



## החלטות

### הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 2025012 מיום 04.06.2025

#### הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.



רשימת הנושאים:

| מטרת הדיון          | נושא                          | סעיף |
|---------------------|-------------------------------|------|
| הודעת יו"ר          | תמל/ 1117<br>כסרא סמיע        | 1    |
| תיקון טעות סופר     | תמל/ 1095 ב<br>לוד צפון       | 2    |
| דיון בהמלצת ו. משנה | תמל/ 1034 / 2<br>אופקים חדשים | 3    |
| הפקדת התוכנית       | תמל/ 2045<br>דב הוז, חולון    | 4    |

**נושא מספר 1: תמל/ 1117 – כסרא סמיע**

**הודעת יו"ר - הבהרה להחלטה לאישור התכנית מיום 23.4.2025**

בפני הוועדה הוצג בתאריך 23.04.2025 דו"ח החוקר ובו מענים ל-14 ההתנגדויות שהוגשו ביחס לתמ"ל/1117. ועדת המשנה להתנגדויות החליטה לקבל את המלצות החוקר בקשר להתנגדויות שהוגשו והמליצה למליאת הוועדה לאשר את התכנית, בכפוף לתיקונים שנדרשו.

וועדת המשנה קבעה, בין היתר, כי היא שוקלת לאמץ את המלצת החוקר לקבל חלקית את התנגדות מר סוהיל מח'ול, ולרשום את זכויותיו במצב הנכנס בהתאם לפסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה שאישר הסכם חלוקת עזבון בין יורשים, זאת בכפוף לתנאי המאפשר ליתר בעלי הזכויות על פי פסק הדין להגיש התייחסותם, והמורה לב"כ המתנגד להגיש מסמכי בית-דין ככל שהוגשו מסמכים נוספים לפסק הדין, זאת תוך 21 יום.

תחילה יצויין כי החלטת הוועדה הומצאה באופן אישי לבעלי הזכויות לפי פסק הדין ואלה לא הגישו התייחסות, וכי ב"כ המתנגד הגיש מסמכים נוספים שאין בהם בכדי לשנות מהמלצת החוקר והחלטת הוועדה לקבלה, ולפיכך – בהתאם להחלטת מליאת הוועדה, התוכנית מאושרת החל ממועד החלטת המליאה.

לצד זאת, ולמען הסדר הטוב, יובהר כי ההחלטה לרשום את הזכויות על פי פסק הדין במצב הנכנס הינה ביחס לכל בעלי הזכויות לפי פסק הדין, ולא רק את זכויות המתנגד, דהיינו רישום זכויותיהם של מר סוהיל מח'ול ושל מר ניקולא מח'ול בחלקה 47 בגוש 19204 ובחלקה 4 בגוש 19203 בהתאם לחלקיות שנקבעה בהסכם חלוקת העזבון שאושר בפסק הדין של בית המשפט לענייני משפחה אשר הוגש במסגרת התנגדותו של סוהיל מח'ול, כדלקמן:

3/4 מהזכויות בחלקה 47 ירשמו על שם סוהיל מוסא מח'ול ת.ז. 20841862.

ו- 1/4 מהזכויות בחלקה 47 ירשמו על שם ניקולא מוסא מח'ול ת.ז. 052442407.

3/4 מהזכויות בחלקה 4 ירשמו על שם סוהיל מוסא מח'ול ת.ז. 20841862.

ו- 1/4 מהזכויות בחלקה 4 ירשמו על שם ניקולא מוסא מח'ול ת.ז. 052442407.



**נושא מספר 2: תמל/1095 / ב – לוד צפון**

**רקע:**

תמ"ל 1095ב אושרה בתאריך 28.2.2025. לאחר אישורה התקבלו 4 פניות ובקשות לתיקוני טעויות סופר. לאחר בחינת הבקשות על ידי הצוות המקצועי של הותמ"ל נמצא כי קיים בסיס לתיקון טעויות סופר, כפי שהתבקשו ב-2 פניות.

**1. בעניין בקשת קופת חולים מאוחדת לתיקון טעויות סופר – הוועדה מחליטה לקבל את הבקשה.**

נמצא כי נפלה טעות בציון זכויות הבנייה המותרות עבור תא שטח 2099F, והמלצות החוקר לא הוטמעו באופן הנדרש. לעת הדיון בדו"ח, הוועדה לא החליטה לסטות מההמלצה בעניין זה, ועל כן יש צורך לתקן את טבלת הזכויות, בהלימה לדו"ח, כך שתשקף בצורה נכונה את ההמלצה שאומצה.

להלן טבלה זכויות הבניה המתוקנת לתא שטח 2099F לפי המלצות החוקר - יש לתקן את טבלה 5 בהתאם:

|        | עילי   |       |               |
|--------|--------|-------|---------------|
|        | עיקרי  | שרות  | סה"כ          |
| מסחר   | 1,400  | 400   | 1,800         |
| תעסוקה | 16,400 | 1,600 | 18,000        |
|        |        |       | <b>19,800</b> |

**2. בעניין בקשת חברת אילות השקעות לתיקון טעויות סופר – הוועדה מחליטה לקבל את הבקשה באופן חלקי.**

א. בקשת המתנגדת לתיקון טעות סופר ומחיקת המילים "על ידו" שבסעיף 6.25(ב)(1), אשר רשומות פעמיים – הוועדה מחליטה לקבל את הבקשה.

