

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה	10/08/2022
דיון בהתנגדויות	13 - 0023 - '22

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
מיקום:

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
קואורדינטה X 180194
קואורדינטה Y 663017

אזור התחום ברחוב לה גוארדיה מדרום, רחוב וינגייט מצפון, שדרות המעפילים ממזרח, ונתיבי איילון ממערב.

כתובות:

תל אביב יפו
 רחוב לה גוארדיה 13,15,17,19,21
 רחוב וינגייט 2,4,6,8,10
 שד' המעפילים 33

מפת מיקום



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	מוסדר	חלק	4-9	3

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיון בהתנגדויות	10/08/2022 13 - - '22-0023

שטח קרקע: 13.497 דונם.

עורך: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים.

שמאים: קרני גטריידה, יצחק נעים.

- יזום**:
1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו
 2. ענב יזום - לה גוארדיה
 3. טופ נדלן בע"מ

מגישים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו
2. ענב יזום - לה גוארדיה
3. טופ נדלן בע"מ

מסמכי רקע:

1. תשריט מצב מאושר

בעלות:

בעלים שונים.
עיריית ת"א-יפו + פרטיים

מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכונים טוריים ותיקים בני 4 קומות ועוד מבנה תשתית בן קומה אחת.
המבנים ממוקמים כך שחזיתות המבנים פונות מז' מע' והגמלונים פונים צפ' דר' כלפי רחובות לה גוארדיה ווינגייט.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/5000 – תכנית מתאר לעיר ת"א יפו.
2. תכנית מפורטת מס' 507-0301101 - תא/3944 וינגייט-לה גוארדיה קיבלה תוקף במאי 2019 וקבעה מטרות: הקמת פרויקט התחדשות עירונית המשלב שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר בחזית רחוב לה גוארדיה, וזאת ע"י שינוי ייעודי הקרקע והשימושים, שיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית והסדרה תנועתית ברחובות ההיקפיים.

יעוד קיים: מגורים ד', תעסוקה ודרכים.

שטח התכנון: 13.497 דונם.

זכויות בניה:

מבנים בני 27-30 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים מוסדות ציבור.
סה"כ זכויות בניה:
למסחר ותעסוקה: 16,000 מ"ר עיקרי ו-6,500 מ"ר שירות עילי, למגורים: 40,350 מ"ר עיקרי ו-19,528 מ"ר שירות עילי, למבנים ומוסדות ציבור: 950 מ"ר עיקרי ו-950 מ"ר שירות, למסחר: 1200 עיקרי ו-360 מ"ר שירות עילי. כמו כן 1600 מ"ר שטחי מסחר עיקריים מתחת לכניסה הקובעת (תת קרקעים).
אחוזי בניה: 663% לעיקרי עילי לכלל היעודים והשימושים, 973% עיקרי ושירות עילי לכלל היעודים והשימושים.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיון בהתנגדויות	10/08/2022 13 - - '22-0023

מטרות התכנית :

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, איחוד תאי שטח בתכנית, שינוי הוראות בינוי, קווי בניין וקביעת זיקות הנאה כדי להתאים ולדייק את התכנון למדיניות הנוכחית.

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים: מגרשים 1-2 ללא הסכמת בעלים ומגרש 3 ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
5. ניווד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
6. תוספת שטחי שרות למבני ציבור בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק.
7. קביעת זיקות הנאה על פי סעיף 62 א (א) (19) לחוק.



תכנון
מונה ה'

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	974%	974%
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מ"ר
גובה	מטר	מטר
תכסית	מטר	מטר
מקומות חניה	מטר	מטר

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון

האיחוד והחלוקה מחדש בכל תחום התכנית יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים.

תיאור מטרות התכנון :

איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בחלקות 9-3 בהתאם לסעיף 6.12 לתכנית הראשית.

פירוט יעודים/שימושים :

כלל היעודים : מגורים תעסוקה ודרכים.

יעוד : מגורים ד'

שימושים : כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/מק/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

יעוד : תעסוקה

שימושים : כל השימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 507-0301101 תא/מק/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה.

יעוד : דרך מאושרת

שימושים : השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

טבלת נתונים / זכויות בניה :

סה"כ	שטחי שירות				שטח עיקרי				גודל מגרש כללי	תא שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע					
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%				
31900		9400		6100			16400		1968	1	מסחר ותעסוקה	תעסוקה
1100		100		500			500		2373	1	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
32965		11137		6758			15070		4484	2	מגורים	מגורים ד'
920				120			800			2	מסחר	מגורים ד'
400		100		150			150			2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
55650		18800		11570			25280			3	מגורים	מגורים ד'
1840				240			1600			3	מסחר	מגורים ד'
700		100		300			300			3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלת הנתונים ולזכויות הבנייה:

א. לפחות 20% מסך יחידות הדיוור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, כהגדרתן בתוכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יחיד קטנות בכלל התוכנית.

ב. שטחי השירות בתת הקרקע המפורטים בטבלה יוכלו לשמש גם את שטחי המסחר.

ג. ניתן יהיה להמיר שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור מעיקרי לשרות ולהפך, כל עוד לא חורגים מסך השטחים הכולל הקבוע בטבלה זו.

ד. בנוסף לשטחים העיקריים, 5460 מ"ר שטחים עיקריים יהיו למרפסות (לפי 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל מגרש: 2,004 מ"ר למגרש 2 ו- 3,456 מ"ר למגרש 3). שטח המרפסות הוא יעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת. חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתוכנית.

בהתאם למאושר ע"פ התכנית הראשית (תא/3944):

- בתא שטח 2 התכנית קובעת 167 יח"ד. בהתאם לתכנית הראשית, 17 יח"ד מותנות בהסכמת בעלים להליך איחוד וחלוקה בתא שטח זה.
- בתא שטח 3 התכנית קובעת 288 יח"ד.

נתונים נפחיים:

מגרש 1 – מסחר ותעסוקה:

מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: 25. מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 116 מ'.

קווי בניין: כמסומן בתשריט

מגרש 2 – מגורים ד':

מספר קומות:

מגדל: 27 קומות מעל קומת קרקע, ועוד קומת גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 108 מ'.

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיון בהתנגדויות	10/08/2022 13 - - '22-0023

קווי בניין: כמסומן בתשריט

מגרש 3 – מגורים ד':

מספר קומות:

מגדל: 30 קומות מגורים מעל קומת קרקע, ועוד קומות גג חלקית. באגף המרקמי: 7 קומות מעל קומת קרקע, לא כולל בניה על הגג.

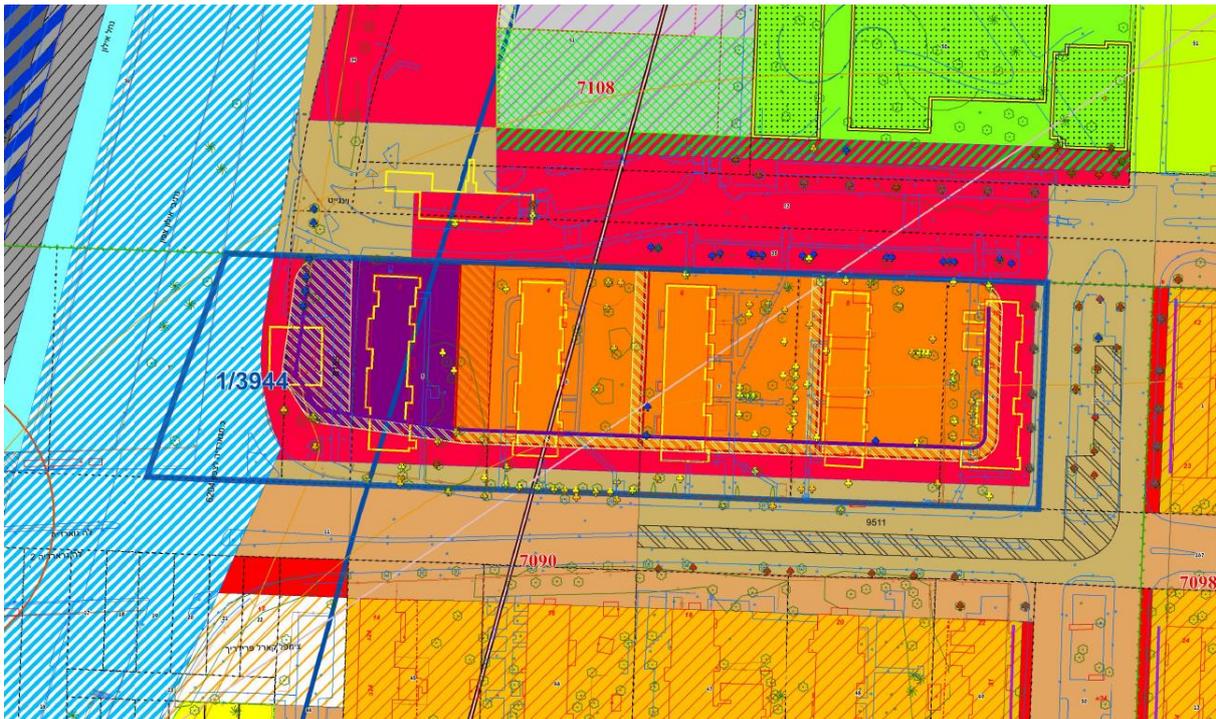
קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 125 מ'.

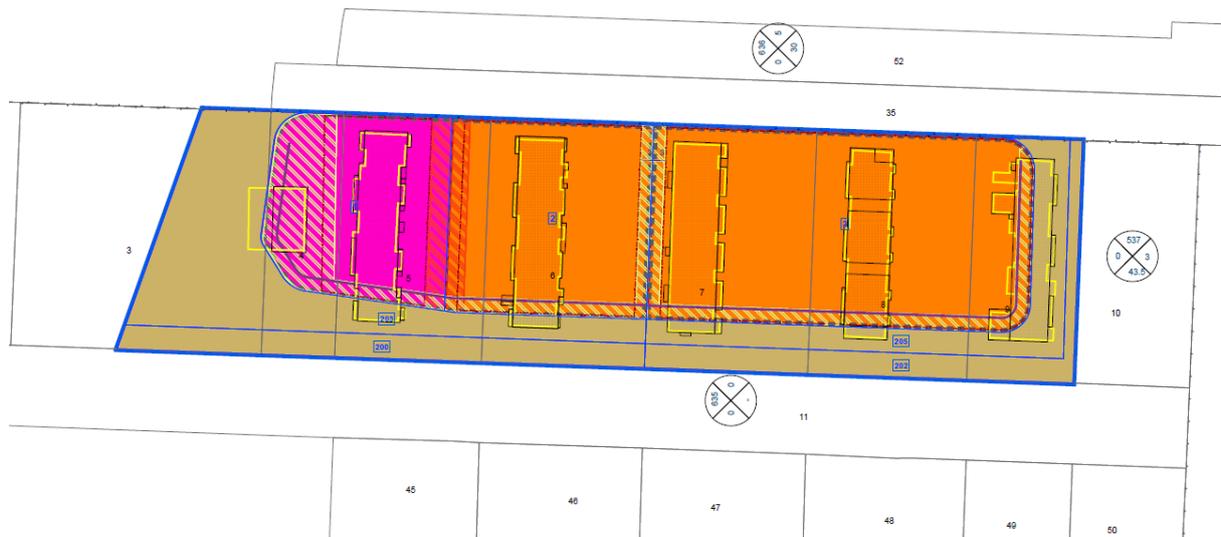
קווי בניין: כמסומן בתשריט

אופי הבנייה:

התכנית משלבת מסחר ושימושים ציבוריים בקומות הקרקע הגבוהה ושימושים ציבוריים ושטחים משותפים בקומה הראשונה וכך מייצרת חזית עירונית פעילה. עיצוב המבנים משלב שימוש בפתחים גדולים ומרפסות. בשבילים בזיקות ההנאה תינתן לציבור אפשרות למעבר הולכי רגל ואופניים.



תשריט מצב מאושר ע"פ התכנית הראשית תא/3944



תשריט מצב מוצע

זמן ביצוע

ע"פ התכנית הראשית (תא/3944): במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שיינתן טרם מועד התכלות הזכויות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

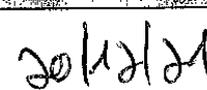
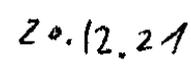
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0791996	שם התכנית תא/3944א איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו ענב יוזם - לה גוארדיה טופ נדלן בע"מ	עורך התכנית אדרי' קיקה בראיז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מתקנה את הוראות התכנית הראשית תא/3944א וקובעת איחוד וחלוקה בשני מתחמים בנוסף משנה את קווי הבניין, קובעת הוראות בניון קומות בחלקה ממזרח שטח מסחרי מתחם הקרקע לכל חלקי קרקע וקובעת זיקות הנאה לטובת הציבור	מכות סעימים בחוק הת"צ	

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את תוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.
שימוש בתוכנית המפורטת	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף
	מהות הסעיף
+ איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים ללא הסכמת בעלים	סעיף קטן (א)(1)
+ שינוי קווי בניין	סעיף קטן (א)(4)
+ שינוי בניין בקומת	סעיף קטן (א)(5)

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה דיון בהתנגדויות	10/08/2022 0023-22' - 13

הקרקע והגדלה ונכסיות		
+ תוספת 2 קומות בחלקה, המרח של שטח עיקרי למסחר מתת חקריקע לעל חקריקע.	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (חלקות)	סעיף קטן (א)(9)
+ קביעת זיקות הנאה ומיקומן	קביעת חוראות לעניין חריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפקעת קרקע חנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתומות				
זה. בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס היועץ				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735			
יועץ המשפטי לוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	2428976-9			

תן ברעם | 2017

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

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מח' תכנון מזרח ותחום מקרקעין)
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/12/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 20/12/2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-21'ב' מיום 29/12/2021 תיאור הדיון:
תמיר קהילה: תוכנית האיחוד וחלוקה ויעשו את החלוקה. מציג את התוכנית במצגת.
מציג את השינויים

דורון ספיר: אישרנו את תוכנית האו"ח
בישיבתה מספר 0026-21'ב' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
א. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
ב. תאום חוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, מאיה נורי, ציפי ברנד, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה
13 - - '22-0023	507-0791996 תא/מק/א3944 - דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10465 בעמוד 7408 בתאריך 26/04/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

08/04/2022	מעריב
08/04/2022	מעריב הבוקר
08/04/2022	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :
רויטל שגיא
תל-אביב

לכבוד :
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
עיריית תל אביב

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 507-0791996-תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה

סימוכין : מסמכי התכנית שפורסמו להפקדה בעיתונות ביום 8.4.2022

1. בהתאם לסעיף 100 וסעיף 103 (2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק"), מוגשת בזאת התנגדות על ידי חברת נתיבי איילון (להלן "החברה") לתוכנית מס' 507-0791996-תא/3944/א' איחוד וחלוקה במתחם וינגייט - לה גוארדיה (להלן "התוכנית"). החברה הינה חברה ממשלתית, האחראית מטעם משרד התחבורה בין היתר על יזום, תכנון, הקמה, אחזקה וניהול של תשתיות תחבורה במרחב העירוני והמטרופוליני בישראל, ובכלל זה רשות התמרור בדרך נתיבי איילון - כביש 20, ופרויקט הנתבים המהירים המתוכנן ומבוצע בימים אלו לאורך כביש 20.
2. התכנית גובלת בדרך נתיבי איילון ואף כוללת חלק מזכות הדרך של רמפת הירידה לצפון ממחלף לה גוארדיה שהינה בתחומי רשות התמרור של דרך נתיבי איילון.
3. התכנית לא תואמה עם חברת נתיבי איילון, ומשכך החברה מתנגדת לתכנית עד להשלמת התיאומים כאמור.
4. פרוט ההתנגדות יועבר בהמשך, ויוצג במהלך הדיון לשמיעת ההתנגדויות.
5. נתיבי איילון מבקשת מהועדה לקבל את התנגדותה בהתאם לאמור.

בכבוד רב,
רויטל שגיא

מנהלת תחום סטטוטוריקה
נתיבי איילון

התוכן	מס' החלטה
507-0791996 תא/מק/3944 א - איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גוארדיה	10/08/2022
דיון בהתנגדויות	13 - - '22-0023

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

יקבע מועד לפגישה לנושא המטרו