתוצאה מעיכוב בהעתקת צינור מים ראשי אל מחוץ למקרקעין והוצאת היתרי בניה למימוש 25 קוטגיים בהתאם לתכנית 2069ג. התביעה הועברה לגישור בפני המגרשים עמוס גבריאלי רותם טפרברג וביום ובתאריך 9.2.2021 נחתם הסדר גישור בין הבעלים שבהסדר לבין הנתבעות שקיבל תוקף של פס"ד לפיו הצדדים יעבדו בשיתוף פעולה וברציפות להכנת תכנית מפורטת למקרקעין, ביוזמת הועדה המקומית, בהתאם לתכנית תא/5000 ולחוו"ד של המומחה מטעם הנתבעות אליה מפנה הסדר הגישור ולאישור מהנדס העיר, בכפוף לקיום התנאים הכלליים הנדרשים לשם הגשה להפקדה. (להלן: הסדר הגישור) בתאריך 21.4.2024 נחתמה תוספת להסכם הגישור בקשר עם קו הבניין המערבי של מגרש המגורים ותמהיל דירות הדב"י. בהסדר הגישור נקבע כי: "למען הסר ספק, אין בהסדר זה כדי לייצר חיוב כלפי הרשות/או מי מטעמה בכל הקשור לשיקול דעת וולונטרי – תכנוני הנתון לו, בכפוף להוראות כל דין".

מתווה התכנון והקצאות ציבוריות אושרו בפורום תכנון בתאריך 19.06.2022.

## מצב תכנוני מוצע:

תכנית הינה תכנית להקמת בנייני מגורים חדשים על שטח פנוי מבינוי, בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה למגרשים שבתחומה וקובעת מגרש מגורים אחד להקמת 4 מבנים חדשים, בבניה מדורגת ובגובה של עד 8 קומות עבור סה"כ 168 יח"ד חדשות.

15% מסה"כ יחידות הדיור יוקצו להשכרה ארוכת טווח, מתוכן 10 יח"ד יוקצו לטובת דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק ולנקבע בהסכם הגישור. יחידות הדיור להשכרה ינהלו בבעלות אחודה לתקופה של לפחות 25 שנים ממועד האכלוס.

התכנית כוללת הקצאת מגרש בייעוד שביל ברוחב 3 מ', כרצועת מעבר ציבורי המקשר בין רחוב מקס ברוד ושטח ציבורי פתוח קיים מצפון למרחב התכנון.

התכנית כוללת הקצאת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כשטח השלמה למגרש קיים בייעוד ציבורי בחלקה 314 הגובלת ממערב (חלקה 314 בשטח 3.38 דונם).

עוד קובעת התכנית זיקת מעבר ציבורית לאורך הגבול המערבי של מגרש המגורים, כרצף הליכתי צמוד לרצועת השביל וזיקת מעבר בחזית לרחוב מקס ברוד לטובת מדרכה ורצועת נטיעות.

## תיאור מטרות התכנון:

1. הקמת מבני מגורים חדשים בתא שטח בייעוד מגורים תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבורם.
2. הקמת 168 יחידות דיור חדשות ותמהיל עבורן. 15% מיחידות הדיור בתוכנית זו תוגדרנה לשכירות ארוכת טווח, מתוכן 10 יח"ד יוגדרו כדירות בהישג יד.
3. איחוד וחלוקה למתחם אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. קביעת תא שטח 860 בייעוד "שביל" והוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.
5. קביעת תא שטח 400 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" והוראות לגביו.
6. קביעת זיקת מעבר ציבורית למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה.
7. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.

9. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.

10. קביעת הוראות תנועה וחניה.

### **שימושים:**

**יעוד מגורים ג':**

**תת הקרקע:**

1. שימושים המותרים בהתאם לתכנית ע.1.
2. תחנת טרנספומציה של חברת חשמל.

**קומת הקרקע:**

1. כניסות ומבואות.
2. מגורים, מגורים להשכרה ארוכת טווח ושטחי שירות למגורים.
3. שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים.
4. חצרות ושטחי פיתוח משותפים לרווחת כלל הדיירים.
5. מרפסות עבור יחידות דיור בקומת הקרקע, בתכנית מרפסות הקומות.
6. פיתוח נופי, נטיעות, רחבות כיבוי, מתקני חניית אפניים, תשתיות וכו'.

**קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:**

1. מגורים, מגורים להשכרה ארוכת טווח, מבואות שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים ומערכות טכניות.

### **קווי בניין:**

תא שטח 100 :

1. דרומי לרחוב מקס ברוד - 0.0 מטרים.
  2. מזרחי לחלקה 308 - 4.0 מטרים.
  3. מערבי למגרש 860 - 2.0 מטרים בזיקת הנא למעבר ושהיית הציבור.
  4. צפוני לחלקה 316 - 2.0 מטרים.
- קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה על 15% שטחים פנויים בחפיפה מעל ומתחת לקרקע.

**תשריט מצב מוצע:**



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

סה"כ (על קרקעי)	שטחי שירות		שטח עיקרי		שימוש	יעוד	תא שטח
	מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
19,324	(1) 16,470	4,835		14,489	מגורים	מגורים ג'	100 ד' 4.831
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400 ד' 0.632

שטח ייעוד שביל בתא שטח 860 : 287 מ"ר.

- (1) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (2) מס' קומות: 4 בניינים מרקמים 8 קומות (קרקע + 7 קומות מגורים + גג טכני).
- (3) על פי תכנית תא/מק/צ'. מהווה מגרש השלמה למגרש ציבורי גובל.

**צפיפות ויחידות דיור:**

- סה"כ 168 יח"ד יחידות דיור.
- שטח יח"ד מינימלי של יחידת דיור לא יפחת מ-50 מ"ר.
- צפיפות מוצעת: 35 יח"ד\ לדונם (נטו).

#### **תמהיל דיור:**

- סה"כ 168 יח"ד (שטח דירה ממוצעת פלדלת 98 מ"ר)
- 50 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו (30%)
- 67 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו (40%)
- 51 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו (30%)

#### **דיור להשכרה ארוכת טווח:** בהתאם להסכם הגישור

1. 15% מסה"כ יחידות הדיור יוקצו להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.
2. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
3. 10 יח"ד (מסך יחידות הדיור להשכרה) יוקצו לטובת דיור בהישג יד בהתאם להסכם הגישור. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

## זכות מעבר:

- השטח לאורך הדופן המערבית בתא שטח 100, יקבע כ"זכות מעבר" למעבר הולכי רגל ושימוש הציבור לכל אורך שעות היממה ובכל ימות השנה ותרשם עליו זיקת הנאה בספרי המקרקעין. זיקת המעבר תשמש כחיבור בין רח' מקס ברוד והשטח הציבורי הפתוח מצפון.
- זיקת המעבר תפותח כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בינה לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות, מרפסות, מתקנים טכניים או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. לא תותר הקמת מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע בתחום זיקת המעבר.
- בתחום זיקת ההנאה יתאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב.
- תותר הקמת מרתפים ומערכות פרטיות מתחת לשטחי זיקת המעבר תוך התחשבות בבתי גידול לעצים המאפשרים נטיעות עצים בוגרים בעומק של לפחות 1.5 מ' והעברת תשתיות ככל ויידרש, בהתאם למדיניות העירונית.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גרטור בשטחי זיקת הנאה למעבר ושהית הציבור.

## הוראות בינוי:

- תותר הקמת מבני מגורים בתא שטח 100 כמפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי לתכנית מחייב לנושאים הבאים:
  - קווי בניין, העמדת הבניינים, מרווח בין בניינים, מספר קומות, נסיגות בקומות.
  - מיקום כניסות לבניינים והמעבר המשותף המרכזי במפלס הקרקע, שימוש משותף בחצרות הבניינים.
  - מיקום כניסות לכלי רכב ורכבי חירום, מפלס כניסה קובעת.
  - מפלסי פיתוח, שטחי חלחול, שטחים פנויים מבנייה ויחס לעצים לשימור.
  - לא יותרו גדרות בגבולות המגרש.
  - שטחי הפיתוח יחוברו ברצף המשכי עם השטחים הציבוריים הגובלים.
  - חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
  - שינויים לא מהותיים יהיו באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר הבנייה.
- הבניינים יהיו בגובה כולל של 8 קומות (קרקע + 3 קומות מרקמיות + 3 קומות טיפוסיות + גג חלקי).
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים, גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג.
- תכנית קומת הגג החלקית לא תעלה על 70% משטח קומה טיפוסית שמתחתיה.
- מרווח בין בניינים, לא יפחת מ-7 מטרים.
- עיצוב הבניינים, חומרי גמר, פיתוח המגרש- בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- תותר הבלטת מרפסות בחזיתות מערב וצפון בתחום תא השטח בלבד, עד 1.8 מטרים מקו בניין.