ב. בקשת המתנגדת לתיקון טעות סופר ותיקון המועד הקבוע בסעיף 6.25(ב)(1) (המועד שבו תופסק תחולתן של התכניות המאושרות בתאי השטח המצוינים בסעיף, שהוא גם המועד שבו יידרש החוכר בגוש 3991 להפסיק את השימוש לצרכי חניה בצדי הדרך) – הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה.

כעולה מדו"ח החוקר (עמ' 13 עד 15 לפרק התעסוקה בדו"ח), המתנגדת וצוות התכנון הגיעו לכדי הסכמות שהוצגו על ידי צוות התכנון, והגישו לעיון החוקר התייחסות למהות ההסכמות. החוקר דן בהתייחסות זו והכריע בה.

החוקר המליץ לפצל את שדרות שוורץ ל-3 תאי שטח – תא שטח מדרום לגבול הגושים, תא שטח אחד עבור החניות שבצד הדרך, ותא שטח שלישי עבור שדרות שוורץ עצמן. לגבי שטחי החניות המליץ החוקר לקבוע שלביות הפקעה, כך שהן לא יופקעו "עד המועד הקבוע בסעיף 6.25(ב) בהוראות".

המועד הנ"ל הוא המוקדם מבין השניים – מועד מתן היתר בתאי שטח 2034, 2035, 2036 אנ ביום 1 ביוני 2032. טענת המתנגדת כי מדובר בטעות סופר וכי מדובר רק בחלופה של יום 1 ביוני 2032 – אינה מבוססת דיה, והוועדה לא שוכנעה כי מדובר בטעות סופר.



בהקשר לכך יצוין, שכלל השטחים שאליהם מתייחס סעיף 6.25(ב) שייכים למתנגדת או מצויים בסביבת מקרקעי המתנגדת באזור התעשייה הצפוני, כאשר רובם צפויים להיות מופקעים לטובת הציבור (למעט תאי השטח הסחירים 2034, 2035, 2036). סעיף 6.25(ב) מאפשר המשך המצב הקיים, לצרכי התארגנות, כאשר הוא קובע שתי חלופות לכניסת התכנית לתוקף ביחס לסביבה זו. חלופה אחת היא חלוף פרק זמן של כ-6 שנים, שהוא פרק זמן מספק להתארגנות. החלופה השנייה היא מתן היתר בנייה בתאי השטח של המתנגדת. בשונה מהחלופה הראשונה שהיא מועד קבוע וידוע מראש, החלופה השנייה תלויה לחלוטין במתנגדת עצמה. אם המתנגדת ביקשה וקיבלה היתר בנייה פירושו של דבר שהבינוי החדש שיבוצע על ידה, וממילא יהיה תואם את הייעודים הציבוריים שנקבעו בתכנית זו. על כן, אין צורך, ואף אין היגיון, בהמשך תוקפה של התכנית המאושרת שלפני תמ"ל/1095/ב.

בנוסף, על מנת למנוע אי-בהירות, הוועדה מדגישה כי כל התנאים שבסעיף 6.25(ב), העוסקים בהפקעות המותנות במימוש שיעורים משתנים של זכויות בנייה מתוקף תכנית זו – עניינם במימוש זכויות בנייה בתאי השטח של המתנגדת.

בצד זאת, ומאחר שנמצא שיש כפילות מיותרת בסיפא של סעיף 6.25(ב)(1) ובסעיף 6.25(ב)(2), קובעת הוועדה כי מהסיפא של סעיף 6.25(ב)(1) יימחק הטקסט הבא: "עד למועד האמור יהיה החוכר בגוש 3991 רשאי להמשיך ולהשתמש לצרכי חניה בצידי הדרך בתא שטח B8386 בהתאם לשימוש אשר נעשה על ידו עד למועד אישור תכנית זו". הוראה זו כבר מובאת בסעיף 6.25(ב)(2).

ג. בקשת המתנגדת לתיקון טעות סופר ויצירת תא שטח חדש עבור החניות שלאורך רחוב שוורץ ממזרח, תוך קביעת הוראות בנוגע להמשך השימוש בחניות אלו ואי-הפקעתן עד למועד הקבוע בסעיף 6.25(ב) לתכנית – הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה.

כאמור קודם, החוקר המליץ לפצל את שדרות שוורץ ל-3 תאי שטח ולא 4 תאי שטח. קבלת בקשת המתנגדת פירושה יצירת תא שטח נוסף, שלא נזכר בדו"ח. כמו כן, את המלצתו של החוקר בעניין זה יש לקרוא יחד עם המלצתו בעניין התנגדות גב ים (עמ' 17 – 18 לפרק התעסוקה בדו"ח). המצב העובדתי הוא שלאורך רחוב שוורץ קיימות חניות במפלס הקרקע משני צדי הדרך – ממזרח וממערב. ממזרח לרחוב שוורץ קיים מגרשה של חברת גב ים (תא שטח 2037), אשר בהתאם לתכנית מוצעת ביחס אליו כניסה חדשה מרחוב שוורץ, תוך ביטול הכניסה הקיימת מצפון. חברת גב ים טענה שמתן אפשרות להמשך שימוש בחניות שממזרח לרחוב שוורץ לא יאפשר לייצר כניסה חדשה למגרשה. החוקר קבע כי קיימת עדיפות לייצר כניסה למגרש גב ים משדרות שוורץ ולא מרחוב פסח לב. בצד זאת, איפשר החוקר הוראת הפקעה נדחית ביחס לחניות שבשדרות שוורץ אשר אינן מפריעות לכניסה למגרש גב ים, וכך נקבע בהוראות התכנית. קבלת עמדת אילות השקעות כי המלצת החוקר הייתה לאפשר דחיית ההפקעה ביחס לחניות שמשני צדי הדרך – אינה נתמכת בהמלצות הן בעניין מספר תאי השטח שהמליץ החוקר ליצור והן בעניין קביעת החוקר שיש לאפשר כניסה לתא השטח של גב ים משדרות שוורץ ככניסה קבועה.

