

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
35-45 - לה גווארדיה 4575/מק/תא 507-0601443	15/05/2019
דיון נוסף להפקדה - דיון פנימי	2 - - 19-0008

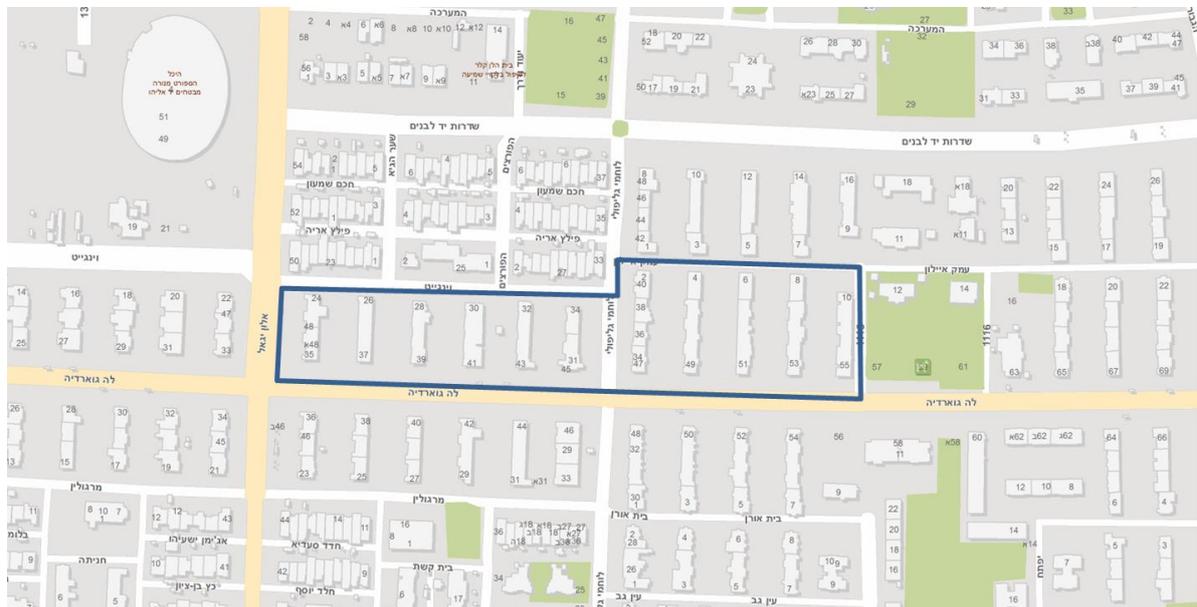
**רקע:** ב-16.05.18 דנה הוועדה ואישרה פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. ב-18.08.01 דנה הוועדה בתכנית ואישרה את הפקדתה. התכנית מובאת כעת לדיון נוסף להפקדה תוך תוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. להלן דיוני הוועדה המקומית שנערכו עד כה. בסוף הדראפט מובאת הבקשה הנוכחית לדיון.

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

**מטרת התכנית:** פרסום סעיף 77 + 78 לחוק. המלצה על פרסום לפי סעיפים 77/78 לחוק התכנון והבנייה להכנת תכנית להתחדשות עירונית בשכונת יד אליהו וקביעת תנאים בחלקות המגורים להגשת היתרים עד לאישורה.

**מיקום:**

11 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גווארדיה מדרום, וינגייט ועמק אילון מצפון, יגאל אלון ממערב והחורשה מזרח.



**כתובת:**

תל אביב - יפו  
שכונת יד אליהו  
לה גווארדיה 35-55

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097		חלק	7,8,9,10,11,12,334	
6133		חלק	404,431,432,439,440,441,442,445,446	

**שטח התכנית:** 27.2327 דונם

**מתכנן:** אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

**יזם:** חברת עזרה וביצרון

**בעלות:** פרטיים, עת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:** התכנית כוללת 15 מגרשים ובהם 11 מבני מגורים טוריים. מגרשי המגורים

נחלקים ל-2 קבוצות אופיניות:

- מגרש בשטח אופייני של כ-2.2 ועליו מבנה טורי בן 18 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 7 מגרשים (לה גוורדיה 35,37,39,41,43,45,55). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 75-78 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-110 מ"ר עיקרי. במגרשים אלה כלול מגרש בעל גודל דירות חריג: לה גוורדיה 55 (חלקה מס' 404) ובה דירות בשטח 64 מ"ר הניתנות להרחבה ל-110 מ"ר - ללא שינוי בצפיפות.
- מבנה טורי המורכב מ-2 חלקות צמודות, בשטח אופייני של כ-3.0 דונם, ועליו מבנה טורי בן 25-26 יחידות דיור בגובה 3-4 קומות, 4 כניסות, מאונך לחזית רחוב לה-גוורדיה. סה"כ 4 מגרשים (לה גוורדיה 47,49,51,53). שטח דירה (על-פי תכנית K) הינו 66-84 מ"ר, ועל פי תכנית הרחבות דיור (תכניות מפורטות 2323, 2324) מגיע לכ-94-97 מ"ר עיקרי.

**מדיניות קיימות:** בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד-אליהו, אדר' דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, ואף הוטמע

במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/5000 (נתקבלה החלטה למתן תוקף בתנאים).

על-פי התכנית המתאר מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה מרקמית' הכולל חזית מסחרית לאורך רח' לה-גוורדיה (תשריט תא/5000), בבנייה בגובה עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/5000). בינספח אזורי תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם 91-7 הכולל הוראות לעיצוב רחובות.

בתחום התכנית המוצעת מקודמת בימים אלו תכנית תא/4123 ביוזמת הוועדה המקומית ומשהב"ש אשר דיון על סמכות התכנית ואישור הפקדתה יתקיים בתאריך 16.05.18 בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: K, 2323, 2324, תמ"א 38/3, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים א4, מגרש מיוחד

שטח התכנון: 27.2327 דונם

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים): על-פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בת

דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת בין היתר משדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות

שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה.

על-פי תכנית להרחבת דירות (תכנית מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי

108-110 מ"ר.

כמו-כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית 'ג-1' (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר

מקומית 'ע-1' (מרתפים).

**מצב תכנוני מוצע:**

התחדשות מבני המגורים בלב שכונת יד אליהו ולאורך רחוב לה גווארדיה לאור מסמך המדיניות למרכז רובע 9, תכנית המתאר תא/5000 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית בישיבתה מיום 18.06.14 (פרוטוקול 14-0015ב' מספר 2).

הגדרת 2 מתחמי תכנון המאפשרים הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם. התכנון ישלב מתן האפשרות לשלבויות הבינוי. התכנית תטמיע את ההפקעות הנדרשות ברחובות וינגייט ועמק אילון ואת שילוב שביל האופניים ברחוב לה גווארדיה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח הפרטי הפתוח והתניית רישום התראה לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לשם שמירת רצף שטחי הציבור בשכונה. קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע ובחזית לרחוב לה גווארדיה, הסדרת הכניסה למתחמים מהרחובות וינגייט ועמק אילון והסדרת חניה תת קרקעית עבור דייריו (לרבות פינוי אשפה, פריקה וטעינה).

מהות הבקשה :

1. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
2. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב :  
בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש בחורג, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן :  
א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.  
ב. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

תוקף התנאים : 3 שנים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים על פרסום לפי סעיפים 78+77 לחות"ב לפי התנאים המפורטים בדראפט

**בישיבתה מספר 0012-16ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

שמואל גפן לא משתתף מאחר הוא דירקטור בעזרה ובצרון.

#### **מהלך הדיון:**

איל רונן : אנחנו מביאים לפרסום 77-78 ומודיעים על הכנת תוכנית באמצע רח' לה גרדיה 11 מבנים טוריים. יזמי התוכנית הם עיריית ת"א באמצעות חברת עזרה וביצרון שמקדמת תהליך של התחדשות עירונית, אדריכל גיל שנהב. על מנת להבטיח את מימוש התחדשות שתואמת מדיניות מרכז רובע 9 ואת יתר התוכניות שמקודמות לאורך הרחוב. מוצגים השטח ופירוט הגושים והחלקות ואנחנו מעוניינים במסגרת סעיף 77-78 להגביל את היתרי הבניה על מנת שיותאמו את עקרונות התוכנית הראשית במידה ויצאו היתרים מכח תמ"א 38 הם יהיו לחיזוק הבנינים.

כרמלה עוזרי : ללא זכויות?

איל רונן : ללא תוספת זכויות. עקרונות הבניה הם : בניה מרקמית רציפה שיוצרת דופן לרח' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. בינוי עד 8 קומות ובניה נקודתית בקרנות רח' משמעותיות זהו הבינוי שאושר בחלק מהתוכניות. תוכנית אחת נמצאת כבר בשלבי היתר בניה. ויתר התוכניות בשלבים אחרים.

מיטל להבי : האם הפרויקט הוא בשיתוף הדיירים עם עזרה ביצרון?

איל רונן : כן.

ארנון גלעדי : הפרויקט חשוב מאוד.

נתן אלנתן : הקביעה של שימוש חורג אי אפשר להוציא אותו בשל פסיקה של ועדת ערר יש פסיקה ארצית שאי אפשר במסגרת 78 למנוע שימוש חורג כי השימוש החורג לא אמור למנוע את קידום התוכנית.

**הועדה מחליטה:**

- לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיפים 77-78 ל-3 שנים כמפורט להלן:
3. פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית שבנידון על פי סעיף 77 לחוק התו"ב.
  4. קביעת תנאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב:  
בשל חשיבותו האסטרטגית של המתחם בפיתוח השכונה העתידי ושמירה על רציפות הפיתוח ברחוב, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה, עד לאישורה של התכנית, על פי סעיף 78 לחוק כדלקמן:
    - ג. לא יוצא היתר ו/או היתר הריסה בתחום החלקות הנ"ל אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של מסמך המדיניות למרכז רובע 9 ותכנית תא/4123 אשר הומלצה להפקדה ע"י הוועדה המקומית ביום 18.06.14. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים במגמה להתאימם לתכנון החדש.
    - ד. היתרים מכוח תכנית תמ"א 38 יוצאו לחיזוק המבנים בלבד ללא תוספת זכויות.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי ומיטל להבי.

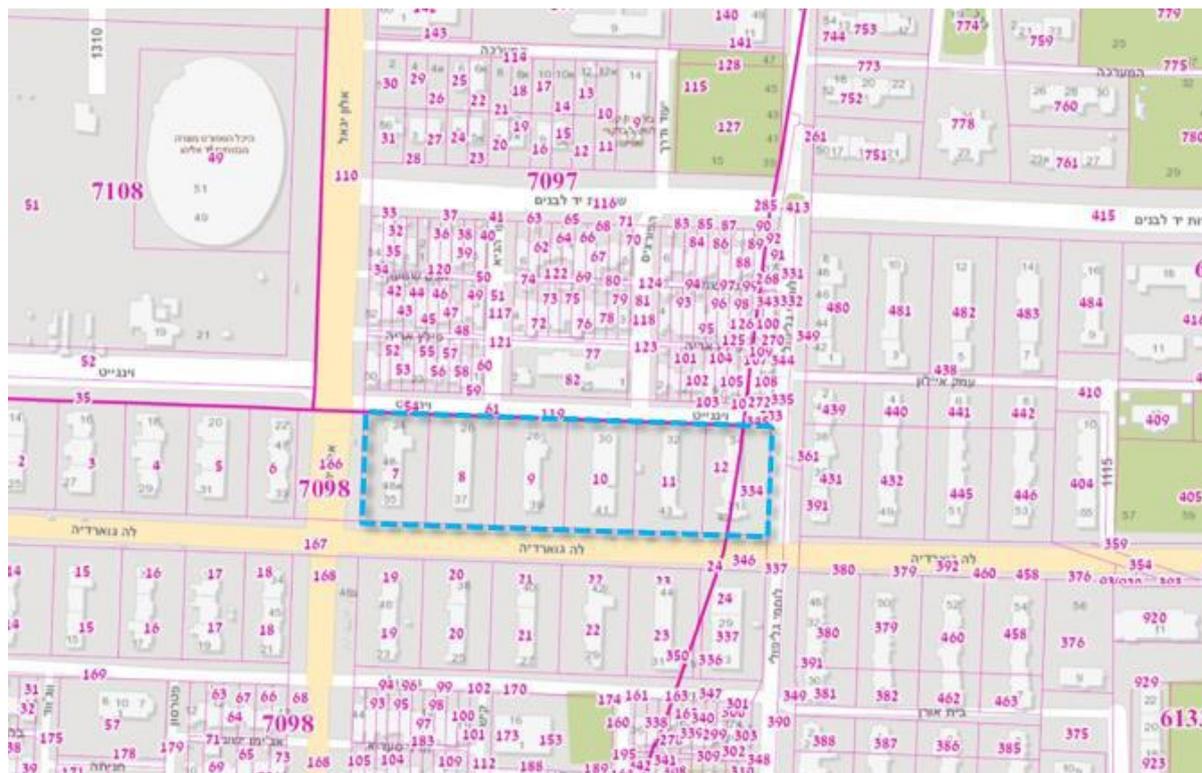
\*\*\* התכנית מובאת לאשרור הוועדה, לאחר הוספת הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה והטמעת הערות\*\*\*

## דיון בהפקדת התכנית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

### מיקום:

6 מבני שיכון טוריים בין הרחובות לה גוארדיה מדרום, וינגייט מצפון, יגאל אלון ממערב ולוחמי גלפולי ממזרח.



### כתובת:

תל אביב-יפו  
שכונת יד אליהו  
רח' לה גוארדיה 45-35, רח' וינגייט 34-24

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	334	
7098	מוסדר	חלק	7-12	

שטח התכנית: 13.395 דונם

מתכנן: אדר' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: חברת עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו

**בעלות:** עו"ד גיל נבו בשם בעלי קרקע שונים עפ"י יפוי כח עיריית ת"א- יפו

### רקע כללי לתכנית:

התכנית, שמטרתה קידום התחדשות עירונית בשכונת יד אליהו בכלל וברחוב לה גוארדיה בפרט, מקודמת באמצעות חברת עזרה ובצרון הפועלת כמנהלת להתחדשות עירונית, עבור ויחד עם בעלי הדירות במתחם.

### מצב השטח בפועל:

התכנית כוללת 7 חלקות ובהן 6 מבני מגורים טוריים וסה"כ 114 יחידות דיור קיימות. כל מגרש בשטח אופייני של כ- 2.2 דונם ועליו מבנה טורי בן 18-20 יחידות דיור בגובה 3 קומות, 3 כניסות, שממוקם בניצב לחזית רחוב לה גוארדיה. סה"כ - 7 חלקות (לה גוארדיה 35,37,39,41,43,45). שטח דירה ממוצע בפועל הוא 75-78 מ"ר (והוא תואם גם את הקבוע בתכנית K).

### מדיניות קיימת:

בשנת 2010 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות למרכז רובע 9 (יד אליהו, אדר' - דני לזר). מסמך זה מהווה את התשתית התכנונית לאזור בכלל ולתכנית המוצעת בפרט, שהוטמע במסמכי תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 המאושרת.

על פי תכנית המתאר תא/5000 מיועד האזור ל'אזור מגורים בבניה עירונית' הכולל חובת חזית מסחרית לאורך רח' לה גוארדיה. גובה הבינוי הוא עד 8 קומות, רח"ק מירבי 4 במגרשים בשטח שמעל 1.5 דונם, וכן "מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח עיצוב עירוני של תא/ 5000). ב'נספח אזורי' תכנון (מתחם 903) מוגדר הרחוב כמתחם ר-91 הכולל הוראות לעיצוב רחובות. וכן האזור מוגדר כ"מתחם להתחדשות עירונית" שבו, לפי הוראות תכנית המתאר, רשאית הוועדה לאשר דרגת רח"ק 1 מעבר לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר למוצע בנספח העיצוב העירוני.

### מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 38 על תיקוניה
- תא/5000
- תכניות תקפות: 2324, K, 2323, ג-1, ע-1.

יעוד קיים: מגורים 4, מגרש מיוחד

תחום התכנון: 13.395 דונם

זכויות בניה: על פי תכנית K, באזור מגורים 1 מותרת הקמת בתי דירות וכן רשימת שימושים נוספים הכוללת, בין היתר, משרדים למקצועות חופשיים, בנינים למוסדות שלטון, השכלה וצדקה, מרפאות ועוד. באזור מגורים מותרים בנינים בגובה 3 קומות, 18% לקומה. על פי תכנית להרחבת דירות (תכניות מפורטת מס' 2323, 2324) ניתן להרחיב את הדירות לשטח עיקרי 108-110 מ"ר. כמו כן, על שטח התכנית המוצעת חלות תכנית מתאר מקומית ג-1 (יציאות לגג) וכן תכנית מתאר מקומית ע-1 (מרתפים).

### מצב תכנוני מוצע:

מוצעת התחדשות עירונית בתחום התכנית במתווה של פינוי-בינוי בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

התכנית המוצעת כוללת הריסה של המבנים הקיימים לצורך הקמה של עד 420 יח"ד במבנים חדשים: מבנים בני 8 קומות וקומת גג חלקית (7.5 קומות מעל קומת מסחר) לאורך רחוב לה גוארדיה, מבנים בני 7 קומות וקומת גג חלקית (6.5 קומות מעל קומת כניסה) לאורך רחוב וינגייט ומבנה אחד בן 15 קומות וקומת גג חלקית (14.5 קומות מעל קומה מסחרית) בפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.

התכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע וקולונדה לאורך רחוב לה גוארדיה ורחוב יגאל אלון, ובכך משתלבת במדיניות התחדשות עירונית לרחוב לה גוארדיה הקובעת את הרחוב כשדרה עירונית אשר מהווה את לבו של הרובע. התכנית מרחיבה בפועל את רחוב לה גוארדיה באמצעות תוספת שביל אופנים והרחבת המדרכה לאורך הרחוב בתחום התכנית, זאת באמצעות הגדרת זיקות הנאה לטובת הציבור. התכנית מרחיבה את המרחב הציבורי ומשפרת את איכותו, זאת באמצעות הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים במגרש בייעוד מעורב: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. וכן, באמצעות פיתוח שטחים מגוונים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה. שטחים אלו כוללים אזורי שהייה בלב המתחם ומעברים מגוונים בין הרחובות וינגייט ולה גוארדיה.

כדי להבטיח ישימות והתכנות מירבית של התכנית ובמטרה לאפשר גמישות בביצוע, התכנית כוללת 2 מתחמי ביצוע ראשיים, באופן שניתן יהיה להתחיל בביצוע בכל אחד מהם בנפרד, ללא תלות באחר.

**מטרת התכנית:**

1. התחדשות עירונית בתחום התכנית באמצעות פינוי והריסת 6 מבנים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים תחתם תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, מבני ציבור, ושטחים פתוחים משותפים לרווחת הדיירים וכלל הציבור.
2. פיתוח שטחים פתוחים משמעותיים לרווחת הדיירים ותושבי השכונה עם אזורי שהייה בלב המתחמים ומעברים מגוונים המקשרים בין הרחובות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ליצירת מעברים ואזורי שהייה לציבור בתחום התכנית וכן הרחבת חתך הרחוב האופייני ברחובות לה גוארדיה ווינגייט.
4. הקצאת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לרווחת התושבים.
5. יצירת דופן עירונית פעילה לכיוון הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון באמצעות חזית מסחרית פעילה.
6. הפקעות להרחבת דרכים.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת הוראות להריסת 6 מבני מגורים קיימים.
2. שינוי ייעוד ממגורים למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע למגורים ומסחר ולמגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בינוי למבנים חדשים, הכוללות קביעת קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנים.
5. קביעת היקף שטחי הבניה בתחום התכנית, קביעת צפיפות ותמהיל יח"ד לעד 420 יח"ד, וכן חזית מסחרית ושטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
6. הפקעות לטובת הרחבת הדרך בפינת רחובות לה גוארדיה ולוחמי גליפולי ובפינת הרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית רגל לרווחת הציבור.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
9. מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי.

**שיעור הסכמות ותמורות לבעלי הזכויות:**

- נכון ליום הדיון, כ-75% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית חתמו ונתנו את הסכמתם לקידום התכנון המוצע ע"י עזרה ובצרון.
- תמורות לבעלי הזכויות: 25 מ"ר ליח"ד + מרפסת, חניה ומחסן.

**זכויות בניה:**

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	37,800	37,800	14,540	34,158
מסחר	960	960	320	
מבני ציבור	900	900	300	
	6.7%		2.2%	255%

**טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	104	296
אחוזים	13,426 מ"ר עיקרי	39,660 מ"ר עיקרי
זכויות בניה לקומה	אחוזים	

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		מ"ר	
בין 6.5 + גג משותף ירוק, מעל קרקע עד 14.5 מעל קומת מסחר גבוהה	3.5	קומות	גובה
מ 33 מ' לבניין בן 6.5 קומות + גג משותף ירוק, מעל לקרקע ועד 57 מ' לבניין בן 14.5 קומות מעל קומת מסחר גבוהה	14	מטר	
55-60%	30%	תכסית	
498	אין	מקומות חניה	

### נערך נספח חברתי-קהילתי ותהליכי התייעצות עם הציבור:

הליך פינוי בינוי, משנה את אופיו של המרחב העירוני ובכך משפיע גם על המרקם החברתי והקהילתי באזור. כדי שההתחדשות תהיה מוצלחת מבחינה חברתית ולא רק מבחינה תכנונית או כלכלית, יש לספק מענה עבור האוכלוסייה הקיימת במתחם, תוך יידוע ושיתוף של בעלי הדירות בכל שלבי הפרויקט. במשך החודשים שקדמו להפקדת התכנית, התקיימו מפגשי דיירים בבניינים הקיימים בתחום התכנית. במפגשים הוצגה חלופת התכנון המוגשת לוועדה ועזרה ובצרון קיבלו תמיכה לקדמה לדיון בהפקדה.

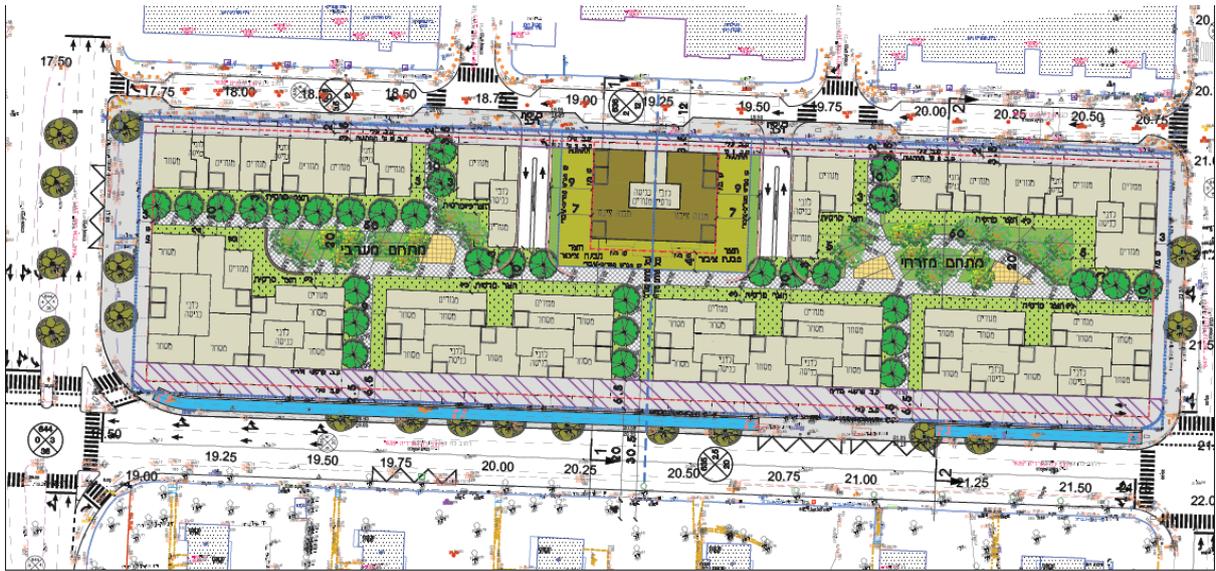
#### במסגרת הייעוץ החברתי הוכן נספח חברתי אשר כלל את המתודות הבאות:

1. סקירה חברתית-כלכלית ברמת השכונה
2. סקר שטח חברתי של בעלי הדירות במתחם
3. מפגשים אישיים עם בעלי הדירות
4. מפגשים תקופתיים עם חברי נציגות הבניינים
5. מפגשים תקופתיים עם בניינים
6. מפגשים תקופתיים עם כלל הדיירים
7. שילוב נציגי דיירים בפגישות צוות התכנון

ניתן לעיין בנספח החברתי שצורף והוגדר כחלק ממסמכי התכנית.

#### **גמישות:**

שטח התכנית כולל 2 מתחמים ראשיים- מתחם מערבי (תאי שטח 201 ו-202) ומתחם מזרחי (תאי שטח 101 ו-102). התכנית תאפשר שלביות ביצוע של כל מתחם בנפרד ו/או שני המתחמים יחדיו, בכדי לתת גמישות והתכנות מקסימאלית לביצוע בפועל. השלביות תתאפשר ברישוי, בהיתרי בניה, בבניה ובאכלוס. שלביות זו, לרבות נושאי פיתוח השטח, בינוי ותנועה תיקבע לעת אישור תכנית העיצוב.



תכנית קומת הקרקע, בנספח הבינוי



מבט מרח' לה גוארדיה פינת יגאל אלון



מבט למרחב הבין-בנייני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנחב
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<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	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ- 13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערוב שימושים של מסחר ומבני ציבור וכן זיקות תנאה.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן 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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים	סי 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1
- מתחם התחדשות עירונית		הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית

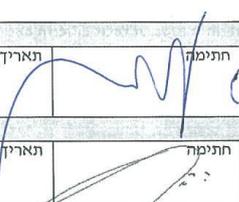
<p>לאשר תוספת ל- 5.0</p> <p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל- 4.1666 +</p>	<p>רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני</p>	<p>בבניה עירונית + חזית מסחרית <b>נספח עיצוב עירוני:</b> עד 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה <b>נספח אזורי ומתחמי תכנון:</b> מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>היעודים המוצעים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p><b>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</b> קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צפימות מוצעת- 31.37 יח"ד/דונם</p> <p>קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית +</p>	<p>מקבץ שמושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)(1)) הסעיף הרלוונטי לצפימות: סעיף 3.2.4, (ג)(2)</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד, נדרשת חווי"ד יחידה אסטרטגית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית</p>	<p><b>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)</b> הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)(4)-(5) - מסחר 1</p>	<p><b>שימושים נוספים</b> אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א)(3)-(5) <b>שימושים כללים, תשתיות ונלווים</b> - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p><b>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ד)</b> (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל- 5.0 +</p>	<p>ס' 3.2.4 (ב) רח"ק 2.5 - 4</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי יעוד:</b> אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית + מתחם התחדשות עירונית</p>	<p><b>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3</b> קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרח"ק המוצע הוא בין 4.095 ל- 4.1666 +</p>	<p>ס' 3.2 (ג) ס' 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים</p>	<p><b>מתחם להתחדשות עירונית</b></p>	<p><b>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</b> פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

<p>1 רחיק נוסף למצללות או סוכות צל</p>			
<p>התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקעי, המתווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע- 54,820 מ"ר.</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) "שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם"</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>התכנית המוצעת מתווה בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי גג חלקית לאורך רחי לה גוארדיה</p> <p>בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי גג חלקית לאורך רחי' וינגייט</p> <p>בניין בגובה קרקע+14 קומות + קי גג חלקית בפית הרחובות לה גוארדיה וינאל אלן.</p> <p>לבניין זה קומה נוספת בהקלה.</p> <p>+</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>סי 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות).</p> <p>סי 4.2.6(ב)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קי +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה: אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>הבלטות מרפסות עד קווי מגרש</p> <p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p> <p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p> <p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>התכנית תציע שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1(ב)-(ח)</p>		

הוראות גובה וחיוב

<p>קיימת חו"ד מח' תכנון מזרח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ מומלץ שפי"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפי"פ עם זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר. +</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית  דרך עורקית מטרופולינית קיימת- עפ"י תמ"מ 5  3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בהוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית  4.4.2 חוות דעת סביבתית  4.4.3 בניה ירוקה  4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מאות הסעיף
קביעת קו בניין	סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
קומה בהקלה.	סעיף קטן (א) (9)	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	סעיף קטן (א) (19)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

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 גבול, אדרי	052082018		28/7/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976		19.7.2018

ח ברעם | 2017

העתקים  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף להערות ולתנאים הבאים :

#### **מבנים ומוסדות ציבור**

1. ע"פ חוות דעת היחידה האסטרטגית, נדרש להקצות בתחום התכנית 1.2 ד' קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, או לחילופין שטחים בנויים בהיקף שלא יפחת מ-1,600 מ"ר. מסמכי התכנית מציגים 1,200 מ"ר שטחים בנויים. יש לעדכן כתנאי להפקדה.
2. שלביות – יש להציג פתרון שיאפשר מימוש מלא של שטחי הציבור במסגרת מימוש השלב הראשון בתכנית.

#### **תנועה וחניה**

התכנית מציגה שתי רמפות כניסה ויציאה מהחניון. יש להציג פתרון תנועתי המציע כניסה ויציאה אחת ולקבוע בהוראות התכנית, כי במידה וימומש הבינוי בשלבים שלב א' יאפשר גישה למימוש שלב ב'.

#### **קרו תחזוקה**

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לעניין תחזוקת השטחים המשותפים בהתאם להנחיות עיריית ת"א-יפו ("קרן הונתי").

#### **כתב שיפוי**

חתימה על כתב שיפוי תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

#### **כללי**

תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיקון והשלמת מסמכי התכנית בהתאם לכל הערות הגורמים המקצועיים בעת"א, כפי שהועברו בסבב ההערות.

#### **תנאים להיתר בנייה**

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת ואישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בוועדה המקומית.
  2. תנאי להיתר בנייה יהיה קביעת השימוש הציבורי לשטחי הציבור התחום התכנית, במסגרת הנוהל העירוני התקף לעת הוצאת ההיתר.
  3. הכנת ואישור נספח ביצוע:
- יש להכין נספח ביצוע לאישור רשות הרישוי ובתיאום עם היח' הסביבתית בעת"א, מנהל ההנדסה, ובהתייעצות עם מנהל הקהילה ומנהל השירותים החברתיים. הנספח יכלול התייחסות לשלבויות הביצוע, שטחי התארגנות מגודרים, פתרונות לבטיחות האתר, נתיבים והגדרת לוחות זמנים לנסיעת משאיות, הסדרי תנועה ציבורית ופרטית, מיקום הצבת מנופים, תיאום מועדים לשלבי הריסה והבנייה העיקריים והכל בהקשר למיקום התכנית בתוך שכונת מגורים קיימת ובשאיפה לצמצם עד כמה שניתן את ההפרעה למהלך החיים התקין בשכונה. הכנת ואישור הנספח יהיו תנאי להוצאת היתרי הריסה ובנייה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 4123 לחוק**

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

#### **מהלך הדיון:**

גיל שנהב אדריכל : מציג את התוכנית ע"פ מצגת הראלה אברהם אוזן : מציגה מכתב בו ניטען שלא נתן לקיים את הדיון. הטענה הראשונה במכתב היא שחב' עזרה ובצרון לא יכולה להגיש את התכנית כיום שכן אין לה הסכמה של 75%. התשובה היא שהתוכנית מוגשת ע"י הוועדה המקומית ועזרה ובצרון ולכן אין בעיה של בעל ענין בקרקע. טענה נוספת שכל עוד עומד ותלוי ערר לגבי תוכנית תא/4123 אי אפשר להפקיד את התוכנית הזו. התשובה היא שתוכנית תא/4123 היא תוכנית מתארית שקובעת הוראות לעניין עיבוי ולעניין הריסה ובנייה מחדש.

ומאפשרת תוספות למבנים קיימים בהתאם לזכויות תמ"א 38 ולגבי הריסה ובניה מחדש התוכנית קובעת את המסגרת התכנונית.

תא/4123 קובעת שיידרשו תוכניות מפורטות להריסה ובניה מחדש וכרגע ממתנינים להחלטת ועדת ערר. התוכנית שנמצאת בפניכם היא תוכנית שתואמת את עקרונות התכנון המוצגים בתא/4123 וכפי שניתן לראות בטופס הסמכות התוכנית יונקת את זכויות הבניה שלה מכח תוכנית המתאר תא/5000 ולא מתא/4123. להבדיל, כשיש תוכנית בסמכות ועדת מחוזית שאפשרה זכויות ושימושים והתוכנית בסמכות מקומית היא תוכנית מכוחה והתוכנית המחוזית עוד לא אושרה, לא ניתן לקדם את התוכנית המפורטת. אך זה לא המצב במקרה שלנו. התוכנית הזו עומדת בפני עצמה, תואמת את תא/5000 ויש לכם סמכות לאשר את ההפקדה שלה ללא קשר לתוצאות של ועדת הערר. אהרון מדואל: אני לא חושב שאפשר להפקיד את התוכנית. נתן אלנתן: האם הערר מתייחס גם לתוכנית המתארית? הראלה אברהם אוזן: הערר מתייחס אך ורק לתוכנית המתארית. נתן אלנתן: אם ועדת ערר תקבל את הערר לזכויות ולגובה ותקבע רק 5 קומות האם ימצא שהתוכנית הזו סותרת ואז ימצא שערר מתבקש? הראלה אברהם אוזן: זה לא המקרה עיקר הטענות היו לגבי תחבורה ותנועה ואיך יהיה הישום. כפי שמסרנו לוועדת הערר את התשובה תספק כל תוכנית מפורטת והיא תיתן את הפירוט שלה. הדיון האחרון בעררים היה במאי 2018.

נתן אלנתן: האם אפשר להפקיד תוכנית שאולי היא סותרת את החלטת ועדת ערר? אם התוכנית שואבת את כחה מתוכנית המתארית המקומית אז למה מפקידים אותה? הראלה אברהם אוזן: התוכנית המתארית נותנת ודאות לציבור הרחב, להיפך היא נתנה יותר. דורון ספיר: היועצת המשפטית קבעה שאפשר להמשיך בדיון. נתן אלנתן: לא קבלתי תשובה איזה מהדברים שיוצגו פה יכולים לסתור את החלטת ועדת ערר. דורון ספיר: היועצת המשפטית אמרה שאפשר להמשיך. אהרון מדואל: צריך לבדוק את נושא החתימות? הראלה אברהם אוזן: התוכנית כאן מקודמת ע"י הועדה המקומית ולכן אין צורך לבדוק את החתימות. אהרון מדואל: החוק קובע לפחות 65% חתימות. נתן אלנתן: יש הנחיה של היועמ"ש לממשלה לא לקיים דיונים בנושאים טעונים לפני בחירות, במיוחד תוכניות שיש בהם ערר.

דורון ספיר: האם את חושבת שלא צריך לקיים כאן דיון? הראלה אברהם אוזן: לגבי תוכנית תא/4123 שנמצאת בוועדת הערר אין כאן בעיה משפטית. התוכנית תואמת את תא/5000. לגבי הנושא של הרגישות הציבורית אם אתם מרגישים שאתם לא יכולים לנהל דיון זה נתון להחלטתכם. מלי פולישוק: את לא יכולה לדעת כמה בעד וכמה נגד.

### דיון פנימי:

שמואל גפן: מה המרחקים בין הבתים? האם היה שיתוף עם הדיירים? נתן אלנתן: אני רוצה התייחסות לכל פרט בתוכנית שהוגש לגביה הערר כדי לדעת האם אני יכול לקבל החלטה נגד ועדת ערר. האם מבחינת הגובה ה-8.5 קומות בחזית זה המקסימום של המתאר? כי אם זה אפשרי אני לא אוהב את המגדל. הייתי מציע לשמור על הבניה המרקמית ואם אין בעיה, עדיף לפזר את הזכויות של המגדל על כל המתחם. אני מבקש שתראו את הכניסות לחניה, מאיפה הכניסות לחניה. שמואל גפן: כמה מקומות חניה? נתן אלנתן: האם נעשתה בדיקה כלכלית שאושרה ע"י רוני קינסברונר. מה קורה עם קרן ההונית בשביל הדיירים האם זה קיים? אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת פירוט על התסקיר החברתי שנעשה? מה חושבים התושבים על התוכנית? מיטל להבי: תא/4575 הוגשה על לה גוארדיה 55-35, הקו הכחול. איל רונן: התשובה היא לא נכונה. לבקשת מחצית מהתושבים שנכללו תחת 77-78 החרגנו אותם אם יחליטו לקדם תוכנית התושבים יוכלו לעשות זאת. הקו הכחול שמובא לדיון הוא הקו הכחול שהוצג כאן. מיטל להבי: מה שמובן שתוכנית תא/4123 נמצאת בערר, מתוקפה מביאים את תא/4575 שהיתה בקו כחול רחב יותר ועכשיו מביאים לדיון קו כחול מצומצם יותר פחות 5 בנינים כלומר תיקון על תיקון. איל רונן: זה לא מדויק, רבע מהתוכנית הראשית הוועדה המקומית אישרה ודנה בתוכנית נוספת שחלה בצד השני של הכביש, זה רבע נוסף והוא לא שואב את הזכויות מאותה תוכנית. הראלה אברהם אוזן: התוכנית הזו גוזרת מתכנית המתאר את השימושים והגבהים, היא כאמור תואמת מתאר ומבחינת הסמכויות בחוק היא אושרה על ידי, בנוסף היא אינה סותרת את תוכנית 4123. נתן אלנתן: לדעתי כדאי לקבל החלטה שאנחנו מבטלים את תוכנית 4123 ומקבלים אותה כמדיניות. נודיע לוועדת ערר שהתוכנית הפכה למדיניות.

מיטל להבי: התוכנית נגזרת מתוכנית 4123 שנמצאת בועדת ערר ותוכנית 4525 כוללת את בנינים 35-45 נגזרת מהתוכנית הראשית 4575 שהוגשה עם קו כחול עד 55, ולדעתי בגלל התושבים הורידו חלק 45-55 מהתוכנית. אני מבינה שאין מספיק חתימות ולדעתי לא משנה איזה סעיף יקראו שפוטר את עיריית ת"א ועזרה ובצרון מלהגיש חתימות וזה חמור. כרגע עזרה ובצרון יכול לשמש זרוע והיא משמשת גם יזם מתכנן ומתאם חברתי צריך לדרוש ממנו דו"ח יותר רציני. בקשתי את המסמך החברתי במיל ולא קבלתי אותו. ולכן אני מבקשת לא לדון בתוכנית ולהסביר לי למה לא הועבר אלי.

מלי פולישוק: הפרסום ע"פ סעיפים 77-78 שדן בכל המתחם של לה גרדיה וקו כחול רחב. היום באים עם קו כחול שונה וצריך לאשר את החרגה של התוכנית. האם אפשר לחתוך את הקו הכחול לחלקים ולהתייחס לכל אחד בנפרד משפטית?

עודד גבולי: זה אפשרי זו התביעה.

מלי פולישוק: יש אפשרות לקחת חלק מהשטח של הקו הכחול ולפרק אותו לחלקים. ולכן בנושא של הסכמות או לא הסכמות מתייחס לחלק שעליו דנים שהוא חלק מהקו הכחול ויש הסכמה עד 75% חתימות. לכן אפשר לדון בזה.

#### מענה:

גיל שנהב: תקן החניה לאופנועים במגורים הוא אופנוע אחד לכל 5 יח"ד ולמסחר חניה 1 לכל 100 מ"ר התקן לאופניים הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור ומקום אחד לכל 300 מ"ר למסחר ומקום אחד לכל 100 מ"ר מבנה ציבור. התוכנית תואמת את תוכנית המתאר ומסמך המדיניות של יד אליהו ואנחנו תואמים את 4123, אנחנו לא סותרים אותה ואם יוחלט לבטל את התוכנית 4123 זה לא משנה לנו כי אנחנו לא סותרים אותה ויכולים להמשיך עם התוכנית שלנו.

לגבי המגדל ביגאל אלון ולה גוארדיה, רוב התוכנית היא בבניה מרקמית עם נקודת ציון בפנית הרחובות ואי אפשר להוסיף עוד קומה אם נוסיף קומה נוספת אנחנו הופכים את כל המתחם לרבי קומות.

לגבי כניסות ויציאות לחנייה זו חניה אחת תת קרקעית ב-2-3 מפלסים ויש לנו 2 רמפות כניסה ויציאה לחניה מרח' וינגייט שנכנסות בתוך מבני המגורים ואינם פתוחות לשמיים. כל הכניסה והיציאה לכלי רכב היא מרח' וינגייט. בפרויקט יש 470 חניות לפי 420 דירות. נעשתה בדיקה כלכלית ע"י פז כלכלה. יש בתוכנית קרן הונת ומטפלים בה ע"פ מדיניות העיריה. לגבי הקו הכחול בלה גוארדיה 35-55 הוא התייחס לפרסום לפי סעיפים 77-78, עכשיו זו תוכנית חדשה שבעקבות ההחלטה של 77-78 הגשנו חלק אחד בהתאם להחלטה שלכם. לגבי התסקיר החברתי, במקום הזה נעשה שיתוף ציבור המסיבי והגדול שהיה כאן. ישבנו עם התושבים עשינו שולחנות עגולים אספנו את מה שקבלנו מהדיירים פרסמנו והפצנו סקר חברתי. ואת כל המידע הזה רכזנו והתוכנית כוללת את דעתם של התושבים. המרחק בין הבנינים הוא 9 מ' בין בניין לבניין.

נעמה בן זאב: יש לנו 72% חתימות במתחם של התושבים. המתנגדים מהמכתב שהוגש לכם לא מתגוררים במתחם ולא מחזיקים זכויות במתחם.

אהרון מדואל: לפני שבועיים הובאה לדיון בקשה להיתר באלתרמן 6 והיא כללה 40 דירות קיימות והציעה 72. כלומר יחס בינוי בינוי של 1.8:1 ואני שואל איך מגיעים ליחס של 3.7:1. זהו יחס כפול מנאות אפקה היחס הזה הוא אחר. אנחנו נגרום לציפוף לא נורמלי ביד אליהו. מה ההגיון הכלכלי ההפרשים בין 1.8:1 ל-3.7:1? יכלו לעשות עסקת קומבינציה במקום ההתחדשות העירונית.

רוני קינסברונר: קשה לספק תשובות כי את אלתרמן אני לא מכיר. העדכון של הבדיקה הכלכלית בלה גוארדיה הגיע בתחילת השבוע ולכן אין לנו חו"ד סופית לגבי אמינות הבדיקה. מבדיקה ראשונית יש כמה פרמטרים שבהם נדרוש תיקון, בעיקר לגבי שווי המכירה של הדירות הקטנות. ההמלצה שלנו לקבוע שההיקף המדויק של זכויות הבנייה יהיה בכפוף לבדיקה הכלכלית שאנחנו נאשר סופית.

אהרון מדואל: הקרקע בחינם גם בנאות אפקה וגם ביד אליהו, למה יש הבדל ביחסים. יש הרגשה שהעיריה לא מתחשבת בציפוף באזור הדרום והמזרח.

גל שרעבי דמאיו: יש כאן פרויקט של התחדשות עירונית ודווקא נבחרה הציבור של דרום העיר מתנגדים. היו כאן מתנגדים שלא גרים שם. מי אנחנו שנלך נגד התושבים יש טעם לפגם מאוד גדול.

עירא רוזן: תסקיר חברתי הוא מסמך חברתי הוא שבעקבות הניסיון המצטבר שלנו החלטנו לחייב את הכנתו בצורה גורפת בכל התכניות להתחדשות עירונית. המסמך הזה אוסף נתונים דמוגרפיים, חברתיים וכלכליים על האוכלוסיה שמתגוררת בתחום התוכנית ומשלב ממצאים מסקר שטח הכולל ראיונות עם כל האנשים במתחם. לבסוף מתקבלת חו"ד שעושה אינטגרציה בין הנתונים. התוכנית הזו היא הראשונה מבין התכניות ביד אליהו שבמסגרתה נערך מסמך כזה ועזרה ובצרון הם החלוצים שקידמו את הכנת הדו"ח חברתי במתחם.

ענת ברקאי נבו: במהלך השנתיים האחרונות ערכנו מספר תהליכי ייעוץ חברתי במתחם, לרבות סקר שטח מדלת לדלת. מלבד זאת, במהלך השנתיים האלה ניסינו לשתף את הציבור כמה שרק ניתן ושהכוח יהיה בידיהם. לדוגמא היו תושבים שבאו למפגשים והשתתפו בתכנון עצמו והכל מתועד. היום מגיעים

מתנגדים מחוץ למתחם, בין היתר משום שעזרה ובצרון פרסמה את דבר הדיון מתוך שקיפות והיו המלצות חברתיות.

עודד גבולי: מעבר לעובדה שעזרה ובצרון עושה עבודת קודש בנושא התחדשות העירונית יחד עם מינהל קהילה ומינהל השירותים החברתיים. יש פגישות עם תושבים והוועדה היא זו שאמצה ודורשת את התסקיר החברתי.

איל רוני: אני מבקש להסתייג מהאמירות שמשליכות על איכות צוות התכנון. מופיע בחו"ד בדרפט והנתונים נמצאים כאן. זו התוכנית הראשונה החשובה שמקדמת עיריית ת"א ביחד עם התושבים שעברו את התהליך ואנחנו ממליצים בחום על הפקדת התוכנית.

עירא רוזן: מה שלא מופיע בחו"ד צוות הוא שנוכח העובדה שקיבלנו את הגרסה האחרונה של הבדיקה הכלכלית התקבלה רק השבוע אני ממליץ לקבל את הצעתו של רוני קינסברונר לפיה היקף זכויות הבנייה המדויק ייקבע לאחר בחינת אגף ההכנסות את הדו"ח הכלכלי המעודכן וקבלת חו"ד דעת מהם לנושא היקף הזכויות ויחידות הדיור.

איל רוני: ובלבד שלא יעלה על היקף הזכויות שמוצג כאן בפני הוועדה.

נתן אלנתן: אני מוכן לאשר את התוכנית לפי תיקונים. אחד להוריד את המגדל ולחלק את הזכויות הבניה על כל הבניינים בצורה שלא יהיה מגדל ותהיה בניה מרקמית.

דורון ספיר: זה מה שאישרנו במדיניות.

נתן אלנתן: כדי לפתור את הבעיה אני מציע שייכתב בהחלטה שלא יתקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר.

עודד גבולי: אני מוחה על כך.

נתן אלנתן: אם כך שהנקודות שוועדת ערר תשנה בתא/4123 ויסתרו את התוכנית יוצגו בפני חברי הוועדה לפני דיון בהתנגדויות.

עודד גבולי: מוחה על הצעת נתן אלנתן.

מלי פולישוק: הסיבה שאני פה היא כדי שיהיו יותר סמכויות לוועדה המקומית. ואתה אומר שאני אתן לוועדת ערר יותר כח.

נתן אלנתן: צריך להעביר החלטה ותיקון חוק שעל תוכנית בסמכות מקומית אי אפשר יהיה לערער, אנחנו שואבים את הכח.

דורון ספיר: נושא המגדל יקבע לעת תוכנית העיצוב.

אהרון מדואל: יש להוריד את הנושא מסדר היום ולדון בתוכנית לאחר קבלת החלטת ועדת ערר וקבלת חו"ד כלכלית על ערכים כלכליים בתוכנית.

מיטל להבי: מצטרפת להצעה של מדואל ומוסיפה שלפרויקט של עזרה ובצרון תתבצע בדיקה של חתימות.

### הצבעה:

הורדת הנושא שסדר היום עד קבלת החלטה בערר של תכנית תא/4123

בעד: אהרון מדואל מיטל להבי

נגד: דורון ספיר, סוזי צמח כהן, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא,

נמנע: גפן שמואל, נתן אלנתן

### הצבעה

לאשר את התוכנית להפקדה וכן את ההערה שלא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר

ובדרפט של הוועדה יוצג כל הנושאים שבהם, אם הוחלט לשנות בערר, עומדים בסתירה לתוכנית המופקדת.

**בעד:** דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק, סוזי צמח, שמואל גפן

**נגד:** מדואל אהרון מיטל להבי

התוכנית אושרה להפקדה בסעיפים האלה.

### הועדה מחליטה:

1. לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

2. לא לקיים דיון בהתנגדויות עד לקבלת החלטה בערר לתוכנית תא/4123, ובדרפט שיוצג לוועדה לעת הדיון בהתנגדויות יוצג השוני בין התוכנית הנוכחית לתוכנית תא/4123.

3. היקף זכויות הבנייה הסופי, יקבע לאחר חוות דעת ובחינה של אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן. בכל מקרה, היקף הזכויות לא יעלה על שהוצג בפני הוועדה בדיון זה.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, סוזי צמח כהן

**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 הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה. התכנית מובאת לדיון נוסף לאחר הדיון הקודם מיום 01.08.2018 שבו אשרה הוועדה להפקיד את התכנית.

להלן הדיווח :

1. בהתאם להמלצת מח' התכנון ותחום מקרקעין במנהל הנדסה, נוספו לתכנית הוראות ומסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית. זאת, ללא כל שינוי נוסף.
2. בזמן שחלף מהדיון האחרון, התקבלה החלטה בערר שהוגש לתכנית תא/מק/4123 ובו דחתה ועדת הערר את מרבית טענות העוררים.
3. בהתאם להחלטת הוועדה האחרונה מובאת להלן חו"ד אגף ההכנסות מבנייה ופיתוח :  
**"התכנית החדשה תואמת את מגמות התכנון באזור. בבדיקה כלכלית שנערכה באגף הכנסות מבנייה ומפיתוח נמצא כי היקפי הבנייה המוצעים במסגרת התכנית הינם בעלי התכנות כלכלית".**
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה השלמת כלל התיקונים הטכניים למסמכי התכנית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0601443	שם התכנית לה גוארדיה 35-45	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו עזרה ובצרון	עורך התכנית גיל צבי שנהב
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
תל אביב יפו			
עירונית			
כפרית			
יש <input type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>			
<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 התחדשות עירונית בשטח כולל בו כ-13.4 דונם - התוכנית כוללת הריסת 6 מבני מגורים טוריים והקמת מבני מגורים חדשים כולל ערוג שמנושים על מספר ומבני ציבור וכו' זיקות הטא מתונה התכנית יעשה באיחוד ומלוקה	62 א-1 (ג) חוק תו"מ-ה"ש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מותן 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	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 903 ר-91 לה גוארדיה	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים לגבי: המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	ס' 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי 5.0
מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות		הרח"ק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 הועדה רשאית לאשר תוספת ל- 5.0

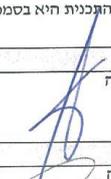
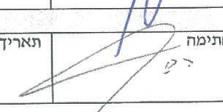
<p>הרחיק המוצע 4.095 4.166 +</p>	<p>ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.</p>	
<p>הייעודים המוצעים- מגורים וחזית מסחרית מגורים ומבנים ומוסדות ציבור +</p>	<p>מקבץ שימושים המותר: ראשי- מגורים שימוש נוסף בקומת הקרקע- מסחר 1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית +חזית מסחרית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>צפיפות מוצעת- 31.37 יחיד/דונם  קיימת חווי"ד יחידה אסטרטגית +</p>	<p>מקבץ שמושים ראשי- מגורים (סעיף 3.2.4, (א)1) הסעיף הרלוונטי לצפיפות: סעיף 3.2.4, (ג)2)  סעיף 3.2.1 (א) (2) התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד, נדרשת חווי"ד יחידה אסטרטגית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית +חזית מסחרית</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע 3.2.4 (א)4- (5) - מסחר 1</p>	<p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ס' 3.2.4 (א) (3)-(5) שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>הרחיק המירבי המותר באזור מגורים בבניה עירונית- 4.0 חועדה רשאית במתחם להתחדשות עירונית לאשר תוספת ל-5.0 +</p>	<p>ס' 3.2.4 (ב) רחיק 2.5 - 4</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית +חזית מסחרית +מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>הרחיק המוצע 4.095 4.166 +</p>	<p>ס' 5.3.2 (ג)  ס' 3.1.4 (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים 1 רחיק נוסף למצללות או ססכות צל</p>	<p>מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק 3.1.4 המירבי - פרוט 8 התרחישים לפיהם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

<p>התכנית מציעה 26,400 מ"ר תת קרקעי, המהווה פחות מ-50% משטחי הבניה המוצעים מעל הקרקע-54,820 מ"ר.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) יישטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם"</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה ותת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>התכנית המוצעת מתווה בתאי שטח 101 ו-201: בנינים בגובה קרקע+7 קומות + קי גג חלקית לאורך רח' לה גוארדיה בנינים בגובה קרקע+6 קומות + קי גג חלקית לאורך רח' וינגייט בתא שטח 201 בלבד: בניין בגובה קרקע+14 קומות + קי גג חלקית בפינת תרחובות לה גוארדיה ויגאל אלון. לבניין זה קומה נוספת בהקלה.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p><b>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</b></p> <p>ס' 4.2.5 הועדה תהיה רשאית להחליט על הפקדתה של תכנית אשר מספר הקומות בה חורג ממספר הקומות המירבי המסומן בתשריט העיצוב העירוני ובלבד שלא יעלה על מספר הקומות של דרגת גובה אחת מעבר למסומן בתשריט העיצוב העירוני (דהיינו 15 קומות).</p> <p>ס' 4.2.6(ב)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קי +מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה <b>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה:</b> אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p><b>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:</b> בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה/ ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>הבלטת מרפסות עד קווי מגרש</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p><b>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</b></p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>התכנית תציע 1,600 מ"ר טה"כ שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור לפי החלוקה הבאה: 800 מ"ר בתא שטח 101 ו-800 מ"ר בתא שטח 201</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1(ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת נוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, אך אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

החלטה מס' 101/201

<p>קיימת חוויית מח' תכנון מזרח</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ומתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>	
<p>+ מומלץ שפיפ בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלף הקצאה של שטח ציבורי – שפיפ עם זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' לשטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מחוזות</p>
<p>קיים נספח תנועה. תקן החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית דרך עורקית מטרופוליטנית קיימת-עפיי תמ"מ 5 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) תיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	
<p>יש חוות דעת אקלימית כנספח והתייחסות לאיכות הסביבה, לבניה ירוקה וניהול מי נגר בחוראות נוספות.</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 גזרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) זנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
	<p>4.6.2 הנחיות כלליות 4.6.3 – 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) יקוו (4.6.4) גיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מהות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	סעיף קטן (א1)
קביעת קו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
קומה בהקלה.	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	סעיף קטן (א9)
הריסת מבנים, זכות מעבר ורישום זיקת הנאה	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם לממורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)

תצהיר ותמימות			
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.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי			13.5.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	242876-9		13.5.19

תב"מ | ביטול | 2017

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

**בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון- דיון פנימי**

עירא רוזן: מובאת לפניכם תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה 35-45 בי אליהו, המקודמת ע"י חברת עזרה וביצרון ובעלי הדירות, כאשר הוועדה המקומית מצטרפת כמגישה. התכנית אושרה על ידיכם להפקדה באוגוסט האחרון לפני פגרת הבחירות. התוכנית שאושרה לא כללה הוראות לנושא האיחוד והחלוקה וכדי למנוע את הצורך בתב"ע נוספת לאיחוד וחלוקה, הציעה מח' התכנון להוסיף הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון לתכנית זו. מלבד שינוי זה, התכנית נותרה כפי שהוצגה לכם. בגרסה המוצגת כאן, הוטמעו כבר הערות הוועדה מהדיון הקודם. מציג את נושא האיחוד והחלוקה.

רוני קינסברונר: יש הסכמה בין היזם והתכנון לפרטיים הבניה במקרה כזה השיקול הכלכלי מתעמם. נוצר רווח כלכלי עודף והיות והיתה התאמה תכנונית המרנו את העודף ל-6 יח"ד שיועברו לרשות עיריית ת"א- יפו וישמשו לצרכיה השונים.

הראלה אברהם אוזן: חתמנו מה"ע ואני על טופס סמכות מעודכן מיום 13.5.19 ובנוסף יש בקשה של הצוות להאריך את תקופת ההפקדה ל-7 חודשים מיום ההחלטה ולא 4 חודשים.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את הפקדת התוכנית הכוללת מסמכים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**