- לא יותרו מרפסות בקומת הקרקע בתחום זיקת מעבר. לא יותרו דירות גן.
- כניסות למבנים יעשו מחצרות פנימיות משותפות ומרחוב מקס ברוד.
- כניסות לדירות יעשו ממבואות משותפות בלבד.
- כניסת/יציאת רכבים תעשה דרך רמפה מרחוב מקס ברוד.
- לא יותרו גדרות בגבולות המגרש. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי השטחים הציבוריים הגובלים.
- לא יותרו קירות תמך.
- מפלס הכניסה הקובעת של כל אחד מהמבנים לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני הפיתוח הגובל בחלקות הגובלות.
- תיקבע זיקת מעבר בשטח הפנוי מבינוי ועד גבול המגרש לאורך הדופן המערבית, לטובת חיבור רח' מקס ברוד והשטח הציבורי הפתוח מצפון.
- יתוכנן גג מועיל בהתאם להוראות מדיניות תכנון בר קיימא תא/9144.

### **מרתפים:**

- פתרון חניה לכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד.
- תותר רמפת כניסה / יציאה אחת לחניון לכלל מרחב התכנון, בגבולות נפח הבנוי ומרחוב מקס ברוד.
- פתרון פינוי האשפה לשימוש כל מבני המגורים יעשה בתת הקרקע ובהתאם להנחיות העירייה בעת בקשה להיתר בניה.
- תמרון רכב כיבוי ומיקום רחבות כיבוי אש יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יקבע סופית במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
- קומת המרתף העליונה (הראשונה) תתוכנן עד 6 מטרים. גובהה הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- לא תותר הוצאת אויר ממרתפים במפלס הקרקע/פיתוח אל שטחי זיקת הנאה, שטחים ציבוריים.
- תקן החנייה למגורים יהיה 1:0.8, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר, הקטן מביניהם.
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, לעת הוצאת היתר.
- בכל החניות המיועדות למגורים, תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא תא/מק/9144.
- יותרו מחסנים דירתיים בכל קומות המרתף.

### **תנאים בהיתר הבנייה:**

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר: אישור אדריכל העיר לעניין התאמה לנספח הבינוי, עקרונות הבינוי והנחיות מרחביות.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתאי שטח 860,400 בתחום התוכנית ומסירתם לידי העירייה.
- הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ומתן התחייבות לרישום הערת אזהרה על יחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה ויחידות הדב"י.

- קבלת אישור חברת חשמל להעתקת חדר טרפו קיים (המסומן בתשריט להעתקה) והתכנון עבורו בתחום המגרש בייעוד מגורים.

### **פיתוח נופי:**

- תא שטח 860 בייעוד שביל, ברוחב 3 מטרים, ישמש כרצועת מעבר ציבורי המקשר בין רחוב מקס ברוד ושטח ציבורי פתוח קיים מצפון למרחב התכנון.
- יותרו בשביל שימושי גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, מעבר לרכב חירום, רכב תפעול, ריהוט רחוב, מתקני נופש, מצללות וכדומה.
- בנוסף יותרו מתקני תשתיות הדרושים לתחזוקה או תפעול השטחים הציבוריים הגובלים.
- שטח השביל ישמש מעבר אמצעי בין שטח השב"צ בתא שטח 400 ובין בדופן המערבית בתא שטח 100 שתקבע כזיקת מעבר ושהיית הציבור, ברוחב 2 מטרים.

**תוכנית קומת קרקע:**



**הדמיה-מבט ממערב**



## שטחים לצרכי ציבור:

16% משטח המגרש הנכנס יוקצו לצרכי ציבור בהתאם לחלוקה הבאה: 11% (632 מ"ר) למגרש בייעוד שב"צ, 5% (287 מ"ר) לרצועה בייעוד "שביל" שיהווה הפרדה בין מגרש המגורים לשב"צ ממערב ויאפשר גישה נוחה לשצ"פ הגובל וכחלק מסכמת התנועה הרדיאלית של השכונה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, תאי שטח 400, 860 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיעה, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

## איכה"ס סיכום נספח סביבה:

התוכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מינואר 2025. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים הבאים:

מיקרו-אקלים דו"ח מיקרו אקלים (בחינת הצללות ורוחות).  
דו"ח אקוסטיקה גורם הרעש העיקרי מסביבת התוכנית הינו מתנועת רכבים בציר משה סנה. נעשה חיזוי רעש מכבישים. להלן מסקנות עיקריות מתוצאות חיזוי רעש מתנועה בכבישים:

- מבנה צפוני: בחזיתות מערבית, צפון-מערבית וצפונית עם קו ראייה לכביש משה סנה צפויה חריגה מהקריטריון לרעש המותר למגורים (64 dB(A)). שיעור החריגה מגיע עד **2.2 dB(A)**. בחזיתות ללא קו ראייה אל הכביש הנ"ל צפויים מפלסי רעש נמוכים בשיעור של 5 dB(A) לפחות ללא חריגה מהקריטריון. אי לכך נדרש עבור המבנה הצפוני תכנון מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות עם קו ראייה לכביש משה סנה.
- מבנה דרומי: לא צפויה חריגה מהקריטריון לרעש המותר למגורים (64 dB(A) בכל החזיתות והקומות. עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע כי פרטי המיגון האקוסטי יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה, בשלב תכנון להיתר הבנייה והתכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019.

סקר קרינה נערך סקר קרינה בסביבת התוכנית ע"י יועץ קרינה מוסמך, לא נמצאו מגבלות בהיבטי קרינה עבור הפרויקט:

בכל הסביבה אין אנטנות שידור מכל סוג שהוא.

בכל המתחם רמת קרינת הרדיו נמוכה מתחת לסף הנדרש ע"י חוק הקרינה הבלתי מייננת. ערך הסף הנמוך ביותר בחוק.

בתחום הסלולארי בתדר 800MHz הוא כ  $12 \mu V/m$  והערך הממוצע המקסימלי שנמדד היה  $2.62 \mu V/m$  כ % 11 מהסף שבחוק הקרינה הבלתי מייננת.

בצמוד למגרש בפניה הדרומית קיימת תחנת טרנספורמציה גדולה של חח"י, אך הקרינה ממנה אינה גורמת לחריגה מהסף המומלץ בתוך המגרש.

רמת השדה המגנטי נמוכה מהסף המומלץ ע"י המשרד להגנ"ס של  $4 \mu G$ .

## ניהול מי נגר:

א. תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית, לטובת

חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים.

ב. בקשה להיתר בניה / נספח נופי, יציגו באופן מפורט את מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, במטרה להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית, על פי תמ"א 1, תיקון 8. הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי, ותהיה מורכבת מאמצעים לאיגום, השחייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.

ג. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות הניקוז.

ד. חזית חמישית: יתוכן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

ה. חסכון במים: התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות בניה בר קיימא תא/מק/9144.

### **עצים בוגרים:**

בתחום התוכנית קיימים 51 עצים, מתוכם נמצאו בערכיות גבוהה: 33 עצים. בערכיות בינונית: 18 עצים. מתוך 51 עצים הבוגרים, 15 עצים מיועדים לשימור, 7 עצים מומלצים להעתקה ו-29 מומלצים לכריתה.

א. סימון עצים בוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.

3. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

ב. נטיעות עצים חדשים:

בתחום התוכנית יינטעו עצים חדשים בהתאם לתכנית הפנויה. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת היתר בניה.