ד. בקשת המתנגדת לתיקון טעות סופר בסעיף 6.25(ב)(3)(ג) כך שתא שטח C8386 יופקע במימוש 20% מזכויות הבנייה של המתנגדת או סיום העבודות להקמת תחנת המטרו, המוקדם מביניהם – הוועדה מחליטה לקבל את הבקשה.

בעניין זה ניתנו על ידי החוקר שתי המלצות – כללית וספציפית. על פי ההמלצה הכללית, המליץ החוקר (עמ' 14 לפרק התעסוקה בדו"ח) לאמץ את ההסכמות שבין הצדדים, באופן שבו תא שטח זה יופקע במימוש 50% מזכויות הבנייה של המתנגדת. עם זאת, על פי ההמלצה הספציפית ביחס לאותו תא (עמ' 15 לפרק התעסוקה בדו"ח) – נקבע שתא שטח זה ("שטח 3" כהגדרתו בדו"ח), לא יופקע טרם מימוש 20% מהזכויות או הקמת תחנת המטרו. לפיכך, יש לתקן את סעיף 6.25(ב)(3)(ג) כך שבמקום "50%" יצוין "20%".



ה. בנוסף, מבדיקת הוועדה נמצא שבתחילת סעיף 6.25(ב) צוין בטעות שהוא חל גם על תא שטח 8386A (החלק המרכזי בשדרות שוורץ שניתן להפקעה עם מתן התוקף לתכנית). על כן, יש להסיר את אזכור תא שטח 8386A מהסעיף.

כמו כן, וכפי שציננה המתנגדת בבקשתה לתיקון טעות סופר, בהמלצות החוקר צוין שניתן יהיה להפקיע מיידית, בעת מתן תוקף לתכנית, את תאי שטח 4001A (מגרש ציבורי) ו-8365A (הדרך שמול אותו מגרש ציבורי). ולפיכך, אין היגיון בדחיית תחילת תוקף התכנית ביחס לתאי שטח אלו כפי שמוצע בסעיף 6.25(ב)(1), שכן ללא שינוי הייעוד לא תתאפשר הפקעה. על כן, תאי שטח אלו יוסרו אף הם מסעיף 6.25(ב)(1).

אשר לחששה של המתנגדת, כפי שהובעה בבקשתה לתיקון טעות סופר, שמא הקמת המטרו תסתיים לפני יום 1 ביוני 2032, שאז יתאפשר להפקיע את הדרכים מבלי שהתכנית שכאן נכנסה לתוקף – נדמה שהיתכנות קיומו של המצב המתואר היא נמוכה, בשים לב לכך שפרויקט המטרו הוא רחב ידיים, והליכי הקמתו ולא כל שכן תחילת הפעלתו – צפויים רק לאחר שנת 2032.

ו. כמו כן, נמצא שסעיף 6.25(ב)(4) מיותר, היות שיש בו חזרה על מה שמצוין בסעיף 6.25(ב)(1) בתחילתו. על כן, סעיף 6.25(ב)(4) יבוטל.

ז. סעיף 6.25(ב)(2) ישולב בתוך סעיף 6.25(ב)(3) שעוסק במועדי ההפקעה.

ח. מספרי הסעיפים 6.25(ב)(2) עד 6.25(ב)(6) יעודכנו כתוצאה ממחיקת סעיף 6.25(ב)(2) ומחיקת סעיף 6.25(ב)(4).

להלן הנוסח המתוקן לסעיף 6.25 (ב), על פי ההמלצות לעיל:

(ב) מתקנים ו/או שימושים זמניים במגרשים ספציפיים - הוראות ביחס לתאי שטח 6708, 4001B, 8389, 8453, 8332D, 8365D, 8365C, 8365B, 8386C, 8386B, 2034, 2035, 2036:

1. בתאי שטח אלו ימשיכו לעמוד בתוקפן הוראות התכניות החלות במקום ערב אישורה של תכנית זו וזאת עד לקרות המוקדם מבין האירועים הבאים: המועד בו יוצא בתאי השטח 2034, 2035, 2036 היתר בניה מכח תכנית זו או יום 1 ביוני 2032.

2. כלל תאי השטח בייעודים ציבוריים יופקעו כמפורט בפרק 6.28 למעט הבאים:

א. תאי שטח 6708, 8365B, 4001B יופקעו ותמומש זכות המעבר בתא שטח 2035

בכיוון מזרח-מערב במימוש 20% מזכויות הבניה מתוקף תכנית זו (בתאי שטח 2034, 2035, 2036) או בתאריך 1 ביוני 2032, המוקדם מבניהם.

ב. תאי שטח 8389, 8453, 8332D, 8365D, 8386C יופקעו, וימומשו זכויות מעבר

בתאי שטח 2034, 2035 בכיוון צפון-דרום, במימוש 20% מזכויות הבניה מתוקף תכנית זו (בתאי שטח 2034, 2035, 2036) או סיום העבודות להקמת תחנת המטרו בתא שטח 9902A, המוקדם מבניהם.

ג. תא שטח 8386B יופקע לאחר המועד האמור בסעיף 6.25(ב)(1). עד למועד

ההפקעה, תהא החוכרת בגוש 3991 רשאית להמשיך ולהשתמש לצרכי חניה בצידי הדרך בתא שטח 8386B.

3. על אף האמור לעיל, בתאי שטח 2034, 2035, 2036 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפי תכנית זו, בהיקף של עד 15% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש ובלבד שסך השטח



העיקרי המבוקש בכל אחת מהבקשות להיתר בנייה הנ"ל לא יפחת מ-20,000 מ"ר. הוצאת היתרי בנייה בתנאים האמורים בס"ק זה לא תיחשב כהוצאת היתר בנייה בהתאם להוראת סעיף קטן 1. יובהר כי הערה יט' לטבלה 5 לא תחול במקרה זה.

4. זכויות המעבר בכיוון צפון-דרום בתאי השטח 2034, 2035 האמורים יהיו במרחק של 200 מטר לכל הפחות זו מזו. על אף האמור, ככל שהתקבלו הסכמת בעלי הקרקע ואישור מהנדס העיר ניתן לצמצם את המרחקים בין זכויות המעבר.

התיקונים יפורסמו להתייחסות של 14 ימים, במתכונת פרסום אישור תכנית מועדפת. ככל שלא יועברו התייחסויות לתיקון, תיראה התכנית כמתוקנת ותשלח התכנית המתוקנת לפרסום ברשומות. ככל שיועברו התייחסויות הן ידונו במליאת הוועדה.

**הרב נתן אלנתן**

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

**רחלי כהן**

מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית



נושא מספר 3: תמל/ 1034 / 2 – אופקים חדשים

לאחר שהתקיים דיון בנוגע להמלצות ועדת המשנה להתנגדויות, מחליטה הוועדה לאמץ את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ולהורות על מתן תוקף לתכנית.

**הרב נתן אלנתן**

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

**רחלי כהן**

מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית



## נושא מספר 4: תמל/ 2045 – מתחם דב הוז, חולון

### רקע:

בפני הוועדה הוצגה תמל/2045 המציעה התחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי בצמידות לתחנת מטרו עתידית, במתחם דב הוז בעיר חולון. התכנית ממוקמת במפגש בין השכונות גרין ועם, נאות רחל ותל גיבורים. גבולות התכנית: רחוב מבצע סיני ומונטפיורי בצפון, רחוב יצחק הלוי ותוצ'ו במזרח, רחוב גבעתי, גבעה 69 ואברבנאל במערב ורחובות יא' באדר והבעל שם טוב מדרום.

בלב התכנית נפגשים שני רחובות עירוניים ראשיים, שדרות דב הוז ורחוב המעפילים, שלאורכו מאושרת תחנה למטרו בתת הקרקע, מתת"ל 101/א. התת"ל מתווה 3 כניסות ויציאות מהתחנה, אחת במפגש רחובות דב הוז והמעפילים, השנייה במרכז המתחם והשלישית מצפון לה לאורך רחוב המעפילים, קו M1 עתיד לחבר את תושבי השכונה והעיר לרחבי המטרופולין כולו.

בשכונה קיימים כ- 148 מבני מגורים בני 8-2 קומות, במגוון רחב של טיפולוגיות בינוי. התכנית מתווה את פינוי רוב המבנים הקיימים, בהם כ-1,069 יח"ד, ובניית מבנים חדשים בהם תהינה 3,217 יח"ד חדשות. הבינוי המוצע יכלול בניית מגדלים עד 42 קומות ובנייה מרקמית עד 10 קומות וכ- 70,000 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה ב-8 מתחמי איחוד וחלוקה.

לאורך רחוב המעפילים, מציעה התכנית פינוי של מבני מגורים קיימים ממרחב המיועד לתחנת המטרו התת קרקעית, ויצירת מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים שייתן מענה לאינטנסיביות הבינוי הקיימת בשכונה, ביצירת שטחים ציבוריים פתוחים ויהווה את מרכז הפעילות הציבורית בשילוב עם גישה אל תחנת המטרו העתידית.

חידוש המרחב הציבורי ויצירת שטחים לצרכי ציבור, לרבות שצ"פים, מבני חינוך, בריאות, דת וקהילה, יעשו הן בהקצאות מבונות והן במגרשים ייעודיים.

התכנית שמה דגש על יצירת מרחב עירוני ופעיל מעל לתחנת המטרו לצד יצירת רשת רחובות ושבילים המחברת בין חלקי הסביבה העירונית לתחנה, בשילוב עם בינוי אינטנסיבי בדפנות המרחב הפתוח בעירוב שימושים.

**לאחר שהתקיים דיון בתכנית, ונשמעו עמדות החברים, הרשות המקומית וגופים ציבוריים, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית בעלת ערך להתחדשות במרכז מטרופולין דן ומחליטה להפקיד את התוכנית בכפוף לתיקונים הבאים, בתוך 60 יום.**

### **עדכון התכנון המוצע לצורך התאמה לתת"ל 101/א וכן לתמ"א 70:**

1. על מנת לייצר דופן עירונית פעילה מלוות רחוב, לכיכר העירונית המוצעת שבייעוד תחבורה וככר עירונית (שמעל לתחנת המטרו), יתווספו זכויות בנייה למסחר נלווה לכיכר העירונית, בתאי השטח הבאים: 736, 735, 749.
- א. שטחי הבניה ותכסית הבינוי יהיו עד 15% משטח המגרש. תותר בניית קומה אחת, שגובהה עד 5 מ', כמו כן, יתווספו הוראות לנושא הבינוי.



