

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

**פרוטוקול החלטות מספר 19-0018**  
**ט"ו חשוון תש"פ 13/11/2019 11:00 - 15:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מ"מ וסגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי חבר מועצה סגן ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור זבולון אלחנן הראל אסף	השתתפו ה"ה :
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד רות אריאל לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף	נכחו ה"ה :
סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה	מיטל להבי ברנד פרנק ציפי אריאלי חן לדיאנסקי ראובן עו"ד רועי אלקבץ	חסרים :
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	משקיפים

**פרוטוקול 19-0018 ביום 13.11.19 אושר בישיבה מס 19-0019 ביום  
20.11.19**

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

**פרוטוקול מספר 19-0018  
ט"ו חשוון תש"פ 13/11/2019 11:00 - 15:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 19-0017 ב מיום 25/09/2019
1.	1		הפקעת חלקות 202 ו213 בגוש 7084 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3		צ' תביעות פיצויים - הארכת מועד דיון בפיצויים
3.	6		ארלוזורו 170 רחוב ארלוזורוב 170 - גוש 6111 חלקות 608,609 חלקת משנה 10 "תת"ל 71א - "הקו הסגול-דיון בפיצויים
4.	22	507-0414540	מתחם דבורה הנביאה ב דיון בהתנגדויות
5.	37	507-0655423	מעפילי סלואדור 7,9,11 דיון בהפקדה
6.	44	507-0634923	תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב בקשה להארכת פרסום סעיף 78
7.	59		תכנית עיצוב "מתחם ניבה" דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	76	507-0320929	פניקס דבורה הנביאה דיון בדיווח (2)

דיווח על תכניות שאושרו :  
תא/מק/4640 - הרכבת 52

בכבוד רב,

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



**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**כתובת:**

רח' פלורנטין 47 פינת נחלת בנימין 143, תל אביב יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח מהווה תחנת דלק המיועדת לפינוי	שטח ציבורי פתוח	257.00	257.00	פרטיים	202	7084
		402.00	402.00	פרטיים	213	7084

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י תב"ע 3847 - "שטחי ציבור בפלורנטין" בתוקף לפי הודעה ב.פ. 8407 מיום 25/8/19.

**מצב חוקי:**

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

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלקות 202 ו-213 בגוש 7084 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :**

**מהלך הדיון:**

גלעד טבת : תוכנית 3847 שאושרה באוגוסט 2019 סימנה את השטח לשטח ציבורי פתוח ובהתאם לכך מפקיעים את השטח הזה. ננהל מו"מ מול בעלי תחנת הדלק, נשלם את הפיצויים ונקבל חזקה במקום לצורך פיתוחו בהתאם לתב"ע.

**בישיבתה מספר 0018-19ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**הועדה מחליטה :**

להפקיע חלקות 202 ו-213 בגוש 7084 לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
13/11/2019	- צ' תביעות פיצויים - הארכת מועד
2019-0018 - ב' - 2	דיון בפיצויים

בסמוך לתום 3 שנים במהלך חודשים יולי-אוגוסט 2019 הוגשו תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכנית צ' (תכנית מס' 507-0271700) ותכנית תא/מק/4067, הוגשו תביעות פיצויים שונות על ידי עורכי דין ושמאים שונים בשם תובעים רבים בסך כולל של מעל 100 מיליון ₪. יצוין כי תביעות פיצויים שלא הוגשו במועד, הן תדחנה מחמת התיישנות.

- מדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, ממש בימים האחרונים בתום שלוש השנים בהן ניתן להגיש תביעת פיצויים, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים, אשר חלקן אף טעונות השלמת מסמכים מצד התובעים;
- נדרשת בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט בכל תביעה;

לאור כל המקובץ, מבוקשת ארכה, וזאת גם בהתחשב בעיתוי חופשת חודשי הקיץ וחגי תשרי, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.



התוכן	מס' החלטה
170 - ארלוזורוב רחוב ארלוזורוב 170 - גוש 6111 חלקות 608,609, חלקת משנה 10 "תת"ל 71א - "הקו הסגול - דיון בפיצויים	13/11/2019 3 - 19-0018

לדרפט מצורפת חוו"ד שמאי הועדה אדי גרשטיין וחוות דעתו של עו"ד עמי פזטל ב"כ הועדה המקומית  
המהוות חלק בלתי נפרד ממסמך זה.  
מטעם המשפה חברת נת"ע מצורפת חוו"ד משפטית של עו"ד שרית דנה ועו"ד גדי רובין .

רקע:  
בתאריך 2.6.19 התקבלה במשרדי הועדה המקומית תביעה לפיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה  
בעקבות אישור תוכנית תת"ל 70א' רכבת קלה במטרופולין תל-אביב "הקו הסגול"

**הנכס נשוא התביעה:** רח' ארלוזורוב 170, תל אביב

גוש: 6111 חלקה: 609 תת-חלקה: 10

**תכנית תשתית לאומית (תת"ל) 70א' רכבת קלה במטרופולין תל-אביב "הקו הסגול"**

על החלקה בנוי בנין ותיק שנבנה לפני כ-60 שנים בן ארבע קומות. קומת קרקע משמשת לחנויות  
ושלוש קומות עליונות למגורים. הבנין בנוי עם קיר משותף חלקי עם הבנין הגובל מדרום (חלקה 608).

שטח רשום של החלקה בשלמות: 987 מ"ר.

הנכס נשוא השומה הינו חנות בקומת קרקע (תת-חלקה 10) הנמצאת בפינת הרחובות ויצמן  
וארלוזורוב המשמשת כחנות למכירת כריכים, סלטים ודברי מאפה בשם "בית לחם". השטח הרשום  
של תת חלקה 10 הינו 58.87.

מחוץ לחנות קיימים משטחי ישיבה עם שולחנות וכסאות על המדרכות ברחובות ויצמן וארלוזורוב.  
במועד הביקור בנכס נמצא כי בחזית לרח' ויצמן נמצאים 3 שולחנות, ובחזית לרח' ארלוזורוב נמצאים  
5 שולחנות עם 3 כסאות בכל שולחן. מתחם הישיבה ברח' ארלוזורוב תחום באדנית משני צדדים,  
ומקורה במרקיזה מבד.

לפי תכנית תת/70א' מתוכננת הפקעה של חלק מהמדרכה ברח' ארלוזורוב.

**התובעת:** פרימור אירלין

**תכנית תשתית לאומית - רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי - תת/70א'**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7546 ביום 18.7.2017.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק  
מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א.

לפי תשריט התכנית, מתוכננת הפקעת רצועת קרקע בחזית החלקה לצורך הרחבת רחוב ארלוזורוב.  
שטח החלקה נטו לאחר הפקעה הינו 852.68 מ"ר – לפי אתר האינטרנט (GIS) של עיריית תל אביב.



### התביעה:

במסגרת התביעה הנתמכת בחוות הדעת השמאי אריה קמיל, נטען כי ירידת הערך הנובעת מאישורה של תת/ל70א' עומדת על סך של 516,000 ₪ למועד הקובע 18.7.17 בצירוף הצמדה וריבית מהמועד הקובע ועד לתשלום בפועל.

### עיקרי הטענות העולות מכתב התביעה:

שמאי התובעת טוען לשני ראשי נזק שנגרמו לתת חלקה 10 הנדונה כדלקמן:

- פגיעה בגין ביטול שימוש בחצר בסך של 300,000 ₪.
- פגיעה בגין הפסד זכויות בניה בשטח של 520 מ"ר לפי תכנית רובע 4 - 3729א' בסך של 216,000 ₪.

### התייחסות שמאי הועדה אדי גרשטיין לטענות שמאי התובעת:

ראש נזק א' בחוות הדעת – פגיעה בגין ביטול השימוש בחצר

אין להביא בחשבון פגיעה בגין ביטול השימוש בחצר מהסיבות המפורטות להלן:

- לבנין הבנוי על החלקה הנדונה לא נמצא תשריט בית משותף בלשכת רישום המקרקעין, ולכן לא ניתן לזהות כי תת-חלקה 10 הינה החנות שבגינה הוגשה התביעה. שמאי התובעת לא הציג כל אסמכתא אחרת לפיה תת-חלקה 10 מהווה את החנות בגינה הוגשה תביעה לירידת ערך. מאחר ואין זיהוי של החנות ושיוכה לתת-חלקה 10, לא ניתן להגיש תביעה.
- בהתאם לנסח הטאבו ולצו רישום בית משותף, לתת-חלקה 10 לא קיימת הצמדה כלשהי. לכן, החצר הגובלת בחנות, מהווה חצר משותפת של הבניין כולו והיא אינה צמודה לחנות. שמאי התובעת לא הציג ייפוי כוח משאר דיירי הבניין לפיו הם מסכימים להמחות את זכות התביעה בגין ביטול השימוש בחצר לבעלת תת-חלקה 10, ולכן בעלת תת-חלקה 10 אינה רשאית להגיש תביעה בשם כל בעלי תתי החלקות בבנין, ולדרוש פיצוי גם עבור חלקם של שאר הדיירים. כמו כן, לא הוצג תצהיר לפיו שוכר החנות אינו משלם דמי שימוש לבעלי הזכויות בבנין עבור השימוש בחצר (בהתאם למדיניות העיריה, על מנת לקבל היתר להצבת שולחנות יש להציג חוזה שכירות לשטח הפרטי).

שמאי התובעת טוען כי בעלת תת-חלקה 10 הינה היחידה שיכולה לעשות שימוש בחצר והשימוש מהווה שימוש סביר במקרקעין המשותפים ולכן היא זכאית לפיצוי. לדעתנו, מדובר על שימוש מסחרי במקרקעין המשמש להפקת רווחים והוא אינו חוסה תחת שימוש סביר במקרקעין משותפים, ולכן יש לדחות טענה זו.

- בהתאם לפסיקה, יש להעריך את הפגיעה בהתבסס על שווי המקרקעין לפני שהתכנית נתקבלה ואת שוויים לאחר שהתכנית נתקבלה.

במצב קודם לפי תכנית "G" ותכנית מס' 567 הותרה חזית מסחרית **רק** לרח' ויצמן ולא לרחוב ארלוזורוב. לכן לא ניתן לעשות שימוש מסחרי במדרכה הגובלת ברח' ארלוזורוב. כמו כן, לא נקבע בתכניות הנ"ל כי ניתן להציב שולחנות וכסאות ברחוב על המדרכה.

אומנם מדיניות עיריית תל אביב מאפשרת הצבת שולחנות וכסאות בחזית לרח' ארלוזורוב, אולם לא ניתן להגיש תביעה על ירידת ערך בגין ביטול/שינוי במדיניות העיריה. לעניין זה נפנה להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר מס' 9029/09 (שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה) בה נקבע בנושא דומה - כדלקמן:

*"בשומה המכרעת נפלה טעות מהותית בניתוח המצב התכנוני הקודם. על השמאי המכריע להשוות את המצב התכנוני החדש למצב התכנוני הקודם - קרי: את התכנית החדשה למול התכנית הרלבנטית במצב התכנוני הקודם. תכנית - כמשמעותה בחוק, לאמור - טעה השמאי המכריע כאשר התייחס למצב התכנוני הקודם ככולל הקלות.*

**הפגיעה ע"פ סעיף 197 לחוק היא פגיעה ע"י תכנית בלבד ובדיקת הפגיעה נעשית ע"פ השוואה בין תכניות בלבד, ללא הקלות."**

החלטת ועדת הערר, התייחסה להקלות שאין להביא בחשבון פגיעה בגינן, וקל וחומר שאין להביא בחשבון פגיעה בגין ביטול/שינוי במדיניות העיריה.

- בהתאם לפסיקה, הפגיעה נבדקת לפי מבחן אובייקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם במקרקעין, ולא לפי מבחן סובייקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. ברור שאם החנות היתה משמשת כחנות ספרים או חנות בגדים בהן לא מציבים שולחנות וכסאות ברחוב, לא היה ניתן להגיש תביעה בגין ירידת ערך עקב ביטול השימוש בחצר. לכן, השימוש בחנות הנדונה כחנות לממכר דברי מזון, הינו שימוש סובייקטיבי. שמאי התובעת לא הציג כל הוכחה כי דמי השכירות לחנות לממכר דברי מזון הינם גבוהים יותר מאשר חנויות אחרות. לכן, לא ניתן להגיש תביעה בגין שימוש סובייקטיבי של החנות הנדונה, וזאת מאחר ולא הוכחה פגיעה בתכונות האובייקטיביות של המקרקעין.

- במצב הקודם התאפשרה הצבת שולחנות וכסאות על מדרכה שהינה בבעלות פרטית של כל בעלי הבניין. בהתאם למדריך להצבת שולחנות וכסאות ברחוב של עיריית תל אביב עולה כדלקמן:

2. סוגי עסקים שחייבים בהיתר להוצאת שולחנות וכסאות, אך פטורים מתשלום האגרה:  
 א. היתר בשטח פרטי, הפתוח למעבר ציבורי - בתנאי שיציג חוזה שכירות חתום ואישור תשלום ארנונה על השטח הנ"ל, אזי בעל העסק יקבל היתר שולחנות וכסאות ברישוי עסקים ללא תשלום.

כלומר, היתר להצבת כסאות ושולחנות בשטח פרטי הפתוח למעבר ציבורי ניתן בתנאי שיוצג חוזה שכירות חתום ואישור תשלום ארנונה על השטח. במקרה זה ניתן פטור מאגרה.

במצב חדש יתכן ותתאפשר (בכפוף לאישור עיריית תל אביב) הצבת שולחנות וכסאות על מדרכה שהינה בבעלות העירייה. במקום תשלום ארנונה ותשלום לדיירים, תשלום אגרה לעירייה בסך של 370 ₪ למ"ר לשנה. לכן במקרה זה לא נגרמה כל פגיעה.

- לחילופין, ככל שבמצב חדש לא יתאפשר השימוש במדרכה להצבת שולחנות, המשמעות הינה כי תיתכן (אין ודאות ממשית) פגיעה בהכנסות העסק. יחד עם זאת, בהתאם לפסיקה, פגיעה כלכלית אינה ברת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

- לצורך הזהירות, באם יקבע שכן ניתן להגיש תביעה בגין ביטול השימוש בחצר, הרי שיש להעריך את הפגיעה בהתאם לשווי קרקע לחצר משותפת לכל הבניין ולא לפי שווי מ"ר בנוי כפי שנעשה ע"י שמאי התובעת. כמו כן, בהתאם לפרסום בילקוט הפרסומים יש לדחות את הפגיעה לתקופה של 8 שנים כמפורט בפרסום ההודעה על ההפקעה עד לביטול השימוש בחצר. בנוסף, שמאי התובעת התבסס על דמי שכירות מבוקשים במקומות אחרים בעיר, ולא התבסס על חוזה השכירות בנכס הנדון המשקף בצורה הטובה ביותר את דמי השכירות הראויים (בהנחה שהחוזה אינו חריג).

ראש נזק ב' בחוות הדעת - הפסד זכויות בניה בשטח של 520 מ"ר לפי תכנית 3729א'

אין להביא בחשבון פגיעה בגין הפסד זכויות בניה מהסיבות המפורטות להלן:

- הועדה המקומית אישרה את תכנית תא/מק/4658 שמטרתה הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים. בתכנית נקבע, בין היתר, כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

בהתאם לפסיקה, כאשר אושרה תכנית מאוחרת שביטלה את הפגיעה מתכנית קודמת והפגיעה נותרה תיאורטית בלבד, לא עומדת עוד הזכות לפיצויים בגין פגיעתה של התכנית הראשונה. לכן, מאחר שתכנית 4658 איפשרה את אותן זכויות שהיו במצב קודם לאישור תתל/70א, הרי שלא נגרמה כל פגיעה לתת החלקה הנדונה והיא אינה זכאית לפיצוי על "הפסד" תיאורטי של זכויות בניה.

- בהתאם לתקנון הבית המשותף, כל זכויות הבניה שייכות לדירת הגג (תת-חלקה 35) כמפורט בסעיף 3 לעיל, ולכן בעלת תת-חלקה 10 אינה יכולה לתבוע בגין הפסד זכויות בניה.

- לדעתנו, לאור תקנון הבית המשותף לפיו כל זכויות הבניה שייכות לדירת הגג, החלופה הסבירה ביותר הינה תוספת בניה על המבנה הקיים ולא הריסה ובניה מחדש. לכן, בשני מצבי התכנון, הבניה הינה מעל אותו קונטור של המבנה, ואין שינוי בזכויות הבניה.

- לצורך הזהירות, ככל שיקבע כי יש לפצות על זכויות בניה פוטנציאליות, הרי שיש להביא בחשבון דחיה עד לאישור התכנית, דחיה בגין מושע וזכויות בלעדיות לדירת הגג, עלויות התאמה לבניה מעל מבנה קיים, סיכון לאי אישור התכנית (שיעור היוון גבוה מהרגיל) ותשלום היטל השבחה לתכנית 3729א'. כמו כן, יש להביא בחשבון כי השטח של 520 מ"ר הינו שטח ברוטו ממנו יש לנכות שטחי שרות בשיעור של 20%, ולכן סה"כ שטח "פלדלת" הינו 433 מ"ר. שמאי התובעת הציג עסקאות

למכירת דירות חדשות בסביבה לפיהן שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו כ-50,000 ₪. יחד עם זאת, שמאי התובעת לא ביצע התאמות לנכס הנדון שהינו בנין הבנוי בפינת הרחובות ויצמן וארלוזורוב שהינם רחובות סואנים עם תחבורה ציבורית ומעל קומת קרקע מסחרית, וזאת לעומת רוב עסקאות ההשוואה שהוצגו שהינם ברחובות איכותיים יותר.

ניתן לראות בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי התובעת 2 עסקאות ברח' ארלוזורוב 132 לפיהן שווי מ"ר בנוי הינו 40,000 ₪ ועסקאות אלו תואמות יותר את הנכס הנדון. לדוגמא, בשומה מכרעת של אייל יצחקי ברח' בן יהודה 213 צוין כדלקמן:

<sup>18</sup> השווי השכיח שנקבע בשומות מכרעיות רבות ברחובות הפנימיים שברובע 3 הוא 25,000 ₪. לאחר התאמה למיקום בציר ראשי והפחתה לשימוש מסחרי בקומת הקרקע אני קובע שווי של 22,000 ₪. ראה שומתי המכרעיה ברח' בן יהודה 102, גו"ח 7078/64 מיום 18/10/2018.

### סיכום חוות דעת שמאי הועדה אדי גרשטיין:

לא חלה פגיעה בתת-חלקה 609/10 בגוש 6111, עקב אישור תת"ל/70/א.

### המצב התכנוני הקודם לתת/70'א:

**תכנית מספר 441** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 466 ביום 8.3.1956

בהתאם לתכנית מסומנת הרחבת רח' ארלוזורוב בקטע הגובל בחלקה הנדונה עד לרוחב של 29 מ' עם קו בנין קדמי של 6 מ'.

**תכנית מספר 481** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 503 ביום 25.10.1956

בתכנית נקבע יעוד החלקה הנדונה (מסומנת כחלק מחלקה ישנה מס' 312) לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לרח' ויצמן.

השימושים המותרים לבניינים עם חזית מסחרית הינם: בנק, מסעדה, בית מרקחת, חנות מכולת, חנות ירקות ופירות, חנות בשר ודגים, מספרה, מכשירי כתיבה ספרים ועיתונים. לא יורשו שימושי מגורים בקומת החנויות. מספר יחידות הדיור לדונם נטו לא יעלה על 16.

**תכנית "G"** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 1097 ביום 11.6.1964

החלקה הנדונה כלולה באזור מגורים 3 עם חזית מסחרית לרח' ויצמן - בו ניתן להקים בנין בן שלוש קומות מעל קומת עמודים עם בניה בשיעור של 30% לקומה. השטח הבנוי בקומת החנויות לא יעלה על 50% משטח הבניה בקומה רגילה.

**תכנית מספר 567** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מספר 1161 ביום 25.2.1965

התכנית הינה תיקון לתכנית G ומסמנת חזית מסחרית א' לרח' ויצמן שבה תהיה אחת החנויות מיועדת למכולת וירקות.

**תכנית מ' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2829 מיום 24.6.1982**

בתכנית נקבע כי בחלקות בהן אחוזי הבניה בבנין מגורים הינם עד 38% יתווספו 7% לאחוזי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית בכל קומה.

**תכנית ע'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3275 מיום 28.11.1985  
מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.

בבנין מגורים עם חזית מסחרית, המרתף יכול לשמש לאחסנה בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% משטח המסחרי אליו הוא צמוד.

**תכנית ג'** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4208 מיום 21.04.1994  
מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

**תמ"א 23 א'** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4687 מיום 15.10.1998

תכנית להקמת רשת מסילות ברזל למערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין גוש דן בתשריט התכנית מסומן כי ברח' ארלוזורוב מתוכנן תוואי רכבת עירונית תת-קרקעית.

**תמ"א 23 א/4** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.8.2010

תכנית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב

התכנית משנה את תמ"א 23 א' וקובעת רשת מעודכנת של תוואים למערכת תחבורה עתירת נוסעים.

רוחב הרצועה לתכנון בתחום זכות דרך שרוחבה קטן מ- 30 מ' או יותר, יהיה כרוחב זכות הדרך + קווי הבניין עד לרוחב של 30 מ'.

בתשריט התכנית מסומן כי הקו הסגול עובר דרך רח' אבן גבירול וכי מתוכננת תחנת רכבת בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול.

**תכנית מתאר "ע 1"** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003

בהתאם לתכנית זו תותר בניית 2 קומות מרתף. בנוסף לשתי קומות המרתף תותר בניית 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד שהועדה המקומית שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבית.

**תכנית מתאר 5000** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016

התכנית מסווגת את אזור הנכס כאזור מגורים בבניה עירונית עם חזית מסחרית ובה מותרת בנייה של עד 8 קומות. רחוב ארלוזורוב מסומן כציר מעורב - אשר בקומת הקרקע שלו תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים.

#### תכניות שאושרו לאחר התאריך הקובע

**תכנית א/3729** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7982 ביום 30.5.2018

בתכנית נקבע יעוד החלקה הנדונה ליעוד עפ"י תכנית מאושרת. כמו כן, החלקה כלולה בתחום רצועת המתע"ן.

**תכנית תא/מק/4658** פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8195 ביום 8.4.2019

מטרת התכנית הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן. זאת באמצעות הוראות שיאפשרו ככל הניתן שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של התכניות למתע"ן וקביעת הוראות לעניין קווי הבניין והתכסית באותם מגרשים.

בתכנית נקבע, כי במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו על פי שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי אפס.

במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת על פי התכנית התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית.

### **חו"ד עו"ד גדי רובין ועו"ד שרית דנה ב"כ החתום על השיפוי חברת נת"ע**

התבקשנו לחוות את דעתנו בסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים שבנדון. להלן חוות דעתנו:

התביעה שבנדון הינה תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "סעיף 197" ו-"החוק" בהתאמה), בגין טענה לפגיעה ישירה כתוצאה מאישורה של תת"ל 70/א (רכבת קלה במטרופולין תל אביב – קו סגול מערבי – להלן: "התכנית"), בתת חלקה 10, חלקות 608-609 בגוש 6111, ברחוב ארלוזורוב 170 (להלן: "המקרקעין"). לתביעה צורפה שומה של השמאי אריה קמיל (להלן: "שומת קמיל").

התבקשנו לחוות את דעתנו בסוגיות המשפטיות העולות מתביעת הפיצויים שבנדון ומשומת קמיל שנלוותה אליה. חוות דעתנו ניתנת יחד עם שומה שהוכנה על ידי השמאים יוגב מנחם ודורון חבקין (להלן: "שומת נת"ע"), ויש לקרוא אותה ביחד עם שומת נת"ע כמכלול אחד.

להלן חוות דעתנו:

### **המקרקעין נשוא התביעה**

1. חלקות 608 ו-609 בגוש 6111 נמצאות בצומת הרחובות ויצמן וארלוזורוב. על שתי החלקות נבנה בניין אחד הידוע כ- רחוב ארלוזורוב 170. הבניין הוא בניין מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. תת חלקה 10, שהבעלים שלה היא התובעת בתביעה שלפנינו, היא יחידה מסחרית בשטח רשום של 58.87 מ"ר במפלס הרחוב. ליחידה זו צמודים 14/843 חלקים מהרכוש המשותף. יש לציין כי ליחידה אחרת, תת חלקה 35, צמודות כל זכויות הבניה העתידיות בבניין. ראו לעניין זה נספח "א" לשומת נת"ע.

2. תת חלקה 10 מושכרת לבית מאפה בשם "בית לחם" אשר בו מוגשים גם שתיה חמה, כריכים וסלטים. השוכר משתמש בחלקים מהמדרכה לצורך הצבת שולחנות וכסאות ללקוחותיו. מבחינה רישומית שטח המדרכה הוא חלק מחלקה 609 אך מבחינה מעשית הוא משמש כמדרכה, כאשר השולחנות מוצבים בשטח המדרכה (ראו סעיף 5.3 לשומת נת"ע).

**הוראות התוכנית נשוא התביעה**

3. ביום 18.7.2017 פורסמה למתן תוקף התכנית נשוא התביעה. על פי תכנית זו רצועה בשטח 115 מ"ר מתוך חלקה 609 בגוש 6111 משנה את ייעודה ממגורים לדרך ומיועדת להפקעה. הרצועה שמשנה את ייעודה כוללת בתוכה 65 מ"ר שמשמשים בפועל ככביש / מדרכה קיימת, 7 מ"ר שמשמשים בפועל כמדרכה שעליה מוצבים היום שולחנות וכסאות, וכן 43 מ"ר שמשמשים היום כחלק מהגינה של הבית המשותף (ראו סעיף 7.2 לשומת נת"ע).

4. על פי סעיף 6.5.5 לתוכנית, שינוי הייעוד האמור יכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות בדבר הפקעת רצועת הקרקע שמשנה את ייעודה לייעוד דרך.

**הליכים תכנוניים רלוונטיים לתביעה**

5. ביום 18.7.2017 אושרה למתן תוקף התוכנית נשוא התביעה.

6. ביום 24.10.2017 פורסמה להפקדה תכנית תא/מק/4658 (להלן: "התוכנית המשלימה") לפיה הפקעת שטח קרקע מחלקה לצורך הרכבת הקלה לא תפגע בהיקף זכויות הבניה שניתן היה לקבל בגין אותה חלקה לפני ההפקעה.

7. ביום 28.11.2017 פורסמה הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.

8. ביום 30.5.2018 פורסמה למתן תוקף תכנית תא/3729/א (להלן: "תכנית רובע 4") החלה על המקרקעין ואשר קובעת בנוגע למקרקעין סל זכויות שניתן לממשן בהיתר בתנאים המפורטים בתכנית.

9. ביום 8.4.2019 פורסמה למתן תוקף התוכנית המשלימה.

10. ביום 21.2.2019 הגישה התובעת השגה על גובה פיצויי ההפקעה.