ג. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית

ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות עירוני לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)	מצב מאושר (2069 ג' ב.מ/10)	מצב קיים (השטח ריק מבינוי)	נתונים	
14,489 מ"ר (לא כולל שטחי בנייה מכוח תכנית צ' בתא שטח 400)	5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד	-	מ"ר	סה"כ שטחי בניה עיקריים
4,835 מ"ר (לא כולל שטחי בנייה מכוח תכנית צ' בתא שטח 400)		-	מ"ר	סה"כ שטחי שירות עיליים
8 קומות (קרקע + 3 קומות מרקמיות + 3 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית).	2 קומות (לא יותרו חדרי יציאה לגג)	-	קומות	גובה
עד 31 מטר מעל הכניסה הקובעת.	7.5 מ' (קוטג'ים)	-	מטר	
60%	-	-	תכסית	
כ- 135 חניות 3 חניות נגישות 0.8 עבור יחידות המגורים. תקן חניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.	-	-	מקומות חניה	
168 יח"ד	28 יח"ד	-	מספר יחידות	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/5107 507-1376136	שם התכנית מקס ברוד 5-7, המשתלה מגרש 212	מגיש התכנית 1. נציגות בעלי מגרש – עו"ד עופר כהן 2. ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית גדעון בר אוריין – בר אוריין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<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 לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת		מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה למטרת הקמת מבני מגורים חדשים על קרקע מגויה מבנייה ברחוב מסק ברוד-5 שטח התכנית כ- 5.7 דונם וקובעת מגרש למגורים עבור 4 בניינים חדשים למגורים בגובה של 8 קומות, כולל דירות להשכרה ודב"י. התכנית כוללת הקצאת שטחים לצרכי ציבור.		62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	לא	ליך
	קביעת הוראות למתחמי הכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנייה עירונית  נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות	סעיף 5.3.5 הוראות עיצוב רחובות
תנאי קרקע	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	+
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	ס. 3.2.4 אזור מגורים בבנייה עירונית. ס. 3.1.1 ייעודי קרקע שימושים כללים  קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם למקבץ השימושים המותרים לאזור הייעוד.
שימושים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיועם וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	ס. 3.2.1 תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד  ס. 3.2.4 (2) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם
סיועם	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיועם וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	ס' 3.1.3 (א-ד)
סיועם	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיועם וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: "אזור מגורים בבנייה עירונית"	+



+	ס. 4.4.4 הנחיות מרחביות ותנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4		
+	ס. 4.6.2 תוראות כלליות	בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות – סעיף 4.6 מגיש התשתיות פולל הוראות מנושאים המאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תוכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיווץ (4.6.5) השמל (4.6.6)
+	ס. 4.6.4 ניקוז		
+	ס. 4.6.5 כיווץ		

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א)(4)	קביעה ושינוי של קווי בניין
+	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי		5.2.2025	
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עו"ד		5.2.2025	

## חוו"ד היחידה לתכנון אסטוטגי (מפורום 19.06.2022) :

1. הקצאות לצרכי ציבור- התכנית תכלול הקצאה של שטחי קרקע בשיעור של 16% (כ-920 מ"ר). מרבית השטח, רצועה ברוחב 7.5 מ', עבור מגרש (השלמה) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ורצועה ברוחב של 3 מ' בייעוד שביל הולכי רגל. ההקצאה תאפשר הגדלת המגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור הסמוך (בשטח של 3,379 מ"ר), ותאפשר גישה נוחה לשצ"פ הגובל.
2. תמהיל יח"ד- גודל יח"ד ממוצעת יהיה 80 מ"ר עיקרי (92 מ"ר ממוצע "פלדלת"). התכנון יכלול סה"כ 168 יח"ד בתמהיל מגוון:
  - 32% יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו.
  - 40% יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו.
  - 28% יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו.
3. תועלת חברתית- דיור בהישג מכוח התוספת השישית בהתאם למדיניות הדיור העירונית לפיה בצפון ובמרכז שיעור הדב"י יעמוד על 15% מסך יח"ד בתכנית. לעניין ההפחתה ממחיר שוק, הדרישה למקסימום של 40% תואמת לדרישה העירונית הכוללת. לסיכום, המלצתנו היא לקבוע כי 25 יח"ד מסך 168 יח"ד בתכנית יקבעו כיח"ד דב"י למשך 25 שנה ובשיעור הפחתה ממחיר שוק של 40%. תמהיל גודל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית בכללותה, למעט יח"ד שגודלן מעל 100 מ"ר.

## עקרונות תכנון בר קיימא (מפורום 19.06.2022) :

- א. התקבלו הנחיות לתכנון בר קיימא ואנרגיה עבור התכנית. בהתאם לאופי הבינוי, לא נדרש דוח מיקרו אקלים.
- ב. התכנון יכלול 20% שטחים פנויים מבנייה (על קרקעי ותת קרקעי בהתאמה). 15% יהיו שטחים חדירי מים וללא משטחים מרוצפים.
- ג. על הבניינים לעמוד בת"י 5281 ברמה של 2 כוכבים לפחות או תקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ד. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ה. חזית חמישית- יתוכנן גג מועיל - גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו').
- ו. על הגג תותר התקנת מערכת פאנלים פוטו וולטאים לייצור חשמל.

## חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה (מפורום 19.06.2022) :

- א. נדרש חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת הפחתה נדרשת במעטפת המבנים.

ב. יש להציג פתרונות להוצאת אויר מחניונים (לא יאושרו במפלס הקרקע/פיתוח), פליטת אגוז גנרטוט, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת (ככל שיידרשו שנאים, שכן עפ"י האדריכל קיים חדר שנאים בתחום השב"צ הסמוך).

ג. שפילת מי תהום ככל שתידרש (בכפוף לדו"ח הידרולוגי) בכפוף לאישור רשות המים.

#### **חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית, שתואמת את הוראות תכנית המתאר, בכפוף לסיום תאום ולתיקונים הבאים :

1. השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית.
2. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.
3. נערכה בדיקה תכנונית לנושא מלאי יחידות הדיור בתחום השכונה והוגש חו"ד היחידה לתכנון אסטוטגי. התכנית כוללת תוספת יחידות דיור בהישג יד. תמהיל יח"ד דב"י יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל, למעט דירות בשטח ממוצע של 110 מ"ר.
4. נספח בינוי:
  - קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, קובה קומות, מפלס כניסה קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.
  - זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפוחת ברצף המשכי לשביל הגובל.
5. תקנון:
  - מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל בתאום עם אדריכל העיר.
6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25/ב' מיום 26/02/2025 תיאור הדיון :**

אלון גולדמן : מביאים לאישור הוועדה להפקדה תוכנית להקמת מבני מגורים חדשים, בכניסה לשכונת המשתלה, רחוב מקס ברוד ח5-7, תכנית מכוח ובהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא 5000 העורך אדריכל גידי בר אורין יציג את התכנון ולאחריו נשמע התייחסות משפטית מהיועמ"ש לועדה. ליאור שפירא : לעניות דעתי לא צריך להעלות את הנושא המשפטי בדיון הזה. הראלה אברהם אוזן : לכשנגיע לדיון הפנימי נדון על כך. ליאור שפירא : אני מבקש מחברי הועדה להתייחס רק לתכנון ולא לצד המשפטי. הראלה אברהם אוזן : אנחנו נדון על כך בדיון הפנימי.

גידי בר אורין : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : המשתלה היא שכונה צפופה מאוד והתכנון המקורי בתוכנית הקיימת היא עשרים ושמונה וילות קוטגיים שתי קומות זו התוכנית. עכשיו רוצים להפקיד תוכנית שמדברת על 7,8 קומות אני חושב שזה עומס גדול על השכונה. תוסיף לזה את המגרש שנמצא ברחוב משה וילנסקי שהיה מגרש פתוח שיש עליו לדעתי כבר היתר. הוא מגרש שעליו היתה התנגדות ציבורית של חברת השיכון דירה להשכיר.

ליאור שפירא : זה לא באותה שכונה. תראו את GIS מתחת לקו הירוק. ראובן לדיאנסקי : אני מדבר על המגרש הזה שאמורים לקלוט 140 יח"ד בתוך השכונה. אלון גולדמן : בתכנית "דרום המשתלה" יש מעט מאד יח"ד משהו כמו 36 ראובן לדיאנסקי : הרבה פעמים שמביאים פרויקטים לשכונה אנחנו לא מסתכלים על הרדיוס שלפחות ק"מ מעל הרדיוס הקיים. בעייני זה גדול מידי 168 יח"ד סדר גודל של 500 אנשים. בכל בית אב יש 2 או 3 מכוניות וגם ככה השכונה צפופה צריך להישאר עם התוכנית המקורית של 28 וילות. ליאור שפירא : בית בכפר.

