

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

**פרוטוקול מספר 0012-17  
י"ג סיון תשע"ז 07/06/2017 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל יהודה המאירי אפרת טולקובסקי ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג'  אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד דני ארצי רינה בר און רות אריאל לריסה קופמן, אדר' איל רונן אלה דוידוף	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 ממונה תשתיות ומקרקעין היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר מבקר העירייה

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה  
תכנון שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול מספר 17-0012  
י"ג סיון תשע"ז 07/06/2017 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0011 ב מיום 17/05/2017		
חלקה 47 וחלק מחלקות 52 ו-46 בגוש 7081 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
חלק מחלקה 19 בגוש 7093 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
מגרש חום ברח' פעמוני יוסף-בבלי דיון בהפקעה - דיון רגיל	5	3.
הפקעת חלק מחלקה 43 בגוש 7041 דיון בהפקעה - דיון רגיל	7	4.
בקשה לאיחוד חלקות 2,3 בגוש 7466 רחוב אלשיך 12,14 דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	9	5.
שוק הכרמל - איחוד וחלוקה דיון בהתנגדויות	12	6.
העברת זכויות משלמה המלך 65 ונחלת בינימין 9 לישראל ב"ק 21,23 דיון בהפקדה	22	7.
בגין 100 דיון בהפקדה	37	8.
תוספת אגף לביה"ס גורדון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	50	9.
מח"ל משה דיין - תוכנית עיצוב אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	56	10.
יהודה הימית 8 פינת שדרות ירושלים 48 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	61	11.

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- חלקה 47 וחלק מחלקות 52 ו-46 בגוש 7081 דיון בהפקעה - דיון רגיל	07/06/2017 1 - 17-0012

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**כתובת:** בעל הטורים 5, יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח הפקעה במ"ר	שטח הפקעה יעוד	מצב השטח בפועל
7081	47	רשפ"ת	211	בשלמות	שטח ציבורי פתוח עם מבנה לשימור	מבנה ישן כולל מרתף וקומת גלריה במצב פיזי ירוד, המבנה כולל שתי יחידות, יחידה אחת פנויה ויחידה אחת תפוסה ע"י דייר מוגן.
7081	52	רשפ"ת	477	80	שטח ציבורי פתוח	פנוי
7081	46	רשפ"ת	104	61	שטח ציבורי פתוח ודרך	פנוי

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח ועליו מבנה לשימור ודרך עפ"י: תב"ע 2530 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4014 מיום 11/06/1992 י"סיון תשנ"ב

**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.

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 52,46 וחלקה 47 בגוש 7081 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 0012-17' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גלעד טבת: רוב שטח ההפקעה ביעוד שצ"פ ומקצתו דרך. החלקות בבעלות רשות הפיתוח.

בחלקה 47 יש מבנה ציבורי לשימור, המבנה מוזנח ועמידר פנתה אלינו בהצעה לרכוש את המבנה. אנו נפקיע את המבנה ונדאג לפינוי הדייר כנגד פיצוי כדון, לאחר מכן נהיה אחראים לשיפוץ המבנה לטובת הציבור.

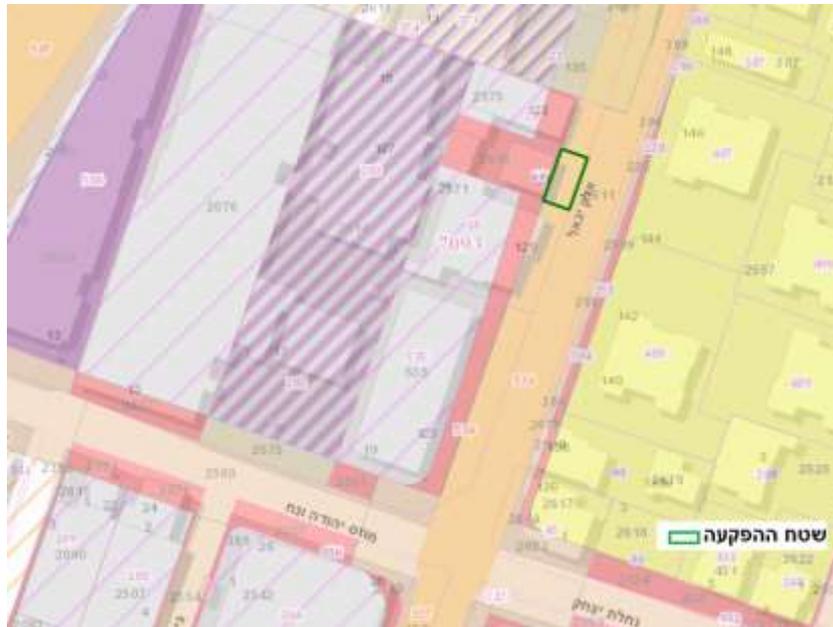
**הועדה המחליטה :**

לאשר להפקיע בגוש 7081 חלקה 47 וחלק מחלקות 52, ו-46 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- חלק מחלקה 19 בגוש 7093 דיון בהפקעה - דיון רגיל	07/06/2017 2 - 0012-17ב'

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**כתובת:**  
אלון יגאל 131, תל אביב - יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח מהווה את חזית הכניסה למוסך ברח' יגאל אלון 131.	דרך מאושרת	91.00	454.00	פרטית	19	7093

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 2657ב בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5789 מיום 26/03/2008 י"ט אדר ב תשס"ח. החלקה מיועדת לדרך בשלמות, אך ההפקעה תבוצע רק מחזית החלקה וללא פגיעה במבנה הקיים בחלקה.

**מצב חוקי:**

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

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 19 בגוש 7093 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 0012-17ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גלעד טבת: חלקה בבעלות פרטית עליה בנוי מוסך ברח' יגאל אלון 131, אנו מבקשים להפקיע את חזית החלקה כפי שהחלקות הסמוכות הופקעו, אין פגיעה במבנה.

**הועדה המחליטה:**

לאשר להפקיע בגוש 7093 חלק חלקה 19 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- מגרש חום ברח' פעמוני יוסף - בבלי דיון בהפקעה - דיון רגיל	07/06/2017 3 - 0012-17ב'

### מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש חום ברח' פעמוני, שכונת בבלי



### גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר (בקירוב)	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
המגרש פנוי	שטח לבנייני ציבור (הקמת אשכול גני ילדים)	1,049	6,337	פרטיים	23	6107
		631	2,498	פרטיים	33	6107
		418	5,132	פרטיים	36	6107

### מצב תכנוני קיים:

המגרש להפקעה מיועד לשטח לבנייני ציבור עפ"י: תב"ע 1770 א בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5480 מיום 12/01/2006 י"ב טבת תשס"ו

### מצב חוקי:

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

### חוקי מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 23, 33, 36 בגוש 6107 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 0012-17ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

טבת גלעד: מגרש חום פנוי בבעלות היזמים, השטח יופקע בכדי לקדם את הקמת אשכול הגנים המתוכננת לקום במגרש.  
דורון ספיר: מפקיעים רק שטח ביעוד ציבורי.

**הועדה המחליטה:**

לאשר להפקיע בגוש 6107 חלקה מחלקות 23, 33, 36 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- הפקעת חלק מחלקה 43 בגוש 7041 דיון בהפקעה - דיון רגיל	07/06/2017 4 - 17-0012

### מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – הרכבת הקלה – הקו האדום



### כתובת:

תל אביב - יפו

תוואי המסילה התורכית, סמטת אהרון שלוש

### גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7041	43	פרטיים	3,491	99 (בנוסף לשטח של 878 מ"ר שהופקע בעבר)	דרך מאושרת	השטח פנוי

### מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:  
תב"ע 3750 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5872 מיום 27/11/2008 כ"ט חשוון תשס"ט.

### 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.

### חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 43 בגוש 7041 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 07/06/2017-0012 מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

גלעד טבת: בעבר הפקענו מהחלקה 878 מ"ר, מבוקשת הפקעה נוספת של 99 מ"ר נוספים.

החלקה בבעלות פרטית, הבעלים יודעים על ההפקעה.  
נת"ע צריכה לפצות באם צריך לפצות.

**הועדה המחליטה :**

לאשר להפקיע בגוש 7041 חלק מחלקה 43 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד חלקות 2,3 בגוש 7466 רחוב אלשיך 12,14	07/06/2017
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	5 - 0012-17

### תוכן הבקשה:

דיון לאחר פרסום בבקשה לאיחוד חלקות 2,3 בגוש 7466 רח' אלשיך 12,14, שכונת כרם התימנים ת"א-יפו.

### מסמכי רקע:

1. תשריט מדידה לחלקות (מיום 10.06.2015) שהוכן ע"י מודד מוסמך מסארוה חוסאם רישיון מספר 894.
2. מכתב פניה מטעם עורך הבקשה אדר' גל מרום מיום 08.01.2017.
3. העתק בקשה להיתר מיום 08.01.2017.



### בעלי הקרקע:

- אלשיך 12, גוש 7466 חלקה 3:**  
 גלמי עמרם ת.ז. 5429100  
 שניטקביץ רבקה ת.ז. 001983618
- אלשיך 14, גוש 7466 חלקה 2:**  
 גלמי עמרם ת.ז. 5429100  
 שניטקביץ רבקה ת.ז. 001983618

### פרטים:

#### מצב קיים:

- על חלקה 3 קיים מבנה ישן בן 2 קומות.
- על חלקה 2 קיים מבנה ישן בן 3 קומות.

תכניות חלות: תכנית 2510, תכנית ע"1, תכנית 39, תמ"א 38.

ייעוד השטח והזכויות: ייעוד החלקות הוא אזור מגורים א שיקום (לשימוש מגורים). מותרת בהן בנייה של 2.5 קומות מעל קומת קרקע מלאה. עד 150% עיקרי למגורים.

קווי בניין: לפי תכנית 2510

קו בנין לחזית רח' אלשיך: 0 מ'.

קווי בניין צידיים: 2 מ' או בנייה בקיר משותף (קו בניין 0).

קו בנייה אחורי: 5 מ'.

#### תיאור הבקשה לאיחוד החלקות:

החלקות נמצאות בתחום שכונת כרם התימנים. אשר אושרה לה בשנת 1993 תכנית בניין עיר מס' 2510. תכנית 2510 מעודדת איחוד מגרשים, אף במימדים גדולים יותר של מבנים שלמים ע"י מתן תוספת אחוזי בנייה לאיחוד כזה. כמו כן, כבר במסגרת התכנית היו מס' מגרשים שאוחדו. כיוון שמדובר שתי חלקות קטנות, תכנון שני בניינים נפרדים על כל חלקה לא מאפשר תכנון חדש יעיל ואיכותי.

**איחוד החלקות דרוש על מנת לאפשר בנייה חדשה למגורים בהיקף ובאופי שהתירו התכניות החלות 2) קומות מעל ק"ק וק' גג חלקית), ללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים. אופי הבנייה החדשה במגרש המאוחד יהיה זהה לזה שהותר בתכנית הראשית (שאפשרה כאמור בנייה בקיר משותף).**

### טבלת האיחוד המוצע:

## 1. איחוד

השטחים בדונמים	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.146	2	
0.133	3	
<b>0.279</b>		[1]

## טבלת זכויות הבנייה:

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 3	מצב קיים חלקה 2		
מגורים : 279.0	133.0	146.0	שטח החלקה/מגרש (מ"ר)	
			אחוזים	סה"כ זכויות בנייה עיקרי
ללא שינוי	לפי תכנית 2510 + תמריצים מכח תמ"א 38 על שינויה	לפי תכנית 2510 + תמריצים מכח תמ"א 38 על שינויה	מ"ר	
ללא שינוי	עפ"י פרוטוקול הוועדה המקומית מס' 140 ב' - אפריל 1995 - החלטה מס' 6		מ"ר	שטח שירות
לפי תכנית ע"1	לפי תכנית ע"1	לפי תכנית ע"1	מ"ר	שטח מרתף
ללא שינוי	2 קומות מעל ק"ק + קומת גג חלקית	2 קומות מעל ק"ק + קומת גג חלקית	קומות	גובה
5+1 (הקלה)	*2	*3	צפיפות מותרת	

\* שטח מגרש של עד 140 מ"ר תותר הקמת 2 יח"ד. על כל תוספת של עד 55 מ"ר לשטח המגרש תותר תוספת של 1 יח"ד.

האיחוד פורסם בעיתון הארץ העיר בתאריך 2.3.17 ובישראל היום ב - 3.3.17, הדבקת מודעות בתאריך 27.3.17 מסירת הודעה אחרונה לזכאי 9.4.17 .

הוגשה התנגדות אחת של יעקב לב

שם מתנגד	טענה	מענה	המלצה
יעקב לב	בחלקות המשיקות מדרום מזרח (בית יוסף 11,13) פועל גן ילדים. יש להרחיק הבניה מגן הילדים, לנקוט במשנה זהירות בזמן העבודה, במיקום המנוף וכו.	בשלב הבניה, התקנות והחוקים הקשורים לבטיחות תקפים לכל עניין ודבר אין באיחוד החלקות המוצע לגרוע מתקנות והחוקים הקיימים.	לדחות את ההתנגדות

## חוו"ד הצוות:

ממליץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות כמבוקש. בקשה לתוספת יח"ד אינה כלולה בפרסום, דיון ופרסום הבקשה כחוק לעת הוצאת היתר בניה.

בישיבתה מספר 17-0012 מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

## מהלך הדיון:

לריסה קאופמן: מדובר על איחוד חלקות לא בתב"ע.  
מירי ישעיהו: מדובר ב2 חלקות ברח' אלשייך בכרם התימנים. מבוקש לאחד את החלקות בכדי לתכנן מבנה חדש בעל 2.5 קומות.

קריין לב: אין לנו התנגדות לבקשה לאיחוד אולם החלקות שלנו גובלות בעורף 12,13 ונמצא שם גן ילדים. על כן מבוקשת רמת בטיחות גבוהה בשל גן הילדים. מבוקש שהמנוף לא יעבור מעל החלקות שלנו ומאותה סיבה שבונים שיהיה מסך או רשת הפרדה כדי להגן על גן הילדים.  
מיטל להבי: הבקשה הגיונית בשל גן הילדים.  
ראובן לדיאנסקי: המקום לבקש את ההגנה הוא בבקשה להיתר.

עו"ד הילי קרלי: בטיחותם של גני הילדים היא נר לרגלנו. הבקשה היא רק לאיחוד חלקות ולא סוטה מתנאי התב"ע וכאן לא המקום להגיש את הבקשה. בלי קשר אנחנו ננהג בבטיחות המירבית. לכן אנו מבקשים לא להקשות ולהטיל אי אלו סוגיות כגון מנוף שלא יעבור מעל גן הילדים.

דורון ספיר: כאן זו התחנה האחרונה להגיש את ההתנגדות. יחד עם זאת נרשמה כאן ההערה על ענין הבטיחות לכשתגיע לדיון בהיתר.  
נתן אלנתן: אסור לקבל החלטה כזה כי משמעותה שאין בטחון במערכת שלא תדאג לביטחון של גן הילדים. אם תירשם החלטה כזו היא תהווה תקדים. מה גם שמהנדס העיר טוען שאין היתר לגן הילדים.

#### **הועדה המחליטה:**

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות בלבד. כל ענין אחר הכרוך בפרסום הקלה יתבצע במסגרת הדיון בבקשה להיתר וכפוף לקבלת החלטה בענין.

הועדה רושמת לפניה את הודעת המתנגדים לפיה אינם מתנגדים לבקשה גופא. כל ענין הבטיחות שנוגעת לגן הילדים יטופל בעת הוצאת ההיתר.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4552 - שוק הכרמל - איחוד וחלוקה	07/06/2017
דיון בהתנגדויות	6 - 17' - 0012

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

**מיקום:** ממערב – רחוב הכובשים, ממזרח – רחוב הכרמל, מצפון – רחוב תרמ"ב, מדרום - רחוב דניאל.



**מסמכי רקע:** לוחות איזון והקצאה (ע"י השמאית ליאורה פדידה)

**בעלי הקרקע / חלקות:** עיריית תל אביב-יפו, מדינת ישראל.

**תוכן הבקשה:** איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים.

**מטרת הדיון:** דיון בבקשה לאשר להפקדה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאה ואיזון בין בעלים

בהסכמת הבעלים .

**גוש/חלקה:**

חלקי חלקה	גוש
3,6,7	7002

**שטח קרקע:** סה"כ שטח התכנית כ-20.566 דונם

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**מצב השטח בפועל:** בחזית לרחוב הכובשים בחלקו המערבי של המרחב מגרשי חניה. חלקו הדרום

מזרחי של המרחב, מהווה את "השוק המערבי".

בצפון מזרח המרחב, מגרשים הגובלים בשכונת כרם התימנים, עליהם בנויים מבנים חד קומתיים, המשמשים למגורים ולמסחר.

**מצב תכנוני קיים:** תכנית תא/ 3888 "תכנית לשיקום שוק הכרמל והשוק המערבי", אושרה למתן

תוקף במספר דיונים, בתאריכים: 3.6.13, 11.3.13, 9.6.14 ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה לאחר דיון בהתנגדויות מיום 30.1.2013.

בתכנית סעיף 6.4 (5) הקובע כי "תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה".

### **מצב תכנוני מוצע**

התכנית תיצור מגרשים זמינים לצרכי ציבור עבור תושבי כרם התימנים וכרם ישראל, תאפשר שיקום ושיפוץ ה"שוק המערבי" וכמו כן, עם אישור התכנית, ר.מ.י תוכל לשווק מגרשים לבניה, בכפוף לתנאים המצוינים בתכנית תא/3888.

התכנית מציעה תכנית איחוד וחלוקה הכוללת לוח הקצאות בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. תכנית זו מהווה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם להוראות בניה של תכנית תא/ 3888.

במסגרת תוכנית זו הוכן לוח הקצאות שנעשה בהסכמת הבעלים על פי הוראות פרק ג', סימן ז', בחוק התכנון והבניה.



תאריך עברי  
תאריך לועזי

מספר אסמכתא נכנס : אסמכתא יוצא :  
מספר אסמכתא

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

לכבוד

כאן יודפס שם הנמען

כאן תודפס כתובת 1  
כאן תודפס כתובת 2

א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> (א)		
מספר התכנית תא/מק/4552	שם התכנית שוק הכרמל - איחוד וחלוקה	מגיש התכנית עיריית תל אביב יפו
עורך התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה		
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b> (ב)		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות		
שם הרשות (בה הלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input type="checkbox"/> עירונית		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית
<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש		<input checked="" type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b> (ג)		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בריקף 26% בוועדה שאינה עצמאית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או התוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	62אנאנא	איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת לפי סימן ז' בפרק ג.



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 03 - 7247262, פקס: 03 - 7241949, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך עברי  
 תאריך לועזי

מינהל הנדסה  
 אגף תכנון ובנין ערים

מספר אסמכתא : אסמכתא נכנס  
 מספר אסמכתא : אסמכתא יוצא

(ד) **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
עודד גבולי, אדרי'	05208203		14/3/16
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438926-9		13.3.2016

**העתיקים**  
 גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

**חו"ד הצוות:**

ממליצים להפקיד בתנאים הבאים:

- חתימת ר.מ.י ועיריית תל אביב על לוח ההקצאות.

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

**חו"ד נוספות:**

תכנית האיחוד וחלוקה מחדש (רפרצלציה) ולוח ההקצאות נבדקו ע"י מנהל תחום מקרקעין, נמצא שהלוח שהוגש ע"י שמאית התכנית תקין, הואיל וכך ניתן לאשר התכנית להפקדה.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/03/2016  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/03/2016

**בישיבתה מספר 0009-16ב' מיום 06/04/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדר' צביקה לוי: הציג את התכנית. תנאי לקידום התכנית הוא חתימה על לוח הקצאות עם עיריית ת"א. דני ארצי: אם יהיה הסכמת בעלים זה יוגש עם הסכמת בעלים במידה ולא יהיה הסכמה זה יוגש כלא הסכמה. מדובר על שתי בעלויות עיריית ת"א ומדינת ישראל.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ניר סיבליה, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, אלון סולר, איתי ארד-פנקס.

