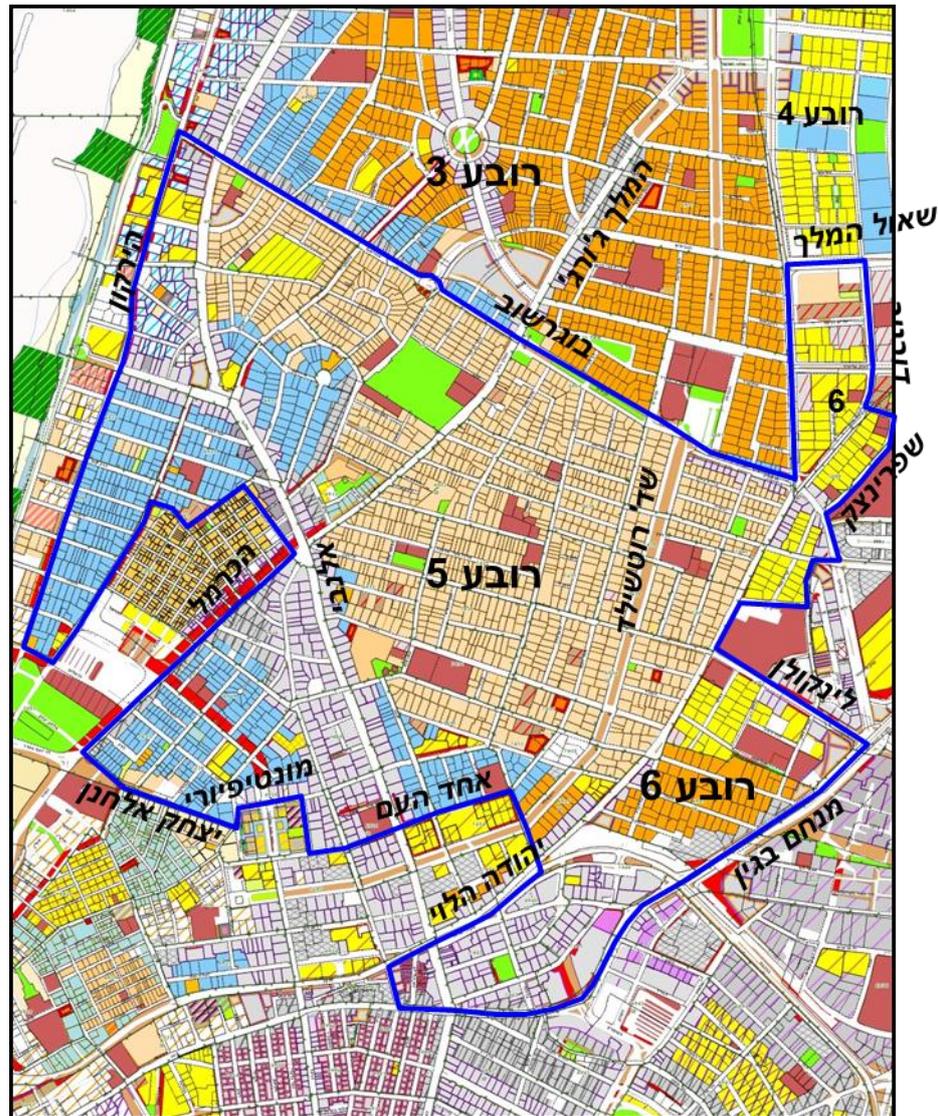


|                     |             |
|---------------------|-------------|
| התוכן               | מס' החלטה   |
| תא/4320 - רובע 5, 6 | 14/01/2015  |
| דיון בסעיף 78       | 2 - 15-0001 |

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

**גבולות הקו הכחול:**  
 בצפון: רח' בוגרשוב  
 בדרום: רח' יצחק אלחנן  
 במערב: רח' הירקון  
 במזרח: דרך מנחם בגין



**מטרת הדיון:** אישור לפרסום והודעה על תכנית חדשה "תכנית רבעים 5, 6" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

**גושים וחלקות בתכנית:**

גושים בשלמות:

6910, 6911, 6912, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932, 6933, 6934, 6936, 7226, 7227, 7228, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7445, 7446, 7448, 7451, 7452, 7453, 7460.