ראובן לדיאנסקי : מי שרוצה עומס שיעבור למרכז העיר, אני חושב שצריך להשאיר את הווילות.

ליאור שפירא : אין וילות בשכונת המשתלה.  
ראובן לדיאנסקי : יש גם בעבר הירקון גם וילות וגם מגדלים.  
ליאור שפירא : איזה עומסים אתה מדבר.  
ראובן לדיאנסקי : בעיקר הצפיפות. זה ליישב כל שטח פתוח במגדל. אני מוכן להתפשר שתעשה בנין של 4 קומות עם 80 יח"ד ולא 160 יח"ד. אנשים בוחרים לגור במקומות כאלה בשביל איכות חיים ולא צריך על כל מגרש למקסם ולהקים מגדלים.  
ליאור שפירא : עוד מעט יגיע נווה שרת ותראה אילו עומסים. כשאתה בודק עומסים אתה בודק תנועה, בתי ספר, גני ילדים והאם השכונה יכולה לקלוט את העומסים האלה. המשתלה כן יכולה לקלוט את זה. הם נכנסים בכניסה ויוצאים לפני שמגיעים שמאלה שמאלה כך שהכניסה והיציאה מהשכונה לא מושפע. לכן אם יש שכונה שזה האופי שלה ויכולה לקלוט את זה והמטרה שלנו להילחם ביוקר המחיה ולתת דירות יותר טוב.  
ראובן לדיאנסקי : ב%15 דב"י אתה נלחם ביוקר המחיה? אם היית שם %40 דב"י היית נלחם ביוקר המחיה אבל %15. אתה נותן במקום 28 יח"ד צמודי קרקע אתה נותן לו 168 יח"ד שלציבור לא נותן כלום חוץ מעומסים.  
אודי כרמלי : אתה נותן לו שטח חום או מצטרף לשטח חום הצמוד, מאפשר הקמה של מגרש חום איכותי. ראובן לדיאנסקי : אם לא הייתם מקימים את כל 168 יח"ד לא הייתם צריכים שטח החום.  
אודי כרמלי : זה שטח חום שמשרת את כל השכונה, אנחנו נצטרך את השטח החום בכל מקרה, נקבל בנין ציבורי משמעותי שיהיה בחזית של שכונת המשתלה.  
אלון גולדמן : מציג במצגת את המגרש החום.  
ראובן לדיאנסקי : בוא נוריד את זה 80 יח"ד כדי לא להעמיס על עבר הירקון.  
חן אריאלי : אז רק בדרום להעמיס? תצופף רק בדרום שהם גם ככה סובלים.  
ראובן לדיאנסקי : לא צריך לצופף את כל העיר. אני בעד שגם שכונות הדרומיות ישמרו על צביון של דיור איכותי עם הרבה מאוד שטחים פתוחים ולא לגובה ולא עם שטחי מסחר של עירוב שימושים. יש את 3700 ואת 4444 שיהיו 100,000 תושבים וגם מאשרים ב5500 עוד 11 מיליון מטר למגורים.  
רבקה פרחי : התוכנית הזו תואמת ל-תא/5000 גם מבחינת מס' קומות וגם מבחינת רח"ק המותרים.  
ראובן לדיאנסקי : לא חייבים להגיע למקסימום. זה שיש אפשרות לא אומר שצריך לממש.  
אלחנן זבולון : אני אומר שהיינו צריכים להעמיס יותר ולקחת חלק מהשטח לתועלת ציבורית יותר גדולה מאשר רצועה לחום. אם אנחנו יודעים לבנות 15 17 קומות בכל מיני מקומות בעיר גם במשתלה מותר.  
ליאור שפירא : אז עשינו את זה.  
מאיה נורי : כשאומרים לשמור על צביון זה הרבה מילה מכובסת להשאיר את השכונה כמו שהיא ולא לאפשר לאנשים חדשים להצטרף. מי שהיה גר בה יישאר לגור בה בלי שמשפחות חדשות יוכלו להרשות לעצמם ולמצוא דירות בשכונות האלה.  
ראובן לדיאנסקי : אני אמרתי קודם שאני בעד צריך להצמיח באופן מתון יותר.  
מאיה נורי : הבניינים באמצע נראים צפופים מאד.  
ליאור שפירא : אלו בתים שכבר קיימים לפני 10 שנים  
גידי בר אורין : המרחקים בין בניינים בלב העיר הם מקסימום 6 מ'. המרחק בין הבניינים המתוכננים במסגרת התכנית הם 7 מ' בנקודה הצרה.  
מאיה נורי : אי אפשר לעשות כאלה בניינים זה ממש צמוד.  
אודי כרמלי : כל העיר המרחקים הם 6 מ' ברוטו בין הבניינים, עם הקלות בד"כ מגיעים ל- 5.60 מ'.  
ראובן לדיאנסקי : אני רוצה מסחר מלווה רחוב מה עם עירוב שימושים איך אפשר לעשות פרויקט בלי מסחר למטה. אנחנו לא רוצים מרכזים מסחריים.  
ליאור שפירא : אין רחוב שם בכדי שיהיה מסחר מלווה רחוב.  
אלחנן זבולון : חשבתם לשים חזית מסחרית על דופן הרחוב?  
גידי בר אורין : מבקשים 3 נקודות : בחניות מבוקש תקן חניה במקום 0.8 ל-1, מבקשים תקן 1 ל-1 כי במקום הזה אי אפשר למכור דירות בלי חניה. נקודה 2 אנחנו מעבירים רכבי כיבוי אש מתחת לבניינים ולכן אני מבקש בכמה נקודות להגביה את קומת הקרקע ל- 4.8 מ' במקום 4.5 מ'. נקודה שלישית- יש פה גבעה עם חזית חמישית מבוקש להגביה את מעקה הגג בעוד חצי מטר כדי להסתיר מערכות על הגג. לפי הנחיות מרחביות מדובר 5 מ' ברוטו כולל הקומה העליונה אני מבקש 5.5 מ' ומהניסיון שלי גם היום 5 מ' זה לא מספיק ובטח בגבעה.  
ראובן לדיאנסקי : הבניין לאיזה גובה הוא מגיע + הגבעה ממפלס הכביש, מה גובה הגבעה.  
גידי בר אורין : הבניין עצמו בגובה 31 מ' ומפלס ה-0.0 של הבניין הוא 46 מ' מעל מפלס פני הים.  
ראובן לדיאנסקי : 31-32 מ' זה כבר מגיע ל-10 קומות?  
מאיה נורי : בנוגע לגבעה איך המרחב מסתדר בנושא נגישות כל הכניסה והיציאה לבניינים והאם הדרך היא נגישה או צריך לעשות סיבובים.  
גידי בר אורין : הבניין סופר נגיש ומחובר לשטחים הגובלים העירוניים. מהכביש לא תראה את הבניין כי הבניין הציבורי מגיע לגובה הזה.  
ראובן לדיאנסקי : אם נשאיר 0.8 אולי לא יהיה שווה ליזם לבנות 168 יח"ד והוא הסתפק ב-80 יח"ד.  
מלי פולישוק : יש רמזור אחד ממשנה סנה יש שתי יציאות ? וכניסה?  
ליאור שפירא : 2 כניסות ליד הדיור להשכרה.

## דיון פנימי:

ליאור שפירא: אני רוצה לקבל החלטה לא סופית, ואח"כ נשלים את ההחלטה בהתאם לדברי ההסבר של היועמ"ש. נתחיל בהחלטה העקרונית אני רוצה שנעשה הצבעה לא מחייבת ואח"כ נשלים את הנושא המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: יש פה בקשות של היזם לגבי 3 נושאים.

ליאור שפירא: אני רוצה להתייחס לבקשות היזם. מה חו"ד צוות בנוגע לבקשות.

אלון גולדמן: לגבי תקן 1/1 אנחנו לא רואים לנכון להמליץ על סטייה ממדיניות הוועדה.

אמיר בדראן: אני מבקש להצביע על זה.