- ב. הזכויות תעוגנה בטבלה 5, ותתווספנה הוראות בדבר התנאים להקמת שטחים אלו ובכפוף להוראות בתת"ל 101/א.
2. גבולות תאי השטח 201 עד 206 כולל, וכן גבולות תאי שטח 729,730 הנמצאים לאורך רחוב דב הוז, ידויקו ויותאמו לגבולות ולייעודם : דרך מוצעת ודרך מאושרת בתת"ל 101/א. בהתאמה יעודכנו גבולות תאי השטח הגובלים.
3. חלק מתא שטח 102, בייעוד מוצע מגורים ה' עם הנחיות מיוחדות ב', החופף לתא שטח מס' 151 בתת"ל 101/א, יפוצל לתא שטח נפרד וייעודו ישוב לייעוד בתת"ל – דרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב'. זכויות הבניה בתא שטח 102 המעודכן, יישארו על כנן, קו בנין לכיוון תא השטח החדש, יהיה 0.
4. חלק מתאי השטח: 726 שבייעוד לשביל, 604 שבייעוד לשטח ציבורי פתוח, 1060 בייעוד למגורים ה', החופפים לתא שטח 598 בייעוד לדרך מוצעת בתת"ל 101/א, יושבו לייעודם בתת"ל 101/א – דרך מוצעת.
5. חלק מתא השטח 604 בייעוד לשטח ציבורי פתוח, החופף לתא שטח מס' 722 בייעוד לדרך מוצעת והנחיות מיוחדות ב' בתת"ל 101/א, יושב לייעודו בתת"ל – לדרך מוצעת עם הנחיות מיוחדות ב'.
6. חלק מתאי השטח 606 ו 608, בייעוד לשטח ציבורי פתוח, החופפים לתא שטח מס' 7132, בייעוד לדרך מאושרת בתת"ל 101/א, יושב לייעודו בתת"ל – דרך מאושרת.
7. חלק מתא שטח 104 בייעוד למגורים ה', וחלק מתא שטח 607 בייעוד לשטח ציבורי פתוח, החופפים לתאי השטח: 260, בייעוד לדרך מאושרת, ו 5272 בייעוד לדרך מוצעת, יושבו לייעודם בתת"ל – דרך מאושרת ודרך מוצעת, וכן יתווספו הוראות שיאפשרו שימוש לרמפה עבור כניסה לחניון בתת הקרקע, עבור תא השטח 104 העדכני.
8. חלק מתאי השטח: 104 בייעוד למגורים ה', 746 בייעוד דרך מאושרת ו 607 בייעוד לשטח ציבורי פתוח, החופפים לתא שטח מס' 5273 בייעוד לדרך מוצעת ורצועה למתע"ן בתת"ל 101/א, יושבו לייעודם בתת"ל – דרך מוצעת עם רצועה למתע"ן.
9. גבולות תא שטח 105 בייעוד למגורים ה' יעודכנו כך שלא יכללו חלק מתא שטח בייעוד לדרך מאושרת בתת"ל 101/א.
10. על מנת שמימוש ההתחדשות העירונית לא יעוכב ליישום, בשל קיומו של שטח המיועד כשטח להתארגנות בתא שטח מס' 805 בתת"ל 101/א, יעודכן התכנון המוצע למתחם 6 בהתאם למוצג בדיון ולאמור להלן :  
א. בנוסף לאמור בסעיפים 7, 8 לעיל, תבוצע הצרחה בין חלק מתא שטח 104 בייעוד למגורים ה' והבינוי המוצע בו, לבין חלק מתא שטח 403, בייעוד למבנים ומוסדות ציבור והבינוי המוצע בו בהתאמה ככל הניתן, ובשימת לב לכך ששטח המגרש (403) קטן בכ 1.3 דונם.  
ב. בתא השטח החדש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, החופף לתא שטח מס' 805 בתת"ל 101/א בייעוד עפ"י תכנית מאושרת, יסומנו הנחיות מיוחדות ויתווספו הוראות בדבר שטח ההתארגנות מהתת"ל.  
ג. היקף ופרישת זכויות הבניה וכן גובה הבינוי המוצע במתחם 6 יעודכנו באופן שיישמרו מס' יח"ד והיקף הזכויות ככל הניתן.  
ד. עדכון התכנון יעשה בהתאמה למגבלות בניה בשל רדיוס מגן ב' וג' מקידוח מים, ויתואם עם משרד הבריאות. הוראות יתווספו במידת הצורך.  
ה. המתקן ההנדסי וכן מסדרון מגבלות בניה ופיתוח ומסדרון תשתיות ת"ק המאושרים בתת"ל 101/א, בתאי השטח: 7197, 3463, יסומנו במיקומם בהתאם לתת"ל, בייעוד משולב של שצ"פ ומתקן הנדסי, ושצ"פ ומגבלות בניה בהתאמה. יתווספו הוראות בהתאם לתת"ל 101/א. כמו כן, הסימון בדבר מתקן