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

**בישיבתה מספר 0028-16ב' מיום 04/01/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אדר' לריסה קופמן מ"מ של מה"ע

**מהלך הדיון:**

לריסה קופמן: אישרור מחדש - מבקשים לאשרר את החלטת ההפקדה. אלי לוי: במסגרת התוכנית היו צריכים להגיע להסכמות עם המינהל כי התוכנית היתה בהסכמת הבעלים. חלק מהתנאים שנקבעו היו שנגיע להסכם עם המינהל לגבי סוגיית חלק מהפינויים באזור השוק. היה מו"מ המינהל עם העירייה וחתמנו על הסכם והם חתמו על לוח ההקצאות. בנתיים עברה תקופת הזמן להפקדה ואנחנו צריכים לחדש את החלטת ההפקדה. התוכנית מאושרת רק האיחוד והחלוקה התעכב ולכן היינו צריכים לאשרר.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, ניר סיבליה

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

### פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7451 בעמוד 3656 בתאריך 16/02/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/02/2017 The Marker

09/02/2017 העיר

09/02/2017 ישראל היום

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב החושלים 6 הרצליה 4672406

זוהר שם טוב עו"ד

#### 1. טענת עו"ד זוהר שם טוב – בשם בעלי זכויות בחלקה 7 בגוש 7002.

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות.	<p>לוח הקצאה ואיזון נערך בהסכמת הבעלים הרשומים בנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) - התשע"ג-2013</p> <p>משכך, בניגוד לדברי ב"כ מר שם טוב מרשיו לא מצוינים כבעלים רשומים בנסח טאבו ואף לא מצוין בנסח זכות כלשהי ו/או הערת אזהרה לטובת מרשיו.</p> <p>מעבר לאמור עו"ד שם טוב מתייחס לפן תכנוני- ייתכנות מימוש תכניות קודמות המופנה להתייחסות הצוות התכנוני.</p>	<p>העילה המרכזית בהתנגדות הינה לטענת עו"ד זוהר שם טוב כי מרשיו הינם בעלי זכות בעלות בחלקה 7 בגוש 7002 הכלולה בלוח הקצאה ואיזון.</p>

ח"ד הצוות:

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

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

בישיבתה מספר 0012-17ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

לריסה קאופמן: זו תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. ארנון גלעדי: ישנה התנגדות אחת של אחד הבעלים כך שהתוכנית לא בהסכמת כל הבעלים. האם נעשה מפגש עם התופסים בשטח. האם הגיעו איתם להבנות?

עו"ד זוהר שם טוב: המהות של ההתנגדות שמרשי מחזיקים בנכס כבר 70 שנה. יש לנו מסמכים עוד מהתקופה המנדטורית שמרשי הם הבעלים. מרשיי שלמו מס עיזבונות וישנה הודעת שומה דירה 119 על 9002 על זה גבו מס עזבון. עיריית ת"א ב1978 אישרה שימוש חורג והגדירה אותם כבעלים. כמו כן הגדרת בעלים באיחוד וחלוקה היא הגדרה רחבה מאוד והיא מתייחסת לכך בחוק המקרקעין (מפרט את החוק). אף רשות לא יכולה להגיד שאני לא בעלים כיוון שאני יושב שם 70 שנה, איפה הייתם עד היום. המינהל יודע על קיומו וגם העיריה. כלומר כל הניסיונות להלבין עתיד לגבי כרם התימנים לא תצלח. תקן 15 ו-7 מגדיר את הזכויות והבעלים - מקריא את חוק השמאות ואת הסעיפים שבו. לומר כי נפתח נסח טאבו ולפיו עשתה שמאות הפעולה היא לא מספיקה. מה שמכפיף את הועדה היא המהות מי יושב בנכס עכשיו. אם אתם חושבים שמינהל מקרקעי ישראל הוא בעלים של השטח היא לא יודעת מה קורה בשטח באמת.

דני ארצי: תקן 15 לא חל על המקרה הזה. הוא חל רק איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. מדובר על טבלת איחוד וחלוקה שמבוססת על נסחי טאבו ותקנות של החוק שאומרות במפורש שהחלוקה תעשה לפי נסחי טאבו.

הראלה: לפי חוק התכנון והבניה בעל מקרקעין הם בעלים או חוכר רשום. ראיתי את כתב התביעה שהוגשה נגד המינהל. אם יהיה פסק דין שיקבע שאכן אתם בעלים תקבלו את הפיצוי מהמינהל. כרגע התוכנית שמונחת כאן הם הבעלים הרשומים בנסח טאבו, ולפי פס"ד שיקבע יתוקנו הטבלאות, אנחנו מוסד תכנון.

עו"ד זוהר: איחוד וחלוקה המהות שלה היא קנייני והוא לא תכנוני. לעקוב את המצב בשטח זה לא לטעמי העמדה של המינהל היא פעם כדייר מוגן או חוכרים לדורות עמדה מתגלגלת ופעם משהו אחר. ליאור שפירא: גם אתה חושב את דעתנו כי אחרת לא היית מגיש פס"ד הצהרתי. אתה יודע את התהליך ורק חבל שהתהליך נעשה רק ב2017.

#### דיון פנימי:

מיטל להבי: עיקר האמירה של איחוד וחלוקה היא קנייני. אנשים גרים שם מלפני קום המדינה וכל אלה לא קיימים באיחוד וחלוקה. מדובר באנשים שבמשך שנים גרים במקום הזה ויש להם איזשהם זכויות, המנגנון הציבורי מוחק אותם.

ליאור שפירא: איך אתה מתייחסת לכתב התביעה שהם הגישו.

מיטל להבי: תוכנית שוק הכרמל נידונה לפני כמה שנים ולא מנהלים דו שיח עם התושבים ועם בעלי הדוכנים כמו שצריך. זו היתה החלטת ועדה שזהו פרויקט שצריך להיות עם ליווי ציבורי. גם נושא החניון שרוצים לעשות אותו חניון BOT אפשר שיהיה לעשות חניון במחיר מיליארדרים בשוק הכרמל. דורון ספיר: מה זה קשור לנושא כאן.

ארנון גלעדי: יש שם דיירים שנמצאים במעמד או מוגנים או מכח החזקה משנת 1948 שהם חלק מאותה תוכנית. המינהל מנהל את הנכסים של קרן קיימת לישראל. אני אומר שיש שם עוד בעלים בגלל כשל ברישום או של עמידר או המינהל מלפני קום המדינה ותושבים אלו מחזיקים מסמכים של קושאן אבל לא בוצע רישום כדיון. לכן שאלתי האם נעשה שיתוף עם הבעלים בשטח, יש הרבה דיירים שמחזיקים קושאן והם לא רשומים. לא ברור לי איך עיריית ת"א נכנסה פנימה? ומה היא יוצאת מהכניסה? היא הפכה בעלים של האיחוד וחלוקה, אין לה שם זכויות מבחינת זכויות בניין. מדובר בתהליך ראשוני שיגיע לכדי היתרים והפעלת חניון. כיצד יופעל החניון? מדובר באזור רגיש מאוד, הן לשוק הכרמל ולשפת הים. לכן כבר היום אנחנו אמורים לקבוע את אמות המידה של הפעלת החניון.

כרמלה עוזרי: 70 שנה אנשים שילמו מס רכוש 4 דורות, ושאלתי את המדינה מדוע הם לא רשומים בטאבו? תשובת המינהל היתה "אנחנו מחפשים אותם". אם הם היו פונים אלינו היתכן שכן היינו מכירים בהם כבעלים. חשוב לא לקבל החלטה היום ולתת זמן להיפגש עם למינהל ולדיירים ולהגיע להסכם. אפרת טולקובסקי: אני מסכימה עם דברי מיטל וכרמלה וארנון ואי אפשר לעשות בלי הדיירים הללו. ליאור שפירא: החברה האלה בחרו להגיש פסק דין הצהרתי. לכן תתארו שאנחנו נקבל החלטה אחת ובימ"ש יקבל החלטה אחת זה לא הגיוני.

שמואל הגפן: איך אתם אומרים שיש הסכמת בעלים? דורון ספיר: כי על פי חוק הבעלים רשומים והולכים לפי נסחי הטאבו. מלי פולישוק: ברור שמי שרשום אליו מתייחסים. מחר יבוא בימ"ש ויחליט שיש עוד בעלים אחרים מה קורה להחלטה של הועדה.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית איחוד וחלוקה יחסית היא תוכנית טכנית מכיוון שיש כאן תוכנית מאושרת שקבעה את הכל. יש שמאי של הועדה שעבר על התוכנית והוא בודק את הכנת התוכנית של איחוד וחלוקה לפי החוק והבעלים הרשומים הם המינהל והעיריה והסכימו לחלוקה הזו התוכנית מוגשת בהסכמת הבעלים. כל יום מי שטוען לבעלות ביום שיהיה פס"ד המינהל יפעל לפי פס"ד. המינהל והעיריה יפעלו לפי פס"ד שינתן ואיחוד והחלוקה לא יבוטל. התוכנית הזו לא שונה מכל תוכנית אחרת יש בימ"ש שיקבע.

חנה רומנו נכסים: בשנות ה-90 נעשה הסדר מקרקעין במסגרתו מי שטוען לזכויות אמור לפנות לפקיד הסדר ולומר שיש זכויות. בשנות ה-90 לא פנו לפקיד הסדר התושבים למרות שהיו להם קושאנים רק מינהל מקרקעי ישראל פנה והשטח נרשם על שם. אף אחד לא פנה למדינה למרות שהמדינה טענה שאם יפנו אליה התושבים ואותם תושבים ירשמו אותם כבעלים.

בתוכנית של האיחוד וחלוקה אין שינוי במצב הקנייני והבעלות נשאר מדינת ישראל וסה"כ רק מקצה למגרשים מיוחדים ויהיה יותר קל למינהל להקצאות להם זכויות. החשיבות כאן לקבל את השוק המערבי כל המטרה היא לקדם את השוק המערבי כדי לקדם את התכנון של שוק הכרמל ולכן אין בעיה לאשר את ההחלטה היום. אנחנו כן עושים עובדים שיתוף עם הסוחרים ותוכנית עיצוב תגיע לשולחן הועדה בפברואר הם קבלו העתק מהתוכנית.

ארנון גלעדי: כולם מכירים את ההתנהלות שהיתה בשנות ה-90 ואת התושבים שמתגוררת באזור. חלק גדול מהדיירים הם בעלי זכויות בנכס. אני טוען שלא היתה חקירה של מי שמחזיק בנכסים שם. תושבים חשבו שלא יוציאו אותם מהנכס. אני מציע לא להצביע ולא לאשר את התוכנית.

דני ארצי: התב"ע ברגע שהיא תאושר יקח זמן במהלך הזמן הזה של הרישום של הטבלה מתוך הטאבו, אם החלטת בימ"ש יהיה לשנות בהליך הרישום השתנה על השם של התושבים. אנחנו חייבים להיות כפופים לנסחי הטאבו אסור לנו להוסיף אנשים שלא קיימים.

עמי אלמוג: העו"ד שהציג את ההתנגדות והדיירים שאותם הוא מייצג מעולם לא הגיעו למינהל לבדוק זכויות ולא ניסו. עכשיו שיש תוכנית המינהל מנסה להגיע אל כולם. אנחנו מבטיחים שכל מי שיש מסמכים ושיבדקו מי שמגיע לו בעלות יקבל את הבעלות שלו. הנושא הזה מתחיל רק עכשיו להיבחן והעו"ד יכול לפנות למינהל להסדיר את הנושא.

כרמלה: סביר להניח באמת יתנו בעלים מי שהיה שם 70 שנה. עמי אלמוג: מתנהל דיון שלם בחצי שנה האחרונה לנושא הבעלויות מי זכאי לבעלות בכל מיני פרויקטים. אם התושב יביא מסמכים רלוונטים כמו כן גם קושאן כל המסמכים יבחנו ויבדקו ואם הוא הבעלים הוא ירשם.

מלי פולישוק: תושב מדינת ישראל צריך לעמוד מול הרשות ולהוכיח שהוא הבעלים במקום שזה יהיה הפוך.

עמי אלמוג: זה לא קשור לאיחוד וחלוקה.

**דני ארצי: לגבי סעיפים 6.1 ו-6.31 העו"ד בקש למחוק את הפסקה הסופית שמתייחסת לפינוי מכל מבנה וחפץ ושימוש אנחנו מקבלים את התיקון. הסעיפים מדברים על התניה של רישום התוכנית ורישום של השטחים החומים או דרכים בהתניה של פינוי כל המבנים מסביב.**

**חנה רומנו: השטחים שמתגוררים בהם אנשים יש סעיף בתבע שאומר שהשטח יהיה ריק ופנוי. מבוקש שהשטח ירשם גם שהוא לא פנוי. כלומר לרשום גם שהשטח תפוס.**

עמי אלמוג: את רוצה לרשום את השטח כשהוא פנוי זה אומר שהמינהל צריך לפנות את האנשים. אם יש להם זכויות לא צריך לפנות אותם.

מיטל להבי: גם העתירה המשפטית שהוגשה הדליקו נורות. אני מציעה לדחות את ההחלטה ואת הדיון. דורון ספיר: אני מתחייב להצביע איתך אם אני אדע שזה לא יתקע את תוכנית שוק הכרמל. אין לי בעיה לדחות את הדיון, השאלה עד כמה הוא ישפיע על קידום תוכנית שוק הכרמל?

עודד גבולי-מה"ע: אין קשר תכנוני בין שתי התוכניות אבל יש קשר לוגי. אי אפשר פתאום לא להחליט רק בגלל שמתנגד שטוען שלא רשמו אותו. העיריה משקיעה באנשים פרטים ומשקיעה עשרות מיליוני שקלים בשוק ונותנת זכויות לבעלים בשוק ועושים איתם שיתופי פעולה, והעיריה עושה את כל ההסדרים כדי שהם יקבלו את הזכויות שלהם. אם לא תאשרו את התוכנית הזו כל תוכנית של שוק הכרמל בסכנה.

ראובן לדיאנסקי: אם הנושא יעבור בכל מקרה הנושא יחזור לדיון חוזר.  
ארנון גלעדי: המדינה בעד שוק הכרמל  
עמי אלמוג: כן ויתרנו פה על שלושה מגרשים בשביל שלעיריה יהיה שטחי ציבור בתבע הקודמת ועכשיו זה  
הולך להירשם.

ראובן לדיאנסקי: ארנון יש לך את הדעה אבל אי אפשר לעשות כאן טרור.  
עודד גבולי: הכוונה במילים לא קשור היתה לענין הסטוטורי. תוכנית של השוק עברה מזמן והיא מתעכבת  
בגלל שרוצים לעשות הסדרות של כל הנושא הקנייני של האנשים שחיים בשוק ויש להם דוכנים. המקום  
חשוב ויש שם בעיות תברואה נוראיות. רוצים לעשות הסדרה של כל הנושאים הרלוונטים קירוי וכל  
הנושא הסניטרי. עשו לסוחרים מעל ומעבר של אפשרויות יש אדריכל שמציג לסוחרים את התוכנית וזהו  
תהליך ארוך מאוד. רוצים לעשות עבודות תת קרקעיות ולהכניס את התשתיות בהדחקה. התוכנית חשובה  
היא נותנת הליך סטטוטורי כדי לקדם את הבעלויות וכרגע לא נקבע זאת. אפשר לרשום לפרוטוקול שלא  
יצאו היתרים עד שהיפתרו עד הסוגיות של הבעלויות שלא נרשמו. התוכנית גם תארגן את שטחי הציבור.

#### **לריסה קאופמן מחליפה - מהנדס העיר**

אפרת טולקובסקי: אנחנו מצביעים על משהו שהוא לא נכון כי התברר שיש עוד בעלים נוספים.

#### **הצעה כנגד הצעה**

##### **הצעת ארנון גלעדי ומיטל להבי:**

ארנון גלעדי: לאור חשיבות שלפיתוח שוק הכרמל ומנגד כדי לא לפגוע במאות מתושבים המתגוררים  
במקום מלפני קום המדינה. לדחות את הדיון עד החלטת בימ"ש ו/או לחילופין לקיום מפגש עם כל בעלי  
הענין הנמצאים במקום המוקדם מביניהם.  
מיטל להבי: אני מאחדת את ההצעה שלי עם ארנון ליאור לדחות את הדיון.

##### **הצעת יו"ר הועדה דורון ספיר ומה"ע:**

דורון ספיר: לקבל את ההתנגדות בחלקה לפי הפירוט הבא: כדי לקדם את התוכנית של שוק הכרמל יש  
לאשר את התוכנית הזו. נושא הבעלויות יוכרע בבימ"ש או במסגרת הסכם עם המינהל. לא יוצאו היתרים  
בתחום התוכנית למעט השוק המערבי ושטחי הציבור וכן מגרשים 401 ו402.  
בסעיפים 6.1. 6.31 למחוק את הפסקה הסופית שמתייחסת לפינוי מכל מבנה וחפץ.

##### **הצעת דורון מהנדס העיר:**

**בעד:** דורון ספיר, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי

**נגד:** ארנון גלעדי, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי.

ההצעה של מהנדס העיר ודורון ספיר יו"ר הועדה התקבלה.

#### **הועדה המחליטה:**

לקבל את ההתנגדות בחלקה לפי הפירוט הבא ולתקן בהתאם את התוכנית ולדחות את שאר הטענות  
בהתנגדות ולתת תוקף לתוכנית:

1. בסעיפים 6.1. 6.31 למחוק את הפסקה הסופית שמתייחסת לפינוי מכל מבנה וחפץ.
2. נושא הבעלויות יוכרע בבימ"ש או במסגרת הסכם עם רשות מקרקעי ישראל.
3. לא יוצאו היתרים בתחום התוכנית למעט השוק המערבי ושטחי הציבור וכן מגרשים 401 ו402.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן  
אלנתן, אפרת טולקובסקי, כרמלה עוזרי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4490 - העברת זכויות משלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9 לישראל ב"ק 21,23 דיון בהפקדה	07/06/2017 7 - 17-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

**מיקום:**

רח' נחלת בנימין 9 (גוש 6918 חלקה 76) - מגרש מוסר  
 רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 (גוש 6215 חלקה 321 ו- גוש 6903 חלקה 189) - מגרש מוסר  
 רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2, שכונת מונטיפיורי (גוש 7109 חלקות 325) - מגרש מקבל  
 רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצי"ב 11, שכונת מונטיפיורי (גוש 7109 חלקות 263-264) - מגרש מקבל



רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 - מגרש מוסר



רח' נחלת בנימין 9 - מגרש מוסר



רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2  
 + רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצי"ב 11 - מגרש מאוחד מקבל

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	76
6903	מוסדר	189
6215	מוסדר	321
7109	מוסדר	263-264, 325

**שטח התכנית:**

רח' נחלת בנימין 9 :  
 רח' שלמה המלך 65 / מנדלסון 10 :  
 רח' ישראל ב"ק 11-19 / בית שמאי 2 ו- רח' ישראל ב"ק 21-23 / הנצי"ב 11 :  
 גוש 7109 חלקה 264 :  
**סה"כ:**

549.37 מ"ר  
 411.60 מ"ר  
 2185.03 מ"ר  
 33.50 מ"ר  
**3179.49 מ"ר**

**מתכננים:**

גל מרום אדריכלים בע"מ – עורך התכנית  
צור-וולף אדריכלי נוף – יועץ פיתוח  
BTE תכנון תנועה ותחבורה – יועץ תנועה  
אורי בר – שמאי  
לאוניד לייפמן - מודד

**יזמים:**

נוב אחזקות מונטיפיורי בע"מ  
שולה אפשטיין-לביא  
חיה אפשטיין-שלי  
אורנה לביא  
דנה לביא  
מיה לביא אג'אי  
טלילה נעמי רבינא  
שמואל דוד רבינא

**מגיש התכנית:**

נוב אחזקות מונטיפיורי בע"מ  
שולה אפשטיין-לביא  
חיה אפשטיין-שלי  
אורנה לביא  
דנה לביא  
מיה לביא אג'אי  
טלילה נעמי רבינא  
שמואל דוד רבינא  
עו"ד מוטי פירר (עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה ברח' נחלת בנימין 9)  
עו"ד חיה גסר (עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה ברח' שלמה המלך 65)

**בעלות:**

נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות- מגרש מוסר  
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד מוטי פירר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

שלמה המלך 65/מנדלסון 10 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות- מגרש מוסר  
בעלי הנכס והזכויות לניוד: עו"ד חיה גסר עפ"י ייפוי כח מבעלי המבנה

ישראל ב"ק 11-19/ בית שמאי 2 - מגרש מקבל (גוש 7109 חלקה 325)  
בעלי הנכס: חיה אפשטיין-שלי (1/4), טלילה נעמי רבינא (7/20), שמואל דוד רבינא (3/20), אורנה לביא (1/16),  
לביא דנה (1/16), לביא אג'אי מיה (1/16), שולה אפשטיין-לביא (1/16)

ישראל ב"ק 21-23/ הנצ"ב 11 - מגרש מקבל (גוש 7109 חלקת מקור 263)  
בעלי הנכס: חברת נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ (1/2), חיה אפשטיין-שלי (1/4), אורנה לביא (1/16),  
לביא דנה (1/16), לביא אג'אי מיה (1/16), שולה אפשטיין-לביא (1/16)

רח' הנצ"ב (גוש 7109 חלקת מקור 264)  
בעלות חלקה: עיריית תל-אביב (100%)

**מצב השטח בפועל:**

נחלת בנימין 9: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. קיים היתר שיפוץ, המבנה בביצוע, (ניתנה הארכת תוקף להיתר).