גושים בחלקיות:

,6941 ,6940 ,6939 ,6937 ,6925 ,6922 ,6921 ,6920 ,6916 ,6914 ,6909 ,6907 ,6905 ,6904 ,6111  
 ,7441 ,7420 ,7245 ,7229 ,7111 ,7104 ,7103 ,7100 ,7099 ,7092 ,7085 ,7077 ,7002 ,7001 ,6942  
 .8984 ,8983 ,8941 ,8937 ,7499 ,7467 ,7466 ,7465 ,7455 ,7454 ,7444 ,7443 ,7442

### שטח התכנית : כ – 1842 ד'

**מתכנן :** מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

**יזם :** הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

**מצב השטח בפועל :** רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

**מדיניות קיימת :** מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף ו. רבעים 5-6 : "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר : "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

### מצב תכנוני קיים :

על האזור חלות מס תכניות : תכניות לב העיר : 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650ב', ס', F, G, ע, ע1 ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

### מצב תכנוני מוצע :

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3. הכנת תכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

עפ"י הנחיות וועדת ערר, לאחר פרסום עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה יש לפרסם תנאים מגבילים עפ"י סעיף 78 לחוק ולאפשר הגשת התנגדויות. ההצעה לדיון בסעיף 78 למתחם זה תובא לדיון בוועדה המקומית לאחר קבלת החלטת הוועדה המחוזית לתכנית רובע 3.

**בישיבתה מספר 0002-14ב' מיום 22/01/2014 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### מהלך הדיון :

אדרי אדי אביטן : רובעים 5-6 בהתאם לסעיף 77 לחוק אנחנו מודיעים על הכנת תכנית לרובעים 5-6 הגבולות של התוכנית כפי שמסומן בקו הכחול. דורון ספיר : מבקשים להבהיר לחברי הוועדה - מה שמוצג כאן תואם באופן מוחלט את המדיניות שאישרנו של תמ"א 38 באזור הזה. אנחנו אמורים להכין תכנית שתעגן בעצם את ההחלטות של הוועדה הזו והמתייחסת לתמ"א 38. מה שאנחנו נכין הוא בעצם תכנית שמתייחסת למה שאישרנו במסגרת תמא 38 וגם מתקנת את התוכנית בכמה נקודות. המטרה לאפשר להוציא היתרים בהתאם למה שהועדה אישרה. אדי אביטן : מקריא את גבולות הקו הכחול וגבולות רובעים 5 ו-6.

אורלי אראל: 77 היא הודעה על הכנת תכנית. תכנית רובעים 3,4 נמצאת בדיון בהתנגדויות, כל אזור בעיר יש החלטה שונה. בדיון היום מכריזים על הכנת תכנית רובע 5 ו-6 זה סעיף 77 לחוק. את אותן החלטות של הועדה המחוזית לרובע 3 ו-4 נטמיע ברובעים 5 ו-6.  
 דורון ספיר: השאלה אם אנחנו מעגנים את מה שהחלטנו?  
 הראלה אברהם אוזן: התמ"א לא נותנת זכויות מוקנות אלא זכויות בשיקול דעת. ועדת הערר רואה בחיוב את מדיניות התמ"א אך הבהירה שמאחר ומדובר במדיניות צריך לעגן אותה בתוכניות. כרגע אנחנו ממתנינים החלטות לרובעים 3, 4 ולכן אנחנו רוצים לפעול ע"פ סעיף 77 לגבי רובעים 5-6.  
 מיטל להבי: אני בעד עיגון החלטת הועדה לפי התמ"א.  
 הראלה אברהם אוזן: כרגע אנחנו צריכים להחליט לגבי סעיף 77 לרובעים 5-6. לאחר מכן נביא בפני הועדה את התנאים המגבילים לפי סעיף 78 והמנגנון שקבעה התמ"א בסעיף 24 שבה.  
 אורלי אראל: אשרתם את המדיניות לא בסעיף 77 ולא בסעיף 78.

#### הועדה מחליטה:

על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק תו"ב וסעיף 24 לתמ"א 38 תיקון 3, לרובעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות תוכנית רובע 3 שפורסמה להפקדה בתאריך 8.11.2012, והטמעת הוראות תמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 7/11/12.