- הנדסי משולב במבנים למוסדות ציבור ותא השטח 901, יבוטל, תא שטח זה יאוחד עם יתר תא השטח בייעוד למגורים ה' בהתאם לאמור בסעיף 10 (א) לעיל.
11. על מנת שמימוש ההתחדשות העירונית לא יעוכב ליישום בשל קיומו של שטח המיועד כשטח להתארגנות בתא שטח מס' 1115 בתת"ל 101/א, יעודכן התכנון המוצע למתחם 8 בהתאם למוצג בדיון ולאמור להלן:
- א. החלקים החופפים בין חלק מתאי השטח: 107, 108 בייעוד למגורים, 7271 בייעוד לשביל, לבין תא שטח 1115 בתת"ל 101/א ייגרעו מתאי השטח האמורים, ויצורפו לתא שטח 604 בייעוד לשטח ציבורי פתוח, שיכלול את תא שטח 1115 מתת"ל 101/א במלואו. התחום החופף לתא שטח 1115 כאמור, יסומן בהנחיות מיוחדות ויתווספו הוראות לשטח ההתארגנות בהתאם לתת"ל.
- ב. חלקו הצפוני של תא שטח 107 בייעוד למגורים יתרחב, ותא שטח 604 בייעוד לשטח ציבורי פתוח יצומצם בהתאמה. תא שטח 107 בייעוד למגורים, לא יחפוף לשום חלק מיייעוד לתחנה לתחבורה ציבורית עם רצועה למתע"ן ו/או הנחיות מיוחדות ב' מתת"ל 101/א.
- ג. תא שטח 107 בגודלו המעודכן ישונה ליייעוד למגורים ה', גובה הבינוי המירבי בו יעודכן ל-20 קומות.
- ד. מספר יחידות הדיור, ושטחי הבניה הנדרשים עבורן יעודכן כך: מתא שטח 108 יוחסרו כ 54 יחידות דיור. לתא שטח 107 העדכני יתווספו כ 24 יחידות דיור, ולתא שטח 106 יתווספו כ 30 יחידות דיור.
- ה. תתאפשר גישה אל מרתפי חניה בת"ק, הן מרחוב המעפילים והן מרחוב גבעה 69.
- ו. היקף ופרישת זכויות הבניה וכן גובה הבינוי המוצע במתחם 8 יעודכנו באופן שיישמרו מס' יח"ד והיקף הזכויות ככל הניתן.
12. התכנון המוצע לצומת במפגש הרחובות דב הוז והמעפילים, יעודכן כך שקרנות הרחוב תורחבנה לשיפור הנגישות אל הכניסה והיציאה מתחנת המטרו, כך שיווצר מרחב רציף להליכה וכן תובטחנה רצועות הליכה של 4 מ', ורצועות לשתייה (עזר) שרוחבן לא יפחת מ- 1.3 מ' ליצירת רצף צל ברחוב.
13. רוחב רצועת רכיבה על אופניים יהיה כפי שמופיע בנספח התנועה ובהתאם לגמישות בתמ"א 70.
14. במתחם 4 תתווסף זכות מעבר ברוחב שלא יפחת מ 5 מ', בקומת הקרקע, כך שאורך צלע הבלוק המקסימלי לא תעלה על 50 מ' ככל הניתן. זכות המעבר תחבר בין רחוב דב הוז לרח' יא' באדר, ומיקומה הסופי ייקבע בתכנית הבינוי. הוראות התכנית יעודכנו כך שתתווסף הערה מתאימה בספרי הנכסים בהתאם לאמור לעיל.
15. כפי שהוצג בדיון, הועדה השתכנעה כי לא ניתן להקטין את אורך צלע הבלוק במתחם 3, מ- 62 מ' ל-50 מ', מבלי לפגוע בתכנון המתחם.
16. תחום התכנית כולל את מרבית מרחב הליבה, ואינו כולל שטחים מצומצמים השייכים למתחם הליבה, בצפונה ובדרומה של התכנית, זאת לאחר שהוועדה בחנה זאת ומצאה כי מטעמים תכנוניים הנוגעים להיותה של התכנית תכנית להתחדשות עירונית הכוללת בתוכה מתחמים שונים, אין מקום להכללת שטחים אלו, כפי שהוצג לוועדה. יובהר כי בהתאם להוראות תמ"א 70, התכנון נעשה בשים לב לצרכי המרחב בשלמותו, תוך הבטחת נגישות אל הכניסות והיציאות לתחנה, וקישוריות מיטבית אל יתר חלקי מרחב הליבה.
17. בהתאם לעדכונים שהוצגו בפני הוועדה בדבר התאמת התכנית לתמ"א 70, יתווספו להוראות התוכנית סעיפים אשר יסדירו את מספר מקומות החניה עבור שימושים למגורים, לתעסוקה או למסחר, ומבנים ומוסדות ציבור בזיקה למועד תחילת הביצוע של מקטע קו המטרו המצוי בתחום התכנית, ובהתאם להוראות תמ"א 70.

18. יתווסף סעיף אשר יסדיר את תקן החניה לאופניים בתוכנית ביחס לשיעורים הקבועים בתמ"א 70, ובכפוף לתנאים המפורטים בה לעניין השטחים הרלוונטיים לכך.
19. תנאי להפקדת התוכנית הוא תאום הנושאים המופיעים לעיל עם הגורם המוסמך בתת"ל, וקבלת הסכמתו במקרים הנדרשים לכך בהתאם להוראות התת"ל, וכן השלמת תיאום עם אגף מטרו והסעת המונים.

#### תכנון:

20. תא שטח 606, בתחום שאינו חופף לדרך מוצעת/ מאושרת מתת"ל 102/א, ישנה את ייעודו משטח ציבורי פתוח לייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור עם שטח ציבורי פתוח. בתא שטח זה תתאפשר בניה בתכסית שלא תעלה על 50% ובגובה של 4 קומות. חישוב זכויות סופי יערך בהתאם לעדכון גבולות תא שטח זה בהתאם לאמור בהחלטה זו.
21. התכנון במתחמי איחוד וחלוקה 2,3 יעודכן בהתאם לאמור לעיל:
- א. תא שטח 605 בייעוד לשצ"פ יפוצל בהתאם לגבולות מתחמי האו"ח.
- ב. במתחם 2 היקף שטחי התעסוקה יצומצם בכ- 2,000 מ"ר.
- ג. למתחם 3 יתווספו כ- 12 יח"ד, גובה המגדל יוגבה בקומה, שטח לתעסוקה יצומצם בכ- 2,000 מ"ר, שטח דירה ממוצעת יגדל בכ- 5-7 מ"ר. תא שטח 204 בייעוד למגורים ה', יגדל בכ- 200 מ"ר על חשבון חלק מתא השטח 605 בייעוד לשצ"פ בתחום מתחם 3.
22. חתך רחוב מבצע סיני יעודכן כך שיהיה תואם לתכנית 505-114685 הסמוכה וכפי שהוצג בדיון.

#### הוראות התכנית:

23. להגדרות התכנית תתווספנה הגדרות נדרשות מתת"ל 101/א.
24. סעיף 1.6 יעודכן לעניין כפיפות התמ"ל לתמ"א 70, וכן לענין גמישויות מתת"ל 101/א ותמ"א 70.
25. סעיף 1.9 הגדרת "דיוור מכליל" תתוקן ל: "דיוור מיוחד כדוגמת דיוור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות".
26. להוראות התוכנית יתווספו סעיפים שעניינם התאמת התוכנית להוראות תת"ל 101/א:
- א. ביחס לכל ייעודי התכנית בהם חלה תת"ל 101/א, יתווסף הסעיף הקובע בהוראות התת"ל, כי לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה אלא בהתאם להוראות התת"ל באישור הגורם המוסמך ובתנאי שיתקיימו התנאים הקבועים ביחס לכל אחד מייעודים אלה. לעניין שטח ההתארגנות, יתווסף סעיף תנאי להיתר, המותאם לשימוש זה.
- ב. לעניין רצועה למתע"ן, בהתאם להוראות התת"ל, יקבע בהוראות התוכנית כי מיקומה של רצועת המתע"ן, יהיה כפי שנקבע בתת"ל 101/א, ולא יהיה באישורה של תכנית זו כדי לשנותו, וכן יחולו הוראות תת"ל 101/א בנוגע לבניה מעל לרצועת מתע"ן תת-קרקעית.
27. תתווסף הוראת בינוי, כי קומת חניון מבונה אשר תהיה מעל פני הקרקע בשל הבדלי טופוגרפיה, תשולב ותוטמע בחזית המבנה.
28. סעיף 4.4.1.7 שימושים, יעודכן כך: מתקנים טכניים, לרבות מתקני תחזוקה ותפעול של תשתיות בת הקרקע.
29. סעיף 6.3.2 יעודכן בהתאם לנוסח הבא:



30. תנאי בהליך רישוי למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח, הינו קבלת הנחיות מרשות התעופה אזרחית, לסימון ולהודעות הקמה, לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בשלבי הרישוי השונים, וכן למיקום ולסימון מתקני עזר לבניה נלווים.
31. לסעיף 6.3 יתווסף הסעיף הבא: תנאי בהליך רישוי למבנה שגובהו הכולל 91 מ' ומעלה מעל פני השטח, הינו קבלת הנחיות משרד הביטחון לסימון ולהודעות הקמה, לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בשלבי הרישוי השונים, וכן למיקום ולסימון מתקני עזר לבניה נלווים.
32. סעיף 6.4 א. יעודכן כך שהחנייה בכל המגרשים תהיה תת קרקעית למעט חניות תפעוליות וחניות חירום.
33. בסעיף 6.9 תוסר הדרישה לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250
34. לסעיף 6.10 תנאי בהליך רישוי, יתווספו הסעיפים הבאים:
  - א. תנאי בהליך הרישוי הוא מסמך מניעת מפגעים בעת ההקמה אשר ינחה לגבי האמצעים למזעור מטרדים לשימושים הסמוכים ולסביבה בעת הבצוע. המסמך יתייחס בין השאר למניעת מטרדי רעש ורעידות, איכות אויר, אבק, עירום זמני ועודפי עפר, ודרכי גישה לאתר. המסמך יאושר בידי הרשות המקומית. בהתאם, המשפט "הצגת פתרונות למניעת מפגעים סביבתיים" יימחק מסעיף 6.9.15
  - ב. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.
  - ג. היתר בנייה לחלק מהמבנים באותו תא שטח, יכלול מסמך המציג אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יחיד, וכן תכנית עקרונית המציגה את ההכנות הקמת החניון בכללותו.
  - ד. לסעיף 6.12 יתווסף הסעיף: במגרשים בהם הקצאות לצרכי ציבור, יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.
  - ה. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון ביוב ומים להיקף יחיד הנדרש בהיתר.
35. יוסר סעיף 6.18.3 בדבר הפקדת ערבות בנקאית כתנאי לשימוש בעוגנים.
36. סעיף 6.16, יעודכן לעניין מועד החלת הוצאות הכנת תכנית.
37. סעיף 6.2 יעודכן כך שרוחב רצועת ההליכה ברחובות המעפילים ודב הוז, לא יפחת מ- 4 מ' למעט צמצום נקודתי, רוחב רצועת עזר לשתיולת לא תפחת מ 1.3 מ'. ככל שהדבר לא יתאפשר בזכות הדרך, יינתן מענה בתחום ייעוד לתחבורה וכיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח וכן בזכות מעבר ביעודי המגורים הסמוכים.
38. סעיף 6.6.10 יעודכן כך שוויסות הנגר לא יתאפשר בתאי שטח החופפים ליעוד לתחנה לתחבורה ציבורית עם הנחיות מיוחדות ב' ו/או רצועה למתע"ן. תכנון וויסות הנגר יעודכן כך שהיקפי הוויסות הנדרשים יופנו לתאי שטח גובלים לרבות במגרשים הסחירים, או בהתאם לפתרון חליפי אחר לוויסות הנגר בתחום התכנית, והכל בהתאם להנחיות יועץ הניקוז לוועדה וצוות הותמ"ל.
39. בטבלה שבסעיף 5 יצומצמו שטחי הברוטו למגורים בהתאם לעדכון חישוב שטחי השירות הממוצע ליחיד בהתאם למפורט להלן:
  - א. שטח שירות לדירה במגדל בו 6 דירות בקומה יחושב לפי 20 מ"ר, 5 דירות בקומה יחושבו לפי 24 מ"ר ו- 4 דירות בקומה יחושבו לפי 27 מ"ר.
  - ב. שטח שירות לדירה בבניין מרקמי בו 6 דירות בקומה יחושב לפי 10 מ"ר, 5 דירות בקומה, 11 מ"ר ו- 4 דירות בקומה לפי 12 מ"ר לדירה.



40. תיקבע כניסה קובעת אחת וחישוב השטחים מעל הקרקע ותחתיה יבוצע בהתאם. הבהרות שתידרשנה בשל הבדלי טופוגרפיה וכניסות במפלסים שונים, יקבלו ביטוי בהערות לטבלה 5.
41. הקומות הטכניות ייכללו בגובה המותר לבנייה אולם לא ייספרו במניין הקומות בטבלה 5 ובנספח הבינוי.
42. עמודות גובה הבינוי מעל קומת הכניסה תושלם בטבלה 5 בכל תאי השטח. תתווסף הערה לטבלה 5 לגבי הכניסה הקובעת.
43. זכויות בניה המוצעות בייעוד שצ"פ בתא שטח 606, תרשמה בטבלה 5.
44. זכויות בניה מוצעות בייעוד לכיכר עירונית ותחבורה, בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל, תרשמה בטבלה 5.
45. תתווסף הוראה כי פיתוח השטחים הציבוריים בייעוד לכיכר עירונית ותחבורה, שטח ציבורי פתוח, ושכיל יעשה ברצף לשטחים הציבוריים הסמוכים.

#### תשריט מצב מוצע ונספחים:

46. התאמת נספח הבינוי לפרוגרמה הנדרשת להפרשות מבונות לצורכי ציבור בתאי השטח השונים וחצרות במקומות הנדרשים.
47. ידויקו גבולות מתחמי תלת מימד: בתא שטח 726 בייעוד לשכיל, במתחם 8. וכן בתאי שטח 716, 706 בייעוד דרך מאושרת ודרך מוצעת בהתאמה, במתחם 5. לתכנית יצורף תשריט תלת מימד במעמד מחייב, הוראות התוכנית ומסמכי יעודכנו בהתאם.

#### שימור:

48. על פי תיק התיעוד נראה כי קיים ערך היסטורי, עירוני ומרחבי לגינה בתא שטח 604, שהינה חלק ממתחם עולי מאוריציוס. יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי תכנון השצ"פ יעשה ככל הניתן כגינה מדורגת בין שני הרחובות, גבעה 69 ורחוב המעפילים, ויבוצע בשפה החומרית היסטורית, על מנת לשמור על רוח המקום ועל זיכרון השכונה המקורית.

#### עצים בוגרים:

49. תתבצע הטמעת חו"ד פקידת היערות לעניין שימור עצי רחוב ערכיים ונסיגות גבולות המרתפים לצורך שמירה על שורשים, וייבחן מעמדו של עץ בערכיות גבוה מס' 17 ברחוב מונטיפיורי לטובת שמירה ככל הניתן על עצים בוגרים וערכיים.
50. עצים בוגרים בתחום התת"ל יסומנו בעזרת פוליון, בכפוף להוראות תתל 101/א.

#### שמאות:

51. תנאי להפקדת התוכנית הוא הכנת טבלאות הקצאה ואיזון והבאתן לאישור הוועדה בתוך 30 יום.

#### ניהול נגר: 38

52. השלמת נספח ניקוז ונספח ניהול נגר וההוראות הרלוונטיות בתקנון בהתאם לאמור בסעיף 38 לעיל ועל פי הנחיות יועץ הניקוז של הוועדה.

#### תיאומים:

53. יושלמו תיאומים עם אגף מטרו והסעת המונים, נת"ע, נת"א, רשות לתחבורה ציבורית, משרד הבריאות, פקידת היערות.



**כללי:**

54. הוראות התוכניות ומסמכיה יתוקנו בהתאם לאמור בהחלטה זאת.
55. תיקונים נוספים בהתאם להנחיות תכנון חושב רישוי וההוראות המקובלות בתכניות מועדפות לדיור - בהנחיית מתכננת הוועדה והיועץ המשפטי לוועדה.

**הרב נתן אלנתן**

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

**רחלי כהן**

מזכירת הוועדה למתחמים מועדפים  
ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית