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

פרוטוקול מספר 26-0003
א' אדר תשפ"ו 18/02/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מאיה נורי, עו"ד, אורנה ברביבאי

השתתפו ה"ה:	אלחנן זבולון	מ"מ יו"ר הועדה המקומית וסגן ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	משנה לראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	ענת הדני, עו"ד	סגנית בכירה ליועמ"ש
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	קרני פנינה גנוסר,עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	דני ארצי	מנהל תחום מקרקעין
	עדי בסיס, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון צפון
	מורין דוידזון	מתכננת תנועה ארוך טווח בכירה
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	דודו לניאדו	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	יונתן פרידמן	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

פרוטוקול מספר 26-0003 ב מיום 18-02-2026 אושר בישיבה מספר 26-0004ב מיום 04-03-2026

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

פרוטוקול מספר 26-0003
א' אדר תשפ"ו 18/02/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מאיה נורי, עו"ד, אורנה ברביבאי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1		רחוב ארלוזורוב מס' 63 - חלקת משנה 9 - תיק 2019-13731 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית תת"ל 70א'
.2	8		רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 2019-13734 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א'
.3	19	507-0774752	תכנית המחוגה דיון בתיקון טכני בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת
.4	44		עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בשטחי שירות (3)
.5	49		התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.6	66		הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3202) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.7	85		הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3209) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.8	104		הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (2104) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.9	126		ראול וולנברג 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.10	142		בניין מדעי בריאות הגוף והנפש, מכללה אקדמית תל אביב יפו דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.11	154	507-1290048	טבריה 2-4 דיון בהפקדה
.12	169		הוספת שטחי שירות לתכנית 1209א דיון בשטחי שירות
.13	172	507-1236413	בית אמריקה דיון בהתנגדויות
.14	201	507-1056480	ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג דיון בהתנגדויות

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה

בכבוד רב,

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

לדרפט מצורפת חוות דעת שמאי הוועדה רמי סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 22.12.2019 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 תת"ל 70א'.

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 דנה והחליטה כדלקמן: "לאשר ארכה, בת 250 ימים, למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6214 חלקה: 175 תת חלקה: 9
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 63
תובע: מנחם נגבי
בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

<u>תשריט סביבה:</u>

<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תת"ל 70א' - 2,490,000 ₪

<u>כתב השיפוי:</u>
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.

מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
חוות הדעת המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע רן וירניק):

תת"ל/70א': עפ"י התכנית תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את יכולת השינוע לבניין (לרבות לצורך שיפוץ). בנוסף לכך, אלמלא התכניות שמשנות את הסדרי התנועה ברחוב ארלוזורוב היה ניתן היתר להסדרת חניה בבנין.

חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

מצב תכנוני קודם – במועד הקובע לאישור תת"ל 70א' 18.7.2017, בחלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת, נוצלו כל זכויות הבניה האפשריות ולפיכך לא קיימת פגיעה בזכויות בניה.

זאת ועוד, בחלקה נשוא חוות הדעת לא הופקעו שטחים.

מצב תכנוני חדש – התת"ל לא שינתה את יעוד החלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת אלא ייעדה חלק משטח החלקות הסמוכות לחלקה הנדונה לטובת דרך מאושרת ו/ או דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן.

במסגרת העברת התכנית לעיון הציבור הוגשו התנגדויות והשגות רבות שחלקן התקבלו ובהתאם להמלצות החוקר צומצמה ההפקעה ברחוב ארלוזורוב כך שיכללו השטחים הנחוצים לתפקוד תקין של הרק"ל ושילובו במערך התנועה.

בכל מקרה, גבול התכנית לא יחצה את קו המרפסות של הבניינים הקיימים.

בסעיף 6.9 להוראות התת"ל נקבע כי עם אישורה של התת"ל יבוטלו הרצועות לתכנון על פי תמ"א 23 וכתוצאה מכך תת"ל 70א' מטיבה עם נשוא חוות הדעת בכך שמבטלת חלק מההפקעה שיצרה התמ"א.

במסגרת תת"ל 70א', מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התווית שבילי אופניים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתווית מסילת הרכבת הקלה.

הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחנו, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט בהיבט האקוסטי.

ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב וסביבתו כדלקמן:

* לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.

* לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60-db55) ואף נמוך ממנו.

התייחסות לחוות דעת שמאי התובע:

בהתאם לתת"ל 70א' לא נקבעו הוראות בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה כנטען בשומת שמאי התובע.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור תת"ל 70א', כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום עם חברת נת"ע, עיריית תל אביב ויתר הגורמים הרלוונטיים.

זאת ועוד, הבניין הנדון נבנה בהיתר תמ"א 38 ללא מקומות חניה. בהתאם להיתר הבניה ניתן לראות כי אין מקום להוספת מקומות חניה בקומת הקרקע ולכן לא ברור מדוע שמאי התובע סבור כי לולא אישור תת"ל/70א' היו נוספים מקומות חניה לחלקה הנדונה.

<u>חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכנית תת"ל 70א'.

<u>טענות סף</u>

<u>היעדר זכות תביעה</u>

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, **מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף**.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 29.7.2018 (קרי לאחר מועד פרסומה של תכנית תת"ל 70א'), רשומה כבעלת הזכויות בחלקת משנה 9 אחוזת ש"ג בע"מ וכן רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת ג.א סיטי פארק ח.פ. 514147636.
- כלומר, **מנסח הרישום עולה כי התובע מנחם נגבי, לא עמד בנטל להוכיח כי הינו בעל זכויות הבעלות בחלקת משנה 9 במועד הקבוע לאישורה של תכנית תת"ל 70א'.**
- אשר על כן, **התובע מנחם נגבי לא עמד בנטל להוכיח את זכותו הקניינית בחלקת משנה 9 ולכן יש לדחות על הסף את התביעה**.
- מבלי לגרוע מהאמור, התביעה הוגשה על ידי התובע באמצעות עוה"ד רונן ירדני ותום וולפשטיין, אשר אף חתמו על טופס התביעה בשמו של התובע, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמו של התובע לעוה"ד הנ"ל.
- לאמור, על טופס התביעה חתומים עוה"ד הנ"ל, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בשומה של התובע.
- **לאור האמור, יש לדחות על הסף את תביעת התובע וזאת בהיעדר כל ראייה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמו.**
- למען הזהירות, בכפוף לאמור לעיל והמצאת מסמכים תקינים כנדרש המוכיחים את זכותו של התובע להגיש את תביעת הפיצויים, יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב**.
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א'**.
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה**.
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב, כלומר במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר**

סומן בסופו של יום בתת"ל 70א'.

- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובע הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובע בחוות דעתו.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי מכוחה.**
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.**
- **יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).**
- **נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/92009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'** (להלן: "**עניין יערי**"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה לאחרונה (ביום 6.5.2025) במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "**עניין שיגריס**"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%**.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**
- **מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

מענה לגופן של טענות

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.**

- יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות.
- נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70א' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- מבלי לגרוע מהאמור, טענת שמאי התובע כי "**ההנחה הסבירה היא שאלמלא התכניות שמשנות את הסדרי התנועה בארלוזורוב, היה ניתן היתר להסדרת חניה בבניין**" נטענה ללא הוכחה ולפיכך, **מדובר בטענה שגויה**.
- ראשית, ביום 23.8.2013 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב, לאשר פתרון חניה עבור 3.3 מקומות חניה החסרים במקרקעין על ידי השתתפות בקרן חניה ולא לאשר את פתרון החניה המוצע, זאת מאחר ולא ניתן לאשר יציאה של כלי רכב בהילוך אחורי.
- לאמור, פתרון החניה שהוצע על ידי מבקשי ההיתר נדחה בשל הבינוי הקיים ומגבלותיו במקרקעין, ומטעמי בטיחות בלבד – וזאת עוד קודם לאישורה של תת"ל 70א'.
- מבלי לגרוע מהאמור, נבהיר כי אין בעניינו מחלוקת, כי השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו המבנה הקיים אשר אינו כולל מקומות חניה.
- יתרה מזאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, אופן חישוב שווי הנכס במצב החדש הינו שגוי מדעיקרו, עת נדרש לבחון שווי זה בהתאם לעסקאות השוואה ולא לפי הכנסות מדמי שכירות לתקופה של 60 שנים. אף אם ייבחן שווי הנכס בהתאם לשיטתו (השגויה) של שמאי התובע, הרי שיש להביא בחשבון את שווי הקרקע לדירה בתום תקופת הדחייה, כאשר שיעור הריבית לדמי השכירות המהוונים יהיה כזה התואם את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017.
- **לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובע בדבר ירידה בערכה של דירת התובע בגין אישורה של תת"ל 70א'**.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים הן על הסף והן לגופה, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרם לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון :

שי פטריאנו: ארלוזורוב 63 - תת"ל 70א. התובעים טענו כי בעקבות סמיכות החלקה למסילת הרכבת הקלה תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך אף נטען כי אלמלא שינוי הסדרי התנועה ברחוב ארלוזורוב ניתן היה להסדיר חניה בבנין.
ארלוזורוב 67 - תא/5000 - התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה **תת"ל 70א**. התובעים טענו כי בעקבות סמיכות החלקה למסילת הרכבת הקלה תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה.
אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות. לעניין תכנית 5000. התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות. **תת"ל70א'** - לעניין חסימת הגישה לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. לעניין ארלוזורוב 67 אוסיף ואומר כי לא ניתן להביא במקרה זה בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות. בנוסף לכך, נכון למועד אישור תת"ל70א' השימוש הטוב והיעיל בנכס בארלוזורוב 67 בשני מצבי התכנון הינו הנכס כבנוי ולא חלופת הריסה כנטען ע"י התובעים. התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א' כגון ירידה בזיהום האוויר ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. לעניין הטענה לתוספת חניה אפשרית במבנה בארלוזורוב 63 –בהתאם להיתר הבניה ניתן לראות כי אין מקום להוספת מקומות חניה בקומת הקרקע ולכן לא ברור מדוע שמאי התובעים סבור כי אלמלא אישור תת"ל/70א' היה ניתן להוסיף מקומות חניה בחלקה.

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, חיים גורן

לדרפט מצורפת חוות דעת שמאי הוועדה רמי סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

<u>מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים</u>

<u>רקע קודם:</u>
בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תת"ל 70א' ו- תא/5000.

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 דנה והחליטה כדלקמן: "לאשר ארכה, בת 250 ימים, למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

<u>פרטי הנכס התובע:</u>
גוש: 6214 חלקה: 173 תת חלקה: 7
כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 67
תובע: נדב גל
בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

<u>תשריט סביבה:</u>

<u>פירוט סכום הפיצויים:</u>
תא/5000 – 290,500 ₪.
תת"ל/70א' – 2,516,000 ₪.

כתב השיפוי:
לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל70/א חתום ע"י חברת נת"ע.
מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.
חוות הדעת המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

טענות התובע (מתוך חוו"ד שמאי התובע רן וירניק):

תא/5000 : - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייעדת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תת"ל/70א' : מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע – "שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/ או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה ברכב".

חוו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

תא/5000: -
התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

לאמור, **תכנית 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית 5000 ואלה נותרים בעינם**.

משכך, ברי כי **לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית 5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית**.

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה

תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 **אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח'** (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן:

"עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. **המדובר בתכנית כוללנית בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה.**"

משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית 5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב.

מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובע הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).

טענה זו כאמור אינה נכונה. יובהר כי **תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע, אלא קובעת כי לא יותר שימוש למגורים**.

התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.

משכך **יש לדחות את טענת התובע לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000**.

יובהר בעניין זה, כי ההשוואה שעורך שמאי התובע בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים בקומת הקרקע מכוחה של תכנית 5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

נבהיר בעניין זה, כי יש לדחות את סקר המחירים אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובע הכולל השוואה בין מחירי עסקאות ברח' ז'בוטינסקי לעומת רח' ארלוזורוב וטענה כי קצת עליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי גבוה יותר מאשר ברח' ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות.

שמאי התובע לא מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר בלבד. יתרה מזו, לעמדתי, תוצאות הסקר אינן מייצגות את רמת המחירים ברח' ארלוזורוב ובח' ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות בייעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברח' ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות בייעוד "ציר מעורב".

תת"ל/70א':

מצב תכנוני קודם – במועד הקובע לאישור תת"ל 70א' 18.7.2017, בחלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת, נוצלו כל זכויות הבניה האפשריות ולפיכך לא קיימת פגיעה בזכויות בניה.

זאת ועוד, בחלקה נשוא חוות הדעת לא הופקעו שטחים.

מצב תכנוני חדש – התת"ל לא שינתה את יעוד החלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת אלא ייעדה חלק משטח החלקות הסמוכות לחלקה הנדונה לטובת דרך מאושרת ו/ או דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן.

במסגרת העברת התכנית לעיון הציבור הוגשו התנגדויות והשגות רבות שחלקן התקבלו ובהתאם להמלצות החוקר צומצמה ההפקעה ברחוב ארלוזורוב כך שיכללו השטחים הנחוצים לתפקוד תקין של הרק"ל ושילובו במערך התנועה.

בכל מקרה, גבול התכנית לא יחצה את קו המרפסות של הבניינים הקיימים.

בסעיף 6.9 להוראות התת"ל נקבע כי עם אישורה של התת"ל יבוטלו הרצועות לתכנון על פי תמ"א 23 וכתוצאה מכך תת"ל 70א' מטיבה עם נשוא חוות הדעת בכך שמבטלת חלק מההפקעה שיצרה התמ"א.

במסגרת תת"ל 70א', מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התווית שבילי אופניים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתווית מסילת הרכבת הקלה.

הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחנו, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט בהיבט האקוסטי.

ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב וסביבתו כדלקמן:

* לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.

* לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60-db55) ואף נמוך ממנו.

התייחסות לחוות דעת שמאי התובע:

בהתאם לתת"ל 70א' לא נקבעו הוראות בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה כנטען בשומת שמאי התובע.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור תת"ל 70א', כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום עם חברת נת"ע, עיריית תל אביב ויתר הגורמים הרלוונטיים.

לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000 ותת"ל 70/א) מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש

(והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין** (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, **בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.**

<u>חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ב"כ הוועדה המקומית:</u>

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א'.

<u>טענות סף</u>

<u>חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה</u>

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת **אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, <u>ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים</u>**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים** הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, **חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה**, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. **אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

<u>שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'</u>

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבעניינו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת**.

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 4/23/א אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט**.
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א'**.
- **שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות**.
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה**.
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב, כלומר במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א'**.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'**.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובע הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובע בחוות דעתו.
- **כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.**
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת **חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.**
- **יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת)**.
- מבלי לגרוע מהאמור וכפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ביום 24.6.2019 ניתנה ביחס לחלקת משנה 10 במקרקעין שומה מכרעת של השמאית המכריעה

נורית ג'רבי ובה נקבע, **כי השווי המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים** וקבעה השבחה בסך של **217,038** ₪ ולבניין בשלמות נקבעה השבחה בסך של **2,585,814** ₪. לפיכך, יש לדחות כבר עתה את טענת שמאי התובע לפיה השימוש הטוב והיעיל הינו שכירות לתקופה של 30 שנה ולאחריה אין שווי לבניין.

- **נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה**.
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/92009/0622 **עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח'** (להלן: "**עניין יערי**"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה לאחרונה (ביום 6.5.2025) במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 **שיגריס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "**עניין שיגריס**"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%**.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'**.
- **מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה**.

מענה לגופן של טענות

- **מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א'**.

תכנית כוללנית תא/5000

- **יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000**.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- **בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו**.
- לאמור, **תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם**.
- משכך, **ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000**.
- **יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה**. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 **פיתבונדד בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (להלן: "**עניין פיתבונדד**"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי

סעיף 197 לחוק.

- **<u>כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטית במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו</u>**.
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין **ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות**.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי **מאחר שתכונות הדירה והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכה**.
- **בהתאם לכל האמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם**.
- **ברי, כי משתכנית תא/5000 הכוללנית, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה**.
- **בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים**.
- **משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של דירת התובע במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.**
- **לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובע לירידת ערך בנכס התובע במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.**
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בעניינו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, מרקם בנוי לשימור, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובע הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובע בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים **<u>מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.</u>**
- מבלי לגרוע מהאמור וכפי שנקבע נכונה בהחלטת ועדת הערר **בעניין פרי**, השימושים המותרים במקרקעין, לרבות ביחס לקומות הקרקע, לא השתנו מכוחה של תכנית תא/5000. בכל הנוגע לאפשרות שתוכניות מפורטות עתידיות יפגעו במקרקעין, הרי שגם אם כך יהיה - אין הדבר הופך את התכנית הכוללנית לתכנית פוגעת, רק מחמת העובדה שהיא מניחה תשתית לאישור תוכניות שונות עבור שימושים שונים.
- יתרה מזאת, ביום 31.12.2023 אושרה למתן תוקף תכנית 4474, היא התכנית המפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 אשר, בין היתר, קובעת חזית מסחרית בבנייה חדשה לפי התכנית ומוסיפה זכויות בנייה. **תכנית 4474 היא התכנית המפורטת מכוחה של תכנית תא/5000, ובהתאם היא התכנית הרלוונטית לה תיערך שומת ההשבחה בהתאם לתיקון 126 לחוק, תוך שתכנית זו היא שקבעה את זכויות הבניה והשימושים במקרקעין ושינתה את התכניות שקדמו לה**.
- בעניינן של השומות המכריעות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישמם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי **מאחר ותכונות נכס התובע במקרקעין לאור אישורה של תכנית**

5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכו.

- לא זו אף זאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000 ותת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' ומכוחה של תמ"א 38 ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והנכס על פי חלקו היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את רובן המוחלט של זכויות הבניה מכוחה **<u>ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים</u>**.
- בכל הנוגע להבאה בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, **הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה)**.
- **נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את ההיתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן**.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** (פורסם בנבו, 6.3.2025), זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- משכך, **ברי כי דינה של הבאה בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב הקודם זכויות מכוחה של תמ"א 38 הינה שגויה ודינה להידחות**.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ** (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, **אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה**.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 **עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38

למסלול רישויי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.

- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" **ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש)**.
- **לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות נכס התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3729א'.**
- **לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על הבאתן בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם**.
- **מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכו של נכס התובע במקרקעין**.

תת"ל 70א'

- **יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן**.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע בחוות דעת שמאי התובע כאמור.

מגבלת נגישות לרכבים

- יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענו בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות. נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70א' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- מבלי לגרוע מהאמור, לעמדת שמאי הוועדה המקומית כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו המבנה הקיים אשר אינו כולל מקומות חניה. נפנה בעניין זה גם לשומה מכרעת שניתנה ביחס למקרקעין על ידי השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגין תכנית תא/3616א', במסגרתה נקבע בשני מצבי התכנון כי השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, אופן חישוב שווי הנכס במצב החדש הינו שגוי מדעיקרו, עת נדרש לבחון שווי זה בהתאם לעסקאות השוואה ולא לפי הכנסות מדמי שכירות לתקופה של 60 שנים. אף אם ייבחן שווי הנכס בהתאם לשיטתו (השגויה) של שמאי התובע, הרי שיש להביא בחשבון את שווי הקרקע לדירה בתום תקופת הדחייה, כאשר שיעור הריבית לדמי השכירות המהוונים יהיה כזה התואם את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017.
- **לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובע בדבר ירידה בערכה של דירת התובע בגין אישורה של תת"ל 70א'**.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:
לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

שי פטריאנו: ארלוזורוב 63 - תת"ל 70א. התובעים טענו כי בעקבות סמיכות החלקה למסילת הרכבת הקלה תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה. בנוסף לכך אף נטען כי אלמלא שינוי הסדרי התנועה ברחוב ארלוזורוב ניתן היה להסדיר חניה בבנין.
ארלוזורוב 67 - תא/5000 - התובעים טענו שהתוכנית שינתה את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למסחרי וכתוצאה מכך נגרמה ירידת ערך לכלל המבנה. התכנית השנייה הינה **תת"ל 70א**. התובעים טענו כי בעקבות סמיכות החלקה למסילת הרכבת הקלה תחסם הגישה ברכב לבנין – דבר אשר יאיין את היכולת לבצע עבודות בניה בחלקה.
אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התביעות. לעניין תכנית 5000. התוכנית לא שינתה את הנורמות התכנוניות והזכויות מכוח תכנית זו אינן זכויות קונקרטיות. **תת"ל70א'** - לעניין חסימת הגישה לחלקות - נת"ע הצהירה מספר פעמים במסגרת קידום התכנית שתאפשר נגישות לכלי רכב הדרושים לביצוע העבודות וזאת בתיאום מראש עם הגורמים הרלוונטיים. לעניין ארלוזורוב 67 אוסיף ואומר כי לא ניתן להביא במקרה זה בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 אותן מביאים התובעים, היות ומדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות. בנוסף לכך, נכון למועד אישור תת"ל70א' השימוש הטוב והיעיל בנכס בארלוזורוב 67 בשני מצבי התכנון הינו הנכס כבנוי ולא חלופת הריסה כנטען ע"י התובעים. התובעים מתעלמים מהאלמנטים המשביחים של תת"ל/70א' כגון ירידה בזיהום האוויר ועלייה בנגישות התחבורתית למבנים הממוקמים לאורך הקו הסגול. לעניין הטענה לתוספת חניה אפשרית במבנה בארלוזורוב 63 –בהתאם להיתר הבניה ניתן לראות כי אין מקום להוספת מקומות חניה בקומת הקרקע ולכן לא ברור מדוע שמאי התובעים סבור כי אלמלא אישור תת"ל/70א' היה ניתן להוסיף מקומות חניה בחלקה.

בישיבתה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב המחוגה המוקף ברחובות: אליפלט, המחוגה, הרבי מבכרך וקומפרט

כתובת: המחוגה 3-9 , קומפרט 12-16, הרבי מבכרך 5-11

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: כ-8.8 דונם
מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים
יעל בר מאור – אדריכלות נוף
אלבר אנדריא - הנדסת תנועה
קמיל טרשנסקי רפאל-שמאות מקרקעין
יזם: חברת פרשקובסקי בע"מ חברה לבנייה
בעלות: ריבוי בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

התכנית מצויה במערב פלורנטין – אזור מלאכות ותעשייה זעירה המתחדש ומשנה את ייעודו למגורים ותעסוקה. מרבית מרחב התכנון מבונה בבניינים בני קומה המשמשים תעשייה, מלאכה ומוסכים. בפינת הרבי מבכרך מצוי בניין בן 5 קומות המושכר כ-20 שנה למשרד הבריאות ומשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יפו והדרום. בסמיכות לפרויקט מצויים בי"ס דרויאנוב (מדרום), מבני מגורים ותעסוקה בבנייה מרקמית, וגינת אליפלט מצדו השני של רחוב אליפלט המתחדש.

מדיניות קיימת:

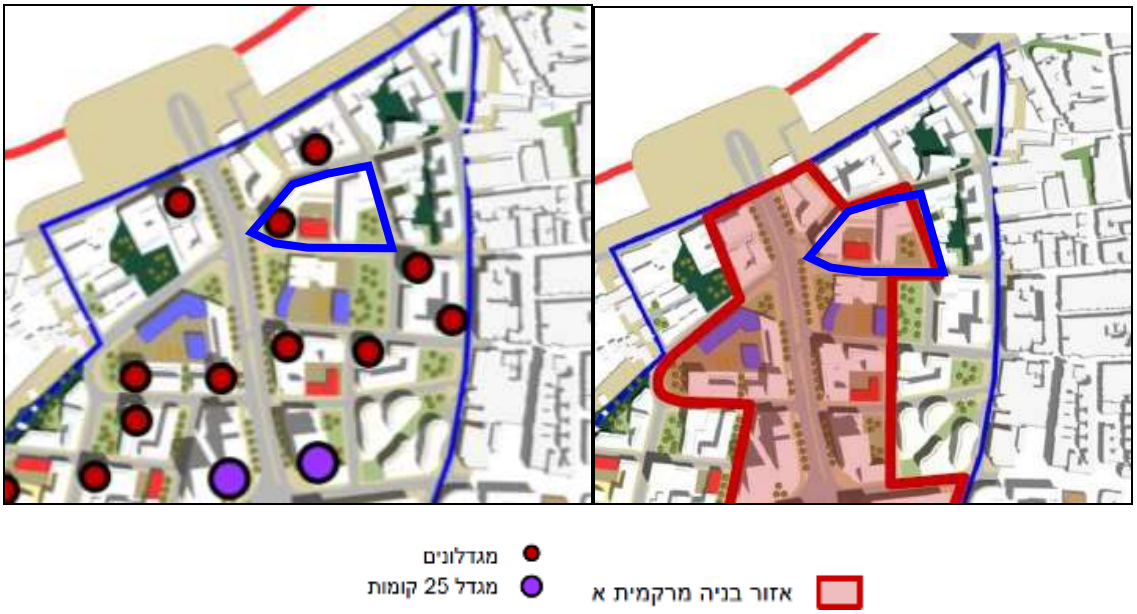
<u>תכנית המתאר תא/5000:</u>

702א' – אזור מעורב מערב פלורנטין:
- נספח ייעודיקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.
- נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות

- נספח תחבורה: המרחב מצוי באזור העדפת הולכי רגל המצוי בתחום של 300 מ"ר מציר הקו רק"ל האדום. ציר שלבים/אליפלט מוגדר כדרך עורקית עירונית בו עתיד להבנות קו מטרו M2, ושביל אופניים.
- יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בסמיכות לבי"ס דרויאנוב.
- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 בהיקף של עד 25% משטחי הבניה.

ר-72 – ציר שלבים/ רחוב אליפלט:
- הרח"ק לאורך חזית רחוב אליפלט, פרט למוקדי התעסוקה, יהיה עד 6.
- גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה

מדיניות "שלבים" תא/9078 (אושרה ב-2019)
מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע לשטחי ציבור בהיקף 35% משטח התכנית. קביעת אופן חלוקת שטחי הבניה בהתאם לתמהיל השימושים המומלץ 80% למגורים ו-20% לתעסוקה. מתן הנחיות בינוי ופיתוח: גובה הבנייה המרקמית 9 קומות, בדופן אליפלט 15 קומות. שטח דירה ממוצעת 115 מ"ר ברוטו (רח"ק).



מצב תכנוני קיים:
תב"ע תקפה: 2459 א' –שינוי לתכנית 397 בתחום מבנן הרבי מבכרך-המחוגה-קומפרט (אושרה ב -1992)
יעוד קיים: אזור תעשייה ומלאכה א'
שטח התכנון: כ-10.36 דונם
זכויות בניה:
1. אחוזי בניה הכוללים – 200%. 50% תכסית מקסימאלית לקומה
2. מספר קומות מקסימלי – 5 קומות (כולל קומת קרקע)
3. גובה בניינים – לא יעלה על 18 מ', לא כולל מעקה ומתקנים הנדסיים על הגג.
4. 2 קומות מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע".
5. קוי בנייה – לחזית: 0 מ', לאחור: 6.0 מ', לצדדים: 3.5 מ' או 0 מ' עפ"י המסומן בתשריט

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון:</u>

1. התחדשות עירונית ושינוי ייעוד מ"תעשייה ומלאכה" ל"מגורים, תעסוקה ומסחר" ושטחי ציבור בהתאם למדיניות שלבים המאושרת.
2. הקצאת שטח ציבורי רציף בשטח של כ-2.5 ד' אשר ייצר רצף עם שטחי הציבור הסמוכים: בי"ס דרויאנוב, שצ"פ קומפרט, והגינה קהילתית הסמוכה. שטחי הציבור כוללים שב"צ (מגרש המרכז הקהילתי לבריאות הנפש) בשטח 1.2 ד' ושצ"פ בשטח של כ1.3 ד'.
3. שמירה על רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש במשכנו הנוכחי, על ידי העברת המבנה לבעלות עירונית כתועלת ציבורית.
4. שמירה על אופיו התפקודי של המרחב כמרחב יצרני, על ידי הגדרת חללים בקומת הקרקע לשימושים יצרניים שישמשו אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.
5. יצירת בינוי מעורב שימושים, המחולק לשלושה מבנים סביב שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור/שצ"פ המאפשר את רצף שטחים הפתוחים עם השצ"פ ועם שטחים פתוחים סמוכים בסביבת מרחב התכנון.

<u>פירוט יעודים/שימושים:</u>
שטחי ציבור: כ-1.2 ד' למבני ציבור וכ-1.3 לשטחי ציבור פתוחים, יחד השטחים מהווים 35% משטח המבנן. במגרש למבני ציבור ניתן יהיה להגיע להיקפי בנייה של עד 400%.
שני מגרשים בייעוד "מגורים, תעסוקה ומסחר" ושפ"פ בשטח כולל של כ-4.6 ד'. שטחי הבנייה במגרשים אלה זה מחולקים באופן הבא: 80% למגורים ו20% מסחר ותעסוקה. שפ"פ 31 הינו חלק ממגרש מס' 1 (הכולל בניינים A ו-B).

יח"ד: 187
צפיפות: 38 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר)
שטח ממוצע ליח"ד: 115 מ"ר ברוטו (כ-93 מ"ר פלדלת)

נתונים נפחיים:
3 מבנים סביב שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור: 2 מבנים בבינוי מרקמי לאורך רחובות המחוגה והרבי מבכרך ומבנה אחד בבינוי מגדלי במערב המרחב.
מספר קומות: 10 (קרקע+8+קומת גג חלקית), 8 (קרקע+6+קומת גג חלקית)בבנייה מרקמית ו-16 קומות במגדלון במערב המרחב.
תכסית: מגרש 1- 80%. מגרש 2- 70%. התכסית העל-קרקעית בכל המגרשים הסחירים היא כ-60%. בכל אחד מהמגרשים הסחירים ישמר 15% שטחי חלחול פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- במרחב התכנון ממוקם מרכז קהילתי לבריאות הנפש יפו. המרכז שוכן במקום בשכירות משנת 1998, ומספק את שירותיו מטעם משרד הבריאות. ישנה חשיבות כי המרכז לבריאות הנפש יישאר במבנה הנוכחי כדי שימשיך להוות כתובת נגישה עבור תושבי שכונות יפו ודרום תל אביב. לכן, מבנה המרכז יועבר לרשות העירייה כתועלת ציבורית, כדי שזו תבטיח את המשך פעילותו.
- בעלי חלקות 22-20 לא הביעו הסכמתם לקידום התכנית, לכן התכנית מחולקת לשני מגרשים נפרדים לאיחוד וחלוקה ולמימוש, כך שהבעלים לא תלויים אלה באלה. עקרונות התכנון לעניין ההקצאות והתועלות הציבוריות חלות על שני המגרשים. במגרש 1, בדופן אליפלט ניתן להגיע עד רח"ק 6, ובמגרש 2, בדופן רחוב הרבי מבכרך ניתן להגיע לרח"ק 5.
- שימושים יצרניים: כדי לשמור על אופיו היצרני של מרחב מערב פלורנטין, כפי שהיה מאז היווסדו, ובמטרה לאפשר מקום לשימושים אלה בתחום העיר תל אביב-יפו בבינוי משולבים חללים שנועדו לשמש פעילויות בעלות אופי יצרני, דוגמת סדנאות אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.

- שטחים פתוחים: שכונת פלורנטין סובלת ממחסור בשטחים פתוחים. התכנית מציעה מגוונן שטחים פתוחים נגישים שיתנו מענה למחסור בשטחים פתוחים, יחברו בין שטחים ציבוריים סמוכים, יטייבו את הקישוריות וההליכתיות, וייצרו תוספת שטחי חלחול. זאת ע"י הבטחת שטחים ירוקים, מגוננים ומוצלים לטובת מעבר ושהיית הציבור.
  - שטחים פרטים פתוחים: במרכז המבנן ולצד השצ"פ יתוכנן שפ"פ אשר יהיה חלק ממערך השטחים הפתוחים בתכנית ויהווה המשך רציף לשטחי הציבור הפתוחים. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. בכל שטח השפ"פ תיקבע זיקת הנאה לטובת הציבור. בדפנות השטחים הפתוחים מתוכננים שטחי מסחר, ושימושים יצרניים אשר ייצרו דופן פעילה למרחב.
  - שטחים ציבוריים פתוחים: יקבע שצ"פ (תא שטח 22) בסמיכות לבי"ס דרויאנוב, וישתלב ברצף של שטחים ציבוריים עם הבית ספר, הגינה הקהילתית והמרכז הקהילתי לבריאות הנפש. מדיניות שלבים מנחה על קביעת שצ"פ מדרום לשצ"פ זה, מזרחית לבי"ס דרויאנוב – לחיזוק רצף השטחים הירוקים.
    בתת הקרקע של השצ"פ הצפוני (תא שטח 21) תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לשטחי החנייה של השימושים בעלי אופי ציבורי ולמגורים. לא תותר חנייה בתחום זיקת ההנאה.
  - התכנית מביאה לשיפור הרצף העירוני להולכי רגל בחיבוריות שהיא מייצרת עם השטחים הפתוחים בסביבתה: גינה קהילתית, שצ"פ פבריגט, שצ"פ החרש אמן ועוד.
  - ניהול מי נגר: 15% מכל מגרש תכנון סחיר יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. בתכנית העיצוב ניתן יהיה לנייד את שטחי החלחול ממגרש תכנוני 2 למגרש תכנוני 1 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לפחות 12% משטחי החלחול של מגרש 1 ירוכזו בצמידות לשצ"פ 22 להשלמת חטיבת חלחול גדולה אחת.

- תמהיל מגורים: בהתאם למדיניות שלבים, ולאור הצורך לייצר מצאי יח"ד גדולות בסביבה של יח"ד קטנות, נקבע כי שטחה של דירה ממוצעת יעמוד על כ-93 מ"ר. לצד זאת, הוגדר תמהיל מגורים שיבטיח היצע מגוון של יח"ד המתאים לסוגי משקי בית מגוונים:
  א. לפחות 20% דירות קטנות- בשטח של 40-65 מ"ר
  ב. לפחות 20% דירות בינוניות -בשטח של 66-90 מ"ר
  ג. לפחות 30% דירות בינוניות גדולות-בשטח של 91-120 מ"ר
  ד. השטחים המצוינים לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתיים.
  תמהיל סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
  בחישוב התועלות הציבוריות, נמצא כי לא ניתן לבקש יח"ד דב"י נוספות על התועלת הציבורית המתקבלת מהעברת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש.

- חזיתות מסחריות – בחזית הבניינים הפונה כלפי הרחובות המקיפים, מתוכננת חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית. בחזיתות הפונות כלפי פנים המבנן מתוכננות חזיתות של חללי השימושים היצרניים.

- שלביות:

מספר שלב	תיאור שלב	פירוט השלב
1	פיתוח מגרש 1	1.היתר בניה למגרש 1 יכלול את שפ"פ 31 ויהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 22. 2. אכלוס מגרש 1
2	פיתוח מגרש 2	היתר בניה למגרש 2 יהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 21. אכלוס מגרש 2 מותנה בפיתוח שצ"פ 21
3	הבטחת רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש	עם אישור התכנית מגרש 11 - המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יירשם על שם עיריית תל אביב - יפו

חו"ד תחבורתית:

1. המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
   א. במקביל לרחוב אילת ובמרחק של פחות מ 300מ' קיימת תחנת אליפלט של הקו האדום.
   ב. ברחוב אילת צפונית למתחם ובמרחק 50מ' בלבד קיים ציר העדפה לתח"צ.
   ג. בצמוד למתחם (מרחק אפס) מתוכנן תוואי המטרו M2, המרחק מתחנת המטרו הוא כ-350מ'
   ד. דרומית למתחם ובמרחק פחות מ-300מ' קיים ציר העדפה לתח"צ לאורך ציר סלמה

2. **תקני חניה לרכב פרטי**

תקן החניה שנקבע לתוכנית שבנדון מותאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב כלהלן:
תקני החנייה לרכב פרטי הינם מקסימליים.
מגורים כ- 187 יח"ד לפי תקן 0.8:1.
משרדים כ- 3367 מ"ר עיקרי לפי תקן 350:1.
מסחר - תקן 0.
סך מקומות החניה נדרשות בפרויקט כולל נכים לא יעלה על 163 חניות ובנוסף חניה תפעולית(טנדרים) במרתף.

3. **הולכי רגל**
   3.1 רוחב המדרכות ברחובות הסובבים של המתחם רחב כלהלן
   ברחוב הרב' מברכך 5.5מ'.
   ברחוב קומפרט 5מ'.
   ברחוב המחוגה בחזית של המתחם 5מ'.
   3.2 בנוסף לנ"ל מתוכננות זיקת הנאה להולכי רגל בתוך במתחם במפלס הקרקע המחברת בין צומת המחוגה /קומפקט בצד הדרום מזרח לרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי, שטח זיקת הנאה במגרשים 21, 22 (שצ"פים) ו 31,32 (שפ"פ) הינו כ- 2229 מ"ר (רוחב משתנה).

4. **רכב דו גלגלי**

4.1 בפרויקט תוכננו 205 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 66 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפים.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 87 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

5. **תחבורה ציבורית**

מערך התח"צ העתידי כפי שהוזכר כולל מגוון רחב מאוד של אמצעי תחבורה ציבורית ותחנות של מתע"נים בקרבת הפרויקט .

הקו האדום במרחק עד 300מ' (אזור א) בצד הצפוני של הפרויקט, קו המטרו M2 בצד המערבי בצמוד למתחם וצירי העדפה לתח"צ לאורך המערך התחבורתי ההיקפי ברחוב שלבים סלמה, אילת ועוד.

6. **נגישות וחניונים**

6.1 מערך הנגישות לשלושת החניונים משותף.
למגרשים הסחירים מתוכננת כניסה באמצעות רמפה משותפת (הראשון שיחל בבניה יבנה את הרמפה).
במגרש 11 שבו קיים מרכז לבריאות הנפש והמיועד לצרכי ציבור קיימת חניה תת קרקעית נפרדת.
לשלושת המגרשים 1,2,11 מתוך חמשת המגרשים שבתוך הקו הכחול.

6.2 הכניסה לחניה מתוכננת מרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי של הפרויקט.
בנוסף מתוכננת אופציה נוספת לרמפה חלופית ממגרש 2 מרחוב הרב מברכך.

6.3 עבור כמות החניות המצעות נדרשת גישה אחת דרך רמפה אחת

6.4 מתוכננת זיקת הנאה במרתפים בין המגרשים עבור רכב פרטי, אופנועים ואופניים.

7. **מערך תנועה הקפי**

מערך התנועה מסביב למתחם הינו חלק מאזור ממותן תנועה הכולל רחובות חד סטריים (המחוגה, הרבי מברכך, קומפרט)
ומיסעות צרות, מדרכות רחבות ועירוב שימושים ושבילי אופניים.
המרחב המתוכנן מאזן בין כלל משתמשיו ונותן העדפה ברורה לתנועות רכות בתוך המרחב.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

<u>התייחסות לסביבה :</u> התכנית תואמת את דרישת מסמך מדיניות שלבים לקו כחול מינימאלי הכולל את כל המבנן העירוני הקיים.

<u>איכות הסביבה :</u> האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע. נערך דו"ח סביבתי הכולל סקר היסטורי, סקר אסבסט ונקבעה תכנית קידוחים אשר אושרה ע"י המשרד להגנ"ס. כתנאי להיתר בניה ידרשו קידוחי קרקע ויקבע אופן הטיפול בקרקע ככל שיידרש. בנוסף נערך סקר הצללות ורוחות.

<u>התאמה למדיניות תכנונית תקפה- מדיניות "שלבים" :</u>

א. הקצאה לצרכי ציבור 35% מהשטח הסחיר.
ב. שצ"פ ברצף לשצ"פ הצמוד לבית ספר דרויאנוב.
ג. בינוי מרקמי מלווה רחוב ובינוי מגדלי בדופן ציר אליפלט-שלבים.
ד. שטח דירה ממוצע 115 מ"ר ברוטו.
ה. עירוב שימושים : 80% מגורים, 20% תעסוקה ומסחר.
ו. חזית מסחרית בהיקף המבנן.

התייעצות עם הציבור:

במהלך תהליך התכנון התקיים מפגש בעלים בחלקות בתחום מרחב התכנון. במפגש, מרבית נציגי חלקות 23-29 ו-167 הביעו הסכמתם לקידום התכנית. חלקות 20-22 הביעו אי הסכמה לקידום התכנית. לאור חשיבות התכנית להתחדשות המרחב, מבוקש כי התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ושהוועדה המקומית לתו"ב תכנס כמגישת התכנית יחד עם היזם.

התקיים מפגש יידוע ציבור משותף לתכנית זו ולשתי תכניות סמוכות במסגרתן הוצגו התכניות והחזון לפיתוח מערב פלורנטין. הציבור הוזמן לכנס יידוע ציבור באמצעות פרסום באתר האינטרנט של העירייה, חלוקת מנשרים ליח' הדיור והעסקים ברחובות הסמוכים לתחום התכנית. נתלו שלטי הזמנה לכנס.
עד הפקדת התכנית יחולקו לבעלי העסקים הפועלים בתחום התכנית מידעון הסבר בנוגע להליך התכנוני המתגבש.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	מלאכה ותעשייה - 200%	שטחים למבני ציבור – בהתאם לבדיקה תכנונית ניתן להגיע עד 400% אחוזי בנייה בתחום המגרש. מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה: מגרש 1- 600% (דופן אליפלט). השפ"פ בתא שטח 31 הינו חלק ממגרש זה. מגרש 2- 500% בכל אחד המגרשים תהיה חלוקה בין השימושים באופן הבא: 80% מגורים ו-20% מסחר ותעסוקה.

	מ"ר	20,720 מ"ר	מגורים – 21,406 מ"ר מסחר, ותעסוקה – 5,361 מ"ר סה"כ: 26,767 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	50%	תכסית: כ- 60% בכלל המגרשים הסחירים (כולל שפ"פ). בתא שטח 1 (ללא שפ"פ), התכסית לא תעלה על 80%. בתא שטח 2, התכסית לא תעלה על 70%
	מ"ר	5,180	
גובה	קומות	5	10-16
	מטר	18 מ'	קומת מגורים טיפוסית-עד 3.3 מ'. קומת תעסוקה-עד 3.8 מ' גובה קומת מסחר מינ' 4 מ', מקס' 6 מ'.
מקומות חניה			תקן החניה המוצע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, ולא יעלה על 1:0.8 למגורים 1:350 לתעסוקה 0 למסחר

זמן ביצוע: 15 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-07747525	שם התכנית המתוגה תא/4484	מגיש התכנית הועדה המקומית/עירייית תל אביב	עורך התכנית אדרי מנדי רוזנפלד רוזנפלד-ארנס אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	סוגות הסעיף בחוק
	מרחב "המחונה" ממוקם בין הרחובות הרבי מבכרך, המחוגה, קומפרט, וציר אליפלט/שלבים הנמוא בשכונת פלורנטין. כיום משמש האזור לפעילויות של תעסוקה ומלאכה. התכנית מציעה שינוי יעוד מסמגרש ביעוד תעשיה ומלאכה ליעוד למבנים ומוסדות ציבור במגרש שיכשיך לאכלס את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש, ושצ"פ לאורך רחוב קומפרט. בנוסף מתוכננים 3 מבנים מעורבי שימושים עם קומת קרקע מסחרית וקומות לתעסוקה ומגורים, בגובה 7.5,9.5,16 קומות. המבנים מתוכננים בקו בנין 0 לרחוב ומוקיפים שפ"פ ושצ"פ עם זיקת הנאה לציבור. שטח התכנית 8.9 דו'.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (נותן תוקף 22.12.2016).
	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 702 אי – אזור מעורב מערב פלורנטין	**מתחם 702 אי – אזור מעורב מערב פלורנטין: רח"ק 5**	+ קיים מסמך מדיניות תא/9078 – "מדיניות שלבים" תכנית מציעה שצ"פ ברצף עם

		ר – 72 ציר שלבים/רחוב אליפלט	-בתכנית מפורטת יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בצמוד למגרש למבני ציבור הקיים (בייס דרויאנוב). - תוספת 1 רחייק תותר לאורך רחי אליפלט עד לרחייק מירבי 6 יחולו הוראות תנוגעות למתחם ר- 72 ציר שלבים באזור תכנון 705 : - במגרשים הנובלים ברחוב שלבים : יקבע שימושי מסחר 1 ,תעסוקה ו 1 משרדים בחיקף של עד 25% משטחי הבנית אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה. - הרחייק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יהיה עד 6. - גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בחתום מרקם ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה. - יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 ,סעיף 5.3.5. - מספר המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו, ולחיבטים הבאים : 1. התייחסות לשכונות משני צידי הציר לרבות הקשרים ביניהן 2. הנחיות למוסדות ציבור עירוניים חדשים 3. תנאים לשילוב מגדלים לתעסוקה שנובחם באזור המסומן כמרקם ובו בניה גבוהה מסביבתה 4. אופי החזית המסחרית לאורך שלבים . 5. הנחיות לחתך הרחוב כך שלא יעלה על שלושה נתיבי נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין השכונות ממזרח וממערב 6. אומן שילוב שביל אופניים ושטחים מגוננים לאורך הציר	מגרש בית ספר דרויאנוב. בתחום מתחם 702א, תכנית ממורטות נוספת שבחן ניתן יהיה לקבוע שנייפ מחצמד נוסף. במגרש הנובל ברחוב אליפלט מבוקש רחייק 6. מוצע בניין בן 16 קומות בחזית רחוב אליפלט, עייי הטמעת הקלה של 4 קומות קיים מסמך מדיניות תא/9078 – יימדיניות שלבים "
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות	הוראות לעיצוב רחובות	סעיף 5.3.5 -. הוראות לעיצוב רחובות. סייק א-ג	+	

	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים מוסד ציבורי עירוני חדש מוקד תעסוקה חדש כיכר עירונית ציר ירוק עירוני	קביעת יעודי קרקע מצאיימים - - מבני ציבור - מגורים, מסחר ותעסוקה -מסחר ותעסוקה - שצ"פ ס'1.4.5- סימבול	+ ממוקם בתכנית סמוכה – תא/4964 ממוקם מחוץ למרחב התכנון בצומת הרחובות סלמה ואליפלט ממוקם מחוץ למרחב התכנון בדומן שדי ירושלים ממוקם מחוץ למרחב התכנון צפונה לדרך אילת
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ס' 3.4.1 (א) (1) בקומות שמעל קומת הקרקע, מקבצי שימוש ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. (2) בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים ביעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 להלן) ס' 3.4.3 א'2 : מסחר 1, ותעסוקה 1. ס' 3.4.1 א'3 : בקומת קרקע ברחוב עירונית יותרו השימושים ביעוד ציר מעורב בסעיף 3.4.2 ס' 3.4.3 ב'-ג' : הוראות ס' 3.2.1 א'2 : התכנית מוסיפה 187 יחי"ד	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ס' 3.4.1 א' מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2 ס' 3.1.1 ד' –שימושים נוספים עד 25% מהשטחים המסחריים ס' 3.1.1 ו' –שימושים כלליים למבנים ומוסדות ציבור	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח המבנה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ס' 3.4.1 (ב'-ג') (1) הרחיק תבסיסי בהתאם לתכניות מאושרות (2) הרחיק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 :	+

			רחייק 5 באזור 702א רחייק 6 בדופן רחוב אליפלט **סי 3.1.3** – קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי **סי 3.1.3 ג' 3-2** – תרומה למרחב הציבורי ותועלת חברתית משמעותית	
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**סי 3.1.4 (ו)** – ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחייק נוסף מעבר לרחייק המרבי עבור סככות ומצללות **סי 3.1.4 (ה)** מרפסות	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**סי 3.1.5**- שטחי בנייה בתת הקרקע יחיו לפי ע'1 **סי 3.1.5 (ד)** בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חנית ושירות נחוצים להפקוד הבנין	+
הוראות נוגה ועיצוב	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** עד 15 קומות לפי ר-72 – עד 12 קומות בדופן אליפלט	**סי 4.2.2** – מספר קומות ונובה הבנייה **סי 4.2.6**- מספר קומות גבוהה ממספר הקומות בנספח העיצוב העירוני	עליה ל 16 קומות בבניין הפינתי על רחוב שלבים **כולל תטמעת הקלה**
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**סי 4.2.1 – הוראות כלליות** **סי 4.2.3. בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש** **סי 4.2.6 – הנחיות מרחביות לגבי עצים**	+
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב להעסוקה ומגורים**	**בסעיפים 4.1.1 א'-ד'**	**תואמת מדיניות שלבים והקצאה לצרכי ציבור בתיאום של 35%**
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** סמל ימוסד ציבורי' ו ימתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	**סעיף 3.5.1 א' – שימושים מבנים ומוסדות ציבור** **סעיף 3.5.1 ב' – רחייק העולה על 2.7** לפי בדיקה תכנונית מוקדמת **סעיף 3.5.1 ג'-ד'** **סעיף 2.5.3 (ב) יחולו הוראות תכנית נושאית צ'**	+ התכנית כוללת מבנה ציבור למרכז קהילתי לבריאות הנפש ויתאפשר בו רחייק 4.

	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי שצ"פ	סעיף 3.6.1 א'-ד'	שצ"פ חדש
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 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)	נספח תחבורה אזור העדפת הולכי רגל דרך עורקית עירונית מוצעת	סעיף 3.8.1- א-ד 3.8.1 ה' תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד, ומצויה באזור העדפת הולכי רגל לפי חוו"ד תחבורתית ס' 3.8.2 א'- קווי בניין קו הבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מ' מגבול זכות הדרך ס' 3.8.2 ד'- דרך עורקית עירונית ס'3.8.4- קווי מתע"ן ס'3.8.7 – תקן חנייה	+ קיימת חוו"ד תחבורתית תכנית הסמוכה לקו מתע"ן המאושר בתכנית ארצית/מחוזית תת"ל 102- קו המטרו, תנאי לחיתר תיאום עם נת"ע.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 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) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	הבאים: 4.4.1 (ב) 4.4.1 (ג) 4.4.1 (ד) 4.4.1 (ה) 4.4.1 (ט) בנית ירוקה - סעיף 4.4.3 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.4	+ קיימת חוו"ד סביבתית
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2 – הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 – ניקוז סעיף 4.6.4 – ביוב	+ בכל אחד מהמגרשים הסחירים יהיו שטחי חלחול בהיקף 15%, הפנויים מבנייה על ותת קרקעית

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) לפנים: (4א) קביעה או שינוי נצבת וקווים, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (8) הגדלת מספר יחיד, (16) תוספת שטחי בנייה בראשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף
סעיפי קטן מהם אפשר לסטות לפי סעיף 62 א (ד)	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	שינוי בדבר הוראות ביטוי
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)	הטמעת חקלה בסמכות קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם לנאמרו בסעיף.	הריסת מבנים וקבועת זיקות הנאה

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	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר'	025332735		2.8.22

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24189756-9		2.8.2022

תן בראש | 2007

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מרכזיות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22ב' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: תוכנית לאו"ח ולשינוי יעוד במערב פלורנטין באזור שמתאפיין בשימושים יצרניים ועכשיו הופך לאזור מעורב לתעסוקה מסחר ומגורים. התוכנית נותנת מענה למעבר שעובר המרחב, מצד אחד מייצרת אזור מעורב שימושים אינטנסיבי בדופן ציר שלבים אליפלט עם שטחי ציבור החוצים לשכונה, מצד שני שומרת על השימושים החשובים שקיימים היום. פעם אחת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש שקיים שם משנת 97 ופעם שניה התכנית מייצרת שטחים לאותם שימושים יצרנים עדכניים ככל שיהיו במרחב הזה.
מנדי רוזנפלד: מציג את התוכנית

חן אריאלי: באחריות מי מנהל את השפ"פ
אורלי אראל: העיריה
מיטל להבי: אם אין תקנון שהדרפט יכיל נתונים.
הראלה אברהם אוזן: אפשר לראות את התקנון בתכנון זמין וכל אחד מהציבור יכול לראות.
מישה דנילוב: במצב הנכנס כל התוכנית היא שטח סחיר למלאכה ותעשיה. אנחנו יוצאים עם 2.5 דונם שטח ציבורי 1.3 חום 1.2 שצ"פ.
מיטל להבי: מה ההבדל בין הפקעה להקצאה? למה מקצים בנין של משרד הבריאות? ולמה להעביר בעלות? סימנתם שבילים באמצע מקטעי דרך ואין מעברי חציה באמצע מקטעי דרך. האם ישבתם עם אגף התנועה כדי להסדיר עבירות בין הדפנות של הפרויקט הזה לבין הרחובות הגובלים איתו או כמו במשה דיין שיש שם שבילי שפ"פ שמגיעים לאמצע מקטעי דרך כמו בדרך החי"ל לכיוון המתנ"ס שם. האם תקן חניה למסחר אפס, איפה נכנסות המשאיות איפה הפריקה והטעינה איפה הם חונות ביחס לרמפות ולאיזה סוג משאיות הם מתוכננות.
חיים גורן: יש יזם/חברת בניה ויש ריבוי של בעלים פרטיים מה היחס איך הפרויקט התממש? יש שם פרויקט גדול שהתממש והאם יש קשר בין הדברים? למה הכוונה שנאמר שאנחנו נכנסים לנעלי משרד הבריאות בשל העובדה שיש שם בי"ח לבריאות הנפש? משרד הבריאות יפצה אותנו למעשה מה המודל מה השיקול? מה ההגדרה של השימושים היצרניים שיותרו שם?
מלי פולישוק: כתוב שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים ומסחר ויש הרגשה שדוחקים את המלאכה והאם אי אפשר להשאיר את המלאכה? יש שיפור בת"א בדרפטים מבחינת הצגת הדברים.
רוני קינסבורג: המבנה היום שיש את בריאות הנפש הוא מבנה פרטי שמושכר למשרד הבריאות. האינטרס הציבורי הראשון להמשיך את התפקוד של בריאות הנפש. ברירת המחדל היתה 15% לדיור בהישג יד ואיתה התחלנו.
הראלה אברהם אוזן: במצב הנכנס אין לא שב"צים ולא שצ"פים אנחנו מקבלים מגרש חום.
חיים גורן: האם זו הדרך היחידה לוודא את רציפות התפקוד של המרכז הקהילתי היא להעביר אותו לבעלות עירונית.
מישה דנילוב: המקום הזה מצטופף והופך להיות שכונת מגורים אינטנסיבית. בדרך כלל הפונקציה של בריאות הנפש היא לא הכי רצויה בקרב התושבים וככל שהיא תשאר בבעלות פרטית היא תדחק לטובת משהו אחר. פעלנו להעביר המבנה לבעלות עירונית כדי להיות בטוחים שהפונקציה תשאר ציבורית ונותנת מענה לתושבים והוא מאוד משמעותית במיוחד לתושבי הדרום.
חיים גורן: תיאורטי אם יש לי שב"צ במקום אחר אני לא צריך לגרוע כאן יח"ד ברות השגה ואני יכול לתת לו מקום במקום אחר.
מישה דנילוב: לגבי מנגנון ההקצאה לעומת ההפקעה
הראלה אברהם אוזן: התוכנית לקחה מגרש עם מבנה ושינתה יעודו למבנה חום. יש הקצאה לפי פרוגרמה של שטחי ציבור. בתוכנית שלנו השטח הזה הופך למבנה ציבור ונותן מענה לפרוגרמה של שטחי ציבור. בנוסף בגלל שמקבלים מגרש לא פנוי ראינו בבינוי הקיים תועלת ציבורית. בפועל התוכנית הזו היא תוכנית של איחוד וחלוקה. תמיד אנחנו מכניסים בתוכנית הללו שלייקס של הוראת הפקעה אם נצטרך את המגרש הזה לפני שהתוכנית או"ח תירשם. זו תוכנית או"ח וחלוקה.
מיטל להבי: המגרש הוא חלק מאו"ח והבעלים של המגרש הוא אחד היזמים באו"ח.
אירית לב הר: לגבי הפריקה והטעינה. יש היקף מסחר של 800מ"ר שיפתרו בשתי עמדות פריקה וטעינה במרתפים. נושא החציות הרחובות מסביב הם רחובות ממותני תנועה. לעת תכנון הרחובות אפשר למצוא פתרונות ולאו דווקא מעברי חציה.
מיטל להבי: תדאגי לגובה במרתפים למשאית/טנדר. אל תשלחי את הולכי הרגל ל120 מ' למעבר חציה ואם יש שביל שיוצא משצ"פ תתחילו עכשיו לתכנן את מעבר החציה ברח' ממותן תנועה כפי שאת מגדירה את הרחובות מסביב. במיוחד שהתקיים דיון שהופכים את פלורנטין לשכונת מוטת הולכי רגל.
אירית לבהר גבאי: מקובל
אירית סייג: לגבי המבנה לבריאות הנפש. אנחנו בתכנון של מקום מתחילים עם הבנה של המצאי, רואים מה רלוונטי לתכנון העתידי. במקרה הזה המבנה הוא הכרחי ומשמעותי לדרום העיר. המרכז הזה הוא המרכז הראשי למרכזי בריאות הנפש כמו ברח' הארבעה. לכן התחלנו מהמרכז בריאות הנפש איך הופכים אותו לשירות ציבורי אד-הוק ולא בחסדיו של יזם פרטי. בקשנו מאגף הנכסים שיבדוק את מצבו כדי שיכנס לתוכנית. אם היה לנו שומן אחר היינו נותנים זאת לדב"י ולדברים אחרים שצריכים. ככל שיוותר שומן נעשה דב"י.
מלי פולישוק: מה לגבי המלאכה? האם אפשר לעשות מלאכה
מישה דנילוב: האזור מתפקד כמלאכה והגדרנו כאזור לשימושים יצרניים ומתאים את עצמנו גם לאומנים אמנים וגם מלאכות, ומלאכות עדכניות כמו מדפסות תלת מימד או ויטראז'ים. מה שישמור על רוח המקום בצורה עדכנית בלי שיהווה מטרד לסביבה הקרובה. זה במסגרת מרכיב התעסוקה שיכולה שטח שמיועד לשימושים יצרניים.
מנדי רוזנפלד: חשוב לנו לראות את בפלורנטין עם הוייב עם כל הציירים הצורפים וכד'.
דורון ספיר: מאושר להפקדה

בישיבתה מספר 0023-22ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

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

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2357 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	23/12/2022
מקומון ת"א	23/12/2022
מעריב	23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית :

1. עו"ד הגר חדד : אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט	דם המכבים 38 מודיעין מכבים רעות
2. עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון בשם : רמרז יצחק, רמרז אריאל, רמרז רחל, בצלאל יגאל ובצלאל משה- בעלי חלקות 22-20 בגוש 7083.	דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

<u>להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:</u>

1. עו"ד הגר חדד : אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט

מס'	סעיף	מהות	המלצת	מענה

	בהתנגדות	ההתנגדות	הצוות	להתנגדות
1	15	שטחי הבנייה המבוקשים בתכנית המוצעת חורגים מהיקף זכויות הבנייה המותר ע"פ תכנית תא/5000, ומדיניות "שלבים". מתחם המחוגה אינו יכול לקבל רח"ק 6, אלא רח"ק 5 בלבד, היות ואינו לאורך רחוב אליפלט.	לדחות את ההתנגדות	תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת רח"ק 5 באזור 702א'-מערב פלורנטין, ותוספת רח"ק 1 לאורך רחוב אליפלט עד להגעה לרח"ק 6 במגרשים. התכנית תוכננה בהתאם כך שהמגרש בחזית הרחוב מקבל רח"ק 6. בשאר התכנית הרח"ק אינו עולה על 5 .
2	29-32	התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בנייה נוספת בסעיפים הבאים: • ס' ה' לטבלה 5 המאפשר המרה של 5% מסך השטחים המותרים לבנייה משטח שירות לשטח עיקרי ובתנאי עמידה בדרישות החוק". • הערה 1 לטבלה 5, המאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות על ידי תכנון ממ"קים.	לדחות את ההתנגדות	אין בסעיפים אלה להוסיף זכויות בנייה לפרויקט, או להגדיל את נפחי הבנייה. סעיפים אלה מאפשרים דיוק היקף שטחי השירות, בשלב התכנון המפורט, ומתמרצים תכנון מרחבים מוגנים קומתיים המשפרים את איכות התכנון.
	31	• סעיף ו' בטבלה 5 – מאפשר המרת שטחי שירות בתת קרקע בשטחים עיקריים.		תכנית המתאר מאפשרת מיקום שטחים עיקריים בתת הקרקע. סעיף זה נותן שיקול דעת לוועדה המקומית להמיר שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים שלא למגורים. זאת בהתאם למדיניות עירונית הצופה כי באזורים הסמוכים לצירי מטען יקטן הביקוש לחניה בעתיד.
3	34	מבוקש שהתכנית תכלול את פירוט חישוב הזכויות שהתקבל בטבלה 5. מבוקש לפרוש בפני הציבור את מלוא הנתונים על מנת לאפשר לו לממש את זכותו להתנגד.	לדחות את ההתנגדות	לא נהוג לפרט את אופן חישוב זכויות הבנייה במסמכי התכנית. הציבור חשוף לשטחי הבניה המופיעים בטבלה 5 וזכותו להתנגדות אינה נפגעת . אופן החישוב נעשה בהתאם להוראות תכנית המתאר ומידניות שלבים.
4	45, 50	הבניינים חורגים ממספר הקומות האפשרי בתא/5000 ומדיניות "שלבים". תוספת הקומות מעבר למותר במתאר אינה בסמכות הוועדה המקומית.	לדחות את ההתנגדות	במטרה להקטין את תכסית הבינוי ולהגדיל את השטחים הפתוחים, התכנית קומה בנסיגה מעבר למוגדר במדיניות "שלבים". זאת בוצע על ידי הטמעת הקלות על הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסמכות הועדה המקומית בחוק התו"ב.
5	58	בתכנית ישנה חריגה בגובה הקומות: גובה קומת מגורים של 3.3, וקומת גג עליון בגובה 6 מ'.	לדחות את ההתנגדות	תא/5000 מאפשרת גובה 6 מ' בקומת קרקע ועד 3.8 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומה עליונה כולל גג למתקנים טכניים ומעקות גג כמתאפשר מהחלת הוראות החוק (סעיף 62א(א)(5).

6	51	התכסית בתא שטח 1 משותפת לבניינם A ו-B, מבוקש להגדיר את התכסית של כל בניין בנפרד.	לדחות את ההתנגדות	הגדרה זו מבטיחה את היקף השטחים הפתוחים רצויים במגרש 1, ומאפשרת גמישות תכנונית בשלב תכנית העיצוב.
7	59	הבינוי המוצע חוסם את הנוף לים בדירות המתנגדים, וחסימת אור ואוויר מדירותיהם. מבוקש להזיז את בניין A ביחס לבניין המתנגדים.	לדחות את ההתנגדות	בדופן המזרחית של התכנית מתוכנן שטח ציבורי פתוח ושטח למבנה ציבור עם מבנה קיים בן 5 קומות. אין חשש לחסימת אור ואוויר. מבנה A מרוחק כ-100 מ' מחלקת המתנגדים. התכנית מצויה בסביבה עירונית המתחדשת במבנים בעצימות גבוהה ובמרחק משמעותי מהים (כ-750 מ').
8	63	הצפיפות המוצעת בפרויקט הינה צפיפות גבוהה (38 יח"ד לדונם). לא ברור על בסיס מה נקבעה צפיפות זו.	לדחות את ההתנגדות	הצפיפות נקבעה במסגרת במדיניות שלבים, מתוך ראייה רחבה של צרכי העיר והאזור.
9	67	התכנית קובעת את תמהיל המגורים רק לעניין 70% מהדירות. התמהיל הסופי ייקבע בשלב תכנית העיצוב. אין מגבלה לגבי שאר דירות המגורים, ולא ברור על בסיס מה נקבע מספר החניות ומענה לשירותים הנדרשים.	לדחות את ההתנגדות	התכנית קובעת מס' יחידות דיור, וגודל דירה ממוצעת. על בסיס אלה נעשה חישוב לעניין שטחי שירות וניתן מענה לצרכי ציבור. הגדרת התמהיל נועדה להבטיח מגוון יחידות דיור בתכנית.
10	74-77	התכנית מקצה תקן חניה 0 לשטחי מסחר. הדבר יגרום לעומסי תנועה בסביבת התכנית. הקביעה מנוגדת לתקנון התכנון והבנייה. התכנית מקצה 2 מקומות חנייה תפעולית בלבד, אין מענה לצורך הנוצר בתכנית בפריקה וטעינה.	לדחות את ההתנגדות	תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) בהם מוגדר תקן מרבי למסחר (1:50) וניתן בתקנות אלו במסגרת תכנית לקבוע תקן מופחת. התכנית מצויה בסביבה עירונית המשורתת היטב על ידי תחבורה ציבורית. במטרה להפחית עומסי התנועה בתשתית הרחובות הקיימת, ולעודד הליכתיות, נעשה טיוב הקישוריות אל התחב"צ, והוגדרו תקני חנייה מופחתים. ובזאת תקן -0 למסחר. ישנה הקצאה לחניות תפעוליות בתת הקרקע.
11	86	התכנית מאפשר תכנון רמפה אחת לשני מתחמי התכנון. א. הדבר מייצר עומסי תנועה. ב. מיקום הרמפה ישפיע על הסדרי התנועה.	לדחות את ההתנגדות	במסמכי התכנית מוצגות שתי חלופות למיקום הרמפה, שמאפשרות גמישות בהתאם לשלביות המימוש בפרויקט. ריבוי כניסות לתת קרקע פוגע במרחב הציבורי וברצף הליכתי. הגם שמספר החניות בתכנית לא מצריך תכנון שתי כניסות.
12	87	התכנית מאפשרת שימושי מסחר 2 בקומה הקרקע בסתירה לתכנית המתאר תא/5000. יש להגדיר את אופי השימושים ומיקומם בפרויקט, על מנת לא לפגוע באיכות	לקבל את ההתנגדות בחלקה	תא/5000 מאפשרת שימושי מסחר 2 בקומות מעל הקרקע ובתת הקרקע. מוצע לעדכן את התכנית כך שתאפשר שימושים אלה בתת הקרקע. השימושים המותרים מוגדרים בתקנון

		המגורים.		התכנית.
13	93	פערים בין התכנית לבין המצגת בוועדה: • הוצג שפ"פ בשטח 4.6 ד', בפועל שפ"פ אחד בשטח 954 מ"ר. • לא הוצג גובה הקומות בפועל – הקומות הגבוהות מייצרות בינוי גבוה יותר ממס' קומותיו. • הוצג שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר- לא מופיע בהוראות התכנית.	לדחות את ההתנגדות	• הוצג כי שטח המגרשים הסחירים היקף 4.6. הכוללים שפ"פ. • גובה הקומות בהתאם לתא/5000 • שטח הדירה ברוטו הינו 115 מ"ר כנדרש במדיניות שלבים. בתכנית שטח זה מפורט בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
14	96	האזור חשוד בזיהום קרקע. לא נמצאה הוראה המתייחסת לסוגיה.	לדחות את ההתנגדות	הנושא מקבל ביטוי במסגרת תנאים בהליך רישוי (סעיף 6.6), בהתאם לחו"ד סביבתית
15	101	התכנית אינה עומדת בתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות שלבים, כל האמור לעיל מבקשים לדחות את התכנית כפי שהיא	לדחות את ההתנגדות	אין בטיעונים המפורטים לעיל כדי להציג נושאים החורגים מתכנית המתאר תא/5000, מדיניות שלבים או מסמכותה של הוועדה המקומית לדון בתכנית.

2. עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון בשם: רמרז יצחק, רמרז אריאל, רמרז רחל, בצלאל יגאל ובצלאל משה- בעלי חלקות 22-20 בגוש 7083.

מס'	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	8	זכויות הבנייה המופיעות בטבלה 5 אינן תואמות את הזכויות המופיעות באיזון. מבוקש לעדכן את מסמכי התכנית לפי טבלאות האיזון.	לקבל את ההתנגדות	מוצע לתקן את טבלאות האיזון בהתאם לשטחים מפורטים בטבלה 5 בתקנון.
2	11-12	תא שטח 1 קיבל רח"ק 6, ותא שטח 2 קיבל רח"ק 5. מבוקש לאפשר רח"ק 6 בתא שטח 2, בדומה לתא שטח 1.	לדחות את ההתנגדות	תא/5000 מאפשרת הגעה לרח"ק 5 באזור 702א'-מערב פלורנטין, ותוספת רח"ק 1 לאורך רחוב אליפלט עד להגעה לרח"ק 6 במגרשים. בתכנית המגרש בחזית הרחוב מקבל רח"ק 6. בשאר התכנית הרח"ק אינו עולה על 5. לא ניתן לאשר רח"ק 6 למגרשים שאינם לאורך רח' אליפלט.
3	13-15 30	הועדה המקומית מעודדת איחוד שני המגרשים לטובת הגעה לרח"ק 6. בעלי חלקות 22-20 מקופחים כי לא הגיעו להסכמות מסחריות עם מגיש התכנית. אין סיבה שתא שטח נפרד לא יקבל את הרח"ק המרבי.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לבקשת המתנגדים, ובמטרה להקל על תהליך המימוש, נקבע כי המתנגדים יקבלו מגרש למימוש נפרד בהתאם למיקומם הנוכחי. במגרש זה ניתן הרח"ק המרבי שמאפשרת תכנית המתאר בהתאם

				למפורט בסעיף הקודם.
4	18	חלקות 22-20 קרובות יותר מחלקות אחרות אשר קיבלו רח"ק 6.	לדחות את ההתנגדות	רח"ק נקבע בהתאם למגרשי תכנון שהתכנית מציעה ולא לפי חלקות מקור כפי שנטען בהתנגדות.
5	22	יש לקחת בחשבון שיקולי תכנון, כפי שמופיעים בתמ"א 70, המאפשרת נפחי בנייה גדולים אף מעבר לרח"ק 6.	לדחות את ההתנגדות	תמ"א 70 אינה מאושרת, ולכן לא ניתן לפעול על פיה. נציין כי גם בתמ"א 70 הרח"ק המינימאלי לאזור זה הוא רח"ק 5.
6	24	רח"ק גבוה יותר יאפשר לוועדה המקומית ליהנות ממיסוי גבוהה יותר.	לדחות את ההתנגדות	במסגרת הכנת התכנית נלקחים בחשבון שיקולים תכנוניים בלבד.
7	25	באם לא מתקבלות הטענות הקודמות יש לחלופין להגדיר תא שטח 1 ו-2 כמתחם איחוד וחלוקה אחד, היות ותכנונית מדובר במרחב תכנוני אחד.		החוק, התקנות ותקן 15 מאפשרים חלוקה ליותר ממתחם איחוד וחלוקה אחד כפי שמוצע וזאת בהתאם למיקומם במרחב, היקף הזכויות וההקצאות/תועלות לצרכי ציבור והאפשרות לעצמאות במימושם. המתחמים הינם בעלי מאפיינים שונים מבחינת מיקום במרחב, תכנון, שטח, והיקף תועלת ציבורית במצב היוצא. כמו כן, איחוד למתחם אחד עלול להוביל להקצאה משותפת (מושע), באופן שיוביל לקשיים במימוש ולעיכוב מיותר של הבניה (הליכי פירוק שיתוף).
8	31.2	יש להגדיל את מספר הקומות בתא שטח ל-13 קומות, בהתאם לממוצע הקומות במתחם.	לדחות את ההתנגדות	במגרש בינוי בן 7.5 ק'. בינוי בן 13 קומות לא תואם את מדיניות שלבים, ואינו נכון למגרש זה.
9	31.2	שטחן הממוצע של יחידות הדיור גדול מדי, ויש להקטינו. נוסף על תוספת השטחים מבוקש להפחית את שטחה הממוצע של יח"ד ל-86 מ"ר, ולאפשר הקמת 52 יח"ד.	לדחות את ההתנגדות	במגרש 36 יח"ד. הצפיפות נקבעה במסגרת במדיניות שלבים, מתוך ראייה רחבה של צרכי העיר והאזור. הגדלת מספר יחידות הדיור, עלולה לייצר עומס נוסף על התשתית הציבורית המצויה בחסר.

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

לאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף להשלמת ההמלצות המופיעות בטבלת ההתנגדויות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: תכנית שאושרה להפקדה באוגוסט 2022 והופקדה בדצמבר 2022 .
מציג בקצרה את עיקרי התוכנית ממצגת.
<u>דיון בהתנגדויות</u>
עו"ד הגר חדד: מייצגת את המתנגדים בעלי הזכויות במתחם החרש והאומן. המתנגדים בעלי הזכויות של הבניין הסמוך לגבול התכנית. שני המתחמים המחוגה והחרש והאומן שבמצב אידיאלי היום אמורים

להיות מתוכננים יחד על מנת שיישמרו על מרקם שכונתי שהיה חשוב לעירייה בעבר. תכנית של החרש והאומן היתה תוכנית פורצת דרך ולקח זמן לאשר אותה. היזמים של תוכנית החרש והאומן נאלצו להתאים בין החזון התכנוני למציאות בפועל. השטח של תוכנית המחוגה הוא מחצית משטח החרש והאומן בעוד שזכויות המחוגה כמעט זהות. אין בתכנית פירוט כיצד חושבו זכויות הבניה, לציבור אין אפשרות להתנגד אם אופן חישוב זכויות הבניה לא מפורסם. זה חשוב מכיוון שזכויות הבניה אמורות להגיע לכדי 26,000 מ"ר כשפועל הם מגיעות ל32,000 מ"ר. לטענתנו הרח"ק שניתן למבנן 2 צריך להיות 5 ולא 6 מהסיבה שמבנה A לא נמצא לאורך רח' אליפלט. תוכנית תא/5000 קובעת שלאורך רח' אליפלט ניתן להעלות רחק אחד מ-5 ל-6 ובנינים שהם לא ברח' אליפלט יהיו ברח"ק 5. הבנין הזה הוא 30 מ' מרח' אליפלט. קביעת הרח"ק שהוא באחד גדול מידי משנה את סדר הגודל של זכויות הבניה.

מבחינתו מהווה הפרעה זה גובה של בנין A שאמור להגיע ל-58 מטר. מדובר במבנה של 19 קומות, המבנה של המתנגדים הוא 10 קומות, והוא בסך של 36-37 מטר. כלומר אמור להבנות מגדל בגובה 20 מטר יותר. אם מדיניות שלבים שמתיר במתחם 2 עד 12 קומות, לא ברור איך התוכנית הזו הגיעה לתכנון של 12 קומות למבנה של 58 מטר? גם אם היו הקלות וניתן גובה מקסימלי אפשרי שקבוע בתא/5000 לא ברור איך הגיעו לזה? לא ראינו צורך ציבורי למגדל כל כך גבוה. יש כאן אינטרס יזמי שצריך לאזן זאת מול בניין המתנגדים. לבעלי הזכויות יש זכות להנות מהקניין שלהם.

זו סטיה חריגה מתוכנית שלבים, תוכנית שלבים לא מדברת על מגדלים כל כך גבוהים. בסופו של יום זו התנגשות של אינטרסים שחשוב לתת בהם את הדעת כעת אחרת ניפגש בתביעות 197 ובהליכים משפטיים. בנושא החניות התפעוליות, אם לא תהיינה חניות תפעוליות רכבים, משאיות וכד' יחסמו את הכביש ולא ברור כיצד תוכנית שמציעה כל כך הרבה שטחי מסחר מקצה רק 2 חניות תפעוליות. בהתנגדות השניה שהוגשה המתנגדים ביקשו להגדיל את מס' הקומות והתשובה שהם קיבלו "במגרש יש בינוי של 7.5 קומות בינוי של 13 קומות לא תואם את מדיניות שלבים ואינו נכון למגרש זה" ועל כך אנו טוענים אותו דין זה גם לגבי למגרש A שהוא לא לאורך רח' אליפלט.

עו"ד קוקיה, שלו לביא: מייצגים את הבעלים של מגרש 2. בתשובה להתנגדות שלנו לעניין טבלת השטחים אנו רואים שלא קיבלתם למרות שצוין שקיבלתם את ההתנגדות שלנו. יש אי התאמה בין המסמך השמאי לטבלה 5, אנו עומדים על ההתנגדות שלנו. הנקודה העיקרית שאנו טוענים עליה היא הרח"ק. כשיש שני מגרשים אז מגרש אחד קבל רח"ק 5 והשני רח"ק 6 למעשה אין מחלוקת שהמתחם יכול לשאת רח"ק 6. כנראה שאין הסכמה בין היזם לבעלי הקרקע ולכן בעלי הקרקע נפגעים. תכנית המתאר מדברת על הוספת 1 רח"ק לאורך רח' אליפלט, אף מגרש כאן הוא לאורך אליפלט. מדובר במתחם שניתן לראות אותו לאורך רח' אליפלט ואין הגדרה אם נושק פיזי . אנו לא רואים מצב שהבניין שלנו שהמרחק שקרוב יותר לרח' אליפלט יקבל רח"ק 5 בעוד בניין שמרוחק יותר יקבל רח"ק 6 וזה עיקר ההתנגדות.

ג'נט תמיר –שמאית: לגבי יחס ברוטו נטו נלקח בצורה סבירה בטבלאות ההקצאה שהוכנו. אולם יש שוני בין מה שהוועדה סבורה לבין העניין השמאי. מיותר להגיד ליזם לבנות מבנה ולאחר מכן לומר לו אולי נאפשר לך הקלה ו/או שינויים בהמרה של שטח שירות או שטח עיקרי. היחס שנקבע בשומה בטבלאות ההקצאה זה היחס נטו ברוטו הראוי . נושא של הגדלת הקומות יש כאן טעות אנו לא ביקשנו להגדיל ל-13 קומות ביקשנו ל-9 קומות. בחלק הצפוני יש בנין שנבנה והוא בנין של 13 קומות והטענה שהבניין שלנו לא תואם את מדיניות הגובה של שלבים אינה נכונה. לסוגיה כי קיימת זיקת הנאה לשטחי ציבור שאמור לשמש לפריקה וטעינה לשטחי המסחר, לא ברור למה אם יש רח"ק 6 אז שישימו את השטח הזה בצמוד למגרשים א, וב זה יותר ראוי והשימושים יותר גבוהים שטחי המסחר יותר גבוהים, גם המגורים וגם זיקת ההנאה צריכה להיות למי שצריך את זה הרבה יותר.

דורון ספיר: אבקש מענה להתנגדויות, ראשית יזם התוכנית

עו"ד אופיר כהן ב"כ היזם חב' פרשקובסקי: כפי שתואר בדרפט התכנית תואמת את תכנית תא/5000 ואת מדיניות שלבים. בהתאם לכך תכננו עם צוות התכנון. נאמר שרח' אליפלט מרוחק 30 מטר מהמגרשים, ניתן לראות במפה שהמגרש סמוך ואמור לקבל את הזכויות שמגיעות לו. לעניין גובה הקומות מדובר בתוכנית ישנה, שקדמה לתכנית תא/5000 לכן זכויות הבניה הן משמעותיות יותר, מה גם הקרבה לציר שלבים מעצים את הזכויות.

יש מרחק גדול מאוד בין מבנה המתנגדים למגדל שיוקם, גם בניה של 10 קומות יסתיר את הנוף באותה מידה לא עלתה טענה של הצללה ולא בכדי כך שאין פגיעה אמיתית ואין מקום לתביעה 197 . מבחינת צפיפות היא תואמת את מסמך המדיניות 115 מטר ברוטו 38 יחידות דיור לדונם נטו. תכנית המתאר קובעת גבול תחתון, אנו בתקן מסחר של 0 שזה מה שמקובל היום. ניסינו לקדם תוכנית מול הרבה בעלים, אם היינו מגיעים להסכמות עם כולם ייתכן והתכנון היה שונה. מבחינה תכנונית יש לנו 2 מגרשים של איחוד וחלוקה, התכנון הוביל ולא השאלות השמאיות. לא נכון לאחד אותם למתחם אחד הדבר ייפגע למימוש ועצמאות של כל מגרש ויביא לפגיעה במתנגדים שהזכויות שלהם ידוללו מכיוון שכיום הם לא נותנים את המטלה הציבורית. המתנגדים קיבלו את המגרש שלהם היכן שהיה ,קרוב ככל הניתן ותוך שמירה על בעלויות חלף כניסה למושה שהיתה עלולה לסכן את התוכנית.

מישה דנילוב: לעניין ההתנגדות לשטחי הבניה שמתחם המחוגה של עו"ד חדד אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות היות ורח"ק 6 מתקבל בדופן אליפלט ורח"ק 5 מתקבל במגרשים שאינם בדופן אליפלט.

לעניין הטענה שהבניינים חורגים ממס' הקומות האפשרי בתכנית תא/5000 וממדיניות שלבים נציין שבתא/ 5000 גובה הבינוי בדופן אליפלט הנו 12 קומות בשאר המתחם מותר 15 קומות. מדיניות שלבים

ממקמת מגדלון של 15 קומות בדופן אליפט בהטמעת ההקלות המותרות בחוק וכך פעלנו עם תוספת קומה בנסיגה, זאת כדי לקבל תכסית נמוכה ולהגדיל שאת השטח הפתוח.
לעניין חריגה בגובה הקומות אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות, גובה הקומות בהתאם למותר בתא/5000 המאפשרת גובה קומת קרקע 6 מטר וגובה קומה טיפוסית 3.8 מטר.
לעניין הטענה שהבניין המוצע חוסם את הנוף והאוויר- נציין שבסמוך למגרש המתנגדים מתוכנן שצ"פ ושב"צ עם מבנה בן 5 קומות והבניין של 15.5 קומות הוא במרחק של 100 מטר ,אין חשש שאור ואויר ייחסמו.היות ואנו לא קרובים לים ייתכן ותחסם הראיה לים.
לעניין הצפיפות ממליצים לדחות את ההתנגדות זו צפיפות שנקבעה במדיניות שלבים ופעלנו בהתאם להגדרות שלבים. לעניין זיהום קרקע ,אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות היות והנושא יקבל ביטוי בהליך רישוי בהתאם לחוות דעת סביבתית.
להתנגדות 2 לנושא של זכויות הבניה שבטבלה 5 שאינן תואמות את הזכויות המופיעות בטבלאות האיזון אנו ממלצים לקבל את ההתנגדות בחלקה לגבי מתחם אחד בלבד, אנו מציעים תכנון ומסמכי תוכנית נכונים ומציעים לתקן את טבלאות האיזון בהתאם למסמכי התוכנית.
לעניין כי הוועדה מקומית מעודדת איחוד שני מגרשים לטובת הגעה לרח"ק 6, אנו מציעים לדחות את ההתנגדות היות ומדובר בסיבה תכנונית.
דני ארצי: לעניין הבקשה למתחם איחוד וחלוקה אחד החוק התקנון מאפשרים לשמאי לתכנן 2 מתחמי איחוד וחלוקה, כאשר מה שמוביל זה העצמאות של כל מתחם מבחינת מימוש ומבחינת תועלת ציבורית.
בגלל השינויים בטבלאות יידרש פרסום סעיף 106 ב'
ליהא נחשון: המתחמים שונים, רק מתחם 1 נתן תועלת ציבורית.
מישה דנילוב: שאר ההתייחסויות והמלצת צוות התכנון בהתאם למופיע בדרפט.
הראלה אברהם אוזן: למה כתוצאה מההתנגדות צריך 106ב'?
דני ארצי: כתוצאה מהתיקון יש שינוי בחלקים בין הבעלים, חשבנו שכל שינוי צריך להגיע לידיעת הבעלים
הראלה אברהם אוזן: אנו מדברים על מתחם 1?
ליהא נחשון: כתוצאה מהשינוי ביחס ברוטו נטו השטחים בתקנון שונו והטבלה לא עודכנה. השווי היחסי במצב היוצא השתנה במתחם 1 בגלל שיש בו מחוברים ולכן יש שינוי בחלקים.
עו"ד אופיר כהן ב"כ היזם חב' פשטובסקי: היחסיות וצורת החלוקה ועקרונות השומה נשארו אותו דבר.
דני ארצי: בגלל תרומת המבנים שגורמת לשינוי החלקים בין הבעלים ,השמאית טוענת שיש שינוי בשברי החלקים.
דורון ספיר: העניין ייבדק.
חיים גורן: אודה להתייחסות להתנגדות למה שטחי פריקה וטעינה בזיקת הנאה צמודים לשטח 2 ולא 1?
מישה דנילוב: כדי לא לפגוע במרחב הציבורי מתוכננת רמפה אחת לשני המתחמים. הרמפה לא עילית, והיא לא לפריקה וטעינה היא רק למעבר בין החניונים התת קרקעיים של שני מתחמי המימוש.
עו"ד הגר חדד: הדיון המחיש את הבעייתיות בפרשנות שניתנת להגדרה המדויקת בתכנית תא/5000 לאורך רח' אליפלט. אם נותנים פרשנות מרחיבה לאורך רח' אליפלט השאלה לאן נגיע. אם היום מחליטים לתת רח"ק 6 היו עושים זאת בצורה ברורה שלא ניתנת לפרשנות. מסמך מדיניות שלבים הוא מאוחר יותר מתא/5000 והוא קובע במגדלונים מס' קומות מקסימלי של 12 קומות ולא 15. אנו מדברים על בניה מרקמית ב' ולכן צריך להיות 12 קומות ולא 15 קומות. נכון שהמבנה מרוחק 100 מטר ממבנה המתנגדים אבל הוא בדיוק מסתיר להם את הנוף לים. השאלה הרלוונטית האם יש פגיעה בנוף או אין פגיעה בנוף?
עו"ד שלו לביא: לא שמענו תגובה למה להתנגד ל-9 קומות במתחם 2?
מישה דנילוב: לעניין הקומות בנפחי הבניה שמתאפשרים שם אנו רוצים בניה מרקמית אופקית ולא מגדלית. שטח בניה שמחלק בן 7 קומות מתחלק אחרת מאשר בבניה בת 9 קומות. הגם שאנו לא רוצים לייצר הצללה מיותרת על המבנים הסמוכים.
ליהא נחשון: לאחר בדיקה במתחם 1 בעקבות התיקון של טבלה 5, השווי היה 7.869 ועכשיו 7.839 מדובר בשינוי מינורי ולכן להבנתנו לא צריך פרסום 106ב'
דורון ספיר: יש גם את חוות דעת מהנדס העיר בדרפט. אין צורך בפרסום 106ב' היות ולא מדובר בשינויים מהותיים. אנו מאמצים את חוות דעת מהנדס העיר ולאשר קבלת ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0008-23ב' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמופרט להלן:

1. ס' 12 בהתנגדות עו"ד הגר חדד (התנגדות מס' 1) – לעניין מיקום שימושי מסחר 2.
2. ס' 1 בהתנגדות עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון (התנגדות מס' 2) – לעניין אי התאמה בין טבלאות האיזון לטבלה 5 בתקנון.

כך שמסמכי התכנית יכללו את התיקונים כמפורט להלן:

1. עדכון מסמכי התכנית כך שתאפשר שימושי מסחר 2 בתת הקרקע בלבד.

2. תיקון טבלאות האיזון בהתאם לשטחים מפורטים בטבלה 5 בתקנון.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי

דיווח לוועדה על תיקון טכני בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית בתוקף:

תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה והאיזון של תכנית תא/מק/4484 (507-0774752)–"המחוגה", המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון.
התכנית אושרה למתן תוקף ב- 29.11.2023.

עתה, בעת הכנת התכנית לצרכי רישום שתוגש לאחר אישורה בוועדה ובמפ"י לרישום בטאבו, הסתבר שנפלו טעויות סופר בטבלת ההקצאה והאיזון:

1. שטחה הרשום בנסח הרישום של חלקה 149 בגוש 7083 הינו שגוי, טעות שהתגלתה בדיעבד לאחרונה.
2. חלקה 149 בגוש 7083 נכללת באופן חלקי במתחם האיחוד החלוקה, ונפלה טעות סופר בשטח של החלק שנכלל בתכנית.
3. בעקבות הנ"ל, נפלה טעות בשטח מגרש יוצא 149 שייעודו דרך.

בעקבות טעויות אלו, נוצרו טעויות נגררות: שטח מתחם האיחוד והחלוקה שגוי, וכך גם שטחי המגרשים היוצאים. שמאי התכנית יתקן בעקבות מדידה אנליטית עדכנית את השטחים של תאי השטח בייעוד דרך בלבד, ולא יחולו שינויים בשטחי מגרשי המגורים, השפ"פ, השצ"פ ומבני הציבור. סה"כ ההפרש שנוצר הינו הקטנה של שטח התכנית ב- 90 מ"ר, אשר מקוזזים ממגרשי הדרך 51, 149 ו-168.
יובהר כי התיקונים הינם תיקונים בחישוב השטח בלבד ואין כל שינוי בשטח הדרך הקיימת בפועל

למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הוועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה, בצורה שתשמור על שטחי המגרשים הסחירים ותשנה רק את שטחי הדרך באופן התואם למצב הקיים, ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הוועדה המקומית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד צוות, מוגשת ע"י יחידת מקרקעין:
אנו סבורים כי נוכח הטעויות במדידת שטחי חלקה 149 ומגרש 149- יש לתקן את השטחים שאושרו בצורה שגויה בתכנית, ולפיכך יש להחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת הקצאות נכון ומתוקן שיציג שטחים מתוקנים בהתאם למדידה אנליטית עדכנית, ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי שטח התכנית משתנה ויש לעדכנו בטבלת ההקצאה והאיזון, בהוראות ובתשריט התכנית. מלבד זאת, המועד הקובע לאישור התכנית הינו 29.11.2023.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

דני ארצי: תכנית שאושרה למתן תוקף בעת רישום נמצא שיש טעויות טכניות בשטח החלקה, חלקה 149 לא נכלל כל שטח החלקה ולכן נדרש תיקון. יובהר שהתיקונים הם רק תיקונים בחישוב השטח ואין כל שינוי בשטח הדרך הקיימת בפועל, הטבלה תתוקן בהתאם ונחליף את מסמך טבלת ההקצאות

אלחנן זבולון: מאושר פה אחד

מהלך הדיון
דני בן ארצי : מבוקש לדווח ולתקן
פה אחד

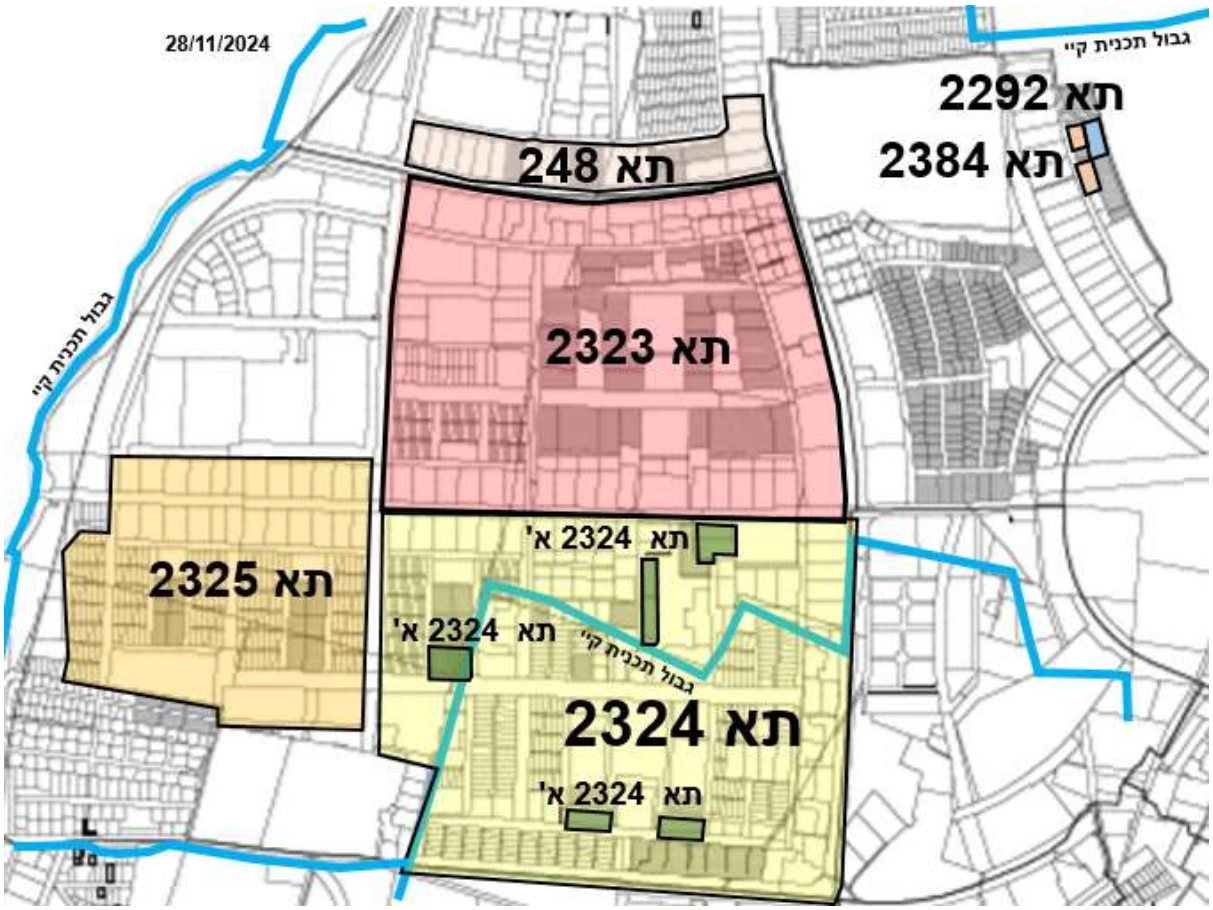
בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את השטחים שאושרו בצורה שגויה בתכנית, ולהחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת הקצאות נכון ומתוקן שיציג שטחים מתוקנים בהתאם למדידה אנליטית עדכנית. לפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות. להטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי שטח התכנית משתנה ויש לעדכנו בטבלת ההקצאה והאיזון, בהוראות ובתשריט התכנית. מלבד זאת, המועד הקובע לאישור התכנית הינו 29.11.2023.

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי

מיקום: בתחום שטחי התכניות המפורטת המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393.



כתובת: בתחום שטחי התכניות המפורטת המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393.

.

מגיש הבקשה : אגף רישוי ופיקוח על הבניה ואגף תכנון ובניין עיר.

תוכן הבקשה : תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית קיי "K" (להלן : "התכנית הראשית"), בתחום התכניות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393 בטיפוסי הבניה המפורטים בהמשך מטה.

פרטים : מטרת הדיון הינה אישור תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות והסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".

תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי "K" ובתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות ולגבי טיפוסי הבניינים המפורטים בסוגריים לאחריהן : תא 248 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2292 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2323 (לגבי טיפוס 64/ג' טיפוס 69/ג'), תא 2324 (לגבי טיפוס ד' 85) , 2324 א' (לגבי טיפוסים ג' 89-92), תא 2325 (לגבי טיפוס 75/ג'), תא 2384 (לגבי טיפוס 70/ג') ותא 2393 (לגבי טיפוס 67/ד') בלבד.

השטחים המפורטים בתכנית קיי "K" הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה ואינם כוללים שטחי שירות. במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 נוספו לתכנית שטחי שירות כמפורט בטבלה מטה, בעמודה הימנית.

יצוין כי הועדה אישרה בנוסף תוספת שטחי שירות לתוספת מחסן בתוך הדירה או מבנה עזר בחצר, בתחום תא/2323 ובתחום תא 2324, 779 ב' – 3, מיום 14/03/2001.

על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש כעת לעדכן ולהוסיף לשטחי השירות כפי שנוספו במסגרת החלטת הועדה משנת 1994, שטחי שירות נוספים כמפורט בעמודה השמאלית בטבלה מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.
כעולה מטבלת שטחי הבניה של תכנית קיי "K", טבלה התכנית התירה הקמה של קומת עמודים ולא חייבה את הקמת קומת העמודים. לכן, מאחר והבניינים החדשים המוקמים היום לא כוללים קומת עמודים, נדרש לקבוע שטחי שירות גם עבור קומת הכניסה.

<u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:</u>
ללא שינוי.

<u>במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:</u>

	במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994	**שינוי מוצע**
בקומת קרקע שהיא במופע של **קומת עמודים מפולשת** :	עד 35% משטח הקומה	עד 45% משטח הקומה
בקומת כניסה (קומת קרקע **<u>שאינה</u>** במופע של קומת עמודים מפולשת) :	אין התייחסות	עד 45% משטח הקומה
שטח גרעין ומבואות (שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)	**סוג הבניין** / **עד שלוש דירות בקומה טיפוסית** / **ארבע דירות בקומה טיפוסית** בניינים **שאינם גבוהים** <u>ללא מעלית</u> / עד 15 מ"ר / עד 20 מ"ר בניינים שאינם גבוהים <u>עם מעלית</u> / עד 20 מ"ר / עד 27 מ"ר בניינים **גבוהים** <u>עם מעלית</u> / עד 45 מ"ר / עד 50 מ"ר	**סוג הבניין** / **עד שלוש דירות בקומה טיפוסית** / **ארבע דירות בקומה טיפוסית** בניינים **שאינם גבוהים** <u>ללא מעלית</u> / עד 60 מ"ר / עד 60 מ"ר בניינים **שאינם גבוהים** <u>עם מעלית</u> / עד 60 מ"ר / עד 60 מ"ר בניינים **גבוהים** <u>עם מעלית</u> / עד 90 מ"ר / עד 90 מ"ר כאשר יש 5 יח"ד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יח"ד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת.
מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות	לפי הדרוש	ללא שינוי
בליטות	כמוגדר בתקנות	כמוגדר בתקנות
מתקנים על הגג	לפי תא 1680 על תיקוניה	ללא שינוי
גזוזטראות לא מקורות	בהתאם לתקנות	בהתאם לתקנות

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

חוו"ד מחלקת התכנון :
לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" כמפורט בטבלה לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 24-0024ב' מיום 11/12/2024 תיאור הדיון :

ניר כהן : מציג את תוכנית K במזרח מרכז רובע 9. העדכון חל רק בשטחים בקווקו (מציג במצגת).

מיטל להבי : התחום הוא של תוכנית
90 מ' זה כולל מדרגות ולובי
ניר כהן : כן זה השטח עד לפתח הדירה בקול קומה.
אלחנן זבולון : לאשר את תיקון השטחים.

בישיבתה מספר 24-0024ב' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" שאושר ביום 26.6.1994 בהתאם לשינויים המוצעים המפורטים בטבלה .

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

	במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994	**שינוי מוצע**
בקומת קרקע שהיא במופע של **קומת עמודים מפולשת**:	עד 35% משטח הקומה	עד 45% משטח הקומה
בקומת כניסה (קומת קרקע **שאינה** במופע של קומת עמודים מפולשת):	אין התייחסות	עד 45% משטח הקומה
שטח גרעין ומבואות (שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות)	**סוג הבניין** / **עד שלוש דירות בקומה טיפוסית** / **ארבע דירות בקומה טיפוסית** בניינים **שאינם גבוהים** ללא מעלית: עד 15 מ"ר / עד 20 מ"ר בניינים שאינם גבוהים עם מעלית: עד 20 מ"ר / עד 27 מ"ר בניינים **גבוהים** עם מעלית: עד 45 מ"ר / עד 50 מ"ר	**סוג הבניין** / **עד שלוש דירות בקומה טיפוסית** / **ארבע דירות בקומה טיפוסית** בניינים **שאינם גבוהים** ללא מעלית: עד 60 מ"ר / עד 60 מ"ר בניינים **שאינם גבוהים** עם מעלית: עד 60 מ"ר / עד 60 מ"ר בניינים **גבוהים** עם מעלית: עד 90 מ"ר / עד 90 מ"ר כאשר יש 5 יח"ד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יח"ד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת.
מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות	לפי הדרוש	ללא שינוי
בליטות	כמוגדר בתקנות	כמוגדר בתקנות
מתקנים על הגג	לפי תא 1680 על תיקוניה	ללא שינוי
גזוזטראות לא מקורות	בהתאם לתקנות	בהתאם לתקנות

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

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי חיים גורן

עדכון החלטת הועדה המקומית מיום 11.12.2024 :

מבוקש לעדכן את החלטת הועדה הקודמת בנושא אשר התקבלה בישיבתה מספר 24-0024ב' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) ולהוסיף 2 תוכניות שלא נכללו בהחלטה הקודמת לתוספת שטחי שירות לתכנית K וכן לדייק את תחולת פרוטוקול שטחי השירות לתכנית K בתחום תכנית 248 , באופן הבא:
החלת החלטת הועדה אשר התקבלה בישיבתה מספר 24-0024ב' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) על טיפוסי הבנייה בתחום התכניות שלהלן:

- **תא 2323**:
  הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'4.
  הוספת טיפוס ד'/1/ 74, באזור מגורים ג'.
- **תא 367**

הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שההחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67ד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0006ב' מיום 19/03/2025 תיאור הדיון:

ניר כהן: מובאת הצעה לתיקון החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות לתוכנית K. (מציג במצגת) עכשיו אנחנו מבקשים להוסיף תוכניות נוספות שבהם יתווספו שטחי שירות. אנחנו מבקשים להרחיב את ההחלטה הקודמת לגבי תוכניות נוספות. מציג את השינוי במצגת.
ליאור שפירא: למה הכוונה עוד שטחי שירות?
הראלה אברהם אוזן: לפני מס' חודשים הבאנו לוועדה עדכון של שטחי השירות של תוכנית K כתוצאה מהעובדה שפרוטוקול שטחי שרות לא היה עדכני. עשינו זאת בשל בקשות להיתרי בניה בגין הריסה ובניה תמא 38 שהיו בהם שטחי שירות נוספים. כל הבקשות שהוגשו עד דצמבר 2024 נפגוש אותם בשנתיים הקרובות. חשבנו שהצלחנו לכסות את כל טיפוסי הבניה בתוכניות והסתבר שיש עוד טיפוסי בניה שלא נכללו בהחלטה הקודמת והבקשה הנוכחית היא לעדכן את טיפוסי הבניה שיש בגינם בקשות תלויות ועומדות. המשמעות של מתן שטחי שירות וזה אומר שאתה מוסיף עוד שטחי בניה לשירות, זה בסמכות הועדה המקומית מ1992 במסגרת תקנות חישוב שטחים. לאורך השנים הוצאנו היתר בניה עם תוספת שטחי שירות. הועדה אישרה עדכון שטחי שירות לטיפוסי בניה מסוימים כי היא הבינה ששטחי השירות הם ארכאיים ולא מספיקים. מבוקש לעדכן את ההחלטה.
ליאור שפירא: סברנו שתמ"א 38 לא מתאימה לעיר ת"א יפו. היום מבקשים לגדיל את הזכויות שלא מופיעות בתיקי המיידע?
הראלה אברהם אוזן: לא מדויק כי תיקי המיידע הפנו לפרוטוקול שטחי שירות הקודם.
אני מציעה להתכנס לדיון פנימי ללא הקלטה.
ההקלטה מופסקת לצורך מתן הסבר משפטי בעניין
ניר כהן: מציג במצגת את מה שמוצע לתקן .
ליאור שפירא: לאחר הדיון מאשרים את התיקון.

בישיבתה מספר 25-0006ב' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לעדכן את החלטת הועדה מיום 11/12/2024 ולהוסיף 2 תכניות שלא נכללו בהחלטה וכן לדייק את תחולת הפרוטוקול בתחום תכנית 248 , באופן הבא:

1. החלת החלטת הועדה על טיפוסי הבנייה בתחום התכניות שלהלן:

- **תא 2323**:
  הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'4.
  הוספת טיפוס ד'/1/ 74, באזור מגורים ג'.
- **תא 367**

2. הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שההחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67ד').

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו, מאיה נורי

<u>עדכון החלטות הועדה המקומית מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025 :</u>
ערב פקיעת תמ"א 38 הוגשו עשרות רבות של בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה מכוח התכניות התקפות והתמ"א. בעת בדיקת הבקשות בבחינה מרחבית הסתבר כי ישנם טיפוסי בניה נוספים בתחום תכנית K אשר לא חל לגבם פרוטוקול שטחי השירות המעודכן ואשר לאחר בחינת הגורמים המקצועיים נמצא שראוי להחילו עליהם.
פרוטוקול שטחי השירות שאישרה הועדה המקומית ביום 26/6/1994 לא כלל שטחי שירות לקומת כניסה לבניין קיים שהיה בנוי ללא קומת עמודים. מאחר ובניה חדשה לפי תמ"א 38 ביחס לטיפוסי בניה שכללו קומת עמודים מכוח התוכניות התקפות, הינה בניה של קומת כניסה מלאה (השלמה של תמ"א 38) נוצר מצב שלקומה זו לא היו שטחי שירות מכוח פרוטוקול שטחי השירות שאושר בשנת 1994. בין היתר, מטעם זה תיקנה הועדה המקומית את שטחי השירות בהחלטותיה מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025 , ומבוקש כיום להרחיב החלטות אלו על התוכניות וטיפוסי הבניה שיפורטו להלן.
לפיכך מומלץ לעדכן את החלטות הועדה המקומית מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025 ולהוסיף תכניות בתחום תכנית K וטיפוסי בניה שלא נכללו בהחלטות הקודמות באופן הבא:

החלת החלטות הועדה על טיפוסי הבנייה בתחום התכניות שלהלן:
1. **תא 2248/ טיפוס E**

2. **תא 2323/ טיפוס ח1/ 67 / ב** ו טיפוס **1/ 67/ ג**
3. **תא 2324/ טיפוס ד- 74** ו **טיפוס ד-81**
4. **תא 2490/ טיפוס ג/47** ו **וטיפוס 84ג-92**

מובהר שאין באישור הפרוטוקול כדי לאשר תוספת שטחי בניה במסגרת בקשות להיתר הכוללות שינוי בקווי בניין ו/או שינוי במספר הקומות המותרות ואלו יבחנו במסגרת הבדיקה המרחבית של הבקשות להיתר.

יצוין, שבהתאם לתיקון שנערך בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב- 1992 אשר ביטל ההבחנה בין שטח עיקרי ושטח שירות. הועדה המקומית מוסמכת לקבל החלטה בדבר הוספת שטחי שירות עד לסוף חודש פברואר 2026, כך שמדובר בתיקון האחרון שניתן לבצע לתוספת שטחי שירות לתכנית K.

חוו"ד מחלקת התכנון :

מחלקת תכנון מזרח ממליצה לאשר את המבוקש בכפוף למפורט להלן :

1. יובהר כי היקף תוספת שטחי השירות היא 45% משטח קומת הקרקע.
2. לא תאושר כל חריגה מסיכומי תיאומי תכנון מאושרים שכבר נערכו עם מחלקת תכנון מזרח במסגרת הליכי רישוי בנייה שכבר הושלמו או כבר החלו ועדיין מתקיימים בפועל.
3. תחול חובת עריכת הליך תיאום תכנון עם מחלקת תכנון מזרח במסגרת הליכי הרישוי של כל בקשה להיתר חדשה אשר במסגרתה יכללו שטחי שירות מכוח עדכון החלטות הועדה בנושא.

מחלקת תכנון מזרח ממליצה בחיוב על המבוקש ובלבד שלא תהיה כל חריגה מתיאום התכנון שנערך עם הצוות לגבי הבקשה להיתר במקום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון :

ניר דוד כהן : מאז הפעם הקודמת הצטברו בקשות להיתרי בניה ברישוי. אנחנו ריכזנו אותם לפי טיפוסים המוגדרים בתוכניות שתיקנו את תוכנית K ומבוקש להוסיף עד 45% שטח שירות בקומת הקרקע.

הילה גל: הגיעו אלינו מספר טיפוסים של בניינים במזרח העיר חלקם חלה עליהם גם תכנית K, גם הטיפוס עצמו של הבניין וגם המגרש, לא היה להם מספיק שטחים. באופן הזה שאנחנו אפשרנו להם להיכנס לפרוטוקול שטחי שירות וגם אפשרנו להם להרחיב את זה מ35% ל45% אפשרנו להם תכנון מיטבי זה בעיקר עכשיו שתמ"א 38 התבטלה ומוסד ההקלות גם מתבטל. אנחנו רצינו להביא אותם למצב שאנחנו מאפשרים להם התחדשות עירונית זה בעצם הפתח האחרון. בחנו אותם ביחס למרקם הסביבתי ולטיפוסים שקיימים באזור השטחים האלה שניתנו זה שטחי שירות, שאפשרו להם לשחרר שטחים עיקריים וזה בא לידי ביטוי בתוספת לרוב בתוספת קומות ובהקלה שתואם מאוד למרקם באזור הזה. זה לא תב"ע אלו פרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובנייה. אלו מגרשים שרוצים לעשות התחדשות עירונית.

אורנה ברביבאי : מה הרציונל שעומד בפרויקטים שהיו ושיהיו.

אורלי אראל : אלו תוכניות שקבעו שטחי בנייה אבל קבעו רק שטח עיקרי. ביום שחוקק החוק שיש הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות בעצם אין להם שטחי שירות. לפני הרבה שנים עשינו מרתון והגענו עם מרבית התוכניות האלה לוועדה המקומית, כדי להוסיף שטחי שירות לאותם תכניות. לתכנית K עשינו פרוטוקול שטחי שירות תוכנית K חלה על שני שליש מהעיר הזאת. לכן כל פעם הגענו שהסתבר ברישוי שיש עוד היתרי בנייה שפספסו או שלא ניתן מספיק והיום עם הדרישות החדשות להרחבה של חדרי מדרגות למשל ועוד פתחי מילוט ונגישות, צריך יותר שטחי שירות. המחוקק קבע שב 1 במרץ לא נוכל להגיע יותר עם פרוטוקול שטחי שירות לוועדה.

מאיה נורי : כי מפרידים כי לוקחים את כל השטח והאדריכל מחליט כמה יש שטחי שירות.

אורלי אראל : לא

אלחנן זבולון : זה בגלל הרפורמה של הביטול בין שטח עיקרי לבין שטח שירות..

מאיה נורי : אין יותר הפרדה בין שטחי שירות. זאת אומרת שאם למשל נניח לא מאשרים, אז האדריכל יכול להחליט לחלק את זה אחרת. נכון? אבל כמובן זה מוריד לו מהכדאיות הכלכלית נכון?

הראלה אברהם אוזן : בואי נעשה רגע סדר. יש פה תוכנית K תוכנית משנות ה-50 ללא שטחי השירות אחר כך הגיעו שלל תוכניות הרחבות שמתקנות אותה. אנחנו אישרנו בשנות ה-90 פרוטוקולי שטחי שירות לכל התוכניות המנדטוריות כמעט, כנראה באזורים שלא בנו בכלל הם לא נכללו. אולם כנראה שבמזרח

אף אחד לא הרס ובנה ואז הגיעה תמ"א 38 והתחילו להרוס ולבנות והוצאנו היתרים, ואתם יודעים שהתמ"א כבר אינה. לפני שהתמ"א פקעה הוגשו לצוות מזרח הכי הרבה בקשות להריסה ובנייה מחדש כי מדיניות תמ"א שאתם אישרתם אפשרה לתת שם בהריסה ובנייה מחדש כמעט את הכול בצורה מאוד מאוד רחבה. אז התחלנו לגלות שחסרים שטחי שירות. הבקשות להיתרי בנייה כבר קלוטות במערכת. אז גילנו באירוע של גליפולי לפני שנה וחצי פה שלא נתנו שטחי שירות לבניינים קיימים ללא קומה מפולשת שהתכנית שחלה אפשרה קומה מפולשת ואחר כך הבנו שיש עוד בקשות להן חסרים שטחי שירות. . לפי הוראות תקנות חישוב שטחים אתה מאשר שטח שירות לתוכנית לא לפרויקט. לכן כדי שאנחנו לא נשפוך פה שטחי שירות סתם, אנחנו הלכנו לפי טיפוסי בנייה לכן אנחנו מגיעים פה בשיטת הסלאמי כי הבנו שיש לנו בקשות להיתרים ולטיפוסי בנייה מסוימים, אישרתם פה תוספת שטחים לטיפוסי בנייה מסויימים אחר כך עשינו תיקון והוספנו עוד טיפוסי בנייה, ועכשיו עברו על יתרת הבקשות שנשארות במערכת ואיתרו טיפוסי בנייה נוספים שלא נכללים בהחלטות הקודמות וזו הבקשה היום גם להוסיף אותם.
כל הבקשות של תמ"א 38 כבר הוגשו לפני שנה פלוס והתמ"א פקעה.. אם יש טיפוס בנייה שלא הגיש בקשה להיתר סביר להניח שהוא לא יהרוס את הבניין ויבנה אותו מחדש עם אותם שטחים נכון? הוא יחכה לתוכניות הבאות או ל5555 או למפורטת מכוח 5000. כשתגיע תוכנית היא תוסיף שטחי בנייה וזה יהיה מצב קודם, זה לא מצטרף לשום דבר. זה נכון שהרפורמה שנעשתה פה בהקשר של שטח כולל יאפשר לך לקבל סך זכויות ואתה תחלק את זה איך שאתה רוצה. הכל מתחיל מהוועדה הזאת אתם תאשרו תכניות ומה שיירשם בטבלה זה יהיה שטח כולל. לדוגמא יש חמשת אלפים מטר רבוע אני מתכנן את הבניין. זו החלטה שלי אם אני נותנת לבניין הזה שטחי שירות מינימליים לפי מה שרשום בתקנות, או שאני רוצה לתת יותר שטחי השירות. זה יהיה תלוי השוק זה יהיה תלוי היזם ויהיה תלוי האזור בארץ .
אורנה ברביבאי: האם הוא יכול לעשות את ההתאמה בהמשך? **מאיה נורי** : אם הוא מקבל עכשיו את שטחי השירות ואז כשהוא מתכנן את זה פתאום הוא יכול לקחת לעצמו יותר שטח עיקרי.
הראלה אברהם אוזן : הסברתי זה לא כשהוא מתכנן.
מאיה נורי : הוא לא יכול לעשות עכשיו שינוי עם כל השטח שיש לו בהתאם לתקנות החדשות.
הראלה אברהם אוזן : לא, אנחנו בבקשות לפי תמ"א 38 הוא לא לוקח שטח שירות עכשיו והופך אותו לעיקרי, ממש לא.

אורנה ברביאי: מבחינת היזם מה שמאושר לו הוא לא יכול אחר כך לעשות שינוי מהותי במה שאושר לו. מבחינת הדייר נשמרת לו הזכות, מעצם זה שאנחנו מאשרים לו את זה עכשיו במהלך פברואר שנה כך שבחלוף הזמן הזכויות שלו נשמרות.
הראלה אברהם אוזן : כן
מאיה נורי : אנחנו מאשרים את זה בתוכנית K ושבתמ"א 38 אפשר לשאוב את הזכאות לשטחי שירות לתוך התמ"א.
הראלה אברהם אוזן : לא קשור. שטחי השירות זה לתכנית ראשית K משנות החמישים ושטחי השירות. התמ"א היא באה בנוסף זה לא קשור. אין דבר כזה שטחי שירות לתמ"א. מעולם לא נתנו שטחי שירות לתמ"א. התמ"א במהות שלה היא ברוטו ומדברת על תכסית קומה.
מאיה נורי: יש פה טיפוסים שהחלטנו לא לתת להם את שטחי השירות?
אלחנן זבולון: אין שטחי שירות שהגישו בקשה ולא קיבלו.
מיטל להבי: מי שהגיש זה זה שיודע הוא כבר תכנן, לפי תוספת שטחי שירות למרות שהוא נמצא במערכת בלי תוספת של שירות הוא כבר מבקש עם שטחי שירות.
חיים גורן: אבל הוא לא ידע את זה כמו שנאמר הם גילו את זה.
מיטל להבי : בגלל שאנחנו כל פעם נותנים לעוד טיפוסים. אני מסתכלת על התרשים ורואה לדוגמא שבתחום תכנית 2324 סימנו 5 בניינים ובתחום תוכנית 229 סימנו שלושה בניינים כולם נראים טיפוסים אחרים. לא ברור לי למה האחרים לידם לא מסומנים. אני רוצה לדעת איזה טיפוסים נשארו מחוץ לתוספות.

הילה גל: תכנית K נתנה בבניינים שחלה עליהם K ויש קומה מפולשת היא נתנה 35% שטחי שירות. הטיפוסים האלה שאת רואה בפרוטוקול עכשיו זה טיפוסים שנמצאים היום על השולחן שלנו ברישוי והם לא יכולים להתאשר אחרת מאחר שיש להם מורכבות תכנונית.
מיטל להבי: אנחנו מוסיפים עכשיו זכויות לתב"ע בלי לשאול את השאלה איך יממשו את הזכויות
הילה גל : בטח שכן אנחנו עשינו תיאומי תכנון מאוד מסודרים, אלו פרויקטים שהגיעו אלינו במצוקה.
מיטל להבי: כלומר תוספת שטחי שירות במסגרת K ניתנו לטיפוסי בניינים שבאו וביקשו תמ"א 38
הראלה אברהם אוזן : לא. יש לתכנית K פרוטוקול שטחי שירות משנת תשעים וחל על כולם זה רוחבי. כדי לממש את התוספת, אתה מוסיף בנייה או בהריסה ובנייה מחדש. אם אני בניין בנוי שלוש קומות, התב"ע נותנת לי ואני בנויה על שלוש קומות, למה שהבניין ייהרס וייבנה מחדש 3 קומות כדי לנצל שטחי שירות שיהיה לו חדר מדרגות יותר גדול ?! אנחנו מבינות שלא. האירוע פה היה אירוע של תמ"א 38 שבמזרח העיר נתן את כל התמ"א בהריסה ובנייה מחדש. זה היה אירוע ולכן היה תמריץ להרוס ולבנות מחדש. מה שקרה זה שהגיעו אלינו טיפוסים שהם בנויים ללא קומה מפולשת במצב הנכנס שלהם

והפרוטוקול שאישרנו בשנות התשעים לא נתן להם מענה, לכן אנחנו תיקנו אותו. אנחנו לא עושים תיקון לכולם כי אין כולם, כי מי שעכשיו לא נמצא בהריסה ובנייה מחדש בתמא 38 לא יגיש לך מחר בקשה חדשה.

מיטל להבי: זה לא רלוונטי לטיפוסים אם זה רלבנטי לטיפוסים אז כולם אמורים לקבל בין אם הם ברישוי ובין אם לא.

הראלה אברהם אוזן : מי שלא נמצא ברישוי למה הוא צריך לקבל? מה הוא יעשה עם זה?

מיטל להבי : זה כתוב שהתוספת של שטחי השירות היא לטיפוסים לא כתוב שזה למי שנמצא ברישוי

הראלה אברהם אוזן: אני פועלת לפי הוראות התקנות והתקנות מדברות על זה ששטחי שירות אתה מאשר לתוכנית. אז אני יכולה לאשר לכל התוכנית ואני יכולה לאשר טיפוסים בתוכנית.

מיטל להבי : האם יכול להיות שיש טיפוס שמגיע לו עכשיו תוספת שטחי שירות אבל הוא לא הגיש לתמ"א?

הראלה אברהם אוזן : לכל תכנית K יש כבר שטחי שירות מאושרים משנות התשעים.

מאיה נורי: אז למה אנחנו מאשרים

הראלה אברהם אוזן: יש טיפוסי בנייה שההחלטה המקורית שלנו לא נותנת להם מספיק שטחי שירות.

מאיה נורי : בתכנית הקודמת יש שטחי שירות רק לטיפוסים מסוימים

הראלה אברהם אוזן : התוכנית הקודמת נתנה לכולם. אנחנו לא עשינו את האבחנה בין מבנים שבנויים על קומת עמודים למבנים שלא בנויים על קומת העמודים והאבחנה הזאת התחדדה אצלנו רק כתוצאה מבקשות להיתרי בנייה להריסה ובנייה מחדש שהוגשו לנו על מכוח תמ"א 38.

מאיה נורי : אישרנו כיוון שבתוכנית המקורית יש שטחי שירות שכבר החליטו עליהם בזמן אישור התב"ע בגלל שזה כבר אושר בשנות התשעים מעולה.

אודי כרמלי : מה שאמרת לא נכון. שטחי שירות נמרחו באופן אוטומטי בפרוטוקולי שטחי שירות באופן גנרי כמעט על כל התוכניות הרוחביות בעיר במהלך שנות התשעים כאשר נכנסה הבחנה בין עיקרי לשירות בסדר.

התכניות לא הכירו את ההבחנה הזאת דיברו בשטח כולל. אנחנו נכנסנו לאירוע חדש שנקרא תמ"א 38 שבו הכול נפתח, כי התמ"א יצרה זכויות חדשות שנמרחו על אותן תוכניות שכבר היה בהן שטחים מכוח התב"עות המקוריות היה בהן שטחי שירות לאותם שטחים ספציפיים בתוכניות הקודמות שכבה שנייה. עכשיו נוספה שכבה שלישית של זכויות מכוח תמ"א 38 אותן זכויות מכוח תמ"א 38 לא דיברו עם שטחי השירות הגנריים שנמרחו באופן שוויוני על הכול. לכן יש ולכן נתפרו שטחי שירות לאותם טיפוסים ספציפיים כשאנחנו יודעים להבחין מה התוספת היחסית לטיפוסים האלה נוגעת. איך אני יודע מה השטחים האלה רק כשמגיעה בקשת רישוי מכוח תמ"א 38 ואנחנו מתחילים לראות את הדלתות בין השכבה השנייה של שטחי השירות הגנריים שנמרחו על כל התוכנית בכל התוכניות כמעט בעיר. אנחנו אישרנו כאן עשרות אם לא מאות של פרוטוקולי שטחי שירות. אין כמעט תכנית בעיר היסטורית שלא נעשה לה פרוטוקול שטחי שירות. עכשיו שנכנסנו למצב של תמ"א 38 כדי לאיין את תוספת הזכויות התיאורטית שהייתה צריכה להגיע. מזה הוספנו בפרוטוקולים לפר טיפוסים. הכל נעשה במסגרת העידוד שלנו לאפשר התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 מכוח מדיניות הוועדה לתמ"א 38 כך פעלנו בעשרות תוכניות אחרות.

אורנה ברביבאי: מה שלא נאשר עד סוף החודש הזה לא יוכל להיות מוגש בהמשך

אודי כרמלי : נכון, ואני אומר בזהירות המתבקשת קשה לי מאוד להאמין שיהיו לנו עוד מקרים שלא נבחנו כאן. מתי יודעים שיש קונפליקט כשמוגשת בקשה מכוח תמ"א 38 שנבחנה ופתאום את רואה את הדלתא הזאת.

אורנה ברביבאי: האם למול פערי מידע נכון היה שהיינו מודיעים את זה למי שכבר היה בקנה של אישור התמ"א 38. כי אנחנו יודעים שזה זמן קצוב. נגיד כשירות של ועדת התכנון היינו אומרים לאנשים תראו טווח הגשת התוכניות הוא עד סוף פברואר, מה שלא תגישו לא יהיה.

אודי כרמלי : מכיוון שתוכניות לתמ"א 38 הפסיקו להיכנס לתור כבר מזה שנה וחודשיים אנחנו כבר יודעים מה יש לנו בקנה כבר חלק גדול מאוד ממה שאנחנו עשינו כאן מהלך יחסית די תקדימי שבו אפשרנו כמעט לכל מי שהיה לו והגישו מאות אנשים בקשות. יש לי את הידע ובזהירות אומר שלא יהיו לי עוד מקרים כאלה בוטים. אולי יהיה לי איזה מקרה נקודתי שעוד לא הגעתי אליו.

אבל גם זה אני אומר קשה לי להאמין שזה יקרה, זאת אומרת, אנחנו נמצאים עכשיו בשלבי הסיפור של פרוטוקולי, שטחי שירות כל ההתחדשות העירונית החדשה תהיה מונעת או מתוכניות שמדברות בשטח כולל או מתוכנית התחדשות עירונית 5555 שמדברת בשטח כולל השטחים

אורנה ברביאי : אתה מדבר על שטח כולל אתה נותן בעצם יותר כוח ליזם על פני זה שאתה מגדיר מלכתחילה מה שטחי שירות? למה אנחנו כבחירה מחליטים ללכת לכיוון הזה כי החוק מחייב אותנו החל ממרץ כי זאת תפיסה עירונית?

אודי כרמלי: ראשית, כן, ושנית זו גם תפיסה עירונית. פעם היה נהוג כאן לקחת כל בקשה ולהתחיל לפלח אותה הלובי גדול וכל מיני דקדקניות כאלה. השוק הפרטי הוא שוק משוכלל הוא אנשים שמוציאים את מרב כספם ואת ההתחייבות שלהם לחיים לדירה יודעים מה הם קונים. היזמים יודעים מה הם מוציאים

מורשה להיתר מורשה להיתר בכלל מנתק אותנו מכל מה שקשור לאיכות התכנון הפנים. לכן אנחנו בודקים עמידה בחוק עמידה בתקנים. אם יש לי תקן שמחייב אותי לשטח לובי מינימלי אני אבדוק אותו. יש תקנים, השוק כולו תומך במעבר למורשה להיתר. מורשה להיתר אומר שאין שום בקרה רק מחויבות של אדריכל לעמוד בחוק ובתקנים.
אלחנן זבולון: אישרנו פה אחד

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לעדכן את החלטות הועדה המקומית מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025 ולהוסיף תכניות בתחום תכנית K וטיפוסי בניה שלא נכללו בהחלטות הקודמות באופן הבא :

החלת החלטות הועדה על טיפוסי הבנייה בתחום התכניות שלהלן :

1. **תא 2248/ טיפוס E**
2. **תא 2323/ טיפוס ח1/ 67 / ב** ו טיפוס **1/ 67/ ג**
3. **תא 2324/ טיפוס ד- 74** ו **טיפוס ד-81**
4. **תא 2490/ טיפוס ג/47** ו **וטיפוס 84ג-92**

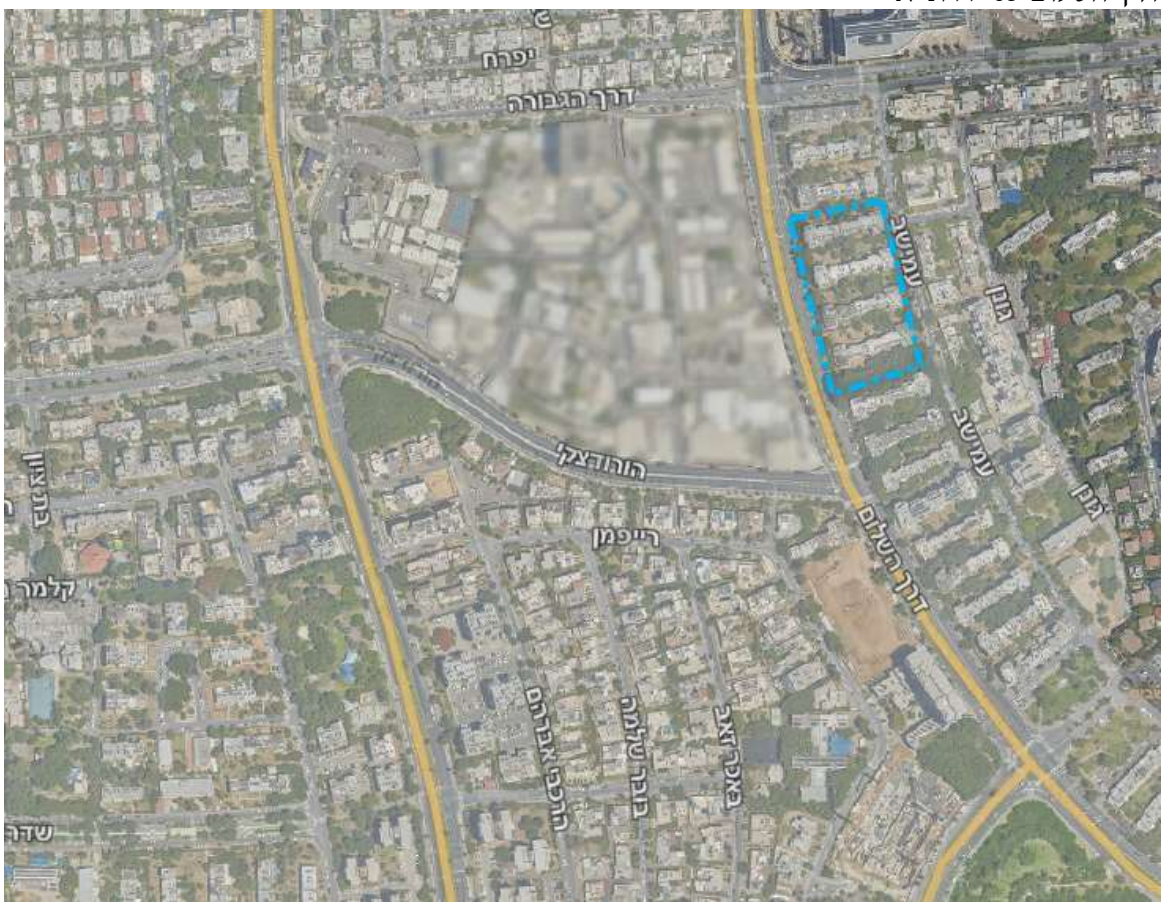
משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, דייבי דישטניק, מיטל להב

1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:
דרך השלום 85-77 ת"א



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	72 ,28-32	

1.3. שטח התכנית:

10.158 דונם (שטח התכנית כולל מגרש חום הינו : 12.267 דונם)

1.4. מתכננים:

אדריכל תכנית : **ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים** מתכנן פיתוח ונוף : **בהא מילחם**
יועץ בנייה ירוקה : **דנה ויצמן** יזם : **יובלים סיטי בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ**
בעלות : **בעלויות פרטיות בהתאם לנסחי הטאבו.**

1.5. מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכון טוריים בני 3 קומות מעל קומת עמודים בהם קיימות סה"כ 180 יח"ד.

1.6. מצב תכנוני קיים:

עיקרי הוראות התוכנית הראשית, תא/מק/5069:

מטרת התוכנית הנה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התוכנית.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 5 מבני מגורים טוריים הכוללים סה"כ 180 יח"ד, ובנייה במקומם של עד 480 יח"ד ב-6 מבנים בני 8,9 ו-19 קומות, שני מבנים רבי קומות ו-4 מבנים גבוהים. התוכנית קובעת יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת, חזית מסחרית פעילה מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום. בין הבניינים יפותחו מרחבים מגוננים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וגגות שניים מהמבנים המרקמיים יוקצו לרווחת הדיירים.

התוכנית קובעת הקצאת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של 2.1 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זיקות הנאה לאורכם.

תכנית תקפה:

תא/מק/5069 (להלן: "התוכנית הראשית")

בהתאם לתכנית הראשית תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה, יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית.

1.7. מצב תכנוני מוצע:

במגרש מתוכננים 6 מבני מגורים, סה"כ 480 יח"ד.

שני מגדלים בני 18 קומות וארבעה מבנים מרקמיים בני 8.5 קומות.

המבנים לדרך השלום ישמרו על חזית מסחרית וקולונדה בעומק 4מ' בהתאם לחתך הדרך.

בהיקף הבינוי ובחצר הפנימית מתוכננות זיקות הנאה שונות לטובת מעבר ושהיית הולכי רגל באופן שיחבר את המערך הקיים של השטחים הפתוחים והרחובות בשכונה. למרות הפרשי הטופוגרפיה המשתנים בין רחוב עמישב לדרך השלום, זיקות ההנאה מפותחות באופן המשכי ונגיש ומייצרות מרחבים ציבוריים מגוונים לטובת כלל הציבור, הכוללים; ספסלים, ריהוט גן, עמודי תאורה, פרגולות, מתקני אופניים וצמחיה עשירה ומגוונת.

1.8. טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תא/מק/5069
	יח"ד	עד 480
שטחים עיקריים	מ"ר מגורים	31422 • ניתן יהיה להמיר שטחי שרות עודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה בגין ממ"קים
	מ"ר מסחר	550 על קרקעי + 780 בתת"ק
	מ"ר מבנים ומוסדות ציבור	7389
שטחי שרות	מ"ר מגורים	15248
	מ"ר מסחר	230
	מ"ר מבנים ומוסדות ציבור	3166
מרפסות	מ"ר	4800
גובה	קומות מגדל	19 קומות + גג טכני
	קומות בניין מרקמי B	8 קומות + גג טכני

	קומות בניין מרקמי C ו-D	9 קומות (כולל קומת גג משותף פעיל ומגונן)
	מטר מגדל	73 מעל הכניסה הקובעת
	מטר בניה מרקמית	38 מעל הכניסה הקובעת
תכסית מבנה כולל בליטות וגזוזטראות לא כולל מצללות וסככות		65%
תכסית מרתפים		יקבע במסגרת תוכנית עיצוב

.

1.9. הדמיות המבנים

1.10. תכנית פיתוח השטח

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות הכוללים סה"כ 480 יח"ד. 2 המגדלים ממוקמים על רחוב דרך השלום ויוצרים רצף עם הבנייה הגבוהה המתוכננת לאורך הרחוב ויחד עם המבנה המרקמי הממוקם בינהם מייצרים בקומת הקרקע דופן רחוב מסחרית רציפה ופעילה המלווה בקולנדה. 3 הבניינים המרקמיים הנוספים ממוקמים לאורך רחוב עמישב.

הבניינים האמצעיים מבין השלושה, לאורך כל אחד מהרחובות, בעלי גג משותף פעיל ומגונן בהם ישולבו שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בפרויקט.

התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בשטחים הפתוחים בהיקף ופנים הפרוייקט.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מבנה A, 2 מגדלים על רחוב דרך השלום, בני 17 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג, בגובה כולל של עד 73 מ'.
גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו ,גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים בגג עד 7 מ' כולל מערכות ומעקה בגג עליון.
מבנה B, 2 מבנים מרקמיים על רחוב עמישב, בני 6 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג, בגובה כולל של עד 38 מ' ומסחר תת קרקעי.
גובה קומת קרקע עד 5 מ' ,גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים בגג עד 7 מ' כולל מערכות ומעקה בגג עליון.
מבנה C, מבנה מרקמי (אמצעי) על רחוב עמישב, בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג משותף פעיל ומגונן, בגובה כולל של עד 38 מ'.
גובה קומת קרקע עד 5 מ' ,גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.
מבנה D, מבנה מרקמי (אמצעי) על רחוב דרך השלום, בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג משותף פעיל ומגונן, בגובה כולל של עד 38 מ'.

גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.
כל זאת מעל 4 קומות מרתף בגובה של 3-6 מ' והכל בהתאם לתכנית ע1.

ב. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 – שם התוכנית: תא/מק/5069 – התחדשות דרך השלום 77-85.
קו בניין קדמי לרחוב עמישב – 3 מטרים.
קו בניין קדמי לרחוב דרך השלום – 4 מטרים, בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של 4 מטרים עבור קולנדה למסחר.
קווי בניין צידיים לשפפ"ים (מצפון ודרום) – 0 מטרים.

ג. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל גודל דירות - הגדרות מעודכנות

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	בניין A	בניין A	בניין B	בניין B	בניין C	בניין D		סה"כ	אחוז מהדירות
									דב"י		
דירה קטנה מאוד	35-50	2	0	0	14	14	42	14	21	105	22%
דירה קטנה	51-65	2-2.5	0	0	2	2	14	0	0	18	4%
דירה בינונית	66-85	3-4	88	88	16	16	0	1	29	238	49%
דירה בינונית גדולה	86-105	3.5-4	8	8	10	10	14	0	22	72	15%
דירה גדולה	106-120	4-5	9	9	3	3	15	8	0	47	10%
דירה גדולה מאוד	121+	6									
סה"כ			105	105	45	45	85	23	72	480	100%

ד. לדיור בר השגה-

15% מכלל יח"ד הדיור מוגדרות כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינוייו ולמדיניות העירונית התקפה בעת הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח, בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.

סה"כ דירות הדב"י בפרויקט הינן 72 יח"ד המרוכזות כולן בבניין מרקמי על דרך השלום (בניין D) בבעלות אחודה לטובת ייעול שרות ותפקוד.

שטח יח"ד מקסימלי עד 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון מחוץ לדירה) ותמהיל הדירות ושטחן הממוצע בדומה לכלל יח"ד בתוכנית (להוציא דירות מעל 100 מ"ר).

תכנון הדירות זהה ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, כיווני אוויר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

ה. שטחים ציבוריים-

- לא יופנו פתחי אוורור, אגזוזי גנרטורים וכל מטרד אחר לכיוון מבנה הציבור.
- מעבר תשתיות פרטיות או ביצוע עוגנים מהמגרש הסחיר בתת הקרקע של המגרש העירוני בכפוף לתאום הנדסי עם הרישוי
- תותר הקמת חניון משותף יחד עם מגרש 1 למגורים. תשמר זיקת מעבר לרכב מתחת לשפפ לצורך גישה עתידית לחניון המגרש העירוני.לצורך שמירה על עצים קיימים לשימור החיבור יבוצע במפלס מרתף 3 במידה והעירייה תחליט להקים בשטח המגרש חום מרתפי חניה, העירייה תישא בעלות הקמת המנהרה תחת השפ"פ לטובת חיבור למרתפי החניה הפרטיים. מעבר זה ירשם כזיקת הנאה.

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. **חומרים**

מבנים מרקמיים (D,C,B) – עיצוב החזיתות יתאם הנחיות מרחביות.

מבנים רבי קומות (A) - חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר חיפוי קשיח בתליה יבשה/טיח בגוון בהיר בשילוב אלמנטים ורטיקלים בגוון אפור בהיר.
פרופיל האלומיניום בחלונות/ויטרינות יהיו בגוון כהה – לא כולל משטחי חיפוי באלומיניום

. מעקות המרפסות תהיינה מעקות מסגרות בכל המבנים –יותר שימוש בגוון כהה

כל חומרי הגמר בהירים ומאופיינים בבניה תל אביבית טיפוסית ועומדים בהנחיות המרחביות לנושא זה. רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%.

ב. מרפסות

- כל המרפסות בתכנית הינן חזרתיות בהתאם לקומות הטיפוסיות.
- כל המרפסות הפונות לחזיתות ראשיות (לכיוון דרך השלום ורח' עמישב) שקועות בחלקן ומשתלבות בעיצוב המבנה. המרפסות בולטות מהבינוי עד 2 מ' בהתאם לדרישות התב"ע ומייצרות חזית אחידה ורציפה.
- תאסר הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג או מעל גזוזטרא.
- מעקה מרפסת הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית ניתן ויקרה מרפסת שקועה להשלמת הנפח.

ג. קומה טיפוסית

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. **מסתורי כביסה**

- לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה כחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.
- רוחב מסתור הכביסה יהיה 0.8 מ' לפחות ואורכו 1.6 מ' לפחות וייתן מענה להסתרת מערכות ולייבוש כביסה טבעי.
- בכ-120 דירות קטנות, במבנים המרקמיים בשטח של 45-60 מ"ר, בהן לא ניתן למקם מסתורי כביסה בגלל רוחב החזית, ישולבו מתלי הכביסה במרפסות. פרט עקרוני יוצג במסגרת תכנית העיצוב ויהיה חלק מהיתרי הבניה.

ה. **הצללות וסגירות חורף** –

פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ו. **שילוט-**

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. **חזית חמישית**

- תכסית קומת הגג החלקית בבניינים A ו-B לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. הנסיגות מתקיימות כלפי כל החזיתות הפונות לרחובות הגובלים במגרש ממזרח וממערב וכן כלפי חלק מחזיתות הצד במופיע בחוברת תכנית העיצוב.
- תותר הקמת דירות גג בקומות הגג החלקית.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- יוטמע קיר בין הגג הפעיל לגג הטכני כפי שנקבע בנספח האקוסטי לתכנית העיצוב
- בכל בניין יתוכנן גג מועיל בשטל שלא יפחת מ-80% מסך שטח גגות אותו בניין (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכת פוטוולטאיות, בריכות וכולי)
- גג משותף פעיל ומגונן :

1. בגגות משותפים פעילים ומגוננים ישולבו שימושים לרווחת ופנאי כלל הדיירים דוגמת גינות לרבות נטיעת עצים, מתקני פנאי ונופש וכיוצא בזה. הגג יהיה פתוח לכל דיירי המבנה.
2. על גבי גגות אלו יותרו מתקני הצללה/פרגולות/חממות/סגירת חורף.
3. לא יוצבו מתקנים טכניים על הגגות באזורים הפעילים בהתאם להנחיות מח' בר קיימא.
4. הנגישות לגגות הירוקים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית.
5. הגג הירוק הפעיל יהווה לפחות 50% משטח הגג כולו. מעל הגגות הירוקים לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין, למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן שיידרש על פי כל דין. יותרו מערכות גג מועיל בגג הפעיל ככל שלא יפגעו בשימוש המשותף.

ח. **תאורה אדריכלית**

לא תותר תאורה אדריכלית.

ט. **יחס להנחיות מרחביות:**

- רוחב מסתור הכביסה יהיה 0.8 מ' לפחות ואורכו 1.6 מ' לפחות וייתן מענה להסתרת מערכות ולייבוש כביסה טבעי.

2.3 **<u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>**

א. **קומת הקרקע**

- בשלושת הבניינים הפונים לדרך השלום תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב, כאשר הבניינים יהיו בנסיגה של 4 מטרים מקו בניין לטובת קולונדה המלווה את החזית המסחרית.
- בכל הבניינים בפרוייקט קיימות דירות קרקע אשר מופנות לעורף ולחזיתות צדדיות ולא לכיוון הרחובות.
- מפלס דירות הקרקע יהיה מוגבה/מונמך ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים מהרחוב הגובל.
- מפלס דרך השלום יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר הקומות והשימושים למבנים עם חזית על דרך השלום, מפלס רחוב עמישב יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית לרחוב

עמישב.הכניסות לדירות הקרקע תתבצענה דרך מבואות משותפות (ללא כניסות פרטיות) לא תתאפשר הצמדת חצירות או יציאה ישירה מדירות הקרקע לחצר.

- כל השטחים בתחום המגרש שאינם מובנים יירשמו כזיקת הנאה, בהתאמת לסכמת זיקת הנאה בחוברת העיצוב. שטח זיקת ההנאה הינו 3565 מ"ר, רוחב שבילים מינימלי בזיקת ההנאה הינו 2 מ'.
- תותר כניסה משטח בין הבניינים המוגדר כשטח זיקת הנראה אל שטחים משותפים המשמשים לרווחת דיירים ומסחר במרתף עילי מבנה B.
- מערכות טכניות לרבות גמל מים, פתחי הכנסת ציוד וכולי אינם ממוקמים בשטחי זיקת ההנאה. צובר גז טמון ממוקם מתחת לפני השטח ובתחום זיקת ההנאה.
- בתחום זיקת ההנאה יותר פיתוח נופי וסביבתי, נטיעת עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, מתקני אופניים, משחק והצללה וכיו בזה.
- השטח שבין הבניינים יפותח כשטח רציף ומגונן ללא אמצעי תיחום וברציפות למרחב הציבורי מחוץ לשטח התוכנית ולשטח הציבורי ולשפ"פים מדרום ומצפון. השטח יפותח כהמשכי ונגיש לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים מדרך השלום אל רחוב עמישב.
- זיקות ההנאה תהיינה פתוחות למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום, ימות השבוע והשנה.
- בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב.

ב. **כניסות המבנים**

- כל הכניסות לבנייני המגורים מדרך השלום ורחוב עמישב ויהיו ממפלס המדרכה והפיתוח, ללא מדרגות או רמפות. כל שינוי מפלס יתבצע בתחום המבנים.
- חללים ומתקנים טכניים לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי,
- החזיתות המסחריות תעוצבנה בוויטרינות זכוכית שקופות ומעל הוויטרינות תשולבנה רפפות וכן שילוט מסחרי.
- הכניסה למרתפי חניה ולאזור הרחבה התפעולית ע"י רמפה משותפת מרח' עמישב העוברת מתחת לבניין האמצעי (בניין C).
- כניסה לשטח רווחת דיירים ומסחר תת קרקעי בניינים B תתאפשר משטח זיקת הנראה.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- במפלס הקרקע משולבים לובאים עבור שימושי המגורים, חדרי אופניים משותפים, שטחים טכניים

2.4 **<u>נגישות</u>**

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

2.5 <u>תנועה</u>

- תכסית החניונים תשמור על עצים בוגרים ושורשיהם.
- תקן החניה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 לניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם. תקן החנייה לדירות בהישג יד (דב"י) ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
- תקן החניה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי או בנוי בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.
- בפרוייקט מתוכננים 3 קומות מרתפים לטובת חניון משותף לכל ששת בנייני המגורים כולל מסחר, כאשר מתחת לבניינים שעל רחוב עמישב קיימת קומת מרתף נוספת, המתפקדת כ"קומת מעבר" בשל הפרש המפלסים לרחוב דרך השלום.
- לחניון תהיה רמפת כניסה אחת מכיוון רחוב עמישב, אשר תשמש גם לטובת כניסת רכב תפעולי אל רחבה, הממוקמת לאחר ירידה מתונה ברמפה, לטובת אשפה וטעינה ופריקה של סחורה. רכבים תפעוליים לא ייכנסו למרתפי החניון.
- רמפת הכניסה תהיה בתחום הנפח הבנוי, מתחת לבניין C. הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- היצע החניה לאופניים לפי תקן של 2 זוגות ליח"ד. במסגרת תוכנית העיצוב סוכם על מיקום 5% ממקומות האופניים הדרושים באזורים ייעודיים בפיתוח ו- 5% מהחניות ימוקמו בחדרי אופניים בקומת הקרקע.
- שאר ימוקמו במפלס גלריה ובמפלס מרתף עליון בגישה באמצעות מעליות. במבנים רבי הקומות באמצעות מעלית אלונקה ובמבנים מרקמיים באמצעות מעלית 8 נוסעים.
- במפלס 3- מוצע חיבור בין המגרשים אשר במידה והעירייה תחליט להקים בשטח המגרש חום מרתפי חניה, העירייה תישא בעלות הקמת המנהרה תחת השפ"פ לטובת חיבור למרתפי החניה הפרטיים. מעבר זה ירשם כזיקת הנאה. חיבור זה למרתף 3 של מגרש 2 למבנים ומוסדות ציבור הממוקם מדרום לפרויקט, ע"מ להותיר עומק אדמה מינימלי של 3 מ', בכדי לא לפגוע בשורשים של עצים בוגרים המתקיימים בשדרת עצים קיימת במפלס הקרקע.

2.6 <u>מערכות</u>

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד' ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת ירידה לחניון ע"מ למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- חדרי שנאים ימוקמו במפלס (2-) . לא יתוכננו אזורי שהייה ממושכת בתחום ההשפעה של חדרי שנאים ולא יוצבו ריהוט גן/ספסלים בתחום השפעת חדרי השנאים בשטחי זיקת הנאה.

- גנרטור חרום ימוקם במרתף (-2) . פליטת אגזוז הגנרטור תעשה לגג מגדל A1 באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.

ב. **תאים פוטוולטאים:** בגגות הבניינים תותקן מערכת פוטו־וולטאית לייצור אנרגיה בהספק של 183 קוט על גגות המבנים ובעלת יכולת יצור של 353,827 קוט"ש.

ג.

ג. מערכות מיזוג אויר

- תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים ליחידות המסחר. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף.
- במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

- אוורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי יניקת אוויר אשר ישולבו במבנה, באופן שאינו מפריע להולכי רגל ולפיתוח של זיקות ההנאה. הוצאת האוורור מהמרתפים מתוכננת בבנינים המרקמיים ותעשה דרך פירי שחרור עשן העולים עד לגג העליון ובמרחק שלא יפחת מ- 5 מ' מפתחי הדירות הסמוכות.
- יותר אוורור נקודתי של חדר טרפו בדפון הדרומית של מבנה 2C
- בבניין הכולל מסחר יותקן פיר לארובת אוורור ונידוף, אליו יוכלו להתחבר בתי העסק. פתרונות איוורור הפיר יתייחסו להפרש הגבהים בין המבנים והשימוש בגגות כגגות ירוקים פעילים. לשם כך, נידוף שטחי המסחר במבנה המרקמי יעשה באמצעות פיר שיעבור בתקרת מרתף (-2) ויעלה לגגות המגדלים עם ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- מגורים – פינוי אשפה מעורבת ואריזות מתבצע באמצעות מערכת פניאומטית.
- כלל חדרי האשפה והמיחזור נמצאים במרתף 1-.
- חברת הניהול אחראית לשנע את האשפה של המסחר ואת הקרטונים והפסולת הגושית, של המגורים והמסחר, מחדרים ייעודים במרתפים אל אזור הרחבה התפעולית.
- בקומת הקרקע ישנם 2 דחסנים העובדים באמצעות מערכת פנאומטית ומהפכים ומכולה של פסולת גושית. חדר מכבש קרטונים ממוקם באזור זה במרתף 1-.
- שינוע מתת קרקע לקרקע, לאזור הרחבה התפעולית, באמצעות מעלית יעודית לאשפה.
  - הנחיות אקוסטיות - התכנון האקוסטי יספק עמידה בכל הנחיות הרלוונטיות בתוכנית.
  - התכנון האקוסטי יספק עמידה בכל התקנים הישראלים הרלוונטים.

ו. **בריכות שחיה** –

לא מתוכננות בריכות שחיה.

ז. **כיבוי אש** –

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח ובבכפוף לאישור רשות הכבאות.

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

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן במסמכי תכנית העיצוב.
- תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו על בסיס הסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים.
- כל המעברים והחצרות הפנימיות, בין הבניינים, יהיו בתחזוקת הדיירים וכל השטחים בהיקף הפרויקט יהיו בתחזוקה עירונית.
- רוחב השבילים לא יפחת מ-2 מ'.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

- **שטח פנוי מבנייה-**15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית. כ-10.2% מהשטחים ללא חיפוי אטום. ניתן יהיה להשתמש בריצוף "מחלחל" לטובת חילחול מלא, בהתאם למקומות שהוגדרו במסגרת תוכנית העיצוב. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

א. הוראות לנטיעת עצים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

- ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- סוגי ומיני העצים אשר יינטעו יהיו מתוך רשימות עצים לנטיעה עיריית תל אביב – יפו (2022) ובהתאם להנחיות העירוניות ומדיניות תא/9083
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים

ג. נטיעת עצים במדרכות:

- עומק בית הגידול הרציף לא יקטן מ1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

- התכנון יכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמיוד בדרישות ובהנחיות לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת הבקשה.

על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה .

א. דו"ח רוחות

בשלב התבע נערך דוח סביבתי הכולל בדיקת רוחות. לא נעשה שינוי בבינוי משלב התבע לשלב העיצוב האדריכלי.

מסקנות הדו"ח:

לא נדרשים אמצעים למיתון רוח

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בשלב התבע נערך דוח סביבתי הכולל בדיקת הצללות. לא נעשה שינוי בבינוי משלב התבע לשלב העיצוב האדריכלי.

מסקנות הדוח:

מהבדיקה עולה כי מתוך 23 מבנים בחותם הצל של התכנית, שני מבנים אינם עומדים בקריטריונים לחשיפת הגגות והחזיתות לשמש חורפית, כתוצאה מצל הבינוי המוצע. שאר המבנים בסביבת התכנית עומדים בקריטריון החשיפה ומקבלים כמות נאותה של קרינת שמש ישירה.

ג. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התוכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-**B**, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- תוקם תשתית הכנה לטעינת רכב חשמלי (הכנה לעמדות טעינה)
- מערכות: ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית ובחיישנים ובקרה לניהול אנרגיה. יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
- תכנון מעטפת מתקדמת, הכוללת זיגוג מבודד מתקדם.

א. ייצור אנרגיה:

עקב שינויים בתכנון, עודכן דוח פוטנציאל יצור האנרגיה אשר הוכן בשלב התב"ע של הפרויקט.

עפ"י הבדיקה המעודכנת הפוטנציאל הצפוי לתכנון הינו 724,290 קוטש. בהתאם לדרישות העירייה נדרש להתקין מערכת אשר נותנת מענה ל- 60% מהפוטנציאל ולאפשר ייצור של 434,574 קוט"ש.

עפ"י התכנון, מתאפשרת התקנה של מערכות פוטו־וולטאית לייצור אנרגיה בהספק של 183 קוט על גגות המבנים אשר המייצרת 353,827 קוט"ש ונותנת מענה ל-81% מדרישת העירייה. .

ד. ניהול מי נגר

- 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 סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
- ספיקת היציאה המקסימלית משטח התוכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
- יישמרו 15% משטח המגרש נקיים מכל תכסית תת-קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או לשטח פנוי מתכסית תת-קרקעית במגרשים הגובלים. ריצוף מחלחל ייחשב כחלק מהשטח התורם לחלחול מלא ובלבד שהוא מאפשר חלחול אפקטיבי של מי נגר ואינו מונע את חדירתם לקרקע.
- לפחות 10% משטח המגרש יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית ומגונן (ללא ריצוף וללא חיפוי אטום).
- אושרה מול מח' בר קיימא סכמת ניהול מי נגר הכוללת פתרון לניקוז מי הגגות, כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח, מיקום שטחי ניקוז טבעי, מיקום קידוחי החדרה ושטחי השהיית/חלחול נגר.
- על גבי גגות המבנים תיושם מערכת גג כחול/ירוק בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

ה. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ו. איוורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאוורור טבעי, יאוורר ע"י מערכת יניקה מאולצת.
יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ – 52 אינטש.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים.
כתנאי לתחילת עבודות יוגש אישור מכון התעדה לדוח עם עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדיור בפרויקט לא יפחת מ-**B**, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ח. ריצופים

- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. ישולבו אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index- מקדם החזר קרינה/חום).
- יתאפשר שימוש ב"ריצוף מחלחל" כאמצעי לחלחול מלא, במקומות בהם סוכם במסגרת תוכנית העיצוב.

ט. יתוכנן גג מועיל כחול –גג מעכב נגר, בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית 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. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה והבטחה לרישום הערה לפי תקנה 27 לחיבור לחניון מגרש 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ככל וידרש המעבר הנ"ל יבוצע ע"י העירייה ובעלות העירייה.
6. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
7. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
8. ניהול אנרגיה- היקף מינימלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתוכנית הינו : 353,827 קילוואט שיא ע"י מערכת פוטו וולאית תנאי להיתר בניה- תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית ליצור אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.
9. אישור הרשות לאיכות הסביבה לדו"ח הערכת רמות חשיפה ממקורות קרינה ואישור הממונה על הקרינה לחדרי השנאים (היתר סוג).
10. חו"ד אקוסטית סביבתית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה עפ"י הנחיותיה לעת הוצאת היתר הבנייה.

8. תנאים לתחילת עבודות:

1. 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.
2. 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).

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 הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. 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.
6. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
7. 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, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED ברמת Platinum.
8. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני השנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה וסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע מיגון מפני קרינה , ככל שיידרש.
10. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO
11. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון חן אריאלי ממ"מ

טלי אלמוג משרד בראלי לויצקי כסיף מציגה את תוכנית העיצוב במצגת
מיטל להבי : אבקש להציג את זיקות ההנאה
חן אריאלי : אבקש להתייחס לשטחי הציבור ביחס לתכנית מאיפה הכניסות אליהם
טלי אלמוג: מציגה את תכנית העיצוב ממצגת
מיטל להבי: מה שטח המסחר?
טלי אלמוג: 550 מטר
מיטל להבי: כתוב 230 מ"ר
טלי אלמוג:230 מ"ר זה שירות, 550 מ"ר זה עיקרי ויש אופציה ל-780 מטר בתת הקרקע
מיטל להבי: אבקש לראות את תכנית התנועה, הפרקים המוצגים דלים, אין התייחסות לתכנית התנועה. כשכתוב בתכנית שיש מעלית מי אחראי שהיא תעבוד? איזה תנאי אפשר לשים שהיא תעבוד?
אורלי אראל : אנחנו בתוכנית עיצוב. הכל נסגר בתב"ע והדברים שאת שואלת ייסגרו בהיתר בניה
ראובן לדיאנסקי : ומי יאשר את היתר הבניה רשות הרישוי או הוועדה המקומית? זה המקום היחיד שיש לנו אפשרות לבוא לידי ביטוי
אורלי אראל : זה לא השלב הזה
ראובן לדיאנסקי: זה תמיד לא השלב
אורלי אראל : מסמך המדיניות של הוועדה המקומית אומר שמי שיוציא היתר בניה חייב לעמוד בו.
מיטל להבי : יש פה בעיה מהשטח. התכניות מצוינות אבל הן חייבות להיות מצוינות במציאות. י שפער בין תכנית מצוינת לבין זה שאין מנגנוני בקרה או סעיף מי דואג למעלית.
אורלי אראל: צריך לעשות הפרדה, הקצו קרקע ששם זו הסמכות שלנו והאחריות שלנו הצרכים העירוניים ייבנו יש תב"ע בתוקף והם מחויבים כתנאי להיתר בניה להוציא תכנית עיצוב. השלב הבא הוא הוצאת היתר בניה, היזם מחויב לתקנים, למדיניות הוועדה המקומית ואגף הרישוי בודק עם זאת עומדת בתקנות ובחוק . הקנה מידה הוא שונה, מי מתחזק את זה זה לא פה וגם לא בתב"ע בסוף זה בהסכמים. העירייה פה לא קיבלה שטח ציבורי מבונה אלא קרקע שזו תמיד העדפה שלנו. היזם צריך לעמוד בחוק ובתקנות ובסטנדרטים של הוועדה המקומית
מיטל להבי: יש מנגנונים שהם דלים מאוד בתחבורה, אני לא יודעת באיזה שלב לשאול את השאלות
חן אריאלי : אני מחזקת את דבריה של מיטל
תוכנית העיצוב זה הזמן לש
זהר שמש: תקן החניה לאופניים 2 חניות ליח"ד ,הם מפרטים בתוכנית העצוב איפה יהיו החניות יש במרתף ויש בקומת הקרקע. לצרכי ציבור, יש מגרש עירוני שהוקצה בתב"ע, בשטח הסחיר אין שטחים עירוניים כך שאין עירוב בתחזוקה, התחזוקה שהוזכרה קודם היא על שטחים בזיקת הנאה
טלי אלמוג: יש שתי מעליות בכל גרעין.
ראובן לדיאנסקי : אבקש התייחסות לרחבת הכיבוי והאם היא לא מונעת פיתוח של האזור ולגבי נושא החלחול יש בעיה בניסוח
מיטל להבי : מאחר שהשטח המסחרי גדל ל-800 מטר אבקש להבין את נושא כניסת רחב תפעולי מרחוב עמישב, אבקש תכנית תנועתית והתייחסות לתפעולי. חדר שנאי ימוקם בקומת 2- אני רוצה לדעת איפה ? איפה זיקת ההנאה הופכת למסרטנת ואיפה לא? האם אין אמצעי למיגון מפני קרינה של שנאי?
לא הבנתי את שינוע האשפה של המסחר, והתחזוקה והתפעול של השטחים שנקבעו לזיקת הנאה שייקבע בהסכם אבקש פירוט על כך, כמה שטח בנוי מבניה תת קרקעי ועל קרקעית?
חיים גורן : לעניין מרפסות סוכה סיכמנו שבתוכניות הללו יהיו לפחות 30% דירות עם מרפסות סוכה. בתכנית הזו גם ההדמיות שראינו בשטחים של הקרקע בזיקת ההנאה ולא בזיקת ההנאה , גם ההדמיות של הגגות וחזיתות שלא נותנות נסיגה, אני לא רואה אפשרות לשכן פה מרפסות סוכה.
מיטל להבי : בתכנית בוטל הממ"ד ואושר ממ"ק. ממ"ד הוא שטח שירות ובמקרה הזה הופכים אותו לשטח עיקרי, אבקש לברר את התהליך הזה, אני תוהה על העניין הזה במיוחד כשמדובר בתוספת שטחים וכן אבקש להבין את נושא הדב"י, 15 אחוז יחידות דב"י , יח"ד דב"י מאוד מוגדרות רובן קטנות מ-50 מטר, האם זה 15 אחוז משטח הדירות? שימו לב שהדב"י לא מקבל חניה
אמיר בדראן : להבנתי סוכה היא רק ל7 ימים, זה מאוד זמני למה צריך אלמנט בתוכנית עיצוב ?
חיים גורן: כי זה צריך להיות תחת כיפת השמים בעיצוב האדריכלי צריך ליצור את התנאים
חן אריאלי : אם זו מרפסת מעל מרפסת לא ניתן לבנות סוכה
זהר שמש: לגבי התפעול והמסחר יש כניסה מרח' עמישב שמאפשרת גישה למשאית ואין המתנה. הדחסניות נמצאות בעומק המבנה כך שהכל נפתר בנפח הבנוי. לגבי רחבות כיבו אש שמפוזרות בפרוייקט לאורך המדרכות יש עצים רבים לשימור ובעלי ערכיות גבוהה, המיקום של רחבות הכיבוי נבחר כדי ליצור פגיעה מינימלית בעצי הרחוב ובעצים הקיימים. לגבי חדר השנאים בקומה -2 הוא עמוק מספיק כדי לא לייצר הפרעה לזיקות ההנאה ולשטחים לטובת הציבור.
מיטל להבי: יש גם -3 למה לא לשים במינוס שלוש?

זהר שמש: כיום זה ממוקם כך שלא תיווצר כל מגבלה
מיטל להבי: אז תשנו את זה?
אודי כרמלי: המטרה לקבע, שלא תהיה פרשנות שניתן לשים זאת בקומת הקרקע באופן שלא מפריע
מיטל להבי: הדרפט מנוסח בצורה לא טובה
זהר שמש: נתקן את הניסוח. יחידות הדב"י בתכנית נקבעו 15 אחוז בעוד שבתכניות שקודמו בדרך השלום נקבעו 10 אחוז
אודי כרמלי: החלטת הוועדה היא לא מהשטח אלא מהמספר, יש מדיניות דיור שמדברת על מספר יחידות הדיור ולא על השטח
ראובן לדיאנסקי: בפרויקט יש 72 יח"ד
אודי כרמלי: נכון
מיטל להבי: ביטלנו את הממ"ד ואישרנו ממ"קים, ממ" בסוף אנחנו מקבלים שטח קטן.
אודי כרמלי : השאלה בסוף מה עדיף יותר יותר יח"ד דב"י מהמדיניות?
מיטל להבי : אני לא זוכרת שאמרנו 10 אחוז
אודי כרמלי : מזרח ודרום העיר 10 אחוז. אין תשובה חד משמעית והחלטית
מיטל להבי: אם היו קריטריונים לתועלות ציבוריות זה היה יותר קל. הדב"י הוא תועלת ציבורית במסגרת הפרויקט?
אודי כרמלי : בתכניות התחדשות עירונית המושג תועלת לא רלוונטי כלל. אנו עובדים מכח תכנית המתאר 5000. יש כאן חבילה שאנו בונים לכל תוכנית בהתאם לתנאי השטח ולא זורקים באופן גנרי את הנתונים, כל מגרש שונה. תפקידנו לייצר את החבילה הציבורית שבעיננו היא הטובה ביותר, יש הישגים טובים. יש כאן מגרש ציבורי חום, וגם דב"י יותר מהמדיניות העירונית, אפשר לשבח את הצוות.
אמיר בדראן : זה נכון שיש חלוקה דיכוטומית 10% במזרח ודרום העיר ו-15 אחוז בצפון, זה מבוסס על רציונל כלכלי. בדרך השלום מתייחסים אליה במזרח העיר, יש בבניינים האלה כדאיות כלכלית וזה לא הישג אדיר להגדיל את הדב"י
אודי כרמלי: בצער רב יש מקומות שמתחנו את החבל יותר מידי ופרויקטים נשארו במגירה ואל נבנו. נשארו לנו תב"עות שלא יוצאות לפועל. בסופו של דבר זה לא העירייה ולא היזם יש כאן תושבים וחשובה כאן התחדשות עירונית ומיגון. המטרה שלנו לוודא שהדברים הללו יגיעו לטווח הזה, אנחנו מנסים למצוא את האיזון המיטבי בין המטלות הכלכליות לבין היכולת להקים את הפרויקט. כל פרוייקט נתפר למידותיו זה לא משהו קבוע. הקריטריונים בסופו של דבר זה כמה תועלת ציבורית אנו מצליחים לייצר מתוך פרויקט. אנחנו צריכים לעמוד ברף ציבורי כלכלי הולם, מה שמכתיב זו לא הכלכלה אלא התכנון. בסופו של דבר יש לא מעט מתחמים שאנחנו לא מצליחים יש פער בינינו לבין היזם.
אמיר בדראן : אנו נותנים קרדיט אבל זה לא סותר את השאלות ולאתגר את המערכת ואתכם. אנו מייצגים את התושבים לא פחות מהצד הפקידותי. בהתייחס לענין הדב"י אם זה נגזר מהדירות או מהשטח זו סוגיה שחוזרת על עצמה, אם רוצים לשנות את מדיניות הדיור צריך לפנות לרשות הדיור?
אודי כרמלי : זו החלטת וועדה למדיניות הדיור
אמיר בדראן: יכול להיות שצריך לשנות את המדיניות.
אודי כרמלי : מעולם לא היתה החלטה של 10 אחוז מהשטח
אמיר בדראן : יכול להיות שזו אמירה שאינה ברורה או חודדה, כל פעם זו אותה דילמה וכל פעם אנו המופסדים לפני כחודש ביקשתי ממה נגזר הדב"י
אודי כרמלי : אנו מקבלים שיעורי דב"י שלא חלמנו לקבל אותם לפני כשנתיים
מיטל להבי : אנו לא חולקים על השיעורים, אנו רוצים שיהיו מדדים ברורים, נראה שזה נתון למשא ומתן
אודי כרמלי : לא
אמיר בדראן : איפה ההחלטה הזו נמצאת, שדב"י זה לא נגזרת משטח אלא ממספר יחידות
אודי כרמלי : מדיניות הוועדה שהצבעתם עליה
אמיר בדראן : אבקש לקבל אותה
ראובן לדיאנסקי : זה לא דיון במדיניות. הדברים ראויים להתדיינות אבל בפורום אחר
חיים גורן : בדירות ד"בי אני מסכים עדיף יותר דירות וממ"קים מאשר עם ממ"דים
חן אריאלי : זה דיון שאינו ספציפי לתכנית הזו
ראובן לדיאנסקי : אבקש לראות במצגת היכן ממוקמות רחבות הכיבוי והאם זה לא פוגע ביכולת שלנו לנטוע עצים ולמה לא לספוג את הרחבות בתוך המגרש ? למה על חשבון הציבור?
זהר שמש : רחבות הכיבוי נקבעו לאור עצים שיועדו לשימור.
ראובן לדיאנסקי : למה הציבור צריך לסבול את רחבות הכיבוי? יש להם מספיק שטח
זהר שמש : בדקנו זה השטח המינימלי
ראובן לדיאנסקי : אנחנו הולכים במדרכה ואני רוצה שאנשים יקבלו צל
אודי כרמלי: תפרו את הרחבות על סמך העצים הקיימים הבוגרים שנותנים צל כדי שלא להגיע למצב שנצטרך לכרות עץ
ראובן לדיאנסקי : מישהו יאפשר לנו לנטוע עצים ברחבת כיבוי האש? למה מסומן כחול על רחבת הכיבוי?

עומר וולף: הוא בערכיות נמוכה
אורלי אראל : הוא עץ קיים והוא מיועד לעקירה ולכן מסומן בכחול
ראובן לדיאנסקי : אם הוא מיועד לעקירה הוא צריך להיות מסומן בצהוב. לא יהיה מקום לשתול עצים חדשים בערכיות יותר גבוהה כי את רחבת הכיבוי יבקשו להשאיר פנויה כדי שייכנסו רכבים, אני לא מבין למה זה מסומן בכחול?
עומר וולף : כחול זה עץ שיצא בסקר המקדים בערכיות נמוכה, בחרנו את המיקומים המיטביים ששומרים כמה שיותר על העצים
זהר שמש : עץ שלא עומד בקריטריון של פקיד היערות כעץ לשימור
ראובן לדיאנסקי : אל תשמר אותו, מי שנפגע זה הציבור כי הוא זה שעובר במדרכה ורוכב על אופניים
אודי כרמלי : מה אתה מציע?
ראובן לדיאנסקי : להכניס את שטחי הכיבוי לפחות את חלקם למגרש
אודי כרמלי : לא עדיף ברמה האורבנית לקבל חזית מסחרית
ראובן לדיאנסקי : איפה העקרונות של תחבורה ידודית לסביבה, הלכתיות, ללכת ברגל
אודי כרמלי : אפשר להציג לו את העצים, נעשתה כאן עבודת הצללה
ראובן לדיאנסקי : יש עצים על המדרכה אבל יש מרחקים גדולים בגלל רחבות הכיבוי
אודי כרמלי: אני מבין את התסכול, זה אתגר לפתור את נושא רחבת הכיבוי, גם אם נדחוף את רחבת הכיבוי לתוך המגרש אנו עדיין חייבים להשאיר נתיב גישה, זה לא משהו צר, חייבים להשאיר 6 מטר תוואי כשמכניסים רחבת כיבוי אש לתוך מגרש חייבים להשאיר ערוץ גישה כך שלא חסכנו כלום
ראובן לדיאנסקי : האם אפשר להשאיר רק כניסה אחת?
אודי כרמלי : בשביל דבר כזה צריך להשמיד את כל המרחב הפנימי. יש כאן פשרה
ראובן לדיאנסקי : מה לגבי החלחול?
חן אריאל: אבקש גם תשובה לגבי מרפסות הסוכה
ראובן לדיאנסקי : 15 אחוז משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית אבל כ-10.2 אחוז מהשטח ללא חיפוי אטום
חן אריאלי : כלומר זה יורד ל-10.2
ראובן לדיאנסקי : כן
אודי כרמלי: במגרשים שהם מאוד מצומצים בתכסיות, חשוב לנו בעיקר שטח האדמה הפנוי מבניה כדי לאפשר צמיחה של עצים בוגרים. יש סטואציות כמו כאן, אם מאפשרים 15 אחוז כמעט ולא נשאר שטח לשבילים
ראובן לדיאנסקי: אבל זה לא מענה לעניין חלחול
אודי כרמלי: זה כן מענה לעניין חלחול כי טיפת מים שיורדת על האדמה לא ישר יורדת למטה אלא מתפשטת בתוך נפח החלחול הרלוונטי
ראובן לדיאנסקי : יש לנו מדיניות חלחול, דיברנו על 15% של שטח פנוי במגרש לצורך חלחול
אודי כרמלי: לא דיברנו על שטח פנוי ממגרש, דובר על שטח נקי בתכסית תת-קרקע זה המונח. החלחול נועד למיתון הנגר
ראובן לדיאנסקי : מדיניות הוועדה קבעה 15 אחוז
אודי כרמלי: כתפיסת עולם בכל תכנית שואפים תמיד להגדיל כמה שיותר את נפח האדמה הבנויה ונפח התכסית הפנויה. יש כאן קונפליקט גם מול יזמים
ראובן לדיאנסקי : אבל אמרתם שיש 15 אחוז האם יש החלטה כזו של הוועדה? כמדיניות ? כהנחיה?
אודי כרמלי : מדיניות הוועדה שואפת כמה שיותר להגדיל את רף השטח, 15 אחוז זה מספר שנקבע במדיניות ואנו שואפים להגיע אליו. כשאנו מגיעים עם הקטנה מה-15 אחוז של השטח הבנוי אנו אומרים זאת בפניכם וזה לאחר מאבקים גדולים. במקרה הזה יש 15 אחוז פנויים מבניה בתת הקרקע, אנו מגבילים אותם בשטחים שניתן לרצף ומה שלא ניתן לרצף מה מחלחל ומה לא מחלחל. במידה ואוטמים את הקרקע לא נכון לקרוא לזה קרקע מחלחלת. זה לא פשוט, יש כאן שיקולים תכנוניים. יש כאן קבל וקח ויש לזה מחיר סביבתי. אנו מנסים לאזן, האיזון הזה יהיה ברור ומובהק במסמכי התכנית. חשוב לנו האינטרס של הועדה לאפשר 15 אחוז, בהתחדשות עירונית מדובר במגרשים מצומצמים. יש כאן מאזן שהוא הוגן. 15 אחוז הוא קו מגמה שאנו שאופים אליו ואנו מנסים להעלות זאת בלא מעט מקרה
ראובן לדיאנסקי : התשובה לא מספקת. כאן יש אמירה ברורה שזה קיים במדיניות שיש 15 אחוז חלחול, היו מקרים שהיה צריך להתגמש אבל זה נהיה מגמתי וגם הניסוח מתוחכם. יש פה מין עליה וקוץ בה, אבקש ממרכז הוועדה לקיים פגישה אצל יו"ר הוועדה בנושא החלחול, אם קבענו 15 אחוז זה השביל המרכזי ואם יש מקרים כאלה ואחרים הם מקרים חריגים וצריכים לבוא לשיקול דעתנו
אודי כרמלי : זה מקרה חריג ומובא בפניכם ומוצג כך בדרפט
ראובן לדיאנסקי : מדובר בניסוח מתחכם. אבקש לקיים דיון בעניין החלחול. אצביע נגד הפרויקט או להחריג את נושא החלחול, צריך לעמוד במדיניות החלחול
חן אריאלי : אבקש התייחסות לנושא מרפסות סוכה

זהר שמש : הפרויקט מאפשר שטחים טובים ואיכותיים למרפסות סוכה. בפרויקט הזה קיימות נסיגות סטנדרטיות שמקרבות אותנו ל-30 אחוז מהדירות בנוסף לנסיגות הרגילות שמאפשרות את המרפסות
חיים גורן : מה הכוונה נסיגות רגילות?
זהר שמש : קומה שמינית יש נסיגה והשטחים בקומת הקרקע שבזיקת הנאה
חיים גורן : רק לפנטהאוז יש?
זהר שמש : גם הדירות שמתחת לפנטהאוז. בנוסף הגגות של המבנים המרקמיים הם לטובת כלל דיירי הבניין, נשמרים גגות פתוחים לדיירים בנוסף על זה כל השטח בקומת הקרקע הוא בזיקת הנאה
חיים גורן : אפשר לציין זאת בתקנון שהשטח יישאר פנוי לטובת סוכה?
אודי כרמלי: זה מוגדר בתקנון שטח משותף לטובת הדיירים
מיטל להבי: לגבי הדיון שיתבקש אצל יו"ר הוועדה בנושא החלחול אעלה גם את נושא התכסית. הציפיה שלי דווקא בפרויקטים גדולים נמצא את הדרך לחלחל יותר, אנא ציין זאת לצד נושא הדב"י
חן אריאלי : נעבור להצבעה
נגד : ראובן לדיאנסקי
בעד : מיטל להבי, חיים גורן , חן אריאלי

בישיבתה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

משתתפים : חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

מרחב תכנון מקומי תל-אביב–יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א 3202
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב מגרש 3202

1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 3202 (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב] (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב־יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: גבול בצפון: שדרה 8, בדרום: מגרש 672; במזרח: רח' אבן גבירול; במערב: מגרש 3400.

רשימת גושים וחלקות:

גוש 6896 חלקה 204

שטח התוכנית: 3,432 מ"ר

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:

1.4 <u>מסמכי התכנית</u>

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 19 עמ'
2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - מהדורה 1 06.12.25 , 12 עמ'

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: אפריקה ישראל

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך התכנית	קיקה בראז אדריכלים	לינקולן 20 ת"א	073-2628035	office@kikabraz.co.il
קונסטרוקציה		דוד מהנדסים		073-2709700	sagia@davideng.co.il
אדריכל נוף		סטודיו צורא		050-2453895	hagar@zurarchitects.com
יועץ תנועה		ינון איתי		077-6147570	ilan@yenon.co.il
יועץ איכ"ס					
יועץ בטיחות		אמיגוס סייף		077-3002350	amigosafe@gmail.com
יועץ חשמל		טיקטין תכנון חשמל		08-9310500	com.tiktin@o
יועץ קרקע		בלנק לרר בר		052-5235999	sasha@blank-lehrer.co.il
יועץ מעליות		וי. אי. אס. הנדסה בע"מ		09-8857472	MULI@VIS.CO.IL
יועץ תברואה		יוזמות		077-3508001	Oded.s@yozmot-sviva.com
יועץ תחזוקה		אמיר רוזנבלום יועצים		03-5104474	il.co.shani-idan@a
יועץ אקוסטיקה		ע. לבני הנדסה אקוסטית		03-6346771	yanivo@livni.co.il
יועץ אינסטלציה		גלבוע מהנדסים		09-9504021	il.co.gilboa-s@a
יועץ מ"א		גלבוע מהנדסים		09-9504021	yaniv@s-gilboa.co.il
בנייה ירוקה ואנרגיה		יוזמות			ester.m@yozmot-sviva.com
איכות סביבה		יוזמות		050-6852345	com.sviva-yozmot@m.D
אקלים		יוזמות		050-2255662	Ditza.d@yozmot-sviva.com
הידרולוגיה		יוזמות		077-3508004/204	Beeri.r@yozmot-sviva.com hydro@yozmot-sviva.com

1.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי־התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

1.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

2.1 תיאור מצב השטח בפועל

המגרש ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת שדה דב, לאורך המשכו העתידי של רחוב אבן גבירול, באתר שדה התעופה שדה דב שנהרס.
המגרש ריק ללא אובייקטים בנויים או עצים.

2.2 תיאור כללי

- מגרש 3202 ממוקם בחלקה הצפוני של תכנית "צפון הרובע". הוא תחום בין רחוב אבן גבירול במזרח, שדרה 8 בצפון, מגרש 3400 ביעוד מבנה ציבור במערב. בדרום הוא גובל במגרש 672 שהוא שצ"פ המחבר את רחוב אבן גבירול עם רחוב 8. חצרות מגרשים 3202 ו-3400 מאפשרות מעבר בינהן והם יוצרים יחדיו בלוק עירוני.
- המגרש מכיל שטחי מסחר ומשרדים, ודיור להשכרה.

- הפרוייקט כולל 3 מבנים:
- **מבנה A:** המבנה המרכזי במגרש הוא מגדל בן 20 קומות המכיל 95 דירות מגורים להשכרה, ו-208 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע במפגש רחוב אבן גבירול ושדרה 8.

- **מבנה B:** מבנה מרקמי הצמוד למבנה A בן 4 קומות המכילות 1551 מ"ר של שטחי תעסוקה ו- 365 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע וקומה 1, בנוסף, בקומה 5 מתוכננים שטחי גורות דיירים המשרתים את המגרש כולו.
- **מבנה C:** מבנה מרקמי בן 9 קומות וקומה טכנית בצידו הדרומי של המגרש בגבול עם מגרש 672. במבנה מתוכננות 8 קומות מגורים בהן 40 יחידות מגורים להשכרה ושטחי מסחר של 521 מ"ר בקומת הקרקע.
- מבנים A ו-B צמודים אחד לשני בקו בניין 0. מבנה C מרוחק מבניין B 13 מ' ומרוחק מבניין A כ-16-25 מ'.
- מבנה B מלווה את הבינוי לאורך אבן גבירול ובשל קומותיו הגבוהות משתווה למבני המגורים בגובהם. שלושת המבנים תוחמים חצר שמחוברת לרחוב אבן גבירול במעבר רחב המזמין כניסה.
- מבנה B מפנה חזית פעילה לכיוון שדירה 8 ביחד עם מבנה B הם יוצרים כיכר קטנה במפגש הרחובות. מבנה C מפנה חזית מסחרית דרומה אל השצ"פ, ללא קולונדה. . בנוסף מפנים המבנים חזיתות מסחריות אל החצר הפנימית.
- שבילים להולכי רגל מקשרים את החצר הפנימית אל הרחובות הסובבים ומאפשרים כניסת הציבור, דיירים ולקוחות המסחר אל החצר ומעבר אל מגרש 3400 והרחובות הסמוכים. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימות השבוע והשנה.
- באגפו המסחרי של מבנה C מתוכננת נסיגה בקומה 9 של 3 מ' לכיוון מזרח אל רחוב אבן גבירול, ובאגפו המערבי מתוכננת בקומות 8 ו-9 נסיגה של 3 מ' לכיוון דרום אל מגרש 672. .
- עיצוב המבנים השונים אינו אחיד אך משלב מוטיבים חוזרים שמאפשרים לקשור אותם למתחם ויזואלי אחד. בניין A (המגדל) מאופיין בקורות אופקיות בחיפוי אלומיניום כל 2 קומות ובינהן מילואה שחלקה שקוף וחלקה אטום. בניין C מהדהד את השפה הזו עם קורות בולטות כל קומה אך מחומר אחר – טיח. גם המילואה מאופיינת בפתחים קטנים וקירות תמך כנהוג במבני מגורים מרקמיים בעיר. בין המבנים ניצב מבנה המשרדים שמאופיין במעטפת שקופה ואלמנט הצללה אנכי.

<u>אפיון מבנים</u>

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
ייעוד קרקע	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	תעסוקה	מרקמי
מספר קומות	20	6	9
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח ; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	71.50 מ'	30.20 מ'	35.50 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	632.5 מ"ר	319 מ"ר	664.5 מ"ר
יחס תכסית / גובה	0.119	0.084	0.052
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן, +19 קומות	כן – 5 קומות תעסוקה גבוהות השוות בגבהן ל-7 קומות מגורים (שומרות על גובה 30.2 מ' כלפי רחוב אבן גבירול)	כן, + 8 קומות
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	-	30.20 מ'	30.20 מ'
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן, לשדירה 8	כן, לרחוב אבן גבירול	כן, לרחוב אבן גבירול
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא

שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	אין	אין	אין

2.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

מיקומי מבואות הכניסה למגורים:
בבניין A קיימת מבואה הפונה לחצר הפנימית.
בבניין C קיימת מבואה הפונה לחצר הפנימית.
במבנים המרקמיים המבואות פונות לרחוב אבן גבירול ולחצר הפנימית.
מיקום מבואת הכניסה לתעסוקה: בניין B במפגש הרחובות אבן גבירול ושדרה 8.
חדרי אופניים: נמצאים במרתף בגלריה ובקומה 1-, נגישים על ידי מעליות ייעודיות ומקומת.
חללים משותפים לרווחת הדיירים: נמצאים בקומה 6 של בניין A ומנצלים גם שטחים בבניין B, ובקומה 7.
חללים טכניים קומתיים:
בבניין A מסתור מערכות קומתי. בנוסף חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.
בבניין B חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.
בבניין C מסתור מערכות קומתי. בנוסף חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.

2.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר

סוג	גודל (מ"ר)[1]	תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	בניין A	בניין C		סה"כ	ב-%[2]	שטח ממוצע (מ"ר)[3]
			כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)					
דירה קטנה	30 - 60	25%	28	6		34	25.19%	
דירה בינונית	61 - 85	25%	25	8		33	24.44%	
דירה גדולה	86 - 120	50%	24	14		38	50.37%	
דירה גדולה מאד	מעל121		18	12		30		
סה"כ			95	40		135	100%	

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)

סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט	28			
	בניין A	**בניין B**	**סה"כ**	**סה"כ ב-%** (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
כמות	5	2	7	23%
מיקום בבניין (יש לציין קומות)	קומות 11-17	קומות 7-8		

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. *העמדה ובינוי*

1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ' ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק בין המגדל למרקמי - 12 מ'
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ' ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק בין המגדל למבנה ב3400- 12 מ', מרחק בין המרקמי 3400- 8 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו (לא יפחת מ- 16 מ')	72 מ' ממגרש 3201 ו55 מ' ממגרש 3203
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש **ביחס לשטח החיפוש בתשריט** (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	בליטה אל תוך תחום ה-6 מטר גמישות
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%)	רחוב אבן גבירול : 75% שדרה 8 : 75%

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בדופן המערבית של המגרש, בקונטור בניין A. הכניסה אליה מ"שדרה 8".
מיקום חניות לאופנועים	קומות מרתף , מפוזר סביב הגרעינים
מספר קומות חניון	4
תכסית קומות חניון (מקס')	76% משטח המגרש (2637) מ"ר

1.3 מפלסים וגובה קומות

	מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
מפלסים (גובה אבסולוטי)	**מרתף 4-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-15.40	-15.40	-15.40
	מרתף 3- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-12.30	-12.30	-12.30
	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה	-9.20	-9.20	-9.20

	למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)			
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-5.55	-5.55	-5.55
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	13.90	14.20	13.40
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	13.90 מגורים	13.40 משרדים	14.10 מגורים
גובה קומות	**מרתף 4-** (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'
	מרתף 3- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'
	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.7 מ'	3.7 מ'	3.7 מ'
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	5.5 מ'	5.5 מ'	5.5 מ'
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ')	5.63 מ'	5.63 מ'	5.63 מ'
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	5.63 מ'	5.63 מ'	5.63 מ'
	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס')	5.60 מ'	5.60 מ'	5.60 מ'
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ' ; 4 מ' ברוטו מקס')	3.3 מ'	3.3 מ'	3.3 מ'
	קומות טכניות	3.5 מ'	-	3.5מ'

1.4 <u>הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"</u>

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 1	כן

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מינ')
רחוב אבן גבירול	כן	100%
רחוב שדרה 8	כן	100%

2.2 ח

זית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 71% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

המתחם מאופיין בשוני עיצובי בין המאסות השונות במתבטא בחומרי הבניין:
בניין A: קירות מחופים אלומיניום לבן. שילוב של רכיבי הצללה אנכיים ואופקיים ליצירת גריד ויזואלי ושימושי (הצללה).
בניין B: קירות מסך מאלומיניום וזכוכית עם מערכת הצללה חיצונית.
בניין C: קורות אופקיות מודגשות כל קומה מצופות בטיח בגוון בהיר ובינהן קירות מצופים בטיח בגוון בהיר.
מעקות מרפסות:
בבניין C: מסגרות
בבניין A: זכוכית

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מרקמי-משרדים	מרקמי-מגורים
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	אלומיניום לבן, הצללה משולבת בחיפוי	קירות מסך והצללות חיצונית	טיח בהיר
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	אלומיניום אפור	--	טיח אפור
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	מערכות טכניות על גג הבניין. מסתור מעבים קומתי פונה לכיוון החצר הפנימי ומחופה במערכת פרופילי אלומיניום	אזור טכני על גג הבניין, מוסתר על ידי מעקה הגג.	מערכות טכניות על גג הבניין. מסתור מעבים קומתי פונה לכיוון החצר הפנימי ומחופה במערכת פרופילי אלומיניום
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	דו"ח אנרגיה בהכנה	דו"ח אנרגיה בהכנה	דו"ח אנרגיה בהכנה
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים	תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים	תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים

	ותאורה רצפתית או נמוכה במרפסות משותפות	ותאורה רצפתית או נמוכה במרפסות משותפות	משותפות
שילוט (לא/כן+תיאור)	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 4	כן

4. גגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

	שירות/טכני (מ"ר/%)	**גג פעיל לדיירים** (מ"ר/%)	**אחר** (מ"ר/%)	**סה"כ** [מ"ר/ 100%]
בניין A	100%			
בניין B		100%		
בניין C	100%			

4.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 5	כן

5. מרפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

במגדל ובדירות בעלות כיוון אוויר אחד הפונות לחזית הרחוב, במרפסות הגזוזטרא ממוקם מתקן לתליית כביסה מתקפן המוסתר מהרחוב מאחורי קיר או מעקה אטום. בשאר הדירות יותקן מסתור דירתי לחבלי תליית הכביסה.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולת אלומיניום מעוגנת לקיר הבניין בנסיגה של 2מ' ממישור החזית.

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן

6. מסתור דירתי

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 8	לא	
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר
	8.1	בבניינים A ו-C מתוכנן מסתור מערכות קומתי ולא דירתי
	(הטיפול בכביסה הוא בנפרד בדירות בעלות יותר מכ"א אחד בבנייה המרקמית)	

7. א

יכות סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	6 פירים בשטח 0.6 מ"ר עבור מגדל ומרקמיים על גג המגדל A.	תעלות יורדות למרתף ועוברות לגרעין המגדל	תעלות יורדות למרתף ועוברות לגרעין המגדל
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	פליטת מנדוף רחוקות יותר מ-50 מ' מחלונות של הפרויקט ושל מבנים שכנים	אין מנדפים	אין מנדפים
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	מגורים -יחידות VRF במסתור מערכות קומתי . מסחרי – יחידות VRF על גג בניין B	יחידות VRF עם יחידות עיבוי על גג הבניין כולל הסתרה מהחזית החמישית	יחידות VRF עם יחידות עיבוי במסתור מערכות קומתי
הנחיות אקוסטיות	עבור מסחרי: מסתור מעבים אקוסטי ויזואלי על גג בניין B.	עבור משרדים: מסחרי מסתור מעבים אקוסטי על גג הבניין.	אין צורך

8. בריכות שחיה - אין

9. שטחים ציבוריים בנויים

9.1 אפיון כללי: אין שטחים ציבוריים בנויים במתחם.

1. *חצרות פנימיות*

1.1 תיאור כללי

במגרש 3202 השטח הפנוי מבינוי הינו כ 1940 מ"ר. חלק משטח זה הינו חצר מרכזית (השטח הפתוח שבין המבנים) בשטח של כ 670 מ"ר הכוללת שטחי גינון של כ 380 מ"ר ושטחים מרוצפים בשטח של כ 290 מ"ר. שטח הגינון כולל מדשאה המשמשת לשהייה, ישיבה ומשחק חופשי, שתילת שיחים בקצוות השטח, הצבת ספסלים ושביל אבני מדרך ליצירת קשר בין המבנים. שטחי הריצוף משמשים למעברים וכניסות. שטחי המעברים לא יקטנו מרוחב של 2 מ'. שטח זה ישמש את דיירי המבנים ובאי המתחם.

חומרי הגמר (ריצופים) מתחברים לשפת העיצוב העירונית ליצירת מראה אחיד ובשילוב ריצוף נוסף ליצירת הדגשה של אזורי כניסה או שהייה, שימוש בריצוף מנקז באזורי חניות האופניים. בנוסף, שימוש בעץ כחיפוי על ספסלים. חומריות בגוונים חמים כגון בז' וחום ועץ. ברחבות כיבוי אש בתחומי המגרש יבוצע ריצוף מחלחל מסוג: אריחי ניקוז וכוורות דשא גנדריין **RONY RGP40** של חברת גנרון עפ"י מפרט המוצר.

1.2 תותר גישה לרכבי שירות וחירום דרך מגרש 3202 למגרש 3400 **תכסיות**

	שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)
שטח המגרש	3434 מ"ר 100%
תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)	2690 מ"ר 78.33%
תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%)	1717 מ"ר 50%
שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) **ומכל חיפוי אטום** (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	744 מ"ר 21.7%
חיפוי צף ומחלחל	150 מ"ר 4.3%
שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)	1,811 מ"ר

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

	שטח (מ"ר)
שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)	684 מ"ר
קירוי מצללות	0
שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	28 חניות אופניים מתוך 338 מ"ח כ 42 מ"ר שטחי חנייה
בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)	אין

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 11	כן

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

	כמות + חלק יחסי ב-%
סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	11 עצים
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	7
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')	4
עצים מסומנים לשימור	0
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 13	כן

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

	מיקום
אוורור חדרי שנאים	בדופן בניין A ליד הרמפה
גמלי מים	בדופן הדרומית של בניין C
פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה)	כניסת אוויר : כחלק מהנפח הבנוי בקומת הקרקע, 4.5 מ' מגובה הריצוף. פליטת אוויר : גגות המבנים.
ארונות תשתית	ראש מערכת להשקייה
מזגנים	אין
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 14	כן

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		בניין A	בניין B	בניין C
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	**מיקום החניות בבניין** (לתאר גישה לגרעין)	חדרי אופניים משותפים לבניין A ו-B בקומת גלריית מרתף ובקומה 1-.		חדר אופניים בקומה 1-
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	מעלית אופניים משותפת בחזית הצפונית של בניין A		מעלית אופניים בחזית המערבית
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	**פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין**	20	8	-

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 15	כן

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 16	כן

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

	תיאור
כמות מפרצי חניה מתוכננים	רצועת פריקה וטעינה הכוללת 2 חניות
מיקום (שם רחוב/ות)	שדירה 8

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

	תיאור
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	אין
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	מעלית פינוי האשפה הגושנית והמחזור מחברת את קומת הקרקע אל קומה 2-. האיסוף במשך השבוע מתקיים במעלית זמזמזת כחדר אצירה.
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	כן

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 17	כן

7. *מחזור, אצירת ופינוי אשפה*

7.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	בניין B	בניין C
אישור CPM	**לחיבור למערכת** (כן/לא)	לא	לא	לא
	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	לא	לא	לא
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)		כן	כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	**מיקום ופתרון גישה**	אין		אין
מעלית לפסולת מחזור (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	**כמות ומיקום**	מעלית בקומת הקרקע של בניין A עם גישה מהחזית הדרומית עם גישה מהחצר ומתוך הבניין		מעלית בצד הצפוני של קומת הקרקע עם מבואת גישה מהחצר ומתוך הבניין
חדרי מחזור	**כמות ומיקום** (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	1 למסחר+1 למגורים +1 לתעסוקה מתחת בניין A		1 למסחר+1 למגורים
חדר אצירה מרכזי	**כמות ומיקום** (במרתף עליון בלבד)	בבניין C בקומת מרתף 2-, כחלק ממכלול המעלית		
נקודת גישה לפינוי גזם	**כמות ומיקום** (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	בפינה הדרום מערבית		

הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 18		לא
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	תת-סעיף
	18.1ב	מעלית פינוי האשפה של המסחר מובילה לחדר אשפה בקומה 2-

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	בניין B	בניין C
רחבת היערכות	**כמות דרושה**	1	1	1
	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	בחצר הפנימית במשותף עם בניין C. יכולה לשרת גם את מגרש 3400	ברחבה שמול צומת רחוב אבן גבירול ושדרה 8	בחצר הפנימית במשותף עם בניין A. יכולה לשרת גם את מגרש 3400
	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	0	0	0
	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	לא	לא	לא
ברזי סניקה	**מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת**	ישולבו במעטפת קומת הקרקע בנישה יעודית		

מה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 19	כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

	נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי
דוח הצללות	כן	אין חריגות במניפת הצל. גגות המבנה המוצעים עומדים בדרישות התקן.
דוח רוחות טורדניות	כן	אין חריגות
דוח סנוור, בוהק וחום	לא	

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

	בניין A	בניין B	בניין C
אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בעבודה	בעבודה	בעבודה
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בעבודה	בעבודה	בעבודה

כחול / ירוק

	בניין A	בניין B	בניין C
שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)	502	360	498
שטח גג ירוק (במ"ר)			
שטח גג כחול (במ"ר)	**251**	180	249
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	**251**	180	249

ש חוזר במי עיבוי מזגנים

ניקוז יחידות מיזוג האוויר של שיטחי המשרדים יבוצע ע"י צנרת משנית, המחוברת לצנרת ניקוז מי המזגנים הראשית שמחוברים למאגר איסוף מי המזגנים (מים נאספים) בנפח 8 מ"ק. מים נאספים במאגר משמשים לצרכי השקיה של שטחי גינון בקומת קרקע, .

נפח נגר מנוהל באמצעות אמצעי ויסות ואיגום פיזי : 179

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נספרדת למים אפורים.

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

אישורים וחותמות

עורך התכנית :

יוזם התכנית :

בעל הקרקע :

אדריכל נוף :

יועצים מקצועיים רלוונטיים :

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים לועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן :

1. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים ובין המגרשים 3202 ו 3209 וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20מ' עם מעקה גג בנוי) והנסיגה בבינוי דרומה לשצ"פ.
2. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות שטחים מחלחלים וחיבורים למגרשים סמוכים, גישת מגרש שכן לרכב אשפה וכיבוי.
3. תיאום דירות הדב"י עם היחידה האסטרטגית.

4. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
   א. אגף התנועה
   ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
   ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
   ד. אגף התברואה
   ה. אגף נכסי העירייה
   ו. אגרונום העירייה
   ז. אגף שפ"ע
   ח. חברת CPM ואלקטרה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

זהר שמש: מציג את עיקרי התכנית מהמצגת

ראובן לדיאנסקי: האם יש עדכון לוועדה לגבי הקרקע המזוהמת.
זהר שמש: זה לא משהו שאנו יודעים, היזמים קיבלו את הקריאה לבדיקה.
קיקה ברא"ז: מציגה את תכנית העיצוב מהמצגת
ראובן לדיאנסקי: כל הכבוד על 21% חלחול. האם יש עדכון לגבי הקרקע המזוהמת בשדה דב?
אודי כרמלי: נקבל הנחיות מהמשרד להגנת הסביבה היכן לעשות את הקידוחים. פיפס הוא זיהום שנמצא במאות קרקעות ברחבי הארץ, זה זיהום שקשה להסרה כי זה זיהום שלא מסיס במים.
ראובן לדיאנסקי: אבקש לעדכן את חברי הוועדה בעניין תוצאות הקידוחים
אודי כרמלי: כשתהיה הנחיה שנדרשת מאתנו לבצע פעולה נעדכן את הועדה
רבקה פרחי: זה לא משהו שאמור להשפיע את תכניות העיצוב
ראובן לדיאנסקי: בסוף רוצים לממש ולכן אנחנו צריכים להיות בתמונה
זהר שמש: הערה בנוגע לתיאום עם אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה במידה ויוגש היתר בנייה במסלול של מורשה להיתר התאום ייעשה כחלק מתיק מידע מורחב.
אלחנן זבולון: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית העיצוב בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר. ככל ויבוקש רישוי במסלול מורשה להיתר תיאום עם אדריכל העיר יעשה כחלק מתיק מידע מורחב למורשה להיתר

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

חלק א - פרטים כלליים

זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 3209 (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב] (להלן – התוכנית הראשית).

מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב־יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: גבול בצפון: מגרש 3402, בדרום: רח' רודנסקי; במזרח: רח' אבן גבירול; במערב: רח' 10.

רשימת גושים וחלקות:

גוש 6896 חלקה 224

גוש 6632 חלקה 584

גוש 6632 חלקה 589

שטח התוכנית: 3,607 מ"ר

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:

מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

3) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 14 עמ'
4) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 מהדורה 1 06.12.25 , 14 עמ'

יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים
יזם: אפריקה ישראל

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך התכנית	קיקה בראז'ז אדריכלים	לינקולן 20 ת"א	073-2628035	office@kikabraz.co.il
קונסטרוקציה		דוד מהנדסים		073-2709700	sagia@davideng.co.il
אדריכל נוף		סטודיו צורא		050-2453895	hagar@zurarchitects.com
יועץ תנועה		ינון איתי		077-6147570	ilan@yenon.co.il
יועץ איכ"ס					
יועץ בטיחות		אמיגוס סייף		077-3002350	amigosafe@gmail.com
יועץ חשמל		טיקטין תכנון חשמל		08-9310500	com.tiktin@o
יועץ קרקע		בלנק לרר בר		052-5235999	sasha@blank-lehrer.co.il
יועץ מעליות		וי. אי. אס. הנדסה בע"מ		09-8857472	MULI@VIS.CO.IL
יועץ תברואה		יוזמות		077-3508001	Oded.s@yozmot-sviva.com
יועץ תחזוקה		אמיר רוזנבלום יועצים		03-5104474	il.co.shani-idan@a
יועץ אקוסטיקה		ע. לבני הנדסה אקוסטית		03-6346771	yanivo@livni.co.il
יועץ אינסטלציה		גלבוע מהנדסים		09-9504021	il.co.gilboa-s@a
יועץ מ"א		גלבוע מהנדסים		09-9504021	yaniv@s-gilboa.co.il
בנייה ירוקה ואנרגיה		יוזמות			ester.m@yozmot-sviva.com
איכות סביבה		יוזמות		050-6852345	com.sviva-yozmot@m.D
אקלים		יוזמות		050-2255662	Ditza.d@yozmot-sviva.com
הידרולוגיה		יוזמות		077-3508004/204	Beeri.r@yozmot-sviva.com hydro@yozmot-sviva.com

יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי־התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.

גמישות
שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע״י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

הדמיה

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

תיאור מצב השטח בפועל
המגרש ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת שדה דב, לאורך המשכו העתידי של רחוב אבן גבירול, באתר שדה התעופה שדה דב שנהרס.
המגרש ריק ללא אובייקטים בנויים או עצים.

תיאור כללי

- מגרש 3209 ממוקם בחלקה הצפוני של תכנית "צפון הרובע". הוא תחום בין 3 רחובות – אבן גבירול במזרח, רחוב 10 במערב (פארק המסלול) ורחוב רודנסקי בדרום. בצפון הוא גובל במגרש 3402 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במערב הוא גובל גם במגרש 3304 ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי) חצרות שלושת המגרשים מאפשרות מעבר בינהן והם יוצרים יחדיו בלוק עירוני.
- המגרש מכיל שטחי מסחר ומשרדים, ודיור להשכרה.

- במגרש 3 מבנים:
- **מבנה A** : מגדל בן 40 קומות הממוקם בחלקו הדרומי של המגרש - במגדל מתוכננות 202 דירות מגורים להשכרה, 1695 מ"ר של שטחי תעסוקה ו 957 מ"ר של שטחי מסחר המתוכננים בקומת הקרקע ובקומה 1.
- שטחי התעסוקה ממוקמים במסד הבניין הפונה לרחוב רודנסקי. בקומתו האחרונה של המסד מתוכננים שטחי רווחת דיירים המשרתים את כל המגרש. שטחי רווחת דיירים נוספים ממוקמים בקומה 7 ומאפשרים יציאה לגג פעיל על גבי מבנה B.המגדל צופה אל מפגש הרחובות אבן גבירול ורודנסקי ואחד מהמבנים צמוד אליו, מלווה את רחוב אבן גבירול.
- **מבנה B** הינו מבנה בן 6 קומות המכילות 18 יחידות מגורים להשכרה על גבי קומת קרקע מסחרית.
- **מבנה C:**- מבנה מרקמי נפרד התוחם את המגרש כלפי מערב לכיוון פארק המסילה. בבניין מתוכננות 6 קומות מגורים בהן 17 יחידות דיור להשכרה ושטחי מסחר של 324 מ"ר בקומת הקרקע.
- מבנים A ו-B צמודים אחד לשני בקו בניין 0. מבנה C מרוחק מהמגדל 12 מ' ומרוחק מבניין B כ-30 מ'.
-
- מבנה B ומסד המגדל נצמדים לקו הבניין הפונה לרחובות רודנסקי ואבן גבירול ויוצרים המשכיות עם הבינוי העירוני שלאורכם וכוללים קולונדה ולאורכה חזית פעילה. מבנה C ממוקם בקו בניין "0 לכיוון פארק המסילה, ללא קולונדה.
- כל המבנים במגרש מפנים חזיתות מסחריות אל הרחובות המקיפים. מבנים A ו-B מפנים קולונדה לעבר הרחובות קודנסקי ואבן גבירול. בנוסף מפנים המבנים חזיתות מסחריות אל החצר הפנימית.
- שבילים להולכי רגל מקשרים את החצר הפנימית אל הרחובות הסובבים ומאפשרים כניסת הציבור, דיירים ולקוחות המסחר אל החצר ומעבר דרך המגרש אל המגרשים והרחובות הסמוכים. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנהא למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימות השבוע והשנה.

- במבנה A מקומה 29 ואילך מתוכננות נסיגות של 4 מ' בכל קומה כלפי צפון ומזרח. מבנה C נסיגה של2.5 מ' כלפי פארק המסילה במערבבקומה האחרונה המכילה שטחי מגורים.
- עיצוב המבנים מדגיש את המימד האנכי ברשת של קורות ועמודים ומאופיין בשטחי זיגוג נרחבים. השפה הזו חוזרת על עצמה בווריאציות שונות במבנים השונים. במבנה המשרדים המפתחים גדולים יותר ונוסף אמצעי הצללה חיצוני לאזורים המזוגגים, ובבניינים המרקמיים הקורות מודגשות והאלמנטים האנכיים מקבלים תצורה של קירות אטומים רחבים.

אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
ייעוד קרקע	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מרקמי	מרקמי
מספר קומות	40	7	7
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח ; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	138.8 מ'	27 מ'	29.5 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	1045 מ"ר	247 מ"ר	483 מ"ר
יחס תכסית / גובה	0.132	0.109	0.061
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן – תעסוקה גבוהות השוות בגבהן ל-7 קומות מגורים (שומרות על גובה 30.2 מ')	כן, +7 (גובה 30.2 מ' לכיוון רחוב אבן גבירול)	כן, + 6
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	30.20	30.20	לא רלוונטי
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן	כן	לא
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	אין	אין	אין

מיקום וסוג שטחים משותפים

- מבואות כניסה למגורים :
- **בניינים A ו-B -** לובי כניסה משותף הפונה לרחוב אבן גבירול
- **בניין C** – לובי כניסה בקומת קרקע פונה לרחוב 10.
- **מבואת כניסה לתעסוקה** – בקומת הקרקע עם גישה מרחוב רודנסקי.
- **חללים משותפים לרווחת הדיירים -** חללים בקומה 7, ובקומה 30.

- **חדרי אופניים:** במרתף בגלריה ובקומה -1, נגישים על ידי מעליות ייעודיות ומקומת מרתף -1. חדרי אשפה ומחזור ממוקמים בקומה -2.
- **חללים טכניים קומתיים:**
- בבניינים A ו-B חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.
- בבניין C מסתור מערכות משותף, חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות
-

תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר								
סוג	**גודל** (מ"ר)[1]	**תמהיל נדרש** (% מסך יח"ד במגרש)	**כמות מתוכננת** (בחלוקה לבניינים)					**שטח ממוצע** (מ"ר)[3]
			בניין A	**בניין B**	**בניין C**	**סה"כ**	**ב-%** [2]	
דירה קטנה	30 - 60	25%	50	14	0	64	25.10 %	
דירה בינונית	61 - 85	25%	78	0	4	82	25.88 %	
דירה גדולה	86 - 120	50%	29	7	0	36	49.02 %	
דירה גדולה מאד	מעל121		63	0	10	73		
סה"כ			220	21	14	255		

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)				
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט	77			
	בניין A	**בניין B**	**סה"כ**	**סה"כ ב-%** (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
כמות	9			12%
מיקום בבניין (יש לציין קומות)	קומות 30-37			

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

10. *העמדה ובינוי*

10.1 מיקום בניינים

מאפיין	**תיאור**
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק בין בניין A לבניין C- 12 מ', בניין A ובניין B בנויים בקו 0 אחד לשני.
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק בין בניין A למבנה במגרש 3304- 12 מ', מרחק בין בניין B למבנה במגרש 3402- 9.5 מ', מרחק מבניין C לבין שני הבניינים שגובלים לו (3402 ו3304) – 8 מ'.
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	41 מ' בין בניין A למגרש 3208
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	בליטה של 4 מ' בניין A עד קומה 29 אל תוך תחום ה-6 מטר גמישות המוגדר בתב"ע
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%)	רחוב אבן גבירול: 75% רחוב רודנסקי: 75%

10.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	מתחת למגדל (בניין A) מכיוון דרום מערב. בהסתה של 3 מ' מזרחה מהמוגדר בנספח התנועה של התב"ע בשל דרישת העירייה להגדיל את קו הבניין ל-6 מ'.
מיקום חניות לאופנועים	קומות מרתף, מפוזר סביב הגרעינים
מספר קומות חניון	6
תכסית קומות חניון (מקס')	2747 מ"ר

10.3 מפלסים וגובה קומות

	מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C	מסד בניין A (תעסוקה)
מפלסים (גובה אבסולוטי)	**מרתף 6-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-21.60	-21.60	-21.60	-21.60
	מרתף 5- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-18.50	-18.50	-18.50	-18.50
	מרתף 4- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-15.40	-15.40	-15.40	-15.40
	מרתף 3- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	-12.30	-12.30	-12.30	-12.30
	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	9.2-	9.2-	9.2-	9.20
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	5.50-	5.50-	5.53-	5.50-
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	14.40 (אין חריגה)	14.10 (אין חריגה)	15.00 (אין חריגה)	15.00 (אין חריגה)
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	14.40 מגורים	14.10 מגורים	15.00 מגורים	15.00 משרדים
	מרתף 6- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'
	מרתף 5- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'

	מרתף 4- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'
	מרתף 3- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'	3.1 מ'
גובה קומות	**מרתף 2-** (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.7 מ'	3.7 מ'	3.7 מ'	3.7 מ'
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	6.5 מ'	6.5 מ'	6.5 מ'	6.5 מ'
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ')	6 מ'	6 מ'	6 מ'	6 מ'
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	5.63 מ'	5.63 מ'	5.63 מ'	5.63 מ'
	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס')	5.60 מ'	5.60 מ'	5.60 מ'	5.60 מ'
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ' ; 4 מ' ברוטו מקס')	3.3	3.3	3.3	
	קומות טכניות	5.5 מ' (קומת גג טכנית)	-	2.5 מ' (קומת גג טכנית)	-

10.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 1	כן

11. חזית מסחרית / פעילה

11.1 קולונדה

חומרי גמר	**קולונדה** (כן/לא)	**יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית** (ב-%) (75% מינ')
רחוב אבן גבירול	כן	76%
רחוב רודנסקי	לא	0
רחוב 10	לא	78.75%

2.4 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 38% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.5 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

12. מעטפת הבניין

9.1 אפיון חומרי גמר – כללי

- **חומרי גמר במגדל:**
חומר גמר עיקרי- קורות ועמודים מחופים אלומיניום בגוון לבן מט ובינהן בחיפוי אלומיניום אפור ושטחי זיגוג נרחבים.
מסד המגדל המכיל שטחי תעסוקה הדומה באפיון אולם מפתחי הזיגוג גדולים יותר ונוספת להם הצללה חיצונית של מערכת רפפות.
מעקה מרפסות מזכוכית ומסגרות.
- **חומרי גמר בבינוי מרקמי:**
חומר גמר עיקרי- טיח בגוון בהיר
קורות מחופות טיח
מעקה מרפסות- מסגרות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל	מרקמי	מרקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	אלומיניום בגוון לבן מט	טיח בגוון בהיר	טיח בגוון בהיר
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	אלומיניום אפור	טיח בגוון לבן	טיח בגוון לבן
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	אין חללים טכניים עם גישה למעטפת פרט לקומת הגג של המגדל	אזור טכני על גג הבניין, מוסתר על ידי מעקה הגג.	מערכות טכניות על גג הבניין. מסתור מעבים קומתי פונה לכיוון החצר הפנימי ומחופה במערכת פרופילי אלומיניום
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	דו"ח אנרגיה בהכנה	דו"ח אנרגיה בהכנה	דו"ח אנרגיה בהכנה
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים ותאורה רצפתית או נמוכה במרפסות משותפות	תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים ותאורה רצפתית או נמוכה במרפסות משותפות	תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים משותפות
שילוט- (לא/כן+תיאור)	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני	לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני

הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 4	כן

13. גגות

10.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

	שירות/טכני (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	אחר (מ"ר/%)	סה"כ [מ"ר/ 100%]
בניין A	100%	-	-	100%
בניין B	-	100%	-	100%
בניין C	100%	-	-	100%

10.2 **כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.**

10.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 5	כן

14. מרפסות ומצללות

11.1 מתקנים טכניים במרפסות

במגדל ובדירות בעלות כיוון אוויר אחד הפונות לחזית הרחוב, במרפסות הגזוזטרא ממוקם מתקן לתליית כביסה מתקפן המוסתר מהרחוב מאחורי קיר או מעקה אטום. בשאר הדירות יותקן מסתור דירתי לחבלי תליית הכביסה.

11.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולת אלומיניום מעוגנת לקיר הבניין בנסיגה של 2מ' ממישור החזית.

11.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן

15. *מסתור דירתי*

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 8	לא	
	תת-סעיף	הסבר
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	8.1	בבניין A ובבניין B מתוכנן מיזוג אוויר ע"י צ'ילר הממוקם בגג המגדל, ולא נדרש מסתור מערכות דירתי.
	8.1	בבניין C מתוכנן מסתור מערכות קומתי ולא דירתי.
		(בבנייה המרקמית הטיפול בכביסה בדירות בעלות יותר מכ"א אחד ופונות לרחוב הינו במסתורים דירתיים)

16. *אי כוות*

סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	6 פירים בשטח 0.6 מ"ר עבור מגדל ומרקמיים על גג המגדל A.	תעלות יורדות למרתף ועוברות לגרעין המגדל	תעלות יורדות למרתף ועוברות לגרעין המגדל
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	פליטת מנדוף רחוקות יותר מ- 50 מטר מחלונות של הפרויקט ושל מבנים שכנים	אין מנדפים	אין מנדפים
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	מגורים, תעסוקה, מסחרי -צ'ילר על הגג + יחידות מפוח נחשון בדירות		יחידות VRF עם יחידות עיבוי במסתור מערכות קומתי
הנחיות אקוסטיות	צ'ילרים : - מדחסים בתא אקוסטי		אין צורך

17. *שטחים ציבוריים בנויים*

17.1 אפיון כללי

לא קיימים במגרש שימושים ציבוריים בנויים.

חלק ד – פיתוח סביבתי

2. *חצרות פנימיות*

8.3 תיאור כללי

במגרש 3209 השטח הפנוי מבינוי הינו כ 1835 מ"ר. חלק משטח זה הינו חצר מרכזית (השטח הפתוח שבין המבנים) בשטח של כ 980 מ"ר הכוללת שטחי גינון של כ 450 מ"ר ושטחים מרוצפים בשטח של כ 530 מ"ר. שטח הגינון כולל מדשאה המשמשת לשהייה, ישיבה ומשחק חופשי, שתילת שיחים בקצוות השטח, הצבת ספסלים ושביל אבני מדרך ליצירת קשר בין

הצדדים. שטחי הריצוף משמשים למעברים וכניסות. שטחי המעברים לא יקטנו מרוחב של 2 מ'. שטח זה ישמש את דיירי המבנים ובאי המתחם.
התכנון מתחבר לתכנון המוצע בשאר המגרשים הגובלים, כך שהחצרות של כולם מתאחדות לחלל פתוח אחד ומתאפשרצרף הליכה במרחב הפנימי.

חומרי הגמר (ריצופים) מתחברים לשפת העיצוב העירונית ליצירת מראה אחיד ובשילוב ריצוף נוסף ליצירת הדגשה של אזורי כניסה או שהייה. בנוסף, שימוש בעץ כחיפוי על ספסלים. חומריות בגוונים חמים כגון בז' וחום ועץ. ברחבות כיבוי אש בתחומי המגרש יבוצע ריצוף מחלחל מסוג : אריחי ניקוז וכוורות דשא גנדריין RONY RGP40 של חברת גנרון עפ"י מפרט המוצר.

8.4 תכסיות

	שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)
שטח המגרש	3609מ"ר 100%
תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)	2747 מ"ר 76.1%
תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%)	2021 מ"ר 56%
שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) **ומכל חיפוי אטום** (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	862 מ"ר 23.9%
חיפוי צף ומחלחל	163 מ"ר 4.5%
שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)	1,835 מ"ר

8.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

	שטח (מ"ר)
שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)	720 מ"ר
קירוי מצללות	ללא
שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	30 חניות אופניים כ 45 מ"ר שטחי חנייה מיתוך 638 מ"ח לאופניים
בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)	ללא

8.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 11	כן

9. *נטיעות ושטחי גינון*

9.1 נטיעות

	כמות + חלק יחסי ב-%
סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	17 עצים

עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	14
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')	3
עצים מסומנים לשימור	0
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

9.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 13	כן

10. מתקני תשתית ומערכות טכניות

10.1 מיקום בפיתוח שטח

	מיקום
אוורור חדרי שנאים	בנפח בניין A פונה לחזית המערבית.
גמלי מים	ממוקם בנפח בניין C בדופן הדרומית
פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה)	כניסת אוויר : כחלק מהנפח הבנוי בקומת הקרקע, 4.5 מ' מגובה הריצוף. פליטת אוויר : גגות המבנים.
ארונות תשתית	ראש מערכת להשקייה
מזגנים	אין
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	

10.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 14	כן

11. מקומות חנייה לאופניים

11.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		**בניין A**	**בניין B**	**בניין C**
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	**מיקום החניות בבניין** (לתאר גישה לגרעין)	חדרי אופניים משותפים לבניין A ו-B בקומת גלריית מרתף ובקומה 1-. גישה, להשלים		חדר אופניים בקומה 1- גישה, להשלים
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	מעלית אופניים משותפת בחזית הצפונית של בניין B		מעלית אופניים בחזית הדרומית
חניות אופניים	**פיזור ומיקום ביחס לכניסות**	14 – בחצר הפנימית בין בניין A ל-C		

מחוץ לבניין - לאורחים	**לבניין**	16 - במעבר מרחוב רודנסקי

11.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 15	כן

12. טעינה חשמלית

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 16	כן

13. פריקה וטעינה

13.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

	תיאור
כמות מפרצי חניה מתוכננים	רצועת פריקה וטעינה הכוללת 2 חניות
מיקום (שם רחוב/ות)	לאורך רחוב 10 מול בניין C

13.2 חצר שירות בתת הקרקע

	תיאור
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	אין
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	מעלית פינוי האשפה הגושנית והמחזור מחברת את קומת הקרקע אל קומה 2-. האיסוף במשך השבוע מתקיים במעלית המשמשת כחדר אצירה ופונה אל מעבר המוליך אל שדירה 8
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	כן

13.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 17	כן

14. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

14.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	בניין B	בניין C
אישור CPM	**לחיבור למערכת** (כן/לא)	לא	לא	לא
	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	לא	לא	לא
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)		כן	כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	**מיקום ופתרון גישה**	אין		
מעלית לפסולת מחזור (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	**כמות ומיקום**	מעלית משותפת בצידו הצפוני של בניין A, עם מבואה הפונה לחצר הפנימית		מעלית ממוקמת בצד הדרומי של המבנה עם מבואה הפונה לחזית הדרומית
חדרי מחזור	**כמות ומיקום** (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	1 למסחר+1 למגורים +1 לתעסוקה במרתף בניין A		1 למסחר+1 למגורים במרתף
חדר אצירה מרכזי	**כמות ומיקום** (במרתף עליון בלבד)	בבניין C בקומת מרתף 2-, כחלק ממכלול מעלית האשפה הראשית שעולה לקומת הקרקע		
נקודת גישה לפינוי גזם	**כמות ומיקום** (עדיפות לחפיפה על רחבת כיבוי)	סמוך לחזית הדרומית של בניין C בסמוך לקו המגרש המערבי.		

הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 18	לא	
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר
	18.1ב	מעלית פינוי האשפה של המסחר מובילה לחדר אשפה בקומה 2-

15. כיבוי אש

15.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	בניין B	בניין C
רחבת היערכות	**כמות דרושה**	1	1	1
	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	ברחוב רודנסקי, חלקית על המדרכה ובנתיב הנסיעה	בחצר הפנימית, בין מבנים B ו-C עם גישה ממזרח מרחוב 10	
	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	לא	לא	לא
	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	אין ביטול נטיעות	אין ביטול נטיעות	אין ביטול נטיעות
ברזי סניקה	**מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת**	ישולבו במעטפת קומת הקרקע בנישה יעודית		

15.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 19	כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

2. תכנון בר קיימא

1.6 דוחות/ בדיקות מיוחדות

	נדרש (כן/לא)	**תיאור מילולי**
דוח הצללות	כן	אין חריגות במניפת הצל. גג המגדל עומד באופן מלא, שאר המבנים עומדים באופן חלקי בדרישות התקן בשל הצצלה עצמית מהמגדל.
דוח רוחות טורדניות	כן	אין חריגות
דוח סנוור, בוהק וחום	לא	

1.7 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

	בניין A	**בניין B**	**בניין C**
אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר	בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר

1.8 גג כחול / ירוק

	בניין A	**בניין B**	**בניין C**
שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)	605	416	404
שטח גג ירוק (במ"ר)			
שטח גג כחול (במ"ר)	**302.5**	208	202
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	**302.5**	208	202

1.9 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

ניקוז יחידות מיזוג האוויר של שיטחי המשרדים יבוצע ע"י צנרת משנית, המחוברת לצנרת ניקוז מי המזגנים הראשית שמחוברים למאגר איסוף מי המזגנים (מים נאספים) בנפח 8 מ"ק. מים נאספים במאגר משמשים לצרכי השקיה של שטחי גינון בקומת קרקע.

נפח נגר מנוהל באמצעות אמצעי ויסות ואיגום פיזי: 188

1.10 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נספרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

7. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

8. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
10. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
11. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
12. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
7. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
8. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
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.

אישורים וחותמות

עורך התכנית:
יוזם התכנית:
בעל הקרקע:
אדריכל נוף:
יועצים מקצועיים רלוונטיים:

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן:
5. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים ובין המגרשים 3202 ו 3209 וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20מ' עם מעקה גג בנוי) והנסיגה בבינוי דרומה לשצ"פ.
6. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות שטחים מחלחלים וחיבורים למגרשים סמוכים, גישת מגרש שכן לרכב אשפה וכיבוי.
7. תיאום דירות הדב"י עם היחידה האסטרטגית.

8. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
   ט. אגף התנועה
   י. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
   יא. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
   יב. אגף התברואה
   יג. אגף נכסי העירייה
   יד. אגרונום העירייה
   טו. אגף שפ"ע
   טז. חברת CPM ואלקטרה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

קיקה בראז"ז: מציגה את תכנית העיצוב ממצגת
חיים גורן: מה קיים בבניין הלבן הפינתי?
קיקה בראז"ז: מלון. ממשיכה בהצגת תכנית העיצוב ממצגת
רונית אשד לוי מנכ"ל אפריקה ישראל: תודה רבה על שיתוף פעולה יוצא דופן, מדובר בפרוייקט חברתי של דיור בר השגה.
זהר שמש: תיקון לפרוטוקול אבקש לעדכן תנאי לקליטה לבקשה להיתר מתנגשת עם מורשה להיתר ולכן אנחנו מבקשים למחוק אותו.
אודי כרמלי: תיקון, יש לאפשר אם הבקשה מוגשת במסלול הרגיל התנאי הוא רגיל בתיק מידע אם הבקשה תוגש כמורשה להיתר אישור אדריכל העיר יעשה במסגרת תיק מיידע מפורט למורשה להיתר.
המטרה לאפשר לאדריכלים ללכת למסלול מורשה להיתר.
זהר שמש: הערה בנוגע לתיאום עם אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה במידה ויוגש היתר בנייה במסלול של מורשה להיתר התאום ייעשה כחלק מתיק מידע מורחב.
אלחנן זבולון: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.
תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר. ככל ויבוקש רישוי במסלול מורשה להיתר תיאום עם אדריכל העיר יעשה כחלק מתיק מידע מורחב למורשה להיתר

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

חלק א - פרטים כלליים

5.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח **פאלאס שדה דב** (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע שדה דב

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

5.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

5.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב־יפו

רובע: מרכז

שם השכונה שדה דב מרכז

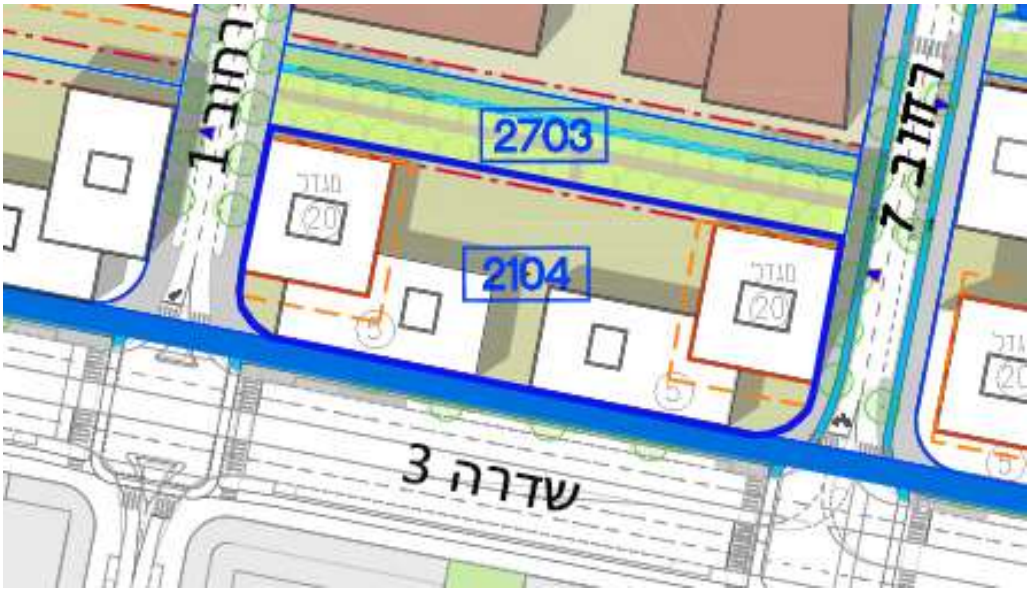
תיאור מקום: גבול בצפון: [שצ"פ מגרש 2703] ;

בדרום: לביטוב זהרה [שדרה 3];

במזרח: רח' בתיה (לישנסקי) 2 תל אביב [רחוב 7]; במערב: [רחוב 1].

רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלק מחלקה 204

שטח התוכנית: 4,459 מ"ר



תשריט מגרש 2104 :

5.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

5) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – [24 עמודים]
6) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [תאריך 25.1.26, מהדורה 2, מס' עמודים בחוברת]

5.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: פאלאס שדה דב שותפות מוגבלת בע"מ

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

משרד	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
הרי ברנד אדריכלים	עורך ראשי	אלה ברנד-אדל	יגאל אלון 120 ת"א	03-6960601	eila@brandarchitects.co.il
אב אדריכלות נוף	יועץ נוף	בארי בן שלום	שער העמקים	077-4080414	beeri@bo-landscape.co.il
קראוס-חן	יועץ תנועה	ניצן בק	יגאל אלון 65 , בניין A ת"א	052-8193322	nitzanba@kcroads.co.il
צוק - הידרולוגיה וסביבה	הידרולוג	ארבל ברזניק		03-5739754 שלוחה 5	arbel@hydrology.co.il
אוסטרליץ אדריכלות	סביבה ובניה ירוקה	אילת לנל		050-7337507	ayelet@aus.co.il
ליבני אקוסטיקס	אקוסטיקה	שרון בן עמי		03-6346771	sharon@livni.co.il
אוסטרליץ אדריכלות	נספח אנרגיה	גית יקיר תמרי		054-8165513	hagit@aus.co.il
סלע נהרי מהנדסים	מחזור מים	שי נהרי	בעלי המלאכה 11 חיפה	04-8402073	Shai.N@selanahari.co.il

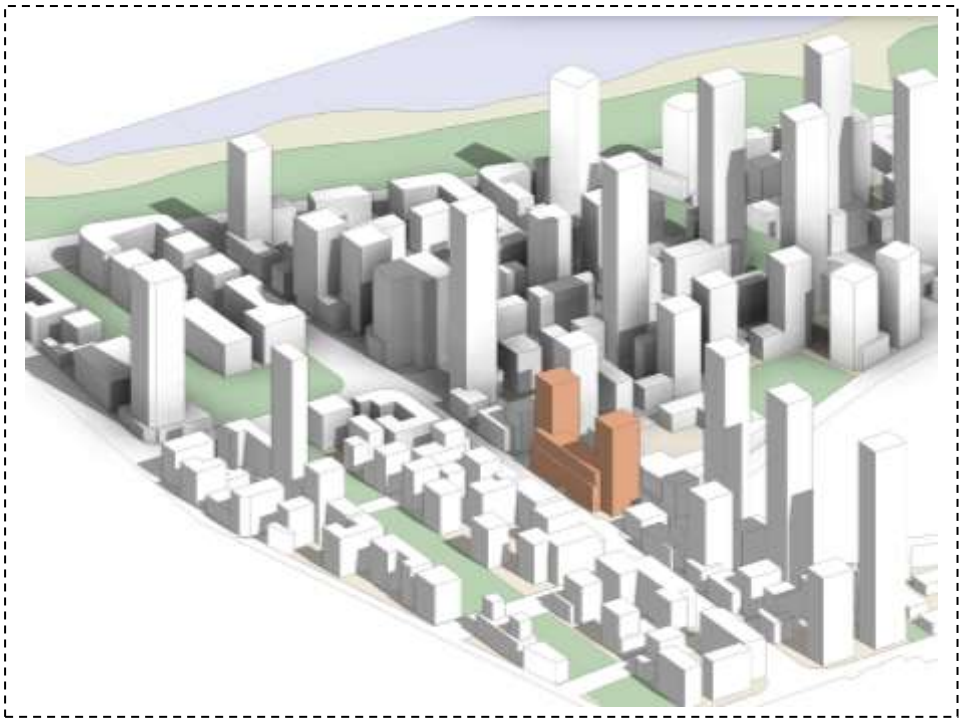
5.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי־התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- בכל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

5.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

הדמיה



חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

6.1 תיאור מצב השטח בפועל

בימים אלו מבצעים סביב השטח עבודות פיתוח ותשתית. במגרש 2104 אין בינוי קיים, אין עצים קיימים ואין תשתיות ומפגעים.

6.2 תיאור כללי

פאלאס שדה דב, דיור מוגן של קבוצת עזריאלי
מיקום: צפונית לשדרה 3, בין רחוב 1 ממערב ורחוב בתיה לישנסקי (רחוב 7 ממזרח).
מורפולוגיה: מבנה מרקמי של 6 קומות במקביל לשדרה 3, ומעליהם 3 קומות מרקמיות בנסיגה. שני מגדלים ממזרח וממערב בני 20 קומות כ"א.
שכנים: גובלים מצפון בשצ"פ (מגרש 2703) המקשר מזרח ומערב ובהמשכו מגרש למבנה ציבור (2609). מדרום שדרה 3 ובית חולים רעות. ממזרח וממערב בניה מרקמית ומגדלים עד 20 קומות וקומה טכנית נוספת.
שימושים לפי המפלסים:
P1 – P2 – שני מפלסי חניון עם חצר תפעולית ומקומות חניה לרכב פרטי כולל שטחים טכניים, משרדים ומכבסה ולרבות מערכות תומכות לבניינים.
L1 – קומה מסחרית צמודה לקולונדה המלווה את שדרה 3, כניסות לדיור המוגן מהרחובות הצדדיים, כניסה למחלקה הסיעודית מצפון וכניסה לחניון לרכב תפעולי ופרטי ממזרח. מעבר מקורה במרכז המגרש מחבר את השדרה עם הגינה הצפונית, המתמזגת עם השצ"פ הצפוני למגרש 2104.
L2 – קומת מדיקל של הדיור המוגן הכוללת מחלקה סיעודית 12 מיטות וכ18 יחידות דיור תומך.
L3 – L20 – מגורים של הדיור המוגן כ 320 יח"ד.
L8 – L10 – שטחים משותפים (מסעדה, אולם רב תכליתי, לובי, בריכה וספא, חדרי חוגים וכו'), לרבות יחידות דיור ממזרח ומערב לגרעיני המגדלים.

<u>אפיון מבנים</u>

מאפיין	בניין A	
ייעוד קרקע	דיור מיוחד	
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	בנייה מרקמית ושני מגדלים	
מספר קומות	20 + קומה טכנית	
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	77 מ' לרצפת הגג	
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	3,059 / 4,459 = 68%	
יחס תכסית / גובה	3,607 / 85 = 42.4	
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן. 2 מרתפים	
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	
קולונדה (כן/לא)	כן	
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	כן משדרה 3 לחצר הפונה לשצ"פ	
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	

6.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

בקומת קרקע (קומה 1): מסחר, לובי כניסה לדיור המוגן ולובי כניסה למחלקה הסיעודית, בית קפה, גינה שיתופית.
השטחים המשותפים (בקומות 8-10): אולם רב תכליתי, חדר אוכל, לובי דיירים, בית כנסת, בריכה, מלתחות, חדרי חוגים, מטבח מבשל, חדר כושר, הנהלה, בית קפה, ספריה, גינת גג וכדומה.
חללים טכניים קומתיים
בקומת המרתף: חצר משק, מחסנים , מכבסה ומשרדי תפעול, וחללים טכניים.

6.4 תמהיל יחידות דיור

פאלאס שדה דב - תמהיל יחידות דיור

		קטנות (50-70)	בינוניות (70-90)			גדולות (90-110)			
קומה	ייעוד	60	70	80	88	95	110	דיור תומך	סה"כ בקומה
1	מסחר משרדים ולובי								0
2	מרפאה, סיעוד ודיור תומך	3	1				1	18	5
3	מגורים מרקמי	6	5	10	1	1	4		27
4	מגורים מרקמי	6	5	10	1	1	4		27
5	מגורים מרקמי	6	5	10	1	1	4		27
6	מגורים מרקמי	6	5	10	1	1	4		27
7	מגורים מרקמי	6	16	1	1	1	2		27
8	אמנטיז ודיחת	2	2						4
9	אמנטיז ודיחת	5	5						10
10	אמנטיז ודיחת	3	3						6
11	מגורים מגדלונים	8	8						16
12	מגורים מגדלונים	8	8						16
13	מגורים מגדלונים	8	8						16
14	מגורים מגדלונים	8	8						16
15	מגורים מגדלונים	8	8						16
16	מגורים מגדלונים	8	8						16
17	מגורים מגדלונים	8	8						16
18	מגורים מגדלונים	8	8						16
19	מגורים מגדלונים	8	8						16
20	מגורים מגדלונים	8	8						16
	סה"כ	**123**	**127**	**41**	**5**	**5**	**19**	**18**	**320**
		קטנות	בינוניות			גדולות			
	אחוז יח"ד	**38%**	**54%**			**8%**			
	מספר יח"ד	**123**	**173**			**24**			**320**

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

18. העמדה ובינוי

18.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	עד 9 קומות - קיר משותף בבינוי מרקמי מעל 9 קומות - 56 מטר בין מגדלונים
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	עד 9 קומות - קיר משותף בבינוי מרקמי מעל 9 קומות - שני מגדלים עד 20 קומות.
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	24 מטר למגדל שכן ממזרח
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	לא. המגדלונים בגבולות שטח החיפוש המסומן בתשריט. בליטה לכיוון פנים המגרש, לגינת הגג בקומה 10 בלבד, עבור הבריכה ובית הקפה.
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%)	87.80 / 112.00 = 78.4 %

18.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	קומה L1 :מרחוב בתיה לישנסקי (רחוב 7), בחלק הצפון מזרחי של המגרש.
מיקום חניות לאופנועים	12 מקומות לאופנועים בקומת מרתף 2-
מספר קומות חניון	2
תכסית קומות חניון (מקס')	(3,510/4,459) * 100 = 78.71%

18.3 מפלסים וגובה קומות

	מאפיין	בניין A ...
מפלסים (גובה אבסולוטי)	**מרתף 2-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	המגרש גובל רק בבבישים ושצ"פ. אין אופציה למעבר תת קרקעי של רכב בין מגרשים.
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	כ 5.40 + המגרש גובל רק בבבישים ושצ"פ. אין אופציה למעבר תת קרקעי של רכב בין מגרשים.
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	כ 10.95 + כניסה ראשית לדיור המוגן
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	מסחר מותאם לגובה הרחוב +11.40
גובה קומות	**מרתף 2-** (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	כ 3 מטר גובה
	מרתף 1-	כ 5.40 מ'.

	(יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	המרתף גבוה כדי לאפשר חצר משק בחניון
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ')	4.5 מטר גובה עד כ 5.5 מ' גובה בשל שיפועים במדרכה.
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	כ 6 מ' כניסה לדיור המוגן וכניסה לסיעודי
	מסחר ו/או תעסוקה / מדיקל (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	כ 5.40 מ'
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')	3.40 מ' למעט בקומות 8,9,10 של השטחים המשותפים.
	קומות טכניות	בגג עליון של המגדלים קומת גג עם גנרטור בגובה כ-4.5 מ' ומעליה קומה טכנית בגובה כ-4.5 מ

18.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 1		לא
	תת-סעיף	הסבר
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	1.7	המעבר המקורה בזיקת הנאה בגובה 2 קומות לפחות, כמעט בכל המעבר המקורה, למעט גשרון בקומה 2 לחיבור קומת המדיקל.
		מאושר שקומת מדיקל (קומה 2) וקומות השטחים המשותפים (קומות 8,9,10) גבוהות יותר מ-4 מ'

19. חזית מסחרית / פעילה

19.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מינ')
רחוב לביטוב זהרה שדרה 3	כן	חזית בנויה 75 מ' = 100%. מסחר: חזית באורך 62 מ' = 82%.
רחוב בתיה לישנסקי – רחוב 7	כן	חזית בנויה 22 מ' = 100%. מסחר: חזית באורך 14 מ' = 64%. לובי דיירי דיור המוגן , וחזית ללא שהייה בשל חדר חח"י.
רחוב רחוב 1	כן	חזית בנויה 32.80 מ' = 100%. מסחר: חזית באורך 7 מ' = 21%. לובי ראשי של הדיור המוגן , ולובי של הסיעודי.

2.6 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 30% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.7 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיפים 2 ו-3	לא	
	תת-סעיף	הסבר
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	2.2	אורך חזית הכניסה למבנים עולה על 5 מ' משום שמשמש לובי ראשי לדיור המוגן ומקום המתנה לנקודת העלאה והורדת נוסעים מבוגרים וסיעודיים.

20. מעטפת הבניין

15.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

- עיצוב המעטפת כולל טיפול אדריכלי שונה ביחס למפנה של חזיתות הבניין.
החזית הדרומית המקבלת תאורת שמש כוללת תאים פוטוולטאיים המשמשים להצללה וליצירת אנרגיה.
- החזיתות של המבנה המרקמי מאופיינות בהדגשת האופקיות בעוד המגדלונים מתאפיינים בהדגשת עיצוב אנכי.
- חומרי הגמר תואמים את ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות ואת מדיניות העיצוב, חיפוי בהיר עם דגשים.

חומרי גמר עיקריים לחיפוי מעטפת הבניין יהיו כמפורט להלן או שילוב שלהם :

1. טיח בגוון בהיר בסוגי גימור שונים, לרבות שיטות יישום היסטוריות.
2. בטון חשוף.

3. לבני סיליקט בגוון בהיר.4. אבן טבעית נסורה בגוון בהיר, וכן באריחים ובחיפויים, בתלייה יבשה ויהיו בגוון בהיר.
5. עץ באישור FSC, כפוף להתחייבות להצגת אישורים לפני תחילת ביצוע.

חומר הגמר העיקרי **במגדל** יהיה חומר קשיח (דוגמאת פייבר צמנט או אלוקובונד ו/או אחר).
חומר הגמר **בבינוי המרקמי** יהיה טיח אקרילי או חומר קשיח אחר בגוון בהיר.

מאפיין	בניין A	
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	משולב	
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	חיפוי קשיח חיצוני מתועש בגוון בהיר עם רפלקטיביות נמוכה.	
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	חומר קשיח בגוון בהיר.	
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	חלל טכני בקומת גלריה הפונה לחלק המזרחי של הגינה הצפונית , מחיפוי דוגמת משרביה.	
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	תאי PV על גבי החזית הדרומית בבינוי המרקמי ובמגדלים.	
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	כן. תאורה להדגשת אלמנטים אדריכליים ללא תאורת הצפה.	
שילוט (לא/כן+תיאור)	כן. שילוט של המסחר ושל הדיור מוגן לפי ההוראות בסעיף 3.2. בהתאם להנחיות אגף השילוט לא יותר שילוט קבלני.	

15.2 צהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 4	כן

21. גגות

16.1 שטח ותפקוד גג עליון

	שירות/טכני (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	אחר (מ"ר/%)	סה"כ [מ"ר/ 100%]
בניין A	גגות עליונים של המגדלים כ 1,000 מ"ר עבור שני המגדלים	**גג קומה 10** מרקמית, גג פעיל לפעילות דיירים משותפת כ 800 מ"ר. מרפסת הגג תוכננה לשני הבניינים יחד. השטחים הירוקים בה הם כ 200מ"ר. **גג קומה 8** מרקמית, גג פעיל לפעילות משותפת לדיירים בשטח של כ 235 מ"ר עם שטחים ירוקים כ 105 מ"ר. סה"כ **כ 305 מ"ר שטח ירוק מוצע.**	כ 25% מתכסית הגג מתוכנן **כגג כחול** מרפסות דיירים פרטיות. בריכה מקורה.	100%
בניין B				

16.2 **כ- 30 % מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן** כגג ירוק, **כהגדרתם בתא/9144.**

כ 25% מתכסית הגג מתוכנן **כגג כחול**

16.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 5	כן

22. מרפסות ומצללות

17.1 מתקנים טכניים במרפסות

ל.ר.

17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

בגג המגדלים מתוכננת פרגולה שתהווה חזית חמישית ומאוררת לטובת המערכות.

17.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן	

23. מסתור דירתי

18.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 8	כן	
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר

24.א.

כות סביבה

מאפיין	בניין מרקמי ושני מגדלונים	
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	כן, לגג עליון בשני המגדלונים **(ארובה 2 מ' מעל הגג)**	
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	**מעל 5 מ' מפתח מנדוף לחלונות שימושים רגישים**	
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	מעבים עצמאיים למסחר (בגלריה טכנית , צ'ילרים מרוכזים לשימושים המשותפים ומחלקות סיעודיות), VRF לדירות הדיור המוגן	
הנחיות אקוסטיות	רפפות אוורור מושתקות למסתור מעבי יח"ד מרקמיות בגלריה טכנית (עבור יח"ד מרקמיות בשני המבנים),	

	קיר הגנה אקוסטית בגובה 8 מ' אשר יידופן בחלקו הפנימי באמצעות חומרי בליעה סביב גג מערכות (מגדלונים), מערכות מיזוג VRF מושתקות על גבי הגג העליון (עבור יח"ד במגדלונים), 3 צ'ילרים מאופיינים כשקטים, (במגדלון מערבי) חדר משאבות בחלל אטום, עם דלת אקוסטית וחלל החדר יטופל אקוסטית, מנדפים עם השתקה אקוסטית	
אחר...		

25. בריכות שחיה

25.1 מיקום מותר לפי משתמשים

	בניין A	
בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	בריכה מקורה מתוכננת בקומה 10 במגדל המזרחי עם יציאה לגג פעיל בקומה 10 .	

25.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 9		כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר

26. הצהרת התאמה להוראות סעיף 10 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 10	כן

שטחים ציבוריים בנויים – לא קיים במגרש

חלק ד – פיתוח סביבתי

3. חצרות פנימיות

15.3 תיאור כללי

- תכנון מרחבים פתוחים נגישים, בטוחים ונוחים לשימוש יומיומי של הדיירים.
- שילוב אזור בית קפה עם רחבה צמודה כמרכז חברתי פעיל.

- גינון היקפי ליצירת פרטיות והפרדה רכה מהמרחב הציבורי.
- נטיעת עצי צל בוגרים להצללה.
- הקפדה על רצף נגישות מלא וללא מכשולים.
- בקומות העליונות מתוכנן גג ירוק כמרחב שימושי לדיירים, עם אזורי גינון וישיבה, נטיעות עצים ומתקני כושר לרווחת הדיירים.

15.4 תכסיות

	שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)
שטח המגרש	100% = 4,459 מ"ר
תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)	3,510 / 4,459 = 78.7%
תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%) (מגרש פחות חצר לא מקורה)	3,607 / 4,459 = 81.1%
שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) **ומכל חיפוי אטום** (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	שטח פנוי מבניה 949 מ"ר = 21.3% • כולל אזור קירוי צפוני (97 מ"ר)
שטחים בזיקת הנאה	
שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = קולונדה (בתחזוקה עירונית)	כ575 מ"ר קולונדה.
שטח בזיקת הנאה למעבר מקורה + שטחי חצר (בתחזוקה פרטית)	כ1,055 מ"ר מעבר מקורה וחצר צפונית

15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

	שטח (מ"ר)
שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)	670 מ"ר
קירוי מצללות	אין
שטח למתקני חנייה לאופניים	כל חניות האופניים מתוכננות

(כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	בתוך המבנה, בחדרים ייעודיים, ללא חניות אופניים בשטחי הפיתוח.
בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)	אין

15.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 11	כן

16. נטיעות ושטחי גינון

16.1 נטיעות

	כמות + חלק יחסי ב-%
סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	(100% =30)
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	25
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')	5 (בקומת הגג)
עצים מסומנים לשימור	אין
עצים מסומנים להעתקה	אין
עצים מסומנים לכריתה	אין

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 13	כן

17. מתקני תשתית ומערכות טכניות

17.1 מיקום בפיתוח שטח

	מיקום
אוורור חדרי שנאים	חדרי חח"י לפי הנחיות חברת חשמל. חדרי שנאים פרטיים ממוזגים ושחרור עשן חרום לפי הוראות.
גמלי מים	משולב בנישה בדופן המבנה – בפינה צפון

	מערבית
פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה)	כניסה מחצר פנימית בחלק מרכזי, פליטה לגג.
ארונות תשתית	ארונות תשתית הוט ובזק נכנסים לחניון בתת"ק קרקע. אין ארונות בקומת הקרקע.
מזגנים	מעבי VRF של דירות המגדלים על גג כל מגדל. מקררי מים לשטחים הציבוריים ולמסחר ממוקמים על הגג. מעבי VRF לדירות שקומות המרקמיות ממוקמים בגלרית המעבים בקומה 1.
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 14	כן

18. מקומות חנייה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		**בניין A**	
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	**מיקום החניות בבניין** (לתאר גישה לגרעין)	יימוקמו בחדרים בבניין בקומת הכניסה. חדר אחד הצמוד לכניסה לסיעודי באגף הצפון מערבי, וחדר נוסף באגף הצפון מזרחי. לפי דרישות בר קיימא – 61 מקומות חניה לאופניים,	
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	לא	
לשטחים ציבוריים בנויים	**מיקום החניות בבניין** (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	ל.ר.	
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	**פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין** **כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח** (כ10% מסכ' החניות הנדרשות)	חניות האופניים ימוקמו בקומת הכניסה בתוך המבנה.	

18.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 15	כן	
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 16	כן

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

	תיאור
כמות מפרצי חניה מתוכננים	מפרץ להעלאה והורדת נוסעים
מיקום (שם רחוב/ות)	רחוב 1 במערב

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

	תיאור
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	כן
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	חניון תת קרקעי עליון
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	כן

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 17	כן

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	
אישור CPM	**לחיבור למערכת** (כן/לא)	נמסרו לCPM נקודות בקשה לחיבור למערכת הפנואומטית. הנושא בתיאום.	
	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	אישור אגף תברואה. בוצע תיאום . יש אישור.	
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)		דיור מוגן בלבד	
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	**מיקום ופתרון גישה**	מתואם מול מחלקת תברואה.	
מעלית לפסולת מחזור	**כמות ומיקום**	מסחר- 2 מעליות	

(מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)		אשפה למחזור, אחת ממזרח והשניה ממערב המגיעה לחצר המשק. הפסולת מגיעה ראשית לחדר מחזור ביניים ע"י המסחר ומנהלי הבית מעבירים את הפסולת לדחסנית אשפה רטובה ולדחסנית קרטונים.	
חדרי מחזור	**כמות ומיקום** (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	תת הקרקע - חדר מחזור מגורים 1 בכל צד חדר מחזור מסחר 1 בכל צד דחסנית לפסולת אורגנית דחסנית לקרטונים מכולה לפסולת בניין	
חדר אצירה מרכזי	**כמות ומיקום** (במרתף עליון בלבד)	אין דרישה- יש משאית פינוי בתת הקרקע	
מעלית פינוי פסולת מחזור	**גודל מעלית ומיקום** (בחפיפה לרחבת כיבוי)	אין דרישה- יש משאית פינוי בתת הקרקע	
נקודת גישה לפינוי גזם	**כמות ומיקום** (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	אין דרישה	

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 18	כן

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	
רחבת היערכות	**כמות דרושה**	2	
	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	בשדרה 3 בחלקו על נתיב האופניים והמדרכה ומעבר החציה. רחבה אחת נמצאת בחלק הצפון מערבי של הצומת (צומת רחוב בתיה לישנסקי ושדרה 3) ורחבה שניה בפינה הצפון מזרחית של הצומת (רחוב מס' 1 ושדרה 3).	
	חניות ציבוריות שבוטלו	לא	

	(לא/ כן+כמות)		
	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	לא	
ברזי סניקה	**מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת**	מיקום ברזי סניקה לפי תכנית בטיחות – קרוב לרחבת כיבוי בפיתוח	

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 19	כן	
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר

חלק ה –

תכנון בר קיימא

3. תכנון בר קיימא

1.11 דוחות/ בדיקות מיוחדות

	נדרש	**תיאור מילולי**
דוח הצללות	כן	גג הפרויקט עומדים בקריטריונים לחשיפת שמש על המבנה, הפרויקט עומד בדרישה לחשיפת גגות בסביבתו, חזיתות המבנה עומדות בקריטריון, נמצאה חריגה בקריטריון לחזיתות מבנים סמוכים - מגרש 2609, מגרש לצרכי ציבור, שטחים פתוחים בסביבת התכנית - בשצ"פ הצמוד לתכנית מצפון פחות מ- 30% מהשטח חשוף לשמש בהתאם להנחיות (8.2%), שאר השטחים הפתוחים עומדים בדרישה.
דוח רוחות טורדניות	כן	לא נמצאו חריגות מקריטריוני בטיחות, בפינות הבינוי עלולות להתפתח רוחות בעוצמה של מעל 9 מטר לשניה אשר אינן נוחות לישיבה ממושכת, אולם הן מתאימות לאזורים הרלוונטים שבהם מתוכננים שימושים של שהיה קצרה ו/או הליכה.
דוח סנוור, בוהק וחום	לא	לא נדרש, פחות מ-40% חזית מזוגגת

1.12 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

	בניין A	
אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	פנאלים סולאריים על החזית הדרומית ומעט על חזיתות מזרח ומערב, 242 (Kwp) בשטח של כ 1,050 מ"ר	
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)		

	פנאלים סולאריים על גגות המגדלונים כ 150 (Kwp) בשטח של כ 650 מ"ר . הפנלים ייאפשרו כ 702,700 קוט"ש לשנה.	

1.13 גג כחול / ירוק

	בניין A	
שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)	כ 1,200 מ"ר	
שטח גג ירוק (במ"ר)	307 מ"ר בקומה 8 וקומה 10 יחד.	
שטח גג כחול (במ"ר)	כ-300 מ"ר	
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	יחד כ 607 מ"ר	

1.14 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

מאגר מי עיבוי ימוקם במרתף.

שימוש חוזר במי מזגנים יהיה לטובת האסלות באיזורים הציבוריים

1.15 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז ניפרדת למים אפורים. המים יאספו במאגר מי עיבוי מזגנים.

תנאים להיתר בניה

13. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
14. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
15. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
13. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
14. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון :

אלה ברנד : מציגה את תכנית העיצוב ממצגת
זהר שמש : הערה בנוגע לתיאום עם אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה במידה ויוגש היתר בנייה במסלול של מורשה להיתר התאום ייעשה כחלק מתיק מידע מורחב.
אודי כרמלי : מדובר בפרוייקט שעומד ב-104 אחוז מהדרישות הסביבתיות.
אלחנן זבולון : מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר. ככל ויבוקש רישוי במסלול מורשה להיתר תיאום עם אדריכל העיר יעשה כחלק מתיק מידע מורחב למורשה להיתר

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום: שכונת עתידים, פינת הרחובות ראול ולנברג ממערב והנחושת מצפון.
מדרום לתוכנית מבנה "ראול 16" וממזרח שצ"פ המשמש כיום כחניון ועתיד להיות פארק ליניארי עם חניון תת"ק.

כתובת:
ראול ולנברג 18.

גושים וחלקות בתכנית:

מס' החלטה	התוכן

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6638	מוסדר	כל הגוש	651	

שטח התכנית : 6.255 דונם

מתכננים:
אדריכל תכנית : יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף : צורנמל טורנר
מתכנן תנועה : ד.ג.ש הנדסת תנועה וכבישים בע"מ
יועץ סביבתי : WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ

יזם: קבוצת מנרב בע"מ

בעלות: סמלת – סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ.

מצב השטח בפועל:
ארבעה מבנים בני 7-4 קומות מעל קומת קרקע ביעוד תעסוקה ומסחר מאוכלסים ופעילים.

מצב תכנוני קיים :
תא/ 3561 אזור התעסוקה רמת החייל – התכנית הראשית (אושרה למתן תוקף בשנת 2017).
התב"ע קודמה ביוזמה עירונית לשדרוג אזור התעסוקה רמת החיל , כאזור תעסוקה עירוני מעבר לירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

התכנית הראשית קובעת:
שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, בהתאם לתכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו העתידי כאזור בר קיימא על ידי : 1. תוספת שימושים ופעילויות כולל שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, תרבות וקהילה. 2. תוספת זכויות בנייה בתנאי מימוש עקרונות בינוי ואדריכלות. 3. תכנון המתייחס לשימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. שדרוג המרחב הציבורי והפרטי במפלס קומת הקרקע. 5. שיפור הקשר לפארק ירקון מזרח, לבאי אזור התעסוקה ולשכונות המגורים הסמוכות. 6. מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
התב"ע קבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מטרות התכנון המוצע:

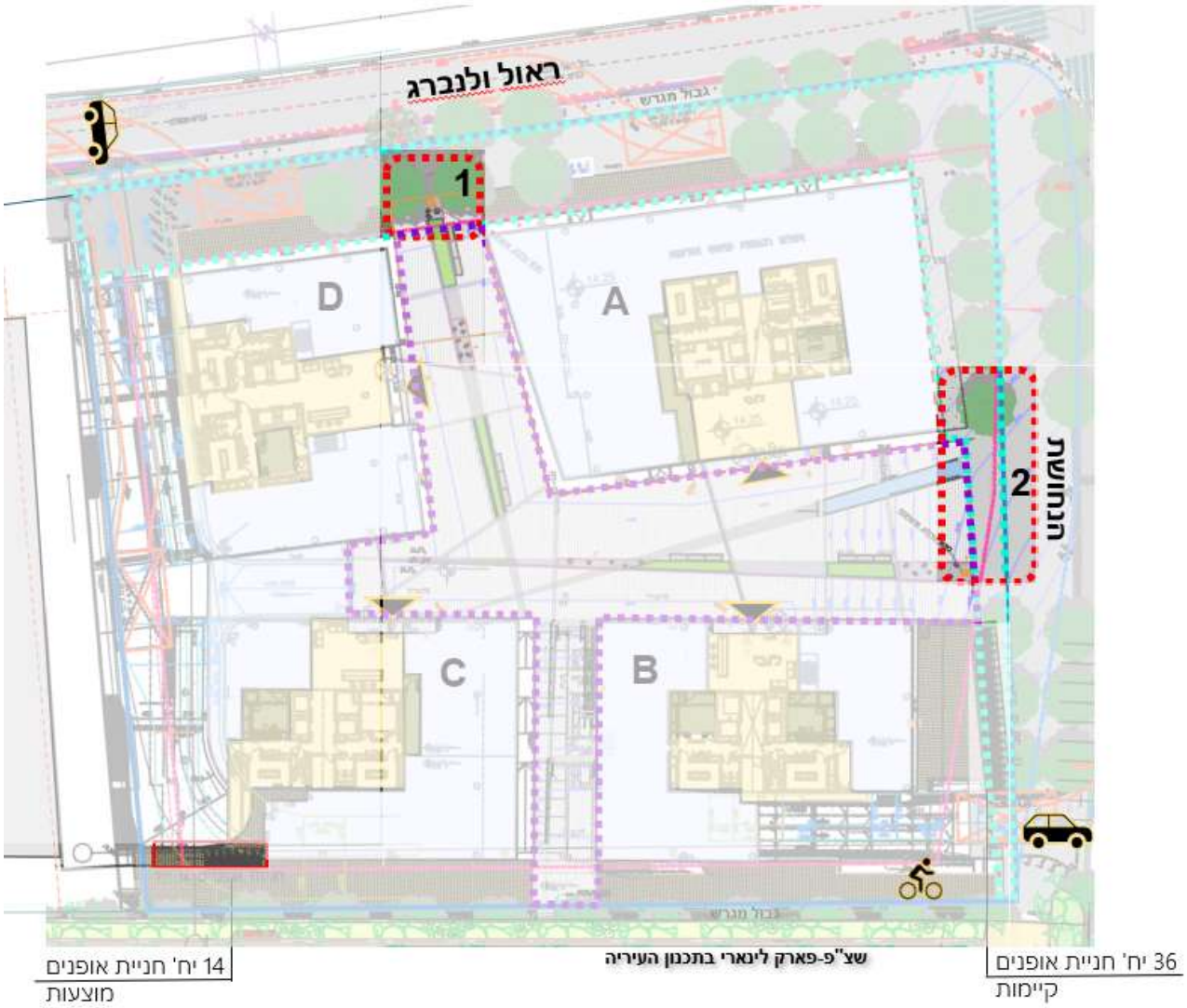
1. שימושים:

1.1 מימוש זכויות הבניה לתעסוקה.

1.1.1 במסגרת הבקשה להיתר תיערך בדיקה במחלקת הרישוי לגבי תוספת שטחי הבניה שימומשו מתוקף תכנית 3561 ובהטמעת הזכויות המבוקשות לשלבי המימוש המעודכנת לפי אישור השלביות הרשומה מוועד המשנה א בתאריך 23.06.2025.

1.2 שדרוג המרחב הציבורי

מס' החלטה	התוכן



מצב מוצע - תכנית קומת קרקע

התכנון מציג חלופה תכנונית לתוספת 15 קומות ביעוד תעסוקה מעל מבנה A קיים מאוכלס בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

מס' החלטה	התוכן

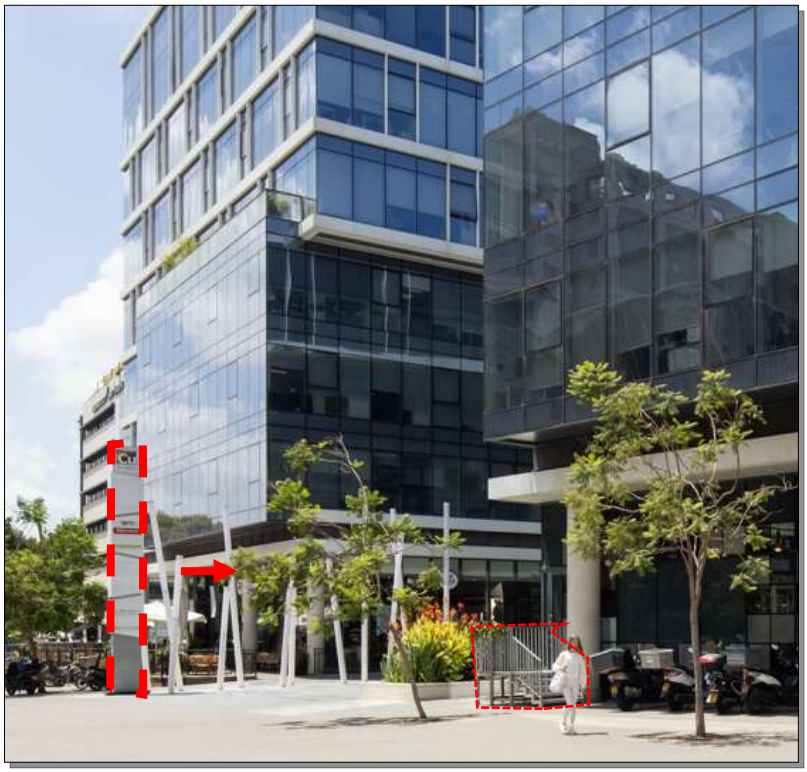
העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 **אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי – הבינוי כולל:**

הפרוייקט הקיים מורכב מ-4 מבנים D,C,B,A. מבנים D,C,B בבנייה מרקמית בגובה 8 קומות ומבנה A בן 5 קומות שעליו מוצע להוסיף 15 קומות נוספות בבניה קלה ולנצל את זכויות הבניה. בהיקף התכנית מוצע שיפור המרחב הציבורי ע"י פרוק והחלפת ריצופים במרחב העירוני לפרטי ריצוף עירוני עד קו הבניין לאורך רחוב ראול וולנברג והנחושת עד קו ההושבה. פירוק והעתקת טוטם שילוט ברחוב הנחושת וברחוב ראול ולנברג והעתקתם לשטח הפרטי. ביטול עמודי תאורה הפולשים למרחב הציבורי , פירוק מדרגת ברזל קלה ברחוב הנחושת ופרוק עמודי תאורה דקורטיביים במרחב ציבורי.



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

מבנה תעסוקה (מבנה A) בגובה של 19 קומות מעל קומת הכניסה וקומת גג טכני.
גובה יחסי 84.4 מ' , לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.

3 מבנים מרקמיים (מבנים D,C,B) בגובה של 7 קומות מעל קומת הכניסה + קומת גג, לא כולל קומה טכנית.
גובה יחסי 35 מ', לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.

גובה קומה טיפוסית תעסוקה בתוספת בניה יהיה עד - 3.80 מ'
גובה קומת קרקע קיימת ללא שינוי - לא יעלה על 6.0 מ'
גובה קומות המרתף –ללא שינוי יהיו בהתאם לתכנית הראשית ותכנית ע1'.
4 קומות מרתף בגבולות המגרש המשמשות לחניה, מחסנים, ומתקנים טכניים.

מס' החלטה	התוכן

ג. **קווי בניין**
קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח קווי בניין.
קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש.
קו בנין ברחוב ראול ולנברג 10 מ' .
קו בנין ברח' הנחושת 0 מ' .
קו בנין למזרח 5 מ'.
קו בנין לדרום 5 מ' .

ו. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

לא רלווטי

ד. **שטחים ציבוריים**

לא רלוונטי

ה. שלביות הביצוע

בינוי על גבי מבנה A תוספת של 15 קומות יבוצעו בהינף אחד ובסיום עבודות בניה ישודרג המרחב הציבורי.

2.2 **<u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>**

א. **חומרים** – המבנים בעלי מעטפת זכוכית, סנפירי אלומיניום , משולבים אלמנטי הצללה מאלומיניום אופקיים ברובן בגוון בהיר. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW-E בעלת מקדם מעבר אור גדול מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית) באזורים השקופים ואטומה בחלקים אחרים תהיה זהה לקיים בגוון ובנתונים.

ב. **מרפסות** :

ללא מרפסות.
מרפסת גג לא מקורה בקומה 19 לרווחת משתמשי הבניין.
מעקה הגג העליון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית להסתיר את מערכות הגג וגרעין המגדל.

ג. **קומה טיפוסית:**
2 סוגים של קומות טיפוסיות , מקומה 5 עד קומה 9 ומקומה 9 עד קומה 19

ד. **מסתורי כביסה** :
לא רלוונטי

ה. **הצללות וסגירות חורף** –
ללא שינוי

ו. **שילוט**
שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. **חזית חמישית**

~~1.~~ קומת גג טכני. ממוקם בקומה –20 ללא נסיגה מקונטור קומת משרדים טיפוסית. תכסית הקומה הינו 1477 מ"ר וכולל חדרי לוחות חשמל ,חדרי שנאים ,חדר טראפו פרטי , מאגר מי צריכה ,מאגר כיבוי אש , חדר משאבות , מעלית אלונקה , חדרי מכונות מעלית,מפוחי שחרור עשן , מפוחי אוורור

מס' החלטה	התוכן

שירותים ומטבחים , מערכות PV ליצור אנרגיה מתחדשת לפי דרישות בניה ירוקה כל גג גרעין קומה 20 ממוקמות מערכות טכניות נוספות לרבות יחידות סינון מינדפים ומפוחי שחרור עשן חניונים. .

2. גג עליון משותף אשר ישמש למיקום מערכות טכניות כולל פתרון אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ,בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליו

3. יתוכנן גג מגונן "ירוק" או מעכב נגר "כחול" בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגג העליון כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, קולטי שמש, מערכות אוורור וכו' עפ"י מדיניות בניה ירוקה 9144 התקפה לפרויקט זה. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעבי נגר.

ח. **תאורה אדריכלית -**
ביטול עמודי תאורה במרחב הציבורי. לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.

2.3 **<u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>**

א. **כניסות המבנים**

למבני המשרדים מתוכננות מבואות נפרדות לכל מבנה, הכניסה הראשית למבנים D,C,B,A תהיינה מהרחובות הפנימים. כמו כן תתאפשר יציאה נוספת (מישנית) לשטחים הפתוחים. בנוסף יהיו כניסות ליחידות המסחריות ממפלס המדרכה ו/או הרחבה הפנימית.

מפלסי 0.00 של הבניינים קיימים וללא שינוי.

ב. **קומת הקרקע**
בקומת הקרקע קיימות יחידות מסחריות, לובאי משרדים, חדרי אחסנה ומתקנים טכניים ללא שינוי.

2.4 **<u>נגישות</u>**

תכנון הבינוי והפיתוח מתיחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

מס' החלטה	התוכן

2.5 **<u>תנועה וחניה:</u>**

2.5.1 לא תהיה תוספת מקומות חניה לרכב פרטי מעבר למצב הקיים.

2.5.2 כל מקומות החניה לרכב פרטי ותפעולי ימוקמו בתת הקרקע במרתפים בגבולות המגרש.

2.5.3 תקן החניה לרכב פרטי, תפעולי וקטנועים לפי התקן התקף, יהווה תקן מירבי.

2.5.4 למגרש קיימות 2 רמפות במצב הקיים. הכניסה לרכב פרטי ותפעולי בדופן המערבית של המגרש מרחוב ראול ולנברג. כניסה נוספת לרכבים פרטיים בלבד מרחוב הנחושת.

2.5.5 תקן חניה ותכנון עמדות אופניים בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית קיימות במגרש 152 חניות

יתווספו 14 חניות אופניים בפיתוח

ובנוסף 5 חניות במרתף 1-. גישה לחניות תעשה דרך מעליות בגרעין מבנים D,C,B,A גודל המעליות לא יפחת מ145/210.

2.6 **<u>מערכות</u>**

א. **מתקנים טכניים והנדסיים**
חשמל - במרתפי הפרוייקט קיימים חדרי חשמל וחדרים טכנים המשרתים את המבנים הקיימים ללא שינוי. עבור תוספת הבניה המבוקשת יותקנו חדרי חשמל נוספים בפינה דרום מזרחית של גג המקושרים לגרעין המבנה וכוללים שני חדרי שנאים , חדר טראפו, חדר לוחות חשמל וחדר לוחות חשמל חירום על גג המבנה.

חדרי גנרטור קיימים בסמוך לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איוורור מקסימאלי . הגנרטורים הקיימים ישרתו גם את תוספת הבניה המתוכננת.

מערכות מיזוג אויר - מערכת מיזוג אויר מבוססת על יחידות צ'ילרים מקוררי אוויר אשר ימוקמו בדופן מערבית של גג עליון של המבנה ויוסתרו ע"י מערכת קירות המסך של המבנה .

ב. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – החניונים מאווררים מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים לגג המבנה. השטחים המסחריים ממוזגים בהזנה ממערכת מבנה מרכזית . למסעדות בהן יש מטבח בישול

קיימים מתקני סינון שיפורקו מגג A הקיים לאחר השלמת שלד המבנה ויותקנו מחדש על הגג העליון בקומה 19 מעל גרעין הבניין (יחידה למסעדה) כפי שמופיע בנספח.
יישמר מרחק מינימלי של 5 מ' מנקודת פליטת איוורור חניונים לפתחי המבנה/ כניסת אויר צח/ אזורי שהייה.

ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**- מערך של פינוי הפסולת ומרכיבי המיחזור מבוסס על שימוש בדחסנים קיימים. אין צורך בתוספת כלי אצירה.

ד. **תעפול ופינוי אשפה** : תפעול הבניין יעשה כולו בתת הקרקע – פינוי ואצירת אשפה, פריקה וטעינה של המסחר וכו'.

ה. **הנחיות אקוסטיות** – תוגש חוות דעת אקוסטית שתתייחס למערכות אלקטומכניות- סקירת מיקום מקור הרעש, הגדרת מפלס הקול בפתח האיוורור/ מרחק 1 מ' ממקור הרעש/ קצה הגג (תלוי מערכת) הנדרש על

מס' החלטה	התוכן

מנת לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 פתרונות עקרוניים נדרשים לכל מקור רעש.
כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי וחוות דעת אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבניה ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ו. **בריכות שחיה** – לא רלוונטי

ז. **כיבוי אש** – מבנה קיים ללא שינוי בקומת הקרקע – סידורי כיבוי אש ללא שינוי ועל פי המאושר לפי היתר בניה קיים. בתוספת 15 קומות המבנה מעל הקיים יתווספו מערכות כיבוי אש לרבות מאגרי מי כיבוי בגגות וחדרי משאבות , מפוחי שחרור עשן ממשרדים מערכות גילוי וספרינקלרים מערכות חירום וכל הנדרש לפי חוק.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים – מדובר במבנה קיים ללא שינוי בקומת הקרקע. – פילרים קיימים ללא שינוי ועל פי המאושר לפי היתר בניה קיים.**כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).**

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

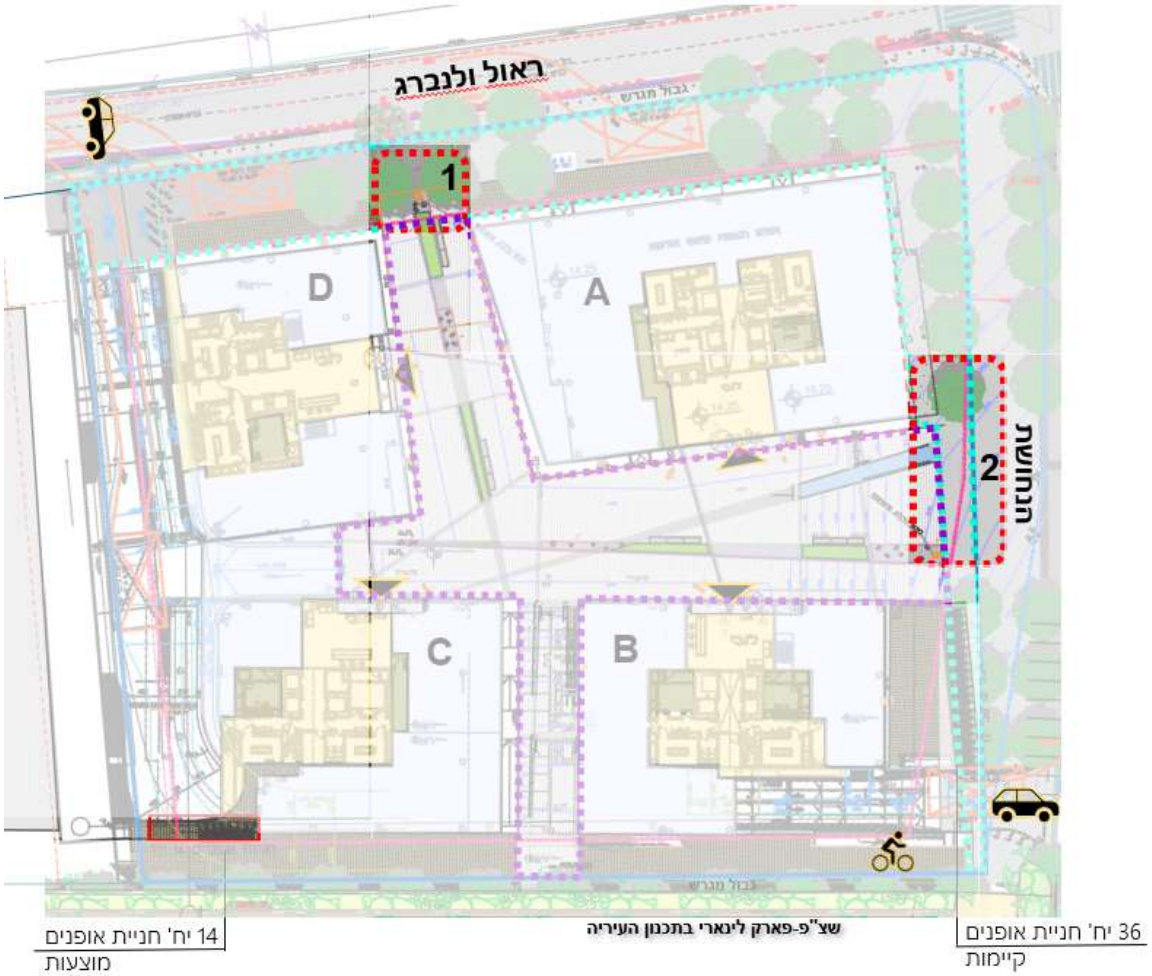
3.1 **<u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>**
כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב הינם ללא שינוי להיתר מאושר, שילוט המתחם (טוטם)ותאורה דקורטיבית החורגת מקו ההושבה יפורקו. הטוטם יושג לתחום השטח הפרטי ותבוצע השלמת ריצוף עירוני עד קו הבניין.
תבוצע תוספת חניות אופניים בתחום הפיתוח בפינה בדרום מערבית של המגרש, כפי שמוצג בנספח הנופי ובתיאום מול יועצי התנועה.

3.2 **<u>פיתוח השטח</u>**
כל השטח הפתוח בתחום התכנית יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
לאורך הרחובות הרחבת המדרכות וחזית מסחרית. בלב המגרש שטח פתוח הכולל אזורי שהיה ומעבר. מטרת השטח הפתוח להוות שטח פתוח לציבור לשימוש באי המשרדים ותושבי השכונה כולה. כמו כן מתאפשר חיבור למגרש השצ"פ במזרח הכולל מעבר מרוצף שטחי מסחר ואזורי שהיה.
הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים – כמפורט בסעיף בנייה ירוקה

המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על החיבור בין המדרכה העירונית לתחום זיקת ההנאה.
תאורה ופרטי הפיתוח: תתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

שטח פנוי מבנייה- מדובר בפרוייקט בנוי וקיים ללא שינוי בתכסית וללא שינוי בקומת קרקע.

מס' החלטה	התוכן



מצב מוצע - תכנית קומת קרקע

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה.

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג של 2 כוכבים ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

י. דו"ח רוחות

בוצע דוח רוחות, ישנה האצה בתחום של שביל הליכה אך בגבול הקריטריון- אין חריגה. אין להציב ספסלים או כל עזר לשהות ארוכה באזור זה.

יא. דו"ח הצללות והעמדת מבנים- בוצע דו"ח הצללות

גגות מבנים סמוכים: כל גגות המבנים הסמוכים המושפעים מאלומת הצל של הפרויקט המוצע זוכים לרמת החשיפה הנדרשת ומעבר לה למעט גג בכתובת ראול ולנברג 22- גג זה הינו גג של בניין משרדים מצפון לפרויקט.

מס' החלטה	התוכן

חזיתות מבנים סמוכים: מתוך 48 חזיתות המושפעות בתחום מניפת הצל, המבנה המוצע יוצר הצללה משמעותית על 4 חזיתות ב-3 מבנים סמוכים, אשר חורגת ב-20% לעומת המצב המוצע. כל החזיתות המושפעות מאלומת הצל של הפרויקט הינן חזיתות של מבני תעסוקה ומסחר ואינם מוגדרים כשימושים רגישים.

שטחים פתוחים: השטחים הפתוחים המושפעים זוכים לרמת חשיפה של 0.9 קוט"ש למ"ר ומעלה בלפחות 61% משטחם בעונת החורף. השטח הירוק הפתוח המפריד בין ראול ולנברג ורחוב הגולן נשאר חשוף ב-100%. באזור הבדיקה המזרחי (א. התעסוקה) יוצרים מבנים התעסוקה צל על השטחים הפתוחים והשפעת הפרויקט על שטחים אלו זניחה.

יב. יעילות אנרגטית

על הפרויקט לעמוד בשני כוכבים לבניה ירוקה ובדירוג B. תוספת למבנה הקיים תעמוד בתקן 1045 לבידוד תרמי.

יג. ניהול מי נגר

גג מבנה A הקיים בקומה 5 כולל מצע מעכב נגר. לאחר השלמת תוספת הבניה יבוצע גג זהה לקיים לרבות מצע מעכב נגר, כך שהמאזן ההידרולוגי של המתחם יישאר ללא שינוי.

יד. איוורור הדירות

לא רלוונטי

טו. ריצופים

תכנית הפיתוח ללא שינוי פרט לשיפור המרחב הציבורי בו יפורקו ריצופים הפולשים מהמרחב הפרטי למרחב ציבורי ויוחלפו בפרטי ריצוף זהים לקיים במדרכה העירונית לפי הנחיות אדריכל העיר.

טז. אנרגיה-

היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: 235,611 קוט"ש בשנה.

a. ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. מבנים הנדרשים לדו"ח ניהול אנרגיה בתכנית, מחויבים להתקין מערכות לייצור אנרגיה בהיקף שלא יפחת מהערך הניתן במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

b. חימום מים סניטריים: על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ 3.25 COP. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.

c. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.

יז. עמדת טעינת כלי רכב חשמליים-

מס' החלטה	התוכן

תבוצע הכנה למערכת טעינת כלי רכב חשמלים בקומות המרתף, הכוללת מערכת תעלות חשמל תקרתיות בסמוך לכל תא חניה.

יח. סקר עצים :
לא רלוונטי. אין שינוי במיקום העצים הקיימים.

יט. דוח סנוור טורדני :
דוח סנוור טורדני הוכן לפי המתודולוגיה העדכנית מטעם אדריכל העיר כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. בתכנון הנוכחי קירות מסך. לצורך מיתון רמות הסנוור, בתחום תוספת הקומות ייושם קיר מסך מאלומיניום עם זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה ואמצעי הצללה מסוג 'סנפירים'. כמו כן, זיגוג הזכוכית יהיה ברפלקטיביות שמגיעה עד לערך של 0.14. בכל 4 החזיתות של המבנה נוספו אמצעים למניעת סנוור. באזורים בהם קיים פח לבן במבנה, הוגדלו סכיני האלומיניום הלבנים לעומק 30 ס"מ. בחלקי המבנה שתוכננו במקור בזיגוג סטרוקטורלי, נוספו סכיני אלומיניום (בולנוז) בגוון אפור בעומק 30 ס"מ. בחלק מהחזיתות מופיעות בנוסף גם קורות אופקיות בעומק 18.5 ס"מ (הפרט אשר אושר ע"י מחלקת בר קיימא).

כ. תשתית תת קרקעית : כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

כא. <u>זיקת הנאה</u>
a. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
b. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים : שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
c. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.
d. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.

כב. <u>עצים ובתי גידול</u>
לא רלוונטי

כג. <u>מים</u>
a. חסכון במים
תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון בהתאם לחישובי השקיה.

בנוסף, יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281.

5. <u>גמישות:</u>
שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. <u>הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:</u>
התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:
7.1 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

מס' החלטה	התוכן

7.2 חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.

8. תנאים לתחילת עבודות:

8.1 מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.

8.2 בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 2 כוכבים לפחות וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

8.3 על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

9 תנאי לתעודת גמר:

9.1 רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.

9.2 ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

9.3 תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

9.4 אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע שיוגש ע"י מהנדס/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

9.5 אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים

9.6 אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדירושת ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור שני כוכבים וכן דירוש לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

9.7 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדניות חתונה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.

9.8 הגשת אישור רשות הכבאות לגמר.

9.9 אישור פיקוד העורף.

<u>הדמיות המבנים</u>

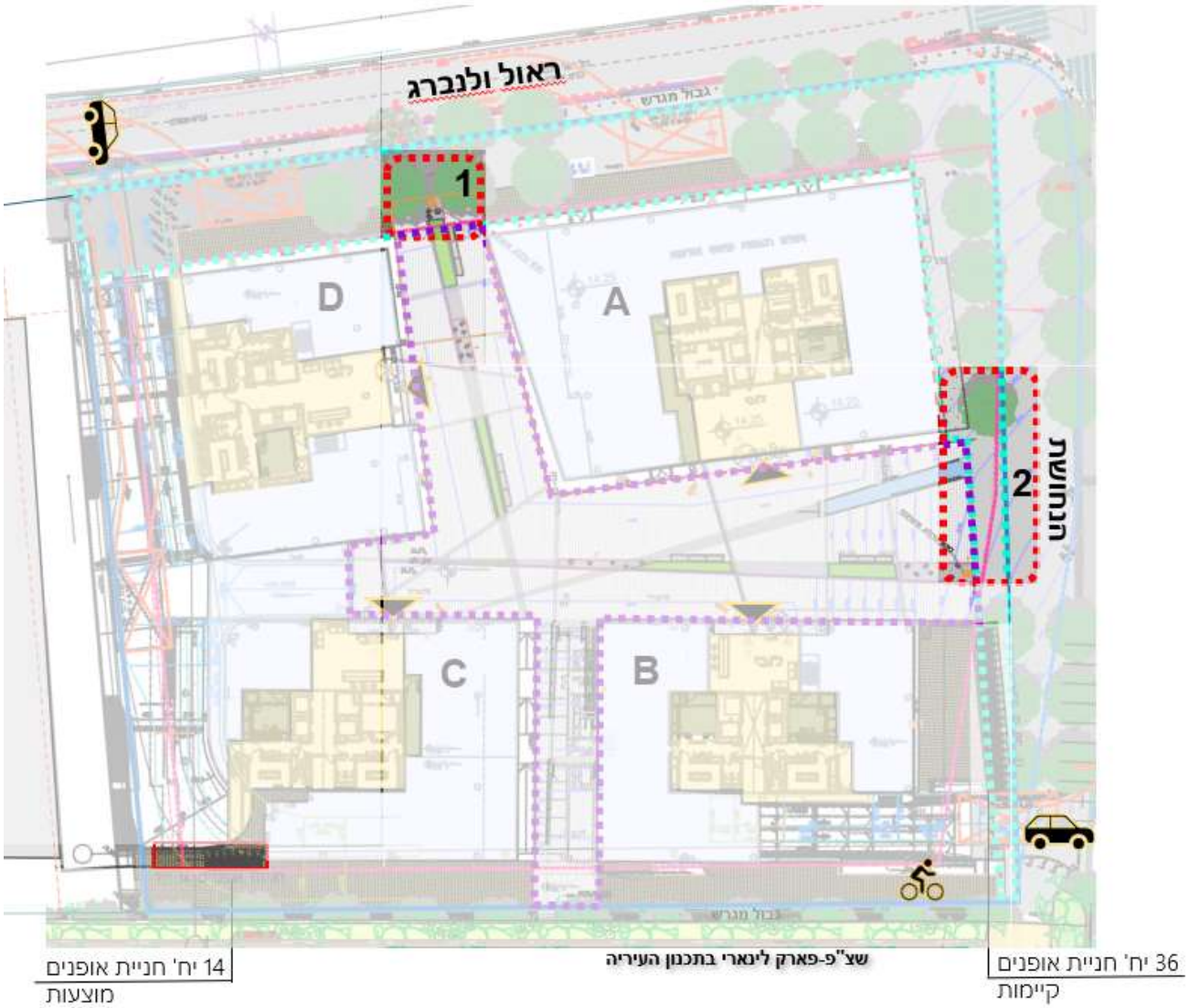
מס' החלטה	התוכן

מס' החלטה	התוכן

הדמיות המבנים

מס' החלטה	התוכן

תכנית פיתוח השטח.



מצב מוצע - תכנית קומת קרקע

חו"ד הצוות:

ממליצים לאשר את התכנית העיצוב בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

רחל פלר: מציגה את עיקרי התכנית ממצגת

חיים גורן: איך עושים בנייה קלה של חמש עשרה קומות על 5 קומות זה קצת קיצוני.
רחל פלר: היא לא קלה
ראובן לדיאנסקי: למה לא להרוס ולבנות כבר בניין, למה לעשות טלאי על טלאי.

מס' החלטה	התוכן

רחל פלר: הבינוי נקבע מראש והגרעין והביסוס של הבניין כבר מלכתחילה החיל את זה שנוכל לבצע את התוספת. אנחנו ברמה התכנונית יודעים לענות לכל הקריטריונים כדי שהבניין יהיה בניין איכותי, ולא משהו שצריכים להרוס. זה פרויקט שהסתיים לא מזמן.
ראובן לדיאנסקי: למה הוא נבנה כחמש קומות בהתחלה.
רחל פלר: היה נושא של השלביות ותב"ע שקידמה העירייה לתוספת הזכויות.
רבקה פרחי: לא היו להם את הזכויות התב"ע כבר התאשרה.
ראובן לדאינסקי: כמה יש חלחול?
זהר שמש: אין כל מגע בקרקע, לא מבחינת נושא החניות, לא שינוי של מפלסים.
חיים גורן: התקנות החדשות של הרגולציה שרוצים להעביר עכשיו מגדל גבוה, זה רלוונטי למקומות כאלה.
זהר שמש: זה לא רלוונטי כי הם יותר גבוהים גם לאחר העדכון .
מיטל להבי: היכן החיבור לפארק הליניארי של פארק הירקון, אני רוצה להבין מה התוכנית.
רחל פלר: כבר היום הרצף נשמר. מלכתחילה כשעשינו את התוכנית דאז, עבדנו עם הצוות כי הייתה החשיבה, איך מתחברים לפארק הלינארי.
מיטל להבי: אבל אתם מחוברים לפארק הירקון.
אודי כרמלי: הם לא על הדופן של פארק הירקון. זה לא פארק ליניארי זה שצ"פ יש שם חניון.
זהר שמש: התוכנית מבקשת לממש את הזכויות ותכנית העיצוב עכשיו מציגה את הפינויים. הרביעייה הזו של הנחושת פינת ולנברג זה הבניין הפינתי הבניין שיקבל תוספת בנייה.
המפלסים של הפיתוח כבר היום מפולסים לאותו פיתוח עתידי לכשיהפכו את החניון לשצ"פ כדי לאפשר תנועה רציפה ולהפנות לשם גם מסחר. זה כבר קיים היום בתכנון.
מיטל להבי: אתם לא מוסיפים חניה?
זהר שמש: מוסיפים חניות אופניים
מיטל להבי: כמה חניות אופניים? עוד מעט גם לא יהיה את החניון.
רחל פלר: יש שם רכבת קלה וגם מטרו.
מיטל להבי: כולם גרים על הציר שלו? מה עם המייל הראשון?
רבקה פרחי: זהו אזור תעסוקה אנחנו ברמת החייל
מיטל הבי: אבל צריך להגיע לתחנת הרכבת כמה מטרים סך כל הפרויקט?
ראובן לדיאנסקי: מדובר בשוק צפון , יש פאטיו כזה פתוח שאפשר אולי להגביר את העצים לשתילה.
רחל הלר: כרגע בקיים יש סך הכול 32,930 אנחנו מוסיפים 22,000 כי לא יכולנו למצות את כל הזכויות אנחנו ומוסיפים 22,907 סך הכול על המגדל הזה מעל הבניינים הקיימים.
מיטל להבי: לא בשביל מה מים חדר מקלחת לרוכבי אופניים, מה עם חדר אחסון אופניים.
לבוא ולהציע אפס תקן חניה במקום שבו עומדים לבטל את חניון אחוזת חוף, ולהפוך אותו לפארק. 19 מקומות חניה לאופניים, זה מעט מידי. אתם מוסיפים 22,000 מטרים עם 19 מקומות חניה אופניים חדשים.
מורין דוידזן: תקן של האופניים הוא לפי המדיניות העירונית סה"כ 152. ההיתר הקודם הישן פיזר את חניות האופניים בכל רחבי המרתף, אנחנו מסדירים חדר אופניים חדש ליד מעלית שמותאמת למידות של אופניים. הוא סגור לפי ההנחיות שלנו לחניה ארוכת טווח מאובטחת. בפיתוח יש הסדרה של חניות אופניים רגילות שאנחנו מכשירים וזה נותן מענה לכל הבניין.
מיטל להבי: כתוב שאתם מוסיפים 19 מקומות חניה על 22,000 אלף מטר. יש להם 150 חניות אופניים, שתחלקי 33,000 מטר ל150 זה אומר חניית אופניים אחד על כל מאתיים מטר? זה לא הגיוני.
מורין דוידזון: אני לא אחתום על נספח תנועה שלא עומד בתקן וגם בהוראות הם מחויבים למדיניות עירונית בנוסף אני רוצה באמת להדגיש שלא הייתה הסדרה של האופניים בהיתר הקודם. זה שיש 152 מתקנים ברחבי מרתף, לא אומר שהיכולת שלי להשתמש בהם היא באמת קיימת. הסדרנו פה לכדי מצב שחדר אופניים מלא מה שלא היה קודם.
מיטל להבי: 150 מקומות חניה על 50,000 מטר זה מעט
אודי כרמלי: זה התקן
ראובן לדיאנסקי: אין סנקציה לבקש יותר תקן נכון?
אודי כרמלי: זה התקן אבל תמיד אפשר לבקש יותר.
מיטל להבי: מה התקן?
מורין דוידזון: התקן הוא 1/250 לפי החישוב אנחנו עומדים ב1/230. אני כן יכולה לבחון תוספת של חניות בתוך המרחב אבל כאלה שהן טובות. כי הרבה פעמים מנסים להוסיף חניות אבל לא נוח להשתמש בהן וזה גם משהו שחשוב לנו לשמור עליו. אנחנו בהחלט יכולים לבחון את זה.
מיטל להבי: במקום שתקן החניה תוספת תקן חניה הוא אפס ולא מספרים לי שיש תחנת אוטובוס בתוך מתחם כזה ולא העלה והורדה במוניות ולא חניה לאוטו-תל אז אני בונה רק על אופניים . אני חושבת 1/250 זה דל מאוד זה לא חייב להיות תקן מקסימום זה יכול להיות תקן מקסימום באופניים. במקום שאת מורידה את הרכב לאפס תתני פיצוי באופניים.

מס' החלטה	התוכן

אודי כרמלי: אומרים לך שהפרויקט בכללותו עומד בכל התקנים. הפרויקט נבנה מראש בראייה מתכללת. אנחנו לא מוסיפים עכשיו 22,000 אלף מכלום הם היו מתוכננים כבר מלכתחילה מהיום הראשון כשחשבו את התשתיות של הפרויקט והמרתפים של הפרויקט. הפרויקט תוכנן לעמוד בכל התקנים.
מיטל להבי: אתם מדברים איתי עשרים שנה אחורה, מישהו עלה על קרקע בידיעה מה נאשר נקדם באלפיים וחמש עשרה?
אודי כרמלי: ההפיך התקנים היו צריכים לרדת לפני עשרים שנה אף אחד לא דיבר על מטרו או דיבר על בנייה סמוכת מטרו או קו ירוק גם לא היה תקן לאופניים. כל הדברים האלה אנחנו מכניסים אותם ועומדים בתקנים עדכניים. כל הכבוד לצוות המקצועי שהצליח לדחוף את כל התקנים העדכניים בתוך בתכנון של לפני עשרים שנה.
מיטל להבי: אני מבקשת להתאמץ ולהוסיף מקומות חניה. כבר היום קשה לצאת מרמת החייל
אודי כרמלי: אנחנו הראשונים שעומדים מאחורי זה ובגלל זה גם יש פתרון בגלל זה גם נעשתה עבודה מעבר לזה.
אלחנן זבולון: הוועדה מאשרת את הפרויקט הוועדה מבקשת לנסות להגדיל את תקן האופניים.
מאשרים פה אחד.

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית העיצוב בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

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

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

1. פרטים כלליים

1.1. **הסבר כללי:** תכנית עיצוב ופיתוח למבנה מדעי בריאות הגוף והנפש במכללה האקדמית תל אביב יפו.
התכנית כוללת תכנון מפורט לבניין מדעי הבריאות, מציגה מבנים קיימים ובינוי עתידי המבטא את פוטנציאל הזכויות הקיימות בתב"ע.

1.2. **מיקום:** מכללה אקדמית תל אביב-יפו, רח' עזה,שכונת מכללת-יפו תל אביב ודקר, תל אביב-יפו.

1.3. **כתובת:** בצפון: רח' רבנו ירוחם 2, בדרום: רח' חבר הלאומים 1, במערב: רח' עזה 23

1.4. **גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7089	מוסדר	חלק	98-102	
7089	מוסדר	חלק		103-104

1.5. **שטח התכנית**: כ – 48 דונם

מתכננים:
אדריכל התכנית: ליאור ציונוב – ציונוב ויתקון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: עליזה ברוידא – ברוידא מעוז
יועץ בניה ירוקה: עמית טל - אמפביו
יועץ תנועה: ירדן שפירא - גבריאל לוטן מהנדסים

הידרולוג : רועי שקדי – גלבוע מהנדסים יועצים
אגרונום : אורי מאירוביץ' – פתילת המדבר

יזם התכנית: המכללה האקדמית תל אביב-יפו.
בעלות: המגרש בחכירה לעיריית תל אביב-יפו.

מצב תכנוני קיים :

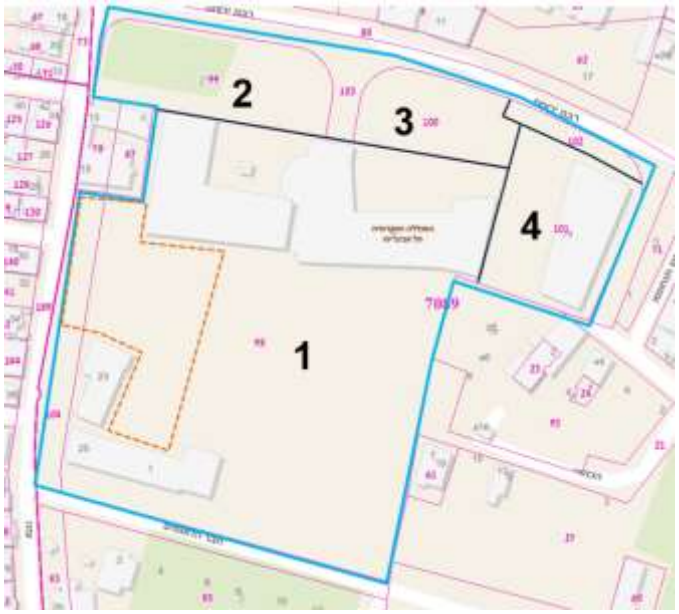
מצב השטח בפועל

מכללה קיימת ופעילה, במכללה 5 מבנים, 4 מבני אקדמיה בני 3-4 קומות ומבנה מעונות בן 9 קומות, הכולל מסד בשימוש מסחר וקומת חניה תת קרקעית. הבינוי מרוכז במגרש מספר 1, ומבנה יחיד במגרש מספר 4. הבינוי מאורגן סביב חצר הפנימית, הכוללת מגרש חניה עילי.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי

- תכנית תא/3422 "מכללת אייזנברג", שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תוכנית מתאר 720 ותוכנית 1172 על שינוייהן.
- תוכנית 507-0336586, תא/4529 – מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב יפו
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ "תוכנית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור"

תרשים מגרשים



מצב תכנוני מוצע :

התוכנית מציעה בינוי עתידי על רקע המצב הקיים, שכולל : מבני חינוך, מעונות סטודנטים, מבני ציבור ושימושים נלווים ומסחר. בנוסף מציעה התכנית ניצול מיטבי של תת הקרקע על ידי הקמת מרתפי חניה לרכבים, אופנועים ואופניים, תשתיות אשפה, חשמל, ומערכות נוספות. המרתפים יפותחו בשלבים, כך שבשלב הבניה הסופי, ומימוש כל זכויות הבניה בתחום התכנית, כל חניות הרכבים יהיו בתת הקרקע

הבינוי מתוכנן כקמפוס בעל רחבות פנימית. בכניסה המערבית לקמפוס, תוגדר כיכר עירונית על ידי דופן הבניין למדעי הבריאות, שיכלול מבנה שער כניסה לאורך ציר תנועת הולכי הרגל הראשי של הקמפוס מסחר ופרגולה בכניסה הראשית להולכי רגל.

למתחם המכללה כניסה ראשית להולכי רגל, מצד מערב בצמוד לכיכר וכניסה נוספת, מזרחית בהמשך ציר הולכי הרגל החוצה את מתחם המכללה. בנוסף, קיימות כניסות משניות, לשירות וחירום בדפנות השונות של מתחם המכללה. למתחם יותרו כניסות לחניונים תת קרקעיים, מרחובות חבר הלאומים (מדרום), ורבנו ירוחם (מצפון) שיתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. הפיתוח יסדיר את המרחב הפנימי, ניהול מי הנגר, נטיעות עצים וחניות אופניים במפלס הקרקע. המערכות הראשיות יתוכננו בתת הקרקע, ומערכות מבנים, יוסתרו בגגות.
תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בפועל בהתאם להנחיות הממונה העירוני.

עיקרי הוראות התכנית

הקמת בנייני ציבור ומוקד אקדמי עירוני, שיתרום לתהליך התחדשות האזור כולו וישתלב מבחינה תפקודית ואורבנית בסביבתו, ייצור מקומות תעסוקה חדשים וימשוך פעילות ואוכלוסייה חדשה.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 10 קומות
מגרש (1) תכסית: כ-11,160 מ"ר, כ-38% אחוז מהמגרש הכולל
מגרש (4) תכסית: כ-2,360 מ"ר, כ-60% אחוז מהמגרש הכולל
קווי בניין: (כמסומן בתשריט נספח הבינוי)
מגרש 1 –
קו בניין (קדמי – מערבי – לכיוון רח' עזה): 0.0 מטר
קו בניין (קדמי – דרומי – לכיוון רח' חבר הלאומים): 12.7 מטר
קו בניין (צדי – צפוני – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי): 0.0 מטר
מגרש 4 –
קו בניין (קדמי – צפוני – לכיוון רח' רבנו ירוחם): 4.5 מטר
קו בניין (צדי – מערבי – לכיוון מגרש ציבורי): 15.0 מטר
קו בניין (צדי – מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד לתכנון עתידי): 5.0 מטר
קו בניין (אחורי – דרומי – לכיוון מגרש ציבורי): 4.0 מטר

שלביות

שלב א' –הקמת **מבנה מדעי הבריאות**, תוך גריעת שטח חניה עילי, ע"פ תקן החניה. שלב זב זה מוצג בתכנית באופן מפורט וניתן להוציא עבורו היתר בניה מכח תכנית זו.

שלב ב' – הקמת **יתר המבנים בקמפוס**, יחד עם הקמת חניות בתת הקרקע. בתכנית זו, הבינוי המוצג הינו עקרוני בלבד, עבור שלב זה תדרש הכנת תכנית עיצוב חדשה.

- תכנית התנועה מציגה מאזן חניה עבור שני השלבים כמפורט. היתרי הבניה שיוצאו יראו עמידה במאזן הנדרש על פי השלב הרלוונטי.

הדמיות המבנים

תכנית פיתוח השטח

מקרא:

- בינוי קיים
- בינוי עתידי
- בינוי מדעי הבריאות
- כניסה רגלית לקמפוס
- כניסת רכב לחניון
- כניסה למבנה
- ריצוף אבן משתלבת
- גינון
- אזור חלחול מגונן
- מדשאה
- דק במבוק
- קירות מרגומה

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכל

אפיון המבנים בפרויקט

ו. **תיאור כללי** – מבנה הקמפוס, מאופיין מבינוי קיים ומוצע, המשמר שטחים פתוחים לרווחת ציבור המשתמשים, נטיעות עצים, ופיתוח. הבינוי, במגרש מספר 1, מאורגן סביב מעבר ציבורי ממאורגן בבניה היקפית בקו אפס לרחובות הסובבים. השלמות הגידור למתחם, יהיה בין המבנים החיצוניים. כל המתחם יהיה מונגש.

ז. חזית מסחרית לרחובות הסובבים, תתאפשר בחזיתות צפונית, מערבית ודרומית. יותרו שימושי מסחר נלווה בכל המתחם.

ח. **מפלסים**

א. מפלס הכניסות למבנים, יתוכננו כך שכל המבנים יהיו נגישים למרחב הפתוח.

ב. מפלס הדפנות הפעילות והמסחר, יתואם למפלס הרחובות המשיקים.

ג. לכל מבנה, יקבע מפלס כניסה משלו, בשלב היתר הבניה.

ט. **זכויות בניה**

מעל לקרקע (ע״פ צ׳) 270% שטח בניה ו 27% שטח מסחר – סה״כ 297%.

י. **רישום זיקות הנאה למעבר להולכי רגלי**

א. זיקת ההנאה במגרש מספר 1, תירשם בשלב א׳ וניתן יהיה לעדכן את הרישום בכל שלב עתידי בעת הוצאת היתר בניה נוסף בתחום המגרש.

- **<u>בינוי, חזיתות המבנים:</u>**

א. **חומרים** – בינוי בטון/בלוקים וקירות מסך או חלונות. יותרו חיפויי אבן, או בטון חשוף, טיח, ואלמנטים של עץ לאלומיניום, בהתאם למבנים הקיימים במתחם. המעטפת הפנימית בטון/בלוקים וקירות מסך. המעטפת החיצונית, תכלול מערכת הצללות מאלומיניום, או חומר קשיח אחר והכל, ללאישור אדריכל העיר בשלב היתרי הבניה.

ב. **מרפסות** – מרפסות, מוצללות, מעקה פנימי מזכוכית או מסגרות

ג. כיכר עירונית - בצמוד למבנה הכניסה. ביתן השומר, ישולב בתוך מבנה הכניסה של המכללה. בחזית לכיכר, ברחוב עזה – ימוקמו שטחי מסחר וקהילה הפתוחים לרחוב ולכיכר. המסחר כולל בית קפה, חנויות, וקפיטריה או כל שימוש אחר, המשמש גם את המכללה

ד. **פרגולות פנימיות במתחם** – פרגולת מאלומיניום ופלדה.

ה. **חזית חמישית וגג מועיל:**

- אמצעי הצללה בגגות הפעילים על ידי פרגולות שישולבו כחלק אינטגרלי מגג המבנה. התאם למוצג בחוברת תכנית העיצוב.
- מרפסות צפוניות, יוצללו ע״י המעטפת האינטגרלית, המרפסות שמעל, ומהפניית המבנה המצליל על החזית הצפונית, בהתאם למוצג בחוברת תכנית העיצוב.
- מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו על ידי המשך החזית למפלס הגג, ובמסתור אקוסטי דקורטיבי.
- בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- הגג, יונגש ע״י מדרגות ומעלית .
- הגג יתוכנן כגג מועיל, ויכלול: גג פעיל עבור המשתמשים במבנה, גג סולארי לפי דרישות בניה ירוקה, יתר הגג (אזור המערכות), יהווה גג כחול. סה״כ גג מועיל, לא יפחת מ 50%-מסך שטח הגגות בהתאם להוראות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא וכתלות בסוג שימוש מבנה הציבור .
- בגג ישובו אדניות שתילה כולל מערכת השקיה וניקוז.
- אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים לא יפחתו מ 000 מ״ר, הקונסטרוקציה עבור המערכת, תתוכנן כחלק מהמבנה.

- **<u>קומת קרקע</u>** – חזיתות מסחריות, יכללו חזית מזוגגת, שילוט והצללה. שילוט אחיד למתחם.
- **<u>אצירת אשפה:</u>**

- מיקום חדר אצירת האשפה בשלב עתידי: בתחום חניון תת קרקעי, הכולל נגישות לרכב פינוי אשפה מתוך החניון אל הרחוב, בנוסף, יתוכננו חדרי אשפה מקומיים לאצירה זמנית, עד לפינויים לחדר המרכזי.
- בשלב א׳ (כמוגדר בדראפט) – יותר חדר אצירה מקומי בתחום המבנה. פינוי האשפה יהיה לחדר דחסנית קיים במבנה המעונות.

- החדר כולל שטח עבור אצירת זרמי פסולת למחזור כולל: נייר, זכוכית, מתכת, קרטון, ופסולת מוצרי חשמל

- **<u>תנועה וחניה:</u>**

המכללה ממוקמת בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה. מרחק הליכה של כ 200 מטרים מתחנות בן צבי בצפון, וארליך בדרום.

- פיתרון החניה בתת הקרקע יתן מענה לתאי שטח 1 ו 4.
- חניון המרתף החדש יוקם בשלב ב'. עבור שלב א' החניות הקיימות כיום נותנות מענה מספק.
- עמדות החניה בתת הקרקע ישמשו גם לרכבי תפעול ושירות, פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
- רמפות הכניסה למרתף יהיו בתחום נפח המבנים.
- יותרו הרחבות החניונים, ללא הוספת רמפות, ותוספות מעברים עתידים בין חניונים לכלי רכב פרטיים, דו"ג ותפעולי וחניות אופניים. יותרו חניות אופניים בתת הקרקע, הגישה בשגרה, תתבסס על מעליות.
- החניון הקיים, מתחת למבנה המעונות הדרום מערבי, יהיה מקושר בתת הקרקע לחניון החדש.
- רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם לתיאום בנספח התנועה לתכנית עיצוב.

- **תקן החניה במתחם**:

1. רכב **פרטי** –
   א. לפי תקן תקף לשימוש אוניברסיטה (ללא מעונות), ולא פחות מ **1:350** מ"ר
   ב. לפי תקן תקף למעונות – ולא פחות מ **1:20** סטודנטים.
   ג. חניות לרכב פרטי, יוסדרו במרתפים בלבד.
2. חניות **אופנועים** –
   א. לפי תקן תקף לשימוש אוניברסיטה (ללא מעונות), ולא פחות מ **1:100** מ"ר
   ב. לפי תקן תקף למעונות – ולא פחות מ **1:10** סטודנטים (למעונות חדשים).
   ג. עמדות חניה לאופנועים יוסדו בקומות המרתף בלבד.
3. חניות **אופניים** –
   חניות האופניים בשלב הסופי – ישרתו כ 7500 סטודנטים.
   כמות האופניים במתחם בשלב הסופי יעמוד על לפחות 830 חניות אופניים, לפי יחס של 1:9.
   עד 340 חניות אופניים ימוקמו במפלס הפיתוח.
   לפחות 490 חניות אופניים ימוקמו במרתפי חניה.
   במבנה מעונות, יוקם חדר אופניים במפלס הקרקע, שיכלול, לא פחות מ 1:5 חניות אופניים ביחס לסטודנטים המתגוררים במבנה. חניות אלו, יכללו בסך החניות הנדרש בתוכנית.
   אופן חישוב מקומות החניה יהיה לפי תקן תקף לאוניברסיטה:
   א. במצב הקיים, 4,000 סטודנטים – ואין מקומות חניה לאופניים.
   ב. עד תוספת של 400 סטודנטים **4400** סטודנטים – יתוכננו **180** מקומות חנייה לאופניים.
   ג. עד תוספת של 1000 סטודנטים **5000** סטודנטים – יתוכננו **300** מקומות חנייה לאופניים.
   ד. עד תוספת של 2000 סטודנטים **6000** סטודנטים – יתוכננו **500** מקומות חנייה לאופניים.
   ה. עד תוספת של 3500 סטודנטים **7500** סטודנטים – יתוכננו **830** מקומות חנייה לאופניים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

א.1. סקר עצים: מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.

א.2. הוראות לעצים במגרש:

- **<u>עצים ובתי גידול</u>**

א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.

ב. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

ג. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

ד. **על הנטיעות החדשות בתחום התכנית** לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1) יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

2) על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

3) קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

4) גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ה. **על הנטיעות החדשות בריצופים קשים** בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1) עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

2) לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.

3) העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

4) בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ו. **על הנטיעות החדשות במדרכות** בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1) בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

2) מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

3) עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

4) מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

5) מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

א. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה כמוצג בחוברת העיצוב, בכל מקרה תהיה באדמה חופשית ותכלול מערכת השקיה וניקוז.

ב. **הצללות**:
כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

- בתחום שטח הפיתוח במפלס הקרקע תהיה הצללה בתכסית של כ-33% משטח הפיתוח הכולל מעברים לציבור, מדשאות ורחבות. יותר שההצללה תעשה באמצעות עצים קיימים לשימור ועצים מתוכננים: עצי צל, בגודל 10 לפחות – גודל עץ בוגר. מעל חניית האופניים מתוכננת הצללת סככה בשטח של 25 מ"ר.

ג. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- **מי נגר:** שטח הפיתוח ינוקז במערכת משולבת של נגר עילי ומערכות ניקוז תת"ק. מי נגר ממפלס הפיתוח (שבילים ורחבות מרוצפות) יופנו אל השטחים המגוננים. שטחי הגינון והמדשאות מהווים 15% משטח הפיתוח במפלס הקרקע, ישמשו להשהייה וחלחול טבעי של הנגר. שטחי הגינון יכילו מילוי אדמה גננית מאוורת היטב בעובי מינימלי של 0.6 מ'. השטחים המגוננים מעל קרקע טבעית יונמכו כ-10 ס"מ מרחבות מרוצפות ושבילים על מנת שמי נגר ינוקזו, יושהו ויחלחלו בתחום זה.

ד. **תכסית**: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

ה. **במידה ומתוכנן גג ירוק "מגונן" או כחול "סופח"**: המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

4. מערכות

תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.

- דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב)** כלפי הרחוב.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבור יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה.**<u>מתקני חשמל בתחום המגרש:</u>**
  - חדרי אנרגיה ממוקמים במרתפי המבנים, ומחוברים לרשת מתח גבוה של חברת חשמל.
  - פירים לכניסת תשתית חשמל למגרשים, יאושר בשלב היתר הבניה ובתאום על חברת החשמל.

5. <u>מאפייני בניה ירוקה</u>

עבור שלב ב' כהגדרתו בדראפט יידרש תיאום ואישור היחידה לתכנון בר קיימא.

1. <u>בנייה ירוקה</u>

א. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold לפחות, וכן בדרישות מדיניות הועדה המקומית תא/מק/9144 להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. סטייה מהנחיות אלה באישור מהנדס העיר בלבד.

ב. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדירוג אנרגטי בהתאם למתודולוגיה העירונית להתייעלות אנרגטית ביחס למבנה ייחוס, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- **<u>בינוי</u>**

א. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מועיל – גג מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב נגר (״כחול״) בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (<u>כולל</u> שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו׳). ניהול הנגר במבנים יכלול פריסת מצע מעכב בשטח של 50% משטח כל גג מבנה. המצע המעכב יהיה בעל תכונות אגירות של לפחות 35 ליטר/מ״ר. תכונת אגירות זו יוצרת משקל רווי של כ 42-40 ק״ג לכל מ״ר גג במצב רווי. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר

ב. **מערכת PV -** אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, לרבות מערכת הקונסטרוקציה מעל לגגות או פרגולות ויעמדו על שטח של כ- 455 מ״ר. (מוערך בכ 89 מגה וואט שעה שנתי, או כפי שיתוכנן בשלב התכנון המפורט)

ג. **חיסכון מצריכת האנרגיה:** יישום מערכת PV המכסה 90% משטח הגג צפוי להביא לחיסכון אנרגטי של 9.4% מדי שנה, ובכך יתורגם לחיסכון כלכלי משוער של 10.8%. שילוב מערכת PV מעל 90% משטח הגג ותוספת של 30% בחזית הדרומית של הבניינים יניב חיסכון משמעותי באנרגיה, כ- 14.2% מהצריכה השנתית. זה צפוי להוביל לחיסכון פיננסי שנתי משמעותי של 16.3%.

- **<u>תשתית אנרגיה</u>**

א. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב׳) בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

ב. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי נספח האנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר.

ג. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

1) אפשרות לטעינת רכב חשמלי בחניון, (עמדות טעינה) תבוצע ל- 30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

2) הכנה להתקנת עמדות טעינה נוספות לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע״ג קירות החניון או התקרה.

3) בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

- **<u>חיסכון במים - שימוש חוזר במי מזגנים</u>**

תוכנית הפיתוח תכלול תכנית הנדסית עקרונית לניהול מי מזגנים ונקז גינות על מצע מנותק ובה המרכיבים הבאים:

א. הערכת כמות מי עיבוי מזגנים בחלוקה לחודשי השנה

ב. הערכת כמות מי נקז גינות על מצע מנותק (גינות מעל חניונים) וכמות דשן הכלול במי הנקז האלה בחלוקה לחודשי השנה

ג. הערכת כמות מי השקיה נדרשת בחלוקה לחודשי השנה לצורך גידול מיטבי של הצמחייה בפרט ועצי הצל בפרט

ד. מיקום מתקן תת קרקעי לאיגום מי עיבוי מזגנים ומי נקז גינות, הגדרת שטחו ופירוט עקרוני של מרכיביו

ה. פרישה עקרונית של צנרת הולכת מי עיבוי מזגנים אל המתקן, צנרת ניקוז גינון מנותק, צנרת השבת המים להשקיה והגלשת עודפים למערכת הביוב או הניקוז העירונית

ו. במקרה ובו כמות מי עיבוי המזגנים הצפויה, גדולה באופן משמעותי מהמים הנדרשים להשקיה בתחום המגרש באותם חודשים, יוצעו פתרונות לשימוש במים העודפים שאינו מצריך צנרת כפולה בתוך הבניינים כגון השקיית שטחים ציבוריים סמוכים, שימוש במים לניקיון (מכונות לניקוי חניונים, ניקוי חלונות וכיוב')

- **<u>תנאים לתחילת עבודות</u>**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

א. תחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות (מתוכן לפחות 10 נק' מפרק בריאות ורווחה), דירוג אנרגטי בהתאם למתודולוגיית התייעלות אנרגטית ביחס למבנה ייחוס, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

- **<u>תנאים לתעודת גמר</u>**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות (מתוכן לפחות 10 נק' מפרק בריאות ורווחה), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Gold לפחות, דירוג אנרגטי בהתאם למתודולוגיית התייעלות אנרגטית ביחס למבנה ייחוס, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

- **נגישות**

המתחם מתוכנן ומייצר נגישות מלאה מהרחובות הגובלים. ככל שידרש פיתרון נגישות לגישור הפרשי גובה טופוגרפי, יבובצע באופן מוצנע בתוך המבנים. הבינוי והפיתוח מתייחסים לתקנות הנגישות התקפות ונותנים מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

- **שילוט בתחום המתחם:**

כל השילוט בתוך המתחם יהיה בהתאם לשילוט המכללה ויכלול את שלטי התורמים הרלוונטים, וכן יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

- **גמישות:**

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו ודרום)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה, לתכנית בנין עיר שבתוקף, ולדרישות יחידת התיעול.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

נעמה רבן: מציגה בקצרה את עיקרי התכנית
ליאור ציונוב: מציג את תכנית העיצוב ממצגת

ראובן לדיאנסקי : אין תת קרקע ?
ליאור ציונוב : לא. ממשיך בהצגת תכנית העיצוב ממצגת
מיטל להבי : כמה חניות יש?
נעמה רבן : במצב הקיים היום הם כבר עכשיו בהרבה מעל התקן
אודי כרמלי : מה משטחי החניון ננגס
נעמה רבן : אנחנו גורעים בערך כ-100 חניות מתוך 400 במצב הקיים,
מיטל להבי : במצב הקיים ואין מקומות חניות לאופניים
נעמה רבן : במעונות הסטודנטים יש כ-80 חניות אופניים

מיטל להבי : סך הכל יהיו 280 חניות
ראובן לדיאנסקי : כרגע דנים על שלב א'
ליאור ציונוב : 280 בשלב א'
אודי כרמלי : שלב ב' חייב תכנית עיצוב
חיים גורן : השטח באמצע הוא רק לטובת הקמפוס אין פה משהו לטובת הציבור כשטח פתוח?
ליאור ציונוב : יש שערים מסויימים שיכולים להפתח אחר הצהריים לקהילה. החצרות שנפתחות לבי"ס הם קמפוסים אבל שערים יש בכל כיוון.
חיים גורן : האם לא נכון לקבץ את המבנים פנימה ולהשאיר את השטח הפתוח החוצה שגם התושבים יוכלו להנות.
אודי כרמלי : הרעיון הוא שהפרויקט כן יצמיד את הפרויקטים החוצה כדי לייצר חזיתות פעילות חיצוניות כי לדוגמא לאורך רח' עזה יש בית קפה חניות והפרויקט הזה ימשיך את רצף החזיתות תהיה חזית רציפה שממשיכה את מעונות הסטודנטים והמכללה ממש עיר. המכללה האקדמית מתחברת לרקמה העירונית ביפו.
ראובן לדיאנסקי : איך חדרי הממ"ד והממ"ק משתלבים בתכנית?בכל קומה יש ממ"ק?
ליאור ציונוב : נכון והם גם מנוצלים כחלק מהפרוגראמה
ראובן לדיאנסקי : לעניין תת הקרקע, מיכוון שזה אזור של בינינים מאד ישנים. יש מחסור באיזור בממ"ד ובממ"ק דווקא כאן בניה בתת הקרקע יכולה לתת מענה בעתות חירום.
אודי כרמלי : מסכים, בתכנית עתידית נתייחס לכך של נגישות מחסות ע"פ הגדרת תקנות פיקוד העורף זהו מוסד ציבורי עם שטח ציבורי ואני יכול להטיל מטלות ציבוריות לפרוייקטים.
אלחנן זבולון : אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה, לתכנית בנין עיר שבתוקף, ולדרישות יחידת התיעול.

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

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

מיקום: רובע 5, לב תל אביב, בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.
מרחב התכנון ממוקם במרכז העיר: מצפון לבית העלמין טרומפלדור, מדרום לרחוב בוגרשוב וממערב לרחוב טבריה.

כתובת:
טבריה 2-4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6907	מוסדר	חלק	21, 110-112, 123, 147

שטח התכנית: 2.6 דונם

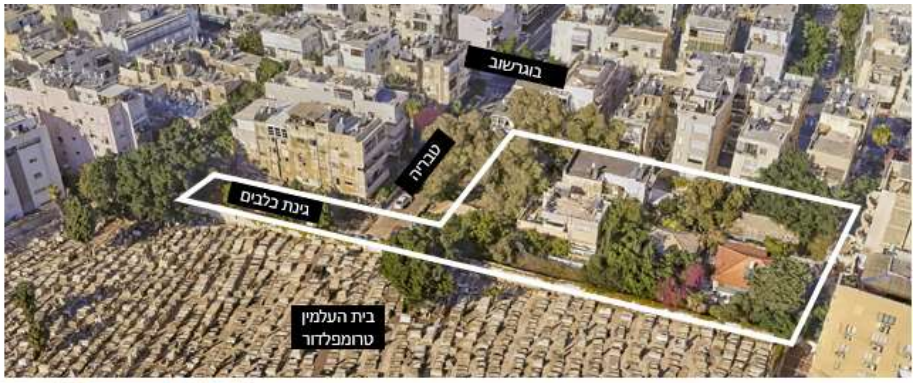
מיקום התכנית

מתכנן ועורכי התכנית:
אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים
פיתוח נופי: רם אייזנברג עיצוב סביבה
תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה תכנו ותנועה ודרכים בע"מ
מודד: גטניו ברני - קבוצת דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
אגרונום: נעמן כספי - אגרונום
תשתיות: ארז גלבוע - גלבוע מהנדסים יועצים
שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן
ניהול פרויקט: ריאלטי גרופ נדל"ן

יזם:
קבוצת ריאלטי -ניהול קרנות בע"מ
נדלנס' בע"מ

בעלות:
קרן ריאליטי
נדלנס בע"מ
עיריית תל אביב-יפו
פרטיים : הרצוג, משאט, זיגלמן

מצב השטח בפועל:
מרחב התכנון ממוקם במרכז העיר, מצפון לבית העלמין טרומפלדור, מדרום לרחוב בוגרשוב ממזרח וממערב לרחוב טבריה.
שטח התכנית כולל 6 חלקות בהן שישה מבנים קיימים, בני קומה אחת עד שתי קומות. הגישה למבנים היום הינה דרך רחוב טבריה. בנוסף, שטח התכנית כולל שטח בייעוד "דרך" המשמש כגינת כלבים.



מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:

- **תכנית 2105** תכנית מאוחדת לקביעת אזורים - חלוקת מגרשים שנת 1982 **ייעוד קרקע: מגורים מיוחד**
- **תכנית 2363** "לב העיר א" קביעת זכויות וקווי בניין למגרשים שנת 1994 **ייעוד קרקע:** מגורים מיוחד
- **תכנית תא/מק/2720:** איחוד ושיפור הוראות של תכניות לב העיר שנת 1998
- **תכנית ע'1** מרתפים שנת 1982
- **תכנית תא/1680** תכנית מתאר מקומית (בניה על גגות בתי) שנת 1981

תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי ייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית.
- נספח מתחמי תכנון : מתחם 501 ללא סימון מיוחד – עד 8 קומות.
- נספח עיצוב עירוני : עד 8 קומות מרקם בנוי לשימור.
- שימושים : אזור מגורים בבניה עירונית. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
- זכויות בנייה : רח"ק מירבי 3.

תא/5000 נספח אזורי ומתחמי תכנון

תא/5000 נספח עיצוב עירוני עד 8 קומות ומרקם בנוי לשימור

תא/5000 נספח ייעודי קרקע אזור מגורים בבנייה עירונית

תא/5000 נספח מצב מאושר ייעוד מגורים

התייחסות לתמ"א 70:
התכנית מצויה בתחום תמ"א 70, אם זאת היא מצויה ב'אזור שימור מקומי' ועל פי סעיף 8.2 לתמ"א 70 על אזור זה לא יחולו הוראותיה למעט ההוראות הנוגעות למרחב הציבורי בהן עומדת התכנית.

מדיניות קיימת:
התכנית תואמת את הוראות תכנית רובע 5-6 תא/מק/4320 המופקדת לנושאי גודל מגרשים, גובה קומות ועיצוב עירוני : בתחום אזור ההכרזה גודל מגרש מקסימלי של עד 700 מ"ר, גובה עד 6.65 קומות.
בנוסף לכך תואמת להנחיות העיצוביות לבניה באזור ההכרזה אשר אושרו ביום 6.12.2017 (מדיניות תא/מק/9087)

תשריט מצב קיים

ייעודי קרקע קיימים: מגורים מיוחד, דרך משולבת

יעוד קרקע	מצב מאושר (שטח קרקע דונם)	מצב מוצע (שטח קרקע דונם)
מגורים מיוחד / מגורים ג'	2.146	2.097
מאושרת משולבת / דרך מוצעת	0.456	0.046
דרך משולבת		0.112
שטח ציבורי פתוח	-	0.329
סה"כ	2.602	2.584

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:
התחדשות המרחב בהתאם לתכנית לב העיר תא/ 2363 ובכפוף לתכנית המתאר תא/ 5000. הקמת שלושה מבני מגורים חדשים ברחוב טבריה 2-4, הקצאת שטחים ציבוריים מבונים, שינוי ייעוד שטח מייעוד דרך לייעוד שטח ציבורי פתוח.

מצב תכנוני מוצע ומטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה למרחב אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. הריסת מבנים קיימים והקמת שלושה מבני מגורים בגובה מקסימלי של 7 קומות תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבור 61 יח"ד חדשות.
3. 15% מיחידות הדיור בתוכנית זו תוגדרנה כדירות בהישג יד (דב"י).
4. הפקעת רצועה להרחבת רחוב טבריה וקביעת תא שטח בייעוד "דרך מוצעת".
5. הקצאת שטחים מבונים ציבוריים בקומת הקרקע כולל חצרות מוצמדות וקביעת הוראות לגביהם.
6. שינוי מקטע מייעוד "דרך משולבת" לשטח ציבורי פתוח לטובת הסדרת גינת כלבים קיימת.
7. קביעת זכות מעבר לציבור ברוחב של 3 מטרים לאורך הדופן הדרומית הגובלת בבית העלמין, כרצף הליכתי למעבר ושהיית הציבור, לאורך כל שעות היממה וכל ימות השנה.
8. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב
9. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי היתרי הבניה.
10. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא, תשתיות וניהול מי נגר.
11. קביעת הוראות תנועה וחניה.
12. קביעת הוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.

שימושים בייעוד מגורים:

תת הקרקע:

- שימושים לפי ע1.
- מסחר : לשירותים בתחומי ספורט, בריאות, רווחה וקהילה, גם אם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.

קומת הקרקע:

- מגורים
- שטחים ציבוריים בנויים כולל חצרות מוצמדות לשימושם.

קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:

- מגורים, כולל דיור בהישג יד.

תשריט מצב מוצע:

תכנית קומת קרקע:

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	שטחי בניה כוללים						סה"כ	
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע					
		מ"ר	% (1)	מ"ר	%			מ"ר	% (3)
מגורים ג 100	מגורים	1,761	29%	(2)	-			1,761	84%
	מבנים ומוסדות ציבור	140	2%	(4)	-			140	6.5%
מגורים ג 101	מגורים	1,945	33%	(2)	-			1,945	96%
	מבנים ומוסדות ציבור	116	2%	(4)	-			116	5.5%
מגורים ג 102	מגורים	2,033	34%	(2)	-			2,033	99%
	סה"כ	5,995		5,648 (5)				11,643	

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1) % מסה"כ השטחים לחישוב הזכויות (לפי רח"ק 2.855)
(2) ע"פ תכנית ע'1.
(3) זכויות עפ"י גודל מגרש לחישוב זכויות : 2,100 מ"ר. (מגורים ג) תואם לטבלה אנליטית
(4) 33% נלווה בתת הקרקע (כ-85 מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (256 מ"ר ברוטו).
(5) כולל 300 מ"ר שימוש מסחרי בתת הקרקע.

הוראות לטבלת זכויות:

- יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות פתוחות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. יעשה שימוש בשטחים רק עבור מרפסות, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
- 15% מסך יחידות הדיור ושטחי המגורים בתוכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד (בהתאם לסעיף 4.1.2).
- שטחים מקורים יחושבו במניין השטחים בטבלה לעיל.
- שטחים ציבוריים בנויים, תאי שטח 101-100 : לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות בשטח של כ-350 מ"ר בתחום תאי השטח ובכפוף לקביעת שימוש ציבורי שידרוש שטחים אלו.

צפיפות ותמהיל יחידות דיור:

1. שטח דירה לא יפחת מ- 40 מ"ר (עיקרי)
2. תמהיל שטחי הדירות (עיקרי + מרחב מוגן דירתי) :
   - עד 40% מהדירות תהיינה קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
   - לפחות 40% מהדירות תהיינה בינוניות בשטח של 85-66 מ"ר (שטח דירה ממוצע 74 מ"ר נטו).
   - עד 20% מהדירות תהיינה בינוניות עד גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.

דיור בהישג יד:

- 15% מסך יחידות הדיור יוקצו עבור דירות בהישג יד.
- 50% מהדירות תהינה קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. 50% מהדירות תהיינה בשטח של 85-66 מ"ר.
- יחידות הדיור בהישג יד תהינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ, במגוון קומות וכיווני אויר.

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות. במידה ודירות אלו יומרו לשטחים בעלי אופי ציבורי, שטחים אלו ימוקמו בעיקר בקומות הקרקע ותידרש תכנית עיצוב באישור מה"ע למיקום, לאופי ולשימוש המפורט.

הוראות בינוי :

1. תותר הקמה של מבנה אחד בכל אחד מתאי שטח 100, 101, 102.
2. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-6.6 מטרים. למעט קו בניין 0 מטר בקומת הקרקע בין מגרשים 100-101, לטובת הקמת שטח ציבורי מבונה רציף ללא קיר משותף.
3. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.
4. המבנים יהיו בגובה כולל של עד 7 קומות כל אחד (כולל קומת קרקע וקומת הגג החלקית).
5. תותרנה דירות קרקע וחצרות מוצמדות במיקומים המסומנים בנספח הבינוי, בחלקים צידיים ואחוריים.
6. גובה קומת הקרקע והשטח הציבורי הבנוי לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
7. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו.
8. גובה קומת הגג החלקית לא יעלה על 5 מ'. גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג.

זכות מעבר:

1. תיקבע כזכות מעבר רצועת שטח ברוחב 3 מטרים בגבול מרחב התכנון הדרומי, לאורך חומת בית העלמין, למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה וימי השנה. תירשם עליו זכות מעבר בספרי המקרקעין.
2. זכות המעבר תפותח כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בינה לבין עצמה ובינה לבין השטח הגובל, ללא הפרשי מפלסים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הגובל.
3. בתחום זכות המעבר יתאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב ויותרו כלל השימושים המותרים ביעוד "שטח ציבורי פתוח".
4. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגזוז גנרטור לכיוון זכות המעבר.

מרתפים וחניה:

- פתרון חניה לכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד : תתאפשר כניסה/יציאה אחת למרתף משותף דרך תא שטח 100 באמצעות מעלית רכב, בגבולות הנפח הבנוי בלבד.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5 :1 או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר או המדיניות העירונית, הגבוה מבניהם.
- תקן החניה לשימושים הציבורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- פתרון האשפה יהיה בחדרי אשפה תת קרקעיים. ביצוע הפינוי יהיה בחדר אשפה עילי מרכזי לריכוז אשפת שלושת המבנים בקומת הקרקע ממנו יתבצע הפינוי לרחוב טבריה.

ניהול מי נגר:
לפחות 15% משטח התכנית יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות.
בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, במטרה להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית בהתאם לתמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/מק/9144 לתכנון בר קיימא.

שמירה על עצים בוגרים:
התכנית מחוייבת בהתאמה לסקר ולנספח העצים.

איכה"ס ובניה בת קיימא:
התכנון יעמוד במדיניות העירונית התקפה לתכנון בר קיימא במועד הוצאת ההיתר, לרבות בנושאים הבאים :
הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים, וכדו'.

מבט מפינת רחוב טבריה ובית העלמין:

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר חישוב תכסית לפי שטחי המגרשים – סה"כ 2,146מ"ר	מצב מוצע זכויות מתוקף תא/5000 חישוב תכסית לפי שטחי מגרשים סחירים – סה"כ 2,100 מ"ר (לאחר הפקעות)
סה"כ שטח ברוטו	מ"ר	3,856	5,995
גובה	קומות	5 קומות	7 קומות
תכסית			60%
מקומות חניה		-	35 פרטי, 131 אופניים, 13 אופנועים 0.5:1 למגורים 1:1 שתי כיתות גני ילדים 1:200 לאופניים ציבורי 2:1 לאופניים מגורים 1:100 לאופניים מסחר 1:5 לאופנועים מגורים
מספר יחידות		40 יח"ד	61 יח"ד

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף הציבור מיום 14.12.2025, להלן המתווה המוסכם והמאושר:
לאור ההיקף המצומצם של התכנית וכך שהיא תואמת את תכניות לב העיר תא/2363, רובע 5–6, תא/מק/4320 ותכנית המתאר העירונית תא/5000 אין צורך בהליך שיתוף הציבור.

וועדת שימור:

התכנית נמצאת באזור מרקם בנוי לשימור: מגרשים אלו נכללו במסמכי התכנית המופקדים של תכנית רבעים 6-5 אשר נדונה ואושרה בוועדת השימור העירונית. נוכח הצורך באיחוד וחלוקה המגרשים הנדונים הוצאו מתכנית הרבעים לצורך הכנת תכנית נקודתית זו. אך התכנית תואמת להוראות תכנית רובעים 6-5 מבחינת נפחי הבניה, שימושים וכל ההנחיות העיצוביות החלות שם, חלות גם בתכנית זו. לפיכך התכנית פטורה מוועדת שימור.

חוות דעת אסטרטגית:

פרוגרמה לצורכי ציבור: התכנית מוסיפה כ- 21 יחידות דיור, ונדרשת להקצאה של 0.15 דונם עבור מוסדות ציבור וכ-0.2 דונם עבור שטחי ציבורי פתוח.

מוסדות ציבור: שטחים אלה יתקבלו כשטחים ציבוריים מבונים (חלף הפקעה לפי מקדם 2.7) בהיקף של 405 מ"ר. עם זאת' כיוון שמדובר בתכנית הכוללת נספח עיצוב מחייב מוצע כי היקף השטחים ידוייק בהליך תכנוני ויותאם לשימוש העירוני שהוגדר גני ילדים /מעונות יום לגיל הרך. (על פי הפרוגרמה האזורית בטווח הזמן הבינוני / ארוך ידרשו כ-15-10 כיתות גן עירוניות עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה).

לשטחים אלה יתווספו לפחות 350 מ"ר עבור חצרות וכן שטחים טכניים בהיקף של 15 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ככל שיידרשו ע"פ חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנית כוללת זיקת הנאה לאורך חומת בית העלמין בהיקף דומה להקצאה הנדרשת.

דיור:

התוכנית נדרשת לדיור בהישג יד על פי המדיניות העירונית 15% מסך יח"ד בתוכנית (9 יח"ד).

דירות אלה יתוכננו בהיקף של 15% משטחי דירות המגורים.

תמהיל עבור סה"כ 61 יחידות הדיור:

5 יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של 50-45 מ"ר

20 יחידות דיור קטנות בשטח של 65-51 מ"ר שטח ממוצע ליחידת דיור כ- 59 מ"ר

25 יחידות דיור בינוניות בשטח של 85-66 מ"ר שטח ממוצע ליחידת דיור כ- 75 מ"ר

11 יחידות דיור גדולות ששטחן עולה על 100 מ"ר.

9 יחידות דיור בהישג יד יתוכננו מתוך מלאי הדירות הבינוניות והקטנות באופן בו שטחן יהווה 15% משטחי דירות המגורים (כ-720 מ"ר).

חו"ד תנועתית תחבורתית:

לתכנית זו (תא/5235) אין השפעה תחבורתית על מערך התנועה המוטורית, התח"צ ורשת שבילי האופניים במרחב וזאת בשל היקפה הקטן ומיקומה בקצה רחוב מקומי ללא מוצא.

יחד עם זאת, התכנית מיטיבה עם הולכי רגל ע"י הרחבת מדרכה, שימור זכות מעבר להולכי רגל וגינה הממוקמת בתא שטח ביעוד דרך.

לנושא שינוי הייעוד, הנושא נבחן ותואם מול אגף התנועה, עלה כי אין מניעה להציע שינוי ייעוד לתא שטח 670 מייעוד דרך לייעוד שצ"פ במסגרת התכנית.

בבדיקת אגף התנועה עלה כי שינויי הייעוד לא ישפיע על מהלך התנועה הקיים והעתידי בסביבת הפרויקט.

מדובר בתא שטח המשמש כיום כגינה בפועל ואינו מהווה דרך גישה למגרשים אחרים. מבחינה תנועתית מדובר בדרך ללא מוצא, הכלואה בין מגרשי מגורים ובית העלמין.

השטח הנדון לא יושם אף פעם כדרך בפועל ואין צורך כזה בעתיד.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5235 507-1290048	שם התכנית טבריה 2-4	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תייא-יפו ריאליטי נדליץ בע"מ	עורך התכנית גידי בר אורין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית איחוד וחלוקה על מגת לאפשר מימוש התחדשות בהתאם למדיניות במרקם זה - חלוקה לשלושה מגרשי מגורים שלא יעלו על 700מרי כל אחד, והפקעה לאורך רחוב טבריה לטובת הרחבתו. בנוסף, בשטח הסמוך לבית העלמין ממערב לרחוב טבריה, התכנית משנה ייעוד דרך לשצ"פ. התכנית קובעת הריסת המבנים הקיימים והקמת שלושה מבני מגורים: סה"כ 61 יח"ד חדשות. 15% מהן יוקצו לדיור בהישג יד בהתאם למדיניות. עוד קובעת התכנית, הקצאת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע ובשטח בין המבנים וכן זכות מעבר לציבור ברוחב של 3 מטרים לאורך חומת בית העלמין, כרצף חליכתי. התכנית כוללת נספח בינוי מחייב.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	זיהוי השטח לגביו חלות ההוראות המיוחדות מפורט בטבלה 5.4 ויכול להתייחס לתשריט התוכנית ו/או לנספחית.	הוראות מיוחדות יכול שיהיו לנושא רחיק, גובה, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'.	
		501- מרקם בנוי לשימור- בנספח עיצוב עירוני	*יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4.	*התכנית תואמת למדיניות לרובע 5 ו-6 שאושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019.
			*בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מגת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה.	*התכנית תואמת למסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה שאושרו ביום 11.06.2017
			*נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.	*התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה.
			*תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים קיימים.	+
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית **נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** 501		
			מרקם בנוי לשימור על פי סעיף 5.3.4 וסעיף 4.3.2 ועדת שימור	המגרשים נכללו במסמכי התכנית המופקדים של תכנית רבעים 5 ו- 6. תכנית זו נדונה ואושרה בוועדת השימור העירונית. נוכח הצורך באיחוד וחלוקה המגרשים הוצאו מתכנית הרבעים לצורך הכנת תכנית נקודתית זו. אך התכנית תואמת להוראות תכנית רובעים 5-6 מבחינת נפחי הבניה, שימושים וכל ההנחיות העיצוביות החלות שם, חלות גם בתכנית זו.

כללי	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד	קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.	ייעוד מבא"ית בתכנית
		אזור מגורים בבנית עירונית	סעיף 3.2.4 מגורים בבניה עירונית שימושי מגורים סעיף 3.1.1(ו) שימושים כללים	* ייעוד מגורים --- התכנית קובעת מגרש ביעוד שציים.
שימושים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם לסקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים ; סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6 בחוראות התוכנית.	
		אזור מגורים בבנית עירונית	סעיף 3.2.4(א) שימושים (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים	+
			צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.	+
			סעיף 3.2.1(א) (1) סעיף 3.2.1(א) (2)	+ התכנית מוסיפה פחות מ100 יחיד אך כוללת דב"י על פי המדיניות העירונית
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים גלוים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים ; סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היישוד שימושים כללים, תשתיות וגלוים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בחוראות התוכנית.	
		אזור מגורים בבנית עירונית	3.2.4(א)(4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1	+
		אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים כללים- סעיף 3.1.1(ו)- שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי וסלונאות	+שימושים כללים – שימושים ציבוריים ; שטח ציבורי מבונה ושציים.
עיצוב בנית	קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד:	טווח שטחי הבניית נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).	
		אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) גודל המגרש 0.5- 1.5 דונם בסיסי 2.5 מירבי 3.0	+ * רחיק מירבי 3
	קביעת שטחי בניית תעולים על חרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תוחר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.	
			3.1.4(ה) מרפסות למגורים 3.1.4(ו) רחיק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים	+ +
	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	
			3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבנית שמעל הקרקע, לפי הנבוה מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	+ * על פי תכניות ע1

הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 ,4.2.2, בהוראות התוכנית.	
		נספח עיצוב עירוני	4.2.2 עד 8 קומות מרקם בנוי לשימור, הוראות מיוחדות בטבלה 5 – 7 קומות כמפורט לעיל. 4.2.2(ג) גובה קומות	+ +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	
			הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש התייחסות בתקנון נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ +
הוראות לפרסי ציבור	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד:	מתוח ההקצאה לצרכי ציבור (הוקפת ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	
			סעיף 4.1.1	+ התכנית תואמת חוו"ד היחידה האסטרטגית
מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	
			3.6.1 (ג) הוראות לעניין שצ"פ	+ התכנית גם כוללת נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי
			3.6.14 רחוב מקומי	+ התכנית מרחיבה את יעוד הדרך ברחוב טבריה
תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8	נספח תחבורה		
	3.8.1		3.8.1(ח) אזור העדפת הולכי רגל	+ חוות דעת תחבורתית
	3.8.2 דרכים	(ה) דרך מקומית	3.8.2. (ה) 1 ייניתן להגדיל או להקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה."	התכנית מרחיבה את רחוב טבריה, מבטלת קטע והופכת אותו לשצ"פ.
	3.8.7 תקן חניה		3.8.7 תקן חניה	התקן יהיה 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם
הוראות כלליות להבנת הוכנית	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2)	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני		
	4.3.2 מרקם בנוי לשימור	מרקם בנוי לשימור- נספח עיצוב	4.3.1 כללי 4.3.2 מרקם בנוי לשימור	* התכנית תואמת למדיניות לרובע 5 ו-6 שאושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. * תואמת למסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרזה שאושר ביום 6.12.2017 * התכנית כוללת הוראות לתחום אזור החכרזה והוראה בדבר חכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור החכרזה. * המגרשים נכללו במסמכי התכנית המופקדים של תכנית רבעים 5 ו- 6. תכנית ז נדונה ואושרה בוועדת השימור העירונית. נוכח הצורך באיחוד וחלוקה המגרשים הוצאו

			מתכנית הרבעים לצורך הכנת תכנית נקודתית זו. אך התכנית תואמת להוראות תכנית רובעים 5-6 מבחינת נפחי הבנית, שימושים וכל ההנחיות העיצוביות החלות שם, חלות גם בתכנית זו.
איכות סביבה - סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית		
4.4 איכות הסביבה 4.4.1 תכנית בעלת השפעת סביבתית		חוות דעת סביבתית או פטור לפי 4.4.6(א)	* התכנית נבדקה ונמצא כי אין צורך בחוות דעת סביבתית
4.4.2 חוות דעת סביבתית			ל"ר
4.4.3 בניה ירוקה			+
4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר			+
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשיסת השימור העירונית.		התכנית גובלת בבית עלמין טרומפלדור המסומן כאתר טבע נקודתי. התכנית אינה כוללת את שטחי בית העלמין אך מייצרת שצ"פ גובל. כמו כן בגבול המגרשים תירשם זיקת הנאה בסמוך לחומת בית העלמין
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים:	בכל שטח התוכנית		
	נספח תשתיות	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	התכנית שומרת על 15% שטח פנוי מבנייה בעל ותת הקרקע התכנית תואמה מול מי אביבים

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(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 יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה לא בהסכמה	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ גמישות בגובה קומות (ציבורי)
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה והפקעות

תצהיר וחתימות		
בדקתי את טוגיית 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 אודי כרמלי, אדרי	חתימה	תאריך 22/1/2026
היועץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוון, עו"ד	חתימה	תאריך 21/1/2026

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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. תנאי לאישור התכנית תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. לאור מורכבות המצב הקנייני ונוכח בעלויות בקרקע מומלץ כי הוועדה תצטרף כמגישת התכנית.
5. תנאי להפקדה בפועל, חתימה על כתב התחייבות לבניית השטחים הציבוריים מול אגף הנכסים ואישור יחידת המקרקעין לטבלאות ההקצאה והאיזון.
6. תנאי להפקדה בפועל, תיאום סופי ואישורי אגף מבני ציבור, אגף נכסים ואגף לתכנון אסטרטגי לנושאי תכנון שטחי הציבור המבונים והשטחים המוצמדים להם.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/01/2026
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 21/01/2026

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון :

דנה גורדון : תוכנית טבריה 2-4, תכנית איחוד וחלוקה. חלקות שבמקור נכללו בתכנית רובע 5,6 מקודמת עליהן תוכנית נקודתית.
גידי בר אוריין : מציג את עיקרי התכנית מהמצגת
ראובן לדיאנסקי : מדוע הקו הכחול הוא היום על 3הבניינים וגינת הכלבים, למה אתם יוצרים שצ"פ שהם חלק מהקו הכחול?
דנה גורדון : ביקשנו להסדיר את המצב הקיים בשטח, למרות שמבחינה סטטוטורית הייעוד הוא דרך, יש שם גינת כלבים בפועל . בדקנו עם אגף התנועה וקיבלנו מהם חוו"ד שקובעת כי אין שם צורך בדרך.
אודי כרמלי : זה חלק מהתועלות של התוכנית הזו
ראובן לדיאנסקי : אני מדבר על השצ"פ.
אודי כרמלי : בתוך קו כחול מיידי של תכנית מוסיפים כאן בניה מאסיבית, אנו רוצים תועלת ציבורית מקסימלית. אני משחרר שטח ומבצע שצ"פ ומקבע אותו כשטח פתוח של בית הקברות זה בסדר.
ראובן לדיאנסקי : כשטבריה 1-3 ירצו לעשות תכנית?
אודי כרמלי : הם לא יעשו תוכנית כי כל המרחב מכוסה על ידי רובע 5,6. כל בניין מקבל התייחסות נקודתית בהתאם לתכנית הרובע. כאשר תכנית רובעים 5-6 מאושרת הם יכולים להוציא היתר בהתאם לתכנית 5-6.
גידי בר אוריין : אנחנו מעבר לתוכנית הרובעים, הזכויות שלנו הם לפי תוכנית הרובעים אבל אנחנו נותנים הרבה דברים.
לריסה קאופמן : מבחינת זכויות היא לא נותנת יותר אבל יותר אבל מבחינת המטלות יש להם קצת יותר הם פשוט עושים פה איחוד וחלוקה.
מאיה נורי : אפשר לפרט על גני הילדים?
גידי בר אוריין : מציג במצגת את 2 גני ילדים.
דנה גורדון : אנחנו בתוך לב העיר וזה ממש הישג לקבל 2 כיתות גן באיזור הזה.
מאיה נורי : כשרוצים לבנות גני ילדים של עיריה, אם זה לא אשכול גנים זה פחות מוצלח. אנו צריכים לשאוף לאשכול גנים ולא לגנים בדידים גנים ציבוריים ומייצרים חינוך איכותי.
מיטל להבי : יש סעיף בתועלות הציבוריות שאומר האם גני ילדים ומעונות גם נכללים?
דנה גורדון : זה סעיף שמתייחס לשטחי המסחר שיכולים להתקיים בתת הקרקע.
מיטל להבי : למה נאמר על שטחים חומים שניתן להשכיר לגורמים פרטים עם מטרות רווח או לארגונים ללא מטרת רווח? האם זה מתייחס לשטחי הציבור.
דנה גורדון : אלו לא שטחים חומים, בתת הקרקע יש שטח מסחרי שאינו עירוני
מיטל להבי : שטחי הציבור הן למטרות הציבוריות וכל מה שכתוב על השכרה לשימושי קהילה למטרת רווח לא מתייחס לשטחים בבעלות עיריית ת"א.
דנה גורדון : נכון
מיטל להבי : למה במקום כזה עושים איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים?
אודי כרמלי : איחוד וחלוקה הוא כלי שמאי שמטרתו הוא להיטיב עם האנשים שנמצאים במקום. ברגע שיש איחוד וחלוקה ללא הסכמה אנחנו מחוייבים לעשות טבלאות איזון שמראות כל בעלים עם מה הוא

נכנס עם כמה הוא מגיע ולהראות שהחלוקה שיויונית לפי אחוזי החשיבה שלו. כשעושים בתוכנית בהסכמה אין טבלת איזון יש הסכמה בינהם.
מיטל להבי: אשמח לראות את טבלת האיזון. 7 קומות כולל קומת הגג?
דנה גורדון: נכון.
מיטל להבי: ומה גודל אחוד השטחים שעשיתם.
גידי בר אורין: כל המגרש בנינו לפי 700 מ'
דנה גורדון: ואת השטח הנותר דרשנו כהפקעה לטובת הרחבת הדרך
מיטל להבי: הדיור בהישג יד הוא ל-25 שנה ב40% הנחה
דנה גורדון: כן
מיטל להבי: אפשר לקבוע ממוצע של יחידות הדב"י? אפשר לקבוע ממוצע של 74 מ"ר לכל יחידה?
אם בתוך 5 שנים לא תוגש בקשה להיתר בניה האם יבוטלו יח"ד הדב"י והשטח יומר לשטחי ציבור?
אודי כרמלי: זה בהתאם לחוק, אנו לא רוצים לראות פרוייקט שבו מתבטלות יחידות דב"י. המדינה הגדירה את יח"ד של הדב"י שאם הם מתחמים בזמנים ולכן אנחנו שמים את ההוראה הזו.
חיים גורן: הגישה לבית העלמין מהצד הדרומי מאוד בעייתית, בהנחה שירוצו לפתוח פתח כניסה האם זה אפשרי ללכת מאחור
אודי כרמלי: אפשר מקצה רח' טבריה.
הראלה אברהם אוזן: מקריאה את ההחלטה
אלחנן זבולון: אושר פה אחד

בישיבתה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

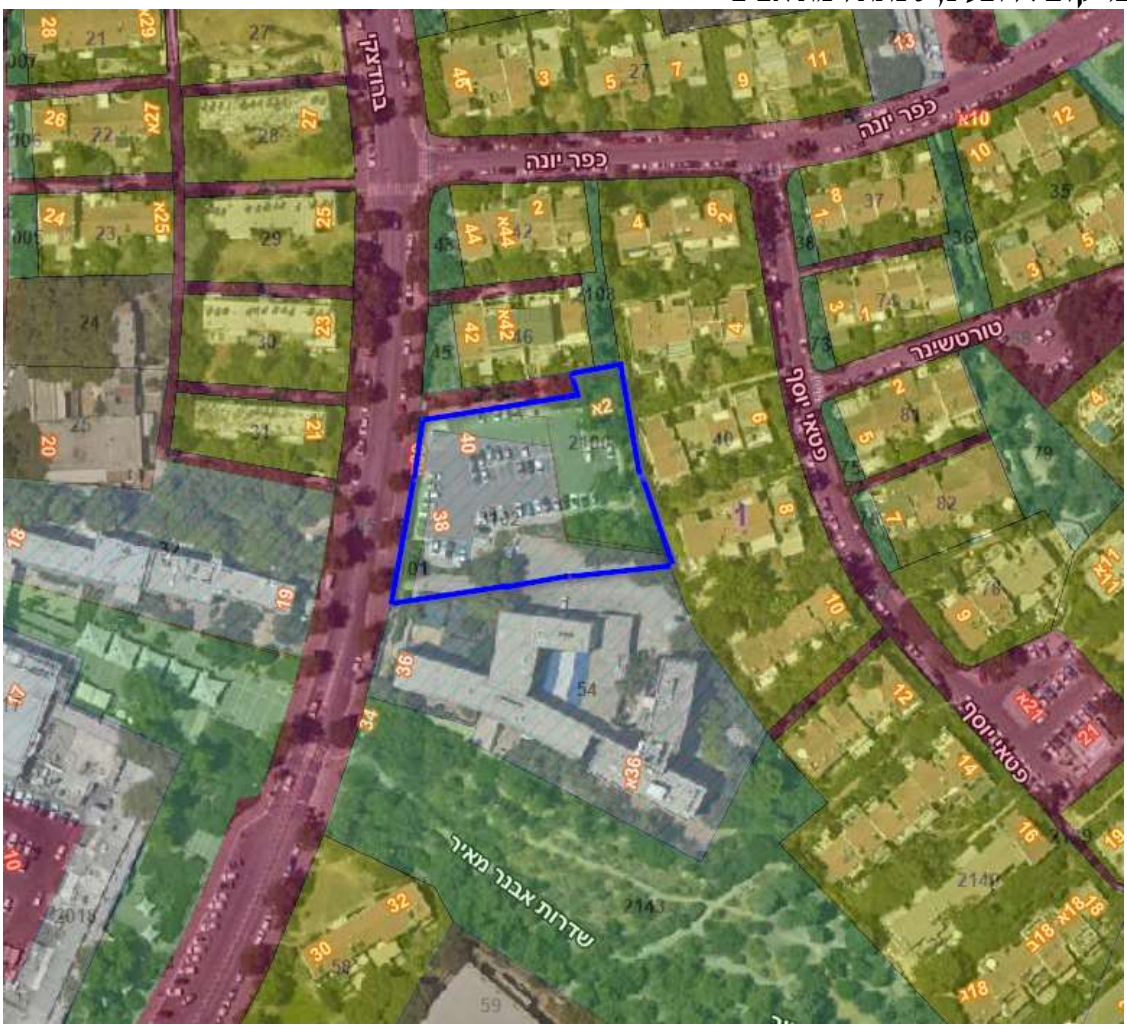
להצטרף כמגישת התכנית, לאור ההצדקה התכנונית בקידום התכנית המסדרת את הפרצלציה של החלקות הקיימות ואת הנגישות אליהן ומצב הבעלויות המורכב ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

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. תנאי לאישור התכנית תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. חתימה על כתב התחייבות לבניית השטחים הציבוריים מול אגף הנכסים ואישור יחידת המקרקעין לטבלאות ההקצאה והאיזון.
5. תיאום סופי ואישורי אגף מבני ציבור, אגף נכסים ואגף לתכנון אסטרטגי לנושאי תכנון שטחי הציבור המבונים והשטחים המוצמדים להם.
6. חתימה על הסכם דב"י תואם נוסח התכנית המוצעת.

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

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

מיקום: רובע 1, שכונת רמת אביב



כתובת: ברודצקי 38-40

מגיש הבקשה : אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה : תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית 1209א (להלן : "התכנית הראשית")

רקע

שכונת רמת אביב א' תוכננה מתוך תפיסות מודרניסטיות וחזון סוציאליסטי. בהתאם לכך השכונה מאופיינת במרחב ציבורי משותף, מתוך עקרון נחלת הכלל, וכוללת שילוב של מבני מגורים עם מגורים מיוחדים עבור אוכלוסיות מגוונות, כולל מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור ציבורי ודירות עולים.

תכנית 1209א' שאושרה בשנת 1973 התירה הקמת בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע עבור דירות עולים וזאת במגרש שייעודו מגרש מיוחד. רק בשנת 2024 שווקה הקרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל ליזמים פרטיים. היזמים הפרטיים פנו לקבל תיק מידע עבור דירות מגורים. נוכח יעוד הקרקע שהינו "מגרש מיוחד" והעובדה שאין בחוק ו/או בתכנית הגדרה עבור "דירות עולים" פנה מהנדס הועדה במסגרת הבקשה לתיק המידע למשרד העלייה והקליטה לקבל את עמדתו בעניין. משרד העלייה והקליטה קיים בנושא מספר פגישות עם היזמים ועם מה"ע ונציגיו שבסופן הובהר כי המונח "דירות עולים" משקף מדיניות תכנון המכירה בחשיבות דיור יעודי

לאוכלוסייה זו ובהתאם לכך גובש מתווה התואם את עקרונות משרד העלייה והקליטה והמקובל על היזם לפיו שליש מסך יחידות הדיור ולא פחות מ- 20 יח"ד תשמשנה לטובת השכרה ארוכת טווח ל- 20 שנים במחיר מופחת של הנחה של 40% ממחיר שוק לעולים חדשים כהגדרתם על ידי משרד העלייה והקליטה ו -2/3 מיח"ד יהיו למכר במחיר שוק.
בנוסף, סוכם כי תמהיל גודל יחידות דיור ישקף את צרכי משקי הבית השונים של העולים ויהיה בשטח ממוצע של 75 מ"ר פלדלת. שטח סך יח"ד להשכרה ארוכת טווח לא יפחת ממכפלת מספר היחידות ב- 75 מ"ר.

סה"כ 60 דירות:

20% דירות קטנות בין 45-65 מ"ר פלדלת
50% דירות בינוניות 66-88 מ"ר פלדלת
15% דירות בינוניות גדולות 89-105 מ"ר פלדלת
15% דירות גדולות וגג מעל 106 מ"ר פלדלת
תתאפשר סטיה של 5% ביחס לתמהיל המוצע

מתוכו תמהיל דירות להשכרה ארוכת טווח לעולים:
12 יח"ד בשטח של 88 מ"ר (פלדלת)
4 יח"ד בשטח של 66 מ"ר (פלדלת)
4 יח"ד בשטח של 45 מ"ר (פלדלת)
סה"כ 20 יח"ד בשטח כולל של 1500 מ"ר

רקע תכנוני מצב מאושר:

השטחים והשימושים המפורטים בתכנית 1209א (1973):
שטח רצפות כולל של 4,053.8 מ"ר עבור דירות עולים בקומות העליונות ובקומת הקרקע יותרו אולם כניסה, חדר קריאה, טרקלין, דירת שומר, חדר חשמל וגנרטור.

גובה הבנין לא יעלה על 13 קומות מעל קומת קרקע.

<u>מצב קיים בתחום התכנית:</u>
מגרש מיוחד בשטח 1,731 מ"ר בבעלות פרטית
שפ"פ בשטח 1,260 מ"ר בבעלות עירונית
שפ"פ בשטח 266 מ"ר בבעלות עירונית
שביל (שצ"פ) בשטח 249 מ"ר בבעלות עירונית

על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש להוסיף לתכנית שטחי שירות כמפורט מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.

בהתאם לתקנה 13 בתקנות חישוב שטחים השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 1209א "בית עולים רמת אביב ב" הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו ממ"דים בהתאם להוראות החוק ושטחי שירות כדלקמן:

1. **במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:**
שטחי גרעינים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים (לפי הגדרתם בחוק), מערכות טכניות ומתקני שירות כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכו') עבור 13 קומות טיפוסיות : עד 1,300 מ"ר

בקומת הקרקע עבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות : עד 320 מ"ר

סה"כ עד 40% מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה (עד 1,620 מ"ר).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון :

אודי כרמלי : אירוע של תוספת שטחי שירות, יש כאן דילמה ציבורית וטוב שזה מגיע לפתחי הוועדה.

הפסקת הקלטה לצורך מתן הסבר

עתליה רזניק: מדובר בפרוטוקול שטחי שירות לכתובת ברודצקי 40-38 לתב"ע 1209א', שקיבלה תוקף ב-73'. התכנית מחולקת לשפ"פים, שצ"פ ומגרש מיוחד. הפרוטוקול עוסק רק במגרש המיוחד.
ניתנו 4054 מ"ר לשטחים עיקריים, כעת אנו עוסקים בשטחי שירות. התב"ע קבעה שימושים וגובה קומות, שלוש עשרה קומות מעל קומת קרקע, שימושים משותפים בקרקע ודירות לעולים. ברקע מדיניות רמת אביב, שמתייחסת לשכונה כשכונה המתוכננת בהתאם לחזון מודרניסטי סוציאליסטי עם שילוב של מבני מגורים מיוחדים לאוכלוסיות מגוונות כמו מעונות, דיור מוגן, דיור ציבורי ודירות עולים. במסגרת שיווק המגרש, במכרז הובהרה מהות המגרש שהוא מגרש מיוחד לשימוש מעון לעולים ובמידה ותקודם תוכנית היא תקודם בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 שמגדירה אותו תחת אזור מיוחד 106ב' ומדיניות רמת אביב שגם היא מתייחסת אליו. המגרש שווק על ידי רשות מקרקעי ישראל ליזמים פרטיים. לאחר השיווק גובשו הסכמות בין משרד העלייה והקליטה, עיריית תל אביב-יפו והיזם לטובת הקצאת שליש מסך יחידות הדיור ולא פחות מ-20 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ל-20 שנה במחיר מופחת של הנחה של 40 אחוז ממחיר שוק לעולים חדשים ויתרת הדירות למכר במחיר שוק. סוכם תמהיל גודל יחידות הדיור שישקף את צורכי משקי הבית המגוונים של העולים, בשטח ממוצע 75 מ"ר פלדלת. מבוקש בנוסף לשטחים העיקריים לאפשר במפלס הכניסה הקובעת לבניין או מעליו שטחי גרעינים מבואות וחדרי מדרגות עבור 13 קומות טיפוסיות עד 1300 מ"ר ובקומת הקרקע עבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין עד 320 מ"ר בסך הכול עד 40 אחוז מסך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
מאיה נורי: השטח במקור היה בבעלות עירונית ובאיזשהו בשלב עבר לבעלות רמ"י, מדינת ישראל. כנבחרי ציבור עלינו להבין את האירוע שמדינת ישראל מכרה את השטח ליזם פרטי. יזם פרטי שרכש את השטח ב-52 מיליון שקל שזה נזיד עדשים והוא ידע למה הוא נכנס. בתב"ע כתוב שמדובר בדירות לעולים.
מטרת התוכנית לתכנן מחדש את השטח ולקבוע מגרש מיוחד עם תנאי בנייה מיוחדים, סעיף חמש שינוי התכנית הראשית התוכנית הראשית תשונה על ידי א' קביעת מגרש מיוחד במקום אזור מגורים, זאת אומרת, שאם היזם רוצה להפוך את זה ממגרש מגורים גם הוא צריך לעשות שינוי תב"ע
כפי שהתב"ע הזאת שונתה הפוך. אי אפשר לבוא ולהחליט שחלק מהדירות יהיו פתאום מגורים רגילים כי זה דורש שינוי תב"ע . צריך להבין את סיפור השפ"פים, לא ניתן לקבל פה החלטה במנותק מהשפ"פים.
להבנתי יש מחלוקת בין רמ"י לבין עיריית תל אביב לגבי בעלות השפ"פים. בתב"ע כתוב שהשפ"פ יעבור לבעלות עיריית ת"א. אנו מאשרים בנין נקודתי כאשר נושא השפ"פ לא הוסדר, כל השטח הזה צריך להיות מתוכנן במלואו בצורה ברורה וללא מחלוקות מול רמ"י כדי לאפשר תכנון מיטבי לרמת אביב הירוקה
אלחנן זבולון: איך פרוטוקול שטחי השירות מפריע? לאחר שיאושר פרוטוקול שטחי שירות נוכל לתכנן את השפפ"ים
מאיה נורי: אנחנו לא צריכים לאשר את פרוטוקול שטחי השירות כיוון שאנו כמוסד תכנון חושבים שצריך לעשות תב"ע
אלחנן זבולון: יש תב"ע בתוקף
מאיה נורי: ניקח את הסיכון של פיצוי לפי סעיף 197 ונתכנן תב"ע, מדובר בשטח ציבורי, לרמת אביב הירוקה כמעט כבר אין עתודות קרקע ציבוריות עבורה ולכן השטח הזה הוא פנינה טהורה שאפשר לעשות איתה מטעמים ודברים נהדרים לצורך השכונה הזאת והיא הייתה בבעלות ציבורית . הרי תב"ע כזאת באמצע שכונה שאמורה להיות בבנייה נמוכה עם מסמך מדיניות ברור שבמרכז השכונה לא ייבנו בניינים כאלה ונתנו 13 קומות, זו לא תב"ע שכל יזם אמור לקבל אותה, זו תב"ע ציבורית יש פה גזל של הקופה הציבורית. הוא צריך לעשות מה שכתוב בתב"ע. עו"ד ארז קמינץ בחוו"ד שניתנה באופן פרטי כתב שאין בנמצא תב"ע שכתוב עליהם דירות לעולים. אם אנחנו מאשרים את השטחי השירות אנחנו עושים תקדים חמור. כנבחרי ציבורי אסור לנו לתת לזה לקרות. זהו שטח ציבורי בחסות רמ"י אנו כרגולטור לא אמורים לקבל את הדבר הזה ככניעה, כעיריית ת"א אסור לנו להסכים לכך. אי אפשר להגיד שאין יותר דירות

לעולים. בברודצקי יש בית עולים וניתן להעתיק את המודל הזה. עיריית ת"א-יפו יודעת לייצר מודלים. לא ברור אם על התכנית הזו יש היטל השבחה ולכן צריך ללכת לתב"ע גם בגלל נושא היטל השבחה.
אורנה ברביבאי: נכון היה להתחשב מלכתחילה במסמך שנשלח אתמול לכלל חברי הוועדה, בדרישה דחופה להסרת סעיף 12 מסדר היום בשל חריגה מסמכות ופגם מהותי בתהליך
אלחנן זבולון: קיימנו ביום חמישי ישיבה עם התושבים שארכה שעות
אורנה ברביבאי: לא הייתי בישיבה, הטיעונים הם מהותיים מדובר על סטייה מייעוד סטטורי, הגדלה של עוצמות הבניה, פגיעה באינטרס הציבורי בשטחי הציבור, פגיעה בכספי ציבור, פגיעה בעיקרון השוויון והמכרזים חשוב שזה יירשם לפרוטוקול. הגיע לידיי מכתב מהמנכ"ל מר כהנא שמדבר ברוח אחרת ומסביר את החשיבות של קיום דיור לעולים, יש לנו עולים. אין ערעור על זכויות היזם השאלה אם הוא הבין את ייעוד הקרקע. מקריאה את המכתב. להבנתי הדיון פה מתייתר ויש לבצע את ההליך בהתאם להמלצת משרד הקליטה. בנסיבות האלה, אסור לנו לקיים את הדיון ולבצע הליך בירור איך הוצע כאן משהו שונה מהצעת משרד הקליטה ובהתאם לזה להחליט איך להגיע לדיון שמהותו שטח וקרקע שמוקצה לעולים.
אודי כרמלי : מנכ"ל משרד הקליטה, בירך אותנו על המתווה הזה
אורנה ברביבאי: הוא נולד בחטא
אודי כרמלי: משרד הקליטה והעליה ממליץ באותה המלצה יחד אתנו, אישית שוחחתי איתו
אורנה ברביבאי: הכרת את המכתב?
אודי כרמלי: בוודאי שהכרתי
חיים גורן: מנכ"ל משרד השיכון אומר שעדיף אחרת אבל הוא מברך על המתווה
מיטל להבי: מצטרפת לדברי קודמיי. בת.א 5000 במצב הנכנס המגרש הזה סומן לבן מקווקו ירוק בייעוד מיוחד. היו לנו הרבה שטחים כאלה. לפני שאנחנו מייתרים שטחים כאלה ולא משנה מה שמו חובתנו לשמור על השטחים האלו כי הם בגדר שטחים ירוקים. זה יעוד הקרקע שטח מיוחד. יכולים לומר שמישהו טעה והוציא תב"ע ולא היה כתוב מיוחדים, כששואלים מה זה דיור לעולים, זה יכול להיות להיחשב מעונות עולים, מעונות סטודנטים, דיור בר השגה, יכול להיות דיור למילואימניקים, למה לא נולד צורך חדש? אם העולים מתייתר למה לא נולד צורך חדש למילואימניקים? במקום לוותר על המושג עולים חדשים ויש לי הצעה שנפנה למשרד המשפטים שיתמודדו עם השאלה הזו. אולי בערים אחרות היה הכתוב מעון לעולים, אולי נדרש תרגום נוסף התרגום לשטח מניב לא יכול לקרות בשטח לבן מקווקו ירוק.
תא/5000 היא נקודת המוצא שלנו. לעניין תוספת שטחים, אף אחד לא התכוון שלא יהיו שטחי שירות, שטחי השירות הם נגזרת של השטחים העיקריים. המחוקק בתב"ע שם ליבו לשטחי השירות ואף הגדיר חלק מהם. הצעתי במקום שבו אנו נתקלים במלכודת, יש לבקש חוות דעת ממשרד המשפטים זו סוגיה משנות ה-70
אלחנן זבולון: בפברואר פג התוקף לסמכות הועדה המקומית לאשר פרוטוקול שטחי שירות, זה לא מפריע?
מיטל להבי: לא
אודי כרמלי : בהנחה שנפנה למשרד הקליטה והעליה ולמשרד המשפטים ולכל הגורמים הרלוונטיים ותהיה חוות דעת שכל המגרש יהיה נטו לעולים חדשים, כמובן שכולנו נשמח , אנו לא רוצים שהמגרש הזה יקבל את כל שטחי השירות שיאפשרו לו לתת את השירותים בצורה הטובה ביותר?
מיטל להבי : 4000 מ"ר, זה 250 אחוז בניה שזה 13 קומות על מגרש של 1.7 דונם זה מספיק
אורנה ברביבאי : למה לא למשוך את הדיון? למה לקיים את הדיון כאן?
אודי כרמלי : אם לא נעשה זאת כעת בסוף החודש תפוג ההוראה בתקנות המסמיכה לאשר תוספת שטחי שירות , לא נוכל לחזור אחר כך ולהוסיף
אלחנן זבולון : נצטרך לעשות תב"ע חדשה
מיטל להבי : נעשה תב"ע חדשה. כשידברו על 60 דירות במעונות דיברו על דירות קטנות, המילה מעונות עולים קיימת פה.
אודי כרמלי : כתוב דיור לעולים לא כתוב מעונות
אורנה ברביבאי: הרעיון לייצר קהילה
אלחנן זבולון: המנגנון הכללי של דירות לעולים זה פתרון לעשר שנים בבעלות אחודה שיש להם תמריץ ראשון כדי שיסתדרו בארץ
אורנה ברביבאי: רוח האישור של הקרקע הייעוד ההסבר וגם ההרחבה של מנכ"ל משרד הקליטה אני מציעה לקיים התייעצות ולקיים חשיבה מחדש מה המשמעות של זה
אלחנן זבולון : איך אפשר להכריח ללכת לתב"ע חדשה?
אורנה ברביבאי : כי היא לא מיועדת לאוכלוסייה הרלוונטית
אלחנן זבולון : כנראה שלא הובנו האופציות העומדות בפנינו
אורנה ברביבאי : מה האופציות?
אלחנן זבולון : ללכת במסגרת של מורשה להיתר ונגמר האירוע וניפגש אחר כך בבית משפט
אורנה ברביבאי : אתה חושב שיש לך סיכוי בבית משפט?
אלחנן זבולון : אני חושב שלא
מאיה נורי : רשות רישוי לא יכולה לתת לזה היתר ומה עם השפ"פים?

[הקלד כאן]

הראלה אברהם אוזן : הסברתי מקודם , את מערבבת מין שאינו במינו יש פה מגרש סחיר
אורנה ברביבאי : בהתייחס לזה שזה יאושר אנו נפגע באוכלוסיית היעד. אם נצביע עכשיו נפגע באוכלוסיית היעד יותר
אודי כרמלי: כרגע היזם יכול מחר בבקר להגיש בקשה להיתר על זכויות שקיימות שם, עם הערה של דירות לעולים על פי התב"ע. הוא יכול לבנות את הבניין כפי שהוא גם אם לא נאשר שטחי שירות, ימכור אותן בשוק החופשי לעולים במחיר מלא
אורנה ברביבאי : זה לא הייעוד מלכתחילה
אודי כרמלי: זה הייעוד. חלופה כזו של 20 יחידות דב"י לעולים חדשים בתנאים שלנו במחיר מופחת
אורנה ברביבאי: לא מסכימה אתך
מיטל להבי : הסוגיה היא עקרונית, גורפת ולא נקודתית וכך צריך להתייחס אליה. כל אובדן השטחים המיוחדים שיש לנו בעיר כולל שלא מתייחסים במתאר החדשה היא סוגיה שצריך לבדוק לעומקה על כל השטחים . אחרת דינם של כל השטחים המיוחדים להפוך לשטחים מניבים וזו לא כוונת מתכנן העיר הזאת,
אלחנן זבולון: מה שעשינו במקרה הזה בשביל לנסות לעזור, אין לזה תקדים
דייבי דישטינק : כולם מסכימים שהיה עדיף אחרת, השאלה מה עושים עכשיו. חלק ממי שמתנגדים וחלק מהתושבים מאמינים שעד תהיה תב"ע חדשה לבינתיים יישאר שם חניון.
כיו"ר ועדת מכרזים, מה"ע אומר לנו שבנסיבות העניין זו העסקה הכי טובה שאפשר לקבל וההתלבטות היא האם ללכת על זה או ללכת למהלך ונצא צודקים ונגיע לבית משפט. עכשיו זה נכס בבעלות פרטית של בן אדם והוא יכול לעשות מה שהוא רוצה. יש חלופה שילכו לבית משפט ויש סיכוי שנפסיד בבית משפט וזו הסתברות גדולה. אם הדבר הכי טוב הוא לקבל 20 יח"ד דב"י לעולים חדשים כדאי לאמץ זאת. מפריע שמגיעים לוועדה וזה צריך להיות עד סוף פברואר, היה צריך להגיע עם הדיון הזה מוקדם יותר. הייתי מעדיף שיהיה אחרת, מבחינתי כנבחר ציבור אני מסתמך על חוו"ד הצוות.
ראובן לדיאנסקי : זה טיעון שחוזר על עצמו מספר פעמים
דייבי דישטינק : מבחינתי כנבחר ציבור אני מסתמך על חוו"ד הצוות המקצועי, עדיף ללכת על הרע במעטו ולפחות נקבל 20 יח"ד דב"י
מיטל להבי: ואם היינו מקבלים יותר השבחה ויותר רווחים?
דייבי דישטינק : הייתי יותר שמח
אלחנן זבולון : הוא לא מחוייב להכין תב"ע, זה המגרש שלו
חיים גורן: אני מצטרף לדבריו של דייבי, זו לא תוכנית אידיאלית. יש מצב קיים, הרבה מהדירות בשוק היום נמכרות לעולים חדשים. תל אביב יפו מקום ראשון בארץ בקליטת עלייה. הסיפור של עולים חדשים שונה מעולים, בתב"ע כתוב דירות לעולים. אם נבטל את המתווה , היזם ייפנה להליך של רשות רישוי וייבנה 60 דירות וימכור אותם לעולים גם הוא עלה לארץ לפני 30 שנה או דירה שניה שלו, האם זה ייתן משהו לעיר יותר מהמתווה שמציעים כאן? לדעתי המתווה הזה עושה חסד לעולים חדשים שצריכים את העזרה הזו. גם משרד הקליטה רוצה את התכנית הזו. בהינתן לכל המציאות והסיטואציה עם כל הצער שבדבר בסופו של דבר זו האפשרות הטובה ביותר שעומדת לפתחנו. הסיפור של שטחי שירות הוא סיפור טכני שאנו מעמיסים עליו בצורה לא אמתית את הדיון. נורא קל להוציא את חברי הוועדה כאנשים רעים, זה לא ריאלי וזה לא הסיפור, יש פה מצב נתון שאנו צריכים להוציא ממנו את המיטב לטובת הציבור והעולים החדשים. אני ממליץ לקבל את התכנית
עו"ד עודד סלע : לפני למעלה מעשור רשות הפיתוח שקיבלה זכויות עסקה ברח' חיים לבנון מכרה עם תב"ע למועדון נוער וגן ילדים לאדם בשם אברהם דישי. אותו אדם הפך את המקום בלי שינוי תב"ע להקים מגדל של 9 קומות, התארגנות התושבים הצליחה למנוע זאת, העירייה תמכה בכך. התב"ע הזו למועדון ילדים וגן ילדים מבורכת, גם מגורים לעולים.
אם מתבססים על עמדה משפטית, הייתה צריכה להיות חוו"ד משפטית של היועצת המשפטית של עיריית ת"א שאומרת מה המשמעות של הסירוב לבקשה החריגה הזו. העירייה חוששת לעמוד על דברים בבימ"ש כשהם מעוגנים, אין לתת לזה יד.
עו"ד לימור ברון: כל הסיבה לדיון נשענת על מה הפרשנות הנכונה למגורים לעולים. הינו במפגש במנהל ההנדסה ועם יו"ר הועדה ושמענו סיפורים ואז מגיעה חוו"ד של היזם כמשהו שקובע לכם? הצד שלי מביא את חוו"ד המשפטית שלו
אלחנן זבולון : בתחילת הדיון היתה התייעצות עם היועצת המשפטית שלנו
הראלה אברהם אוזן : כיועצת המשפטית הסברתי שחוו"ד של עו"ד ארז קמיניץ לא מקובלת עלינו
עו"ד לימור ברון : הכל היה נקבע אם הקרקע הזו היא תב"ע למגורים לעולים. יש תוכנית משנת 73 מגרש לעולים כפי שמופיע בתב"ע. אתם מחליטים בעניין של פרשנות מה זה מגורים לעולים. בתי משפט עוסקים בזה, עם כל הכבוד אתם לא הגורם המוסמך, יש מספיק גורמים שיעסקו בפרשנות.
אתם רצים להעביר של תוכנית שקרקע שנועדה לעולים בימים שהם אחרי גל של אנטישמיות בעולם וגל עליה של עולים חדשים מכל קצוות תבל ואתם בוחרים בעת הזאת לתת מאה אחוז מגרש לעולים להפוך ל- 20 אחוז עולים. אתם רוצים לתת לו עוד 40 אחוז משטחי הבניה שהתב"ע מאפשרת.

[הקלד כאן]

רמת אביב הירוקה היא עדיין שכונה נמוכה, בזה שאתם מתעקשים לעשות שינויים מרחיקי הלכת, שינוי יעוד של המקרקעין מציבורי לפרטי אתם מעצימים אחוזי בניה בצורה לא הגיונית ואתם מוותרים על היטלי השבחה שמגיעים לעירייה. אתם לא עומדים בעמדה של משרד הקליטה, רמ"י ייבדקו את סוגיית המכרז, הם פרסמו מכרז בתנאים מסוימים ואתם משנים את תנאי המכרז

אלחנן זבולון: אנו נשמח שרמ"י יבטלו את המכרז

עו"ד לימור ברון : בעת הזאת במקום להפוך את העיר לעשירים בלבד , יש עשרות עולים שמגיעים לארץ, אתם לוקחים 100% מגרש לעולים ונותנים רק 20%

עו"ד אריאל שוב- נציג היזם : לגבי שטח רצפות , החלטה של הוועדה המקומית, 4053.8 מ"ר.

מיטל להבי : אתה מקריא ממסמך שלא ראיתי , אשמח לקרוא אותו

עו"ד אריאל שוב : ישנן שתי תב"עות, את שתיהן יזם משרד הבינוי והשיכון ובשניהם אותו אדריכל. בשנות ה-70 הן הוגשו ביחד. אחת זו תכנית שעוסקת בהרחבה של בית ברודצקי, שם כתוב במפורש אכסניה ובית עולים חדשים ושם גם יש שימושים של אולפן וכיתות וחדרי אוכל וכו' במקביל לזה עשו תב"ע מקבילה של אותו בניין ששם כתוב דירות עולים. כמעט כל רמת אביב ההגדרה בתב"ע זה דירות צעירים, מה הפרשנות - רק לצעירים? לגבי המגרשים המיוחדים תחנת הדלק שנמצאת על דרך נמיר באותה שכונה מגרש מיוחד, צבוע בתכנית 5000 בקווים ירוקים, בשדרות רוטשילד, מגרש מיוחד מגדל המוזיאון מגרש מיוחד הבניין של המגורים של ליד מלון דן קינג דיוויד מגרש מיוחד. ההגדרה של מגרש מיוחד זה כשאתה עושה שימוש שהוא לא ממש לא ציבורי. דיברנו עם מהנדס העיר ירושלים, והיועצת המשפטית של הוועדה בירושלים בזמנו כדי לנסות בלי תקדימים הם מפרשים את זה כדירות רגילות.

אלחנן זבולון: אבקש להפסיק הקלטה נחזור בשעה 12:48

ראובן לדיאנסקי : האם יש מענה לגבי המכרזים?

אלחנן זבולון: המכרז הוא לא שלנו, הוא של רמ"י

הראלה אברהם אוזן: זו טענה אולי שובת לב, כל האירוע של המכרז הוא אירוע שנכפה עלינו מראש אמרנו את עמדתנו למינהל והוא התעלם מההתנהלות שלנו. כשהגענו למשרד הקליטה הוא תפס את ראש איך המנהל שיווק את הקרקע והוא היה שמח לשים עליה את ידו. המנהל פועל בניגוד לעמדתנו שהודענו שהמגרש צריך להישאר בידי הציבור ולא ללכת לידיים פרטיות. לא מדובר בקרקע ציבורית. עשינו את כל המאמצים חיפשנו את כל הפרשנות ועשינו הכל להגיע לתוצאה המיטבית, הגענו לתוצאה המיטבית בנסיבות הקיימות , היא לא כתובה באף מקום

אודי כרמלי : מדובר בקרקע פרטית עם תב"ע מאושרת, זו הסיטואציה

ראובן לדיאנסקי : גם ללא 40 אחוז שטחי שירות נוספים יהיה לו פרוייקט?

אודי כרמלי : בוודאי

אלחנן זבולון: עם אפס דב"י, הוא יכול גם ללכת לוועדת ערר ולקבל שם את שטחי השירות

מאיה נורי : אני חושבת ש-20 אחוז זה מעט מידי

אודי כרמלי: אני הייתי הראשון שנלחם על זה, הגענו כאן לתועלת הציבורית המקסימלית בסיטואציה המאוד לא נעימה

מאיה נורי: מה עם השפ"פים?

אודי כרמלי: הם לא קשורים כי הם לא נושאי זכויות. בתב"ע החדשה לא יהיה 13 קומות אלא 40 קומות

מאיה נורי: אפשר לבנות אשכול גנים, צופים

אודי כרמלי : יש כאן שטחי שפ"פ לטענתנו בבעלות עיריית ת"א-יפו אגף נכסים נלחם על זה

אורנה ברביבאי: הדרך הדיכוטומית שמציגים את הדבר שבכלל מדובר בקרקע פרטית, והיזם לא ידע שזה מיועד לעולים ואנו מציגים שזה מכרז של המנהל ולא שלנו היא לא נכונה.

כל מי שעיניו בראשו יבין את רוח הדברים וגם בהיבט המשפטי, מצופה מאתנו כחברי המועצה לצד התושבים ולצד גיוון אוכלוסייה

הצבעה:

בעד : אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, אמיר בדראן

נגד: מאיה נורי, מיטל להבי , אורנה ברביבאי, ראובן לדינאסקי

אלחנן זבולון : ההחלטה אושרה בהתאם להמלצת חוו"ד הצוות

בישיבתה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

על מנת לאפשר תכנון בסטנדרטים עדכניים לאשר תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית 1209א, במפלס הכניסה הקובעת ומעליו, בהיקף של עד 40% מסך השטחים המותרים (עד 1,620 מ"ר) בהתאם לפירוט הבא :

[הקלד כאן]

מס' החלטה	התוכן
18/02/2026 26-0003ב' - - 12	**- הוספת שטחי שירות לתכנית 1209א** **דיון בשטחי שירות**

עבור שטחי גרעינים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים (כהגדרתם בתקנות) מערכות טכניות ומתקני שירות כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכו') עבור 13 קומות טיפוסיות : עד 1300 מ"ר.
עבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות בקומת הקרקע : עד 320 מ"ר.

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן, גל שרעבי

[הקלד כאן]

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: בית אמריקה מרחב היבשות

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

כתובת:

שאול המלך 35 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 2,111 מ"ר

מתכנן:

אדריכל – דה לה פונטיין רפאל (DLF אדריכלים), הילה רון סולר

קונסטרוקטור - שי מילר/קארן קליצבסקי/דניאל מרציאנו (דוד מהנדסים בע"מ)

מתכנן נוף – בהא מלחם (בהא מילחם אדריכלות נוף)

יועץ תנועה - עירד שרייבר (דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ)

יועץ שימור - שרי מרק/ אורי עמיר (אדם מקום בע"מ)

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

מצב השטח בפועל:

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

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

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (תא/1059 ד): 1059 ד'
יעוד קיים: בניין ציבורי מעורב
שטח התכנון: 1916 מ"ר מגרש של בית אמריקה ושטח נוסף ביעוד דרך סה"כ 2111 מ"ר
זכויות בניה:
על קרקעי: **5,600** מ"ר. 5,809 מ"ר כולל גג עליון.
14 קומות
שימושים: תעסוקה, מסחר, ציבורי
תת קרקעי (מתחת למפלס הקרקע):
שטח קיים 4,983 מ"ר
חניון קיים בן 3 קומות (קווי הבנייה של המרתפים הקיימים חופפים לגבולות המגרש למעט הקו הדרומי שהוא 5 מ' לטובת החילחול.)

תכנית המתאר תא/5000

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

זכויות בניה:

רח"ק בסיסי - 4.2

רח"ק מירבי - 12.8

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

תכסית: % 60 משטח המגרש.

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

חובת מדיניות: מסמך מדיניות למתחם היבשות.

מדיניות קיימת:

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

<u>חזון: על פי מדיניות מרחב היבשות</u>

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

<u>התאמה להמלצות מדיניות מרחב היבשות:</u>

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

א. הנחיות בינוי כלליות:

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

5. קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושים ציבוריים, ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
6. בתכנון המפורט תידרש בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות לייעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
7. התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.

ב. הנחיות בינוי ביחס לבית אמריקה:

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

התכנון המוצע עומד בהנחיות תכנון של מרחב היבשות. וכמצוין מעלה, התכנון המוצע בתכנית זו חורג מהמדיניות למרחב היבשות בנוגע לבית אמריקה תוך שמירה על העקרונות המהותיים במטרת המדיניות ומתן פרשנות לחזון מרחב היבשות המקורי. התכנית קובעת את המבנה לשימור, ומשפרת את המרחב הציבורי, ונגישותו בהתאם למדיניות, זאת תוך העצמת זכויות התואמת לאיזור מע"ר מטרופולני. בהתאם למדניות היטל מקסימאלי של כלל קומות המגדל יחד יהיה עד 1,200 מ"ר. עדכון מדיניות מרחב היבשות בהתאם לתכנית הומוצעת זו, הובא לאישור הועדה המקומית טרם דיון בהפקדת תכנית זו.

מצב תכנוני מוצע:

6. <u>תיאור מטרות התכנון:</u>

התכנית מקודמת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר העירונית ליצירת מרחב מעורב שימושים מוטה תעסוקה המשלב שמירה על מבנה קיים תוך שילוב שפה ארכיטקטונית ייחודית התואמת את חזון המקורי למרחב היבשות, כמעבדה אדריכלית ייחודית המוסיפה ללקסיקון האדריכלות העירוני, תוך שיפור המרחב הציבורי ויצירת חיבור, קישוריות ושפה אחידה בקומת הקרקע.

יצירת חזית פעילה קומת הקרקע עם שימושים כגון: מבואה/לובי, מסחר וגישה לשימושים ציבוריים, ומעבר הולכי רגל. שיפור מפלס הפיתוח וחיבורו ליתר המגרשים במרחב היבשות ולשדרות שאול המלך, תוך הסרת מכשולים וביטול הגבהות מפלסיות. זאת לצורך חיזוק ושיפור הפעילות והנגשת המרחב במפלס הפיתוח. הפיתוח נותן מענה לפוטנציאל התנועות הרכות במרחב, קירבה ונגישות למע"ר המטרופוליני ומימוש חזון תכנית המתאר העירונית לעניין ציפוף משמעותי באזורים אלה, וזאת בנוסף להוספת שימושים בעבור תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור. התכנית כוללת הוראות בדבר פיתוח מרחב היבשות והנגשתו, וקובעת שימושים, בשטח הפתוח התואמים למדיניות, בהתאמה לתכנית הפיתוח שנערכה למרחב היבשות כולו, במסגרת תכנית "בית אסיה".

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

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

התכנון המוצע כולל:

א. שימור מבנה בית אמריקה.

ב. הקצאת שטחי בינוי ציבוריים בנויים בשטח 1,598 מ"ר, בנוסף לשטח בינוי ציבורי בגין תועלות ציבוריות בהיקף של 928 מ"ר. סך של 2,526 מ"ר שטחי ציבור מבונים.

ג. הקצאה לדיור בהישג יד- 15% מכלל הדירות יוגדרו כדיור בהישג יד. (6 מתוך 40 יח"ד יוקצו לדיור בהישג יד). לתקופה של 25 שנה ב 40% הנחה.

ד. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, בשעות היממה ובכל ימות השנה.

ה. הקמת חזיתות פעילות לכיוון רחוב שאול המלך ולמבנים הסמוכים בגבול התכנית.

ו. הריסת חלק מהחניון הקיים לטובת שטחי חלחול ונטיעות עצים בהיקף של 15% משטח המגרש.

התכנון המוצע מותאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין ניהול מי הנגר ברחבי העיר ובמגרשים הפרטיים באופן המציע הותרת 15% לשטחי עיכוב, חילחול והחדרת מי נגר על חשבון תכסית הבינוי הקיים. קרי, צמצום שטחי החניון הקיימים לטובת יצירת שטח גינון לפיתוח מעל פני הקרקע ובתוך כך הקטנה משמעותית של היצע החניה הקיים.

לטובת אישור התכנון המוצע נדרש עדכון למסמך המדיניות ו/או החלטת הועדה כי התכנון מרחיב בחלקו את עקרונות המסמך המאושר.

2. <u>עיקריי הוראות התכנית:</u>

א. שינוי ייעוד הקרקע ממבנה בעל אופי ציבורי לעירוני מעורב .

ב. קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

ג. קביעת שטחי הבנייה מעל ומתחת לקרקע.

ד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

ה. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למגורים.

ו. קביעת הוראות בינוי לתוספת של 16-24 קומות מעל מבנה קיים בן 14 קומות (יתאפשר איחוד קומות לפי שיקולים אדריכליים), עד לסך של 30 קומות מעל מפלס הכניסה תוך שמירה על חזיתות מבנה בית אמריקה.

ז. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי למגורים ותמהיל הדירות.

ח. קביעת 15% מכלל יחידות דיור עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

ט. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור ולמעבר כלי רכב.

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

3.פירוט שימושים :

קומת הקרקע- שימוש מסחרי

יצירת עירוב שימושים מעל קומת הקרקע :

שימושים ציבוריים

שימושים תעסוקה

שימושי מגורים

מרתפים :

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

גג עליון :

קומות טכניות

4. זכויות בניה :

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

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

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

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

זכויות בניה :

רח"ק- 12.8

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

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

30 קומות

שימושים: מסחר, ציבורי, תעסוקה, מגורים

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ:קרקע עד: 30

גובה: 30 קומות

תכסית: 60%

גובה קומות:

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

קווי בניין מוצעים (על פי תשריט):

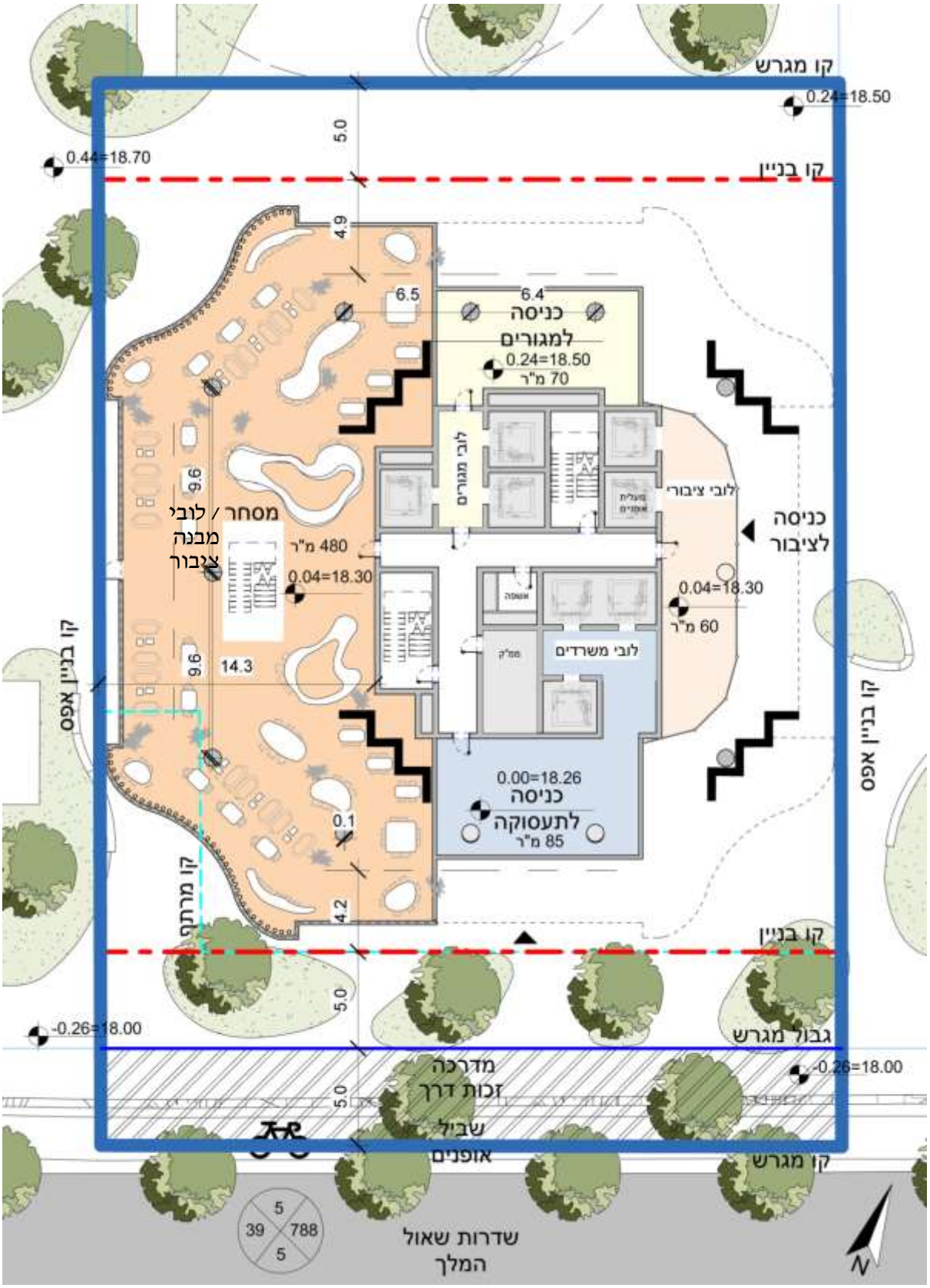
קו בניין קדמי 5 מ'

אחורי 5 מ'

לכיוון מערב 0 מ'

לכיוון מזרח (שצ"פ)- קו אפס

הדמיית מצב מוצע



קומת קרקע - מיקום והיקף סופי של שטח לובי ציבורי בהמלצת מה"ע לאישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	3.7	12.8
	מ"ר	5,600 מ"ר	24525 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	27%	47%
	מ"ר	510 מ"ר	1200 מ"ר לקומה טיפוסית
גובה (מעל הקרקע)	קומות	14	30
	מטר	52.5 מ'	180 מ'
קווי בניין		לפי הקיים קו בנין קדמי 9 מ'	קדמי- 5 מ' צידי ימני-0 צידי שמאלי- 0 אחורי- 5 מ'
גובה קומות טיפוסיות		ל.ר	
תכסית		20%	60%
מקומות חניה		106	כ- 36 (הפחתה מהמצב הקיים)

הוראות נוספות

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>

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

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

שימור המבנה הקיים כוללת :

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מערך התנועה והגישה עבור הפרויקט כמו גם המערך התפעולי יתבסס על מערך הגישה הקיים מרחוב דפנה בשיתוף ותאום עם פרויקט בית אירופה ובית אסיה אשר מקדמים או יקדמו תכנון במקביל.

תוספת הבינוי עבור הפרויקט לכלל השימושים יהיה ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי (תקן חניה אפס) – היצע החניה הקיים בחניון הבנוי יצומצם לאור תוספת הבינוי / הסדרת מקומות חניה לדו גלגלי / תוספת מערכות, הריסת חלק מהחניון הקיים לטובת שטחי חלחול גינון ונטיעת עצים, וכד'.

מקומות חניה לדו גלגלי יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. מקומות החניה לאופניים ישולבו במרתפים / גלריה / פיתוח במסגרת תכנון מפורט. מספר מקומות החניה במצב המוצע הם כ-36.

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

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

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

איכות סביבה:

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

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

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

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

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

בניה ירוקה- תכנון בר קיימא

א. לצורך עמידה בדרישות הייצור השנתית יש למקסם את פריסת התאים הוולטאים על גג הפרויקט, כמו כן הצפי כי הטכנולוגיות ליישום של תאים פוטוולטאים על חזיתות המבנה יהיו נפוצות וזולות וכן מומלץ ליישם כך ייצור אנרגיה מתחדשת.

ב. קיימת ייתכנות לחיבור גז טבעי לפרויקט בטווח של 5 שנים קרובות ויש לבחון זאת מהלך התכנון המפורט

ג. קיימת חשיבות לשילוב עמדות טעינה לרכבים חשמליים עבור כ-30% ממקומות החניה.

ד. בתכנית זו לא יוקם מרכז אנרגיה בתת הקרקע

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

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

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

השלמת תאומים נדרשים:

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

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

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

דיווח אודות ועדת שימור:

בהתאם להחלטת ישיבת שימור שהתקיימה בתאריך 13.7.2023

הועדה המליצה להוספת המבנה לרשימת השימור במסגרת קידום התכנית.

זמן ביצוע:

שוטף

פברואר 2025

הנדון : **חוות דעת פרוגרמטית - תכנית בית אמריקה**

1. **יעוד הקרקע:**

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

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

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

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

תוכנית 1059 ד - קבעה את היקף זכויות הבנייה

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

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

מצב מוצע :

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

2. **הקצאות לצורכי ציבור:**

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

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

	סה"כ	הסבר
זכויות מאושרות ע"פ תוכנית תקפה	5,600	ככל שאין מגבלה משפטית ניתן להתחשב ברח"ק המאושר על אף שאינו ביעוד תעסוקה
רח"ק מוצע	24,525	
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	1.918 דונם	
שיעור ההקצאה הנדרש	30.8%	(24,525-5600/24,525)*40% הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	**0.592 דונם**	**שטח המגרש לחישוב זכויות * 30.8%**

3. **המלצות:**

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

4. **תועלות ציבוריות:**

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

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

5. **דיור בהישג יד:**

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

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

1. **תמהיל יחידות הדיור:**

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1236413	שם התכנית תא/מק/5201 בית אמריקה	מגיש התכנית ראם קנדה בית אמריקה בע"מ	עורך התכנית אדריכל רפאל דה לה פונטיין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית	■ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית זו מציעה התחדשות מרחב היבשות ההיסטורי באמצעות הקמת מגדל מעורב שימושים מעל בית אמריקה אשר ייקבע לשמירה. זאת באמצעות הוספת שימושי מסחר, תעסוקה מגורים (שטחי ציבור לטובת עידוד פעילות במרחב באמצעות שיפור קומת הקרקע ומפלס הרחוב, הנגשה לטובת הוספת נטיעות עצים וכל. צימצום מרתפי החניה הקיימים בעבור ניהול הנגר במגרש וכן עבור יצירת בתי גידול לצמחיה חדשה. חלק מיחידות הדיור ישמשו עבור דיור בחישן יד.	62 א(ג), 62א(א)(1), 62א(א)(4), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(13), 62א(א)(19) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלה הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	401 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 ס.5.4, 401: + מסמך מדיניות	+ מדיניות מאושרת תא/מק/9200 – מרחב היבשות

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 5.3.3 אם יוחלט על הכנת מסמך מדיניות לאזור תעסוקה עליו להתייחס ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	+ כפוף לעדכון מדיניות תא/מק/9200 – מרחב היבשות כתנאי לדיון להפקדה
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	יעודי קרקע מבאייתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: מסחר 1, תעסוקה 1 ומגורים בשימושים נוספים	+ יעוד מבאיית: עירוני מעורב
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) תזית מסחרית	+ התכנית כוללת שימושים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	**שימושים נוספים:** לפי סעיף 3.3.2(א)1 וסעיף 3.1.1 (ד) מגורים **שימושים כללים:** לפי סעיף 3.1.1(ו) – מבנים ומוסדות ציבור	+ שימושי מגורים 20% מכל השטחים העיקריים, מתוכם דרוש בהיקף של 15% בהתאם למדיניות העירונית. (סה"כ 40 יח"ד) שימושים כללים: שטחים ציבוריים בנויים
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחייק בסיסי – 4.2 רחייק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3(ד) (1) וסעיף 3.1.3.(ד) (3) סעיף 3.3.2.(ג) (1) תכסית עד 60%	+ רחייק 12.8 + תועלת ציבורית הקצאה נוספת של שטחי ציבור בנויים ושמירת חזיתות המבנה הקיים
	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח חעיר**	ס. 3.1.5 (א), (ב), (ג), (ד), (ה)	+

			50% משטחי הבניה שמעל הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון לרבות מסחר 2 בתת הקרקע
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. **(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** **4.2.2(ב) בניה מעל 20 קומות** **4.2.2(ג) גובה קומה**	+ תתכנית מאפשרת בניה של 25 קומות + 5 קומות נוספות בהתאמה לסעיף 62א(א)(9) לחוק ובהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9200 – מרחב חיבשות. + נספח ביטוי, תשתיות, אקלימי, איכות סביבה ותחבורה + גובה קומה טיפוסית במבנה B עד 3.6 מ', קומות מיוחדות לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו, קומת קרקע לא תפחת מ-4.5 מ'
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	ס.4.2.3: תוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש. ס.4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד**	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	+ תתכנית קובעת הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	ס.3.8.1: כללי ס.3.8.2: דרכים ס.3.8.2 (ד): דרך עורקית עירונית ס.3.8.7: תקן חניה	+ חוות דעת תחבורתית שאול המלך + + תקן חניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת החיתר.

שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	ס. 4.3.1: כללי	התכנית קובעת הוראות לשמירה על חזית המבנה הקיים ועל אלמנטים בתוך המבנה, כגון פיר מדרגות. התכנית עברה ועדת שימור ביום 13.7.2023
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 פרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	ס. 4.4.1. תכנית בעלת השפעה סביבתית ס. 4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר. ס. 4.4.1 (ה): תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים. ס. 4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3: בניה ירוקה. ס. 4.4.4: הנחיות פרחביות כתנאי להיתר.	+ התכנית כוללת חוות דעת סביבתית שכוללת דו"ח אקלימי וסקר אנרגיה. + תנאי להיתר הוא אישור תכנית עיצוב.
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	ס. 4.6.2 (א): מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע. ס. 4.6.4 (א): יישמר תכסית פנויה בהיקף של 15% לנחות מתוך שטח המגרש. ס. 4.6.5(ו)(3): חשמל, מערכת החלוקה – תחנות טרנספורמציה, הקמת תחנות. ס. 4.6.6(ח): חשמל, חשמל ממקורות מתחדשים. נספח התשתיות כולל סימון של רצועת מים מתוכננת.	+ התכנית כוללת נספח תשתיות ניקוז וביוב. + התכנית כוללת תכסית פנויה מבניה על ותת קרקעית מהמגרש בהיקף של 15% לצורך חלחול. + נדרש אישור ממי אביבים.

	שימוש בסעיפי חוק בסקירה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלת בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית לאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (ב), (ד), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (ב) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (ד) - הגדלת ממדי יחידה, (16) - חריגה משטחי בנייה בדשות שירותית.		שימוש בתוכנית הממורטת
	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 אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקיקה לפי סעיף 147 (יחסלות)	+
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימורי לפי הממורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הקצעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	+

תצהיר והתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית. (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:		
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
אדרי כרמולי, אדרי		29.4.2025
היועץ המשפטי לועדה		
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אזון, עו"ד		29.4.2025

ה כרמ | דיון

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

להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדת התכנית בפועל הינם:

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

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

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

2. המבנה לשימור:

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

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

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

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

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

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

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

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

ט. חתימה על הסכם תחזוקה לשימור המבנה.

3. שטחי ציבור:

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

ב. נספח הבינוי של מסמכי התכנית יסמן מיקום מוצע בהיקף של 10% מסך שטחי הציבור שישמש לובי הכניסה לשטחי הציבור. יש לוודא כי קיימת הוראת גמישות לסעיף זה בהתאם להנחיות הגנריות לשטחי ציבור.

ג. יש לתקן סעיף 4.2.2 ה 1. - יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ובכל קומות המגדל A ו/או B, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב.

ד. יש להטמיע את ההוראות הגנריות של שטחי הציבור לאישור אגף מבני ציבור.

4. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה יש לציין זאת בהוראות התקנון והן בסימון בתשריט. ככל שנתונים אלה יוגדרו בתכנית העיצוב יש לציין זאת בהוראות התכנית.

5. יש לערוך תיאום מול מי אביבים.

6. יש לתקן הפניות שהן טעות סופר כגון הפניה בסעיף 4.2.2 א 1 ד.

7. בהנחיית מינהל התכנון לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל, תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

11. תנאים להפקדת התכנית בפועל הינם:

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

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

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

12. המבנה לשימור:

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

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

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

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

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

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

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

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

ט. חתימה על הסכם תחזוקה לשימור המבנה.

13. שטחי ציבור:

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

ב. נספח הבינוי של מסמכי התכנית יסמן מיקום מוצע בהיקף של 10% מסך שטחי הציבור שישמש לובי הכניסה לשטחי הציבור. יש לוודא כי קיימת הוראת גמישות לסעיף זה בהתאם להנחיות הגנריות לשטחי ציבור.

ג. יש לתקן סעיף 4.2.2 ה 1. - יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ובכל קומות המגדל A ו/או B, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב.

ד. יש להטמיע את ההוראות הגנריות של שטחי הציבור לאישור אגף מבני ציבור.

14. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה יש לציין זאת בהוראות התקנון והן בסימון בתשריט. ככל שנתונים אלה יוגדרו בתכנית העיצוב יש לציין זאת בהוראות התכנית.

15. יש לערוך תיאום מול מי אביבים.

16. יש לתקן הפניות שהן טעות סופר כגון הפניה בסעיף 4.2.2 א 1 ד.

17. יש לערוך התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13837 בעמוד 9919 בתאריך 18/09/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	18/09/2025
מעריב	18/09/2025
מקומון ת"א	19/09/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת והערות המחוז לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. אמות השקעות בע"מ	דרך מנחם בגין 146, תל אביב	עו"ד אלון מרמלשטיין
2. מהנדס העיר עת"א – יפו: התייחסות להערות המחוז	רחוב פילון 5, תל אביב	עת"א, מנהל הנדסה

<u>סיכום ההתנגדויות והתשובות</u>

התנגדות 1: אמות השקעות בע"מ, בעלים של בית אירופה

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. יש לעדכן את קווי הבניין בכל הקומות להבטחת מרחק של 10 מ' בין המבנים, בהתאם למדיניות "מרחב היבשות". על המרחק להישמר באופן הדדי בשתי התוכניות (בית אמריקה ובית אירופה), מבלי להטיל את מלוא הנטל על מגרש אחד.	דרישת המרחק (10 מ') אינה ישימה שכן המבנה לשימור בנוי בקו 0. קו בניין זה קיים במצב הסטטוטורי הנכנס (תא/1059 ד'),ונדרש בשל מגבלות המגרש הקטן והצורך בבינוי מעל המבנה לשימור. בנוסף, השטח הפרטי הפתוח במזרח מהווה חיץ מספק, וחלופות תכנון הראו כי המגרש השכן (בית אירופה) יכול לעמוד במרחקים הנדרשים מבלי להיפגע. יחד עם זאת, תוטמע בטבלה 5 הוראה לקביעת קו בניין	לקבל חלקית את ההתנגדות

	של 5 מ' בפינה הצפון-מזרחית הגובלת בבינוי הקיים.	
2. מבוקש לקבוע, כי נספח הבינוי יהיה מסמך מחייב לעניין קווי הבניין, ולא רק מסמך רקע.	קו הבניין מחייב לפי הוראות התכנית ולא ניתן לסטות ממנו לקו בניין קטן יותר. לפיכך אין צורך לקבוע כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין.	לדחות את ההתנגדות
3. מבוקש לקבוע, כי לא יותרו חריגות או בליטות מעבר לקווי הבניין, לרבות מרפסות או אלמנטים אחרים הפונים לבית אירופה.	מרפסות וכל אלמנט אחר כלול בתכסית הבנייה המוגבלת בתקנון ל 60% משטח המגרש, וממילא לא תותר חריגה מתכסית זאת.	לדחות את ההתנגדות
4. מבוקש, כי הוועדה תורה כי ייערך תיאום תכנוני מלא בנושאי בינוי, פיתוח, חניה, פריקה וטעינה, תשתיות ואשפה, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות בין יוזמי תוכנית בית אמריקה לבין המתנגדת, באופן מיידי וטרם המשך קידום התוכנית.	הטענה נדחית שכן התכנון בוצע בראייה מרחבית כוללת: <u>מדיניות ופיתוח</u>: גובשה תוכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף לכלל "מתחם היבשות", המבטיחה שפה אדריכלית אחידה וסנכרון מפלסים. <u>תיאום יזמים</u>: נערכו ישיבות "שולחן עגול" עם נציגי בית אמריקה, אירופה ואסיה לגיבוש עקרונות משותפים. <u>המשכיות התיאום</u>: התיאום יימשך גם בשלבי קידום תכנית העיצוב והרישוי. יובהר כי, כמו בפרויקטים רבים, יהיה ניתן לבצע את מערכות התשתית בשלביות כך שככל שמגרש אחד יבנה ראשון יבוצע פתרון זמני לאשפה וכו', כאשר פתרון אחוד של כלל המגרשים במרחב יתבצע לעת תכנון שאר המגרשים. נוכח האמור, מוצע להוסיף הוראה המחייבת הגשת "מסמך צל" כחלק מתוכנית העיצוב, שיבחן את הממשק התכנוני והשפעתו על המרחב ועל "בית אירופה" בפרט.	לקבל חלקית את ההתנגדות
5. מבוקש לתקן את סעיף 4.2.2 .ה. 14 לתקנון כך שייקבע כי מיקום המפרץ כבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב, יתאפשר רק "בתיאום עם בעלי הזכויות במגרש השכן".	מוצע למחוק את המילים "מיקום המפרץ יתאפשר מחוץ לתחום התכנית" בסייפת סעיף 4.2.2(ה)(14)	לקבל חלקית את ההתנגדות

2. התייחסות מהנדס העיר להערות הועדה המחוזית:

א. סעיפים 1-2 – זכויות בנייה:
זכויות הבנייה נגזרות מסעיף 3.1.1(ה) בתוכנית תא/5000. התוכנית מציעה 26.3% למגורים – חריגה מזערית של 1.3% מהממוצע האזורי (25%). חריגה זו נשענת על היעדר מימוש זכויות למגורים במגרשים סמוכים במע"ר, המבטיח שמירה על המאזן התכנוני. תוספת זו משתלבת במרקם המוצע ללא פגיעה בשימושים הראשיים או באופי האזור.

ב. סעיף 3 – תחזוקה: התוכנית אינה מחייבת הקמת קרנות תחזוקה ייעודיות; במקום זאת, היא כוללת הוראות אופרטיביות המחייבות תחזוקה שוטפת של המבנה לשימור והשטחים הפתוחים. קביעות אלו עומדות בקנה אחד עם הוראות תוכנית מתאר 5000:
1. סעיף 4.1.1(ד)(2)(א) המסמיך את הוועדה המקומית לקבוע תנאים למנגנון תחזוקת שטחים פתוחים.
2. סעיף 3.2.1(א)(6) המסמיך לקבוע מנגנונים לתחזוקת שטחים משותפים.
3. סעיף 4.3.3(א) המחייב קביעת הוראות והנחיות בנוגע למבנים לשימור.
4. בנוסף, ההוראות תואמות את סעיף 62א(א)(13) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, המסמיך את הוועדה המקומית לקבוע הוראות בנוגע למבנים לשימור. לאור האמור, אין בתוכנית זו כל סתירה לחוות דעת המשנה ליועץ המשפטי מיום 2.7.2022 (ר' סעיף 13 לחוות הדעת).

ג. סעיף 4 – דב"י: תתווסף הערה לטבלה 5 – אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ 688 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. שירותים בעלי אופי ציבורי כוללים:
שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה. גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות.

ד. סעיף 5 – תכנית עיצוב אדריכלית: כל הפנייה בהוראות התכנית ל"תכנית עיצוב" או ל"תכנית עיצוב אדריכלי" יש לשנות את הנוסח ל "תכנית בינוי ופיתוח".

ה. ההפניות בגוף הוראות התכנית נבחנו ונמצאו תואמות תכנון חושב רישוי.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. להטמיע במסמכי התכנית לטבלה 5 סעיף (2) *" בפינה הצפון-מזרחית הגובלת בבינוי הקיים יקבע קו בניין 5 מטרים."*

2. להטמיע בפרק 6 סעיף 6.1.1 *"תכנית עיצוב תכלול "תכנית צל", שתבחן את הממשק התכנוני והשפעתו על המרחב ועל "בית אירופה" בפרט, לצורך השתלבות הבינוי החדש. ותובא לאישור הועדה המקומית כחלק ממסמכי תכנית העיצוב."*

3. למחוק את המילים "מיקום המפרץ יתאפשר מחוץ לתחום התכנית" בסייפת סעיף 4.2.2(ה)(14).

4. להוסיף לטבלה 5 הערה (9) – "אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ 688 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. שירותים בעלי אופי ציבורי כוללים: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה. גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות."

5. כל הפנייה בהוראות התכנית ל"תכנית עיצוב" או ל"תכנית עיצוב אדריכלי" יש לשנות את הנוסח ל "תכנית בינוי ופיתוח".

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

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

8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: דיון בהתנגדויות התוכנית הופקדה במאי 2025. הוגשה התנגדות אחת מבית אמות. תזכורת לתוכנית התוכנית ממוקמת במרחב היבשות באזור מע"ר מטרופוליני בבית אמריקה. התוכנית מכריזה על המבנה הקיים מבנה לשימור, ותוספת קומות לגובה של עד שלושים קומות שעוטף את המבנה הקיים.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>
אפרת שרון עו"ד: (מציגה מצגת) חברת אמות בעלת הזכויות בבית אירופה. אנחנו רוצים לשמור על אפשרויות התכנון שלנו בבית אירופה בתכנון העתידי. מדובר על המרחקים בפינה צפון מזרחית בין בית אמריקה ובין באירופה. בשל מסמך המדיניות שמדבר על 10 מטרים בין מבנה למבנה. כיום יש מבנה קיים בבית אירופה, והמטרה שלנו להגיע לתוצאה שתאפשר גם לנו לעשות את התכנון העתידי יחד עם מה שמוצע היום בבית אמריקה כפי שכתבנו בהתנגדות. הקידום של תוכניות במתחם של מתחם היבשות אנחנו בעדו, אבל חשוב לנו למצות את אפשרויות התכנון העתידיות שלנו בפינה הזו.
ראינו את העמדה של היזמים והמלצת הצוות . אנחנו מבקשים לקבע את אותו קו בניין מקוטע בפינה הצפון מזרחית שהוא אלכסוני, אנחנו מבקשים שהוא יהיה גם בקומת הקרקע וגם בקומות מעל. זה הקו המעוקל המקווקו בבית אמריקה, שהוא יהיה במרחק שיאפשר לנו את אותה בנייה עתידית בצד ההופכי.
אלחנן זבולון: ראיתם שנתנו לכם 5 מטר?
אפרת שרון: אנחנו מבקשים מעבר לחמישה מטר. אחד להראות את הקווקוו גם בתוכנית הבינוי שיהיה ברור בתוך תקנון התוכנית, שיהיה מקובע ובלתי ניתן לשינוי. בנוסף שיהיה לכל גובה הבניין, ולא רק בקומת הקרקע. דבר שלישי, שלא יהיו חריגות של מרפסות או כל אלמנט אחר, שיהיה לכיוון הפינה לכיוון שלנו. כלומר הרעיון של אותם חמישה מטרים יהיה לכל האורך, שלא תהיה חריגה ממנה. חשוב לנו שיהיה בתקנון או בתשריט התוכנית.
בנוסף רחבת כניסה לרכבים ראינו את ההחלטה שלכם, אנחנו מבקשים שזה יהיה בתיאום איתנו. היינו רוצים לקבע הנושא של תכנית צל שהוצג במענה של הצוות. מבחינתנו זה אכן פתרון יעיל רק רצינו לוודא

שמה שיטופל בתכנית הצל, אלו כל הממשקים שיש גם התנועה שהוא יותר צפוני וכל נושא האשפה התשתיות וכולי.

מענים

אורנה ורכובסקי עו"ד מטעם היזמים: המתנגדת מבקשת שאנחנו נשמור על קו בניין כזה או אחר, אבל היא מראה אצלה בנייה בקו אפס ובכך יש בזה טעם לפגם. לגופו של עניין ראינו את המלצת הצוות ואחדד שבקומת הקרקע ועד קומה ארבעה-עשרה כולל, ממילא בקו הבנוי היום קיבלנו הנחיות לשימור של המבנה הקיים, שם אנחנו נסוגים יותר מחמישה מטר. מקומה חמש עשרה ומעלה אנחנו מאוד מוגבלים בגמישות התכנונית שלנו. בגלל השימור אנחנו מוגבלים למיקום של המבנה הקיים והפיתוח מסביבו המעטפת שניתנת, הגמישות תכנונית מאוד מצומצמת. בתוך זה אנחנו נדרשים לתמרן. ראשית אבקש שכל הוראה שתינתן, תהיה כמובן מקומה חמש עשרה ומעלה במקסימום הגמישות האפשרית. אנחנו מבקשים שהמלצת הצוות בכל זאת תדייק ושתהיה להטמיע במסמכי התוכנית בטבלה חמש סעיף שתיים. כלומר הציטוט של מה שמבקשים להטמיע בפינה צפון מזרחית על הגובלת בבינוי הקיים ייקבע קו בניין חמישה מטרים, אנחנו רק מבקשים לדייק דיהינו שייקבע בפינה הצפון מזרחית של המגרש. מאחר וכולנו מדברים על הפינה הצפון מזרחית של המגרש שלנו. זה משמר לנו איזושהי גמישות בתוך המגבלות המאוד מורכבות.

בכללי אנחנו מקבלים את המלצת הצוות. בנוסף המתנגדת מבקשת לתקן את סעיף 4.2.2ה 14 שמדבר על מפרץ להעלאה והורדה ולפריקה וטעינה וגם לרחבת כיבוי אש. להתנגדות שלהם נדרש חידוד יש להבחין בין המפרץ להעלאה והורדה ופריקה וטעינה שלא יהיה במגרש שלהם ומתואם עם אגף תנועה ואגף מבני ציבור. רחבת כיבוי אש ככל הנראה תהיה במקום אחר. אני מבקשת קודם כול, רחבת כיבוי אש, יש סיכוי שניאלץ להוציא אותה מגבול המגרש שלנו. המלצת הצוות היא למחוק את האפשרות הזאת.

אורנה ורכובסקי: בהמלצת הצוות סעיף 3 כתוב "למחוק את המילים מיקום המפרץ התאפשר מחוץ לתחום התוכנית" שזה אומר שהוא לא התאפשר. רחבת כיבוי אש יכול להיות שלא תהיה ברירה ואז אנחנו כמובן מסכימים לתאום עם בעלי הקרקע, בין אם אמות השקעות ובין אם זה יצטרך להיות גם במגרש שלהם ובין אם זה במגרש גובל אחר. תיאום עם בעלי הקרקע חייב להיות. אנחנו מבקשים שהתאפשר המיקום של רחבת כיבוי אש ולפי הצורך גם מפרצי העלאה והורדה מחוץ למגרש הכול בכפוף לתיאום.

מוטי רוימי: זהו נושא שגם יבדק בתכנית צל שתידרש מיזם התכנית.

אורנה ורכובסקי: ככל שהוועדה והצוות סבורים שהתיקון לא שולל את האפשרות.

ראינו שהצוות דחה את שאר ההתנגדויות. אנחנו ביקשנו לדחות את שאר ההתנגדויות למעט שני הנושאים האלה חוזרים על הדברים

מוטי רוימי: לפני שאני מקריא את חוות דעת הצוות והשינויים שאנחנו מבקשים להטמיע בתכנית אני רוצה להתייחס לנושא רחבת כיבוי אש. התכנית מאפשרת את קביעת מיקום רחבת כיבוי אש בשלב תכנית העיצוב. המשפט שהוצאנו הוא תוספת שהיא לא נחוצה כדי לקבוע את זה. על כל מקרה הנושא של תיאום מול מגרשים גובלים הוא קיים גם כדרישה נכסית ולא צריך לציין את זה בהוראות התב"ע וגם כחלק מדרישות התב"ע שמבקשות תכנית צל.

מקריא את חוו"ד צוות כפי שהיא מופיע בדרפט

אפרת שרון: אנחנו מבקשים שוב, שזה יהיה לכל גובה הבניין כי ברגע שיש תוכנית בינוי שזה לא יהיה רק מסמך רקע ואפשר לשנות את הבינוי, שלא יהיו חריגות מעבר לקווי הבניין זה. אני לא יודעת איך זה יסומן בתוכנית עצמה במסמך הבינוי זה הקו האלכסוני.

אורנה ורכובסקי: אנחנו מבקשים ונדרשים שהתכנית תאפשר שמפרץ העלאה והורדה ובנפרד רחבת כיבוי האש שתיהן כל אחת בהתאם לצרכים יוכלו להיות מחוץ למגרש, כמובן בכפוף לתיאום עם בעלי המקרקעין. לגבי הבליטות שאפרת העלתה עכשיו אנחנו ביקשנו להתנגד לזה, אולם מה שהחוק מאפשר לנו מה שהתקנות מאפשרות לנו ומה שהתכנית תאפשר זה מה שאמור לחייב אותנו ולא מעבר לזה.

דיון פנימי

מוטי רוימי: בנוגע לסעיף 4.2.14 המגרש מאוד קטן ובעייתי על מנת לאפשר קיום מפרץ הפריקה והטעינה נקבל את ההתנגדות באופן כזה שמאפשר את המיקום בתוך המגרש או מחוץ למגרש ונוסיף את המשפט בתיאום עם בעלי הזכויות במגרש השכן.

הראלה אברהם אוזן: לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוו"ד הצוות לנאמר בדיון ולתת תוקף לתכנית בהתאם לתנאים הבאים ואחד מהתנאים זה מה שנאמר שסעיף 4.2.2 ה'14 להוסיף את המילים בתאום עם בעלי הזכויות במגרש השכן .

אלחנן זבולון: בהתאם להחלטה שהקריאה היועצת המשפטית התכנית מאושרת פה אחד

בישיבתה מספר 0003-26ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות ולתת תוקף לתכנית בהתאם לתנאים הבאים:

9. להטמיע במסמכי התכנית לטבלה 5 סעיף (2) *"בפינה הצפון-מזרחית הגובלת בבינוי הקיים יקבע קו בניין 5 מטרים."*
10. להטמיע בפרק 6 סעיף 6.1.1 *"תכנית עיצוב תכלול "תכנית צל", שתבחן את הממשק התכנוני והשפעתו על המרחב ועל "בית אירופה" בפרט, לצורך השתלבות הבינוי החדש. ותובא לאישור הועדה המקומית כחלק ממסמכי תכנית העיצוב."*
11. לתקן את את סעיף 4.2.2(ה)(14) ולהוסיף את המילים "בתאום עם בעלי הזכויות במגרש השכן"
12. להוסיף לטבלה 5 הערה (9) – "אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ 688 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. שירותים בעלי אופי ציבורי כוללים: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה. גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות."
13. כל הפנייה בהוראות התכנית ל"תכנית עיצוב" או ל"תכנית עיצוב אדריכלי" יש לשנות את הנוסח ל "תכנית בינוי ופיתוח".
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
החשמל 4 – מרכז העיר, שכונת החשמל
לוי אשכול 57ג – צפון העיר, הגוש הגדול

החשמל 4

לוי אשכול 57ג

כתובת:
החשמל 4 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
לוי אשכול 57ג – מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר	חלק מגוש		2
6884	מוסדר	חלק מגוש		26

שטח התכנית:
החשמל 4 ת"א: 390 מ"ר
לוי אשכול 57ג: 7798 מ"ר

עורכת התכנית: אדר' מרינה ירמוננוק, בן אביגדור 18 ת"א
מתכנן: לוי אשכול 57ג : אדר' ענת בלומנטל

יזם:
החשמל 4 – זאב צאנין, חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן חב' חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ) , ח.פ 510207053
לוי אשכול 57ג - פרי ביטון, פרטי .

בעלות:
החשמל 4 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס ובעלי הזכויות להעברה : חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן- חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ 510207053
מבנה זה לא הגיש תביעה ע"פ סעיף 197 בגין תכנית השימור.

לוי אשכול 57ג (בניין מס' 44 במגרש מ-17 בתכנית 1111/א/1))– מגרש מקבל:
פרטיים - עו"ד מירי דונין ע"פ יפוי כח
בעל הזכות בקומת העמודים המפולשת – ביטון פרי

מצב השטח בפועל:

החשמל 4:
בחלקה קיימים שני מבנים.
מבנה אחד למגורים אשר הוכרז לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור הכולל 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למגורים ומסחר.
השימור במבנה בוצע והסתיים וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 21.09.19.
בחלק הדרומי של החלקה קיים מבנה נוסף - בניין אשר ביצע הריסה ובניה מחדש מכח מימוש זכויות בניה לפי תמ"א 38.

לוי אשכול 57ג:
חלקה לאורך רחוב לוי אשכול המחולקת ל-5 מגרשים ומיועדת ל-5 מבנים נפרדים צמודים בקיר משותף. כל המבנים בחלקה בנויים (לוי אשכול 57א, 57ב, 57ג, 57ד, 57ה).
התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בקומת העמודים המפולשת בקרקע (ע"פ היתר) של הבנין ברחוב **לוי אשכול 57ג** (בנין 44).

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

החשמל 4:
תכניות תקפות: 44, 74, 219, מ, ע ס, ג, 2710, ח, 3440, 2650ב'
ייעוד קיים:
שטח המגרש:
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 367.30 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 01.08.2023 לשווי קרקע 30,000 ₪ למ"ר.
בהתאם לדוח שומה מתאריך 08.07.2023.
***בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע (30%).**

לוי אשכול 57ג':
תכניות תקפות: 1111א1, ג1, ל, ע1
יעוד קיים: מגורים
שטח חלקה: 7,798 מ"ר.
זכויות בניה: 1347 מ"ר עיקרי +711.84 מ"ר שירות
גובה : 25.70 מ' (כולל קומת גג)
סך יח"ד: 11 יח"ד (ההיתר המקורי 1-240564 היה ל-12 דירות. לאחר מכן דירה אחת אוחדה בהיתר לדירת דופלקס)
גובה: 6 קומות מעל קומה מפולשת
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 120 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברח' לוי אשכול 57 ג.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 110.36 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב החשמל 4 מתאריך 08.07.2023 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.06.2023, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב החשמל 4 שווה ל 0.91 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל שברחוב לוי אשכול.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57ג, הכל בהתאם לתכנית השימור 2650ב':

1.1 מחיקת 110.36 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4.

1.2 תוספת 100.33 מ"ר עיקרי למגורים בקומת העמודים המפולשת, במגרש מקבל מס' 1 ברחוב לוי אשכול 57ג + מיגון ע"פ התקנות.

2. הוראות לתוספת השטח במגרש המקבל ברחוב לוי אשכול 57ג:

2.1 תוספת שטחי הבניה בבניין שברחוב לוי אשכול תותר למימוש בלעדי בקומת העמודים המפולשת הקיימת ע"פ היתר מס'.15-0406 כקומה בה יוקמו שתי דירות מגורים, הכל בהתאם לתוכנית הבינוי המפורטת בתכנית זו. ללא כל חריגה מנפח המבנה המאושר.

2.2 מתן פטור מתוספת מקומות חניה בעבור תוספת שתי יח"ד.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		החשמל 4 **(מבנה לשימור בהגב"מ)**	**לוי אשכול 57ג** ע"פ היתר מס' 1-240564	**החשמל 4** **(מבנה לשימור בהגב"מ)**	**לוי אשכול 57 ג**
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + 367.30 מ"ר זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01/08/2023	1,200 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות	הפחתה של 110.36 מ"ר עיקרי.	כקיים ע"פ היתר מס' 15-04006 בתוספת 100.33 מ"ר עיקרי.
מספר יח"ד	יח'	כקיים	12	ללא שינוי	14
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	מ"ר	כקיים	120 מ"ר (הוספו 2 דירות בהקלת "שבס" ולכן שטח ממוצע 100 מר)	ללא שינוי	ללא שינוי
גובה	קומות	כקיים	6 קומות מעל קומת עמודים	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	כקיים	לרח' לוי אשכול: 7 קו בניין צידי: 0 קו בניין אחורי: 10	ללא שינוי	ללא שינוי
חניה		כקיים	כקיים	ללא שינוי	ללא תוספת

1. תנאים להפקדת התכנית:

א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.

ב. חתימת מגיש התכנית מטעם בעלי המבנה לשימור על מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן.

2. רישום הערה:

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

התאמה לתכנית המתאר תא\5000

* תכנית זו מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000.

טבלה לבדיקת התאמת המגרש המקבל ביחס לעקרונות תכנית המתאר:

לוי אשכול 57 ג

מסמך לבדיקה		תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	אזור מגורים בבניה עירונית	מגורים	+
	סימונים נוספים בתחום התכנית	ל.ר	ל.ר	ל.ר
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	2.5	תוספת זכויות בניה מכח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.3(ד) ו- 3.1.4 בתכנית המתאר	+
	רח"ק מירבי:	4		
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4: הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד			
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	ל.ר	ל.ר	+
	מספר קומות מקסימאלי:	15 קומות		
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור \רחוב בנספח אזורי התכנון:	אזור תכנון 103-תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול		+
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	אזור תכנון 103- לא תותר תוספת שטחי בניה	תוספת זכויות בניה מכח העברת זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	+
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	ל.ר	ל.ר	ל.ר

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1056480 תא/מק/5101	שם התכנית ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי – אשכול 57ג	מגיש התכנית צאנגן בע"מ ח.פ 510207053 פרי ביטון	עורך התכנית אדר' מרינה ירמוגנוק
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4 באמצעות העברת זכויות בנות ממנו למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג'.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית חינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות בתוכנית המוצעת
	קביעת שטחי בניה העולים על הדח"ק המירבי - 3.1.4 – הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	תוחר תוספת זכויות בנית מכח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב ובהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	+ לפי סעיף 3.1.4 (ג)
	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	תמגרש המוסר ברח' תחשמל 4 חינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תא/2650ב'-תכנית לשימור מבנים בתל אביב. לפי סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נושאית קודמת (תא/2650ב')	+ 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ ברח' החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג 2. הבטחת ביצוע השימור במבנה

				לשימור ברח' החשמל 4 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב.

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(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 יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	קביעת הוראות בינוי במגרש המקבל: ברח' לוי אשכול 57ג: סגירה חלקית של קומת העמודים המפולשת בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.
	סעיף קטן(א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.	+

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	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332735		3.4.2024

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		3.4.2024

ח ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

145\209\2023

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

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. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
6. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
7. לאחר בחינת החומרים שהוגשו באשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30% הינה חיובית.
ובלבד שכל שתתקבל ההמלצה על ידי הוועדה, השטח המנויד מהמגרש יהיה מתמריץ זה ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24ב' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

אורלי אראל: מדובר בתב"ע שמניידת זכויות בניה ממבנים לשימור שחלה עליהם תכנית השימור 2650ב' שקבעה מנגנון ייחודי של מתן תמריצים לשימור. זו תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה סמכות לוועדה המקומית על מבנים שהוגדרו לשימור מחמיר לבצע תכניות לניוד זכויות. תכנית השימור נתנה תמריצים וזכויות הבניה שלא ניתן לממש אותם על הבניין שנקבע שימור מחמיר ניתן לנייד אותו בהליך תב"ע לאיזורים אחרים ברחבי העיר.
מדיניות הוועדה המקומית אנו לא מכשירים עבירות בניה אלא רק מוספים בניה, קומות, סוגרים קומת עמודים, מוסיפים מרפסות או במסגרת המער המטרפוליני ניתן להוסיף 5 קומות בניוד משימור. התוכנית הזו מניידת זכויות בניה מבניין לשימור לסגירת קומת עמודים מפולשת בצפון העיר.
שרון טרייגר: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.
אורלי אראל: אנו לא מניידים מטרים אלא שווי ערך. השמאי קובע מה הערך הכספי, את הערך הכספי הזה מתרגמים למטרים בבניין המקבל.
מלי פולישוק: זה פחות משליש מרחוב החשמל ללוי אשכול? זה פער אדיר
שרון טרייגר: רחוב החשמל מוחק מעצמו 110 לטובת 100 מטר למגרש המקבל. לרחוב החשמל 4 יש בסך הכל 367 מטרים ועתה הוא מוחק 110 מטרים. חשוב לציין, הם מבקשים לאשר להם תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% בעבור השנים החמישית עד העשירית. לאור המסמכים שהוצגו לנו אנו ממליצים בחיוב על התמריץ שמירה על שווי בשיעור 30 אחוז. מה שכן מסמכי התוכנית יתוקנו על מנת שאותם המטרים יועברו מתמריץ שמירה על שווי כבר בתכנית זו.
הראלה אברהם אוזן: הם מניידים את כל התמריץ?
שרון טרייגר: הם מניידים את כל התמריץ ונשאר להם ממש מעט שהם יצטרכו לקחת מתמריץ אחר.
ליאור שפירא: אנו מאשרים את הניוד

בישיבתה מספר 0005-24ב' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

a. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
b. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
c. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
d. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
e. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
f. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
g. לאחר בחינת החומרים שהוגשו בקשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, מאושרת תוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30%..
השטח המנויד מהמגרש יכלול את כל התמריץ ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

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

רקע לדיון:
על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו- ג1 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:
לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12889 בעמוד 848 בתאריך 11/11/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	20/11/2024
מעריב	20/11/2024
מקומון ת"א	22/11/2024

רקע לדיון:

בעקבות פרסום התכנית להפקדה בתאריך 24.11.24, הוגשה ביום 22.1.25 התנגדות לתכנית מטעם בעלי הזכויות בבניין ברחוב לוי אשכול 57ג', הבניין נשוא התכנית. במרכז ההתנגדות עומד הטיעון הקנייני כי סגירת קומת העמודים המבוקשת בתכנית לצורך בניית שתי יחידות הדיור והצמדת החצרות ליחידות אלו חוסמת באופן מלא את הגישה של כלל בעלי הדירות בבניין אל החצרות בקומת הקרקע, המוגדרות כרכוש משותף בבניין.
בהזדמנות זו, יצוין כי מאחר שבפועל מתבצעת במסגרת התכנית הצמדה של רכוש משותף ליחידות דיור פרטיות, מגישת התכנית נדרשה והציגה במסגרת הליך 'הוכחת בעל עניין בקרקע' לפי סעיף 61א(ב1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, טפסים חתומים ע"י 100% מבעלי הדירות האחרים בבניין הזכאים להרשם כבעלים בבית המשותף, המעניקים את הסכמתם להגשת התכנית באמצעות ייפוי כוח שהוצג לוועדה.
בחלוף כחודש ימים (ביום 26.2.25), הוגשה לוועדה המקומית הודעה בהסכמה מטעם מגישי התכנית והמתנגדים. בהודעה, עדכן בא-כוח מגישי התכנית כי הצדדים הגיעו לידי הסדר בהסכמה בו הם מבקשים את קבלת ההתנגדות בחלקה ואישור ההסדר אליו הגיעו הצדדים, הכולל תיקון של מסמכי התכנית בהתאם למוסכם, ע"י הוועדה המקומית.
יצוין, כי במענה של גורמי המקצוע להודעה האמורה הובהר לבא-כוח מגישי התכנית כי הסדר זה אינו מייתר את ההתנגדות או את הדיון בה בוועדה המקומית, שכן התכנון אותו מבקש ההסדר לשנות הומלץ להפקדה ע"י הוועדה והיא הגורם המוסמך הבלעדי לקבוע את התכנון הסופי וכל שינוי מוצע לתכנון במסגרת הסדר חיצוני נדרש לבחינתה ולהכרעתה, בשים לב להשפעתו על התכנית כפי שאושרה. יתרה

מכך, הדיון נדרש גם לאור העובדה כי ההסדר אינו מתייחס לכלל הטענות שהועלו בהתנגדות, אשר לא הוסרה בפועל, ועל כן על הוועדה לדון ולהכריע בהן לגופן.
לצורך בחינה תכנונית של התיקונים המוצעים במסגרת ההסדר, התבקשו מגישי התכנית להעביר לצוות התכנון את התכנון העדכני המוצע על-ידם לבניית יחידות הדיור בקומת הקרקע המפולשת באופן המשקף את ההסדר אליו הגיעו הצדדים.
בעקבות קבלת נספח הבינוי המעודכן, הוחלט לערוך סיור בלוי אשכול 57ג' בהשתתפות רפרנטים מצוות התכנון והרישוי במטרה לבחון את היתכנות התכנון המוצע. במהלך הסיור נמצא כי חלק מקומת העמודים המפולשת, בו עתידה להיבנות יחידת הדיור הצפונית, נסגר באופן שאינו תואם את התכנון המאושר על-פי היתרי בניה. כתוצאה מכך, נערכה בכתובת הנ"ל ביקורת על-ידי אגף הפיקוח על הבניה וביום 27.7.25 יצא דו"ח ביקורת. בדו"ח צוין כי נמצא שבקומת הקרקע ובקומת המרתף קיימת בניה ללא היתר בהתאם לממצאים שהתקבלו בביקורת. כמו כן, הודגש כי הבניה שנמצאה בוצעה בניגוד להיתר מס' 2015-0406 מיום 21.2.2016 וכי מועד הבנייה אינו ידוע.
ביום 12.11.2025 נערכה ביקורת פיקוח נוספת בבניין ברחוב אשכול לוי 57ג'. הביקורת נערכה בליווי ובהסכמת מגישי התוכנית ובעלי הקרקע, על-מנת לאפשר לגורמי הפיקוח כניסה ובחינה של החלקים הבנויים בקומת הקרקע אשר אינם נגישים ללא הסכמת הבעלים. ביום 20.11.2025 נשלח על-ידי מפקח הבניה דו"ח עם ממצאי הביקורת הבאים:

1. בקומת הקרקע בצידו הצפוני של המבנה נמצא כי קומת עמודים מפולשת נסגרה באמצעות תוספת בניה, יחידה מספר 1. צוין כי בוצע קירוי/רצפה של פיר אוורור מרתף ע"י יציקת בטון.
2. באותה הקומה בצידו הדרומי של המבנה נמצאה תוספת בניה נוספת שנסגרת אף היא בקומת העמודים המפולשת, וכוללת גם קירוי של פיר אוורור מרתף ע"י יציקה מבטון.
3. כלל עבודות הבניה אשר תוארו לעיל בוצעו בניגוד להיתרי בניה מס' 2015-0406 ו-24-0564 מתאריכים 21.02.16 ו-22.08.04.
4. נכון להיום אין שימוש בכל הבנייה הנ"ל.

לסיכום, מהביקורות שנערכו עולה כי בשטח בו עתידה להיבנות יחידת הדיור הצפונית החדשה המתוכננת בהתאם לנספח הבינוי של התכנית המופקדת, קיימת כיום בניה שלא בהיתר בצורת סגירת קומת העמודים המפולשת באמצעות תוספת בניה וכן קירוי של פיר אוורור המרתף באמצעות יציקת רצפה מבטון במקום שבו עתיד להיבנות הממ"ד של היחידה. בנוסף, גם בשטח בו עתיד להיבנות הממ"ד של יחידת הדיור הדרומית בהתאם לנספח הבינוי כאמור, נעשה קירוי של פיר אוורור המרתף באמצעות יציקת רצפה מבטון בניגוד להיתרי הבניה המאושרים.
בנוסף, יודגש כי הנתונים המפורטים לעיל אודות הבנייה הקיימת שאינה בהיתר לא היו ידועים לוועדה המקומית (או לצוות התכנון אשר קידם את התוכנית) בעת שהתקבלה החלטת הוועדה על אישור התוכנית להפקדה.
נציין, כי במענה לשאלה שעלתה בסיור ביחס לרצפה היצוקה בשטח פיר האוורור, השיב בכתב בא-כח מגישת התכנית ביום 7.12.25, כי בהתאם לאישור אחראי השלד ומהנדס הקונסטרוקציה של הבניין ולעותק מתכנית הביצוע ומודל תכנון הקונסטרוקציה, נראה כי רצפת הבטון שנבנתה בפיר האוורור היא חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה המקורית של המבנה שנבנתה בהתאם לתכניות הביצוע, וכן נדרשה בהתאם להנחיות המהנדס האחראי מאחר שלא ניתן להותיר את חלל פירי הממ"ד בגובה קומה כפולה. עוד נטען, כי מכל מקום מגישת התכנית אינה אחראית לביצוע הרצפה כאמור, שכן קיבלה את הזכויות בקומת הקרקע בשנת 2013, כ-6 שנים לאחר שהבניין קיבל טופס 4.

תכליתן של תכניות לניוד זכויות משימור הינה עידוד שימור ושיפוץ של מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות למגרשים מקבלים. בהתאם למדיניות העירונית, תכניות לניוד זכויות משימור לא נועדו לשמש כאמצעי להכשרת חריגות בניה במגרשים מקבלים, ואין לעשות בהן שימוש למטרה זו, החוטאת לתכליתן. נוכח האמור לעיל, ומשנתגלו חריגות הבניה המשמעותיות בבניין בלוי אשכול 57ג', אישור התכנית עומד בניגוד למדיניות העירונית ומשכך המלצת הצוות היא שלא לאשר את התכנית.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדות אחת לתכנית:

עו"ד ברק קינן	מגדל אדגר 360 השלושה 2 ת"א 6706054
נחמיה מרגולין	רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194

יוסף אלמגיס רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
אלינה אורצקי רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
יבגני ספקטור רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
רבקה שופמן רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
גרגורי גורטבוי רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
(מיוצגים ע"י ברק קינן)
מענה להתנגדות:

טענה	מענה	המלצת הצוות
חסימת גישה לחצרות - סגירת קומת העמודים עבור בניית יחידות הדיור עלולה לחסום את הגישה לחלקים מהרכוש המשותף (החצרות). המתנגדים דורשים כי תתאפשר גישה למערכות המצויות בחצרות המשותפות שנסגרו (לרבות מערכת הניקוז/ביוב). יצוין, כי לאחר קבלת ההתנגדות הוגשה הודעה בהסכמה (להלן: **"הודעה בהסכמה"**) מטעם מגישי התכנית והמתנגדים על הסכמתם המשותפת לביטול הצמדת החצרות ליחידות הדיור החדשות והותרתן כרכוש משותף, כך שתישמר הגישה אליהן שלא דרך יחידות הדיור עצמן.	מטרת התכנית הינה תוספת זכויות לניוד המיועדת עבור סגירת קומת העמודים המפולשת במגרש המקבל בלוי אשכול 57ג', וזאת לצורך הוספת שתי יחידות דיור חדשות למגורים בקומת העמודים שנסגרה והצמדת החצרות אליהן. יודגש, כי מאחר שהתכנית כוללת הצמדה של הרכוש המשותף ליחידות דיור פרטיות במסגרת הוכחת 'בעל עניין בקרקע' לפי סעיף 61א(ב1) לחוק התכנון והבניה הוצגה הסכמה של 100% מכלל בעלי הדירות בבניין להגשת התכנית, המהווה תנאי לדיון בהפקדת התכנית. עם זאת, ולאור ההודעה בהסכמה אשר הוגשה מטעם הצדדים, אנו מקבלים את הסכמתם המשותפת לביטול הצמדת החצרות המשותפות לשתי יחידות הדיור החדשות אשר יבנו בקומת העמודים המפולשת, והותרתן כרכוש משותף השייך לכלל בעלי הדירות בבניין תוך שמירת הגישה אליהן, בכפוף לשינוי התכנון בהתאם לעקרונות הבאים: 1. המעברים שיתוכננו לשם יצירת גישה לחצרות שלא דרך יחידות הדיור (לחילופין מתוך קומת העמודים/לובי) נדרשים לעמוד ברוחב המינימלי הנדרש בהתאם לתקנות החוק. 2. יצירת פתרון של גישה/מעבר לחצר המשותפת הצמודה ליחידה הצפונית ישירות מהשטח המשותף בקומת הקרקע ללא מעבר דרך חדר האשפה של הבניין. 3. לא תתאפשר בניית דלתות שיאפשרו גישה לחצרות המשותפות מתוך יחידות הדיור.	ככל שיוחלט לאשר את התכנית ניתן לקבל את הטענה בחלקה
פגיעה באיוורור חניון הבניין – סגירת קומת העמודים ובניית יחידות הדיור מובילה לחסימת נקודות האוורור של חניון הבניין. סעיף 6.2.1 בתקנון התכנית קובע כי תנאי להגשת בקשה להיתר הינו מתן פתרון לביטול איוורור המרתפים במגרש המקבל. מבקשים להוסיף כי כל שינוי בהוראות סעיף זה יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.	שטחי הממ"דים המתוכננים ביחידות הדיור החדשות ממוקמים, בהתאם לנספח הבינוי, על גבי שטח פירי אוורור המרתף של הבניין. בשל מיקום זה, ניתן לכך מראש מענה בהוראות התכנית בסעיף 6.2.1, הקובע כי מתן פתרון אוורור המרתפים במגרש המקבל יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה. אין צורך בשינוי המבוקש ביחס לסעיף 6.2.1, שכן כפי שנקבע בתקנון - כל עוד לא יוצג פתרון אוורור הולם לאוורור המרתפים לא יינתן היתר בניה ליחידות הדיור המתוכננות מכח תכנית זו.	לדחות את הטענה

פתרון הניקוז – פתח הניקוז של הבניין ממוקם מעל שטח יחידות הדיור החדשות, ולכן מבוקש לתת במסגרת התכנית פתרון לנקודת הניקוז כך שמי הניקוז לא יישפכו ליחידות הדיור המתוכננות.	סוגיית הניקוז אינה דורשת התייחסות בתקנון התכנית, שכן מענה מקצועי לסוגיה זו, ככל שיידרש, יינתן בשלב הבקשה להיתר בניה במסגרת הבדיקות הסטנדרטיות הנדרשות באופן מובנה בהליך הרישוי.	לדחות את הטענה
פגיעה בזכויות הבניה של המתנגדים – המתנגדים חוששים כי זכויות הבניה שלהם עשויות להיות מנוצלות במסגרת בקשה עתידית להיתר בניה אשר תצא מכח תכנית זו.	עיקרי הוראות התכנית מבהירים מפורשות כי תוספת שטחי הבניה המנויידים מיועדים לסגירת קומת העמודים המפולשת לטובת תוספת שתי יחידות דיור חדשות. יתרה מכך, גם בסעיף ההוראות (ס"ק 4.1.2) מצוין כי זכויות הבניה יישארו כפי שנקבעו בתכניות הראשיות, למעט תוספת מוגדרת של 100.33 מ"ר המיועדת לטובת סגירת קומת העמודים לצורך תוספת שתי יחידות דיור למגורים, כאשר מימוש זכויות הבניה המתווספות כאמור יהיה במיקום ספציפי ומחייב בהתאם לנספח הבינוי. לפיכך, לא ניתן במסגרת היתר בניה שיוצא מכח תכנית זו לנצל זכויות בניה שהן אינן תוספת השטחים המנוידים המיועדת אך ורק להקמת שתי יחידות הדיור בקומת הקרקע.	לדחות את הטענה
חסימת חלונות – מבוקש כי לא תותר חסימת חלונות בלובי הבניין המשיקות לקומת העמודים המפולשת.	השטחים בקומת העמודים המפולשת המיועדים לסגירה לצורך תוספת שתי יחידות דיור הינם שטחים אשר הוצמדו לדירה של פרי ביטון (מגישת התכנית) בהתאם לאישור וכתב התחייבות עליו חתומים כל בעלי הדירות בבניין באמצעות מיופה כוח. מאחר ואין בסגירת הפתחים הקיימים כדי לפגוע בתיפקודו התקין של הלובי המשותף, אין מקום למנוע מבעלת המקרקעין לעשות שימוש בשטח המוצמד ליחידת הדיור המצויה בבעלותה הפרטית, לרבות סגירת הפתחים המהווים חלק מגבולות המקרקעין הפרטיים שלה.	לדחות את הטענה
קיבוע שימוש למגורים בלבד ביחידות הדיור החדשות – מבוקש לקבוע בהוראות התכנית כי כל שימוש אחר מלבד מגורים ביחידות הדיור החדשות בקומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	מטרתה של תכנית זו מוגדרת ומצומצמת אך ורק להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ ברחוב החשמל 4 למגרש המקבל עבור תוספת שתי יחידות דיור בקומת הקרקע. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע או את השימושים המותרים במגרשים ואלו יוותרו בהתאם להוראות התכניות התקפות וללא שינוי, כפי שנקבע בסעיף 4.1.1 בתכנית. הוספת ההוראה כי כל שימוש אחר ביחידות הדיור החדשות מלבד מגורים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית מהווה כשלעצמה שינוי בשימושים לפי התכניות התקפות, בעוד שמהות התכנית כאמור לעיל היא ניוד זכויות בלבד לצורך תוספת יחידות הדיור במגרש המקבל.	לדחות את הטענה
אי-פגיעה בקונטור	בהתאם לנספח הבינוי בתכנית מיקום תוספת	לדחות את הטענה

הבניין – מבוקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ישתנה קונטור הבניה של הבניין וכי הקירות החיצוניים של יחידות הדיור לא יבלטו מעבר לקו הבניין.	השטחים המנויידים לסגירת קומת העמודים עבור שתי יחידות הדיור החדשות אינו חורג מקווי הבניין ואינו משנה את קונטור הבניין. אין צורך להוסיף בהוראות התכנית כי קונטור הבניין לא ישתנה וכי קירות יחידות הדיור לא יבלטו מעבר לקו הבניין מאחר ומיקום היחידות החדשות הינו מחייב בהתאם לנספח הבינוי.	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

תכליתן של תכניות לניוד זכויות משימור הינה עידוד שימור ושיפוץ של מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות למגרשים מקבלים. בהתאם למדיניות העירונית, תכניות לניוד זכויות משימור לא נועדו לשמש כאמצעי להכשרת חריגות בניה במגרשים מקבלים, ואין לעשות בהן שימוש למטרה זו, החוטאת לתכליתן. נוכח האמור לעיל, ומשנתגלו חריגות הבניה המשמעותיות בבניין בלוי אשכול 57ג', אישור התכנית עומד בניגוד למדיניות העירונית ומשכך המלצת הצוות היא שלא לאשר את התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : תא/5101 היא תוכנית שמניידת זכויות מהמגרש המוסר שהוא בהגבלות מחמירות למגרש המקבל בלוי אשכול 57ג'.השטחים המנוידים הם עבור תוספת של שתי יחידות דיור בקומת העמודים המפולשת בתוספת ממ"דים והצמדה של החצרות בקומת הקרקע ליחידות הדיור החדשות. לדיון הוגשה התנגדות אחת מטעם שישה מבעלי הדירות בבניין אך הבוקר התקבלה מטעם בא כוח המתנגדים הודעה על הסרת ההתנגדות ומשכך אנחנו לא נדון בהתנגדות. עם זאת, וכפי שציינו גם בדרפט, במהלך העבודה על המענה להתנגדות מצאנו שקיימת בנייה שאינה בהיתר, כלומר חריגות בנייה בשטח שאליו מייעדת התוכנית שטחים לניוד. נבקש להדגיש כי המטרה של תוכניות לניוד זכויות לשימור היא עידוד שימור מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות למגרשים מקבלים. בהתאם למדיניות של העירייה תוכניות לניוד זכויות משימור לא נועדו לשמש כאמצעי להכשרת חריגות בנייה במגרשים המקבלים ואין לעשות בהם שימוש למטרה זו. משגילינו חריגות בנייה משמעותיות בבניין בלוי אשכול 57ג' אישור התכנית עומד בניגוד למדיניות העירונית ומשכך הצוות ממליץ שלא לאשר את התוכנית.
רונן אשר עו"ד : מייצג את הבעלים של המגרש וגם את הבעלים של המגרש המקבל. לפני שנה הגענו להסדר ביחד עם המתנגדים. כל ההתנגדות התייחסה לחצרות ויצרנו פתרון תכנוני שהיה מקובל גם על השכנים ועלינו. בהמלצת הצוות נכתב שלמרות ההסדר הדיון נדרש כי ההסדר לא מתייחס לכלל הטענות שהועלו בהתנגדות ואשר לא הוסרה בפועל ולכן על הוועדה לדון ולהכריע בהן. בעקבות השיחה שהיתה לי עם הצוות עו"ד פירון שלח מכתב שהוא מסיר את כל הטיעונים ונימוקי ההתנגדות.
חברי הועדה ראו את הפרסום שהיה בעיתון כלכליסט שאין להכשיר ניוד זכויות בחריגות. אני רוצה להגיד לוועדה שזה לא המקרה, הבניה נעשתה במקור לפני 20 שנה במסגרת של פיר ממ"דים ,במקום שמסומן בהיתר הבניה בחלל יצקו רצפה, צורף מכתב של מהנדס הבניין שאמר שזה חלק מהבנין. הבנין הזה קיבל טופס 4. למרות זאת החליטו להעלות את התיק לדגל כדי לא לאפשר את זכויות הבניה. הבעלים של הבניין סיים את השימור מ-2018, מאז הוא מנסה לנייד זכויות ולא מצליח. כבר 5 שנים הוא מנסה לנייד את הזכויות בלוי אשכול תכנית שעברה הפקדה וכעת ברגע האישור נאמר שיש חריגת בניה ולכן לא מוכנים לאשר התכנית. התמריץ של תוכנית השימור, לבוא ולהראות שבעלים של בניין לשימור לא מצליחים לנייד את הזכויות זה לא הגיוני. הוועדה גילתה יצירתיות במקרים אחרים כמו עזריאלי בשרונה שידעתם לתת היתר בניה תוך איטום שטחים וציינתם בהיתר שבמסגרת ההיתר תאפשרו את פתיחת השטחים האלה,
במגדלי U נתתם יותר מ-400 מטר לצורך הכשרת גלריה, גם ברחוב משמר הגבול ידעו לנייד זכויות למרות שבנו את המרתף וקומת הקרקע בחריגות בניה. יש לנו גברת שמנסה לנייד זכיות ל2 יחידות, ובעלים של מבנה לשימור שמנסה לקבל תמריץ מהוועדה אני מראה על איזו חריגת בניה (מציג במצגת) מדובר בחלקי ממ"ד שלשם אף לא מניידים זכויות. הקומה המפולשת הייתה פרוצה, היו נכנסים חתולים דיירי רחוב מהחצר לתוך הלובי ולכן לא היתה ברירה ונעשתה דלת.
מדובר בבניה שנעשתה כחלק המקורי של השלד. הגברת לא יכולה להכשיר את החריגה, איך ניתן לנסר תיקרה בבטון יצוק? זה לא אפשרי, מישהו בדק זו קונסטרקטיבית? הרצפה שנבנתה היא החריגה שעליה מדברים. התוכנית לניוד הופכת את האיזור הזה לממ"ד של היחידה הניסור של התקרה יכול להרוס את כל פיר הממ"דים.
חיים גורן: ליחידה הזו אין כיום ממ"ד?

רונן אשר עו"ד : זו קומה מפולשת, אין יחידת דיור זה מגדל ממ"דים של הבניין, בהיתר הבניה היה צריך להיות חלל כפול. נבנתה רצפה ויצקו את הרצפה וזה מאפשר את הממ"ד בקומת הקרקע, יש אישור של המהנדס פנט שמאשר שיש רצפת ביטון בפיר הממ"דים. טופס 4 התקבל ב2007. הבאנו אישור של מאיר לוסקי המהנדס שאישר שבוצע בבניין אוורור מאולץ. היעוד העיקרי שהיה לפיר הוא לא משמש לצורך האוורור מציג את פיר הממ"דים שנשתמש בו במידה והתכנית תאושר לממ"ד ל-2 הדירות. אין חריגה בפועל . הדרישה להריסה ולהכשיר את הדבר הזה אנו לא רואים בה הצדק אמיתי. למול האינטרס של אי עבריינות הבניה קיים האינטרס שבעידוד השימור וקידום התכנית במיוחד שאין מניעה לאשר את הניוד. משפט העליון קבע במספר פס"ד שאין מניעה מלדון בבקשה לאישור התכנית אך ורק בשל העובדה שמדובר בתכנית להכשרת בניה לא חוקית

אלחנן זבולון : מה עם הסיפור של המתפרה

עו"ד רונן אשר : הגב' ביטון לא גרה שם שנים, כשהיא ראתה שחלק מהדיירים משתמשים לאחסון ובחלק מהשטחים נעשה שימוש לא תקין מיד פנתה ונעשה סיור עם הפיקוח וראו שאין שם כלום.

אודי כרמלי : היתה מתפרה פעילה?

עו"ד רונן אשר: לא היתה מתפרה פעילה, הוועדה יכולה ללכת ולהסתכל.

הקביעה שלא תאשרו את התוכנית אז מה הוועדה תחליט על הריסת פיר הממ"דים

אלחנן זבולון : לוועדה הזו יש יו"ר שמאד חשוב שהוא יראה את הדבר הזה ולעשות חשיבה מחודשת, לכן לא תתקבל היום החלטה ובדיקות נוספות, אולי נצטרך לעשות סיור במקום

עו"ד רונן אשר : אני חושב שזה נכון

אלחנן זבולון : נחכה לעמדת יו"ר הוועדה ונצא לסיור המקום. אם יש לך מסמכים נוספים אנא תדאג להציגם

חיים גורן : הדוגמא שציינת עם הקונסטרוקציית בטון אנא הצג חוות דעת

יעל שטופלמן : התוספות בניה שלא תואמות היתר הן לא רק הרצפה אלא גם פתיחת פתח לדלתות בפיר הממ"ד וגם סגירת קומת העמודים באמצעות סגירת פתחים. לא מדובר רק על פיר הממ"ד.

אודי כרמלי: יש פה ממצאים של דו"ח פיקוח שנולדו בעקבות ההתנגדות ושלא הובאו בפני הצוות המקצועי שלא ידע על כך. נכון לברר את הדברים לאשור אי אפשר לאשר שהכל כאן כשר ולוודא שאף אחד לא עושה טעויות. אין כוונה לאשר עבירות חריגות ובוודאי שאין כוונה לפגוע בבניין ובשימור. ראינו עבירות בניה מובהקות שחלקן הוסרו וצריך לבדוק זאת בשטח

אלחנן זבולון: במיוחד כשיו"ר הוועדה לא נמצא וחשובה לנו עמדתו.

עו"ד רונן אשר : נקיים סיור ותוכלו לראות את הדברים בעין

אלחנן זבולון : החלטה לשוב לדון .

בישיבתה מספר 26-0003ב' מיום 18/02/2026 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב לדון לאחר סיור במקום

משתתפים : אלחנן זבולון, חיים גורן, חן אריאלי