**משתתפים:** דורון ספיר, אלון סולר, קרנית גולדווסר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל ומיכאל גיצין

### תנאים למתן היתרים לפי סעיף 78 לחוק

#### 1. גובה הבינוי – בניה חדשה.

- 1.1 במגרשים עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
- 1.2 במגרשים מעל 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 1.3 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית
- 1.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות.

#### 2. גובה בינוי באזורים מסחריים – בניה חדשה

- 2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית מלבד ברחובות אלנבי, הרכבת ומנחם בגין בהם תותר בניה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
- 2.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות.

#### 3. גובה הבינוי – תוספת לבניה קיימת

- 3.1 עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
- 3.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות.

#### 4. קו בניין:

- 4.1 בבנייה חדשה במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר: 3 מ' לצדדים, חמישה לאחור וחזית בהתאם לתכנית תקפה.

4.2 בבנייה חדשה במגרשים גדולים מ-500 : 3.5 מ' לצדדים, 6.20 מ' לאחור ולחזית בהתאם לתכניות תקפות.

4.3 בתחום תכניות לב העיר : בהתאם לתכניות תקפות : 5 מ' לחזית, 5 מ' לאחור, 3 מ' לצדדים במגרשים קטנים מ-500 מ"ר, ו- 3.6 מ' במגרשים גדולים מ- 500 מ"ר.

4.4 הקלות יינתנו בהתאם לחוק.

## 5. צפיפות

5.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.

## 6. בניה על הגג

6.1 בכל תחום התכנית, מחוץ לתכניות לב העיר, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65% במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.

6.2 בתחום תכניות לב העיר תותר קומת גג חלקית בהתאם להוראות תכנית ג' ועד 50% תכנית במסגרת הצפיפות הקיימת בתכניות תקפות.

6.3 קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית

יש לציין כי כבר בשנת 2003 ניתן אישור לפרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר מקומית בשם "הוראות למתחמים בעלי ערך אדריכלי במרכז העיר" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, ופרסום תנאים למתן היתרי בניה עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה במתחמים אלה.  
דיון אחרון בנושא התקיים בוועדה המחוזית בתאריך 29.6.09 להארכת תוקף לשנתיים נוספת.

## חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התנאים עפ"י סעיף 78 כמפורט לעיל

**בישיבתה מספר 15-0001 מיום 14/01/2015 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

## מהלך הדיון :

אדי אביטן : מציג את ההצעה לפי תנאים מגבילים ע"פ סעיף 78 לרובע 5, 61. התנאים המגבילים כפי שפורטו בדפרט.

הרב נתן אלנתן : למעשה במשך 8 שנים ישנו פרסום 78 על המתחם הזה. האם מבחינה משפטית זה חוקי. קופמן לריסה : מדובר במתחמים שונים.

גלעדי ארנון : למעשה הפרסום בסעיף 78 הוא להגביל את הזכויות של תמ"א 38.

אדי אביטן : בהתאמה למה שאושר במסמך המדיניות

אראל אורלי : מבקשים לאשר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים בכדי שנוכל להכין תוכנית בסמכות ועדה מחוזית כמו רובע 3, 4 ולהתאימה להחלטות של הועדה לתוכנית המתאר המופקדת.

הרב נתן אלנתן : לגבי הגובה באזורים מסחריים, ברובע 3 נתנו 6 קומות וכאן אתם מבקשים להוריד ל-5 קומות.

קופמן לריסה : ברובע 3 ישנם רחובות מסחריים ראשיים כמו דיזנגוף בן יהודה שקיבלו 6.5 קומות.

בבסיס הזכויות שלהם הם היו כבר בקומה האחת יותר.

הרב נתן אלנתן : מדוע לעשות שינוי ולא לתת לכולם. יש רחובות שהם לא מסחריים שאפשר לתת להם 6.5 קומות.

לריסה קופמן : לא באזור ההכרזה.

הרב נתן אלנתן : לגבי קווי הבנין – הם לא תואמים את קווי הבנין של רובע 3.

אדי אביטן : רשמנו כי ההקלות ינתנו ע"פ החוק – אנחנו לא בתב"ע.  
הרב נתן אלנתן : אז מדוע לתת הגבלות? מדוע להפוך את רובע 5 יותר גרוע מרובע 3.  
לריסה : אנחנו לא יכולים לאפשר זאת.  
עודד גבולי : באזור ההכרזה אי אפשר לעשות זאת באזור ההכרזה. אי אפשר לסתור ב-78 קווי בנין שנקבעו בתוכניות ובעתיד נרשום את מה שאתם מבקשים לכשתהיה תוכנית.  
הרב נתן אלנתן : 78 נותן הגבלות לא לפגוע בתוכנית החדשה. מדוע אני צריך לתת מגבלות הרבה יותר גדולות אם אני יודע שרובע 5 יהיה כמו רובע 3.  
הראלה אברהם אוזן : האם בתוכנית במגרשים גדולים ברובע 3 קו הבנין הצידי הוא קטן מ 3.5?  
אדי אביטן : כן.  
הראלה אברהם אוזן : כלומר אי אפשר לתת הקלה יותר מ 10%.  
אדי אביטן : לכן רשמנו תינתנה הקלות ע"פ החוק.  
הרב נתן אלנתן : אז אל תכתבו כלום, מדוע להגביל.  
הראלה אברהם אוזן : הערה שלך מתייחסת רק לקווי בנין?  
הרב נתן אל נתן : הערה נוספת היא שבכל העיר יש 11 ובשאר תוכנית העיר קבענו 65% תכסית על הגג כאן נותנים בלב העיר רק 50% המדיניות היתה ל-65%, כל העיר נותנים ובלב העיר לא נותנים.  
שמואל גפן : וכאן לא פוגעים באזור ההכרזה.  
קופמן לריסה : תוכנית לב העיר היא תוכנית מאד צפופה, יחד עם זאת אפשר להשאיר זאת לשיקולכם.  
אורלי אראל : לדעתי אפשר להוריד את סעיף 6.2. וסעיף 4.4.  
הראלה אברהם אוזן : אפשר להוריד את סעיף 4.4 ולגבי הקלות ולהבהיר בכל סעיף בנפרד את קו הבנין המקסימלי אליו אפשר יהיה להגיע עם הקלות.  
הרב נתן אלנתן : סעיף 5.  
לריסה : בעקרון אפשר לקבוע בבניה חדשה בסגירת קומת עמודים יהיה ניתן לקבל תוספת, עבור מילוי קומת עמודים ע"פ קומה טיפוסית ובגג ולפי מקדם של 80 מ"ר.  
הרב נתן אלנתן : הנושא היחידי שנשאר הוא בקומה מסחרית.  
מיטל להבי : רובע 3 היא תכנית נפחית. רובע 5 היא תוכנית שנותנת קומות, איך אתם מיישרים קו בין תכנית נפחית לתוכנית שנותנת קומות במיוחד עם קווי בנין שלא קיימים בלב העיר.  
אדי אביטן : האם את מדברת על פרסום 78 או על תוכנית ? רובע 5, 6- העתידית שתהיה תוכנית נפחית.  
מיטל להבי : ישנה כאן סתירה. מעולם לא פורסם מסמך רשמי, ואנחנו מאשרים מסמך מעמיק שהשתנה משנה 2012. כמו כן להגיד כי רובע 5, 6 כולו הוא אזור ההכרזה זה דבר לא נכון לומר.  
אדי אביטן : זה לא מדויק. רוב רובע רובע 5,6 שכלולים בקו הכחול נמצאים בתחום ההכרזה אורלי אראל : רוב התוכנית שאנחנו מציעים כלולה באזור ההכרזה.  
ראובן לדיאנסקי : מדוע לא הכנסתם את חסן ערפה.  
אורלי אראל : לחסן ערפה יש תוכנית שלא קשורה לתוכנית הרובעים.  
מיטל להבי : אני רוצה תשובה בנוגע לנפחים מול האחוזים. ולפי החישוב הגעתי לתכסית של 32% ואני חושבת שהדבר בלתי אפשרי ולדעתי פרסום 78 יתקע את התוכנית ואת הבניה בלב העיר. הרכבת ומנחם בגין הם לא יהיו מעבר ל 6.5 קומות?  
אדי אביטן : ברח' הרכבת יהיה 6.5 קומות.  
לריסה קופמן : הוא לא באזור ההכרזה.  
אורלי אראל : תוכנית המתאר הטמיעה את מסמך המדיניות של רובע 3,4.  
להבי מיטל : איך נשארים עם קווי בנין ועם תכסית כזו. אז תשחררו את קווי הבנין.  
אורלי אראל : אתם לא רוצים עצים?  
אילי בר : יש מצב מוזר רוצים להכפיף את ההוראות של רובע 3,4 על 5,6 לדוגמא סעיף 6.3 הועדה המקומית הסכימה לבטל את הנסיגה האחורית. אני מציע שהועדה תחכה להחלטה של ועדת הערר .  
לגבי הצפיפות אני מציע שתכללו את אותן הוראות צפיפות שנתתם ברובע 3.  
כמו כן רובעים 5,6 וכל אזור ההכרזה סובלים מבניה על הגג כל הדיון שתהיה בניה חדשה והריסה באזור ההכרזה לא יצא לפועל ואז אנחנו נתקעים עם גג תפוס ואין אפשרות להוסיף קומה.  
לריסה קופמן : בלב העיר יש צפיפות של 75% לתוספת דהיינו 85% בבניה חדשה.  
אורלי אראל : בנוגע לנושא שאם סוגרים קומת עמודים מפולשת או אם עושים בניה חדשה לשמור על רצועה של המרווח בקומת קרקע של קומת חלקית כמו בתוכנית רובע 3. את ההנחיות של קומת קרקע ברובע 3 להטמיע ברובע 5,6.  
נתן אלנתן : לגבי הרחובות המסחריים שתהיה אחידות לתת 6 קומות. כמו כן לא נכתב לכמה זמן הפרסום של 78.  
לריסה קופמן : אלנבי .  
אורלי אראל : אנחנו באזור ההכרזה. יש היררכיה של רחובות שהם צירים מרכזים בעיר. יש רחובות מקשרים שהם רחובות צרים יותר ואם רוצים להדגיש את ההכרזה של הרחובות הם מקבלים עוד קומה. ארנון גלעדי : יש רחובות מסחריים נוספים שהם מתחברים לצירים המרכזיים.

אורלי אראל: אי אפשר לבנות ברח' מסחרי ללא חזית מסחרית. בן יהודה אלנבי דיזינגוף בוגרשוב. שינקין רח' מיועד למגורים ובו יש חזית מסחרית לעומת אלנבי ובן יהודה שהם רחובות מסחריים. מיטל להבי: מה קורה באזור תכנון בעתיד שיש על הם 78. אורלי אראל: תכנית רובע 5,6 תבטל בתחומה את תכנית 1200 ותגדיר זכויות בניה. היום ב1200 יש סעיף 14 שמאפשר לועדה המקומית ע"פ שיקול דעת תכנוני לבחון כל בקשה להיתר ואם היא תואמת את התכנון העתידי אפשר להוציא היתרי בניה. נמליץ להוציא היתרי בניה במידה והם תואמים את התוכנית. הרב נתן אלנתן: אני מציע לתת לפרסום שנה ולא 3 שנים. יחד עם זאת צריך להכיל את החלטה בוועדת משנה לעררים. הראלה אברהם אוזן: לעניות דעתי יש לחזור אל הועדה אחרי שנקבל החלטה בעררים שהוגשו.

#### החלטה:

להמליץ לועדה המחוזית על פרסום בתנאים מגבילים לפי סעיף 78 לתקופה של שנתיים בכפוף לתיקונים הבאים:

1. מחיקת סעיף 4.4 והטמעת קווי הבנין לפי רובע 3 בסעיפים 4.1 עד 4.3 תוך ציון שניתן יהיה לקבלם בכפוף להקלה ולהוראות תמ"א 38.
2. לתקן את סעיף 6.1 ולמחוק את המלים: "מחוץ לתוכנית לב העיר".
3. למחוק את סעיף 6.2.
4. להוסיף לסעיף 5.1 את הבאות: בתוספת יחידות דיור בקומת העמודים ע"פ קומה טיפוסית, בתוספת יחידות בבניה על הגג לפי מפתח של 80 מ"ר.
5. בבניה חדשה בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר בהתאם להוראה בתוכנית רובע 3 שאושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית.
6. במידה וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית תקבע קביעות אחרות בקשר עם הנושאים הכלולים בתנאים המגבילים יובא דיווח לועדה לצורך קבלת החלטה בקשר לתיקון התנאים המגבילים בהתאם. אושר פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, הרב נתן אלנתן, מיטל להבי, מיכאל גיצין ואהרון מדואל.