**שלמה המלך 65/מנדלסון 10: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר סייים את עבודות השיפוץ והשימור, בהתאם לאישור מחלקת השימור למתן תעודת גמר למבנה מתאריך 07/04/14.

**ב"ק ישראל 19-11/בית שמאי 2 ו- ב"ק ישראל 23-21/הנצי"ב 11**

בתחום חלקה 263 קיים מבנה בנוי בן קומה אחת וסככה, המשמשים כמוסך למכוניות.  
בתחום חלקה 325 קיים מבנה קל בקנה מידה גדול המשמש כמחסן ולצידו סככה המשמשת לצורך מתקן לשטיפת מכוניות.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.  
המגרש המקבל נמצא בתחום שכונת מונטיפיורי, אשר אושר לה בשנת 2009 מסמך מדיניות. התכנית שמה לה למטרה לעודד תהליכי התחדשות עירונית באמצעות קידום בנייה חדשה לצד שמירה על אופיה הייחודי: קביעת גובה בניין, התרת שימוש מסחרי בקומת הקרקע, ופיתוח הצירים הראשיים בשכונה באמצעות קביעת זיקות הנאה בחלקו הקדמי של המגרש לטובת הרחבת המדרכות.  
תכנית המתאר העירונית תא/5000, מייעדת את המתחם כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים ומתירה בקומת הקרקע שימושים זהים לייעוד חזית מסחרית. בקומות מעל מתירה התכנית מגורים. הרח"ק המירבי נקבע ל-3.5 והפנייה למסמך המדיניות.

**מצב תכנוני קיים:**

**נחלת בנימין 9: מגרש מוסר**

**תכניות תקפות:** תא/5000, 44, 2650 ב', ג', 1200  
**ייעוד קיים:** אזור לתכנון בעתיד, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.  
**שטח המגרש:** 549.37 מ"ר  
**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.  
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 694.8 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23.07.2013, לשווי קרקע 13,500 ש"ח.

**שלמה המלך 65/ מנדלסון 10: מגרש מוסר**

**תכניות תקפות:** תא/5000, 58, 2650 ב', ג', 637, 3910, 4409.  
**ייעוד קיים:** אזור מגורים ג'1, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.  
**שטח המגרש:** 411.60 מ"ר  
**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.  
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 259.96 מ"ר (לאחר ניוד של 195.59 מ"ר בתכנית תא/מק/4409), ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 18.12.2014, לשווי קרקע 15,300 ש"ח.

**ב"ק ישראל 19-11/בית שמאי 2 ו- ב"ק ישראל 23-21/הנצי"ב 11: מגרש מאוחד מקבל**

**תכניות תקפות:** תא/5000, 50, E, 50, 1, ג'  
**יעוד קיים:** אזור מעורב מיוחד  
**שימושים:** מגורים, בנייני מלאכה ומשרדים  
**שטח מגרשים כולל:** 2185.03 מ"ר  
**זכויות בניה:** לשימוש מגורים - 120% משטח המגרש (שטח עיקרי) וחד' יציאה לגג מתוקף תכנית ג' ומרתפים מכח ע'1. שטחי שירות: פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1602 (08/03/2006).  
**גובה:** 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה.  
**קווי בניין:** חזית לרח' בית שמאי - 3.5 מ'; חזית לרח' ישראל ב"ק - 3.5 מ'; חזית לרח' הנצי"ב - 4 מ'; קווי בניין צדידים - 3 מ' או בנייה בקירות משותפים.

**מצב תכנוני מוצע :**

התכנית המוצעת כוללת איחוד המגרשים ברח' ישראל ב"ק, ניווד זכויות ממגרשים בעלי הגבלות שימור מחמירות ותוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000, לצורך בנייה חדשה למגורים בהתאם לנפחי הבנייה המותרים במדיניות. כמו כן, התכנית מוסיפה שימושים מסחריים בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרח' ישראל ב"ק והנצי"ב ושטחים ציבוריים בנויים.

**תיאור מטרות התכנון :**

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור, במגרשים ברח' נחלת בנימין 9 וברח' שלמה המלך 65, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. עידוד התחדשות בשכונת מונטיפיורי, בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי, באמצעות תוספת זכויות, וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב לבנייה חדשה לצורכי מגורים, מסחר ולצורכי ציבור.
3. איחוד חלקות בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
4. תכנית זו מוגשת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 מכח סעיף 62 א (ג) בחוק התו"ב.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ **431.91 מ"ר עיקרי** ביעוד **מגורים** מהמגרשים המוסרים. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכות שומה למבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 מתאריך 16.02.2016 ולמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 מתאריך 13.04.2016, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 31.03.2015, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

- 1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- **1.59 מ"ר** ביעוד **מגורים** במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד **מגורים** במגרש המוסר ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- **1.9 מ"ר** ביעוד **מגורים** במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התוכנית :**

1. איחוד חלקות בהסכמת בעלים ברחוב ישראל ב"ק 11-19 (גוש 7109 חלקה 325) וישראל ב"ק 21-23 (גוש 7109 חלקה 263) למגרש אחד ("מגרש מקבלי").
2. העברת זכויות בניה 774 מ"ר עיקרי למגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק ומחיקת 431.91 מ"ר עיקרי למגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך 65.
3. תוספת 1404.0 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר ושל 860.0 מ"ר שטחי שירות, וכן תוספת 200 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שטחי שירות לצורכי ציבור במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
4. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק: לאורך רחוב ישראל ב"ק יוקמו 3 מבני מגורים בני 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית. בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב יוקם מבנה מגורים בן 6 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המקבל ברחוב ישראל ב"ק.
6. שינוי הוראות תכנית ג', התרת איחוד חד' היציאה על הגג לדירות גג וקביעת מגבלת תכנית מקסימלית לבנייה על הגג.
7. הוספת שימושים למסחר בחזית קומת הקרקע הפונה לרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב. היקף השימוש למסחר לא ייפחת מ-300 מ"ר.
8. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו הבניין לטובת הרחבת המדרכה ומעבר תשתיות לאורך רח' ישראל ב"ק, רח' הנצי"ב ורח' בית שמאי.
9. קביעת קווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי בנין למרפסות, הכל בהתאם למפורט להלן ולמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
10. קביעת פטור חלקי מתקן חניה עבור שימושי המסחר בהתאם להוראת סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור 2650ב'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/4490 – העברת זכויות מרח' נחלת בנימין 9 ומרח' שלמה המלך 65 לרח' ישראל ב"ק 11-23 דיון בהפקדה	

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים					מצב מוצע	
		נחלת בנימין 9	שלמה המלך 65/מנדלסון 10	ישראל ב"ק 11-19/ בית שמאי 2	ישראל ב"ק 21-23 / הנצי"ב 11	נחלת בנימין 9	שלמה המלך 65/מנדלסון 10	ישראל ב"ק 11-23/ בית שמאי 2/ הנצי"ב 11 (מגרש מאוחד)
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 16.02.16	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 13.04.16	1909.7 = 120% מ"ר עיקרי שטחי שירות (לפי פרוטוקול ש. שירות לתכנית 1602 מיום 8.03.2006 : 576.0 מ"ר	712.3 = 120% מ"ר עיקרי שטחי שירות (לפי פרוטוקול ש. שירות לתכנית 1602 מיום 8.03.2006 : 224.0 מ"ר	הפחתה של 272.96 מ"ר עיקרי למגורים	הפחתה של 158.95 מ"ר עיקרי למגורים	מכח תכנית השימור 2650ב : תוספת של 774.0 מ"ר עיקרי ו- 258.0 מ"ר שטחי שירות. מכח תכנית 5000 : תוספת של 1404.0 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר ו- 200.0 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור, ובנוסף 860.0 מ"ר שטחי שירות (לרבות 40 מ"ר למימוש צרכי ציבור).
שטחי מסחר בק"ק	מ"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לפחות 300.0 מ"ר מתוך סך המותרים במגרש.
מספר יח"ד		כקיים	כקיים	36 יח"ד (מאושר, לא קיים בפועל)	12 יח"ד (מאושר, לא קיים בפועל)	ללא שינוי	ללא שינוי	80 יח"ד
צפיפות	מ"ר	כקיים	כקיים	גודל דירה ממוצע לא ייפחת מ- 53 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינמלי 35 מ"ר עיקרי (פרוטוקול 15-2007ב'2 מיום 13.06.2007)	גודל דירה ממוצע לא ייפחת מ- 53 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינמלי 35 מ"ר עיקרי (פרוטוקול 15-2007ב'2 מיום 13.06.2007)	ללא שינוי	ללא שינוי	30% דירות קטנות (בשטח עד 45-35 מ"ר עיקרי), 50% דירות בשטח 45-70 מ"ר עיקרי ו- 20% דירות גדולות ששטחן גדול מ- 70 מ"ר עיקרי.
גובה	קומות	כקיים	כקיים	מאושר : 3 קומות מעל ק"ע מפולשת ג' +	מאושר : 3 קומות מעל ק"ע מפולשת ג' +	ללא שינוי	ללא שינוי	בבניינים A-C : עד 5 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית (65%) בבניין D : עד 6 קומות מעל ק"ק וקומת גג חלקית (65%)
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ' לרח' בית שמאי – 3.5 מ' קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה	לרח' ישראל ב"ק – 3.5 מ' לרח' הנצי"ב – 4 מ' קווי בניין צידיים – 3 מ' או בנייה	ללא שינוי	ללא שינוי	קווי בניין – ללא שינוי. המרחק המינימלי בין בניינים לא ייפחת מ- 6.0 מ'.

			בקירות משותפים.	3 מ' או בנייה בקירות משותפים.				
עד 15% לכ"א מהבניינים ועד 50% תכסית כוללת למגרש (לא כולל מרפסות).	ל"ר	ל"ר	40%	40%	כקיים	כקיים	%	תכסית מקסי
למגורים – ע"פ התקן לעת מתן היתר בנייה. למסחר – פטור מלא מכח סעיף 1.5 בנספח ה' של תכנית השימור מס' 2650ב'.	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	ל"ר	כקיים	כקיים		חניה

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4490 – העברת זכויות מרח' נחלת בנימין 9 ומרח' שלמה המלך 65 לרח' ישראל ב"ק 11-23 דיון בהפקדה	

## הוראות בינוי/פיתוח:

### 1. מספר המבנים, גובה הקומות ומספר קומות בכל בניין:

- במגרש המאוחד בישראל ב"ק 11-23 יותר להקים 4 מבנים: 3 מבנים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע) וק' גג חלקית, ומבנה רביעי (בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב) בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) וק' גג חלקית, כמפורט בנספח הבינוי המחייב, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- גובה קומה (לרבות קומת הגג) לא יעלה על 3.30 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. תותר הקמת גלריה בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
- הגובה המירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' מדוד ממפלס רצפת קומת הגג. גובה זה כולל את קומת הגג ואת מעקה הגג העליון.
- השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון: חללי חדרי המדרגות, חדרי מכוונות למעלית, מתקנים למיזו"א, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש על פי דין.
- גובה המתקנים הטכניים על הגג העליון לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה, הנחיות מה"ע והדרישות על פי כל דין. תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור לעיל. גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג עליו הם מוצבים. חריגה מהגבהים הנ"ל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- הבנייה על הגג תחוייב בהבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או העליון.
- סטייה מההוראות המפורטות בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

### 2. צפיפות:

תמהיל הדירות בתחום המגרש המקבל יכלול: 30% דירות קטנות (בשטח של 35-45 מ"ר עיקרי), 50% דירות בשטח של 45-70 מ"ר עיקרי ו- 20% דירות גדולות ששטחן גדול מ- 70 מ"ר עיקרי. התמהיל הנ"ל כולל גם את הדירות בקומות הגג. גודל יחידת הדיור הכוללת במגרשים לא תקטן בכל מקרה מ- 53 מ"ר עיקרי ממוצע ליחיד.

### 3. תכסית:

- תכסית הבנייה הכוללת במגרש המאוחד לא תעלה על 50%. תכסית הבנייה של כל אחד מהבניינים לא תעלה על 15% משטח החלקה כולה. חישוב תכסית הבנייה לא יכלול מרפסות.
- התכסית הבנויה הכוללת על הגג (שטחים עיקריים ושירות, לא כולל מצללות) לא תעלה על 65% משטחו, ולא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות), הקטן מביניהם.

### 4. בנייה על הגג:

- בבניינים המסומנים בנספח הבינוי באותיות B ו-C תיבנה קומת הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' בחזית האחורית. בבניינים המסומנים בנספח הבינוי באותיות A ו-D תיבנה קומת הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' בחזית לרחוב ישראל ב"ק ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנוותרת.

### 5. קומת הקרקע:

- בקומת קרקע יוקצו השטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין, לרבות מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וכיו"ב. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו. חדרי אופניים ומחסן עגלות ימוקמו בכל אחד מהבניינים בקומת הקרקע (מיקומם במרתפים יותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו). חדרי אשפה לא ימוקמו בחזיתות הקדמיות.
- יותר דירות בקומת הקרקע בחזיתות העורפיות בלבד. הצמדת שטחי גן לדירות בקומת הקרקע תותר רק במרווחים הצידיים, ובתנאי שיורחקו לפחות 6 מ' מקו חזית הבניין הקדמית. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב. החזית הקדמית תיועד למסחר ולשימושים הציבוריים בלבד.
- חזיתות: לא תותר הפניית חלונות ממ"דים אל החזיתות הקדמיות.

## הוראות עיצוב אדריכלי:

### 1. מרפסות:

- בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחיד עבור גזוזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחיד בבניין שטח גזוזטראות העולה על האמור, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.

- ב. בנוסף לאמור לעיל, במסגרת השטחים העיקריים המותרים, יותרו עד 200 מ"ר עיקריים לצורך מרפסות "סגורות", כמפורט בס"ק ד' להלן. לא יותר ניצול השטחים הללו לצרכים/שימושים אחרים. סטייה מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
  - ג. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמיים בכל אחד מהרחובות.
  - ד. תותר סגירת מרפסות באמצעות התקנת אמצעי הצללה בחזיתותיהן, במסגרת השטחים העיקריים המותרים למרפסות "סגורות" כמפורט בסעיף א' ובכפוף לתנאים המצטברים הבאים:
    1. שיבוצו מחומרים קלים (עץ, מתכת וכיו"ב).
    2. שלא יקובעו בחיבור של קבע ויהיו ניתנים לניוד (הזזה, קיפול וכיו"ב).
    3. יבוצעו בהיקף של עד 50% מסך המרפסות בכל אחת מהחזיתות.
    4. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסות באופן שאינו עונה על האמור לעיל בפנקס רישום המקרקעין.
- 2. מרפסות שירות ומסתורי כביסה:**  
לא תחול חובת התקנה של מרפסות שירות ומסתורי כביסה בדירות.

#### הוראות לעניין מסחר:

1. לאורך החזיתות הקדמיות הפונות לרחובות הנצי"ב וישראל ב"ק (במבנים C-B כמסומן בנספח הבינוי) תחול חובת חזית מסחרית וחזית ציבורית בבניין A כמסומן בנספח הבינוי.
2. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד. יותר צירוף שטחים במרתף העליון לשטחי המסחר בהתאם להוראות תכנית ע"1.
3. שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיה בעומק מינימלי של 3 מ'.
4. בחזית המסחרית יותרו אך ורק שימושים מסחריים (מסחר 1 על מקבץ השימושים בתכנית המתאר) אשר לא יהוו מטריד למגורים ובכפוף לאישור רשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. שימושים מסחריים בהם נדרשת התקנת ארובה לאוורור, מפרידי שומן וכיו"ב יותרו בתיאום עם מחלקת רישוי עסקים בעירייה לעת קבלת היתר הבנייה.
5. לא תותר הצבת מתקני תשתיות, דוכנים ומכולות אשפה מחוץ לתחום הבניינים.
6. השילוט יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר הבנייה.
7. פריקה וטעינה למסחר תותר בתחום המיועד לכך במפריצי החניה לאורך רחובות ישראל ב"ק בלבד.

#### הוראות לעניין זיקת הנאה:

1. השטח בקדמת המגרש לאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע יפותח באופן שיאפשר צירוף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש למדרכה ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל איסור הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות והתקנת מקומות חניה על-קרקעיים וכד'. יותר תכנון מרתפים תת-קרקעיים, לרבות לצורכי חניה, מתחת לתחום זיקת הנאה.
2. השטחים המסומנים בסיומן זיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

#### שטחים ציבוריים:

- שטחים ציבוריים בנויים בתכנית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטוטגי:
1. בבניין המסומן באות A (כמצויין בנספח הבינוי) יוקצו בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה שטחים לצרכי ציבור בהיקף שלא ייפחת מ- 200 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם בנוסף גינה בשטח של 40 מ"ר. השטחים העיקריים לצורכי ציבור ירוכזו ככל הניתן בקומת הקרקע באישור ובתיאום עם מה"ע או מי מטעמו.
  2. השטחים הציבוריים הבנויים ישמשו לייעוד שטח למוסדות ציבור בהתאם למקבץ השימושים המפורטים בתכנית המתאר תא/5000, וזאת בהתחשב באופי הפרוייקט כמתחם למגורים.

#### הוראות לתנועה וחניה:

1. החניה למגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
2. יינתן פטור מתקן החניה עבור השימושים המסחריים בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' לתכנית השימור מס' 2650ב'.
3. החניה תהיה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע.
4. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון התת-קרקעי תמוקמנה כמופיע בנספח הבינוי. הכניסה תהיה באמצעות רמפה חד-כיוונית מרח' בית שמאי והיציאה תהיה באמצעות רמפה חד-כיוונית לרח' הנצי"ב. רמפות הכניסה

והיציאה מהחניון תוצמדה ככל הניתן לדופן הצדדית של המגרש ורוחבן יהיה הרוחב המינימלי המותר על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

#### הוראות למרתפים:

1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע"1 על שינויה.
2. גובה המרתף ייקבע כך שתאפשר התקנת בתי גידול לצמחייה בהתאם להנחיות אדריכל העיר, בעומק של 1.5 לפחות.
3. גובה תקרת המרתף לאורך הגבולות הקדמיים של המגרשים ייקבע כך שיתאפשר מעבר תשתיות עירוניות נדרשות ברוחב של 2.0 מ' ובעומק שלא יפחת מ- 1.8 מ' (כמצויין בנספח הבינוי) ועל פי דרישות המחלקות הרלוונטיות בעיריית תל-אביב לעת מתן היתר הבנייה.

#### הוראות לבנייה ירוקה:

1. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הוועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיו"ב עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

#### הסברים נוספים ותנאים למימוש:

##### 1. תנאים להפקדת התכנית:

1. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
2. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.
3. חתימת בעלי המבנים לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
4. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.

##### 2. תנאים למתן תוקף לתכנית:

המגרש המקבל- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בשלמה המלך 65 ונחלת בנימין 9, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

##### 3. הנחיות מיוחדות:

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

#### זמן ביצוע משוער:

כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

#### חוו"ד מה"ע:

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור אגף נכסים.
2. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
<b>מספר התכנית</b> 507-0367076	<b>שם התכנית</b> ת.א.מק/4490 – נחלת בנימין 9, שלמח המלך 65, ישראל בייק 11-23	<b>מגיש התכנית</b> טוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ, שולח אפשטיין לביא, חיה אפשטיין-שלי, אורנה לביא, דנה לביא, מיה לביא אגיא, טלילה נעמי רבינא, שמואל דוד רבינא.	<b>עורך התכנית</b> גל מרזם אדריכלים בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילח" (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)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית בשטח כולל כן כ- 3.18 דונם, הכוללת ניווד זכויות בנייה ממבנים לשימור בהגבלות מסחריות, איחוד חלקות והקמת 4 מבני מגורים חדשים מעורבי שימושים (כוללים חזית מסחרית בקניין ושטחים לנורכי ציבור).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתחן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות מיוחדות למתחמי התכנון.	4602/א שכונת מונטיפיורי בנספח אזורי ומתחמי תכנון	<ul style="list-style-type: none"> <li>רחיק מנוע: 3.17 (+)</li> <li>קביעת הוראות ומגבלות למבנים בני 6-7 קי וקומת גג חלקית.</li> <li>קביעת חזית מסחרית בקניין לאורך רח' הנגיב וישראל בייק.</li> </ul>
הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	רחיק מירבי: 3.5 גובה: עד 7 קי חזית מסחרית ברח' הנגיב. קיים מסמך מדיניות לשמירה.	