**טענות התביעה**

11. ביום 2.6.2019 הגישה התובעת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 בגין הפגיעות התכנוניות כתוצאה מהתוכנית, כאשר התביעה נסמכת על שומת קמיל.

12. על פי שומת קמיל הפגיעה התכנונית מתחלקת לשני ראשי נזק. פגיעה אחת נגרמת כתוצאה מכך, שלדעת השמאי קמיל, "בהעדר החצר הנלוות בשל ההפקעה, אפשרויות השימוש של השטח העיקרי קטנות, שכן זה מגביל את השימוש לטובת מסעדות/בית קפה". פגיעה זו שם השמאי קמיל בסכום של 300,000 ₪. פגיעה שנייה נטענת בגין הפגיעה בזכויות בניה שהן, לטענת קמיל, רכוש משותף. פגיעה זו שם השמאי קמיל בסכום של 216,000 ₪.

### הטיעון המשפטי

13. שומת קמיל מבוססת על הנחות משפטיות שאינן מבוססות ולפיכך, כפי שנראה להלן, יש לדחותה. בנוסף קיימות בשומת קמיל גם הנחות עובדתיות לא מבוססות, ועל כן, לחילופין, גם מטעם זה יש לדחות את שומתו. נחלק את הטיעונים המשפטיים לשני ראשי הנזק שאותם שם השמאי קמיל.

### אין פגיעה בזכויות בניה

14. השמאי קמיל מבסס את טענתו לפגיעה בזכויות בניה על שתי הנחות משפטיות שגויות: האחת, כי "הרכוש המשותף על הנכס [ובכלל זה גם זכויות הבניה – הח"מ] יחולק באופן שווה בין כל יחידות הדיור על פי החלק היחסי שלהם בנכס" (סעיף 7.5 לשומת קמיל); השנייה, כי מכיוון שבמועד הקובע התוכנית המשלימה טרם קיבלה תוקף הרי שלמרות שהיא מאיינת את הפגיעה הלכאורית בזכויות הבניה, אין לקחת אותה בחשבון, כאשר הוא מוסיף ש-"סביר כי בגין אישור תכנית זו תגבה הוועדה היטל השבחה על פי חוק" (סעיף 7.6 לשומת קמיל).

### זכויות הבניה לא מתחלקות בין כל יחידות הדיור אלא צמודות לתת חלקה 35

15. בהתאם להסכם שבין בעלי הדירות אשר מצוי בתיק הבית המשותף, כל זכויות הבניה בבית המשותף צמודות לבעלים של דירת הגג הידועה כתת חלקה 35 (ראו סעיף 9 לשומת נת"ע). התובעת עצמה אף מודה בכך, במסגרת התנגדות שהוגשה מטעמה יחד עם שאר בעלי היחידות בבית המשותף, כנגד אישור התכנית נשוא תביעה זו. בהתנגדות, שהוגשה בין היתר בשמה של התובעת, נכתב במפורש כי החברה שהיא בעלת הזכויות בתת חלקה 35 היא בעלת הגג בבניין ובעלת זכויות הבניה בבניין (ראו כתב ההתנגדות שצורף כנספח "א" לשומת נת"ע).

### התכנית המשלימה מאיינת את הפגיעה בזכויות הבניה

16. מבלי לגרוע מהטענה לפיה לתובעת אין כלל זכויות בניה, הרי שגם אם היו לתובעת זכויות בניה כלשהן, הן לא נפגעו כלל שכן התוכנית המשלימה ביטלה ואיינה כל פגיעה שנגרמה להיקף זכויות הבניה, אם בכלל נגרמה כזו. השמאי קמיל קובע כי זכויות הבניה שנפגעו כתוצאה מהתכנית הן זכויות

הבניה שהיו נתונות לחלקה מכוח תכנית רובע 4 אך מתעלם מהוראות התכנית המשלימה. בכך שוגה השמאי קמיל בארבע שגיאות שדי בכל אחת מהן כדי לדחות את טענת הפגיעה.

17. ראשית, תוכנית רובע 4 העניקה זכויות בהתאם לקווי הבניין ונפח הבניה ולא בהתאם לשטח המגרש. השמאי קמיל לא הראה כי בהתאם לקווי הבניין שלפי תוכנית רובע 4, אכן זכויות הבניה נפגעות.

18. שנית, התוכנית המשלימה קובעת במפורש, בסעיף 4.1.2(ב)1 כי "רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בניין במגרש החדש עד לקו בניין קדמי 0". מכאן שגם אם לפי קווי הבניין שבתכנית רובע 4, כתוצאה מהתוכנית נשוא התביעה היו קטנים שטחי הבנייה, הרי שהתכנית המשלימה רפאה פגיעה זו כאשר קבעה שניתן להתיר במגרש קו בניין 0.

19. שלישית, גם תוכנית רובע 4 וגם התוכנית המשלימה היו, במועד הקובע, תוכניות מופקדות בלבד. אין כל סיבה לכך שהשמאי קמיל התחשב בתוכנית רובע 4 למרות שהיא רק תוכנית מופקדת, ולא התחשב בתכנית המשלימה, אשר אף היא תוכנית מופקדת.

20. רביעית, לפי ההלכה בע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' משה קהתי ("הלכת קהתי"), מקום שבו תכנית ראשונה פגעה בשווי המקרקעין, אך תוכנית שניה שאושרה לאחריה, ביטלה את הנזק שגרמה התוכנית הראשונה, ובין התוכנית הראשונה לשנייה לא שינה התובע את מצבו לרעה (למשל לא מכר את המקרקעין), אין לפצות את בעל המקרקעין בגין הפגיעה שגרמה התכנית הראשונה (פיסקאות 6 ו-7 לפסק דינו של כב' השופט גולדברג ופסקה 3 לפסק דינו של הנשיא שמגר בפרשת קהתי). הלכת קהתי אף אושרה על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 4281/06 הוועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל נ' עו"ד יהודה שועלי, בפסקה 8 לפסק הדין, ואף יושמה בהקשר של תוכניות הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב בעמ"נ (ת"א) 36062-01-11 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' שאול אושרת, בפסקה 4 לפסק הדין. המקרה שלפנינו הוא מקרה מובהק ליישום הלכת קהתי שכן פער הזמנים בין אישור התכנית הראשונה לשנייה הינו פחות משנתיים, התוכנית השנייה נועדה כל כולה לאיין את הפגיעה הנובעת כתוצאה מהתכנית הראשונה, והתובעת לא שינתה כלל מצבה לרעה.

21. בשולי הדברים נעיר כי השמאי קמיל מתייחס למועד אישור פרסום התכנית נשוא התביעה למתן תוקף כאל המועד הקובע לצורך חישוב הנזק לפי סעיף 197 לחוק. אולם, התכנית קובעת בסעיף 6.5.5 כי: "ייעוד שנקבע על פי תכנית זו, לשטח כאמור בסעיף קטן א' [שטח המיועד להפקעה – הח"מ], ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור". כלומר לפי סעיף זה המועד הקובע, מבחינת הפגיעה הנובעת משינוי הייעוד נשוא התביעה, הוא מועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 ולא מועד אישור התכנית. למותר לציין כי במועד זה התוכנית המשלימה כבר פורסמה להפקדה ובכך בוודאי שבמועד הקובע היא כבר איינה את הנזק הנטען כתוצאה מהתכנית נשוא התביעה.

**אין זכות לפיצויים בשל "הגבלת השימוש" בתת חלקה 10**

22. השמאי קמיל טוען כי התוכנית פוגעת בשוויה של תת חלקה 10 שכן העדר החצר הנלוות לנכס, כתוצאה מההפקעה, מגביל את השימוש בנכס לטובת מסעדות / בית קפה (סעיף 9.1 לשומת קמיל). לטעמנו טענה זו שגויה אף היא בשל מספר רב של הנחות מוטעות העומדות בבסיסה.

23. את אותם 115 מ"ר שהתכנית שינתה את ייעודם ממגורים לדרך ניתן לחלק לשלוש קטגוריות שונות שכל אחת מהן מחייבת התייחסות נפרדת.

24. ראשית, התוכנית משנה את ייעודם של 65 מ"ר שהם בייעוד מגורים אך משמשים היום בפועל כמדרכה, לדרך. שטח זה לא משמש בפועל את המאפיינה / בית קפה גם היום, ועל כן לא ניתן לטעון כי שינוי הייעוד של שטח זה פוגע באפשרות העתידית להשכיר את תת חלקה 10 לצורכי מסעדות / בית קפה. יתרה מזו, מכיוון שהיתר הבניה לבניין הבנוי על המקרקעין ניתן בשנת 1957 (ראו סעיף 5.5 לשומת קמיל), כלומר לפני למעלה משישים שנה, הרי שיש לראות שטח זה כשטח שקיימת בו זיקת הנאה לציבור או לחילופין כשטח שהבעלות בו עברה לציבור, ואין מקום לפצות עליו כלל.

לעניין זה ראו חוות דעתה של עו"ד טלי ענבר – גולן מיום 18.10.2018 המצורפת לחוות דעתנו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

25. שנית, התוכנית משנה את ייעודם של 45 מ"ר שמשמשים היום בפועל כחצר, לדרך. גם שטח זה לא משמש בפועל את המאפיינה / בית הקפה, ועל כן גם בנוגע לשטח זה לא ניתן לטעון כי שינוי הייעוד שלו פוגע באפשרות העתידית להשכיר את תת חלקה 10 לצורכי מסעדות / בית קפה.

26. שלישית, התוכנית משנה את ייעודם של 7 מ"ר משטח שמשמש היום בפועל את השוכרת של התובעת לצורך הצבת שולחנות וכסאות, לשטח לדרך. נבקש להבהיר כי נתון זה נקבע בהתאם למפת ההפקעה שנערכה על ידי המודדת עירית פנקס – ראו סעיף 7.2 לשומת נת"ע. הנתון המובא בסעיף 7.2 לשומת קמיל ולפיו שונה הייעוד של 22 מ"ר מתוך השטח שמשמש להצבת שולחנות וכסאות, מתבסס, כעדות שומת קמיל עצמה, על "מדידה ידנית", והוא פשוט שגוי.

27. יש לציין כי שטח המדרכה שבה עושה השוכר של תת חלקה 10 שימוש, לא צמוד לתת חלקה 10 והתובעת לא הראתה כל זיקה קניינית של שטח זה לתת חלקה 10. השמאי קמיל מניח לצורך הכנת השומה כי השטח צמוד לתת חלקה 10 "על בסיס השימוש הסביר ברכוש המשותף וזאת בהתאם למוגדר על פי חוק" (סעיף 7.5 לשומת קמיל) אך הנחה זו משוללת כל בסיס משפטי.

28. בהתחשב בעובדה שרק 7 מ"ר מהשטח המשמש להצבת שולחנות וכסאות משנה את ייעודו לדרך, ובהתחשב בעובדה שבסך הכל משתמש השוכר של התובעת בכ- 54 מ"ר (ראו שומת קמיל בסעיף 7.3)

הרי שגם אם הייתה לתת חלקה 10 זיקה קניינית כלשהי לשטח המשמש להצבת שולחנות וכסאות (טענה שכאמור מוכחשת מכל וכל), אין כל בסיס לטענה כאילו הפחתה של 7 מ"ר משטח זה תביא לפגיעה באפשרות העתידית להשכיר את תת חלקה 10 לצורכי מסעדות / בית קפה.

29. יתרה מזו, גם אם טענת השמאי קמיל נכונה (דבר המוכחש כאמור לעיל) ואכן שינוי היעוד וההפקעה של חלק מהשטח המשמש היום להצבת שולחנות וכסאות פוגע באפשרות העתידית להשכיר את תת חלקה 10 לצורכי מסעדות / בית קפה, הרי שפגיעה זו כלל אינה בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק. ונסביר: אותו חלק מהשטח המשמש להצבת שולחנות וכסאות שייעודו שונה, הוא שטח להפקעה, ועל כן הפיצוי בגין הפקעה זו צריך להיתבע במסגרת פיצויי הפקעה, ולא במסגרת תביעה לפי סעיף 197. אשר לשטח תת חלקה 10 עצמה, שום תכונה מתכונות המקרקעין של תת חלקה 10 לא נפגעה. אין כאן פגיעה ישירה שכן אין שום הוראה בתכנית שמגבילה את השימושים בתת חלקה 10 לעומת השימושים המותרים ערב התוכנית, וגם אין כאן פגיעה עקיפה, שכן לא נפגעו תכונות המקרקעין. למעשה מה שיש לפנינו הוא טענה של "פגיעה בשווי הנותר", כלומר כתוצאה מההפקעה, נפגע שווי של החלק שנותר (ולא הופקע). גם טענה זו היא טענה שיש לטעון במסגרת פיצויי ההפקעה, ולא במסגרת תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

30. לשם השלמת התמונה נבהיר כי גם אם ידחו כל טענותינו בעניין דלעיל, לכל היותר מגיע לתובעת פיצוי בגין שינוי היעוד של אותם 45 מ"ר המשמשים היום לחצר, מיעוד לחצר של בית משותף ליעוד לדרך. בהקשר זה חשוב להדגיש כי לתובעת יש 14/843 חלקים ברכוש המשותף שהם כ- 1.66%. בנוסף, הזכות של התובעת בחצר כוללת רק את הזכות להשתמש בחצר כחלק מהחצר של הבית המשותף, ללא זכויות בניה כלשהן, שכן זכויות הבניה צמודות כולן לתת חלקה 35 כפי שהובהר לעיל. לפיכך לכל היותר זכאית התובעת לפיצויים בשיעור 1.66% מההפרש בין שוויים של 45 מ"ר חצר משותפת בבית משותף (ללא זכויות בניה) לשוויים של 45 מ"ר ביעוד לדרך – ראו לעניין זה התחשיב שבסעיף 12 לשומת נת"ע.

31. לאור האמור לעיל גם אם מגיע לתובעת פיצויים כלשהם אנו סבורים כי אין לשלם לה פיצויים לאור הוראות סעיף 200 לחוק.

32. לסיכום אנו סבורים כי יש לדחות את התביעה, מכל הטעמים האמורים לעיל, כולם יחד במצטבר, וכל אחד מהם לחוד.

### חות דעת היועמ"ש עו"ד עמי פזטל

1. התביעה: תביעת פיצויים מצד התובעת, פרימור אירלין (להלן-"התובעת") בגין "ירידת ערך" תת חלקה 10 של חלקות 608, 609 בגוש 6111, המהווה חנות בקומת קרקע שבבעלות התובעת (להלן – "החנות"), בעקבות פגיעת תכנית תת"ל 70א ("הקו הסגול של הרכבת הקלה") שאושרה בתאריך

- 18.7.17 (להלן-"התכנית"). לפי התכנית מצוין "קו ההפקעה" בשטח חצר ומדרכה המשמשת כיום להצבת שולחנות וכסאות מחוץ ל"חנות".
2. תאור הנכס התובע: הנכס התובע הינו החנות, יחידה מסחרית בקומת קרקע של בנין מגורים, דו אגפי, בן שלוש קומות מעל קומת עמודים (להלן – "הבניין") שלו חזיתות לרחוב ארלוזורוב 170 (חזית צפונית) ולרחוב ויצמן (חזית מערבית). "החנות" התובעת הינה בשטח של כ- 59 מ"ר ומצויה בפינת שתי החזיתות. כיום, "החנות" מושכרת למאפיה הידועה בשם "בית הלחם" ומוגשים בה דברי מאפה ושתייה, בין היתר בשטח בן כשבעה מ"ר בחזית רחוב ארלוזורוב ובו חמישה שולחנות מוצלים על ידי סוכך (להלן-"שטח השולחנות").
3. "קו ההפקעה" עפ"י התכנית, תוחם לצורך פרויקט "הרכבת הקלה" שטח של 115 מ"ר מתוך חלקה 609 (בה מצויה החנות), כאשר 65 מ"ר מצויים בתחום שטח הכביש/מדרכה, 43 מ"ר משמשים כחצר הבית המשותף, ו-7 מ"ר משמשים את "שטח השולחנות".
4. זכות התובעת (רחל פרימור): לפי "צו בתים משותפים" של הבניין הנדון מסומנת "החנות" כתת חלקה 10 של חלקות 668, 609 בגוש 6111 וחלקיה "ברכוש המשותף" הינם 14/843. "לחנות" לא מוצמד שטח כלשהו. מההסכם בין בעלי היחידות בבית המשותף עולה גם, כי, "זכויות הבניה" הוצמדו אך ורק לבעלי הזכויות בדירת הגג, תת חלקה 35 (ולא לבעלת הזכויות "בחנות").
5. שיעור הפגיעה במקרקעין – בכל מקרה, יחושב שיעור הפגיעה, אם בכלל, בגין שינוי היעוד ע"י התכנית" של חצר "הבית המשותף" בחלקה 609, "ממגורים" ל"דרך מוצעת". שטחי המדרכה המוחזקים מזה עשרות בשנים על ידי הרשות המקומית ומשמשים את הצבור הרחב אינם ברי פיצוי בעקבות "התכנית" ובהתחשב באמור בתכנית מפורטת G משנת 1964.
6. השומה מטעם התובעת: השומה הזו, כפי שהוגשה לוועדה המקומית ומהווה בסיס לתביעה, נערכה ע"י השמאי מר אריה קמיל (להלן-"השומה התובעת") ולפיה "ירידת הערך" מסתכמת בפיצוי של 516,000 ₪ "ליום הקובע" (18.7.17).
7. שומת שמאי הועדה המקומית: הינה שומת מר אדי גרשטיין (להלן-"שומת גרשטיין"), המתייחסת גם "לשומת התובעת". לפי "שומת גרשטיין" לא קיימת "ירידת ערך" של הנכס התובע.
8. שומה וחוות דעת משפטית מטעם נ.ת.ע.
- לידיעה: "נ.ת.ע" הזמינה שומה מטעמה, לצורך קביעת שווי ירידת הערך". השומה הזו המוגשת לוועדה, נערכה ל"נ.ת.ע" ע"י השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם (להלן-"שמאות נ.ת.ע"). "שמאות נ.ת.ע" דוחה, למעשה, את התביעה (קובעת "ירידת ערך" בסך שולי של 893 שקלים הבטלים

בפועל ע"י סעיף 200 לחוק). גם לפי חוות דעתו המשפטית של עו"ד גדי רובין, מטעם נ.ת.ע, המוגשת לוועדה, לא קיימת "ירידת ערך" לנכס התובע.

9. גורמי "ירידת הערך" (על פי התביעה) בגין אישור "התכנית":

- א. "פגיעה" בגין שימוש "בחצר", לרבות "בשטח השולחנות";
- ב. "פגיעה" בגין "הפסד זכויות בניה" בשטח של 520 מ"ר לפי תכנית "רובע 4".

10. נימוקי דחיית התביעה – משפטית ושמאית:

הן לדעת "שמאי הועדה" והן לדעתי, מן הראוי לדחות לחלוטין את שני האלמנטים הנטענים בפיסקה הקודמת על ידי התביעה (כגורמי "ירידת הערך"):

א. האלמנט של פגיעה "בשימוש הצבת שולחנות וכסאות בחצר" (למעשה, בשטח מדרכה) כלל אינו רלוונטי לתביעות עפ"י סעיף 197 ואינו בר פיצוי, משאינו מהווה "פגיעה בתכונות המקרקעין" (שהרי רק רק פגיעה כזו ראויה לפי הפסיקה לצורך פיצוי עפ"י 197) ואולי, אם בכלל, מדובר ב"פגיעה כלכלית", שלפי כל הפסיקה אינה בסיס לתביעת 197. ומעבר לכך: משלא צורף "תשריט בית משותף", כלל אין לדעת כי לגבי "החצר" מושא התביעה, קיימות זכויות לתובעת בלבד. יותר הגיוני, להניח, לפחות באין הוכחת זכויות לגבי "החצר" מצד התובעת, כי החצר מהווה "רכוש משותף" לכל בעלי הבניין והיא אינה "מוצמדת" לחנות. ממילא התביעה מצטמצמת – אם בכלל קיימת – למינימום של "מושע" כללי בחצר "ונופלת" לפי סעיף 200 לחוק (סעיף הדוחה תביעות שוליות), וגם, ובהדגש, זאת: ההיתר "להצבת כסאות ושולחנות" אינו "זכות מוקנית", אלא עניין של "מדיניות" עירונית, ברת שינוי, שבדאי אינה מהווה נדבך רלוונטי לתביעה עפ"י סעיף 197 (שהרי ההיתר לצבת שולחנות וכסאות כלל אינו נובע מתכנית תקפה).

ב. האלמנט של "פגיעה" בגין "הפסד זכויות בניה", אינו חל במקרה הנדון. ראשית, כפי שכבר נאמר לעיל, הרי כלל לא הובאה הוכחה כלשהי כי "זכויות הבניה" הנטענות, שייכות דווקא לתובעת. ההיפך הוא המשתמע: אין "הצמדה" של החצר "לנכס התובע" וגם, ובכל מקרה, יש להניח כי "זכויות בניה" כלשהן, ש"נפסדות" לכאורה, משתייכות, אם בכלל, לגג הבנין (תת חלקה 35).

יתר על כן: על רקע "התכנית", ובהתחשב בה ובעקבותיה, קמה ואושרה תכנית חדשה מק/4658 (להלן-"התכנית החדשה"), במטרה לאיין כל הפסד זכויות בניה בגין "התכנית". "התכנית החדשה" קובעת הוראות שמטרתן שמירה על זכויות בניה שהיו ערב אישור התכנית. בשל כך פגיעת "התכנית" בזכויות נותרה תיאורטית גרידא כאמור בפס"ד עליון ע"א 4809/91, ("עניין קהתי").

11. התייחסות לשומת התובעים

שומת התובעים נגועה, אליבא ד"שמאות גרשטיין", בפגמים שמאיים רבים, ובעיקרם:

א. לא קיים זיהוי ראייתי כי "החצר", שלכאורה נפגעת, הינה בבעלות בלעדית של התובעת ובמצב זה, כאמור לעיל, נכון היה "לשייכה" לכלל בעלי הבנין, כרכוש משותף, מה שלא מצא ביטוי בשומת התובעת;

ב. לאור האמור לעיל לא נכונה גם טענת התובעת כאילו לה הזכות הבלעדית לשימוש במקרקעין המשותפים ובכל מקרה השימוש ברכוש המשותף הינו מסחרי גרידא ואינו "שימוש סביר" ברכוש משותף. יתרה מזו: לפי התב"ע (תכניות "G" + 5677) אין לעשות שימוש מסחרי (שולחנות וכסאות) במדרכת רחוב ארלוזורוב. שומת התובעת מתעלמת מכך.

ג. שומת התובעת שגויה בקובעה "ירידת ערך" לנכס, (בגלל, בין היתר, חוסר האפשרות להצבת שולחנות וכסאות על מדרכה). אלמנט זה אינו בר פיצוי עפ"י סעיף 197 (כאמור לעיל).

ד. השומה מתעלמת מן הקביעה והפסיקה המשפטית כי אין לתבוע "ירידת ערך" בגין "הפסד כלכלי".

ה. החישוב בשומת התובעת נעשה כאילו השימוש במדרכה ובחצר, מושאי התביעה, מיוחד ומיועד ספציפית לתובעת ולא לכל בעלי הרכוש המשותף.

ו. בחישוב שומת התובעת אין רכיב של "דחייה" עד לשינוי היעוד בפועל (עובר לפרסום ההפקעה ומימושה בשלב מאוחר יותר ממועד פרסום התכנית).

ז. שומת התובעת אינה מתחשבת בעובדה כי "התכנית החדשה" מאיינת כל נזק בנושא "זכויות הבניה" (ראה לעיל). מכל מקום "זכויות הבניה" שייכות ל"דירת הגג" ולא לנכס התובע. בכל מקרה, שומת התובעת אינה לוקחת בחשבון את אלמנט "הדחייה" עד למימוש "זכויות בניה" פוטנציאליות, לרבות תשלום של "היטל השבחה".

ח. "העיסקאות" המובאות בשומת התובעת אינן רלוונטיות ואינן "מותאמות" לנכס הנדון, ולפיכך מתקבל שווי ירידת ערך שאינו מציאותי.

12. אין כלל פגיעה בתכונות תת חלקה 10 (התובעת): שום "תכונה" של תת חלקה 10 אינה נפגעת ישירות או בעקיפין.

13. רק לשם הזהירות ייאמר, כי אפילו היו "נפגעים" אותם 45 מ"ר (החצר) משינוי "יעודם" "מחצר" ל"דרך", הרי גם כך, מבחינת התובעת, תהיה קיימת פגיעה שולית רק של 14/845 החלקים המיוחסים לה בחצר (ופגיעה שכזו, כאמור לעיל, "נופלת" עפ"י סעיף 200).

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :**

**מהלך הדיון :**

ראשית יש לתקן את מס' התוכנית מתת"ל 71א' לתת"ל 70א' בדרפט.

מדובר בתביעה לפי סעיף 197 לחוק. הנכס מהווה חנות בקומת קרקע בשטח של כ- 59 מ"ר. לתביעה צורפה חו"ד השמאי אריה קמיל.

התביעה הינה עבור ביטול שימוש בחצר והפסד זכויות בניה לפי רובע 4 בסך כולל של 516,000 ₪ לתאריך הקובע.

לנושא הפגיעה בשימוש בחצר - לא מצאנו את תשריט הבית המשותף ולכן לא ניתן לזהות בוודאות שחלקה 10 היא אכן החנות נשוא התביעה. בהתאם לנסח טאבו וצו רישום הבית המשותף לחלקה 10 לא קיימת הצמדה של החצר ולא צורך ייפוי כח מטעם הבעלים האחרים שמייפים את כוחה לתת חלקה 10 לתבוע עבור החצר ולכן לדעתנו לא ניתן לתת חלקה 10 לדרוש פיצוי על רכיב זה.

במצב הקודם בהתאם לתכנית G ותכנית 567 הותרה חזית מסחרית לרח' ויצמן בלבד ללא ארלזורוב. כמו כן לא נקבע בתכניות הנ"ל שניתן להציב שולחנות וכסאות. אומנם מדיניות הועדה היא שניתן להציב שולחנות וכסאות אבל זה מכוח מדיניות ולא תכנית ועל מדיניות לא ניתן לתבוע פיצוי 197.

לנושא הפסד זכויות בניה - בהתאם לתקנון הבית המשותף זכויות הבניה שייכות לדירת הגג המהווה את תת חלקה 35 כך שתת חלקה 10 לא יכולה לתבוע בגין רכיב זה. בהתאם לחו"ד שמאי הועדה החלופה המיטבית הינה תוספת על הקיים ולפיכך אין שינוי בזכויות הבניה.

כמו כן, באפריל 2019 אושרה תוכנית 4658 שמטרתה חישוב זכויות בהתאם למצב הסטטוטורי הקיים טרם אישורה של התת"ל. בהתאם לפסיקה, אם יש תוכנית פוגעת ולאחר תוכנית שמאיינת הפגיעה אזי היא מייתרת את התביעה.

מהסיבות הנ"ל אנחנו מבקשים לדחות את התביעה.

**בישיבתה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**הועדה מחליטה :**

הועדה מחליטה לדחות את התביעה מהטעמים המפורטים בחו"ד המשפטיות והשמאיות שהונחו בפניה כמפורט בדרפט לעיל.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
507-0414540 תא/מק/4588 - מתחם דבורה הנביאה ב	13/11/2019
דיון בהתנגדויות	4 - - ב'19-0018

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

**מיקום: מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום**



**כתובת: בית אל 4, בית אל 8, הצנחנים 10-2**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	68, 32-37	44

**שטח התכנית: 7836 מ"ר**

**מתכנן:** אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל

**יזם:** קבוצת כנען, ב.מ. לוסטיגמן גיליס בע"מ, אשלי מיכלסון

**בעלות:** פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י הדיירים.

**מגישים:** הדיירים באמצעות היזמים מיופי הכוח והועדה המקומית.

**מצב השטח בפועל:** 4 מבני שיכון בני 24, 24, 16 ו-16 דירות. סה"כ 80 דירות קיימות

**מדיניות קיימת:** כפיפות לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/738 (תכנית ראשית); 3/01/9 (תרש"צ – חלוקת הקרקע; תא/2389 (תכנית הרחבות) יעוד קיים: מגורים, דרך שטח התכנון: 7836 מ"ר זכויות בניה: לפי הקיים - מבני שיכון בני 4 קומות, עד 92 מ"ר ליח"ד ברכבות אחרי הרחבה. ועד 105 מ"ר ליח"ד בבניין ה-H אחרי הרחבה. שטחי דירות קיימים: 58 דירות בשטח של כ-60 מ"ר 6 דירות בשטח של 92 מ"ר 16 דירות בשטח של כ-105 מ"ר ממוצע שטחי יח"ד קיימות: 71 מ"ר (ממוצע ללא בניין H: 62 מ"ר)

### מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות המתחם למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטח ציבורי פתוח חדש, שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע וחזית פעילה מלווה רחוב בה יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה וכד'. התכנית מציעה בינוי של מתחם עירוני באופיו ומייצרת דופן פעילה לרחוב הצנחנים, אחד מהרחובות המרכזיים בשכונה.

### מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכד', לאורך רחוב הצנחנים.
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים. וקביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
2. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, סה"כ - 29,186 מ"ר על קרקעי (בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות). וקביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
4. ממוצע שטח הדירות החדשות בפרויקט: 87 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
5. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
6. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
7. קביעת זיקות הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים, להולכי רגל דרך מגרשים פרטיים לשם מעבר לשצ"פ, ולהולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
8. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
9. קביעת הוראות בנושאים: איחוד וחלוקה, פיתוח נוף ושימור עצים, ותנאים למתן היתרי בניה.

### טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	106	592
	מ"ר	7360	29,186

54	23	אחוזים	זכויות בניה לקומה
2653	1840	מ"ר	
10+ק	4+ק	קומות	גובה
39.50	14.50	מטר	
90	45		תכנית
לפי תקן	ללא		מקומות חניה

**יחס המרה ביח"ד: 3.2**

**יחס המרה בשטחי בניה (עיקרי + ממ"ד): 4.4**

**זכויות בניה:**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
189	14802	25	4264	16300	0	0	208	16300	מגורים ד'
77	6000	24	1524	6098	0	0	77	6098	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	250	0	0	3	250	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	750	0	0	10	750	מסחר
0	0	0	0	145	2	145	0	0	שפ"פ
								953	שצ"פ

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

**הערות לטבלה:**

1. שטח תאי השטח ביעוד מגורים, מגורים ומבני ציבור, מסחר ושפ"פ: 4,927 מ"ר
2. סך כלל השטחים העל קרקעיים בפרויקט: 29,186 מ"ר שהם 592%
3. יחס השטחים העל קרקעיים עיקרי/שירות מתייחס לכלל השטחים העיקריים: מגורים + מסחר (תאי שטח 5+6+10) או מגורים + מבנה ציבור (תא שטח 2).

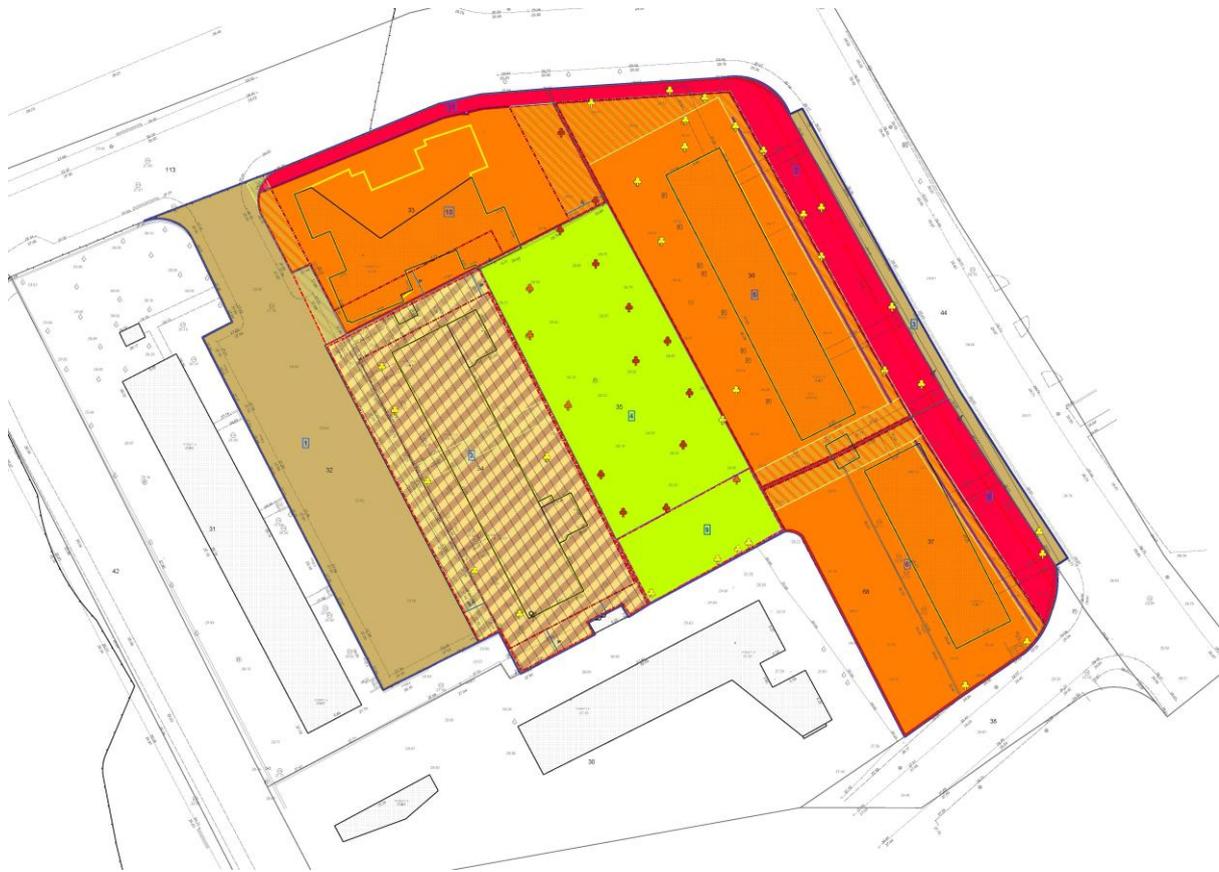
**התאמה לתכנית המתאר:**

מתוכנן	מאושר ע"פ תכנית המתאר	תאימות לתכנית המתאר
11	עד 25	+
5.9	עד 6	+
		הופרשו כנדרש

**זמן ביצוע:**

שוטף

תשריט התכנית:



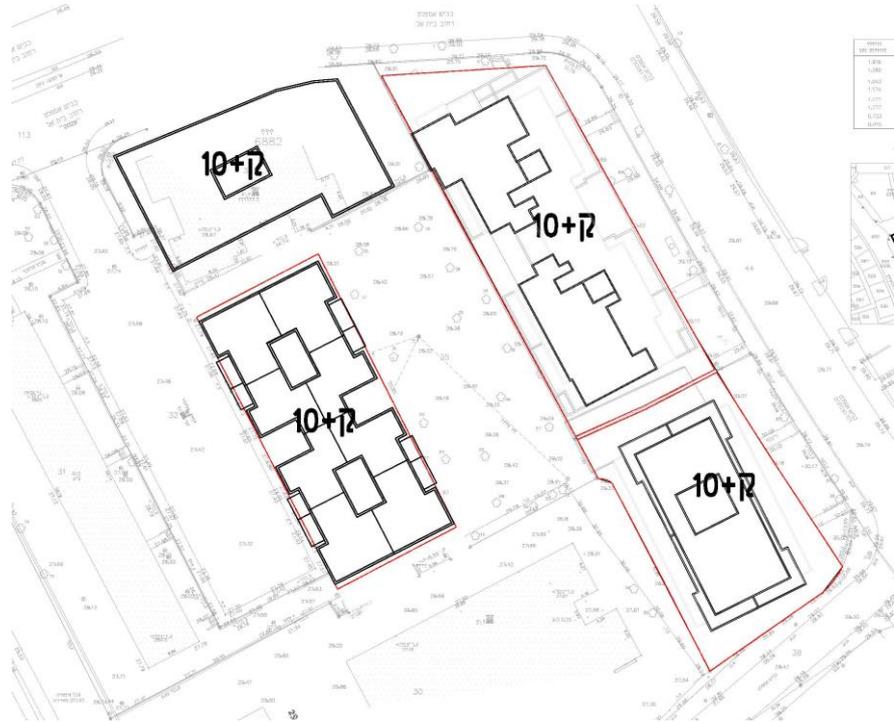
מקרא:

מבנה להריסה		מגורים ד	
קו-בנין		שטח ציבורי פתוח	
קו בנין תחתי/תת קרקעי		דרך מאושרת	
חזית מסחרית		דרך מוצעת	
קו עזר 2		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
מידות		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסים	
עץ/עצים לשימור		זיקת הנאה למעבר ברכב	
עץ/עצים להעתקה		זיקת הנאה למעבר רגלי	
עץ/עצים לעקירה		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	

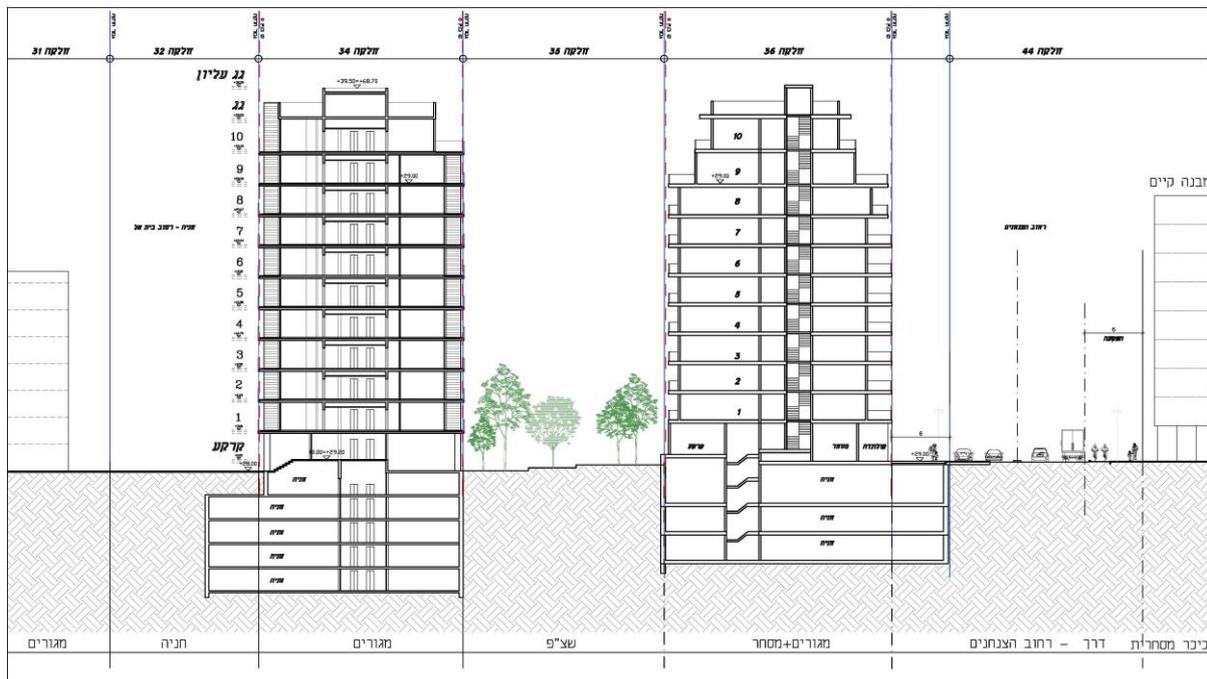
**תכנית בינוי:**



**תכנית גגות:**



חתך עקרוני:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0414540	שם התכנית התחזיות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'	מגיש התכנית הועדה המקומית, עורכי הדין מטעם הדיירים: עו"ד אורן אהרוני עו"ד עמית יושע	עורך התכנית אדרי עמית מנדלקרן אדרי שלום טל
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיז את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
62 א.4 (ג) חוק התו"ב התשנ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (מהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	התכנית ממוקמת בכניסה הראשית לשכונת נווה שרת. מטרתה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בניו עיפ עקרונות מסמך המדיניות להתחדשות נווה שרת שאושר ב-30.4.2014. בועדה המקומית בתחום התכנית 80 יחיד קיימות בארבעה מבני שיכון. התכנית מוסיפה 178 יחיד ובסה"כ 258 יחיד, חזית מסחרית לרחוב הצנחנים, מבנה ציבורי בקומת הצנחנים ובית אל. התכנית הינה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 ונערכה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.	
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת התוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ קיים מסמך מדיניות תא/9054 מאושר מאפריל 2014. מדיניות פיתוח נווה שרת	<ul style="list-style-type: none"> <li>• יחולו הוראות התחדשות עירונית מדיניות</li> </ul>	208 א' בספח אזרחי ומתחמי התכנון. מגורים במגיה עירונית (טבלה בסעיף 5.4)	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• הח"ק 6 מירבי מטבלה 5.4.</li> <li>• 8 קומנות +</li> <li>• בניה נקודתית חריגת</li> <li>• לסיבובתה עד שתי מדרגות גובה נוספות (עד 25 קומות) מטבלה 5.4.</li> <li>• חישוב רח"ק ממוצע, מסעיף 5.3.2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תשריט יעודי קרקע: מגורים בבניה עירונית</li> <li>• ספח עליון עירוני: עד 8 קומות</li> <li>• ספח אזרחי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</li> </ul>
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ייעוד קרקע: מגורים בבניה עירונית.</li> <li>• לפי מקבץ שימושים - סעיף 1.</li> </ul>	לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים מותרים: עיקריים: מגורים 3.2.1 (א)2</li> <li>• התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד.</li> <li>• נוספים: מסחר 1</li> <li>• פלליים: מוסדות ציבור (סעיף 3.2.4)</li> </ul>	לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4 א' 4)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מקבצי שימושים נוספים ס' 3.1.1 (ד) 3.2.4 (4)-(5)</li> </ul>	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית. מסחר. שימושים כללים - מבנה ציבור בקומת הקרקע.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	עד רח"ק 4 לפי סעיף 3.2.4 ב'.	לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים	קביעת שטחי בגינה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה עד לשטח בניה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח



נספח ניקוז יוגש בהפקדה בפועל. חדר השמל וגז בתת הקרקע בייעוד משולב שצ"פ ומתקנים הנדסיים.	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		
--	---	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
קביעת קו בנין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א9)
הקלה עבור תוספת 2 קומות	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	סעיף קטן (א9)
הריסת מבנים זכות מעבר וזיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05087013		25/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2437926-9		14.6.2018

ת.ז. | 2017

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
2. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
3. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
4. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
5. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
6. תיאסרנה דירות גן.
7. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

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

**התייעצות עם הציבור:**

בתאריך 24.7.18 אושר באישור טלפוני פטור מהליך התייעצות עם הציבור.

**בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

הנושא ירד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

8. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
9. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
10. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
11. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
12. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
13. תיאסרנה דירות גן.
14. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.
15. רישום בפועל של הערת האזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין כתב ההתחייבות של שטחי הציבור הבנויים.
16. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיאום מול רשות מקרקעי ישראל והסכמתם להסדר קנייני.

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

**בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

תמיר קהילה : מתחם שנמצא בכניסה לשכונת נווה שרת. במתחם 4 מבני שיכון קיימים. יש לציין שבתוכנית יש שיתוף פעולה בין 3 יזמים. תוכנית שמוסיפה הרבה שטחי ציבור ואין בניה מגדלית אלא בניה מרקמית בלבד, תוספת לזכות הדרך, תוספת שצ"פ ושטח ציבורי בנוי.

עמית מנדלקרן : מציג את התוכנית במצגת

ליאור שפירא : איפה תהיה החניה לחלק המסחרי ברח' הצנחנים

עמית מנדלקרן : במרכז המסחרי ולאורך הרחוב שמורחב ב 6 מ'.

ליאור שפירא: באיזה יחס?  
 עמית מנדלקרן: 1:1. יש פנטהאוזים ואנחנו רוצים 1:2 כרגע הועדה עוד לא החליטה.  
 אופירה יוחנן וולק: כמה פנטהאוזים ישנם?  
 עמית מנדלקרן: 6 בכל בנין.  
 2 נקודות נוספות. אחד לגבי השימושים בשטח הציבורי מתחת לבנין בית אל 4, הגענו לסיכום עם היחידה האסטרטגית שנכתוב שהשימושים לא יהיו מטרד עבור התושבים. אין לנו ענין להגביל את השימושים במקום אבל רצינו להוסיף את המשפט הזה.  
 אורלי אראל: שטח חום זה שטח חום אי אפשר להגביל, זה במקום הפקעה.  
 עמית מנדלקרן: סעיף נוסף – התבקשו להוסיף את הסכמת רמ"י לתוכנית. כיוון שיש חלק מהמגרשים בבעלות רמ"י. אנחנו מבקשים להעביר את התנאי במקום "תנאי להפקדת התוכנית" שהתנאי יהיה "מעמד במתן תוקף" ההסכמה לוקחת הרבה זמן.  
 עמי אלמוג: הם לא הגיעו להסכמה. הם התבקשו להביא בדיקה כלכלית יש את החלטה 1519 שהם צריכים לעמוד בה כדי לקבל קרקע בפטור ממכרז בחלקה 68. כרגע הם לא עומדים בהחלטה הזו והם צריכים להוכיח שהם עומדים בה. לכן הם כן צריכים לתאם עם המדינה כי בלי המדינה הם לא יוכלו להתקדם עם התוכנית.  
 מלי פולישוק: מדוע המדינה לא מסכימה?  
 עמי אלמוג: לא ברור שהם יכולים לרכוש את חלקה 68 בפטור ממכרז. הם גם נכנסים לעוד חלקה אחרת שיש לבנין אחר עניין בחלקה שהוא גם בעלים בה. לחלקה המערבית (חלקה 31) יש זכות בחלקה 32 של החניה היא מחוברת לחלקה 34.  
 דורון ספיר: מה הבעיה לתת את התנאי כתנאי למתן תוקף עמי אלמוג: ההסכם חייב להיחתם לפני ההפקדה.  
 דורון ספיר: מה עמדת הצוות?  
 תמיר קהילה: תנאי להפקדה.  
 אבי שפרמן עו"ד מייצג את קבוצת כנען: מבחינה סמכות הועדה המקומית אמורה להצטרף כמגישת התוכנית וברגע שהיא מצטרפת אין בעיה של סמכות ואפשר לקבוע את ההסכמות עם רמ"י כתנאי למתן תוקף. לועדה המקומית יש סמכות להפקיד את התוכנית היא לא זקוקה להסכמות עמי אלמוג: לועדה המקומית יש סמכות אבל היא לא תוכל להפקיד את התוכנית אם לא תוכלו לרכוש את הקרקע, אתם צריכים לעמוד בכללים ואתם צריכים לעמוד בהם אבי שפרמן: אם הדברים נדרשים אני מבקש לא לעכב את התוכנית אנחנו מבקשים שהתנאי יהיה כתנאי למתן תוקף.  
 הראלה אברהם אוזן: מה שרמ"י אומרת זה לא תנאי לאישור התוכנית. מדוע ללכת להליך תכנוני אם בסוף לא ייחתמו הסכמים. יש כאן אמירה פשוטה ואין כאן טענה של סמכות. אין לנו רצון להגיש ולאשר תוכנית שאי אפשר ליישם אותה.  
 דורון ספיר: אנחנו חייבים שלא נבזבז זמן תכנוני לריק זו העמדה המשפטית. נאריך את המועד להפקדת התכנית.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות, תוקף ההחלטה להפקדה מוארך ויהיה 6 חודשים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 לחוק**

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)  
דיווח על התנגדות מהנדס העיר:

עיקרי ההתנגדות:

- א. תיקונים ודיוקי ניסוח בסעיפי ההוראות ובנספחים.
- ב. שינוי בתחולת נספח התנועה. נספח מנחה במקום מחייב חלקית.
- ג. הבהרות עקרונית לנושאים: שטחי הקולנודות בזיקת ההנאה, קווי הבניין בקרן הרחובות, ושטח הבנייה הציבורי הכולל.

#### הערות להוראות:

1.7 – נספח התנועה: במקום מחייב חלקית יש לרשום מנחה. למחוק את הרשום בתיאוק מסמך התנועה.

1.2.3א4 – מוצע ניסוח בהיר יותר :  
שטח של לפחות 20% מכלל יחידות הדיור, לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), בהתאם חוק המכר. חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות ייקבעו בתכנית העיצוב.

1.2.1ד4 – מוצע להוסיף :  
בין התחומים המוגדרים כזיקות ההנאה לאורך חזית הרחוב תהיה המדרכה רציפה וללא שיפוע לרמפת החניה. שיפוע הירידה תחל מאחורי קו חזית המסחר.

1.2.14 – מוצע להוסיף :  
3. בתחומי רמפות החניה תירשם זיקת הנאה הדדית בין כל מגרשי המגורים לכניסה ויציאה לחניונים.

1.2.6.4 – מוצע להוסיף :  
במפלס הקרקע – שטחי ציבור **בנויים**.

1.2.6.4ד – מוצע להוסיף :  
1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים **בנויים** עבור העירייה בשטח של 250 מ"ר ובהתאם לנספח הבינוי. (יש למחוק את המילה עד)  
2. השימושים יהיו בהתאם לתכנית צ' וייקבעו בתכנית העיצוב.

## טבלה 5

ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2, נרשם שטח של 250 מ"ר עיקרי. **יש להוסיף 50 מ"ר שירות**.

הערות ברמת הטבלה :  
א. מוצע למחוק את הסעיף. (הנושא אפשרי ע"פ החוק).  
ג. מוצע למחוק את הסעיף. (ההתייחסות לתכנית גדולה בתת הקרקע מקבלת מענה בע"1 אליה מפנה התכנית).  
ד. מוצע להוסיף –

"...תחת חלק מתאי השטח 1,7,8..."

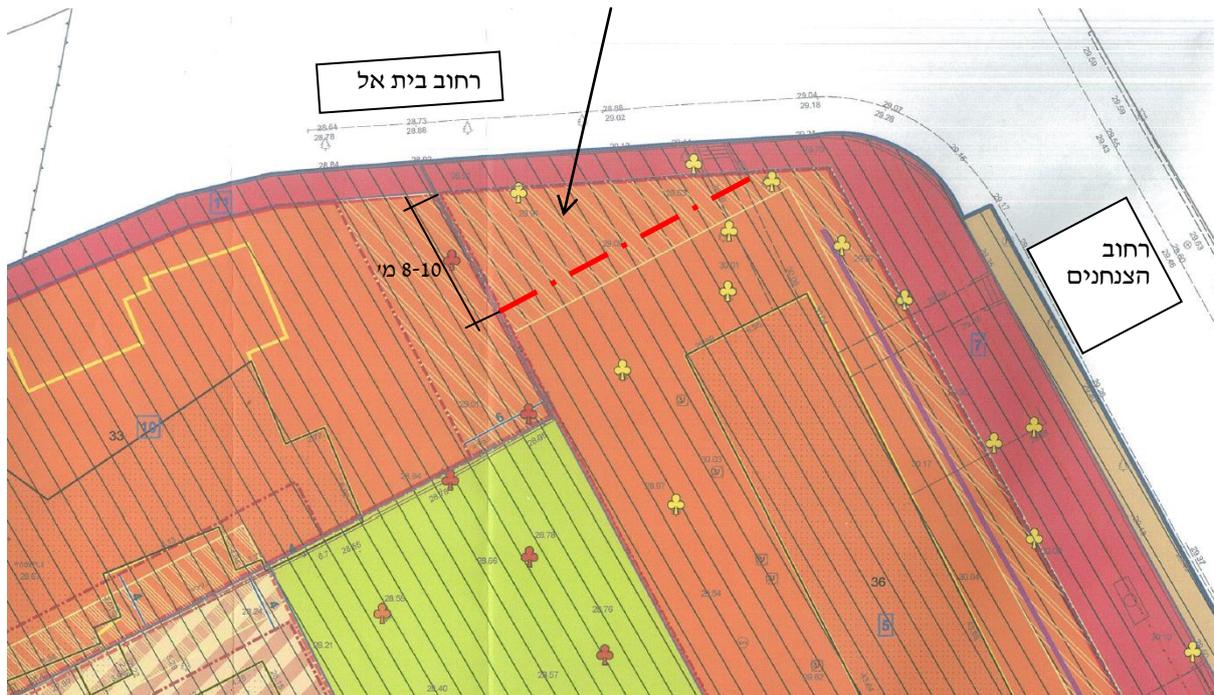
בהתאם להסכם שייחתם עם אגף הנכסים וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.  
ו. מוצע למחוק את הסעיף. (בתכנית שטחים רבים ואין סיבה לוותר על שטחי מסחר).  
י. מוצע למחוק את ההערה. (נושא זה מטופל בחוק ובתקנות).  
יא. למחוק **בניית קומה טכנית** ולהוסיף **הקמת מתקנים טכניים**.  
יב. מוצע למחוק את הסעיף. הנ"ל מפורט בטבלה 5.

מוצע להוסיף סעיף : שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק וייכללו במסגרת שטחי הבניה בטבלה 5.

1.8.6 – מוצע להוסיף : החזר עלויות **הקמת הרמפה והכניסה לחניון**.  
3.4.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (נספח הבינוי מנחה ובנוסף נדרשת תכנית עיצוב).  
4.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (נושאים אלו יטופלו בבקשה להיתר).  
3.5.6 – מוצע למחוק את הסעיף. (הכניסות תיקבענה בתכנית העיצוב).  
5.5.6 – מוצע להוסיף : ...תחת חלק משטחי...;...**המפלס העליון של תקרת החניון**...  
**...חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות**.  
11.6 – תיקון טעות : ...השטחים הציבוריים...  
9.12.6 – תיקון טעות : ...ואגף שפ"ע...

## הערות לתשריט:

קו הבניין העילי בקרן הרחובות סומן 0 ולא מבטיח התרחבות התחום לשימוש הציבור. מוצע לשנות : קו הבניין יהיה כמתואר באיור הבא. בנוסף תישמר זיקת ההנאה בתחום הקולונדה.



**הערות לנספח הבינוי:**

יש למחוק את סימוני קנה המידה שאינם רלוונטיים.

**בישיבתה מספר 19-0008 ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

פרנסין דויד: מדווחת על התנגדות מהנדס העיר. מבוקש לערוך תיקון ניסוח בסעיפים ראשיים. מקריאה את התיקונים מתוך הדרפט.

אורלי אראל: מדווחת שבאותה הישיבה חברי הוועדה החליטו על סעיף גנרי לפיו ל מקומות החניה לא יהיו מסומנים ולא מוצמדים. סעיף זה יחול על תכנית זו.

**הועדה מחליטה:**

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מהנדס העיר וקיבלה את התוספת על אי סימון והצמדת מקומות חניה, שתעוגן בתכנית זו.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד אופירה יוחנן וולק.

**פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8127 בעמוד 8099 בתאריך 27/02/2019

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

01/03/2019  
01/03/2019  
28/02/2019

ידיעות אחרונות  
מעריב הבוקר  
מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

אודי כרמלי מה"ע  
עמי אלמוג  
תל אביב  
דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב

סעיפי ההתנגדויות השונים נידונו בצוות התכנון והוסכם על התאמת התכנית בהתאם להתנגדויות, לכן מה"ע מושך את התנגדותו לתכנית ורשות מקרקעי ישראל מושכת את התנגדותה לתכנית. רצ"ב אסמכתאות למשיכת ההתנגדויות.

להלן עיקרי השינויים:

מעיקרי התנגדות מה"ע:

1. תיקונים ודיוקי ניסוח בסעיפי ההוראות ובנספחים.
2. שינוי בתחולת נספח התנועה. נספח מנחה במקום מחייב חלקית.
3. הבהרות עקרונית לנושאים: שטחי הקולנדות בזיקת ההנאה, קווי הבניין בקרן הרחובות, ושטח הבנייה הציבורי הכולל.

מעיקרי התנגדות רמ"י:

1. יש לסמן כל מתחם בסימון נפרד לאיחוד וחלוקה.
2. בשומה ובטבלאות ההקצאה והאיזון, יש למחוק את הפטור מרכישה או ממכרז. שטחי השלמה יידרשו לפי סעיף 70 לחוק התו"ב.
3. שינוי נוסח סעיף הפקעות.

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0018 ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון:**

**מהלך הדיון:**

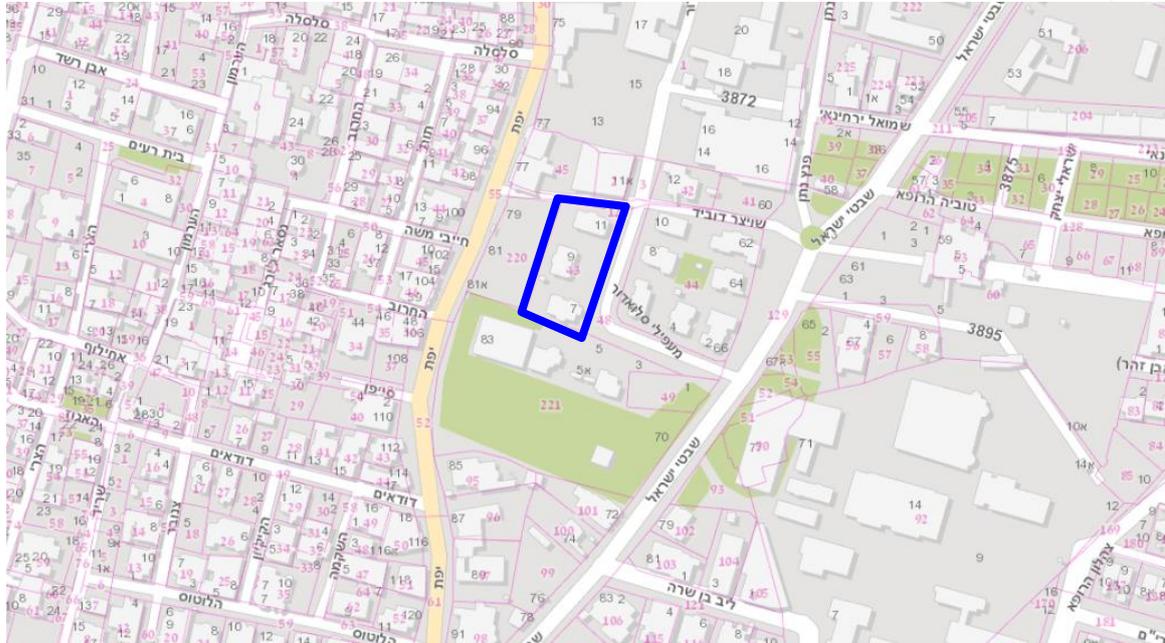
**בישיבתה מספר 19-0018 ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לבקשת היזם והעירייה הנושא ירד מסדר היום

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

**מיקום: לב יפו**

**מיקום: לב יפו**



**כתובת:**

רח' מעפילי סלואדור 7  
 רח' מעפילי סלואדור 9  
 רח' מעפילי סלואדור 11

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7042	מוסדר	חלק	43	

**שטח התכנית:**

1820 מ"ר  
 רח' מעפילי סלואדור 7 : 522 מ"ר  
 רח' מעפילי סלואדור 9 : 771 מ"ר  
 רח' מעפילי סלואדור 11 : 537 מ"ר

**מתכנן:** רבין אדריכלים בע"מ – עורך התכנית

ע. ענבר – הנדסת תנועה ותחבורה ודרכים – יועץ תנועה

**יזם:** אלברטו גבסו ובניו בע"מ

**בעלות:**

פרטית,  
 בחלקה בנויים שלושה בתים משותפים הרשומים בפנקס רישום המקרקעין כבית משותף אחד ובו 20 תתי חלקות (דירות).

**מצב השטח בפועל:**

בתחום חלקה 43 קיימים 3 מבני שיכון בני 4 קומות (קומת קרקע תחתונה, קומת קרקע עליונה + 2 קומות). סה"כ 20 יח"ד קיימות.

גוש וחלקה	מגרש	כתובת	יח"ד קיימות	שטח דירות (כולל מרפסות)	סה"כ שטח בנוי (כולל מרפסות)
7045 43	2446	מעפילי סלואדור 7	7 יח"ד	5 דירות בשטח 72.6 מ"ר 2 דירות בשטח 110.1 מ"ר	622.96 מ"ר
	2445	מעפילי סלואדור 9	7 יח"ד	72.6 מ"ר לדירה	547.32 מ"ר
	2442	מעפילי סלואדור 11	6 יח"ד	72.6 מ"ר לדירה	547.32 מ"ר

\*שטחי הדירות נגזרו מסכמות לחישוב שטחים מהיתר משנת 1998 למעפילי סלואדור 7.

**מדיניות קיימת:**

**תמ"א 38:** מדיניות תמ"א 38/3 - מלוא התמריצים על מבני השיכון ביפו.  
**תא 5000-** אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה, רח"ק המירבי 3.0 גובה עד 8 ק'

**מצב תכנוני קיים:**

**תב"ע תקפה: 2551 - המשולש המארוני,** ע"1 – מרתפים, ג' חדרי יציאה לגג.

**יעוד קיים:** מגורים ה'.

**שטח התכנון:** 1820 מ"ר.

**זכויות בניה:** לשימוש מגורים 2847 מ"ר (שטח עיקרי), לפי 110 מ"ר ליח"ד, סה"כ 24 יח"ד בחלקה + 207 מ"ר חדרי יציאה לגג, שטח שירות רבע מהשטחים העיקריים 771.75 מ"ר.

מרתפים מכח ע"1.

**גובה:** 4 קומות+קומת גג חלקית.

**קווי בניין:** לפי תשריט תב"ע 2551- הרחבות.

תוכנית 2551 קובעת הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח להרחבות המבנים. התוכנית מחלקת את החלקה לשלושה מגרשים נפרדים.

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית מעודדת התחדשות עירונית בשלושה מגרשים שנקבעו בחלקה מספר 43 במסגרת תכנית 2551 ברחוב מעפילי סלואדור 7,9,11 ביפו. (חלוקה זו לא נרשמה בפועל)

במגרשים ישנם 3 מבני שיכון ישנים המיועדים להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

התכנית קובעת צפיפות, קווי בניין, גובה בנייה ושינוי הבינוי בחלקה לצורך בנייה חדשה למגורים בהתאם לזכויות הבנייה המותרות בתכניות תקפות והזכויות המתקבלות מתמ"א 38.

**מטרת התוכנית:**

1. עידוד התחדשות עירונית בשלושה מגרשים (חלקה אחת) ברחוב מעפילי סלואדור 7,9,11.

2. הריסת 3 מבני שיכון בני 4 קומות ובניית 3 מבנים חדשים בני 7.5 קומות ו- 3 מרתפים, הכוללים חניון

משותף, בהתאם לזכויות הבנייה המותרות בתכניות תקפות והזכויות המתקבלות מתוקף תמ"א 38.

3. הוראות עיצוב, שינוי צפיפות, קווי בניין, גובה בנייה ושינוי בינוי בחלקה לצורך בנייה חדשה למגורים.

**עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת הוראות בינוי בנוגע לקווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי מרפסות במגרש המאוחד, הכל בהתאם למפורט להלן ולמסומן בתשריט ובנספח הבינוי לפי סעיף 62א(א)4.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המאוחד - לפי סעיף 62א(א)5.
3. קביעת מספר יח"ד - לפי סעיף 62א(א)8.

**שימושים:**

1. בקומת הקרקע, בקומות 06-01 ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות.
2. השימושים המותרים במרתפים יהיו ע"פ הוראות תכנית ע"1 על שינוייה.

**הוראות בינוי:**

1. במגרש המאוחד יותר להקים 3 מבנים בני 7 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית.
2. תכסית הבנייה הכוללת במגרש המאוחד לא תעלה על 50%, לא כולל מרפסות.
3. קווי בניין: לחזית רח' מעפילי סלואדור - 3 מ'; קווי בניין צידיים - 3 מ'; קו בניין אחורי - 5 מ'. המרחק בין הבניינים בחלקה לא יפחת מ- 5.7 מ'.
4. בשל אופיו המדרוני של המגרש מרבית קירותיו החיצוניים של המרתף העליון ימצאו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו, והוא יחשב כמרתף. במרתף העליון תותר כניסה ראשית לבניינים (במפלס רחוב מעפילי סלואדור). כמו כן, יוקצו השטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, לרבות מבואת כניסה, מחסנים משותפים, מחסנים פרטיים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדרים למתקנים טכניים לשירות הבניין וכיו"ב.
5. יותרו דירות בקומת הקרקע. הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע תותר רק במרווח בין הבניינים ובמרווח האחורי. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב מעפילי סלואדור. תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית צפונית (שביל שויצר דוביד) ובחזית הדרומית (לחלקה בייעוד דרך 2454)
6. מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע"1 על שינוייה.

**יח"ד:**

- א. מספר יח"ד לא יעלה על 66 יח"ד.
- ב. שטח מינימלי ליח"ד יהיה 35 מ"ר עיקרי.
- ג. שטח ממוצע יח"ד עד 85 מ"ר.

**חניה:**

1. החניה למגורים תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
2. החניה תהיה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע.
3. פתרונות החניה יהיו משותפים לשלושה הבניינים.
4. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון התת-קרקעי תמוקמנה בגבול המגרש הצפוני כמופיע בנספח הבינוי ובהתאם להוראות מח' תנועה.
5. חניית אופניים בהתאם להנחיות מרחביות.

זכויות והוראות בניה :

- סך כל השטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת, הינו השטח הכולל של השטחים המפורטים להלן :
- 110 מ"ר ליחיד (לפי 24 יחיד) + קומת גג (תכנית ג') על פי התכניות התקפות.  
2640 מ"ר + 207 מ"ר = 2847 מ"ר
  - תוספת זכויות מכח תמ"א 38 / 3א' :  
תוספת 3.5 קומות מורחבות (ל-3 הבניינים הקיימים) : 2025.57 מ"ר  
הרחבת יחיד קיימות : 13 מ"ר \* 20 יחיד = 260 מ"ר  
סה"כ שטחים מכח תמ"א 38 / 3א' : 2285.57 מ"ר  
סה"כ שטחים עיקריים תבי"ע + תמ"א 38 / 3א' : 5132.57 מ"ר

- (2) סך כל שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת כמצוין הינם השטח הכולל של השטחים המפורטים להלן :
1. שטחי שירות מכח החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 26.11.1997, ישיבה מס' 202 ב' (החלטה מס' 11). שטחי שירות בשיעור של רבע מהשטחים העיקריים המותרים בהוראות התכנית.  
 $0.33 * 2847 \text{ מ"ר} = 939.5 \text{ מ"ר}$
  3. תוספת 4 מ"ר לממ"ד ליחיד תבעיות 24 \* 4 מ"ר 96 מ"ר
  4. תוספת 12 מ"ר לממ"ד ליחיד חדשות 42 \* 12 מ"ר 504 מ"ר
  - סה"כ שטחי שירות 1463.25 מ"ר
- שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים הינם מינימליים. תותר הגדלת שטחי השירות ע"י שטחים עיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
362	199	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6595.82	3618.75	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		אחוזים	
		מ"ר	
8 (6 מעל ק"ק כפולה וקומת גג חלקית)	+4 קומת גג חלקית	קומות	גובה
+30.35 (כולל מעקה הגג).		מטר	
66	24		יחיד
50%	כ-40%		תכסית
לפי תקן	-		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בוצע הליך שיתוף ציבור התקיים מפגש בעלים במרכז הצעירים ביפו ב-12.12.18

זמן ביצוע :

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0655423	שם התכנית מעפילי סלודור 7,9,11	מגיש התכנית אלברטו גבסו ובניו בע"מ	עורך התכנית עומר רבין
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפיק את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של הרוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית מרחב סעיף 23 להמ"א 38 הכוללת 3 מבני שיכון המנועלים להגדלת הבניה מחוץ מרחב המ"א 38 התכנית קובעת צמיחה קווי בניין גובה בניה ושניוני הבניה בחלקה לצורך בניה חיצונית למגורים בהתאם לזכויות הבניה המותרות בתכנית התקפות והזכויות המתקבלות מהמ"א 38	62 א (3) לחוק חנו"ב תשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית ת"א/5000/מתו) תוקף 22.12.2016

שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)
	62 א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייגודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)
(א1) (2)	הגדלת השטח המותר לבניה למגורים, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאשרה ו. מחוזית וקביעת הוראות בנושא חנייה במידה זאת בכפוף לחלוקת התוספת השישית לחוק (דיוור בר השגה) ובמגבלות מקסי שפפור טות בסעיף זה בחוק.	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)
סעיף קטן (א) (2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בתאם למפורט בסעיף	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)
סעיף קטן (א) (3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)

+	קביעת או שינוי גודל בניין הקבוע בתוכנית	סעיף קטן (א)(4)
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
-	קביעת גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בניין	סעיף קטן (א)(7)
+	כל עניין שגורר לבקשה להקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)(9)
-	שינוי ייעוד קרקע לתחנת דלק	סעיף קטן (א)(10)
-	הוספת שימושים למשרדים / מלונאות או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(11)
-	הרחבת שטח יחידת דיור בת 10 שנים לפחות ועד 140 מ"ר	סעיף קטן (א)(12)
-	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור (קביעה או שינוי של הוראות לאתר לשימור לפי חמ"ת) בסעיף	סעיף קטן (א)(13)
-	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים והוספת שימושי מסחר בהתאם למפורט בסעיף ובתנאי שהקרקע היא מקרקעי ישראל ויחולו עליה הוראות התוספת השישית (דיור בר השגה).	סעיף קטן (א)(14)
-	הוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(15)
-	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למתקני תשתית כמפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(18)
-	קביעת הוראות לעניין תחילת בנייה וייעודי אבות סעיף או קורות העברת ייעודי הפקעת קרקע ומחשת לצורכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(19)

**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
אודי כרמלי, אדר	02533274		23.9.19
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		22.9.2019

7 | ברעם | 2017

**העתיקים**

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית) צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה.

התוכנית היא תוכנית להתחדשות עירונית בלב יפו, במרחב זה יש מבני שיכון מועטים, התוכנית מוסיפה יח"ד דיור ומחדשת מבנים ישנים. התוכנית מובאת לוועדה בהסכמה של 100% בעלים

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0018-ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :**

**מהלך הדיון:**

שלומית זוננשטיין: מפרטת על התוכנית.  
עומר רבין: מציג את התוכנית במצגת

**בישיבתה מספר 19-0018-ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**הועדה מחליטה:**

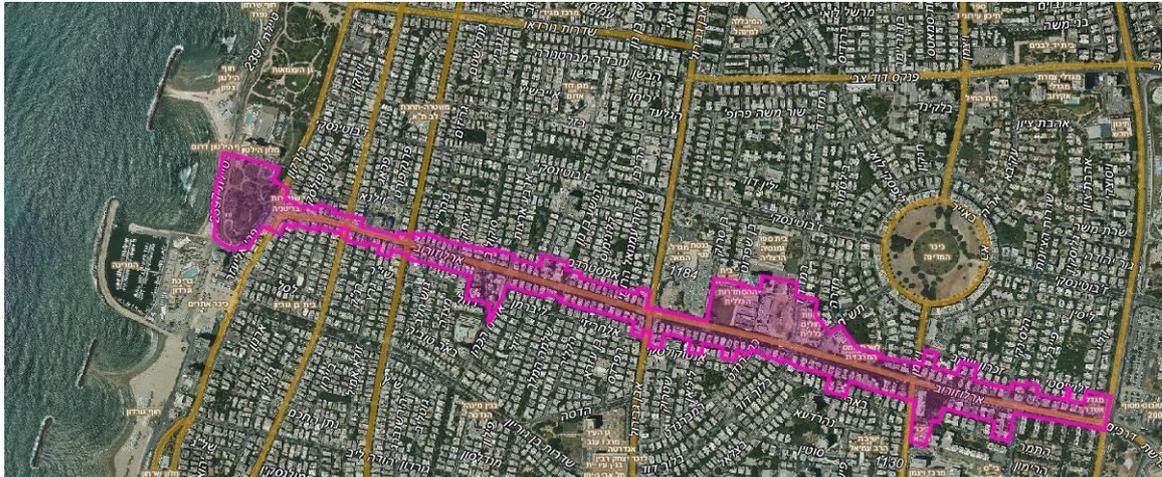
לאשר את התוכנית להפקדה, בכפוף לחתימה על כתב שיפוי.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב בקשה להארכת פרסום סעיף 78	13/11/2019 6 - - 19-0018

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

**מיקום: רחוב ארלוזורוב משני צדיו. במזרח מדרך נמיר ובמערב עד גן העצמאות כולל. בהתאם לקו הכחול**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	80,99,220,238-240,242-246,274-275,400-401,575-576,599-603,606,620-622,636-637	112,382
6110	מוסדר	חלק	16,56,261-263,267-268,270,276-277,279	31,55,71,216,219-224,249,272-273,280,322,325,395
6111	מוסדר	חלק	313,412,417-418,427,528,608-613,618-619,679,735	310,620
6213	מוסדר	חלק	51,56,196,250-251,377,426,600-605,607,609,611-612,655,661,677-678,843-844,943-944,1178-1179,1200-1201,1263,1282-1283,1285,1287,1366-1367,1378,1427,1450-1451,1453	245,275,412-413,680-681
6214	מוסדר	חלק	4,148-149,161-162,170-179,292,298-300,326,331-332,407,624-625,634,670	159,309,449

256,401	150-151,243-246,259-267,270,435-436,442	חלק	מוסדר	6215
14-16,20,45,55,62,72	21-22,44,47-49,57-59,68-70,74,76,79,81-83	חלק	מוסדר	6216
485-486	17,30,374-375,400,432-439,446,448,451,453,459-460,464,476,484,510-511,517,522-523,525,537,539,542-544,552,560,562-563,570-577,579-580,584-585,592-593,604-605,610-611,619-620,648-653,655-658,660,679-680	חלק	מוסדר	6217
131-132,134,138	15-17,61-62,65-66,70,75,77,139	חלק	מוסדר	6901
173-174,176,178,181,202	31,56-58,115-118,145-146,149,201,209-210,264-265	חלק	מוסדר	6902
149-150	1-5,11-16,52,131,134,161,192-193	חלק	מוסדר	6954
107,109	46-48,93-102,108,112-113,133-134	חלק	מוסדר	6955
6,47,49,55-56	21-22,45-46,48,51-53	חלק	מוסדר	6966

#### שטח התכנית : כ-270 דונם

**מתכנן :** מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר ומשרד האדריכלים הפלטרומה העירונית, יועצי תנועה - דגש הנדסה, מתכנני נוף - אב אדריכלות נוף.

**יזם :** הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

**בעלות :** רמ"י, עיריית תל אביב יפו, פרטיים.

#### מצב השטח בפועל:

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר בכיוון מזרח- מערב, אשר מחבר את צירי התנועה הראשיים-דרך נמיר, נתיבי איילון, וכולל תחנות הסעת המונים-תחנת רכבת סבידור-מרכז, ובעתיד תחנות הרכבת הקלה - הקו הסגול. בנוסף, מחבר הרחוב את הערים הגובלות רמת גן, גבעתיים, ישירות אל מרכז העיר. הרחוב מאופיין בתנועה שוטפת של יוממים ומזדמנים אל העיר פנימה ומן העיר החוצה וכמובן תנועת תושבי הסביבה ומוביל למוקדים עירוניים ומוסדות רבים ומגוונים : ביה"ח איכילוב, בתי המשפט,

מוזאון תל אביב, רחובות מסחריים דיזינגוף ובן יהודה ובקצהו המערבי - גן העצמאות היורד אל חוף הים.

תוואי הרחוב חוצה את רובע 3 ורובע 4, (רובעי מרכז העיר הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון, הרברט סמואל, ולמעשה מהווה בהיררכיית הרחובות הראשיים, כרחוב ראשי ביותר המחבר את רובעי המגורים והרחובות הראשים במרכז העיר. תוואי הרחוב משתנה לאורכו: מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל כיום כ-3 נתיבי תנועה בכל כיוון ומבני מגורים בבניה מרקמית 3 קומות על קומה חלקית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה - מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש ועוד. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי באופן משמעותי וכולל 4 נתיבי תנועה בלבד, מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים מס' מבני מגורים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רצוף.

### מצב תכנוני קיים:

בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב קיימת תכנית בניין עיר מאושרת להתחדשות עירונית, דפנה ארלוזורוב, על פיה מתוכנן בינוי מרקמי לצד מגדל בפינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן, בפינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

תמ"א 4/23 - תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קובעת ברחוב ארלוזורוב תוואי רכבת קלה. הקו הסגול משמש כקו המרכזי של מרכז העיר, ועובר ברחוב ארלוזורוב בתחום שבין רחוב בן יהודה ועד דרך נמיר, וכן כולל מפגש עם הקו הירוק המתוכנן בתוואי רחוב אבן גבירול.

בנוסף אושרה תכנית תשתית לאומית לתוואי הקו הסגול (תת"ל 70א) המבצעת הפקעות חלקיות לאורך הרחוב. במסגרת תכנון זה עולות סוגיות תכנוניות וקנייניות הקשורות בהקצאת השימושים המתוכננים ברחוב כפועל יוצא של תכנון הקו כאמור, כגון מדרכות רחבות להולכי רגל, שבילי אופניים, תוואי הרכבת, תחנות, נתיבי תנועת כלי רכב. עוד יצוין כי לאורך הרחוב קיימים עצים ותיקים המהווים אף הם מרכיב בשיקולי תכנון חתך הרחוב האופטימלי הנושא את כל השימושים כאמור לעיל. תכנית הקו הסגול כפי שאושרה ביצעה הפקעות מינימליות למעבר הרכבת ללא התחשבות כוללת בצרכים ציבוריים דוגמא שבילי אופניים מדרכות ראויות ונטיעות עצים.

תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קובעת את הרחוב כציר מעורב, אשר משמעותו היא קומת קרקע עם חזית מסחרית, שימושים מעורבים, בינוי עד 10 קומות. חלקה המערבי של התכנית חל בתחום תכנית רובע 3 (3616א) וחלקה המזרחי חל בתחום תכנית רובע 4 (3729א).

תכניות רובע 3 ורובע 4 חריגו את רחוב ארלוזורוב מהנחיות הבינוי הכלליות אשר חלות על המגרשים ברחובות ראשיים בתחומן וקבעו כי ברובע 4 נפח הבניה יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית הן בבניה חדשה והן בתוספת, וברובע 3 נפח הבניה יהיה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. נפח זה נקבע לאחר קבלת ערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית נגד החלטת הוועדה המחוזית לפיה ברחובות ראשיים ברובע 4 יותרו 8 קומות וקומת גג חלקית. הוועדה המקומית ביקשה לקבוע את נפחי הבניה ויתר ההוראות התכנוניות המתאימות במסגרת הכנת תכנית נפרדת שתוכן על ידה נוכח תת"ל 70א והוראות תכנית המתאר.

### תכניות תקפות:

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

תמ"א 4/23 - מערכת הסעת המונים, תת"ל 70 א' - רכבת קלה במטרופולין תל אביב, "הקו הסגול", תמ"א 38 ותמ"מ 5.

תכניות כלל עירוניות רלוונטיות:

תא/5000, ח' ע1, מ, ג, 2710, 2650ב', 4658 – תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו

תכניות ראשיות:

58 גדס (ושנויים), 50 "אדמות מזרח" A, B, C+D, G (ושנויים): 763, 246, 679, 645, 879), 766 ותכנית הרבעים.

תכניות המגדירות חזיתות מסחריות (נקודתיות):

3461, 569, 570, 567.

תכניות נקודתיות לאורך הרחוב:

ארלוזורוב 160 – 877, לשכת המס- 908, מגדל שקל- 436, 1817א', קופת חולים כללית- 708, 709, 853א' 2532א', בית הועד הפועל- "הסתדרות"- 305, יהושע בן נון- ארלוזורוב- 693, 1249, תכנית לשטח משק הפועלות- 1045 א', ב', ג', ד', מרכז קהילתי רמז - ארלוזורוב- 2597א', סמל דרום – 2988א', מוסך דן 2668א', דפנה ארלוזורוב- 3885.

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרות התכנית:

1. יצירת מתווה תכנוני המאפשר התפתחות של רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני מעורב שימושים, תוסס ותואם את צורכי תושבי העיר, הולכי הרגל, רוכבי האופניים, ותנועה רכובה.
2. תכנון המרחב הציבורי ויצירת תכנית המהווה השלמה לתכנית תת"ל 70א'- תכנית תשתית לאומית לקו הרכבת הקלה- הקו סגול. שדרוג המרחב בהיבט רוחב מדרכות שבילי אופניים ותנועה רכובה זאת על ידי ביצוע הפקעות והשלמות הפקעה של חצרות קדמיות לאורך הרחוב.
3. יישום הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 לקביעת רחוב ארלוזורוב כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע לכל אורכו. קביעת הראות להתחדשות הבנייה במגרשים לאורך הרחוב, התואם רחוב עירוני מרכזי הכולל תוואי רכבת קלה הולכי רגל ואופניים. יצירת חיבור עירוני תואם רחוב ראשי לשתי קצוות הרחוב, גן העצמאות במערב ותכנית 2000 במזרח, תוך העצמת הרחוב.

**תמצית המלצות התכנית:**

נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר והיותו תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ברחוב זה והפיכתו מרחוב-דרך מוביל תנועה מוטורית עם בינוי מרקמי למגורים ברובו, לרחוב עירוני תוסס בעל שימושים מעורבים, מוטה תנועת הולכי רגל אופניים אשר ייתן ביטוי לחשיבותו במערך הרחובות הראשיים במרכז העיר כציר מזרח מערב מרכזי בעיר.

**א. בינוי: ראו תרשים מצורף בנושא מקטעים ומעברי קישוריות**

רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

1. חתך הרחוב:

2. קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 7 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות עליונות חלקיות בנסיגה, סה"כ 10 קומות.
  3. הוראות לבנייה בקיר משותף:
  - הוראות לבנייה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2-3 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.
  4. קווי בניין:
  - א. קו בניין קדמי: קו בניין 0 לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 5 מ'
  - ב. קו בניין צידי: 3 מ' או 0 מ'
  - ג. קו בניין אחורי: 5 מ'
  5. קביעת הוראות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.
- רובע 3 – מקטעים ב', ג', ד', ה' בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון
6. חתך הרחוב:
  - דופן צפונית - מקטע ב' ו-ד': קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 6 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 8 קומות.
  - דופן דרומית - מקטע ג' ו-ה': קומת קרקע בגובה 6 מ' בה יותרו שימושים למגורים ולמסחר ומעליה 5 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 7 קומות, בהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
  7. הנחיות לבנייה בקיר משותף:
  - דופן צפונית - מקטע ב': הוראות לבנייה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.
  - דופן דרומית - מקטע ג', ד' ו-ה': ללא שינוי ובהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
  8. קווי בניין:
  - א. קו בניין קדמי: קו בניין עד אפס לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 4 מ'.
  9. קביעת הנחיות בנייה למתחמי הבינוי החריגים הקיימים: זכויות הבנייה ונפחי הבינוי במגרשים החריגים יהיו בהתאם לתכנית הרבעים, תוך יצירת קומת קרקע מסחרית.
  10. מתן הנחיות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.
- ב. תמהיל שימושים וצפיפות:**
1. קביעת קומת קרקע מסחרית וייעוד מעורב בהתאמה לציר עירוני ראשי המשלב מגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה.
  2. קביעת מקדם צפיפות 65 ברוטו (סה"כ בינוי על קרקעי חלקי 65 מ"ר).
- ג. מרחב ציבורי ואפיון חתך הרחוב:**
1. רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

- הרחבת המרחב הציבורי עד לקו הבינוי הקיים על מנת ליצור מרחב הכולל מדרכות ראויות, נטיעות, חזית מסחרית נגישה ושביל אופניים דו כיווני בדופן צפונית של הרחוב. יצירת מעברים בשלושה מוקדים A, B, ו-C החוצים את הבלוקים ומגבירים את הקישוריות לרחוב.
2. רובע 3 - מקטע ב' ג' - בין רחוב אבן גבירול לרחוב בן יהודה.  
יצירת רחוב מנוהל תנועה מדרום לתווי הרכבת הקלה, הכולל תנועת אופניים דו כיוונית משולבת רכבי חירום בין רחוב אבן גבירול לרחוב דיזינגוף ומצפון לתווי הרכבת בין רחוב דיזינגוף לרחוב בן יהודה. הרחבת המדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית.
3. רובע 3 - מקטע ד' ה' - בין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון.  
יצירת שדרה ציבורית נופית רחבה, המשפרת את הקישוריות בין הרחוב והעיר לבין גן העצמאות וחוף הים. הרחבת מדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית בדופן הצפונית של הרחוב.
- ד. חנייה:  
פתרונות החנייה ייבחנו בהתאם לתכנון מפורט של תת"ל 70 הנמצא בתכנון בימים אלו, ובהתאם להנחיות מרחביות ורשות התמרון.
- ה. שלביות: התכנית כוללת משלימה את הפקעת המרווח הקדמי לכל אורך הרחוב בהמשך להפקעות של תת"ל 70 ליצירת מרחב ציבורי ראוי.

#### 1. שיתוף ציבור

אושר בתת הועדה המקומית לשיתוף ציבור מתווה לשיתוף התושבים. המתווה יכלול זימון מפגש תושבים טרם הצגת התכנית בפני הוועדה המקומית (נקבע מפגש לתאריך 12.11), הצגת המצב התכנוני הקיים ברחוב, ציר רק"ל, חזיתות מסחריות תוך הצגת סוגיות נבחרות ולאחר מכן מפגשים לפי הצורך עם התקדמות תהליך התכנון. סיכומי הישיבות יועלו ויופצו באמצעות אתר האינטרנט העירוני והדיגיטל.



ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לצורך הפקדה

**בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון:

גילה גינסברג : ברח' ארלוזורוב חל פרסום לפי סעיפים 77+78. עפ"י תכנית המתאר רחוב ארלוזורוב הינו רח' עם עירוב שימושים ועובר בו קו סגול של הרק"ל. תת"ל 70א' כוללת הפקעות מזעריות לאורך הרחוב, ועפ"י התכנון המפורט נוצר חתך רחוב לא ראוי. על מנת להבטיח את רציפות הולכי רגל ורוכבי אופניים ועל מנת שיהיה ציר עירוני פעיל ואיכותי נדרשת הכנת תוכנית משלימה. תוכנית הרובעים קבעה את רח' ארלוזורוב כרח' ראשי שכולל 7 קומות וקומת גג חלקית לאחר שהוועדה המקומית הגישה ערר למועצה הארצית על החלטת החוקרת לאפשר ברחוב 8 קומות וקומת גג חלקית. הערר התקבל והתוכנית הופקדה עם 7 קומות וקומת גג חלקית והמועצה הארצית אפשרה לנו להכין תוכנית נפרדת לרח' בפרק זמן של שנתיים. החל הליך של שיתוף ציבור, והתקיים מפגש ראשון עם תושבי הרחוב. המצגת נשלחה אל הציבור. התוכנית היא בסמכות מחוזית היות ויש צורך בתוספת זכויות מסוימת מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר.

אדר סקר : מציג את התוכנית רח' ארלוזורוב ע"פ מצגת. אהרון מדואל : מה קורה עם הבנינים הקיימים עם החניה? יש מגרשים שיש חניה בחצר הבנין . אדר סקר : לחלק מהמגרשים תכנית הרכבת הקלה תת"ל 70א' מאפשרת את הכניסה. תוכנית המתאר מנחה אותנו לכלול חזית מסחרית, זה אומר שאין גינה ויש נגישות של הציבור לאורך החזית המסחרית. ככלל, כדי לייצר חזית מסחרית, שבמהותה כוללת מדרכות להולכי רגל רציפות ושבילי אופניים רציפים, לא ניתן לאפשר כניסות ויציאות כלי רכב למגרשים. לפיכך הגישה בנושא שאין כניסה מארלוזורוב היא מתוקף מימוש של תוכנית המתאר שתהיה חזית מסחרית. מלי פולישוק : התוכנית מותנת בכך שבכל ארלוזורוב תהיה בניה חדשה. אם מפקיעים מהבנינים שטחים צריך ליצור קו רציף שאף בנין לא יחרוג. נתן אלנתן : מתי יתבצעו ההפקעות של הרק"ל ומתי ההפקעות של התוכנית? ברובע 4 מגיעים עד 10 קומות כדי לפצות על הפגיעה שנעשית בתוכנית, אז איך קורה שברובע 3 מסתפקים ב7 קומות. אם אין פגיעה ואין פיצויים אז מדוע ברובע 4 צריך לפצות. הרי ההפקעה היא אותה הפקעה, אז מדוע ברובע 3 הפיצוי יותר קטן מהפיצוי ברובע 4 מדוע?

איחוד מגרשים - לא ברור נושא איחוד המגרשים שיצטרפו לאחד אותם אני מבקש הבהרה. בנוגע לחניה- מה קורה לאותם מגרשים שאי אפשר לתת להם פתרונות חניה במגרש. נאמר שברח' ארלוזורוב לא יכנסו עם רכבים ואותו מגרש לא יושב על רח' ניצב ואין לו אפשרות לכניסה כלומר לא תהיה לו חניה. האם נתתם את הדעת לגבי מגרשים אלו שהפגיעה שלהם יותר גדולה. והאבסורד הוא כאשר יבואו לבנות- נדרוש מהם חניה והם לא יוכלו לתת חניה ונבקש כופר חניה. לכן האם לא נכון יהיה מבחינה חוקית לתת להם פטור מתקן חניה מאחר ולא יוכל לממש את חניה? מיטל : הגובה של אונסקו? האם יש את האישור? האם נעשה שיתוף ציבור כדין, ואם כן כיצד אני מבקשת יותר פירוט. כמה חניה נגרעת מהבתים? ואיך הדבר מתבצע בפרוייקטים חדשים כמו מוסך דן. חזית מסחרית פריקה וטעינה -איך מטפלים בענין הזה ומהתחושה הזו חתך הרחוב לא נראה כאן בטיחותי. הקו הסגול -צריך להציג אותו כאן שיהיה תת קרקעי כי כורתים עצים. מלי פולישוק : מדוע לא לעשות את הקו הסגול תת קרקעי. אהרון מדואל : החזיתות המסחריות מיותרות ברח' ארלוזורוב והפגיעה של אזרחי הרחוב היא פגיעה אנושה. רכב אוטונומי יהיה יותר יעיל והמצאות הזו תגיע מהר מאוד. מיטל להבי : לאיזה אורך מגיע רצף החזיתות?

אורלי אראל : אנחנו רואים בקו הסגול קו עירוני, והזדמנות עבור העיר להפוך את ארלוזורוב לרח' עירוני פעיל, עם חזית פעילה. זהו רח' שמקשר בין מזרח העיר למערבה. זהו רחוב שיקשר את מתחם התחבורה הגדול בישראל עם תוכנית אב שהועדה הזו אישרה. החזון הוטמע בתוכנית המתאר. לצערנו ההפקעה של הרק"ל והמדינה צומצמה לעת מתן תוקף והם נסוגו מההפקעה שהיתה קבועה במסמכי ההפקדה והשאירו לנו רחוב עם מדרכה מצומצמת ביותר ללא עצים וללא שבילי אופניים, לעמדתנו זה לא רחוב ראוי. לאחר שהתוכנית הזו תקבל תוקף העיריה תפקיע את כל המדרכות כדי שאפשר יהיה לממש את המרחב הציבורי גם לפני שאנשים מממשים את הבניה החדשה. כך שנקבל רחוב עם מדרכה נורמלית. עם רכבת קלה והרח' יהפוך לרח' נעים להליכה ולרכיבה על אופנים. אנשים יצטרפו להרוס ולבנות כדי לקבל את הבינוי שאנחנו מציעים אי אפשר לעשות בינוי מעל.

נתן אלנתן: את הבנין לא צריך להזיז.  
אורלי אראל: כדי לקבל את החזיתות בגובה הזה שהתוכנית תחייב. הקו הסגול בתוקף וברגע שיתחילו את מימוש הקו הסגול המדינה תפקיע. עד שתוכנית שלנו תקבל תוקף תהיה תקופה שהרח' יהיה בסוג של כאוס. אולם ברגע שהתוכנית תקבל תוקף העיריה תקח על עצמה תפקיע את שאר השטחים כדי ליצור המדרכות רחבות ושבילי האופנים. המלצות השמאי היתה להוסיף את קומה ברובע 4 וברובע 3 בדופן הצפונית כדי שהתוכנית תהיה יותר כלכלית. השוני בין הרובעים הוא במצב הנכנס שרובע 3 יש לו פחות זכויות מרובע 4.  
נתן אלנתן: אבל עדיין את נותנת לו יותר.  
אהרון מדואל: אין בעיה עם תוספת הגובה ברובע 4, מה שמטריד הוא רובע 3 אתם מבטלים קומת מגורים קומה א בגלל החזית המסחרית.  
דורון ספיר: קומת המגורים היא לא קומה מלאה  
אורלי אראל: תחשבו על איכות המגורים בקומת הקרקע בקו בנין אפס.  
נתן אלנתן: קומת הקרקע היא לא קומת מגורים אולי דירה אחת.  
אורלי אראל: לגבי אונסקו הקו הסגול הפקיע את המדרכה לאורך החזית הדרומית ברח' ארלוזורוב ולכן אנחנו לא נדרשים לתת עוד קומה ולא פוגעים בגובה.  
מיטל להבי: הגבול של אונסקו עובר בדופן הדרומית של ארלוזורוב ושם אנחנו נשארים 6.5 קומות, לאזור ההכרזה אין מגע עם רובע 4 רק ברובע 3.  
אורלי אראל: בעקבות הרכבת הקלה המצב בעיר השתנה. הקו הסגול הוא קו עירוני שמשרת את תושבי העיר. המסלול שלו לאורך הרחוב ולא ניתן במרבית המקרים לחצות את הרכבת ואת שבילי האופנים ולכן ההמלצה שלנו לא לאפשר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. אם תהיה נגישות לחניה מאחור אין בעיה.  
מלי: אבל יש הרבה רח' שחוצים את תנועת הרח'.  
נתן: מה יקרה במגרשים שלא ניתן יהיה לעשות חניה אתם תפטרו אותם מתקן חניה.  
דורון ספיר: נעשה את התקן המינימלי בין אפס לחצי מקום.  
הראלה: יש אפשרות בתקנות המתוקנות לרדת מהתקן בתוכנית שמשנה את הוראות החניה.  
דורון ספיר: נעשה את המקסימום שתקן החניה יהיה אפס ובכפוף לדרישות החוק.  
גילה גינסברג: בנושא שיתוף ציבור- ערכנו ישיבה עם הועדה האחראית לנושא של שיתוף ציבור והראנו את המתווה. התקיים מפגש ראשון בו הצגנו את התוכנית. יצרנו קבוצת אנשים בשל כ- 250 איש המעורבים בתהליך. נשאלו שאלות ונתנו מענים, והודענו על הליך מתמשך. נאסוף את הנושאים שיועלו עם הציבור ונשלב בתוכנית ככל שניתן.  
אורלי אראל: אם יהיו הערות קריטיות של הציבור שנדרש לשנות את התוכנית נביא זאת לועדה.  
מיטל להבי: יש פער בין ההדמיות לגבי חתך הרחוב.  
אורלי אראל: בנוגע לגריעת מקומות החניה – קיימים בערך 20 מגרשים שיש להם חניה..  
דורון ספיר: אנחנו רוצים לדעת מה החניה בפועל ומה החניה בהיתר כי לפעמים אין קורולציה בין החניה בפועל לחניה בהיתר.  
דני פוקס דגש הנדסה: חניה במגרשים:  
בצד מערב אבן גבירול, בדקנו את החניה בפועל וחניה בהיתר. לרוב ללא היתרים, לדוגמא מצאנו היתר משנת 48. ממערב לאבן גבירול-65 מקומות חניה במגרשים, נגרעים. בצד מזרח סה"כ 180 כאשר בצד הדרומי 120 בצד הצפוני בין 60 65 במגרשים, נגרעים.  
חניה ברחוב: לכל אורך הרח' בין בן יהודה לדרך נמיר. נגרעו בפועל בתוכנית של הרק"ל כ- 200 חניות דורון ספיר: מה בנוגע לפריקה וטעינה?  
גילה גינסברג: התוכנית לא כוללת הוראות לפריקה וטעינה הזה ייבחן בהמשך  
שמואל גפן: פינני אשפה?  
גילה: כרגע אין הוראות, בהמשך לקידום התוכנית נערוך תיאום ונכניס הוראות בנושא פריקה טעינה ופינני אשפה.  
ליאור שפירא: אם היינו מאפשרים את הכל מגורים הבניינים היו בני 12 קומות.  
אורלי אראל: סה"כ יש 10 קומות כולל הכל, אין תוספת גובה ואין חובה לחזית מסחרית.  
מלי פולישוק: האם אין בנין שהוא יחסית חדש שיוסג אחורה ושאי אפשר יהיה להפקיע.  
אורלי: אף בנין לא יסוג אחורה הקו בניו 5 מ' והם מופקעים והוא יהיה קו בנין אפס.  
גידי בר אורין: הרעיון להפוך את ארלוזורוב לרח' מסחרי רעיון טוב וזה יהיה רחוב אטרקטיבי. כדי ליצור זאת בצד המזרחי זה יתאפשר באמצעות תוספת קומות וקווי אפס בין החלקות. בצד המערבי כיוון שלא מוסיפים קומות אז צריך להיות רק באמצעות קווי אפס. בנוגע לתכנית בתוכנית הרובעים נתנה תכנית לפי נפח. ברגע שהופכים לקו אפס לרחוב צריך להבהיר מה קורה במגרשים גדולים מ-750 בהם הולכים לפי אחוזי תכנית - ברובע 4 50% וברובע 3 55% וכיוון שהמגרשים הצטמצמו אני מקוה שלא יופעל סעיף הגבלת התכנית כי זה יפגע וצריך להבהיר זאת. נושא של צפיפות לא נאמר כאן דבר האם זה נשאר כמו תוכנית הרובעים כמו בבן יהודה 65.  
גילה גינסברג: כמו בבן יהודה- 65.

גידי: כל 2 חלקות יכולות להציג קו אפס אני מבקש שישאירו גרעין אחד ולא לעשות 2 חדרי מדרגות. אורלי אראל: האם אפשר שאין איחוד חלקות אלא רק קו צידי אפס או קיר משותף לקבוע בתוכנית רק גרעין 1.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית כן.

גידי בר אורין: היום יש הנחיות מרחביות שברגע שמחוברות שתי חלקות צריך לעשות מגרעת אני מבקש שבארלוזורוב שתהיה אפשרות למסחר רציף שנבטל בצד של אונסקו בצד הדרומי.

בצד המזרחי הנושא של קומות הוא קריטי אתם נתתם תוספת של קומה קומה וחצי. השטחים העיקרים קטנים באופן משמעותי ולכן ההמלצה שלי לא להוסיף את הקומה כי שאר הקומות נפגעות. זו הזדמנות ברובע 4 לחבר לרחוב נמיר ואני מציע לעשות 15 קומות כמו שעשיתם בנמיר. זה לא כלכלי להגיע ל-10 קומות זה מייצר הוצאות של אחזקה שמעמיסות על הבנין.

מיטל להבי: מה אורך החזית המתקבלת בבנייה בקיר משותף?

אדר סקר: ברובע 4 רוב המגרשים הם בניה בקיר משותף, יש מקומות מידי פעם בהם תתאפשר שלישייה. זה נע בין 14-17 מ' ויכול להגיע במקומות קיצוניים עד 45 מ'.

מיטל להבי: סדר גודל של 50 מ'.

אדר סקר: גם אבן גבירול מחוברים אנחנו מעדיפים 2 מגרשים על שלושה.

דורון ספיר: לגבי כופר החניה ותשלום לקרן החניה, נמצא פתרון משפטי שנוכל לשאת אותו והנושא הזה ייבדק וניתן את המקסימום לאלה שלא יוכלו לממש.

נתן אלנתן: אבל רק לאלו שלא יכולים לשלם את כופר החניה. אני לא חושב שיש בעיה ברובע 3 לאפשר איחוד גם אם זה סותר את אונסקו כיוון שהרח' יש לו אופי אחר לגמרי.

אורלי אראל: יש הסכמות שהגענו עם אונסקו אנחנו לא חושבים שיש מקום לפתוח את הנושא. כל מה שיש באזור ההכרזה.

מיטל להבי נמנעת

דורון ספיר: אפשר לאשר פה אחד למעט מיטל שנמנעת.

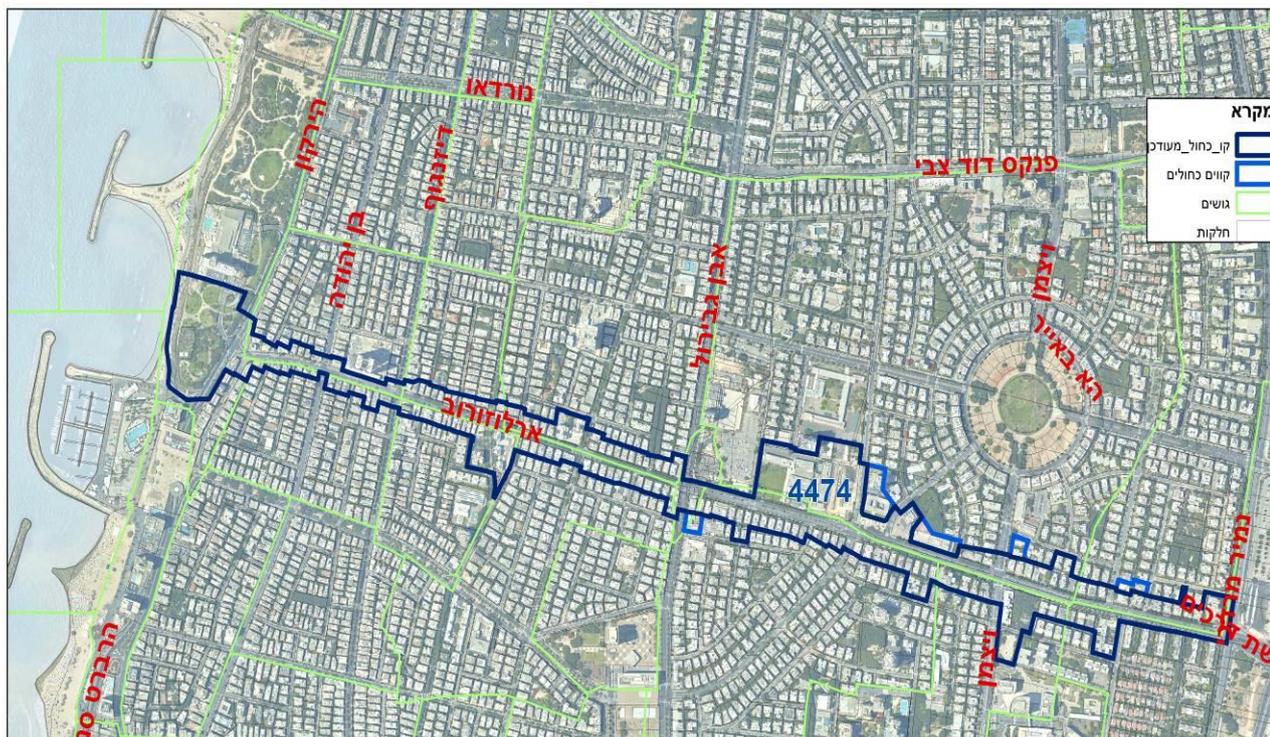
#### הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

#### דיון נוסף:

כחלק מהתקדמות התכנון מוצע לעדכן את הקו הכחול במטרה להחריג מהמגבלות לעניין הוצאת היתרי בניה, מגרשים אשר הוחלט שלא לכלול אותן בתוכנית

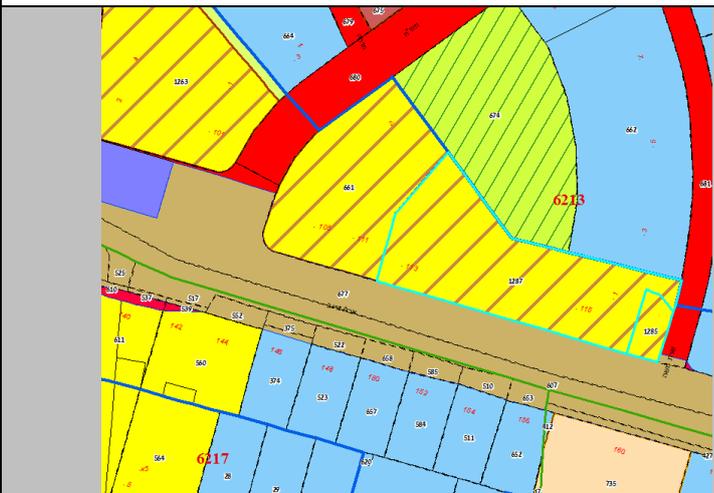


פירוט המגרשים כדלהלן:

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	1263	6213	ארלוזורוב ,101 תש"ח 1, רמז 2-4

תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	,245 1378- 1379	6213	ויצמן - 26 זכרון, 28 יעקב 2-4
	99	6108	פייבל 3



תמונה	חלקה	גוש	כתובת
	1285, 1287	6213	ארלוזורוב 115-113, משה שרת 1

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאמץ את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את השינוי. בתחום הקו הכחול לא יכלו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.  
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

**בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

עידן האוז: הציג את השינוי בקו הכחול. מוצג בוועדה על ידי מצגת כל מגרש ומגרש אשר מבוקש לא לכלול בתכנית, ולהוציא אותם מקו הכחול.  
דורון ספיר: יש כמה מגרשים שאין צורך בהפקעה למגרשים אלו.  
עידן: בכל המגרשים שאני מציג במצגת אין צורך להכניס אותם לתוכנית ולבצע בהם הפקעה.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את השינוי המוצע ועדכן את תיחום התכנית והאזור בו חלות המגבלות ולהמליץ לוועדה המחוזית לאשר את השינוי ולעדכן את הפרסום.  
בתחום הקו הכחול לא יחולו שינויים לעניין המגבלות ולא יוצאו היתרי בניה למעט סוגיות הנגשה, בטיחות ורשיונות עסק.  
בחלקות 1285, 1287 בגוש 6213 תתאפשר הוצאת היתרי בניה רק לאחר אישור תכנית תא/4398 (לשכת המס).

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם עדכון לפרסום סעיף 78 המחריג את המגרשים שנדונו.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלתנן, סוזי כהן צמח, אהרון מדואל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא

**דיון נוסף בהארכת תוקף לפרסום לפי סעיף 77-78**

תוקף הפירסום פג באוקטובר 2019. מסמכי התכנית הועברו לוועדה המחוזית בספטמבר 2019. לפיכך מבוקש להאריך את תוקף הפירסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנה אחת נוספת. או עד ההפקדה בפועל, הקצר מבניהם.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4474/תא-507-0634923 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב	13/11/2019
בקשה להארכת פרסום סעיף 78	6 - - 19-0018

### **מהלך הדיון:**

עידן האוז : התוכנית הועברה לוועדה המחוזית. התקבלה התייחסות לענין תנאי סף ועל כן מבוקש להאריך את תוקף הפרסום לפי סעיפים 77-78 למשך שנה או עד להפקדת התוכנית בפועל המוקדם מביניהם. התקבלו מס' פניות מתושבים לענין החלקות העורפיות שלא נמצאות על רח' ארלוזורוב. על כן מבוקש כי בחלקות הללו כפי המצויות תנתן אפשרות להגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו, למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומו.

### **בישיבתה מספר 19-0018' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

#### **הועדה מחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את התוקף לפרסום 77+78 לתוכנית לתקופה של עד שנה או הפקדת התוכנית לפי המוקדם מביניהם. בנוסף לענין החלקות המצויות בתכנית ארלוזורוב לצורך שבילי קישוריות ברחובות עורפיים בכתובת זכרון יעקב 12-14, בארי 13-15-17, אנטוקולסקי 11-13 (חלקות גוש 6217 חלקות 33, 448, 451, 619 וגוש 6213 חלקות 250-251). מומלץ לאפשר הגשת בקשות מידע ו/או היתר, בכפוף לחתימה על הסכם עם אגף הנכסים בעיריית ת"א יפו למתן והבטחת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים והבטחת רישומו.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

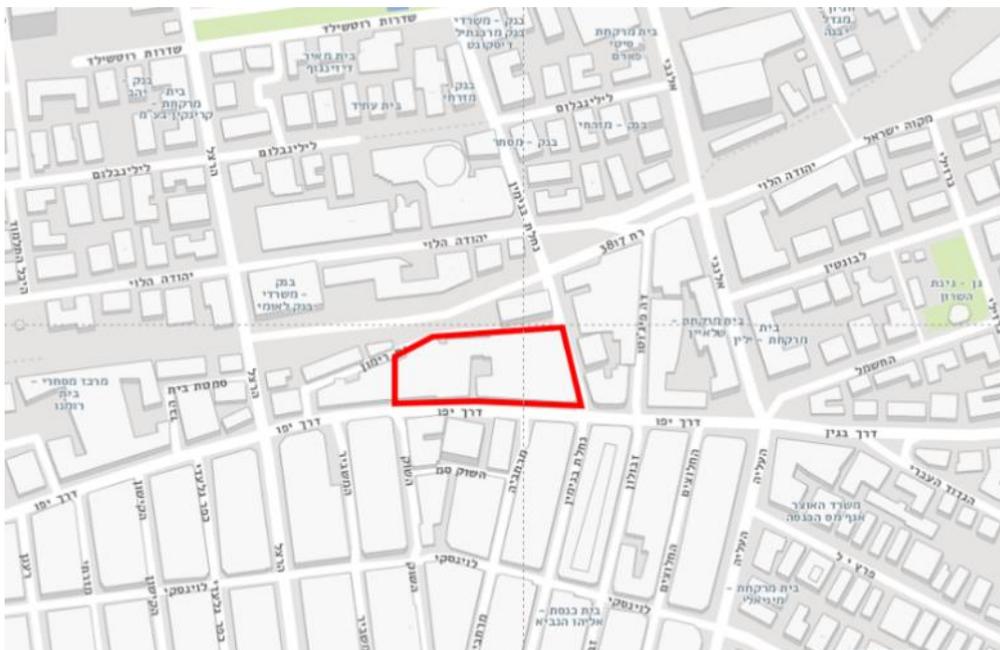
## תעא/3419 תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי 'ניבה'

### מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה

### מיקום:

בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה) ובהמשך רחוב גת רימון, חלקות 22 ו-132 בגוש 6925  
 במזרח: רחוב נחלת בנימין  
 בדרום: רחוב יפו  
 במערב: חלקות 48, 49 בגוש 6925, רחוב גת רימון



### גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
135, 128, 127	42-47, 33-39, 29, 136-140, 110, 50, 148-154, 133-134	חלק		6925
29		חלק		8982
36		חלק		8983

### שטח התכנית:

6.845 דונם

### מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ  
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדירכלות נוף  
 יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים  
 יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה

זים : וייבוקס גת רימון בע"מ  
בעלות : וייבוקס גת רימון בע"מ, פרטיים

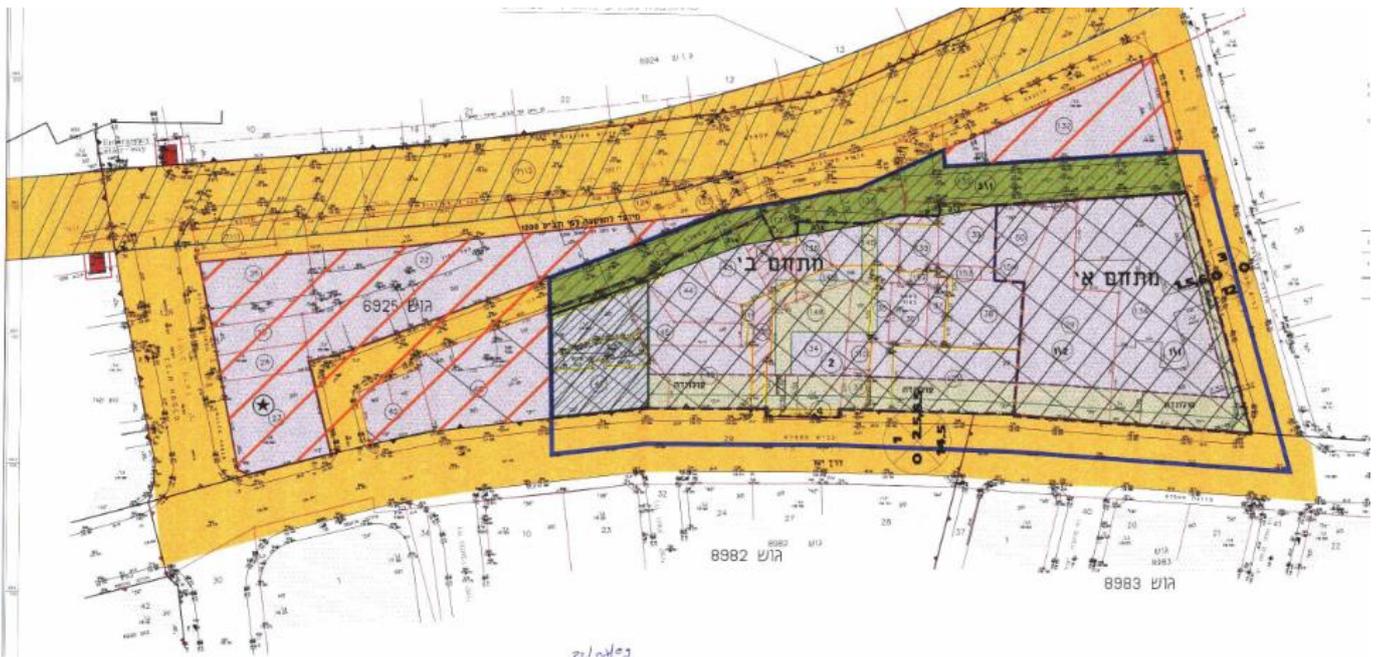
### מצב השטח בפועל:

מבנים בני 1-5 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו ישנו מסחר לאורך הרחוב, מעל קומת הקרקע שימוש מגורים ומשרדים.

### מצב תכנוני קיים:

#### 1. תוכנית תקפה תא/3419 "מתחם ניבה":

התוכנית קבעה מתחמי בניה "מתחם א" ו-"מתחם ב" ושינוי ייעוד הקרקע בשני המתחמים ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח פרטי פתוח. כמו כן, התוכנית קבעה את תחום דרך גת רימון שבתחום התכנית, כשטח ציבורי פתוח. אישור תוכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח התכנית, על ידי הועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בנייה בכל מתחם על פי תוכנית תא/3419. תכנית עיצוב זו אינה מציעה שינוי בבינוי הקיים במתחם א'. בתוכנית תא/3419 ניתנו שתי אפשרויות לבינוי במתחם א', במידה ויקודם תכנון בהריסה ובנייה מחדש או בתוספת קומות, יידרש תיאום עם מהנדס העיר ועדכון לתוכנית העיצוב.



תשריט מתוך תא/3419

#### 2. תכנית תא/5000:

איזור זה מוגדר כאיזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, בכפוף למסמך מדיניות.

#### 3. מסמך מדיניות מרחב המסילה 9032:

תכנית ניבה ממוקמת בתחום מרחב המסילה ותוכנית עיצוב זו מתייחסת לעקרונות מסמך המדיניות החדש המקודם בימים אלו. המסמך עבר פורום מהנדס עיר ומקודם לאישור הועדה מקומית.

## מצב תכנוני מוצע:

תכנית עיצוב זו תערך בהתאם להנחיות העירוניות לתכנית עיצוב ופיתוח, כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון. במקביל להכנת תכנית עיצוב זו, נמצאת בהכנה תב"ע חדשה הכוללת מימוש זכויות מכוח תכנית המתאר, מתייחסת לגבולות תכנון רחבים יותר, ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי.

**תכנית עיצוב זו תואמת להנחיות התוכנית התקפה, מטמיעה בתכנון את עקרונות התוכנית העתידית ותואמת את מסמך המדיניות למרחב המסילה.**

תכנית תא/3419 קובעת שני מתחמי תכנון, א' וב', להלן יקראו מרחב א' ומרחב ב':

### 1. מרחב א':

בינוי קיים של 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. תוכנית עיצוב זו אינה מציעה תוספת לבינוי הקיים.

### 2. מרחב ב':

הבינוי במרחב ב' כולל 4 קומות מסד בבניה מרקמית המלווה את רחוב יפו בהתאם לגובה הבינוי במרחב א', על מנת לשמור על בניה מרקמית רציפה והמשכית המאפיינת את הרחוב. מעל הבינוי המרקמי יתוכנן מגדל הנסוג 8 מ' מדופן קומות המסד כלפי רחוב יפו, כדי לייצר עומק לבנייה המרקמית על פי עקרונות מדיניות מרחב המסילה. גבולות הבינוי מתאימים גם לתוכנית העתידית ובכך מתאפשר שטח פתוח נרחב לכיוון מערב, בנוסף לשפ"פ המוגדר בתוכנית התקפה, ונוצר קשר ישיר להולכי רגל בין רחוב דרך יפו לבין שצ"פ המסילה המתוכנן.

### 3. שצ"פ:

השצ"פ מצפון יתחבר באופן רציף לפארק המסילה ולמפגש עם רחוב נחלת בנימין. אל השצ"פ ופארק המסילה יופנו חזיתות קדמיות ופעילות.

### 4. שפ"פ:

תכנית תא/3419 קבעה שפ"פ עם זיקת הנאה בגודל של לפחות 420 מ"ר. שטח זיקת הנאה המוצע יהיה כ-800 מ"ר וזאת בכדי להתאים לתכנית העתידית. בתחום זה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה ולא תותר הקמת מרתפים תחתו.

## **טבלת נתונים**

### 1. מרחב א':

בתוכנית תא/3419 ניתנו שתי אפשרויות לבינוי במרחב א' - תוספת 2 קומות מעל הבינוי הקיים או הריסה ובניה מחדש. תוכנית עיצוב זו אינה מציעה תוספת לבינוי הקיים במרחב א'. הוספת זכויות בניה בכל אחת מהאפשרויות תהיה בהתאם לתוכנית 3419 ובתיאום עם מהנדס העיר, ותדרוש עדכון לתוכנית עיצוב זו.

### 2. מרחב ב':

נתונים	תכנית תא/3419
שטח המגרש	2816
שטחים ברוטו	18,092
שטחים עיקריים	12,492 (1)
שטחי שרות	5,600 (2)
מרפסות למגורים	עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור
גובה	26 קומות וקומה טכנית ו-3 קומות חלקיות נוספות
מטר	132 מעל פני הים, כולל מתקנים על גג הבינוי

גובה קומות מסד	עד 5 קומות, עד 21 מ' (יותרו 2 קומות מסחר עד 6.5 מ')
תכסית קומת קרקע (לא כולל קולונדה)	עד 70% משטח המתחם
תכסית קומת מסד	עד 80% משטח המתחם
תכסית קומה טיפוסית למגדל	30% משטח המתחם
תכסית מרתפים	עד 85% משטח המתחם

(1) מתוכם 600 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטח ציבורי בנוי בקומות המסד.

(2) מתוכם 250 מ"ר שטחי שירות עבור שטח ציבורי בנוי בקומות המסד.

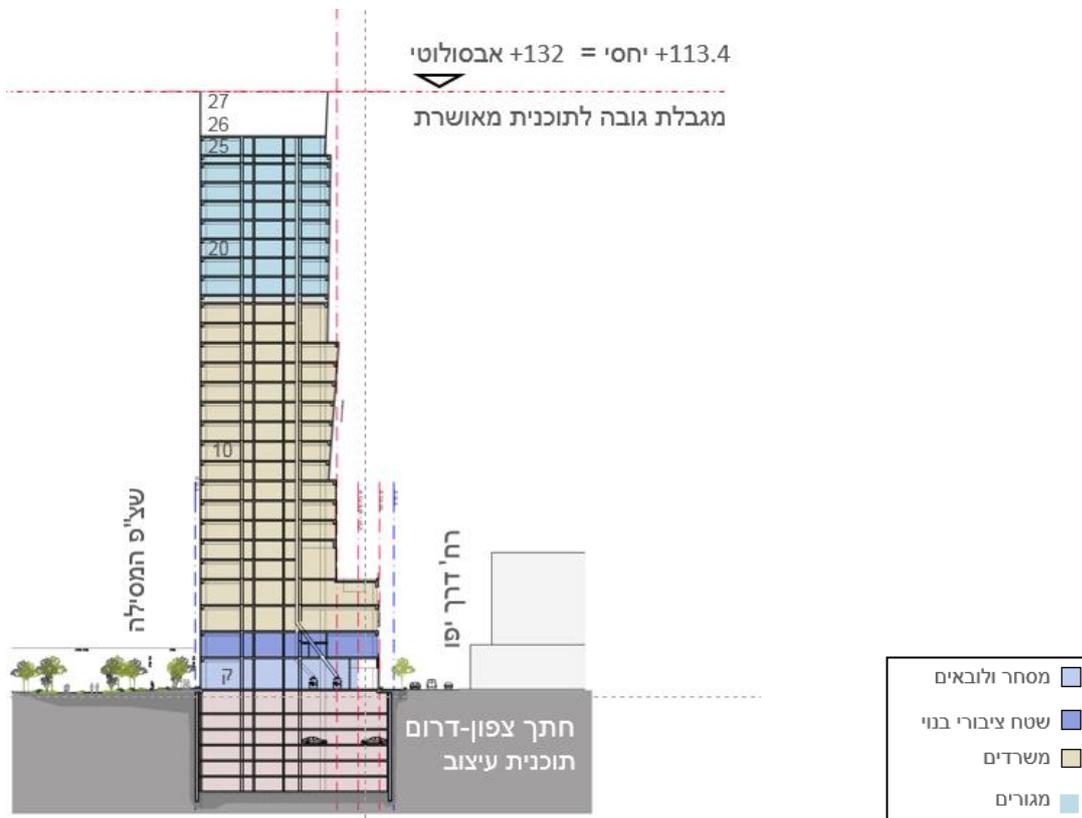
- במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

### שימושים

1. מרחב א': יותרו שימושים לפי הוראות התוכנית המאושרת.

2. מרחב ב':

שטח	נתונים - שימושים	
	מ"ר	סה"כ ברוטו
18,092	מ"ר	שטח ציבורי
850 (600 עיקרי + 250 שירות)	מ"ר	מסחר
375 (בהיקף של עד 25% מכלל הזכויות)	מ"ר	משרדים
12,344	מ"ר	מגורים
4,523 (עד 25% מכלל זכויות הבניה)	מ"ר	



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

### תכנית פיתוח השטח



### הדמיות



חזית רחוב דרך יפו – בניון מרקמי



שצ"פ המסילה המתוכנן - מבט ממערב



רחוב דרך יפו- מבט ממערב

## 1. העיצוב האדריכלי

### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – הבינוי כולל בניה מרקמית לאורך רחוב יפו על מנת לשמור על בניה רציפה והמשכית המאפיינת את הרחוב. הבניה המרקמית כוללת במרחב א' את הבנין הקיים, ובמרחב ב' 4 קומות מסד. מעל הבינוי המרקמי במרחב ב' מתוכנן מגדל הנסוג 8 מ' מחזית קומות המסד כלפי רחוב יפו.

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

#### במרחב א' :

- בינוי קיים- 2 קומות מעל קומת קרקע גבוהה.
- גובה קומה טיפוסית בבינוי הקיים הינו 3.8 מ'

#### במרחב ב' :

- מבנה בן 28 קומות הכולל בינוי המרקמי בגובה של 4 קומות.
- גובה קומת הקרקע המסחרית עד 6.5 מ' ברוטו. על מנת לשמור על רציפות גובה המסחר במפלס הרחוב, גובה תחתית הקולונדה יהיה 5.30 מ', וזאת בהתאם לגובה קומת הקרקע במרחב א'.
- גובה קומת המסד הראשונה 6.5 מ' ברוטו לשימוש השטח הציבורי הבנוי.
- גובה קומות טיפוסיות לשימושים השונים יהיו לפי הנחיות עירוניות.
- קומות טכניות לשימושים השונים הממוקמות בגג המגדל, יקבעו בהתאם למערכות אשר לא יבלטו מגובה מעקה הגג.
- 6 מרתפי חנייה תת קרקעיים בגובה של כ-3 מ' לקומות מרתף טיפוסית למעט קומת המרתף העליונה בגובה 4.5 מ'.
- הגובה המירבי המותר לבנייה בתחום התוכנית הוא +132 מ' מעל פני הים.
- סה"כ גובה קומות המסד לא יעלה על 21 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.

### ג. פריסת שימושים בקומות:

בקומת הקרקע - שטחי מסחר, מבואת כניסה למגדל המשרדים, מבואת כניסה לקומות מגורים, מבואת כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים הבנויים, ושטחים טכניים משותפים (שלא יפנו לחזיתות הבניין). לפחות 50% מאורך חזיתות קומת הקרקע יהיו בשימוש מסחר פעיל הפונה כלפי חוץ.

בקומות המסד - בקומת המסד הראשונה ימוקם השטח לצרכי ציבור (\* ראה הנחיות לשטחי ציבור בנויים). בקומות המסד הנוספות- משרדים.

בקומות המגדל – 16 קומות משרדים ו-8 קומות מגורים עליונות.

קומות המרתף - שטחי שירות לחניה, מתקנים הנדסיים, אחסנה ושטחי שירות נלווים נוספים המותרים עפ"י תוכנית ע'1- מרתפים.

תמהיל יח"ד: במרחב ב' יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 70 מ"ר ליחידה, מינימלי 50 מ"ר עיקרי (לפי הנחיות התוכנית המאושרת), בתמהיל כדלקמן- שליש מהדירות בשטח קטן מהממוצע, שליש מהדירות בשטח הממוצע, ושליש מהדירות בשטח גדול מהממוצע. לא יותר איחוד דירות.

#### \* הנחיות לשטחי ציבור בנויים :

- טרם נקבע השימוש לשטחים הציבוריים. מיקום שטחי הציבור הסופי ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
- תתאפשר פתיחת חלונות בחזיתות שטחי הציבור.

- מערכות ותשתיות עבור השטחים הציבוריים יהיו ככל הניתן נפרדות מהתשתיות והמערכות של השטחים הסחירים.

ד. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית הבינוי בחוברת תכנית העיצוב, ובמסגרת קווי הבניין המותרים בתכנית תא/3419 – "מתחם ניבה":

**במרחב א':** בהתאם למצב הקיים.

**במרחב ב':** בהתאם לתב"ע התקפה וע"פ המפורט להלן:

קו הבניין לבניה מעל הקרקע לאורך החזית הפונה לדרך יפו -

**בקומת הקרקע:** 2.5 מ', ובנוסף קולונדה בעומק 4 מ'. סה"כ 6.5 מ' בזיקת הנאה למעבר הציבור. בתוכנית העתידית תבוטל הקולונדה וזאת בהתאמה לעקרונות מדיניות מרחב המסילה. בנוסף, תישמר רצועה תת קרקעית למעבר תשתיות, בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו, בעומק שלא יפחת מ- 2 מ'.

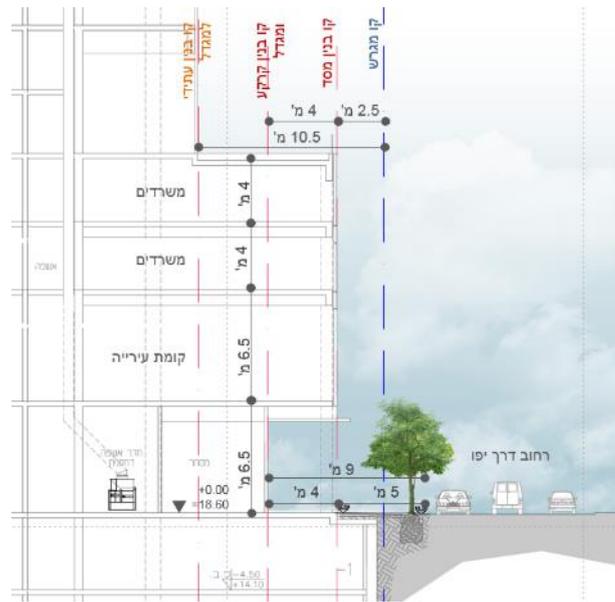
**בקומות המסד:** 2.5 מ'

- **בקומות שמעל המסד:** סה"כ 10.5 מ', כאשר המגדל יבנה בנסיגה של 8 מ' מדופן קומות המסד כלפי רחוב דרך יפו, וזאת בהתאמה למדיניות מרחב המסילה.

**קו בניין בקרקע ומעל הקרקע לכיוון צפון (לשצ"פ):** 0 מ'. תותר פתיחת חלונות לכיוון השצ"פ.

**קו בניין צדדי מזרחי:** 0 מ' בחלק הפונה לרחוב דרך יפו, והיתר בנסיגה מינימלית של 2 מ' (לפי תשריט הבינוי)

**קו בניין צדדי מערבי:** 32 מ' - כדי לאפשר את הגדלת השפ"פ



חתך לרחוב דרך יפו- סימון קווי בניין

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

### 1. חומרים -

**מרחב א':** ללא שינוי מהמצב הקיים.

**מרחב ב':** בעיצוב חזיתות הבנייה המרקמית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות ולחומרי הגמר המאפיינים את הסביבה ואלו הקיימות ברחוב. חומר הגמר בקומות המסד יהיה טיח וצבע. יותר שילוב חומרי גמר נוספים באישור אדריכל העיר בשלב היתר הבנייה.

2. **מרפסות** - מרפסות ישולבו כחלק מעיצוב החזיתות ולא מעבר לקו הבניין. במרפסות אשר ישולבו בקומות המסד לא יותרו מעקות זכוכית אלא מעקות בנויים או מעקה מסגרות תקני.

3. **הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
4. **שילוט** - בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.
5. **חזית חמישית** - בגג המסד מתוכננת בריכה וגג לשימוש הדיירים הכולל איזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.
- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכנים יוסתרו. בכל מקרה מתקנים טכנים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.
6. **תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית ככל שתבוקש, תתואם לעת הוצאת היתר בנייה עם אדריכל העיר ומחלקת המאור.

### 1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. כניסות המבנים

##### מתחם א':

- הכניסות למבנים יהיו על פי כניסות הבנין קיים, כאשר קומת הקרקע תישאר מסחרית כפי שהיא היום.

##### מתחם ב':

- כניסות למסחר מרחוב דרך יפו יהיו בתחום הקולונדה. כניסות נוספות למסחר יהיו מכיוון השצ"פ מצפון ובמידת האפשר גם מכיוון זיקת ההנאה ממערב.
- כניסה ללובי המשרדים יהיה מכיוון זיקת ההנאה והשפ"פ ממערב.
- כניסה ללובי השטח הציבורי יהיה מכיוון זיקת ההנאה והשפ"פ ממערב.
- כניסה ללובי מגורים יהיה מכיוון השצ"פ מצפון.
- תתאפשר הפרדה לפי השימושים השונים: כניסה למשרדים, כניסה למגורים, כניסה לשטח הציבורי וכניסות למסחר.

#### ב. כניסות לחניון

- כניסה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תהיה מרחוב דרך יפו, על פי הנחיות תא/3419. במידה ובמתחם א' תקודם תוכנית אשר בוחרת באפשרות להריסה ובניה מחדש, תיבחן ע"י מה"ע, להעברת כניסת הרכבים עבור כל המתחם מכיוון נחלת בנימין וביטול כניסה מדרך יפו.
- בשטחי החניונים שימוקמו בכל מגרש תרשם בלשכת המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לצורך מעבר רכב לטובת שאר המגרשים בתוכנית (מתחם א') ולטובת מתחם גת רימון ממערב. תחום ומיקום מדויק לשטחים המיועדים לזיקת הנאה לרכב יקבעו בעת מתן היתר בניה, ובלבד שתשמר האפשרות למעבר עתידי בין המגרשים השונים.
- תתאפשר ירידה למרתפים רק לכלי רכב פרטיים. איזור התפעול וחדרי האשפה עבור מרחב ב' ימוקמו במפלס הכניסה באיזור פנימי שאינו חשוף לחזית הרחוב.

#### ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף העליונות. מתוכננת מעלית ייעודית לגישה עם אופניים לחנייה משותפת זו. כמו כן, תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע כמופיע בתוכנית.
- מלתחות ומקלחות יוסדרו בקומות המרתף.

### 1.4 נגישות

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

## 1.5 תנועה וחנייה

- תכסית המרתפים לא תעלה על 85% במרחב ב'.  
על מנת להתאים את התכנון לתוכנית העתידי, תחום המרתפים צומצם לקווי המגרש העתידיים. לא יותרו מרתפים מתחת לשפ"פ.
- תקן חניה: לפי התקן בזמן הוצאת ההיתר כמפורט בנספח התנועה.  
במידה ותמומש תב"ע העתידי, יעודכנו תקני החניה. חניות שיהיו מעבר לתקן יבוטלו תבצע הסבת שטחים לשטח עיקרי/שירות בהתאם לצורך.
- חניות אופניים ואופנועים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- רמפת כניסה ויציאה מרחוב דרך יפו ותתאפשר גישה ומעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים על פי המפורט בנספח התנועה ותירשם זכות מעבר וזיקת הנאה לצורך מעבר רכב.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן והצגת פתרון תשתית חשמל לטעינה של לפחות 20% מהחניות עבור רכבים חשמליים.
- קומות המרתף העליונות וגבהם יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים.
- החניונים ינוהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה קניינית של החניות, למעט לדירות המגורים.
- תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החנייה ליתר השימושים.
- מיקום מקומות החנייה עבור השטחים הציבוריים יהיה במפלס החנייה העליון, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.

## 1.6 מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים –

1. מתקנים כגון ארונות חשמל, הידרנטים וכדומה, ישולבו כחלק בלתי נפרד במבנה.
2. גישה לחדרים טכניים תהיה כמפורט בתשריט תכנית זו.
3. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
4. מתקנים טכניים עבור תחזוקת השטחים הפתוחים (כדוגמת חדר משאבות לגופי מים) לא יבלטו מעל מפלס הקרקע.
5. במרחב א' יוצג פתרון הסתרה למערכות הטכניות על הגג לאישור אדריכל העיר.
6. במרחב ב' לא ימוקם צובר גז בתחום התוכנית ולא יתאפשר חיבור גז לפרויקט. מיקום צובר הגז ייבחן במסגרת התכנית העתידי שתכלול הנחיות עיצוב מפורטות.
7. מתקני טכניים לבריכה יהיו נסתרים ויתוכננו כחלק ממסת הבניין וקומות המסד. אלמנטים נוספים להצללה וכד' יהיו בנסיגה ונסתרים ככל הניתן מהרחוב.
8. במידה ויוחלט על שינוי מיקום השטחים הציבוריים ייבחנו שוב מיקומי המערכות הטכניות. בכל אופן, לא ימוקמו שימושים טכניים בקומה שמעל שטחי הציבור, בכלל זה בריכת שחייה, מתקנים טכניים עבורה וכו'. ככל הניתן לא יועברו בתקרת השטחים הציבוריים תשתיות עברו השימושים הסחירים, ואם לא יהיה ניתן למנוע זאת תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין התשתיות, וזאת למניעת נזילות, הפרעות ורטיבות.

### ב. מיזוג אוויר ואיזורר חניונים –

1. פתחי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בכניסה לאיזור התפעולי של המבנה ולרמפת הירידה לחניון, בתוך תחום הבינוי, כמפורט בתוכנית זו.
2. פתחי יציאת האוויר לאיזורר החניונים ימוקמו כחלק מהחזית הצפונית בגובה 5 מ' על פי הנחיות הרשות לאיכות סביבה וקיימות. מידות הסטריפ לא יפחתו מגובה 50 ס"מ ואורך 24 מ'.
3. מנדפי לבתי אוכל יהיו בגובה 2 מ' מעל הגג, שיכללו בגובה האבסולוטי של הבניין.
4. יבוצע איסוף מי מזגנים לטובת השקיה של איזורי הפיתוח.

ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** –

1. חדרי אשפה יתוכננו וימוקמו בחצר הפריקה והטעינה בקומת הקרקע אך לא יפנו לחזיתות הבנין, וישרתו את כל הפונקציות ללא הפרדה.
  2. ימוקמו חדרי אצירת אשפה משניים ומחזור לפי הצורך בקומות המרתף.
- ד. **הנחיות אקוסטיות** - היתר הבניה יכלול דו"ח אקוסטי באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו המתייחס לרעש ממערכות המבנה, המסחר, הכבישים הסמוכים ומהרכבת הקלה.
- לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכות הגברה ועריכת אירועים בשטח הפתוח על הגג. יתאפשרו אלמנטים עיצוביים בולטים לטובת חסימה אקוסטית, בתאום מול אדריכל העיר ועפ"י הנחיות היועץ.
- ה. **בריכות שחיה** – מתוכננת בריכה שחיה על גג המבנה המרקמי במרחב ב'. בשלב תעודת הגמר ידרש היתר רעלים שיועבר לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ו. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי תשולב בתחום זיקת הנאה בצמוד לבינוי ממערב, על פי הנחיות יועץ הבטיחות וכיבוי אש.
- ז. **מיגון** – בכל קומות המגדל יתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים או מרחביים, כולל בקומות המגורים. לא ניתן יהיה למקם מרחבים מוגנים דירתיים בקומות המגורים.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 2.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- כל השטחים הפתוחים יתוכננו תוך שמירה על מרחב פתוח, רצף מפלסי וללא גדרות.
- כל שטחי המדרכות הגובלות בפרויקט יבנו בהתאם לסטנדרטים העירוניים ולפי תאום עם אדריכל העיר, בשטח זה תרשם זיקת הנאה ע"פ התב"ע.
  - בחזית הפונה לדרך יפו, תחום המגרש ועד לקו קומת הקרקע ייקבע בזיקת הנאה לציבור כמדרכה ויכלול קולונדה בעומק 4 מ' וזיקת הנאה למעבר תשתיות בתת הקרקע.
  - בנוסף, בקומת הקרקע יקבעו מעברים פתוחים לציבור בזיקת הנאה בשטח של כ-250 מ"ר. שטח זה ימוקם בצמוד לתחום השפ"פ ויצור שטח פתוח נרחב בזיקת הנאה בשטח של 670 מ"ר (מתוכם 420 מ"ר שפ"פ). שטחים אלו ירשמו כזיקות הנאה לשימוש הציבור במסגרת היתר הבנייה.

### 2.2 פיתוח השטח

- פיתוח השטחים הפתוחים עם זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש.
- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ישולבו חיבורים לשביל האופניים העובר בפארק המסילה מצפון לפרויקט עבור גישה לכניסות המבנים ולחניות אופניים בקומת הקרקע.
- תכנון השצ"פ לחזית פארק המסילה יתייחס לתכנון הנופי המאושר וישמש כמעבר מגונן ומוצל לרחוב נחלת בנימין.

- חומרי הגמר בהם ייעשה שימוש בעבודות הפיתוח יתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע בעירייה לפני תחילת עבודות הבניה.
- מתקנים לשימוש הציבור (ספסלים, מתקני משחקים, בריכת נוי וכד') ופרטים אדריכליים בתחום השטחים הפתוחים יהיו בהתאם לחוק ולתקנים.
- לא יותרו מתקנים טכניים בתחום השטחים הפתוחים לרבות בתחום השפ"פ. מתקני בריכת הנוי יהיו מוצנעים, לא יהוו מכשול ויתואמו עם אגף שפ"ע בשלב היתר הבנייה.

### 2.3 רחובות

- א. המדרכות יכללו ריהוט ומתקני רחוב, ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים, עמודי חסימה, ועמודי תאורה. כל האלמנטים יתאימו לסטנדרט עיריית תל אביב.
- ב. הצבת ריהוט רחוב בזיקת ההנאה לציבור תפורט בהיתר הבניה. לאישור אדריכל העיר מיקום וסוג הריהוט.

### 3. מאפייני בניה ירוקה

**תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ו/או שיטת דירוג לבנייה ירוקה LEED, והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**

#### 3.1 דו"ח רוחות

- מבדיקת משטר הרוחות סביב הפרויקט עולה כי שטח פארק המסילה המתוכנן להבנות מצפון לפרויקט יהווה מעין מסדרון רוח באזור הסמוך לפרויקט (הרוחות המערביות והדרומיות הן המשפיעות ביותר). דבר זה ישפיע על השצ"פ שמצפון למבנה ועל הפינה הצפון מערבית של המבנה. רוחות דרומיות ודרום מערביות מתגברות לאורך השצ"פ שממערב למבנה ומשפיעות על אזור החזית המערבית.
- שילוב הצמחייה המתוכננת ע"פ תוכנית הפיתוח לאורך כל החזית הצפונית של הפרויקט ובשטח השצ"פ שממערב, מביא למיתון הרוחות ברוב אזורי השצ"פ.
- לאורך החזית הדרומית של המבנה מתוכננת קולונדה מקורה העוזרת למיתון רוחות. לא נמצאו חריגות לאורך חזית זו והכניסות ללובי המשרדים ולמסחר.
- מתוצאות הבדיקה זוהה אזור אחד (בפינה הצפון מערבית של המבנה) בו מתקיימות חריגות מהקריטריון הנדרש. כמו כן הודגמו רוחות חזקות באזור הכניסה לשטח המסחר בחזית המערבית.
- כדי לשפר את נוחות עוברי האורח ומשתמשי הפרויקט באזור שבו זוהתה החריגה, נבחנה אפשרות של הוספת גגון מעל אזור הכניסה למסחר בפינה הצפון מערבית. מהרצת המודל בתוספת הגגון עולה כי פתרון זה מחליש את הרוחות בנקודות בהן זוהתה חריגה ומוריד את מקדמי ההגברה. הרוחות המתקבלות בנקודות הבדיקה באזור הצפון מערבי של המבנה עומדות באחוז החריגה המותר המוגדר מקריטריון הנוחות והבטיחות.

#### 3.2 דו"ח הצללות והעמדת המבנים

##### הצללת מבנים:

- התבצעה בדיקה של חשיפה לשמש חורפית של חזיתות וגגות הבניינים סביב הפרויקט על פי קריטריונים של ת"י 5281.
- מהבדיקה עולה כי חותם הצל של המבנה, חולף במהירות על פני המבנים בסביבה ואינו מהווה גורם המצל על מבנה כלשהו לאורך שעות. המבנים שחשיפתם לשמש תושפע ברמה הרבה ביותר הינם המבנים הסמוכים לפרויקט מצפון. אך גם עבורם המבנה שנבדק לא מפחית את שעות חשיפת הגגות לשמש מתחת לכמות הדרושה.
- נבחנה רמת קרינת השמש המתקבלת על חזיתות מבני הפרויקט והמבנים הסמוכים לפרויקט. מהבדיקה עולה כי הרוב המוחלט של חזיתות המבנים הסמוכים וכן חזיתות המגדל החדש עומדות בקריטריון חשיפת חזיתות לפי ת"י 5281.

### הצללת המרחב הציבורי:

- נבחנה רמת ההצללה על המרחב הציבורי בעונת הקיץ בהתאם למסמך "הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי". שטח הפרויקט הפתוח חולק לאזורי שבילים ומעברים ולאזורים של רחבה עירונית.
  - מהבדיקה עולה כי הצללת המבנים הקיימים והמתוכננים בתוספת הפיתוח המתוכנן (עצים ופרגולה) מצלים את המרחב הציבורי ברמה מספקת עבור מרבית השעות והתאריכים שנבדקו. שטח המדרכה שמדרום לפרויקט ברחוב דרך יפו אינו עומד בדרישות ל 80% צל. בשטח המדרכה מתוכננים להשתל עצים ברצועת השירות על פי הנחיות העירייה במגבלות השטח האפשרי.
- מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית בתאום עם האדריכל ואדריכלית הנוף.

### **3.3. דו"ח תרמי עקרוני**

מסקנות דוח תרמי:

- הפרויקט יעמוד בדרישות הבידוד התרמי על פי ת"י 1045 עבור כל הרכיבים הנדרשים.
- תתבצע עבודה לאפיון הצללות ו/או זיגוג סלקטיבי על מנת שיעמוד בדרישות התקן עבור החזיתות המתוכננות.

### **3.4. ריצופים**

גוון הריצוף יעמוד בדרישות ת"י 5281 ויהיו בעלי SRI בין 0.35 ל-0.55. כמו כן תיעשה נטיעת עצים וצמחייה נרחבת באזור הפיתוח.

### **3.5. סקר אנרגיה**

תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.

### **3.6. סקר גז**

נדרש ביצוע סקר גז קרקע מקיף לבחינת מזהמים בקרקע ומיגון המבנים. בדיקת גזי הקרקע תבוצע גם בשטחים הציבוריים, ככל שיהיו, בשטח התוכנית ובכפוף להתחייבות היזם. לא ניתן לבצע את סקר גז הקרקע ללא הריסת המבנים בשטח האתר. לאחר הריסה לא תבוצע כל פעולה לצורך בניה עד לסיום חקירת הזיהום בגזי קרקע וקבלת אישור בכתב מטעם הרשות לאיכות הסביבה על סיום כל הפעולות הנדרשות בכל השטח.

### **3.7. שפילת מי תהום**

נדרשת שפילת מי תהום. קבלת התייחסות רשות המים לשפילת מי תהום לאחר קבלת ממצאי סקר גז קרקע יהיה תנאי להיתר.

### **3.8. סקר אסבסט**

נדרש ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה. הפינוי יבוצע על ידי קבלן אסבסט מורשה.

## **4. גמישות:**

במסגרת בקשה להיתר בניה יותרו שינויים לא מהותיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר לא יהוו שינוי לתכנית העיצוב והפיתוח.

## **5. תנאים לפתיחת בקשה להיתר/ בקשה להיתר:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה לשטחים הציבוריים הבנויים מול אגף נכסים.
3. הבטחת השתתפות היזמים למימון משימות פיתוח השצ"פ בתוואי רחוב גת רימון והמסילה המצוי בגבולות התוכנית.
4. אישור אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים.
5. תיאום גופי המים בתחום השצ"פ והשפ"פ.
6. אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים.
7. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור.
8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. דרישה זו תחול על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.
9. תיאום התכנון ואישורו ע"י הרשות המוסמכת להסעת המונים (נת"ע)
10. אישור ותאום הרשות לאיכות סביבה.
11. אישור ותיאום עם מי אביבים.
12. אישור משרד הבטחון ומנהל התעופה האזרחית.
13. תנאי לתחילת עבודות חתימה על הסכם תחזוקה לשפ"פ.
14. במרחב א': תנאי להוצאת היתר ותוספת זכויות מכוח התוכנית המאושרת תא/3419 יהיה תיאום מול מהנדס העיר ועידכון תוכנית עיצוב.
15. פרסום הקלה לבריכת שחייה על פי חוק.
16. אישור אגף נכסים לעניין גישה מכיוון השצ"פ ללובי מגורים/ שטח מסחרי.

## **6. תנאים לאכלוס:**

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים, שצ"פ, שפ"פ ומדרכות גובלות יהווה תנאי לאכלוס.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר הציבור.

## **7. זמן ביצוע:**

- אם תוך 4 שנים מיום מתן תוקף לתכנית עיצוב זו, לא הוצא היתר בניה על קרקעי, תתבטל תכנית עיצוב זו.

**חו"ד צוות:**

צוות התכנון ואדריכל העיר ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בכפוף להוראות המפורטות ולמילוי התנאים הבאים:

1. השלמת תאום פיתוח השטחים הפתוחים לרבות חיבור לפארק המסילה והרחובות הגובלים.
2. השלמת תאום עיצוב חזיתות וחומרי גמר ובכלל זה מרפסות. הפחתת השימוש בזכוכית.
3. סיום תיאום לעניין גובה קומת הקרקע והארקדה בפרט, גובה קומות המסד, מעקה גג המסד והמסד בכלל. בנוסף, סיום תיאום גובה המגדל, לרבות גובה קומה טיפוסית וגובה קומות טכניות.
4. סיום תאום עם אחראי לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
5. סיום תאום תכנון מרתפי החנייה, בכלל זה הצדקת השימושים בשטחים השונים, התאמה להוראות התכנית הראשית, ולעניין גובה קומות המרתף לשם אפשרות הסבתם לעתיד לשימושים שאינם חנייה.
6. השלמת תיאום השימוש הציבורי ומיקום השטחים הציבוריים.
7. תיאום ואישור עם אגף נכסים.
8. סיום תיאום מפלסי פיתוח וחיבור לפארק המסילה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון:**

רבקה פרחי: תוכנית עיצוב לתוכנית 3419 "מתחם ניבה", אושרה בשנת 2009. תוכנית איחוד וחלוקה אושרה בשנת 2014. התוכנית קובעת תוכנית עיצוב למתחמים א' וב' במתחם ב' תוספת של מגדל. הכל בהתאם למדיניות תקפה ובהתאמה למדיניות שתגיע לאישור הועדה בקרוב.

מנדי רוטברט ממשרד משה צור: מציג את התוכנית במצגת.  
משה צור: מיקום התכנית ברחוב יפו הוא מיקום לא שיגרתי ובדקנו בהתאם לדרישות מהנדס העיר את הבינוי המרקמי.  
מנדי ממשרד צור: זו תבי"ע מאושרת ומדובר בתוכנית עיצוב, המיקום הייחודי בנקודה שמחברת את מתחם רוטשילד. מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

מלי פולישוק: על כל המתחם יש 3 המתחמים כולם אותם בעלים?.

משה צור: בנינו פחות ממה שיכולנו לבנות.  
אודי: התוכנית הזו הגיעה עם כל מיני גישות. היום אנחנו רוצים לראות מה ניתן לאשר בכפוף לתוכנית המאושרת. הבקשה הזו מתייחסת לבנין החדש, אם הם יאשרו תבע נוספת וירצו לבנות תוספת אז תתלווה לזה תוכנית עיצוב נוספת. מה שמובא לאישור היום היא תוכנית עיצוב מתוקף התבי"ע שאושרה ואיתה ימשיכו להיתר בניה.

מלי פולישוק: אותו שפ"פ מה גודלו?

משה צור: כרגע אנחנו לא מבקשים שום דבר לגבי

מנדי: כרגע ישאר 1.4 דונם

רבקה פרחי: לעומת 420 מ"ר סטטורי. הם הגדילו אותו.

אסף הראל: בנוגע לקולונדה.

רבקה: התבי"ע דורשת אותה אבל אנחנו רוצים לבטל אותה, לכן ככל שתקודם תוכנית עתידית אנחנו נבקש לבטל אותה.

משה צור: בנתיים רוצים להתחיל לבנות שהוא יתאים לתבי"ע החדשה שתאושר ותואמת את התבע הקיימת. התכנית הזו נמצאת שנים והמהלך נראה מורכב כי מצד אחד היזם רוצה לבנות ומצד שני כולם רוצים לאשר תבי"ע חדשה. בנינו תוכנית שמגבילה אותנו לבנות פחות ממה שאפשר לממש את התבי"ע כפי שהיא כדי לאפשר תוכנית אם התבע תאושר. הנושא הוא לאשר את תוכנית העיצוב לבנין הזה וניסנו להיות מאוד יסודיים.

אסף הראל: יש לי קושי עם התבי"ע התכנון פוגע בעיצוב של הבניה. הדבר בעיניי עושה נזק לעתיד אני מעדיף לחכות לתבי"ע עתידית. כיוון שאני מתנגד לקולונדה על קומת הקרקע לובי מגורים גדול מידי ולא צריך מקום ללובי מגורים.

משה צור: העיריה רוצה לובי ציבורי נפרד. אפשר לקצר את לובי המגורים ולהרחיב את השטח המסחרי.

אסף הראל: למה כתוב שהכניסה המסחר דרך השצ"פ תהיה במידת האפשר למה זה לא מוחלט?

מנדי: יש לכם קושי לאפשר כניסות למגרשים פרטים דרך שצ"פים ולכן אנחנו נכנסים דרך המגרש שלנו גם למגורים וגם למסחר.

אודי כרמלי: אי אפשר לאכוף כניסה למגרש פרטי משצ"פ. החלופה שמציעים היא ישימה. רבקה פרחי: השפי"פ יהפוך להיות שב"צ (בתכנית עתידית) ונשאר חלק בתחום המגרש עם זיקת הנאה. אסף הראל: למה הכניסה לחניה דרך רח' ראשי כמו יפו, ועם ההסבר רק מצדיק שהתב"ע הנוכחית לא טובה לאזור. בנוסף המבנה הנמוך לא ברור איך הוא מתכתבת עם האזור. משה צור: קשה למצוא מכנה משותף ברח' ביפו וניסנו לשחזר את רוח המבנים. אחרי חלופות שעברנו לטעמנו זיקקנונו למשהו שמתמצת את הדופן האורבנית של הצד הצפוני של דרך יפו. מעל זה יש מגדל עדכני שהוא בנסיגה גדולה מאוד.

אסף הראל: אני חושב שאפשר יותר בתכנון העיצוב. ליאור שפירא: המרחב הציבורי שתוכנן כאן היה טוב. יחד עם זאת אנחנו רואים שיכפול של העבודות שלך אולם כמדיניות עירונית אנחנו רוצים להפסיק עם מגדלים עם זכויות ורוצים לחזור קצת אחורה ולא רוצים לאשר מגדלים שנראים ככה. אנחנו רוצים מגדלים מלבנים יותר עם אבן ופחות עם זכויות. משה צור: מבקש לאשר את הבנין עד הגובה של המסד התחתון ועם לא תאושר התבע נבוא עם החלק העליון.

ליאור שפירא: אנחנו לא נאשר את הבנין כרגע הדרג הפוליטי שהתחייב לתושבים ולכן אנחנו לא נאשר את זה כפי שזה כך.

משה צור: המגרש נקנה עם תב"ע בתוקף שהיה נראה שאפשר לבנות אותה. האם תואיל ו לאפשר הוצאת היתר לאישור לבניית מרתפים?

ליאור: נעשה דיון פנימי ונראה איך זה עומד עם מה שאמרת פה.

משה צור: בניית המרתפים יקל על רוע הגזירה.

יוסי תורגמן- היזם אייבוקס: בשנתיים האחרונות אנחנו מתכננים את הבנין הזה לפי האופי שהיה כתוב. אין לנו שום ידיעה שיהיה תב"ע אחרת. באנו לאשר תוכנית עיצוב לפי מה שהיה עד עכשיו ותוכנית העיצוב זה מה שנסגר עם הצוות, ופתאם להגיד שלא מאשרים את העיצוב זה קצת לא בסנכרון עם מה שסוכם עם הצוות ומה"ע. השאלה מה תואם את התב"ע לגבי תוכנית העיצוב.

ליאור שפירא: עיצוב זה עיצוב אנחנו בוחרים לפי איך שהעיר שלנו תראה. זה מה שהוחלט בדרג הפוליטי. נעשה מאמץ לאשר את ענין המרתפים אם זה לא נוגד את המדיניות.

#### דיון פנימי:

ליאור אורלי אראל: בנוגע לאישור בניה ודיפון המרתפים ישנה בעיה מאחר ושלא יודעים איך הבנין ממוקם במגרש אי אפשר לאשר את המרתפים ואם נרצה משהו לשנות לא נוכל. אם מפלס הרחוב מקובל עליכם אנחנו יודעים איפה הכניסות והיציאות אז אפשר לאפשר בניה ודיפון.

אופירה יוחנן וולק: איך אתם רואים שזה מתכתב עם שאר הרחוב אפילו החלק התחתון של המגדל? ליאור שפירא: אני מציע שתשקלו את זה בעצמכם ותתנו לנו החלטה מוסכמת ונעלה זאת שוב בועדה הבאה.

### **בישיבתה מספר 0018-19' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### הועדה החליטה:

לאחר שמיעת והצגת המצגת לענין תוכנית העיצוב והדיון שהתנהל בועדה. הועדה החליטה לא לאשר את תוכנית העיצוב במתכונה כפי שהיא כרגע, בין היתר ענין חיפוי הזכויות וזויות במגדל כפי שהוצגו במצגת. על כן הועדה מבקשת לקבל חלופה עיצובית חדשה לכל הפרויקט.

בעקבות החלטת הועדה פנו המבקשים בבקשה לאפשר הוצאת היתר לדיפון וחפירה, ענין זה יובא לשיקול דעתו של מהנדס העיר.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית  
 מטרת הדיון: דיווח על תיקון הקו הכחול של התכנית.

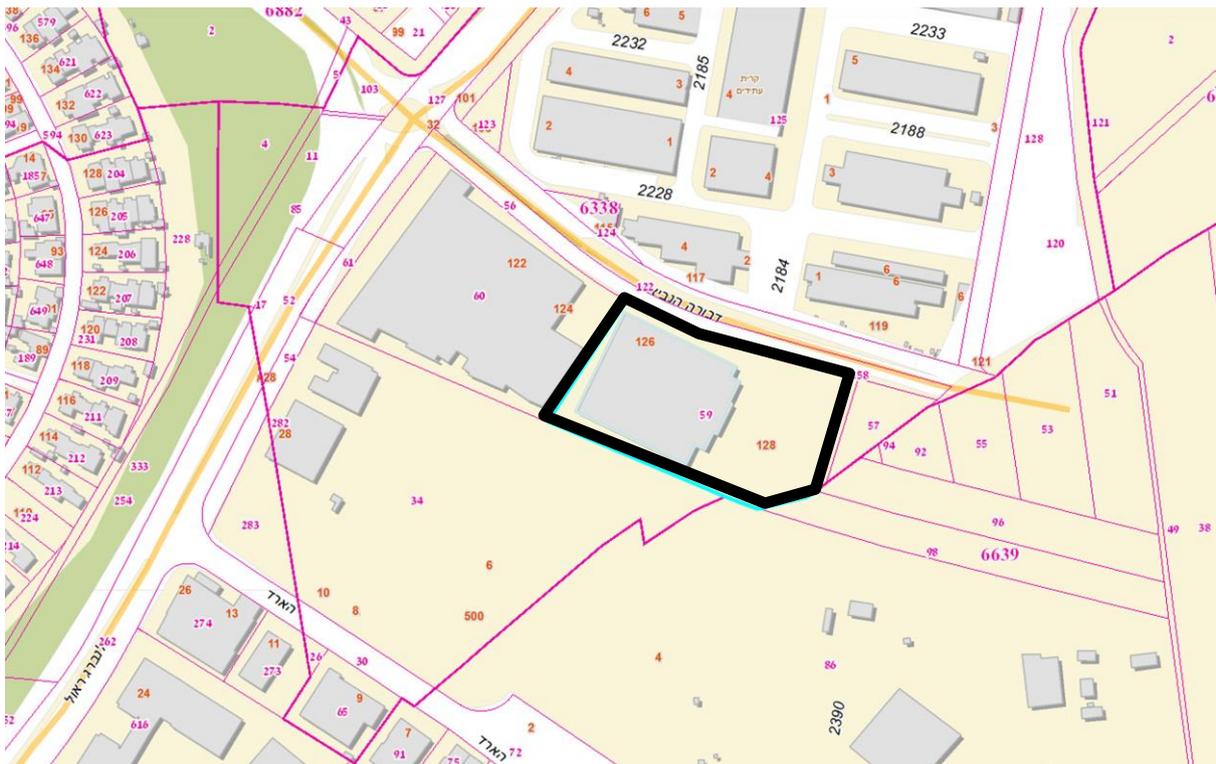
מיקום: רמת החייל  
 תיאור גבולות:  
 צפון: רחוב דבורה הנביאה  
 דרום: מתחם חח"י  
 מזרח: חלקות 58,98  
 מערב: דיור מוגן עד 120

כתובת: דבורה הנביאה 126,128 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק מהגוש	59	-

שטח התכנית: 12.468 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בנוי ערים בע"מ

יזם: הפניקס

בעלות: הפניקס חברה לביטוח בע"מ חכירה לדורות

**מצב השטח בפועל:**

במגרש קיים מבנה בשטח של כ- 5000 מ"ר סופרמרקט של "מגה" + מבנה מסחרי בשטח 803 מ"ר

**מדיניות קיימת:**

בהתנגדות מה"ע לתא 5000- מוצע רח"ק עד 8 וגובה עד 40 קומות כולל קומות קרקע וטכניות.

**מצב תכנוני קיים:**

תכניות תקפות: תא/299, תא/1043, תא/1043א, תכנית 3561 לקראת הפקדה  
יעוד קיים: איזור תעסוקה

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים: 24,936 מ"ר שטח עיקרי לשימושים של תעסוקה ומסחר.

**מצב תכנוני מוצע:**

יעוד המגרש - אזור תעסוקה עירוני.

- מתחם המשלב תעסוקה מסחר ומגורים. הבינוי כולל מגדל משרדים, 3 בנייני מגורים ובניין תעסוקה בגובה של 9 קומות עם חזית מסחרית.

קביעת דרך דו סטרית ברוחב 9 מ'.

תיאור מטרות התכנון:

1. הוספת זכויות ושימושים בהתאם לתכנית תא/5000
2. גובה הבינוי המרבי: עד 40 קומות.

פירוט שימושים: תעסוקה, מסחר ומגורים.

זכויות בניה:

שטח תא השטח: 11,720 מ"ר

מצב מוצע (על פי תא/5000)		מצב מאושר	יעוד עירוני מעורב	
8			רח"ק	
93,760 עיקרי+שירות		24,936	מ"ר	זכויות בניה- עיקרי
		4,100	מ"ר	זכויות בניה- שרות
5,500 עיקרי+שירות			מ"ר	שטחי מסחר
63,260 עיקרי+שירות (49,500 עיקרי + 13,760 שירות)			מ"ר	שטחי תעסוקה
210 יח"ד	23,440 מ"ר עיקרי+שירות		מ"ר+יח"ד	שטחי מגורים
20 יח"ד	1,560 מ"ר עיקרי+שירות		מ"ר+יח"ד	מגורים- מיוחדים
230 יח"ד	25,000 מ"ר (19,800 עיקרי+5,200 שירות)			סה"כ מגורים
1,000 מ"ר בנוי + 800 מ"ר שטחי חוץ			מ"ר	שטח ציבורי מבונה
40		8	קומות	גובה
עד 160 מ' או ע"פ מדיניות האגף בהכנה		39 מ' מעל פני הים	מטר	

• על פי ע"1

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מהזכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע

יח"ד : 230 יח"ד

תמהיל דירות : לפי מדיניות העיריה. 40% דירות בגודל 65 מ"ר ברוטו 40% דירות בשטח 80 מ"ר ברוטו ו 20% דירות בשטח מעל 120 מ"ר ברוטו. לכל הדירות תהיה מרפסת.

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי

בנוסף שטח כולל של 1560 מ"ר יהיה עבור כ- 20 יחידות דיור בשכירות מבוקרת ע"פ מדיניות עיריית ת"א לתקופה של מיני 10 שנים

שטחים לצרכי ציבור

ידרשו כ-1,000 מ"ר שטח בנוי לשימושי חינוך, תרבות, ספורט רווחה או משרדים עירוניים.  
בנוסף יוקצה שטח של 800 מ"ר חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ, ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ"י השימוש הנבחר. ניתן יהיה למקם את השטחים הפתוחים בגבולות המבנה בהתאם לצורך, מיקום ותכנון שטחים אלו יקבעו בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי באופן שאינו פוגע בתנועת הולכי הרגל.  
במידה וידרש קירוי השטחים הפתוחים השטח לא יחשב במסגרת זכויות הבניה אלא שטח בנוסף.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מגדל תעסוקה- עד 40 קומות מגורים עד 16 קומות.  
גובה : 160 מ' –או ע"פ מדיניות לגובה קומות של אגף תכנון העיר  
תכסית : במפלס הקרקע עד 70%.

קווי בניין :

1. לכיוון מזרח 5 מ'
2. לכיוון צפון 6 מ'
3. לכיוון דרום 5 מ'
4. לכיוון מערב 10 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

1. התכנית מתבססת על מערך תנועה של שתי תכניות המקודמות במקום : תכנית ציר עתידים – נמצאת לקראת דיון להפקדה בועדה המקומית ותכנית 3561 א.ת. רמת החייל הומלצה להפקדה בועדה המקומית ונמצאת לקראת דיון להפקדה בועדה המחוזית.
2. בנוסף, מציעה התכנית דרך חדשה שתאפשר כניסה למתחם ובעתיד תאפשר המשך וקשר לפרויקט דרומי למתחם.
3. החניה תת קרקעית בלבד. כולל פריקה וטעינה. קביעת שתי רמפות אחת מכיוון מזרח (כניסה מהמשך רחוב הברזל) שתשמש כלי רכב פרטיים, רמפה מכיוון מערב (דרך עתידית) שתשמש כלי רכב פרטיים ותפעוליים. מוצעת רמפה זמנית לכלי רכב פרטיים מכוון דבורה נביאה שתבוטל כאשר יבוצע המשך רח' הברזל.
4. צירים הולכי רגל ורוכבי אופנים : התכנית מציעה ציר פנימי צפון דרום מכוון קריית עתידים דרך המתחם דרומה. בנוסף, בהתאם לתכנית 3561 מתוכנן ציר מזרח מערב מרחוב ראול ולנברג לכיוון פארק הירקון. לאורך רחוב דבורה הנביאה מתוכנן נתיב אופנים.
5. ניתן יהיה לחצות עם מערכות תשתית עירונית את אזור זיקת הנאה שבתחום המגרש לשם חיבור המבנים למערכת עירונית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :

1. קומת מרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר
2. גובה בניה מרבי בתחום המגרש: סה"כ מס קומות יהיה עד 40 קומות כולל קומת הכניסה, קומות מסחר כולל קומות טכניות. גובה הקומות יהיה ע"פ מדיניות האגף לגובה קומות.
3. טרם הוצאת היתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור מהנדס העיר.
4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים:
  - קביעת הוראות ביחס לכמות והעמדת הבניינים, מרתפים, מרחקים בין בניינים וגבהים של חלקי המבנים. התכניות יוכנו בק"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה.
  - קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים
  - קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר רגלי ולמעבר ברכב, ככל שידרש.
  - קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי.
  - קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
  - קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וכניסות לחניונים.
  - פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים.
  - קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח. התייחסות לנטיעות ומספרם.
  - מיקום שטחי ציבור נדרשים.
5. גובה קומה טיפוסית למשרדים ע"פ המדיניות בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. גובה קומה טיפוסית למגורים. ע"פ המדיניות בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

**שטח מרפסות:**

- א. מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדיירות בבניין.

**התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו זיקת הנאה למעבר הציבור -**

הפרויקט מתוכנן בראייה כוללת עם השטח מדרום, מתחם חח"י. מתוכנן ציר תנועה להולכי רגל וכלי רכב שיקשר בין רחוב דבוב הנביאה ורחוב הארד. הרחוב יהיה רחוב עירוני. בנייני המגורים ממוקמים בחלקו הדרומי של המגרש, יהיו בעתיד, חלק ממתחם מגורים גדול יותר שחלקו נמצא במתחם חח"י. ציר ירוק ברוחב 10 מ' (מתוכם 5 מ' בשטח המגרש) יחבר בין השטח הירוק ממזרח לרחוב ראול ולנברג ירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:****כל המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה.**

בנוסף יבחנו הבטים סביבתיים הכוללים בדיקות אקלימיות של רוח והצללה. כל זאת במטרה לשפר ולצמצם צריכת האנרגיה. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בניה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדלים. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), טיפול במים מושבים וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת - כל הנ"ל יוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יבחן פתרון אשפה במתחם. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יובטחו פתחי אוורור לחניונים וכן מנדפים עד גג הבניינים עבור השטחים המסחריים בבניינים החדשים שיבנו במתחם כל זאת באישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

**משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:**

1. הקצאת 1,560 מ"ר שטחים כוללים לדיור בר השגה ע"פ המדיניות העירונית.
2. הפקעת 9 מ' מהמגרש לטובת דרך חדשה, סה"כ כ- 760 מ"ר, בתיאום עם אגף התנועה.
3. כ-1000 מ"ר בנויים לשטחי ציבור וכ-800 מ"ר שטחי חוף עבור השימוש הציבורי- ע"פ הנחיות היח' לתכנון אסטרטגי



**טבלת התאמה לתכנית המתאר :**

התאמה +/-	ע"פ התנגדות מה"ע	תא/5000 מופקדת		מסמך לבדיקה
+		211	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד הוראות התוכנית, פרק 3
+	אזור תעסוקה עירוני	אזור תעסוקה מקומי	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
	4	4	רח"ק בסיסי:	
+	8	5	רח"ק מקסימאלי:	
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	40	15	מספר קומות מקסימאלי:	
-	-	-	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+		סמיכות לקו מתע"ן שבילי אופניים	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

**זמן ביצוע :**

תוך 10 שנים מאישור התכנית

11 ביוני, 2015  
סימוכין : 22197415

אל : אורית ברנדר, צוות צפון

מאת : תמי כורם, היחידה לתכנון אסטרטגי

### הנדון : מתחם מגה-הקצאת שטחים ציבוריים

במתחם הממוקם ברח' דבורה הנביאה 126-128 ברמת החייל, ששטחו הינו 12,468 מ"ר מקודמת תכנית לתעסוקה, מגורים ומסחר. מתוכנן שטח בנוי כללי: 99,744 מ"ר מתוכו 210 יח"ד בשטח של 25,000 מ"ר. המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה רמת החייל.

### שטחים ביעוד בנייני ציבור באזור תעסוקה רמת החייל:

להלן סקירה של שטחים ביעוד בנייני ציבור קיימים ומתוכננים במתחם:

באזור קיים מתחם ביעוד בנייני ציבור בשטח של כ-5.9 דונם הממוקם ברח' הברזל 2א ונמצא כיום בתת ניצול, כמו כן פועל באזור מוסד ציבורי "מתחם אחיקם" המשרת אוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים מהעיר כולה.

בפינת רחוב ראול ולנברג/רחוב הברזל מקודם פרויקט לתעסוקה משולב במגורים שאמור להקצות שטחי ציבור בנויים (כ-1,000 מ"ר) לצרכים מקומיים.

בפרויקט דיור מוגן הקיים ברח' ראול ולנברג פינת רח' הברזל מתוכננים 200 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.

במתחם חב' חשמל יוקצו 18 דונם למתחם ביעוד בנייני ציבור.

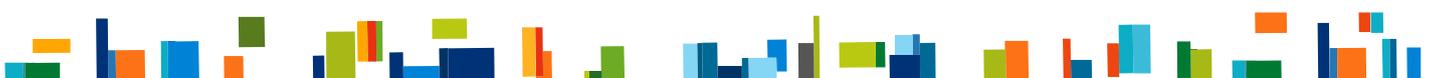
### שרותי ציבור נדרשים במתחם מגה

הבדיקה התבססה על הנתונים הבאים:  
מס' יח"ד: 210.

גודל דירה ממוצעת: 80 מ"ר.

הפרוגרמה התבססה על גודל משק בית והתפלגות גילאים של תת רובע 42, גודל משק בית חזוי הינו: 2.

### שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית עבור האוכלוסיה הצפויה להתגורר במתחם:



שטח לבנייני ציבור מקומי : 1.6 דונם.  
שטח לבנייני ציבור כלל עירוני : 0.4 דונם  
סה"כ שטח לבנייני ציבור נדרש : 2 דונם.

יש לציין כי בבחינת שרותי הציבור הנורמטיביים הנדרשים עבור האוכלוסיה הצפויה להתגורר במתחם לא קיימים שרותים להם סף כניסה מלא, ונלקחו בחשבון שירותים להם אין סף כניסה על מנת לבטא את החלק היחסי של אוכלוסיית הפרוייקט בצריכת השרותים בכלל האזור.

שטח ציבורי פתוח מקומי : 2.1 דונם.  
שטח ציבורי פתוח עירוני : 1.3 דונם.  
סה"כ שטח ציבורי פתוח נדרש : 3.4 דונם.

### **חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי הקצאת שטחי ציבור במסגרת התכנית:**

לאור העובדה שהמתחם המתוכנן ממוקם בסמוך לפארק הירקון וכולל בתוכו מערך שטחים פתוחים : צירים ירוקים וכיכרות, אין צורך בהקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית.  
יש לוודא שפיתוח הפארק הסמוך למתחם יכלול גם אלמנטים של שצ"פ מקומי (מתקני משחק לילדים).

לגבי שטחים לבנייני ציבור, לאור העובדה שהמתחם ממוקם באזור תעסוקה, והתכנון אינו מאפשר הקצאת מגרש ביעוד בנייני ציבור נפרד, יוקצה באחד מהמבנים המתוכננים כ-1,000 מ"ר שטח בנוי לשימושי חינוך, תרבות, רווחה או משרדים עירוניים.

בנוסף יוקצה שטח של 800 מ"ר חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ, ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ"י השימוש הנבחר.

מיקום השטח הציבורי בתכנית והצורך בשטחי החוץ יקבע בשלב אישור תשריט העיצוב בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף הנכסים.

יש לציין כי עפ"י אינפורמציה שקיבלנו, יופקע מהמתחם שטח של 800 מ"ר עבור דרך, ויוקצה במתחם דיור בר השגה בשטח של כ-1,500 מ"ר.

בברכה  
תמי כורם  
היחידה לתכנון אסטרטגי

העתק :  
אלי לוי, מ. אגף הנכסים  
פרנסין דויד, מ. צוות צפון  
צילי בר יוסף, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי  
חדוה פיניש, היחידה לתכנון אסטרטגי

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



**בישיבתה מספר 0013-15' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אורי ממשרד צור: מציג את התוכנית ע"י מצגת.  
ראובן לדיאנסקי: לטעמי אפשר להפוך את כל האזור למסחר ותעסוקה מעין עתידים ב'. בגלל שזהו אזור ייחודי אני לא רואה יתרונות למגורים. במיוחד שנוה שרת הולכת להכפיל את עצמה.  
איתי ארד פנקס: עירוב שימושים נכון כמעט בכל מקום. בעיניי זהו מקום אופטימלי לעירוב שימושים.  
נתן אלנתן: מה גודל של דירה בדיוור בר השגה נטו.  
אורי: התמהיל אותו תמהיל של העיריה עד 80 מ"ר.  
אורית ברנדר: כל נושא הדיוור בר השגה הוא על פי מדיניות עירונית ועל פי הסכמות שיקודם מול היזם.  
נתן אלנתן: בתבי"ע צריך לקבוע את השטחים 1560 מ' ברוטו אלו דירות של 78 מ'.  
אורי ממשרד צור: מה שיורד משטח ברוטו הוא רק ממ"ד.  
אורלי אראל: ע"פ הבדיקות הכלכליות מדובר ב- 1560 מ"ר פלדלת כולל את הממ"ד. כאשר מטילים משימות על הפרויקט עושים שקלול של הכל מבחינתנו הפרויקט נותן שטחי ציבור נדרשים ודיוור בהישג יד והפקעות.  
דורון ספיר: למה אחוז קטן של דיוור בר השגה.  
אורלי אראל: מוצעים כ- 10%.

**דיון פנימי:**

נתן אלנתן: צריך להתחשב מה השווי של דירה במקום. יש הבדל שווי של דירה בדרום ת"א או בצפון ת"א. מאחר ושווי דירה בצפון גבוה משווי בדרום, ונקבע ששכ"ד בהישג יד הוא אותו סכום בכל חלקי העיר, יזם בצפון "מפסיד" יותר הכנסות מיזם בדרום העיר. בדיוור בר השגה המחיר הוא קבוע אבל ערך הקרקע הוא שונה.  
רוני קינסבונו: היזם לא מוציא מהכיס.  
דורון ספיר: מדובר באזור שאין בו מגורים, יכלנו לאשר רק תעסוקה אבל הסכמנו גם למגורים, שהיזם יעשה מאמץ ויוסיף יותר דיוור בר השגה.  
עודד גבולי: היזמים עוברים את האגפים השונים. האזור הזה הוא אזור מיוחד והרעיון שהיזם יעשה כאן מגורים הגיע מהצוות וממני. יש לנו כוונה לעשות מגורים גם בעתידים וברמת החייל. החלוקה של 75% תעסוקה ו-25% מגורים היא סבירה ונכונה.  
ראובן לדיאנסקי: אם הדירות היו דירות יותר קטנות והיו מיועדות לחברה צעירים ויוצר אזור לצעירים זהו דבר נכון זה יצור חיי קהילה.  
אורלי אראל: זו המטרה לעשות דירות קטנות.  
אביגדור פרויד: האם זו מגבלה חוקית 25% מגורים. למה לייצר מגבלה של 25%. היזם רוצה את המגורים? השאלה אם אפשר לפרוץ את המגבלה.  
דורון ספיר: האזור הזה מוגדר כאזור תעסוקה, ואי אפשר לפרוץ את המגבלה. מבקש לעשות בדיקה לגבי 30% למגורים בר השגה ולחזור לועדה.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:  
20% מסך יחידות הדיוור עבור דיוור בר השגה, בהתאם להחלטות מועצת העיר המתעדכנות מעת לעת.  
שטח ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר ואהרון מדואל.



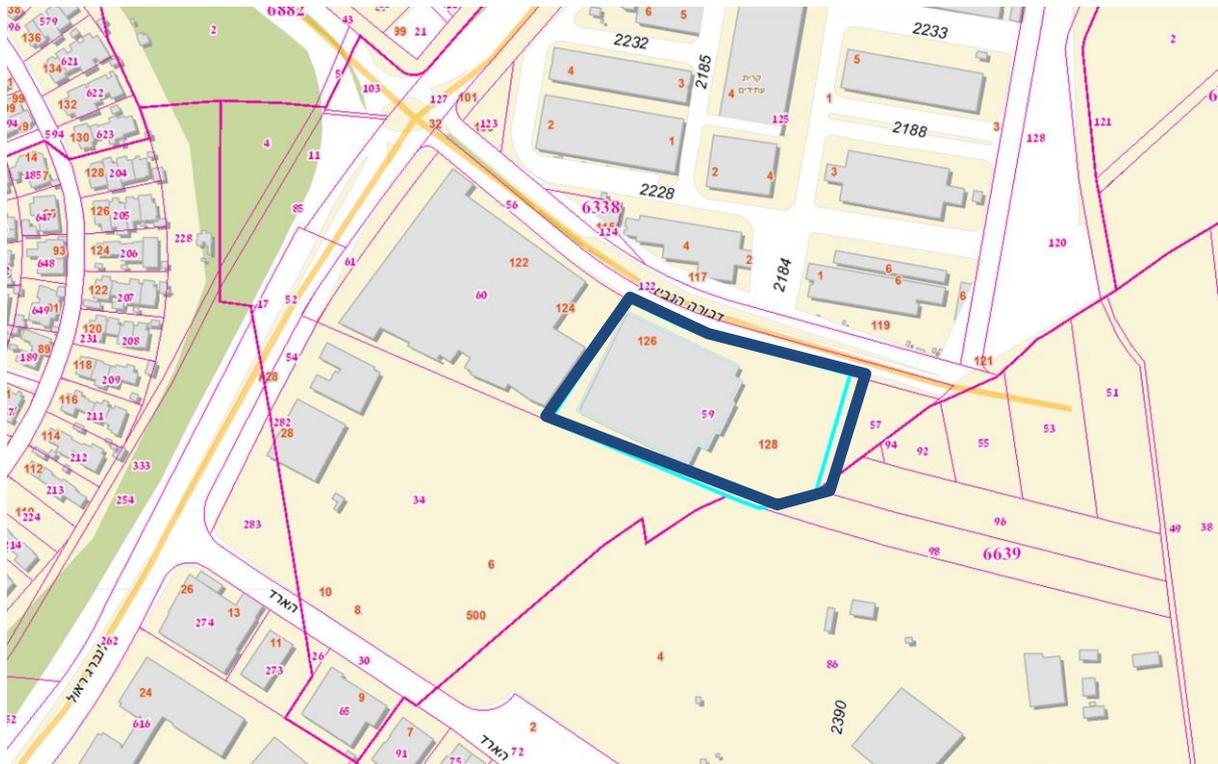
**דיווח על תיקון המלצה להפקדה:**  
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מחוזית  
**מיקום:** רמת החייל  
**תיאור גבולות:**  
 צפון: רחוב דבורה הנביאה  
 דרום: מתחם חח"י  
 מזרח: חלקות 98, 57, 96  
 מערב: דיור מוגן עד 120

**כתובת:** דבורה הנביאה 126,128 תל אביב

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק מהגוש	58-59	-

**שטח התכנית:** 12.468 דונם



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

**בעלות:** הפניקס חברה לביטוח בע"מ חכירה לדורות, עיריית תל אביב

מטרות הדיון :

ע"פ החלטת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית, הדרך לקבל שטחי ציבור בנויים בתכנית, היא ע"י הליך איחוד וחלוקה. לשם כך, תתווסף חלקה 58 – ביעוד שביל, בבעלות עירונית לתחום הקו הכחול.

1. הוספת חלקה 58 בבעלות עיריית תל אביב
2. הוראות לאיחוד וחלוקה

**בישיבתה מספר 0021-16ב' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

פרנסין דויד מ"מ של מה"ע

**מהלך הדיון:**

אורלי אראל: הדרפט שהופץ אינו הדראפט המעודכן. בהתאם להחלטת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית. אנחנו לא יכולים להקצות שטח ציבורי בנוי בתוך תוכניות ללא הליך של הפקעה. כלומר המנגנון של תוכנית המתאר שאומר שמקצים שטח בנוי כחלק מההקצאה לשטחי ציבור והתועלות הציבוריות לא יכול להיות להתממש אם זו לא תוכנית של איחוד וחלוקה. לכן בתכנית הזו אנחנו מדווחים לועדה כי אנחנו מרחיבים את הקו הכחול כדי שיכלול חלק מהדרך חלק מחלקה 53 בכדי שתוכל להיות תוכנית של איחוד וחלוקה.

אלי יהל: יש תוכניות שמופקדות בריבוי בעלים ויש להם הסכמה והם לא עושים טבלת איזון ומה שיקרה בעקבות ההחלטה במגרשים אחרים הזו יהיה צורך לעשות טבלאות איזון גם במקומות שאין צורך לעשות טבלאות איזון, וזה אילוץ

אורלי אראל: זו ההנחיה של היועצת המשפטית של הועדה המחוזית

אלי יהל: החלופה היא מאחר והעירייה אמורה לקבל שטחים בנויים והיא תקבל אותם בכל מקרה לצו בתים משותפים ועושים הסכם עם היזמים שלא ינתן טופס 4 עד העירייה לא תקבל את החלק שלה ולא מסבכים את כל התביעות בטבלאות איזון רק בשביל להקצות שטח קטן לעירייה. נתן אלנתן: אני מציע לבדוק את הפתרון.

**הועדה מחליטה:**

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה עם התיקון של הרחבת הקו הכחול ע"י הוספת חלקה 58 לתחום התוכנית, ולערוך טבלאות איחוד וחלוקה לתכנית.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי



התכנית מקודמת בוועדה המחוזית. מטרת הדיווח- הצגת השינויים בתכנית שאושרה להפקדה במחוזית לבין התכנית שהוצגה והומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית.

- בתאריך 25/12/2018 הועבר סט תכניות חתום על ידי העיריה והתקבל בלישכת התכנון המחוזית.
- בישיבת צוות מול צוות תאריך 23.5.2017 נדרשו השינויים הבאים :
  1. הרחבת הקו הכחול של התכנית והכנסת חלק מחלקה 98 בגוש 6639 לאיחוד וחלוקה בהסכמה. בהתאם, נכללה העירייה בטבלאות האיחוד וחלוקה.
  2. שטחי ציבור - בתכנית המקורית, נקבעו שטחי ציבור בנויים בהיקף של 1,000 מ"ר + שטחי חוץ בסך 800 מ"ר נקבעה הקצאה של מגרש ציבורי בהיקף 1 דונם עם זכויות בהיקף של 3,600 מ"ר שטח כולל בגובה עד 6 קומות.
  3. בהתאם נדרש שינוי בינוי ובמקום 3 מגרשים למבני מגורים בגובה 16 קומות הוקצא מגרש אחד למבנה ציבור ונקבעו 2 מבני מגורים בגובה 27 קומות.
  4. תוספת גובה למבנה תעסוקה עד 42 קומות.
- בתאריך - 15/07/2019, נערכה בדיקת תנאי סף ונקבע כי במקום יעוד קרקע אחד המאפשר שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, ומגורים נדרשה חלוקה למגרשים נפרדים : מגרש ביעוד מגורים ד' ומגרש ביעוד תעסוקה.
- בתאריך 23/09/2019 נערך דיון להפקדה, ההחלטה כללה שינויים נוספים :
  1. נדרש אישור מליאת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות נוכח טבלת איחוד וחלוקה בהסכמה.
  2. הקצאה של רצועת קרקע ברוחב 5 מ' לאורך גבול המגרש הדרומי כשצ"פ – במטרה להרחיב את ציר הולכי הרגל
  3. הרחבת תחום הדרך ברחוב דבורה הנביאה ב 3 מ'.
  4. תקני חניה – תעסוקה 1: 240 ומגורים 1: 0.6 ונקבע כי לא תתאפשר הצמדת חניה לבעלים

החלטת בדיון בהפקדה 23/09/2019 מחוזית	מצב מוצע על פי החלטה מיום	מצב מאושר	יעוד עירוני מעורב
---	------------------------------	--------------	----------------------



היחידה לתכנון	22/07/2015 במקומית				
		8			רח"ק
65,460 שטח כולל	65,440 שטח כולל			מ"ר	שטחי תעסוקה
244 יח"ד	244 יח"ד	25,000 מ"ר (19,800) עיקרי+5,500 (שירות)			סה"כ מגורים
50 יח"ד דיור בהישג יד להשכרה.	49 יח"ד דיור בהישג יד להשכרה.			מ"ר+יח"ד	מגורים- מיוחדים
-	1,000 מ"ר בנוי+ 800 מ"ר שטחי חוץ			מ"ר	שטח ציבורי מבונה
3600 מ"ר שטח כולל	-				שטח ציבורי במגרש ציבורי
42	40		8	קומות	גובה
186 מ' מעל פני הים	עד 160 מ' או ע"פ מדיניות האגף בהכנה		39 מ' מעל פני הים	מטר	

**חז"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את הפקדת התכנית בהתאם לשינויים שקבעה הועדה המחוזית

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :**

**מהלך הדיון :**

אורלי אראל : התוכנית בסמכות ועדה מחוזית. הועדה המקומית המליצה על הפקדת התוכנית הועדה המחוזית שינתה מהותית את התכנון. אנחנו ממליצים לקבל את החלטות הועדה המחוזית ולא להגיש התנגדות לתוכנית למרות השינויים. השינויים הם לטובה. אורית ברנדר : מפרטת את השינויים ע"פ מצגת. אורלי אראל : התוכנית הועברה לוועדה המחוזית ללא כתב שיפוי. לכן אנחנו מבקשים כי תנאי להעברת התוכנית להפקדה יהיה חתימה על כתב שיפוי. ללא כתב שיפוי, הועדה המקומית תגיש התנגדות. בנוסף נקבעו דירות דב"י בתוכנית ללא הסכם עם העיריה ולצורך הדב"י אנחנו מבקשים שיחתם הסכם. ולכן אם שני הסעיפים האלה לא ימולאו הועדה המקומית תגיש התנגדות בשניהם. הראלה אברהם אוזן : התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה. המחוז דרש במסגרת תנאי סף להביא את הטבלה לאישור מועצת עיר. הדרישה לא ברורה נברר מול היועמ"ש של המחוז.



**בישיבתה מספר 19-0018 ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**הועדה החליטה:**

הועדה רשמה בפניה את הדיווח

הועדה המקומית פונה לועדה המחוזית ובמקשת שלא תתבצע הפקדה של התוכנית בפועל לפני קבלת כתב שיפוי והכתב התחייבות לחתימת הסכם בנושא הדב"י

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, זבולון אלחנן

