

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

**פרוטוקול מספר 25-0005**  
**ה' אדר תשפ"ה 05/03/2025 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:19  
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, ד"ר, חיים גורן,  
 מיטל להבי, דיבי דיסטניק, ד"ר

השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון מיטל להבי חיים מאיר גורן אמיר בדראן, עו"ד דיבי דיסטניק, ד"ר רועי אלקבץ, 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 סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי שירה קאשי דקלו פרדי בן צור, עו"ד יובל רוז, עו"ד דני ארצי עדי בסיס, אדר' רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים: ראובן לדיאנסקי, עו"ד מאיה נורי שקד, עו"ד דודו לניאדו	משנה לראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים: אביגדור פרויד מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבוניס בתל אביב - יפו משרד הפנים

**פרוטוקול מספר 25-0005 מיום 5-3-2025 אושר בישיבה**  
**מספר 25-0006 מיום 19-3-2025**

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

**פרוטוקול מספר 25-0005**  
**ה' אדר תשפ"ה 05/03/2025 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:19  
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, ד"ר, חיים גורן,  
 מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0004 מיום 26/02/2025
1.	1		חלק מחלקה 12 בגוש 6610 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		הפקעה דרכים בתחום תכנית תא/2975 - מע"צ דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	5		הפקעת שטחי ציבור מתחם נס לגויים - תב"ע 4100 דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	8		תיק 2024-09758 רחוב עאזר אדיל מס' 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956
5.	15	507-1030709	נופי ים צפון דיון בסעיף 78 (2)
6.	19	507-0685032	שפירא - מושע 12 דיון בהתנגדויות
7.	28	507-1028927	התחדשות דרך השלום 105 - 117 דיון בהתנגדויות
8.	67		אח"י דקר - תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	91		בקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 7022 חלקה 69 רחוב שערי ניקנור 4 דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום
10.	95		המחוגה דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	110	507-0621151	שיכונני חיסכון דיון בהפקדה
12.	138	507-1372077	סומקן נרדור דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לוועדה מחוזית
13.	142	507-1335801	העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב דיזינגוף 10 למגרש לבנדה 53 דיון בהפקדה
14.	146		מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דיווח על תכניות שאושרו:  
 תא/מק/4837 - יהודית 2

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה 05/03/2025 1 - 25-0005
6610 - חלק מחלקה 12 בגוש 6610 דיון בהפקעה - דיון רגיל	

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**  
שכונת גלילות, מדרום לרח' יוניצ'מן, ממזרח לדרך נמיר מרדכי ומצפון לרח' פרסיץ שושנה.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך - חלק מרח' שושנה פרסיץ שטח פנוי ולא מפותח	שטח ציבורי פתוח ודרך.	5,075 מ"ר	230,980 מ"ר	פרטיים ועיריית תל אביב	12	6610

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח ודרך עפ"י: תב"ע 3700 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6967 מיום 15/01/2015 כ"ד טבת תשע"ה

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 12 בגוש 6610 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

**בישיבתה מספר 05/03/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיע חלק מחלקה 12 בגוש 6610 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, חיים גורן, מיטל להבי, דיבי דיסטניק

**מטרת הבקשה:**

אישור הפקעה – הפקעת שטחי ציבור במתחם מע"צ



**גושים וחלקות בתכנית:**

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חצר תפעולית של בית מלאכה בבן צבי 59	דרך מאושרת	כ - 320 מ"ר	1,130 מ"ר	פרטיים	34	7053
חצר מתחם מע"צ הכוללת גדרות ומבנים נטושים, לא בשימוש. שטח ריק ללא בנייה בחלק הצפוני של מתחם מע"צ	דרך מאושרת	כ - 1,113 מ"ר	11,335 מ"ר	מדינת ישראל	35	7053
פנוי	דרך מאושרת, מבנה ציבור ושצ"פ	כ - 72 מ"ר	97 מ"ר	מדינת ישראל	128	7053
תפוס בחלקו – כניסה לתחנת דלק וחצר של מסעדה	דרך מאושרת	כ - 2,601 מ"ר	9,245 מ"ר	מדינת ישראל קיימת הערת אזהרה לטובת אופוריד השקעות 2003 בע"מ.	1	7063
הרצל 186 – חלק ממגרש לשטיפת רכבים לא מוסדר	דרך מאושרת	כ - 134 מ"ר	869 מ"ר	מדינת ישראל קיימת הערת אזהרה לטובת אופוריד השקעות 2003 בע"מ.	2	7063

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- הפקעה דרכים בתחום תכנית תא/2975 - מע"צ	05/03/2025
דיון בהפקעה - דיון רגיל	2 - - 0005-25

### **מצב תכנוני קיים :**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, שצ"פ ושבי"צ עפ"י :  
תב"ע 2975 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6298 מיום 26/09/2011 כ"ז אלול תשע"א

### **מצב חוקי :**

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

### **חוו"ד מה"ע :**

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 34, 35, 128 בגוש 7053, חלקות 1, 2 בגוש 7063 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

### **בישיבתה מספר 0005-25 מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להפקיע חלק מחלקות 34, 35, 128 בגוש 7053, חלקות 1, 2 בגוש 7063 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, חיים גורן, מיטל להבי, דיבי דיסטניק

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**  
צפון: רח' בן צבי דרום: רח' נס לגויים מזרח: גרינבוים מערב: שלבים/היינריך היינה



**גושים וחלקות בתכנית:**

מזב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
דרך	דרך ומבנים ומוסדות ציבור	בשלמות (כולל שטח שהופקע בעבר)	11,548	מדינת ישראל	16	6992
דרך	דרך מאושרת	בשלמות (כולל שטח שהופקע בעבר)	3,935	מדינת ישראל	73	6992
מסעדת "סמרקנד" – בן צבי 36 מאפיית "בייגלה חס" בן צבי 34	דרך מאושרת	1,183	2,343	מדינת ישראל	1	7054
דרך	דרך מאושרת	35	1,399	פרטיים	7	7054
חזית הכניסה לתחנת דלק "פז" בן צבי 46	דרך מאושרת	173	2,869	פרטיים	10	7054
רוב השטח פנוי, בחלקו סככות	שצ"פ דרך, שבי"צ	29,823	55,277	מדינת ישראל	11	7054
דרך	דרך	55	55	פרטיים	12	7054

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4100 תב"ע - הפקעת שטחי ציבור מתחם נס לגויים - תב"ע 4100</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהפקעה - דיון רגיל</b>	<b>3 - - 0005-25</b>

גוש	חלקה	בעלות	שטח במ"ר	שטח בהפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7054	13	מדינת ישראל	439	בשלמות	שטח ציבורי פתוח, דרך	מבנה לפינוי
7054	14	פרטיים	442	189	דרך מאושרת	חצר מתוחמת לפינוי אור החיים 40
7054	15	מדינת ישראל	11,361	4,051	שטח ציבורי פתוח	רוב השטח פנוי, בחלקו סככות
7054	16	פרטיים	1,972	1,509	דרך מאושרת	מבנים לפינוי בפינת הרחובות נס לגויים והיינריך היינה
7054	18	מדינת ישראל	798	784	שטח ציבורי פתוח	חלק ממבנה מלאכה ברח' פשב דימיטר
7054	23	מדינת ישראל	49,598	28,007	דרך מאושרת	רוב השטח פנוי, בחלקו סככות המיועדות לפינוי
7055	54	מדינת ישראל	19,787	בשלמות (כולל שטח שהופקע בעבר)	דרך מאושרת	מבנה לפינוי בן צבי 54
7055	57	מדינת ישראל	364	בשלמות (כולל שטח שהופקע בעבר)	מבנים ומוסדות ציבור	פנוי
7063	1	מדינת ישראל	9,245	1,105	דרך מאושרת	פנוי

#### מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך, שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור עפ"י: תב"ע 4100 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7429 מיום 22/01/2017 כ"ד טבת תשע"ז

#### מצב השטח בפועל:

השטח כולל בנייה לא מסודרת ולא חוקית המיועדת לפינוי. לאחר ההפקעה העירייה תפעל לפינוי המחזיקים כנגד פיצוי בהתאם לזכויותיהם בקרקע.

#### מצב חוקי :

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

#### חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את החלקות וחלקי החלקות כפי שמופיעים בטבלה מעלה לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי שטחי הציבור, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

#### בישיבתה מספר 0005-25 מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיע את החלקות וחלקי החלקות כפי שמופיעים בטבלה מעלה לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ולאחר פינוי שטחי הציבור, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת שטחי ציבור מתחם נס לגויים - תב"ע 4100	05/03/2025
דיון בהפקעה - דיון רגיל	3 - - 25-0005

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דיסטניק

מס' החלטה	התוכן
05/03/2025	- תיק 09758-2024 רחוב עאזר אדיל מס' 4
4956-0005 - 4	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מר יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורך הדין מישאל שרעבי, 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 06/10/2024 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 4956.

#### פרטי הנכס התובע:

גוש: 8997 חלקה: 15

כתובת: רחוב עאזר אדיל מס' 4

תובעים: עוודי אחמד ופתחיה

בא כוח התובעים: עו"ד מוראני עבד ניבין

#### תשריט סביבה:



#### פירוט סכום הפיצויים:

1,064,480 מיליון ₪

#### טענות התובעים (מתוך חוות דעת שמאי התובעים יוסי אוזן ואוריה לוי):

1. מניעת דרך גישה ליחידת דיור מס' 2
2. הגדלת צפיפות נפח תנועה, רעש, זיהום אוויר ושינוי אופי סביבה
3. פגיעה בפרטיות
4. קירבה למבנה ציבור

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תיק 09758-024 רחוב עאזר אדיל מס' 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956	05/03/2025 4 - 25-0005

### חוו"ד שמאי הוועדה המקומית מר יונתן לוי:

בשומת התביעה הוערכו שווי המקרקעין כ – 52.6% מסך הזכויות המוקנות לחלקה, 125% עיקרי, בתוספת 6 ממ"דים, שטחי שירות ומרתפים. להיקף השווי הנ"ל כמגרש ריק ופנוי אף הוספו תרומת המחברים. **תשומת הלב כי למסמכי התביעה צורף הסכם מכירת זכויות החתום ע"י עמידר מתאריך 31/03/2015. תחת "תנאים מיוחדים", סעיף 1 נכתב במפורש כי ז"ב הנמכרות הינם בהיקף של 95 מ"ר עיקרי + 20.5 מ"ר שטחי שירות + 30.85 מ"ר שטחי שירות למימוש בסבירות נמוכה. סעיף 12 הוסיף והדגיש כי כל יתרת ז"ב הן ע"פ תב"ע בתוקף והן העתידיות הינם בבעלות עמידר. זי בכך בכדי לשמוט את הקרקע תחת סכומי התביעה. התקנון המוסכם המצורף להסכם מפרט תחת סעיף 5 כי כלל ז"ב שלא נמכרו שייכות למוכר.**

הסכם המכר השני, מיום 29/07/2001 מציין בסעיף 1 (ח') כי היקף ז"ב הנמכר כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרתפים בהיקף של עד 105 מ"ר. גם במקרה דנן נרשם בתנאי ההסכם, סעיף 14 (ג) כי המוכרת (עמידר) רשאית להוציא את גג הבניין מהרכוש המשותף ולבצע בו כל בניה, כאשר הרוכשת מתחייבת לאפשר לה את המימוש.

### להלן התייחסות לראשי הנזק:

**מניעת דרך גישה לדירה מס' 2:** ראשית, כבר במצב התכנוני הקודם, תכנית 2660 אינה מאפשרת גישה דרך מקרקעי התובעים למתחם שוק האתרוג, וגישה הדרך הסטטוטורית ממקרקעי התובעים היא דרך רח' אדיל עאזר. משכך, לא ניתן לייחס ירידת ערך כלשהי כתוצאה ממניעת גישה לנכס לתכנית הנבחנת. יתרה מכך, שומת התביעה טוענת טענה לירידת ערך, שאיננה נכונה, ישנו הפסד של 14 מ"ר חצר שישמשו כדרך גישה מדירה מס' 1. עם זאת, היות והתכנית הנבחנת לא חלה על מקרקעי התובעים, ולכן אינה משנה את השימוש ביחס לשטח זה.

### **הגדלת צפיפות נפח תנועה, רעש, זיהום אוויר ושינו באופי הסביבה:**

כלל הטענות בראש נזק זה הועלו באופן תיאורטי, ללא תימוכין המוכיחים מהו הגידול בהיקפים הנטענים ומהי השפעתם על הסביבה. ראשית, הועלתה טענה לגבי מס' מקומות חניה, אך הטענה איננה ברורה, ושנית, היקפים של נפחי התנועה, רעש וזיהום אוויר הנטענים ע"י השמאי בכתב התביעה כלל לא נבחנו, והמסקנה לפיה התכנית החדשה מייצרת העמסה בגין האלמנטים הנ"ל לא נתמכה. בנוסף, שומת התביעה לא הוכיחה כי הגדלת הצפיפות עתידה להביא לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין, ולא צורף שום ביסוס באמצעות איש מקצוע רלוונטי, וזאת כאשר הנתונים מדידים.

כמו כן, שומת התביעה אינה כוללת בדיקה אמפירית כלשהי. ככל והייתה קיימת השפעה שלילית כתוצאה משינויים אלו, הרי שהשפעתה היא על הסביבה כולה, אך מסקירתנו, מתקבלת הוכחה הפוכה, חלה עלייה משמעותית בערכי השווי במקרקעין אחרים הגובלים בתכנית.

זאת ועד, התכנית החדשה מציעה פריסת זכויות הבניה על פני 4 מבנים שונים. 3 מהמבנים הנ"ל אינם גובלים בנכס התובע ואינם משפיעים עליו. בניגוד לאמור דלעיל, הרי שבמצב הקודם הותר למימוש מבנה אחד מסיבי. כלל האלמנטים הנ"ל לא נבחנו ולא קיבלו ביטוי כלשהו בשומת התביעה.

ולסיום, סקירת פרטוקול ישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1355 דנה בנקודה זאת, וקבעה כי התכנית הנדונה מפחיתה את שטחי המסחר ומגדילה את שטחי המגורים, דבר אשר יצמצם את תנועת כלי הרכב והולכי הרגל. בהתייחסות אחרת השיבה כי התכנית משנה את המצב המאושר ומפחיתה את היקף שטחי המסחר, מכאן שהתכנית תפחית את המשיכה למקום זה.

### **פגיעה בפרטיות:**

שומת התביעה מפנה לשומה של השמאית המכריעה בדימוס נורית גירבי, אך בפועל, אין קשר בין המקרה הנבחן בשומת גירבי לבין המקרה דנן. יתר הדוגמאות ששולבו בחוות הדעת בסעיף 9.7.2 נעשו, ככל הנראה, ללא בדיקה.

הדירות בבעלות התובעים ניצבות בקומת הקרקע (ומיועדות להקמת בניין), כך שגם במצב התכנוני הקודם קיימת אפשרות להקמת דירות מגורים בחלקות סמוכות, ה"צופות"

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תיק 09758-2024 רחוב עאזר אדיל מס' 4	05/03/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956	4 - - 0005-25

למקרקעי התובעים (סה"כ 13.5 מ', מבנה בגובה 10.5 מ' בתוספת בנייה על הגג של עד 3 מ' נוספים), כך שפרטיות מלאה בתחום החלקה שבנדון אינה קיימת. זאת ועוד, בניין מגורים הניצב בטבורה של יפו, במרכז המטרופולין של ישראל, אינו יכול לצפות לפרטיות מלאה לעולם ועד, בוודאי שלא בקומות הנמוכות בבתי המגורים. בעידן המודרני הטכנולוגיה מאפשרת להשקיף ולצלם ממרחק רב. משכך, פרטיות מלאה מתקבלת רק באמצעות וילונות, חלונות ייחודיים וכיוצ"ב. במקרה שבנדון, עוד במועד הקובע, סביבתו של הנכס שבנדון כבר מושפעת מנכסים גובלים הפוגעים בפרטיות. לו קיימת פגיעה בפרטיות כתוצאה מחצר צמודה, כיצד הייתה נפגעת הפרטיות כתוצאה ממאות אנשים הסובבים את שטחי המסחר במצב הקודם? לו הייתה קיימת ירידת ערך כתוצאה מפגיעה בפרטיות, הרי שזו הייתה משתקפת ובאה לידי ביטוי גם בעסקאות השוואה במקרקעין גובלים אחרים. עסקאות השוואה שנדגמו מוכיחות ההפך.

### **קרבה למבני ציבור:**

שומת התביעה מציגה מיקום "משוער" של דירות התובעים על גבי תשריט בינוי של התכנית בעמוד 29 לשומה. אלא מאי? מבחינת מיקומו של מגרש 300 בתכנית החדשה ביחס למקרקעין התובעים, עולה כי הסימון איננו מדויק, ויש חשש להטעייתה של הועדה הנכבדה.

זאת ועוד. מסגרת הבנייה שנקבעה בתכנית תא/2660 נותרה במקרקעי התובעים ללא שינוי, כפי שסומן בתשריט נספח "תחום מותר לבניה". במגרש הנבחן, תכנית 4956 הגדירה כי קו הבניין המזרחי הינו 3 מ'. במדידה גרפית שנערכה על גבי נספח "תחום מותר לבניה" בתכנית 2660, התקבל כי המרחק בין הבניינים (מגרש התובע וקומת הקרקע המסחרית במצב הקודם במגרש הנתבע) עמדו על 3 מ' בלבד. קרי, המרחק בין הבניינים האפשריים, בין שני מצבי התכנון נותר זהה וללא שינוי, בסך של 3 מ'. על כן התכנית הנבחנת מיטיבה עם התובעים, מפני שהיא קובעת ייעוד של קומת קרקע למגורים לצד משרדים בשימוש למבני ציבור בקומת הקרקע, במקומה של התכנית הקודמת אשר קבעה שימושים של קרקע מסחרית.

**לסיכום**, שומת התביעה לא עמדה בנטל ההוכחה הנדרש, עת לא נתמכו ראשי הנזק בתביעה בהוכחות. כאן המקום להדגיש כי לא ניתן לבחון חו"ד לתביעת ערך כאשר זו נסמכת כולה על הצד התיאורטי, ללא תימוכין לעוצמות הפגיעה וללא דוגמאות ממשיות המוכיחות ירידת ערך במקרים דומים.

עיקר טענות הסף המשולבות בשומת התביעה טוענות לירידה בשווי המקרקעין בשל שינוי ייעוד המקרקעין הגובלים, תוך העצמת הזכויות, שהינן אך דבר טבעי בעיר מרכזית כמו תל אביב בפרט וגוש דן בכלל, שרוויה בפרויקטים להתחדשות עירונית. למעשה, כל יהבה של התביעה נשענת על הנחות והסקת מסקנות שאינן מבוססות.

בנסיבות אלו, עת שומת התביעה לא מספקת שום תימוכין קונקרטיים מדוע נקבעו עוצמות הפגיעה שנטענו, עד לעוצמה של כ - 18.6% (!!) משווי המקרקעין, דינה להידחות. אנו סבורים כי בעידן המודרני, בו קיימת נגישות גבוהה למידע ספציפי ורלוונטי, לא ניתן לקבל חו"ד שמאית שאינה מוכיחה ירידת ערך קונקרטיית וספציפית ותומכת אותה בעובדות ודוגמאות.

### **תקציר חוות דעת עורך הדיון מישאל שרעבי, ב"כ הוועדה המקומית:**

בתביעה נטען לירידת ערך המקרקעין הידועים בגוש 8997 חלקה 16 וחלק מחלקה 15, המהווים שתי דירות מגורים בקומת הקרקע ברח' אדיל עאזר 6-8 בתל אביב יפו, עקב אישורה של תכנית תא/מח/4956 (להלן – "התכנית החדשה"). התכנית החדשה אינה חלה על מקרקעי התובעים ואינה משנה אותם, והם מצויים ממזרח לתחום התכנית החדשה.

**לאחר בחינת התביעה וחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, הנני סבור כי התובעים לא הוכיחו שהתכנית החדשה פגעה במקרקעי התובעים, אלא להיפך - התכנית החדשה הטיבה את מצב מקרקעי התובעים לעומת המצב הקודם, ולכן יש לדחות את התביעה.**

**להלן אפרט את הטעמים המצדיקים את דחיית התביעה.**

### **המתודולוגיה שנקטה בחוות דעת שמאי התובעים המהווה את שומת התביעה**

בסעיף 10 לחוות דעת שמאי המקרקעין, מר יוסי אוזן ומר אוריה לוי, צוין כי שווי המקרקעין ירד

מס' החלטה	התוכן
05/03/2025 4 - 25-0005	- תיק 09758-2024 רחוב עאזר אדיל מס' 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956

בסכום של 1,062,480 ₪, במועד פרסום התכנית החדשה; וכי פגיעה זו באה לידי ביטוי בראשי נזק אלו: מניעת דרך גישה לדירה מס' 2 (172,480 ₪); הגדלת צפיפות נפח תנועה, רעש, זיהום אוויר ושינוי אופי הסביבה (290,000 ₪); פגיעה בפרטיות (460,000 ₪); וקרבה למבנה ציבור (140,000 ₪).

לפי סעיף 9.4.3 לשומת התביעה, שווי המקרקעין במצב המיטבי הקודם הוא בנייה מחדש של המגרש ששטחו 445 מ"ר (חלקה 16 וחלק מחלקה 15 בגוש 8997) בהיקף של 786.38 מ"ר בנייה (כולל ממ"דים), כאשר שווי מ"ר מבונה הוא 13,500 ₪ למ"ר; ולכן נטען כי שווי 13,000 ₪ למ"ר. X המגרש הכולל הוא 10,616,147 ₪ (כ-786.38 מ"ר).

לפי שומת התביעה, החלק היחסי המיוחס לתובעים משווי המגרש הנ"ל הוא 0.526, ולכן נטען כי X החלק היחסי המיוחס לתובעים בשווי המקרקעין הוא 5,582,423 ₪ (כ-0.526).  
10,616,147 ₪); לכך הוסף שווי מחוברים בהיקף של 139,000 ₪ (ללא פירוט ונימוק); וכך נטען כי שווי המקרקעין המיטבי של התובעים במסגרת המצב הקודם לאישורה של התכנית החדשה הוא 5,720,000 ₪ (במעוגל).

בשומת התביעה לא נעשתה כל בחינה של שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, ואך נטען לפגיעה בסך של 1,062,480 ₪, שבאה לידי ביטוי בסכימת ארבעת ראשי הנזק שפורטו לעיל, סכום המהווה כ- 18.6% משווי המצב הקודם כנטען בשומת התובעים.

#### **הפגמים המהותיים הקיימים בחוות דעת שמאי התובעים המהווה את שומת התביעה**

כאמור, נקודת המוצא בשומת התביעה היא שלתובעים יש כ-52.6% מתוך כ-786 מ"ר זכויות בנייה במצב התכנוני הקודם (כולל ממ"דים), המהווים כ-413 מ"ר זכויות בנייה; ושווי המקרקעין של התובעים במצב הקודם נקבע על יסוד נקודת הנחה זו.

אולם, וכפי שעולה מאישורי הזכויות והסכמי המכר, אשר הוגשו על ידי התובעים, אין בידי התובעים כ-413 מ"ר זכויות בנייה כמפורט לעיל; ואלו זכויותיהם:

לפי הסכם מכר מיום 29.7.01 – דירה מס' 2 – הדירה בשטח של 67.58 מ"ר בנוי; ולפי סעיף 1(ח) להסכם, היקף זכויות הבנייה הנמכרות הוא בהיקף של עד 105 מ"ר (כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות, מרתפים וכל שטח בנוי אחר); ובסעיף 14(ג) צוין, כי המוכרת רשאית להוציא את גג הבניין מהרכוש המשותף, ולהותירו בבעלות המוכרת.

לפי הסכם מכר מיום 31.3.15 – דירה מס' 1 – הדירה בשטח של 69.50 מ"ר בנוי; ולפי סעיף 1 לתנאים המיוחדים לעסקה, מעבר לשטח הבנוי, נמכרות להם גם זכויות בנייה בהיקף של 95 מ"ר שטחים עיקריים + 20.5 מ"ר שטחי שירות + 27.75 מ"ר שטחים עיקריים למימוש בסבירות נמוכה + 30.85 מ"ר שטחי שירות למימוש בסבירות נמוכה; ובסעיף 12 לתנאים המיוחדים לעסקה צוין, שיתר זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות הן של המוכרת.

עניין זה משליך באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם; ומשום שבשומת התביעה חלק מראשי הנזק הנטענים בוססו על אחוזים משווי המקרקעין במצב הקודם, הרי שגם הסכומים הנטענים בקשר לראשי הנזק הנטענים שגויים.

כמו כן, ומשום שנקודת המוצא בשומת התביעה הוא בנייה מחדש, לא הייתה הצדקה להוספת שווי המקרקעין במצב הקודם "מחוברים" בסך של 139,000 ₪; וממילא גם לא צוין בשומת התביעה כל פירוט או נימוק ביחס לשווי זה. גם לא היה מקום לתאר את ראשי הנזק הנטענים על יסוד המצב הקיים ביחס לשתי הדירות של התובעים במצבם כיום.

שנית, אין מחלוקת על כך שהתכנית החדשה אינה חלה על המקרקעין, ולכן ומשום שטענת התובעים היא טענה לפגיעה עקיפה של התכנית החדשה בשווי המקרקעין, מצופה מהם היה להוכיח טענה זו כדבעי, שכן לכל הדעות ברור שהתכנית אינה פוגעת במקרקעין באופן ישיר (כגון צמצום זכויות בנייה במקרקעין), והם כלל לא עשו כן.

טענה זו מקבלת משנה תוקף שעה שאנו עוסקים בסביבה עירונית, ולכן לכל בעל זכויות במקרקעין אמורה להיות ציפייה טבעית לפיתוח המטרופולי; והוא צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו; וציפייה זו מקבלת ביטוי גם בשווי המקרקעין במובן זה שפיתוח עירוני סביר בסמוך למקרקעין, לכשעצמו, אינו פוגע ואינו משליך על שווי המקרקעין השכנים.

שלישית, שומת התביעה מבוססת בעיקרה על הנחות ומסקנות תיאורטיות, והיא אינה מוכיחה את הפגיעה הנטענת ואת שיעורה, כנדרש בדיון; ומעבר לשומת התביעה אין חוות דעת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- תיק 09758-2024 רחוב עאזר אדיל מס' 4</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956</b>	<b>4 - 0005-25</b>

מקצועיות של מומחים ביחס לנושאים אליהם היא מתייחסת (כגון נפח תנועה, רעש, זיהום אוויר ופגיעה בפרטיות).

מעבר לאי צירוף חוות דעת מקצועיות תומכות, שמאי התובעים נמנעו מלהוכיח, ולא בכדי, את ירידת הערך הנטענת באמצעות גישת השוואה. מנגד, בעמ' 25 ו-26 לשומת שמאי הוועדה המקומית פורטו עסקאות השוואה מסוימות המלמדות שהתכנית החדשה כלל לא פגעה במקרקעין הסמוכים לה, אלא העלתה את שווי המקרקעין הסמוכים לה.

רביעית, וכאמור לעיל, בשומת התביעה, יש צורך להתייחס גם לאלמנטים המשביחים של התכנית החדשה, ואין התייחסות לכך בשומת התביעה. כפי שצוין בעמ' 22 לשומת שמאי הוועדה המקומית, בשומת התביעה אין שקלול של האלמנטים המשביחים של התכנית החדשה על שווי מקרקעי התובעים, על אף שהיא תכנית המקדמת פיתוח והתחדשות עירונית במתחם שוק האתרוג; התכנית מאפשרת מערכת שטחים פתוחים ומגוונים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל, אשר ישתלבו במערך צירי הולכי הרגל הקיימים בין רצועת החוף ורחוב יפת. התכנית מצמצמת את שטח המסחר לעומת המצב הקודם. ההתחדשות העירונית במתחם הסמוך למקרקעי התובעים תשפיע לטובה על מקרקעי התובעים. הוראות התכנית הנבחנת כוללות הוראות עיצוב פיתוח ובינוי, בניה ירוקה, דרכים וחניות ואיכות הסביבה (סעיפים 6.4-6.1), ונספחי בינוי, עיצוב פיתוח ובינוי ונספח תנועה.

מעבר לאמור לעיל, להלן תינתן גם התייחסות פרטנית נוספת בקשר לראשי הנזק הנטענים.

#### התייחסות נוספת לטענת התובעים בדבר מניעת דרך גישה לדירה מס' 2 (172,480 ש"ח)

ראשית, לא חל כל שינוי תכנוני בקשר לגישה למקרקעין עקב אישורה של התכנית החדשה. גם במצב התכנוני הקודם שבא לידי ביטוי בתכנית תא/2660 לא הייתה גישה דרך מקרקעי התובעים למתחם שוק האתרוג, וגישת הדרך הסטטוטורית ממקרקעי התובעים היא דרך רח' אדיל עאזר. משכך, לא ניתן לייחס ירידת ערך כלשהי לטענה בדבר מניעת גישה לנכס לתכנית החדשה, אשר משפרת ומייעלת את מערך הדרכים.

יתרה מכך, בשומת התביעה נטען לירידת ערך בשל אובדן שווי חצר בהיקף של 14 מ"ר (במידה גרפית), אך כאמור התכנית החדשה אינה חלה על מקרקעי התובעים, ואינה משנה אותם או את השימוש בהם.

זאת ועוד, כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית, הגישה בשומת התביעה היא כי המימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם הוא ניצול מלוא זכויות הבניה כקרקע פנויה ל-6 יח"ד בבנין אלטרנטיבי חדש, ושמאי הוועדה המקומית אינם חולקים על כך. משכך, בשומת התביעה לא הובהר מדוע לא ניתן יהיה בתכנון אדריכלי חדש, זה שיוגש בבקשה להיתר המבקשת לנצל את מלוא זכויות הבנייה, לייצר גישה מיטבית למקרקעין מרח' אדיל עאזר בלבד, ללא גריעת שטחי חצרות. שמאי התובעים אינם טוענים ואינם מוכיחים, כי בבינוי חדש יהיה הפסד שטח חצר, ואף אין חוות דעת אדריכלית התומכת בכך.

#### התייחסות נוספת לטענה בדבר צפיפות, תנועה, רעש, זיהום אוויר ושינוי באופי הסביבה

**בניגוד לנטען, התכנית החדשה הפחיתה את נפחי התנועה, הרעש וזיהום האוויר לעומת המצב הקודם.** במצב הקודם לאישורה של התכנית חדשה, חלה תכנית תא/2660, אשר סיווגה את מתחם התכנית החדשה ליעוד אזור מסחרי ומגורים: מסחר בהיקף של 3,000 מ"ר ומגורים בהיקף של 4,000 מ"ר. לפי התכנית החדשה, היקף המסחר הופחת מ-3,000 מ"ר עיקרי במצב הקודם ל-1,000 מ"ר עיקרי עילי; השטח המיועד למגורים עלה מ-4,000 מ"ר עיקרי במצב הקודם ל-8,885 מ"ר עיקרי; וכן 635 מ"ר עיקרי לדיוור בהישג יד.

מעבר לכך שהתכנית החדשה צמצמה את שטחי המסחר, היא יצרה מעבר להולכי רגל בתחום התכנית החדשה, המשפר את הקישוריות במרחב ויאפשר לווסת את תנועת הולכי הרגל במרחב ואף קבעה תקן חניה 1:1 למגורים.

כך גם קבעה הוועדה המחוזית כאשר היא דנה בהתנגדויות לתכנית החדשה ביום 21.6.21 (בסעיף יב' בעמ' 4 להחלטתה ובסעיף יח' בעמ' 5 להחלטתה). דהיינו, אין כל ממש בטענות התובעים בקשר לצפיפות, נפחי תנועה, רעש, זיהום אוויר וכיוצא באלה, שכן התכנית מפחיתה את שטחי המסחר ואף מצמצמת את תנועת כלי הרכב ויוצרת פתרונות חניה ותנועה בתחומה של התכנית.

שנית, התכנית החדשה אינה מהווה "שינוי מהותי" כנטען ביחס לסביבתה, וכאמור מדובר בהתפתחות עירונית סבירה וצפויה, וכלל אין מדובר בתכנית חדשה פוגענית, כי אם על תכנית המטיבה עם סביבתה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>4 - תיק 09758-2024 רחוב עאזר אדיל מס' 4</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956</b>	<b>4 - 25-0005</b>

שלישית, וכפי שהראו שמאי הוועדה המקומית בעמ' 25 ו-26 לשומתם, עסקאות השוואה מלמדות, כי התכנית החדשה העלתה את ערך המקרקעין הסמוכים לה, ובוודאי שלא הורידה את ערכם. כלומר, הטענה התיאורטית של התובעים אינה מקבלת ביטוי בעסקאות השוואה, ולא בכדי.

רביעית, התכנית החדשה מציעה פריסה של זכויות הבנייה על פני 4 מבנים שונים. 3 מהמבנים הנ"ל אינם גובלים בנכס התובעים ואינם משפיעים עליו; וכך, השתפר מצב מקרקעי התובעים, שכן במצב הקודם הותר למימוש מבנה אחד מסיבי. אלמנטים אלו לא נבחנו ולא קיבלו ביטוי בשומת התביעה.

כמו כן, טענות בקשר לצפיפות, נפחי תנועה, רעש וזיהום אוויר כלל לא נבחנו על ידי מומחה מטעם התובעים, ולכן אין בהעלאת טענות אלו כלאחר יד, כדי לבסס טענות אלו.

#### התייחסות נוספת לטענת התובעים בדבר פגיעה בפרטיות (₪ 460,000)

כפי שצוין בעמ' 32 לשומת שמאי הוועדה המקומית, המרחק בין הבניין שיוקם בחלקת התובעים לבין הבנייה בתחום התכנית החדשה **נשאר זהה וללא שינוי בסך של 3 מ'.** לפיכך, התכנית החדשה לא השפיעה על הפרטיות שממילא לא הייתה מלאה במצב הקודם.

כמו כן, **דירות התובעים מצויות בקומת הקרקע (ומיועדות להקמת בניין), כך שגם במצב התכנוני הקודם קיימת אפשרות להקמת דירות מגורים בחלקות סמוכות ה"צופות" למקרקעי התובעים (סה"כ 13.5 מ', מבנה בגובה 10.5 מ' בתוספת בנייה על הגג של עד 3 מ' נוספים), כך שפרטיות מלאה במקרקעי התובעים אינה קיימת. בענייננו, עוד במועד הקובע, סביבת מקרקעי התובעים כבר מושפעת מנכסים גובלים הפוגעים בפרטיות.**

לא למותר לציין כי במסגרת ההתנגדות לתכנית החדשה הועלתה טענה ביחס לגובה המבנים בתכנית החדשה, אשר נדחתה בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 21.6.21 (בסעיף יא' בעמ' 4 להחלטה), בקביעה שאין מדובר בבנייה בסביבה כפרית, אלא בעיר ת"א יפו, על כל המשתמע מכך. דהיינו, התכנית החדשה תואמת את סביבתה ואת מיקומה, ואין בה משום תכנית הפוגעת בסביבתה בשל גובה המבנים בתחומה.

כפי שצינו שמאי הוועדה המקומית, בניין מגורים הניצב בטבורה של יפו, במרכז המטרופולין של ישראל, אינו יכול לצפות לפרטיות לעולם ועד, בוודאי שלא בקומות הנמוכות בבתי המגורים, ויש לעשות שימוש באמצעים טכניים להשגת פרטיות.

כפי שצוין לעיל, המתודולוגיה של שומת התביעה היא בניית בניין חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבנייה, ולכן דווקא עם ניצול הבנייה החדשה, בעלי המקרקעין יוכלו לשקלל את אופן בניית הבניין החדש, תוך שמירת פרטיות, ככל שניתן, בסביבה עירונית שכזו.

רביעית, בניגוד למצב התכנוני הקודם בו מיקום הבניין המאושר בתחום התכנית החדשה היה גמיש, הרי שבתכנית החדשה נקבע כי 3 בניינים מתוך ה-4 המתוכננים אינם פונים למקרקעי התובעים; ואינם פוגעים בפרטיותם. כלומר, ייתכן שכמות העיניים ה"צופות" למקרקעי התובעים שופרה בתכנית החדשה!

חמישית, לו הייתה קיימת ירידת ערך כתוצאה מפגיעה בפרטיות, הרי שזו הייתה אמורה להשתקף ולבוא לידי ביטוי גם בעסקאות השוואה במקרקעין גובלים אחרים; וכאמור עסקאות השוואה שנדגמו בשומת שמאי הוועדה המקומית מוכיחות את ההיפך.

#### התייחסות נוספת לטענה בדבר קרבה למבנה ציבור (₪ 140,000)

בסעיף 9.8 לשומת התביעה נטען לנזק בסך של 143,000 ₪, בטענה לירידת ערך בהיקף של 2.5% משווי המקרקעין במצב הקודם, משום שבתכנית החדשה קיים תכנון למבנה ציבור; ולפי שומת התביעה "נתבעים" רק 2.5%, שכן דירה מס' 2 היא הקרובה למבנה הציבור, ודירה מס' 1 "נפגע פחות אם בכלל".

בקשר לכך נעיר, כי שוב מתייחסים שמאי התובעים ל"פגיעה" במצב הקיים, ולפי טענתם נגרמת "פגיעה" רק לדירה מס' 2, אך כאמור לעיל, שומת התביעה מבוססת על ניצול מלוא זכויות הבנייה בבנייה חדשה של 6 יח"ד; וכך גם מיקום יחידות הדיור העתידי בבנייה החדשה העתידית תשקלל את מלוא הנתונים לטובת בעלי הזכויות במקרקעין.

במסגרת התכנית החדשה סווג חלק משטח התכנית בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתא שטח

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- תיק 09758-2024 רחוב עאזר אדיל מס' 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4956	05/03/2025 4 - 0005-25

מס' 300, הממוקם בחלקו הדרום מזרחי של תחום התכנית. מבחינת הוראות התכנית, עולה כי בתא שטח זה ייבנה מבנה מס' 8, אשר ישלב בתחומו 70 מ"ר בייעוד ציבורי, ויתר שטחי הבנייה, בסך של 635 מ"ר עיקרי ו-390 מ"ר שירות, סווגו בייעוד מגורים. המבנה יכלול 11 יחיד במבנה הכולל 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

דהיינו, היקפי הבינוי "הציבוריים" שאינם בקשר לדיור בהישג יד, כוללים 70 מ"ר בלבד; וכמובן שהיקף זה של 70 מ"ר אינו משליך על שווי מקרקעי התובעים לרעה, גם למי שסבור שקרבה למבנה ציבור מפחיתים את שווי המקרקעין הסמוכים; וגם הטענה כי תוספת מבנה ציבור פוגעת בערכי המקרקעין הסמוכים לה אינה נכונה ואינה מקובלת על שמאי הוועדה המקומית; וקרבת מקרקעי התובעים למבנה ציבור אך תועיל להם, כשם שהם מועילים גם ליתר תושבי האזור.

לפי סעיף 4.2.1 לתקנון התכנית החדשה השימושים המותרים ביחס ל"מבנים ומוסדות ציבור", כוללים גם קהילת רווחה ומשרדים עירוניים; ולמותר לציין שאין בשימוש זה (ובהיקף של 70 מ"ר) כדי לפגוע במאומה במקרקעי התובעים, אלא להועיל להם דווקא.

עוד ציינו שמאי הוועדה המקומית בעמ' 31 לשומתם, כי שומת התביעה מציגה מיקום "משוער" של דירות התובעים על גבי תשריט בינוי של התכנית בעמ' 29 לשומה. אולם, מבחינת מיקומו של מגרש 300 בתכנית החדשה ביחס למקרקעי התובעים, עולה כי הסימון איננו מדויק.

כמו כן, וכפי שצינו שמאי הוועדה המקומית בעמ' 32 לשומתם, המרחק בין הבניינים האפשריים במקרקעין לעומת התכנית החדשה נותר זהה וללא שינוי (3 מ'); לפיכך, התכנית הטיבה עם המקרקעין במובן זה שבמקום שימושים של קרקע מסחרית לפי תא/2660, השימוש בקומת הקרקע יהיה למגורים לצד משרדים בשימוש למבני ציבור בקומת הקרקע; ובוודאי שלא פגעה בהם.

#### סוף דבר

אשר על כל האמור לעיל, הנני ממליץ על דחייתה של התביעה, משום שהתובעים לא הוכיחו פגיעה במקרקעין, עקב אישורה של התכנית החדשה בהתאם לסעיף 197 לחוק.

לחלופין, ואפילו אם הייתה מוכחת פגיעה (ואין זה כך), הרי שבנסיבות העניין יש לקבוע שהפגיעה הנטענת באה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין, ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים בגינה.

#### חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

**בישיבתה מספר 0005-25 מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאמץ את חוות דעת היועץ המשפטי ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים:

## הודעה על קידום תכנית



**מיקום:** ממערב- תחום רובע שדה דב  
ממזרח- רחוב לוי אשכול  
מצפון- רחוב פרופס  
מדרום- שכונת נופי ים

**כתובת:** רובע 1, צפון מערב העיר  
לוי אשכול-פרופס-המשך אבן גבירול

### גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
720	130-118, 98-101, 96, 151-154, 134, 131, 676, 674, 161, 156, 687, 684, 681, 678, 699, 697, 692, 690, 797, 701	חלק מהגוש	מוסדר	6630
465, 273, 38	,272, 42-155, 33-34, 280-291, 277-279, 293-294	חלק מהגוש	מוסדר	6632
14-16	,80, 78-79, 40-44, 36, 122, 110-116, 105, 83	חלק מהגוש	מוסדר	6896

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5091/תא-507-1030709 - נופי ים צפון דיון בסעיף 78 (2)	05/03/2025 5 - - '25-0005

**שטח התכנית :** 190.84 דונם  
**יזם :** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות :** רמ"י, עירייה, בעלים פרטיים  
**מס' חלקות ב"מצב קודם" כ-180 חלקות קטנות.**  
**מגרשי תמורה ב"מצב המוצע" 37 חלקות.**  
**מספר בעלים :** כ-800, חלקם מאוגדים וחלקם לא.

**מצב השטח בפועל:** השטח ריק

### רקע

במשך כ-20 שנה קודם תכנון בתחום הקו הכחול- בפועל קודמו 3 תכניות סטטוטוריות (3388, 3388 א', 3388 ב') על תחום זה חלו מגבלות בשל הסמיכות לשדה התעופה דב. מגבלות שימושים בגלל היבטי רעש ומגבלות גובה בגלל קונוס ההמראות.

התכנית האחרונה תא/מק/3388 ב'- *שכונת מגורים צפונית בגוש הגדול- אושרה למתן תוקף בתאריך 2.8.2017* בוועדה המקומית. מטרתה של התכנית היא אישור איחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית מאושרת 3388 א'. במסגרת התכנית הוצעו שינויים כלפי תכנית 3388 א'. כנגד ההחלטה למתן תוקף לתוכנית הוגשו, בחודש נובמבר 2017, עררים לוועדת הערר המחוזית, שבסיסם טענות שמאיות. ועדת הערר קיימה מספר דיונים ונתנה החלטות ביניים בדבר תיקון טבלאות האיזון. ביום 4.3.2021 ניתנה החלטתה הסופית לפיה העררים מתקבלים חלקית והורתה על אישור התכנית וטבלאות ההקצאה המתוקנות, בכפוף לתיקונים. ביום 21.7.2021 ניתנה החלטה מבהירה לפיה פרסום התכנית למתן תוקף זאת יהא לאחר ששמאי התכנית אישר את ביצוע התיקונים המפורטים בהחלטתה מיום 4.3.2021.

במהלך שנים אלו- פונה שדה התעופה, בוטלו המגבלות אושרה תכנית מתאר לשטח השדה, ואושרה תכנית מפורטת ראשונה מכח תכנית זו. שתי תכניות נוספות נמצאות בשלבי תכנון מתקדמים- ויובאו לדיון בוועדה המקומית במהלך 2022.

התכנית שקודמה אינה עומדת היום בתפיסת התכנון העכשווית ואינה מנצלת את הפוטנציאל הטמון בחטיבת שטח זה. בנוסף, אינה כוללת התייחסות לנושאים כגון ציפוף, עירוב שימושים, התייחסות לקו הירוק של הרק"ל, הליכתיות, קיימות, ניהול נגר ועוד. בכוונת הועדה המקומית להכין תכנית חדשה במתחם שתהיה אף היא תכנית איחוד וחלוקה על כל המתחם שתעצים זכויות בניה ותתאים לעקרונות התכנון העדכניים.

### בהתאם, מומלץ :

1. לפרסם הודעה על קידום תכנית חדשה ע"פ ס' 77
2. לקבוע ע"פ סעיף 78 – כי תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית חדשה

### תנאים למתן היתרי בנייה

תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום הקו הכחול של התכנית (גושים וחלקות ע"פ הרשימה לעיל) הוא אישור תכנית חדשה לשטח זה.  
לא יתאפשר מתן היתרים לשימוש בקרקע עד למועד אישור התכנית החדשה.

משך התנאים- 3 שנים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5091-תא/507-1030709 - נופי ים צפון דיון בסעיף 78 (2)	05/03/2025 5 - - '25-0005

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

אורית ברנדר : התוכנית קידום תכנית תא/3388 התחיל בשנות ה. 2000 ובשלב האחרון, לאחר הגשת ערר לתכנית התעכבה במשך כ- 5 שנים בוועדת ערר. ביולי התקבל אישור למתן תוקף לתוכנית. במשך השנים הפכה התכנית ללא מעודכנת בעיקר בגלל פינוי שדה דוב. אין מגבלות על שימושים ואין מגבלות גובה בהתאם אנחנו מבקשים :  
לפרסם את התכנית למתן תוקף ובמקביל, להוציא הודעה ע"פ סעיף 77 לחוק על הכנת תוכנית חדשה והודעה ע"פ סעיף 78 לחוק לקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה. התנאי להוצאת היתר יהיה - אישור תכנית מפורטת חדשה  
ליאור שפירא : הגשנו תוכנית ועכשיו היא לא עדכנית ואנחנו מאשרים כדי להגיש מסמכים עדכניים. מלי פולישוק : כמה זמן יקח לעשות לתוכנית בידיעה שהקודמת לקחה 20 שנה?  
אורלי אראל : במידה ונקבל תקציב נתחיל ינואר אני מניחה שנוכל להגיע לוועדה בעוד כשנתיים שנתיים וחצי. התוכנית בסמכות מקומית.

### **בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר לפרסם הודעה עפ"י סעיף 77 על קידום תכנית חדשה ועפ"י סעיף 78 לקבוע בפרסום כי תנאי להגשת היתרי בניה בתחום הקו הכחול של התכנית (גושים וחלקות ע"פ הרשימה לעיל) הוא אישור תכנית חדשה לשטח זה.  
לא יתאפשר מתן היתרים לשימוש בקרקע עד למועד אישור התכנית החדשה.  
משך התנאים- 3 שנים.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, שלמה מסלאוי, חן אריאלי

### **בקשה להארכת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק**

סקירת לוחות הזמנים של קידום התכנית :

1. תכנית תא/3388/ב קיבלה תוקף בתאריך 30.11.21.
2. פרסום הכנתה של תכנית חדשה תא/ 5091 לפי סעיף 77 לחוק, ופרסום תנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק נערך בתאריך 25.3.22, ותוקפם נקבע לשנתיים.  
יצוין כי הקו הכחול של התכנית החדשה צומצם ביחס לקו הכחול של תא/3388/ב, וזאת בהתאם לסיכום עם הוועדה המחוזית, ובהתאם לצורך התכנוני.
3. בתאריך 15.4.24 החליטה הוועדה המחוזית על הארכה של שנה לתנאים המגבילים להוצאת היתרי בניה (עד לתאריך 15.4.25).
4. בדצמבר 2024 הושלם רישום הפרצלציה לפי תא/3388/ב.

בתחום זה נערך עדכון לתכנית המתאר בהתאם לכוונות התכנוניות המעודכנות, במסגרת תא/5500, אשר נמצאת לקראת דיון להפקדה בוועדה המחוזית. העדכון כולל העצמת מסגרת הזכויות ומספר הקומות. המסגרת התכנונית התקפה היא תכנית בסמכות ועדה מחוזית, אך ככל שתכנית המתאר תא/5500 תקבל תוקף טרם אישור התכנית המפורטת, התכנית תאושר בסמכות הוועדה המקומית.  
לתכנית המפורטת נבחר צוות מתכננים, ובימים אלו מותנע התכנון.

בשל מלחמת חרבות ברזל, התארכות הליך המכרז למתכננים וכן גיבוש מתווה תכנוני מתאים לאור התקדמות התכנוניות הגובלות, כעת מבוקשת המלצה לוועדה המחוזית על הארכת התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות, על מנת להשלים את התכנון ולאשר התכנית בערכאה המתאימה, בהתאם להתקדמות אישור תכנית המתאר תא/5500.

### **בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

התוכן	מס' החלטה
נופי ים צפון 5091/תא-1030709-507 דיון בסעיף 78 (2)	05/03/2025 5 - 0005-25ב'

להמליץ לוועדה המחוזית על הארכת התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות, על מנת להשלים את התכנון ולאשר התכנית בערכאה המתאימה, בהתאם להתקדמות אישור תכנית המתאר תא/5500.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
05/03/2025	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
6 - - '25-0005	דיון בהתנגדויות

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

**מיקום:**  
שכונת שפירא

**כתובת:**  
חלק מהרחובות הבאים: סמטת הר ציון, שד' הר ציון, ידעיה הפניני, רויגו אברהם, חובות הלבבות, שד' חכמי ישראל.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	12	-



**שטח התכנית:**  
כ 18.6 דונם

**מתכנון:** מחלקת תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון  
אדרי' שלומי גנות, גנות לרמן - פיק אדריכלים  
גלית אציל-שמאות

**יזם:**  
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

**בעלות:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	6 - - '25-0005

כ-237 בעלויות במושע, הרכב הבעלויות: עיריית תל אביב-יפו, פרטיים.

### **מצב השטח בפועל:**

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושעה) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה צמודת-קרקע, עד שתי קומות, מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים). הרקמה הבנויה במרחב הנדון כוללת מבני מגורים, בתי עסק ומבני מלאכה בני קומה אחת. בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי. בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000.

### **הפקדת התכנית:**

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26.07.23 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ישראל היום ומקומו ת"א בתאריך 31.5.24 ובעיתון the marker שלטים הוצבו בתאריך 28.5.24 והודעות על גבי לוחות מודעות נתלו בתאריך 29.5.24.

במהלך תקופת פרסום ההפקדה הוגשה לוועדה המקומית פניה של משרד פירון להארכת תקופת ההפקדה ב- 45 ימים נוספים, שכן נדרש להם פרק זמן נוסף להתייעץ עם בעלי מקצוע טרם גיבוש החלטה אם להתנגד לתכנית.

### **חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)**

תכנית תא/מק/4673 הינה תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת מגרשים ורה פרצלציה בשכונה, התכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית. לאור כך שמדובר בהסדרת מגרשים וזכויות קנייניות ולאור הצורך בבחינת טבלאות האיחוד והחלוקה ומורכבותה של תכנית זו אנו ממליצים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-24'ב' מיום 31/07/2024 תיאור הדיון:**

הראלה אברהם אוזן: הבקשה מובאת מחוץ לסדר היום נוכח הדחיפות לקבל בה החלטה. תוכנית 4673 היא תוכנית של פרצלציית מוש"ע, שנמצאת בימים אלו בהפקדה. התקבלה בקשה לאורכה להגיש התנגדות לתוכנית ומאחר ומדובר בתוכנית פרצלציה, תוכנית מורכבת עם או"ח שלא בהסכמה, אנחנו ממליצים לוועדה לתת אורכה גורפת להגיש התנגדויות לתכנית לעוד 30 יום נוספים. זאת ההמלצה שלנו. ליאור שפירא: אנחנו מאריכים את התקופה להגשת התנגדויות ב- 30 יום.

### **בישיבתה מספר 0014-24'ב' מיום 31/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאור כך שמדובר בתכנית להסדרת מגרשים וזכויות קנייניות, הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ומורכבותה של התכנית הועדה מאשרת להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

## פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12416 בעמוד 8182 בתאריך 28/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

30/05/2024	The Marker
31/05/2024	ישראל היום
31/05/2024	מקומון ת"א

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית :

1.	דוד וינרב	תאי שטח 201,806,870
2.	רפאל נוורו	תא שטח 20
3.	אופל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי	תא שטח 7
4.	ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלים במתחם המערבי	תאי שטח 201,870,806
5.	עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן	תא שטח 1

## להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו :

התנגדות 1: דוד וינרב				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	1.	זכויות המתנגד חולקו בשלושה תאי שטח נפרדים (201) בייעוד תעשייה קלה ומלאכה, 870 בייעוד חניון, 806 בייעוד דרך מאושרת). לטענתו, נדרש ע"פ תקן 15 לרכו את הזכויות בתא שטח אחד.	לדחות את ההתנגדות	מטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים, ללא שינוי ייעודי קרקע וללא תוספת זכויות. לאור זאת, ייעודי הקרקע בחלקה המערבי של התכנית, ממערב לשד' הר ציון, אינם משתנים ונותרים ייעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכנית מאושרת. סעיף 4.2.2(א) מגדיר את שלושת תאי השטח 201, 806, 870 כמתחם תכנון אחד לתכנון מפורט בעתיד, שמימוש הזכויות בו יהיה במסגרת תכנית מפורטת עתידית שתכלול איחוד וחלוקה בין הבעלים להם מוקצות זכויות במתחם בתכנית הנוכחית. פעולה תכנונית זו משפרת את מצב בעלי הקרקע בהשוואה למצב הקיים, מבחינת ריכוז בעלי קרקע.
2.	2.	שווי הזכויות חושב לפי 68.48 מ"ר ולא לפי 140.4 מ"ר שהוא השטח הרשום במושע.	לדחות את ההתנגדות	טבלאות איזון וחלוקה מבוססות על הרישום בטאבו, בלשכת הרישום למקרקעין. השטח הרשום בטאבו הוא שטח ברוטו, הכולל בתוכו בנוסף לשטח בייעוד תעשייה, גם שטחים המיועדים לשטחי ציבור, זכויות דרך וחניה ציבורית. במסמך עקרונות השומה, סעיפים 14.2(2) - 14.2(5) פורטו דרכי חישוב הזכויות במתחם המערבי : זכויות הבניה במתחם המערבי חושבו לפי השטח בייעוד לתעשייה לפי 120%, לחניה ניתן מקדם אקוויוולנטי

<p>של 0.4 ולשטחי הדרך נקבע מקדם 0.1. הובא בחשבון כי הבעלות (הן במצב המאושר והן במצב מוצע) היא במושעה.</p> <p>שטח המתחם המערבי הוא כ-4.9 דונם, ומתוכו השטח ביעוד לתעשייה הוא 2.358 דונם - וממנו נגזר השטח לחישוב הזכויות.</p> <p>מבוקש להוסיף תיקון טכני: לעקרונות השומה יתווסף סעיף המבהיר את החישוב, כדלקמן:</p> <table border="1" data-bbox="311 526 869 672"> <thead> <tr> <th>יחיד</th> <th>שטח קרקע</th> <th>שוי מ"ר קרקע</th> <th>מקדם</th> <th>סכ"כ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>תעשייה</td> <td>2,358</td> <td>4,600</td> <td>1</td> <td>10,846,800</td> </tr> <tr> <td>הניה</td> <td>1,240</td> <td>4,600</td> <td>0.4</td> <td>2,281,600</td> </tr> <tr> <td>דרך</td> <td>1,309</td> <td>4,600</td> <td>0.1</td> <td>602,140</td> </tr> <tr> <td>סכ"כ</td> <td>4,907</td> <td></td> <td></td> <td>13,730,540</td> </tr> <tr> <td>שוי מ"ר קרקע בנד המערבי</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2,798</td> </tr> </tbody> </table>	יחיד	שטח קרקע	שוי מ"ר קרקע	מקדם	סכ"כ	תעשייה	2,358	4,600	1	10,846,800	הניה	1,240	4,600	0.4	2,281,600	דרך	1,309	4,600	0.1	602,140	סכ"כ	4,907			13,730,540	שוי מ"ר קרקע בנד המערבי				2,798				
יחיד	שטח קרקע	שוי מ"ר קרקע	מקדם	סכ"כ																														
תעשייה	2,358	4,600	1	10,846,800																														
הניה	1,240	4,600	0.4	2,281,600																														
דרך	1,309	4,600	0.1	602,140																														
סכ"כ	4,907			13,730,540																														
שוי מ"ר קרקע בנד המערבי				2,798																														
<p>השווי נקבע עפ"י תכנית מאושרת תא/446 ואינו כולל פוטנציאל עתידי או שווי מחוברים (המבנים אינם מיועדים להריסה). האיזון נערך בהתאם לתקן 15.</p> <p>ההתנגדות לא כללה דו"ח שמאי כך שלא ניתן להתייחס לערכים ספציפיים.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ערכי הקרקע לא תואמים את שווי השוק.</p>	<p>3.</p>	<p>3.</p>																														

התנגדות 2: רפאל נוורו				
מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות	מס' סידורי
<p>(א) תא שטח 20 גובל בשצ"פ במצב המאושר (תא שטח 601) ובהתאם לעקרונות התכנית, לא מוצע שינוי במצבו הסטטוטורי. התכנית אינה מאפשרת צמצום שטחי שצ"פ.</p> <p>(ב) השצ"פ הקיים מול חנות המתנגד מאופיין בריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה ומבחינה תכנונית נכון לשמור על ייעוד הקרקע המאושר ועל העצים הבוגרים בתחמו.</p> <p>(ג) בתאי שטח 1 ו-20, הפונים לשד' הר ציון, תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ועיצוב לאישור הועדה המקומית. במסגרת תכנית זו תיבחן הנחיצות והאפשרות להסדרת גישת רכבים לחניה, פריקה וטעינה וכיו"ב.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המתנגד הוא בעל חנות פרחים בכתובת חכמי ישראל 3. כיום משמש השטח בחזית החנות (בייעוד שצ"פ) כאזור לפריקה וטעינה וחניית לקוחות.</p> <p>הקמת "גינה ציבורית" מול החנות תגביל את התנועה לעסק ותהווה פגיעה בו.</p>	<p>7 - 2</p>	<p>1.</p>

התנגדות 3: אופל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי				
מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות	מס' סידורי
<p>לאור המסמכים שהועברו ובחינת תצלומי אוויר, מומלץ לקבל את הטענה, להרחיב את תא שטח 7 ולתקן בהתאם את גבולותיו עם תאי שטח 9 ו-10. הגבולות המעודכנים יקבעו ע"י מודד בעת תיקון מסמכי התכנית.</p>	<p>לקבל את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>הגדרת המגרש אינה נכונה משום שהיא חסרה חלק כלוא שצורף לתא שטח 10 (ידעיה הפניני 18).</p>	<p>3 - 2</p>	<p>1.</p>

2.	14 - 11, 4	לתא השטח אליו שויכו המתנגדים שויך בעלים נוסף (אידיה צרפתי), באופן היוצר מושעה שלא קיימת כיום, היות והמתנגדים מחזיקים במגרש ללא בעלים נוספים. יש לשאוף להקצות מגרשים נפרדים לבעלות יחידה.	<b>לקבל את הסעיף בהתנגדות</b>	בעקבות בדיקה, הבעלים הנוסף (אידיה צרפתי) משויכת בסקר המחזיקים, לפי נתוני ארנונה, לכתובת חכמי ישראל 1, ומוקמה בטעות בתא שטח 7. לאור זאת, תועבר אידיה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20.
3.	15	ככל וישויכו בעלים נוספים לתא השטח של המתנגדים, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	המושעה קיימת בשני מצבי התכנון (המאוסר והמוצע). מטרת התכנית היא לצמצם את המושעה הקיימת כיום ככל הניתן, ע"י חלוקתה למגרשים פרטניים ככל הניתן ובהתאם לסקר בעלויות שנערך לתכנית.
4.	16	הוראות התכנית וגודל המגרשים במסגרתה לא מאפשרים מימוש זכויות הבניה בחלק מתאי השטח, ובאחרים מובילים לתכנון באיכות אדריכלית ירודה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית מחלקת את המושע למגרשים פרטניים בהתאם לקיים בפועל. התכנית מציעה פתרונות תכנון המאפשרים חלופות בינוי נוספות על בניה במגרש באופן עצמאי, כגון איחוד מגרשים, בניה בקיר משותף, תכנון גרעין משותף וכיו"ב. באופן ספציפי לתא שטח 7, אין מניעה למימוש הזכויות המוצעות. טענת המתנגד התעלמה מהאפשרות לבניה בקיר משותף בקו בניין צידי 0.
5.	17	התכנית הופכת בינוי קיים לחורג מהוראות התכנית ואינה כוללת הוראות מעבר המכשירות בינוי קיים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 1.2.4(ב) מגדיר את התנאים לפיהם מתאפשרת תוספת בניה במבנה קיים, גם אם חורג מקווי בניין. התכנית לא סימנה להריסה מבנים החורגים מקווי הבניין המוצעים במסגרתה, כל עוד אינם חורגים לשטח ציבורי או מהווים מטרד.
6.	2, בליווי מפת מדידה	המתנגדים מחזיקים בפועל בשטח קרוב לשטח הרשום המוקנה להם ובהתאם למדידה בשטח של כ 316 מ"ר. בחזית המגרש שטח מרפסת פתוחה שאינה כלולה בתא השטח 7.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) המרפסת שלטענת המתנגדים מצויה בחזית המגרש אינה קיימת ע"פ מפת מדידה וכן בצילומים שהוצגו ע"י המתנגדים. (ב) הגדרת המגרשים בתכנית נעשתה בהתאם למצב הקיים בפועל, לפי גדרות ודרכים, באמצעות מפת מדידה אנליטית. הגדרת תא שטח 7 קובעת מגרש שבו נותר מרווח פנוי בין גבול המגרש הקדמי לבין חזית המבנה הקיים. (ג) התכנית מרחיבה את רח' ידעיה הפניני, כמו רחובות אחרים בתחומה, לצורך יצירת זכות דרך מינימלית של 9 מ'. יובהר כי ההפרשה לצרכי ציבור הופרשה מכלל המגרשים במצב הנכנס.
7.	מסמכי שמאי עמ' 25, סעיף "הקצאה"	אין יכולת לממש את זכויות הבניה, לאור ההוראה כי בתאי שטח בהם אורך החזית גדול	<b>לקבל חלקית את הסעיף</b>	אין מגבלה למימוש זכויות הבניה מהטעמים הבאים: (א) ע"פ סעיף 1.1(ו)(ג)(4), "ניתן לחרוג מקו הבניין הצידי המפורט לעיל, עד גבול מגרש,

<p>בתנאי תכנון קיר משותף, חופף עם המגרש השכני".</p> <p>מס' הקומות המותר: 3 + קומת גג.</p> <p>הזכויות לתא השטח: 330 מ"ר עיקרי. זכויות סופיות יקבעו בטבלת איזון לאחר תיקון מסמכי התכנית ובהתאם לעקרונות השומה בתכנית.</p> <p>(ב) קו הבניין הקדמי הוא 2 מ' ולא כפי שנטען.</p> <p>(ג) השטח בתחום קו הבניין במקרה של בניה בקיר משותף עם שני תאי השטח הגובלים מוערך בכ- 166 מ"ר, בכפוף לאישור סעיף א בהתנגדות. על כן, לא קיימת מגבלת מימוש זכויות.</p> <p>(ד) עם זאת, לאור אי הבהירות ביחס לבניה בקיר משותף, מבוקש לדייק את סעיף 4.1 ביחס לבניה בקיר משותף במגרשים ייחודיים ובמצבים של מבנים בעלי קיר משותף ברצף של מספר מגרשים (לדוגמה מגרשים פינתיים).</p>	<p>בהתנגדות</p>	<p>מ-12 מ"א, יהיו קו הבניין הצידי 3 מ' והאחורי 5 מ'.</p> <p>לטענת המתנגד, קו הבניין הקדמי הוא 3 מ'.</p>	<p>במגרש 7"</p>	
--	-----------------	---	-----------------	--

<p>התנגדות 4: ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלי זכויות במתחם המערבי</p>				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1	ב1	על טבלאות האיזון להתחשב באחוז ההפקעה המשוקלל בשני המתחמים ולא עבור כל מתחם באופן ספציפי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	שני המתחמים הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות (תא/590 במתחם המזרחי למגורים, תא/446 ו-תא/819 במתחם המערבי לתעסוקה).
.2	ב2	אין להקצות במתחם המערבי זכויות למי שהם מחזיקים מהמתחם המזרחי או לבעלי זכויות שאינם מחזיקים כלל בנכסים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	<p>התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.</p> <p>בעלים לא משויכים (שלא נמצא קשר ישיר בינם לבין שטחים בנויים במיקום ספציפי) מוקמו במתחם המערבי, משום שהמתחם המזרחי מבונה ברובו ומוגבל ביכולתו להכיל זכויות בניה נוספות, באופן התואם את אופי הבניה המוצע של שכונת המגורים.</p> <p>לעומתו, המתחם המערבי, שיקבל מענה תכנוני עתידי, ממילא עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית אלא פתרון מאוזן ביחס למתחם המזרחי.</p>
.3	ב2 (ס"ק 29)	מבוקש לתקן את הטבלאות ולהעביר 3 בעלים מהמתחם המזרחי למתחם	לקבל חלקית את הסעיף	<p>שיוך הבעלים לתאי שטח פרטניים נערך באמצעות סקר בעלויות שהתבסס על ניתוח מסמכי ארכיון, מפגשים עם הציבור, סיורים בשטח וביקור במבנים לצורך השלמת כתובות לא-משויכות.</p>

				<p>המערבי (ולהעניק להם זכויות בתאי שטח 201, 806, 870) כדלקמן:</p> <p>- את הבעלים יוסף כהן מתא שטח 18 ;</p> <p>- את הבעלים גדעון טור מתא שטח 4 ;</p> <p>- את הבעלים "בסט אויל" מתא שטח 3.</p>			<p><b>בהתנגדות</b></p> <p>בכפוף להעברת אסמכתאות ע"י המתנגדים ביחס לשיוך המבוקש שלושת המתנגדים, תיערך בדיקה חוזרת וככל שיתגלה כי השיוך לתאי השטח במתחם המזרחי נקבע בשוגג, הם יועברו לתא השטח המערבי.</p>
4.	3ב	יש לקבוע שווי יחסי נכנס לפי מצב הרישומי בנסח ולא שיעור ההפקעה הנובע לכאורה מההחזקה בפועל.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	שווי במצב נכנס נקבע ע"פ תכניות החלות בתחום התכנון, לפי שווי קרקע לתעשייה, לחניה ולדרך, בהתאם לשטח הרשום של כל אחד מבעלי הזכויות.			
5.	4ב	יש להביא בחשבון את מקדמי אי זמינות הקרקע לבניה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	טענה לאי-זמינות הקרקע לבניה אינה נכונה, משום שהזמינות רק משתפרת לעומת המצב הקיים, היות והחלקה פוצלה לחלקים ומספר הבעלים ליחידת בעלות קטן.			
6.	5ב	טבלת האיזון יש להוריד מתחת לקו את תאי השטח ב"יעודי חניה" ו-"דרך".	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ייעודי הקרקע בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית מאושרת. המתחם המערבי כפוף להכנת תכנית מפורטת עתידית, שתכלול איחוד וחלוקה, במסגרתה יקבעו השטחים הציבוריים שיירשמו מתחת לקו.			
7.	6ב	אין התייחסות לשווי מחוברים	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ההתייחסות למבנים נעשתה עפ"י תקן 15. המבנים הקיימים ע"פ היתר אינם מיועדים להריסה ולכן אין מקום להתייחס למחוברים שכן יש להם תרומה זהה בשני מצבי התכנון.			
8.	7ב (ס"ק 41)	עיריית ת"א מקבלת זכויות במתחם המערבי אולם השטח לחישוב זכויותיה הוא לפי שיעור ההפקעה של המתחם המזרחי.	<b>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</b>	בבדיקת ההתנגדות נתגלתה טעות בתחשיב זכויות עיריית תל אביב בחלק מתאי השטח במתחם המערבי. התחשיב יערך מחדש בהתאם לשאר בעלי הזכויות בצד המערבי, כאמור בעקרונות השומה.			
9.	7ב (ס"ק 42)	לא בוצעה ביחס לשטחי העיריה מדידה בפועל, ישנה הסתמכות על נתונים חיצוניים ולכן יש חשש שנפלה טעות בחישוב זכויות העיריה	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית מבוססת על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודד. השטחים הציבוריים וכן כלל המגרשים בתכנית מבוססים על מדידת מודד. השטחים הסחירים מבוססים על רישום חלקו של כל בעלים בנסח הטאבו (במתחם המערבי - ללא הפרשה של שטחי ציבור). לעניין זה אין כל הבדל בין מתודולוגיית חישוב השטחים הסחירים של העיריה לבין השטחים הסחירים של שאר הבעלים במתחם.			
10.	ג (הצעה)	ניתן להקצות	לדחות	המתחם המזרחי הוא בעל אופי של שכי מגורים			

<p>וטופולוגיית מבנים במגבלות גובה צפיפות ובינוי, לא קיימים מגרשים פנויים המאפשרים הקצאה לבעלים אשר אינם מחזיקים בשטחים בנויים.</p> <p>המתחם המערבי מאפשר מענה תכנוני עתידי, שממילא עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. המענה מאפשר פתרון מאוזן עבור בעלי קרקע רשומים אל מול צפיפות המגורים הקיימת במתחם המזרחי.</p> <p>החלוקה נעשתה לאור העובדה שתכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית.</p> <p>תכנית עתידית זו תוכל לתת מענה לבעלי מקרקעין שאינם מחזיקים במבנים - בזכויות בניה או ע"י יצירת תא שטח עצמאי.</p>	את הסעיף בהתנגדות	מגרשים ריקים ופנויים לבעלים שאינם משויכים.	לפתרון
---	-------------------	--	--------

התנגדות 5: עמרים ורה, עמרים דוד אבא ועמרים יהונתן				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	ב1	יש להקצות למתנגדים מגרש עצמאי ללא צירוף בעלים נוסף (ברוטשוולי שלווה).	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ברוטשווילי שלווה, משויך/ת ע"פ סקר הכתובות שנעשה לתכנית ועל פי רישומי ארנונה, לכתובת ידעיה הפנימי 2 - מגרש ריק ומגודר, הגובל במגרש שבו מחזיקים המתנגדים. לאור מיקומו של תא השטח במיקום עירוני ראשי, עם חזית ארוכה לשדרות הר ציון, נכון לאפשר תכנון עתידי איכותי, תוך ייעול התכנון וניצול מיטבי של המגרש. לצורך יצירת מגרש תכנון מיטבי נדרש צירוף הבעלים לתא שטח מאוחד.
2.	ב2	יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע ומגבלות תכנוניות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	במצב הנכנס מצויה חלקה 12 בבעלות של כ- 240 בעלים במושעה. רבבים מתאי השטח המוצעים בתכנית הוקצו זכויות במושעה. בתא שטח 1 צומצמה המושעה במצב היוצא לכ-4 בעלי זכויות. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון את מרכיב המושעה כלל, לא במצב הנכנס ולא במצב היוצא.
3.	ב3	מבוקש לבטל את הדרישה להכנת תכנית עיצוב	<b>לקבל חלקית את הסעיף, עבור תאי שטח 1 ו-20</b>	לאחר בדיקה מומלץ לבטל את הדרישה לתכנית עיצוב ולהמירה בדרישה להגשת תכנית בינוי ופיתוח כחלק מהליך הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 3, 4 ו-5, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. לפרסם את ההחלטה והטבלאות יפורסמו לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן. להעניק זכות לנפגעים חדשים למי שרואה עצמו נפגע מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
.3	שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו-10	10, 9, 7
.3	העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20	20
.4	העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג.	870, 806, 201

**בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות 3 ו-4 כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. הועדה המקומית תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע פרסום לפי סעיף 106 ב לחוק בהתאם לבאות :

- א. תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להמלצת הצוות המפורטת בטבלה מטה , בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר.
- ב. פרסום הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 העשויים להיות מושפעים מקבלת ההתנגדויות , לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
.3	שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו-10	10, 9, 7
.3	העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20	20
.4	העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג.	870, 806, 201

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, רועי אלקבץ, מיטל להבי.

## דיון בהתנגדויות

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית של התכנית:

## דיון בהפקדה

להלן החלטת הוועדה המקומית 0004-22ב'—5 מיום 09/02/2022 לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה. לא פורסמו תנאים בהתאם להחלטת הוועדה היות והתכנית נמצאה בשלבי קידום מאוד מתקדמים.

## רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בי"ס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



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

**מיקום:** שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

**כתובת:** דרך השלום 105-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 36-48 (זוגי)



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 - השלום דרך התחדשות דרך השלום 105 - 117	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	7 - - '25-0005

## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	318, 94, 41-46	71

## שטח התכנית: 16.90

**מתכנן:** פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון.  
מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:  
אדריכלים: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים  
תנועה: אמאב  
אגרונום: שבתאי גונן  
איכה"ס: אתוס  
מתכנן נוף: מרחבים  
תברואה: ח.צ מהנדסים ויועצים

**יזם:** אחים דוניץ בע"מ

**בעלות:** קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

## מצב השטח בפועל:

7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה ביעוד דרך/שצ"פ. כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית.

## מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.  
תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) ב"ס לחינוך מיוחד שושנה דמארי.

## מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.  
ישנו תיק מידע בתוקף בכתובת דרך השלום 113, להוספת מעלית.  
אין בכתובות אלו בקשות מידע נוספות בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

## מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.  
**תיאור מטרות התכנון:**

1. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
2. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
3. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
4. הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור בצמוד לבית ספר "שושנה דמארי" וליעוד שטחי ציבור פתוחים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 - השלום דרך התחדשות דרך השלום 105 - 117</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '25-0005</b>

5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורחי' עמישב.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
7. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

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

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

### **זמן ביצוע :**

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

### **חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)**

התנאים לפי סעיף 78 לחוק :

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :**

עומר וולף : אנחנו נציג כאן יחד את ארבעת הנושאים על התחדשות בשיכון עממי ג', על דרך השלום. בפתח הדברים מעוניין לציין כי הדרפט בנושא 7 התעדכן לקו כחול מצומצם יותר, והועבר לחברי הוועדה דרפט מעודכן במייל. מציג את השטחים לפרסום 77-78. אסף הראל : לא היה לנו מסמך מדיניות על דרך השלום? אורלי אראל : דיברנו ואז אמרנו שנעשה תפיסה כוללת. אין דרישה למסמך מדיניות, אבל בגלל ריבוי הבקשות, וכל מה שרואים פה הוא בשלבים שונים של קידום שבעלי הקרקע חתומים עם יזמים, אנחנו רוצים לתת הנחיות ברורות לתכנון המפורט. אודי כרמלי : הפרקטיקה למתחמי התחדשות עירונית היא שיש גורמים שברגע שמתחילים פרויקט של התחדשות עירונית פתאום פותחים תיקי מידע לתמ"א 38 או פתאום רוצים לעשות פעולות שיגדילו השווי היחסי של הנכס. לכן אנחנו באים ואומרים איפה אפשר לשנות, ומה המדיניות. נכון שדרך השלום כבר דנו, כי כבר אישרנו פרויקטים ותוכניות עיצוב. עכשיו הגענו לבשלות בתפיסה הכוללת, וכדי למנוע כאלה שרוצים לתקוע, אנחנו מעוניינים לעשות 77-78 שם ולהעביר מסר ברור, כי חלק מהתושבים לא מבינים. אסף הראל : כדי לחזק את היוזמות החזקות מיטל להבי : כדי לחזק את היוזמות הגדולות ולמנוע את היוזמות הקטנות. אודי כרמלי : הוועדה המקומית הביעה את דעתה שהיא בעד התחדשות עירונית מאשר פרויקטים נקודתיים שלא מטפלים בתשתיות מלי פולישוק : האם זה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר החדשה 5500? אורלי אראל : כן. באזור התחדשות עירונית אפשר לעלות ברח"ק ובדרגת גובה, ולכן 19 קומות כפי שמוצג כאן הן תכניות בסמכות ועדה מקומית מיטל להבי : לא ברור איך מ-7 קומות עולים ל-19 בגלל התחדשות עירונית. התכניות שיצאו בדרך, איזה בניה הם התוו באזור, אותו שטח ירוק (מה שאושר) מה אישרנו לבנות? בכל ועדה יש לנו 77-78 והרבה מהיוזמות הקטנות נבלמות לטובת התחדשות עירונית. אהבתי את תכנית מ' כי זה הצמיח יוזמות. אודי כרמלי : אתם הובלתם לתעדף את ההתחדשות העירונית, אתם הובלתם להראות תמונה כוללת. מיטל להבי : יש פה רחוב מורכב שתהיה בו חזית מסחרית, והעורף הוא עורף שכונתי שיצטרך לספוג את כל התנועה, איך מתייחסים לעורף, כדי שהחיים בעורף לא יהפכו לבלתי נסבלים. איך קופצים מ-7 ל-19 קומות ואיפה ה-19 קומות. חיים גורן : יש שביל אופניים על הדרך הזו?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 השלום דרך התחדשות 4573/מק/תא/507-1028927</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - 0005-25ב' - 7</b>

עומר וולף: יש בשלב זה בדופן השנייה. מיטל להבי: דו צדדי זה הכי בטוח, כי שמגיעים לצומת דו סטרי אי אפשר לחצות אותן חיים גורן: שצ"פ יש? האם נעשה תיאום במדיניות שלנו פה מול גבעתיים? היזמויות הקטנות מגיעות מלמטה, איך דואגים שהתושבים יקבלו את כל המידע למה עוצרים את הפרויקטים של התמ"א ואיך עוזרים להם לקדם את ההתחדשות.

מיטל להבי: מה היקף החתימות שהם הביאו כדי שנעשה 77-78 אורלי הראל: תכנית המתאר סימנה אזורים להתחדשות עירונית מתוך נקודת מוצא שבאזורים הללו צריך לבחון התחדשות עירונית בהיבט הפיזי והחברתי. יש לנו תהליכי עבודה מובנים, שמעורבים בהם כל אגפי העירייה הרלוונטיים – מינהל חינוך, מינהל הנדסה, אגף הנכסים וכד'. יש צוות עבודה שבדק תכנית תכנית. ברגע שזה עומד בקריטריונים הרלוונטיים ממשיכים עם התכנית. עזרה ובצרון הם חלק מהעבודה, מהצוות איתם אנחנו עובדים. חלק מההתחדשות העירונית הם התסקירים החברתיים שאנחנו עורכים וההמלצות נכנסות כחלק ממערך התכנון ומה שיש להם השלכות פיזיות. העירייה פיתחה את תהליכי העבודה כדי לשפר את תכניות ההתחדשות העירונית. תכנית המתאר אומרת שבאזורי התחדשות עירונית לתת יותר רח"ק מ-4 ל-5 ובניה נקודתית חריגה לסביבתה. עם תהליכי התחדשות עירונית, יש את נושא שטחי ציבור, גם בנויים – בי"ס, מרכזים קהילתיים וכד', חלקם במגרשים יעודיים וחלקם בשטח ציבורי בנוי. זאת כדי לאפשר שהתכניות יהיו כלכליות. בסה"כ צריך לרכז את הזכויות והבניה. רוב התכניות עד 9 קומות, יש להם עירוב של בניה פשוטה ועלויות אחזקה נמוכות יותר, ובבניה רבת הקומות האחזקה יותר גבוהה. אם לא תהיה בניה חריגה בגובה אי אפשר להכניס את זכויות הבניה ונצטרך לוותר על שטחי ציבור שעל זה לא נותר כי זה לא רק הדירה אלא גם כל המרחב הציבורי. תכנית המתאר קבעה שמקומות שבהם גובה הבניה עד 8 קומות, חריגה עד 15 קומות עם ההקלות מגיעים ל-19 קומות זה תהליך מובנה בזכויות הגובה בתכנית המתאר ואין כאן חריגה בתכנית המתאר.

מיטל להבי: אף אחד לא אמר שמעל הגובה מותר להוסיף קומות ומעליה מותר להוסיף הקלות. איך הגובה משלש את עצמו בתוכנית המתאר

אורלי אראל: בתכנית המתאר כתוב במקום שיש עד 8 קומות, עליה נקודתית ל-15 קומות, ועם תוספת הקלות במסגרת התב"ע ל-19 קומות. בלה גווארדיה אישרתם את כל המתחמים. חיים גורן: מה לגבי ההנגשה לתושבים?

אורלי אראל: כל תכנית של התחדשות עירונית היא מונגשת לציבור, זו אחריות שלנו. בתכנית להתחדשות עירונית המתווה הוא מאד עמוק, נקודת המוצא שההתחדשות היא בשביל התושבים ומערך ההסברה הוא א"ב לתושבים.

חיים גורן: תוך כמה זמן נפגשים עם התושבים מסבירים להם מה עשינו דורון ספיר: ברגע שהתכנית תהיה מוכנה ויש עקרונות תכנון ברורים מקיימים מפגש עם הציבור בהתאם להנחיות של הועדה לשיתוף ציבור.

אורלי אראל: מציגים מה יהיה בסביבה, מה בשביל הציבור מלי פולישוק: האם מה שאתה מביאה כאן זה שווה ל-5500. אורלי: בעדכון תכנית המתאר אין עדכון למרחב הזה, לא מצאנו לנכון לעלות לגובה או להוסיף זכויות בניה.

עומר וולף: התכניות מוצמדות ליזמים, לצוותי תכנון קיימים וליוזמות קיימות, שהן עם אחוזי הסכמות מאוד גבוהים, ולכן הציבור מעוניין שהתכניות יקודמו. ה-77-78 יאפשר לתכניות הללו, שכבר מתקדמות היום, לרוץ.

אודי כרמלי: אין נתון למספר החתימות התקף לקידום תכנית אבל כל התכניות הללו מקודמות על ידי תושבים ויזמים כל אחת בנפרד, ולפני כל תכנית שתובא לוועדה היועמ"ש דואגת לבדוק את החתימות ושהם עומדים בתנאים באופן חוקי.

עומר וולף: המענה לנושא השטחים הפתוחים הוא בזיקות הנאה של כלל השטחים בין המבנים. זיקות הנאה לצורך הרחבת רחובות, למעברים בין דרך השלום ורחוב עמישב, וגם בין המבנים, זיקות הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. מבחינת הבינוי, לפי תכנית המתאר תא/5000, האזור מסומן לבנייה עירונית עד 8 קומות ועם ראסטר של בניה נקודתית חריגה לסביבתה. הבנייה הנקודתית החריגה לסביבתה נותנת מדרגת גובה נוספת, ובאמצעותה אנחנו מנסים ליצור המגוון המתאים עם עליות נקודתיות. כלל התכניות מקצות שטחים בקרקע למבני ציבור. גבעתיים מקדמים בימים אלה תכנית מתאר שתתווה את אופי הבינוי לאורך רצועת עממי ג' בגבול העיר.

חיים גורן: לא ברור השצ"פים, אם רוצים לעשות גינה ציבורית מי עושה - אנחנו או גבעתיים? עומר: הדברים יבואו לביטוי בתכניות נקודתיות.

דורון ספיר: אנחנו ב-77-78 עוד אין תכנית.

מיטל להבי: כשאתם מביאים את התכנית הכוללת תציגו את נושא התנועה, את הנגישות למקום, תגיעו עם פתרונות. להיות מתואם עם אגף התנועה. מול פארק אדית וולפסון היה מעבר חציה והוא בוטל. אני רוצה עבירות בין גינה למגורים, עבירות בין שתי דפנות הרחובות, אחרת אל תעשה מסחר. אם עושים רח' מסחרי זה אומר תעשה את הרחוב כך שמדבר עם שתי הדפנות. אם יש דופן מסחרי אתה צריך לייצר רח' ממותן תנועה, תעבדו על זה מראש.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 - השלום דרך התחדשות 507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105 - 117 דיון בהתנגדויות	05/03/2025 7 - - '25-0005

דורון ספיר : לאשר את כל פרסום הסעיפים 77-78 ל-4 הנושאים.

**בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לפרסם הודעה לפי סעיף 77 הכנת תכנית ופרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן :

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל – 3 שנים.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

התוכן	מס' החלטה
117 - 105 - השלום דרך - התחדשות דרך השלום 4573/מק/תא/507-1028927	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	7 - - '25-0005

## דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 105-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 36-48 (זוגי)



## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	318, 94, 41-46	71

שטח התכנית: 16.90 דונם

## מתכנן:

- עורכי התכנית - קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
- תנועה - אמאב תחבורה ותנועה
- אגרונום - גון עצים וסביבה בע"מ
- איכה"ס - אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה
- מתכנן נוף - זוהר דבורי אדריכלות נוף
- תשתיות - א.ח. תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב
- שמאי - שאול רוזנברג שמאי מקרקעין

יזם: אחים דוניץ בע"מ

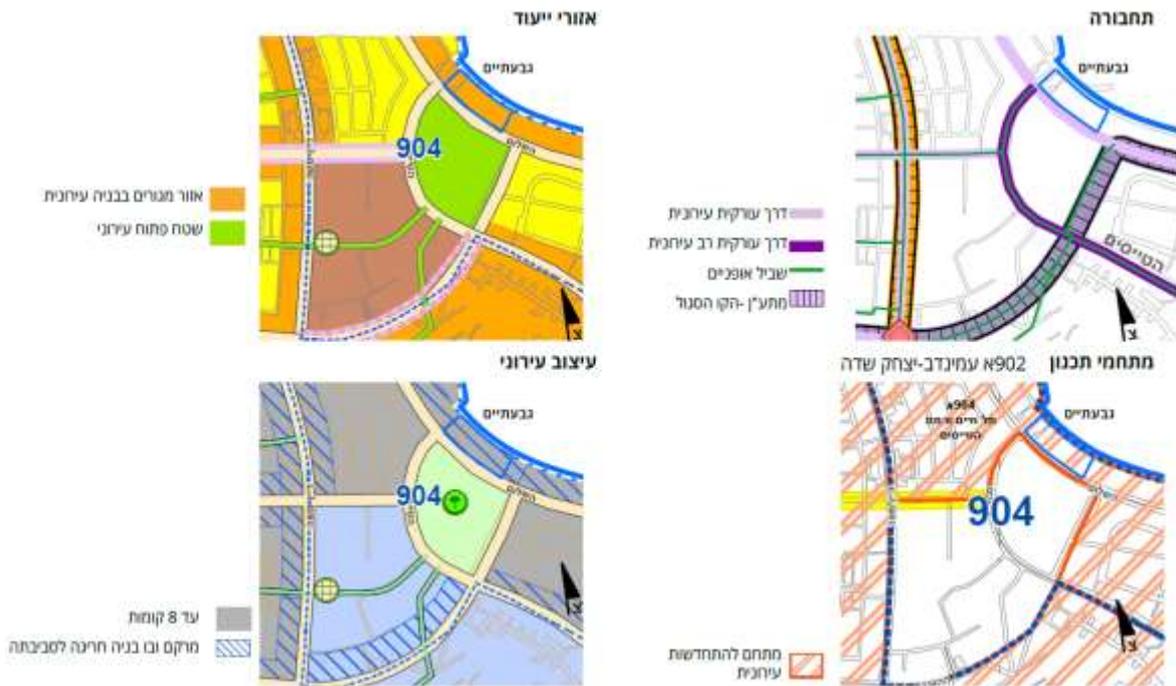
בעלות: קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

## מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון, בשטח של כ-16.9 דונם, נמצא בין דרך השלום מדרום-מערב, רח' מרטון ארנסט מצפון-מערב, רחוב עמישב מצפון-מזרח ובית ספר שושנה דמארי מדרום-מזרח, בגבול המוניציפאלי של העיר תל אביב יפו עם גבעתיים. תחום התכנון כולל 7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, שה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/ שצ"פ. כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית של שיכון צבא אנשי הקבע.

**מדיניות קיימת:**

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.



תכניות גובלות : תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) ביי"ס לחינוך מיוחד שושנה דמארי.

**מצב תכנוני מאושר :**

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.  
 זכויות בנייה במצב הקיים : 10,914 מ"ר ברוטו למגורים + 384 מ"ר למסחר, וסה"כ 11,298 מ"ר.



**מצב תכנוני מוצע:**

**מטרת התכנית:**

התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת שבעה מבני מגורים טוריים והקמת שמונה מבנים (שלושה מגדלים עד 19 קומות וחמישה מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות) הכוללים סה"כ עד 490 יח"ד. קביעת חזית מסחרית לדרך השלום ולשצ"פ ושימושי מסחר לדרך המשולבת, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת דרך משולבת, הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב והסדרת חנייה תת-קרקעית למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965.
2. פינוי והריסה של שבעה מבני מגורים טוריים קיימים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחר, והקמת עד 490 יח"ד ב-8 מבנים חדשים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.
3. שינוי ייעודי הקרקע מייעודי "מגורים מיוחד", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מאושרת" לייעודים "מגורים ד", "מבנים ומוסדות ציבור", שטח ציבורי פתוח, "דרך מוצעת" ו-"דרך משולבת" וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
5. קביעת לפחות 10% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת לתקופה של 25 שנה וב-40% הנחה.
6. קביעת הוראות בינוי לשישה מבנים בני 9 ו-19 קומות הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכנית.
7. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך השלום והשצ"פ.
8. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
9. קביעת הוראות ליצירת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
10. קביעת רוחב זכות הדרך לדרך השלום ורחוב עמישב וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
11. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
13. קביעת תנאים למתן היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי.
14. קביעת הוראות ותנאים למתן תעודות גמר.
15. קביעת הוראות להגדרת שטחים פתוחים לרווחת הדיירים בקומות הגג של ארבעה מהמבנים המרקמיים.

**תשריט מצב מוצע:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום 4573/מק/תא/507-1028927	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	7 - - '25-0005

<b>טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע</b>		
<b>יעוד</b>	<b>מצב מאושר (מ"ר)</b>	<b>מצב מוצע (מ"ר)</b>
דרך קיימת	625	-
מגורים א'	14,409	-
שטח ציבורי פתוח	1,859	1,862
דרך מוצעת	-	800
דרך משולבת	-	580
מבנים ומוסדות ציבור	-	2,144
מגורים ד'	-	11,517
סה"כ	<b>16,893</b>	<b>16,903</b>

**הדמיה:**



מבט לדרך השלום פינת רחוב מרטון ארנסט

**שימושים:**

מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים מוצעות, דרך משולבת.

**זכויות בנייה:**

סה"כ מעל הקרקע מ"ר	שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	יעוד
	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
	מ"ר	% <sup>1</sup>	מ"ר	% <sup>2</sup>	מ"ר	% <sup>1</sup>	מ"ר	% <sup>1</sup>		
+ 54,000 4,900 למרפסות <sup>3</sup> 58,900 = 2,700	510	58,691	40	15,427	-	-	378	+ 38,573 4,900 למרפסות <sup>3</sup> 43,473 =	מגורים	מגורים ד'
8,576	510	10,934	70	1,109	-	-	14	1,591	מסחר	
			35	2,779 <sup>5</sup>	255	4	370	7,941	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		37		6				10	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		900		7						דרך משולבת

<sup>1</sup> אחוז משטח הקרקע

<sup>2</sup> אחוז מהשטח העיקרי

<sup>3</sup> שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 10 מ"ר במוצע ליח"ד

<sup>4</sup> ככל שיוחלט על הקמת חניון ציבורי יתווספו 5,467 מ"ר.

<sup>5</sup> מותרים בנוסף 2,144 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

<sup>6</sup> מותרים 600 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

<sup>7</sup> מותרים עד 579 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 - השלום דרך התחדשות 507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105 - 117 דיון בהתנגדויות	05/03/2025 7 - - '25-0005

**מגורים:**

**צפיפות ותמהיל יח"ד:**

שטח מגרשי מגורים: 11,508 מ"ר

יח"ד: 490

צפיפות יח"ד/דונם: 42.6 יח"ד/דונם נטו

שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה כ-79 מ"ר. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יח"ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יחידות דיור.

**תמהיל מוצע:**

שטחי הדירות (שטח עיקרי+ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון יתוכנן מחוץ לדירה):

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של עד 65 מ"ר

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 65-85 מ"ר

לפחות 20% יחידות דיור בשטח של 86-105 מ"ר

לפחות 15% יחידות דיור בשטח של 106-120 מ"ר

שטח מינימלי ליחידת דיור יהיה 40 מ"ר

הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל שטחי דירות סופי ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או כל גורם מטעמו.

ישולבו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתכנית.

**דיור בהישג יד (דב"י):**

1. לפחות 10% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

2. יחידות הדיור יתוכננו בתמהיל מגוון שיקבע בתכנית העיצוב.

3. שטח ממוצע של דירת דב"י יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית. הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון שייקבע ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב.

4. יחידות הדיור תמוקמנה במגוון קומות וכיוונים. מיקומן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

**דירות במפלס הקרקע:**

1. לא יותרו דירות גן.

2. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:

א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכנית המרפסות הטיפוסיות בקומות מעל.

ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.

ג. ניתן להגביה את מפלס הדירות מגובה מפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה.

ד. לא תותר הצמדה וחיבור של קומת המרתף העליונה לדירות הקרקע.

**קומת הגג:**

גגות המבנים המרקמיים (למעט מבנה C) יפותחו כגגות משותפים מוגנים ופעילים לרבות שימושים משותפים בשטחים בנויים בגגות. לא יותרו שטחים עבור מגורים בקומת הגג במבנים אלה. הפיתוח והבינוי יפורטו בשלב תכנית עיצוב אדריכלי.

**נתונים נפחיים – עבור תאי שטח 101,100:**

מונח	הגדרת מונח	גובה
מבנה A	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9 שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 400.	74 מ'
מבנה B	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 840.	34 מ'
מבנה C	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 840.	34 מ'

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 - השלום דרך התחדשות דרך 4573/מק/תא/507-1028927</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '25-0005</b>

מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 100, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 400.	D מבנה
מ' 74	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 840.	E מבנה
מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לדרך השלום ותא שטח 670.	F מבנה
מ' 74	מגדל כהגדרתו בסעיף 1.9, שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 670.	G מבנה
מ' 34	מבנה בבניה מרקמית כהגדרתה בסעיף 1.9, מבנה שיוקם בתא שטח 101, בסמוך לרחוב עמישב ותא שטח 670.	H מבנה

תכסית: עד 60%

#### קווי בניין:

קווי בניין קדמיים לדרך השלום: 4 מ'  
קווי בניין קדמיים לרחוב עמישב: 3 מ'  
קווי בניין קדמיים לכיוון תא שטח 840 ביעוד דרך משולבת: תא שטח 101 – 3 מ'  
קו בניין צידי לכיוון תא שטח 670 ביעוד שטח ציבורי פתוח: 4 מ'  
קו בניין צידי לכיוון תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: 6 מ' (4 מ' עבור הבלטת מרפסות)  
תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון דרך השלום ורחוב עמישב בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. אסורה הקמת מרפסות מעל תא שטח 400 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 670 ביעוד שטח ציבורי פתוח ותא שטח 840 ביעוד דרך משולבת.

#### מספר קומות

במבנים G, E, A - עד 19 קומות לרבות קומת קרקע, קומת גג וקומה טכנית.  
במבנים H, F, D, B - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע, וקומת גג משותפת.  
במבנה C - עד 9 קומות לרבות קומת קרקע וקומת גג.

#### גובה קומות ברוטו:

- א. גובה קומת קרקע בחזית דרך השלום ורחוב מרטו ארנסט לא יפחת מ-4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר (לרבות יציע ככל שיבנה). גובה קומת הקרקע בשאר החזיתות לא יעלה על 5 מטר.
- ב. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטר.
- ג. גובה קומת מגורים עליונה לא יעלה על 4.5 מטר.
- ד. גובה קומת מרתף עליונה - לא יפחת מ-4.5 מטר ולא יעלה על 7 מטר.
- ה. גובה קומות טכניות ייקבע בהתאם לחתך המערכות הטכניות.
- ו. הגובה הסופי ייקבע בהתאם למדיניות העירונית בנושא ובכפוף לפרמטרים הנדסיים, עיצוביים שימושים וכיוצ"ב במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

#### פרוגרמה לשטחי ציבור: חו"ד היחידה לתכנון אסטרגי

התכנית מציעה 490 יח"ד בשטח ממוצע של 79 מ"ר עיקרי. תוספת יח"ד בתכנית – 340 יח"ד (150 יח"ד קיימות). צפי לתוספת של כ-780 תושבים (בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בתת רובע 92 – שכונת יד אליהו).  
שטחי ציבור נדרשים עבור התוספת:  
2.2 דונם למבני ציבור.  
3.9 דונם שטח ציבורי פתוח – סף הבית ועירוני. כ-2.3 דונם – סף הבית (3 מ"ר לנפש).

#### המלצה:

- הקצאת מגרש ביעוד למבנה ציבורי בשטח של כ-2.2 דונם, בצמוד למגרש הציבורי הקיים.
- בשל הסמיכות לפארק וולפסון, מבוקשים שטחים פתוחים בהיקף של לפחות 2.3 דונם שטחים פתוחים לציבור איכותיים, מגוונים, המאפשרים קיום של עצים בוגרים ועתירי צל. חלק מהשטחים הללו יתוכננו כשצ"פ וחלקם כשפ"פ וזיקות הנאה לציבור, כולל מעבר לציבור בין דרך השלום לרחוב עמישב ובהתאמה למיקום ולשמירת עצים בוגרים קיימים בשטח התכנית.

#### איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום - 4573/מק/תא/507-1028927</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '25-0005</b>

### **רישום שטחים ציבוריים :**

1. השטחים המיועדים לשטחים, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בדרך זו כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם, עם אישור התכנית.
3. המגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור יימסר לעירייה כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת בניין ומכל תפיסה בקרקע.

### **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח :**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התכנית.
2. באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה : זיקות הנאה, הוראות בינוי, פיתוח ונוף, תמהיל דירות ושטחים, דירות בהישג יד, מנגנוני אצירת אשפה, פריסת השימושים בקומת הקרקע, ניהול מי נגר, דרכים, תנועה וחניה, איכות סביבה, אנרגיה ובנייה ירוקה, תכנית גגות משותפים ופעילים.

### **ניהול מי נגר :**

1. ידרשו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך סה"כ שטח מגרשי המגורים פנויים מתכנית בנויה מעל ומתחת לקרקע, במגמה לאפשר השהייה וקליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע ונטיעת ושגשוג עצים. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').
2. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר ובהתאמה להוראות תמ"א 1 החדשה על פי חישוב במחשבון מינהל התכנון.
3. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה לפי מפתח של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש, נפח המים לחישוב יהיה נפח הנגר היממתי. הנפח המחושב יבוא לידי ביטוי בסכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
4. בתוכנית יתקיים עקרון הפרדת מי הנגר כך ש : מים ממרזבי גגות, יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות הוראות רשות המים לחישוב ותנאי החדרת מים לתת הקרקע. מי מרפסות ינותבו לבור מי קיץ ולאחריו על פי הנחיות לתכנון תברואה. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורטו בתכנית עיצוב ופיתוח.
5. ככל הניתן, שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
6. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, פרלייט ושטחי גינון.
7. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

### **ח"ד יועץ תשתיות – א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב :**

#### **מערכת ביוב**

ברחוב דרך השלום קיים קו ביוב בקוטר 200 מ"מ. אנחנו מתכננים חיבורים חדשים בקוטר 160 מ"מ, כל החיבורים הישנים הקיימים מבוטלים. מתוכננים 4 חיבורים, אחד לתא שטח 101 והשני לתא שטח 100, אחד לתא שטח 400 ועוד נוסף לתא שטח 670.

#### **1. מערכת איסוף השפכים הפנימית המתוכננת**

קווי הביוב המוצעים יהיו גרוויטציונית עשויים PVC או HDPE. כל הקווים יתוכננו בשיפוע על פי התקן. כל הצנרת מהבניינים יוספו מתחת לתקרת מרתף, ויחוברו למערכת הביוב העירונית, על פי היתרי הבניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '0005-25</b>

## 2. איכות שפכי שטח התכנית

מקורות השפכים משטח התכנית יהיו בעיקר שפכים סניטריים. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב משטח התכנית יעמדו ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א-2011. מקומת המסחר, כל השפכים יחוברו למפרידי שומן (במידה ויהיו מכירות או הכנת מזון במתחם). רק לאחר טיפול במפרידי שומן, השפכים יחוברו למערכת הביוב הכללית. אנו מאשרים שחיבור המתחם למערכת העירונית לא יפגע בתפקודה.

## תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. התכנית תחומה בשלושה רחובות – דרך השלום מדרום, רחוב עמישב מצפון ורחוב מרטון ארנסט ממערב.
2. התכנית מקצה רצועה ברוחב 2 מ' לדרך השלום ורצועה ברוחב 3 מ' לרחוב עמישב. התכנית מבטלת דרך קיימת בסמוך לשצ"פ וקובעת דרך משולבת במרכז התכנית המקשרת בין דרך השלום לרחוב עמישב.
3. הכניסה לתת הקרקע תהיה כולה בתחום הבינוי.
4. חניית רכב:
  1. תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכל יחידת דיור או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חנייה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
  2. תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 100 מ"ר עיקרי בנוי או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
  3. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
  4. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה.
  5. פריקה וטעינה תוסדר ככל הניתן בתחום המרתף, ובאישור אגף התנועה לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
  6. תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין. לפחות 30% מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
  7. תותר הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים.
5. חניית אופניים:
  1. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים מקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
  2. חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן לפתרון הגישה. מיקום העמדות ייקבע בתכנית העיצוב.
  3. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
  4. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
  6. מרתפי החנייה בתאי שטח 100 ו-101 יהיו מחוברים, תרשם בינם ובין תא שטח 840 בייעוד "דרך משולבת" זיקת הנאה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 - השלום דרך התחדשות דרך 4573/מק/תא/507-1028927	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	7 - - '25-0005

**חוו"ד תחבורתית** – נערכה ע"י כרם עבד אלחי מחברת אמאב תחבורה ותנועה ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 03.07.2023 :  
 בהתאם לסעיף 3.8.1 ה. בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן חוות דעת תחבורתית לתוכנית תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 117-105

### רקע

הפרויקט תחום ע"י דרך השלום מדרום, רחוב עמישב מצפון ורחוב מרטון ארנסט ממערב ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס וקו רכבת קלה.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן :  
 מגורים 490 יח"ד מתוכן 49 דירות בהישג יד  
 מסחר 1590 מ"ר – שטח עיקרי

### זרכי גישה לחניון

כניסה/יציאה של רכבים פרטים ל/מחניון הפרויקט מתוכננת בחזית הצפונית מרחוב עמישב. פריקה וטעינה ופינוי אשפה מתוכננים מתת הקרקע. מקום אחד עבור SU-9 ושלוש מקומות ל SU-7

### תקני החנית לרכב פרטי:

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן התקף לעת הוצאת היתר

מקדמי חניה	תא שטח 100	תא שטח 101
1:0.8 חניה ליח"ד רגילות	173	219
1:100 חניות לכל מ"ר מסחר		16
<b>סה"כ חניות רכב פרטי</b>		<b>408</b>

\*תקן החניה לדירות בהישג יד ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.

### חנית אופניים:

- א. תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים, אך לא יפחת מ-2 מקומות חנייה לכל דירת מגורים.
- ב. במסגרת תוכנית העיצוב יוצגו פתרונות לתנועת האופניים ומקומות החניון אל מפלס הרחוב (באמצעות רמפה ייעודית, מעליות ייעודיות או פתרון אחר לשיקול דעת מהנדס העיר).
- ג. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החנייה לאופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.

### גישות אופניים לפרויקט

לפי האסטרטגיה העירונית לשבילי אופניים, מתוכנן שביל אופניים בדרך השלום וברחוב מרטון במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" בדרך השלום. הגישה לחניות אופניים תהיה דרך תנועה משותפת עם הולכי רגל ברחוב עמישב, שבו הורחבו מדרכות באמצעות הפקעות במסגרת הפרויקט.

### הולכי רגל

הפרויקט גובל את מדרום בדרך השלום, ברחוב עמישב מצפון וברחוב מרטון ארנסט ממערב. בדרך השלום רוחב מדרכות בין 12.50 מ' - 16.0 מ' הכולל 2.00 מ' הפקעה ו-8.00 מ' זיקת הנאה. ברחוב עמישב רוחב מדרכות בין 10.60 מ' - 11.0 מ' הכולל 3.00 מ' הפקעה ו-3.00 מ' זיקת הנאה. ברחוב מרטון המדרכה ברוחב 5.50 מ' במקביל לשצ"פ. התוכנית מייצרת 3 מעברים להולכי רגל בין רחוב עמישב לדרך השלום. סביב הפרויקט הוסדרה גישה טובה להולכי רגל, כניסות לפרויקט עבור הולכי רגל מתוכננות מדרך השלום ומרחוב עמישב.

### חנית רכב דו גלגלי

בפרויקט תוכננו 998 מתקני אופניים מתוכם כ-200 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה עליונים. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-106 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. ברחובות המקיפים את המתחם תוכננו שבילי אופניים דו סטריים, ברחוב מרטון ממזרח ובגדה הדרומית של דרך השלום.

### תחבורה ציבורית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 - השלום דרך התחדשות דרך השלום	05/03/2025
507-1028927 תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 105 - 117	7 - - 0005-25
<b>דיון בהתנגדויות</b>	

1. קו רק"ל (סגול), הנמצא בשלב ביצוע, עובר לאורך דרך השלום ומשיק לפרויקט שלנו מדרום ובמרחק הליכה של 150 מ' מתחנת המאבק
2. קו מטרו M1 (בתכנון) נמצא במרחק של 1400 מ' מערבה מהפרויקט.
3. נת"צים: בדופן הדרומי בדרך השלום מסומן נת"צ ובעתיד מתוכנן מהיר לעיר הכולל נת"צים לכול כיוון ושביל אופניים בגדה הדרומית של דרך השלום, ותחנת אוטובוס במיקום של תחנה קיימת כיום.

### **סיכום**

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה עיריית תל אביב ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה.

### **איכות סביבה ובנייה ירוקה:**

- נערך נספח מיקרו אקלים שאושר כחלק מסט מסמכי התכנית.
- דו"ח מיקרו אקלים אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 12.12.22
- סקר אנרגיה אושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה בתאריך 04.07.2023
- סקר אסבסט יהווה תנאי למתן היתר/ היתר הריסה ראשון בתחום התכנית (אושר ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות בתאריך 30.05.22).

### **א. בנייה ירוקה:**

1. תקינה לבנייה ירוקה: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED 4v ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

### **ב. חסכון במים:**

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים משטחי המסחר ונקז השקיייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיייה שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בסעיף "ניהול מי נגר". במידה ויועברו המים להשקיייה גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקיייה כנדרש.

### **ג. מטרדי ריחות וזיהום אוויר:**

מיקום פתחי היציאה של אוורור החניונים לא יפנה לשטחים ציבוריים או לשטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. הנושא יתואם מול הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.

### **ד. טיפול בעודפי עפר:**

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.
2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

### **ה. אקוסטיקה:**

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית וייתייחס להיבטים הבאים לכל הפחות:

- א. הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים במידת הצורך.

ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם.

ג. מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.

ד. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההריסה וההקמה.

ה. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית

ו. רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר והשפעות הדדיות בין השימושים

ז. השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית

מסקנות חוות הדעת האקוסטית ייושמו בתכנון להיתר בנייה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '25-0005</b>

**חו"ד סביבתית** נערכה ע"י יועצי סביבה – אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה, הוראות התכנית אושרו ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות בתאריך 20.06.23 ועיקרן:

**קרקעות מזוהמות:** התכנית אינה חופפת לאזורי חובת בדיקת קרקע/גזי קרקע במתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.

**אקוסטיקה:** בקשה להיתר תכלול מסמך חוות דעת אקוסטית אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית וייתחם להיבטים הבאים לכל הפחות:

- הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לדרך השלום בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים במידת הצורך.
- השקטת מערכות מכניות וחניונים הן בתוך המבנים והן בסביבתם.
- מניעת מפלסי רעש מטרדיים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב הן ממבנים מתוכננים והן משימושים גובלים.
- מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההריסה וההקמה.
- מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית
- רעש תחבורה, מערכות מכאניות, מבני ציבור, מסחר והשפעות הדדיות בין השימושים
- השפעת מערכות מכאניות על גגות המגדלים והבנייה המרקמית

**אורור ומניעת מטרדי ריחות:** תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הצגת פתרונות תכלול אורור חניונים, נידוף שטחי מסחר ושימושים הכוללים מטבח ככל שיתוכנו, מיקום פליטת אגוז גרטרור, פתרונות נידוף/פליטה/מיקום מערכות מכניות אשר יביאו בחשבון את הפרשי הגבהים בין המבנים.

**חזית חמישית- גגות פעילים:** בתכנית העיצוב יוצגו תכניות גגות משותפים מגוננים ופעילים לרבות פירוט השימושים המשותפים בשטחים בנויים בגגות והנחיות לפתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על הגגות שיתייחסו גם להפרשי גבהים בין המבנים.

**שימושי הסעדה:** בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.

**אסבסט:** תנאי למתן היתר הריסה יהיה ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא אסבסט יועבר על ידי קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה.

**קרינה:** בקשה להיתר תכלול ביצוע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל וכל מקורות חשמל שבסביבת התכנית ובמבנים עצמם ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים.