עורר קריש	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה (למגורים) (סעיף 3.4.1)	ייעוד קרקע : עיפ סעיף 3.1.1 (ג)	עיפ הגדרת מבאית יעוד הקרקע מגורים נ
שימושים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תדירני השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	שימושים מותרים : עיפ סעיף 3.4.1 מקבץ שימושים ראשיים : מגורים, מסחר . עיפ סעיף 1.6 שימושים כלליים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בקומת קרקע, מגורים, חוות</li> <li>• מסחרית לאורך רח' הנצי"ב ישראל</li> <li>• בייק ושטחים לצורכי ציבור בבנין A.</li> <li>• בקומת מעל קייק, מגורים ושימושים נלווים.</li> <li>• צימנות מקסימלית 80 יחיד ובכל</li> <li>• מקרת יחיד לא תקטן מ- 53 מ"ר</li> <li>• עיקרו ממוצע ליחיד</li> <li>• במתמים : לפי תכנית ע"1.</li> </ul>
שטחי הגירה	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1)	רח"ק בסיסי: לפי תכניות מאוירות רח"ק מירבוי: 3.5 (בטבלה 5.4) בהתקיים התנאים הנדרשים בסעיף 3.1.3 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• הקצאה לשטחי ציבור.</li> <li>• תרומת התכנית למגורים</li> <li>• העירוני עמ"י סייק ג' :</li> <li>• תרומה משמעותית</li> <li>• לעיצוב העירוני, למרחב</li> <li>• הציבורי וניוד זכויות</li> <li>• ממבנים לשימור.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• רחיק מוצע : 3.17</li> <li>• בבנין A יוקצו שטחים לצורכי ציבור</li> <li>• בחיקף שלא ייפחת מ- 200 מ"ר עיקרו</li> <li>• ו- 40 מ"ר שטחי שירות. תוצמד להם</li> <li>• בנוסף נינה בשטח של 40 מ"ר.</li> <li>• בשטח לאורך החוות המסחרית</li> <li>• והשטחים לצורכי ציבור בקייק תיקבע</li> <li>• זיקת הטאח לציבור לשימוש בו</li> <li>• ולמעבר תשתיות עירוניות אשר</li> <li>• תירשם ממקט המקרקעין.</li> <li>• העברת זכויות בניה ממבנים לשימור</li> <li>• בהנבלות מחמירות במגרש ברחוב</li> <li>• נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך</li> <li>• 65 למגרש המקבל ברחוב ישראל</li> <li>• בייק.</li> </ul>
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 2.5.3 (ב) בתוראות תכנית המתאר מתיר להחיל הוראות תכנית נושאית קודמת בתכנית המפורטת. החדשה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שטחי הבנייה מותחת לקרקע יחיד על פי</li> <li>• המותר בתכנית ע"1.</li> </ul>
הוראות גובה ועיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבוי : לפי נספח העיצוב העירוני : עד 8 קומות. אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לטיבתה' : ליר עליה מועל מספר הקומות בנספח העיצוב : תכנית המגיידות זכויות ממבנים לשימור (סעיף 4.2.6 ח)	בהתאם לטבלה 5.4 אזור תכנון 6602 : עד 7 קומות והתאמה למסמך המדיניות. בהתאם למסמך המדיניות לשכונת מנגיפירי ברחוב הצביב עד 7 קומות וקומת גג חלקית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה הבנייה המירבי המותר בתכנית : 3</li> <li>• מבנים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע)</li> <li>• וקי גג חלקית, ומבנה רביעי (בפנת</li> <li>• הרחובות ישראל בייק והנצי"ב) בן 7</li> <li>• קומות (כולל קומת קרקע) וקי גג</li> <li>• חלקית.</li> </ul>
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)  הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בבנין A יוקצו בקייק ובקומת</li> <li>• המרתף הראשונה שטחים לצורכי</li> <li>• ציבור בחיקף שלא ייפחת מ- 200</li> <li>• מ"ר עיקרו ו- 40 מ"ר שטחי שירות.</li> <li>• תוצמד להם בנוסף נינה בשטח של 40</li> <li>• מ"ר.</li> <li>• השטחים לצורכי ציבור ישמשו לייעוד</li> <li>• שטח למסודות ציבור בהתאם למקבץ</li> </ul>
הוראות גובה ועיצוב	הקצאה לצורכי ציבור – סעיף 4.1.3 חודעה תחילי להפקיד תכנית הביללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לכדיקה תכנונית מוקדמת כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ב)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בבנין A יוקצו בקייק ובקומת</li> <li>• המרתף הראשונה שטחים לצורכי</li> <li>• ציבור בחיקף שלא ייפחת מ- 200</li> <li>• מ"ר עיקרו ו- 40 מ"ר שטחי שירות.</li> <li>• תוצמד להם בנוסף נינה בשטח של 40</li> <li>• מ"ר.</li> <li>• השטחים לצורכי ציבור ישמשו לייעוד</li> <li>• שטח למסודות ציבור בהתאם למקבץ</li> </ul>

תורת אודת כלליות לחוקת התכנית			
<p>השימושים המפורטים בתכנית המתוארת וזאת בתנאי שבאופי הפרוייקט כמתחם למגורים.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בשטח לאורך תוואית המסחרית והשטחים לצורכי ציבור בקיימ תיסבע זיקת הנאה לציבור לשימוש בו ולמעבר תשתיות עירוניות אשר תירשם בנקט המקרקעין.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>הבטחת ביצוע מבנים לשימור בהצגות מומחיות ברחוב תחלת בנימין 9 ושולמה המלך 65</li> <li>העברת זכויות עיף תכנית השימור 2650</li> </ul>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תכנית המתאר מתיר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג)(4)</p>	<p><b>מבנה או אתר לשימור:</b> הכלולים בשימוש השימור העירונית או שנקבע לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתיקות (4.3.4)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>תנאי למתן חוזה בניית יחידה חצת פתורות אדריכליים והנדסיים לנשא בנייה בת קיימא עיף החזיות הועדה המקומית ואישורם עיף מנהלם העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מט" 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</li> <li>בקשונת להותיר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אגרות (באמצעות מרכבי הצללה, ביודוד המעטפת, תאורה טבעית, איורוד וכדו"ן, מיתווז מסילת, שימור והסכון מים, שואבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדו"ן עיף החזיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> </ul>	<p>לפי סעיף 4.4.3 ייקבעו בתכנית הוראות לעמידה של בנייה חדשה בתיי חמינימטלו לבנייה ירוקה.</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) מיתת ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5) השימור לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	מרות הסעיף	סעיף קטן (א)(א)
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד) תוכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מושמכות לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי נובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישרים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א)(א)
איווד חלוקת בהסכמת בעלים ברחוב ישראל בייק 19-11 (גוש 7109 חלקה 325) וישראל בייק 23-21 (גוש 7109 חלקה 263) למגוש אחד (ימגרש מקביל).	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(א)
<ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת קווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי בנין למרפסות, הכל בהתאם למפורט בתשריט ובנספח חבינו.</li> <li>קביעת הוראות בניו ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש הסקבל ברחוב ישראל בייק.</li> <li>שינוי הוראות תכנית נ, תרת איווד חודי הוציאה על הגג לדירות נג וקביעת סגבלת תכסית מקסי לבנייה על הגג.</li> </ul>	שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(א)

<p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע חדרשות לצורכי ציבור</p>		<p>סעיף קטן (א) (197)</p>	
<p>• קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לזכו הבניין ומעבר תשתיות לאורך רחוב ישראל ב"ק, רחוב הנצחיים והתיבות שטאן.</p> <p>• זמני לחזור בנייה יחידה הריסת כל המבנים ומפוזמנים להריסת בתשרים והתכנית.</p>			
<b>תצהיר והתיבות</b>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לניכ, וסגאתי כי התכנית היא בסמכות מדה סקוסית/מחוזית, ומסו את המיוצר כמסמן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מחנים חוגגה - שם ושם משמח</p>			
מספר ת.ו.	התופח	תאריך	שם ושם משמח
05208203		28/5/17	עודד גבולי, אדר
<p>הועף המשפטי להדה - שם ושם משמח</p>			
מספר ת.ו.	התופח	תאריך	שם ושם משמח
2438426-5		25.5.2017	הראלה אברום איון, עו"ד

ת.ה.מ. | 2017

השפטים  
נב' אילנה סולמני - ראש עף למחשב מוזכרות מדה סחודית  
צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/05/2017  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2017

**בישיבתה מספר 0012-17ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית ותואמת מתאר, בשכונת מונטיפיורי ישראל בק 21-23. התוכנית כוללת ניווד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות. התוכנית מאפשרת במגרש המקבל איחוד מגרשים ותוספת זכויות בניה וכך מגיעים לנפח והגובה שתואמים את תוכנית המתאר. כמו כן, התכנית קובעת שטח ציבורי בנוי באחד הבנינים וזיקות הנאה במרווח הקדמי של הבנינים. אד' מיכאל, ממשרד גל מרום אדר': מציג את התוכנית במצגת. מיטל להבי: הפרויקט יפה. תמהיל הדירות 20% דירות של 70 מ' משפחות לא יגיעו לדירות כאלה. כלומר דירות של 3.5 חדרים. רות ארבל: ישנם טעויות סופר בכמות הזכויות שנמחקות מהמבנים לשימור וביחסי ההמרה. להלן שווי הקרקע הנכונים ואיתם יחסי ההמרה הרלוונטיים:

שווי מ"ר בנחלת בנימין הינו 17,500 ₪, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ₪, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ₪.

1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.

1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.

סה"כ נמחקים כ- 320 מ"ר מהמבנה ברח' נחלת בנימין 9 וכ- 272 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65.

מיטל להבי : האם מבחינת ניווד הזכויות יש רישום מסודר?

רות ארבל : כן .

ארנון גלעדי : מה התמורה שאנחנו מקבלים בנושא של החניה הציבורית ברחובות. יש מבקרים שמגיעים? איך נתמודד עם החניה?

נתן אלנתן : אפשר לראות את התייחסות שטחי הציבור שניתן לפרויקט? המיקום של השטח הציבורי בפינה הוא מיקום לא נכון. תכנונית זה לא נכון לעשות, המפגש בין הרחובות אמור להיות חזית מסחרית ולא שימוש ציבורי. התוכנית תואמת מתאר אז מדוע צריך להיכנס לכל התחשיבים ולדקויות הללו.

אורלי אראל : כן, זו התועלת הציבורית שלהם.

רבקה פרחי : בנושא חניות לציבור, יש חניות שקיימות בחניונים ציבורים כגון : גבעון ושרונה. בנוסף

מתוכנן חניון ציבורי בשפע טל שיתוספו בין 1,000 ל-1500 חניות ציבוריות.

מיקום שטחי הציבור : אני מסכימה עם הרב נתן אל נתן, בפינת הרחובות נכון יותר למקם את המסחר.

ולעשות תיקונים בתקנון בדרפט לנושא שווי קרקע ויחסי ההמרה.

ליאור שפירא : אם לוקחים את הפינה יותר מערבית ממול יש מבנה ציבור כרגע. האם הסמיכות לא עדיפה.

אורלי אראל : תוכנית המתאר אומרת לכל תוכנית שמגיעה היחידה האסטרטגית צריכה להכין פרוגרמה לצרכי ציבור לנושא תוספת השטחים מתוקף התוכנית החדשה. בבדיקה הזו נקבע שצריך שטח ציבורי בנוי

או חצר שתשמש אותו מעבר לזיקות ההנאה שתשמש אותו, המגרש הציבורי שיש שם אין לו קשר .

ליאור שפירא : אם יהיו אחד ליד השני אפשר לאחד אותם.

רבקה פרחי : הם לא אחד ליד השני - אי אפשר לאחד אותם, המגרש השני מעבר לכביש.

מיטל : אני לא חושבת שזה נכון לשנות את מיקום השטח הציבורי מאחר והנציב הוא רחוב מרכזי ובית

שמאי הוא קטן.

אורלי אראל : חזית מסחרית בפינה היא יותר נכונה.

רבקה פרחי : בכל תחום שכונת מונטיפיורי נקבע יעוד מעורב. כלומר משרדים ומגורים וחזיתות מסחריות.

תכנית האב מדגישה את רחוב הנציב ושדרות יהודית והרחובות דרומית לישראל ב"ק.. תכנית המתאר

מאפשרת שיקול דעת לועדה.. לדעתי, תכנונות כל שאר הרחובות הקטנים כמו בית שמאי, לא תהיה חזית מסחרית.

נתן אלנתן : בפינה לא כדאי שיהיה גן ילדים כאשר מאחור יש רמפת ירידה לחניה, המיקום לא נכון. החצר מנותקת מהבנין שעושים חזית ציבורית בקומת הקרקע בבנין השני או השלישי ולמעשה היא מורחקת

מהכניסה לחניון ואתה יכול לתת חצר יותר מרווחת.

אורלי אראל : את מקבל קומת קרקע ושטח ציבורי עם גינה שמוצמדת וזה הרבה יותר איכותי למבנה

הציבורי, ההצעה של אלנתן נכונה כאן.

ארנון גלעדי : פתרון החניה לא נכון כאן. האם החניונים שיהיו יתנו תשובות לכל המבקרים שיגיעו?.

מיטל להבי : מדובר בשטח פרטי האם כל נושא פריקה והטעינה נלקח בחשבון. האם יש חניית אורחים.

מיכאל מגל מרום אדר' : אנחנו עומדים בתקן החניה בכל הנוגע לחניה של הדירות. אנחנו מבקשים לשטחי המסחר פטור בגלל שיש בעיות קשות. עבור המגורים תקן החניה הוא 1 : 80 יח"ד 80 חניות מקריא מתוך

הדרפט.

נתן אלנתן : בתוכנית לניוד זכויות נותנים פטור מתקן חניה ואין חניה לאורחים.

מיטל להבי : לפי התקן. האם מקבלים פטור מכופר חניה?

נתן אלנתן : חניה לפי התקן, אין פטור לחניה על אופנים. כופר חניה לא מורידים מההשבחה.

רבקה פרחי : ההפקעות שיעשו בתוכנית לשטחי הציבור לשכ' מונטיפיורי הם חלק מהצרכים של השכונה יש צורך להקצות עוד שטחי ציבור . בנוסף לשטחים הציבורים שיופקעו במסגרת התוכנית לשטחי ציבור

יש צורך לפי החישוב של היחידה האסטרטגית להקצאות עוד שטחי ציבור ובמסגרת כל תכנונית נקודתית אנחנו מקצים עוד שטחי ציבור נוספים. אנחנו לא יכולים להסתפק בשטחי הציבור שאנחנו מפקיעים.

**הועדה המחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה על פי חו"ד צוות ולפי התיקונים הבאים :

1. שווי מ"ר בנחלת בנימין הינו 17,500 ש"ח, שווי מ"ר בשלמה המלך 65 הינו 21,000 ש"ח, שווי מ"ר ישראל בק הינו 14,650 ש"ח.
  - 1.19 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' נחלת בנימין 9 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
  - 1.4 מ"ר מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 65 שווים ל- 1 מ"ר ברח' ישראל ב"ק.
- סה"כ זכויות שנמחקות מהמבנים לשימור הינם 320 מ"ר מנחלת בנימין ו- 272 מ"ר משלמה המלך.
2. השטח הציבורי הבנוי המוצע ימוקם באחד מהבניינים האמצעיים ותוצמד אליו חצר משמעותית. יש למקם את המסחר במקום השטח הציבורי, בפינת רחוב ישראל ב"ק בית שמאי.
3. במסגרת התכנית לא יינתן פטור מחניה למסחר. יקבע בהוראות התכנית שתקני החניה יהיו תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

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

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4561 - בגין 100 דיון בהפקדה	07/06/2017 8 - 0012-17ב'

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

**מיקום:** שכונת מונטיפיורי, דרך מנחם בגין 100. ממערב- דרך מנחם בגין, ממזרח- רחוב בית שמאי וחלקה 319 בגוש 7109 (בית שמאי 7), מצפון- חלקות 104, 106 בגוש 7109 (בגין 102א', בית שמאי 11), מדרום- חלקה 319 בגוש 7109 (בית שמאי 7), חלקות 275, 112-115 בגוש 7109 (גרשון ש"ץ 7-1).

**כתובת:** מנחם בגין 100, מנחם בגין 102- שכונת מונטיפיורי

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7109	מוסדר	חלק מהגוש	109,107



**שטח התכנית:** 2.52 דונם (דרך בגין 100- 1.109 דונם, דרך בגין 102- 1.41 דונם)

**מתכנן:** "אוקא אדריכלים" – אורית וילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ

**תכנון תנועה:** "אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ" – אינג' רן זילברשטיין

**תכנון נוף:** "נחלת הכלל | תכנון המרחב הציבורי שלנו" – אדר' טלי וקסלר

**תשתיות:** "י. בלינקי מהנדסים" – אינג' יעקב בלינקי

**זים:** אחוזת דרך מנחם בע"מ, באמצעות: עו"ד עוזי גולן.

**בעלות:** אחוזת דרך מנחם בע"מ (דרך בגין 100) ועיריית תל- אביב יפו (דרך בגין 102).

**מצב השטח בפועל:** בחלקה 109- קיים בנין בן קומה אחת בשימוש מסחרי, בחלקה 107- שטח ציבורי פתוח הכולל 4 מבנים לשימור- בית כנסת, בית ראשונים, בית באר ומגדל מים. מגדל המים שופץ לאחרונה, בליווי המועצה לשימור אתרים, כמו כן בחלקה קיימים עצים בוגרים.

**מצב תכנוני קיים:**

**גוש 7109 חלקה 109:** התכניות העיקריות החלות על המגרש הן: 1602, 1602א', ע1.

- **תכנית 1602:** יעוד המגרש: "אזור מסחרי". זכויות בניה ומספר קומות: לאורך מנחם בגין מותרת בניה עד 5 קומות בשיעור כולל של 190%, המורכבים מ-4 קומות \* 40% ובנוסף 30% קומת ביניים. לא תותר הקמת יציעים וגלריות.
- **תכנית 1602א':** התכנית מתירה לחלק את האחוזים הכוללים המותרים בשיעור של 190% ב-5 קומות שוות, במקום ב-4 קומות+ קומת ביניים, ובתנאי שגובה קומת החנויות בקומת הקרקע לא יעלה על 4 מ'.
- **קווי בנין:** קדמי: לרח' מנחם בגין 5.0 מ', צידי: 0 מ', 3.0 מ', אחורי: 5.0 מ'.
- **שימושים:** בקומת הקרקע: מסחר, בקומות העליונות: תעסוקה.

**גוש 7109 חלקה 107:** התכנית העיקרית החלה על המגרש: 2568.

- **תכנית 2568:** יעוד המגרש: שטח ציבורי פתוח הכולל בניינים לשימור. **שימושים:** התכליות המותרות בשטחים הציבוריים הפתוחים: שדרות, גנים וחורשות, מתקני גן ונופש פעיל, שבילים להולכי רגל ואופניים, מערכות, תשתיות, מקלטים. המבנים הקיימים בתחום השצ"פ ישמשו למטרות: בריאות, דת, חינוך, תרבות וקהילה, או כל תכלית ציבורית אחרת שתאושר, ללא תוספת בניה. תכנון ופיתוח חלקו הדרומי של המגרש ייעשה באופן שיבטיח גישה למגרשים מדרום, הועדה המקומית תהיה רשאית בעת הרישוי למגרש מדרום (גוש 7109 חלקה 109), להתיר זיקת הנאה למעבר בתחום המגרש ברוחב של כ- 5.0 מ'. (מסומנת בתשריט זיקת הנאה למעבר הציבורי).

**מדיניות קיימת:**

**תכנית אב מונטיפיורי** (אושרה ע"י הועדה המקומית 23.09.2009) והוטמעה בתכנית המתאר תא/5000. כוללת את המגרשים מנחם בגין 100, ומנחם בגין 102 ב-"מתחם הדופן", ומגדירה בו את העקרונות הבאים:

"מתחם הדופן של שכונת מונטיפיורי מהווה את חזיתה החיצונית של השכונה כלפי נתיבי התנועה ההיקפיים כשחלקו העורפי נושק אל רחובות פנימיים בדרום השכונה".

בהתאם לתפיסת תחום התכנית כ"אי", "מתחם הדופן" מוגדר כחיץ מפריד הממגן את פנים השכונה בפני החוץ על נתיבי התנועה הסואנים המקיפים אותה ועל ידי כך לאפשר את יצירתו של מרקם פנימי אוטונומי. לפיכך רצועת המגרשים המגדירה את דפנות השכונה מוגדרת כמתחם לפיתוח מע"רי בהיקפי בניה בינוניים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית וחזית חדשה לשכונה.

**שימושים:** שימושים מעורבים הכוללים תעסוקה, מסחר, מלונאות, בילוי ופנאי בדופן הפונה "החוצה", שילוב של מגורים יותר רק בדופן הפונה "פנימה" אל עומק השכונה, בכפוף לעמידה בדרישות איכות הסביבה, בטיחות וכיבוי אש.

הבינוי הינו עד 10 קומות בדופן ה"חיצונית" לרחוב בגין ו-עד 8 קומות בדופן ה"פנימית" כלפי השכונה. יקבע תקן חניה מופחת עקב הקרבה למערכת הסעת המונים.

**תכנית האב לפיתוח והתחדשות שכונת מונטיפיורי"**



2007

	<b>מסחר תעסוקה ומלונאות בדופן החיצונית והפנימית</b> בדופן הפנימית יותרו מגורים בתנאים מסוימים
	<b>תעסוקה, מסחר</b> יותרו מגורים בתנאים מסוימים יותרו מוסכים בק"ק במלוקו המזרחי של הנלוך בדופן הפונה למתחם המוסכים המרכזי
	<b>תעסוקה, מסחר, מוסכים</b> יותרו מגורים בתנאים מסוימים
	<b>מבני ציבור ושצ"פ</b>
	<b>מבני ציבור</b> (המלצה בלבד-יקבע במסגרת תכנית מפורטת)
	<b>שצ"פ</b> (המלצה בלבד-יקבע במסגרת תכנית מפורטת)
	דרך להולכי רגל
	בינוי מגדלי

**תכנית מתאר תא/5000 (תכנית מאושרת)**

התכנית נמצאת בתחום אזור תכנון 602 א' שכונת מונטפיורי בתכנית המתאר. **ייעוד:** "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים" (ציר מתע"ן). **מגרש 109:** רח"ק בסיסי: 4.2, והרח"ק המרבי: 10.4. (בהתאם לגודל מגרש)

תכנית המתאר מפנה בסעיף 5.4 - לטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון ולמדיניות.

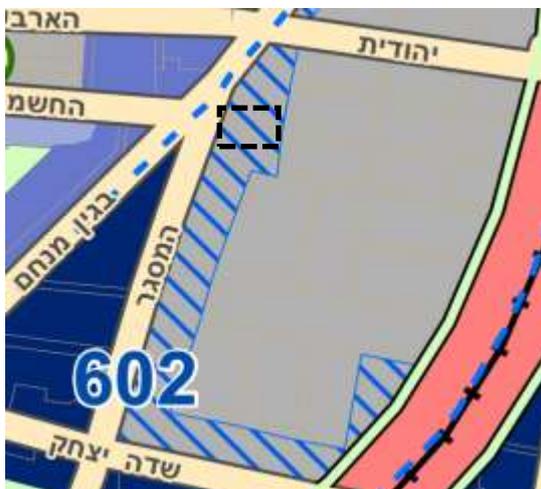
**תכנית תא/5000 - אזורי ייעוד**



(מתוך תכנית תא/5000 - אזורי ייעוד)

- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים

**תכנית תא/5000 - נספח עיצוב עירוני**



(מתוך תכנית תא/5000 - נספח עיצוב עירוני)

- עד 8 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

**תכניות מפורטות ומגמות תכנון בסביבה**

**תמ"מ 1/5:** תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל ותחנותיה, כוללת סימון רצועת רכבת תת-קרקעית בדרך מנחם בגין.  
**הקו האדום של הרכבת הקלה בתכנון לביצוע לאורך רחוב בגין:** בסמוך למנחם בגין 100 מתוכננת תחנת רכבת קלה תת-קרקעית (תחנת שד' יהודית) של הקו האדום של הרכבת הקלה, נקודת כניסה/יציאה מהתחנה, ממוקמת במדרכה הסמוכה למגרש.  
**שדרת הקריה:** תכנית לשינוי חתך דרך בגין והמסגר ושיפור המרחב הציבורי של הולך הרגל ורכב האופניים, התכנית נמצאת בשלב תכנוני. בתכנית מוצעת הרחבת המדרכות, התוויית נתיבי אופניים ונתיבי על חשבון נתיבי נסיעה בתחום רצועת דרך מאושרת.

**מצב תכנוני מוצע:**

**מטרות התכנית:**

- עידוד התחדשות עירונית בשכונת מונטפיורי וחיזוק המעי"ר הצפוני בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה על ידי הוספת שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים.
- תוספת שטחי בניה לתא שטח 1 (מגרש 109) עבור שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים.
- העתקת מבנה הכניסה/יציאה של תחנת הרק"ל (שד' יהודית צד מזרח), אל תוך המבנה לחלל מסחרי מרכזי, ופינויו מתחום המדרכה הציבורית.
- הקמת מבנה בן 19 קומות, על פי הרח"ק המרבי המותר בתכנית המתאר (10.4).
- שילוב המבנים לשימור והשצ"פ הצמוד למרחב ציבורי המכיל את היציאה והכניסה לתחנת הרכבת.
- שיפור המרחב הציבורי השכונתי וחיזוק החיבור בין השכונה ל"עיר" בשילוב המעבר בין תחנת הרכבת הקלה העירונית לעומק שכונת מונטפיורי.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לבניה החדשה.
- קביעת הסדר תנועה ותקני חניה.

**תשריט מצב מוצע:**



מצב קיים			
קוד יגוד	שם היגוד	שטח מ"ר	אחוזים
210	מסחרי	1109.0	44
670	שטח ציבורי פתוח	1410.0	56
סה"כ		2519.0	100.00

מצב מוצע			
קוד יגוד	שם היגוד	שטח מ"ר	מספר ת"א שטח
1050	מגורים תמסלה ושומר	1109.0	109
670	שטח ציבורי פתוח	1410.0	107
סה"כ		2519.0	

מפתח מצב מוצע	
	גבול ת"א שטח
	תחום זיקת הנגה
	דו בנין יח"ל
	גבול תוכנית לתחנה
	מגורים תמסלה ושומר
	שטח ציבורי פתוח
	מספר ת"א שטח

**תשריט (מצב מוצע)**



**תא שטח 1- חלקה : 109**  
**יעודי קרקע: מגורים תעסוקה ומסחר****פירוט השימושים:**

בקומת הקרקע: יותרו שימושים, למסחר, בילוי ופנאי, יציאה/כניסה לתחנת רכבת. היקף שטחי המסחר מעל מפלס הכניסה יהיה עד 20% מסה"כ שטח הבניה הכולל העל קרקעי. מתחת לכניסה הקובעת יותרו השימושים הבאים: חניה, טכני, אחסנה, שירות, מסחר, יציאה/כניסה לתחנת רכבת.

לצורך עיבוי האינטנסיביות של הפעילות במפלס תת-הקרקע והחיבור לתחנת הרכבת הקלה, יותרו בקומת המרתף העליון, שימושים עיקריים נלווים לשימושים בקומת הקרקע, כגון: מסחר, תעסוקה, בידור ובילוי, אשר יפורטו ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב, היקף שטחי המסחר בתת-הקרקע יהיה עד 25% מסה"כ השטחים שמתחת לכניסה הקובעת. לא יותר שימוש מגורים בקומת המרתף ובקומת הקרקע.

מעל מפלס הכניסה יותרו השימושים הבאים: תעסוקה, מסחר, משרדים, מגורים, אחסנה, טכני, יציאה/כניסה לתחנת רכבת.

מגורים: תותר בניית מגורים בהיקף של עד 25% מסה"כ שטח הבניה הכולל העל קרקעי.

**תכסית:** עד 80% משטח המגרש.

**תא שטח 2- חלקה : 107**

**יעודי קרקע:** שצ"פ הכולל מבנים לשימור בשימוש ציבורי.

**פירוט השימושים:**

**המבנים הקיימים:** מיועדים לשימור, בהתאם לקבוע בתכנית 2568 יותרו שימושים ציבוריים כגון: בריאות, דת, חינוך, תרבות וקהילה, ספורט או כל תכלית ציבורית אחרת בהתאם לסעיף 188(ב), ללא תוספת בניה.

**בתחום השצ"פ:** שדרות, גנים וחורשות, מתקני גן ונופש פעיל, שבילים להולכי רגל ואופניים, מערכות, יציאות חירום לתחנת הרכבת, תשתיות, מקלטים, יציאה/כניסה לתחנת רכבת קלה.

זכויות  
בניה:

**זכויות בניה:**

מצב קיים										מצב מוצע									
מס' תא שטח	מס' חלקה גוש 7109	יעד	גודל תא שטח (מ"ר)	מס' ת"ד	מס' קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטחים כוללים מאשרים שטחים כוללים*	יעד	גודל תא שטח (מ"ר)	מס' ת"ד	מס' קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטחים כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטחים כוללים מתחת למפלס הכניסה הקובעת	שטח קומה טיפוסית מיביב (מ"ר)	גובה אבסולוטי (מ')	רח"ק	תכנית (%)			
1	109	אזור מסחרי	1.109	--	4 + קרקע	2,107	תעסוקה מטרופוליני	1.109	48	17 + קרקע גג סכני	11533.6 מ"ר	5500 מ"ר	900	82	10.4	80			
2	107	שצ"פ + מבנים לשימור	1.41				שצ"פ + מבנים לשימור	1.41											
			2.519					2.519											

**הערות לטבלה**

- שטחי הבניה בתא שטח 2 עפ"י הקיים במועל ובהתאם לתיק תיעוד.
- מסחר- היקף שטחי המסחר בתת הקרקע יהיה עד 25% מסה"כ השטחים שבתחת לכניסה הקובעת.
- מסחר-היקף שטחי המסחר בקומות הקרקע יהיה עד 20% מסה"כ השטחים העל קרקעיים.
- מגורים- בשתי החלופות תותר בניית מגורים בהיקף של עד 25% משטח הבניה הכולל, העל קרקעי.
- גובה קומה: בהתאם למדיניות מרונדס העיר בעת הוצאת ההיתר.

חלופה 2

**גובה ומספר קומות:**

**מס' קומות מרבי:** 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה (תותר גלריה) + קומת גג טכני- סה"כ 19 קומות.

**גובה קומה:** קומת קרקע גבוהה, גובה קומה טיפוסית- בהתאם למדיניות העירונית בעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.

**גובה הבנין:** לא יעלה על 82 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מרחוב מנחם בגין.

**קווי בנין:** **תא שטח 1:** קווי הבנין לקומות התחתונות הם: **קדמי:** מערבי (דרך מנחם בגין) 1.80 מ' **אחורי:** מזרחי 2.50 מ', **צידי:** צפון 0.00 מ'. **צידי:** דרום - 1.00 מ', 3.00 מ' - לפי תשריט. תתאפשר בניית מרתפי חניה עד לקו מגרש 0.00 מ' בכפוף לתמ"א 34 א'.

**צפיפות:** שטח ממוצע עיקרי ליחידת דיור- 60 מ"ר, שטח עיקרי מינימלי ליחיד- 35 מ"ר.

**מרפסות:**

1. שטח מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא יבוא במניין השטח המותר לבניה עפ"י הרח"ק, שטח זה הינו לשימוש מרפסות בלבד ולא יהיה ניתן להשתמש בשטח זה לשימוש אחר.
2. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה, ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבניה (התשכ"ז 1967).
3. תירשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

**זיקת הנאה הפתוחה לציבור:**

תירשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הקרקע במרחבים המקורים מתחת למבנה. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים לאורך השדרה המרכזית בשצ"פ, לרבות בחלק מהשטחים המוקצים בקומת הקרקע לרחבת הכניסה לתחנת הרכבת התת קרקעית השטח יסומן בזיקת הנאה לטובת הציבור. התחום המדויק של שטח זה יפורט ויקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי בטרם יוצאו היתרי הבניה, כמו כן תותר העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות בתחום זיקת הנאה.

**תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

תכנית העיצוב האדריכלי, והפיתוח הסביבתי לכלל המתחם תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו.

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תקבע את ההוראות בנוגע לנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות ביחס להעמדת המבנה, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.
2. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנה, תחנת הרכבת
3. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה הפתוחות לציבור. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי כולל שלביות לביצוע ופיתוח השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור, כולל במדרכות הקיימות שמסביב לתכנית וכן לכל המעברים בתוך המתחם, תשתיות, ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות, אמצעי הצללה
4. קביעת הוראות למפלסי הכניסה הקובעת למבנה.
5. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומערכות טכניות.
6. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות ומדיניות העירייה התקפה לאותה עת.

**תחבורה חניה תשתיות:**

יצירת פתרון חניה תת קרקעי עבור הפרויקט המתבסס על תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה בהתבסס על מערכת הסעת המונים (הקו האדום, הרכבת הקלה) ובהתאם לפירוט הני"ל (הקטן מבניהם):

טבלת מאזן חניה - מנחם בגין 100 (לפי תקן מוצע 2005) עבור 19 קומות						
יעוד הקרקע	יחידת מידה	כמות	תקן קיים לחניות פרטיות	תקן קיים לחניות תפעוליות	דרוש	
					פרטי	תפעולי
מסחר	מ"ר	1650	לכלי 250 מ"ר	עד 500 מ"ר - (לכלי 500 מ"ר) 500-2000 מ"ר - (לכלי 700 מ"ר)	7	3
משרדים	מ"ר	8000	לכלי 250 מ"ר	-	32	-
מגורים	יח"ד	55	מעל 70 מ"ר - (לכלי 1 דירה)	-	55	-
<b>סך הכל חנייה</b>					<b>94</b>	<b>3</b>

\*חניות נכים בתחום התוכנית: מוצעות 4 חניות (2 לרכב רגיל ו-2 לרכב גבוה)

**תחבורה:** חיבור השכונה אל מערכת התחבורה המטרופוליטית (הקו האדום של הרכבת הקלה) על ידי העברת הכניסה/יציאה הדרום מזרחית של תחנת יהודית, מהמדרכה הציבורית אל פנים המבנה במפלס התת-קרקע.

הכניסה אל התחנה התת קרקעית מתבצע דרך מרתף 2 הנמצא במפלס (+8.00), בתאום עם נת"ע.

מרתפי החנייה, מרתף 3 (+5.00) ומרתף 4 (+2.00), הינם מרתפי חנייה פרטיים.

על פי תכנית מתאר תא/5000 יעוד אזור התכנון הוא **אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים**.

תותר בניית מרתפים עד לגבולות המגרש (קו בניין 0) בתאום ובאישור נת"ע לצד מערב. תכסית המרתפים בכפוף לאמור לעיל, תותר בהתאם לאמור בתכנית על 1' ולפחות 85% תכסית.

בשל הבדלי הטופוגרפיה בין מפלס הקרקע אשר נמצא על דרך מנחם בגין (+19.00) ורחוב בית שמאי (+14.00) ניתן להיכנס ישירות לחניה בקומת הקרקע התחתונה (+14.00) דרך רחוב בית שמאי.

על פי החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה של מחוז תל אביב מתאריך 03.01.1996, אושרה זכות מעבר לציבור בחלקו הדרומי של השצ"פ ברוחב של 5.0 מטר מרחוב בית שמאי.

**תנועת הולכי רגל:** שימור המעבר הירוק לתנועת הולכי רגל בין דרך מנחם בגין, אל פנים שכונת מונטפיורי.

**תשתיות:** יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום זיקת ההנאה המסומן בתשריט, ובהתאם להוראות נספח תשתיות.

**הקצאות לצרכי ציבור :**

התכנית ממוקמת בסמיכות לתחנת יהודית של הקו האדום. בתחום המגרש הפרטי תמוקם הכניסה לתחנה הרק"ל, ע"מ לשפר משמעותית את מרחב הכניסה לתחנה (והיציאה), עבור הנוסעים. התכנון המוצע ע"י נ.ת.ע נשען על מדרכות דרך בגין, מעמס על המדרכה באופן שפוגע בהולכי הרגל / נוסעי התחנה. החיבור המוצע לתחנה מתוך הפרויקט מחייב יצירת מעברים תת-קרקעיים לתחנה וכניסה בקומת הקרקע, על חשבון שטחים סחירים פרטיים שניתן היה לתכנן בקומה 1 ו-2 ובקומת המרתף הראשונה (בסדר גודל של כ- 750 מ"ר). בנוסף מתוכננת רחבת כניסה מחוץ למבנה שתשרת בין היתר את באי התחנה.

על פי חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי מתאריך 22.2.2017, לא נדרשת הקצאה נורמטיבית של שטחי ציבור.  
הכניסה והמעברים המוצעים מהווים גם תועלת ציבורית משמעותית לציבור ועל כן לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

#### **איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:**

1. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'.
2. במסגרת תכנון הפרויקט תיערך בדיקה ממוחשבת להשפעות רוח ואקלים של המגדל ע"מ לבדוק שאינו מהווה הפרה משמעותית של אקלים הרוח לעומת המצב הקיים והמקובל בסביבה. ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על סביבת התוכנית
3. 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 וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית.
4. בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יובטחו פתחי אוורור לחניונים וכן מנדפים עד גג הבניין עבור השטחים המסחריים שיבנו במתחם כל זאת באישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

#### **שימור מבנים בתחום התכנית:**

בתחום התכנית קיימים מבנים המיועדים לשימור, כל טיפול כולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו.  
למען הבהרה: על יזם התכנית לא מוטל שימור מבנים בפועל וטיפול במרחב הציבורי בתחום השצ"פ.

#### **תנאים להיתר:**

1. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למתחם, למעט למבנים לשימור בתחום התכנית.
2. תאום התכנון עם השרות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו, ויתר הגורמים המאשרים בעיריית ת"א יפו באשר ליישום דו"ח אקלימי ודו"ח אקוסטי והטמעת ההמלצות בהיתר.
3. אוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור כנדרש בהנחיות.
4. הבטחת הקמת מנגנון אחזקה ותפעול שוטף של השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, מעברים הפתוחים לציבור, וכד' לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, ותאפשר לעיריית ת"א לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.
6. תאום ואישור נת"ע לחיבור תחנת הרכבת והפעלתה.
7. תאום מול אגף תשתיות, תנועה, נכסים.

#### **זמן הביצוע:**

ביצוע הפרויקט בתוך כ- 20 שנה מאישור התב"ע.

#### **התאמה לתכנית המתאר תא/5000**

התאמה -/+	מצב מוצע	תא/5000	סעיף לבדיקה	מסמך לבדיקה
+	מגורים תעסוקה ומסחר	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, איזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
		אין	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	

+ מתאים *	רח"ק 10.4	4.2	רח"ק בסיס :	הוראות התוכנית, פרק 3
		10.4	רח"ק מקסימלי :	
- לא מתאים	19 קרקע +17 טכני גג	עד 8 קומות בניה חריגה מסביבתה. על פי המדיניות : 10 לדופן (רח' המסגר) 8 מגורים (לשכונת מונטיפיורי)	מספר קומות מקסימלי	נספח עיצוב עירוני
		אין	סימונים נוספים בתחום התוכנית :	
+ מתאים	התחדשות של האזור, וחיבור אל צירי התחבורה המטרופולינים	אזור תכנון 602א' הפניה למדיניות	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון	נספח אזורי תכנון
+ מתאים	התכנית מתייחסת לפיתוח קומת הקרקע וקובעת זיקות הנאה להולכי רגל במתחם.	התכנית תתייחס להיבטים של פיתוח השצ"פ הכלול במתחם ושימור הדרך להולכי הרגל העובר בו	הוראות מיוחדות לאזור התכנון :	הוראות התוכנית, פרק 5
+ מתאים	התכנית מטמיעה את כל ההוראות הקשורות לתחבורה ותכנון הנגישות במתחם	מתע"ן קו אדום	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה



**תוכנית קומת קרקע במפלס +19.00**

**חוו"ד צוות:**

מומלץ לקדם את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי לפני העברת מסמכים לועדה מחוזית.
2. קו הבניין הצידי 1.0 חלקי לכיוון דרום אינו מקובל.
3. תאום ואישור נת"ע.
4. במידה ולא תתבצע יציאה וכניסה לתחנת הרכבת מתחום המגרש יש להציג תועלות ציבוריות חלופיות.

**בישיבתה מספר 0012-17ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לריסה קופמן מ"מ מה"ע.

**מהלך הדיון:**

רבקה פרחי: התוכנית המוצעת, היא תכנית בסמכות ועדה מחוזית, שחורגת מתוכנית המתאר במס' הקומות אבל תואמת מתאר ברח"ק. תוכנית המתאר קבעה את הדופן של שכונת מונטיפיורי, כהמשך של רצועת המעי"ר הצפוני וקבעה גובה עד 10 קומות רח"ק 10.4 לטובת שימושי תעסוקה ועד 25% מגורים, בהתאם למדיניות שבי מונטיפיורי. תוכנית המתאר קבעה איפה ניתן לחרוג מהגבוהים של 10 קומות וזה לא אחד מהמגרשים שקבעה לחריגה. ראובן לדיאנסקי לדיאנסקי: כמה קומות מבוקש?

רבקה פרחי: 19 קומות. תוכנית המתאר קובעת שהועדה המקומית במקרים מוצדקים, יכולה לחרוג מתכנית המתאר  
 אדר' קרן ידווב: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת.  
 מיטל להבילהבי: האם אתם מוסיפים שירותים.  
 קרן ידווב: כן אנחנו מוסיפים.  
 נתן אלנתן: מה קבלתם לקבל תוספת של קומות בלי זכויות. את הרח"ק לא מגדילים במקום שיהיה ב10 זה יהיה ב-19 ורח"ק מקסימלי הם קבלו.  
 מיטל להבי: רח"ק מקסימלי זו לא זכות מולדת.  
 כמה קומות יש בבית קלקא.  
 קרן ידווב: 44 קומות.  
 ראובן לדיאנסקי: הבקשה להגדיל קומות זה בתאום עם הצוות?  
 רבקה פרחי: הוסכם בפורום מה"ע 19 קומות ללא חריגה מהרח"ק  
 אורלי אראל: היות והתוכנית עוברת לוועדה המחוזית בשל סוגיית הגובה כדי לתת עוצמה למגרש הזה. הצעתנו היא להגביה ל25 קומות ומתוך זה עד 25% מגורים.  
 ראובן לדיאנסקי: מה הציבור מקבל? אני מציע שה-6 קומות הנוספות יהיו למלונאות.  
 אורלי אראל: אם הועדה מוכנה לקבל את הצעתנו נחזור לכאן לאחר ישיבה עם היחידה האסטרטגית, בנושא תועלות ציבוריות נוספות.  
 עוזי גולן: נשאלה שאלה מה אנחנו נותנים לציבור על התוספת. נת"ע בקשו את המגרש לצורך ההתארגנות. המגרש עומד ריק ואנחנו אומרים ש-19 קומות לא מספיק.

#### דיון פנימי:

דורון ספיר: איך מתכננים 10 קומות ואח"כ 19 ואח"כ 25. איך התכנון כאן עובד?  
 אורלי אראל: התוכנית עברה פורום תכנון.  
 דורון ספיר: עדין לא ברור.  
 נתן אלנתן: כמי שישב במועצה הארצית נת"ע לא שומעת להצעתנו.  
 דורון ספיר: מדוע פתאם נת"ע שומעת לנו? האם יש לכם מסמך שהערתם לנת"ע?  
 אורלי אראל: עשרות מסמכים. כל העיר וכל התחנות של הקו האדום הם אך רק בתחום הציבורי ובתחום המדרכות. נת"ע לא הסכימה להפקיע והמדינה לא הסכימה לממן קרקעות פרטיות להכניס לתוכה את המדרכות. במסגרת התכנון המפורט של התחנות מול נת"ע כמו בית מעריב לגבי יציאה למדרכה, אנחנו מנסים לפתור פרטני במקומות שהמדרכה היא צרה. המדינה לא מוכנה לממן הפקעות לשם המרחב הציבורי והרחבת מדרכות.  
 דורון ספיר: זו פעם ראשונה שאנחנו יודעים שמיקום התחנות לא מקובל עליכם.  
 אורלי אראל: קיימות תחנות שלהיציאות לא מקובלות. זה אושר במועצה הארצית. המדינה לא מוכנה לממן הפקעות.  
 דורון ספיר: למה לא אישרתם 25 קומות בתוכנית המתאר במקום הזה.  
 אורלי אראל: תוכנית המתאר היא תוכנית כוללנית ולא נכנסות לפרטניות ולרזולוציה של מגרשים. אגף התכנון מטפל ב-530 תוכניות בו זמנית כאשר יש כ-30 תוכניות שפורצים מתאר. במקרה הזה תוכנית המתאר הטמיעה את המדיניות של שכי' מונטיפיורי, שאומרת כי ברח' בגין יש 10 קומות עם נקודות מסויימות שאפשר לעלות לגובה יותר ל25 או 40 קומות כמו במקרה של בית קלקא. במגרש הזה אנחנו חושבים שראוי לפרוץ את תוכנית המתאר בגלל המדרכה שהולכי הרגל יוצאים מתחנת הרכבת. המדינה לא מוכנה לממן את ההפקעות של מגרשי פרטים לצורך קווי רכבת שתשאר מדרכה של 1.5.  
 דורון ספיר: איך יראה קו הרחוב? האם מדובר על מגרש בודד או המגרש הזה ישפיע בהמשך ולמה לא תכננתם באופן גרף בתוכנית המתאר.  
 נתן אלנתן: תוכנית המתאר לא טובה. לדוגמא: קובעים רח"ק 10.4 וגובה 10 קומות זה דבר שבלתי אפשרי למימוש.  
 דורון ספיר: איך הגובה ישפיע על המגרשים אחרים שנמצאים בסמוך?  
 רבקה פרחי: זה לא נכון להגיע ל-25 קומות בכל הדופן של מונטיפיורי. בנקודה הזו מכיוון שיש תועלת ציבורית משמעותית והמגרש יושב על שצ"פ עירוני עם חיבור נכון לשכונה.  
 במקרים אחרים יש 10 קומות אנחנו שואלים את עצמנו האם נכון לתת הקלה למס' קומות כלומר במסגרת הרח"ק אפשר להגיע ל-14 קומות זו השאלה שבוחנים, אך לא יותר מכך. נקודתית במקרה הזה זה נכון.  
 דורון ספיר: נאמר שרוצים לתת 19 קומות כדי לפתור את הבעיה של הרכבת. לאחר מכן, נאמר שרוצים לתת 25 קומות כי האזור יכול להכיל זאת ולהוסיף רח"ק. אלו 2 דברים תכנוניים שונים.  
 רבקה פרחי: דעתי התכנונית לא צריך להגיע בדופן של השכונה ל-25 קומות.  
 נתן אלנתן: 19 לא נותן כלום יש לו רח"ק 10.4 היום בגלל כל הדרישות 19 נותנים לו מה שמותר לו היום.

ראובן לדיאנסקי: היה סיכום בפורום מה"ע כל המטלות שזים לקח על עצמו והוא לקח בחשבון שהלכו על מסלול 19 קומות ואני עושה את תרומתי לציבור. באה האדריכלית ומבקשת תוספת של עוד 6 קומות ואני שואל: אני לא מתנגד ל- 25 קומות אבל מה הציבור והעיר יקבלו מתוספת 6 הקומות. מיטל להבי: לתת יותר קומות במסגר זה לא קריטי. אם בית קלקא קיבל גם אחרים יכולים לקבל. בתחנות רכבת בירושלים לוקח 20 ד' לצאת מהתחנה, אין מספיק מרווחים ונורא קשה לצאת. כך שכל מה שיכול להקל והופך אותם לנגישים אז צריך לאמץ. אם לעירייה יש שטח שצ"פ צמוד למה לא להעביר את התחנה לשם. אני מתנגדת להסתכלות על תוכנית המתאר ושלא נותנים מספיק רח"ק. מרגע שקופצים מ4.2 ל10 זה המון רח"ק לתת לזים. אני מבקשת גם חניית אופניים. אורלי אראל: תמ"מ 5 אוסרת על חניה מתחת לשצ"פים. רבקה פרחי: בשצ"פ קיימים עצים בוגרים לשימור. מיטל להבי: אני מציעה שכל חריגות ממתאר שיציגו לנו בצורה מרוכזת. ארנון גלעדי: יש תוכנית מתאר ואי אפשר לחרוג ממנה. ראובן לדיאנסקי: איפה הוודאות התכנונית אם יש חריגה של 30 תוכניות. אורלי אראל: מתוך 530 תוכניות רבקה פרחי: תוכנית מתאר לא יכולה לצפות את כל התרחישים. דורון ספיר: יש הצדקה תכנונית לחרוג מתוכנית המתאר לאור תחנת הרכבת. מיקום היציאות והרחבת המדרכה שזהו אינטרס ציבורי. אם הצוות חושב שזה נכון אני תומך. אני לא תומך בתוספת הגדלת הרח"ק מעבר למה שנקבע בתוכנית המתאר. היזמים יכולים לפנות לוועדה המחוזית מעבר לכך. בענין הגובה ותחנת הרכבת אני תומך עם הצוות המקצועי ולאשר 19 קומות, והוספת חניית אופניים. מיטל: תבדקו שהיציאות יהיו יציאות נורמליות. נתן: מה כמות הזכויות שצריך לתת כדי שהפרייקט יצא לפועל על בטוח. אם נאשר תבע ולא יממשו, נת"ע יקימו את התחנה על המדרכה וכל מה שעשינו לא יקרה. אם הצוות המקצועי אומר שכן אפשר לתת 12.8 ולתת 25 קומות כדי שלזים יהיה משתלם לבנות, וגם הזים ישלם היטלי השבחה אם ירוויח.

הצעת נתן אלנתן: לאשר 25 קומות ורח"ק 12.8

הצעה דורון ספיר:

לאשר 19 קומות.

**הצעת דורון לאשר 19 קומות עפ"י המלצת הצוות:**

**בעד:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי ומיטל להבי

**נגד:** נתן אלנתן

#### הועדה המחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם להמלצת הצוות כמפורט לעיל.

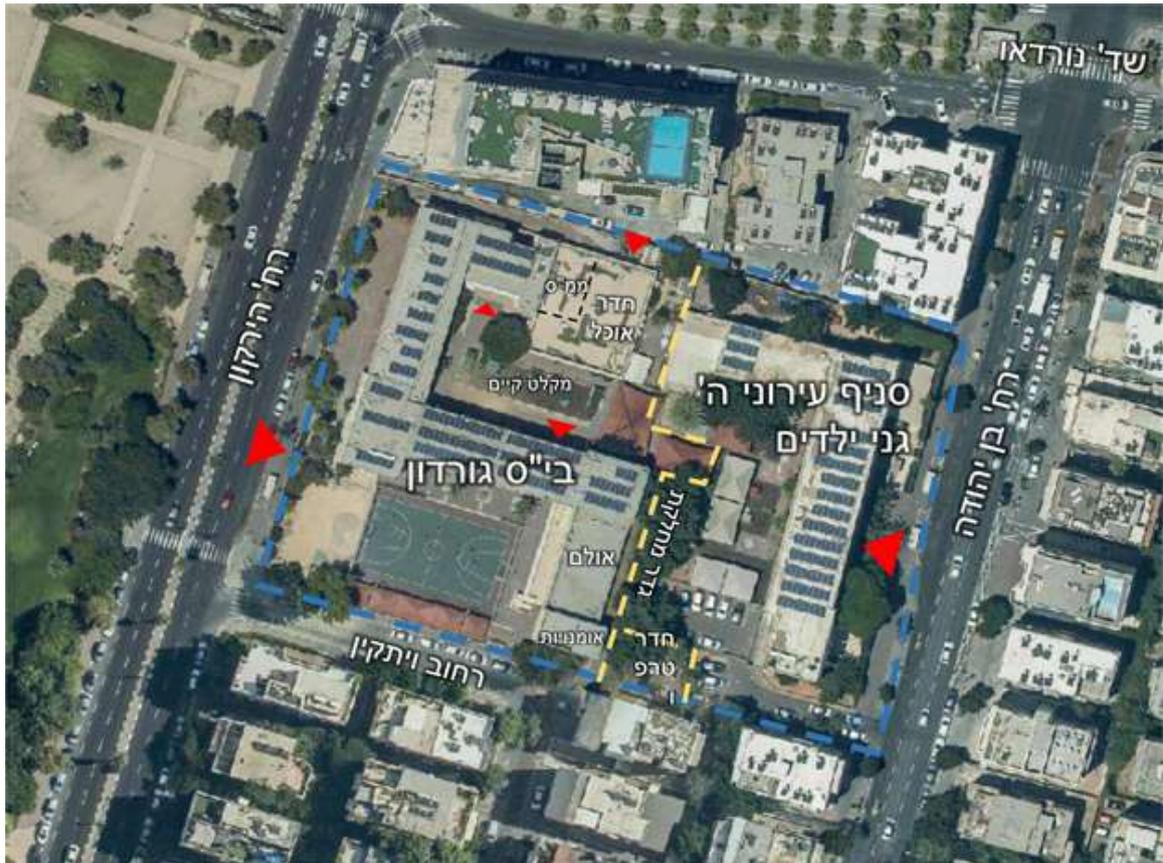
משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4683 - תוספת אגף לבניה"ס גורדון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/06/2017 9 - 0012-17ב'

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

**מיקום:**  
רח' הירקון 248, ת"א

**כתובת:**  
רח' הירקון 248, ת"א



**גושים וחלקות בתכנית:**  
נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6960	מוסדר		8	

**שטח התכנית:**  
9.248 דונם

**מתכננים:**

אדריכל: רובי שבת, פרטים אדריכלים. רח' יגאל אלון 55, ת"א. טל: 03-6870465  
מתכנן פיתוח ונוף: יוסי שושן, סטרוקטורה אדריכלים. טל: 03-6209206

**יזם:**

עיריית תל אביב- יפו ע"י חב' עזרה ובצרון בע"מ.

**בעלות:**

עיריית תל אביב- יפו

**מצב השטח בפועל:**

- במגרש קיימים מספר מבנים.
- בית ספר בן 3 קומות הכולל 18 כיתות לימוד.
- מבנה בן קומה אחת המשמש כחדר אוכל.
- אולם ספורט בן קומה אחת.
- מבנה אומנויות בן 2 קומות.
- חדרי אוורור של מקלט תת קרקעי קיים.
- כניסה מרחוב הירקון.

**מצב תכנוני קיים:**

תכנית 58

תכנית 5000

תכנית צ'.

**מצב תכנוני מוצע:**

מוצעת תוספת אגף בן 6 כיתות לימוד לבית הספר. התוספת המוצעת מתוכננת כמבנה בן 3 קומות הכולל חדר אוכל, שישמש גם כאולם התכנסות ואירועים מרכזי של בית הספר, מטבח מרכזי מבשל, מחסנים, מרחבים מוגנים ושירותים ע"פ דרישות הל"ת.

המבנה מתוכנן בחלקו הדרום מערבי של המגרש על שטחי מגרשי הספורט הקיימים בחצר. הכניסה הראשית לבית הספר נותרת מרחוב הירקון. גובה המבנה 16 מ', כולל מבני חדר המדרגות היוצאים אל הגג.

**טבלת נתונים:**

תכנית צ	מבוקש	
18,496 מ"ר (200%)	1,400 מ"ר	שטחים עיקריים
6,473 מ"ר (70%)	150 מ"ר	שטחי שרות
5 קומות	3 קומות	גובה
עד 40 מטר (כפוף למגבלות בטיחות טיסה ואישור מה"ע)	16 מטר	
---	-----	תכסית מרתפים

**הדמיות המבנים**

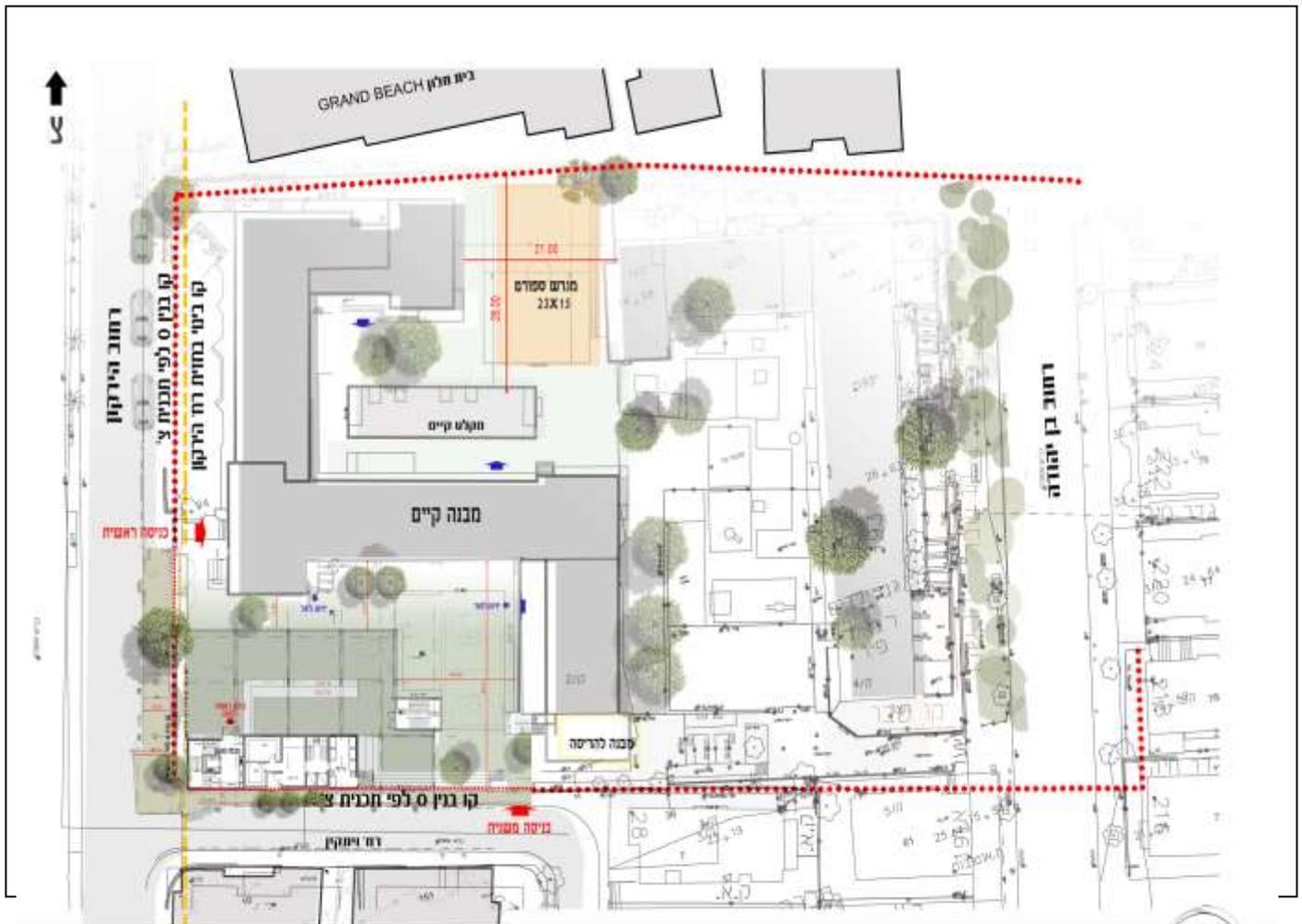


מבט לכניסה למבנה



מבט לחצר פנימית

**תכנית פיתוח השטח**



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****העיצוב האדריכלי****1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. **תיאור כללי** – תוספת מבנה בן 3 קומות לבית הספר על שטח מגרש ספורט קיים. קומת הקרקע המתוכננת היא ברובה מפולשת וכוללת מחסנים, חדר משק ו-2 גרמי מדרגות.
- ב. הקמת מגרש ספורט בחלקו הצפוני של בית הספר בתחום חדר האוכל הקיים שמיועד להריסה.

**גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**

- גובה המבנה המוצע 16 מ' מעל מפלס הרחוב, כולל יציאות שירות לגג.
  - גובה המבנים הקיימים במגרש כ-14 מ' ב-3 קומות.
- ב. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 3616 א' – תוכנית רובע 3 ותכנית צ'.

2 מטר בקומת קרקע , 1 מטר בקומות 1 ו - 2 .	קו בניין מערבי לחזית רחוב הירקון
0 מטר .	קו בניין דרומי לחזית רחוב ויתקין
6 מטר	קו בניין מזרחי
4 מטר לפחות מבניין קיים ע"פ תוכנית העיצוב והבינוי באישור מה"ע .	קו בניין צפוני (פנימי לחצר)

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** – שימוש עקרי בטיח, בגוונים בהירים עם מוספים לעמידות גבוהה בשל הקרבה לים, בשילוב אלומיניום וזכוכית. חומרי הגמר יוצגו לאדריכל העיר ויאושרו במסגרת היתר הבניה.
- ב. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים (במידה ויתוכננו) תעשה באמצעות המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- הצללת החלונות הפונים לכוון דרום, מזרח ומערב ישולבו עם מבנה החזיתות המוצעות ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- ג. **שילוט** - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ד. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
- גגות המבנה החדש יטופלו על פי קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב.

- בהיקף הגג יתוכנן מעקה בחומר וצורה המתאימה לחזית המבנה. המערכות הטכניות יתוכננו באופן מרוכז ויבוצעו באופן שלא יבלטו מעבר למעקות המבנה.
- הצללת גג פעיל במידה ויבוצע, תשולב במעטפת המבנה ותאושר על ידי אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

#### ה. כניסות המבנים

- הכניסה למבנה החדש תהיה במפלס אחד עם הרחוב והחצר המתוכננת ותובטח נגישות למבנים ולחצרות הקיימות.
- מפלס הכניסה החדשה וכל השטח המפולש שמתחת לקומה הראשונה ישולבו ויתואמו עם מפלסי החצר והכניסות הקיימות למבנים הקיימים.
- מפלס חצר המשק וחדר האשפה הפונים לכיוון רחוב ויתקין יותאמו עם הגבהים הקיימים בשטח, לגישה, לפריקה וטעינה.

#### 1.3 נגישות

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

#### 1.4 מערכות:

- קווי ביוב וקווי תשתית תת קרקעית, יתוכננו ויבוצעו על פי הנחיות ותיאום של מנהל בינוי ותשתית, דרישות חח"י, הלי"ת וכדומה.

#### 2. בניה בשלבים:

- שלב א: הריסת מבנה האמנויות ופירוק מגרשי הספורט בחצר הדרומית, בניית המבנה החדש וביצוע חצר ומגרש המשחקים.
- שלב ב: הריסת מבנה חדר האוכל הקיים בצד הצפוני והקמת מגרש ספורט חדש.

#### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

##### פיתוח השטח:

- א. החצר הצפונית – לאחר הריסת מבנה חדר האוכל, יוקם מגרש ספורט פתוח עם מתקני משחק בנוסף לאזורי פעילות יחודית בחצרות בית הספר בצד המזרחי והמערבי.
- ב. בחצר הדרומית – לאחר בניית האגף החדש, תבוצע חצר פתוחה מרוצפת המשלבת אזורי משחק לצד אזורי התכנסות, משולבים בפינות ישיבה. החצר המקורה תתוכנן כחצר מרוצפת עם פינות ישיבה.
- ג. הוראות הכוללות:
  - מי נגר- מינימום חלחול טבעי ב-15% משטח המגרש
  - רחבת הכניסה הראשית ממערב תורחב לכיוון צפון על מנת ליצור כניסה ישירה למבנה החדש מהכניסה הקיימת, כמתואר בתוכנית.

- גדרות – יתוכננו בהתאם לתוכנית צ'.
- אשפה – פתרון איסוף ופינוי האשפה ישולב כחלק אינטגרלי מהמבנה. (ע"פ נספח האשפה המצורף). כמות פחי האשפה יתוכננו ע"פ הנחיות ותיאום עם אגף התברואה .

#### **4. מאפייני בניה ירוקה**

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

#### **5. גמישות:**

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר וצוות מרכז)

מומלץ לקדם את התכנון המוצע.

**בישיבתה מספר 0012-17ב' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תע"א/4215 - מח"ל משה דיין - תוכנית עיצוב אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/06/2017 10 - 17-0012

**כללי:** תוכנית עיצוב אדריכלי שמטרתה הקמת פרוייקט מגורים (155 יח"ד) בשילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע לאורך רחובות וסביב כיכר ציבורית חדשה. התוכנית ממוקמת במפגש הרחובות מח"ל ומשה דיין בדרום מזרח העיר. תכנית העיצוב מציגה הקלה לתוספת קומות (ללא תוספת שטחים) ביחס לתוכנית הראשית, מימוש ההקלות כפוף לאישורן עפ"י חוק במסגרת הליך הרישוי.

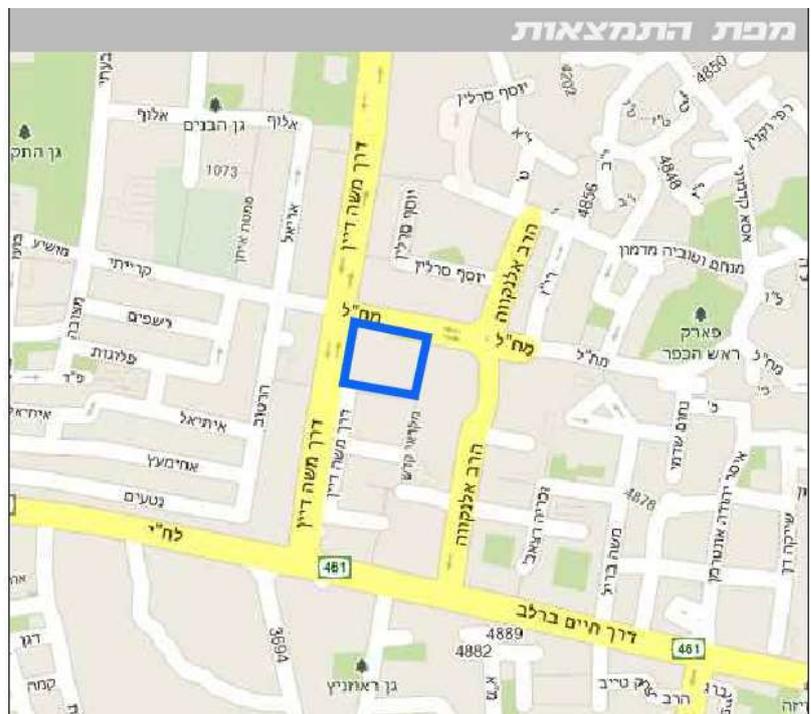
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** וועדה מקומית.

**מיקום:**

תא השטח התחום ברחוב מח"ל בצפון, דרך משה דיין במערב, שכונת כפיר בדרום ושצ"פ במזרח.

**כתובת:**

רחוב מח"ל 2.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7423	מוסדר	חלק	2-4	8,22-23

**שטח התכנית:** 7.377 דונם .

**שטח המגרש:** 4.148 דונם.

**מתכננים:** אדריכל התכנית: גל אור פישביין אדריכלים. מתכנן פיתוח ונוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף בע"מ. יועץ בנייה ירוקה: גולד הנדסה. יזם: שלום את נתן עבודות בנייה ופיתוח בע"מ.

**בעלות:** פרטי (גבי רומה אפרתי), עיריית ת"א (דרכים ושצ"פ).

**מצב השטח בפועל:** מרבית שטח המגרש פנוי ומגודר, בחלקו המזרחי והדרומי של המגרש קיימים מבנים לא מוסדרים.

## **מצב תכנוני קיים:**

**תכניות בתוקף:** תא/4215, תא/3954, תא/1790, , תא/5000, תא/ע/1, תא/460, תא/ג/1.  
**יעוד קיים:** (לפי התוכנית הראשית תא/4215):  
מגרש ביעוד מגורים,  
חזית מסחרית,  
שצ"פ ודרכים,  
סימון זיקות הנאה.

התכנית הראשית תא/4215 קובעת תנאים למתן היתרי בניה, ביניהם אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית והוראות במקרה של שלביות מימוש.

## **מצב תכנוני מוצע:**

### **תיאור מטרת התכנון:**

התכנית מציעה מתחם מגורים, שטחי מסחר ומרחב ציבורי בכניסה המערבית לשכונת כפר שלם, במפגש הרחובות מח"ל ומשה דיין.  
אופיו האורבאני/ עיצובי של המתחם מבוסס על שילוב בין שני רכיבי בינוי:  
רכיב מרקמי- בניין מרקמי מדורג בן 9 קומות מגורים באגף הגבוה שלו, המשך לבינוי מרקמי המתוכנן לאורך רחוב מח"ל. (מספר הקומות ע"פ התוכנית הראשית: 8 מעל קומת מסחר. הגדלת מספר הקומות ייעשה במסגרת בקשת הקלה ע"פ הוראות החוק בהליך הרישוי).  
רכיב מגדלי- מגדל בן 27 קומות מגורים, מוקד חזותי ואורבאני בכניסה לשכונה (חלק מרצף מוקדים דומים לאורך רחוב משה דיין). מספר הקומות ע"פ התוכנית הראשית: 24 מעל קומת מסחר. (הגדלת מספר הקומות ייעשה במסגרת בקשת הקלה ע"פ הוראות החוק בהליך הרישוי).  
- בתוך המגרש מוקצים שטחים עם זיקת מעבר לציבור לשם הרחבת מדרכות, קולונדות וככר ציבורית.  
- לאורך חזיתות המבנים כלפי רח' מח"ל ומשה דיין וסביב הכיכר בקומת הקרקע תותקן חזית מסחרית, סך שטחי המסחר לא יפחת מהקבוע בהוראות התוכנית הראשית.  
- בלב המתחם תוקם חצר משותפת לרווחת דיירי המתחם.  
- לאורך רח' משה דיין יוקצה שטח ציבורי פתוח כהמשך רציף לרצועה הירוקה לאורך הרחוב מצפון ומדרום. השטח ישמש לטובת הרחבת המדרכה ונטיעת עצי צל לרווחת הולכי הרגל.

**שלביות:** קיימות אפשרות (בהתאם להוראות התכנית הראשית) כי הבינוי יבוצע בשלבים.

## **נתונים נפחיים:**

### **מספר קומות:**

**במגדל – מותר ע"פ תב"ע:** 24 קומות מעל קומת קרקע, **סה"כ 25 קומות.**  
ע"פ תכנון: קומת קרקע ו-27 קומות מגורים מעל קומת קרקע + קומה טכנית, **סה"כ 29 קומות** (בכפוף לאישור הקלה עבור 4 קומות נוספות במסגרת היתר הבניה, ללא שינוי בגובה המקסימאלי).

**בניין מרקמי- ע"פ התב"ע:** 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע, **סה"כ 9 קומות.**

ע"פ תכנון: קומת קרקע ו-9 קומות מגורים + קומה טכנית, **סה"כ 11 קומות**

(בכפוף לאישור הקלה עבור 2 קומות נוספות במסגרת היתר הבניה).

הבניין מדורג סביב החצר הפנימית לכיוון רחוב מח"ל והכיכר הציבורית.

גובה המקסימאלי של המבנים כפי שקבוע בתוכנית הראשית נקבע בתאום רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון ומעוגן בהוראות התכנית (סעיף 6.12).

**מספר קומות המרתף:** בהתאם לתכנית הראשית/ עד 3 קומות.

**רישום זיקת הנאה:** בהתאם להוראות התכנית הראשית, בשטח שלא יפחת מ 800 מ"ר, לאורך רחוב מח"ל, בכיכר הציבורית ובדופן המזרחית של התוכנית, כמסומן בתכנית הפיתוח.

**שטח המסחר בקומת הקרקע:** קיימת חובת התקנת חזית מסחרית כלפי הרחובות משה דיין, מח"ל והכיכר הציבורית בשטח שלא יפחת מ 500 מ"ר (עיקרי + שרות). אורך חזית ע"פ תכנון: 65 מטר.

## **נתוני יחידות הדיור**

**סה"כ מספר יח"ד:** 55 בבניין המרקמי ו 100 יח"ד במגדל. סה"כ 155 יח"ד.

**צפיפות:** 37 יח"ד לדונם/נטו.

שטח ממוצע ליח"ד: 87 מ"ר (עיקרי).

### **התפלגות הדיירות: (בהתאם להוראות התכנית הראשית):**

לפחות 20% מיחידות הדיור תהינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

לפחות 15% מיחידות הדיור המתוכננות בפועל תהינה בשטח עיקרי גדול מ 95 מ"ר.

במקרה של שלביות – הוראה זו תחול על כל שלב בנפרד.

**דיור בר השגה:** 8 דירות בפרויקט יוקצו למען דיור בהישג יד, לפי הסכם שנחתם בין היזמים, בעלי הקרקע ועיריית

ת"א יפו.

**תכנית:** 60% עפ"י הוראות התכנית הראשית.

**קווי בניין:** עפ"י הוראות התכנית הראשית:

צפוני (לרח' מח"ל): 6 מ'

דרומי: (למגרש מגורים) 3 מ'

מזרחי (לשצ"פ): 4 מ'

מערבי: (לרח' משה דיין) 10 מ' (כולל השצ"פ)

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**עיצוב:** יצירת מודול בחזית המתבסס על מימד החדר הבודד, לשם זיהוי התא הקטן ביותר במערכת בינוי מורכבת של מגדל ובניין מרקמי מדורג.

### **תחבורה, תנועה:**

- כניסת רכבים למגרש לאחר ביצוע שלב ב' מכיוון רח' מח"ל בלבד. עד ביצוע שלב ב' תתאפשר כניסת רכב זמנית למגרש מכיוון רח' משה דיין, כמצוין בנספח התנועה.
- יתאפשר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל לחלקה 8 (מגרש 6א לפי תכנית 1790) ע"פ המסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי. לא תוקם גדר ו/או הפרשי גובה המונעים מעבר זה.
- מספר מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- רמפת הירידה תוקם בתחום המגרש בלבד.

**מרתפים:** שימושים במרתפים בהתאם להוראות התוכנית הראשית ותוכנית ע-1.

**כניסות למבנים:** הכניסות למבנים ישולבו לאורך החזית המסחרית והכיכר הציבורית.

### **התייחסות לסביבה:**

- כיכר ציבורית (בזיקת הנאה) במפגש הרחובות מח"ל ומשה דיין.
- חזית מסחרית לרחוב מח"ל, מסחר ושצ"פ לכיוון משה דיין וחיבור לשצ"פ הגובל בחלקו המזרחי (בהפרש מפלסי).

### **פיתוח סביבת הפרויקט:**

- חלק מרצועת השצ"פ המזרחי יפותח וישמש למעבר חופשי ושהיה של הולכי רגל, וכן למעבר כלי רכב ע"פ המסומן בנספח התנועה. כל זאת בהתאם להסכמי היזם ועיריית ת"א.
- כיכר ציבורית בפנינת הרחובות מח"ל ומשה דיין, פיתוח חצר פנימית והתחברות לשצ"פ במזרח.
- ביצוע פינויים בהתאם להוראות התוכנית הראשית.

### **מאפייני בניה ירוקה**

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- במסגרת עריכת תוכנית העיצוב בוצע דו"ח רוחות ודו"ח הצללות והעמדת המבנים.

**זמן ביצוע:** שוטף.

אם תוך 5 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.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב מאושר (4215)	נתונים	
155	155	מספר יח"ד	
87 מ"ר עיקרי.	ל"ר	שטח ממוצע ליח"ד	
5	5	רח"ק	
942.3%	942.3%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (כולל תת קרקע)
39,093 מ"ר	39,093 מ"ר	מ"ר	
38%	38%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
1585 מ"ר	1585 מ"ר	מ"ר	
<p><b>* מגדל- 27</b> קומות מעל קומת קרקע+ קומה טכנית- סה"כ 29 קומות.</p> <p><b>* מרקמי- 9</b> קומות מעל קומת קרקע (מדורג) + קומה טכנית. סה"כ 11 קומות* 2 קומות מרתף עם אופציה לקומה נוספת.</p>	<p><b>מגדל 24</b> קומות מעל קומות קרקע- סה"כ 25 קומות. <b>מרקמי 8</b> קומות מעל קומת קרקע- סה"כ 9 קומות. יותר ע"פ תב"ע עד 5 קומות מרתף.</p>	קומות	גובה
		95 מ' ממפלס הכניסה הנמוך ביותר או 120 מ' מעל פני הים.	
50% (1879 מ"ר)	60%	תכסית	
ע"פ תקן בעת הגשת היתר הבניה. (תכנית העיצוב מציגה 176 חניות, 158 חניות אופניים ו35 חניות אופנועים.)	ע"פ תקן בעת הגשת היתר הבניה. נדרש 176 חניות , 158 חניות אופניים ו35 חניות אופנועים.	מקומות חניה	

\* כפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה

**הקלות המבוקשות במסגרת הליך הרישוי :**

מבט כללי מרחוב מח"ל





Gal-or Fishbain Architects



חלופה אופקית  
מבט מכיוון רחוב מחל



שלש.י.ג.

### **חוו"ד צוות מזרח/אדריכל העיר:**

- ממליצים לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לנושאים הבאים:
- חתימה על הסכם דב"י מול אגף הנכסים
  - הבטחת מנגנון תחזוקה לשטחים המשותפים
  - עמידה בתקן החנייה לעת הוצאת היתר בניה.
  - חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקת הנאה ושצ"פים.
  - אישור אדריכל העיר לחזיתות המבנים יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.
  - יש להבטיח רצף בין שביל גישת כלי הרכב לרמפה (שלב ב') הן לכיוון השצ"פ ממזרח והן להמשך השביל דרומה.

**בישיבתה מספר 0012-17' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לריסה קופמן מ"מ מה"ע.

### **מהלך הדיון:**

איל רונן: תוכנית ברח' מחל משה דיין אושרה ע"י הועדה המחוזית ובאה לכאן תוכנית העיצוב. אדר' גלאור פישביין מציג את התוכנית במצגת.

ארנון גלעדי: התוכנית הזו מה השוני מבחינת הצפיפות והחומרים שמתאפיין בהמשך לרחוב. איל רונן: התוכניות שמאושרות במח"ל כולם יוצרות רציפות והמקומות היחידים של הגובה הם בפינת הרחוב. ארנון גלעדי: האם תוספת יח"ד הן דבר נכון לדחוס את זכויות הבניה או ליצור תכנון אחר שנותן 4 יח"ד בקומה. אביגדור פרויד משקיף ארגון הקבלנים והבונים בארץ: הוא קבל מקסימום גובה וכמות יחידות ויש פער. איל רונן: ישנן דרכים נוספות כדי להפחית את היקף יח"ד יש לבחון זאת. לגבי הסוגיות החשובות איך להכניס את יח"ד במבנים שלא יעלו על 29 מ' בגובה על מנת שיוכלו להכיל את התחזוקה שלהם. ארנון גלעדי: כמה מרקמי אתה נותן? איל: 8.

### **הועדה המחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב, בכפוף לחוו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/2530א(1) - יהודה הימית 8 פינת שדרות ירושלים 48 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/06/2017 11 - 17'ב' - 0012

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

**מיקום:**



**כתובת:**

יהודה הימית 8 – 14, שד' ירושלים 48, מגן אברהם 13

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7076	סוג גוש	חלקי	84, 91	
7081	סוג גוש	חלקי	73	

**שטח התכנית: 6,219 מ"ר**

**מתכנן:** אדריכל: אסף סגל אדריכלים בע"מ – אדריכל עפר סגל

מתכנן פיתוח ונוף: אילנה קליין

יועץ תנועה: חני זוליצקי

**יזם:** קן התור

**בעלות: פרטית**

**מצב השטח בפועל:**

במתחם 4 מבני שיכון ומבנה יפואי כולם מאוכלסים:  
שד' ירושלים 48 / יהודה הימית 8-10 : מבנה שיכון בן 4 קומות, 207 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, 6 כניסות  
121 יחד' בקומה, סה"כ 38 יחד' בגודל ממוצע של 75 מ"ר.

יהודה הימית 12, מבנה יפואי בן ארבע קומות. 130 מ"ר מסחר בקומת הקרקע.  
יהודה הימית 14 : מבנה שיכון בן 4 קומות, 3 כניסות 61 יחד' בקומה, סה"כ 23 יחד' בגודל ממוצע של 75 מ"ר.

אברהם מגן 13 : מבנה שיכון בן 4 קומות, 5 כניסות 101 יחד' בקומה, סה"כ 40 יחד' בגודל ממוצע של 75 מ"ר.

במתחם רחבה פנימית המשמשת לחניה של כ 101 מקומות חניה.  
סה"כ 101 יחד', 337 מ"ר מסחר.

עוד בקרקע, מקלטים, מחסן, מקום לריכוז אשפה.

### מדיניות קיימת:

לפי החלטת הוועדה המחוזית פורסמה הודעה מתוקנת בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים לפי סעיף 77+78

1. הכנת תכנית על פי סעיף 77 לחוק התו"ב בדבר הכנת תכנית עפ"י סעיף 23 לתמא/ 38

2. תנאים למתן היתרי בנייה עפ"י סעיף 78 לחוק התו"ב כמפורט להלן:

א. בבנייני שיכון [כמתואר בנספח 1 לתמא/ 38 (דגמים 1-55)].

בבנייני שיכון הממוקמים לאורך שדרות ירושלים בקטע שמצפון לרחוב יהודה הימית:

1. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.

2. שטח קומת הגג, עד 65% משטח הקומות שתחתיה.

3. קומת הגג תהא בנסיגה של לפחות 2 מ' ממישור החזית ובנוסף, הוועדה המקומית

תהיה רשאית לדרוש נסיגות גם כלפי חזיתות אחרות, בהתאמה לאופי חזיתות

אחרות, בהתאמה לאופי ומיקום הנסיגות במגרשים סמוכים.

תוכנית תא 5000 – אזור מגורים עירוני עד 8 ק', שדרות ירושלים ציר מעורב.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): 2530 – מתחם יהודה מרגוזה, ג1.

שטח התכנון: 6,219 מ"ר

תב"ע 2530 החלה קובעת את ייעוד המגרש כאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לשד' ירושלים ורח' יהודה הימית.

זכויות הבנייה הן 190% ועוד 40% כתמריץ לשיפוץ המבנה, בתכסית 60%.

התבע כוללת נספח בינוי המגדיר קווי בניין 0 לחזיתות הפונות לרחובות מארבעת הכיוונים, ו- 14 מ' בין הבניינים.

בניה על הגג לפי ג1.

המתחם מסומן כאזור להכנת תכנית בינוי להרחבות: תכנית 2530 מחייבת תכנית בינוי להרחבות באישור הוועדה המקומית לצורך מימוש ההרחבות של דירות קיימות ומסמנת את המבנה היפואי ברח' יהודה

הימית 12 כחלק ממתחם התכנית לבינוי ועיצוב.

תכנית הבינוי מוגשת בשם ארבעת מבני השיכון אולם בהתאם להוראות התב"ע חלה התוכנית חלה גם על המבנה ברח' יהודה הימית 12 ומתייחסת לכל המתחם. המבנה ברח' יהודה הימית 12 ממצה את זכויות הבניה.

### מצב תכנוני מוצע:

הרחבת הדיירות, תוספת קומות, וחיזוק הבניינים בהתאם לתמ"א 38 על מבני השיכון, זאת ע"י:

1. קביעת קווי בניין מקסימאליים לבניה ובהתאם לנספח הבינוי של תב"ע 2530:

לשד' ירושלים – קו בנין 0 עפ"י הקיים.

לרח' יהודה הימית – קו בנין 0.

לרח' יעקב אבוטבול – קו בנין 2 מ'.

לרח' אברהם מגן – קו בנין 2 מ'.

, הרחבת המבנים בחזיתם הפנימית תוך שמירה על מרווח של 14 מ' בין המבנה ברח' אברהם מגן

13 והמבנה ברח' יהודה הימית 10 במבנה ברח' מגן אברהם 13 מ' הרחבת לובאים 2מ' נוספים.

הרחבה של 3.5 מ' בחזית הפנימית של המבנה ברח' יהודה הימית 14 עפ"י נספח הבינוי.



2. הגדלת שטח קומת הקרקע עבור מבואות, מסחר ומגורים.  
הגדלת שטח הקומה הטיפוסית עבור הוספת ממדים, הרחבת דירות ומרפסות.  
תוספת למבני השיכון במתחם של 2 קומות בקונטור הקומה הטיפוסית וקומה חלקית על הגג מכוח תמ"א 38 סה"כ תוספת 2.5 ק' עבור 74 יח"ד חדשות.
3. קביעת גובה תוספת הבניה של כ 11.7 מ' מעל כל מבנה קיים (מדוד מתחתית מעקה הגג הקיים עד תחתית מעקה הגג החדש) ובסה"כ גובה בניין של כ- 24.1 מ', כולל מעקה/מסתור גג של עד 1.6 מ'. גובה הבניין ברח' יהודה הימית 12 ללא שינוי.
4. הסדרת חניה תת קרקעית למבנים בשד' ירושלים 48, יהודה הימית 10, 14 ומגן אברהם 13
5. הסדרת מיקום ותפעול לחדרים טכניים כגון חשמל, מים, חדרי אצירת אשפה, פילרים וכו'
6. קביעת הוראות לפיתוח ונוף
7. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות

**פירוט יעדים/שימושים:**  
זכויות בניה על פי תב"ע:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מגורים+מסחר
	לפי ע1					230	14304	

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**בנוסף למפורט בטבלה זו, תוספת זכויות על פי תמ"א 38 תיבדק במסגרת בקשה להיתר בניה.**

נתונים נפחיים: במבני השיכון, מבנה ברח' יהודה הימית 12 ללא שינוי מספר קומות: 6 + קומה גג חלקית גבהים: גובה מבני שיכון 24.1 מ' תכסית: 60% = 3731.4 מ"ר

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית פיתוח השטח



הדמיות המבנים





### אפיון המבנים בפרויקט

ג. **תיאור כללי** – תוספת בינוי ומרפסות למבני השיכון ללא דירוג תוך שמירה על אופיים וצורתם הכללית התוחמת רחבה פנימית לשימוש הדיירים במתחם, תוספת מעלית ו-2 קומות חדשות + קומה חלקית, הרחבת לובאי כניסה, תוספת מסחר המשתלב עם המסחר הקיים בקומת הקרקע לשמירה על אופי הרחוב והמשכיותו. המבנה ברח' יהודה הימית 12 ללא שינוי.

### ד. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :**

ב. המבנים בגובה אבסולוטי של 24.1 מ' לאחר תוספת של 2 קומות + קומה חלקית + עלייה לגג משותף. בנוסף המבנים יכללו קומת מרתף חדשה עבור חניה תת-קרקעית. גובה קומה טיפוסית יקבע עפ"י הקיים : 3.10 מ'. קומות חדשות יהיו בגובה של הקומות הקיימות, תתאפשר הגבהה של 50 ס"מ לטובת רצפת טרנספורמציה, בנוסף תתאפשר הגבהה נקודתית של עד 0.8 ס"מ לטובת חדר מכונות למעלית.

▪ גובה קומת הגג 5 כולל מעקה גג עליון בגובה 160 ס"מ

▪ גובה מרתף לחניה תת-קרקעית יהיה 4.20 מ'.

▪ קומת גג חלקית עפ"י ג1.

ה. **קווי בניין :** לשד' ירושלים – קו בנין 0 עפ"י הקיים.

לרח' יהודה הימית – קו בנין 0.

○ בבניין בשד' ירושלים 48 בקומת הקרקע לא תתאפשר הרחבה של המסחר לכיוון רח' יהודה הימית.

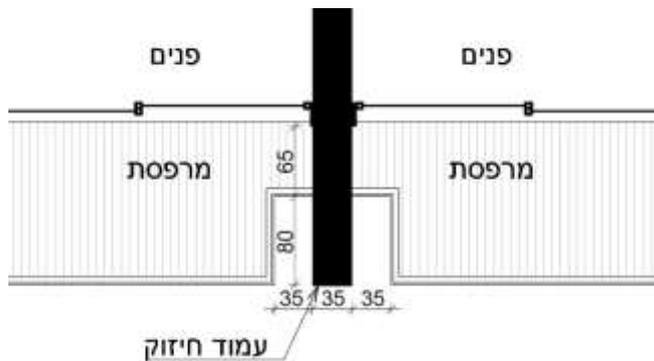
○ בבניין ברח' יהודה הימית 8-10 תהיה נסיגה של 1.10 מ' מגבול המגרש.

○ בנוסף תתאפשר נסיגה נוספת בקומת הקרקע לטובת המגורים.

- לרח' יעקב אבוטבול – קו בנין 2 מ'. תתאפשר נסיגה נוספת בקומת הקרקע לטובת המגורים.
- לרח' אברהם מגן – קו בנין 2 מ'. תתאפשר נסיגה נוספת בקומת הקרקע לטובת המגורים.
- חיזוק הבניין הקיים לא יחרוג מקווי הבניין המוגדרים בתוכנית העיצוב ובכל מקרה הבניין לא יחזוק לתחום המדרכה.
- ו. **מרווחים פנימיים** - מרווחים פנימיים ע"פ תכנית ההרחבות 2530. המרווח בין המבנה ביהודה הימית 10 לבין המבנה באברהם מגן 13 – 14 מ' למעט הבלטת הלובאים במבנה באברהם מגן 13 בכ-2 מ'.
- ז. **שלביות** – כל מבני השיכון יבנו בשלב אחד.
- ח. **חניה** – החניה מיועדת עבור בעלי דירות קיימות, בעלי דירות חדשות ובעלי נכסי המסחר. כל החניה תמוקם בתת הקרקע למעט חניית אופנועים. הכניסה לחניון התת קרקעי מרח' יהודה הימית.

### **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- ו. **חומרים** – הבניינים יהיו מחופים בטיח אקרילי בגוון לבן וישלבו אלמנטי עץ או דמוי עץ לחציצה בין מרפסות, למסתורי כביסה ולהצללה. חלונות עם תריסי אלומיניום דמויי עץ. שילוב של פריקסטים בקצוות הצדדיים של שורות המרפסות ומעקה פלדה קל. עמידה בהנחיות המרחביות ותאום סופי עם אדריכל העיר לחומרי הגמר ועיצוב החזיתות יהיה תנאי להוצאת התרי בנייה.
- ז. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות ובכל מקרה התאמה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב ובהתאם להוראות להלן:
- א. תתאפשר בניית מרפסת גג כהמשך למרפסות המקורות.
- ב. אורך המרפסות בין 140-160 ס"מ, רוחב המרפסות בין 670-700 ס"מ. המרפסות מדגישות את האופי האופקי של המבנים.
- ג. המרפסות מחופות בחלקן החיצוני בטיח אקרילי בגוון לבן. עובי החלק הבנוי 45 ס"מ.
- ד. מעקה פלדה קל.
- ה. המרפסות מנותקות חלקית מעמודי החיזוק על מנת ליצור מראה אוורירי ולא לחבר אותן לאלמנט אנכי.



### ח. הצללות וסגירות חורף

- לא תתאפשר סגירת חורף בתחום התכנית

ט. שילוט – שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.

י. חזית חמישית – לא יבלטו מתקנים טכניים מעל למעקה הגג

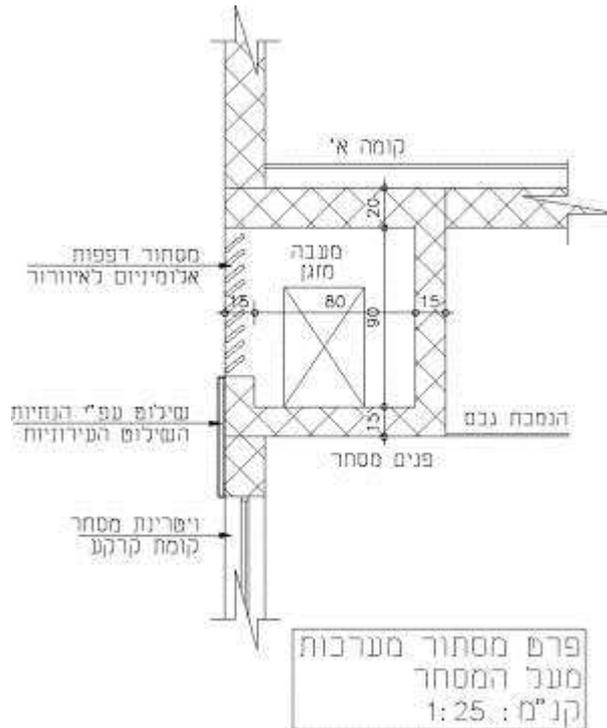
### יא. תאורה אדריכלית

ו. ברחבה בין המבנים תבוצע תאורה בכמה אופנים:

1. תאורת הצפה מהמבנים כלפי הרחבה
2. תאורת גינה להארת העצים והצמחים
3. תאורת שבילים ע"ב עמודונים.

### יב. חזית מסחרית

- החזית המסחרית תהיה בגובה עפ"י הקיים.
- הכניסה אל יח' המסחר תהיה מהרחוב.
- חזית המסחר תהיה עשויה ויטרינות זכוכית בין עמודים.
- מעל ויטרינת המסחר יבנה מסתור מיזוג ומערכות עשוי רפפות אלומיניום דמוי עץ עפ"י פרט מצורף.



### קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות למבנים**
- ז. הכניסות למבני השיכון יהיו מהחצר הפנימית של המתחם. כניסת רכבים תהיה מרח' יהודה הימית אל תוך האזור הפנימי בו תמוקם רמפה לירידה לחניון התת-קרקעי.
- ח. לא יהיו גגונים מכל סוג שהוא.
- ב. **קומת הקרקע**
- ט. המבנים תוחמים רחבה שתהיה משותפת לכל דיירי המתחם. כמו כן, יח"ד בקומת הקרקע הפונות לרח' יעקב אבוטבול או רח' אברהם מגן יהיו דירות גן ויגודרו בהתאם לפרט הגידור המצורף לתכנית.
- ג. **שטחים משותפים בנויים**
- מבואות, חדרי מדרגות, מעליות לחניון, מקלטים, חדרי אשפה ואיסוף נייר.

### נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות. מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות יהיה בהתאם לתקנות ולאפשרות הנגשת המבנה הקיים ובכל מקרה יהיה המענה המיטבי במסגרת המגבלות.

**מערכות**

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל החדרים הטכניים ימוקמו בקומת המרתף. ייתכנו פילרים בקומת הקרקע אשר ימוקמו בניצב לחזיתות ככל שניתן ויצונעו בארונות ובנישות ייעודיות. מיקום פילרים עפ"י סימון בתכנית הפיתוח.

**ב. מערכות מיזוג אוויר**

י. המעבים החדשים ימוקמו:

- במסתורים ויוסרתו ע"י רפפות עץ או דמוי עץ.
- על גג המבנה ויוסרתו ע"י מעקה גג בנוי.

יא. המעבים הקיימים ימוקמו:

- במסתורים.
- במסתור מעל המסחר בקומת הקרקע (ראה פרט מצורף).

ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - קביעת הוראות לעניין מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים על פי המופיע בתכנית ולפי הנחיות יועץ מיזוג אוויר.

יב. פתחי איוורור לאוויר צח יהיו כלפי הגיבון ולא הרחבה כמסומן בתכנית הפיתוח.

יג. איוורור מאולץ לחניון דרך תעלות לגג כמסומן בתכנית הפיתוח.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – ימוקמו שני חדרי אצירת אשפה בקומת הקרקע בהם גם תתבצע דחיסת קרטונים כמסומן בתכנית.

ה. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי אש תמוקם בכניסה למתחם כמסומן בתכנית. הסדרת עמדות כיבוי אש וסידורי כיבוי אש ופינוי עשן יהיו בהתאם לדרישות כבאות לפני קבלת היתר.

**ו. פריקה וטעינה**

יד. עמדת טעינה ופריקה ברח' יהודה הימית ובשד' ירושלים עפ"י הקיים ותכנית תנועה של הרכבת הקלה.

**הנחיות הפיתוח הסביבתי****שטחים פתוחים**

טו. הרחבה הפנימית תהווה שטח פתוח משותף של דיירי המתחם הכולל מקומות ישיבה. משני צידי הרחבה ובמרכזה בניית הגבהות לישיבה וליצירת נפח אדמה המספיק לגידול עץ למטרף הצללה.

- אחזקת הרחבה והגיבון מסביב ע"י חברת ניהול או ע"י העיריה עפ"י החלטת שפ"ע ובהתאם להסכם שייחתם בין העיריה ליוזם- תנאי להוצאת היתר.

**טז. שטחי גיבון**

- סביב המבנה ברח' יהודה הימית 12:

- בצד המערבי של הבנין בחזית לרחוב יהודה הימית שטח מגוון הכולל עצים.

- בחלקו האחורי של הבנין גינן עם צמחייה נמוכה ועצים ויצירת מקומות ישיבה. בנוסף מתקני משחק.
- גינן עם צמחיית נוי נמוכה בין הלוואים המורחבים במבנה באברהם מגן 13 – עומק שתילה מינימלי של 0.5 מ'.
- אופציה לבניית קיר ירוק בצידי רמפת הירידה לחניון המאפשר גידול צמחייה
- גינות פרטיות לדירות הגן בקומת הקרקע בבניינים באברהם מגן 13 ויהודה הימית 14 המגודרות בדירוג עם ארוגה המהווה חיץ בין הרחוב לשטח הפרטי עפ"י פרט גידור מצורף.

### פיתוח השטח

- א. הוראות הכוללות :
- יז. חלחול טבעי - 10% משטח המגרש.
- יח. מי נגר – 25% משטח המגרש הפניית נגר עילי לאזורי חלחול ותעלת ניקוז להחדרה.
- יט. שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%.
- כ. נטיעת עצים על פי הנחיות מחלקת שפ"ע והנחיות מרחביות. יש לשמור על עומק בהתאם להנחיות אדריכל העיר
- כא. תתאפשר גישה נגישה מהרחוב אל החצר הפנימית והכניסות לבניינים ברצף מפלסי ללא מדרגות או רמפות.
- כב. יוצבו שערים או עמודי הפרדה כדי להגביל כניסת זרים ונסיעה באופנועים ברחבה הפנימית.

### מאפייני בניה ירוקה

- בניה ירוקה תתאפיין בטיפול בשטחים הציבוריים ובדירות החדשות ככל הניתן.
- יוגש דו"ח תרמי עקרוני לקבלת היתר
  - ריצופים - שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום).
  - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

### 5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה מעבר להוראות תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הוועדה המקומית לנושא זה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530א(1) - יהודה הימית 8 פינת שדרות ירושלים 48 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/06/2017 11 - 17-0012

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו ואדר' העיר)

בתכנית זו מבוקשים שטחי בניה מכח תמ"א 38 שאינם חורגים ממסגרת קוי הבנין שקבועים בנספח הבינוי של תב"ע 2530, מלבד צמצום המרווח הפנימי לצורך הרחבת הלובאים 2 מ'. הזכויות מתוקף תמ"א 38 יבחנו בשלב היתר הבניה, במידה ולא ינתנו זכויות אלו או חלק מהן, יהיה צורך בתיאום נוסף מול אדר' העיר ומח' תכנון יפו ודורם וגורמים רלוונטים נוספים.

תנאי לאישור סופי של התוכנית היה תיאום הנושאים הבאים מול אדר' העיר ומח' תכנון יפו ודורם :

- תיאום הבניה על הגג בהתאם להוראות ג1 לנושא התכסית, הגובה והנסיגות.
- תיאום הרחבה הפנימית ובתי הגידול.
- תיאום נספח בניה ירוקה.

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה :

1. תאום סופי עם אדריכל העיר לפיתוח ולחומרי הגמר בפיתוח יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.
2. תאום עם אגף שפ"ע לפיתוח ולנושא אחזקת השטחים הפתוחים
3. במידה ויבנה קיר ירוק בצידי רמפת הירידה לחניון המאפשר גידול צמחייה. יש להגיש התחייבות היזם לתחזוקה של הקיר במסגרת היתרי הבניה.

**בישיבתה מספר 0012-17' מיום 07/06/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לריסה קופמן מ"מ מה"ע.

#### **מהלך הדיון:**

שלומית זונשטיין : תוכנית עיצוב תוכנית בינוי להרחבות. התוכנית הראשית קבעה את המתחם לתוכנית בינוי להרחבות היום עם תמ"א 38 אנחנו מביאים את תוכנית העיצוב כולל תוספת מתוקף תמ"א 38 המתחם יהודה הימית שד' ירושלים.  
עופר סגל : מציג את התוכנית

#### **הועדה המחליטה :**

לאשר את תוכנית העיצוב, בכפוף לחו"ד הצוות.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי.