מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה

התכנית נדונה מספר פעמים בועדה המקומית, בהמשך לדרפט זה מטה מובאות החלטות קודמות + דיונים קודמים כצרופות לסדר היום:

תאריך הישיבה	*מספר ישיבה*	*מהות הדיון*
12.5.2021	21-0011	דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים **(צרופה)**
25.9.2019	19-0017	דיון בהארכת בסעיפים 78+77 (3) + **אישור עקרונות התכנון**
24.7.2019	19-0013	בקשה לא להגיש ערר למועצה אזורית
10.10.2018	18-0019	דיון נוסף לתיקון טכני בהחלטת הוועדה
8.8.2018	18-0017	דיון בסעיף 78 (3) (2) בקשה לערר למועצה ארצית
25.4.2018	18-0007	הארכת תוקף פרסום בסעיף 78 (3)
6.12.2017	17-0025	דיון בסעיף 78 (4)
8.11.2017	17-0023	דיון בסעיף 78 (3) עדכון
9.9.2015	15-0016	דיון בסעיף 78 (2) לצורך דיוקים במגבלות **(צרופה)**
14.1.2015	15-0001	דיון בסעיף 78 **(צרופה)**
22.1.2014	14-0002	דיון בסעיף 77 **(צרופה)**

רקע סטטוטורי:

במרבית שטח התכנית חלות תכניות לב העיר (תא/2268, תא/2331, תא/2362, תא/2385, תא/2720) שאושרו בין השנים 1990-1997, וקבעו מסגרת זכויות בניה למגרשים הכלולים בתחומה.

בתחום שממערב לרחוב אלנבי חלה תכנית תא/1200 שאושרה בשנת 1975 הקובעת אזור לתכנון בעתיד.

ביתרת השטח חלות בין היתר התכניות הראשיות כגון תא/58, תא/44, להן אושרו שינויים במהלך השנים.

בנוסף, מרבית שטח התכנית כלול באזור הכרזת הכרזת אונסקו. בשנת 2017 אושרה תכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה בין היתר את תחום התכנית כאזור מגורים בבניה עירונית וכמרקם בנוי לשימור וכן הגדירה רחובות מסחריים וצירים מעורבים. בשנת 2022 אושר תיקון מספר 139 לחוק התו"ב קובע בין היתר הוראות לקידום תכניות למבנים טעוני חיזוק.

על תחום התכנית חלות מגבלות מתוקף סעיף 78 לחוק החל מתאריך 20.8.15. התנאים הוארכו מספר פעמים עד ליום 20.11.22.

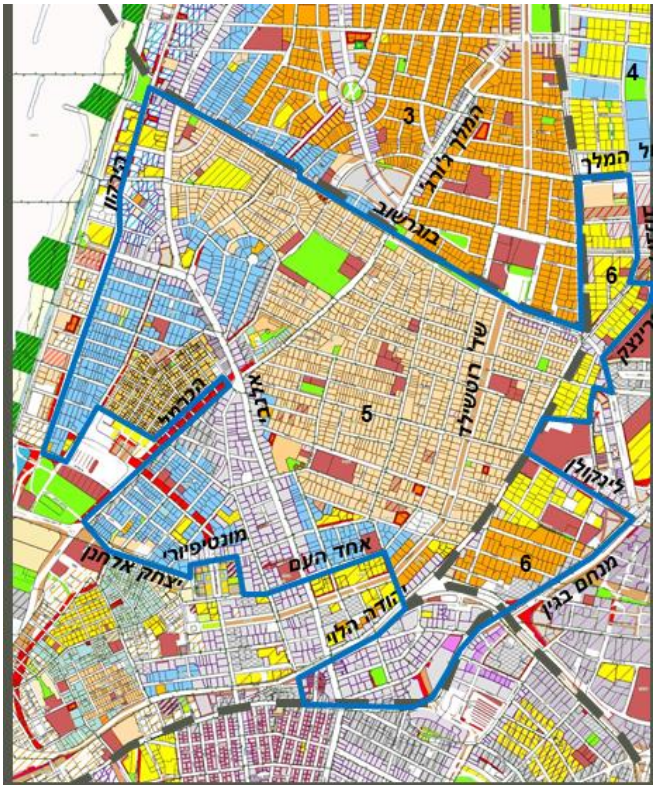
מיקום וגבולות:

בצפון: רח' בוגרשוב

בדרום: רח' יצחק אלחנן

במערב: רח' הירקון

במזרח: דרך מנחם בגין



רקע כללי: תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות של רובעי מרכז העיר תל אביב –יפו (רובעים 3,4,5-6). וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650ב ו/או בתכניות אחרות וכן על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות).

התכנית ממוקמת בין הרחובות: בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו.

מתכננים: מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו בראשות מהנדס העיר ע"י מחלקת תכנון מרכז.

בעלויות: פרטיים

מצב קיים: התכניות הראשיות החלות הן
תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ'

תכנית 1200 – המגדירה שטח לתכנון בעתיד.

תכניות "לב העיר" , ג, ע , ע1, ס'

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 78-77.

תת"ל 70א' (הקו הסגול של הרק"ל), תמ"א 70- מרחב תחנות המטרו אשר נמצאת בהליכי אישור.

תת"ל 102 פורסמה להפקדה בתאריך 31.10.2020, התת"ל כוללת הפקעות לדרכים ולתחנות גם בתחום תכנית זו, בשלב זה טרם פורסמה התכנית למתן תוקף. ככל שתאושר לפני אישור תכנית זו, יבוצעו במסכי התכנית ההתאמות הנידרשות.

מקודמת בימים אלה תמ"א 70 אשר חלה בתחום ההשפעה של המטרו ומטרתה העצמת זכויות בתחום השפעתו. בתמ"א 70 מסומן תחום התכנית כאזור שימור מקומי לגביו לא יחולו הוראות התמ"א למעט הוראות בענין המרחב הציבורי ולא חל לגביו רח"ק מינימום חובה.

יחס לתכנית המתאר:

התכנית מיישמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000.

אזור מעורב באזור מרקם לשימור:

במקטע המצוי בין הרחובות נחמני, יבנה ואחד העם, המוגדר כאזור יעוד מעורב בתכנית המתאר, נדרשת חזית מסחרית. בהתאם לסעיף 4.3.2 לתכנית תא/5000, התכנית אינה קובעת חובת חזית מסחרית בתחום זה וזאת מכיוון שמדובר במרקם לשימור בעל מאפיינים יחודיים, עם ריבוי בנינים לשימור, אשר לא נקבע כמסחרי בתכנית קודמת.

יחס לתמ"א 35 תיקון 4 לנושא צפיפות:

התכנית תואמת לתמ"א 35 תיקון 4 ועונה להגדרה של מתחם חריג מהטעמים הבאים:

בתחום התכנית אחוז גבוה של מבנים לשימור. כ-90% מהתכנית מצוי בתחום ההכרזה של העיר הלבנה שמטרתה לשמור על המרקם ההיסטורי הייחודי. בנוסף, התכנית ממוקמת בלב העיר ההיסטורי המצוי במחסור בשטחי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) ומחוסר אפשרות לתכנון התשתיות הנדרשות להיקפי בינוי כמו במתחם רגיל כמוגדר בתמ"א 35 תיקון 4.

על פי הוראות התמ"א על מתחם חריג לעמוד בהוראות צפיפות הנטו – 4 יח"ד לדונם. ואילו הצפיפות הקבועה בתכנית גבוהה מכך.

תחום סביבה חופית:

חלק מתחום תכנית רובעים 5-6 נמצא בתחום הסביבה החופית (בקו 300 מטר מקו החוף) בהתאם להגדרת חוק החופים- התכנית גובלת בגדה המזרחית של רחוב הירקון.

התכנית אינה נדרשת לאישור הולחו"ף מהסיבות הבאות:

התכנית תואמת את תכנית המתאר ת"א/5000 (סעיף 1.4.11 בתא/5000)

התכנית נמצאת בתחום הפטור הקובע כי לא נדרש אישור הולחו"ף במתחם 1 במקרה שגובה הבניה אינו עולה על 8 קומות (החלטה מיום 14.6.2006) .

מצב תכנוני מוצע

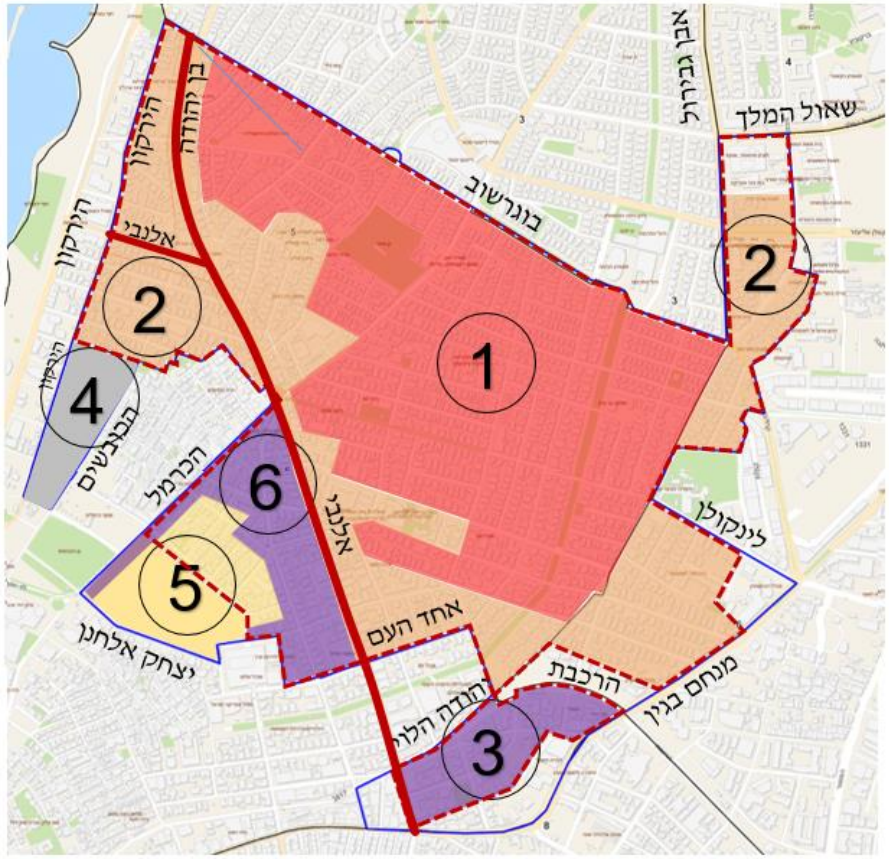
תכנית זו הינה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ולתיקון 139 לחוק התו"ב , וכן במגבלות הנפחיות הקבועות בתכנית זו. כמו כן, התכנית קובעת הוראות למגרשים שאינם טעוני חיזוק במגבלות הקבועות בתכנית המתאר.

מטרות התכנית:

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה לבניינים חדשים ולתוספת לבניינים קיימים תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, באמצעות קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת והטמעת עקרונות בנייה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים באזור הכרזת אונסקו.
2. מסגרת זכויות הבניה הינה בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני וכן בהתאם להגדרתו בחוק כטעון חיזוק/אינו טעון חיזוק, כל זאת בהתאמה למסגרת זכויות הבניה וההוראות הקבועות בתכנית המתאר תא/5000 ובחוק התו"ב.
3. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) הנקבעים עפ"י קווי הבניין, תכסית, נסיגות ומס' הקומות המותר, ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ולחוק. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.

4. התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים מעל מסחר ומגרשים ריקים בתחום ייעוד מגורים, מסחר ואזור לתכנון בעתיד לפי הגדרות התכניות הראשיות. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור וכן אינה חלה על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס׳ קומות).
5. קביעת חזית מסחרית ברחובות שהוגדרו כרחובות מסחריים מתוקף תכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת הגדרה לרחובות מסחריים ראשיים: אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל, יהודה הלוי מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי.
7. בבניה חדשה חריגה ממספר קומות וקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית. בתוספת על בניין קיים חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. קביעת צפיפות יח״ד בבנייה חדשה ובתוספת לבניין קיים.
9. קביעת הוראות לחניה ולפיתוח המגרש.
10. ביטול תכנית 1200 בתחום תכנית זו וקביעת יעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בניה במגרשים אלה, וכן ביטול תכניות מתאר מקומיות כגון מ׳, ס׳ ו-ג׳ על שינוייהן.

עקרונות תכנית רובע 6-5 — חלוקת אזורים בטבלת זכויות והוראות הבניה – בניה חדשה



אזור ההכרזה

בתחום הכרזת אונסקו

מספר	מקרא	אזור
1		תחום תכניות לב העיר
2		אזור מגורים מחוץ לתכניות לב העיר
3		אזור מסחרי- מרחב החשמל

מחוץ להכרזת אונסקו

מספר	מקרא	אזור
4		אזור מגורים "הכובשים"
5		אזור מגורים "קלישר"
6		אזור מסחרי בין הרחובות אלנבי, הכרמל קלישר ויצחק אלחנן

טבלת זכויות והוראות בניה – בניה חדשה

יעוד	תאי שטח	בנין/מקום	שטחי בניה				תכסית	מספר יח״ד	גובה במטרים	מס קומות		קו בנין צידי ימני	קו בנין צידי שמאלי	קו בנין אחורי	קו בנין קדמי
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	**1** (אזור ההכרזה) **1**	לב העיר-מגרשים בשטח קטן מ-500 מ״ר	(1)	(2)	(3)	(3)	(4)	(5)80	(6)	(7)6	(3)	(8)2.7	(8)2.7	5	(9)
		לב העיר- מגרשים בשטח 500 מ״ר ומעלה	(1)	(2)				80		6		3.3	3.3	5	
		לב העיר חזית מסחרית	(1)	(2)				80		5(10)		2.7	2.7	4.5	
		לב העיר רחוב מסחרי ראשי (אלנבי ובן יהודה)	(1)	(2)				65		6		3	3	5	
	2A,2B,2C (אזור הכרזה) **2**	מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח קטן מ-500 מ״ר	(1)	(2)				80		5		2.5	2.5	4.5	
		מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח 500 מ״ר ומעלה	(1)	(2)				80		6		3	3	5	
		מחוץ ללב העיר-מגרשים על רחוב הירקון	(1)	(2)				80		6		3	3	5	
		מחוץ ללב העיר ברחובות מסחריים ראשיים רחובות אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל, יהודה הלוי –מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי.	(1)	(2)				65		6		3	3	5	
	D3 (אזור ההכרזה) **3**	מרחב החשמל, מגרשים שאינם על רחוב מסחרי ראשי	(1)	(2)				65		5		2.5	2.5	4.5	
		מרחב החשמל, מגרשים על רחוב מסחרי ראשי (לפרט)	(1)	(2)				65		6		3	3	5	
	A3,B3 (מחוץ	מרחב הכובשים מגרשים על רחוב הירקון	(1)	(2)				80		7		3	3	5	

	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מרחב הכובשים, מגרשים בשטח קטן מ-500 מ״ר	לאזור ההכרזה) **4**	
	6.2	3.6	3.6		7		80				(2)	(1)	מרחב הכובשים, מגרשים בשטח 500 מ״ר ומעלה		
4	4.5	2.5	2.5		5		80				(2)	(1)	מגרשים בשטח קטן מ-500 מ״ר	**10-210** (בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה) **5**	מגורים
4	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מגרשים בשטח 500 מ״ר ומעלה		
4	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מגרשים על רחוב יצחק אלחנן		
3	5	3	3		6		65				(2)	(1)	מגרשים על רחוב אלנבי	**300-367, 369-371, 373-374, 376-388, 390-396, 398-449, 451,467 469-473** (בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה) **6**	מסחר
0/2	4.5	2.5	2.5		5		65				(2)	(1)	מגרשים על רחוב הכרמל		
הערה	4.5	2.5	2.5		5		65				(2)	(1)	מגרשים שאינם על רחובות אלנבי והכרמל		

(1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע״י מכפלת התכסית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג בהתאם לנסיגות . שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים. וכל זאת לא יותר מהקבוע בסעיף 70 ב׳ (1) בחוק התו״ב (לבניינים טעוני חיזוק עד 325% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ״ר ועד- 390% למגרשים ששטחם 500 מ״ר ומעלה. לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ״ר ועד-300% במגרשים ששטחם 500 מ״ר ומעלה. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח רצועה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים, יציעים וכד׳). שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות הבולטות מעבר לקווי חזיתות הבניין. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.

(2) שטחי שירות עיליים יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, יתוכננו כנדרש עפ״י חוק ולא יפחתו מ-20% משטחי הבניה הכוללים. תותר

הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.

(3) לפי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.

(4) התכסית הבנויה המתקבלת בין קווי בניין בתכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ״ר ומעלה, הממוקמים מחוץ לתכניות לב העיר, תכסית הבניה המתקבלת בין קווי הבניין, ובלבד שלא תעלה על 55% משטח המגרש, הקטן מבינהם.

(5) מקדם צפיפות 80 מחושב מסה״כ השטחים המותרים למגורים כהגדרתם בסעיף 1,2 בהערות לעיל מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים. במגרשים בייעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות הינו 65 . בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר. גודל יח״ד לא יפחת מ-47 מ״ר כולל ממ״ד. בקומת הקרקע גודל יח״ד לא יפחת מ-47 מ״ר לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח״ד. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יח״ד לדונם.

(6) גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על מכפלת הקומות הטיפוסיות ובנוסף קומת הקרקע וקומת הגג.

(7) בנוסף קומת גג חלקית בהתאם לנסיגות כמפורט בהוראות התכנית.

(8) בבנייה בקיר משותף קו הבניין הצידי יהיה 0.

(9) קו הבניין הקדמי יהיה על פי תכנית תקפה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

(10) במגרשים ברחוב בוגרשוב מקטע שבין הרחובות טשרניחובסקי והמלך ג׳ורג׳, שנקבעו עם הוראות לחזית מסחרית במסגרת תכנית, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית. מספר הקומות כולל קומה מסחרית.

עיקרי התכנית

כללי:

1. **התכנית חלה** על בנייני מגורים, בניני מגורים עם חזית מסחרית, במגרשים בייעוד מגורים, ובייעוד מסחרי. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית ו/או בתכניות אחרות וכן במגרשים בהם חלות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות),
2. **שימושים הינם בהתאמה לתכנית תא/5000 לרבות קביעת חזית מסחרית** כגון ברחוב הירקון לכל אורכו והשלמת חזית מסחרית ברחובות מסחריים מקטעים שלא נקבעה בהם חזית מסחרית בתכניות תקפות ובהתאמה לאופי האזור והמרקם.
3. במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית תקפה וכן ברחובות מסחריים ראשיים כהגדרתם בתכנית זו (רחובות אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, יהודה הלוי מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי). בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית הכוללת שימושי מסחר כהגדרתם בתכנית, בשטח שלא יפחת מ-50% משטח קומה זו. ביתרת השטח בקומת הקרקע יותרו שימושי משרדים, ושימושים בעלי אופי ציבורי כהגדרתם בתכנית זו. לא יותר שימוש למגורים. בנוסף, הוועדה המקומית רשאית לאשר שימושי בילוי ופנאי, בכפוף לחוו"ד מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה.
4. תמהיל וסוגי שימושי המסחר, וכן שימושי בילוי ופנאי באזורים השונים יהיו עפ"י הנחיות מה"ע.

זכויות והוראות לבניה חדשה

1. זכויות בניה:

א. שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכסית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג בהתאם לנסיגות.

ב. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.

ג. כל האמור לעיל ולא יותר מהקבוע בסעיף 70 ב' (1) בחוק התו"ב (לבניינים טעוני חיזוק - עד 325% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד- 390% למגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד-300% במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה.

ד. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.

ה. במגרשים מעל 750 מ"ר תחול מגבלת תכסית של 55% משטח המגרש.

2. גובה:

א. התכנית קובעת מספר קומות מרבי למבנים לפי מיקומם במרקם העירוני, גודל המגרש, וסוג הרחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים).

ב. קומות הקרקע (עמודים מלאה או חלקית) נכללות במניין מספר הקומות המותר. יציע בקומת קרקע מסחרית לא יחשב כקומה לצורך מניין הקומות.

ג. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ד. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ׳ אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

ה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ׳ אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

ו. גובה בניה על הגג לא יעלה על 5.0 מ׳ כולל מעקה גג עליון.

3. קווי בניין: עפ״י הטבלה לעיל. חריגה מקווי בניין תהווה סטיה ניכרת.

4. קומת הגג:

שטח הבניה המירבי עלה גג הינו 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות ובכפוף לנסיגה של 3 מ׳ בחזית קדמית ו-2 מ׳ בחזית אחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ׳ בחזית הארוכה מבין השתיים ו- 2.0 מ׳ בחזית הנותרת.

5. מרתפים: עפ״י תכנית ע1. יידרש שטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש ללא בניה עבור חלחול, וגינון. קו הבניין למרתפים יכלול נסיגה של 2 מ׳ כלפי החזית הפונה לרחוב לטובת גינון ונטיעות.

6. קומת קרקע:

א. בחזית הקדמית תשמר רצועה מפולשת בעומק שלא יפחת מ 3.0 מ׳.

ב. על אף האמור לעיל במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ׳ תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת שני שליש מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

ג. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, וחניות אופניים למעט בתחום הרצועה המפולשת.

ד. לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי ולאורך לפחות 3 מ׳ בתחום המרווח הצידי שימדד מקו הבניין הצידי.

7. מרפסות:

בנוסף לשטחים המירביים המותרים יותר שטח של עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות ממישור הבניין הקדמי והאחורי ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר.

א. באזור ההכרזה ובמגרשים הגובלים בקווי מתע״ן ברחובות אלנבי ובן יהודה שיעור הבלטת המרפסות בחזית הקדמית לא יעלה על 1.20 מ׳ מקו הבנין. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מקו הבניין.

ב. ביתר האזורים שעור הבלטת המרפסת לא יעלה על 1.60 מ׳ מקו הבניין.

ג. בתחום ההכרזה אורך המרפסת בחזית קדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.

8. צפיפות:

א. מס׳ יח״ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט להלן:

ב. במגרשים בייעוד מגורים מקדם צפיפות הינו 80, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים.

ג. במגרשים בייעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות הינו 65 . בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.

ד. גודל יח״ד לא יפחת מ-47 מ״ר כולל ממ״ד.

ה. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יח״ד לדונם.

זכויות והוראות בניה לתוספת לבניה קיימת

1.זכויות בניה ומספר קומות

א. תוספת זכויות בנייה הינה לבניינים קיימים טעוני חיזוק עפ״י הקבוע בסעיף 70 א׳ לחוק התו״ב. זכויות הבניה הכוללות המותרות לבניה במגרש לאחר התוספת הינן על פי נפחי הבניה המוגדרים בתכנית זו, ובכל מקרה לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש לפני התוספת לפי סעיף 70 ד׳ לחוק התו״ב וכן לא יעלו על האמור להלן: במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ״ר זכויות הבניה הכוללות במגרש לא יעלו על 325% מגודל המגרש, הקטן בינהם, ובמגרשים ששטחם 500 מ״ר .

בנוסף, תוספת זכויות הבניה חלה גם על בניינים קיימים שאינם טעוני חיזוק בכפוף לעמידה בכל הוראות התכנית ולא יותר מסה״כ זכויות הבניה עפ״י תכנית המתאר, כלהלן: מגרשים ששטחם קטן מ-500מ״ר עד 250% מגודל המגרש, ומגרשים ששטחם מ-500 מ״ר ומעלה, עד 300% מגודל המגרש שטחים כוללים כמוגדר בתכנית זו.

ב. ברחובות הירקון, אלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין, ויהודה הלוי במקטע דרומי בין רחובות ברזילי לאלנבי, תותר תוספת קומות עד 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע.

ג. ביתר ברחובות מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע למעט מגרשים בתחום תכנית לב העיר בבניינים עם קומת עמודים מפולשת, הקיימת עפ״י היתר וכהגדרתה בתכנית, בהם מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת העמודים. לא תותר הפיכת קומה מלאה או חלקית לקומה מפולשת.

2. **קווי בניין, שטח קומת התוספת, הרחבות**

א. בכל תחום התכנית קווי בניין הינם ע״פ תכניות תקפות.

ב. הרחבת קומות קיימות תהיה במסגרת קווי הבניין המותרים, ברצף אנכי לכל גובה הבניין ותכלול מרחבים מוגנים.

ג. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן יהיה למקם ממ״ד בתחום קווי הבניין, הוועדה המקומית בכפוף לחוו״ד מה״ע רשאית להתיר הבלטת הממ״ד כך שקו הבניין הצידי לא יפחת מ-2 מ׳, ובמרחק שלא יפחת מ-3 מ׳ מקו הבניין הקדמי, וקו בניין אחורי לא יפחת מ-3 מ׳. רוחב כל ממ״ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ׳.

ד. לא תותר הרחבה בחזית קדמית. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ה. לא יותר מיקום ממ״דים בחזית קדמית.

ו. קומות התוספת יהיו בקונטור הקומה הטיפוסית.

ז. במגרשים גדולים מ-750 מ״ר, תכסית הבניה כולל הרחבות לא תעלה על 55% משטח המגרש.

3. מרפסות:

א. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת הקיים ולא תותר סגירתן.

ב. באזור ההכרזה בקומות הקיימות בחזית קדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת מרפסות קיימות. בחזית אחורית תותר תוספת מרפסות בהבלטה מקו הבניין שלא תעלה על 1.60 מ׳.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בחזיתות שאינן פונות לרחוב/ות בלבד.

ד. לא תותר סגירת מרפסות פתוחות קיימות בחזית/ות הפונ/ות לרחוב.

ה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש פתיחת מרפסות קיימות שנסגרו, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו״ד מה״ע. בנוסף, באזור ההכרזה פתיחת המרפסות תהיה בהתאם להנחיות כאמור לעיל לאחר קבלת חו״ד מה״ע ומחלקת השימור.

4. צפיפות :

א. מספר יח״ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס׳ יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.

ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה״כ יח״ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. ובכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ״ר כולל ממ״ד.

ג. בקומת הגג ייקבע מס׳ יח״ד ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס׳ יח״ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח״ד בשטח כולל שלא יפחת מ-35 מ״ר כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה ובכל מקרה לא יעלה על הצפיפות המותרת בקומה טיפוסית לפי התכניות הראשיות.

ה. במגרשים בייעוד מסחרי עפ״י תכנית קודמת וברחובות מסחריים ראשיים מספר יח״ד המרבי בקומה / קומות החדשות יחושב מסה״כ שטחי התוספת למגורים מחולק ב-65 מ״ר.

5. קומת הגג החלקית

א. בקומת הגג יותרו יח״ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח״ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי .

ב. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ׳ מקו החזית הקדמית ובשטח שלא יעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות, הקטן בינהם. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית

6. הוראות לקומת קרקע ופיתוח השטח

ד. בבניין קיים יותר בינוי חלקי של קומת קרקע מפולשת ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ׳. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזיתות הקדמיות ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בינוי זה יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים.

ה. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

ו. שטח יח״ד בקומת הקרקע לא יפחת מ -35 מ״ר (שטחים כוללים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה, מספר הדירות בקומת הקרקע לא יעלה על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר הבניה.

ז. בכל מקרה לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי.

7. הוראות לבניה בקיר משותף ואיחוד חלקות - בניה חדשה

א. בניה בקיר משותף:

1. בניינים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
2. באזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף למגרשים ששטחם המשותף עד 700 מ״ר ועד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב בכפוף לאי פגיעה במרקם הקיים ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית.
3. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב בכפוף לאי פגיעה במרקם הקיים ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית.

ב. איחוד חלקות: הועדה המקומית לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

א. איחוד של עד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב.

ב. שטחם המשותף של המגרשים לא יעלה על 700 מ״ר.

ג. בתחום אזור ההכרזה, איחוד חלקות ששטחם המשותף 500 מ״ר ומעלה, לא יקנה זכויות בניה, מס׳ קומות וקווי בניין של מגרש גדול.

ד. עמידה בהנחיות מה״ע בנושא איחוד חלקות. הוועדה המקומית רשאית לדרוש בחזית הקדמית חלוקה נפחית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים טרם איחוד החלקות.

הוראות כלליות

1. חניה

כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:

א. תקן חניה עבור יח״ד יקבע עפ״י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

ב. כניסה לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש. במידה ותמוקם כניסה לחניה בתחום הבניין, יש להצמידה לדופן הצידית של הבניין.

ג. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש.

ד. בכל מקרה לא יאושר מתקן חניה בתחום הבנין בחזית הקדמית.

2. הנחיות לאזור ההכרזה

עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההסטוריים של מבנים הקיימים ושל מרקם הקיים עפ״י הוראות תכנית זו ועפ״י הנחיות רשות רישוי/ הוועדה המקומית לאחר קבלת חו״ד מה״ע ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בתוספת לבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבניה מאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.

הליך יידוע הציבור:

מתווה תהליך היוועצות עם הציבור נקבע במסגרת דיון של תת הוועדה לשיתוף ציבור שהתקיים בתאריך 16.6.20. נקבע כי תהליך זה יכלול מפגשים מקוונים עם אנשי מקצוע: אדריכלים, שמאים, עורכי דין, יזמים ומפגש עם הציבור הרחב לצורך קבלת התייחסות מקצועית לתוכנית המקודמת. טרם המפגשים הועברו עקרונות מסמך המדיניות להתייחסות הציבור והכנס כלל מענה לשאלות ולהתייחסויות אשר הועברו מצד הציבור.

התקיימו 3 מפגשים:

01.11.2020 בהשתתפות אדריכליות.ים הפועלות.ים בתל-אביב יפו.

08.11.2020 בהשתתפות שמאיות.ים ועורכות.י דין הפועלות.ים בתל-אביב יפו.

29.11.20 מפגש עם הציבור הרחב.

החלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 6.2.22

1. הומלץ לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.

2. יש לבחון את המגרשים הכלולים בשטח תוכנית תא/1200 (אזור לתכנון בעתיד), האם קיימים מבנים שמומלץ לקבוע אותם לשימור או לקבוע בהם שימושים בעלי אופי ציבורי.

בהמשך להחלטה זו נערכה בדיקה של מחלקת השימור ובהתאם להחלטת מה״ע ונקבע כי לאור ריבוי המבנים לשימור הקיימים באזור זה לא יוספו מבנים לשימור נוספים. השימושים

חו״ד מחלקה אסטרטגית מתאריך 14.11.22

מדובר בתוכנית התחדשות במרקם בנוי לשימור בשל כך לא מתאפשרת הקצאת מגרשים עצמאיים בייעוד מבני ציבור ושטחים פתוחים נוספים. לאור זאת מענה לתוספת יח״ד יהיה בהתאם לעקרונות הבאים:

1. טיוב וניצול מקסימלי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית ובסמוך לה.
2. פינוי מגרשים ציבוריים משמעותיים שאינם משמשים את תושבי האזור כגון מפ״י וסמינר בנות יעקב.
3. טיוב שטחי ציבור מבונים כך שיוכלו לספק שירותים נורמטיביים נדרשים עבור האזור.
4. תכנית לניהול שטחי הציבור וצורת הפעלתם בתחום התכנית וסביבתה.
5. העתקת שימושים כלל עירוניים ומטרופולינייים ומתן עדיפות לתושבי המקום בצריכת השירותים.
6. הקצאת מגרשים פרטיים והסבתם לשימוש ציבורי.
7. בהריסה ובנייה מחדש במגרשים ששטחם מעל 500 מ״ר ואשר מוסיפים שטחים בהיקף של 400 מ״ר ומעלה מכוח תוכנית זו תידרש הקצאת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע בהיקף של 20% מתוספת השטחים שמקנה תוכנית זו ולכל הפחות 75 מ״ר, שטחים כוללים. הוראה זו לא תחול

בתחום תוכנית לב העיר השימושים המותרים בשטח זה יהיו לגני ילדים, מעונת יום, שרותי קהילה שכונתיים, שרותים חברתיים כגון מרכזי הורות, מרכזים לגיל הרך, מועדוני קשישים, פעילות תרבותית מקומית, ומרפאות.

חו"ד אגף התנועה

התכנית ממוקמת במרכז העיר באזורים המשורתים באינטנסיביות בתחבורה ציבורית (לאורך רחובות כגון אלנבי, בן יהודה, המלך ג'ורג' ובשוליה תחומה בדרך מנחם בגין וברחובות נוספים). בעתיד שלושת קווי הרק"ל יעברו בתחום התכנית, בעיקר הקו הסגול, אך גם האדום והירוק. בעתיד הרחוק יותר תוואי קו המטרו M2 יעבור בתחומה.

תחום התכנית מתאפיין ברשת רחובות אינטנסיבית והליכתית הכוללת רחובות נעימים ומוצלים ומספר שדרות.

רשת שבילי אופניים מרשתת את הרחובות, חלקם קיימים כמו בשדרות רוטשילד, רחובות שינקין, שדרות בן ציון ועוד, ואחרים יוקמו עם הקמת הרק"ל ולפי תכנית העבודה העירונית.

בתחום התכנית לא צפויה לגדול הקיבולת לרכב פרטי ברחובות, אך המתע"ן, התחבורה הציבורית ורשתות הרכיבה וההליכה יכולות לתמוך את הגידול בביקושים שייווצר בשל תוספת הבינוי המוצעת ע"י תכנית זו שתמומש באופן הדרגתי לאורך שנים. ממילא באיזור זה רמות השירות הטובות ביותר יהיו למתניידים באמצעי הניידות ה"רכים" – הליכה ושימוש בכלי מיקרומוביליטי ובתח"צ ומתע"ן.

על מנת לשמר את ההליכתיות הטובה מומלץ לקבוע תקני חנייה מופחתים, להפחית בכניסות לחניות ע"י איחוד כניסות למגרשים, ולתת את הדעת בכל בינוי על נגישות הולכי רגל, משתמשי תחבורה ציבורית ומתע"ן ורוכבים.

במגרשים הצמודים לתוואי הרק"ל כפי שפורטו במדיניות הוועדה המקומית תא/מק/9072 מה-12.2.20 לא תתאפשר כלל כניסה לחניות.

חו"ד הרשות לאיה"ס

1. עפ"י סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר התכנית המוצעת פטורה מהכנת נספח סביבתי שכן התכנית מציעה תוספת בינוי מזערית. כמו כן הבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאושר.
2. במגרשים הממוקמים בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, יוגש סקר הסטורי בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה.

חו"ד היחידה לתכנון בר קיימא

התכנית קובעת הוראות ברמת המגרשים הפרטיים וכוללת הוראות לגגות ולפיתוח המגרש בכל הנוגע לבניה בת קיימא:

1. 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש ככל הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

2. גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
3. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד בחזית הקדמית.

חוו"ד מי אביבים

תכנית רובעים 5-6 כוללת תוספת זכויות הבניה, נפחי הבניה וצפיפות יחידות דיור התואמים את תכנית המתאר תא/5000 ולכן תואמת את תכנית האב לביוב אשר כללה את התוספת הצפויה מתכנית מתאר תא/5000.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4320 507-1149160	שם התכנית רובע 5, 6	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו	ערך התכנית מנהל הנדסה, אגף תב"ע ע"י מחלקת תכנון מרכז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ **יש** ☐ **אין**
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** 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
	תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות להתחדשות רובעי מרכז העיר תל אביב –יפו (רובעים 3,4,5-6). וחלה על בניינים מגורים, ובניינים מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650ב ו/או בתכניות אחרות ולא חלה במגרשים שחלות עליהם תכניות נקודתיות הקובעות הוראות בינוי ועיצוב. התכנית קובעת הוראות לבנינים טיעוני חיזוק בהתאמה לסימן ד' לתיקון 139 לחוק התו"ב ולבנינים שאינם טעונים חיזוק בהתאמה לתכנית המתאר העירונית תא/5000 התכנית ממוקמת בין הרחובות: בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו ואזור לשימור מרקם על פי תכנית תא/5000.	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	זיהוי השטח לגביו חלות ההוראות המיוחדות מפורט בטבלה 5.4 ויכול להתייחס לתשריט התוכנית ו/או לנספחיה.	הוראות מיוחדות יכול שיהיו לנושא רח"ק, גובה, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'.	
		501- מרקם בנוי לשימור- בנספח עיצוב עירוני	▪ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. ▪ בתחום הכרזת העיר הלבנה כאותר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. ▪ נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. ▪ תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים קיימים.	+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום6.12.2017 התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 + ▪ התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה. +
		501- אזור מעורב	רח"ק מקסימלי 3.5	+
שונות		501א' -לב באליק - נספח אזורי תכנון	▪ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: ▪ יצירת העדפה להולכי רגל; הוראות לשימושים ולתכליות במבנים.	+ ▪ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום6.12.2017 ▪ התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 + ▪ התכנית מותקפת הפקעות מתכניות תקפות להרחבת רחובות בתחומה לצורך הרחבת המדרכות.
		ר-61 -דרך מנחם בגין- נספח אזורי תכנון- נדרש מסמך מדיניות	▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. ▪ גובה המבנים לאורך תזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות.	+ ▪ התכנית אינה חלה על דרכים ומתואמת עם תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר מסדירה את דרך בגין ▪ +
		ר-53-רחוב אלנבי- נספח אזורי התכנון	▪ יותרו שימושי ׳מסחר 2׳ - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים, של מקבץ שימושי ״מסחר 2״ ברחוב.	+ התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כגון שימושי בידור ופנאי בקומת הקרקע שיאושרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמהיל השימושים, בשלב הוצאת היתר הבניה.
		ר-52 -רחוב יצחק אלחנן-נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5 . הבינוי בדופן הצפונית של הרחוב יכלול קולונדת עמודים.	+ הרחוב מוסדר בתכניות נקודתיות הקולונדות נקבעו ומבוצעות במסגרת התכניות הנקודתיות שאושרו לאורך הרחוב בסמכות מחוזית ואינן

		▫ תותר בניה לגובה 8 קומות, ומעליה 2 מגדלים.	רלוונטיות לחלק המרקמי הכלול בתכנית זו. ל"ר – התכנית לא חלה על תחום המגדלים.
	502-אזור מעורב-תשריט אזורי ייעוד	▫ רח"ק מקסימלי עד 3.5 ▫ הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן. ▫ בכל אחד מהאזורים המעורבים באזור תכנון זה (מנשייה, סביבות אלנבי) ייקבע תמהיל השימושים בנפרד. ▫ הוראות אזור מעורב מע"ר מנשייה מפורטות להלן ("אזור מוטה מלונאות")	▫ + ▫ + ▫ + ▫ התכנית אינה חלה על אזור מנשיה ומע"ר מנשיה.
	502- מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות-נספח עיצוב עירוני-נדרש מסמך מדיניות	▫ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4 . ▫ בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. ▫ בתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. ▫ מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 9 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר. ▫ במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המרבי.	▫ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום6.12.2017 ▫ התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 ▫ התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה. ▫ + ▫ על רחוב בן יהודה והירקון תוספת קומה בהקלה ועד ל- 6.5 קומות לפי סעיף 62א(א)(9) לתוך ביחס למגרשים קטנים מ- 500 מ"ר. + בתוספת : במבנים טעוני חיזוק בלבד יותרו עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א)(23) וסעיף 62א(ד)(1א)(ב)(2) לחוק. במבנים שאינם טעוני חיזוק – עד 5.5 קומות מקסימום ובלבד שהתוספת היא 1 -2 קומות לפי ס' 62א(א)(9) לחוק בהתאם לגובה בינוי הקיים.
	502 ד' – הכובשים-נספח אזורי התכנון	▫ גובה מרבי- 9 קומות	+
	601-מרקם בנוי לשימור-נספח עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות	▫ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. ▫ בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. ▫ בתחום הכרזת העיר הלבנה, בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר או ברחובות רחבים מ-8 מ' ועד 6 קומות	▫ + ▫ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום6.12.2017 ▫ התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 ▫ התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה ▫ +

			במגרשים קטנים יותר וברחובות צרים יותר. ▪ צמצום בגבולות תחום הכרזת העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיחולו בהכרזה על ידי אונסק"ו, לא יחשב סתירה לתכנית זו. ▪ במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי.	▪ ל"ר ▪ במבנים טעוני חיזוק בלבד יותרו עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א)(23) לחוק וסעיף 62א(ד)(1א)(ב)(2) לחוק. ▪ במבנים שאינם טעוני חיזוק – עד 5.5 קומות מקסימום ובלבד שהתוספת היא 1 -2 קומות לפי ס' 62א(א)(9) לחוק בהתאם לגובה בינוי הקיים.
		ר-61-רחוב מנחם בגין- נספח אזורי תכנון	▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: ▪ שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.	התכנית אינה חלה על דרכים ומתואמת עם תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר מסדירה את דרך בגין.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזורי תעסוקה **נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** הוראות לעיצוב רחובות.		
			מרקם בנוי לשימור על פי סעיף 5.3.4 וסעיף 4.3.2 ועדת שימור	התכנית אושרה בוועדת השימור ביום 6.2.2022.
			הוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5- רחובות בגין ויצחק אלחנן	▪ רחוב בגין –הרחוב הוסדר במסגרת תכנית שדירת הקריה ובמסגרת תכניות נקודתיות על דופן הרחוב. ▪ רחוב יצחק אלחנן- הרחוב פותח במסגרת תכנית נקודתיות.
יעודי קרקע	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד**	**קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.**	**יעו"ד מבא"ת בתכנית**
		אזור מגורים בבניה עירונית	**סעיף 3.2.4**	+ ▪ יעוד על פי תכנית מאושרת ▪ יעוד מגורים ▪ יעוד מגורים עם חזית מסחרית
		אזור מעורב	**סעיף 3.4.1**	▪ יעוד מסחר ▪ יעוד מגורים עם חזית מסחרית
		ציר מעורב	סעיף 3.4.2 בן יהודה, אלנבי, קרליבך	▪ יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת ▪ יעוד מסחר ▪ יעוד מגורים עם חזית מסחרית

		חזית מסחרית	סעיף 3.4.3 בוגרשוב, פינסקר, המלך גיורג', שינקין, יהודה הלוי, לינקולן, הירקון, הכובשים, הכרמל, יונה הנביא, גאולה ויצחק אלחנן	▫ יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת ▫ יעוד מסחר ▫ יעוד מגורים עם חזית מסחרית
		רחוב עירוני	סעיף 3.6.14	ל"ר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		ציר ירוק עירוני	3.6.13בוגרשוב, מרמורק, רוטשילד, נחלת בנימין, יצחק אלחנן	ל"ר- התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		כיכר עירונית	3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מגן דוד, סמוך למרחב הדר	ל"ר- התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		שטח פתוח עירוני	3.6.10 גן מאיר	ל"ר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ו/או בנוי
		בית עלמין	3.6.17 בית עלמין טרומפלדור	ל"ר- התכנית אינה חלה על בית העלמין
מגורים	**קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד: (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי ייעוד:**	**מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד).** **פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.**	
		אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.1(א) שימושים (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים. (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1	+
			צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.	+
			3.2.4(ג)(3) נתונים אודות עידוד המסחר בקומת הקרקע סעיף 3.2.1(א) מעל 100 יחידות דיור	▫ + התכנית כוללת הוראות למסחר בקומות הקרקע לאורך רחובות עירוניים בתחום אזור מעורב, ברחובות עם חזית מסחרית וצירים מעורבים ▫ +
		אזור מעורב	**3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים** (א) שימושים (1) בקומות שמעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2. (2) בקומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 להלן). (3) בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב (בסעיף 3.4.2 להלן). טבלה 5.4, סעיף 5.3.4 מרקם בנוי לשימור, סעיף 4.3.2(ד) וסעיף 1.4.3 מדרג סעיפים בתכנית המתאר	▫ בכל המגרשים ביעוד מסחר + ▫ בכל המגרשים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית או יעוד לפי תכנית מאושרת עם חזית מסחרית + ▫ ברחובות מסחריים בתחום "אזור מעורב" ברחבות עירוניים התואמים את השימושים ל"ציר מעורב"- לא יכללו שימוש מגורים בקומת הקרקע + + באזורים של מרקם בנוי לשימור, ברחובות שאינם מסחריים על פי התכנית המוצעת, קביעת קומת מסחר בקומת הקרקע אינה מתאימה למאפייני המרקם לשימור ולפיכך ברחובות אלו לא נקבעה חזית מסחרית או קומת קרקע מסחרית לפי ציר מעורב.

		ציר מעורב	3.4.2(א) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2(ג)(2) להלן. (2) למרות האמור בס"ק (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. (2) שימושי מסחר 2 יותרו בכפוף לתנאים הבאים: (א) הכנת מסמך מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים. (ב) תהיה חובה להקים חזית מסחרית פעילה אל הרחוב כך שתפקודו לא ייפגע. (ג) הועדה רשאית לקבוע כי לא יותרו שימושי מסחר 2 .	+ בקומות הקרקע לא יותרו מגורים + התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כגון שימושי בידור ופנאי בקומת הקרקע שיאושרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמהיל השימושים, לעת הוצאת היתר הבניה.
		חזית מסחרית	סעיף 3.4.3 (א) שימושים (1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 וראו תעסוקה 1. (2) על אף האמור לעיל, הועדה רשאית לחתיר שימושי מגרים בקומת הקרקע, בשל מאפייני האזור, המגרש וכד', בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3(ג) להלן. (3) אין באמור לעיל כדי לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור הייעוד בו מצוי המגרש. 3.4.3(ג) הוראות	+ יותרו מגורים בערוף המבנה +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	
		אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים- סעיף 3.2.4 (א) וסעיף 3.1.1(ד) עד 25% מהשטחים הסחירים מעל הקרקע שימושים כללים- סעיף 3.1.1(ו)- שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות	+שימושים נוספים – מסחר 1 +שימושים כללים – שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות
		אזור מעורב	שימושים נוספים - סעיף 3.4.1(א) וסעיף 3.1.1(ד) עד 25% מהשטחים הסחירים מעל הקרקע שימושים כללים- סעיף 3.1.1(ו)- שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות	+שימושים נוספים – מסחר 2 בכפוף לתנאים +שימושים כללים - שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד:	טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3).	
		אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) גודל המגרש מתחת ל 0.5 ד' בסיסי 2.5 מירבי 2.5 0.5- 1.5 דונם בסיסי 2.5	+ בבניה חדשה: במגרשים טעוני חיזוק לפי הגדרתם בחוק - עד רח"ק מירבי+ 30%

		מירבי 3.0 **מעל 1.5 דונם** בסיסי 2.5 מירבי 4.0	ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 70ב' לחוק התו"ב – הנמוך מבינהם [#] בתוספת לבניינים טעוני חיזוק לפי הגדרתם בחוק- עד רח"ק מירבי+ 30% ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 70ד' לחוק התו"ב - הנמוך מבינהם [#] במגרשים שאינם טעונים חיזוק בבניה חדשה ו/או תוספת- עד הרח"ק המירבי ובלבד שאין חריגה מהוראות הבינוי הנפחיות- הנמוך מבינהם
	אזור מעורב	**סעיף 3.4.1(ב) שטחי בניה** (1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל .	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל
	501-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	רח"ק מקסימלי 3.5	+
	502-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	רח"ק מקסימלי 3.5	+
	ציר מעורב	**שטחי בניה** (1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש או לפי הקבוע בהוראות אזור התכנון בפרק 5, ובכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל
	חזית מסחרית	**<u>שטחי בניה</u>** שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	**תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.**	
			מתאפשרת חריגה ב30% מהרח"ק לבניינים טעוני חיזוק בהתאמה לסעיף וסעיף 62א(ד)(1א)(ב)(1) לחוק התו"ב
		3.1.4(ה) מרפסות למגורים ומלונאות 3.1.4(ו) רח"ק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים	+ +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי**	
		<u>3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע</u> (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	+ [#] על פי תכנית ע1 [#] באזורי מסחר וצירים מעורבים מותר בתת הקרקע כל השימושים המותרים בקומת הקרקע (ללא מגורים)

הוראות גובה ועיצוב	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6 ,4.2.2)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':**	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 ,4.2.2 בהוראות התוכנית.**	
		נספח עיצוב עירוני	4.2.2 עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור, הוראות מיוחדות בטבלה 5 כמפורט לעיל. 4.2.2(ג) גובה קומות	+ +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	
			הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש התייחסות בתקנון נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ +
[illegible]	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**	**לפי תשריט אזורי יעוד:**	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	
			סעיף 4.1.1	+ התכנית תואמת חוו"ד היחידה האסטרטגית
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית,**	**סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).**	
			סעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3 (ב) תכניות נושאיות	+ זכויות הבניה והוראות על פי תכנית צ'
מרחב ציבורי	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18**	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).**	
			3.6.13 ציר ירוק **3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי** (ב) הוראות רוחב מדרכות 3.6.12 כיכר עירונית 3.6.10 שטח פתוח עירוני 3.6.17 בית עלמין	+ התכנית מתקפת הפקעות מתכניות תקפות להרחבת רחובות בתחומה לצורך הרחבת המדרכות. ל"ר - התכנית לא חלה על המרחב הציבורי ולא פוגעת בכיכרות קיימות וביעודים ציבוריים על פי תכניות תקפות
תחבורה	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**	**נספח תחבורה**		
	3.8.1 (ה)		חוות דעת תחבורתית	חו"ד תנועה מתאריך 14.11.22

	3.8.2 דרכים	(ג) דרך עורקית רב עירונית (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרכים מקומיות	1. דרך עורקית רב עירונית – מנחם בגין 2. דרך עורקית עירונית בתא/5000- הירקון, אלנבי, בן יהודה, יהודה הלוי, החשמונאים, קרליבך, הרכבת 3. דרך עורקית עירונית בתמ"מ 5- יהודה הלוי, קרליבך, הרכבת ובגין תמ"א 3 לא חלה בתחום התכנית	1. אין שינוי בתחום רוחב הדרכים בתכנית. 2. אין צמצום תחום הדרך או קוי הבנין הקיימים של הדרכים העורקיות העירוניות בתמ"מ 5 3. קו הבנין הינו על פי תכניות תקפות. ובתחום 1200 ייקבע קו בניין של 4 מ' על פי המצב הקיים בפועל ולפי קווי הבנין של המבנים לשימור.
	3.8.4 קוי מתע"ן	סימון תוואי קווי המתע"ן התאמה של התכנית לתכניות מתע"ן	+	התכנית תקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע. תמ"מ 5/1 : התכנית אינה משנה קוי בנין תת"ל 70א- הקן הסגול- התכנית אינה חלה על תחום התת"ל. תת"ל 71/ב- הקו הירוק
	3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ)		התכנית גובלת בשני מתחם עירוניים – תחנת אלנבי ותחנת קרליבך	ל"ר- התכנית אינה חלה על המתח"מים
	3.8.7 תקן חניה			תקן חניה עבור תוספת יח"ד המבוקשת מכוח תוכנית זו יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
שימור	**שימור – סעיף 4.3** הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת ,או בתכנית מאושרת **אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות		
שימור	**4.3.2 מרקם בנוי לשימור**	**מרקם בנוי לשימור- נספח עיצוב**	3.3.1 כללי 3.3.2 מרקם בנוי לשימור	▪ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום6.12.2017 ▪ התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022
איכות סביבה	**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**	**בכל שטח התוכנית**		

	4.4איכות הסביבה **4.4.1תכנית בעלת השפעה סביבתית**		**חוות דעת סביבתית או פטור לפי 4.4.6(א)**	*עפ"י סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר התכנית המוצעת פטורה מהכנת חוות דעת סביבתית ונספח סביבתי שכן התכנית מציעה תוספת בינוי לא משמעותית. כמו כן הבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאושר. *במגרשים הממוקמים בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, יוגש סקר היסטורי בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה.
	4.4.2 חוות דעת סביבתית			יש פטור מהכנת נספח סביבת
	4.4.3בניה ירוקה			+
	4.4.4הנחיות מרחביות כתנאי להיתר			+
	4.4.5 תנאים להפקדת תכנית			+
	4.4.6 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4 (א)			+ ראה לעיל
	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני :** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי :** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.		
			אתר טבע נקודתי בגן מאיר ובית עלמין טרומפלדור.	ליד- התכנית לא חלה על אתרים אלה
	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)	**בכל שטח התוכנית**		
		נספח תשתיות	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	N4.6.4 תכסית פנויה של 15% בהריסה ובניה מחדש 4.6.4 ניקוז- התכנית אינה חלה על המרחבים הציבוריים הפתוחים כגון שצפ"ים, דרכים ומעברים. התכנית נותנת הוראות לנושא ניקוז ותלחול ברמת המגרש הבודד . התכנית אינה מצמצמת אזורי זיקות הנאה המשמשים את הציבור ואינה מצמצמת דרכים קיימות. 4.6.5 ביוב- + התכנית תואמת את תכנית האב לביוב שלקחה בחשבון את צפי הבניה בתכנית המתאר תא/5000

	שלמות הסעיף בסעיף קטן זה מן הנכנסת חלה		
	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), ובן 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 יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יהקלות')	+ תוספת שתי קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין חפקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה וחפקעות
	סעיף קטן (א)(21)	תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חריסה ובניה מחדש כהגדרתה בסעיף 70 א, בחתאם להוראות סעיף 70ב ובכפוף לתנאים חקבועים בסימן ד'	+
	סעיף קטן (א)(23)	תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חיזוק כהגדרתה בסעיף 70 א, בהתאם להוראות סעיף 70ד ובכפוף לתנאים חקבועים בסימן ד'	+

הצהרת ההיועצת

בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס העיר

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		16.11.22

היועצ/ת המשפטי/ת לוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזון, עו"ד	24389776-9		15.11.2022

העתקים

גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1\1189\2022

2\1189\2022

3\1189\2022

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)

א. להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף:

1. תיקונים טכניים לפי הצורך.
2. תאום מסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
3. תאום עם גורמים המקצועיים ככך שיידרשו.
4. שילוב המלצות היחידה האסטרטגית בהוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי הציבור המבונים , ככל הניתן בהתאמה למאפייני המרקם לשימור
5. גג מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב נגר (״כחול״) מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
6. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימום.

ב. עם פקיעתם של התנאים לפי סעיף 77-78 (נובמבר 22) יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.

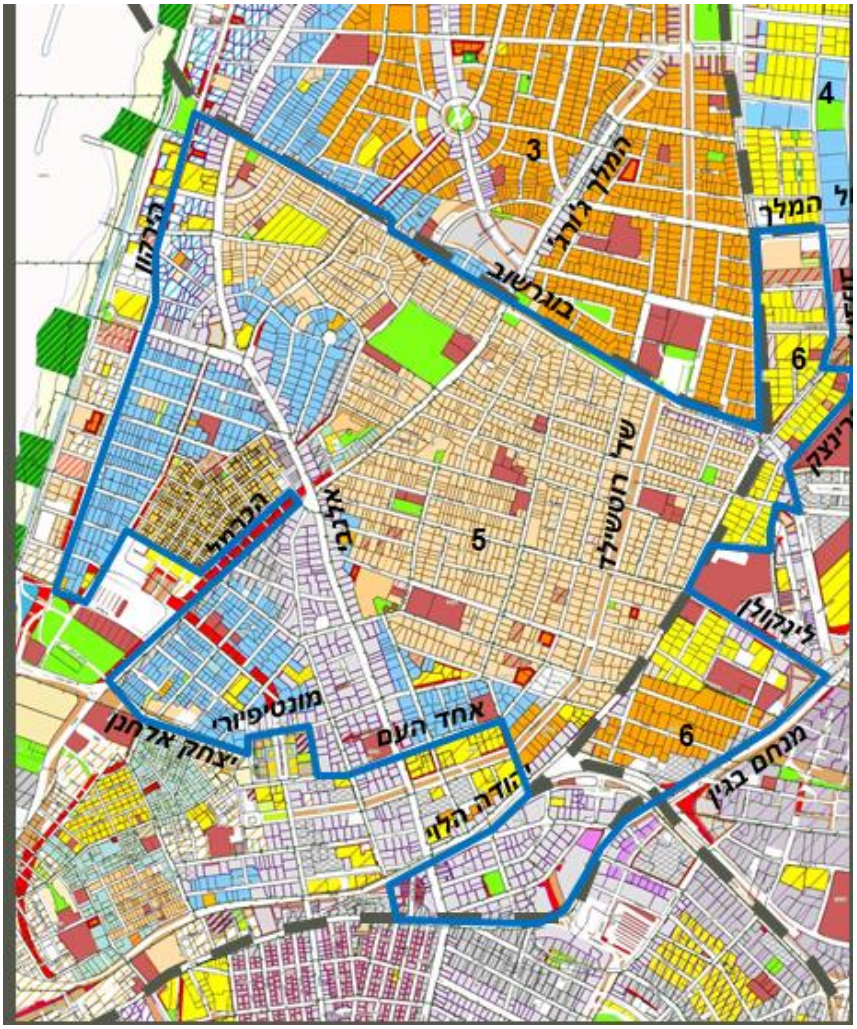
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ״י סעיף 86ד׳ לחוק

מס' החלטה	התוכן
-	**507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6** **דיון בהתנגדויות**

<u>החלטות קודמות בתכנית:</u>

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:

6911, 6910 , 6912, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932, 6933, 6934, 7226,6936 , 7227, 7228, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7445, 7446, 7448, 7451, 7452, 7453, 7460.
גושים בחלקיות:
6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7442, 7443, 7444, 7454, 7455, 7465, 7466, 7467, 7499, 8937, 8941, 8983, 8984.

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 6-5: **"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

<u>הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רובעים 6-5 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות</u>

מוצע לקבוע תנאים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות:
1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:
במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2365, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
1.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.
1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.
1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:
2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
2.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
2.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.
2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת:
3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.
3.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –
3.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).
3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת:
4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
4.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).
4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

5. קווי בניין: בניה חדשה
5.1. בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.
5.2.. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת
6.1 . בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.2 לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

6.3 . **קווי בניין לממ"ד**
6.3.1. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
6.3.2. בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.

6.4.3. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ״דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.
6.5.4. רוחב כל ממ״ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ׳ .

7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:
7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.
7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח״ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכניות התקפות (לא כולל דירות מכח תמ״א 38).

8. בנייה על הגג:
בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמא/ 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכסית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח״ד.

8.1 בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמא/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכסית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכסית של 50% ובהתאם למס׳ הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.
8.2 קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ׳ מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ׳ בחזית האחורית.
8.3 בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ׳ לחזית.
8.4 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ׳ מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ׳ בחזית הקדמית הנותרת.
8.5 בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ׳ מאחת משתי החזיתות ו- 1.2 מ׳ בחזית הקדמית השנייה.
8.6 בתוספת בניה תותר תוספת יח״ד על הגג בהתאם להראות תמ״א 38 לפי מפתח של 80 מ״ר.

9. קומת עמודים מפולשת :
9.1 בניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ׳.
9.2 <u>בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש(1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.</u>
9.3 בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה <u>ככל הניתן</u> בהתאמה לעמודים הקיימים.
9.5 בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.
9.6 שטח יח״ד בקומת הקרקע לא יפחת מ -35 מ״ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה. <u>בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.</u>
9.7 <u>בבניה לפי תמ״א 38, הכוללת תוספת יח״ד בקומת העמודים, שטח יח״ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ״ר(שטחים עיקריים) ובלבד שמס׳ יחידות הדיור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ״י היתר.</u>
9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע״י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. <u>לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי</u>
9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ׳.

10. מרחב הכובשים: שגבולותיו הם: מצפון רחוב **אהרונסון**, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקוניו השונים.

11. <u>כרם התימנים אזור מגורים א׳- שיקום:</u> בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינוייה.

12. <u>איחוד חלקות:</u> <u>בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ״ר.</u>
12.1 **<u>בניה בקיר משותף</u>**: <u>הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.</u>

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)
ממליצים לאשר את השינויים העיקרים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**

הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה** :- הוסף סעיף

מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

- **בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת** :- הוספו הסעיפים הבאים:

12.2 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

12.3 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –

12.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

12.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

- **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה**- הוסף סעיף

5.2 . ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

- **בסעיף 6 קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת** – הוספו הסעיפים הבאים:

6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.3. קווי בניין לממ"ד

6.3.1. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2. בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.

- **סעיף 11 כרם התימנים**- הוספה הגדרה: אזור מגורים א'- שיקום.

- **הוסף סעיף 12: איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

- **הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף**: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

בישיבתה מספר 0023-17ב' מיום 08/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדי אביטן: עידכון פרסום 78+77 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.

2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות.
הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שההנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם.
אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים.
ארנון גלעדי: אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שיציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית.
נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן.
הראלה אברהם אוזן: היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן: ברובע 3,4 היינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראיה כוללת.
מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון.
אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים .
לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד.
בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה.
בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.
אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים
נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.
אדי אביטן: לא ידרשו
נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף.
ארנון גלעדי: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.
אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי.
אלי יהל: בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.
עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב78+77 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הביניינים וזה חלק מהמרקם.
נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות.
עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.
נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים.
דורון ספיר: מה הבעיה במקרם אז נרשום בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.
נתן אלנתן: נוסיף בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר.
ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המיידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע.
הראלה אברהם אוזן: קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחוו"ד מה"ע , בנוסח הבא:
"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".
אדי אביטן: רובע 3 ו5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין . מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.
נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.

אורלי אראל: זהו אזור מסחרי לפי 44.
נתן אלנתן: ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה מסחרי.
לריסה קופמן: ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה.
אורלי אראל: זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים.
נתן אלנתן: אני חושב במסחרי צריך לתת 6.
ארנון גלעדי: צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב.
עודד גבולי: אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.

הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון. כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי הועדה.
ארנון גלעדי: איך נדע מה השינויים.
מלי פולישוק: הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב?.
אורלי אראל: זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות
דורון ספיר: נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.
נתן אלנתן: לגבי הנושא המסחרי אני בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות

הצבעה:
נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות.
בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא
נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב שידון בנפרד, כדלקמן:
1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38 , כדלקמן:
- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -
בכל מגרשי המגורים:
קדמי: לפי תכנית מאושרת.
צדי: 2.5 מ'
אחורי: 4.5 מ'
בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ - 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'
4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר
במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר:
קדמי: לפי תכנית מאושרת.
צדי 2.5 מ'
אחורי: 4.5 מ'

- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות +הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.

2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה: תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות
3. בסעיף 6.3.2 להוסיף: כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.
4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "**מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע**".
הועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפניה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדי אביטן: מציג את השינויים לסעיף 78 77 שינויים בקווי הבנין:

6.3 קווי בניין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת
6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
6.3.4 לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.
<u>להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017-/ הצעת החלטה- להמליץ לועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.</u>

מיטל להבי: כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה.
נתן אלנתן: כלומר שרח' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הרח' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הרח' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 78-77 ?
הראלה אברהם אוזן: משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוש וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.
נתן אלנתן: נוסיף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי ב2 מ'.
אורלי אראל: נבדוק ונחזור.
מיטל להבי: אני מבקשת בשם הועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם רח' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.
אורלי אראל: אנחנו נבדוק ונחזור.
מיטל להבי: למה הכונה לא יותרו דירות גן בקו קדמי.
אורלי אראל: מותר דירות בקומת קרקע לא מותר להצמיד את הגינה לדירות בקומת הקרקע.
מיטל להבי: יש רח' מסחריים שאנחנו אומרים מה אנחנו רוצים וישנם רחובות קטנים שהגינה הקדמית רשומה בטאבו..
הראלה אברהם אוזן: צריך הנחיות ברורות שאסור.
אורלי אראל: התב"ע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.
ריטה דלל: עמדת רשמת המקרקעין היא שעלינו לרשום תנאי בעניין בכל נסח טאבו.
מיטל להבי: אני מבקשת להחריג שני דברים בהחלטה: קווי בנין וגינה בדירות קרקע.
עודד גבולי: אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.
דורון ספיר: למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?
אורלי אראל: מיטל בקשה שנברר האם בבנין שרוב הרחוב שלו הוא 2 מ' האם נאפשר קווי בנין קטנים יותר בבניה חדשה.
דורון ספיר: ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.
אורלי אראל: אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית
מיטל להבי: כאשר הפער תוספת הקומה לא מהווה הטבה על אובדן התכסית.
אורלי אראל: גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה. בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האיכויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה ההמלצה לגבי בניה חדשה.
דורון ספיר: אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קויי בנין.
מיטל להבי: אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קוי הבנין.
אדי אבידן: נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר לתיקונים.

מיטל להבי: צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.
אדי אביטן: אנחנו נבדוק את הנושא הבא: האם ב77-78 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בניין קדמיים עפ"י רוב הבניינים במקטע הרחוב , בכפוף לפרסום הקלה , בהתאם לתקנות ההבניה.
דורון ספיר: זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר את התיקונים הרצ"ב:
6.3 קווי בניין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת
6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
6.3.4 לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.
<u>להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017-/ הצעת החלטה- להמליץ לועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.</u>

בנוסף תעשה בדיקה כי:
בבניה חדשה כשרוב הבניינים הם בקווי בנין קטנים 2 מ' נבדוק אם ההמלצה התכנונית בתוך 77-78 תהיה לאפשר את החריגה הזו בבניה חדשה ע"פ חוק התכנון והבניה

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדינאסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי.

בישיבתה מספר 0007-18ב' מיום 25/04/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון</u>
נתן אלנתן: מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

המחוז ביקש החלטה מלבד התיקון גם את החלטה לגבי הארכת הפרסום. לפיכך הוחלט פה אחד ע"י חברי הועדה להעלות את הנושא מחוץ לסדר היום בשל העובדה שהמחוז ידון בנושא ביום שני ה-30.4.18.

דורון ספיר: מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

נתן אלנתן: לפני כמה חודשים הועדה אישרה תיקון לפרסום של 77-78 אולם הסתבר שהיה צריך גם להאריך את תקופת הפרסום של 77-78 ומאחר והפרסום מסתיים בתקופת הבחירות ואי אפשר יהיה להאריך את הפרסום.

<u>הועדה מחליטה:</u>

לאשר את הארכה של פרסום 77-78 עד 3 שנים או עד הפקדת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן וליאור שפירא.

מטרת הדיון: דיווח וקבלת החלטה להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.

רקע:

1. ביום 30.4.18 ניתנה החלטת מליאת הוועדה המחוזית ת"א להאריך ולשנות את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לתכנית מס' 507-0292219, רובעים 5 ו-6 בתל אביב
2. בהחלטה, התקבלה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו מימים 8.11.17 ו-6.12.17 לתיקון התנאים המגבילים בהתאם לסעיף 78 לחוק, למעט בשני נושאים; בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.
3. בהתאם להחלטות הוועדה המקומית הנ"ל, הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות כלהלן:
   א. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי **חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.**
   ב. **בניה בקיר משותף**: מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע.
4. ביום 30.4.18 התקיימה ישיבת מליאת הוועדה המחוזית בסיומה התקבלה החלטת הוועדה המחוזית בנושאים אלו כלהלן:
   א. **איחוד חלקות:** לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר.
   ג. **בניה בקיר משותף**: ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.
5. מהאמור עולה אם כן, כי תחת הגבלת איחוד חלקות בתחום אזור הכרזת אונסק"ו בחלק שאינו מצוי בתחום תכניות לב העיר, החליטה הוועדה המחוזית להגביל איחוד חלקות בכל תחום התכנית, כן בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, הוועדה המחוזית ביקשה להגביל בניה זו למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בלבד.
6. ביום 27.5.18 פורסמה ברשומות הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק הכוללת תנאים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף כאמור בהחלטה, על כן הוועדה המקומית אינה רשאית לתת היתר בנייה הנוגד תנאים אלו.
7. הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה.
8. בנוסף לאמור לעיל, בסעיף 15 להחלטה נפלה טעות סופר **ותחת המילה "הנחיות עיצוביות"** צוין כי בתחום ההכרזה, חלות בנוסף למגבלות האמורות, **הנחיות מרחביות**.
9. לפיכך, הוועדה המקומית מבקשת את תיקון הסעיף כלהלן:
"מובהר כי בתחום אזור ההכרזה יחולו כמדיניות גם הנחיות עיצוביות כפי שאושרו על ידי הועדה המקומית תל-אביב – יפו ביום 6.12.2017 ("הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה לרובעים 6-5").

כזכור, הנושא עלה לדיון בוועדה המקומית בישיבה שהתקיימה ביום 16.5.18 אך ככל הנראה, מאחר ונושא זה עלה מחוץ לסדר היום ובוועדת רישוי, לא פורסם פרוטוקול הדיון ולא נמצאה החלטת הוועדה המקומית בעניין. להלן תמלול מהדיון:

אדי אביטן: הדבר הראשון נושא איחוד חלקות ב"לב העיר", סעיף 12 להחזיר כמו בוועדה המקומית. הדבר השני, בנייה בקיר משותף, מהנדס העיר רשאי אלשר בעת ובעונה אחת בלי להגביל במגרשים עד 700 מ"ר.
ראובן לדיאנסקי: הנוסח הזה חושף את אנשי המקצוע.
נתן אלנתן: מהנדס העיר רשאי להמליץ בנייה בעת ובעונה אחת בכפוף למרקם הקיים.
שולי דידי: צריך לקבע נפח בתיק מידע, דברים ברורים. בגלל זה רשמנו כי מדובר בשיקול דעת ולא כהחלטה של הוועדה.
ראובן לדיאנסקי: ברגע שהציבור מקבל מידע שאומר, מהנדס העיר רשאי לאשר, ומהנדס העיר נניח מאשר, צריכים מספיק להיות ברורים כלפי המבקשים, כי האישור של מהנדס העיר יהיה כפוף להחלטה של חברי הועדה.

נתן אלנתן: צריכה להיות הנחיה חד משמעית בכל הנושאים, כי תיק המידע בכפוף לאישור הועדה המקומית. מדובר בנוסח שאושר כבר. הועדה המחוזית לא רוצה לאשר כלל.
ראובן לדיאנסקי: כל אישור יהיה כפוף להחלטת הועדה המקומית.
נתן אלנתן: כיוון שהועדה המקומית לא מתכוונת בתכנית עצמה ב-5 ו-6 היא לא תאסור בנייה בקיר משותף והיא לא תאסור איחוד חלקות בלב העיר, לכן אין שום סיבה שבעולם במסגרת 78 לאסור את זה, ולכן ההמלצה להורות ליועצת המשפטית להורות להגיש ערר למועצה המקומית כנגד ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שני הסעיפים.
אדי אביטן: אני מאמין כי התקנון ייכנס לאישור כשנה מהיום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מאחר ואין כוונה בשלב זה של עריכת התכנית להכניס שינויים במצב התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת גודל מגרש מחוץ לאזור ההכרזה, ומאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה וממליצים להגיש ערר למועצה הארצית לגבי הסעיפים כמפורט בדרפט

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
נתן אלנתן: למעשה צריך לאשרר את ההחלטה שקיבלה הועדה להגיש ערר למועצה הארצית נגד החלטה של הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

<u>הועדה מחליטה:</u>
לאשר הגשת ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדרפט

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אופירה יוחנן וולק

מטרת הדיון: תיקון טכני בחוו"ד צוות מהדיון הקודם לצורך הדיווח להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף כך ש תישמר כלשונה החלטת הועדה המקומית המקורית להותיר שיקול דעת בידי מהנדס העיר <u>בכל הקו הכחול</u>

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים לערוך את התיקון כך שתשמר ההחלטה המקורית של הוועדה המקומית בנושא בניה בקיר משותף: "**מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע**".

בישיבתה מספר 0019-18ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<u>מהלך הדיון:</u>
אדי אביטן: מדובר בתיקון טכני בחוו"ד צוות מהדיון בתאריך 8.8.18 לצורך הגשת ערר למועצה הארצית. כאשר אושרה ההחלטה המקורית בנושא בניה בקיר המשותף ואיחוד חלקות נקבע כי באיחוד חלקות נגביל ל-700 מ' באזור ההכרזה, ובניה בקיר משותף יהיה לפי חוו"ד מה"ע בהתאמה למרקם הקיים בכל תחום הקו הכחול . עקב בלבול קרה שבאיחוד חלקות ישנה הגבלה ב700 מ' באזור ההכרזה. כאן אנחנו רוצים לתקן ולחזור להחלטה המקורית של הועדה המקומית שאפשר לבנות בקיר משותף בהתאמה למרקם קיים ע"פ חוו"ד מה"ע בכל תחום הקו הכחול. זה התיקון שאנחנו רוצים להכניס לחוו"ד צוות ועם ההחלטה הזו אנחנו נערור למועצה הארצית.
מרגריטה גלוזמן: אני מבקשת שאם ההחלטה תפגע בתיקי מידע שכבר יצאו או שהוגשו שההחלטה הזאת לא תחול עליהם.

נתן אלנתן: בכל מקרה אנחנו צמודים להחלטה של המחוז שהיא גוברת על החלטה של הועדה מקומית.
אודי כרמלי: במידה והערר למועצה הארצית יתקבל ותנוע בקשה. נעשו עסקאות אזרח קנה קרקעות על סמך תיק המיידע.
נתן אלנתן: ההחלטה מקלה עליו
אודי כרמלי: לא תמיד לפעמים הפוך ההחלטה יכולה לפגוע.
נתן אלנתן: אבל במקרים שההחלטה מקלה אתם מסכימים.
אודי כרמלי: כן. לכן יש להוסיף להחלטה את הסוגיה הזו.
נתן אלנתן: כלומר להוסיף להחלטה המקורית סעיף האומר כי מי שקבל תיק מיידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יכולו עליו ההנחיות של תיק מיידע התקף. אם זה מקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

<u>הועדה מחליטה</u>:
לאשר את ההחלטה המקורית האומרת כי: מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".
מי שקבל תיק מיידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יחולו עליו ההנחיות של תיק מיידע התקף. אם ההוראה תקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

<u>מטרת הדיון</u>

אישור הוועדה המקומית לאי הגשת כתב ערר למועצה הארצית בגין החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדרפט:

1. תכנית רובע 5 ו-6 המקודמת ע"י הוועדה המקומית, הינה תכנית מפורטת לרובעים מס' 5 ו-6 במרכז העיר תל אביב-יפו והינה אחת משלוש תכניות עירוניות לארבעת הרובעים במרכז העיר (3, 4, 5, 6).
2. בסמוך לאישור תכנית רובע 3 על ידי הוועדה המחוזית החל צוות התכנון בקידום התכנית אשר הינה בסמכות וועדה מחוזית.
3. ביום 3.8.15 החליטה הוועדה המחוזית, לבקשת הוועדה המקומית, לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית בהתאם לסעיף 77 לחוק ובנוסף נקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה בתקופת הכנת התכנית, בהתאם לסעיף 78 לחוק. תנאים אלו נקבעו ביחס לגובה הבנייה, קווי בניין, צפיפות, בניה על הגג, קומת עמודים מפולשת תוך התייחסות שונה לאזורים הכלולים בתכנית.
4. תנאים אלו עברו מס' תיקונים והבהרות כאשר לאור התקדמות בהכנת התכנית, בימים 8.11.17 ו-6.12.17 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לדון במספר שינויים ותוספות נדרשות בנוסח התנאים המגבילים, בין היתר ביקשה הוועדה המקומית להוסיף שתי מגבלות נקודתיות כלהלן:
   א. **<u>איחוד חלקות</u>: בתחום אזור ההכרזה <u>ומחוץ לתכניות לב העיר</u> יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.**
   ב. <u>בניה בקיר משותף</u>: מהנדס העיר רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע.
5. הגבלה בדבר איחוד חלקות <u>באזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר</u> נועדה לצורך שימור המרקם האורבני באזור ההכרזה, כפי שנעשה גם בהמשך אזור ההכרזה במסגרת תכנית רובע 3. תחום תכניות לב העיר הוחרג ממגבלה זו מאחר ותכניות לב העיר מתירות איחוד מספר חלקות ששטחן עולה על

1,000 מ״ר, כאשר רשות הרישוי רשאית להתיר תוספת קומת מגורים על המותר (ראה סעיף 9.2.9 לתכניות 2385, תכנית 2331, תכנית 2363, תכנית 2268) ואין בתכנית המתהווה כדי לפגוע בזכויות על פי תכניות תקפות.

6. ביחס למגבלה אשר התבקשה בבניה בקיר משותף, מגבלה זו תכליתה למנוע את סיכול התכנית המתגבשת אשר תקבע הוראות בנושא זה הן מחוץ לאזור ההכרזה והן בתחום ההכרזה.

7. בהחלטת הוועדה המקומית מיום 25.4.18 ביקשה הוועדה המקומית להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים כאמור לפרק זמן נוסף של 3 שנים, זאת לאור התקדמות בהכנת התכנית ומאחר ותוקף התנאים מסתיים בתקופת הבחירות לרשויות המקומיות, כאשר הוועדה המקומית לא התכנסה בתקופה זו.

8. לאור החלטות הוועדה המקומית מימים 8.11.17, 6.12.17 ו-25.4.18, ביום 30.4.18 דנה מליאת הוועדה המחוזית בשינויים המבוקשים בנוסח התנאים המגבילים והארכת תוקפם.

9. בתום הדיון ניתנה החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המגבילים לתקופה של 18 חודשים ושינוי התנאים להוצאת היתרי בניה כפי שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 28.12.15, בהתאם למפורט בהחלטה, ובין היתר כלהלן:

״12. בניה בקיר משותף:

ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, <u>למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ״ר.</u>

13. לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ״ר.״

10. מכאן, בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בהתאמה למרקם הקיים, הרי - **הוועדה המחוזית הוסיפה מגבלה כי גודלם המשותף של המגרשים הנבנים בקיר משותף לא יעלה על 700 מ״ר.**

11. בנוסף, בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל איחוד חלקות לשטח חלקות מאוחד של עד 700 מ״ר **בתחום אזור ההכרזה <u>ומחוץ לתכניות לב העיר</u> בלבד, הוועדה המחוזית הטילה מגבלה בדבר איחוד חלקות בכל שטח התכנית –גם מחוץ לאזור ההכרזה ובתוך תחום תכניות לב העיר.**

12. בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית, ביום 27.5.18 בוצע פרסום ברשומות בדבר הארכת תוקף התנאים המגבילים להכנת התכנית ושינוי התנאים בהתאם להחלטה מיום 30.5.18.

13. ביום 10.10.18 קיבלה הוועדה המקומית החלטה להגשת ערר בגין החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.4.18 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות. הנימוק להגשת הערר היה כלהלן: כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית ״**הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ״ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה״.**

14. על החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המקבילים ותיקונים הוגש ערר לועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית בטענה כי הארכת תוקף התנאים נעשתה שלא כדין וביום 16.5.19 דחתה המועצה הארצית את הערר.

15. במקביל לאמור לעיל, צוות התכנון והשירות המשפטי הכינו ערר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אך לאור התקדמות בהכנת התכנית, נמצא כי יש מקום לבחינה תכנונית מחודשת של נושא איחוד

חלקות ובניה בקיר משותף, גם מחוץ לאזור ההכרזה, לכן – אמירה לפיה "אין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר הקיים", אינה מדויקת ודורשת חשיבה נוספת.

16. בחינה מחודשת זו נדרשה לאור בקשות רבות לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף בתחום תכניות רובע 3 ו-4, כאשר לבניה זו יכולה להיות השפעה על המרקם הקיים. כמו כן, בפועל לא מוגשות בקשות לאיחוד חלקות בתחום תכניות לב העיר, ובמתחמי התכנית אשר מחוץ לאזור ההכרזה (קלישר) קיימת התכנות מאוד נמוכה לאיחוד חלקות מעל 700מר, ובנוסף מרבית החלקות בנויות בפועל בקיר משותף.

17. כידוע, תכליתם של התנאים המגבילים – למנוע פגיעה בתכנון העתידי בתקופת הביניים של הכנת התכנית ועד להבאתה לדיון בהפקדתה ולמנוע מצב שבו התכנית, המצויה בהכנה, מסוכלת על ידי הוצאת היתרי בניה המנוגדים לה.

18. לפיכך, על מנת לבחון את הנושא וגיבוש עמדת צוות התכנון, מבקשים את אישור הוועדה לא להגיש ערר בשלב זה.

19. יצוין, כי בשלב זה תוקף התנאים המגבילים הינו עד נוב' 2019, ככל שצוות התכנון יגבש עמדתו בנושא עד למועד זה, הנושא יובא לדיון בוועדה במועד הדיון בבקשה להארכת תוקף התנאים/הפקדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים בשלב זה להמשיך ולבחון את הדברים במסגרת הכנת התכנית ולפיכך מבקשים לא להגיש ערר למועצה הארצית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

אדי אביטן: מבוקש מהוועדה לא להגיש ערר למועצה ארצית בהתאם להחלטה שניתנה ב2017. אנחנו מבקשים למשוך את הבקשה להגשת ערר ובמקביל גם להאריך את הפרסום של התנאים המגבילים המסתיימים באוקטובר לעוד שנה וחצי מאוקטובר 2019, זהו אזור מאוד מורכב.
מלי פולישוק: הוגש אבל ערר והיה בו דיון.
אדי אביטן: מדובר בערר אחר במועצה הארצית שהוגש על ידי בעלי המגרש ששם זכינו. והערר הנוכחי אנחנו מבקשים להסיר
דורון ספיר: מאשרים ואני מציע להאריך בשנה.
אופירה יוחנן וולק: צריך לתת לצוות לעשות את העבודה המעמיקה.

בישיבתה מספר 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה להמליץ לועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה עקב מורכבות הכנת התוכנית וכן כי אין צורך להגיש ערר למועצה הארצית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

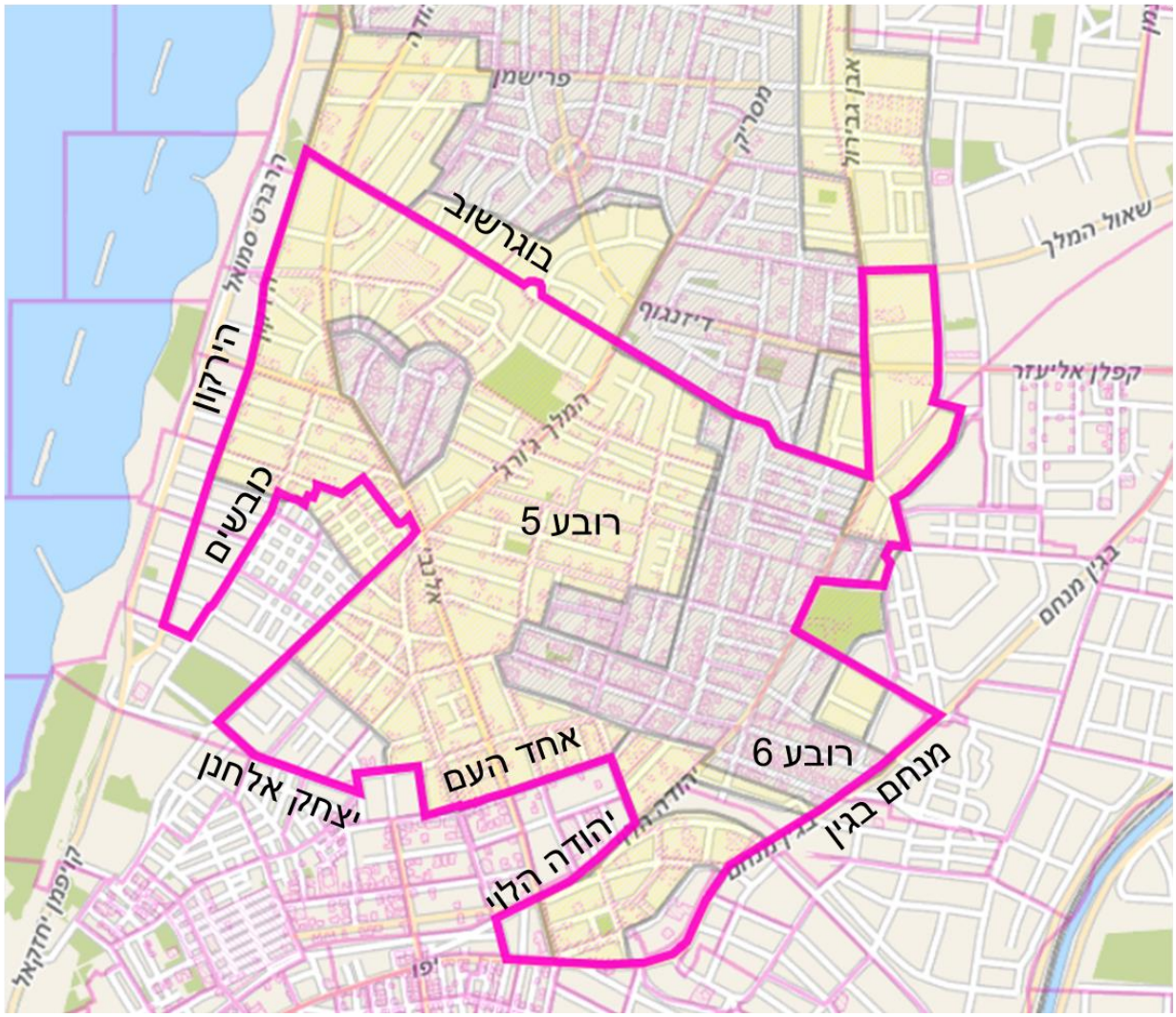
משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
-	**507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6** **דיון בהתנגדויות**

מטרת הדיון
הצגת עקרונות תכנית רובע 5-6 לצורך הארכת תוקף התנאים המגבילים ב- 18 חודשים נוספים בהתאם להנחיית הוועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

גבולות הקו הכחול:
בצפון: רח' בוגרשוב ושאול המלך
בדרום :רח' יצחק אלחנן
במערב: רח' הירקון
במזרח: דרך מנחם בגין, שפרינצק, לסקוב, דובנוב



גושים וחלקות בתכנית:
גושים בשלמות:
6912, 6915, 6934שומא, 7434, 7437, 7438, 7439, 7440, 7448, 7452
גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6910, 6911, 6912שומא, 6913, 6914, 6916, 6918, 6919, 6920,
6920שומא, 6921שומא, 6922, 6925שומא, 6932שומא, 6933, 6936שומא, 6937, 6939שומא,
6941שומא, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7226, 7227, 7228, 7229,
7245, 7420, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7441, 7442, 7443, 7444, 7445, 7446, 7450, 7451,
7453, 7454, 7455, 7460, 7465, 7466, 7467, 7499, 8937, 8938, 8940, 8941, 8983, 8984.

שטח התכנית: כ – 1887 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

האזור מאופיין במרקם בנוי ותיק וברחובות מגורים צרים. כ-67% מהבניינים הוקמו לפני 1950, ומחציתם הוגדרו כמבנים לשימור מכח תכניות שונות. תכניות לב העיר שאושרו בראשית שנות ה-90 עודדו התחדשות בניינים ושדרגו את האיזור כולו.
פרצלציה ושטחים פתוחים: כמחצית מהמגרשים הם בשטח הקטן מ-400 מ"ר. 34% מהמגרשים הם בשטח גדול מ-500 מ"ר. בשטח התכנית קיים מיעוט של גינות כיס. רב הנטיעות והגינון הן בתחום השטח הפרטי.

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר של תל אביב תא/5000 - מרבית השטח נמצא בייעוד "אזור מגורים" ו"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" עד 7 קומות. כ-90% משטח התכנית הוא מרחב עירוני בעל ערכים אדריכליים המוגדר כמרקם בנוי לשימור וכ"תחום הכרזת העיר הלבנה".
- מדיניות מרחב הכובשים שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 22.1.2010.
- 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 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:

התכניות הראשיות החלות הן:

- תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ – המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
- תכנית 1200 – המגדירה שטח נרחב לתכנון בעתיד.
- תכניות "לב העיר" - המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
- תכניות ג, ע , ע1, ס

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 78-77 מתאריך שאושרו בוועדה המקומית ב-2014.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38 לרבעים 5 ו-6 הכלולים במסגרת הקו הכחול. התאמת התכנית לעקרונות תכניות הרובעים לרובעים 3 ו-4 והטמעת הוראות תמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12.

עקרונות התכנית:

1. התכנית תחול על בנייני מגורים, מלונאות ותעסוקה, כולל בניני מגורים עם חזית מסחרית.התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית ו/או בתכניות אחרות, חלקות בייעוד ציבורי ומגרשים עליהם חלה תכנית נקודתית.

2. התכנית אינה גורעת זכויות בניה שנקבעו בתכניות מאושרות. היא מטמיעה בתחומה את הוראות תכנית מתאר מקומית ס' ותכנית מתאר מקומית ג' וכפועל יוצא מבטלת אותן. בנוסף התכנית מבטלת את מדיניות מרחב הכובשים.
3. ייעודי הקרקע מבחינים בין אזורים שונים עפ"י אפיונם הסטטוטורי או הפיזי ועל פי מיקומם ביחס לאזור ההכרזה.
4. לכל ייעוד קרקע התכנית קובעת זכויות בניה נפחיות, הזכויות נגזרות מקווי בניין, מס' קומות וצפיפות. במטרה לפשט את הליכי הרישוי ולשלוט בנפח הכולל של הבניה, נקבעו זכויות הבנייה כשטחים כוללים (עיקרי ושירות) כפי שנהוג בתכניות לב העיר, שמתוכם הוגדר שטח שירות מינימאלי.
5. התכנית מגדירה מספר קומות מרבי למבנים לפי גודל מגרש נטו (עד 500 מ"ר ומעל 500 מ"ר, לאחר ההפקעות) ולפי סוג רחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים) קומת עמודים (מלאה או חלקית) וקומת קרקע נכללות במניין מספר הקומות המותר. גלריה בקומת קרקע מסחרית לא תחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
6. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר ומקווי הבניין המותרים יחשבו כסטייה ניכרת.
7. התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבניין קיים. לבניין קיים תינתן תוספת זכויות בהתאמה למספר הקומות הקיים.
8. התכנית קובעת הוראות לפיתוח המגרש (כולל טיפול בחניה), והוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יקבעו במסמך נלווה הנחיות עיצוב שיחולו על בקשות להיתר ב"תחום הכרזת העיר הלבנה". בשאר האזורים תחולנה ההנחיות המרחביות ומסמכי מדיניות עיצוביים כפי שאושרו בוועדה.
9. התכנית קובעת הוראות לאיחוד חלקות ולבניה בקיר משותף. איחוד חלקות לאחר אישור תכנית זו אינו מקנה למגרש המאוחד זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו לחלקות המקור.
10. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו (מרצפה עד רצפה). במגורים "לב העיר" תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מהגבהת גובה קומת מגורים כאמור לעיל. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו.

5.טבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה – מצב מוצע

אזור	מספר אזור (ראו איור עמ' 6)	תאור מקום		גודל מגרש	שטחי בניה			מקדם צפיפות (מ"ר) (2)	תכסית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (6)		
					מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי (7)	צידי	אחורי
					עיקרי	שטחי שירות מינימאליים כלולים בזכויות הכוללות מעל פני הקרקע,	שרות/ עיקרי							
"תחום הכרזת העיר הלבנה"	1	**מגורים "לב העיר"**	גבולות תכנית 2720	**כל המגרשים**	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	**בכל המגרשים** תכסית הבניה בין קווי הבניין הקבועים בתכנית זו	(4) (5)	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	במגרש מתחת ל-500 מ"ר – 2.70 במגרש מעל 500 מ"ר – 3.30	5
	2	**מגורים "עיר לבנה"**	כל הרחובות פרט לרחוב הירקון	**עד 500 מ"ר**	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	80	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	5+ ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	2.5	4.5
			רחוב הירקון	**עד 500 מ"ר**	(1)					6+ ק.גג			2.5	4.5
			כל הרחובות	**מעל 500 מ"ר**	(1)					6+ ק.גג			3	5
	3	**אזור מסחרי**	כל הרחובות פרט לאלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין	**כל המגרשים**	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	65 (3)	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	5 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	2.5	4.5
			ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין	**כל המגרשים**	(1)					6 + ק.גג			במגרש מתחת ל-500 מ"ר 2.5 במגרש מעל 500 מ"ר 3	4.5 5

אזור	מספר אזור ראו איור עמ' 9	תאור מקום		גודל מגרש	שטחי בניה			מקדם צפיפות (מ"ר) (2)	תכסית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (6)		
					מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי
					עיקרי	שטחי שירות מינימאליים כלולים בזכויות הכוללות מעל פני הקרקע	שרות/ עיקרי							
מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה"	4	**מגורים "קלישר"**	כל הרחובות	**כל המגרשים**	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	**80**	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	2.5	4.5
	5	**מגורים "הכובשים"**	כל הרחובות פרט לרחוב הירקון	**עד 500 מ"ר**	(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	**80**	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	3	5
				מעל 500 מ"ר	(1)					7 + ק.גג			3.6	6.2
			רחוב הירקון	**כל המגרשים**	(1)					7 + ק.גג	לפי תכנית ע1	לפי רוזטה בתשריט	3	5
	6	**אזור מסחרי**			(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	**65** (3)	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	במגרש מתחת ל-500 מ"ר	
													2.5	4.5
													במגרש מעל 500 מ"ר	
													3	5

<u>הערות</u>:

(1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכסית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג התחומות בנסיגות, על פי תכנית זו. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים ; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.

(2) מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות.

(3) בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.

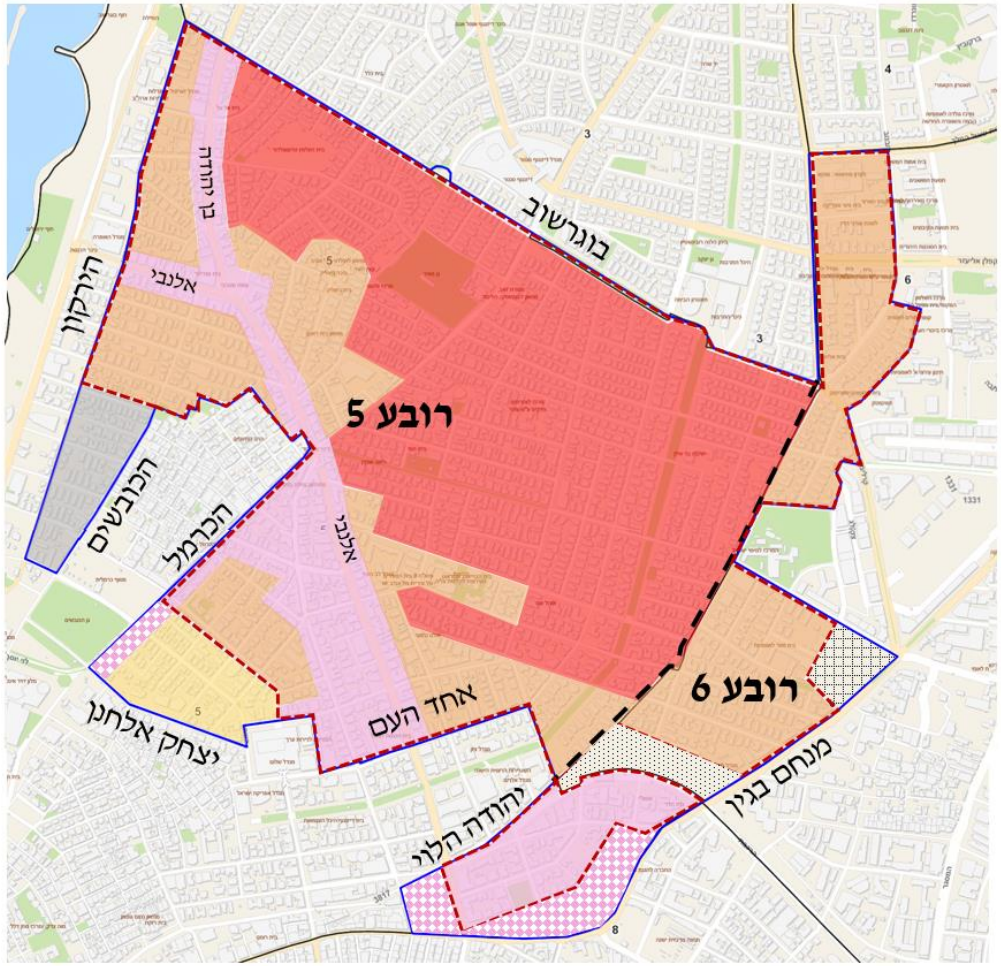
(4) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתכניות לב העיר, אך תותר קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הקומה שמתחת.

(5) באזור מגורים "לב העיר" גובה המבנה לא יעלה על 19.8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מעקה הגג.

(6) סטייה מקווי הבניין המפורטים תהווה סטייה ניכרת.

(7) לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים בתחום העיר הלבנה.

תא/ 4320 - ייעודי קרקע – מצב מוצע



"תחום הכרזת העיר הלבנה"

ייעוד	מקרא מפה	מספר אזור בטבלה 5
מגורים	"לב העיר"	1
	"עיר לבנה"	2
אזור מסחרי		3

מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה"

ייעוד	מקרא מפה	מספר אזור בטבלה 5
מגורים	"קלישר"	4
	"הכובשים"	5
אזור מסחרי		6

2. גובה הבניה בייעוד מגורים - בנייה חדשה ותוספת לבניין קיים:

A. מגורים "לב העיר" הגובה המותר יהיה על פי התכנית התקפה וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.

B. מגורים "עיר לבנה", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).

C. מגורים "עיר לבנה" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).

D. מגורים "קלישר" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.

E. מגורים "הכובשים", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שבע קומות וקומת גג חלקית (65%).

F. מגורים "הכובשים" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שבע קומות וקומת גג חלקית (65%).

3. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה ותוספת לבניין קיים:

a. באזור מסחרי ב"תחום הכרזת העיר הלבנה" - פרט לרחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין - הגובה המותר יהיה עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין - הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).

b. באזור מסחרי מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).

4. קווי בניין: בניה חדשה

a. <u>מחוץ להכרזה</u> בכל מגרשי המגורים:

- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות.
- קו בניין צדי: 2.5 מ'.
- קו בניין אחורי: 4.5 מ'.

b. <u>בתחום ההכרזה</u> ומחוץ לתכניות לב העיר במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:

- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
- קו בניין צדי: 2.5 מ'.
- קו בניין אחורי: 4.5 מ'.

c. <u>בתחום ההכרזה</u> מחוץ לתכניות לב העיר במגרשים גדולים מ-500 מ"ר:

- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
- קו בניין צדי: 3 מ'.
- קו בניין אחורי: 5 מ' .

d. <u>בתחום תכניות לב העיר</u> בהתאם לתכניות מאושרות .

e. <u>בתחום אזור ההכרזה לא תינתנה הקלות בקווי בניין קדמיים.</u>

5. קווי בניין: בתוספת לבניה קיימת

a. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה

b. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק באישור מהנדס העיר.

c. **קווי בניין לממ"ד – בתוספת לבניה קיימת**

1.ג.6. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

2.ג.6. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית.

3.ג.6. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צידי ואחורי קטנים מהמותר בתכניות תקפות הינו עבור הדירות הקיימות ובכפוף לפרסום הקלה.

4.ג.6. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ' .

5.ג.6. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי על פי תכניות תקפות.

6. צפיפות:

a. מספר יח״ד המרבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט מטה:

i. מגרשים בייעוד מגורים: מקדם צפיפות 80

ii. מגרשים בייעוד מסחרי: מקדם צפיפות 65

b. שטח יח״ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ״ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר בניה.

7. בנייה על הגג:

a. בבניינים חדשים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ׳ מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ׳ בחזית האחורית.

b. בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ׳ לחזית הראשית.

8. קומת עמודים מפולשת:

a. בניינים חדשים: תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ׳. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת קומת עמודים במידה ויוכח כי רוב הבניינים במקטע הרחוב (בין צמתי רחובות) הם לשימור ללא קומת עמודים. במקרים אלה תבחן הבקשה לאחר הצגת פריסת חזיתות במקטע.

b. בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ׳. הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9. איחוד חלקות:

בתחום מגורים ״עיר לבנה״ יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ״ר.
בתחום מגורים ״לב העיר״ יותר איחוד חלקות על פי תכנית תקפה.
בשאר האזורים הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

10. בניה בקיר משותף:

בתחום העיר הלבנה: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים, במסגרת תיק מידע למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ״ר בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה, ובכפוף לחו״ד צוות.
בשאר האזורים הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לאשר את העקרונות המוצעים לתכנית רובע 5-6 לצורך המשך קידום התכנית.
2. להאריך את תוקף התנאים המגבילים ב- 18 חודשים נוספים על מנת לשמור על רצף וודאות תכנונית באזור שרובו מצוי בתחום העיר הלבנה, ומוגדר כמרקם בנוי לשימור.
3. להכניס שינויים בתנאים המגבילים לנושא מרחב הכובשים בהתאם לעקרונות המוצגים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון:

אדי אביטן: הצגנו את התוכנית בפני המחוז. התבקשנו להציג את עקרונות התוכנית רובע 5,6 לועדה ולאשר את הארכת התנאים המגבילים ב- 18 חודשים זו התקופה שאפשר להאריך עד למקסימום של 6 שנים. נציג את המצב הקיים ואת עקרונות התכנית.
עידן האוז: מציג את המצב הקיים במצגת.
אדי אביטן: מציג את עקרונות התוכנית

ראובן לדיאנסקי: ב- 24.7.19 קבלתם שנה זו השנה ה- 5.5 .
הראלה אברהם אוזן: במשפט שבמצגת "בכובשים" חסרה ו החיבור.
אודי כרמלי: עד עכשיו לא אישרנו את עקרונות התוכנית .
ראובן לדיאנסקי: האם ההחלטה על פרסום 78-77 פוגעת בחופש של אדם לבנות? .
אודי כרמלי: פרסום סעיפים 78-77 לא פגעו או מנעו את הבקשות להיתר.האזור הזה מהפעילים יותר בעיר מבחינת בקשות להיתרי בניה, ואנחנו לא מונעים את הבקשות אלא קובעים מסגרת תכנונית ברורה.
הראלה אברהם אוזן: למעשה זו מדיניות לתמ"א 38 ולכן יוצאים היתרי בניה. התמ"א אינה זכות מוקנית ויש מדיניות תמ"א ברובעים. מדיניות תמ"א זה מה שמוצג לכם פה עכשיו.
ראובן לדיאנסקי: יש מגבלה מתוקף 78 ?
אודי כרמלי: מגבלות מרחביות , קווי בניה וגבהים.
אדי אביטן: המגבלות תואמות את התכנית המוצעת, ומאפשרות להוציא היתרים בכפוף להם.
מיטל להבי: היום מי שמבקש היתר יכול לבנות בקווי בניה קיימים בתוספת בניה. אתם מתירים היתרים ע"פ תוכניות תקפות כלומר אתם רוצים נסיגה, אמרת שהמגרשים גודלם הם פחות מ500מ"ר. אם עושים קו בנין קדמי 5מ' וקו בנין צידי 3 מ' זה מקלקל תוכנית שעובדת. רובע 5 הוא אזור שוקק חיים ומה אתם רוצים לשנות? קווי בנין שמתפקדים ברחובות אני מתנגדת שרוצים לשנות את האקסיומה של קווי בנין שעובדים ברחובות.
אדי אביטן: הרובע עובד כי יש מסמך שמאשר את העבודה הזו. התכנית מצמצמת את קווי הבנין במקום 3מ' ל- 2.5 מטר.
אודי כרמלי: הכוונה לייצר מצב כמו שהיה ברובעים 3,4. ליצור תוכנית ללא הקלות, נראות תכנונית ברורה ושלא כל היתר יהיה מאבק. המטרה היא לקחת את מה שעובד היום ולקבע אותו.
מיטל להבי: קלישר צפונה כל האזור כולו מקסימום 200 מ"ר מגרש למה קווי הבנין יהיו ע"פ תוכניות תקפות ולא ע"פ בניה קיימת.
אדי אביטן: אנחנו לא מבקשים לצמצם את התוספת, הם ממלאים את הקופסא שמתיישבת על הבניה הקיימת. אלא אם כן מדברים על קווי הבנין הקדמיים.
מיטל להבי: האם בתוספת 2.5 קומות הבנין יסוג אחורה.

אדי אביטן: בחזית הוא יסוג .
אודי כרמלי: מה שמוצג כאן זה העקרונות התכנון לאורם אנחנו נכין את התוכנית והארכת התנאים המגבילים אתם לא מאשרים את התוכנית. אנחנו נגיע עם תוכנית מעובדת.
מלי פולישוק: תמ"א 38 בניה חדשה זה חל כאן?
אודי כרמלי: חלק מהסיבה שאנחנו רוצים להאריך את 77 78 היא בגלל שעתידה של תמ"א 38 לא ברור. הבסיס התכנוני היא תמ"א 38. עד היום לא יודעים מה ההחלטה ואם התוצר הוא אותו תוצר . המחוז רוצה לדעת שהועדה המקומית ראתה את העקרונות ומאשרת אותם. העקרונות ממשיכים את המגמה של רובע 3 ו4 שעם כל הסיבוכים זה יוצר ודאות, זו תוכנית שייקח זמן לאשר אותה. נחכה עד המקסימום כדי לראות מה הרכיב אם אותו רכיב נמצא בסוג של ערפל.
איל ספיר יזם: בשנים האחרונות אני יוזם ברובע 5 ובזמן האחרון אנחנו מנסים להפוך בניני מגורים למלונאות. במלונאות אנחנו משתמשים בתכנית 281 והיא מאפשרת תוספת קומה עם התנאים המגבילים ניתן להבין כאילו אי אפשר לקבל 6.5 קומות וזה מגביל וגם אין יכולת לערער כי יש 78-77. לטענת איש הצוות טוען שזה לא יגביל. אני רוצה להבין שתבע 281 נוכל לקבל את הקומה הנוספת ברח' מסחרי.
מיטל להבי: האם 281 גוברת על הכרזת עיר לבנה ?

אדי אביטן: 77-78 ורובע 5,6 התוכנית אינה פוגעת בתוכניות תקפות מעבר לזה אני לא נכנס לסבך המשפטי העתידי. האזורים המסחריים נחלקים ל-2 אחד כמו אלנבי רחוב מסחרי שאפשרנו להעלות את החתך ויש אזורים אחרים בין נחלת בנימין לאלנבי רחובות קטנים ורוב הבניינים הם לשימור.
ראובן לדיאנסקי: אי אפשר לדון באופן פרטני לכל בקשה של יזם. מה שאפשר לעשות זה רק לדאוג להגיע עם תשובה מפורטת.
איל ספיר: הבקשה שלי היא גורפת למלונאות שהתב"ע של המלונאות תהיה גורפת. אתם מחליטים אח"כ מעבירים למחוז והנוסח מוטעה, זה צריך להיות מנוסח טוב כמו שזה מנוסח עכשיו שברחוב מסחרי יהיה 5.5 קומות גם במגרשים גדולים שזה טעות בעייני אבל מעולם יכולנו לדון כי לא היתה תוכנית. ברגע שאתם מאשרים וזה מאושר במחוז לא תוכלו לתקן. גם אם תרצו לתת למלון לא תוכלו לתת כי הועדה המקומית וגם המחוזית אומרות שהם לא דנות בתוכנית פרטנית. אני מבקש שיאפשרו למלון.
אודי כרמלי: הערה נרשמה אם נצטרך להבהיר ב77-78 יחד עם הייעוץ המשפטי נחזור לועדה.
אדי אביטן: נניח שאנחנו מאפשרים קומה נוספת לטובת מלונאות איפה.
מלי פולישוק: מדוע לא מוזכר שהטמיעו את עקרונות תמ"א 38.
אדי אביטן: זה מופיע במצב התכנוני המוצע.
מיטל להבי: אני מבקשת שיהיה פירוט חזיתות מסחריות, כמו כן מדיניות עם הגבלה של עסקי המזון.
בנוגע לשטחים הירוקים והחומים אני מבינה שיש מחסור בתא שטח 55 שהגביל את תוספות הבניה בגלל המחסור לשטחים חומים וירוקים לכן אבקש תשובה לנושא הזה.

בישיבתה מספר 19-0017ב' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

4. לאשר את העקרונות המוצעים לתכנית רובע 5-6 לצורך המשך קידום התכנית.
5. להאריך את תוקף התנאים המגבילים ב- 18 חודשים נוספים על מנת לשמור על רצף וודאות תכנונית באזור שרובו מצוי בתחום העיר הלבנה, ומוגדר כמרקם בנוי לשימור.
6. להכניס שינויים בתנאים המגבילים לנושא מרחב הכובשים בהתאם לעקרונות המוצגים.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולו

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0030ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

אורלי אראל לא משתתפת בדיון
אודי כרמלי: תוכנית רובע 5-6 הוצגה מס' פעמים בוועדה בעיקר סביב 77-78 שהארכנו אותו. עקרונות התוכנית הוצגו וקבלו את אישור הועדה. רובע 5,6 שומרת על העיקרון של רובע 3,4 עם כמה תיקונים קלים. התוכנית יוצרת אופק תכנוני מובהק כמו שתכנית רובע 3,4 מוכיחה את עצמה. כל ההתחדשות של רובע 3,4 שינה כיוון וגוון ,התחרות כיום היא על איכות מחיר ושירות. התפתחות בריאה של שוק נדלנ"י בעיר.
כשמדובר ברובע 5-6 אחד המקומות היקרים בארץ, חשוב שיהיה סדר ושקיפות כלפי השוק והדיירים.
חיים גורן: זה תב"ע או מסמך מדיניות?
אורלי כרמלי: מדובר בתב"ע המחליפה את התב"עות הקיימות. תמ"א 38 פגה בקרוב, ורובע 5-6 ייתן את המסגרת הנפחית של כל הזכויות שאנו רוצים לתת.
חיים גורן: לא תהיניה תב"עות חדשות?
אודי כרמלי: על כל המרחב לא, נקודתית כן. התוכנית בסמכות וועדה מקומית כי ניצלנו את חלופת שקד שאפשרה לוועדה לקדם תכנית שתואמת את תכנית המתאר פלוס 30 אחוז.
גילה גינסברג: התוכנית מהווה השלמה לרובעי 3,4,5,6 רחוב ארלוזורוב, אבן גבירול. ההיסטוריה התכנונית – התכנית נדונה בוועדה בנושא תנאים להוצאת היתרים לפי 77,78 מ-2014 עם הארכות והיום אנחנו בדנים בתוכנית סטטוטורית בסמכות מקומית.
התחום התכנית 4320 מושפע מגבולות רובע 3, מדיניות חוף הים, כרם, שוק הכרמל, נווה צדק, רוטשילד.

מרבית שטח התוכנית כלול באזור הכרזת אונסקו, מה שמשפיע על הוראות התוכנית. הקו הכחול מושפע מהמצב הסטטוטורי בהיקף המאופיין בהרבה תכניות גובלות. בשטח יש כ- 25% מבנים לשימור שהתוכנית אינה חלה עליהם.
ליאור שפירא: רחוב הכובשים למשל התוכנית חלה עליו?
גילה גינסברג: גבול התוכנית עובר ברחובות שצד אחד בתחום התוכנית והצד השני לא חלה עליו התוכנית. רחוב הכובשים צד אחד קשור לתוכנית הכרם וצד שני קשור לתוכנית רובע 5,6.
מבחינת גודלי חלקות מרבית החלקות הן קטנות, פחות מ- 500 מ״ר ומרבית רוחבי הרחובות אינם עולים על 10 מטר. מאפייני המרקם נשמרו לאורך השנים הן על ידי הפרצלציה, רוחב הרחובות, קצב הבינוי נפחי הבניה והשפה האדריכלית המורכבת שיש ברובע הזה , נפחי בניה מצומצמים. מבחינת תחבורה תת״ל 102 -קו מטרו M2 אשר חוצה את התוכנית נמצאת בהפקדה ולקראת פרסום המלצות , תמ״א 70 כוללת את האזור בתחום ההשפעה אך הוא מסומן כאזור לשימור מרקמי ולכן הוראות התמ״א בנוגע לרח״ק מינימום לא חלות עליו. הקו הסגול חוצה את התוכנית בקרוס למטרו לאורך אלנבי ובהמשך לבן יהודה והקו האדום עובר מזרחית דרומית בשולי התוכנית.
מבחינת התאמה למתאר-אזור מגורים בבניה עירונית, אזור בייעוד מעורב, צירי רחובות מסחריים וכן צירים מעורבים. כל התוכנית מסומנת כמרקם בנוי לשימור. בתחום התכנית חלות תכניות מנדטוריות 44,58, ו-מ׳ שמדברות על 5-6 קומות כולל קומת קרקע מפולשת, תכנית 1200- אזור לתכנון בעתיד שתבוטל ותוכניות לב העיר שנשארת בייעוד של מצב לפי תכנית מאושרת אחרת. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור, חלקות בייעוד ציבורי וחלקות עליהן חלה תכנית נקודתית. תשריט ייעודי הקרקע, מרבית השטח בייעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת. אזור תכנית 1200 שמפורט עם ייעודי קרקע עם זכויות והוראות בניה במסגרת התוכנית. המטרות הן קביעת הוראות להתחדשות מבנים וחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים והטמעת עקרונות בנייה של אזור ההכרזה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים.
המקורות לזכויות משתנות בתוכנית עקב פקיעת תמ״א 38. נעשה שימוש בתיקון 139 לחוק בדבר תכנית לעמידת מבנים ברעידות אדמה , תוכנית המתאר שקובעת גג לזכויות הבניה וכן הוראות לקופסה המסורתית שקבענו גם ברובעים.
מבחינת הזכויות הנפחיות ,הזכויות נקבעות על ידי קווי בניה ומספר קומות ונסיגות, וכן קביעת סטייה ניכרת מקווי בניין ומספר קומות. זכויות בניה לבניינים שטעונים חיזוק מוגדרים בצורה דומה לתמ״א 38- מינימום שתי קומות ו-4 יח״ד לפחות, 70 אחוז מהשטח אמור לשמש למגורים, החוק המתאר והקופסה-הקטן ביניהם מרכיב את זכויות הבניה. עקרונות התוכנית חוזרים על תכנית רובעים 3,4 תכנית נפחית שמוגדרת על ידי מס׳ קומות קווי בניין ונסיגות,. תוספת לבניין קיים - ברחוב אלנבי, בן יהודה, הרכבת, בגין, ובמקטע הדרומי של יהודה הלוי המהווים רחובות מסחריים ראשיים תותר תוספת עד 6 קומות וקומת גג חלקית. ביתר הרחובות עד 5 קומות וקומת גג חלקית, הרחבות במסגרת קווי בניין למעט הבלטת ממ״ד 2 מ׳ לצד 3 מ׳ לאחור. צירי פעילות מסחר- נקבעת היררכיה של הגדרת רחובות מסחריים ראשיים, בהם לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע ונקבעת חזית מסחרית, למשל רחוב הירקון והשלמת מקטעי רחובות שונים. ביטול תכנית 1200 ,ביטול תוכניות מתאר מקומיות מ׳, ס׳,ג׳ על שינוייהם. צפיפות יח״ד דומה לרובע 3 -בייעוד מגורים מקדם צפיפות 80, (מקדם מחושב מסך השטח למגורים מחולק במקדם), מגרשים בייעוד מסחרי-מקדם 65, בתוספת -על פי קומות טיפוסיות. בנוסף, הקפדה על עיצוב המבנים ופיתוח המגרש, התאמה למרקם הבנוי, שמירה על המרווח הקדמי, לא תותר הצמדות חצרות, שמירה שטח פנוי בתת הקרקע לנטיעות ושמירה על שטח לחלחול .פריסת הגבהים נעה בין 5.5-6.5 קומות ובאזור הכובשים 6.5-7.5 קומות.

חגית נעלי: פריסת פיזית של שטחי ציבור בתחום התוכנית 56 דונם בייעוד מוסדות ציבור, כ- 20,000 מ״ר שטחים ציבורים מבונים. בסביבת התוכנית כ-64 דונם שטחים ציבורים פתוחים מתוכם 23 דונם גן מאיר. מבחינת היקפי ההתחדשות לצרכי ציבור כיום 21600 יח״ד, בהמשך הערכה ל13800 יח״ד אם יהיה מימוש מלא של המרחב. סדרה של המלצות כמענה לצרכי הציבור. טיוב המצאי הקיים של שטחי ציבור, ניצול מיטבי של מגרשים ציבורים בתחום התוכנית וסמוך לה, בינוי יעיל שמאפשר תוספות עתידיות, בניה בתת הקרקע, העתקה של שימושים כלל עירוניים ומטרופולין כמו למשל מרכז מיפוי ישראל שנמצא בתוך מגרש ציבורי משמעותי. מומלץ לתת עדיפות לתושבי המקום, להשלים תכנית לניהול שטחים ציבוריים בעיקר בתחום היחידות העירוניות, המבנים הציבוריים שניתן להפעיל אותם אפקטיבית.
הגדלת המצאי של שטחים בדרך של הסבת מגרשים פרטיים לציבוריים וגם הקצאה של קומה ציבורית במסגרת תכנית שתהיה הריסה ובניה מחדש ושטחם יהיה מעל 500 מ״ר.
אופירה יוחנן וולק: על כמה מגרשים מדובר שיש בהם מעל 500 מ״ר ?
אודי כרמלי: מדובר בסוגיה שלא הוצגה עד היום. התוספת הסטטוטורית של תכנית רובע 5,6 היא קטנה יחסית. ראוי שכל בניין שיש בו התחדשות עירונית ויש לו יכולת פיזית ותוספת שעורית שתהיה הפרשה לציבור. ההפרשה מחושבת רק מהתוספת, ביחס לזכויות תקפות. יווצר מאגר של שטחים קטנים מפוזרים בשכונות למשפחתונים, מעונות קטנים, יש פוטנציאל.
חגית נעלי: מבחינת ההיקף מדובר בהיקף לא מבוטל. המלצה נוספת עריכת פרוגרמה אזורית מקיפה.
ליאור שפירא: אין שינוי מהותי מהמצב הנכנס? כעת אנו מקבעים זאת בתב״ע?

אודי כרמלי: האמירה נכונה גם סטטוטורית כי הוועדה אישרה 77,78 והשטח מתנהג בשש וחצי השנים האחרונות בצורה הזו.
חגית נעלי: הצרכים נבדקים בהתאם לדופק ההתפתחות ולהיתרים ולתת המלצות קונקרטיות למענה ציבורי שיידרש, כולל אפיונים, המצב הדמוגרפי השלד הציבורי מסד נתונים ולהיערך בהתאם.
ליאור שפירא: אפשר להראות רק את השינויים?
גילה גינסברג: הגדרת רחובות מסחריים ראשיים שבהם לא ניתן לקבוע מגורים בקומת הקרקע וקביעת מסחרית חדשה, הרחובות מפורטים בתוכנית. רחובות שכעת לא מוגדרים ככה למשל יהודה הלוי, רחוב הירקון, קביעה חדשה של חזית מסחרית. לגבי הקופסה אין הרבה שינויים, חישוב זכויות השתנה. באזור תכנית 1200 זה מיסוד של זכויות והוראות, ובנוסף, היחידה לתכנון אסטרטגי שקבעה שטחים ציבוריים בקומת הקרקע.
מנגנון חישוב זכויות השתנה, בהיבט הנפחי ללא שינוי משמעותי.
אודי כרמלי: השינויים המשמעותיים זה סמכות התוכנית, ניצול תיקון 139 לחוק ועושים תכנית בסמכות מקומית, כל חישובי הזכויות מותאם למסגרות האלה של מתאר פלוס שלושים אחוז והוספת שכבה ציבורית מתוך תפיסה שגם אם עושים חידוש מרקמי חשוב לייצר אמצעי של שטחי ציבור. שטחי הציבור נגזרים אך ורק מהתוספת ולא מהזכויות הקיימות.
אופירה יוחנן וולק: אם 20% זה מהתוספת זה משהו משמעותי?
אודי כרמלי: תלוי בקצבי המימוש. מדובר בפוטנציאל של אלפי מטרים. שטחים שנדרשים לצורך משפחתונים, מעונות שחסרים בקהילה.
אביגדור פרויד: לא פחות מ-75 מ״ר .
חיים גורן: יש את הקו הסגול שחוצה ואת הקווי מטרו . רחוב אלנבי יוצא מכלי רכב בכלל. האוטובוסים והרכבים ייסעו מסביב. איך אנחנו מתמודדים במקביל עם הסעת המונים ועם המצוקה הקשה של תנועה במרחבים הללו. בין אם זה שביל אופנים ,הסדרת מדרכות להולכי רגל?
אודי כרמלי: רובע 5 נמצא בלב ליבה של סכמת התנועה. מדובר על פרויקטים שמוסיפים כמה יחידות עד עשרות בודדות יח״ד עם תקני החניה הקיימים שנשענים עליהם. זו לא תכנית פוגענית. זה אחד האזורים הכי משורתים בעיר. הוא נגיש ,משורת בשבילי אופניים, אנחנו נשענים על מסד תחבורתי קיים.
אלחנן זבולון: מהו תקן החניה?
אודי כרמלי: תקן החניה נשאר אותו דבר. לפי תקנים תקפים.
אלחנן זבולון: המדיניות היתה 0.5
אודי כרמלי: לתב״עות חדשות להתחדשות עירונית. במקום זה אנחנו נשענים על תקנים תקפים.
אביגדור פרויד: לגבי התוספת הציבורית מה קורה שזה בנין עם חזית מסחרית איך זה מסתדר?
עמ׳ 170סעיף 3ה בדרפט סותר את תכנית מ׳ כיום ניתן לסגור מרפסות בסגירה אחידה אם התוכנית תאושר כפי שהוגשה עלולות להיות מוגשות תביעות פיצויים לפי סעיף 197.
אודי כרמלי: הוועדה תהיה רשאית לדרוש כפי שהיום, בהיתרי בניה חדשים ברובע 5,6 במקרים מסוימים פתיחת מרפסות ובמקרים אחרים לא.
הראלה אברהם אוזן: בהוראה מתוך תכנית מ׳ לנושא סגירת מרפסות בבניין מגורים קיים, ישנם מס׳ תנאים וכתוב ולשביעות רצונו של מה״ע. יש דרישות בתוכנית מ׳ שאפשר ללמוד שיש שיקול דעת לוועדה ובהיבט הזה לא עשינו שינוי לתכניות 3,4. לא כתבנו שום סוגיה חדשה בשונה מתכניות 3 ו- 4
יעל נויפלד: באזורים מסחריים או באזור שנחשוב תכנונית שנכון לעלות את שטחי הציבור לקומה העליונה יותר, תהיה אפשרות לעשות זאת.

אביגדור פרויד: תהיה התחשבות שזה אזור מסחרי?
אודי כרמלי: נכון
גילה גינסברג: בחוות דעת צוות אנו מבקשים להוסיף השלמה עם אונסקו בכל הנוגע להוראות עיצוב באזור ההכרזה.
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנת להפקדה

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, חיים גורן, וחן פנינה קראוס

בישיבתה מספר 0030-22ב׳ מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים לפי הצורך.
2. תאום מסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
3. תאום עם גורמים המקצועיים ככל שיידרשו.

4. השלמת תיאום מסמכי התוכנית עם אונסקו בכל הנוגע לאזור ההכרזה.
5. שילוב המלצות היחידה האסטרטגית בהוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי הציבור המבונים , ככל הניתן בהתאמה למאפייני המרקם לשימור
6. גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
7. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימום.