**בנייה ירוקה:** על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן 4LEED v ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### **תחזוקה:**

תנאי להגשת בקשה להיתר בתאי שטח הכוללים זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור ואשר תחזוקתם תבוצע על ידי העירייה, יהיה הבטחת הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה בין היזם לבין עיריית תל אביב-יפו.

תנאי להיתר בתאי שטח למגורים יהיה חתימה על הסכם להקמת קרן הונית עבור סיוע במימון דמי ועד הבית לבעלי דירות ממשיכים בתחום התכנית וחתימה על הסכם להקמת קרן הונית או הקצאת נכס מניב עבור סיוע לכלל בעלי הדירות במימון תחזוקה ושדרוג המערכות במבנים.

**טבלת השוואה:**

נתונים		מצב קיים (שטח מגורים 14.409 ד')	מצב מוצע (שטח מגורים 11.517 ד')
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	78% עיקרי+21% מתוכם שירות, סה"כ 95%	349% עיקרי + 144% שירות, רח"ק 4.93
מ"ר	מ"ר	10,914 מ"ר עיקרי למגורים 2,401 מ"ר שירות למגורים 386 מ"ר למסחר סה"כ 13,701 מ"ר	מגורים – 54,000 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) סה"כ יח"ד: 490 (שטח ממוצע ליח"ד 79 מ"ר עיקרי)  בתוספת שטחי מרפסות של עד 10 מ"ר למרפסת X מספר יח"ד, סה"כ עד 4,900 מ"ר.  מסחר – 2,700 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות)  <b>סה"כ שטחים מוצעים: 56,700 מ"ר כולל (עיקרי+שירות, לא כולל שטחי המרפסות)</b>
גובה	קומות	3 ק' מעל קומת מסחר / קומה מפולשת	מגדל – 19 קומות בנייה מרקמית – 9 קומות
	מטר	15 מ'	מגדל – 74 מ' מעל פני הקרקע בנייה מרקמית – 34 מ' מעל פני הקרקע
תכסית		28%	עד 60%
מקומות חניה		-	380 חניות רכב פרטי (353 חניות לשימוש מגורים + 16 חניות לשימושי מסחר + 11 חניות נגישות) + 4 חניות תפעוליות 998 חניות לאופניים 106 חניות לאופנועים

**התייעצות עם הציבור:**

התקיים שיתוף ציבור בחסות העירייה למדיניות לדרך השלום בתאריך 27/1/2019 כאשר התכנית הייתה בשלבי ייזום.

לאחר הדיון בפורום מה"ע, אישרה תת הוועדה לשיתוף ציבור את מתווה שיתוף הציבור בדיונה במועדים 4/12/2022 ו-5/3/2023, שכלל שלושה מפגשים:

1. מפגש יידוע לתושבים וגובלים, התקיים בתאריך 20/2/2023 בזום, אליו זומנו תושבי מרחב התכנון (בעלי דירות ושוכרים), תושבי השכונה הגובלים, תושבי שכונת גובלות, ותושבים גובלים בגבעתיים (בשתי"פ עם מנהלת ההתחדשות העירונית בגבעתיים). במפגש השתתפו כ-150 תושבות ותושבים מסביבת התכניות. הוצגה תמונת מצב של התחדשות השכונה ודרך השלום ועקרונות לתכנון תכניות ברצועה זו, תהליך קידום תכנית בניין עיר בת"א יפו ומתווה שיתוף הציבור של התכניות לעיל. בנוסף הוצגו שלוש התכניות - ויישום עקרונות התכנון בתכניות אלה. עיקרי המשוב והתייחסויות המשתתפים עסקו בסוגיות של תנועה וחניה, שטחים ציבוריים, מסחר, עצים, קרן תחזוקה, קישוריות במרחב וחציית דרך השלום, תרומה לתושבים גובלים ושאלות למפגשי המשך הפרטניים של התכניות עם בעלי נכסים.
2. מפגש יידוע לבעלי נכסים, התקיים בתאריך 18/6/23 בזום. במפגש השתתפו כ-70 בעלי דירות בבניינים המתחדשים, נציגי החברה היזמית ונציגי העירייה. במפגש הוצג רקע תכנוני ועקרונות תכנון המתחם, תכנון מעודכן למתחם ובסופו ניתן זמן לשאלות. השאלות במפגש התייחסו לכניסה ויציאה מהחניון לרחוב עמישב בלבד, חיבור לפארק אדית וולפסון, תחזוקת השטחים בזיקת הנאה – מי אחראי ועלויות, שמירה על עצים קיימים בפרויקט, פירוט על דירות התמורה

על פי ההסכם עם החברה היזמית, הקצאת שטחים ציבוריים – לאיזה צרכים ומדוע נדרש, האם מתוכננת שלביות בפרויקט והסבר על הגגות הירוקים המשותפים והפעילים – את מי ישמשו ומי אחראי על תחזוקתם, בעלי הדירות שהשתתפו במפגש טענו כי לא היו מודעים לתכנון גגות ירוקים בפרויקט וכי הדבר הוצג להם לראשונה במפגש והם מבקשים להבין את המשמעויות לכך.

3. מפגש הנגשת זכויות לתושבים ותיקים, התקיים בתאריך 19/6/23 ברחוב עמישב 32. במפגש השתתפו בעלי דירות זכאים ונציגי החברה היזמית. במפגש הוסבר מהי התחדשות עירונית, חוק דייר סרבן ומדוע חוקק, הוצגו זכויות אזרחים ותיקים וזכויות נוספות ע"פ ההסכם עם החברה היזמית. בסוף המפגש ניתן זמן לשאלות, המשתתפים ביקשו חידוד לגבי גיל הזכאים לפי החוק וסכום קרן תחזוקה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב יפו**  
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-1028927	שם התכנית/תא/מק/ 4573 - התחדשות דרך השלום -117 105	מגיש התכנית האחים דוניץ בע"מ	עורך התכנית דני קייזר
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא <b>לא</b> 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:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	תכנית התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000. זאת באמצעות פינוי והריסה של 7 בניינים טוריים, הכוללים סה"כ 150 יח"ד, ובנייה במקומם של עד 490 יח"ד ב-8 מבנים בני 9 ו-19 קומות במגוון טיפולוגיות בנייה. בתכנית נכלל דיוור בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב. כמו כן קובעת רחוב משולב החוצה את מרחב התכנון בין דרך השלום ורחוב עמישב.
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר		

<p align="center">+</p> <p>רח"ק 4 + 1 מתוקף מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>מרבית השטחים על דרך השלום מצויים תחת תכניות שחלקן אושרו וחלקן בתהליך ולפיכך אין מקום לאישור מסמך מדיניות.</p>	<p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2</p> <p>רח"ק מירבי: 5</p> <p>מסמך מדיניות לפי שיקול דעת</p>	<p>904'א' – תל חיים, רמת הטייסים</p> <p><b>מתחם להתחדשות עירונית</b></p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p align="center">הוראות מיוחדות</p>
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">רח"ק 4 + 1</p> <p>התכנית קובעת בניינים בני 9 ו-19 קומות תוך הטמעת הקלה של 4 קומות)</p>	<p><b>סעיף 5.2.1</b> מסמכי מדיניות</p> <p><b>סעיף 5.3.2</b> התחדשות עירונית</p> <p><b>סעיף 5.3.2 (ג)</b> בתכנית מתחם התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p><b>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני:</b></p> <p>בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p> <p><b>נספח אזורי ומתחמי תכנון:</b></p> <p>904'א' תל חיים ורמת הטייסים, מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p><b>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</b></p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p>	

<p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p><b>סעיף 3.2.4</b> אזור מגורים בבני עירונית</p> <p><b>סעיף 3.1.1 (ו)</b> יעוד המתיר שימושים כלליים וכן שצ"פ</p>	<p><b>תשריט אזורי יעוד:</b></p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>שצ"פ</p> <p>דרך מוצעת</p> <p>דרך משולבת</p> <p>רחוב עירוני</p>	<p><b>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</b></p> <p>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p align="center">ייעודי קרקע</p>
<p align="center">+</p> <p>(כולל דיור בהישג יד לפי התוספת השישית).</p> <p align="center">+</p> <p>צפיפות הבנייה 42.6 יחידות דיור לדונם נטו</p>	<p><b>סעיף 3.2.4 (א) (1)</b> מקבץ שימושים ראשיים- דירות מגורים</p> <p><b>סעיף 3.2.4 (ג) (2)</b> צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו</p> <p>3.2.4 (ג)(3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (דרך השלום) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יח"ד</p> <p>3.2.1 (א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.</p>	<p><b>תשריט אזורי יעוד:</b></p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p><b>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)</b></p> <p>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
<p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע</p>	<p><b>שימושים נוספים</b></p> <p><b>סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית (א) (4)</b></p> <p>מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 15%)</p>	<p><b>תשריט אזורי יעוד:</b></p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p><b>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)</b></p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	

<p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת שימושי מרחב ציבורי, מוסדות ציבור ודרכים</p>	<p><b>סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים</b> מרחב ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים 3.1.1 (ח) שימושים נלווים עד 5%</p>			<b>שטחי בנייה</b>
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>התכנית מציעה עד רח"ק 5</p>	<p><b>סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מירבי 4</b> <b>סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית</b> תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי יעוד:</b> אזור מגורים בבניה עירונית הכלול במתחם התחדשות עירונית</p>	<p><b>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3</b> קביעת שטחי בנייה בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	
<p align="center">+</p>	<p><b>סעיף 3.1.4 (ב) תכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית</b> <b>סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בנייה למרפסות מעבר לרח"ק</b> <b>סעיף 3.1.4 (ו) בייעודים לשימושים</b> ציבוריים ניתן לקבוע עד רח"ק אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי לטובת מצללות או סככות צל</p>	<p><b>נספח אזורי ומתחמי תכנון:</b> מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p><b>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</b> פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	
<p align="center">+</p> <p>התכנית קובעת שטחי בנייה לפי תכנית 1</p>	<p><b>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות.</b> סעיף 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p><b>בכל שטח העיר</b></p>	<p><b>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</b></p>	<b>הוראות גובה ועיצוב</b>
<p align="center">+</p> <p>מספר קומות מבוקש 4+15 בהטמעת הקלה.</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p><b>סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני</b> 4.2.2 (ג) גובה בניה <b>סעיף 4.2.5</b> מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת <b>סעיף 4.2.6 (א)(ב)</b> קביעת מספר קומות גובה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.</p>	<p><b>נספח עיצוב עירוני:</b> בנייה עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות) <b>נספח אזורי ומתחמי תכנון:</b> מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p><b>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</b> (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p><b>סעיף 4.2.3</b> הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש <b>סעיף 4.2.4</b> הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים</p>	<p><b>כלל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2</b> הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p align="center">+</p> <p>בהתאם לחו"ד יחידה אסטרטגית</p> <p>קביעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-2.1 דונם</p>	<p><b>סעיף 4.1.1 (א)-(ח)</b></p>	<p><b>תשריט אזורי יעוד:</b> אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p><b>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור</b> הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<b>הקצאה לצרכי ציבור והוראות למבני</b>
<p align="center">+</p>	<p><b>סעיף 3.5.1 - כללי</b></p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</b></p>	

<p>התכנית מציעה רח"ק 4 למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p align="center">+</p>	<p>(א) שימושים ממקבץ השימושים המותרים למוסדות ציבור  (ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב.  (ג) הוראות  (ד) הבטחת גודל ייעוד</p> <p>3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח"ק נוסף עבור מצללות וסככות.</p>		<p>ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>הותרת שצ"פ בהתאם לשטחו במצב נכנס כ- 1.8 ד'.</p> <p>דרך השלום- הרחבת זכות הדרך ב 2 מ' נוספים.  קביעת זיקת הנאה ברוחב 8 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים.</p> <p>רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ' נוספים.  קביעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' בתחום המגרש ביעוד מגורים.</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>לא רלבנטי, מחוץ לתכנית.</p>	<p><b>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'</b>  <b>(א) שימושים לפי מרחב ציבורי</b>  <b>שצ"פ, דרך משולבת, הרחבת דרך</b>  <b>(ב) שטחי בנייה</b>  <b>(ג) הוראות נוספות</b>  <b>(5) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ בתת הקרקע ועד 2% משטח המגרש.</b>  <b>(ד) הגבלה בדבר שינויי ייעוד.</b></p> <p><b>סעיף 3.6.11</b>  שטח פתוח מקומי (ב) שטחי בנייה בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נלווים בלבד.</p> <p><b>סעיף 3.6.14</b>  רחוב עירוני (דרך השלום) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 – 10 מ' <b>רחוב עירוני (דרך משולבת) מדרכות ושבילי אופניים</b></p> <p>3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד 1 רח"ק נוסף עבור מצללות וסככות.</p> <p>סעיף 1.4.5 סימבול אתר טבע נקודתי</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b>  סימבול אתר טבע נקודתי (פארק אדית וולפסון)  שטח פתוח מקומי  רחוב עירוני (דרך השלום)</p>	<p><b>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</b>  <b>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</b>  (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>

מרחב ציבורי

<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p>בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים.</p> <p align="center">+</p> <p>רח' עמישב- הרחבת זכות הדרך ב- 3 מ' נוספים. התכנית מסדירה כניסה לחניה תת קרקעית מרח' עמישב</p> <p align="center">+</p> <p>תקן חניה מרבי למגורים 1: 0.8</p>	<p><b>סעיף 3.8.1 כללי</b>                  (ה) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחוו"ד תחבורתית בתכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד</p> <p><b>סעיף 3.8.2 דרכים</b></p> <p>(ד) דרך עורקית עירונית (דרך השלום)                  (2) על דרך עורקית עירונית המופיעה בתמ"א 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ על שינוייהן לרבות שמירה על רצועת התכנון.                  (3) קו הבניין בתכנון המפורט לא יפחת מ- 5 מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם..                  (4) על אף האמור בס"ק 3 לעיל, בדרך 471(ד) דרך השלום) הועדה אינה רשאית להקטין את קו הבניין האמור לעיל.                  (5) ניתן להתיר חיבורים לדרכים אחרות ומעברים בכפוף לבדיקה תכנונית.</p> <p align="center"><b>סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית</b></p> <p align="center"><b>סעיף 3.8.7 תקן חניה</b></p>	<p align="center"><b>נספח תחבורה</b> <b>קו מתע"ן</b></p>	<p><b>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</b>                  כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:                  דרכים (3.8.2)                  הפרדות מפלסיות (3.8.3)                  קווי מתע"ן (3.8.4)                  מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)                  חניונים ציבוריים (3.8.6)                  תקן חנייה (3.8.7)                  נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	תחבורה
<p align="center">+</p> <p>לתכנית נספח סביבתי</p> <p align="center">+</p> <p>בהתאם לחו"ד סביבתית</p> <p align="center">+</p> <p>בנייה ירוקה- בהתאם להנחיות אדריכל העיר</p> <p align="center">+</p> <p>הנחיות מרחביות- תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בהנחיות מרחביות</p>	<p><b>סעיף 4.4.1</b>                  תכנית בעלת השפעה סביבתית  <b>(א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית</b>  <b>(ב) תכנית הקובעת בינוי הגובל בזכות דרך עורקית עירונית</b>  <b>(ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית</b>  <b>(ו) תכנית המצאת בתוך תחומי רעש מטוסים</b></p> <p><b>סעיף 4.4.2</b>                  חו"ד סביבתית</p> <p><b>סעיף 4.4.3</b>                  בנייה ירוקה</p> <p><b>סעיף 4.4.4</b>                  הנחיות מרחביות</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b>                  הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)                  חוות דעת סביבתית (4.4.2)                  בנייה ירוקה (4.4.3)                  הנחיות מרחביות (4.4.4)                  תנאים להפקדה (4.4.5)  <b>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</b></p>	
<p align="center">+</p> <p>לתכנית נספחי תשתיות</p> <p align="center">+</p> <p>בהתאם לחו"ד תשתיות</p> <p align="center">+</p> <p>ביחס ליכולת הקליטה של מערכת הביוב המרכזית הקיימת.</p>	<p><b>סעיף 4.6.2</b>                  הנחיות כלליות</p> <p><b>סעיף 4.6.4</b>                  ניקוז</p> <p><b>סעיף 4.6.5</b>                  ביוב</p> <p>(ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית בנוגע ליכולת מערכת הביוב.</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>תשתיות – סעיף 4.6</b>  <b>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</b>                  מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)                  הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)                  בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)                  ניקוז (4.6.4)                  ביוב (4.6.5)                  חשמל (4.6.6)</p>	

שימוש בסעיף 462 (ד) - לפי סעיף 462 (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.  462 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מרות הסעיף איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('חקלות')
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתייבות				
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחנדים הנועצה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אורי כרמלי, אדרי	025332735		2/7/2023	
חונע' המשפטי לועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, עויד	2438176-9		2.7.2023	

01 ברעם | 2017

**העתיקים**  
 גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

**חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)**

- מוצע לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:
1. בדיקה והתאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
  2. תיאום ותיקונים בהתאם להתייחסות תחום מקרקעין.
  3. אישור נספח התנועה מול אגף התנועה.
  4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
  7. לאור חווי"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח, הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 השלום דרך התחדשות 4573/מק/תא/507-1028927</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '25-0005</b>

עומר וולף: תכנית להתחדשות בדרך השלום 105-117 של שיכון אנשי צבא הקבע ברצועת עממי ג' בגבול הערים גבעתיים.

תמיר לוי: מציג את התוכנית במצגת

חיים גורן: מרפסות סוכה כיצד זה מתבצע?

תמיר לוי: אפשר לראות בנינים D, B, F תוכנית גגות ובמסגרתם רואים את כל הגגות המשותפים פתוחים שעליהם אפשר לעשות כל שימוש שצריך תחת כיפת השמים.

חיים גורן: הם גם לשימוש המגדלים מגדלים B1 A יוכלו להשתמש בגגות הללו. אודי כרמלי: לא נראה הגיוני. בסופו של דבר זהו בנין ששייך לדייריו. ובדיוק על זה מדובר בבנין המרקמים. המגדלים ממילא לא יכולים לאפשר פיתוח כזה. בסופו של דבר יש להסתכל על כלל התכנית ומה היא מייצרת.

מלי פולישוק: אם משהו גר ורוצה מרפסת סוכות יוכל לתמרן את הענין וחדשים יתאימו את עצמם. לגבי עצים ושטח פתוח הירוק שבין הבנינים האם יש שם גינון מה יהיה שם? גם עצים יוכלו לגדול שם מאחר והשטח הוא מעל מרתף עם מה.

תמיר לוי: כן גם עצים יוכלו לגדול שם עם המטר וחצי. התוכנית עשתה מאמצים גדולים מאד בשביל העצים.

תמיר לוי: 60% מהעצים יצליחו להיות משומרים ויהיו גם עצים חדשים. אנחנו מחויבים שתהיה מספיק אדמה בשביל שעצים בוגרים יוכלו לגדול מעליה.

חיים גורן: הדרך המשולבת מה היא תכלול.

היום היא יעוד שטח של דרך נמצא במקום שלא מועיל לתוכנית במטרה לשפר את ההליכתיות אנחנו התבקשנו להוסיף את הדרך הזו בכדי לאפשר לאנשים יותר מעבר בין גושי המבנים הירא לא תהיה דרך רגילה אלא בעצימות יותר נמוכה. לא יעברו רכבים רק חירום יהיו שבילי אופניים וכד'.

אורלי אראל: תנאים להפקדת התוכנית בפועל

חתימה בפועל על הסכם דב"י התוכנית כוללת 10% דירות דב"י, ממליצים לעלות ל15% דב"י. חתימה על כתב התחייבות על תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה וכתב התחייבות לקרן הונית.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה בתיקונם שנאמרו.

**בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר הפקדת התכנית, בכפוף להשלמות להלן:

1. התאמה של מסמכי התכנית למדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימה (בנייה ירוקה) תא/9144.
2. תיאום ותיקונים טכניים בטבלת ההקצאות בהתאם להתייחסות תחום מקרקעין.
3. אישור נספח התנועה מול אגף התנועה.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
7. הגדרת לפחות 15% מכלל יחידות הדיור כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולמדיניות העירונית התקפה בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.
8. חתימה בפועל על הסכם דב"י, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים פתוחים בזיקת הנאה, כתב התחייבות לקרן הונית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

**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>
117 - 105 השלום דרך התחדשות דרך השלום - תא/מק/4573 - 507-1028927	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	7 - - '0005-25

### פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12340 בעמוד 7540 בתאריך 01/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/04/2024	מעריב הבוקר
18/04/2024	מעריב
19/04/2024	מקומון ת"א

### דיון בהתנגדויות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית, כמפורט להלן :

פירוט	מתנגד	
בעל זכויות בדירה בכתובת דרך השלום 105 תל אביב יפו (גוש 6164 חלקה 41)	ארז פרץ אמטי סבן (בעל דירה)	1
בעלת זכויות בדירה בכתובת דרך השלום 109 תל אביב יפו (גוש 6164 חלקה 43)	עו"ד אמיר שפיצר בשם שרה וולף (בעלת דירה)	2
התנגדות מהנדס העיר גבעתיים	אדרי' שגיא תמרי	3
התנגדות מגישת ויוזמת התכנית	עו"ד תמר מגדל ועו"ד ליהי מרקמן בשם חברת האחים דוניץ בע"מ (מגישת התכנית)	4
התנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו	אדרי' אהוד כרמלי	5

בנוסף התקבלה פנייה שהוגדרה כהתנגדות אך לא הוגשה כדין (הוגשה ללא תצהיר), ולה ניתן מענה למעלה מן הצורך :

פירוט	פונה	
שכנה בכתובת עמישב 49 גבעתיים	שולמית גרין (מתגוררת בסמוך)	6

### להלן פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	ארז פרץ אמטי סבן (בעל דירה בדרך השלום 105)	1. תנועה : א. בתוכנית המוצעת נקבע מיקום הכניסה לחניון ברחוב עמישב בחלקו החד סטרי הממשיך לכיוון רחוב המאבק בגבעתיים. זהו רחוב צדדי ושקט בעל נתיב תנועה אחד. לרחוב זה מתנקזים גם שני רחובות נוספים חד סטריים מכיוון גבעתיים – רחוב הנדיב ורחוב הידיד. (ראו סעיף 1 בגוף ההתנגדות במקור וכן נספח א').	התכנית נשואת ההתנגדות הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ומקודמת מכוח תכנית המתאר העירונית תא/5000 ובכפיפות לה. תא/5000 קבעה הנחיות לתכניות ובכלל זה הנחיות תנועתיות. מסמכי התכנית המופקדת כוללים נספח תנועה (מנחה) שאושר ע"י אגף התנועה. הנספח כולל התייחסות למצב המתוכנן ברחובות הסובבים וכן התייחסות לפתרונות החניה בתת הקרקע עבור הייעודים, השימושים והשטחים המוצעים בתחום התכנית. התכנית קבעה כי מיקומה הסופי של הרמפה ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לאור המעמד של דרך השלום כציר תנועה מאסף ראשי במרחב ולאור חתך הרחוב הכולל נתיב ימני, תחנות אוטובוס, מדרכה רחבה וחזית מסחרית, הוחלט שמיקום הרמפה יהיה בכל מקרה ברחוב עמישב.	לדחות את ההתנגדות.
		ב. התכנית מוסיפה כ-400 חניות,	התכנית מוסיפה 380 מקומות חניה לרכב	לקבל

<p><b>חלקית את ההתנגדות.</b></p>	<p>פרטי (כולל חניות נכים) בהתאם לתקני חניה המופחתים למגורים (1: 0.8) שנקבעו במדיניות העירונית לנושא זה תא/9130. כמו כן, התכנית קובעת תקן חניה 0 לדב"י ותקן חניה מופחת למסחר (100: 1). מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ובעתיד על ידי שבילי אופניים ותחנת רכ"ל במרחק הליכה. הנושא נבחן ע"י אגף התנועה וניתנה חוות דעת לתכנית בהתאם.</p> <p>לאור המעמד הגבוה בהיררכיית הדרכים של דרך השלום ותכולת חתך הרחוב, נקבע כי הכניסה למרתף החנייה תהיה ברחוב עמישב בלבד בתחום הבינוי ומיקומה הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, ראו גם מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.א.</p> <p>מוצע למחוק מתקן החנייה את ההחרגה לדירות בהישג יד ודירות מגורים קטנות מ- 50 מ"ר שנקבעו בתקן 0, ולתקן את תקן החנייה למגורים כך שיהיה תקן מרבי 0.8 חניות לכלל יחידות הדיור (ללא הבחנה לדב"י ודירות קטנות) או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. ללא ההחרגה, התכנית מוסיפה 419 מקומות חניה (392 למגורים, 16 למסחר ו- 11 נגישות).</p>	<p>בנוסף לרציף פריקה וטעינה עבור המסחר.</p> <p>כניסה ויציאה לכל החניות מרחוב עמישב צפוי להגדיל את העומס התחבורתי על הרחוב בצורה משמעותית לרבות בשעות העומס. זאת בנוסף לתכנית פינוי ובינוי המקודמת בהמשך הרחוב במרחב שיכון עובדי חברת החשמל בסדר גודל דומה שתכפיל את הביקושים על רחוב עמישב.</p> <p>התוכנית המוצעת כרגע לאישור אינה מותנית בבדיקת ההשלכות על רחוב עמישב ולא כוללת או תלויה בשינוי הסדרי התנועה ברחוב.</p> <p>תכנון תחבורתי שיתאים לצרכים העתידיים של הרחוב עלול גם להשפיע על פרטים מהותיים בתוכנית המוצעת לאישור כגון מיקום הכניסה לחניון, או קווי הבניין.</p> <p>לכן המתנגד מעלה חשש שלא בחינת ההשלכות התחבורתיות המלאות של הפרויקטים ברחוב עמישב וללא מתן מענה הכולל התחשבות בצרכים העתידיים של הרחוב, המשך קידום תוכנית זאת עלול להוביל ליצירת מפגע תחבורתי חמור בעל השפעה על כלל רחוב עמישב, לרבות השימושיות של החניון המתוכנן אך גם על בית הספר ע"ש שושנה דמארי וכל דיירי רחוב הנדיב והידיד בגבעתיים.</p> <p>(ראו סעיף 1 בגוף ההתנגדות במקור וכן נספח ב').</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 1.א. ו- 1.ב.</p> <p>לגבי הטענה כי יש להכין בה"ת – התכנית מקודמת מכוח תא/5000. הצפיפות המוצעת נבחנה כבר עבור תכנית המתאר הכוללנית. בהתאם להוראות תא/5000, נערכה חו"ד תחבורתית ביחס לתכנית ע"י יועץ התנועה של התכנית, מר כרם עבד אלחי מחברת אמאב תחבורה ותנועה שאושרה ע"י אגף התנועה בעירייה בתאריך 03.07.2023, זאת בהתאם לסעיף 3.8.1 להוראות תא/5000.</p>	<p>ג. התוכנית אינה כוללת בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) והמתנגד טוען כי נדרשת כזאת טרם אישור התוכנית.</p> <p>לטענת המתנגד אישור התוכנית ללא סקירה של ההשלכות התחבורתיות עלול להוביל למפגע תנועה משמעותי ברחוב עמישב. עוד טוען כי נדרשת התייחסות יועץ תנועה אשר יתייחס לבעיה התחבורתית שתיווצר ברחוב עמישב.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>עיריית תל אביב יפו שמה דגש רב על העצים – בעיר בכלל ובתהליכי התחדשות עירונית בפרט.</p> <p>הבינוי והחניון עודכנו מספר פעמים במהלך הליך תכנון התכנית, כדי לשמור על עצים בגבול השצ"פ ובהיקף התכנית, ותשומת הלב מקבלת ביטוי במצב המוצע.</p> <p>התכנית כוללת נספח עצים שהינו נספח מחייב, בו מסומנים כל העצים בסביבת התכנית המיועדים לכריתה, שימור, והעתקה. התכנית כוללת גם נספח שימור עצים במלל המסביר את ערכיות העצים</p>	<p>2. עצים:</p> <p>חצר שיכון צבא הקבע מטופח מאוד ובעל עצי זית עתיקים, עצי נוי ופרי שגדלו בטיפול של עשרות שנים על ידי אגודת השיכון. סקר העצים שהעירייה עשתה בטרם אישור התוכנית לא מגן על עצים אלו, ומספר גדול מאוד של עצים בגירים (+50 שנים) מיועדים לכריתה. לדוגמה, יש בשיכון 3 עצי אבוקדו בוגרים שמוציאים פרי כל שנה (עצים מספר 21,23,24), 2 מהם מיועדים לכריתה ואחד</p>	

	<p>בתחום התכנית ומתייחס לעצים המיועדים לשימור ולאילו המומלצים לכריתה. לשמירה על נוחות אקלימית והצללה במרחבים הפתוחים, התכנית קובעת שינטעו עצים בוגרים בהיקף שלא יפחת מעף לכל 50 מ"ר, זאת כדי לייצר תכסית צל מלאה. עצים 23 ו-24, ממוקמים בגבול המגרש למבני ציבור, הבינוי במגרש זה עדיין לא נקבע וכל בינוי עתידי יעשה מאמץ מרבי לשימור כלל העצים במגרש, בכפוף לצרכים העירוניים.</p>	<p>מיועד לשימור (במידה ויצליח לשרוד את שלב הבניה). כיום, דיירים בשיכון נהנים מהצל והפירות שלהם. התוכנית המוצעת אינה מתייחסת כלל למיקומי העצים הקיימים או נותנת מענה ראוי להיקף העצים הבוגרים, דבר שיוביל למדבור עירוני ומחיקת הנוי החי והצומח הקיים. (ראו סעיף 2 בגוף ההתנגדות במקור, וכן נספח ג').</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>התכנית המופקדת הנה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון והקצאה, ניתן לראות את הזכויות המתקבלות בגין הזכויות של המתנגדת במקור לפי שווי יחסי, שנשמר במצב נכנס ויוצא. לענין טבלאות האיזון וההקצאה, הן נעשו לפי עקרונות שומה מסודרים בהתאם לחוק ולתקן 15. לענין התמורות, מובהר כי העירייה אינה צד להסכמים בין בעלי הדירות והיזם.</p>	<p>1. זכויות קיימות : המתנגדת מעוניינת לוודא שזכויותיה הקנייניות הקיימות לא תיפגענה ולא תקופחנה. (ראו סעיפים 2-4 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	<p>2 שרה וולף (בעלת דירה בדרך השלום 109) ע"י עו"ד אמיר שפיצר</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>התכנית מקודמת לפי תכנית המתאר תא/5000. חברת "אחים דוניץ בע"מ" רשאית להגיש תכנית במקרקעין לפי סעיף 61א(ב1)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, שכן הציגה שיעור הסכמות בהתאם לדרישות הסעיף ותקנות התכנון והבניה (בעלי דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016. בהתייחס לכך, הוכיחה חברת דוניץ כי יש בידה את הרוב הדרוש, חתימות של כ-77% מבעלי הזכויות בכלל המגרשים יחד ובכל מגרש מעל 50%. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה, השווי היחסי של בעלי הזכויות במתחמים נשמר ולכן לא נגרמת פגיעה. מובהר כי העירייה אינה צד להסכמים בין בעלי הדירות ויזם.</p>	<p>2. הסכם עם יזם : למתנגדת נודע על קידומה של תוכנית חדשה, ביחס לבניין בו ממוקמת הדירה, ובהמשך ביחס למתחם, כאשר, מעת לעת הוצגו הצעות שונות, כאשר עם חלקן חלה התקדמות מסוימת, ולפתע נעשה ניסיון להפחית מהזכויות שיועדו לבעלי הזכויות עצמם, מטעמים שאינם ברורים כלל. נכון למועד זה לטענת המתנגדת לא עומדת בפניה הצעה מסחרית, שלמה ומפורטת שניתן להתייחס אליה עניינית – מצד גורם יזמי מתאים. המתנגדת לא חתמה על כל הסכם שהוא - עם כל יזם תיאורטי, ביחס לפרויקט, בתחום התכנית המופקדת שבנדון. "האחים דוניץ בע"מ", בחרה להגיש ולשמש כיוזמת בפועל, של קידום התכנית המופקדת שבנדון – על בסיס זכויות מוקנות - מכח תכנית תא/5000.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>לענין הטענות על מסמכי האיחוד והחלוקה, הצגת ההסכמות ומגישת התכנית, ראו המענה במסגרת המענה להתנגדות מס' 2 סעיף 2. אחוז ההסכמות נבדק על ידי השירות המשפטי בעיריית תל אביב יפו ונמצא תקין. בהתאם לבדיקה, נמצא כי חברת דוניץ הינה בעלת עניין בקרקע ורשאית להגיש את התכנית בהתאם לסעיף 61א(ב1)(2).</p>	<p>3. לא הוצגו הסכמות נדרשות לקידום התכנית ע"י היזם ומגיש התכנית : למסמכי התכנית המופקדת לא צורף כל מסמך המאשר כי חברת האחים דוניץ מוסמכת מבחינה חוזית וחוקית להגיש תכנית זו על כל המשתמע מכך, בהיבטים התכנוני והקנייני. כל זאת כאשר התכנית כוללת מסמכי "איחוד וחלוקה" קנייניים – שלטענת המתנגדת חלקיים וחסרים, אשר מבקשים לקבוע לעתיד את חלוקת הזכויות הקניינית החדשה, שתיקבע בין בעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, שמגישת התכנית עצמה, אינה נמנית עליהם כלל וכלל.</p>		

		<p>על מנת שניתן יהיה לדון ולקדם באופן מעשי תכנית מפורטת כה משמעותית נבקש כי תנאי לדיון בתכנית זו וקידומה בפועל, יהיה הצגת מסמך רשמי המתאר את זכויותיה הנטענות של אותה חברה במקרקעין – המאפשרים לה ליזום להגיש ולקדם תכנית זו, על מקרקעין שמצויים בבעלות בעלי זכויות אחרים, שאינם נמנים כלל וכלל בין מגישיה. (ראו סעיפים 5-11 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>במצב הקיים קיימות בשטח התכנית יחידות מסחריות מתוקף תכנית "K", שקבעה לאורך מרטון ארנסט "מגרשים ליחידה מסחרית". תכנית 2399 להרחבות דיור בעממי ג' לא עסקה בעניין זה ולכן לא החליפה את תכנית "K" בעניין זה.</p> <p>התכנית מקודמת מכוחה של תא/5000, בה סומנו המקרקעין בתחום התכנית בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית".</p> <p>באזור זה מותרים שימושי מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם ההיסטורי של הרחוב ואופיו (סעיף 3.2.4(א)(4) לתא/5000).</p> <p>עוד קובעת תא/5000 כי הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק לאחר שיוצגו לה נתונים אודות עידוד המסחר בקומות הקרקע במבנים הממוקמים לאורך רחובות עירוניים ובצמתים (סעיף 3.2.4(ג)(3)).</p> <p>משכך, שטחי המסחר הינם מכח תא/5000. שימושי המסחר נבחנו ונקבעו בתיאום מול הועדה המקומית על מנת לאפיין את דרך השלום כרחוב עירוני.</p> <p>עוד יצוין כי בהתאם לתכנית המופקדת יותרו שימושי מסחר קמעונאי "אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מרפאת מכוני כושר, חנויות סניפי בנק וכיו"ב".</p> <p>עוד נקבע בסעיף 4.1(ג)(9) לתכנית המופקדת כי הבינוי יבטיח ככל הניתן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים, לרבות: הפרדת כניסות, מבואות ומערכות תנועה אנכית, הפרדת פתרונות תנועה וחניה, פתרונות למניעת מטרדים אקוסטיים בין השימושים, השפעת קרינה וכולי.</p> <p>שימושי המסחר במצב הקיים הם מתוקף תכנית "K", שקבעה לאורך מרטון ארנסט "מגרשים ליחידה מסחרית".</p> <p>התכנית נשואת ההתנגדות הינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית מכוח תכנית תא/5000 ושימושי המסחר הם מתוקפה.</p>	<p>4. מסחר : א. במצב הקיים - מדובר במתחם עירוני, ישן ויפה, שהשימוש המסחרי הנעשה בו מצוי בקטע המרוחק המהווה את הדופן המערבית שפונה לשטח פתוח בלבד בתחום חלק מחלקה 41 בגוש 6164 בלבד - ללא השפעה על מתחם המגורים כולו.</p> <p>לטענת המתנגדים לא מצאו מקור או היתר חוקי לשימוש המסחרי הנעשה בחלקה הנ"ל בפועל, ולא מצאו אסמכתא לכך גם לא בחוות דעת השמאי מטעם עורכי התכנית המופקדת, כאשר תוכניות עדכניות ביחס למקרקעין כגון תכנית מפורטת 2399 ועוד לא הזכירו כלל אפשרות לשימוש מסחרי זה - במצב הקיים או במצב המוצע שם. במצב החדש מבוקש לאשר תכנית בעלת שימוש מסחרי משמעותי המשפיע באופן מעשי על כל בנייני המגורים במתחם ומשנה את אופיו הנוכחי של מתחם זה באופן קיצוני וחריג לרעה.</p> <p>המתנגדים מבקשים למנוע כל שימוש מסחרי במתחם זה.</p> <p>ב. לא ברור המקור החוקי לקביעת שימושי מסחר.</p>	

<p>התכנית קובעת מסחר שיהווה חזית פעילה בקומת הקרקע של הבניינים ותשתלב באופי העירוני של המרחב. החזית המסחרית/ פעילה היא לאורך דרך השלום, לאורך הרחוב המשולב ולשצ"פ ברחוב מרטון ארנסט.</p> <p>התכנית קובעת שימושי מסחר בהתאם לאופי העירוני של מרחב התכנון המוצע ובבדיקות תכנוניות התואמות את תא/5000.</p> <p>כמו כן לנושא ארובות עבור שטחי המסחר, ראו התנגדות מהנדס העיר והמענה להתנגדות – התנגדות מס' 5 סעיף 1.</p> <p>דרך השלום משנה את פניה ואופיה מדרך לרחוב, ובהתאם לכך נקבעו לאורכה שימושי מסחר וחזיתות פעילות. היקף המסחר תואם את תוספת הזכויות המשמעותית המיועדת למגורים.</p>	<p>ג. מבוקש להגביל אפשרות לשימוש מסחר למיקום לאזור מוגדר.</p> <p>ד. במסגרת הוראות התכנית לא נקבעה כל מגבלה לגבי השימוש המסחרי כאשר צויין כי יאפשרו הקמה של ארובות ומנדפים בבניינים עצמם מה שמעיד על כך, שניתן יהיה לקיים במתחם זה כל שימוש מסחרי פוגעני שהוא לרבות בתי אוכל ומאפה מכל סוג ללא סייג.</p> <p>מבוקש להגביל את שימושי המסחר.</p> <p>ה. מבוקש שהיקף המסחר שייקבע במידה וייקבע יהיה לא יותר מהיקף המסחר הקיים כיום בפועל בדופן המערבית של רחוב דרך השלום 105 בלבד, שהינה מחוץ לאזור המגורים לטענת המתנגדים ועוד לטענתם לא מהווה בפועל כיום השפעה שלילית לרעה על אזור המגורים.</p> <p>(ראו סעיף 13.1 בגוף ההתנגדות במקור).</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>התכנית כפופה לחוק ותקנות ההתגוננות האזרחית, המאפשרות בניית מרחב מוגן קומתי או דירתי בבנייני מגורים. סעיף 1.4(ב) לתכנית מאפשר קביעת מרחבים מוגנים קומתיים אולם הוא אינו מחייב זאת.</p> <p>לעת תכנון מפורט יקבעו פתרונות המיגון המתאימים והכל בהתאם לחוק. לראיתנו במסגרת תכנית לא נכון לקבע באופן מוחלט פתרון מיגון ספציפי אלא מנעד פתרונות אפשריים ובהתאם לחוק שיאפשרו את הגמישות הנדרשת לשלבי התכנון הבאים ומימוש התכנית בפועל. במידה והטענה נובעת מסיבה קניינית שלא הוצגה במישירין בגוף ההתנגדות, מובהר כי הוועדה אינה צד להסכמים בין היזם ובעלי הדירות.</p>	<p>5. ממ"קים:</p> <p>במסגרת התכנית המופקדת יש אפשרות להקים מרחב מוגן קומתי משותף במקום מרחב דירתי מוגן כנדרש.</p> <p>מרחב מוגן דירתי מהווה כיום הכרח מובהק בדירות מגורים חדשות, לא ניתן לאפשר מצב שבו דירות חדשות ומודרניות ייבנו ללא מרחב מוגן דירתי מתאים כנדרש. לכן מבוקש למנוע את האפשרות להקים ממ"קים במקום ממ"דים.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ההתנגדות רצופה באי-דיוקים וטענות ללא ביסוס.</p> <p>התכנית מקודמת מכוח תא/5000, בסמכות הוועדה המקומית ותוך עמידה בגבולות ודרישות תא/5000 לרבות הקצאה לצרכי ציבור ובהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטראגי. מובהר כי תכנית המתאר אינה תוכנית מתוקפה ניתן להוציא היתרים אלא לקדם תכניות מפורטות דהיינו הזכויות בה מותנות ואינן מוקנות.</p> <p>התכנית מעצימה זכויות ביחס למצב קיים ומקודמת ברח"ק המרבי המתאפשר מכח תכנית המתאר בכפוף להקצאות לצרכי ציבור ותועלות, ובהתאמה לכך התכנית מקצה קרקע לצרכי ציבור בהתאם לתוספת</p>	<p>6. בקשה להעצמת זכויות נוספת וטענה להפחתת תמורות: לטענת המתנגדים התכנית המופקדת נשענת על הוראות וזכויות בניה מכח תכנית תא/5000 - הרי שזכויות הבניה מצויות בשיקול דעת הוועדה הנכבדה, וניתן להעצים זכויות אלו, בהינתן העובדה שמדובר על מתחם עירוני מוטא תחבורה ציבורית ענפה, ועתיר מוסדות חינוך עירוניים, לגילאים השונים.</p> <p>מתחם הקרקע הנוכחי בנוי בתכנית נמוכה - וככל והופכים אותו לאזור בניה מבונה ברובו, אזי</p>		

	<p>המתגוררים. רמת השירות התחבורתית של המרחב טובה, אך במצב הקיים ובניגוד לטענת המתנגדים המרחב חסר בשטחי ציבור נורמטיביים ובפרט עבור חינוך (בתי ספר וגני ילדים). העירייה אינה צד להסכמים בין היזם ובעלי דירות. עם זאת ראוי לציין שהתמורות בבדיקה הכלכלית נעשו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לנושא זה. דו"ח היתכנות כלכלית שנערך לתכנית על פי התקן, ונבדק ואושר על ידי אגף הכנסות מבנייה ופיתוח, מציג עמידה ברווחיות המינימלית שנדרשת ליישום התכנית.</p>	<p>הפיצוי לבעלי הדירות - על הרס איכות החיים הנוכחית במתחם - יוכל להתבטא בהעצמת זכויות משמעותית למתחם זה - הכל בהתאם להוראות תא/ 5000 שמאפשרת העצמת זכויות כאמור שנדרשת בנסיבות העניין. לטענת המתנגדים דו"ח הכלכליות נעשה באופן שאינו משקף את הרווחיות האמיתית בפרויקט - וגם אם נוסף לרווחיות זו 10% עדיין תידרש העצמת זכויות משמעותית כדי לאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל באופן מעשי. הפחתת התמורות מבעלי זכויות עצמם לא תאפשר להוציא פרויקט מסוג זה אל הפועל או תגרור את התהליך שנים ארוכות במצב של חוסר וודאות.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>התכנית תואמת את תא/5000 ומקודמת בסמכות הוועדה המקומית וטענת המתנגדים נטענת בעלמא.</p>	<p>7. טענה לחוסר סמכות: לטענת המתנגדים התכנית המופקדת מתיימרת להוות תכנית הנסמכת על הוראות תכנית תא/ 5000 אך בפועל היא משנה ייעודים וחורגת מהוראות תכנית תא/ 5000 בהיבטים רבים. בנסיבות אלו נדרש להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית כמתחייב על-פי סמכותה.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>החלוקה לשני תאי שטח למגורים נועדה לאפשר את יצירת המעבר הציבורי במרכז שטח התכנית – דרך משולבת חדשה שתפותח כרחוב עירוני ותחבר בין דרך השלום ורחוב עמישב. לדרך חדשה זו חשיבות גבוהה בכך שמשלימה את רשת הרחובות במרחב התכנית. בנוסף ראוי לציין כי מדובר בתכנית בהיקף משמעותי שיכול והמימוש שלה ייעשה בשלבים ולא בהינף אחד, משכך מסמכי התכנית מעוניינים לשמר את הגמישות הנדרשת למימושה. בהתאמה לכך ובכדי לאפשר עצמאות ביצוע בכל אחד מתאי השטח נערך שיוך זכויות לכל אחד מתאי השטח כמתחם משני באיחוד וחלוקה. החלוקה למתחמים תואמת תקן 15 בשל המאפיינים השונים של המצב הנכנס והיוצא של המתחמים.</p>	<p>8. בקשה לביטול חלוקת התכנית לשני תאי שטח למגורים: לא הוסבר ולא ברור כלל מדוע נדרש לפצל את התכנית לשני מתחמים שונים כאשר ברור שכל מתחם נסמך על משנהו באופן מעשי; וגם לייצר שווי כלכלי שונה מהותית, לכל מתחם, בגין נימוקים שונים, כגון: קרבה תיאורטית לשטח שצ"פ, שמרבית המתחם כלל לא נהנה ממנו במצב החדש, ועוד. בנסיבות העניין - החלוקה למתחמים נראית מלאכותית ומאולצת - ויש לבטלה, בהתייחס לתקנון התכנית המופקדת, וממסמכי חלוקת הזכויות, כיוצא מכך.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>ראו מענה להתנגדות מס' 2 סעיף 8 לעיל. אין חובה לקיים איזון במצב התכנוני המוצע בין שני מתחמים שונים בתכנית ובכל מקרה השווי היחסי נשמר.</p>	<p>9. התנגדות לנושאי איחוד וחלוקה: א. האיזון הקנייני נעשה בין שני מתחמי תכנון שלא הוצג הצורך התכנוני-קנייני ביצירתם כלל ולא הוצג האיזון השמאי ביניהם ככל שישנו כלל.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>מקדם 0.96 במצב הקיים ניתן למגורים בבניין עם חזית מסחרית. שווי מסחר נקבע במקדם שווי של 0.9 ממגורים, וזאת בהתאם לעסקאות ההשוואה שהוצגו ונותחו.</p>	<p>ב. נקבעו מקדמי השווי לא ברורים לשטח מסחר, של 0.96 משטח מגורים, כאשר עסקאות ההשוואה משקפות פערי שווי של עשרות אחוזים לפחות לטובת שווי מ"ר למגורים באזור זה.</p>	
<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>השווי במצב המוצע נקבע בהתאם למאפייני המגרש קרי הזכויות בו ומיקומו.</p>	<p>ג. נקבע שווי מ"ר למגורים זהה, בין</p>	

	בכל מקרה שווי המגרש אינו משפיע על החלוקה בין הבעלים מכיוון שכל מתחם איחוד וחלוקה מהווה מגרש אחד בלבד.	כל קומות המגורים בבניינים החדשים לרבות ובפרט לגבי דירות הפנטהאוז כולל כל ההצמדות שהוצמדו לדירות אלו ללא כל אבחנה בין הדירות עצמן – ובין הבניינים שייבנו בפועל - שחלק מהם יהיו בניינים בני 9 קומות וחלק 19 קומות וכל אחד יפנה לכיוון אחר, וכיו"ב.		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	בקביעת תרומת מחוברים אין צורך להבחין בין מבנה שהוגדר כמסוכן למבנה שלא הוגדר כך, וזאת מכיוון שהתכנית קובעת בכל מקרה את כלל המבנים להריסה ובהתאם לוקחת בחשבון אך ורק את שווי ה"בלוקים".	ד. אין התייחסות לעובדה שחלק מהבניינים הוגדרו כמבנים מסוכנים ולא טופלו כנדרש (דרך השלום 105 למשל), ואילו מבנים אחרים דוגמת הבניין שבו ממוקמת הדירה נשואת התנגדות זו (דרך השלום 109) עבר תהליך שיפוץ שהביא להוצאתו רק לאחרונה מרשימת המבנים המסוכנים, בחודש אפריל השנה 2024 לפני כחודשיים.		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	הפרשי רמת תחזוקה ופיתוח חצר במתחם שבנדון זניחים ביחס לתרומתם לשווי המחוברים. בסעיף 13.5.2 למסמך העקרונות מפורטים מקדמי קומה (עם/בלי מעלית), מקדמי מיקום הדירה (חזית) ומקדם מגורים מעל חזית מסחרית.	ה. אין בחוות הדעת כל התייחסות לרמת התחזוקה של הבניין, לפיתוח חצר הבניין, ולמיקום הדירה בבניין בפועל, ועוד.		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	אומדן השווי מגלם את האפשרות להרחבה, ככל וקיימת. בסעיף 13.10 נקבע מפתח מקדם אקווי' למגורים בהתייחס לשטח בנוי, המגלם את ההיתכנות להרחבת בניה לדירות הקטנות ניתן מקדם אקווי' גבוה יותר. לעניין התמורות לדיירים והקצאת הדירות, החישוב בדו"ח הכלכלי נעשה בהתאם למדיניות הוועדה לנושא ובכל מקרה העירייה אינה צד להסכמים בין בעלי הדירות והיזם.	ו. אין בחוות הדעת מקדם לגבי היכולת המעשית של חלק מהדירות, להרחיב את הדירות - על-פי תב"ע מאושרת - על-בסיס זכויות מוקנות ומאושרות כדין (תב"ע 2399) – והיעדר היכולת של דירות אחרות לעשות כן.		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	אין בסיס לבקשה להגדלת הזכויות שיקבעו בתכנית. מובהר כי התכנית המוצעת מביאה בחשבון רח"ק מרבי ואין בכל מקרה בסמכות הוועדה להוסיף זכויות למגורים בתכנית המופקדת מעבר למוצע. התכנית כוללת או"ח שלא יכול לעשות במסגרת אחרת אלא בתכנית, אנחנו לא רואים לנכון לערוך תכנית נוספת לתכנית זו עבור או"ח בלבד.	ז. בהינתן כך ומשעה שממילא לא נעשית בתכנית זו חלוקה פרטנית של הזכויות, נבקש לקבוע בתכנית המופקדת את סך הזכויות הכולל, שלטעמנו צריך להיות גדול משמעותית מסך הזכויות הנוכחי, ולהשאיר את חלוקת הזכויות למועד מימוש הזכויות, במסגרת התכנון הפרטני שייעשה למתחם זה (דבר שיידרש ממילא בנסיבות העניין). חיבור הדברים לכדי תכנית אחת יוצר עיוות בחלוקת זכויות על-בסיס תכנון כללי - שנעדר יכולת לבחון איזון אמיתי בין כל הדירות במתחם - במצב החדש.		
<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	חשוב להדגיש כי נספח התנועה במסמכי התכנית הינו מנחה, והוראות התכנית קובעות כי מיקומה הסופי של הרמפה ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. לכן, חלופות אם יהיו יישקלו במסגרת הכנת תכנית בינוי ופיתוח וההתנגדות בכללותה אינה מובנת. עם זאת, לאור טענות המתנגד, אנחנו	1. תנועה : א. אזור התכנית וסביבתו (רחובות המאבק, עמישב ודרך השלום) מתאפיינים בתוספת של אלפי יחידות דיור בתחום העיר גבעתיים ות"א-יפו שברובה אמורה לצאת מרחוב המאבק לדרך השלום לכיוון מזרח ומערב. תוספת התנועה הצפויה מתכנית זו לכיוון	3	מהנדס העיר גבעתיים

<p>רואים לנכון לנמק את השיקולים לתכנון כפי שמוצג גם אם אינו הסופי כפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>כנגזרת מחוזון היפוך הפירמידה מקדמת עיריית תל אביב יפו מדיניות של הפחתת חניות לרכב פרטי, עידוד הליכה ושימוש באמצעי תחבורה אלטרנטיביים כגון תח"צ ואופניים. מתוך כך נקבעו בתכנית זיקות הנאה להרחבת המדרכות, תקני חניה מופחתים לרכב פרטי ותקנים גבוהים לאופניים. זאת, בניגוד לתכניות אחרות במרחב שאינן בתחום העיר ת"א-יפו ושאפשרו תקנים מרחיבים לרכב פרטי ולמעשה מעודדות את השימוש בו, משיכת נסיעות והעמסה על מערך הדרכים.</p> <p>בסמוך לתכנית נשואת ההתנגדות במרחב רחוב המאבק אושרו בתקופה האחרונה שתי תכניות – האחת בתחום העיר ת"א-יפו תא/4386 המאבק על דרך השלום ובה 564 יח"ד, ושנייה בתחום העיר גבעתיים גב/431 מתחם ההסתדרות התחדשות עירונית ובה 2,694 יח"ד. התכנית נשואת ההתנגדות מקודמת בתקני חנייה מופחתים לרכב פרטי בהתאם למדיניות העירונית. היקף תוספת הרכב על רחוב המאבק בתכניות בעיר ת"א-יפו הוא כ- 1,159 חניות לרכב פרטי, בעוד עיריית גבעתיים מקדמת במסגרת תכניות תוספת של אלפי יחידות דיור לאורך הציר. על כן תכנית זו בהיקף של 490 יח"ד סה"כ ושמוסיפה כ-380 חניות לרכב פרטי – אל מול היקף ההתחדשות שמקדמת עיריית גבעתיים במרחב, היא לא זו שתכביד באופן ניכר על תנועת הרכבים ברחוב המאבק.</p> <p>במצב הקיים במפגש עמישב והמאבק, וכן בנספח התנועה של תא/4386 "המאבק על דרך השלום", מתאפשרת פנייה צפונה ודרומה (צומת טי לא מרומזרת). בתכנון העתידי של עיריית גבעתיים הפנייה שמאלה נחסמת מה שמהווה הרעה ויוצר את הבעייתיות התנועתית עליה מלינה העירייה. ניתן לשקול בטיפול בזכות הדרך להותיר את האפשרות לפנייה שמאלה מרחוב המאבק בזכות הדרך בתחום העיר גבעתיים.</p> <p>לעניין החלופות המוצעות על ידי המתנגד: חלופה א' אכן מתאפשרת במסגרת התכנית, אך בעייתית מבחינת שלביות המימוש במידה ותהיה כזו – יש לפנות את הקרקע לצרכי ציבור תחילה, וגם פחות עדיפה בהיבטי תנועה ובטיחות מבחינת קרבה לצמתים.</p> <p>חלופה ב' – אנחנו מתנגדים לריבוי רמפות ופגיעה במדרכות כתוצאה מכך. התוספת כביכול של נסועה עבור מספר הכלים המדובר הוא שולי ברמת הרשת ואינה פוגעת באופי הרחוב כרחוב צדדי בעל תפקיד מקומי. ריבוי רמפות לעומת זאת יוביל פגיעה בהולכי הרגל ובפיתוח המדרכות (פגיעה באפשרות לנסיעות וכול').</p>	<p>רחוב המאבק עלולה להכביד באופן ניכר על תנועת הרכבים ברחוב המאבק ולכן מוגשת התנגדות זו.</p> <p>ב. מיקום הכניסה והיציאה כפי שמוצע בתכנית פוגע בעיר גבעתיים ופוגע במרחב התכנון.</p> <p>ג. כל התנועה מהמרחב אמורה לנסוע מזרחה לכל אורך רחוב עמישב כ-350 מ' עד לרחוב המאבק ולצאת ימינה לדרך השלום (לא תתאפשר פנייה שמאלה). הסדר לא סביר אותו ניתן לשפר מבלי לשנות מהותית את התכנית.</p> <p>ד. מוצע לאור האמור לעיל לבחון שתי חלופות:</p> <p>ה. חלופה א': לקבוע כניסה ויציאה לחניון במקום שהוצע כאופציה (בקצה הצפון מערבי של המתחם).</p> <p>ו. חלופה ב': היכן שמוצעת הכניסה והיציאה בתכנית תהיה כניסה בלבד ויציאה במקום שנקבע כאופציה (חלופה א').</p> <p>ז. (ראו פירוט בגוף ההתנגדות במקור סעיף 1 בליווי תרשים).</p>	
--	--	--

<p><b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>הבינוי המגדלי בגובה 19 קומות מוקם ברובו על דרך השלום ולא על רחוב עמישב, שכן לעמדתנו דרך השלום לאור החתך הרחב שלה יכולה לשאת בינוי גבוה יותר ללא תחושת צפיפות קיצונית ולהגדיר דופן עירונית, תוך שמירה על רחוב עמישב כרחוב מקומי ואינטימי יותר עם בינוי מרקמי לאורכו.</p> <p>עם זאת, הסיטואציה של השצ"פ במרטון ארנסט הינה ייחודית, בהתרחבות המרחב הציבורי במיקום זה, ולכן בהסתכלות על פריסת הבינוי בכללותה בתחום התכנית, נבחרה חלופה שממקמת באופן חריג לתכניות האחרות ברצועה זו מגדל בדופן מרטון ארנסט ועמישב. לעמדתנו ולעומת חלופות נוספות שנבחנו במהלך התכנון, לאור מכלול השיקולים – הצפיפות הנתפסת, איכות המגורים המתקבלת, הגדרת המרחב הציבורי וכולי, עדיפה חלופה זו.</p> <p>לעניין הטענות האקלימיות, מידת ההשפעה של התוכנית המוצעת על החשיפה לשמש של המבנים והשימושים בסביבתה הינה סבירה בהתחשב במדיניות הציפוף והבנייה לגובה.</p> <p>חלק ניכר מהחריגות שנמצאו בחשיפה לשמש של המבנים בסביבת התוכנית המוצעת נובע ממבנה הציבור המתוכנן בתא שטח 400 וכפי שמפורט בנספח מיקרו אקלים במסמכי התכנית. חשוב להבהיר כי התכנית קובעת לשטח למבני ציבור זכויות בנייה מקסימליות והוראות עקרוניות, קונטור המבנה וצורתו ייקבעו בשלב תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לצרכי עיריית תל אביב יפו ובנפרד מתוכנית זו. בהתאם, המידול שבוצע במסמך לטובת ניתוח ההצללות מציג תצורת בינוי מקסימלית ומחמירה כאשר בפועל, לעת הוצאת היתר בנייה בתא שטח זה עשויים להיות שינויים נרחבים הן בקונטור המבנה והן בגובהו לעת תכנון מפורט.</p> <p>מבנה מגורים A הינו מבנה נוסף "התורם" להצללה על המבנים הנפגעים. מבנה זה נמצא בחלקה המזרחי של התוכנית. במידה ויועברו זכויות הבניה של מבנה מגורים A אל חלקה המערבי של התוכנית ניתן יהיה לצמצם באופן מסוים את ההצללה על המבנים הנפגעים אך יחד עם זאת:</p> <p>א. השיפור לא יהיה משמעותי מכיוון שעיקר ההצללה נובע ממבנה הציבור בתא שטח 400.</p> <p>ב. השינוי עלול ליצור פגיעה במבנים אחרים. תידרש בדיקה מחודשת במידה וירצו לבחון חלופה זו.</p> <p>בהתחשב במדיניות הציפוף והבנייה לגובה ולמרחב תכנון עירוני, והבנייה כפי שמתאפשרת מכוח תכנית המתאר תא/5000, מדובר בתכנון ראוי המאזן באופן המיטבי בין השיקולים השונים.</p>	<p>2. מיקרו אקלים:</p> <p>א. בהתאם לבחינת היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים, נמצא כי 15 מבנים אינם עומדים בקריטריון לפיו 50% משטח הגג יהיה חשוף לפחות 4 שעות. מידת השינוי חורגת בהרבה מ-20%. מבנים אלו מושפעים בעיקרם ממבנה המוגדר מבנה A בגובה 19 קומות, הממוקם בקצה המזרחי של התכנית.</p> <p>ב. מבקשים לשנות את הבינוי כך שהשפעת מופע הצל על צמודי הקרקע יפחת, שכן תכנית המתאר הכוללנית משמרת אותם בבינוי הקיים, ללא אפשרות לפרויקט פינוי ובינוי במקום.</p> <p>ג. לעומת זאת, אזור מצולות ים וכ"ג אמור לעבור התחדשות עירונית בהתאם לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית ובהתאם לתכנית לפי סעיף 23 הקובעת שטח זה כמתחם להתחדשות עירונית ובו יבנו מגדלים לגובה של עד 32 קומות.</p> <p>ד. לאור זאת מבקשים שהבינוי הגבוה המוצע בתחום התכנון ימוקם בחלקו הצפון מערבי של הקו החכול של התכנית המופקדת, ובאופן זה יטיב את חשיפת האור למבנים הנמוכים הקיימים בעיר גבעתיים. (ראו סעיף 2 בגוף ההתנגדות במקור).</p>	
----------------------------------	--	---	--

<b>לקבל את ההתנגדות.</b>		<p>1. הפחתת כמות הדב"י :  א. מבוקש להפחית את כמות יחידות הדב"י על מנת לשמר את שיעור הרווח בפרויקט.  ב. סעיף 4.1.2 (א)(4)(ד)1 לתכנית המופקדת קובע כי לפחות 15% מכלל יחידות הדיוור בפרויקט יוגדרו כדיוור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתוספת השישית לחוק. שיעור דב"י זה לטענת המתנגדים גבוה משיעור הדב"י (10%) שנקבע לשכונות דרום ומזרח העיר במסמך המדיניות דיוור כלל עירוני לתל אביב יפו מיום 31.8.2022.</p> <p>ג. בהחלטה על הפקדת התכנית אימצה הוועדה המקומית את חוות הדעת של צוות מזרח וקבעה את שיעור הדב"י ל- 15% לאור חו"ד כלכלית של האגף להכנסות מבנייה ופיתוח ולא ניתנו הנמקות נוספות להגדלת שיעור יחידות הדב"י.</p> <p>ד. לאחרונה בוצעה על ידי החברה מדידה של שטחי הדירות הקיימות הכלולות בתחום התכנית ומהוות חלק מהפרויקט, ונמצא כי קיים פער בין שטחי הדירות בפועל לבין שטחי הדירות שנלקחו בחשבון בהליכי קידום התכנית המופקדת. בהתאם למדידה, החברה תידרש להקצות עוד 258 מ"ר שטחי תמורה נוספים לדיירים, ממה שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי שנערך לפי תקן 21 על חשבון השטחים המיועדים לשיווק בפרויקט. השינוי בשטחי התמורה יביא לתוספת עלויות בניה של דירות הדיירים, והפחתה של שטחי היזם לשיווק, וכתוצאה מכך לפגיעה ברווח היזמי מהפרויקט.</p> <p>ה. מלכתחילה שיעור הרווח היזמי בפרויקט, עוד בטרם נלקחו בחשבון התמורות הנוספות הנדרשות לדיירים, הינו 15.80%. הגדלת שטחי התמורה לדיירים, בעקבות המדידה שבוצעה, תפחית את הרווח היזמי מתחת ל- 15%.</p> <p>ו. בחוות דעת של שמאי המקרקעין שאול רוזנברג שצורפה להתנגדות בהתאם לה עדכון שטחי התמורה לדיירים הנדרשים בהתאם למדידה שנערכה, בשילוב הדרישה ל- 15% יחידות דב"י מפחית את שיעור הרווחיות של הפרויקט ל- 14.55%. לעומת זאת, ככל ושיעור יחידות הדב"י יופחת ויעמוד על 10% בהתאם למסמך המדיניות, שיעור הרווח היזמי מהפרויקט יעמוד על 15.91%, בגבולות הרווח היזמי שבדו"ח הכלכלי לפי תקן 21 שנערך לתכנית המופקדת.</p>	<p>יזם ומגיש התכנית – חברת האחים דוניץ בע"מ ע"י עו"ד תמר מגדל ועו"ד ליהי מרקמן</p>	4
--------------------------	--	---	--	---

		<p>ז. המתנגדת מצביעה על כך שהדו"ח הכלכלי לפי תקן 21 אושר ועודכן על ידי גורמי התכנון בעיריית תל אביב בחודש יולי 2023. אלא שלאחר מכן חלו שינויים משמעותיים בשוק הנדל"ן בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" לרבות עליה בעלויות ביצוע, התייקרות עלויות מימון וכן האטה בביצוע עקב מחסור בפועלים והאטה בשיווק יחידות הדיור וכו'. לנוכח שינויים אלו, ושיעור הדב"י הגבוה המתחייב על פי התכנית המופקדת, קיים חוסר וודאות וחשש ממשי לפגיעה ברווח היזמי מהפרויקט, וכתוצאה מכך חשש לחוסר כדאיות כלכלית במימושה של התכנית אשר עלול לסכל את מימושו של הפרויקט.</p> <p>ח. מפאת כל האמור מבוקש להפחית את שיעור יחידות הדב"י בפרויקט ל-10% בהתאם למסמך המדיניות הכלל עירוני. (ראו סעיפים 3-12 בגוף ההתנגדות במקור, וכן נספח 1 להתנגדות חוות דעת שמאי המקרקעין שאול רוזנברג).</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות.</b></p>	<p>מכיוון שהחקיקה הקיימת – חוק התכנון והבניה, והתקנות לחוק, אינם מגדירים יחידות דיור נגישות או יחידות דיור בנות התאמה, לא ניתן להפנות כפי שכתב בהוראות התכנית המופקדת, ולכן מוצע לקבל את ההתנגדות ולמחוק את הסעיף מהוראות התכנית. במידה ותאושר מדיניות עירונית לנושא הנגישות, ניתן יהיה להחיל אותה גם על תכניות בינוי ופיתוח וכן על היתרי בנייה.</p>	<p>2. מבוקש לבטל את הסעיף המחייב הקמת "יחידות דיור נגישות" בסעיף 4.1.2 (א)(4) (ה) להוראות התכנית המופקדת שכותרתו "יחידות דיור נגישות" נקבע כי "לפחות 12% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור נגישות כהגדרתן בחוק התכנון והבניה." אלא שבחוק התכנון והבניה אליו מפנה הסעיף, לא קיימת הגדרה ל"יחידות דיור נגישות". יצוין כי הגדרה כאמור. אינה נכללת אף בחוק חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998. בהיעדר הגדרה בחוק, סעיף 4.1.2 (א)(4) (ה) להוראות התכנית הינו סעיף חסר משמעות ולכן מבוקש לבטלו. ככל ויקבעו הוראות בחוק התכנון והבניה בעניין זה, עד לשלב הליך הרישוי, תחול הוראת החוק כפי שתקבע.</p>		
<p><b>לקבל חלקית את ההתנגדות.</b></p>	<p>גמישות של 10% מהמוצג בסקר העצים היא גמישות שקיימת באופן אינהרנטי בתוך הכנת סקר העצים ותואמת את פקודת פקיד היערות. היות וכך, אין צורך לציין זאת בהוראות התכנית. יחד עם זאת, מבוקש להוסיף כי שינוי מכריתה לשימור לא יכלל במניין ה- 10%.</p>	<p>3. מבוקש לאפשר גמישות בעניין שימור עצים (סעיף 6.10 (א)) על פי סעיף 6.10 (א) להוראות התכנית המופקדת, מסקנות סקר העצים מחייבות ומאידך נקבע כי לעת תכנית העיצוב יעודכן הסקר בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר ופקיד היערות העירוני. כדי ליצור וודאות בנושא ויחד עם זאת לאפשר גמישות לסטייה קלה מסקר העצים מבוקש לקבוע כי תתאפשר גמישות של עד 10% ממסקנות סקר העצים, בשינוי</p>		

<p><b>לקבל את ההתנגדות.</b></p>	<p>תיקון טכני.</p>	<p>סיווגו של עץ לשימור.</p> <p>4. תיקונים טכניים בהוראות התכנית:</p> <p>א. שימושים בקומת היציע (סעיף 4.1.2 (ב)(3)) – בסיפא סעיף 4.1.2 (ב)(3) להוראות התכנית המופקדת שעניינו באפשרות להקמת יציע (גלריה) בתאי השטח המסומנים ב"חזית מסחרית", נקבע כי "שטחי היציע ישמשו למסחר ו/או תעסוקה בלבד." התכנית המופקדת אינה כוללת שטחי בנייה לתעסוקה. לפיכך, יש למחוק את המילים "ו/או תעסוקה" מסעיף זה.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות.</b></p>	<p>תיקון טכני.</p>	<p>ב. רישום שטחי ציבור (סעיף 6.5 (3) – הסעיף קובע כי תנאי למתן תעודת גמר הוא "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה, במגרש נשוא תעודת הגמר ומסירתם לידי העירייה". התכנית אינה כוללת שטחי ציבור מבונים אלא הפרשות של קרקע ביעוד ציבורי, בהתאמה תאי שטח 100 ו 101 אינם כוללים שטחי ציבור אלא רק שטחי מגורים ומסחר, ולכן מבוקש לבטל את הסעיף.</p> <p>לעניין זה נעיר כי נושא רישום השטחים הציבוריים מוסדר ממילא בסעיף 6.5 (8) לפיו תנאי לתעודת גמר הינו רישום בפועל של השטח הכלול באיחוד וחלוקה.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות.</b></p>	<p>תיקון טכני.  מוצע לתקן כלהלן "תחזוקת מבנים: הקמה בפועל של מנגנוני התחזוקה, בהתאם לאמור בסעיף 6.4(7) לתכנית ורישום תקנה 27."</p>	<p>ג. תנאים למתן תעודת גמר - תחזוקת מבנים (סעיף 6.5(10)) – הסעיף קובע כי תנאי למתן תעודת גמר הוא "תחזוקת מבנים: הקמה בפועל בהתאם להסכם ורישום תקנה 27." הסעיף אינו קובע מה נדרש להקים על מנת לעמוד בתנאי למתן תעודת הגמר. על מנת להבהיר, מבוקש לתקן את הוראות הסעיף כדלקמן: "תחזוקת מבנים: הקמה בפועל של הקרנות ההוניות, או הקצאת נכס מניב, זאת בהתאם לאמור בסעיף 6.4(7) לתכנית ורישום תקנה 27."</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות.</b></p>	<p>הקמת פיר ארובה נועד להבטיח את האפשרות להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה. הוראות התכנית כעת כוללות דרישה לתכנון פיר ארובה לטובת הפעלת בתי אוכל אך לסך כל שטחי המסחר בתכנית, כלומר והיות ומדובר במספר מבנים בתחום התכנית הכוללים חזית מסחרית – יכול וחלקם יוותרו במצב הקיים ללא מענה וברצוננו לתקן טעות זו.</p>	<p>1. חזית מסחרית: מבוקש להוסיף בהוראות התכנית חובה בכל בניין הכולל חזית מסחרית להקים פיר ארובה פנימי, לטובת האפשרות להקים בתי אוכל במפלס הרחוב במבנים הכוללים חזית מסחרית, או פתרון אחר לכלל שטחי המסחר לשביעות רצון מהנדס העיר. לכל עסק בית אוכל / חנות תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו.</p>	<p>5</p> <p>מהנדס העיר  תל אביב יפו</p>	
<p><b>לקבל את ההתנגדות.</b></p>	<p>תיקון טכני – התכנית המבוקשת לקומת הגג אינה תואמת את תכנית ג'1. לכן מבוקש לנסח: "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית</p>	<p>2. יחס בין התכנית לתכניות מאושרות: מבוקש ביחס לתכנית תא/ג/1 – לתקן ולמחוק את המילה</p>		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '25-0005</b>

	תא/ג/1 ממשיכות לחול. זכויות הבניה, הקומות, יחידות הדיור ותכנית לא יחולו בנוסף.	"תכנית", כך שיהיה כתוב – "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ג/1 ממשיכות לחול. למעט האפשרות לתוספת שטחי בניה ומספר יחידות דיור".		
<b>לקבל את ההתנגדות.</b>	תיקון טכני – טעות סופר.	3. אנרגיה: מבוקש לתקן את סעיף 6.13 בהוראות התכנית כך שיהיה תואם לרשום בסעיף 6.2, קרי לכתוב "בהיקף ייצור מינימלי של 42,999 קוט"ש לשנה".		

בנוסף, בתקופת ההתנגדויות התקבלה פנייה שהוגדרה כהתנגדות אך לא הוגשה כדיון, וניתן לה המענה להלן למעלה מן הדיון (מובהר כי לא מדובר בהתנגדות):

<b>לדחות את ההתנגדות.</b>	ראו התייחסות במענה להתנגדות מס' 1 סעיפים א.1 ו-1.ב., ולהתנגדות מס' 3 סעיף 1.	<p>1. עומס תנועה ברח' עמישב: רחוב עמישב חד סטרי קטן שקט ואינטימי. התכנית תפגע באופן מהותי באיכות החיים. הרחוב יורחב ומול בית המתנגדת לטענתה תבנה חנייה למעל 2,000 מכוניות ויווצר פקק ענק על בסיס יומי.</p> <p>2. סיכון בטיחותי בקביעת רמפה אחת בלבד לחניון: מעבר לפגיעה באיכות החיים, כניסה ויציאה אחת למעל 2,000 מכוניות מהווה סיכון בטיחותי גדול בעת סכנה ובחיי היומיום בכלל.</p> <p>3. בקשה למיקום הכניסה לרמפה מדרך השלום ולא מרחוב עמישב: הגיוני וסביר יותר למקם את הכניסה והיציאה לחנייה מדרך השלום, שהוא רחוב רחב ראשי וסואן, ולבצע שם לפחות שתי כניסות ויציאות לנוחות ובטיחות הנוהגים.</p>	6	שולמית גרין (שכנה בכתובת עמישב 49 גבעתיים)  <b>פנייה שהתקבלה בתקופת ההתנגדויות והוגשה ללא תצהיר</b>
---------------------------	--	--	---	---

בנוסף להמלצות לעיל, מבקשים להעלות לאישור הוועדה את התיקונים הטכניים כמפורט להלן:

1. תיקונים ביחס התכנית המוצעת לתכניות מאושרות:
  - א. תא/1658 התרת תכניות טרנספורמטורים – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).
  - ב. תא/367 א ביטול תנאים מיוחדים להקמת בתי מרחקת באזורי מגורים עפ"י 367 – יחס של החלפה (לא תחול בתחום התכנית).

### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח)

מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות, לקבל את הסעיפים בהתנגדות מס' 4: 1, 2 ו-4, ואת התנגדות מס' 5 בשלמותה, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.  
לקבל חלקית את הסעיפים בהתנגדות מס' 1: 1.ב, ואת הסעיפים בהתנגדות מס' 4: 3, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט בחוות דעת הצוות.  
לדחות את כל יתר סעיפי ההתנגדות כמפורט בחוות דעת הצוות.  
לתקן את התיקונים הטכניים ולתת תוקף לתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25'ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	7 - - 0005-25

**עומר וולף:** דיון בהתנגדויות תכנית תא/מק/4573 התחדשות דרך השלום 105-117 יזם התוכנית הוא האחים דוניץ אלעד ועורכי התכנית קייזר אדריכלים. מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.

### **דיון בהתנגדויות**

**ארז סבן:** מציג במצגת. המצב התחבורתי רואים שיכון צבא קבע שנועד להריסה ונמצא בצירים של דרך השלום אלוף שדה למאבק, יש רח' כג' כביש שכונתי דו סטרי בין המאבק לדרך השלום. רח' עמישב שנמצא בין שתי כיכרות שמתחבר לרח' חד סטרי שאליו מתחברים הנדיב והידיד שהם גם חד סטריים ומתנקזים בסוף לכיוון המאבק. מתחם שיכון צבא קבע תוכנית של 500 יח"ד אזור מסחרי, בהמשך שיכון חב' החשמל שגם שם מציעים 564 יח"ד וחזית מסחרית ועל המאבק שכבר בתהליך ביצוע יש את מתחם ההסתדרות 2679 דירות ומרכז מסחרי. מיקום הרמפה של החניון מטריד אותי כי הוא נמצא על עמישב שהוא חד סטרי והיום הרחוב הוא עמוס מאוד ומתחבר לאזור המאבק כי אין רמזור. הרחוב יכול לתקוע את התנועה ברגע שיהיה היישוב של ה-490 דירות של צבא הקבע ושל חברת החשמל בערך מעל 1000 דירות לא כולל את הדירות בנדיב והידיד השאלה מה ההשלכות לנושא התחבורתי בעתיד. צריך להסתכל על כל הנושא התחבורתי בכל המתחמים. מה ההשפעה של הרמפה בתכנון הקיים. אם מאשרים את התכנון הקיים יכול להיות שרח' עמישב לא יעמוד בעומס ויהיה צוואר בקבוק כי תהיה הרמפה והיציאה היחידה היא (מסמן במצגת) וגם הנדיב וגם הידיד משתמשים באותו כביש שיכול להגיע מעל 1500 משפחות וכלי רכב.

נושא השני מצבור עירוני בנושא סביבה חצר השיכון של מתחם צבא הקבע הוא בעל שטח עם הרבה עצי זית עתיקים בעל אדריכלות נוף עצי נוי שגדלו עשרות שנים על ידי אגודת השיכון אפשר לראות עצי אבוקדו עשרות שנים. סקר העצים שהעירייה עשתה בטרם אישור התוכנית אינו מגן על העצים האלו ויש מספר גדול של עצים שמיועדים לכריתה יש לדוגמה מסיק זיתים ועצי נוי. התוכנית המוצעת אינה נותנת מענה ראוי להיקף העצים הבוגרים כיוון שיש חניון תת קרקעי מתחם כמעט לכל הפרויקט שלא יאפשר גם חלחול מים וגם לעצים להמשיך להתקיים שלטענתי זה יוביל למצבור עירוני ומחיקת החי והקיים.

**ליאור שפירא:** אתה מתנגד לפרויקט?

**ארז סבן:** לא חתמתי על הפינני בינוי כי אני רוצה פרויקט שיהיה מיטבי לשיכון ולדעתי זה לא מיטבי. **רונן משורר** מנהל מחלקת תכנון עיריית גבעתיים: אנחנו תומכים בתוכנית אנו מכירים בחשיבות של תכניות פינני בינוי ואנו עושים זאת גם בגבעתיים. שתי סוגיות שראויים לתיקון ושינוי בתוכנית אחד הנושא התנועתי

**ליאור שפירא:** האם לא מקובל לשוחח בין שני מהנדסי ערים במקום להגיע לסיטואציה לא מכבדת, זו סיטואציה בעייתית, זה לא נעים כעיר שכנה

**רונן משורר:** אתה צודק מאוד

**אודי כרמלי:** זו זכותו החוקית להגיש התנגדות

**ליאור שפירא:** אני רק רוצה להבין

**רונן משורר:** אני יודע שמהנדס העיר נמצא בתקופה מאוד לחוצה

**ליאור שפירא:** אבקש שתצור קשר עם מה"ע גבעתיים לראות כיצד אפשר להגיע לפשרה ללא דיון בהתנגדות. אינני רוצה לקבוע החלטה שפוגעת בקולגה

**עו"ד שפיצר אמיר:** הטבלה של האיחוד והחלוקה לא מציגה את השווי לפני ולא מציגה את השווי אחרי. היא מייצרת חלוקה לשני מתחמים למרות שאין שום הסבר מה הנחיצות לייצר את החלוקה למתחמים. היא נותנת מקדם זהה לדירות הפנטהאוז ולדירות הרגילות בלי שום הסבר או הנמקה, נותנת מקדם של 0.96 לשטח המסחרי כשהעסקאות המראות שווים שונים לגמרי, לא מתייחסת לעובדה שלחלק מהבניינים יש צו מבנה מסוכן ולחלק אין צו יש לזה משמעות מבחינת האיחוד והחלוקה. לא מתייחסת לעובדה שחלק מהדירות יש להן זכויות בנייה נוספות מצב הנכנס אין לזה שום התייחסות. טבלת איחוד וחלוקה לא עושה שום הקצאה נכונה לגבי הזכויות.

יש לזה פתרון, נסח הטאבו שקובע את הזכויות ברכוש המשותף גם במצב הנכנס אני מניח שאפשר לקבוע אותו דבר גם לגבי המצב היוצא ולעשות איחוד וחלוקה בזכויות בעתיד.

במצב הנוכחי למרות שיש במסגרת המסמכים מסמך שמתקרב להיות הקצאה ואיזון טבלת איחוד וחלוקה, אין בו שווי אין בו את כל הפרמטרים הנדרשים כדי שיעשה איחוד וחלוקה.

**ליאור שפירא:** חסר שווי לאיחוד וחלוקה ?

**עו"ד שפיצר אמיר:** כן

**ליאור שפירא:** מאחר וכל הדירות לדעתי זהות

**עו"ד שפיצר אמיר:** לא, יש לך דירות שזה בקומה ראשונה בקומה שלישית לפארק לא לפארק זכויות בנייה בלי זכויות בנייה צו הריסה לא צו הריסה יש לך מגוון, ההשוואה עם השטח המסחרי שיש לו מקדם מסוים שהוא לא מוסבר המקדם הזה. שטח הזכויות עולה על השטח הקיים. זה מתבטא בזה שעשו חלוקה לשני מתחמים אם יש שוני רלוונטי מהותי בין המתחמים, לא הוצג שום שוני רלוונטי אותם יעודים אותם שימושים אותו מתחם קרקע, לא ברור למה עשו את זה ואם עושים את זה בלי צורך אבקש לבטל זאת, זה לא נחוץ וזה מייצר מורכבות כי יש פער בשווים בין המתחם המזרחי למתחם זה המערבי.

גם במענה של הוועדה בדברפט נאמר שיש שווי זכויות למצב היוצא אין שווי לא במצב היוצא ולא הנכס.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום	05/03/2025
דיון בהתנגדויות	7 - - '25-0005

בהתנגדות ציינתי שלא מצאתי שבמצב הנכנס יש שטח מסחרי בהיתר או לא בהיתר עפ"י תב"ע גם בשומה של השמאי לא ראיתי שיש אישור. במענה הוועדה נמסר שבתוכנית K יש שימוש מסחרי אני לא מצאתי את תב"ע K וגם שמאי התוכנית לא התייחס לתכנית הזו. אם אין שימוש מסחרי במצב הנכנס אז יש קושי עם הסמכות של הוועדה לדון בעניין השימושים של המצב הנכנס.

**ליאור שפירא:** אתה אומר שלא מצאת את תוכנית K ?

**עו"ד אמיר שפיצר:** גם השמאי של התוכנית לא התייחס לתוכנית K. במצב הנכנס היום השימוש המסחרי הוא מינימלי. בשטח של 300-400 מ"ר. במצב החדש נותנים 3000 מ"ר מסחרי לכל השימושים. האפיון של שטח מגורים קלאסי שמקבל 3000 מ"ר למסחר לכל השימושים משנה את האפיון של המתחם הזה.

**ליאור שפירא:** המדיניות שלנו היא עירוב שימושים

**עומר וולף:** מציג את התנגדות מהנדס העיר.

**מיטל להבי:** אין גישה מגינת וולפסון לשטחים הבנויים שאנו מתכננים עכשיו כי המעבר לא בטיחותי,

איזה פתרונות יצרתם לטובת חצייה בטוחה בין הפארק לפרויקט?

בזמנו פרסמנו 77,78 והיה מותר לבנות 8 קומות, איך הגענו בסמכות מקומית ל-19 קומות ממתאר שנותנת 8 קומות? נושא החניה כתוב 0.8 אבל שקוראים כתוב 0.8 לא כולל בר השגה או כולל דירות קטנות 0.8 כמה זה באמת? יש פה מצוקת חניה והאזור הזה בדרך השלום נעשה נת"צ, לעניין חזית מסחרית איפה תהיה פריקה וטעינה? החשש שלנו שהעורף הופך למעביר תנועה סלאמס

**רונן משורר מנהל מח' תכנון עיריית גבעתיים:** מה"ע ביקש לא למשוך את ההתנגדות ובמקביל הוא כותב למהנדס העיר ת"א יפו. נקודה טכנית נאמר בתכנית כאופציה לבחור את הכניסה היותר המערבית, עיריית גבעתיים תומכת באופציה זו כך זה מבחינה התנועתית. בנוגע לבינוי אנחנו רואים בתוכניות השונות מסביב שהתוכנית עצמה באזור המזרחי יותר גובה בכל מקרה. הבקשה שלנו מהוועדה שיעשה מאמץ שהבינוי הנמוך יותר יהיה באזור המזרחי ובאזור המערבי הוא גובל באזור בינוי רח' עמישב ושם אפשר לעלות לגבהים הרבה יותר גבהים ולתת את המענה לגובה.

**עו"ד תמר מגדל:** ב"כ אחים דוניץ התנגדות העצמית. הטענה שלנו שיעור יח"ד הדב"י שנקבעו בפרויקט. לפי ההוראות התוכנית נקבע 15% דב"י לפי התוספת השישית, לפי המדיניות העירונית אנו אמורים להיות ב-10% דב"י, מבקשים להפחית את שיעור הדב"י לפי הדו"ח הכלכלי עומד על 15% ויש שני דברים המשפיעים על דו"ח הכלכלי, שטח יח"ד בפועל יותר גדולות וכתוצאה מזה צריך להקצות עוד שטחים לדיירים ועלויות הבניה של דירות הדיירים יותר גדולי ואם מכניסים את הנתונים האלה לדו"ח הכלכלי הרווחיות יותר ל-10%, אנו מבקשים להקטין את שיעור הדב"י ל-10% על מנת לשמור את רווחיות הפרויקט. יש סעיף בתקנון המחייב יחידות נגישות אבל אין שום הוראה חוקית כרגע ולא ברור על מה מדובר וממילא עד שנגיע להיתרי בניה ישונה תקן הבניה בעניין זה ויחייב את היזם. ביקשנו גמישות לגבי שימור עצים. יש מס' נקודות טכניות בשימושים בקומת היציע יש למחוק את המילה תעסוקה, אין לנו שטחים ציבוריים מבונים אלא הקצאה של שטח ולכן צריך למחוק את התנאי הזה. סעיף 6.5.10 תחזוקת מבנים ראינו את נוסח צוות התכנון ומבחינתנו הוא בסדר.

**מענה להתנגדויות:**

**עו"ד תמר מגדל:** לעניין התנגדות עו"ד פרץ ומה"ע העיר גבעתיים בנושא התנועתית, נטען שלא נעשה בה"ת לתכנית, התוכנית מקודמת מכוחה של תא 5000 נערכה חו"ד תחבורתית וחוף מזה בהתאם לוועדות ערר תוכניות שמקודמות הצפיפות נבחנה ואין צורך לעשות בה"ת. נושא התנועה נבחן ויש נספח תנועה ששם נבחנו פתרונות חניה גם בנושאי המרתף. ההוראות המחייבות אומרות שתהיה רמפה אחת מכיוון רח' עמישב כי לא רוצים להוציא את התנועה לדרך השלום שהיא דרך ראשית וכדי לא להפריע. לגבי מיקום הרמפה אינו סופי ונקבע שזה ייקבע בתוכנית העיצוב. אפשר למצוא במסגרת הליך הרישוי פתרון, אפשר חלק מהמקטע של עמישב בין הרמפה לרח' הנדיב שהוא חד סיטרי, בהסדר תנועה להפוך אותו לדו סיטרי ויוכל לפתור את העומס לכיוון רח' המאבק. זה ייבחן בהליך רישוי בהתאם למדיניות העירייה. בנושא שימור העצים בנספח 4 יש שם פירוט והסיווג שלהם מראה מה מיועד לשימור ויש נספח מילולי ומסביר את הדברים. ברור שאי אפשר לשמר את כל העצים בתוכנית בינוי, חלק נצטרך לחרות והדברים נבחנו, התוכנית קובעת שמבקש ההיתר יצטרך לתת פיצוי נופי במקרה של כריתת עצים ומחייב נטיעת עצים התוכנית נותנת מענה. לגבי ההתנגדות של עו"ד אמיר שפיצר, תא 5000 קובעת שאנחנו נמצאים באזור מגורים בבניה עירונית שבה מותר גם שימושי מסחר ואין קשר לשימושי המסחר במצב הנכנס, לא צריך את תכנית K ולכן זה בסמכות הוועדה. השאלה האם יש סמכות לאשר מסחר במצב היוצא ואני לא צריכה את K כי יש את תכנית 5000 שמאשרת זאת. התכנית קובעת הוראות שיימנעו מטרדים בין המסחר למגורים. לגבי הממ"קים, היתה התחייבות לדיירים שיהיו ממ"דים הדברים יבחנו במסגרת תוכנית עיצוב והליך הרישוי

**מיטל להבי:** זה עניין תכנוני אם אנחנו מאמינים בממ"ק או ממ"ד

**אורלי אראל:** פיקוד העורף קובע שבתכניות יהיה אפשר לעשות או ממ"ק או ממ"ד, זה נעשה במסגרת הליך היתר הבניה ולא התב"ע

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '25-0005</b>

**מיטל להבי :** אבל הם צריכים לדעת את זה כדי לתכנן נכון  
**עו"ד תמר מגדל :** הדברים ייבחנו במסגרת תוכנית העיצוב. בהתאם לדרישות הוועדה נקבע שביל שמחלק את התוכנית לשני מתחמים וכתוצאה מכך וכדי לאפשר את יישום התוכנית זה חולק לשני מגרשים נפרדים עם שני מתחמים נפרדים לאיחוד וחלוקה, אם היינו מייצרים מושע היינו מסבכים את התוכנית.

**עומר וולף :** דרך משולבת.  
**עו"ד תמר מגדל :** לגבי האיחוד וחלוקה הוא נעשה לפי מ"ר אקוויוולנטי ולכן לא צוין שווי. ביחס לכל תוכנית נעשה לפי שווי אקוויוולנטי. לגבי הטיעון 1.96 זו טעות בהתנגדות 0.96 מתייחס למגורים ניתן 0.96 למסחר ניתן 0.9 יחסית לשטחי מגורים ולפי עסקאות שנתנו. לגבי השווי במצב הנכנס נתנו מקדמים לכל דבר ודבר, לגבי המקום נקבע ביחס לכל אחד מהמאפיינים לגבי מבנה מסוכן או לא, הבניינים ממילא מיועדים להריסה ולכן אין לזה משמעות. לגבי האפשרות להרחבה, אם מסתכלים המקדמים מתייחסים, ביקשו לדחות את איחוד וחלוקה לשלב המימוש אני לא מכירה תוכניות להתחדשות ללא טבלאות איזון וחלוקה. לעניין התנגדות מה"ע גבעתיים הטענה הייתה לגבי מיקרו אקלים והצללה ולא לפי מה שנשמע היום בדיון לכן זה לא מובן, המגדלים הגבוהים זה A ו-E והם נמצאים על דרך השלום הבנייה הנמוכה נמצאת בחלק המזרחי ומול רחוב עמישב, ממילא הבינוי קצת התרחק מהבתים, הבניין G שהוא נמצא על רחוב עמישב הוא לא פונה לבתים, צמודי קרקע נמוכים של העיר גבעתיים. גם מבחינת דו"ח המיקרו אקלים הוא אומר שיחסית לבינוי המוצע ולצורך בציפוף זאת סך הכול ההצללה סבירה עיקר הצפיפות נובעת מהמבנה החום מתא שטח 400, בהוראות התכנית אין בינוי עדין למבני ציבור, ולכן לוקחים גישה מחמירה כאילו יממשו את כל השטחים בתכנית הכי מלאה שאפשר והם לא גובה הקומות כמובן שיבואו למימוש זה בטח לא יקבל את את הבינוי המחמיר בהכרח

**מיטל להבי :** נתת תשובה יפה, תודה. לדעתי כל הבניינים שיוצאים בהתחדשות עירונית הם מסוכנים. מבחינה התחבורתית יש פארק וולפסון שהוא יפה והיה שם מעבר חציה, לדעתי להשקיף על הפארק ולא מסוגלים להגיע אליו זה לא בסדר. להגיד שהכביש לא בקו הכחול זה לא נכון לעשות. אני מבקשת שאגף התנועה ומנהל הנדסה יעשו את העבודה ויראה לאורך חזית כזו רחבה, מבני ציבור שילדים יילמדו בו, יוכלו לחצות את הכביש וללכת הפארק, לא ייתכן שאין פתרון תחבורתי? דבר נוסף, איך במסגרת תא 5000 מגיעים ל-19 קומות איך 490 יח"ד לא רווחי? אנחנו בת"א ליד צומת השלום, גובה מכפילים דיור בר השגה למה תקן החניה 0.8 מוגדר בצורה מעורפלת ביחס לדירות קטנות ובר השגה? קבענו שתקן החניה יחול על כל הדירות. בעתיד יהיה נתי"צ ולא יהיה שם בכלל חניה. לגבי העצים צריך לדעת מה גובה הקרקע? איזה בתי גידול?

**עומר וולף :** מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט  
**דני ארצי :** לגבי המקדמים במצב המוצע כשיש מגרש אחד אין משמעות היות וכולם מתחלקים באותה עוגה

**עומר וולף :** ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט  
**מיטל להבי :** מתי החלטנו שזה 10% דב"י?

**אודי כרמלי :** במדיניות, אנחנו נצמדים למדיניות. כשיש רווחיות יתרה הוועדה אמרה תגדילו את הדב"י ואז הוחלט להיצמד למדיניות בהנחייתכם. במידה ואנחנו רוצים לחרוג מהמדיניות צריך לבוא ולהסביר זאת בצורה ברורה, החלטנו על ה-10% במזרח ובדרום זו החלטת הוועדה  
**אמיר בדראן :** אם זה קבוע למה זה צריך להגיע לוועדה לדיון?  
**אורלי אראל :** במסגרת הדיון להפקדה המלצנו להגדיל את הדב"י מעל המדינות העירונית, היום הוגשה על זה התנגדות ואנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות ולהתיישר לכל המדיניות של הוועדה המקומית בכל רחבי העיר.

**מיטל להבי :** פרויקט לא רווחי במכפיל 1.8 גם ייתן 10%?  
**אורלי אראל :** ההמלצה שלנו באופן עקרוני לא לסטות ממדיניות הוועדה המקומית אלא במקרה יוצא דופן, כמו למשל שהיה דיון על תכנית הפרדסים. בשאר העיר אנו נצמדים למדיניות הוועדה.

**ליאור שפירא :** חשוב שתהיה אחידות  
**עומר וולף :** ממשיך להציג מענה להתנגדויות.  
לשאלתה של מיטל לנושא מעבר החציה בדרך השלום. התוכנית קובעת משהו חריג ביחס למרבית התכניות שמקודמות היום בעיר. היא קובעת בליבה דרך חדשה בעיר. דרך משולבת. והתוכנית לא בכדי קבעה את זה כאן, הצעד שיוכל לבוא אחרי שהסטטוטוריקה תתאשר הוא לקדם חצייה בהמשך לדרך משולבת. אנחנו נחליט תנועתית, בתוך זכות הדרך, ליצור את החיבור הזה, בצומת חדש למשל

**מיטל להבי :** מה רוחב הדרך?  
**עומר וולף :** 12 מטר רוחבה

**אודי כרמלי :** תהיה סטטוטוריקה שמאפשרת חציה גם של כל המתחם בדרך ציבורית זו תהיה דרך עם מדרכה רחבה, שבילי אופניים, ואולי כניסה תפעולית, וברגע שתהיה הדרך הזו זה ייצר מעבר חצייה בקצה  
**מיטל להבי :** אני מבקשת שתכניסו את זה לתוכנית לפני תכנית העיצוב תביאו את זה  
**אודי כרמלי :** אי אפשר לייצר הסדר תנועה מחוץ לקו התוכנית ואם נעשה זאת ונכניס את כל דרך השלום לתכנית זה ייצור בעיות אני צריך להכניס את זה מחוץ לקו הכחול

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
117 - 105 - השלום דרך התחדשות דרך השלום - 4573/מק/תא/507-1028927 דיון בהתנגדויות	05/03/2025 7 - 0005-25'

**אורלי אראל**: תב"ע לא קובעת הסדרי חציה, תב"ע קובעת איפה יש דרך **מיטל להבי**: אני לא מצליחה לעשות מעבר חציה **מלי פולישוק**: למה אי אפשר לחייב אותם לעשות גשר **אודי כרמלי**: אנחנו יוצרים מעבר ציבורי למקום הזה, הכלי זה לא התב"ע הזו **עומר וולף**: במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" שמקודם על ידי חברת נתיבי איילון, מתוכנן מעבר חציה מרומזר, אבל זה לא בתחום הקו הכחול.

ראינו לנכון בעליות הנקודתיות לעלות 19 קומות על ידי הטמעה של הקלות, זה הטיב עם התכנון **מיטל להבי**: אבקש התייחסות היועצת המשפטית, איך הגענו מ-8 ל-19 קומות? **הראלה אברהם אוזן**: התוכנית מאפשרת בניה חריגה לסביבתה לא בכל הפרויקט, אלא בעליות נקודתיות. בעליות הנקודתיות האלו, על 15 הקומות, ניתן לאשר הקלה לתוספת קומות. בחוק כאשר יש תוכנית כוללת מאפשר המחוקק לפי סעיף קטן 62 א א 9 לאפשר ההקלות. זה בוטל בהיתרים, בתוכניות מכוח תא/5000 יש סמכות לחרוג.

**מיטל להבי**: בתכנית מתאר 5500 כשיהיו 40 קומות ניתן יהיה להגיע 80 קומות ועוד 10 קומות הקלה? **הראלה אברהם אוזן**: מקסימום 5 קומות בהקלה לפני תקנות סטייה ניכרת **מיטל להבי**: אבל יהיה תמיד אפשר לקפוץ עוד דרגה? **אורלי אראל**: תא/5500 כל ההקלות שאפשר היה לקבל כבר הוטמעו בה **הראלה אברהם אוזן**: תא/5000 הופקדה ואושרה לפני מועד ביטול ההקלות. ההקלה בתכנית היא לא מ-8 ל-15, היא מ-15 ל-19.

**ליאור שפירא**: זה לא מוגזם גם לתת הקלות וגם בניה חריגה לסביבה? **אודי כרמלי**: זה מה שהיה שהוביל את תא/5000 מלכתחילה. כל הלוגיקה הייתה שלא נקבל בניינים שכולם עם 15 קומות מלכתחילה, אנחנו רוצים לקבל פרויקטים של בנייה מרקמית ובנקודות של עלייה לגובה כמו שראיתם כאן בעשרות פרויקטים רבים. מתוך תפיסה אידיאולוגית חברתית אורבנית הרבה לפני התפיסה הביורוקרטית. פרויקט התחדשות עירונית צריך לכלול גם בנייה מרקמית של בנייה גבוהה. בבסיס של התוכנית מוטמע העניין של בנייה מרקמית לצד בנייה חריגה מסביבתה. זה בכל מזרח העיר. הנושא של הקלה זה דבר המוטמע בחוק. המחוקק קבע בצורה ברורה את ההקלות בהליך רישוי לבין הטמעת הקלות בהליך תב"ע.

**עו"ד שפיצר אמיר**: בקשתי להציג את טבלת הקצאה ואיזון כדי להראות שהם לא רשומים בטבלה והמקדמים לא מופיעים בטבלת הקצאה ואיזון שמהווה נספח במסמך תב"ע **אורלי אראל**: זה חלק ממסמכי התוכנית המופקדת, הוא היה יכול למצוא את מסמכי התוכנית. **ליאור שפירא**: אבקש לראות זאת עכשיו **עו"ד שפיצר אמיר**: מסמך הטבלה לא מופיע. מסמך העקרונות הוא לא מסמך יישום. במסמך אחד עשו מסמך עקרונות וטבלה **שאל רוזנברג שמאי התוכנית**: בכל טבלת הקצאות אנחנו לא כוללים את כל המכפלות בטבלה יש את המספר המסכם **עו"ד שפיצר אמיר**: גם המיספר המסכם לא מופיע

**שאל רוזנברג שמאי התוכנית**: הטבלה ברורה. העקרונות ברורים התחשיב הוא של סך הכל, כך מקובל ונעשה, עו"ד שפיצר יכול היה לפנות קודם ולא לחכות לדיון **ליאור שפירא**: איך ניתן לדעת האם דירה ספציפית קיבלה את הזכויות? מה השווי שלה? **מיטל להבי**: איך אפשר לדעת האם יחידה מסוימת קיבלה מקדם הרחבה או לא? **ירון ראובן שמאי**: לוקחים את מסמך העקרונות והטבלה רואים את שטח הדירה, לוקחים את כל המקדמים ויש עמודה שבה מצוין מצב נכנס **שאל רוזנברג שמאי התוכנית**: המקדמים מאוד פשוטים **אלחנן זבולון**: אני יכול להגיע ל-8 במס' דרכים השאלה באיזו דרך? **שאל רוזנברג שמאי התוכנית**: המקדמים מאוד פשוטים ומאוד ברורים **עו"ד תמר מגדל**: מבנה הטבלה ערוך בדיוק כפי שנדרש בתקנות איחוד וחלוקה בתקן 15 וכפי שנדרש נספח העקרונות הוא אחד ממסמכי התכנית, הטבלאות בנספח. (מצגיגה את מסמך העקרונות והמקדמים ואת הטבלה על המסך ומפרטת)

**אלחנן זבולון**: באם הייתה לך טעות בהקלדה איך נדע באיזה משתנה טעית? **עו"ד תמר מגדל**: זה החוק והטבלאות גם ככה מורכבות **אמיר בדראן**: בהנחה שזה מכתוב לנו תקן 15, למה אי אפשר להוסיף מסמך נוסף נפרד שמראה את אופן החישוב? **מיטל להבי**: לאדם שיש דירה הוא רוצה לדעת את החישוב.

**ארז סבן**: נציג עיריית גבעתיים טען את אותה טענה שאני טענתי בנושא התחבורתי. זו הטענה החשובה כי אני בסופו שלדבר אתגורר שם ואני חושב שהרמפה צריכה להיות במקום אחר. **עו"ד שפיצר**: נאמר משפט שאינו נכון לפי תקן 15 חובה להציג את המקדם במסגרת הטבלה. המקדם לא מוצג פה. המקדם המשוקלל. זכויות הבניה שמומשו קיבלו מקדם ויש מקום לתת את המקדם גם לזכויות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>117 - 105 השלום - התחדשות דרך השלום</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - '25-0005</b>

בניה שלא מומשו. נאמר שהמסחר יהיה על הציר של דרך השלום אבל המסחר בתוך כל השכונה ולא רק בחזית דרך השלום.

#### **דיון פנימי:**

**אמיר בדראן:** בהנחה שהנתונים שמופיעים בטבלה זה מה שהחוק מחייב למה שלא יהיה מקום למסמך נוסף שבו תהיה אפשרות להתחקות אחר אופן החישוב

**מיטל להבי:** ברח' הירקון 33,37 הטבלה פורסמה עם מקדם

**אודי כרמלי:** אני מוחה על דבריך, אתם מציגים ומתייחסים כאילו אנו מתייחסים אחרת לתושבי מזרח העיר, וזה לא נכון. לשאלתך, יש כאן אנשי מקצוע גם שמאי ומטעם היזם, אתה מציע דרך אחרת להציג את הטבלאות ואנחנו עובדים לפי תקן מסודר. יש כאן שמאים מוסמכים שאומרים זו הדרך. לא מוצא חן בעיניכם זו הדרך היחידה וכדי לשנות את הדרך יש לשנות את התקן. מעבר לכך אם אתם חושבים שאנחנו פועלים לא כשורה, אני לא יכול לייצר תקן חדש.

**אמיר בדראן:** יש שתי אפשרויות ודברים שלא נמצאים בתקן זה לא אומר שאי אפשר להוסיף ולהבהיר. באחת התוכניות שהוצגו היה תקן 15. כוועדה ככל שהדבר לא נוגד וסותר את החוק נרצה לראות את החישוב הפרטני

**ליאור שפירא:** אולי אפשר להכין מסמך מתומצת שנוכל להבין את התשתית, זה יקל על חברי הוועדה

**אודי כרמלי:** אני מוכן לפנות ליו"ר לשכת השמאים ולגבש עקרונות כיצד להציג.

**ליאור שפירא:** ההחלטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות, כמפורט בחו"ד הצוות ומהנימוקים המפורטים שם לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לרבות את התיקונים הטכניים ולתת תוקף לתכנית. נושא הפריקה והטעינה ומעבר החציה לכיוון הפארק יובא לתאום עם סגנית ראש העיר לתחבורה ובטיחות בדרכים ויוצג במסגרת תוכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות, כמפורט בחו"ד הצוות ומהנימוקים המפורטים שם לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לרבות את התיקונים הטכניים ולתת תוקף לתכנית. שנושא הפריקה והטעינה ומעבר החציה לכיוון הפארק יובא לתאום עם סגנית ראש העיר ויוצר במסגרת תוכנית העיצוב.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, חן אריאלי

## נתונים כלליים

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית :  
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו  
 מיקום :  
 שכונת נווה שרת, רובע 2, צפון העיר תל אביב  
 כתובת :



1. בית אל 3
2. בית אל 5
3. אח"י דקר 1-3/בית אל 9-11
4. אח"י דקר 5
5. אח"י דקר 7/בית אל 7
6. אח"י דקר 8
7. אח"י דקר 10
8. אח"י דקר 12
9. אח"י דקר 14
10. אח"י דקר 17-19-21
11. אח"י דקר 20
12. אח"י דקר 22
13. אח"י דקר 24
14. אח"י דקר 26
15. אח"י דקר 28
16. אח"י דקר 25-27
17. אח"י דקר 29
18. אח"י דקר 30
19. אח"י דקר 31
20. אח"י דקר 33
21. אח"י דקר 37
22. אח"י דקר 39

גושים וחלקות בתכנית :

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
63, 113, 4,12	66-75, 76,109, 114, 123, 127	חלק	מוסדר	6337
44	67	חלק	מוסדר	6882
104- 111	74-77, 86-99, 102, 107- 110, 112- 117, 135	חלק	מוסדר	7321

שטח התכנית :  
 44.629 דונם  
 מתכננים :

אדריכלי התכנית : קייזר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מתכנת פיתוח ונוף : נחלת הכלל

מתכנן התנועה : דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ

יועץ בניה ירוקה והידרולוגיה : יוזמות למען הסביבה

חשמל : אסף בן אשר

תברואה : חיים צפריר

בטיחות : מן בטיחות

אגרונום : אדמה – יעוץ אגרונומי

יזם : עיריית תל אביב-יפו, פי.בי. מקבוצת עתידים ישראל בע"מ, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

בעלות : המקרקעין בבעלות מדינה

מצב השטח בפועל :

מצב תכנוני קיים :

על התכנית חלה תכנית תא/4242 פינני בינוי אח"י דקר, נווה שרת אשר מספרה 507-0523845 (מתן תוקף : 21.06.2021).



התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אח"י דקר, בשכונת נווה שרת.

שטח התכנית כ-45 דונם, והיא כוללת תאי השטח ביעוד מגורים ד, דרכים, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית מתווה את מערך המרחב הציבורי, על ידי פיתוח וארגון מחדש של מערך הרחובות, השבילים, הגינות הציבוריות, שבילי האופניים ומוסדות הציבור. במסגרת התכנית יפנו 451 יחידות דיור קיימות, ב-22 מבנים, ובמקומם יוקמו 1,159 יחידות דיור ב-13 מבנים.

זכויות הבניה מתוקף תכנית זו הינן בהיקף של כ-90,400 מ"ר למגורים (עיקרי), 1,200 מ"ר למסחר, 7,244 למבנים ומוסדות ציבור מתוכם 1,800 מ"ר עבור שטחי ציבור מבונים. יתרת שטחי הציבור (5,444 מ"ר) מוקנים בשלושה תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ששטחם 2.720 דונם.

התכנית קובעת כי תנאי להגשת היתר לכל מגרש יהיה אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי לכל מתחם בו מצוי המגרש בקנה מידה 1:500 על ידי הוועדה המקומית, למעט המגרשים ביעוד מבני ציבור.

מצב תכנוני מוצע :

התכנית כוללת תשעה תאי שטח למגורים (10-8,6-1), מתוכם שניים עם חזיתות מסחריות (10,6) ושניים נוספים עם שטחי ציבור מבונים (1,2). התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח, החוצה את השכונה (412-409), וכן תאי שטח נוספים ביעוד זה הגובלים בפארק מודעי ממערב (404,402).

הבינוי המתוכנן במגרשים הסחירים כולל שני טיפוסים מבנים; הראשון, רבי קומות בני 29-27 קומות, אשר כוללים בחלקם גם אגפים בבניה מרקמית של עד 8 קומות; והשני מבנים גבוהים בני 11 קומות. על מנת לצמצם את ההפרעות והמטרדים בקומת הקרקע לרבות חציית רכב בתחום מדרכות, מספר הכניסות/יציאות לרכב יקטן מזה המאושר בתכנית וזאת באמצעות תכנון מעברים תת קרקעיים לרכבים בזיקת הנאה בין תאי השטח השונים.

הבינוי יהיה ככל ניתן בצמוד לקווי הבנין הקדמיים, באופן המייצר בינוי מלווה רחוב. השטח הפתוח שבין דופן הבניינים לשטחים הפתוחים הגובלים יסומן בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ויתוכנן באופן

המשכי ורציף ככל האפשר ללא גדרות ועל-ידי צמצום קירות הפיתוח, בהתחשב בשיקולי ניהול מי נגר ובשמירה על עצים בוגרים קיימים. יותר לשלב בתחום הפיתוח מתקנים טכניים ותשתיות כגון צוברי גז, וכן יותר לשלב חניות אופניים לשימוש הדיירים.

התכנית מתווה הנחיות לעיצוב המבנים אשר יהיו שונים ומובחנים על פי חלוקה לקבוצות עיצוב כמפורט בהמשך. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל קבוצה יהיה תיאום מוקדם עם מחלקת העירייה השונות כמתואר בתנאים להיתר בניה. ככלל, הבניינים יעוצבו בתבניות גיאומטריות פשוטות, ללא נסיגה בין הקומות למעט חריגים שיפורטו בהמשך. חומרי הגמר יהיו אחידים ובגוונים בהירים. כל השטחים במפלס קומת הקרקע שאינם מבונים ישמשו בפועל כזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור, יתוכננו ברצף אחד עם המדרכות הגובלות, ובכך יאפשרו את הרחבת המדרכה לרוחב מצרפי מזערי של 3.8 מטר. כדי לחזק את הקישוריות וההליכתיות יתוכננו מעברים, רחבות וחצרות אשר יאפשרו מעבר בין הרחובות לבין השטח הציבורי הפתוח שבליבת השכונה.

טבלת נתונים:

נתונים	תכנית תא/ 4242 מס' 507-0523485
גובה קומות	גובה הקומה ראשונה מעל הכניסה הקובעת הכוללת שטחי ציבור מבונים יהיה 4.50 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב) (2) לחוק תו"ב ולסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
תכסית מרתפים	במגדלים (תאי שטח מס' 1, 2, 4, 6, 10) גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה עד 4.00 מטר (ברוטו) במבנים המרקמיים (תאי שטח מס' 3, 5, 8, 9) גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה עד 3.50 מטר (ברוטו)
תכסית מרתפים	תא שטח 6 – תכסית קומות המרתפים תותר עד ל-90% משטח המגרש לפי סעיף 6.5-6.

הדמיות המבנים



מבט מרחוב בית אל לכיוון צפון



מבט מרחוב אח"י דקר החדש לכיוון מערב

## 2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

### א. כללי

1. שטח התכנית הינו כ-45 דונם. התכנית מאפשרת שלביות בהוצאת היתרים וביצוע הבינוי בפועל: לכל שטח התכנית יוגשו המסמכים הבאים באופן מפורט: תכנית פיתוח, התחברות לתכנון סובב, קביעת נפחים לכלל הבינוי, שימושים ציבוריים, עיצוב הגגון/קולנדה באופן אחיד. למבנים במגרשים

1,2,6, (1-3, 8-10) אשר יבנו בשלב א - תושלם תכנית עיצוב מלאה בקני"מ 1:250 אשר ממנה ניתן יהיה להוציא היתרים, לרבות אישור המחלקה לבניה בת קימא, איכות הסביבה, תנועה, מבני ציבור נכסים וכו'.

למבנים במגרשים 3,4,5,8,9,10 (4-8, 11-13) אשר יבנו בשלב ב' ו-ג' תוכנית זו תוצג בקני"מ 1:500 ותנאי פתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור המחלקות הבאות:

- א. אדריכל העיר - חזיתות המבנים, פיתוח זיקות הנאה וחומרי גמר.
- ב. מחלקת תברואה
- ג. תשתיות
- ד. קביעת זיקות הנאה



- ה. תנועה
- ו. מבני ציבור
- ז. נכסים

**2. שלביות הביצוע**

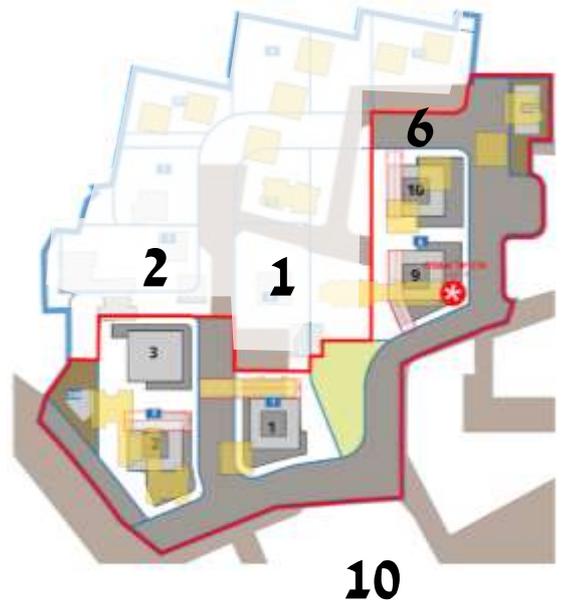
שלביות הביצוע כמפורט בנספחי התכנית. התכנית הראשית קובעת:

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית – אישור היתר הריסה עבור הבניינים שכתובתם אח"י דקר 8 ואח"י דקר 10.
- ב. שלושה מתחמי מימוש, הזיקות בין הבניינים להריסה לבין הבניינים העתידיים.
- ג. התכנית אינה קובעת תנאים באשר לסדר מימוש המתחמים.

השלביות המוצעת מתייחסת לתנאים הקבועים בתכנית הראשית ומשקללת את סדרי העדיפויות העירוניים בפיתוח התשתיות והשימושים הציבוריים השונים.

**שלב א** כולל את הנושאים הבאים:

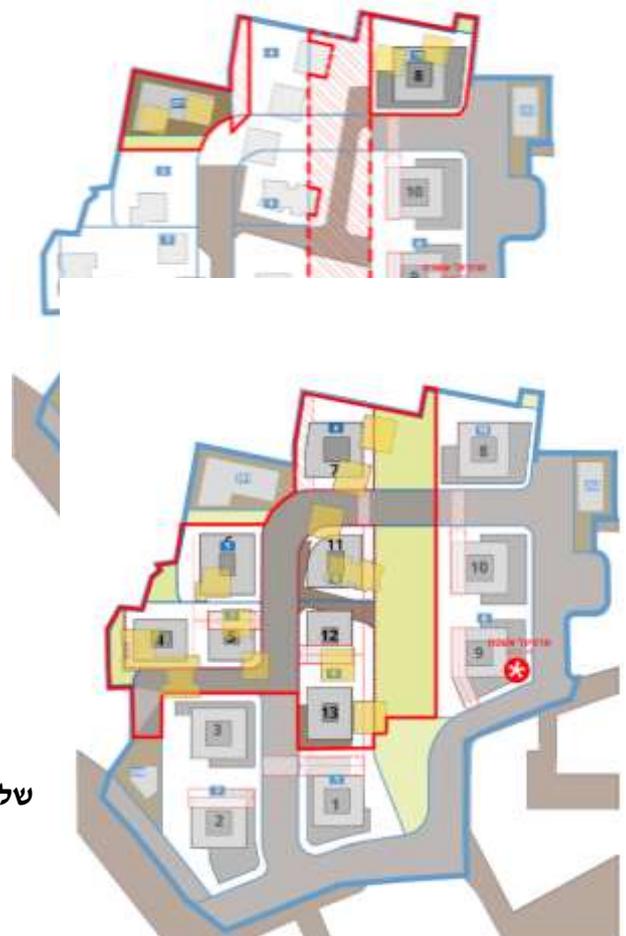
- א. הריסת מבנים ופינוי הקרקע מתאי שטח 202, 503, 6, 502, 412, 1, 506, 2, 507
- ב. הסדרת הגישה לרחוב בית אל מרחוב דבורה הנביאה, וכן את פריצת קטע הדרך החדשה המוביל לרחוב נהריים.
- ג. הקמת הבינוי בתא שטח מס' 6, הכולל גם הקמת טרמינל אשפה תת קרקעי לפינוי פניאומטי.
- ד. הקמת המבנים בתאי שטח מס' 1 ו-2 לרבות הקמת שטחי הציבור המבונים.



**שלב א**

**שלב ב** יכלול את הנושאים הבאים:

- א. הריסת המבנים ופינוי הקרקע מתא שטח 201 שכתובתם אח"י דקר 37-39) יבוצע עד שלוש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון לשלב א.
- ב. פינוי השטח עבור השצ"פ הצפוני והשצ"פ המרכזי במקטעים הצפוני והמרכזי (תאי שטח מס' 409, 410), כולל קטע הדרך המפריד ביניהם - מסומן בהאצ' אדום. עבור המבנים הקיימים שיהרסו רק בשלב ג יתוכננו הסדרי גישה זמניים, גם בעבור תנועה וחניה ובעבור פינוי אשפה.
- ג. פריצת רחוב אח"י דקר והסדרת גישה עד לתא שטח מס' 201. כמו כן תוסדר גישת הולכי רגל בתחום תא שטח מס' 4 לכיוון צפון - יבוצע עד שלוש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון לשלב א.
- ד. הקמת המבנה בתא שטח מס' 10.



**שלב ג** יכלול את הנושאים הבאים:

- א. הריסת מבנים ופינוי השטח בתאי שטח 3,4,5,8,9, 409, 410, 411, 413, 505, 405, 402, 404, 512, 516.
- ב. הקמת מבנים 4,5,6,7,11,12,13.
- ג. תתאפשר גמישות בסדר הקמת המבנים במגרשים הסחירים.
- ד. השצ"פ והדרכים יושלמו עד שש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון בשלב א בתלות בסעיף ג ובתיאום עם עיריית תל אביב.

3. תכנית העיצוב מתווה קבוצות עיצוב אשר יהיו שונות ומובחנות האחת מן השניה.

- קבוצה א (תאי שטח צבועים בכתום): מגרש 6 ו-10
- קבוצה ב (תאי שטח צבועים בירוק): מגרש 1 + 2
- קבוצה ד (תאי שטח צבועים בסגול): מגרש 4
- קבוצה ה (תאי שטח צבועים באדום): מגרשים 3,5,8,9
- המבנים שכלולים באותה הקבוצה יכולים להיות בעלי מאפיינים ופרטי בניה דומים. קבוצה ה תתאפיין במגוון אדריכלי בין המבנים המרקמיים בשכונה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל קבוצה יהיה תיאום מוקדם עם מחלקות העירייה המפורטות בסעיף א.



תכנית פיתוח השטח



מילואה מס' 1 : תאי שטח 6,10 בשלב ביצוע א': מגדלים בני 27 קומות, מעל אגפים מרקמיים בני 8 קומות קומת קרקע מסחרית



מילואה מס' 2 : מגדלים בני 27 קומות מעל אגפים מרקמיים בני 8 קומות שטחי ציבור מבונים בקרקע ואו בקומה שמעליה



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

1. גובה המבנים ומספר הקומות יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
2. גובה קומת קרקע יהיה בהתאם לפירוט הבא:
  - תאי שטח עם שימושי מסחר בקרקע (מס' 6,10) – גובה מירבי 5.50 מטר (נטו).
  - תאי שטח עם שטחי ציבור מבונים בקרקע (1,2) – גובה מזערי יהיה 4.50 מטר.
  - יתר תאי השטח – גובה מירבי יהיה 4.50 מטר.
3. גובה קומה טיפוסית מירבי יהיה 3.30 מטר ברוטו. גובה נטו מזערי בקומה לא יפחת מ-2.70 מטר.

4. גובה הקומה הראשונה מעל הכניסה הקובעת הכוללת שטחי ציבור מבונים יהיה 4.50 מטר לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
5. גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה כדלקמן:
- במגדלים (תאי שטח מס' 1, 2, 4, 6, 10) – עד 4.00 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
  - במבנים המרקמיים (תאי שטח מס' 3, 5, 8, 9) – עד 3.50 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.

### ג. קווי בניין

1. בהתאם להוראות התכנית הראשית מספר תא/4242. מרחקים מזעריים בין מבנים שונים באותו תא שטח בהתאם להוראות התכנית.
2. תנוחת המבנים בצמוד לקו הבנין הקדמי, באופן המייצר בינוי מלווה רחוב.

### ד. שטחים ציבוריים

המבנים בתאי שטח מס' 1 ו-2 כוללים שטחים ציבוריים בנויים. התכנית מציגה שתי חלופות למימוש זכויות הבניה המוקנות: בינוי בשתי קומות בהתאם להוראות סעיף 4.1 לתכנית התקפה, ובינוי בקומה אחת בהתאם לסעיף 5 (טבלת שטחים) לתכנית התקפה. תא שטח מס' 1 כולל שטח בנוי לשימוש רב תכליתי ומעון יום. תא שטח מס' 2 כולל שטח בנוי עבור גני ילדים ומעונות יום. יותרו שטחים משותפים כגון מבואות, חדרי ספח, חדרים להתכנסות, גיימבורי וכדומה, בנוסף לשטחי שירות נדרשים. בקומה שמעל קומת הכניסה הקובעת יותרו מרפסות גג וקירויין בפרגולה להגנה על הפעילות של השטחים הציבוריים הסמוכים, הכל כמוצג במסמכי התכנית. השטחים יהיו פנויים ממתקנים טכניים, ותתאפשר פתיחת חלונות ודלתות בכל החללים צמודי המעטפת. הכניסה לשימושים הציבוריים תהיה נפרדת מהכניסה לשימושי המגורים. בקומת הקרקע יוקם גגון בדופן הצמודה לרחוב, פרטי הגגון יהיו כמוצג במסמכי התכנית ואחידים לכל המבנים בעלי גגון בתכנית (במגרשים 1,2,6,10) ברחבות הכניסה יוקמו גגונים או פרגולות כמוצג במסמכי התכנית. תותר הצמדת חצרות מגודרות לטובת השימושים הציבוריים בלבד בקרקע. במגרשים בהם מתוכננים שימושי ציבור מבונים יותרו גגונים קשיחים המשתלבים בעיצוב המבנה. במגרשים בהם מתוכננות חצרות הצמודות לשימושי ציבור מבונים, 65% משטח החצר יהיו שטחים מחללים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. התכנון הסופי ופריסתו של השטח הציבורי בכל אחת מהחלופות יקבעו בטרם קליטת הבקשה להיתר

#### 2.2 בינוי חזיתות המבנים

הבניה המרקמית תהיה כפופה להנחיות מרחביות. הבניה המגדלית (מבנים מס' 1-3, 4, 8-10) תעמוד בהנחיות הבאות:

#### א. חומרי גמר:

1. החזית תעוצב בחזית אחידה בגוונים בהירים.
2. חומר ההגמר העיקרי יהיה חיפויים קשיחים בתליה יבשה כגון זכוכית אלומיניום, HPL, פייברצמנט וכדומה.

3. הפתחים יהיו בעלי פרופורציות אנכיות, בקומת הקרקע ובקומות הגג יותרו ויטרינות גדולות. לא יותרו קירות מסך מלאים.
4. הרפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל תוגבל לעד 14%. ניתן יהיה להגדיל הרפלקטיביות לשם שיפור התנאים התרמיים ובכפוף לאישור אדריכל העיר.

## ב. מרפסות

1. המרפסות במגדלים יהיו חלק מהנפח הבנוי, ויתוכננו לפי טיפוסים עקרוניים: מרפסות פינתיות בקצוות הבנין התחומות בשני קירות, ומרפסות שקועות (בין שלושה קירות).
2. ניתן לחלק את סך שטחי המרפסות המותרים בין הדירות.
3. תותר הבלטה של מרפסת זיזית מעבר לקו בנין קדמי בשיעור מירבי של 1.60 מטר.
4. תותר הצמדת חלקים מגגות הבינוי בקרקע כמרפסות פרטיות במגרשים הבאים:  
בתאי שטח 6 ו-10 – תותר הצמדה של גג המסחר כמרפסת גג לדירות בקומה שמעל. בתאי שטח 1 ו-2 תותר הצמדה של גג קומת הקרקע כמרפסת גג עבור שימושי הציבור המבונים ומרפסות גג עבור הדירות שבקומה שמעל.
5. המעקות יהיו מעקות קלים עשויים ממוטות פלדה או מעקות בנויים.

## ג. מסתורי מערכות

1. פתרון לתליית כביסה:  
לכל הדירות ינתן פתרון לתליית כביסה כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 בהם מתוכננים רבי קומות, פתרון לתליית כביסה יהיה במרפסות. מתקן קבוע ימוקם במיקום מוצנע במרפסות לרבות במרפסות הפונות לרחוב, לא יבלוט מעל גובה המעקה, ויבדק במסגרת היתר הבניה.
2. בבניינים שבתאי שטח מס' 3, 5, 8, 9 בהם מתוכננים בניינים גבוהים (מרקמיים) פתרון לתליית כביסה יהיה במסתורי מערכות דירתיים, שיבנו בהתאם להנחיות המרחביות. בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 בהם מתוכננים רבי קומות, תתוכנן חצר מזגנים מרכזית בכל קומה, פתחי השירות יופנו לחזית צידית ונסתרת.
3. בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 הדוודים יהיו בארונות יעודיים במבואה.

## ד. הצללות וסגירות חורף

1. לאורך החזיתות המסחריות ושטחי הציבור המבונים הגובלים ברחוב יוקם גגון זיזי בעומק מירבי של 4.00 מטר, ומבלי שימוקמו עמודים בתחום המדרכה.
2. סגירות חורף יותרו בתחום הגגון כמסומן במסכמי תכנית העיצוב על-פי הנחיות העירייה.

## ה. שילוט

שילוט מסחרי ואחר יהיה בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

## ו. חזית חמישית

1. מערכות טכניות יטופלו באופן אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
2. המערכת הטכניות לא יבלטו מעל למעקה הגג העליון.

3. גג המסחר יטופל כחזית חמישית באמצעות ריצוף וגינון.

## ז. תאורה אדריכלית

1. לא תותר תאורה אדריכלית.

2.3 קומת הקרקע/קומת כניסה

### א. כניסות המבנים

1. כניסת הולכי רגל למבנים ולשטחי המסחר תהיה מהרחוב. במגרש 6 בגלל מיקום החזית המסחרית לצד מזרח, מיקום הכניסה להולכי רגל תהיה בין שני הבניינים.

2. תותר הגבהת מפלס הכניסה ממפלס הרחוב במידה שלא תעלה על 0.50 מטר, להוציא בנין מסי 13 שיותר להגביהו ב-65 ס"מ ממפלס הרחוב. הכניסה תעוצב באופן המשכי למפלס הרחוב ככל הניתן, ללא מדרגות או רמפות.

כניסה ליחידות מסחר תהיה מפולסת עם המדרכה הגובלת בכניסה.

3. חזית מסחרית

א. החזית תעוצב תוך שימוש בויטרינות זכוכית, בהן ישולבו הכניסות למסחר.

ב. יוקם גגון לאורך החזית המסחרית. המדרכה שבתחומו תהיה המשכית למדרכה הסמוכה במפלס ובפרטי הגמר, ופנויה ממכשולים ומעמודים.

4. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יהיו בתחום הבנין.

### ב. קומת הקרקע

1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.

2. לא תותר הצמדת חצרות במפלס הקרקע, אלא לשימושי הציבור המבונים.

### ג. שטחים משותפים בנויים

יותר מבואות הכוללות עמדת שומר ושירותים בעבורה, חדרי דיירים, חדרי אופניים, חדרי עגלות, מחסנים משותפים ופרטיים, שוט אשפה וחדרי מיחזור, חדרי חלוקת דואר ושימושים טכניים נוספים.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

1. תקן החניה יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר ולא יותר מ-1:1.

ליחידת דיור- הנמוך מביניהם. תקן החניה עבור שימושי המסחר והציבור בהתאם לתקן עירוני תקף.

2. יתוכננו ארבעה מרתפים משותפים לפי הפירוט שלהלן:

- מרתף A עבור תאי שטח מס' 6, 10.
- מרתף C עבור תאי שטח מס' 1, 2.
- מרתף C עבור תאי שטח 4, 8, 9.
- מרתף D עבור תאי שטח 3, 5.



3. בכל אחד מהמרתפים יתוכננו שש קומות מרתפי חניה משותפים. עבור כל מרתף תתוכנן רמפת כניסה אחת וכן מעברים תת קרקעיים לרבות בתחום הדרכים. מעברים אלה לרכב יהיו בזיקת הנאה החדית בין המגרשים.

4. בתא שטח מספר 6 בלבד יאושרו שתי רמפות- רמפת כניסת משאיות פינוי אשפה ופריקה וטעינה עבור המסחר לכיוון דרום מזרח, ורמפה נוספת לכיוון צפון אשר תשרת את הדיירים.

5. בנוסף למקומות חניה ומיסעות, המרתפים יכללו מבואות וחדרי מדרגות, חדרים טכניים, מחסנים, חדרים לרווחת הדיירים, הצמדות למסחר ולשימושי הציבור.

6. חניות אופניים יהיו במקומות מוגדרים בתחום הפיתוח ובחדרי אופניים יעודיים בקומת הקרקע ובמרתפים. הגישה לחדרים הנמצאים מתחת למפלס הכניסה הקובעת תעשה מקומת הקרקע באמצעות מעלית יעודית ו/או מדרגות פנימיות.

7. בתקופת ובהסכמת הדיירים במבנה הקיים ברחוב דבורה הנביאה 71, תבוצע דרך גישה זמנית עבור גישה לחניה ולפינוי האשפה של המגרש. דרך הגישה הזמנית תשמש עד לסיום שלב ג של התכנית.

2.6 מערכות

**א. מתקנים טכניים והנדסיים**

1. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו במקום מוצנע בתוך הנפח הבנוי. מיקום מתקנים טכניים בפיתוח יהיה טעון אישור אדריכל העיר.

2. פילרים ומתקנים טכניים עירוניים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

3. אסורה הפניית פתחי איוורור או כניסות לשימושים טכניים באופן חזיתי לרחוב.

4. חדרי שנאים ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאוררו לפי הנחיות חברת החשמל במפלס הקרקע בתחום הבינוי. אופי הפיתוח מעל חדרי השניים לא יאפשר שהיית אנשים.

5. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים יוצגו כתנאי להיתרי הבניה.

6. חדרי מונים ימוקמו במרתפים על-פי הנחיות חברת החשמל.

7. תשתית גפ"מ (גז בישול) תתוכנן במאצרות על גבי תקרת המרתפים ובהתאם לחוק ולתקנות התקפות.

## ב. תאים פוטוולטאים

מערכות פוטוולטאיות ליצור אנרגיה סולרית יותקנו על הגג בשטח זהה לזה הנדרש עבור דודי שמש למספר הדירות בשבע הקומות העליונות או במחצית משטח הגג המשותף, הגדול מביניהם.

## ג. מערכות מיזוג אויר

1. יחידות העיבוי של המזגנים יוסתרו וימוקמו במסתורי הכביסה, בחדרים טכניים בקומות המגדל ועל הגג העליון ובאופן מרוכז ככל הניתן.

2. יעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה לרבות התקנת מדשנת ו/או הדחת אסלות.

## ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

1. איוורור חניונים יבוצע על-ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים ולא יפנו לחזית הקדמית. פתחי שחרור עשן יועלו לגגות העליונים (כולל פליטת גנרטורים).

2. יותר למקם יחידות עיבוי במרתפים עבור שימושי הציבור המבונים.

3. פליטת אגוזי חירום יועלו בפיר לגג העליון.

4. לכל בתי העסק המתוכננים בקומת המסחר תינתן אפשרות חיבור לפירי מינדוף. הפירים יעלו לגג העליון במבנה.

## ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

1. תתוכנן מערכת אשפה פניאומטית בכל המבנים. תוואי המערכת יהיה בתחום המגרשים הפרטיים, תותר חצייה של התשתית הפניאומטית בתחום הרחובות.

2. מעבר צנרת פניאומטית מתחת לשצ"פ תבוצע במנהרת תשתיות המאפשרת תחזוקה ותיקון ללא פגיעה בשצ"פ.

3. בכל קומה יתוכננו חדרון סגור הכולל ינקת אוויר עבור פתחים לפירי אשפה בהפרדה של אשפה יבשה ואורגנית לשימושי המגורים ושטחי הציבור.

4. עבור שימושי המסחר יתוכנן שוט אשפה בנפרד מהשוט המיועד לשימושי המגורים.

5. עבור שטחי הציבור הבנויים ישמרו חדרי פירי אשפה יעודיים או תינתן אפשרות לגישה לשוט המגורים בקומת הקרקע – בכפוף לאישור מחלקת מבני ציבור.

6. בתא שטח מס' 6 יתוכנן ויוקם טרמינל תת קרקעי הכולל את המערכות הפניאומטיות, ואת אצירת האשפה.

7. פסולת מחזור

א. בכל בנין יבוצעו חדרי יעודיים בתת הקרקע לקליטת גרוטאות ופסולת בנין.

ב. תוקצה מעלית בגודל מתאים להעלאת הפסולת מהמרתף לקרקע לצורך פינוי.

ג. יותר למקם חדרי לאיסוף גרוטאות בקומת הקרקע, ככל והם מתוכננים בצמידות לחדרי פינוי הפסולת ואינם פונים לחזית ראשית.

### 1. הנחיות אקוסטיות

1. המבנים יתוכננו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקן התקף ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.

2. המבנים יתוכננו ויבנו בהתאם להמלצות חוות הדעת אקוסטית, הבוחנת רעש מתחבורה וממערכות הבנין לשלב היתרי הבניה וביצוע מיגון בהתאם.

### 2. כיבוי אש

1. ברזי סניקה ישולבו בנישות יעודיות המשולבות במבנה.

2. מיקום רחבות הערכות כמסומן בתשריט, כפי שתואם מול מחלקות העירייה, ובהתאם לדרישות הכבאות והתנועה לעת הוצאת היתר בניה.

ח. תשתיות עירוניות ואחרות

יותר להעביר תשתיות חשמל, תקשרות, מים, ביוב וניקוז בתחום זיקות ההנאה.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקת הנאה

א. בתכנית שטחים ציבוריים פתוחים בשטח של כ-6 דונם : 5 דונם בשצ"פ המרכזי (1 דונם מצפון לרחוב 41 מדרום לו). בנוסף עוד שני מגרשים בשטח כולל של כ-0.5 דונם, הוגדרו במערב התכנית בחיבור עם פארק מודעי. בצפון מערב התכנית נקבע שטח למעבר ציבורי – כ-0.25 דונם).

- ב. כלל השטחים הפתוחים הממוקמים במגרשי הבניינים ישמשו בפועל כזיקות הנאה, ויאפשרו מעבר הולכי רגל בין מערך הרחובות למערך השצפי"ם מצפון לדרום וממזרח למערב. השטחים הנ"ל יתוכננו ללא גדרות וקירות הגבוהים מ-50 ס"מ, להוציא תא שטח מס' 4 בעבורו יחולו הוראות שיפורטו להלן. יותר להקים קירות הגבוהים מ-50 ס"מ עבור הקמת ברמפות, מאחזי יד ושימור עצים קיימים כמוצג בתכנית הפיתוח. השטחים הפתוחים בסביבת הבניינים יהוו המשך ויזואלי ופיזי לשצפי"ם ללא הפרדה מפלסית. כל חריגה מהוראות אלה טעונה אישור אדריכל העיר.
- ג. בעבור תא שטח מס' 4 יותרו הקמת קירות גבוהים כמסומן בתכנית הפיתוח, למען שימור עצים קיימים בגבול מגרש.
- ד. כל השטח הפנוי בקומת הקרקע ישמש בפועל כזיקת הנאה איכותית ורציפה למעבר, שהייה של הולכי רגל ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה- למעט השטח המגודר לטובת מבני"צ.
- ה. שבילי אופניים יפותחו לאורך הרחובות לתנועת אופניים רציפה, והתחברות לרשת השבילים העירונית.
- ו. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו בתוך המבנה או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר ולא יובאו במניין שטחן של זיקות ההנאה.

### 3.2 פיתוח השטח

- א. הוראות הכוללות:

#### שטח פנוי מבנייה-

15% משטחי כל מגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון. בתא שטח מספר 6 תותר תכסית מירבית של 90% משטח המגרש בכפוף להשלמת שטחי הקרקע הפנויה מבינוי בסהכ 206 מ"רבמגרשים הסחירים. ככל ותבוקש תכסית מרתף גבוהה מהתכסית המירבית המבוקשת, יותר לצמצם את היקף השטחים להשלמה בהתאם. היקף שטחי החלחול להשלמה יהיה לפי הפירוט הבא:

מספר מגרש	15% שטח מחלחל (במ"ר)	השלמת השטח ממגרש (במ"ר)	סה"כ שטח מחלחל (במ"ר)	סה"כ מחלחל (באחוזים)
1+2	980	55	1,035	15.80%
5+3	553	60	613	16.60%
9+8+4	849	74	923	16.30%/
10	320	17	337	15.80%
סהכ	2,702	206	2,908	16.10%

#### הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- הצמחיה בשצפי"ם, ברחובות ובמגרשים הפרטיים תתוכנן כמערכת צמחית שלמה, עם רשימת צמחיה אחידה תוך התאמה לצרכים והפרוגרמה המשתנה. הצמחיה תשמש ליצירת חיבור אל הטבע העירוני והשטחים הפתוחים.
- בתי הגידול לעצים מעל לחניון יתוכננו באופן שיאפשר בית גידול רציף לכל עץ בהתאם לגודלו על-פי הנחיות עיריית תל אביב. עומק בית הגידול לא יפחת מ-1.50 מטר נטו- לא כולל בטון שיפועים, איטומים וכו' על מנת ששורשי העצים יפתחו ללא הפרעה תוך שימוש בפרטי ביצוע מתאימים.
- שתילת עצים במדרכה תתבצע בתעלות גידול לפי חוברת סטנדרטיים של עיריית תל אביב.

4. יינטעו עצי צל מתאימים אקלימית בבתי גידול בעומק גנני מינימלי בעומק של לפחות 1.5 מ' אדמה גננית נטו.
  5. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יבוצעו ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
  6. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם נפח בית הגידול יהיה לפי חוברת נטיעות וצל.
  7. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

#### הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח

בחירת חומרי הגמר תהיה תוך התחשבות במיתון אקלימי ומניעת סנוור וכן בהתאמה לפרטים סטנדרטיים עירוניים על מנת לייצר התאמה בין חלקי השכונה. ככלל, חומרי הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני ובאישור אגף שפ"ע, דרכים ואדריכל העיר. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

**רציפות תכנונית של מערך השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים:**

- א. אלמנטי הפיתוח בתכנית מתבססים על מערכת שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים שימושיים ואיכותיים שמטרתם לעודד קהילתיות. במסגרת התכנון מוצע מערך שבילי הולכי רגל משלים למערך הרחובות, מגרשי המגורים והשפיים וכן רשת שבילי אופניים לאורך רחובות השכונה.
- ב. תוגדר שפה עיצובית אחידה וקוהרנטית שמטרתה לחזק את תחושת השייכות השכונתית. כך שהשבילים ממזרח למערב (המקשרים בין רשת הרחובות לשצ"פ המרכזי), הכניסות לבניינים וחצרות הדיירים יתוכננו מחומרי גמר תואמים. השבילים המובילים לשצ"פ יהיו מרווחים, ברוחב אחיד ופתוח ככל הניתן, ובעיצוב מזמין המקנה תחושת ביטחון. כלל מערכת השבילים והשצ"פים יהיו בשפה עיצובית משלימה ואופי עיצובי המאפיין את השכונה.
- ג. החזיתות המסחריות והציבוריות יופנו אל מדרכות רחבות ומוצללות ע"י קירוי בנוי ושורות עצים והכניסות יתבצעו באופן רציף ונגיש מהרחוב.

#### ניהול מי נגר

כלל התכנון הנופי בדגש על השטחים המגוננים, האזורים הנמוכים ושימור עצים בוגרים יעשה במאמץ למקסום ניהול מי הנגר באמצעות חלחול והחדרה במגרשים הפרטיים והציבוריים. תוך שמירה על ערוגות מונמכות, שקעים רדודים בגינון ותכנון על טופוגרפיה באופן משלים.

## 4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144.

על רבי הקומות שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות. על המבנים הגבוהים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של שלושה כוכבים, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב, ובדרישות בוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

#### א. דו"ח רוחות

על-פי דוח הרוחות במפלס הרחוב אין חריגה מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" על-פי המלצות הנספחים לתקן ישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ/ש, 9 מ/ש, 15 מ/ש, 20 מ/ש – ללא חריכה מההסתברות המותרת בהתאם לפעילות הצפויה במרחב.

#### ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

דוח הצללות מנתח ומראה כי בתחום התכנית יש השפעה מצומצמת על חזיתות המבנים הסובבים. מרבית גגות המבנים הסובבים לתכנית וגגות המבנים בתחומה חשופים לקרינת שמש, כך שמתאפשר ישום אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

**ג. יעילות אנרגטית**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי לפי הפילוח הבא:

בעבור בניינים רבי קומות – דירוג אנרגטי ממוצע A לכל הפחות.  
בעבור בניינים גבוהים – דירות אנרגטי B לכל הפחות, ובאופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידות הדירוג בתכנית לא יפחת מ-C.

**ד. ניהול אנרגיה**

1. **יצור אנרגיה:** יוצבו אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשות ליצור 1,645,171 קוט"ש בשנה.
2. **חימום מים סניטוריים:** על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת  $COP=3.25$ . בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבניה.
3. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
4. **עמדת טעינה לרכב חשמלי:** בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
5. כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

**ה. ניהול מי נגר**

1. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה, בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי החלחול וההשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
2. ספיקת היציאה המירבית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
3. ישמרו 15% משטח המגרש נקיים מתכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינן ולנטיעת עצים, וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי, או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר, ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
4. בקשות להיתר יכללו הצגת פתרון תכנוני לניקוז מי הגגות, מיקום שטחי ניקוז טבעיים, מיקום קידוחי החדרה, מאגרי השהייה ושטחי השהייה/חלחול ני נגר.
5. על גבי הגגות העליונים תיושם מערכת גג כחול בשטח מזערי של 50% משטח הגגות.

**ו. איוורור הדירות**

דוח איוורור עקרוני כלול בפרק בניה ירוקה.  
יש להתקין מאוורר תקרה בקוטר 52 אינץ' בחללים המשותפים בדירות שאינן מתוכננות באיוורור מפולש.

יש לקבל התחייבות היזם לכך, בצירוף רשימת דירות אלו.  
**ז. דו"ח תרמי עקרוני**

דוח תרמי עקרוני כלול בנספח הבניה הירוקה.  
חתימים עקרוניים כלולים בדוח זה.

**ח. ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון מתון להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. התכנון יכלול אמצעים נוספים למניעת אתגרים אלה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים.

**5. גמישות:**

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

**6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**

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

**7. תנאים להיתר בניה:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה עריכת תכנית מוסכמת על אגף נכסים ומבני ציבור
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של התשתיות העירוניות.
7. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
8. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
9. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
10. לבינוי מעל 15 קומות: אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
11. לבינוי עד 15 קומות: אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
12. תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:
  - תכנית פרישת גג כחול / ירוק על % 50 משטח הגג.
  - עצים: סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם. בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים
13. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור
14. אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.
15. נוסף לכל הנ"ל – תנאי לקליטת בקשה במגרשים מס' 7-3, 11-13 יהיה אישור המחלקות אדריכל העיר לתאום חזיתות, פיתוח זיקות הנאה וחומרי גמר. מחלקת תברואה, איכות הסביבה, בניה בת קיימא, תשתיות, קביעת זיקות הנאה, תנועה, מבני ציבור ונכסים.

**8. תנאים לתחילת עבודות**

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
  2. לבינוי מעל 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
  3. לבינוי עד 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 9. תנאי לתעודת גמר:**
1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
  2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבורי/או לכלי רכב.
  3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
  4. ביצוע בפועל של התשתיות העירוניות לשביעות רצון מחלקת בת"ש.
  5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
  6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
  8. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
  9. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
  10. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
  11. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו
  12. הצהרת ממונה אחראי לבנייה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
  13. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
  14. בינוי מעל 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת **Platinum**.
  15. בינוי עד 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת **GOLD**.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות צפון)

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות :

- 1- יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית לרבות כל נושאי התשתיות.
- 2- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 של המגרשים הסחירים, שטחי הרחובות, השצפים המתוכננים וחיבור לשטחים הפתוחים בהיקף התכנית.
- 3- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
- 4- תאום מפלסי 0.00 של המבנים
- 5- השלמת סקר עצים, אישורו אצל פקיד היערות העירוני והתאמת התכנון לעצים לשימור.
- 6- מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים.
- 7- סיום תאום מול אגף תנועה לרבות צמצום רמפות גישה למגרש 1, הצגת פתרון חניה לרכב ואופנים לכל דירה בתחום המגרש עצמו ומעבר ממותן תנועה בין שני חלקי השצ"פ בציר הירוק בשכונה וחנית העלאה והורדה למגרש 201.
- 8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 9- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 10- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות מערכות PV
- 11- יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור לרבות המערכת הפניאומטית מול מחלקת תברואה ובת"ש.
- 12- יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו
- 13- לנושא מבני הציבור הבנויים- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך- לרבות פתרונות העלאה והורדת נוסעים למגרשים החומים ושטחי חלחול בחצרות המוצמדות.
- 14- הצגת הסכמות מול מחלקת נכסים לנושא שימוש בחצרות המגרשים עם שטח ציבורי בנוי.
- 15- הצגת מנהרת תשתיות פניאומטיות של המגרשים הסחירים במידה ותדרש חציית שצ"פ

**בישיבתה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

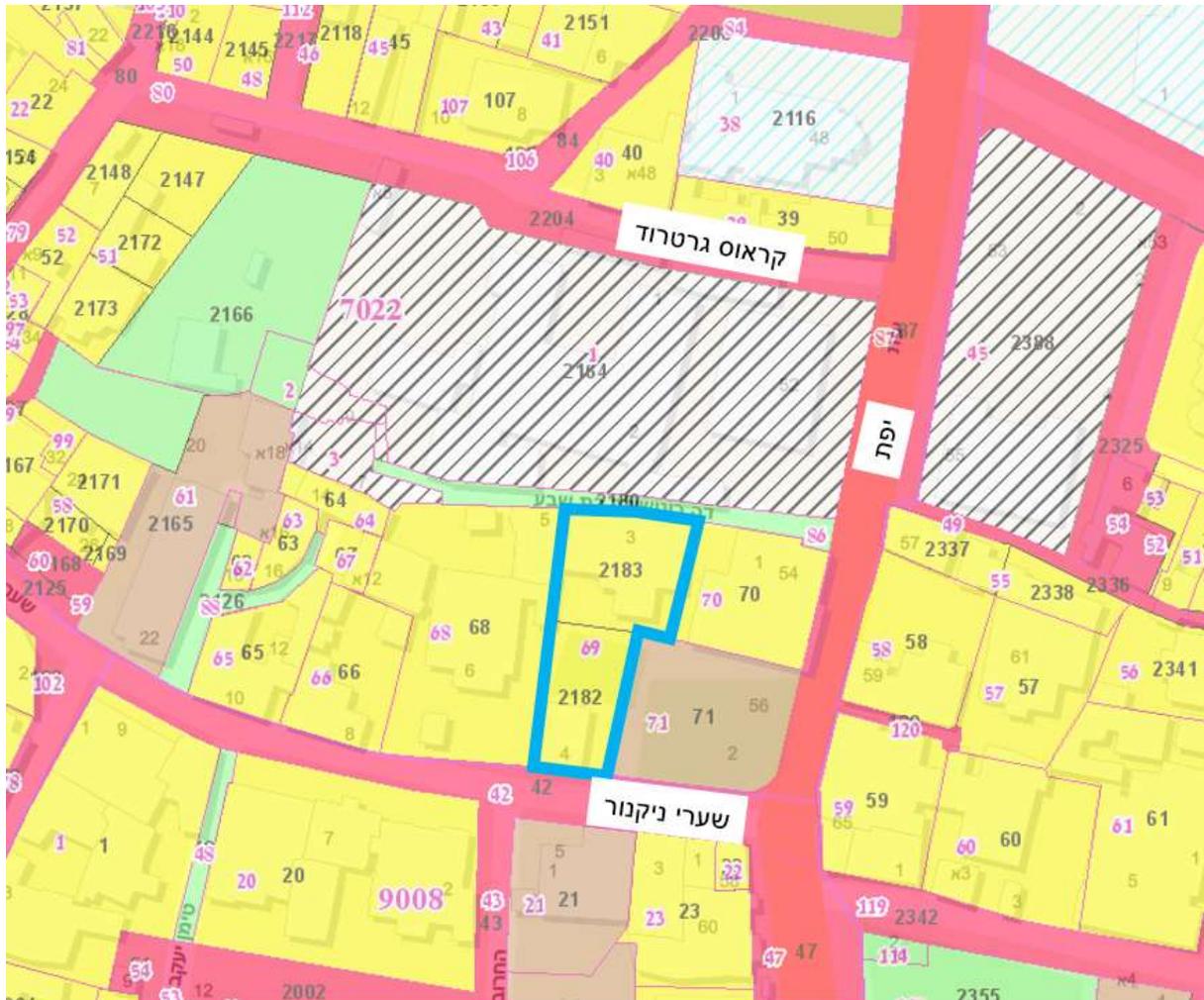
- 1- יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית לרבות כל נושאי התשתיות.
- 2- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 של המגרשים הסחירים, שטחי הרחובות, השצפים המתוכננים וחיבור לשטחים הפתוחים בהיקף התכנית.
- 3- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
- 4- תאום מפלסי 0.00 של המבנים
- 5- השלמת סקר עצים, אישורו אצל פקיד היערות העירוני והתאמת התכנון לעצים לשימור.
- 6- מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים.
- 7- סיום תאום מול אגף תנועה, הצגת פתרון חניה לרכב ואופנים לכל דירה בתחום המגרש עצמו ומעבר ממותן תנועה בין שני חלקי השצ"פ בציר הירוק בשכונה וחנית העלאה והורדה למגרש 201.
- 8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 9- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 10- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות מערכות PV
- 11- יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור לרבות המערכת הפניאומטית מול מחלקת תברואה ובת"ש.
- 12- יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו
- 13- לנושא מבני הציבור הבנויים- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך- לרבות פתרונות העלאה והורדת נוסעים למגרשים החומים ושטחי חלחול בחצרות המוצמדות.
- 14- הצגת הסכמות מול מחלקת נכסים לנושא שימוש בחצרות המגרשים עם שטח ציבורי בנוי.
- 15- הצגת מנהרת תשתיות פניאומטיות של המגרשים הסחירים במידה ותדרש חציית שצ"פ

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 7022 חלקה 69 רחוב שערי ניקנור 4	05/03/2025
דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	9 - - 0005-25

**תיאור הבקשה:** חלוקת חלקה 69 בגוש 7022

**מיקום:** שכונת עגימי, שערי ניקנור 4.



**פרטים:** מבוקש חלוקת החלקה הקיימת והתאמת מגרשי הבניה בהתאם לחלוקה המבוקשת, ללא שינוי בקווי בניין ובזכויות המותרות על פי התכנית התקפה 2660. החלוקה נדרשת לצורך התאמת מגרשי הבניה להסכם המכר בין רמ"י ועמידר למבקשים הפרטיים ומשקפת החלטת בימ"ש בנושא (החלטה 53505-02-22 מתאריך 17.07.2024)

**בעלי הקרקע / חלקות:** שמעון בלמס וגבריאל בלמס

**תוכן הבקשה:** חלוקה של חלקה 69 בגוש 7022

מדיניות מאושרת : תב"ע 2660. מגורים ב'.  
תשריט התב"ע :



**טבלת החלוקה המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
507	201	
407	202	
914		69

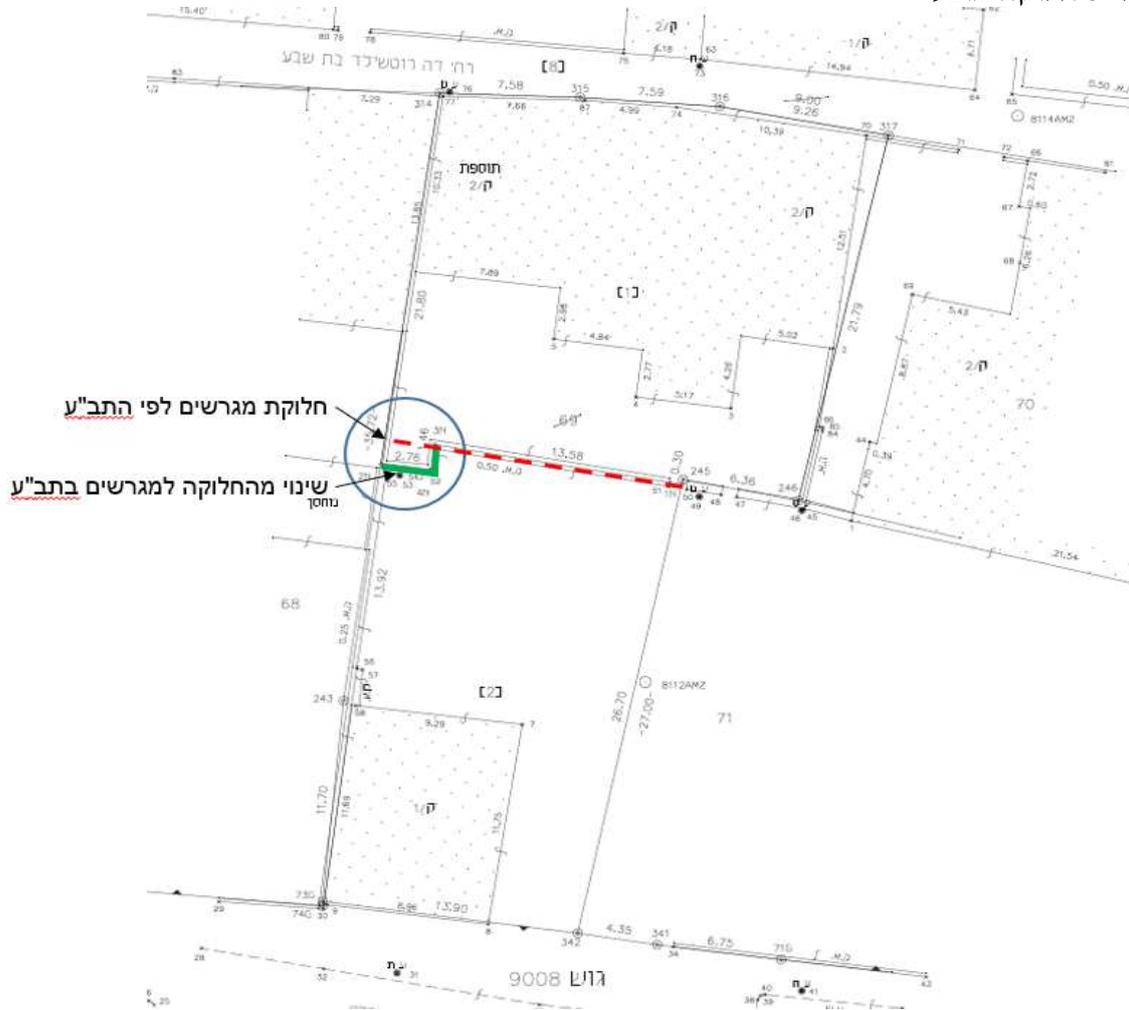
**טבלת זכויות בניה**

מצב מוצע חלקה 202	מצב מוצע חלקה 201	מצב קיים חלקה 69	שטח החלקה/מגרש	
407 מ"ר	507 מ"ר	914 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	
125%	125%	125%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
508.75	633.75	1,142.5	מ"ר	
50%	50%	50%	אחוזים	שטח שירות
203.5	253.5	457	מ"ר	
101.75	126.75	228.5	מ"ר	שטח מרתף
לפי ע'	לפי ע'	לפי ע'	מ"ר	
10.5 מ'	10.5 מ'	10.5 מ'	קומות	גובה
4	5	9	מספר יח"ד	

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד וחלוקה בגוש 7022 חלקה 69 רחוב שערי ניקנור 4	05/03/2025
דיון באיחוד וחלוקה - דיון לאחר פרסום	9 - - '25-0005

<b>מצב מוצע חלקה 202</b>	<b>מצב מוצע חלקה 201</b>	<b>מצב קיים חלקה 69</b>	
70%	70%	70%	<b>תכנית</b>
שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	<b>צפיפות</b>
לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן	<b>מקומות חניה</b>

תשריט חלוקה מוצע:



**פרסום:**

הבקשה לחלוקת החלקה פורסמה בעיתונים מעריב בוקר, ומעריב עסקים בתאריך 22/11/2024, מעריב בוקר ומקומון ת"א בתאריך 22/11/2024 משלוח הודעה אחרונה לזכאי בתאריך 21/11/2024. הדבקת מודעות בחלקות גובלות 22/11/2024. לא התקבלו התנגדויות.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו) ממליצים לאשר את האיחוד וחלוקה.

**בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את איחוד מגרשי הבניה וחלוקת חלקה 69 בגוש 7022. משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א-4484 - המחוגה	05/03/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - 7083-0005

### מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	מוסדר	חלק	167-168, 20-29	149

### כתובת:

המחוגה 9-33 (אי זוגיים); הרבי מבכרך 5א-13 (אי זוגיים); קומפרט 8-16 (זוגיים)



### שטח התכנית:

8.833 דונם

### מתכננים:

אדריכל תכנית: רוזנפלד ארנס אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: ברבים, סטודיו לאדריכלות נוף  
 יועץ בנייה ירוקה: שקד קיימות אקולוגיה  
 יועץ תנועה: אנדריאה הנדסת תנועה  
 יזם: פרשקובסקי השקעות

### בעלות:

פרטיים ועיריית תל אביב-יפו.

### מצב תכנוני קיים:

תכנית העיצוב מצויה במערב פלורנטיין-אזור מלאכות ותעשייה זעירה המתחדש כאזור אינטנסיבי מעורב שימושים. התכנית חלה על כל תחום תכנית תא/מק/4484-המחוגה" (להלן התכנית הראשית; תוקף



בתא השטח יבנו שני בניינים נפרדים ללא כל חיבור בניהם והמרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 9 מ' כולל מרפסות. התכנית הראשית מאפשרת לצמצם את המרחק ל-8 מטר באישור מהנדס העיר.  
מבוקש: באזור המרפסת המזרחית בבניין A - לצמצם את המרחק ל 8.5 מטר.

### תא שטח 2:

**בנין C:** מבנה מרקמי בן 7 וקומת גג בנסיגה, הממוקם בצידו הצפוני של מרחב התכנון בתא שטח 2. המבנה פונה לרחוב הרבי מבכרך. המבנה כולל קומת קרקע מסחרית (בחזית לרחוב הרבי מבכרך) שימושים יצרניים (בחזית הפונה אל השטח הפתוח במרכז המבנה), קומת תעסוקה, ו-6 קומות מגורים עם 36 יח"ד.

בתת הקרקע של השטחים הסחירים, בתכנית שלא עולה על 85%, יוקמו מרתפי חניה הכוללים כניסה אחת מרחוב הרבי מבכרך ומתחת לתא שטח 21 ביעוד שצ"פ תתאפשר הקמת דרך תת קרקעית לחיבור בין המרתפים. לא תותר כניסת רכבים נוספת למגרש למעט כניסה זו.

### תא שטח 11:

**בנין D:** מבנה קיים בן שש קומות וחניון תת קרקעי הממוקם בפינת הרחובות קומפרט והרבי מבכרך ומשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש. במסגרת התכנית הראשית נקבע תא השטח ליעוד ציבורי. תכנית העיצוב מתקפת את הבינוי הנוכחי, ומאפשרת שינויים בפיתוח הקרקע ובבניין הקיים בכפוף לאישור אדריכל העיר ואגף תכנון עיר.

### תכנית פיתוח וקומת קרקע-



**הדמיות המבנים:**



**טבלת נתונים:**

תב"ע תא/מק/4484	תכנית עיצוב	שימוש
15,054	16,553	מגורים עיקרי
	א. 632 מ"ר הומרו משרות לעיקרי. בגין תכנון 79 יח"ד עם ממ"ק.	
	ב. 867 מ"ר הומרו משרות לעיקרי.	
	ג. 79 מ"ר שטחי מרפסות חושבו כשטח עיקרי.	
6,451	4,952 (ב)	מגורים שירות
2,244	1,932 (ג)	מרפסות מגורים
16 קומות	16 קומות	קומות
63 מטר	63 מטר	גובה
	934 מ"ר	תכסית המגדל

	2726 מ"ר	תכסית מרתפים
3,226	3,226	תעסוקה עיקרי
1,075	1,075	תעסוקה שירות
806	771	מסחר עיקרי
269	161	מסחר שירות
19,086	20,550	סה"כ עיקרי
7,795	6,188	סה"כ שירות

**הערות לטבלה:**

- א. השטחים המבוקשים הינם בהתאם לסעיף 1 בהערות לטבלה 5 לתכנית תא/מק/4484 (המרת שטח ממ"ד לממ"ק).
- ב. השטחים המבוקשים הינם בהתאם לסעיף ה' בהוראות טבלה 5 לתכנית תא/מק/4484 (המרת 5% משירות לעיקרי באישור מהנדס העיר).
- ג. שטחי מרפסות בקומה ראשונה (מעל מסחר) מחושבים כשטח עיקרי.

**2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי** – התכנית כוללת שלושה בניינים סביב שטחי שצ"פ ושפ"פ במרכז המגרש ובחלקו המזרחי.

קומות הקרקע פעילות ומשמשות למסחר בחזיתות הפונות לרחובות ולשימושים ייצרניים בחזיתות הפונות לשטחי השצ"פ והשפ"פ במרכז. מרתף חניה משותף בן שלוש קומות לכלל המגרשים הפרטיים.

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

בנין A (מערבי) בן 15 קומות וקומת גג בנסיגה. 59.15 מטר  
 בנין B (מזרחי) בן 9 קומות וקומת גג בנסיגה. 37.65 מטר  
 בנין C (צפוני) בן 7 קומות וקומת גג בנסיגה. 29.20 מטר

**ג. גובה קומות**

- גובה קומה טיפוסית: עד 3.30 מ'
- גובה קומת מסחר 4.6-6 מ' המנעד נובע מטופוגרפיה.
- גובה קומת תעסוקה עד 3.80 מ'
- גובה מרתף עליון 4.8-5 מ' נטו
- גובה קומות חניה 2.7 מ' נטו

**ד. קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/מק/4484 "המחוגה".**תא שטח 1 בנין A:**

קו בנין קדמי 0 לרחובות המחוגה והרבי מבכרד.  
 קו בנין אחורי 0 אל השצ"פ בתא שטח 22.

**תא שטח 1 בנין B:**

קו בנין קדמי 0 לרחוב המחוגה.

קו בנין אחורי 0 אל השפ"פ בתא שטח 31.

קו בנין צידי (מזרחי) 0 אל השפ"פ בתא שטח 31 ובקומת הקרקע קו בנין 3 מ'.

**תא שטח 2 בנין C:**

קו בנין קדמי 0 לרחוב הרבי מבכרד.

קו בנין אחורי 1.5 מ' אל השצ"פ בתא שטח 21.

קו בנין צידי (מערבי) 2 מ' אל השצ"פ בתא שטח 21

קו בנין צידי (מזרחי) 4 מ' אל המרכז לבריאות הנפש בתא שטח 11.

נסיגות בקומות הגג:  
 3 מ' מפני חזית הרחוב.  
 2 מ' מפני שאר החזיתות.

ה. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות –

אחוז	מס' יח"ד	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגורית גודל - מדיניות הדיור
22	36	51-60	2	דירה קטנה 51-70
	5	61-70	3	
20.3	29	71-80	3	דירה בימנית 71-85
	9	81-85	3	
34.25	4	86-90	3	דירה בימנית גדולה 86-108
	16	91-100	4	
	44	101-108	4	
18.2	34	109-120	5	דירה גדולה 109-120
5.25	2	121-130	5	דירה גדולה מאוד +121
	1	131-140	5	
	1	141-150	5	
	6	151+	5	
100	187			סה"כ מגורים

ו. **שטחים ציבוריים** - התכנית כוללת מגרש ציבורי בשטח 1,219 מ"ר עליו קיים בנין בן 6 קומות המשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש.

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – החזיתות הבנויות תהיינה מטיח בגוון לבן עם פרופילי ניתוק לטיח להפרדה בין קומות, אלומיניום וזכוכית שקופה- הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14%, מעקות המרפסות מפלדה, רשת אקספנדד מאלומיניום.

ב. **מרפסות:** בקומות התעסוקה בבנין A. רפפות הצללה אפקיות ואנכיות מאלומיניום- גוון בהיר חומרי הגמר תואמו ויאושרו סופית על ידי אדריכל העיר לשלב היתר הבניה.

ג. **מרפסות:** המבנים מתוכננים עם מרפסות שקועות במישור החזית עם מעקה קל ממוטות פלדה. לא יותרו מרפסות מדלגות. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ד. **קומה טיפוסית:** לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. **מסתורי כביסה** -

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.

#### ה. הצללות –

בחזיתות קומות התעסוקה בבנין A ישולבו רפפות הצללה מאלומיניום. רפפות אפקיות לחזית דרומית, רפפות אנכיות לחזית מערבית ומזרחית.

#### ו. שילוט –

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

#### ז. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטחי 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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

#### ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

#### ט. יחס להנחיות מרחביות:

התכנית כפופה להנחיות מרחביות למעט הנושאים המופיעים בתכנית זו.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. קומת הקרקע

החזיתות הפונות לרחובות תהיינה מסחריות בשיעור שלא ירד מ 70% מאורך החזית ובעומק המאפשר שימוש זה. החזיתות המסחריות הפונות לרחוב תהיינה פתוחות ושקופות כלל הניתן ומפלסיהן יותאמו למפלס הרחוב.

בחזיתות לרחובות ולשטחים בצידי המבנה יתאפשרו אזורים להושבה וסגירות חורף וזו בתנאי שלא יחסמו מעברים לציבור ורוחב המדרכה הפנויה להליכה לא ירד מ 3 מ'. בחזיתות הפונות אל מרכז המבן ישולבו יח' תעסוקה לשימושים יצרניים. בנוסף, ישולבו בקומת הקרקע לובי מגורים, לובי תעסוקה, חדרי אשפה, כניסה לחניון תת קרקעי מהחזית המערבית של בנין A.

#### ב. כניסות למבנים

הכניסה לחניון תהיה מתוך הנפח הבנוי בבנין A בחזית רח' הרבי מבכרך. בנין A מרח' המחוגה לשימושי המגורים והתעסוקה. בנין B מרח' המחוגה ומהחזית המזרחית בסמוך לשטח הפתוח לשימוש המגורים. בנין C מרח' הרבי מבכרך לשימושי המגורים והתעסוקה.

### 2.4 נגישות

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

- 2.5 תנועה**
- 2.5.1 מרחק מצירי מתע"ן:**
- המרחב תחום ברחובות המחוגה, הרב מבכרך ורחוב קומפרט ונמצא במרחק כ- 230 מ' מתחנת "אליפלט" של הקו האדום. בנוסף, תחנת המטרו העתידית "שלב" של תוואי M2 מתוכננת במרחק כ- 330 מ' מהמתחם. רחובות בהיקף הפרויקט:
- תכנית העיצוב מתכננת שיפור של המרחב הציבורי סביב התכנית. לאורך רחובות המחוגה, הרבי מבכרך וקומפרט מתוכננת הרחבת המדרכה בדופן המזרחית תוך התחשבות בהסדרי התנועה המסעה מערבה לטובת הרחבת המדרכה בדופן המזרחית תוך התחשבות בהסדרי התנועה התקיימים ומוצעים הכוללים רחבות כיבוי קיימות, תוספת מעברי חציה/הסדרתם ביחס לקיים בשטח.
- 2.5.2 מרתפים:**
- הגישה למרתפים מתוכננת ברמפה מרחוב הרבי מבכרך מבנין A, הרמפה בתוך קווי הבניין ובתחום הנפח הבנוי ומקורה לכל אורכה. השיפוע האורכי של הרמפה מתחיל בעומק 3 מ' מקו הבניין והבנוי בפועל, דהיינו מפלס הרמפה מיושר עם המדרכה בשלושת המטרים הראשונים. תכנית מרתפים בהתאם לקווי בנין בתכנית המאושרת, המתחם כולל שני חניונים המקושרים ע"י זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 21.
- 2.5.3 חניה עבור רכב פרטי:**
- כלל החניות מתוכננות בתת הקרקע. תקני החניה בהתאם לתכנית הראשית: מספר מקומות החניה עבור הרכב הפרטי הינו לפי תקן 1: 0.8 עבור המגורים והוא התקן המקסימאלי, תקן 0 עבור המסחר ותקן 1: 350 עבור התעסוקה. סך מקומות החניה המוצע בתכנית הוא כ- 168, כולל חניה נגישה בהתאם לדרישת התקן. כלל החניות שלא למגורים לא יוצמדו ותוקם בהם תשתית לטעינת רכב חשמלי.
- 2.5.4 חניה עבור רכב תפעולי ופינוי אשפה:**
- חניה תפעולית ל"טנדר" מתוכננת בתת הקרקע במרתף 1-1. מספר מקומות החניה עבור הרכב התפעולי הינו לפי תקן 1: 400 סך החניה התפעולית המוצעת בתחום התכנית הינה 3 טנדרים, 2 טנדרים במגרש 1 וטנדר נוסף במרתף 1-1 של מגרש 2..
- פינוי האשפה בפרויקט מבוצע מהרחובות, עגלות האשפה ממוקמות בחדר אשפה במפלס 1-1 כאשר מתוכננת מעלית משא אשר מעלה את עגלות האשפה לחדר בקומת הקרקע ובהמשך לפינוי האשפה במפלס הקרקע. תאום סופי לאצירת ופינוי האשפה תעשה במסגרת היתרי הבניה.
- כיבוי אש: מתוכננות שתי רחבות כיבוי אש במתחם, רחבה אחת מתוכננת בגישה מרחוב המחוגה בין בניינים B/A ונותנת מענה לשני הבניינים. רחבה שלישית ממוקמת ברחוב הרבי מבכרך מול בניין C ונותנת מענה עבורו.
- בנוסף, מתוכננת רחבה עבור חדר הטרפו בקצה הדרום מזרחי למתחם מגישה ברחוב המחוגה.
- 2.5.5 חניות אופניים ואופנועים:**
- מספר ומיקום של חניות אופנועים ואופניים בכפוף למדיניות לתכנון בר קיימא ובהתאם למופיע בנספח התנועה לתכנית עיצוב אדריכלי.

מספר מקומות חניה לאופניים המתוכנן בפרויקט כ- 429 חניות לפי תקן 1:2 עבור המגורים, תקן 100:1 עבור המסחר ותקן 75:1 עבור התעסוקה.  
 סך החניות מחולקות לשלושה בניינים, A, B ו-C, כ-194 חניות במפלס הקרקע המשולבים עם הפיתוח ובנגישות מקסימלית. יתר חניות האופניים (כ-235 חניות) מתוכננות במחסנים במרתפים בקרבת הגרעינים. פתרון גישה לחניות האופניים יתבצע באמצעות מעלית אלונקה בכל אחד מגרעיני המבנים וישרת את דיירי אותו המבנה.

עמדות טעינה וניהול אנרגיה :

עבור כל החניות המיועדות תסופק תשתית הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בנוסף, עבור 15% מסך החניות יש לספק עמדות לטעינת רכב חשמלי.  
 עבור חניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות בכל חניון בו ישנן 10 עמדות טעינה או יותר תשולב מערכת לניהול טעינה. עבור 30% לפחות מסך חניות האופניים לטווח הארוך יסופקו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

## 2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים וחדרי מונים ימוקמו בתת הקרקע. גנרטורים מוקמו על גגות המבנים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. 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.
- קרינה** - חדר טרפו – יוצגו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת, בכפוף להמלצות המשרד להגנת הסביבה בכפוף למדידות קרינה בפועל, לאחר החשמול, שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה
- לא יוצבו בשטח שצ"פ וזיקת הנאה ספסלים, מתקני ספורט/משחקים באזור השפעת חדר טרפו.
- יבוצעו השלמות מיגון או פעולות אחרות להפחתת עוצמות השדות המגנטיים באזורי שהייה הממושכת.
- ב. **תאים פוטוולטאים**: יותקנו מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על גג בנין A ובנין B.
- ג. **מים**- חימום מים סניטריים יהיה באמצעות משאבות חום.
- מערכות מיזוג אויר** - מערכות המיזוג יהיו בעלות דירוג אנרגטי A לפחות. תותקן מערכת לאיסוף ואגירת מי עיבוי המזגנים לשימוש חוזר. מתקני מ"א יוצבו על גגות המבנים ובגלריה טכנית מעל רמפת הכניסה לחניון.
- ד. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** :  
 יתוכננו פירים לפליטת האוויר לגג עליון של בניינים A, B, C.  
 בהיקף החניון יוצבו פירים לכניסת אוויר שאינם בשטחי הפיתוח ומעבר הולכי רגל, כל פתחי הכנסת האוויר ימוקמו כחלק ממעטפת הבינוי בתאום עם אדריכל העיר. כניסת האוויר היא מפתחים הממוקמים בטווח בטוח ממוקדים מזהמים. יותקנו משתיקי קול בכניסה וביציאה של המפוחים, או ע"פ הגדרת יועץ אקוסטיקה.

### הסעדה:

לשטחי המסחר בכל מבנה **בתחום הקו הכחול של התכנית** יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג ומקום ליחידת סינון. המרחק בין הארובה למגדל (בנין A) לא

יפחת מ 40 מטר. לכל בתי העסק וליחידות לשימושים ייצרניים יתאפשר חיבור לפיר ולארובה בו זמנית.  
באחריות השוכר להתקין מנדפים ויחידות סינון מתאימות בהתאם לאופי המטבח המבשל והשימוש היצרני המבוקש.

#### קומות מגורים:

- חדרים רטובים: חדרי שירותים וחדרי רחצה ללא חלון מאווררים מכנית ע"י מפוחים ביתיים.  
**אקוסטיקה**- יתוכננו פתרונות אקוסטיים למערכות המבנה: אורור, מיזוג, גנרטור וכו' לעמידה בדרישות החוק וינקטו כל האמצעים בכדי למנוע מפגעי רעש בכפוף לחו"ד אקוסטית מפורטת שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבנייה.
- ה. **מפרידי שומנים**- נדרש לקבל אישור תאגיד מי אביבים לתכנון.
- ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - פינוי האשפה בתא שטח 1 (בניינים B+A) יתבצע מחדר אצירה בקומת הקרקע בסמוך לכניסה לחניון בבנין A.  
חדרי אצירה:
- בבנין A\_חדר אצירה במפלס 1- המחובר ל-2 שוטים וחדר אצירה/מיחזור המשרת גם את המסחר. בקומות המגורים והתעסוקה יוצבו חדרי פינוי קומתיים בהם יותקנו 2 שוטים. מיכלי האשפה ישונעו ע"י חב' הניהול במעלית מתת הקרקע לחדר אצירה בקומת הקרקע לפינוי עירוני.
- בבנין B במפלס 1- מתוכנן חדר אצירה/מיחזור מרכזי (ללא שוט). החדר יהיה משותף גם למסחר. מיכלי האשפה ישונעו ע"י חב' הניהול במעלית מתת הקרקע לחדר אצירה בקומת הקרקע בבנין A לפינוי עירוני.
- בבנין C מתוכנן חדר אצירה מרכזי בקומת הקרקע בחזית המזרחית. במידה ויידרש חדר גדול מהמוצג הוא יורד לתת הקרקע ורק הפינוי יעשה בחדר מצומצם במיקום המוצג.
- ז. **כיבוי אש** –רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח. מיקום הרחבות יתואם עם אדריכל העיר והרשות כתנאי לאישור התכנית.

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

**2.7 בניה בשלבים:**

בהתאם למפורט בס' 7 בתכנית הראשית:  
 שלב א – הקמת בניינים B+A ומרתף חניה בתאי שטח 1,31. פיתוח השצ"פ בתא שטח 22 והשפ"פ בתא שטח 31.  
 שלב ב – הקמת בנין C ופיתוח השצ"פ בתא שטח 21 ומרתף חניה בתא שטח 2 כולל מעבר בין החניונים בזיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 21.

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי****שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

מערך השטחים הפתוחים נמצא בלב המרחב, תחום על ידי מבנים מצפון, מערב ודרום ופתוח כלפי מזרח. נוצר מרחב רציף המורכב משצ"פים, שפ"פים וזיקות הנאה, המאפשר הלכתיות, שהייה וקישוריות.  
 אופי הפיתוח בלב המרחב ברובו טבעי ורך, משלב מדשאה, שטחי גינון ומתקני משחק בעלי אופי טבעי. במפגש עם הרחובות הפיתוח הינו המשכי למדרכה ותומך את המסחר.  
 לאורך רחוב קומפרט בשטח השצ"פ בתאום עם אגף שפע מתוכננות מספר טריבונוט לגישור על הפרשי המפלסים ברחובות המשופעים.  
 התכנית מציעה נטיעה אינטנסיבית של עצים ברחובות ובמערך השטחים הפתוחים בלב המרחב. ברחוב המחוגה ישנם מספר עצים קיימים לשימור, עץ פיקוס אחד להעתקה בתחום המגרשים ושני עצים בוגרים שיינטעו בשצ"פ בתא שטח 21 במקום עץ מס' 25 שנעקר.  
 כל הטיפול בעצים וקביעת בתי גידול בתחום המגרשים הפרטיים וחלף עצים שנעקרו ייעשה בתאום עם האגרונום העירוני ובאישורו בכל שלבי התכנון והביצוע.  
 בכל השטחים הפתוחים תסומן זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה. תחזוקת השטחים הפתוחים תעשה על ידי העיריה בכפוף להסכם תחזוקה שיחתם כתנאי להיתר בניה. בכל השטחים הפתוחים יישמר עומק גנני לנטיעת עצים של 1.5 מ' לפחות.

**נטיעת עצים:**

- א. נטיעת עצים בעומק גנני (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) של לפחות 1.5 מ'.
- ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- ג. ברחובות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול מרחבי, עבור מקבץ עצים בריצוף, על מנת לאפשר נפח ראוי להתפתחות העצים. יש להשתמש בשיטה אשר מונעת את שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, ארגזי מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- ד. מעל תקרת מרתף לא יעשה שימוש באדמת חמרה (או כל סוג אדמה טבעית אחרת), יש להשתמש במצעים מנותקים כדוגמת פרלייט/ טוף וכו', המותאמים לשתילה מעל תקרת מרתף.
- ה. שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ו. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבניית תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- ז. בשטחים הפתוחים מעל קרקע טבעית יתוכננו איזורי low point שישמשו כאיזורי שהיית מיי נגר.
- ח. ריצוף השטח יעשה מאבנים טרומיות כדוגמת אבן משתלבת. ו/או מיציקות בטון לסוגיהן דוגמת: בטון מוחלק/ מסורק עדין, park waze וכו'.
- ט. בתחום השטח המחלחל יותר שימוש בריצוף מחלחל כדוגמת אקו סטון או ש"ע. שכבת המצעים מתחת לריצוף תהיה מאגרגט יציב המאפשר חלחול.
- י. יותר שימוש בריצוף דק עץ. מומלץ שימוש בעץ במבוק או עץ אורן פיני בעל תו תקן ירוק fsc.
- יא. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- יב. תחזוקת איטום המרתפים באיזורים המגוננים בשטח פרטי פתוח תהיה באחריות היזם.

יג. קביעת הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים. במידה ויש חוזה, יש להציג בקצרה את עקרונותיו.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

#### 4. 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 רוחות

מתוצאות ניתוח משטר הרוחות שהוכן כחלק מהדוח הסביבתי נמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות בכל שטח הפרויקט. תכנון המבנים מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי.

##### ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- מתוצאות ניתוח חשיפת השמש של מבנים הסמוכים לתכנון המוצע נראה כי אין פגיעה בזכויות השמש של מרבית המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל של המבנים המוצעים בתוכנית, למעט שני מבנים אשר גגותיהם אינם זוכים למס' שעות החשיפה הנדרש ולשלושה מבנים אשר חשיפת החזית הדרומית שלהם לשמש נפגעת כתוצאה מהתכנון המוצע
- מרבית השטח הפתוח שבתכנון חשף לקרינת שמש חורפית ברמה הנדרשת ע"פ התקן, למעט השטח הנמצא בין המבנים המוצעים
- מניתוח תכנון הנוף והפיתוח ובדיקת התאמת הצללות חיוביות במרחב הציבורי עולה כי התכנון עומד בדרישות העירוניות ומספק מענה הולם לדרישות ההצללה

##### ג. יעילות אנרגטית

על כלל המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B (או שו"ע בתקן בינלאומי מוכר ומקביל) ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

##### ד. ניהול אנרגיה

עבור כל החניות המיועדת תסופק תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בנוסף, עבור 15% מסך החניות יש לספק עמדות לטעינת רכב חשמלי. עבור חניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות

##### בכל חניון בו ישנן 10 עמדות טעינה או יותר תשולב מערכת לניהול טעינה

עבור 30% לפחות מסך חניות האופניים לטווח הארוך יסופקו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים

##### ה. ניהול מי נגר

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

- 15% מסה"כ שטח המגרשים הסחירים (תאי שטח 1,2,31) ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת-

קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד ככל הניתן לגבול המגרש הגובל בשטח פנוי מתכסית תת קרקעית. מגבלת הגודל לא תחול ככל שהשטח צמוד לשטח פתוח מחלחל כאמור לעיל.

- חזית חמישית: יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטחי 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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

#### 1. חסכון במים

- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
- באזורי התעסוקה/מסחר תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות.

#### 2. איורור הדירות

תכנון הדירות מאפשר אוורור מפולש של הדירות ע"י פתיחת חלונות בשני כיוונים הנמצאים בזווית של 90 מעלות לפחות אחד ביחס לשני. בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש ('דירות כלואות') יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יחידות הדיור והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי תקרה לא יפחת מ-52 אינטש.

#### ח. דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עקרוני עבור המבנים המתוכננים בפרויקט, במסגרתו חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בדרישות ת"י 1045.

#### ט. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר ו/או חיפוי בלוחות עץ להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

### איכות הסביבה:

- א. אוורור - תכנון מערכות אוורור חניונים, מסעדות, שימושים יצרניים ופליטת גרטור יעשה כך שימזער את האפשרות למטרדים. פליטת מזהמים לא תיעשה בקרבת שימושים רגישים, מגורים ו/או פתחים, הכל בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
- ב. אקוסטיקה - התכנון האקוסטי למערכות המבנים יבטיח עמידה בדרישות החוק ויערך בהתאם להנחיות וחוו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
- ג. קרינה - התכנון יתחשב בהשפעת מקורות הקרינה על אזורי שהייה ממושכת. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע בדיקה לאחר חשמול ואכלוס לוודא עמידה בהמלצות ובמידת הצורך יבוצעו פעולות לשם הפחתת עוצמות הקרינה.
- ד. אסבסט - עפ"י סקר אסבסט שבוצע לתוכנית, נמצא אסבסט במקום. האסבסט יפונה טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר בתיאום מול ביה"ס והמרכז לבריאות הנפש. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויבוצע רק לאחר קבלת היתר מהאגף לאבק מזיק, ולפי ההנחיות שבהיתר.
- ה. זיהום קרקע - לאחר הריסת המבנים ופינוי האסבסט יבוצע דיגום קרקע וגזי קרקע ע"פ תוכנית שאושרה ע"י המשרד להגנ"ס לקראת היתר חפירה ראשון באתר
- ו. הידרולוגיה - תחום התכנית באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי וחובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. פתרונות לניהול נגר עילי יעשו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית (כאמור בסעיף ה'), חוו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים. שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים תידרש לאישור רשות המים

**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:**

התכנית תהיה כפופה להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

**7. תנאים להיתר בניה:**

16. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
17. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור, העתקת עצים ונטיעת עצים חלף עצים שנעקרו.
18. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
19. תנאי להגשת בקשה להיתר - אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**8. תנאים לתחילת עבודות:**

- תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- תנאים לתחילת עבודות - מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 במסמך המדיניות

**9. תנאים לתעודת גמר:**

7. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
8. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
9. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
10. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
11. תנאי לתעודת גמר - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED Platinum v4 ברמת v4.
12. תנאים לתעודת גמר - הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות.

## חווד מחלקת תכנון יפו דרום ואדריכל העיר:

מומלץ לאשר את התכנית בתנאי השלמת התאומים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח
2. קבלת התייחסות ואישור האגרונום העירוני לסקר העצים כולל מתן הוראות להעתקת העצים ובתי גידול חלף עצים שנעקרו.
3. הצגת אישורי הגורמים הבאים:  
היחידה לבניה בת קימא  
אגף התנועה  
אגף ההכנסות להסכמות לנושא תחזוקה והקמה של השטחים הפתוחים  
אגף שפע כולל התייחסות לתחזוקת השטחים הפתוחים ופרטי הפיתוח

## בישיבתה מספר 0005-25 מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בתנאי השלמת התאומים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח
2. קבלת התייחסות ואישור האגרונום העירוני לסקר העצים כולל מתן הוראות להעתקת העצים ובתי גידול חלף עצים שנעקרו.
3. הצגת אישורי הגורמים הבאים:  
היחידה לבניה בת קימא  
אגף התנועה  
אגף ההכנסות להסכמות לנושא תחזוקה והקמה של השטחים הפתוחים  
אגף שפע כולל התייחסות לתחזוקת השטחים הפתוחים ופרטי הפיתוח

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

**דרפט לדיון בהפקדת התכנית בסוף פרוטוקול הדיונים בסעיפים 77-78.**

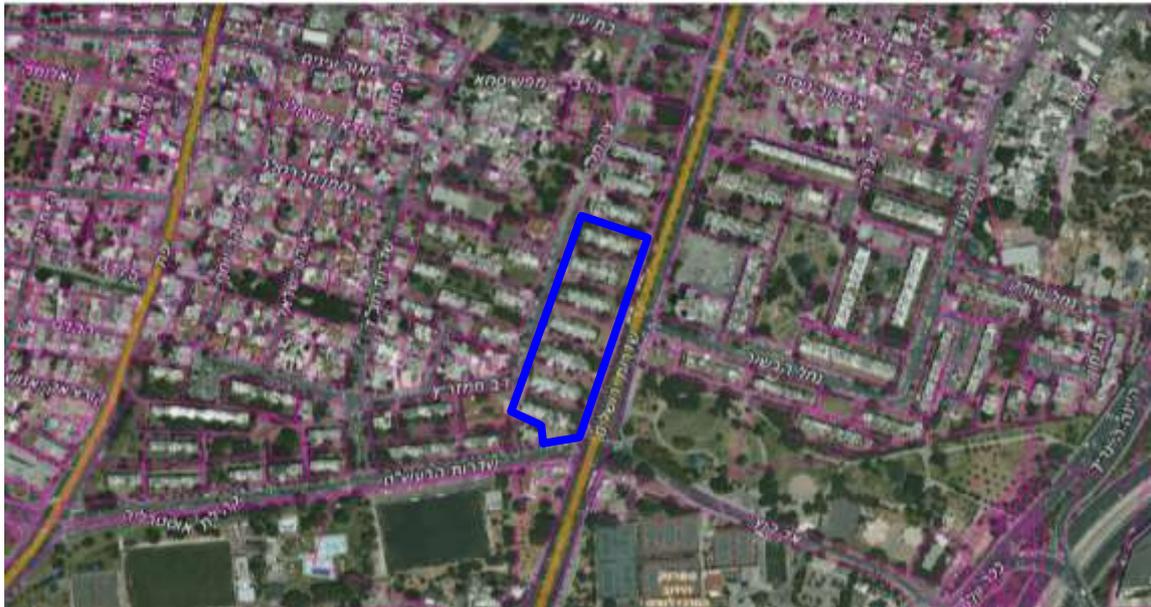
\*\*\*\*\*

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

**מטרת הדיון:** בקשה להארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.

התוכנית מקודמת ע"י יזם פרטי כפרויקט התחדשות עירונית, היות ויזם פרטי לא יכול לפרסם 77-78 הועדה המקומית צריכה להיכנס גם כמגישת לתוכנית ביחד עם היזם.  
**מטרת הדיון:** הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית, ואישור הועדה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

**מיקום:** יפו, שיכונני חיסקון



**כתובת:** שדרות ירושלים 150 - 138, (מספרים זוגיים בלבד)

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	-	150 - 156	-

**שטח התכנית:** 14,836

**מתכנן:** קיסלוב-קיי אדריכלים

**יזם:** גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסכון	05/03/2025
דיון בהפקדה	11 - - 0005-25

**בעלות:** פרטית, דיור ציבורי-חלמיש

**מצב השטח בפועל:** קיימים שבעה מבני "שיכון" אשר נבנו בשנות החמישים, בני 3 קומות, 3 כניסות, 6 יח"ד בכניסה, 18 יח"ד לבניין, סה"כ 126 יח"ד בנות 72 מ"ר כ"א, סה"כ בנוי 9,702 מ"ר. גודל יח"ד ממוצע: 72 מ"ר.

### מדיניות קיימת:

**תוכנית מתאר תל אביב 5000** – שיכונני חיסכון מוגדרים להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. המרחב מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 5. במידה והתוכנית מוגדרת כהתחדשות עירונית יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

**מסמך מדיניות להתחדשות עירונית שיכונני דרום יפו** - נמצא בהכנה. קידום תוכניות להתחדשות עירונית בשיכונני דרום יפו בהתאם ליעדים שנקבעו בתוכנית המדיניות לאזור:

1. השארת האוכלוסייה הקיימת.
2. קידום תוכניות לפינוי בינוי ותוספת מבוקרת של יח"ד, יצירת תמהיל דירות ומתן אפשרויות בחירה לתושבים ממגוון פתרונות דיור.
3. שיפור פיזי של הבניינים: חזות, תוספת ממ"דים וחיזוק מפני רעידות אדמה.
4. העיר הירוקה- במרחב הציבורי והפרטי - הציר הירוק, גנים, רחובות, חניות, שבילים וקשרים לסביבה (הים, פארק איילון, לב יפו ובת ים).
5. אזור מגורים המתאפיין ברחובות עירוניים הירארכיים וכולל בחלקים המתאימים עירוב שימושים התומך במגורים ומשתלב באופן המשכי במרקמים ההולכים ומשתנים מסביב (מרכז יפו, בת ים).
6. שד' ירושלים כעורק החיים המרכזי, תוך שימוש תחנות הרכבת הקלה כמנופי פיתוח.
7. שילוב כוחות בין פתרונות ביוזמת התושבים (מגרשי המגורים), לפתרונות ביוזמת הרשות (רחובות, מבני ציבור, שטחים פתוחים, כלים ארגוניים, חברתיים, קהילתיים ועוד).
8. ישימות וכלכליות - מערכת איזונים המבטיחה קצב יישום ופתרונות להישארות האוכלוסייה הקיימת.

**תמ"א 38** - בהתאם להחלטת הועדה 120028 לפרסום 77/78 לתמ"א 38 ביפו, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 בבנייני השיכון כמתואר בנספח 1 לתמ"א 38.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2563 מתחם צהלון יפו, (2)2563 הרחבות דיור צהלון.  
 יעוד קיים: מגורים  
 שטח התכנון: מגרש המורכב מ-7 חלקות סה"כ 14,836 מ"ר.  
 זכויות בניה:  
 110 מ"ר עיקרי \* 147 יח"ד = 16,170 מ"ר  
 קומות: 3 + גג  
 שימושים: מגורים

### מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הריסת המבנים הקיימים ובנית 9 מבנים חדשים בבינוי מרקמי של 6.5-9 קומות.

הגדלת היצע הדיור במרחב ע"י היצע מגוון של דירות בתמהיל רחב של דירות בנות 2-5 חדרים - לרבות דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח.  
יצירת עירוב שימושים ע"י הוספת מסחר בקומת הקרקע לכיוון שדרות ירושלים,  
ושטחים ציבוריים בנויים ושטחים נוספים לשימושים קהילתיים לדיירי המרחב.  
פירוט יעדים/שימושים: מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים, שטחי קהילה משותפים.

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
255%	37,900	38%	*15,130	39,990		270	39,990	מגורים
			על פי ע-1	1,500		10	1,500	מסחר
			על פי ע-1	500		3	500	קהילה
<b>255%</b>	<b>37,900</b>	<b>38%</b>	<b>*15,130</b>	<b>**41,990</b>		<b>283</b>	<b>**41,990</b>	<b>סה"כ</b>

\* 6,500 מ"ר הינם שטחי ממיידים מתוך סה"כ שטחי השירות העל קרקעיים.  
\*\* לא כולל מרפסות.

1- אחוז משטח עיקרי  
2- אחוז משטח הקרקע

יח"ד: 506  
צפיפות: יח"ד / דונם נטו 34.1  
שטח ממוצע ליח"ד: 79 מ"ר- נטו שטחים עיקריים  
91.5 מ"ר- שטח "פלדלת"

<b>מכירה</b>	<b>שכירות</b>
140 יח"ד	60 יח"ד
216 יח"ד	20 יח"ד
70 יח"ד	

מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 60  
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 20  
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 20  
**סה"כ יח"ד: 506**

נתונים נפחיים:  
מספר קומות: 6.5-9.5  
גובה: 37 מ'  
תכסית: 60%

קווי בניין:  
לכיוון שדרות ירושלים (מזרח): קו בניין 0  
לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב): קו בניין 0  
בין בניינים: על פי תוכנית הבנוי.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים*	נתונים
385%	177%	סה"כ זכויות בניה
57,120	16,170	אחוזים
48.12%	32.18%	מ"ר
7,140	4,768	אחוזים
9.5	5.50	מ"ר
37	20.00	קומות
60%	35%	מטר
על פי התקן	על פי התקן	תכסית
		מקומות חניה

\* כולל זכויות על פי תמ"א 38

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסכון דיון בהפקדה	05/03/2025 11 - 0005-25'

תחילת תהליך התייעצות עם הציבור החל לפני אישור הועדה המקומית להליכי התייעצות עם הציבור.

הקליניקה לדירור, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב מלווה את הפרויקט מאז 2013.

**מאז כניסתה של הקליניקה למרחב ננקטו על ידה הפעולות הבאות:**

1. כינוס אספות דיירים ראשוניות - אליהן הוזמנו כל הדיירים המתגוררים במרחב, לשם הכרות עם הקליניקה ובדיקה בנוגע לרצונותיהם בקידום פרויקט להתחדשות עירונית.
2. נערך עריכת סקר צרכים בקרב 180 המשפחות המתגוררות במרחב על מנת להכיר מקרוב את מאפייניה של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ואת העדפותיה בנוגע להתחדשות העירונית.
3. נערכו סדנאות הסברה לדיירים - שכללו סקירה לגבי המסלולים הקיימים לקידום התחדשות.
4. עבודה על התכנית האדריכלית - עם עיבוד הנתונים מסקר הצרכים, שהראה העדפה מובהקת מצד הדיירים להתחדשות עירונית מסוג הריסה ובניה על פיננסי חיזוק המבנים הקיימים.
5. הקמת נציגות דיירים
6. הצגת היזם והתכנית האדריכלית לדיירים - עם קבלת התוכנית המוצעת ע"י היזם, חברת גולדן-ארט נדל"ן בע"מ, וקבלת אישור ראשוני עקרוני מ"פורום מהנדס העיר", נערכו אספות דיירים להצגת התכנית האדריכלית ומתווה הפרויקט המתוכנן.
7. ניסוח הסכמי טרום ההתקשרות
8. בחירת משרד עורכי דין לייצוג הדיירים במשא ומתן המשפטי מול היזם
9. עדכון סקר הצרכים - מאחר וחלפו כשלוש וחצי שנים מאז בוצע סקר הצרכים הראשוני על ידי הקליניקה, בוצע סקר נוסף, שכלל מיפוי בעלים ושוכרים המתגוררים במרחב. סקר זה העלה כי אחוז הבעלים המתגוררים בפרויקט עומד כיום על 50% בלבד, וכי שאר הבעלים משכירים את דירותיהם. במסגרת הסקר, עודכנו הדיירים בנוגע לפרויקט.

**אחוזי הסכמה והחתמת דיירים:**

אחוז מכלל הדיירים	מספר החותמים	בניין מספר
72%	13	138
89%	16	140
72%	13	142
83%	15	144
89%	16	146
83%	15	148
78%	14	150
	4	חלמיש
<b>81%</b>	<b>106</b>	<b>סה"כ</b>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

היות ומדובר במתחם לאורך שדרות ירושלים שמקודם מזה זמן עם הסכמה נרחבת של 80% ובשיתוף פעולה עם התושבים, ועל מנת להבטיח את היתכנות הפרויקט המציע מודל המשלב התחדשות עירונית עם דירות להשכרה ארוכת טווח מומלץ:

1. שהועדה המקומית תכנס כיוזמת התוכנית.
2. לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
3. לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק: לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של 2 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
4. במסגרת התוכנית תשמרנה גודל הדירות המקוריות של חלמיש, השטח הנוסף יומר לדירות נוספות לצורך דיור ציבורי.

התוכנית תחזור לדיון לפני הפקדה בועדה המקומית לאחר השלמת כל הנושאים הנדרשים ו בנוסף:

1. השלמת פרוגרמה לצורכי ציבור ובחינת שילוב צורכי הציבור בבניינים או כמגרש נפרד.
2. בחינת תמהיל הדירות.
3. בחינה תנועתית וקישוריות לשדרות ירושלים.
4. בחינה כלכלית והבטחת מנגנון הדיור להשכרה ארוכת טווח ותחזוקת המבנים.

**בישיבתה מספר 0002-17'ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

שלומית זונשטיין: תכנית פיננסי בינוי שמקודמת ע"י יזם פרטי כפרוייקט להתחדשות עירונית, ומאחר ויזם לא יכול לפרסם 77-78 מבוקש ע"י הועדה המקומית להיות יזמית. מודל ראשון להתחדשות עירונית עם דירות להשכרה.  
עולש קיי: מצגי את התוכנית.  
ראובן לדיאנסקי: ההסכמה העקרונית מתבססת על סמך מה?  
עולש קיי: יש חתימות של 82 דיירים.  
שמואל גפן: מה גודל ממוצע של דירה?  
עולש קיי: כ-90 מ'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיטון	05/03/2025
דיון בהפקדה	11 - 0005-25

ראובן לדיאנסקי: מאחר ו-1/3 מהאוכלוסייה היא ממעמד סוציאקונומי נמוך ו-2/3 עד בינוני יש התכנות גבוהה ש80% לא יחזרו לגור שם בשל האחזקה, לדעתי יש צורך בבניה לגובה. באופן עקרוני צריך ליצור תמהיל נכון יותר כיוון שהבניה מאוד המוצגת כאן צפופה צריך לבנות לגובה. בנוסף החניה שתהיה מתחת לקרקע יוצרת מצב של הגבלת שטחים עם דשא או עצים וכיוצ"ב לכן כל האזור יהפוך לאזור בנוי עם מרצפות ולא עם חצרות ירוקות כמו שאני חושב שהתושבים צריכים. יהודה המאירי: האם שיטת בינוי פינוי לא יכולה להכיל על הפרויקט. נתן אלנתן: בהמשך לדברי ראובן, 9.5 קומות או מגדל של 20 קומות ההבדל הוא זניח. השיקול אם לעשות בניה גבוהה או מרקמית הוא השיקול התכנוני ולא בגלל המצב הסוציאקונומי של האזור. לגבי תשלום מיסי הועד אפשר לעשות נכס סחיר וגם אם התשלום של הועד יקר יותר אפשר להציע איזה קרן שתשלם את ההוצאות.

מיטל להבי: בהיבט התכנוני התוכנית נותנת מענה על שמירת מרקם וגם על מכפלות ששווי הקרקע לא גבוה. יש כאן יישום של מעורבות גבוהה חברתית ודיאלוג עם תושבים ברמה גבוהה. אציין לשבח על הגשה מדוייקת של התוכנית ועל כן צריך לאשר לאגף תכנון העיר את פרסום 77-78. עידן עמית: הפרויקט נכון חברתית לבניה מרקמית. מה תקן החניה בפרויקט? האם לדירות הקטנות אפשר לתת תקן חניה 0? האם הדירות של 60 מ' הם כוללות ממ"ד? מלי פולישוק: מגדלים יוצרים ניכור ובניה מהסוג הזה יוצרת קהילה גם אם המצב יותר צפוף.

#### **תשובות:**

ענת רודניצקי עו"ד קליניקה לדיר: שאלנו את הדיירים עד כמה הדיירים מעוניינים להמשיך לגור שם? ראינו 110 משפחות ונענו שהמרבית המכריע מעוניין להמשיך לגור שם במסגרת הפרויקט היה קרן אחזקה לתשלום תחזוקת הבניין למשך 10 שנים לדיירים הקיימים. הבניה המרקמית שומרת על חיי קהילה מגדלים לא מאפשרים חיי קהילה. מרגע שהפרוייקט הזה עלה עשינו קבוצות של תכנון נשים ילדים יש כאן צורה של שיתוף הדיירים לצרכים של הקהילה. לגבי בינוי פינוי בינוי יהיה והמטרה העיקרית היא להעביר רק פעם אחת את הקשישים שיש בפרוייקט. לגבי הבניה המרקמית תוכנית המתאר מגבילה את גובה הבינוי המותר עד 8 קומות ולכן בניה למגדלים אינה אפשרית. יש גם שילוב של מסחר ומשמר חיים עירוניים. יח"ד לשכירות ארוכת תווד מטרם שיוצרת ודאות לדיירים בנוגע למחיר שהם עומדים לשלם ב-10 השנים הקרובות. דגש מיוחד לאוכלוסיות מוחלשות ואנחנו מונים בדיר הציבורי את כל סוגי הדיירים שחיים בעוני קשישים אנשים עם מוגבלויות הכוונה לתת את קרן האחזקה, ולגבי דיר ציבורי ואנשים עם מוגבלויות. אנחנו לוקחים את הכל בחשבון. הפרויקט עבר את פורום מהנדס העיר וגם בדירות הקטנות יהיו ממ"ד. דורון ספיר: זהו מקרה קלאסי בהיבט התכנוני יפו יכולה לקבל 17 קומות אולם מבחינה חברתית הדיירים לא יכולה להכיל את 15 קומות, במקרה הזה הכף נוטעת לנושא החברתי ולקדם את התוכנית ככה. שלומית זונשטיין: הפרויקט הזה הוא פרויקט דוגמה לאיך צריך לקדם תוכניות של פינוי בינוי וכאן התהליך עבודה כאן יכול להוות מודל לחיקוי בתוכניות אחרות במסגרת התחדשות עירונית. מצפון ל בע"ש מדובר במרקם שנמצא בלב יפו שבו הבניה נמוכה ולכן הבינוי הוא מרקמי. עודד גבולי: הפרויקט יוצא דופן ומצוין.

#### **דיון פנימי:**

נתן אלנתן: לגבי הבניה המרקמית לא שוכנעתי לגביה. כמו כן יחס ההמרה ל1 4 הוא מאוד גבוה ואפשר להגיע לצפיפות יותר גבוהה, על כן אני חושב שכן צריך לבנות בניה גבוהה ולא מרקמית. ראובן לדיאנסקי: המונח מגדלים משתמשים בו שבונים מגדלים של 20-40 קומות האפשרות ל15 קומות זהו לא מגדל. בניה של מגדל בן 15 קומות מאפשר פינוי שטחים ירוקים שהתושבים יוכלו להנות מהם. אפרת טולקובסקי: כמו שמתחשבים בצפון לבניה נמוכה גם כאן אפשר להתחשב בתושבים ולאשר בניה מרקמית. אני מציע לאשר את ה77-78 אבל לגבי המגמות נערוך הצבעה.

#### **הצבעה:**

הועדה מאשרת פרסום 77-78 בהתאם לחו"ד צוות מי בעד מגמת הבניה המרקמית בהתאם לחו"ד צוות. ליאור שפירא, דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, מיטל להבי ויהודה המאירי מי בעד בניה גבוהה על ציר שדי ירושלים ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, נתן אלנתן

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר פרסום לפי 77 בדבר הכנת תוכנית ואת התנאים המגבילים לפי סעיף 78 ע"פ המלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אפרת טולקובסקי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיטון דיון בהפקדה	05/03/2025 11 - - '25-0005

### **מבוקשת הארכת תנאים ע"פ סעיפים 77-78 לשנה נוספת.**

בתקופה שמאז פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק על ידי הוועדה המקומית תל אביב יפו התקיימו מספר תהליכים במקביל שקודמו ע"י הקליניקה המשפטית לדיון, נציגות התושבים ויזם התוכנית :

1. סוכם נוסח ההסכם המשפטי הסופי שיחתם בין היזם לבין הדיירים המיוצגים על ידי משרד יגאל ארנון ושות'.
2. לאחר שסוכמו פרטי ההסכם המשפטי הכולל את היקף התמורות, הערבויות לדיירים והתמיכה בתחזוקת המתחם והתקיימו כנסי הסברה להצגת ההסכם הסופי בפני הדיירים - החלה החתמת הדיירים על ההסכמים ב-23 ליוני 2018 .
3. עד כה, חתמו על ההסכם 54 בעלי דירות, המהווים כ-43% מכלל בעלי הדירות במתחם.
4. בנוסף, על פי ההסכם, הוקצבה תקופת זמן קצרה ביותר להשגת החתימות הדרושות, העומדת על כשנה- עם אפשרות להארכה במספר חודשים נוספים, ולפיכך - מתבקשת הוועדה לאפשר לצדדים למצות את התקופה הזו.
5. במקביל, מתבצעת פגישות תכנון לגיבוש מסמכי התב"ע למתחם שמסמכים אלו יסוכמו בקרוב ויהיו מוכנים להגשה מיד עם סיום שלב החתימות של בעלי הזכויות במתחם בהיקף המתחייב על פי חוק.

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר הארכת תוקף התנאים לשנה נוספת בהתאם להחלטת הוועדה בישיבתה מספר 0002-17ב' מיום 01/02/2017, על מנת לאפשר לצדדים למצות את התהליך.

**בישיבתה מספר 0002-19ב' מיום 06/02/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **מהלך הדיון:**

שלומית זוננשטיין : מבוקש להאריך תוקף לסעיף 77-78. היזם נמצא בהחתמות סופיות לחוזה לפינוי בינוי. ראובן לדיאנסקי : לכמה הזמן הארכה? שלומית זוננשטיין : שנה. היה מו"מ ארוך על החוזה עם הדיירים והגיעו להסכמה עמם רק עכשיו. ענת רודניצקי : החתמות הדיירים החוזה פינוי בינוי התחילו לפני חצי שנה. ע"פ ההסכם אפשר להחתים במשך שנה אחת, לכן אנחנו מבקשים הארכה לשנה. אורלי אראל : נדרשת שנה כדי לסגור את מסמכי התוכנית.

#### **החלטה:**

לאשר הארכה לפרסום 77-78 למשך שנה נוספת בהתאם לתנאים הבאים :

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

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

**מבוקש מהוועדה הארכה לפרסום סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות, בשל התחייבות היזם לתושבים/בעלים להפקדה בפועל הסכמה של 80%, בימים אלו היזם משלים את הדרישה ויפקיד בפועל את התכנית.**

**בבדיקה שנעשתה לא נפתחו בקשות לתיקי מידע בתחום תכנית זו.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסכון דיון בהפקדה	05/03/2025 11 - - '25-0005

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-21'ב' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון :**

יותם בן יעקב: שיכונני החיסכון היא תוכנית שב 2017 פורסם סעיף 77 ופורסמו מגבלות להרחבות שמוותרות בתב"ע המאושרת. אנחנו מבקשים להאריך בשנתיים נוספות את ה-77-78 מאחר והיזום לקראת סיום החתמות. נותן סקירה על התוכנית.  
אופירה יוחנן וולק: לכמה זמן אתם רוצים את ה-77-78  
יותם בן יעקב: לשנתיים. יש ליזמים הסכם עם הדיירים שהם יגעו לוועדה עם מינימום 80% הסכמות.  
אסף הראל: מההדמיה הם שמו דגש על תכנון מקטעים וצבעים לרוב למיטב זכרוני אנחנו מנסים לייצר תכנון אופקי שיתן תחושה מתמשכת הייתי מצפה לראות משהו יותר המשכי.

### **בישיבתה מספר 0018-21'ב' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה מאשרת הארכה לפרסום לפי סעיפים 77 + 78 לשנתיים נוספות.  
משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, שלמה מסלאוי

## **ינואר 2024**

01/02/2017 ישיבה בה הוחלט על פרסום ס' 77 סעיף 78 - פרסום מתאריך 23.03.2017.

06/02/2019 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנה נוספת.

04/08/2021 אושרה בקשה להארכת פרסום לפי סעיף 78 לשנתיים נוספות.

מבוקש להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי ינואר 2025.

קידום התכנית לוועדה התעכב שכן היזום נדרש ל 80% חתימות בעלים בהתאם להסכם של היזום עימם. בנוסף היזום נדרש לערוך שינויים ולהתאים את התכנית למדיניות הדיור העירונית שאושרה כך שיחידות הדב"י תצורפנה למבנה להשכרה לצמיתות בבעלות ובתפעול היזום. מדובר במודל יחודי וחדשני לשילוב יחידות דיור להשכרה לצמיתות, כולל הגדלת השטחים הציבוריים. בימים אלה המתכננים מעדכנים את מסמכי התכנית בהתאם. בנוסף יש לעדכן את הרובד החברתי בהתאם להנחיות העירייה של הנציגויות בליווי יועץ חברתי.  
לאחר הצגת התכנית לבעלי עניין תובא התכנית לוועדה לדיון להפקדה.

מבדיקה שנעשתה קיימת בקשה אחת לתיק מידע מתאריך 2017 – אינה בתוקף.  
מבדיקה במערכת הרישוי לא נמצאו בקשות פעילות להיתרים במתחם.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :**

מס' החלטה	התוכן
05/03/2025	שיכונני חיסקון - 4424/מק/תא/507-0621151
11 - - '25-0005	דיון בהפקדה

עדן בר נוי : תוכנית שיכונני חיסקון נמצאת בדרום יפו. מבוקש להאריך את סעיף 78 לשנה נוספת ולאפשר רק חיזוק מבנים ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות לשנה. דורון ספיר : מאושר בזאת הארכה.

**בישיבתה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להאריך את תוקף הפרסום ע"פ סעיף 78 בשנה נוספת מיום קבלת החלטת הועדה קרי עד 31 לינואר 2025 בהתאם לתנאים הבאים :

"לפרסם הודעה על פי סעיף 78 לחוק : לאפשר הוצאת היתרי בנייה לצורך חיזוק מבנים בלבד וללא תוספות בנייה וללא הרחבת דירות לפרק זמן של שנה, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב."

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/מק/4424 507-0621151	שם התכנית "שיכוני חיסכון"	מגיש התכנית גולדן ארט יפו בשדרה- שותפות מוגבלת	עורך התכנית תאה קיסלוב קיסלוב קיי אדריכלים בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב-יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת: המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק	
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל כ- 15.5 דונם - התוכנית כוללת הריסת 7 מבני מגורים טוריים והקמת 7 מבני מגורים מתוכים אחד מיועד לחשכרה לצמיתות. כמו כן התכנית קובעת שטח מגורים (מוסדות ציבור ומסדירה ומגדילה שטח ציבורי פתוח	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחתיחה לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
חוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 706א' - "דקר, שיכוני חיסכון"	יחולו חוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בחוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2	+
		תכנית התחדשות תותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל המתחם.	קיים מסמך מדיניות תא/9080- "שיכוני דרום יפו"

<p>+ מדיניות שיכוני דרום יפו מתייחסת לדופן שדרות ירושלים. שדי ירושלים תוכננה בתת"ל וכל תחום רצועת הדרך תוכנן ובנה לפי תכנון זה.</p> <p>לי"ר</p>	<p>יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בסי 5.3.5</p> <p>ותאפשר תוספת קומה מעל הגובה המרבי במסמך העיצוב העירוני עבור שימושים שאינם למגורים בלבד.</p>	<p>ר"י 71 - שדרות ירושלים"</p>	
<p>+ תכנית להתחדשות עירונית רחיק מירבי 4+1 התכנית מציעה רחיק ממוצע של כ-4.6 בינוי מרקמי בגובה עד 10 קומות</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>סי 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רחיק מעל הרחיק המרבי. בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בדרגת גובה אחת מעל הקבוע בנספח העיצוב העירוני. רחיק ממוצע. יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בסי 5.3.5</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p> <p>- הוראות עיצוב רחובות</p>
<p>+ ייעודי קרקע בתכנית- מגורים ד', מגורים מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ודרך מאושרת</p> <p>+</p>	<p>ייעודי קרקע: סי 3.2.4- אזור מגורים בבניה עירונית סי 3.1.1 (ו')- שימושים כלליים סי 3.2.1 (א) (2) - התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד. להתייחס בדראפט.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה ציר מעורב</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ מגורים ומגורים מיוחד.</p> <p>+</p> <p>+ במבנים בדופן שדי ירושלים לא יותרו מגורים בקומת הקרקע</p>	<p>מקבץ שימושים ראשיים: סי 3.2.4 (א) - מגורים סי 3.2.4 (א) (2) - שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים למעט אם קיים חשש שיצור מטרד. סי 3.2.4 (ג) - צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו סי 3.4.2 - בבניין הממוקם בשורת הבנינים הראשונה הפונה לציר מעורב שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1 העטוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2). בקומת הקרקע לא יותרו שימושים למגורים.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>מקבץ שימושים נוספים: סי 3.2.4 (א) (4) - מסחר I שימוש מטרדי.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>+ קביעת יעוד לשטח למבנים ומוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי במגרשים הסחירים</p>	<p>סי 3.1.1 (ד)- שימושים נוספים יקבעו בהיקף עד 25% שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(ו)</p>		
<p>+ נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מירבי 4.6 בממוצע</p> <p>התכנית קובעת מנרש לדיור להשכרה ודביי</p>	<p>סי 3.2.4 (ב)- בהתאם לגדול המגרש: מעל 1.5 דונם- רח"ק 2.5-4</p> <p>סי 5.3.2 (ג)- תוספת 1 רח"ק במתחם התחדשות עירונית</p> <p>סי 5.3.2 (ד)- רח"ק ממוצע בין המגרשים</p> <p>סעיף 3.1.3(ג)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ + +</p>	<p>סי 3.1.4 - שטחי בניה העולים על הרח"ק: (ב) - מתחם התחדשות עירונית. (ה) - שטחים עבור מרפסות. (ו) - שטחים עבור מצללות או סככות על ביועודים לשימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ +</p>	<p>סי 3.1.5 (א)- שטחי בניה בתת הקרקע לפי ע"1.</p> <p>סי 3.1.5 (ד)- יתרוו השימושים המותרים בתת הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות החוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ + +</p> <p>התכנית מציגה בניה מרקמית עד 11 קומות.</p> <p>+ בינוי צמוד קרקע גובל מצידו השני של רחוב ציהותליי בהפרדת רחוב. קיים שצ"פ מפריד בין הבינוי בתכנית ובין מגרש בן שתי קומות ביעוד מגרש מיוחד</p> <p>מגבלת גובה קומה טיפוסית לא תתול על קומות בשימוש ציבורי.</p> <p>+ קומה עליונה בנסיגה</p>	<p>סי 4.2.2 (א)- גובה לפי נספח לעיצוב עירוני.</p> <p>סעיף 5.3.2 עליה במדרגת גובה</p> <p>סעיף 4.2.2(א)(3) בינוי גובל</p> <p>סי 4.2.2 (ג)- גובה הבניה המרבי לקומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. במבנים ברחובות עם חזית מסתירת, ניתן יהיה לקבוע קומת קרקע עד 6 מ'.</p> <p>קומה עליונה בנסיגה</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': לפי סימון בנספח העיצוב העירוני מתחם 706 א- אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. מאפשר בניה עד 15 קומות.</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

תכנית התכנון

+	<p>סי 4.2.1 – הוראות כלליות. (ב) בתכנית מפורטת רשאית הועדה לדרוש צירוף נספח בינוי. (ג) הועדה רשאית לקבוע כי תנאי להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>סי 4.2.3 – הוראות בניה בין קווי בגין לקווי מגרש.</p> <p>סי 4.2.4 – הנחיות מרחביות בדבר נטיעות ועצים.</p>	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בגין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	סי 4.1.1 (א-ה) – מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לכדיקה תכנית מוקדמת.	למי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית	4.1.1 סעיף – הקצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	<p>סי 3.5.1 – מבני ציבור. (א) – מקבץ שימושים למוסדות ציבור.</p> <p>(ב) – שטחי בניה. 2.7 או עד פעמיים תרחיק המרבי במרקם הסובב.</p> <p>(ג) הוראות</p> <p>סעיף 2.5.3 – תכנית נושאת</p> <p>תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 ד', תקבע הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש מעבר לתקן או פטור מעלייה מעל התקן</p>	בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד	3.5 סעיף – הוראות למבני ציבור – החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת

<p>+</p> <p>קיים נספח תנועה ונספח נופי</p> <p>התכנית שומרת על שטח ציבורי פתוח קיים בהיקף של כ-1 דונם + הקצאה של שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור בהיקף של כ-2.7 דונם.</p> <p>רוחב מדרכה מעל 8 מ'. סך הכל רצועה לא בנויה בכל תחום הדרך - שדרות ירושלים מעל 20 מ' המפוצלים ל 2 מדרכות ושדרה אמצעית.</p> <p>שדרות ירושלים הינה רחוב הליכתי שמאופיין בשדרה אמצעית, לכן קיים פיצול ברצועה הלא בנויה. שדי ירושלים תוכננה בתת"ל וכל תחום רצועה הדרך תוכנן ונבנה לפי תכנון זה.</p> <p>התכנית אינה כוללת את הציר אלא גובלת בו</p> <p>הרחבת מדרכות באמצעות זיקת הגנה (שדרות ירושלים) או הפקעה לדרך מוצעת (ציהת"ל).</p> <p>התכנית מרחיבה מדרכה קיימת באמצעות סימון זיקות הגנה עד לרוחב מדרכה של כ-6 מ', לאור קיומם של מרחבים הליכתיים במרכז השדרה התכנית מאפשרת תשתית נאותה להולכי רגל ואופניים.</p>	<p>3.6.1 (א) שימושים ראשיים- לפי מקבץ שימושים מרחב ציבורי. שימושים כלליים- דרכים, חניונים, ותשתיות.</p> <p>(ג) תוראות</p> <p>(ד) מגבלת יעוד</p> <p>סי 3.6.13 - ציר ירוק עירוני לשדי ירושלים</p> <p>(ג)(2) בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רצועה ברוחב 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מיני של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים.</p> <p>ציר מטרופוליני לשדי בעשיט</p> <p>סי 3.6.14 - רחוב עירוני. (ב) בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לאפשרות להבטיח רוחב מדרכה של 8-10 מ'</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
--	---	--	--

מרחב ציבורי

<p>+ חו"יד תחבורתיות</p> <p>+ אין שינוי לתוואי הדרך</p> <p>+ </p> <p>+ </p> <p>+ תקן חניה 0.8:1 לכלל התכנית למעט תקן החניה לחניה לדביי ודירות להשכרה שיעמוד על 1:0.5</p>	<p>סי' 3.8.1 (ח)- תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת בהכנת חו"יד תחבורתית להחלטת הועדה המקומית.</p> <p>סי' 3.8.2 (ד)(2)-על דרך עורקית עירונית חמופה בתמי"א 3 או בתמי"מ 5 יחולו הנוראותיון לרבות שמירה על רצופת התכנון.</p> <p>(ד)(3)-קו הגנין בתכנון המפורט לא יפחת מ-5 מ' מנובל זכות הדרך - הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיזוביים סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>סי' 3.8.4 - תכנית הסמוכה לקו מתעיין.</p> <p>סי' 3.8.7 - תקן חניה.</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ קיימים חו"יד סביבתיים ונספח סביבתי אשר יוצגו לוועדה בדיון להפקדה.</p>	<p>סי' 4.4.1, 4.4.2 - תכנית בעלת השפעה סביבתית, חו"יד סביבתיים ונספח סביבתי</p> <p>סי' 4.4.3 - בניה ירוקה</p> <p>סי' 4.4.4 - הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטת מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>- לי"ר-קיים סימבול של "אתר טבע צמודים ובהם בינוי למגורים. היות ותא צמודים לרצוב הינריך תינה ולא בתחום התכנית.</p>	<p>סי' 4.5.1 - אתר טבע עירוני מקומי</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>תאוי שטח 101 1021 חנים תאוי שטח צמודים ובהם בינוי למגורים. היות ותא צמודים לרצוב הינו קטן הכנוי בתכנית גבוהה על ותת קרקעית (לאור הכינוי המרקמי מוטה התחוקה, מספר גדול של יחידות דיור להשכרה, והרצון לעמוד בתקני תנייה במספר קומות</p>	<p>סי' 4.6.4 (א) - ניקוז. בכל תכנית תשומר תכנית מנייה על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.</p> <p>ניתן להותיר פחות מ- 15% במקרים הנומקה בכתב.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

חנייה מצומצם במסגרת גבולות המגרש, מבוקש 15% הפנויים מבנייה על ותת קרקעית יחושבו משני תאי תשטח יחד.			
+			
+ חתכנית כוללת נספח ביוב ותשתיות	4.6.4(ב)ג)	ביוב	

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)											
שימוש בתוכנית המפורטת	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 (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.										
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.										
	<table border="1"> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(1)</td> <td>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(19)</td> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	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.
סעיף	מהות הסעיף										
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד										
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית										
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.										
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד										
+	קביעת קווי בניין										
+	שינוי בהוראות בינוי										
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים וזכות מעבר										

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.	
מהנדס הוועדה:	
שם ושם משפחה	תתימה
אודי כרמלי, אדרי	
היועץ המשפטי לוועדה:	
שם ושם משפחה	תתימה
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
תאריך	תאריך
8.1.25	7.1.2025

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
שיכוני חיסכון - 4424/מק/תא/507-0621151	05/03/2025
דיון בהפקדה	11 - - '25-0005

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

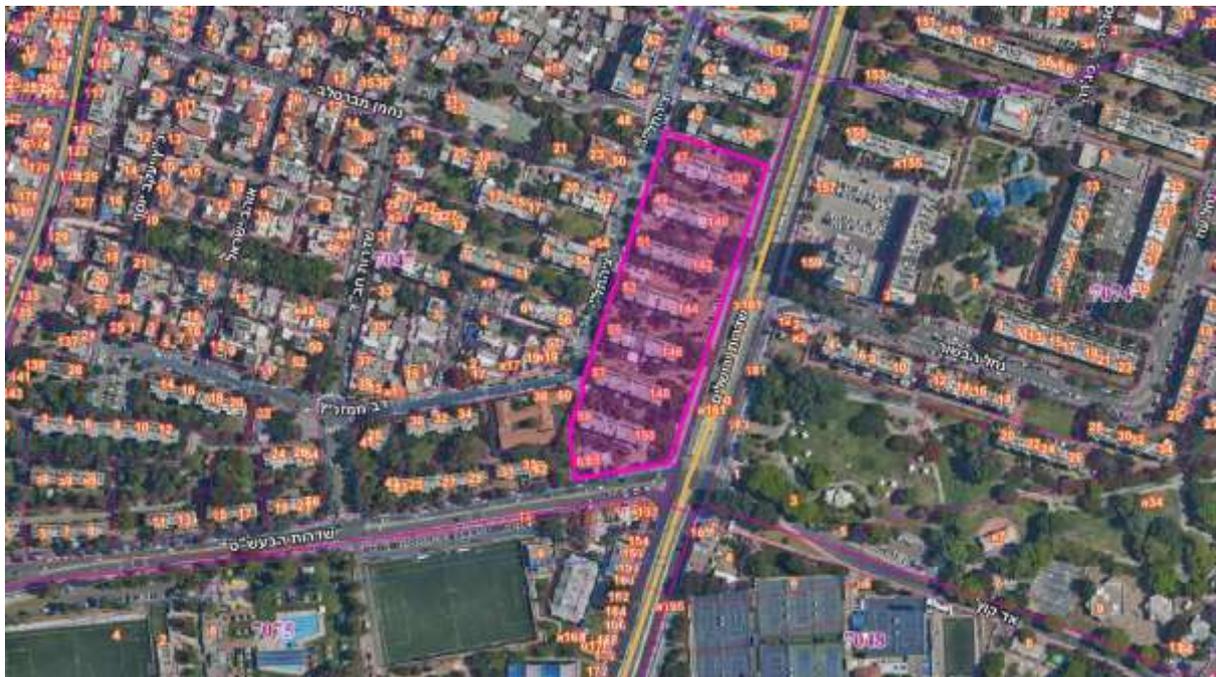
**מיקום:** שכונת "צהלון ושיכוני חיסכון", יפו.  
גבולות: שד' ירושלים ממזרח; שד' הבעש"ט מדרום; רח' ציהתל"י ומגרש 2462 ממערב; מגרש מגורים בשד' ירושלים 136 (גו"ח 7047/149) מצפון.

**כתובת:** שדרות ירושלים 138-150 (זוגיים); שד' הבעש"ט 35; רח' ציהתל"י 59-47 (אי זוגיים).

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק	150 - 157	-

**שטח התכנית:** כ-15.5 ד'



### מטרת התכנית:

היוזמה לקידום התכנית החלה בשיתוף פעולה של הקליניקה לדיר, קהילה ומשפט שבפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב וחברת גולדן ארט, במטרה לייצר התחדשות עירונית מותאמת לאוכלוסייה המתגוררת במרחב בכלים תכנוניים כגון: יצירת תכנון להשכרה, תכנון מוטה תחזוקה ויצירת שטחים קהילתיים וציבוריים הנגישים לכולם.

התכנון מציע התחדשות, באמצעות הריסה של מרחב מגורים ובניית כ-7 בנייני מגורים חדשים בבנייה מרקמית. מרחב התכנון משלב מגרש אחד להשכרה לצמיתות שמחצית מיחידות הדיר בו יהיו דיר בהישג יד למשך 25 השנים הראשונות בהתאם לתוספת השישית לחוק. זאת תוך שיפור הקישוריות במרחב הציבורי והקצאת מגרש לצרכי ציבור. הכל, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולפי מדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080).

### מתכנן:

קיסלוב-קיי אדריכלים  
**שמאות:** נחמה בוגין; **תחבורה:** גור פוכס; **מודד:** אורי רוני; **אגרונום:** אורי רוני; **איכה"ס:** רן קוליק, חב' יוזמות; **יועצים חברתיים:** קשרי קהילה; **תשתיות:** רועי שקדי; **סביבה ונוף:** מאיה זהר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון דיון בהפקדה	05/03/2025 11 - 25-0005

**יזם:** גולדן ארט פיתוח נדל"ן בע"מ.

**בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב-יפו (בשטחים הציבוריים), דוור ציבורי: חלמיש (יח"ד 1) ורשות הפיתוח (3 יח"ד).

**מצב השטח בפועל:** התכנית ממוקמת בדופן המזרחית של שכונת "צהלון ושיכוני חסכון", במפגש שד' הבעש"ט ושד' ירושלים. השכונה מתאפיינת בבינוי מעורב של בניה נמוכה עד 3 קומות לצד בנייני שיכון משנות ה-50 המתחדשים במגוון מתווים לבינוי בן 8-9 קומות. במרחב התכנון קיימים שבעה בנייני שיכון למגורים בני 3 קומות הכוללים יחדיו 126 יחידות דוור בשטח ממוצע של כ- 72 מ"ר.

בחלקו הדרומי של מרחב התכנון קיים בניין חד קומתי ובו שימושים ציבוריים. בהתאם לתא/2563 (משנת 1994) שטח זה יועד לשטח ציבורי פתוח ועל כן עיריית ת"א-יפו קידמה הליך הפקעה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 25.09.2024.

בצמידות לתכנית, ממזרח, על שדרות ירושלים, מצויה תחנה של הקו האדום של הרכבת הקלה. מדרום, הציר הירוק המטרופוליני.

עם התחלת הליך התכנון, שאפה התכנית לכלול את כל 10 בנייני מגורים בדופן שד' ירושלים (שד' 132-150 הזוגיים). יחד עם זאת, שלושת הבניינים הצפוניים (שד' ירושלים 132-136) ביצעו הרחבות (חלקיות), ולא היו נכונים להגיע להסכם עם היזם בדבר התחדשות בתכנית. לכן, הקו הכחול כולל את 7 בנייני המגורים שהגיעו להסכמה עם היזם.



### **מדיניות קיימת:**

#### **תוכנית מתאר תל אביב-יפו (תא/5000) (2016)**

- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 706 - אזור מגורים בבניה עירונית.  
**רח"ק-** עבור מגרשים הגדולים מ-1.5 ד' רח"ק בסיסי 2.5; רח"ק מרבי 4. צפיפות שלא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו. יש לעודד מסחר בקומת הקרקע ומגוון סוגים וגדלים של יח"ד.
- שד' ירושלים (ר-71) – ציר מעורב, רחוב עירוני, וציר ירוק מטרופוליני.  
שד' הבעש"ט – ציר ירוק מטרופוליני.
- **נספח עיצוב עירוני:** בנייה עד 8 קומות
- **נספח אזורי הנחיות מיוחדות:** דקר ושיכוני חסכון (706א') אזור להתחדשות עירונית המאפשר תוספת מדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות. (התכנון המוצע כולל בניה עד 11 קומות), תוספת 1 רח"ק. רחוק מקסימלי 5.
- **נספח תחבורה:** שד' ירושלים ושד' הבעש"ט- דרך עורקית עירונית עם שביל אופניים וקו מתעין (רכבת קלה-קו אדום).
- **נספח תשתיות:** רצועת מים וקו ביוב ראשי לאורך שד' ירושלים ושד' הבעש"ט – מחוץ לגבולות התכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיסקון דיון בהפקדה	05/03/2025 11 - 0005-25ב'

טבלה 5: חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכונני יפו תא/9086- אושרה ב2017). שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב.

#### **מדיניות שיכונני דרום יפו (תא/9080) – (2017)**

- מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
  - שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
  - התייחסות למרחב הציבורי ופארק דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.
  - חיזוק המעברים בצפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
  - בכל תוכנית יש לבחון את מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות על מנת לשמר ולחזק את מערך השבילים המחוברים בין השכונה לשדרות ירושלים ומערך הגינות הפנימיות.
  - שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי. נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי.
  - בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק' עד 15 ק' נקודתי, לאורך שדרות ירושלים בינוי בגובה 6.5 ק' בשד' ירושלים והגבהה לרח' ציהתל"י.

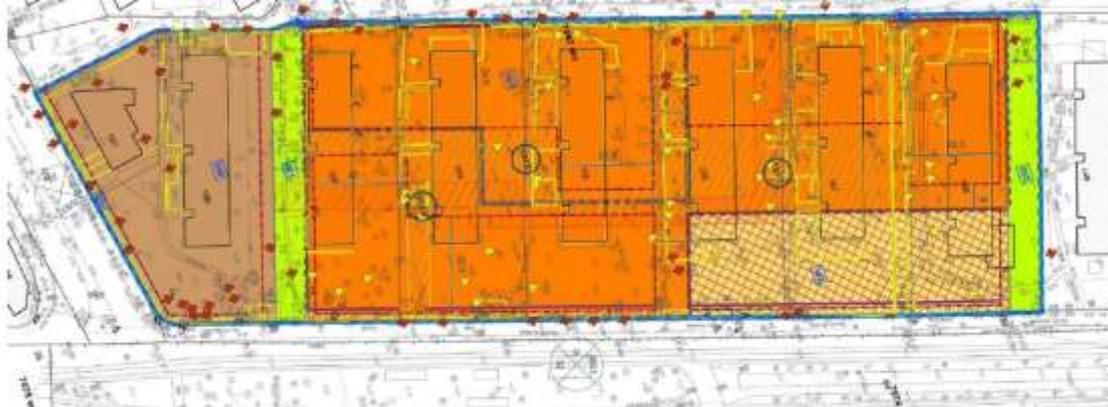
**התכנית תואמת את המתווה המוצע להתחדשות (הליך פינוי בינוי) ועומדת בכל הנחיות המדיניות לנושא אופי הבניה ופיתוח המרחב הציבורי, למעט גובה הבינוי כלפי שד' ירושלים.**  
**על מנת להבטיח הקצאת מגרש משמעותי לצרכי ציבור תוך שמירה על בנייה מרקמית מוטת תחזוקה, מבוקשת חריגה ממדיניות שיכונני דרום יפו, כך שהפניית מדרג הבניה הגבוה יופנה גם כלפי שדרות ירושלים (עד 10 קומות, עליה נקודתית 11 קומות)**

- תא/2563- "צהלון" (1994)- תכנית המגדירה את זכויות והוראות בנייה במגרשים הסחיריים, ומחזקת את התשתית הציבורית ע"י שינוי יעוד למגרשים מסחריים לשטחי ציבור פתוחים (ובהם מגרש 2477).
- תא/2563(2)- "שיכונני חסכון הרחבות" פרוט לתכנית 2563 (1997)- כוללת הוראות להרחבת דירות בתחום התכנית, וכן המלצות לפיתוח מגרשים ושיפור מערך החניה.

#### **מצב תכנוני מוצע:** **תיאור מטרות התכנון:**

- איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, ושינוי ייעוד בהתאם להוראות תכנית המתאר (תא/5000) ומדיניות שיכונני דרום יפו (תא/9080).
- התחדשות עירונית בשכונת "שיכונני חיסקון" ביפו, באמצעות הריסה של 7 בניינים קיימים ובניית 6 מבני מגורים ובניין להשכרה לצמיתות שיכלול 120 יחידות דיור להשכרה לצמיתות. מחצית מיחידות דיור אלה, יהיו דב"י למשך 25 השנים הראשונות בהפחתה של 40% ממחיר השוק ובהתאם לתוספת השישית לחוק הת"ב.
- הבניינים יהיו בנויים סביב חצרות פנימיות שיקבעו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בהיקף של 2.5 דונם (לכל הפחות) המבטיחים מרחב שהייה וחיבוריות מזרח-מערב דרך מרחב התכנון משד' ירושלים אל פנים השכונה. זאת בנוסף על שני מעברים ציבוריים בתחום שטחי ציבור פתוחים.
- קומת הקרקע בדופן בבניינים כלפי שדרות ירושלים תשמש מסחר מלווה רחוב.
- בחלקה הדרומי של התכנית מוצעת הקצאת מגרש למבני ציבור בשטח של כ-2.7 ד'

**תשריט מצב מוצע**



**פירוט יעודים:** מגורים, מגורים מיוחד, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ציבוריים בנויים.

**נתונים נפחיים:**

גובה: עד 38 מ'  
 תכסית: עד 60% למגרש מגורים ו-90% למגרש מגורים מיוחד  
 קווי בניין: קו בניין 0 למרפסות לכיוון שדרות ירושלים (מזרח): קו בניין 2 מ'. קו בניין-0 למרפסות קומת הקרקע כלפי שדרות ירושלים תבנה בנסיגה מינימלית של 4 מטר. לכיוון רחוב ציהתל"י (מערב): קו בניין 1.5. קו בניין למרפסות-0. לכיוון מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח בצפון ובדרום: קו בניין 2 מ' קו בניין למרפסות - 1 מ'  
 בין בניינים: המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'. במעבר הראשי (הממשיך את רחוב נחל בשור) תובטח זכות מעבר ברוחב מינימאלי של 10 מ'.  
 עומק המרפסות לא יעלה על 1.6 מ' מהחזית הבנויה בפועל.

**הדמיה מדרום-מזרח**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיטון	05/03/2025
דיון בהפקדה	11 - - '25-0005

תמהיל דיור :  
 סה"כ יחידות דיור בתכנית : 430 יח"ד  
 יחידות דיור להשכרה לצמיתות : 120 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד יהיו דב"י ל-25 השנים הראשונות)  
 צפיפות נטו : 37.3 יח"ד / דונם נטו.  
 שטח ממוצע ליח"ד : כ- 116 מ"ר- שטחי ברוטו לדירה (כולל שטחי שירות קומתיים ומיגון)

#### עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- בבסיס התכנית מונחת המטרה לחדש את מרחב התכנון תוך שמירה על מרקם חיים רב תרבותי, ויצירת מגוון סוגי מגורים עבור הקהילה המתגוררת והעתידה לעבור למרחב. זאת במגוון כלים : יצירת בינוי מרקמי (עד 11 קומות) מוטה תחזוקה מוזלת, יצירת שטחים משותפים לשימוש הקהילה, והבטחת היצע של 120 יחידות דיור להשכרה (28% ממספר יחידות הדיור בתכנית), בבעלות ובניהול אחדים.
- כחלק מהמאמצים לשמור על האוכלוסייה הקיימת, נעשתה בחינה להגדרת שלביות יישום הפרויקט כך שיתאפשר פינוי-בינוי-פינוי, ולא כל הדיירים יצטרכו להתפנות בעת אחת. אולם, (כפי שמפורט בפרק החברתי) נמצא כי התועלת קטנה אל מול הקשיים שיכולים להיווצר בעקבות כך. כמו כן, במפגשי שיתוף הציבור עלתה התנגדות גורפת מכלל בעלי העניין לביצוע התכנית בשלביות ועל כן מומלץ כי הפרויקט ימומש בהנף אחד. לפירוט נוסף ראו פרק שיתוף ציבור.
- קומת הקרקע בבניינים הסמוכים לשד' ירושלים תהיה קומת קרקע מסחרית אשר תפנה לשדרות ירושלים. עומק המסחר בבנייני המגורים יהיה בהתאם לנדרש בתכנית המתאר ויעמוד על 10 מ' ואורך החזית המסחרית לא יפחת מ-80%. מבוקש כי נקודתית תתאפשר הפחתה של עומק המסחר כך שלא תפחת מ-4 מ', ואורך החזית המסחרית לא תפחת מ-70%.
- על מנת להבטיח מיקום מיטבי לשטחי לחול, בהלימה לרצון לשמור כמות מירבית של עצים. בתכנית הוגדרו שטחים פנויים מבנייה בהיקף מינימלי של 15% משטחם הכולל של המגרשים ביעוד "מגורים ד"ו-מגורים מיוחד".

#### חנת מוצע-



#### שטחי ציבור בתכנית וסביבתה ושטחים פתוחים :

התכנית מקצה מגרש ביעוד "שטחים למבני ציבור" בשטח כ-2.7 דונם בדרום התכנית. המגרש הציבורי ימוקם בפינת שד' ירושלים ושד' הבעש"ט, בסמיכות לציר הירוק המטרופוליני, ובמיקום בעל חשיפה גדולה לציבור.

התכנית משיקה לציר ירוק עירוני לאורך שדרות ירושלים, המחייב ביצירת מדרכות של 8 מ'. ליצירת המדרכה המבוקשת קו הבניין הקדמי בתכנית הינו 1.7 מ' כך שתהיה מדרכה פנויה מבויה בעומק כ-6 מ' ועוד קולונדה בקומת הקרקע שעומקה לא יפחת מ-4. כך, עומק המרחב ההליכתי יהיה כ-10 מ'. המרווח הקדמי כלפי שדרות ירושלים יהיה בזכות מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, עם אפשרות להעברת תשתיות עירוניות בתת הקרקע ויפותח כשטח רציף והמשכי לרחוב.

בהתאם למדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080), התכנית שמה דגש על חיבורי מזרח מערב. לצורך כך מוצעים שני שצ"פים אורכיים המשמשים כשבילים מגוננים המקשרים בין פנים השכונה לשד' ירושלים (ותחנת הרכבת הקלה) ומייצרים חיץ מחבר בין מגרשי המגורים לבין השב"צ בדרום ובנייני המגורים הקיימים בצפון.



כל החצרות הפנימיות הוגדרו כזכות מעבר בזיקת הנאה לציבור לרווחת כלל תושבי השכונה לכל ימות השנה ושעות היממה. היות ולזכות המעבר תרומה משמעותית לחיבוריות ולהיקף השטחים הפתוחים בשכונה, כל שטחי זכות המעבר יהיו בניהול ותחזוקה עירוניים, על מנת להבטיח כי עלויות התחזוקה לא יושטו על המתגוררים בפרויקט.

**עיצוב:**

הבינוי המוצע שומר על בניה מרקמית כאשר הגבהים של המבנים אינו אחיד ומשתנה בין 11 קומות ל-7 קומות כך שנוצרות מרפסות גג שונות. הגדרות הבינוי והשפה האדריכלית יהיו בהתאם להנחיות המרחביות ויקבע סופית בתכנית העיצוב.

בבינויים בדופן רחוב ציהתל"י מוצעות דירות בקומת הקרקע עם מרפסות שקועות המהוות חלק מהנפח הבנוי. על מנת לשמור על פרטיות המגורים בסמיכות לשטחים הציבוריים ולשטחים בזכות מעבר, ניתנה אפשרות להגבהת קומת הקרקע ב-50 ס"מ מעל מפלס הפיתוח הנופי.

**עצים בוגרים-**

סקר עצים בוגרים נבחן ע"י ידי האגרונום העירוני (ינואר 2025) בתחום התכנית 129 עצים בוגרים. 47 עצים נקבעו לשימור ועוד 6 עצים להעתקה קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום. במרחב התכנון נמצאו מספר עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה אשר נדרשים להתייחסות פרטנית בשלב תכנית העיצוב לנושא בית גידול ומרחב מחייה.

**תנועה וחניה:**

- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. רמפת הכניסה לחניון תמוקם בתא שטח 101 ותהיה משותפת לכלל המגרשים בתכנית לרבות מגרש 300. הגישה לרמפת הכניסה לחניות תהיה מרחוב ציהתל"י ומיקומה הסופי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- יתוכנן מעבר תת קרקעי בין המגרשים 101,201,300 ותירשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים לטובת כל דיירי המגרשים השותפים לחנייה ולטובת הגישה למגרש הציבורי.
- תקן החניה לרכב פרטי במגרשים בייעוד "מגורים ד"י" וייעוד "דירור מיוחד" יהיה 0.8:1 והוא יהיה תקן חניה מרבי.
- תקן החנייה לאופניים והסדרי החנייה שלהם יהיו לפי המדיניות התקפה לעת הוצאת היתר ויקבעו בתכנית בינוי ופיתוח
- מקומות החניה בייעוד "דירור מיוחד" יתוכננו כולם בתחום תא שטח 102. לא תותר הצמדה של מקומות החניה לדירור להשכרה. החניות יהיו בבעלות ובניהול אחוד של בעלי ומנהלי הדירור. חניות אלו יהיו מנוהלות ויעמדו בעדיפות לשירות דיירי הפרויקט הדירות להשכרה.
- תכסית החניונים לא תעלה על 85% מסך השטחים בתאי השטח בייעוד "מגורים ד"י" ו" דירור מיוחד" יחדיו.

**טבלת השוואה (מגרשי מגורים ומגורים מיוחד):**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
כ- 0.3 ד' - דרך מאושרת כ- 0.01 ד' - דרך מוצעת	כ- 0.3 ד' - דרך מאושרת	דרך	ייעודי קרקע
כ- 9.7 ד' - מגורים ד' כ- 1.8 ד' - דיוור מיוחד	כ- 14.3 ד' - מגורים ה'	מגורים	
כ- 1 ד'	כ- 1 ד'	שטח ציבורי פתוח	
כ- 2.7 ד'		מבנים ומוסדות ציבור	
ל"ר	ל"ר	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
12,600 - דיוור מיוחד (מתוכם 240 מ"ר לשטחים משותפים לדיירים) 37,900 - מגורים ד' (מתוכם 260 מ"ר לשטחים משותפים לדיירים) 1,200 - מסחר 11,012 - מבני ציבור (בהתאם לתכנית צי-400%)	16,170 - בכל מגרשי המגורים 5% משצ"פ במגרש 2477 (31 מ"ר)	מ"ר	
ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח	בהתאם לקווי הבניין המותרים	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח		מ"ר	
עד 9.65 קומות ברחוב ציהתל"י עד 10.65 בדופן שד' ירושלים מבנה ציבור - עד 8 קומות	3.5	קומות	גובה
38		מטר	
עד 60% למגורים ועד 90% למגורים מיוחד מגרש ציבורי עד 75%	35%		תכסית מקסי' למגרש
1: 0.8 - מגורים ד' (מרבי) 1: 0.8 - חניה מנוהלת בבניין להשכרה (מרבי) מבנה ציבור 1: 100 (מרבי)	על פי התקן התקף		מקומות חניה

**חוו"ד תחבורתית (לפי דרישת סעיף 3.8.1 ה בתכנית המתאר):**

**1. רקע -** פרויקט שיכונני חיטון ממוקם בקרבה לקו האדום ומרחק הליכה מתחנת רכבת וולפסון. מיקומו של הפרויקט ומאפייניו הייחודיים מאפשרים להטמיע בו מדיניות חניה מתקדמת ולהציע לראשונה מודל של חניה מנוהלת למגרש המיועד לדיוור להשכרה. אמצעי מדיניות זה שהומלץ במדיניות החניה העירונית מאפשר הקצאה דינאמית מוטת ביקוש קשיח לרכב, מרסן את הבעלות (והשימוש) ברכב בקרב הדיירים. החניות ינוהלו ע"י חברה המנהלת את הדירות. מודל זה, אשר מפריד בין השכרת דירה להשכרת חניה, מתאפשר בפרויקטי השכרה לצמיתות בלבד, ויתרונו בניהול ביקוש החניה שהוא דינאמי לפי צרכים משתנים של משקי הבית.

**2. הולכי רגל ואופניים -** הסדרי התנועה בשדרות ירושלים מוצגים ברקע התוכנית ומציגים את המצב החדש של מדרכות ושבילי האופניים, לאחר ביצוע הרק"ל ופתיחתה לשימוש הציבור. הפרויקט מציע מעברים פנימיים מזרח-מערב בכמה מקומות. חלק באמצעות שצ"פים (צפוני ודרומי) וחלק באמצעות זכות מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית ציבור במרכז הפרויקט. בנוסף מציע הפרויקט זכות מעבר בכיוון צפון-דרום במרכז הפרויקט.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיטון	05/03/2025
דיון בהפקדה	11 - - 0005-25

**3. תחבורה ציבורית - המרחב משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית צמודה.** כולל ציר רק"ל פעיל (הקו האדום) בדופן הפרויקט לאורך שדרות ירושלים. (תחנת רק"ל הבעש"ט). בנוסף, משורת המרחב באמצעות קווי שרות משלימים באמצעות אוטובוס בשדרות הבעש"ט וברחוב אד קוף. קו המטרו העתידי עובר במרחק של כ- 500 מ' מזרחה מהתכנית, לאורך רחוב היינריך היינה וכולל תחנת מטרו בית חולים וולפסון (כ- 550 מ' מהתכנית) בה מצויה גם תחנת וולפסון של רכבת ישראל.

#### **4. תקני חניה וחניונים**

בשל צמידות הפרויקט לקו רק"ל פעיל ולמערכת תחבורה ציבורית עתידית מתקדמת בסביבה הקרובה, הפרויקט מתבסס על תקני חניה מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 300 חניות וכ- 900 זוגות אופניים (לפי תקן של 2 זוגות לכל יח"ד). כל זאת בהתאם לתקני החניה הבאים:

- מגורים : 0.8 : 1 ליח"ד והוא יהיה תקן מרבי.
- מבנה שכירות (חניה מנוהלת) : 0.8 : 1 ליח"ד והוא יהיה תקן מרבי. **לא תהיה הצמדה של חניות למבנה בשכירות.**
- מסחר : ללא חניה (תקן 0)
- תקן חניה לשב"צ : 1 : 100 מ"ר.
- תקני החניה הסופיים יקבעו בעת תכנית העיצוב.

- מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור יחיד (רמפה) מרחוב ציהתל"י באופן שישרת את כל חניוני המרחב.
- מענה תפעולי למשאיות מסחר מוקמו בחניות מקבילות ברחוב ציהתל"י בצד הפרויקט, כפי שסוכם ואושר עד כה עם כל מחלקות העירייה. האספקה לחזית המסחרית בשדרות ירושלים תבוצע במפלס הקרקע, דרך כל המעברים הפתוחים גם לציבור. פתרונות הפריקה והטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב
- רמפת החניה תעשה בנפח הבנוי בלבד וללא פגיעה בפיתוח הנופי, פתרון סופי לפינוי אשפה ינתן בשלב תכנית העיצוב. בשלב זה מוצג פתרון המרכז את כל האשפה בתת הקרקע, ומפונה דרך חדר אשפה מרכזי בקומת הקרקע, הפונה לרחוב ציהתל"י.
- מערך תכנון החניון מתבסס על כ- 2 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים. תוסדר זכות מעבר עם זיקת הנאה לרכב לגישה לחניונים המשותפים של המגורים ומבנה השכירות
- הגישה למגרש ביעוד מוסדות ציבור מוצג בנספח התנועה ונשמר להחלטה בעתיד עם 2 אופציות של גישת רכב : אחת ישירות מרחוב הבעש"ט ושניה באמצעות זיקת הנאה דרך מרתף 1.
- מתקן החניה לאופניים כאמור יהיה 1 : 2 ליח"ד בהתאם למדיניות תא/9144 או התקן התקף לעת הוצאת היתר - הגבוה מבניהם.
- מקומות חניה לאופניים ישולבו גם בפיתוח ומאגרי החניה לאופניים ירוכזו ברובם בחדרים מסודרים וסגורים בקרקע ובמרתף עליון מתחת לגרעיניים השונים במטרה לספק נגישות וזמינות גבוה ומיידית של הדיירים לאופניים. מערך הגישה יהיה באמצעות מעלית מתאימה באורך וגודל והכל בהתאם למדיניות תא/9144.

#### **5. סיכום**

מעריך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב שדרות ירושלים-רחוב הבעש"ט יפו וכולל הסדרת מערך צירים וקישורים איכותיים לרבות הסדרת המדרכות ההיקפיות, יצירת צירי מעברי הולכי רגל רבים לכלל הציבור בכיוונים מזרח ומערב וצפון דרום דרך הפרויקט. כולל נגישות מהירה לשביל האופניים החדש הקיים בשדרות ירושלים ושמירה על שטחי חילחול, שילוב שימור עצים ככל הניתן, הסדרת רצועות גינון, זיקות הנאה, וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית מהשכונה. הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה למרחב הנוכחי. תואם את ההנחיות העדכניות של אגף התנועה לנגישות, תקני חניה וכד'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיטון	05/03/2025
דיון בהפקדה	11 - - '25-0005

### חו"ד פרוגרמטית:

ע"פ תוספת האוכלוסייה הצפויה בתכנית ופרוגרמה שנערכה למרחב התכנון על ידי היחידה האסטרטגית נדרשים שטחי קרקע בסך: עבור מבני ציבור- 3.5 ד' (מקומי בלבד) עבור שטחים פתוחים – 2.4 ד' (סף הבית בלבד)

התכנית הינה תכנית התחדשות שמציעה בינוי המאפשר היצע מגורים מגוון, בדגש על עלויות מחייה ותחזוקה זולות באופן יחסי, לרבות מודל השכרה לצמיתות. לאור היתרונות התכנוניים והתועלות החברתיות המפורטים לעיל, הוסכם כי התכנית תידרש להקצות את השטחים הבאים:

- **מגרשים למבני ציבור: הקצאה של כ-2.7 דונם.** ההקצאה תינתן בחלקה הדרומי של התכנית ליצירת רצף שטחים חומים עם הבניין המתפקד כיום בשימוש ציבורי בתחום השצ"פ. ובסמיכות לשצ"פים הקיימים והמוצעים. מוצע כי מבני הציבור יפנו חזית לרחוב שדרות הבעש"ט ושדרות ירושלים. מגרש זה יהווה עתודת קרקע לצרכי ציבור לתוספות האוכלוסייה הצפויה באיזור-מקומיים שכונתיים נורמטיבים ו/או אזורים יתאימו לפוטנציאל הנגישות הגבוהה של המגרש
  - **מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים:** מיקום התכנית המוצעת בקרבה לפארק דוידוף, ולציר הירוק מעברו הדרומי של שדרות הבעש"ט. אלו יתנו מענה נגיש ואיכותי לשטחי הציבור הפתוחים ומאפשרים הקצאה חלקית של שטחי הציבור הנדרשים בגבולות התכנית. על כן, נדרש שטח פתוח בהיקף של 1 ד' שיינתן כמעבר מזרח מערב, על מנת לייצר מרחב חיבור משמעותי בין רחוב ציהתל"י לשדרות ירושלים (בהמשך לרחוב נחמן מברסלב) על פי המלצת מסמך התחדשות שיכוני דרום יפו.
- יתרת השטחים הפתוחים הנדרשים יינתנו כזיקת הנאה לציבור בתחומי השפ"פ בהיקף שלא יפחת מ-2.5 דונם. אלו יתכננו ויתפקדו כחצרות פנימיות המשמשות לרווחת הציבור ולמעברים ציבוריים פתוחים.

### שטחים משותפים בכלל פרויקט:

כיוון שבתכנית יחידות דיור להשכרה ועל מנת לחזק את המרכיב הקהילתי בתכנית - מומלץ לתכנן חללי דיירים משותפים איכותיים שיתנו מענה לצרכי הדיירים מחוץ לשטח הדירה, כגון: מועדוני דיירים קומתיים, חללי עבודה משותפים, מועדון כושר וחללי התכנסות. מוצע כי שטחי השירות בתת הקרקע (מחסני אופניים ושימושים נלווים למגורים), יתייעלו ויורחבו לשימושים משותפים נוספים (מועדון דיירים\חדר כביסה וכדומה) על חשבון שטחי השירות.

### תמהיל:

יש לשלב בתכנית הוראות לעניין תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות. מומלץ לכלול בעיקר דירות קטנות-בינוניות, על מנת לשמור על מלאי הדירות הקיים הנוטה לצמצום בתהליכי התחדשות. וכן דירות בינוניות עד 100 מ"ר, אשר יתאימו למשקי בית משפחתיים המאפיינים את האזור ולהמעיט בתכנון דירות גדולות מאוד מעל 100 מ"ר.

### תמהיל מומלץ למגרשים בייעוד מגורים ד':

- לפחות 5% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 15% דירות בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר.
- לא יותר מ 45% דירות בשטח של 86-100 מ"ר.
- לא יותר מ 15% דירות בשטח של מעל 120 מ"ר.

### דיור להשכרה ודיור בהישג יד:

תכנית זו מקצה כ-28% (120 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור השכרה לצמיתות בבעלות ובניהול אחדים. מתוכן, כמחצית (60 יח"ד) מיחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך יוקצו בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפקחת בהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנים, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. עם תום תקופת הדב"י, יחידות דיור אלו יוגדרו כיחידות דיור להשכרה לצמיתות. כלל הדירות ימוקמו באותו בניין, בתא שטח בייעוד "דיור מיוחד". שטח

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון דיון בהפקדה	05/03/2025 11 - - '25-0005

הממוצע של דירות הדב"י יהיה זהה לממוצע ולתמהיל של דירות ההשכרה. שטח דירה (שטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתיים, ללא מרפסת) מינימלי 45 מ"ר ושטח דירה מקסימלי לא יעלה על 120 מ"ר.

#### תמהיל הדירות (דב"י והשכרה) המוצע:

- לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
  - לפחות 30% דירות בינוניות בשטח של 70-85 מ"ר.
  - לפחות 20% דירות גדולות בשטח של 90-105 מ"ר.
- תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב היתר הבניה. יחידות אלו יהיו בניהול ובעלות אחודים.

#### **חו"ד סביבתית:**

לתכנית הוכן נספח סביבתי במסגרתו נבדקו הנושאים:

#### אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה אשר נדרש לתאום ותיקון. התכנית גובלת בחלקה המזרחי עם שד' ירושלים שבה תנועת רק"ל, תחבורה ציבורית ותנועת רכבים פרטיים. בקולטים (מבנים G,E,F) הממוקמים על רח' שד ירושלים קיימת חריגה במפלסי הרעש מהקריטריון הנדרש (עפ"י הפרוט בנספח הסביבתי) ולכן בחזית המזרחית, צפונית ודרומית יידרש מיגון דירתי (מעטפת המבנה) שיאופיין בשלב התכנון המפורט. ניתנו הנחיות להפחתת רעש ממערכות מכניות ומניעת רעש בשלבי ההקמה. נדרש לבצע תאום מול נת"ע בנושא ריסון הרעידות מהרק"ל. ככלל, נדרש לעמוד בקריטריון לרעש תחבורה של 40dB(A) במגורים ו-35 dB(A) בשטחי ציבור רגישים עם חלונות סגורים.

#### אסבסט:

נערך סקר אסבסט בשטח התכנית. עפ"י הנספח במבני המגורים לא נמצא אסבסט. מופע אסבסט של גג וצנרת נמצא במחסן הממוקם בתחום התכנית. פינוי האסבסט יעשה, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, טרם תחילת עבודות בשטח התכנית.

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

הדיווח נכתב על ידי חברת "קשרי קהילה" המהווה הגורם החברתי הפעיל במרחב מטעם הזים ובפיקוח מנהל שירותים חברתיים.

אוכלוסיית מרחב התכנון הינה מעורבת, במעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך. ישנו ריבוי של שוכרים החיים במרחב. מרבית התושבים מתארים כי החיים במרחב קשים מאוד כיום- יש הזנחה ופשיעה והם מחכים בקוצר רוח להתחדשות עירונית.

בשנת 2013 עיריית תל אביב-יפו בשיתוף הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט באוני' תל אביב החלו לקדם רעיון לפרויקט התחדשות במרחב. החברה היזמית "גולדן ארט" נבחרה לקדם את הפרויקט עבור הדיירים בשנת 2014 והיא קידמה את תכנון התב"ע לצד עבודה חברתית מול בעלי הנכסים- קיום מפגשים לתושבים ולנציגות, הקמת משרד שטח ופגישות עם הדיירים, עדכונים שוטפים ונכון להיום למעלה מ-80% מבעלי הדירות חתומים על הסכם פינוי בינוי מלא.

בתאום ובסיכום עם עיריית ת"א-יפו הורחבה מעטפת הקשר והייעוץ החברתי במרחב לקראת דיון בועדה המקומית ובתאריך 30/4/24 הופץ מכתב לכל בעלי הנכסים המודיע על תחילת העבודה של יועצות חברתיות במרחב שיכוני חיסכון ופרטי הקשר לפניית התושבים. פניות רבות התקבלו אצל הצוות החברתי ובעיקר בלט הרצון להבין את סטטוס הפרויקט.

מתווה שיתוף ציבור לשיכוני חיסכון אושר בתת ועדה בתאריך 16.07.24. עיקרי המתווה הינם עריכת כנסים ומפגשים בנקודות ציון משמעותיות עבור בעלי הנכסים והתושבים הסמוכים וליווי שוטף של דיירי ובעלי הנכסים:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכונני חיטון	05/03/2025
דיון בהפקדה	11 - - 0005-25

בתאריך 08/10/2024 התקיימו שני כנסים בנוכחות נציגי היזם ונציגי העירייה: 1. עבור תושבי השביבה הסמוכה; 2. עבור בעלי נכסים במרחב התכנון. מטרת הכנס הייתה לעדכן על סטטוס הפרויקט, לוחות הזמנים ולהציג את התכנון שהתגבש עד כה.

במפגשים נכחו כ-60 בעלי עניין במפגש הוצגה התכנית המוצעת ואת המשמעויות והיתרונות של התכנית לתושבים ולאזור. בנוסף, הוצגו ההבדלים בין התכנון שהוצג לתושבים בעבר ובין התכנון העדכני. לנוכחים הוצגו שלבי התכנון ולוחות הזמנים.

התושבים הביעו עניין רב בתכנית והעלו מגוון רחב של שאלות והערות:

- שלביות ביצוע: נושא שלביות הבינוי עלה כנושא רגיש מאוד בכנס תושבים. התושבים הביעו את חששם משלביות ביצוע מטעמים של עיכוב נוסף לאחר הזמן הרב שחלף במימוש הפרויקט והחיים לצד אתר בנייה. הן התושבים והן היזם הביעו רצון לבצע את הפרויקט בשלב אחד.
- לוחות זמנים: התושבים הביעו כי הינם מוטרדים מהזמן שלקח לפרויקט להתקדם עד כה ומהאתגרים שיכולים לעלות בהמשך הדרך. התושבים מתארים כי מצב הבניינים והתשתיות הירודות וחוסר המיגון מאתגרים מאוד את החיים במרחב וכי יש לקחת בחשבון את המצב בו המרחב נמצא בקבלת ההחלטות.
- פרטי התכנון: התושבים ביקשו להבין את הסיבה למיקום המבנה להשכרה ואת משמעות הפקעת שטחים מהמרחב לבינוי לצרכי ציבור.
- תשתיות ותחבורה: התושבים התעניינו בהיקף ובגישה לחניות הבניין, בהשפעת התכנית על רחוב ציהתל"י וכיצד תנובת האשפה בעקבות השינויים שנערכו בתכנון. התושבים חששו כי יציאה אחת מהחניון אינה מספקת והוסבר להם כי בסדרי הגודל של החניות שעתידות להיות אין צורך ברמפה נוספת וכי החסרונות של הוספת רמפה עולים על היתרונות.
- מבני ציבור: התושבים הביעו כי הינם מוטרדים מזהות מבנה הציבור שיוקם בחלק המערבי של המרחב. חוששים כי יוקם שימוש ציבורי שיפגע באיכות חייהם. הנוכחים רצו להבין אם יש להם השפעה על זהות המגרש הציבורי.

**נציגויות** כחלק מליווי שוטף של דיירי המתם נערכו מפגשי תיקוף והרחבת נציגות. נציגות הדיירים לאורך הדרך הייתה פעילה ומעורבת אך עלה הצורך לתקף את בחירתה ולהרחיב את מספר הנציגים המעורבים. אסיפת דיירים בנושא התקיימה לכל בניין באופן נפרד ברחבה מתחת לבניין. באסיפה הוסבר לנוכחים על תפקיד הנציגות, החשיבות של נציגות חזקה בשמירה על האינטרסים של התושבים והאופן בו מסמיכים נציגות על פי נהלי הרשות להתחדשות עירונית. בכל בניין התנדבו בין 3-1 תושבים ותושבות הרוצים לקחת חלק בתהליך.

הדיירים מיוצגים על ידי עו"ד חגית בבלי - ממשרד עו"ד ארנון ושות'. משרד עורכי הדין לוקח חלק פעיל בהליך התכנון, ליווי הדיירים ומתן ביטוי להשגותיהם.

**שלביות** בוצעה בדיקה ע"י יועץ חברתי מטעם היזם בקרב אזרחים ותיקים בעלי דירות במרחב המתגוררים בבניינים המיועדים לשלב ב' במידה ויתקיים (שד' ירושלים 138-142) – סה"כ 3 יח"ד בהן אזרחים ותיקים (עפ"י הנתונים זה סך האזרחים הוותיקים שהם בעלי דירות ומתגוררים בכתובות הרלוונטיות). כן, הנושא עלה במפגשי ציבור.

ממצאי הבדיקה מראים כי 100% האזרחים הוותיקים עימם שוחח היועץ החברתי מתנגדים לשלביות בשל החשש למגורים ב"אתר בניה", וכי משך הבניה יתארך והם לא יספיקו לעבור לדירה החדשה. בנוסף, הנושא עלה במפגש שיתוף הציבור באוקטובר 2024 וניכר כי מרבית הקולות שנשמעו התנגדו לשלביות.

**זמן ביצוע**: שוטף

**ח"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. אישור מסמכי איחוד וחלוקה על ידי יח' המקרקעין. בחינת האפשרות לחלק את המגרשי התכנון למגרשים פרטניים בתשריט ובטבלאות האחוד וחלוקה ללא תוספת שטחי יח"ד או שינוי בנפחי הבניה המוצעים. תוספת הנחיות לניוד זכויות יח"ד בין המגרשים השונים בהיקף של עד 10% ללא שינוי בעקרונות הבינוי המוצגים ולאישור סופי לשלב תכנית העיצוב. **מבוקש כי ככל ותבוצע**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0621151 תא/מק/4424 - שיכוני חיסכון דיון בהפקדה	05/03/2025 11 - 0005-25

**החלוקה במסמכי השמאות והתאמת מסמכי התכנית הנדרשים, שינוי זה לא יהווה שינוי מהותי ולא ידרש חזרה לאישור הועדה.**

4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
5. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור ויח' אדריכל העיר.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
7. אישור סופי מח' ייעודי קרקע למסמכי התכנית.
8. חתימה על התחייבות להקמת דב"י מול היח' הכלכלית.
9. 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 786'ד לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון :**

**מישה דנילוב:** תוכנית התחדשות עירונית במרחב שיכוני דרום יפו. תוכנית התחילה את דרכה כתכנית חברתית באוניברסיטת ת"א כאשר הערכים שעומדים בבסיס התכנית הם ערכים חברתיים ותואמת את רוח המקום ואופי האוכלוסיה המתגוררת בה.

**איתי בן חיים:** מציג את התוכנית

**ליאור שפירא:** מאשרים את התוכנית בכפוף להוראות חוות דעת הצוות

**בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

10. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
12. אישור מסמכי איחוד וחלוקה על ידי יח' המקרקעין. בחינת האפשרות לחלק את המגרשי התכנון למגרשים פרטניים בתשריט ובטבלאות האחוד וחלוקה ללא תוספת שטחיח"ד או שינוי בנפחי הבניה המוצעים. תוספת הנחיות לניוד זכויות ויח"ד בין המגרשים השונים בהיקף של עד 10% ללא שינוי בעקרונות הבינוי המוצגים ולאישור סופי לשלב תכנית העיצוב. **מבוקש כי ככל ותבוצע החלוקה במסמכי השמאות והתאמת מסמכי התכנית הנדרשים, שינוי זה לא יהווה שינוי מהותי ולא ידרש חזרה לאישור הועדה.**
13. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה.
14. השלמת תיאום נספח הבינוי עם אגף מבני ציבור ויח' אדריכל העיר.
15. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
16. אישור סופי מח' ייעודי קרקע למסמכי התכנית.
17. חתימה על התחייבות להקמת דב"י מול היח' הכלכלית.
18. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

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

מס' החלטה	התוכן
05/03/2025	507-1372077 תא/5291 - סומקן נרדור
12 - - '25-0005	דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לוועדה מחוזית

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם אגף התכנון. התכנון המוצע לא תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000, מדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080), ואת תפיסות התכנון המובילות את אגף תכנון עיר והשותפים לו בעיריית ת"א-יפו.

### תכנית 507-1372077 – מרחב סומקן נרדור

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

#### מיקום:

חלקה הצפוני של שכונת יפו ד' בצמוד לדופן המערבית של נתיבי אילון. גבולות התכנית הם: במזרח- נתיבי אילון; בצפון- שצ"פ לאורך רחוב חיים הלר ("גינת הלר"); במערב- רחובות סומקן ונרדור.



#### כתובת:

נרדור 22,24,26  
סומקן 24,26,28,30,32,34,36,38

#### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7427	מוסדר	חלק	9,10,11,12,13	21,25

שטח התכנית: 7.57

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5291/תא-507-1372077 - סומקן נרדור דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לוועדה מחוזית	05/03/2025 12 - - '0005-25

**יזם:** ICR התחדשות עירונית בע"מ  
**בעלות:** רשות הפיתוח, מדינת ישראל ועיריית תל אביב.

### **מצב השטח בפועל:**

התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של שכונת יפו ד' וכוללת 5 מבני מגורים בני 162 יח"ד ו- 6 יחידות מסחריות על 5 חלקות עצמאיות. מרחב התכנון גובל בנתיבי אילון במזרח, בסמיכות למחלף וולפסון ורצף שטחי ציבור פתוחים ומבונים מצפון מערב. מרחב התכנון סמוך לבית חולים וולפסון ושטחי ציבור משמעותיים בסמיכות לקווי תחבורה ציבורית בקישוריות ארצית ומטרופולינית גבוהה.

טיפולוגיות מבנים קיימים:

- 4 מבנים בני 4 קומות ובהם 36 יח"ד בכל מבנה.
- 1 מבנה בין 3 קומות ובו 6 יחידות מסחריות בקומת הקרקע ו- 18 יח"ד בקומות העליונות

### **מדיניות קיימת:**

#### **תכנית מתאר תל אביב – תא/5000**

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית

אזור תכנון: 704 – יפו ג' ו ד'.

נספח עיצוב עירוני: בניה עד 8 קומות

מתחם להתחדשות עירונית: רח"ק 4 + תוספת 1 רח"ק, קפיצה במדרגת גובה הבינוי עד 15 קומות

#### **מדיניות עירונית לתמ"א 38 מתחם מס' 12: שיכונני יפו (יפו ג' ד').**

- תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית בהתאם לקו הכחול שיקבע בתיאום עם אגף תכנון עיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. היות ובתחום החלקה מתווספות למעלה מ-50 יח"ד יש צורך בתכנית.
- במסגרת תמ"א 38 ניתן להתחדש באחד משני מסלולים: 1. הריסה ובנייה; 2. תוספת בניה

#### **תא/מק/9080 מדיניות שיכונני דרום יפו**

- מתחם 13: מתחם המיועד לתכנית מפורטת
- בינוי עד 8 ק' ועד 15 ק' בנייה נקודתית
- יצירת קישוריות בין השכונה לרח' חיים הלא
- יצירת המשך לרח' נרדור ליצירת כניסה נוספת לשכונה
- מבנים בני 8 ק' מיועדים לשיפוץ בלבד

### **מצב תכנוני קיים:**

- **תכנית 596** – "יחידת שכונת ד' – דרום יפו" (1967): תכנית הקובעת את המגרש ביעוד אזור מגורים משנה 3, ומאפשר הקמתם של 17 בניינים הכוללים יחדיו 350 יח"ד (בפועל נבנו רק 16). התכליות המותרות במגרש: מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה.
- **תכנית 2395** – "תכנית הרחבות יפו ד'" (1989) - תכנית שמטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הגדלת שטחי יחידות הדיור (לפי טיפוס) עם תוספת שטח בניה לכל יחידה בין 30 מ"ר עד ל- 45 מ"ר. בטיפוס ט"ו ישנן דירות (2 מתוך 8 בקומה טיפוסית) בהן אין זכויות עבור הרחבת יחידת הדיור.
- **תכנית ג'1** - תוספת חדר יציאה לגג המאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר.
- **תכנית ע'1** - תכנית לבניית מרתפים, המאפשרת הקמה של עד 4 מרתפי חנייה בתכסית שלא תעלה על 80% משטח המגרש.

### **מצב תכנוני מוצע:**

### מטרות התכנית:

התחדשות המרחב בצפון שכונת יפו ד' הכולל 5 מבני מגורים במתווה פינוי בינוי וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם.  
בנוסף, קובעת התכנית הוראות לעירוב שימושים משמעותי, שיפור המרחב הציבורי על ידי הטמנת החניונים בתת הקרקע, תכנון חזית פעילה ברחובות סומקן ונרדור, יצירת כיכר עירונית בחיבור בין סומקן ורובינשטיין, וקביעת שטחים ציבוריים.

### עקרונות התכנון:



- ליבה מעורבת שימושים בכניסה לשכונה
- כיכר עירונית מלווה בשטחי מסחר בכניסה לשכונה
- חיזוק קישוריות ע"י יצירת המשך לרח' סומקן
- יצירת קישוריות לתחנת מטרו העתידית ותחנת וולפסון הקיימת ע"ג זיקת הנאה
- המשך טבעת ירוקה בדופן איילון



### פירוט יעודים/שימושים:

מס' החלטה	התוכן
05/03/2025	5291/תא-507-1372077 - סומקן נרדור
12 - - '25-0005	דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לוועדה מחוזית

מגורים מסחר ותעסוקה 5.681 דונם  
 דרכים 0.511 דונם  
 שטח ציבורי פתוח 1.376 דונם

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1000%	180%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
58,148 על קרקע 16,850 תת קרקע	10,543	מ"ר	
9-31	3-4	קומות	גובה
30-120	10-13	מטר	
65%	50-55%		תכסית
337	0		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

זמן ביצוע :

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם אגף התכנון. התכנון המוצע לא תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000, תמ"א 70 (ועל כן אינה תואמת את עדכון תכנית המתאר תא/5500) מדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080), ואת תפיסות התכנון המובילות את אגף תכנון עיר והשותפים לו בעיריית ת"א-יפו.

לאור כל האמור לעיל, מוצע לוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבקשים לחזור לתיאום מול אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב יפו, לנושאי פרוגרמת לצרכי ציבור, תיאומי נכסים, ובניית תשריט ע"ג מדידת אנליטית מעודכנת.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25'ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון :

מישה דנילוב : התכנית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם אגף התכנון. התכנון המוצע לא תואם את הוראות תכנית המתאר תא/5000, מדיניות שיכוני דרום יפו (תא/9080), ואת תפיסות התכנון המובילות את אגף תכנון עיר והשותפים לו בעיריית ת"א-יפו.

עומרי בורנשטיין : מציג את התוכנית ליאור שפירא : המבנה עם ה-9 קומות האם אנחנו יכולים לבחור שהדב"י יהיה שם? אנטון סנדלר : שאלה שצריך להשאיר את זה לשלב התיאום עם העירייה ואפשר לשקול זאת. ליאור שפירא : כמה מעליות בבנין של ה-9 קומות? אנטון סנדלר : בבנין המרקמי שמתוכננים 9.5 קומות מתוכננות 2 מעליות. ליאור שפירא : ובבניינים הגבוהים?

אנטון סנדלר: שלושה. בבנין הצפוני בגלל מדובר בעירוב שימושים של 6 קומות תחתונות מסחר ותעסוקה יש יותר מעליות- קרוב 10.

דוד אלמליח: סומקן אזור נחשל בת"א. אזור שצועק התחדשות בכל הפרמטרים. אנחנו קרוב לשנתיים בפינק פונג עם העיריה עם מח' הנדסה. למרות שזה מקום מיועד להתחדשות אומרים לנו שלילי לכל התקדמות של האזור הזה. לפני עשור היו נסיונות להרים התחדשות ע"י חב' סומקן רימון אנחנו בקשר עם קהילה עם סגנית מה"ע. אומרים לנו שלילי. כרגע יש אוכלוסיה מוחלשת בנינים ישנים, אבל אין דייר שלא מכיר אותי. אני משקיע, אני לא גר שם. בהתחלה רציתי לעשות תמא אמרו לי לא. הלכתי בית בית ורוב האנשים מצבם קשה. המבנה המסוכן רציתי לשפץ לחזק אבל אין כסף לאנשים. קנדה ישראל הוא היזם ICR יש שם עוד 4 בנינים וקנדה ישראל שמו כסף לשפץ.

ליאור שפירא: למה אתה לא רוצה לעשות את התוכנית בהתאם לתנאי הוועדה. למה אתה בוחר לא ללכת לעשות משהו בתחום הסמכויות של הוועדה המקומית. התוכנית שאתם מציעים חורגת מהסמכויות שלה. האם הוכן למקום הזה תשקיף?

מישה דנילוב: יצא תשקיף שמראה שתי אפשרויות להתחדשות. דרך אחת היא קידום תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר והשניה להתחדשות במסגרת התוכנית הכוללת להתחדשות מגרשית תא/5555. דוד אלמליח: סירוב פעמיים להוציא תשקיף יש לי את זה כתוב. התשקיף יצא רק אחרי שפניתי לראש העיר והוא לא ראל. בפגישה עם קהילה נאמר כי הסיוע שניתן לכם זה עובדת סוציאלית. ליאור שפירא: מה הבעיה בתשקיף?

אנטון סנדלר: התשקיף שנעשה בעקבות הפגישה עם היזם שבו נאמר שאפשר לחדש 33 מסלולים. לפי תוכנית תא/5555 שצריך לחכות עד שהיא תאושר. במידה ואנחנו הורסים את הבנינים ומחדשים אותם אנחנו צריכים להיצמד לאותם מגבלות בניה שצוינו ולא ניתן לממש ברח"ק 5 ובמצב שנוצרת במגבלות בניה התחדשות נקודתית פר בנין. בנוסף תוכנית המתאר לא משנה את הרח"ק אלא משנה רק את הגובה בכל בתני שטח פיר בנין.

ליאור שפירא: הסביר האדון שיש בנינים מתפוררים וצריכים לפתור את הבעיה עכשיו. התשקיף מראה מה הוא יכול לעשות עכשיו עם 2 אופציות.

מישה דנילוב: התוכנית הכוללת 5555 היא בתהליכי תכנון אבל לכשתאושר אפשר יהיה לקדם היתר. כיום, אפשר לקדם תכנון בהתאם לתוכנית המתאר. התשקיף מראה כיצד ניתן לעשות זאת בהתאם למה שמותר במתאר העצמת בניו מאוד בדומה למה שרואים בדופן של וולפסון בבניה מרקמית בשאר המתחם. ליאור שפירא: האם אתה בדעה של לעשות את ההליך כפי שהוסבר ע"י גורמי המקצוע שיקח יותר זמן ללכת כרגע למחוזית שלא ידוע איך הם יאשרו לכם את מה שאתם מבקשים שסותר כל תוכנית שלנו מאשר לחזור בחזרה ולשבת עם הצוות המקצועי. נראה שאתם לוקחים אותם לסיבוב שלא ייצא מזה כלום. אנחנו שיחזקו את הבנינים שיהיה דירות לתושבים הללו כי זה אזור שרוצים לפתח. אנחנו רוצים לתת אופק שזה יהיה בסיוע איתנו ושתדע שיהיה סיוע שהולך לפי התשקיף גם אנחנו חברי הוועדה מקפידים יש לנו עניין. אנחנו רוצים לחזק את האזורים האלה.

אנטון סנדלר: אנחנו מבינים את הסיטואציה ליאור שפירא: אבל אתה לא הולך בכיוון הזה.

זבולון אלחנן: מה הפער בין התשקיף, לבין מה שהם מציעים

אנטון סנדלר: התשקיף מדבר עדיין על הרח"ק של 5 נבדקה פה כלכלה אנחנו על רחק של 10 שמאפשרת רוחניות בערך 12 נקודה משהו אחוז.

אלחנן זבולון: את מה אתם ברווח יזמי של שנים עשרה ומשהו

אנטון סנדלר: כן אנחנו עלינו לגובה והגענו לרח"ק הזה כדי להציל את התוכנית הזאת ולהביא אותה למימוש הדרך להתממש זה רק במחוז. לכן אנחנו מציגים את הנתונים האלה.

ליאור שפירא: במחוז כנראה שלא תצליח אתה יודע את זה. אז מה עשיתם לתושבים גררתם אותם?

דוד אלמליח: אתה שואל למה אתה לא חוזר אליי לעירייה? אנחנו שנתיים ממאי 2023 בסיג ושיח מול העירייה. התשובה היחידה שנתנו לנו תגישו התנגדות ל5500 שהקודמת לה לקח חמש שנים לאשר אותה ואני צריך לחכות עכשיו עוד חמש שנים ומי מבטיח לי בכלל שההתנגדות תתקבל. אני לא יודע מה האחוזים אצל המחוזית אבל כרגע סגרו את כל הדלתות בעיריית תל אביב.

ליאור שפירא: הוועדה זו אומרת שהסיכוי שלך להערכתנו אם לעשות פרויקט ממה שאתה עושה כרגע שואף לאפס.

דוד אלמליח: כרגע כבר עשר שנים, אין כלום. תגייד לי איך אתה יכול לעזור לי.

ליאור שפירא: הוציאו תשקיפים ויש שתי אופציות תיצמד לתשקיפים זה יהיה בסמכות הוועדה וזה ילך הרבה יותר מהר. אם יש הקלות שבמסגרת הסמכויות שלנו שנדרש למקום הזה אני מעריך ששם אנחנו נדע לעשות. אבל הדרך שאתה כרגע הולך היא ללא שום סיכוי.

אלחנן זבולון: למה הגעתם אבל לרח"ק 10? אתם יודעים שזה חריג? האם התוכנית מפסידה כסף?

אורלי אראל: זה לא עומד בשום סטנדרט של הקצאת שטחי ציבור ולוקחים שטח שצ"פ עירוני ומעבירים אותו למקום אחר. הם לוקחים שטח עירוני שמשמש לשטחי ציבור ומשחקים איתו.

אלחנן זבולון: זה בגלל קו החשמל, שלו שהוא העביר אותך לפס מאחורה נכון? בגלל הקו מתח עליון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>5291/תא-507-1372077 - סומקן נרדור</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בהפקדה - תוכנית שהוגשה לועדה מחוזית</b>	<b>12 - - '25-0005</b>

אורלי אראל: לקח גינה הפך למגורים שם את הגינה במקום אחורי שטח ציבורי בנוי לא עומד בשום סטנדרט מינימלי של הקצאה שטחי ציבור להיקף המגורים.

#### **דיון פנימי:**

ליאור שפירא: תנסו להגיע למובילי דעת קהל ולהגיד להם שילכו אתנו יד ביד כי יש תשקיף ויש אופציות. כי ככה זה לא יעבור. היינו רוצים שיהיה פרויקט .  
 זבולון אלחנן: לא תהיה שם תוכנית עד שלא תאושר 5555 הם לא יכולים לקדם תב"ע. חייבים להגיע לרח"ק גבוה הם ב-2.8.  
 אורלי אראל: הם יכולים לקדם תב"ע להגיע לרח"ק 5 יש להם בהחלטה פטור מהיטלי השבחה.  
 זבולון אלחנן: ועדיין הם בצפיפות 2.8. זה ראלי בכל העיר.  
 אודי כרמלי: אתה לא יודע מה גודל הדירות. לא בדקנו להם את ההנחות. היזמים אפילו לא הגיעו.  
 מלי פולישוק: היזם היה בקשר עם העירייה האם אי אפשר לגשר על הפער?  
 אודי כרמלי: מסתבר שלא. לא בכל פרויקט היזם יכול לייזם. התוכנית הוגשה ישר לועדה המחוזית ומה שידוע לנו ברגע שהתוכנית תוגש לתנאי סף הועד המחוזית תפנה אלינו לקבלת עמדת הועדה המקומית. אתם היום מקבלים החלטה על העמדה של הוועדה המקומית לכשתידרש .  
 ליאור שפירא: לא ממליצים על התוכנית.

#### **בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**לא להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית זו.**

במידה והוועדה המקומית תמליץ על הפקדת התכנית, והוועדה המחוזית תחליט על הפקדתה, מבקשים לחזור לתיאום מול אגף תכנון עיר בעיריית תל אביב יפו, לנושאי פרוגרמת לצרכי ציבור, תיאומי נכסים, ובניית תשריט ע"ג מדידת אנליטית מעודכנת.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5283/תא-507-1335801 - העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב דיזינגוף 10 למגרש לבנדה 53 דיון בהפקדה	05/03/2025 13 - - 25-0005

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

התכנית הוגשה ללא תאום עם מחלקת התכנון, ישירות לוועדה המחוזית, לכן כל הכתוב בדברט הוא באחריות היזם והאדריכל. מחלקת התכנון לא בדקה את הנתונים ואת הכתוב בדברט זה.

**מיקום:**



דיזינגוף 10



לבנדה 53 / ראש פינה 30

**כתובת:**

מגרש מוסר - דיזינגוף 10  
מגרש מקבל - לבנדה 53/ראש פינה 30

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	73-76	-
7111	מוסדר	חלק	104	-

**שטח התכנית:**

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 : 742 מ"ר.  
מגרש מקבל - לבנדה 53/ראש פינה 30 : 1548 מ"ר.

**מתכנן:** מילוסלבסקי אדריכלים

**יזם:** אמרלד גלילאו נכסים בע"מ

**בעלות:**

**מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10**  
דורה ונחמן אוקס באמצעות מיופה כוח עו"ד אלון עזרון ממשרד חיים קוסבסקי

**לבנדה 53 / ראש פינה 30 – מגרש מקבל**  
אמרלד גלילאו נכסים בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5283-תא/507-1335801 - העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב דיזינגוף 10 למגרש לבנדה 53 דיון בהפקדה	05/03/2025 13 - 25-0005

**מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 :**  
מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהג"מ בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית. תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו. אישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר התקבל בתאריך 06.01.21.

**מגרש מקבל - לבנדה 53 / ראש פינה 30 :**  
מגרש בבניה – החלה בניית המגדל עם עירוב שימושים למסחר, מלונאות, משרדים ומגורים על פי היתר מס' 23-0395.

**מדיניות קיימת:**  
לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וחיזוק אזורי המע"ר בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בניה לתעסוקה. ובכלל זה חיזוק תחום המלונאות באמצעות הגדלת מצאי חדרי המלון בדרום העיר.

**מצב תכנוני קיים :**  
**מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 :**  
תכניות תקפות: 2650 ב', 219, 58, מ, ג', ע', 4971, 5145.  
יעוד קיים: אזור מגורים א  
שטח המגרש: 742 מ"ר  
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.  
סה"כ זכויות הבניה אשר נותרו להעברה ממבנה זה הינם 175.25 מ"ר  
(לאחר העברה של 162.21 מ"ר בתכנית תא/מק/ 4971 ולאחר העברה של 142.49 מ"ר בתכנית תא/מק/ 5145).

**לבנדה 53 / ראש פינה 30 :**  
תכניות תקפות: 2650 ב', תא/ 4043, תא/מק/ 5145  
יעוד קיים: אזור תעסוקה מטרופוליני  
שטח המגרש: 1548 מ"ר  
זכויות בניה: 18,751 מ"ר עיקרי, 7,090 מ"ר שרות  
גובה: 33 קומות

**מצב תכנוני מוצע :**  
**מטרת התכנית :**  
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנים לשימור וחיזוק אזור המע"ר בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בניה לתעסוקה ובכלל זה הגדלת מצאי חדרי המלון בדרום העיר.

**עיקרי הוראות הבינוי ברח' לבנדה 53 :**

1. תוספת של 1,400.83 מ"ר עיקרי לשימושי תעסוקה ע"פ תא/4043 (משרדים ו/או מלונאות) ותוספת של 528.11 מ"ר שירות (בהתאם לשיעור שטחי השירות בתב"ע התקפה - 37.7%).  
**תוספת השטחים נעשית לתוך נפח המגדל בן 33 הקומות אשר אושר בתוכנית הקודמות. (לא מתבצעת תוספת קומות במסגרת תוכנית זו)**
2. ללא תוספת מקומות חניה, שימוש במקומות החנייה הקיימים בהיתר.
3. כל יתר הוראות הבינוי והעיצוב במגרש יהיו ללא שינוי ובהתאם לתוכנית התקפות במגרש.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5283-תא/507-1335801 - העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב דיזינגוף 10 למגרש לבנדה 53 דיון בהפקדה	05/03/2025 13 - 25-0005

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב מאושר (תא/ 4043 + תא/מק/ 5145)	נתונים	
בהתאם למצב הקיים + 1,400 מ"ר עיקרי לשימושי תעסוקה (משרדים/מלונאות).	סה"כ: 18,751 מ"ר, מתוכם: - 15,156 מ"ר עיקרי לתעסוקה (משרדים /מלונאות /מסחר) - 3,075 מ"ר עיקרי למגורים - 520 מ"ר עיקרי ציבורי	מ"ר	סה"כ זכויות בניה עיקרי
בהתאם למצב הקיים + 528 מ"ר שירות לשימושי תעסוקה (משרדים/מלונאות).	סה"כ: 7,090 מ"ר, מתוכם: - 5,800 מ"ר עיקרי לתעסוקה (משרדים /מלונאות /מסחר) - 1,160 מ"ר עיקרי למגורים - 130 מ"ר עיקרי ציבורי	מ"ר	סה"כ זכויות בניה שירות
ללא שינוי	33	קומות	גובה
ללא שינוי	111 חניות + 5 חניות נכים		מקומות חניה

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**  
ל.ר.

זמן ביצוע : מידי

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת תכנון יפו-דרום)

לאחר שהצוות המקצועי במנהל ההנדסה בחן את התכנית המוצעת, לא נמליץ ללשכת התכנון לקדם את התכנית הנ"ל.

קודם לבקשה הנ"ל אושרה בתא השטח תכנית ראשית ולאחריה אושרה תכנית לניוד זכויות משימור כמתואר להלן:

התכנית הראשית, תא/4043, 507-0073395 אושרה ע"י הוועדה המחוזית למתן תוקף במהלך יוני 2017. תכנית עיצוב למתחם אושרה במרץ 2021. התכנית, שנמצאת בשלבי מימוש מתקדמים, שטחה כ- 1.9 דונם וכוללת מגדל מעורב שימושים למלונאות, תעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור ברח"ק של כ- 11.5 והקצאות ציבור מבונות מינימליות של כ- 650 מ"ר בלבד.

במקביל לאישור תכנית העיצוב והיתרי הבניה, קודמה ואושרה לבקשת יזם התכנית, תכנית בסמכות מקומית לניוד זכויות משימור תא/5145 - "ניוד זכויות מדיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25 למגדל ברחוב לבנדה 53", 507-1096775. במסגרת התכנית נויידו למגדל 6,150 מ"ר שטח עיקרי ביעוד תעסוקה (המהווים 50% מהשטח העיקרי המותר ע"פ התכנית הראשית) ונוספו 2,319 מ"ר שטחי שירות.

בכך מוצה היקף זכויות הניתן להעברה למגדל מכוח תכנית השימור, הקובעת כי שטח הבנייה העיקרי המתווסף למגרש המקבל לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו ע"פ התכנית התקפות.

יתרה מכך, יובהר כי לצורך קידום התכנית המניידת ובשם התועלת הציבורית שהתקבלה משימור המבנים במגרשים המוסרים, אף הוגדל באופן משמעותי הרח"ק המירבי שנקבע בתכנית המתאר תא/5000 עבור אזור זה (רח"ק של 12.8) לרח"ק של כ- 16.8.

**אנו ממליצים לוועדה המקומית להתנגד לקידום התכנית המבוקשת**, היות שזו אינה תואמת את תכנית המתאר, את תכנית השימור ואת המדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה שלא לקדם תכנית לתוספת זכויות ללא תועלות ציבוריות ושאינן תואמות את תכנית המתאר. כמו כן, תא השטח נמצא בקיבולת המקסימלית שלו ובניצול מיטבי של תא השטח לשימושים מעורבים. משכך, כל תוספת תגרום עומס ברמת תפעול הבניין וברחובות הסמוכים ותכביד על התשתיות הציבוריות שנמצאות בחסר במרחב.

במידה והוועדה המחוזית תחליט לקדם את התוכנית, מבקשים שהתוכנית תחזור לאגף התכנון לבדיקות ותיאומים טכניים כגון: מדידה הפקת תשריט יעודי קרקע במצב הנכנס ובמצב היוצא וכדומה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1335801 תא/5283 - העברת זכויות ממבנה לשימור ברחוב דיזינגוף 10 למגרש לבנדה 53 דיון בהפקדה	05/03/2025 13 - - '25-0005

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון :**

אורלי אראל: הוגשה לוועדה המחוזית תוכנית לניוד זכויות מדיזנגוף 10 ללבנדה 53. אנחנו ממליצים לוועדה לא להמליץ על הפקדה לוועדה המחוזית. התוכנית סותרת את תוכנית המתאר ותוכנית השימור תכנית זו מציעה לנייד זכויות כבר בפעם שלישית לבניין הזה. בעצם נעשתה העברת זכויות משימור והבניין כבר מיצה את כל הזכויות שלו, הוא נמצא ברח"ק הרבה יותר גבוה מהמתאר כתוצאה מהניוד הראשון של השימור שאותו קידמנו. במידה ואתם תמליצו שכן לקדם את התכנית או הוועדה המחוזית תחליט שכן להפקיד את התוכנית, אנחנו מבקשים שהיא תחזור אלינו לתיאומים טכניים החל ממדידות וכלה בכל ההסכמים שנבדוק אותם לנושא השימור וההתניות. ליאור שפירא: אנחנו יכולים להמליץ אם אנחנו רוצים?

אודי כרמלי: אנחנו יכולים להמליץ אבל זה לדעתי לא ראוי כי זו בעצם סתירה מובנית מתוכנית המתאר כי אנחנו לא חושבים שיש הצדקה. אנחנו בוררים בקפידה מתי תוכנית צריכה לסתור את תוכנית המתאר. ברגע שאנחנו מאשרים דבר כזה בעצם אנחנו תומכים בכל ניוד זכויות שמנוגד לתוכנית המתאר. אין לנו כאן איזושהי התנגדות היסטורית ברמה הסופית של זה. מצד אחד אנחנו לא יכולים לעמוד מאחורי עמדה נוקשה מול יזמים שאנחנו שומרים על עקרונות תוכנית המתאר וביד שנייה לאשר דברים שחורגים מתוכנית המתאר בקלות. לכן ההמלצה שלנו לכם זה להתנגד. ליאור שפירא: מקבלים את חוות דעת הצוות ואנחנו לא ממליצים על הפקדת התוכנית.

### **בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**לא לקדם התכנית המבוקשת**, היות שזו אינה תואמת את תכנית המתאר, את תכנית השימור ואת המדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה שלא לקדם תכניות לתוספת זכויות ללא תועלות ציבוריות ושאין תואמות את תכנית המתאר. כמו כן, תא השטח נמצא בקיבולת המקסימלית שלו ובניצול מיטבי של תא השטח לשימושים מעורבים. משכך, כל תוספת תגרום עומס ברמת תפעול הבניין וברחובות הסמוכים ותכביד על התשתיות הציבוריות שנמצאות בחסר במרחב.

במידה והוועדה המחוזית תחליט לקדם את התוכנית, מבקשים שהתוכנית תחזור לאגף התכנון לבדיקות ותיאומים טכניים כגון: מדידה הפקת תשריט יעודי קרקע במצב הנכנס ובמצב היוצא וכדומה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	05/03/2025 14 - - '25-0005

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

**מיקום:**

ממערב: גוש 7093-חלקה 404, 549; ממזרח: רח' חפץ חיים; מדרום: גוש 7093-חלקה 549; מצפון: רח' נחלת יצחק.

**כתובת:** רח' נחלת יצחק 22, 24, רח' חפץ חיים 7, 9, תל אביב-יפו.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	סוג גוש	כל הגוש	291, 290, 151, 149	536

**שטח התכנית:** 1.791 דונם.

**מתכננים:**

אדריכל: בר אוריין אדריכלים  
אדריכל נוף: בלוקא אדריכלות נוף  
יועץ סביבתי: ESD  
יועץ תנועה: דגש הנדסה

**יזם:** אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ

**בעלות:** פרטיים. רשימת הבעלים מפורטת בנספח א' לתקנון.

**מצב השטח בפועל:**

בחלקה 151: מבנה דירות מגורים בן שתי קומות, בעל מסחר בקומת הקרקע. במבנה 11 דירות, מחסן ו-2 חנויות.

בחלקה 149: מבנה מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות

בחלקה 290: מבנה תעשייתי המשמש כמוסך

בחלקה 536: חלק החלקה הכלול בתכנית הינו קטע דרך ללא מוצא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>14 - 0005-25</b>

### מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3833 אושרה למתן תוקף בתאריך 26.06.2016 וכוללת הסבת שטח בייעוד תעסוקה למגורים, הקצאת שטחים פתוחים, מוסדות ציבור ודרכים. התכנית קובעת שטח ציבורי מבונה, זיקת הנאה, הרחבת דרכים קיימות ופינוי מפגעים סביבתיים במרחב הפרויקט. סה"כ שטחי התכנית התקפה 4.236 דונם. מתוך שטחים אלו, 2.445 דונם יועברו לבעלות עיריית תל אביב יפו כשטחים לטובת הציבור: שטחים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור, ודרכים. 1.791 דונם משטח התכנית ישמשו עבור מגדל מגורים ושטחי ציבור בנויים. גובה הבניה המותרת הוא 36 קומות, עד גובה של 106.75 מ'. התכנית כוללת 120-140 יח"ד, מתוכן כ- 20% דירות קטנות. בכפוף לסעיף 6.7 בתכנית תא/3833, תנאים למתן היתרי בניה, מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.

### מצב תכנוני מוצע:

- **תיאור כללי** – במגרש המיועד למגורים, הקמת מגדל בן 29 קומות מעל 4 קומות מרתף, ובו כ-120 יח"ד. בנוסף, שטח ציבורי מבונה בתחום הבניין, ופיתוח שטח בזיקת הנאה.
- הכניסות למבנה המגורים וכן לשטח הציבורי המבונה יהיו מרחוב נחלת יצחק ו/או מרחוב חפץ חיים. תותר גם גישה לשטחים הציבוריים מכיוון זיקת הנאה ממערב.
- כניסה תת קרקעית לחניון מרחוב חפץ חיים תעשה דרך רמפה בחלקו הדרומי של המגרש.
- בחלקו המערבי של המגרש מתוכנת רחבה פתוחה לציבור בהתאם לתשריט התכנית המאושרת.

### טבלת נתונים:

מבוקש	לפי תב"ע תקפה תא/3833	נתונים	
11,972 מ"ר	13,300 מ"ר	שטח עיקרי	מ"ר
4,009 מ"ר מעל הקרקע	2,681 מ"ר בעל הקרקע 9,000 בתת הקרקע	שטחי שרות	מ"ר
ממוצע 12 מ"ר ליח"ד - 1,440 מ"ר	בנוסף לשטחי הבניה יותר לבנות מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר ליח"ד	מרפסות	מ"ר
29 קומות עד 106.75 מ'	עד 36 קומות עד 106.75 מ'	גובה	קומות מ'
סטייה של 5% ל-35%	30%	תכסית	% מתא שטח
85% משטח המגרש, לפחות 15% שטחים חדירי מים	85% משטח המגרש, לפחות 15% שטחים חדירי מים	תכסית מרתפים	

### עיקרי הוראות התכנית:

התכנית הינה תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש המיועד למגורים ברחוב נחלת יצחק פינת רחוב חפץ חיים. המגרש בשטח של 1.791 דונם לייעוד מגורים, כולל שטח ציבורי בנוי וזיקת הנאה. התכנית מציעה הריסת 3 מבנים קיימים הכוללים 12 יחידות דיור ובניית מגדל מגורים הכולל כ-120 יח"ד, כולל כ-20% דירות קטנות (בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר, לפי הנחיות התב"ע התקפה) ובתמהיל מגוון. גובה המגדל 29 קומות, עד 106.75 מ' גובה. התכנית מבטלת קטע דרך ללא מוצא שהינו יתרה של דרך היסטורית שלא קיימת יותר, ובשטח זה ושטחים נוספים מייעדת זיקת הנאה לטובת הציבור. בתכנון המבנה, שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן בשטח של 300 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות. השטחים המבונים לשימוש ציבורי ממוקמים לאורך רחוב נחלת יצחק ולכיוון זיקת הנאה ממערב. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.

פתרונות החנייה לכלל הפרויקט יהיו בתת הקרקע, כאשר הגישה למרתפים הינה מרחוב חפץ חיים ממזרח.

הדמיה – מבט מכיוון צפון (רח' נחלת יצחק):



תכנית קרקע ופיתוח השטח :



- |                       |               |            |              |
|-----------------------|---------------|------------|--------------|
| שטחי ציבור            | מגורים        | פינוי אשפה | זיקת הנהגה   |
| כניסה לשטחים ציבוריים | כניסה למגורים | שירות/טכני | כניסה לרכבים |

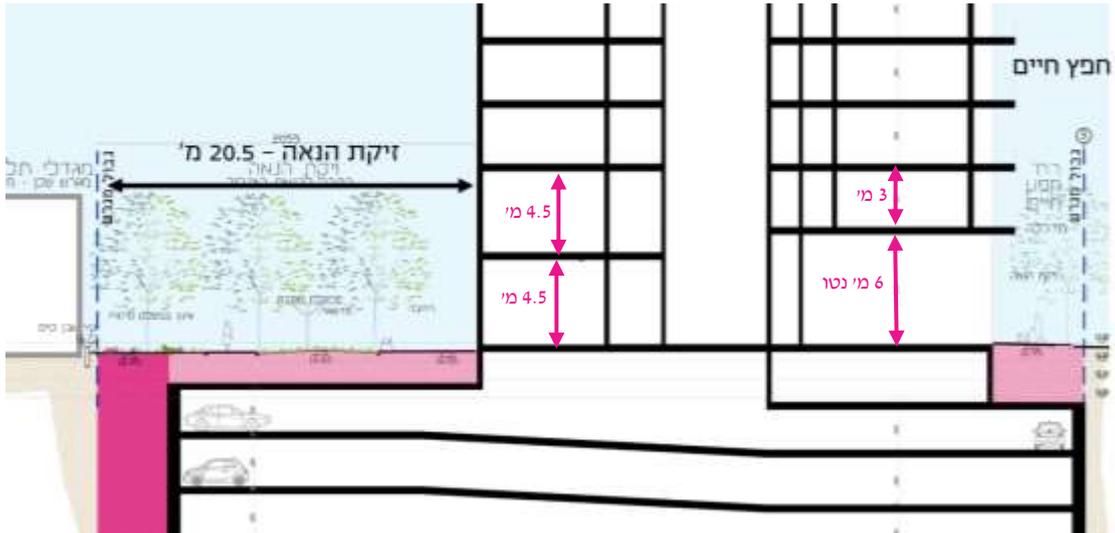
**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

**2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. מגדל מגורים בגובה התואם לגובהם של "מגדלי תל אביב" הסמוכים. בקומת הקרקע ו/או בקומה הראשונה שטח ציבורי בנוי.
- ב. המגדל בגובה של 29 קומות ועד 106.75 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קומת הקרקע בגובה של 6 מ' נטו. גובה קומה לשטח ציבורי בנוי לא יפחת מ-4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.5 מ' וגג טכני עם מעקה עד גובה 7 מ'.
- ג. קווי הבניין יהיו לפי הנקבע בתב"ע 3833-מגורי הנחלה. קו בניין קדמי: 5.5 מ', קו בניין אחורי: 5.5 מ', קו בניין צידי שמאלי: 20.5 מ' לזיקת הנאה, קו בניין צידי ימני: 3 מ'.
- ד. תמהיל: התמהיל הנדרש בתב"ע: 120-140 דירות, מתוכן כ-20% דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר, שטח "פלדלת" עד 75 מ"ר.

אחוז מתוך כלל הדירות	כמות יח"ד	מס' חדרים	קטגוריה יזם (שטח פלדלת, מ"ר)	קטגוריה מפורטת (שטח פלדלת, מ"ר)	קטגוריה (שטח פלדלת, מ"ר)
22%				35-40	<b>דירות קטנות מאוד 35-50</b>
				41-50	
	13%	16	2	56	<b>דירות קטנות 51-65</b>
	1%	1	2	63	
8%	9	3	75	<b>דירות בינוניות 66-75</b>	
				76-85	<b>דירות בינוניות גדולות 86-105</b>
				86-95	
27%	32	4	101-102	96-105	<b>דירות גדולות 106-120</b>
12%	15	4	109	106-110	
				111-120	
20%	24	5	124-125	<b>121-148</b>	<b>דירות גדולות מאוד +121</b>
19%	23	5	149-176	<b>+149</b>	
<b>100%</b>	<b>120</b>				<b>סה"כ</b>

- ה. שטחים ציבוריים: שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות, השטח למבני הציבור יתפרש בין קומת הקרקע וקומה ראשונה, ויפנה לנחלת יצחק מצפון, זיקת ההנאה ממערב ומדרום. שטחים נלווים לשימוש הציבורי יוקצו במרתפים (חדר אשפה, חניות וכדומה). גובה קומה לשטח ציבורי בנוי לא יפחת מ-4.5 מ'. הכניסה לשטח הציבורי הבנוי תהיה מכיוון זיקת ההנאה ממערב, ותתאפשר כניסה גם מרחוב נחלת יצחק. השימושים לשטחי הציבור עדיין לא נקבעו על ידי היחידות הרלוונטיות בעירייה ולכן הבינוי של שטחים אלה מוצג כגנרי.



## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים –

- המגדל יחופה בחיפוי קשיח בגוון בהיר, בשילוב הדגשות עיצוביות בגוון המוצג במסמכי תכנית העיצוב. החיפויים הקשיחים יהיו חיפוי פח/אלומיניום/יורופאנל/אלוקובונד/דקטון וכדומה.
- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקלטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפקלטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב יפו.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין.
- כל המעקות יהיו ממסגרות.
- חזיתות וחומרי הגמר של השטח הציבורי הבנוי יקבעו בתיאום עם אגף מבנה הציבור בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.

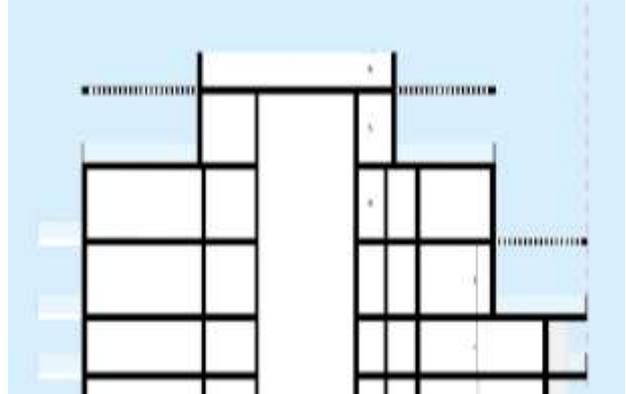
### ב. מרפסות -

- הבלטת המרפסות לכיוון צפון (רחוב נחלת יצחק), מזרח (רחוב חפץ חיים) ודרום הבלטה של 1.2 מ' מקיר המבנה, ולכיוון מערב וזיקת ההנאה הבלטה של 2.4 מ' מקיר המבנה.
- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, כפי שמופיע בתכנית העיצוב.

חתך צפון דרום

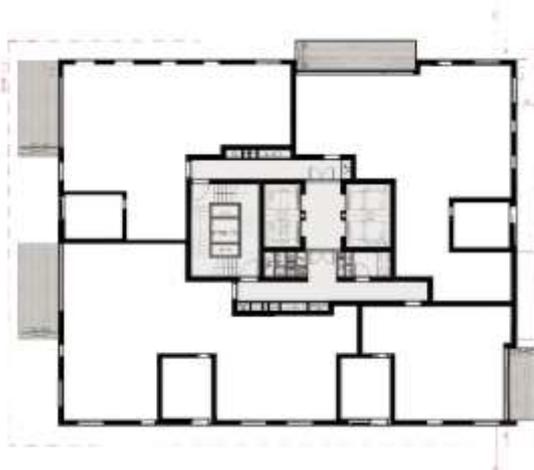


חתך מזרח-מערב



ג. **קומה טיפוסית** - קומה טיפוסית לא תובלט מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן. בקומות 18-29 השטח הטכני למעבים ושטחי מרפסות יושלמו בבינוי.

קומות 18-26



קומות 2-17



ד. **מסתורי כביסה** - לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה. מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

תכנית קומה טיפוסית



- ה. **שילוט** - יהיה על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.
- ו. **חזית חמישית** - מערכות טכניות יוסתרו על ידי מעקה גג.
- ז. **תאורה אדריכלית** - לא תותר תאורה אדריכלית על המבנה.

**2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

**א. קומת הקרקע**

- בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למגורים ושימושים ציבוריים.
- בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגונן ומרוצף אשר בזיקת הנאה לציבור ללא מגבלות שימוש, שהיה וזמן.
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התכנית הראשית. חלקי החזית באזורים המשמשים את דיירי המבנה והשטחים הציבוריים לא יאטמו.

**ב. כניסות המבנים**

- למגורים ולשימושים הציבוריים תהינה כניסות נפרדות.
- הכניסות לשימושים הציבוריים יהיו מכיוון זיקת הנאה ממערב. תותר כניסה נוספת גם מכיוון רח' נחלת יצחק.
- הכניסה ללובי המגורים תותר גם מכיוון רח' נחלת יצחק וגם מרח' חפץ חיים.
- הכניסה למרתפי החנייה תתבצע מכיוון מזרח מרחוב חפץ חיים, בחלקו הדרומי של המגרש. חצי הרמפה בתוך תחום המבנה וחציה מחוצה לו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>14 - - 0005-25</b>

### ג. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע יתוכנן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה. כמו כן ימוקמו חדרים טכניים וחדרים תפעוליים עבור פינוי האשפה, וחדרים לדחסניות בקרקע ו/או בתת הקרקע.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. כמו כן, ימוקמו חדרי אצירת אשפה, חדרי מחזור וחדרים עבור דחסנית בתת הקרקע. חללים אלו ישמשו הן את המגורים והן את השטחים הציבוריים.

#### 2.4 נגישות

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

#### 2.5 תנועה

בקומות המרתף יתוכננו 160 חניות או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה הנמוך מביניהם. 234 מתקני חניה לאופניים ימוקמו בקומת המרתף הראשונה וכן 9 חניות בשטחי הפיתוח לאורך הדופן הדרומית. גישה לחניות האופניים במרתף בקרבה לשביל האופניים ודרך מעליות האלונקה.

#### 2.6 מערכות

- **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, טרנספורמציה ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.
- צוברי הגז ישולבו בפיתוח כמוצג במסמכי תכנית העיצוב
- תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה.
- לא יותרו רפפות בפיתוח, תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפה בנפח הבניין, בחזית הדרומית, ברמפת הכניסה לחניון, בהתאם למסומן בחזית במסמכי התכנית.
- **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מ"א ירוכזו בחלל טכני בקומות כחלק מנפח הבניין ועל הגג ויוסתרו על ידי רפפות ומעקה הגג.
- **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, חדר הטרפו וגנרטור יאווררו באמצעות פירים לגג ו/או לאזור הרמפה בתוך הנפח הבנוי. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. לא יותרו רפפות יניקה או הוצאת אוויר בפיתוח.
- **תאים פוטוולטאים** - בהתאם למדיניות עירונית – חימום מים באמצעות משאבות חום ופינוי הגג לצרכי התקנת מערכת PV.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>14 - - 0005-25ב' -</b>

- **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –**
  - אצירת אשפה תתבצע בתת הקרקע ובחדרים יעודיים בקומת הקרקע. פינוי האשפה יבוצע מקומת הקרקע מחלל סטרילי המופרד משאר השימושים.
  - בתת הקרקע ימוקמו 2 דחסניות על במות הרמה נפרדות אשר יפונו מקומת הקרקע, וכן חדר מחזור ואצירת אשפה עבור שימוש המגורים והשימוש הציבורי.
  - במפלס הרחוב ימוקמו רק חדרי דחסניות וחללים טכניים לשימוש חברת הניהול בפינוי האשפה. מעליות המשמשות להעברת האשפה מתת הקרקע לפינוי בקומת הקרקע יהיו נפרדות.
  - כל המערך יתואם מול אגף התברואה העירוני ויתוכן ע"פ הדרישות העירוניות.
  - **כיבוי אש –** ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
  - **פילרים ומתקנים טכניים הקיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יועתקו במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).**

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### תיאור כללי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו בזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב יפו.

#### 3.1 זיקות הנאה

- א. כל שטח המגרש שאינו בנוי ירשם כשטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.
- ב. זיקת הנאה במערב המגרש תתוכן כרחבה נגישה עם מעבר חופשי דרכה, ותפותח כחלק המשכי למדרכות העירוניות. הרחבה תכלול אזורי ישיבה, פרגולות וגינון. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו.
- ג. הרחבה תתוכן כך שניתן יהיה בעתיד ככל ומגדלי ת"א יפתחו חזית מסחרית לעברה לייצר חיבור בין המגרשים.
- ד. מפלסי הפיתוח ועיצובו יותאמו לפתיחה עתידית של מסחר לרחבה בזיקת ההנאה מכיוון מגדלי תל אביב ממערב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>14 - - 0005-25ב'</b>

ה. ישמר שביל מעבר דרומה לגג הרמפה של מגרש מגדלי תל אביב ברוחב שלא יפחת מ-1.3 מ' + רצועת גינון ברוחב של כ-55 ס"מ.

### **3.2. מדרכות בהיקף המרחב**

- א. השטח בין קו המגרש לאורך רחובות נחלת יצחק וחפץ חיים עד לדופן המבנה יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, ויפותחו כשטח מדרכה בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו ויתוחזקו ע"י עיריית תל אביב יפו בכפוף לחתימה על הסכם אחזקה.
- ב. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, בתי גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.

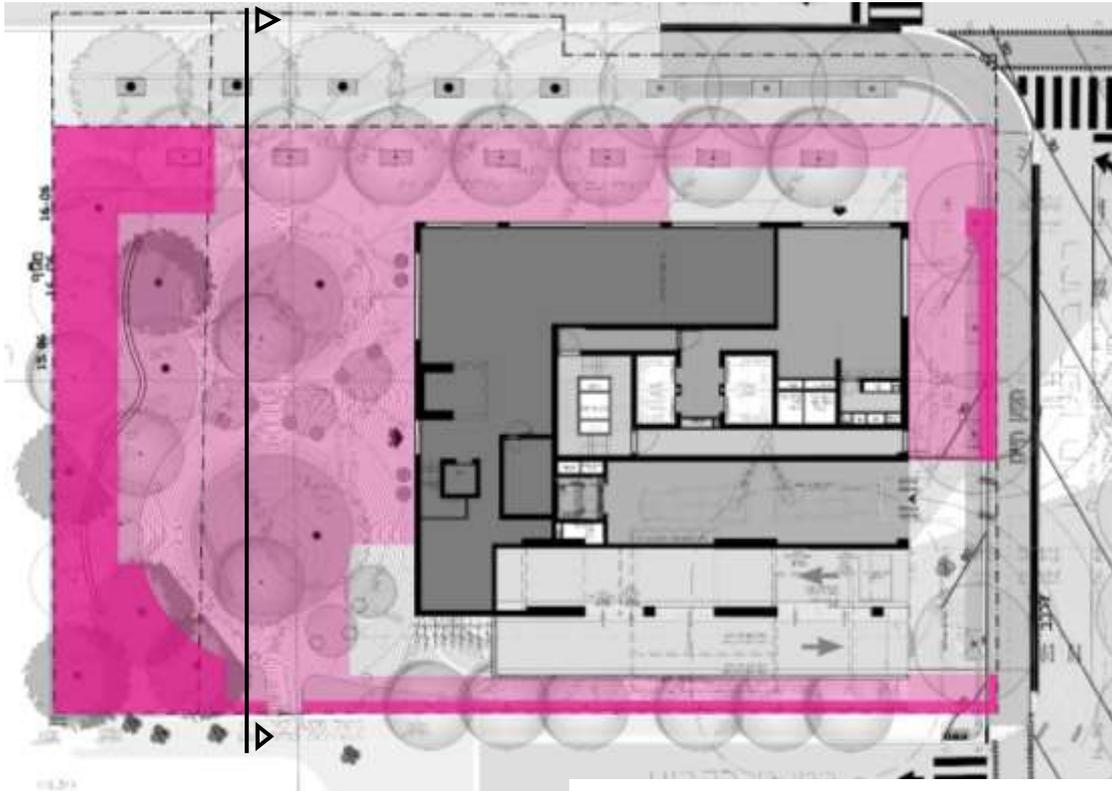
### **3.3. מי נגר**

לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית, שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. שטחי החלחול יהיו בהתאם לנספח בניה ירוקה מאושר. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

### **3.4. פיתוח השטח**

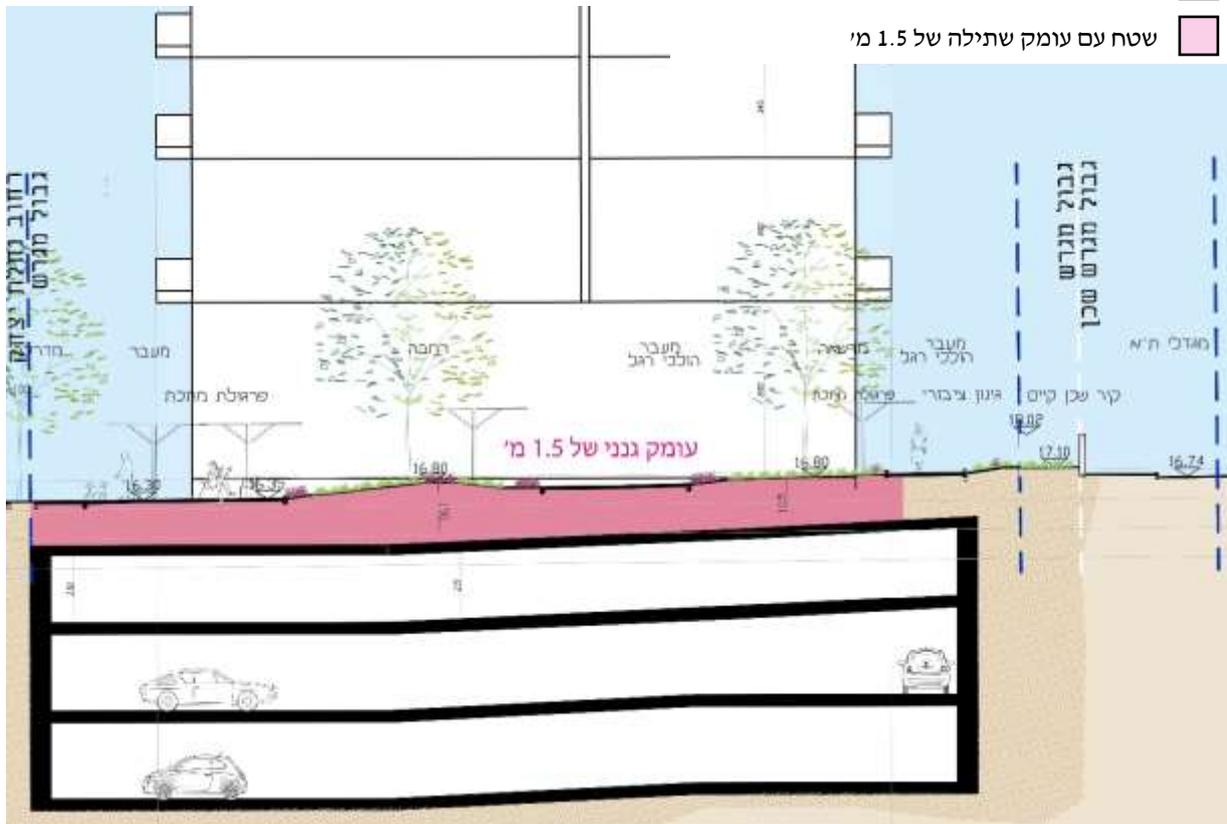
- א. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח לחלחול ונטיעות. מפלס הכניסות למבנים לכל השימושים יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליהם וללא מדרגות והפרשי מפלסים. גג החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק של 1.5 מ' בבית גידול המשכי כפי שמוסמן במסמכי תכנית העיצוב.
- ב. **בתי גידול לעצים בתוכנית** עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה – בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב יפו בתוקף ולפחות בנפח - 24 מ"ק לעץ. הנפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים. בתי הגידול לא יבלטו ממפלס הקרקע.
- ג. **עצים לשימור בתחום התכנית** עצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. כל עבודת בנייה ופיתוח בתחום רדיוס השימור של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.
- ד. **כנגד עקירת העצים שאינם לשימור, יינטעו עצים בוגרים לאורך רחוב נחלת יצחק, חפץ חיים וברחבת זיקת הנאה.** מפרט העצים ובתי הגידול יהיו חלק מתכנית העיצוב ויאושרו על ידי אגרונום העיריה.

סכמת חלחול ושטחים בעלי עומק גנני-



שטח חלחול

שטח עם עומק שתילה של 1.5 מ' ■



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>14 - - 0005-25ב'</b>

#### 4. מאפייני בניה ירוקה

##### 4.1

**תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה לפי מדיניות תא/9144 לתכנון בר קיימא להוצאת היתרי בנייה.**

##### 4.2

###### **א. דו"ח רוחות**

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יבדק משטר הרוחות לבטיחות ונוחות הולכי רגל המתאימות לקרטיונים על פי הנחיות הוועדה המקומית בזמן ההיתר, ככל ויידרש יוטמעו אלמנטים למיתון הרוח באזורים בהם שי חריגה כגון: פרגולות, עצים, גגונים וכד'.

###### **ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

יוגש דוח בשלב העיצוב ללא חריגות משמעותיות וללא צורך בשינויים בשלב התכנון המפורט.

###### **ג. יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה ויחידות הדיור יעמדו בדירוג B לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

###### **ד. ניהול מי נגר**

ניהול מי נגר יתבצע על ידי מספר אמצעים: מערכת החדרת מי נגר מהגגות והמרפסות, השהית מי נגר על גבי גגות טכנים בעזרת גג כחול, השהית מי נגר בחתך הפיתוח בערוגות הגינות מעל תקרת מרתף וחלחול בגינות מחוץ לגבולות המרתף. עקרונות החישוב והמשמעויות לתכנון יהיו על פי הדו"ח ההידרולוגי המאושר.

###### **ה. חסכון במים**

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינות עפ"י הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות. יותקן מתקן מינירליזציה לשימוש בהשקיית צמחייה.

###### **ו. הנחיות לבידוד תרמי**

בנספח בנייה בת קיימא יוצגו חתכים עקרוניים לפי עמידה בדרישות התקנים הרלוונטיים והנחיות הוועדה.

###### **ז. ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>14 - - 0005-25ב'</b>

### 5. גמישות:

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

### 6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור מחלקת נכסים לרבות לתכנון הפנים של שטחי הציבור.
3. תנאי להוצאת היתר ראשון – לרבות חפירה ודיפון, יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הציבוריים הבנויים.
4. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
6. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
7. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון הפיתוח.
8. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
9. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
10. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

### 7. תנאי לתחילת עבודות

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

### 8. תנאי לתעודת גמר

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.

מס' החלטה	התוכן
05/03/2025 14 - - 0005-25ב'	תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב יפו.
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו B-LEED לפחות ליחידת דירור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
9. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
10. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

#### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:

1. סיום תאום מול אגף תנועה.
2. סיום תאום תכנית פיתוח מול יחידת אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח.
3. יש להציג את הבינוי ללא גמישויות ובהתאם למסמכי התכנית המאושרת.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא ואנרגיה.
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
6. סיום תאום השטח הציבורי הבנוי מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, ופתרון פינוי האשפה.
7. חתימה על כתב התחייבות לעריכת הסכם הקמת השטחים הציבוריים הבנויים.
8. השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יהיו בתחזוקה עירונית.
9. חתימה על כתב התחייבות לעריכת הסכם הקמת ואחזקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:

אדר' גידי בר אוריין מציג את התכנית.

ליאור שפירא: השצי"פ של מגדלי תל אביב האם אתם מחברים את זה עו"ד יוני אפרתי מנהל הפרויקט: אנחנו נתבקשנו על ידי העירייה הצוות לייצר חיבור לשפ"פ של מגדלי תל אביב, ואנחנו סימנו ונבצע התאמת גבהים אצלנו, אפשר לראות את זה בתוכנית הפיתוח והנה רואים את זה במקום. מצביע על המקום במצגת. יהיה חיבור ויהיה אפשר לעבור בין שני המקומות האלה. מעבר בלי מדרגות הם מנגישים מעבר נגיש.

זהר שמש: התכנית שמוצגת בתוכנית העיצוב הסתמכה על גמישות שלא קיימת ועל כן יש להציג את הבינוי ללא גמישויות ובהתאם למסמכי התוכנית המאושרת.  
עו"ד מנור: אני לא בטוח שיש פה בכלל אישיו אבל דעתי ולדעתי שאין כאן בעיה לאשר תכנית של 35% כי הטעות נבעה שחשבו שאנחנו צריכים פה גמישות מכוח התקנות שבוטלו והתקנות החדשות וסעיף המעבר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/3833(1) - מגדל הנחלה - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי</b>	<b>05/03/2025</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>14 - - 0005-25ב'</b>

אבל העניין הוא ש- א' הנתון של השלושים אחוז שמופיע בתב"ע הוא לא נתון מרבי כי בתב"ע הזאת איפה שרצו לקבוע מרבי כתבו את זה במפורש, יש כמה דוגמאות של ערכים שרואים בטבלה שכתוב זה נתון מרבי וזה נתון מנחה. מעבר לזה, התוכנית הזאת קובעת שחלה עליה ל'4 זה מפורש וכתוב בטבלה של היחסים של'4 גוברת על ההוראות של התב"ע ומכיוון שכאן יש לנו בקומת הקרקע, רוב השטח הוא שטח ציבורי בנוי אז ברור שהנתון הרלוונטי הוא מה ל'4 אומרת עד 50%. פה מבקשים 35% כדי לאפשר את המבנה הציבורי המלא כמו שאתם רואים אותו ולכן אנחנו חושבים שאין מניעה לאשר את זה. הראלה אברהם אוזן: אלה תוכניות שחלות על מגרשים ברשימה קבועה. המגרש הזה לא נכנס בכלל לתחולה של ל'4 ולא לתכנית צ' שהחליפה אותה. עו"ד מנוח: כתוב במפורש שמכילים את ל'4. יש שם תאי שטח אבל לגבי המגרש שלנו הוא מגרש דו יעודי יש פה מבנה ציבורי.

הראלה אברהם אוזן: זה לא לפי הייעוד שלו. עו"ד מנוח: כתוב שהייעוד שלו הוא למגורים ולא ולמבני ציבור כתוב מפורש. הראלה אברהם אוזן: ל'4 וצ' לא חלות על מגרשים מהסוג הזה. הן חלות על מגרשים ציבוריים, מובהקים לפי מה שרשום בהוראות שלו.

עו"ד מנוח: בכל מקרה תראו שם את טבלה בסעיף חמש עשתה אבחנה ברורה בין נתונים שהם נתונים מרביים וכתוב אלה נתונים מיירבים צפיפות, מספר דירות כתוב שם נתונים מרביים. לגבי התכנית לא כתוב שזה מרבי וזה גם הגיוני שלא משום קבעו שתנאי להוצאת היתר בנייה, הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בתוכנית העיצוב האדריכלי אפשר לראות לראשונה איזה תכנית צריך, לדעתי לאשר את 35% כדי שאפשר יהיה לבנות את זה, בהחלט סביר ורצוי זאת.

הראלה אברהם אוזן: יש לי בטבלה חמש מספר 30% עו"ד מנוח: יש לה הערות איפה שבטבלה 5 רצו לקבוע מירבי קבעו מרבי יש שם הערות. בנתונים לגבי מספר דירות וצפיפות יש הערה וכתוב נתון זה הינו מקסימאלי. לגבי התכנית לא קבעו את זה וזה הגיוני משום שבתוכנית הזו, אמרו שצריך תוכנית עיצוב אדריכלי כי יש פה מבני ציבור. מבני ציבור צריך לראות איפה הוא יושב על איזה חזיתות, לאיזה כיוון מאיפה תהיה הנגישות. לכן שבמקרה שהתב"ע לא קבעה שזה נתון מרבי אני חושב שאין בעיה לאשר את זה.

#### **דיון פנימי**

הראלה אברהם אוזן: עברתי על טבלה 5 ואני לא מקבלת את הפרשנות של עו"ד מנוח. זה נכון שיש שני ערכים שהם ערכי מקסימום של מס' יחידות הדיור והצפיפות שלדעתי זה אומר שרצו להבהיר שזה מקסימום. אך לבוא ולומר שאיפה שבטבלה זה מקסימום ואפשר לסטות מהנתון הזה וזה נתון מנחה אז יהיה רלוונטי לא רק לגבי אחוזי התכנית זה רלוונטי לגבי עוד נתונים כמו מס' קומות או קווי בנין ולכן אני לא מקבלת את הפרשנות הזו. 30% תכנית זה מס' מחייב. זה שמש: נבקש להוסיף משפט לחו"ד צוות שיש להראות פיתוח בגבול המערבי שיאפשר פתיחת חזית מסחרית בעתיד בדופן של מגדלי ת"א לדופן של הרחבה. ליאור שפירא: מאשרים את תוכנית העיצוב בתוספת ההערות.

#### **בישיבתה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

10. לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:
11. סיום תאום מול אגף תנועה.
12. סיום תאום תכנית פיתוח מול יחידת אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח.
13. יש להציג את הבינוי ללא גמישויות ובהתאם למסמכי התכנית המאושרת.
14. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא ואנרגיה.
15. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
16. סיום תאום השטח הציבורי הבנוי מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, ופתרון פינני האשפה.
17. חתימה על כתב התחייבות לעריכת הסכם הקמת השטחים הציבוריים הבנויים.
18. השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יהיו בתחזוקה עירונית.
19. חתימה על כתב התחייבות לעריכת הסכם הקמת ואחזקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
20. יש להציג פיתוח בגבול מערבי שיאפשר בעתיד פתיחת חזיתות מסחריות בדופן מגדלי תל אביב אל הפיתוח בזיקת הנאה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון וחוץ אריאלי

מס' החלטה

<tr\_yeshiva>

<ms\_yeshiva>

<seif>