אלון גולדמן: בצומת הפיל מתוכננת תחנת מטרו, לא רחוק מגבול התכנית (פחות מ-500 מ'), בנוסף נתיבי

איילון מתכננים את הקו הצהוב (באמצעות אוטובוסים) שיעבר במשה סנה הסמוך. מכל הטעמים הללו

של שיפור התחבורה הציבורית אנחנו ממליצים לעמוד במדיניות הוועדה לנושא תקני חניה.

אורלי אראל: כל תוכנית שמגיעה אלינו יש בקשות של היזם שרוצה לשנות את מדיניות הוועדה המקומית

לנושא תקני חניה. עד היום המדיניות אף פעם לא נפרצה וגם פה לא נכון לפרוץ אותה.

אלון גולדמן: לגבי הגבהת קומת קרקע באופן נקודתי לצורך מעבר רכבי הצלה וחירום אנחנו לא מתנגדים.

הגבהת מעקה להסתרת מערכות בחצי מטר אנחנו לא מתנגדים.

ליאור שפירא: חברי הוועדה בקשו הצבעה בנפרד.

מלי פולישוק: תקן החניה 0.8 האם יש מגרש חניה ציבורי בסביבה. אין חניה ברחוב.

ליאור שפירא: יש חניה ליד מגרשי המשחקים. הוא מספיק גדול ל-170 יח"ד.

ליאור שפירא: לדב"י הוא לא ייתן חניה.

אנחנו מצביעים על החניה. מי בעד לשנות את המדיניות ולאפשר את החניה 1/1?

שינוי המדיניות לפרויקט הזה:

בעד: ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי

נגד: מאיה נורי, זבולון אלחנן, חן אריאלי, ליאור שפירא

הוחלט שתקן החניה נשאר ב-0.8.

דייבי דישטניק: לעניות דעתי המדיניות יכולה לאפשר כמה שיותר חניה הפרטית ולצמצם את החניה

הציבורית מבחינת רחבית.

ליאור שפירא: ולעניין הגבהת המעקה והסתרת המערכות אין התנגדות. האם מישהו מתנגד לפרויקט?

נראה שראובן מתנגד ושאר החברים בעד. תיכף נעשה הצבעה. עכשיו אבקש את היועמ"ש לתת הסבר על

ההיבט המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: אבקש להפסיק הקלטה

ראובן לדיאנסקי: למה שלא תתני הסבר על הדברים העובדתיים של הפרשה. לא פרשנות משפטית שיכולה

לתת לצד השני כלים כאלו ואחרים. בואו נשמע את העובדות.

הראלה אברהם אוזן: אני רשמתי את העובדות ברקע ובמתווה התכנוני. התוכנית שאפשרה הקמה של

קוטגיים היא משנת 1993 היה להם קושי במימוש התוכנית בגלל קו מים שעבר במגרש ורק אחרי שהם פנו

בעתירה מינהלית אחרי כמה שנים הזיזו את קו המים. ב-2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה של 34 מיליון

ש. הגשנו כתבי טענות, תצהירים וחו"ד מטעמנו של שמאי שהתבסס על הפוטנציאל התכנוני של המגרש

הזה בהתאמה ל-תא/5000. אחרי הגשת כתבי הטענות בימ"ש הציע ללכת לגישור והגענו למגשר עמוס

גבריאלי, הגישור היה בשנת 2021 ועל בסיס הגישור נחתם הסכם גישור שאומר שתקודם תוכנית לפי

תא/5000 בשיקול דעת הוועדה המקומית. ההסכם קיבל תוקף של פס"ד. פעלו במשך שנתיים לקידום

תוכנית כזו והתוכנית הגיעה ביוני 22 לפרום אצל מהנדס הוועדה אשר ביקש להתאים את התוכנית

למדיניות הדב"י של העירייה קרי 15% ועוד התאמות. היה שלב שבקשו לקבל הקלה מעבר 8 קומות ועל

זה מה"ע אמר שלא. אחרי דין ודברים שהתוכנית לא התקדמה פנו למגשר ובשנת 2024 חזרנו לגישור נוסף

ובכל מה שקשור למדיניות הדב"י מה"ע עמד על הרגליים האחוריות. ובסופו של דבר נחתם הסכם נוסף

שבו בכל מה שקשור לדב"י הוסכם כי מתוך 15% של דירות להשכרה, 10 יח"ד יהיו בשכירות מופחתת של

40% ממחיר שוק של 25 שנים ויתרת הדירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 25 שנים.. אנחנו מבקשים

לסטות ממדינות הדב"י נוכח הסדר הגישור ולאמץ את ההסכמה.

אורנה ברביבאי: אם יש הסכמה אז מה הבעיה?

הראלה אברהם אוזן: ההסכמה של הגורמים המקצועיים. הסיבה שחזרנו לגישור בשנת 2024 היתה

שבשנת 2021 לא היתה מדיניות דב"י והם התעקשו לא לתת דירה אחת בדב"י. אנחנו אמרנו להם שלא

נביא תוכנית לוועדה בלי דירות לדב"י. מה שהצלחנו להשיג מכך שמתוך 15%, 10 דירות יהיו דב"י קלאסי

והיתר יהיו לשכירות ארוכת טווח ואנחנו מבקשים מהוועדה לאמץ ולהסכים בתוכנית הזו, נוכח ההסכם

שקיבל תוקף של פס"ד, לאשר את הסטייה ממדיניות הדב"י ולהפקיד את התכנית כך.

אורנה ברביבאי: האם כתוצאה מההתעקשות על הדב"י בסוף התוצאה תהיה שיש דב"י בפרויקט

שמלכתחילה לא היה אמור להיות בו דב"י.

הראלה אברהם אוזן: אכן כן.

ראובן לדיאנסקי : האם אין לנו סעיף שהוא סעיף מלווה למשל שמדובר במדיניות חניה אנחנו מוסיפים בהתאם למדיניות החניה שתקבע הועדה בעת הוצאת ההיתר. האם לא שמים בכל מקום בהתאם למדיניות הדב"י כפי שתקבע הועדה.

אודי כרמלי : אתה מתבלבל בין מה שתב"ע אומרת לגבי הוצאת היתר מכוחה, שאז אנחנו אומרים בהתאם לתקנים שיחולו בעת הוצאת ההיתר. כשעושים תב"ע זה החוק ואין חריגות. לא יהיה שינוי בהיתר זה בהתאם לנקבע בתב"ע.

ראובן לדיאנסקי : התקן כמדיניות ולא תקן שמחר בבוקר אפשר לשנות את זה.

אודי כרמלי : ברגע שהחלטת לאשר תקן חניה בתב"ע זה סופי.

ראובן לדיאנסקי : אם פורצים מדיניות ?

הראלה אברהם אוזן : בשנת 2021 לא היתה מדיניות דב"י זה ההבדל.

אורנה ברביבאי : החריגות היא שזה אירוע ארוך מתמשך ואנחנו מאשרים משהו ספציפי לנוכח הנסיבות בידיעה שיכולו להיות פחות דב"י אם היה מאושר ביציאה לדרך כשלא היתה מדיניות דב"י.

הראלה אברהם אוזן : זו מדיניות ואפשר לסטות כאן וצריך להסביר למה. אני מבקשת שתחליטו על הפקדת התוכנית ותחליטו לקבוע שד"ר הדב"י יהיה בערכים שונים ממה שנקבע במדיניות הועדה נוכח החלטת בימ"ש לגישור.

אודי כרמלי : הועדה כבר קיבלה החלטות לסטות מהמדינות.

ראובן לדיאנסקי : נניח אם לא נחליט לקבל את נושא הדב"י יש פרויקט או אין פרויקט?

אודי כרמלי : נושא הדב"י היה כמה וכמה פעמים, הנושא של המדיניות ושיקול דעת שלכם היה הרבה פעמים והיה לחלוטין בנושא השימוש.

ראובן לדיאנסקי : מה יקרה עם הפרויקט אם נצביע נגד ומבחינת תכנונית לא קורה כלום?

ליאור שפירא : אנחנו מבקשים להפסיק את ההקלטה.

**ההקלטה הופסקה לצורך מתן הסבר היועמ"ש על הליך הגישור**

ליאור שפירא : חזרנו להקלטה. לאחר קיום דיון פנימי והצבענו באופן לא מחייב וקבלנו הסבר לעניין ההליך המשפטי ועכשיו נקריא את ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן : מקריאה את הצעת ההחלטה להפקדה.

מי בעד ההחלטה שהוקראה לאשר הפקדת התוכנית :  
 הצבעה :

בעד : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, דיבי דיסטניק  
 נגד : אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי

## **בישיבתה מספר 0004-25ב' מיום 26/02/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה בתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להפקיד את התכנית, שתואמת את הוראות תכנית המתאר, ולקבוע יחידות דיור דב"י בערכים שונים מהנקבע במדיניות הועדה לדיור נוכח הסדר הגישור שקיבל תוקף של פסק דין, באופן שמסך 15% יח"ד 10 יח"ד יהיו בשכירות מופחתת ב- 40% ממחיר שכירות בשוק חופשי, לתקופה של 25 שנה ממועד האכלוס ויתרת הדירות להשכרה ארוכת טווח יושכרו במחיר שכירות בשוק חופשי, לתקופה של 25 שנים ממועד האכלוס.

בקשת היזם להגדלת תקן החניה לא מתקבלת.

הכל בכפוף לסיום תאום ולתיקונים הבאים :

9. השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית.
10. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.
11. הגבהת קומת הקרקע ל- 4.8 מ' לצורך מעבר רכבי חירום והגבהת מעקה הגג ב- 0.5 מ' לצורך הסתרת מערכות בגג
12. נספח בינוי:
- קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, גובה קומות, מפלס כניסה קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.
- זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפוחת ברצף המשכי לשביל הגובל.
- סיום תאום נספח הבינוי עם יחידת אדריכל העיר.
13. תקנון:

- מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל בתאום עם אדריכל העיר.

14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

16. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק

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

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה	26/02/2025
דיון בהפקדה	3 - 25-0004

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

### כתובת:

רוטשילד 117, ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור אלנבי 11, ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור מנחם בגין 121, ת"א (עזריאלי שרונה) - מגרש מקבל

### מגרש מוסר 2



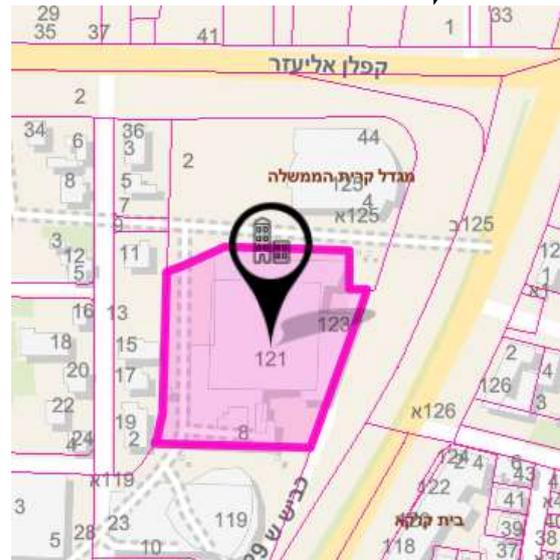
אלנבי 11  
גוש 6909, חלקה 23

### מיקום: מגרש מוסר 1



רוטשילד 117/ בר אילן 17  
גוש 7439, חלקה 8

### מגרש מקבל



מנחם בגין 121  
גוש 7101, חלקה 16

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0994350-תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - - 0004-25

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק	8	-
6909	מוסדר	חלק	23	-
7101	מוסדר	חלק	16	-

### שטח התכנית:

רוטשילד 117, ת"א: 867 מ"ר.  
אלנבי 11, ת"א: 697 מ"ר.  
מנחם בגין 121, ת"א: 9,384 מ"ר.

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים

**יזם:** קבוצת עזריאלי בע"מ

### בעלות:

#### 1. רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- א. בעלי הנכס והמקרקעין - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן).  
ב. הבעלות על הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש (סה"כ 1,527.83 מ"ר בהתאם לתחשיב הזכויות הניתנות להעברה מתאריך 02.01.2025) נחלקת לשניים כדלקמן:
- 928.46 מ"ר שייכים לעיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העירייה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויות אלו)
  - 599.36 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.

#### 2. אלנבי 11, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- א. בעלי הנכס והמקרקעין: חב' בוני נכסים  
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה: בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ.
3. מנחם בגין 121, ת"א - רשות מקרקעי ישראל בחכירה לקבוצת עזריאלי בע"מ.

### מצב השטח בפועל:

#### רוטשילד 117:

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

#### אלנבי 11:

מבנה מגורים אקלקטי לשימור בהגב"מ בן 3 קומות על קרקעיות מעל קומה מסחרית.  
עבודות השימור והשיפוץ במבנה הושלמו בהתאם להנחיות מחלקת השימור ואישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 13.11.2014.

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - - '25-0004

### מנחם בגין 121 (מגדל עזריאלי שרונה):

מגדל בן 64 קומות לתעסוקה בשימושי מע"ר מאוכלס.  
המגדל נבנה בהתאם לתב"ע תא/מ/ק 4081 – דרום הקרייה.  
סה"כ 61 קומות משרדים מעל מרכז מסחרי בן 3 קומות מעל 7 קומות מרתפים.  
סה"כ השטחים הבנויים במגדל הינם:  
תעסוקה - 80,787 מ"ר  
מסחר - 10,050  
ציבורי - 400 מ"ר.

בתאריך 29.11.22 ניתן לקבוצת עזריאלי בע"מ היתר בניה מס' 22-1311, במסגרתו נאטמו 541 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בקומת מסחר 2 (מפלס +25.00) וקומת מסחר 3 (+31.00), זאת בכפוף לקידום תב"ע לניוד זכויות משימור עבור שיחרור השטחים האטומים הללו.

### מדיניות קיימת:

עידוד 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:

תכניות תקפות: תא/2650ב', 2720, 2331

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 867 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

סך כל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 הינם 1,527.83 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 02.01.2025 לפי שווי קרקע 49,000 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,237.69 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.

- 33.95 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

- 224.28 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

- 31.91 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

#### אלנבי 11:

תכניות תקפות: 44, 219, תא/2650ב', תא/מק/3829, תא/מק/4025, תא/מק/4961

יעוד קיים: מסחר 1

שטח המגרש: 697 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - 0004-25ב'

סך כל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב אלנבי 11, הינם 196.82 מטר רבוע, על פי תחשיב זכויות מתאריך 5.11.2024, לשווי קרקע 44,000 למטר רבוע, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 131.93 מטר רבוע בגין יתרת שטחים מתוכניות תקפות
- 19.47 מטר רבוע בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
- 45.42 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה (בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 24.6.2020).

יצוין, כי בישיבתה מספר 20-0003ב' של ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 26.2.2020 הוחלט על אישור תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה עבור המבנה לשימור באלנבי 11 במסגרת ההחלטה לאישור להפקדה של תכנית תא/4861 – ניוד זכויות לבית וואלה. מכיוון שתכנית תא/4681 בסופו של יום לא אושרה למתן תוקף, מבקשים מהוועדה לאשרר במסגרת הדיון בתכנית הנוכחית את תוספת 30% תמריץ השמירה על שווי הקרקע.

#### **מנחם בגין 121 (עזריאלי שרונה):**

**תכניות תקפות:** תא/3000, תא/2650ב', תא/4081, תא/4709

**יעוד קיים:** עירוני מעורב

**שטח המגרש:** 9,386 מ"ר

**זכויות בניה:** 91,237.6 מ"ר עיקרי

**גובה:** 255.5 מ' מעל פני הים.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרת התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על-ידי העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שדרות רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11, למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121 לטובת תוספת שטחי מסחר עיקריים בקומת מסחר 1 (מפלס +25.00) ובקומת מסחר 2 (מפלס +31.00) לצורך הוספת שטחי המסחר אשר נאטמו במפלסים האמורים בהתאם להיתר בניה מספר 1311-22 ולשם תוספת שטחים עיקריים לשימושי מסחר באותם מפלסים.

#### **היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנים לשימור**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 245.58 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים על-פי הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 מתאריך 2.7.2024 ועל-פי הערכת שומה למבנה לשימור באלנבי 11 מתאריך 15.10.2024, ועל-פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.11.2024 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד שווים ל-2.65 מ"ר בייעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +25.

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי	26/02/2025
שרונה	3 - 0004-25ב'
דיון בהפקדה	

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב אלנבי שווים ל-2.37 מ"ר ביעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +25.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב אלנבי שווים ל-3.89 מ"ר ביעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +31.

#### עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121.
- מחיקת 48.76 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117.
- מחיקת 196.82 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11.
- תוספת של 374.5 מטר רבוע עיקרי למסחר לקומת מסחר 01 במפלס +25.00 עבור פתיחת השטחים שנאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ולצורך תוספת שטחים עיקריים נוספים לשימושי מסחר במפלס האמור במגרש המקבל. תוספת הזכויות תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.
- תוספת 364.7 מטר רבוע עיקרי למסחר לקומת מסחר 02 במפלס +31.00 עבור פתיחת השטחים שנאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ולצורך תוספת שטחים עיקריים נוספים לשימושי מסחר במפלס האמור במגרש המקבל. תוספת הזכויות תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.

#### הוראות בינוי:

- תוספת השטחים במגרש המקבל תהיה כדלקמן:
  - לקומת מסחר 01 במפלס +25.00, תוספת של 374.5 מטר רבוע עיקרי למסחר.
  - לקומת מסחר 02 במפלס +31.00, תוספת של 364.7 מטר רבוע עיקרי למסחר.
- מימוש תוספת השטחים תתאפשר רק בקומות המצוינות לעיל, בהתאם לסך הזכויות שהתווספו במסגרת תוכנית זו בכל קומה, ובמסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.
- תוספת השטחים תהא עבור פתיחת שטחי המסחר שנאטמו בקומת מסחר 01 במפלס +25.00 ובקומת מסחר 02 במפלס +31.00 על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ויתרת השטחים היא עבור תוספת שטח עיקרי לשימושי מסחר במפלסים האמורים.
- ניתן לאשר את פתיחת שטחי המסחר שנאטמו יחד עם תוספת שטח עיקרי לשימושי מסחר במפלסים כאמור לעיל בהיתר אחד ושינויים במיקומי השטחים העיקריים המתווספים בכל קומה במסגרת הליך הרישוי.
- לא יותרו תוספות ושינויים כאמור בסעיף 1.4 ללא הסדרת פתיחת שטחי המסחר שנאטמו (נאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311).
- לא תתאפשר העברה של השטחים המתווספים בקומת מסחר 01 במפלס +25.00 לקומת מסחר 02 במפלס +31.00 ולהפך, וכן לקומות ולמפלסים אחרים בבניין.

#### חניה:

- מגרשים מוסרים:
- יחולו הוראות התכניות התקפות.
- מגרש מקבל:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - - '25-0004

ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי ולאופניים בגין תוספת השטחים.

**איכות סביבה:**

ביחס למגרש המקבל:

1. ככל שיעשה שינוי/תוספת במערכות המכניות תוגש חוות-דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. חיבור שטחי מסחר לפירים ומערכות המבנה.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מנחם בגין 121	אלנבי 11	רוטשילד 117	מנחם בגין 121	אלנבי 11	רוטשילד 117		
תוספת של 739.2 מ"ר עיקרי למסחר עבור קומות המסחר 01,02 (מפלסים) +25.00, +31.00 בהיתר -22 (1311)	הפחתה של 196.82 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 48.76 מ"ר עיקרי.	תעסוקה ומסחר: 79,360 מ"ר עיקרי משרדים. 10,050 מ"ר עיקרי למסחר. 35,764 מ"ר שירות למסחר ומשרדים.  ציבורי: 400 מ"ר עיקרי 160 מ"ר שירות  סה"כ שטח כולל: 810,89 מ"ר עיקרי ו- 96,933 מ"ר שירות.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.11.2024 סה"כ: 1,527.83 מ"ר לניוד.  לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 05.11.2024 סה"כ: 196.82 מ"ר לניוד.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.11.2024 סה"כ: 1,527.83 מ"ר לניוד.	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים		חניה

**הסברים נוספים ותנאים למימוש:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - - 25-0004

### 1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.

### 2. רישום הערה:

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

### התאמה לתכנית המתאר תא\5000

התכנית המוצעת מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000. טבלה לבדיקת התאמת מגרש מקבל ביחס לעקרונות תכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה	
+	ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים - לציר מתע"ן	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	
+	תוספת זכויות בניה מכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, בהתאם לסעיף 3.1.3(ד) ו-3.1.4 בתכנית המתאר.	4.2	רח"ק בסיסי:	
		12.8	רח"ק מירבי:	
		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4: הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור		
+	ללא שינוי	ל.ר	סימונים נוספים בתחום התכנית:	
		עד 40 קומות	מספר קומות מקסימאלי:	
+	אזור תכנון 601- אזור תעסוקה מטרופוליני	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון	
+	ל.ר	ל.ר	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
ל.ר	ל.ר	ל.ר	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריטת תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>	
מספר התכנית תאמ"מ/ 5089 507-0994350	שם התכנית העברת זכויות בניה מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה
מגיש התכנית 1. קבוצת עזריאלי בע"מ 2. בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ 3. רייטס גרופ ר.ב. ת"יא בע"מ	
עורך התכנית משה צור אדריכלים בוני שרים	
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "רגיל" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
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"/> אין	<input type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש
<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 למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	

מחוזות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של הנוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).	62(א5), 62(א6), 62(ג) לחוק הת"ב חתש"ח	תכנית להעברת זכויות מובנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שדרות רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11, למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121 (מגדל עזריאלי שרונה) עבור תוספת של 739.20 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחרי בקומת מסחר 1 (מפלס +25.00) ובקומת מסחר 2 (מפלס +31.00)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	תותר תוספת זכויות בניה מבח נודד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר.	סעיף כללי ללא זיהוי טאונרפי
+	לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תא/2650)	מבנה או אתר לשימור: תכולים ברשימת השימור העירונית או שעקבו לנגישים הוראות
+	לפי סעיף 3.1.4 (א)	קביעת שטחי בניה העולים על החייק המורבו - 3.1.4 - הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המורבו הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.
+	לפי סעיף 4.3 (א) הוראות כלליות (4.3.1) ורואות למרקם בגוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) ורואות למרקם בגוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)

בהנבי"מ ברח' אלנבי 11 ורוטשילד 117 למגרש מקבלי ברח' מנחם בגין 121, ומחוקקת זכויות בנייה מהסבנים לשימור בהנבי"מ.	בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 4(ג)3.1.3.	לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	
---	---	--	--

<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>		שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדת מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
	<b>סעיף</b>	א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	<b>מהות הסעיף</b>	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
*		שינוי חלוקת שטחי הבניה הסותרים בתוכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועד המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה למי התכנית האמורה ובתנאי שחשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותר) כמפורט בסעיף (ג) בטופס זה.			
מונהגים הוועדה:			
	תאריך	חתימה	שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדר'
9.9.95			
היועץ המשפטי לוועדה:			
	תאריך	חתימה	שם ושם משפחה הראל אברהם איזן, ע"ד
9.2.2025			

17 | 2017

**הערות**  
נב אילנה סולמי - ראש ע"פ (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

1170412

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - 0004-25

**חו"ד צוות:** (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה 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. אישור תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב אלנבי 11. זאת, בהמשך לאישור התמריץ האמור על-ידי הועדה המקומית ביום 26.2.2020 במסגרת ההחלטה להפקדת תכנית תא/4861 – ניווד זכויות לבית וואלה, אשר לא הגיעה לכדי אישור למתן תוקף ומשכך נדרש כעת לאישור על-ידי הועדה.
  4. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.
- ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים. 5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25 ב' מיום 26/02/2025 תיאור הדיון:**

**יעל שטופלמן:** תוכנית של ניווד מרוטשילד 117 ואלנבי 11 למגדל עזריאלי שרונה  
**מנדי רוטברד:** מציג את התוכנית  
**אודי כרמלי:** אנא הסבירו מה ההבדל בין עסקאות בשוק הפרטי לבין עסקאות דרך הקרן?  
**שרון טרייגר:** דרך הקרן מוציאים כל קורא יש וועדת סיוע מי שמקבל זכאות מקבלים דרך הקרן. אנו מעודדים עסקאות בשוק הפרטי. הם צריכים לגשת ולקנות X זכויות ומתקיימת ועדה אבל הם לא היו בתוכה.  
**ליאור שפירא:** השאלה למה אז ביום שבנו לא עשו זאת?  
**שרון טרייגר:** היתה להם תוכנית בנין עיר עם X זכויות עיקריות במהלך השנים הם ראו שהם צריכים יותר זכויות  
**ליאור שפירא:** הם בנו את הבניין בחריגה כי היה להם יותר זכויות?  
**מנדי רוטברד:** לא בנו בחריגה בגין הבניה הנוספת הסיכום היה שאנחנו סוגרים אזורים ספציפיים ולא משתמשים בהם  
**ליאור שפירא:** התכוונתי חריגה מבניה  
**אודי כרמלי:** לא היתה פה שום הכשרה בדיעבד. בקומת הקרקע יש חללים גבוהים מאוד שבתוכם במסגרת היתר בנפרד הם ייצרו קומות משנה. לא היה להם זכויות לכל הקומות האלה אבל הם הוציאו היתר ובאם הם יירצו לעשות בהם שימוש זה יהיה מותנה בניוד זכויות כחוק  
**ליאור שפירא:** למה כרגע?  
**אודי כרמלי:** מדובר בשני הליכים שונים. כעת מדובר על תב"ע חדשה לניוד זכויות שמתוכה יהיה אפשר להוציא היתר. לא תמיד הקרן יודעת לפתור מסות של זכויות ומצד שני בדרך כלל בקרן נוספים סוג מסוים של זכויות  
**ליאור שפירא:** האם יש בעיר עוד מקומות עם זכויות כלואות  
**אודי כרמלי:** יש מקומות שהסכמנו ויש מקומות שלא  
**ראובן לדיאנסקי:** נאמר שהם קיבלו היתר והתנאי היה לאטום עד שיהיו זכויות משימור?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - 0004 - 25

**אודי כרמלי:** נכון  
**ראובן לדיאנסקי:** אז למה מלכתחילה לא להגיד לו קודם כל תקבל זכויות ואז תקבל היתר  
**אודי כרמלי:** נכון, זה רק מעכב אותו בעוד כמה שנים  
**אמיר בדראן:** אתה אומר שהחללים הגבוהים היו קיימים ורק עכשיו חתכו אותם?  
**אודי כרמלי:** לא מעט פעמים הוועדה מעודדת ללכת לקראת יזמים לעזור בשלבויות פרויקטים, להוציא היתר לדיפון וחפירה  
**מנדי רוטברד:** הוצאנו היתר כחוק היה צורך ספציפי ליחידה מסחרית להגדיל את תא השטח שלהם  
**ראובן לדיאנסקי:** חוץ מהיחידה הספציפית הזו הכל עובד?  
**מנדי רוטברד:** כן, כל מה שלפי ההיתר שיש לו זכויות הם חנויות ולצדם יש אזורים שהם אטומים לגמרי. המענה של התב"ע לא כל כך זמין לכן זה אושר בתנאי לקבלת זכויות משימור. הזכויות שיש בקרן הם לדברים מהותיים  
**ראובן לדיאנסקי:** אז מה השלב הבא? זה כבר בנוי  
**אודי כרמלי:** הם יצטרכו היתר בניה כחוק. במקום מסודר הם לא יכולים לעשות דבר ללא היתר בניה אחרת זו עבירה על החוק  
**ליאור שפירא:** אז העדפה היא לתת את הזכויות לחברות מסודרות?  
**אודי כרמלי:** כשיש ניווד זכויות המהות היא לאפשר לכמה שיותר בנינים לעבור הליך שימורי, בעולם בריא לא היינו צריכים בכלל את מנגנון הניוד. מה שמעניין אותנו זה האינטרס הציבורי. במקרה הזה הוא לא יכול, הוא היה ליצור הליך נפרד  
**ליאור שפירא:** הוא לא עשה והוא ידע שהוא יעשה זאת בעתיד  
**מנדי רוטברד:** השטחים היו לאחר שהבניין נבנה. היה דייר ספציפי שהיה לו צורך בגלריה הזו זה לא קשור להיתר הראשון ולבניה הראשונה  
**ליאור שפירא:** המבנה כיום בנוי, אבל אנו לא יודעים לעשות זאת על סמך המדד אם החברה רצינית או לא?  
**אודי כרמלי:** זה ממש לא המדד, המדד הוא החוק.  
**ליאור שפירא:** אז כל חברה שתמצא שטחים עתידיים נאפשר זאת בהיתר?  
**אודי כרמלי:** בוודאי, אם זה מייצר מנגנון של ניווד זכויות ואין בזה משמעות תכנונית.  
**ליאור שפירא:** אין לנו בעיה עם ניווד הזכויות לשימור מה שאנחנו רוצים שלא יהיה רטרואקטיבי.  
**ראובן לדיאנסקי:** אם נניח נקבל התנגדויות ולא נאשר את התב"ע, מה יקרה למקום?  
**אודי כרמלי:** יישאר אטום, יש מקרים כאלה.  
**ליאור שפירא:** ואם היה מדובר במרתפים? אנו נרצה סיוור  
**אודי כרמלי:** אנו פועלים בהתאם להנחיות הוועדה. הוועדה דוחקת בנו לאפשר ליזמים שלבויות, לא פשוט לבנות בניין בת"א ובישראל בפרט.

**ראובן לדיאנסקי:** הבנו שאנו לא רוצים את ההסדרים האלו של החללים  
**אודי כרמלי:** אני לא רואה כל בעיה עם כל הסיבוך ללכת לקראת יזמים. אני אקבל כל החלטה  
**ראובן לדיאנסקי:** עניין הדיפון וחפירה זה עניין ציבורי  
**ליאור שפירא:** לא נצביע כעת, נצא לסיור בשטח ונשוב ונדון בנושא  
**עו"ד חגית בבלי מטעם קבוצת עזריאלי:** כשהבניין נבנה לא היה צורך בשטח הנוסף. היה חשוב לעיריית ת"א וגם לעזריאלי למצוא פתרון לשוכר שנוקק לשטחי בניה נוספים בחלק שביקש להשכיר. קבוצת עזריאלי הציעה לאטום את השטח בקומה המסחרית ולפעול לניוד זכויות, אין חריגה בבניה. בהיתר הבניה כתוב בכפוף לקידום תב"ע לניוד זכויות, קנינו את הזכויות הללו לקח לנו זמן כסף ועשינו תב"ע כדי לאשר את הזכויות. ואנחנו כאן וזה התהליך שעשינו.  
**אלחנן זבולון:** יש כאן אמירה חדשה משמעותית  
**עו"ד חגית בבלי מטעם קבוצת עזריאלי:** הצורך עלה כמה שנים לאחר שהבניין נבנה  
**אלחנן זבולון:** תסבירי את השטחים הצפים  
**חגית בבלי:** ניידנו רק מה שצריך  
**אודי כרמלי:** אתה מתכוון למס' שמנויד שהוא לא המס' שנבנה? זה עניין של שמאות  
**שרון טרייגר:** הם הוציאו את ההיתר לצורך בניית גלריה לא היו להם את השטחים, הם היו צריכים מענה מידי והם בקשו אם אפשר כרגע לקחת את השטחים מהמפלסים לצורך הורדה לקומת גלריה. הוועדה אישרה לבנות גלריה בכפוף לאטימת השטחים ולהכנת תב"ע לניוד עבור אותם שטחים אטומים. היום בתב"ע הזו בנוסף לפתיחת השטחים האטומים עולה צורך לעוד שטחים עיקריים ולכן ביקשו לרכוש זכויות נוספות מעבר לאותם שטחים שהם מחויבים לפתוח.  
**מנדי רוטברד:** יש עוד 190 מ"ר שהם אקסטרה שאותם הם מבקשים בהתאם לצרכים שלהם  
**ראובן לדיאנסקי:** היה בנין גמרו לבנות אותו ואז נולד צורך חדש, זה בעצם השטחים הכלואים. כבר אז למה לא נעשה המעבר של אחוזי השימור על מנת להסדיר את השטחים החדשים שיש צורך עבורם?  
**מנדי רוטברד:** התהליך של ניווד מזכויות לשימור לוקח הרבה זמן

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי	26/02/2025
שרונה	3 - - 25-0004
דיון בהפקדה	

אורלי אראל: הקרן נועדה לאלה שלא מצליחים להגיע הסכמות בין יזם לבין נכס לשימור  
ליאור שפירא: נשוב ונדון לאחר הסיור

**בישיבתה מספר 0004-25 ב' מיום 26/02/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה  
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לצאת לסיור ולשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אמיר בדראן, מאיה נורי, דייבי  
דישטניק