ב. עם פקיעתם של התנאים לפי סעיף 78-77 (נובמבר 22) יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

<u>פרטי תהליך האישור</u>:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2388 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מקומון ת"א	23/12/2022
ישראל היום	23/12/2022
The Marker	22/12/2022

בתקופת ההפקדה הוגשו 40 התנגדויות לתכנית כמפורט להלן:

	כתובות	שם המתנגד	שם המייצג -עו"ד
1	אלנבי 98 פינת בית השואבה	אחוזת אלנבי בע"מ	דן אור / עידו סונדרס
2	אלנבי 85	נכסי משפחת אלישיב	עמנואל בביוב
3	אהרונסון 27-25	ג. בניין עדי עד בע"מ	מרדכי שמעון
4	יהודה הלוי 121ב	ציפי פוקס ועילם טייכר	
5	מזא"ה 6	שאול נחשון	אלי הלפרן
6	הכובשים 56, 68-64	נחמיאס הכובשים שותפות מוגבלת	שירין ברגותי-מלחם ועפר גיטליץ
7	מקווה ישראל 4	באוהאוס בע"מ	רמי מנוח
8	מרכז בעלי מלאכה 33	זיו מושקוביץ, דלית ויסמן, אלכסנדר דוד מושקוביץ, רם אוסטרייך מושקוביץ	עופר טויסטר ותומר רייניך
9	יונה הנביא 39, 39א	חברת יונה הנביא 39 בע"מ	ענת בירן, אורטל דוידיאן גדעוני
10	בוגרשוב 8 ובן יהודה 39א	צוקרמן שלי	ענת בירן, אורטל דוידיאן גדעוני
11	גרוזנברג 8-8א / קלישר 36	חברת קונטמפו החזקות בע"מ	ענת בירן, אורטל דוידיאן גדעוני
12	גרוזנברג 6 השחר 1	חברת טפר הרץ יזמות בע"מ	ענת בירן, אורטל דוידיאן גדעוני
13	לפין 5	פרוייקט לפין 5 תל אביב בע"מ	עזרא קוקיא וסימון טוסון
14	נחמני 3	ג'קי קונורטי	אסף עירוני
15	רש"י 28	עדנה דור	אלי וילצ'יק ורותם ה. שפטלר
16	יונה הנביא 28 (הכובשים 6)	יעוז איסקין	עזרא קוקיא
17	סמטת התבור 3	יוסף לוי ודב כהן	רונן כהן
18	בן זכאי 10-8	יגאל מוגרבי, ב.ג.ני בע"מ, עזרא ונרדה גבי	רמי מנוח ונתן חדד

	כתובות	שם המתנגד	שם המייצג -עו"ד
19	בוגרשוב 50	ממרוד נדל"ן	אור מור
20	פינסקר 43 פינת בוגרשוב 52	קרני מור, אורית שרייבר, טל מור, תומר כרמי, מיטל כרמי, לאיור לוי	אור מור
21	החשמונאים 5	יפעת קידר, דן יפה, אילה זגויסקי, שושנה חי, טל קשיפוב, סופי קונורטי ורונית קונורטי לוי	דקלה מוסרי טל
22	בר כוכבא 6 ו-8	חברת בריזה בבר כוכבא בע"מ	ענת בירן, רון נבון
23	בן יהודה 7	יהודה היס, רינה היס, טלי ארז, עדי בלרשטיין, ברק נעים, מיכל היס אושמן, דנה עמירב, עופר קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות, דן קופמן, תומר קופמן, עדי קופמן, עופר קופמן, רונית קופמן, רונית קופנן, חברת שלמה קופמן קבלנות בנין להשקעות בע"מ	מור אלון ורונן ריכלין
24	רוטשילד 58-56 ובצלאל יפה 11, יהודה 67 ו-69	מנורה מבטחים החזקות בע"מ ואלעד ישראל ע.ר. ייזום בע"מ	אפרת לרנר, רון נבון
25	בן יהודה 27	באוהאוס התחדשות עירונית בן יהודה בע"מ	רמי מנוח ונתן חדד
26	יצחק אלחנן 9-3	צמח המרמן ונווה צדק על הים קורפ	אייל שקיב
27	טבריה 4-2	קרן ריאלטי, אבישי קימלדורף	תמר מגדל, ליאור לוי, אברהם יורקביץ
28	יהודה הלוי 52	אקזיט יובלים אלנבי בע"מ	תמר מגדל, ליאור לוי, אברהם יורקביץ
29	נחמני 36-34	ד. דנדי השקעות בע"מ	תמר מגדל, ליאור לוי, אברהם יורקביץ
30	המכבי 3 ו3א	באוהאוס בע"מ	רמי מנוח ונתן חדד
31	יהודה הלוי 10-8	קבוצת עזריאלי בע"מ	חגית בבלי, אלעד מורגנשטרן
32	בן יהודה 9	ד. דנדי השקעות בע"מ	תמר מגדל, ליאור לוי, אברהם יורקביץ
33	מרכז בעלי מלאכה 9	יורם בולקינד	נאוה אלישיב
34	לסקוב 8	חברת לסקוב 8 ת"א תמ"א 38 בע"מ	טל אור, אורטל דוידיאן גדעוני
35	מלצ'ט 51	אורלי יעקבסון	
36	כלל התכנית	ניצה סמוק	
37	כלל התכנית	גידי בר אוריין	
38	אלנבי 42/יונה הנביא 41	חברת לני אלנבי בע"מ	ורד מאירוביץ סייג, עו"ד
39	כלל התכנית	נגה בר	נת"ע
40	כלל התכנית	מהנדס העיר	מהנדס העיר

במהלך תקופת הפקדת התכנית התקבלו הערות הוועדה המחוזית מהן עולה כי לעמדת הועדה המחוזית התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית, בשל אי התאמתה למסגרת תיקון 139 לחוק התו"ב. אי ההתאמה הינה בשל הדרישה בסעיף 70ד' לחוק, לסקר הנדסי לעת הגשת התכנית לכל המבנים טעוני החיזוק הכלולים בתכנית במסלול של חיזוק ותוספת.
לאור העובדה שמדובר בתכנית בקנה מידה רובעי הכוללת מספר רב של מבנים, דבר שאינו מאפשר עמידה בדרישה זו, מוצע לפנות לועדה המחוזית ולבקש כי תאמץ את הפקדת התכנית ואת המלצות הועדה המקומית להתנגדויות לתכנית כך שהתכנית תאושר בסמכותה.

נוכח המלצה זו, המלצת הצוות המקצועי ביחס להתנגדויות שהוגשו לתכנית כמפורט להלן הינן בהתאמה לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית לרבות חישוב שטחים נפחי ללא חישוב הזכויות האחוזי הקבוע בתיקון לחוק כאמור.

אימוץ הפקדת התכנית ע״י הועדה המחוזית לא ישנה את מעמדו של בנין טעון חיזוק כנגד רעידות אדמה לענין היטל השבחה לפי התוספת השלישית לחוק.

מובהר כי אין בהמלצה לקבלת חלק מההתנגדויות כדי להגדיל את שטחי הבניה בתכנית בשיעור העולה מעל 10% מהשטח הכולל המותר לבניה בתכנית המופקדת.

תמ״א 40/א/ 1/1 - לאחר הפקדת תכנית זו, אושרה תמ״א 40/א/ 1/1 בנושא מיגון. מאחר ומרבית שטח התכנית כלול באיזור הכרזת אונסקו ובתחום מרקם בנוי לשימור, בשים לב שבין מטרות התכנית חיזוק מבנים לצד שמירה על מאפייני המרקם הקיים, מבוקש כי מתכנן המחוז, לאחר התייעצות עם יו״ר הועדה המחוזית, יאשר כי יש הצדקה של ממש להוראות שנקבעו בתכנית להקמת מרחבים מוגנים.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

טענות ומענים כלליים				
		טענות	מענים	המלצה
1.	**הוראות מעבר** התנגדויות 9,11,12,22,2 3,30,34	יש לכלול הוראות מעבר לפיהן הוראות התכנית לא יחולו על מבנים שתוכננו על בסיס תיקי מידע שהוצאו עד מועד הפקדת התכנית או על בקשות להיתרי בניה שהוגשו טרם הפקדת התכנית.	**מומלץ לדחות את ההתנגדות** -תכנית רובעים 5-6 מייצרת שכבת תכנון חדשה החלה על מרחב תכנון שלם, ולא ניתן להחריג מגרשים הנמצאים בתהליכי טרום רישוי שונים. התכנית הופקדה בדצמבר 2022 ובהתאם לסעיף 97 לחוק, ככלל, לא ינתן היתר שלא בהתאם לתכנית המופקדת. לפי תקנות רישוי בניה, ככל שהופקדה תכנית בתקופת תוקף תיק מידע יחולו הוראות התכנית המופקדת. לאור חלוף הזמן ובשעה שתוקף תיק מידע הינו לשנתיים בלבד, הטענה מתייתרת.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

2.	**זכויות בניה** התנגדויות 4, 9, 10, 22, 27, 29, 36, 37, 38, 39	א. יש לבטל את מגבלת אחוזי בניה ולקבוע חישוב זכויות בניה נפחי.	**א. מומלץ לקבל את ההתנגדות**- התכנית הופקדה במסלול של סמכות מקומית וכללה הוראות לנפחי בניה לצד מגבלת אחוזי בניה בהתאם לתכנית המתאר ותיקון 139 לחוק. לאור שינוי מסלול התכנית מסמכות הוועדה המקומית לסמכות הוועדה המחוזית, מוצע לקבוע כי חישוב זכויות הבניה הן בבניה חדשה והן בתוספת יהיו נפחיות בהתאם לנפחי הבניה שנקבעו בתכנית ותבוטלנה ההוראות האחוזיות, בין אם הבניין טעון חיזוק ובין אם אינו טעון חיזוק.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		ב. התכנית גורעת מזכויות תקפות - יש להוסיף הוראה כללית בתכנית לפיה התכנית אינה גורעת מזכויות על פי תכניות תקפות.	**ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית אינה גורעת זכויות בניה מוקנות ע"פ תכניות תקפות ומתבססת על זכויות מתכניות תקפות ומוסיפה עליהן תוך הטמעת עקרונות הבניה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים באיזור הכרזת אונסקו. כמו כן בהתאם להוראותיה התכנית אינה חלה על מגרשים בהן מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ג. התכנית פוגעת מבחינת ההיתכנות הכלכלית לביצוע התחדשות עירונית בתחומה. ובנוסף יידרש היטל ההשבחה בגובה 25% מההשבחה.	**ג .מומלץ לדחות את ההתנגדות** - מטרת התכנית הינה עידוד התחדשות עירונית וחיזוק מבנים תוך שמירה על מאפייני המרקם ונפחי הבניה, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה לבניה חדשה ולתוספת בניה לבניינים קיימים. היטל השבחה למבנים טעוני חיזוק יהיה עפ"י החוק.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

3.	**קווי בניין בתחום תכניות לב העיר** התנגדויות 22,30,36,37	בתחום תכניות לב העיר - התכנית משנה את קווי הבניין ביחס למצב התקף טרם הפקדת התכנית אשר כלל הקלות בקווי בניין: א. קו בנין אחורי 5 מ' במקום 4.5 מ' (לאחר הקלה של 10% מקו הבניין המקורי 5 מ'). ב. קו בנין צידי 3.3 מ' במקום 3.24 מ' (לאחר הקלה של 10% מקו הבניין המקורי לפי תכנית מ'-3.6 מ').	**מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה -** יצויין כי התכנית המופקדת כוללת צמצום קווי בנין ביחס לתכניות התקפות במרבית המקרים למעט קווי הבנין הקדמיים . א. מוצע לקבל את ההתנגדות בעניין קו הבניין האחורי ולקבוע כי בתחום לב העיר קו הבנין האחורי יוקטן מ-5 מ' ל-4.5 מ' (הקטנה ב-10%). ב. מוצע לדחות את ההתנגדות בנוגע לקו בנין צידי במגרשים מעל 500 מ"ר שכבר הוקטן בתכנית המופקדת מ-3.6 מ' לפי תכנית לב העיר ל-3.3 מ'.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
4.	**שימושים מסחריים בקומת הקרקע** התנגדויות 2, 4, 23, 36	א. יש לבטל את חובת החזית המסחרית במגרשים בהם לא הייתה חובת חזית מסחרית עפ"י התכניות התקפות טרם הפקדתה תכנית זו.	**א. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - המגרשים בהם נוספה הוראה לחזית מסחרית מתוקף תכנית זו הינם ברחובות המהווים חלק משלד הרחובות העירוניים הראשיים, זאת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 הקובעת חזית מסחרית במספר רחובות ברובעים 5-6 בהם קיים מסחר שאינו רציף. תוספת המסחר בתהליך התחדשות הבניינים לאורך רחובות אלה תחזק את רשת הרחובות העירונים כפי שנקבע בתכנית המתאר.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ב. שימושים בקומת הקרקע ברחובות מסחריים ראשיים ובמגרשים בייעוד מסחרי- יש לבטל את ההוראה הקובעת כי לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע בעורף החזית המסחרית ברחובות הראשיים כהגדרתם בתכנית וכן במגרשים בייעוד מסחרי.	**ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ברחובות מסחריים ראשיים ובאזורים מסחריים נקבע עירוב שימושים בהתאם לתכנית המתאר אשר לפיה לא הותר שימוש למגורים בקומת הקרקע ברחובות אלה וכן למדיניות התכנון העירונית במרכז העיר לפיה קומת הקרקע באזורים מעורבים תכלול עירוב שימושים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
5.	**היקף שטחי המסחר**	**היקף המסחר במגרשים עם חזית מסחרית**- יש לבטל את חובת היקף	**מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- מטרת ההוראות בנושא היקף השטחים	מומלץ לקבל את

	התנגדויות 4,9,12	שימושי מסחר העומדת על 50% משטח קומת הקרקע (הקבועה בסעיף 4.1.1.ב,ג ובסעיף 6.11.2)	היא להבטיח יחידות מסחריות במימדים נאותים. עם זאת במגרשי מגורים עם חזית מסחרית (ולא במגרשים בייעוד מסחרי וברחובות מסחריים ראשיים), ייקבע כי היקף שטחי מסחר לא יפחת מ-40% משטח קומת הקרקע ובעומק מינימלי של 4 מ׳ לאורך כל החזית המסחרית. במניין שטחים אלה יכלל פתרון מיגון ולא יכללו שטחי שירות לטובת שימושי המסחר שיהיו בנוסף לשטחים אלה. זאת בנוסף להוראת הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם נקבע הקצאה ציבורית.	ההתנגדות בחלקה
6.	**בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות** התנגדויות, 3, 5, 8, 10, 18, 19, 20, 23, 27, 36, 37	**א. איחוד חלקות ובניה בקיר משותף**- יש לבטל את הגבלת בניה ל-2 חלקות בשטח כולל עד 700 מ״ר בבניה בקיר משותף ובאיחוד חלקות.	**א. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- המגבלות על איחוד חלקות ובניה בקיר משותף (במגרשים שאינם בנויים בקיר משותף במצב קיים) הינן במטרה לאפשר התחדשות בניה תוך שמירה על מאפייני המרקם העירוני ההיסטורי בכל הנוגע לקצב הבנייה ברחוב, מרווחים לטובת אוורור דירות, אור טבעי, נטיעות וגינון ועל מנת להימנע מנפחי בניה שאינם מתאימים למרקם הבנוי הקיים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ב. בניה בקיר משותף של חלקות שאינן בנויות בקיר משותף- יש לבטל את ההוראה המחייבת ביצוע משותף בבניה בקיר משותף של חלקות שאינן בנויות בקיר משותף.	**ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - התנאי לבניה חדשה בעת ובעונה אחת לבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף (סעיף 6.2.ג) לתכנית) נועדה להבטיח ביצוע מתואם עם נפחים אחידים לשני מבנים המוקמים יחדיו כאשר הבניה מבטלת שתי רצועות קווי בניין צידיים ומגדילה בפועל את הנפח המותר לבניה. בניה שאינה בעת ובעונה אחת תייצר מצב תכנוני שאינו מקובל ואינו ראוי לפיו בניין המתחדש בנפרד, ייבנה בקו בניין אפס (שאינה בקיר	מומלץ לדחות את ההתנגדות

			משותף) וייצור מרווח צר של 2-3 מ' בין הבניינים החורג מעקרונות התכנית ומהמרקם הקיים, ללא אוורור ואור טבעי לדירות הקיימות בבניין הסמוך.	
		ג. יש לאפשר זכויות בניה בהתאמה למגרש גדול לחלקות הנבנות בקיר משותף שגודלן המשותף 500 מ"ר ומעלה בשיקול דעת הוועדה.	**ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות ובנוסף לתקן את הוראות התכנית**- היות ובניינים הבנויים בקיר משותף מאופיינים במרקם הכולל חלקות קטנות ורחובות צרים, הגדלת נפחי הבניה תפגע במרקם הקיים ועל כן יש לשמור על זכויות הבניה ללא שינוי בהתאם לכל מגרש בנפרד. לכן מומלץ לבטל את סעיף 6.2 ב.2.בתכנית המופקדת החלה בבניה חדשה של מבנים הבנויים בקיר משותף הנבנים בעת ובעונה אחת, כך שלא יתאפשרו זכויות בניה של מגרש גדול.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ד. זכויות בניה של מגרש גדול במקרה של איחוד חלקות – יש לתקן סעיף 6.3 .ג. ולאפשר לוועדה המקומית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדין וששטחן המשותף עולה על 500 מ"ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול, בדומה להוראות תכנית רובע 3, הוראות תכנית רובע 4 והתנאי המגביל לפי 78 .	**ד. מומלץ לדחות את ההתנגדות אך לתקן את הוראות התכנית** -באזור הכרזת אונסקו לא ניתן לחרוג ממסגרת הגבהים שנקבעה עפ"י תכניות תקפות ערב אישור התכנית. מוצע לתקן את סעיף 6.3.ג כך שבתחום אזור ההכרזה בלבד, איחוד חלקות ששטחן המשותף 500 מ"ר ומעלה לא יקנה מס' קומות של מגרש גדול. קווי הבניין ויתר הוראות הבניה יהיו בהתאמה למגרש גדול לרבות הקצאת שטחי ציבור.	מומלץ לדחות ההתנגדות
	התאמה עיצובית התנגדויות 8,23	**ה. התאמה עיצובית** - במקרה של בנייה חדשה או תוספת בניה שאינה בעת ובעונה אחת של בניין קיים הבנוי בקיר משותף, לא ניתן לעמוד בהוראת סעיף 6.2א3 הקובע כי "יש להציג תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרש" . יש להתאים את הבניה רק לבניין צמוד שמימש את	**ה. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- הוראות התכנית קובעות שהתאמה עיצובית תידרש בבניה שאינה בעת ובעונה אחת בין אם בבניה חדשה ובין אם בתוספת (סעיף 6.2.א.3-בניה בקיר משותף, בסעיף 2.1.4.ג.(6)-בניה על גגות, וסעיף 6.6- עיצוב פיתוח ובינוי). לצורך ההבהרה, יש לתקן את הוראות	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		זכויותיו בהתאם לאמור בסעיף 6.6 . כמו כן יש לוודא שאין סתירה בין הסעיפים.	סעיף 6.2.א 3 כך שהתאום יידרש לבניין שעבר התחדשות וינוסח כלהלן: לאחר המילה "הקיים" יתווסף "שנעשו בו עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר או ככל שמימש זכויות בניה במגרש עפ"י תכנית זו" . בנוסף, על מנת למנוע כפילויות סעיף 6.6 יימחק.	
7.	**מרפסות** התנגדויות 4, 9, 18, 19, 22, 23, 31, 36,	הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין- יש להתיר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 1.6 מ' גם באזור ההכרזה במקום 1.2 מ' כפי שנקבע בהוראות התכנית.	**מומלץ לדחות את ההתנגדות** - שיעור הבלטתן של המרפסות נקבע בהתאם למאפיינים האדריכליים באזור ההכרזה. יצוין כי הבלטת המרפסת 1.20 מ' הינה בחזית הקדמית בלבד ובחזית האחורית שיעור הבלטת המרפסות הינו עד 1.60 מ'.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
8.	**צפיפות** התנגדויות 9, 17, 18, 19, 23, 31, 36, 37, 39	א. יש לבטל את ההוראה הקובעת כי צפיפות יח"ד לא תפחת מ-18 יח"ד לד'.	**א. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הוראה זו הינה מתוקף תכנית המתאר. יצויין כי שיעור צפיפות המוצע משקף את הצפיפות הקיימת עפ"י תכניות תקפות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ב. יש לבטל את מגבלת שטחן המינימלי של יח"ד ולאפשר גמישות, או לקבוע לכל הפחות להקטין את השטח המינימלי ל- 35 מ"ר.	**ב .לקבל את ההתנגדות בחלקה**- מומלץ להתיר יח"ד קטנות מ-47 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח"ד, אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט). יובהר בהוראות התכנית כי מס' יח"ד המירבי יחושב מסך השטחים הכוללים לשימוש מגורים לא כולל שימושי מסחר ו/או שימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

9.	**שטחי ציבור** התנגדויות 11,12, 18, 28, 34, 37,	**חישוב שטחי ציבור-** א. **יש לפרט את אופן חישוב הקצאת שטחי הציבור** . מבוקש לקבוע כי המצב הקודם לפיו מחושבת תוספת השטחים כוללת את כל השטחים אותם ניתן היה לנצל ערב אישורה של התכנית המופקדת לרבות תכניות כגון מ' ו-ג', פרוטוקול שטחי שירות ותמ"א 38.	**א. לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראשית מוצע כי המגרשים אשר יהיו חייבים בהקצאה לצרכי ציבור יהיו בשטח של לפחות 600 מ"ר (במקום 500 מ"ר בתכנית המופקדת) כולל מגרשים שיאוחדו מכוח תכנית זו, למעט מגרשים בתחום לב העיר, מגרשים ברחובות ראשיים (מלבד ברחובות הרכבת ומקווה ישראל במקטע בין ברזילי לאלנבי, בהם מגרשים מעל 600 מ"ר יידרשו להקצאה כאמור), וכן מגרשים שעברו התחדשות. כמו כן תצורף רשימת גושים וחלקות של המגרשים המיועדים להקצאה עפ"י תכנית זו. בנוסף, מוצע לפשט את אופן הקצאת שטחי הציבור ולקבוע הוראה כי היקף השטח הציבורי המבונה יקבע ביחס לשטח המגרש והזכויות התקפות ערב אישור תכנית זו, כמפורט בטבלה המצורפת בנספח שטחי הציבור בתחתית הדראפט. חישוב זה בהיקפו תואם במידה רבה את ההוראה בתכנית המופקדת ומייצר ודאות תכנונית. יובהר, המצב הקודם ערב אישורה של התכנית המופקדת אינו כולל זכויות מכח תמ"א 38 ו/או הקלות באשר אלו אינן מהוות זכויות מוקנות ולכן שטחים אלו לא נלקחו בחשבון בחישוב ההקצאה בתכנית המופקדת.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		ב. הוראות התכנית בנושא שטחי ציבור אינן בהתאמה לתיקון 139 לחוק: התכנית קובעת הקצאת שטחי ציבור בסך 20% מתוך סך השטחים המתווספים במגרש, 15 מ״ר נוספים בתת הקרקע לטובת תפעול ואחסנה, וכן חצרות לגני ילדים בשטח של 30% מהשטחים שאינם מבונים במגרש; לעומת זאת תיקון 139 לחוק התו״ב מוסיף את שטחי ציבור בהיקף של 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע לאחר הגדלתו.	**ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - בהתאם למענה בסעיף א לעיל ומשמוצע להעביר את התכנית לסמכות הוועדה המחוזית, מוצע לשנות את אופן חישוב הקצאת שטחי הציבור, כך שהטענה מתייתרת. למען הסדר הטוב, יובהר, כי תיקון 139 לחוק קבע הוראות ספציפיות לוועדות מקומיות שבתחומן תכנית כוללנית כך שתכניות מכח התיקון יהיו תואמות את התכנית הכוללנית. מכאן כי הקצאת שטחי הציבור בתכנית המופקדת נעשתה עפ״י תכנית המתאר ובהתאמה להוראות סעיף 62א(ד)(1א)(א) לחוק. התכנית אינה מוסיפה שטח נוסף לצורך שטחי ציבור היות ומדובר בתכנית להתחדשות במרקם בנוי בו נפחי הבניה נקבעו בהתאמה למרקם הקיים. כמו כן חישוב זה נבדק ונמצא נמוך מחישוב של 10% מסך השטח העילי הכולל המותר לבניה במגרש.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		ג. הקצאת השטחים לשטחי ציבור אינה מושתתת על פרוגרמה לשטחי ציבור.	**ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הכנת התכנית לוותה בתחשיב פרוגרמטי אשר על פיו נקבעה הדרישה להקצאת שטחי ציבור. בשל מאפייני התכנית היא אינה יכולה להקצות שטחי ציבור בהיקף הנדרש על פי פרוגרמה, לאור זאת אופן ההקצאה נעשה בהתאמה למאפייני התכנית החלה על מרקם היסטורי, אשר מאפשרת התחדשות מגרשית לצד שמירה על אופי המרקם ואשר האפשרות לספק בה מענים ציבוריים מוגבלת מבחינת הקצאת קרקע. התכנית מספקת מענה לצורכי הציבור על ידי יצירת שטחים מבונים המהווים מענה לשירותים ציבוריים אשר עבורם נידרש שטח מצומצם יחסית (כגון מעונות יום לגיל הרך). יתר המענים הציבוריים שאינם מקבלים מענה בהקצאה המבונות ינתנו במגרשים הציבוריים הקיימים וידרשו מהעירייה לבצע פעולות עירוניות משלימות כגון ייעול הבינוי, העתקת שימושים כלל עירוניים ומטרופוליניים ועוד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		ד. הקצאת שטחי ציבור אינה נחוצה במגרשים המצויים בתחומי "הטבעת השנייה" של תכנית המטרו או בקרבה לתחנות מטרו ,המהווים שטחים המיועדים לפיתוח. כמו כן הקצאת שטחי ציבור אינה נחוצה בסמוך לאזורי מע"ר ובהם תכניות עתירות שטחים עם הקצאות לצרכי ציבור.	**ד. מומלץ לדחות את ההתנגדות -** תחום הטבעת השניה של המטרו ברובו באזור זה מוגדר כאיזור לשימור מקומי ולכן לא מיועד לפיתוח אינטנסיבי ולא ניתן להקצות בו שטחים ציבוריים עבור תכנית זו. לעניין הטענה כי מגרשים הבנויים בקרבת אזור המע"ר הינם עתירי הקצאות לשטחי ציבור ולכן אין צורך להקצות שטחים בתכנית המופקדת יצויין כי שטחי הציבור במע"ר נועדו בעיקר לספק מענים לתושבי המע"ר ולמועסקים בו ושונים באופיים ותפקודם משטחי הציבור בתכנית זו . השטחים המוקצים בתכנית זו נועדו לתמוך את ההתחדשות בתחומה ומסייעים בפריסת טובה יותר של טובה יותר של שירותים ציבוריים והנגשתם לתושבי הרובעים, בהתאם לשאיפה לשאיפה העירונית לצריכת שירותים במרחק קרוב לבית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		ה.יש להבהיר במסגרת התכנית את המנגנון להפקעת השטחים, ודאות תכנונית, תנאים להיתר הבניה, תנאים לאכלוס, תאומים מול מחלקות העירייה הרלוונטיות וכיו"צ על מנת לייעל את תהליך הרישוי.	**ה .מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה -** לשם הוודאות וייעול תהליך הרישוי, יצורף למסמכי התכנית נספח המציג את המגרשים בהם יידרשו ההקצאות בכפוף להוראות התכנית. כמו כן, יקבע כי ההקצאה לצרכי ציבור לטובת העירייה תעשה בדרך של איחוד וחלוקה כך שתנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים הקבועים בנספח ההקצאות יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. לצורך כך בסעיף 2.2 יתווסף 10 "קביעת הוראות לעריכת תכנית לאיחוד וחלוקה". בנוסף, להוראות התכנית יתווספו סעיפים כלהלן: **ה.1. סעיף 6.10** -להוסיף הוראה בסעיף 7: "היוועצות במסגרת מידע להיתר" - מידע להיתר יכלול הנחיות מהגורמים הבאים: עיריית תל אביב יפו (אדריכל העיר, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים) – קביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו, הנחיות בינוי. **ה.2 .סעיף 6.10**- יתווסף לסעיף 7: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש הכולל שטחים ציבורים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה למגרש ומקטע דרך ציבורית צמודה". כן יתווסף התנאי "הבטחה זכות מעבר לשימוש הציבור".	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

			ה.3. סעיף 6.13 יתוקן כלהלן: א. המגרשים עליהם תחול הקצאת שטחי ציבור בנויים יהיו בשטח 600 מ״ר ומעלה. (במקום בשטח 500 מ״ר ומעלה עפ״י התכנית המפקדת) ובהתאם לנספח ההקצאות. כמו כן הוראות פרק זה יחולו גם על מגרשים בשטח זה כתוצאה מאיחוד חלקות מכח תכנית זו. ב. תידרש גישה נפרדת ככל הניתן לשטחי הציבור. במידה ולא תתאפשר גישה נפרדת בשל נתוני המגרש, תתאפשר גישה מתוך השטחים המשותפים. בשטחים אלה תירשם זיקת הנאה בהתאם. יותרו יציאות חירום מתוך השטחים המשותפים בבניין. לשטחי הציבור המבונים יידרש פתרון אשפה עצמאי. ג. בבנין ללא מסחר בקומת הקרקע גובה קומה לא יפחת מ- 4.05 מ׳ ולא יעלה על 4.30. בבנינים הכוללים מסחר גובה הקומה לפי סעיף 6.11. א. 1 ד. סעיף 6.13.ז - יש להוסיף ״ככל הניתן״ בסייפא של סעיף זה העוסק במיקום הרחקת שימושים מטרדיים משטחי הציבור. ה. לתקן את ההוראה לחצרות עבור השטח הציבורי כך שיתווספו חצרות במרווח האחורי והצידי בשטח בהתאם להוראות / תקנות הנדרשות להפעלת השימוש הציבורי ולכל הפחות 30% מהשטח שאינו מבונה במגרש עבור כל השימושים הציבוריים (ולא רק לשימושי גני ילדים ומעונות כפי שנקבע בתכנית המופקדת) . תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.4 מ׳ לכל	

			היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר. ו. יתווסף סעיף גמישות כלהלן: הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהתאם לחו"ד מה"ע בכל הנוגע להפרדת גישות, מערכות טכניות, הקצאת שטחי תפעול בתת הקרקע, וכיוצ"ב.	
			ה.4. סעיף 6.14 "רישום שטחים ציבוריים" – יירשם מחדש כלהלן: "השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות השטחים שיוצמדו להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום חלוקה חדשה בהתאם לסעיף 6.10.7 לעניין תכנית איחוד וחלוקה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור האכלוס".	
		ו. יש לתקן את הוראות התכנית ביחס להקצאת שטחי ציבור במגרשים עם חזית מסחרית לרבות מגרשים פינתיים בהם נדרשים שטחי מסחר ושטחי שירות למגורים.	**ו. מומלץ לקבל את התנגדות בחלקה-** במגרשים ברחובות מסחריים ראשיים למעט רחוב הרכבת ומקווה ישראל לא יוקצו שטחים ציבוריים .ביתר המגרשים הכוללים חזית מסחרית ושטחי ציבור, תכנון קומת הקרקע יכלול את שטחי הציבור הנדרשים. ביתרת השטח ככל שתהיה, ימוקמו שטחי המסחר תוך שמירה ככל הניתן על חזית מסחרית מקסימלית ובהתאמה להוראות סעיף 6.13. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית להתיר גמישות ביחס להוראות בנוגע לשטחי המסחר לצורך התאמה לתכנון שטחי הציבור.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

10.	**תקן חניה** התנגדות 3, 4, 9, 19, 37, 39	תקן חניה- יש לאפשר תקן חניה אפס לפי שיקול דעת מה״ע- תוספת מרתפי חניה מהווה פגיעה מבחינת רציפות, מדרכות, עקירת עצים ותיקים וצמצום שטחי חלחול וגינון. יצוין כי הוראות התכנית המופקדת קובעות תקן חניה עבור תוספת יח״ד ובנוסף קובעות כי תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ובכך אינן תואמות להחלטת ההפקדה לפיה תקן החניה יהיה מקסימלי.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה- ולתקן את הוראות התכנית כלהלן: א. תקן החניה עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים. ב. תקן החניה לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ויהיה תקן מקסימלי. הוועדה המקומית רשאית להקטינו לתקן אפס. ג. יתווסף סעיף בנושא חניית אופניים וכלים זעירים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מתאריך 10.5.23 בנושא זה כלהלן: בבניה חדשה, מספר מקומות החניה המינימלי לכלים זעירים, מיקומם במגרש והגישה אליהם תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
	<u>טענות ומענים פרטניים</u>			
1.	אלנבי 98 פינת סמטת השואבה. ״**אחוזת אלנבי**״ **באמצעות דן אור / עידו סונדרס** המבנה לשימור שאינו בהגבלות מחמירות עפ״י תכנית השימור תא/2650ב	יש להחיל את התכנית על המגרש בכל הנוגע למספר הקומות המותר או לחילופין לקבוע הוראות המאפשרות תוספת קומות למבנים לשימור בהתאם לשיקול דעת מה״ע ו/א ועדת השימור במסגרת זכויות הבניה התקפות. זאת לטובת תימרוץ מימוש וחידוש מבנים לשימור ברחוב אלנבי, פתרון התביעות מכוח סעיף 197 העומדות ביחס למבנים, יצירת גובה אחיד ברחוב אלנבי בו קיימים מעל 50 מבנים לשימור, וכן לאור העובדה כי מדובר ברחוב בו עובר תוואי הרק״ל המחייב ניצול ראוי של המגרשים הממוקמים לאורכו. הוועדה המקומית רשאית לשנות את תכנית השימור בנושאים שבסמכותה כגון	**מומלץ לדחות את ההתנגדות**-מדובר במבנה לשימור מכח תכנית השימור העירונית 2650ב. התכנית המופקדת עוסקת בהוראות גנריות להתחדשות מבנים. לבניינים לשימור נדרשת התייחסות נפרדת הכוללת בחינה פרטנית לנושא השימור אשר נעשתה במסגרת התכניות שקבעו בניינים אלה לשימור לכן התכנית אינה חלה על מבנים לשימור הן מכח תכנית השימור והן מכח תכניות אחרות.. למעלה מן הנדרש, יצויין נושא האחדת גבהים ברחוב אלנבי הינו משני ביחס לשימור המבנים ההסטורים וכן לגבי הסמיכות לקו הרק״ל העובר ברחוב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		קביעה/שינוי מס׳ קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(4א) במסגרת השטחים המותרים, בהתאמה לתכנית המתאר הקובעת עד 8 קומות באזור זה.		
2.	אלנבי 85 **חברת נכסי משפחת אליישיב בע״מ באמצעות עמונאל בביוב** מגרש בשטח 785 מ״ר . בניין בן 3 קומות. קטגוריה בטבלה 5-יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לא לב העיר, רחוב מסחרי ראשי	שימושים בקומת הקרקע ברחובות מסחריים ראשיים- התכנית פוגעת בנכס בכך שאינה מאפשרת מגורים בקומת הקרקע לעומת המצב הקיים לפיו מותר שימוש למגורים בקומת הקרקע. לפיכך, יש לבטל את ההוראה הקובעת כי לא יותר שימוש למגורים בעורף החזית המסחרית ברחוב אלנבי.	**מומלץ לדחות את התנגדות** - ראו מענים כלליים סעיף 4ב . (יצוין כי בכתובת זו קיימת הגשה מקוונת 28196 בשלב פרסומים, ללא מגורים בקומת הקרקע).	מומלץ לדחות את ההתנגדות
3.	אהרונסון 25-27 **ג. בניין עדי עד בע״מ, באמצעות מרדכי שמעון** (בכתובות אלו בקשות פעילות -24 1167 ו--25 0039 טרם דיון הועדה). אהרונסון 25 בשטח 295 מ״ר אהרונסון 27	**1. זכויות בניה**-התכנית מפלה לרעה מגרשים קטנים ביחס למגרשים גדולים: זכויות הבניה במסלול תוספת על בניינים קיימים הינם 325% למגרשים קטנים מ-500 מ״ר לעומת 390% במגרשים גדולים מ-500 מ״ר.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- לאור המעבר לחישוב זכויות בניה נפחי (לפי קווי בניין, מס׳ קומות, נסיגות) הטענה בדבר ה״אפליה״ באחוזי הבניה מתייתרת ,ראו סעיף 2.א.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2.בניה בקיר משותף- יש לבטל את הגבלת בניה בקיר משותף ל-2 חלקות בשטח כולל עד 700 מ״ר ואת ההוראה לבניה בעת ובעונה אחת של חלקות שאינן בנויות בקיר משותף במצב קיים.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 6.א,ב	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3.זכויות בניה של מגרש גדול במקרה של בניה בקיר משותף- יש לאפשר זכויות בניה בהתאמה למגרש גדול לחלקות הנבנות בקיר משותף שגודלן המשותף 500 מ״ר ומעלה	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 6.ג	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	בשטח של 288 מ״ר אזור ההכרזה. בניינים בני 2 קומות וקומה אחת הבנויים בקיר משותף. קטגוריה בטבלה 5-יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לא לב העיר, מגרש קטן באזור ההכרזה.	**4. זכויות בניה של מגרש גדול במקרה של איחוד חלקות** -יש לתקן סעיף 6.3 .ג. כך שתהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדין ושטחן המשותף עולה על 500 מ״ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול, בדומה להוראות תכנית רובע 3, הוראות תכנית רובע 4 והתנאי המגביל לפי 78.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות-** ראו מענים כלליים סעיף 6.ד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. מרתפי חניה משותפים- קיים חוסר בהירות ביחס להוראות הנוגעות למרתף חניה משותף יש צורך להבהיר האם אין הגבלה למס׳ החלקות.	**5. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- סעיף 6.7 (5) מתיר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים הנבנים בעת ובעונה אחת ללא הגבלה על מס׳ המגרשים, בכפוף להסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת מעבר הדדית. עם זאת, על מנת להבהיר את ההוראות הנוגעות להקמת מרתפים משותפים, מוצע לאחד ולתקן את סעיפים 6.7.6-6.7.5 כלהלן : בבניה בעת ובעונה אחת במגרשים גובלים תותר הקמת מרתפי חניה משותפים בכפוף רישום זיקת מעבר הדדית והסדרת כניסה/יציאה משותפת תוך צימצום מס׳ הכניסות למינימום הנדרש במטרה לצמצם את ההפרעה להולכי הרגל במדרכות.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		6. זכויות בניה- יש להביא בחשבון את זכויותיהם של רוכשים ומי שהתקשרו בהסכמים על בסיס התכניות והדין התקפים במגרשים בהם התכנית גורעת ביחס למצב התקף.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות-** ראו מענים כלליים סעיף 2.ב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

4.	יהודה הלוי 121ב **ציפורה פוקס ועילם טייכר** מגרש בשטח כ-530 מ״ר קטגוריה בטבלה 5-יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לב העיר חזית מסחרית (חדשה)	1. יש לבטל את חובת החזית המסחרית המחייבת שימושי מסחר בהיקף של 50% משטח קומת הקרקע (הקבועה בסעיף 4.1.1.א וסעיף 6.11.2) וזאת לעומת התכניות התקפות אשר מאפשרות ואינן מחייבות מסחר. רחוב יהודה הלוי במקטע זה אינו מוגדר בתכנית כרחוב מסחרי ראשי. בנוסף, בשנים האחרונות אושרו היתרי בניה לאורך המקטע המסומן בהם לא נדרשה חזית מסחרית. כמו כן הרחוב כולל מבנים רבים לשימור, מה שלא יאפשר חזית מסחרית רציפה. בנוסף, יש לבטל סעיפי הנחיות חדשות לשימוש המסחרי המהווים פגיעה במתנגדים.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-תכנית לב העיר תא/2268 קבעה את רחוב יהודה הלוי כציר פעילות בו הותר שימוש מסחרי. בהמשך לכך תכנית המתאר תא/5000 קבעה את הרחוב כרחוב עירוני הכולל חובת חזית מסחרית בשל מיקומו ותפקידו במערך הרחובות הראשיים בלב העיר. עיקרון זה נשמר גם כאשר קיימים מבנים לשימור לאורך רחובות עירוניים והמסחר אינו רציף. בנוסף, ההנחיות לשימוש המסחרי הינן על מנת להבטיח שטחי מסחר ראויים ועל מנת לאפשר ערוב שימושים תוך מניעת מטרדים לשימושים האחרים בבניין. עם זאת מוצע להקטין את אחוז המסחר ברחובות מגורים עם חזית מסחרית כמפורט במענים הכלליים בסעיף מספר 5.	מומלץ לדחות את ההתנגדות.

		2. שימוש למלונאות -יש לבחון את תוספת שימושי מלונאות המהווה פגיעה באיכות המגורים, לאור העובדה שבאזור לב העיר אלפי יח״ד הוסטו למלונאות ללא הגבלה וקיים חשש שהאזור יאבד את האיזון החשוב בין מגורים למלונאות. שימוש זה לא הוצג בפני הוועדה ומהווה איום על היקף המגורים באזור לאור משבר הדיור.	**2. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - השימוש המלונאי קיים עפ״י תכניות תקפות. בנוסף אחוז מבני המלונאות ביחס למבני המגורים בתחום התכנית הינו זניח ועומד על אחוזים בודדים. בניגוד לנטען, התכנית אינה מוסיפה שטחי מלונאות, אלא משמרת את השימוש המותר כאמור, אשר מותנה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובאזורי מגורים מותנה גם בפירסום לפי סעיף 149 לחוק. עם זאת, יצויין בהוראות התכנית כי השימוש המלונאי בכל אזורי הייעוד (כולל ברחובות המסחריים הראשיים) יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית בו יובאו בחשבון שיקולים כגון היקף ופריסת שימושי המלונאות בסביבה ביחס לשימושי המגורים, קיבולת חדרי המלון והבטחת מניעת מטרדים לשימוש המגורים. בנוסף, בייעוד מגורים ומגורים עם חזית מסחרית השימוש המלונאי יהיה בבניין בשלמותו בשילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע ולא יותרו שימושי מגורים. ברחובות מסחריים יותר שילוב של שימושי מלונאי בשילוב שימוש למגורים ומסחר. סעיף 6.12 ב, 6.12ד יאוחדו כלהלן: שימושי המלונאות יהיו בבעלות אחודה. לצורך כך תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר בעלות אחודה ואי מכירת חלקי המלון בנפרד.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		3. שימוש למשרדים- יש לבחון את תוספת השימוש למשרדים ולאשרו רק בקומת הקרקע או באגף נפרד על מנת למנוע מטרד למגורים.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הוראות התכנית מגבילות את השימוש למשרדים כך שבמגרשים בייעוד מגורים עם חזית מסחרית , השימוש למשרדים מותר בקומת קרקע בלבד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. מס׳ קומות- יש להבהיר בטבלה 5 האם המגרש נשוא ההתנגדות הינו מסוג ״לב העיר - חזית מסחרית״ בו מתאפשרת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. היתרי בניה שיצאו ברחוב יהודה הלוי כללו 6 קומות וקומת גג חלקית כולל במגרשים שסומנו בתכנית זו כמגרשים בעלי חזית מסחרית. בנוסף, לא סביר שדווקא במגרשים בעלי חזית מסחרית מס׳ הקומות יהיה נמוך ביחס למגרשים שאינם כוללים חזית מסחרית.	**4. מומלץ לקבל את ההתנגדות**-מוצע לתקן את התכנית כך שבתחום תכניות לב העיר, במגרשים בהם נקבעה חזית מסחרית על פי תכנית זו ברחובות הבאים : יהודה הלוי, טשרניחובסקי בצידו המזרחי במקטע בין רחוב המכבי לרחוב זלמן שניאור, פינסקר, בוגרשוב במקטע המלך ג׳ורג׳ טשרניחובסקי וכן במקטעים המזרחיים של רחובות שינקין (בין שד׳ רוטשילד ויהודה הלוי) ובוגרשוב (בין כיכר השוטרת-כולל, והמלך ג׳ורג׳).-גובה הבינוי שיותר בבניה חדשה יהיה 6 קומות + קומת גג חלקית וזאת בהתאם לגובה שהותר בתכנית לב העיר. יובהר כי תיקון הוראה זו לא יחול על מגרשים ברחובות המלך ג׳ורג׳, שינקין-מקטע אלנבי שדרות רוטשילד, בוגרשוב מקטע הירקון -כיכר השוטרת, מרכז בעלי מלאכה בהם מס׳ קומות יהיה בהתאם לתכנית המופקדת (5 קומות כולל קומה מסחרית)+קומת גג. קווי הבניין יהיו בהתאם לגודל המגרש. טבלה 5 תעודכן בהתאם.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		5. יש לאפשר גמישות בנושא תוספת מרפסות- הוראות התכנית מחמירות ביחס למצב הקיים וקובעות איסור הרחבתן וסגירתן של מרפסות בחזית הפונה לרחוב באזור ההכרזה.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -הוראה זו נועדה לשמור על המאפיינים האדריכליים של אזור ההכרזה כפי שבאים לידי ביטוי בחזית הבניין והינה בדומה להוראה שנקבעה בתכנית רובע 3 באזור ההכרזה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		6. ההוראות הקובעות כי מפלס הכניסה בבניה חדשה לא יעלה על 0.5 מ׳ ממפלס הרחוב אינן מתאימות למקטע רחוב יהודה הלוי בין מרמורק לשינקין ותהווה חריגה היות שמפלס הכניסה הקיים מוגבה ממפלס הרחוב.	**6. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה -** יובהר כי במגרשים הכוללים חזית מסחרית מפלס הכניסה הינו ברצף עם הרחוב על מנת לאפשר נגישות לשטחי המסחר. בנוסף, אין מדובר בהפרש גבהים חריג בין בניינים שייבנו במפלס הרחוב לבין הבניינים הקיימים ברחוב. תתווסף הוראה בדבר הרצף המפלסי של השטחים המסחריים והמדרכה הגובלת.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		7. תקן חניה- יש לאפשר תקן חניה אפס לפי שיקול דעת מה״ע- תוספת מרתפי חניה לאזור לב העיר מהווה פגיעה באזור מבחינת רציפות מדרכות, עקירת עצים ותיקים וצמצום שטחי חלחול וגינון. יצוין כי הוראות התכנית המופקדת בהן נאמר כי תקן החניה יהיה לפי התקן התקף אינן תואמות להחלטת ההפקדה לפיה תקן החניה יהיה מקסימלי.	**7.מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 10א.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
5.	מזא״ה 6 **שאול נחשון באמצעות אלי הלפרן** מגרש בשטח כ-400 מ״ר. קיים בנין בן	1. התכנית לא תאפשר בניה בקיר משותף עם השכן דבר שמכביד על ניצול זכויות הבניה במגרש. יש לבטל את מגבלת הבניה בקיר משותף בחלקות אשר גודלן המשותף עולה על 700 מ״ר ולהותיר זאת לשיקול דעת הוועדה המקומית. בנוסף יש לאפשר זאת לבניה שלא בהינף אחד.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- מדובר במגרש שאינו בנוי בקיר משותף במצב קיים. בנושא בניה בקיר משותף ראו מענים כלליים סעיף 6א, 6ב. יש לציין שהתכנית מצמצמת את קוי הצידיים ל-2.5 מ׳ ואף מוסיפה קומה למגרש ובכך מוסיפה זכויות בניה ביחס למצב המאושר בתכניות תקפות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	3קומות קטגוריה בטבלה 5-יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לא לב העיר, מגרש ביעוד מסחרי לפי תכנית 44	2. יש להוסיף בתשריט ייעודי הקרקע סימון של חזית מסחרית (אשר קיים בחלקה ממול).	.2מומלץ לדחות את ההתנגדות-המגרש הינו בייעוד מסחרי על פי תכנית תקפה (תכנית 44) ומצוין כך בתשריט מצב קיים. לפיכך אין צורך בסימון חזית מסחרית.	
6.	חלקות 75,77 גוש 7229 הממוקמות ברחוב הכובשים 56,64-68 בין רחוב דניאל לכרמלית. **נחמיאס הכובשים שותפות מוגבלת באמצעות שירין ברגותי-מלחם ועפר גיטליץ** איזור הכובשים מחוץ לקו הכחול של התכנית	הרחבת הקו הכחול של התכנית- יש לצרף את החלקות לתחום התכנית כחלק מאזור המגורים כפי שנכללו החלקות הצמודות לה. חלקות אלה נכללו בתחום התכנית בדראפט הדיון להפקדה והוצאו ע"י מחלקת תכנון העיר ללא החלטה של הוועדה המקומית ולפיכך ללא סמכות (החלקות מוצגות בתשריטים המופיעים בדראפט הוועדה המקומית ובשום מקום לא נאמר דבר ביחס להוצאתן מתחום התכנית). בנוסף, אין כל סיבה תכנונית להוציא חלקות אלה מתחום התכנית והדבר מהווה אפליה ביחס למגרשים הצמודים הכלולים בתכנית. הוספת החלקות הללו לתכנית לא תחייב הליכים לפי סעיף 106ב לחוק כי לא נראה שיש מי שייפגע כתוצאה מכך.	**מומלץ לדחות את ההתנגדות**-החלקות אינן כלולות בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת. בדראפט הדיון להפקדה נכללו תרשימים סכמטיים בקנ"מ קטן שאינם מפרטים כל חלקה וחלקה. במסמכי התכנית שפורסמו לקראת הדיון בהפקדה לא נכללו החלקות ולא נעשה כל שינוי בהפקדה בעניין זה. חלקות אלו לא נכללות בקו הכחול של התכנית. נשקל בעבר וגם כיום קידום תכנית מפורטת בתחומן שמסדירה הן את המצב הסטטורי התקף (תכנית 1200 ותכנית יפו A) והן הפקעה קיימת בחלקה 77. תכנית נקודתית תאפשר תכנון אופטימלי של המתחם, תוך שילוב של איחוד חלקות והקצאה ראויה של שטחי ציבור, באופן שיתרום לפיתוח מיטבי של האזור בכללותו. לפיכך, אין מדובר באפליה או בהחלטה שרירותית, אלא בשיקול תכנוני ענייני המיועד להביא לתוצאה מיטבית עבור המרחב העירוני והתושבים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
7.	מקווה ישראל 4 באוהאוס בע"מ	הגדרת רחובות מסחריים- יש לתקן את הגדרת "רחובות מסחריים ראשיים" הכוללת את "יהודה הלוי מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי"	**מומלץ לקבל את ההתנגדות**- מדובר בטעות: המקטע בין ברזילי לאלנבי ברחוב יהודה הלוי הינו מחוץ לקו הכחול של התכנית, אותו מקטע מעברו	מומלץ לקבל את ההתנגדות

	באמצעות עו"ד רמי מנוח קטגוריה בטבלה 5-יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לא לב העיר, רחוב מסחרי ראשי	ולכלול את המקטע ממול -הוא רחוב מקווה ישראל במקטע שבין ברזילי לאלנבי הכולל את בניין מס' 4 נשוא ההתנגדות, שאחרת, מצידו האחד של הרחוב ניתן לבנות 6 קומות וקומת גג חלקית ואילו בצדו הדרומי של הרחוב בו ממוקם המגרש נשוא ההתנגדות ניתן לבנות עד 5 קומות וקומת גג חלקית.	השני של הרחוב אשר נכלל בקו הכחול של התכנית הינו ברחוב מקווה ישראל בין ברזילי לאלנבי. לפיכך יש לשנות את הגדרת רחובות מסחריים ראשיים כדלקמן: במקום "יהודה הלוי במקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי" לרשום: "רחוב מקוה ישראל בין הרחובות ברזילי ואלנבי."	
8.	מרכז בעלי מלאכה 33 **זיו מושקוביץ, דלית ויסמן, אלכסנדר דוד מושקוביץ, רם אוסטרייק מושקוביץ באמצעות עו"ד עופר טויסטר ותומר ריניך** מגרש בשטח 286 מ"ר. קיים בנין בן 2 קומות קטגוריה בטבלה 5-יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לב העיר, מגרש קטן	1. זכויות בניה במסלול תוספת- יש לבטל את מגבלת זכויות הבניה במסלול של תוספת על בניינים קיימים לשיעור של 200% מהבינוי הקיים או 325% משטח המגרש, הקטן ביניהם, הוראה זו מפחיתה כ-420 מ"ר שטחי בניה ביחס למצב הקיים עפ"י תכניות לב העיר ותכנית ג'.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הטענה מתייתרת לאור שינוי אופן חישוב זכויות הבניה, בנוסף ראו מענים כלליים סעיף 2א.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. במקרה של בניינים הבנויים בקיר משותף ומספר הקומות בכל בניין שונה, לא ניתן לעמוד בהוראת סעיף 6.2א3 הקובע כי "יש להציג תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרש" ולכן גם לא ניתן יהיה לחדש את המבנים. לפיכך מוצע שניתן יהיה להשוות במצב המוצע את גבהי הבניינים ובהמשך לכך לשנות את התכנית לתכנית בסמכות מחוזית.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - לעניין התאמה עיצובית- ראו מענים כלליים סעיף 6.ה. יובהר כי הוראת בסעיף 6.2.א.3 קובעת התאמה עיצובית ולא השוואת מספר קומות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. בניה נפרדת בקו בנין צידי 0 - יש להבהיר במסמכי התכנית כי ניתן יהיה לממש את התכנית במסלול התחדשות שונה בבניינים הבנויים בקיר משותף (תוספת על הקיים או בבניה חדשה) תוך בניה בקו בניין 0 בגבול המגרש המשותף.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הוראות סעיף 6.2.א לתכנית ברורות ומאפשרות בניה חדשה או תוספת בניה לבניין קיים הבנוי בקיר משותף בבניה שאינה בעת ובעונה אחת.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

9.	יונה הנביא 39, 39א **חברת יונה הנביא 39 בע"מ באמצעות ענת בירן, אורטל דוידיאן** קטגוריה בטבלה 5- יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לא לב העיר, מגרש קטן (בהכרזה עם חזית מסחרית)	1. הוראות מעבר- יש לכלול הוראות מעבר לפיהן הוראות התכנית לא יחולו על מבנים שתוכננו על בסיס תיקי מידע שהוצאו עד מועד הפקדת התכנית.	**ההתנגדות איננה רלוונטית - בכתובת זו אושרה ביום 19.6.2024. בקשה להריסה ובניה חדשה תוך חריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.** **1. כמו כן מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. זכויות בניה- יש לבטל את מגבלת אחוזי בניה עד 250% משטח המגרש לבניינים שאינם טעוני חיזוק במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר.	**2. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראו מענים כלליים סעיף 2.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. צפיפות-עפ"י התכנית המופקדת צפיפות יח"ד הינה לפי מקדם 80 מסך שטחי המגורים, ובכפוף לעמידה ב-18 יח"ד לד' ושטח יח"ד מינימלי של 47 מ"ר. זאת לעומת תיק המידע בו נקבע מקדם צפיפות 55 והמדיניות העירונית קובעת שטח מינימלי של 35 מ"ר. לפיכך, יש לבטל את מגבלת שטחן המינימלי של יח"ד או לקבוע לכל הפחות שטח מינימלי של 35 מ"ר.	**3. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		4. שטחי מסחר- יש לבטל את הוראת היקף השטח המסחרי שקובעת 50% משטח הקומה, לכל הפחות עבור מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר וזאת בשל הקושי לנצל את קומת הקרקע ולכלול בה יח"ד. בתיק המידע הדרישה היא 25% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-18 מ"ר. לחילופין יש להוסיף הוראת גמישות המאפשרת צמצום שטח המסחר לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.	**4. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 5.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		5. עומק מרפסות-יש להתיר עומק מרפסות 1.6 מ' גם באזור ההכרזה כפי שנקבע במדיניות לרובע 5-6 במקום 1.2 מ' כפי שנקבע בהוראות התכנית.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		6. גובה מצללה-יש לאפשר גובה מצללות של 3.3 מ' בהתאם לגובה מפלס קומת הגג ולא 3 מ' כפי שנקבע בהוראות התכנית.	**6. מומלץ לקבל את ההתנגדות**- ולקבוע כי הגובה העליון של המצללות לא יעלה על 3.30 מ'.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		7. השלמת זכויות בניה- יש לקבוע כי ככל שהתכנית מקנה זכויות העולות על הזכויות התקפות, ניתן יהיה להשלים אותן במסגרת היתר בניה נוסף עד מימוש כל זכויות הבניה מכוח התכנית המופקדת.	**7. מומלץ לדחות את ההתנגדות אך לתקן את הוראות התכנית**- לא תותר השלמת זכויות בניה לבנינים שהוצא היתר לבנייתם טרם אישור תכנית זו. על מנת להבהיר זאת מוצע לתקן ההגדרה לבניין חדש כלהלן -"בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, מתוקף הוראות תכנית זו. בנוסף לתקן הגדרת בניין קיים- "בניין קיים- בניין שאינו בניין חדש".	מומלץ לדחות את ההתנגדות
10.	בוגרשוב 8, בן יהודה 39א' **צוקרמן שלי באמצעות עו"ד ענת**	1. יש לוודא כי הקטגוריה החלה על מגרש זה היא "לא לב העיר רחובות מסחריים"	**1. הבהרה**-המגרש אכן נמצא בקטגוריית המגרשים "לא לב העיר רחובות מסחריים ראשיים."	
		2. זכויות בניה-התכנית מצמצמת זכויות בניה לאור מגבלת אחוזי הבניה.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-הטענה מתייתרת לאור שינוי אופן חישוב הזכויות, מענה כללי סעיף 2.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	בירן	3. ההחלטה להפחית את זכויות הבניה לא נדונה, לא נומקה, לא דווחה לעת הליכי שיתוף הציבור. החלטת ההפקדה התקבלה , ללא נתונים מספקים ויש לבטלה ולהציג לחברי הוועדה באופן מפורט וברור על מנת שיוכלו לגבש עמדה ביחס לשינויים המוצעים.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - לעניין הטענה כי לא הובהר לחברי הועדה שזכויות הבניה בתכנית שונות מהזכויות לפי תמ״א 38 והתנאים המגבילים לפי סעיפי 77-78 לחוק- הטענה אינה נכונה. במועד הדיון לאישור התכנית להפקדה הוצגו בפני הועדה באופן מפורט השינויים המוצעים בתכנית המופקדת ביחס למצב הקיים, בין היתר, נפחי הבניה, תוספת שטחי הציבור, הגדרת רחובות מסחריים ראשיים, קביעת חזית מסחרית והשינויים בתחום תכנית 1200, כך שחברי הועדה אישרו את התכנית על סמך מסד נתונים מפורט וברור. לעניין הליך שיתוף ציבור-לא נמצא הצורך לקיים שיתוף ציבור נוסף מעבר להליך שיתוף ציבור שבוצע טרם הפקדת התכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
11.	גרוזנברג 8, 8א׳/קלישר 36 **חברת ״קונטמפו החזקות בע״מ באמצעות עו״ד ענת בירן** שטח המגרש כ-869 מ״ר בנוי בנין בן 4 קומות	1. התכנית מצמצמת זכויות בניה ביחס למצב קודם לאור מגבלת אחוזי הבניה, מגבלת התכסית (עד 55% משטח המגרש) והדרישה לשטחי ציבור בנויים (בסך 225 מ״ר).	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות -** <u>לעניין מגבלת אחוזי הבניה</u> - הטענה מתייתרת לאור שינוי אופן חישוב זכויות הבניה, ראו מענים כלליים סעיף 2א. לעניין <u>מגבלת תכסית למגרשים גדולים מ-750 מ״ר</u> - הוראה זו נקבעה במטרה למנוע נפחי בניה שאינם תואמים את המרקם הבנוי הקיים ואין מקום לשנותה. <u>לעניין הקצאת שטחי ציבור בנויים</u> -ראה מענים כלליים בסעיף 9.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. הוראות התכנית לא נכללו בתנאים לפי 77-78 שקדמו להפקדת התכנית, לא פורטו בפני הוועדה ולא נומקו, לפיכך החלטת ההפקדה התקבלה בניגוד לכללי המשפט המינהלי ויש לבטל את הפקדת התכנית	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענה להתנגדות מס׳ 10 סעיף 3.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	בטבלה 5- יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת לא לב העיר מגרש בשטח 500 מ״ר ומעלה	3. התכנית פוגעת מבחינת ההיתכנות הכלכלית לביצוע התחדשות עירונית בתחומה וזאת נוסף על דרישת תשלום השבחה בגובה של 25% מההשבחה.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-ראו מענה כללי בסעיף 2.ג	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. התכנית אינה תואמת לתיקון 139 לחוק בנושא זכויות הבניה- בהריסה ובניה חדשה זכויות הבניה הינן 390% משטח המגרש המהווים 3389 מ״ר בעוד שהתיקון לחוק קובע 400% מסך השטחים הבנויים במגרש המהווים 6,500 מ״ר.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - לאור שינוי מסלול התכנית הטענה אינה רלוונטית- ראה מענים כלליים סעיף 2. למעלה מן הנדרש יובהר כי הטענה אינה מדויקת- בסעיף 62 א בתיקון 139 לחוק נקבע כי היקף שטחי הבנייה במגרש לא חורג ביותר מ-30% מסך שטחי הבנייה שניתן לאשר במגרש בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית ולכן זכויות הבניה המקסימליות עמדו על 390% (רחק 3 +30%).	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. שטחי ציבור א. לא נדרשת הקצאה במגרש זה היות שהמגרש נשוא ההתנגדות, ממוקם בקרבה לתחנת הכרמלית, בה ירוכז פיתוח אורבני ועירוב שימושים שיאפשר הקצאת שטחי ציבור. בנוסף, בסמוך למגרש חלות תכניות לבניה רוויה ובהן בנייני משרדים רבי קומות הכוללים שטחי ציבור מבונים ופתוחים. לחילופין, יש לקבוע שטחים אלה כתוספת מעל זכויות הבניה.	**5.א. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 9.ד	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5.ב. התכנית קובעת הקצאת שטחי ציבור בהיקף של 20% מתוך סך השטחים המתווספים במגרש, 15 מ״ר נוספים בתת הקרקע לטובת תפעול ואחסנה וכן חצרות לגני ילדים בשטח של 30% מהשטחים שאינם מבונים במגרש וזאת מעבר לקבוע בתיקון 139 לחוק המאפשר תוספת שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל העילי המותר לבניה במגרש.	**5.ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראו מענים כלליים סעיף 9.ב	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		5.ג. לא נערכה פרוגרמה המצדיקה את הקצאת שטחי הציבור במגרשים הפרטים אלא חו״ד כללית של היח׳ לתכנון אסטרטגי אשר אינה מפרטת מהו המענה הנדרש ובאילו היקפים.	**5.ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 9. ג .	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5.ד. יש להבהיר את אופן חישוב הקצאת שטחי ציבור ולקבוע האם חישוב זה נעשה מכוח התכנית הראשית או מכוח תכניות נוספות כגון מ׳, ג׳ וכו׳ וכן האם החישוב כולל ממ״דים, שטחי שרות, שטחים תת״ק וכו׳. יש לקבוע כי המצב הקודם ממנו נספרת תוספת השטח עפ״י התכנית כולל את כל השטחים אותם ניתן היה לנצל ערב אישורה של התכנית לרבות מכוח תכניות שבוטלו במסגרת תכנית זו.	**5.ד. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** -ראו מענים כלליים סעיף 9א.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		6. יש להסיר את מגבלת התכסית המאפשרת 478 מ״ר לקומה ומצמצמת לפיכך את סך שטחי הבניה ל-3178 מ״ר.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית קובעת נפחי הבניה בהתאמה למרקם הקיים. מגבלת תכסית למגרשים גדולים מ-750 מ״ר נקבעה במטרה למנוע נפחי בניה שאינם תואמים את המרקם הבנוי הקיים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		7. יש לבטל את החזית המסחרית- חובת הקצאת שטחי מסחר בקומת הקרקע נקבעה באופן ספורדי ובלתי מבוסס במקטע רחוב גרוזנברג שבו לא קיימת חזית מסחרית במצב הקיים. ברחוב קיימים שטחי מסחר רבים ובנוסף בקרבתו ממוקמת הטבעת הראשונה של תמ״א 70 אשר מורה על פיתוח הכולל מסחר, כך שאין הכרח להוסיף עליהם. כמו כן הוראה זו מנוגדת להסכמות שגובשו בין היזם לבעלי הזכויות על בסיס המידע התכנוני שהתקבל במסגרתם התחייב היזם להחזיר דירות גן בנויות בהיתר לבעלי הדירות וכן דירות יזם המהוות חלק מן הבסיס הכלכלי של הפרויקט.	**7. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- החזית המסחרית הינה פועל יוצא של הוראות תכנית המתאר הקובעות את אזור זה כאזור מעורב הכולל חזית מסחרית, אשר משלים את רצף המסחר בחלקו המזרחי בין נחלת בנימין ורחוב גרוזנברג.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		8. יש לקבוע הוראת מעבר לפיה בקשות שהוצא להן תיק מידע עד הפקדת התכנית, יחולו הוראות תיק המידע וכן התנאים המגבילים שפורסמו.	**8. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

12.	גרוזנברג 6, השחר 1 **חברת טפר הרץ יזמות בע"מ באמצעות עו"ד ענת בירן** מגרש בשטח כ-818 מ"ר, בנוי בנין בן 4 קומות. מגורים עם חזית מסחרית	1. התכנית כוללת הוראות וזכויות בניה שאינן תואמות ומהוות פגיעה ביחס לזכויות עפ"י תיק מידע שהוצא 26/12/21 (המבוסס על תכנית 44, 1200, מ' ג' תמ"א 38 וסעיפים 78-77), לפיו נערך תכנון, גובשו הסכמות עם בעלי הקרקע וחושבה כלכליות הפרויקט. התכנית מגבילה את אפשרויות ניצול ומימוש זכויות הבניה, מבלי שיש לכך הצדקה תכנונית במס' אופנים: האחד – במסגרת נפחי הבניה המתקבלים בין גובה הקומות וקווי הבניין המותרים- התכנית מגדילה את קווי הבניין הצידיים ביחס לתיק המידע מ-2.5 מ' ל-3 מ' עפ"י התכנית המופקדת; השני– במגבלת אחוזי בניה(390%); השלישי– ע"י קביעת מגבלת תכסית למגרשים גדולי מ-750 מ"ר (55%) המקטינה את התכסית המותרת. מגבלות אלה מקטינות את שטחי הבניה.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - לעניין זכויות הבניה ותיק המידע- ראו מענים כלליים סעיף 1 ו- 2. לעניין קווי הבניין- מדובר במגרש שעל פי התכניות התקפות (תכנית מ') קו הבניין צידי הינו 3.60מ'. בתכנית זו קווי הבנין הוקטנו באופן משמעותי (מעבר להקלות שניתן היה לאפשר לפי חוק התו"ב), ל-3 מ' על מנת לעודד התחדשות. קווי הבניין נקבעו על מנת לשמור על מרחקים נאותים בין הבניינים המאפשרים גינון ונטיעות ולספק אור טבעי ואוורור לדירות המגורים. לעניין מגבלת התכסית- ראו מענה בהתנגדות 11 סעיף 1 לעיל.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		2. מגבלת אחוזי הבניה לא הועלתה במסגרת פרסום 78-77, וללא שיתוף ציבור. המגבלה נעדרת מהוראות הבינוי ומופיעה רק בשולי טבלה 5. ניתן לראות בכך הטעיה של הציבור. בנוסף, השינוי הוצג לועדה באופן עמום ומטעה כי מגבלת האחוזים מהווה שינוי דרמטי. כמו כן לא הוצגה הפגיעה בהיתכנות הכלכלית להתחדשות. לאור זאת, ההחלטה התקבלה בניגוד לכללי המשפט המנהלי ויש לבטל את הפקדת התכנית.	2. **מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענה בהתנגדות 10 סעיף 3.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. התכנית יוצרת פגיעה כלכלית הן בשל צמצום זכויות הבניה והן בשל דרישת היטל ההשבחה בגובה 25% מההשבחה.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו מענים כלליים סעיף 2.ג.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. הקצאת שטחי ציבור- א. לא ברורה האם חישוב שטחי הציבור מבוסס על תכניות ראשויות או מתוקף תכניות נוספות כגון מ'ג' וכיו"ב. האם כולל שטחי שרות וממ"דים, האם כולל שטחים מכח תמ"א 38, מעל או מתחת לקרקע. ב. לפי תיקון 139, יותרו שטחי ציבור בהיקף 10% מהשטח המותר לבניה ולא יותר מכך ואילו התכנית קובעת 20% משטחי הבניה המתווספים בתכנית המופקדת. מן הראוי ששטחי הבניה יתווספו לשטחים המותרים ולא יגזרו מתוכם. ג. הקצאת שטחי הציבור נעשתה ללא פרוגרמה לצרכי ציבור. ד. תמ"א 70 קבעה העצמת זכויות בניה בקרבת תחנות המטרו. במסגרות אלה יבחנו הקצאות לצרכי ציבור.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו מענים כלליים סעיף 9.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		5. שימוש מסחרי בקומת הקרקע- התכנית קובעת שיעור של 50% שטח מסחרי משטח קומת הקרקע שתוביל לחוסר כלכליות באזור שאין הכרח להוסיף בו שטחי מסחר- רחוב גרוזנברג במקטע זה אינו מסחרי ובהמשכו קיימים שטחי מסחר רבים .בנוסף בקרבתו ממוקמת הטבעת הראשונה של תמ״א 70 אשר מורה על פיתוח הכולל מסחר.	5. לעניין היקף שטחי המסחר הנדרשים **מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 5. לעניין קביעת חזית מסחרית ברחוב גרוזנברג- ראו מענה בהתנגדות 11 סעיף 7.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		6. יש לקבוע הוראות מעבר לפיה בקשות שהוצא להן תיק מידע עד הפקדת התכנית, יחולו הוראות תיק המידע וכן התנאים המגבילים שפורסמו.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
13.	לפין 5 **פרוייקט לפין 5 תל אביב בע״מ באמצעות עו״ד עזרא קוקיא וסימון טוסון הרטבי בורנשטיין בסון** מגרש בשטח	1. מס׳ קומות - לפי תיק מידע שהתקבל ב-5.1.21, הותרה בניה של עד 6 קומות וקומת גג. בהתאם לכך החל תכנון ואף הוגשה בקשה להיתר בניה. יש לאפשר 6 קומות וקומת גג חלקית גם למגרש קטן מ-500 מ״ר. בנוסף, קיימים בניינים ברחוב שנבנו לאחרונה והינם 6 קומות וקומת גג חלקית כגון- לפין 9, לפין 4, והבניינים שנבנו מכוח תכנית 3826 בלפין 26-20.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- מדובר באזור הגובל בתחום ההכרזה אשר תחום בין רחובות קלישר, הכרמל, יצחק אלחנן, גרוזנברג ומונטיפיורי. אזור זה בעל מרקם ייחודי הכולל ברובו מגרשים קטנים ורחובות צרים כגון סמטת התבור, עצמון, ולפין בחלקו, לצד רחובות רחבים יותר כגון יעבץ, קלישר, מוהליבר. חלקית. לפיכך מוצע להשאיר את ההבחנה בין מגרש גדול ומגרש קטן בדומה לאזור ההכרזה ובדומה להבחנה על פי תכניות קודמות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	410 מ״ר ביעוד מגורים (באזור קלישר).	2.קו בניין קדמי- יש לאשר קו בניין קדמי 2 מ׳ במגרש זה, היות שחלק גדול מהמבנים ברחוב בנוי בקו בניין 2 מ׳. כמו גם בתכנית 3826 שפורסמה למתן תוקף ב 2010 וכן בבניינים בלפין 20-26. בהקשר זה יש לשמר את ההוראה בסעיף 67 בתכנית 44 לפיו באזור דירות 2 יותר לאשר קו בניין קדמי 3 מ׳ מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- קו הבניין הקדמי מייצר את רוחב חלל הרחוב, מסייע לשמור על היחס בין הבנוי לפתוח והינו בעל משמעות במרקם הצפוף המאפיין את אזור החלקה שבנדון ולכן אין לשנותו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. יש לאפשר גמישות בכל הנוגע לחובת הקמת חניון, בשל עלויות הקמה גבוהות הנובעות מסמיכות המגרש למי תהום וכן בשל קרבה לקו המטרו.	**3. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 10.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
14.	נחמני 3 **ג׳קי קונורטי באמצעות עו״ד אסף ירוני** בניין לשימור א עפ״י תכנית לב העיר	המגרש מוגדר כשימור א. יש להחיל את התכנית על מבנים לשימור בכל הנוגע לתת הקרקע.	**מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראה מענה להתנגדות מס׳ 1 למענים הפרטניים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
15.	רש״י 28 **עדנה דור באמצעות עו״ד אלי וילצ׳יק ורותם שפטלר** מגרש בשטח 263 מ״ר. קיים מבנה בן קומה אחת	זכויות בניה- בקביעת זכויות בניה עד 250% משטח המגרש, הוראות התכנית המופקדת גורעות מזכויות בניה תקפות.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ההתנגדות מתייתרת, ראו מענים כלליים סעיף 2 .	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

16.	יונה הנביא 28 (הכובשים 6) **יעוז איסקין באמצעות עו"ד עזרא קוקיה** מגרש בשטח 253 מ"ר. במגרש בנוי בנין בן 2 קומות.	1. קו בנין קדמי לרחוב הכובשים ויונה הנביא- קווי הבניין לרחוב הכובשים ולרחוב יונה הנביא מקשים על התכנון, ועל ניצול זכויות הבניה. לפיכך יש להקטינם ל-2 מ' וקו בניין 3 מ' ברחוב יונה הנביא או 0 במקרה של הפקעה), לאור הבניה הקיימת ברחוב.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- אחד מעקרונות התכנית הוא שמירה על חתכי הרחוב ועל היחס בין נפחי הבניה המוצעים לרוחב הרחוב. גם כאשר קיימים בניינים לשימור המייצרים היצרות נקודתית, קיימת חשיבות לחלל הרחוב וליחס בן הבנוי לחלל הרחוב הפתוח. לפיכך, התכנית קובעת כי קו הבניין הקדמי בכל תחום התכנית הוא על פי התכניות התקפות. (במקרה זה התכנית החלה במגרש, תא/ 2510 מפנה להוראות תכנית 44). יצוין כי מדובר במגרש פינתי הממוקם בקרן רחובות בהן קיימות מדרכות צרות. עוד יצוין כי רחוב הכובשים הינו בעל חשיבות במערך התנועה בסביבה ומשמש כרחוב מרכזי הכולל חזית מסחרית .	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. גודל יח"ד מינימלי- יש לקבוע גודל דירה מינימלי 35 מ"ר.	**2. לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. יש לקבוע שסלי הזכויות לחיזוק והריסה ובניה יהיו זהים על מנת שתהיה היתכנות כלכלית.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה ולתוספת בניה על בניין קיים, תוך הבטחת שמירה על אופי המרקם הבנוי ואיכויותיו- ככלל, אין מקום להשוואה בין המסלולים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. מספר קומות- יש לאפשר הקמת בנין בן 6 קומות וקומת גג חלקית במקום 5 קומות וקומת גג חלקית	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- באזור ההכרזה, גובה הבניה נקבע בהתאם לגובה שהותר עפ"י תכניות התקפות, במטרה לשמור על המרקם הקיים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		5. יש לקבוע כי הבניין במגרש טעון חיזוק וכי הנושא לא יותנה בעמידה בתקן 413.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- לא ניתן לקבוע במסגרת התכנית את הגדרת הבנין כטעון חיזוק, היות שהנושא קבוע בחוק. בנוסף, לאור התיקון המוצע בסעיף 2, עמידה בקריטריונים לבניין טעון חיזוק אינה משפיעה על היקף זכויות הבניה והטענה מתייתרת, ראו מענה בסעיף 2 .	מומלץ לדחות את ההתנגדות
17.	סמטת התבור 3 **יוסי לוי ודב כהן באמצעות עו"ד רונן כהן** מגרש בשטח של 171 מ"ר באזור מגורים (אזור קלישר).	מגרשים קטנים- התכנית אינה נותנת מענה סביר למקרי קצה של מגרשים קטנים.לפיכך יש להוסיף הוראות ייחודיות למגרשים קטנים שיאפשרו תכנון סביר למגרשים אלה: 1. צפיפות- יש לתקן את סעיף הצפיפות ולקבוע כי גודל יח"ד מינימלי לא יפחת מ-40 מ"ר במקום 47 מ"ר.	1. צפיפות- **מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** -ראו מענים כלליים בסעיף 28ב.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		2. הצמדת שטחים בקומת הקרקע- יש לאפשר לשייך שטחים לקומת הקרקע לשטחי הדירה בקומה שמעל וכן באופן שיאפשר שימוש במרתף בהתאם לתכנית ע1.	**2. לקבל את ההתנגדות בחלקה** - התכנית אינה מונעת לתכנן יח"ד ב-2 מפלסים. בנוסף, ראו מענה בסעיף 37 סעיף 4(ב)	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. קו בנין אחורי- יש לקבוע קו בנין אחורי 3.5 מ' במקום 4.5 מ'.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית מאמצת את ההקלה המותרת בחוק ביחס לקו הבניין האחורי שהוקטן ב-10% מ-5 (לפי תכנית תקפה) ל-4.50 מ' ולא ניתן להקטין את המרווח האחורי מעבר לכך על מנת לשמור על מרווחים נאותים בין הבניינים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. מספר קומות- יש לאפשר תוספת קומה שישית כפי שהותר בהקלה מתכנית מ'.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- מדובר במרקם הכולל מגרשים קטנים במיוחד הממוקמים ברחובות צרים במיוחד ולפיכך לא ניתן להגדיל את נפחי הבניה כמבוקש.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. רצועה מפולשת בחזית- יש לבטל את הוראת הרצועה המפולשת מאחר שלא ניתן לעמוד בדרישות התקנות לאור שטח הקומה המצומצם.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - רצועת העמודים המפולשת נועדה להקל על נפחי הבניה המתקבלים במרקם צפוף זה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		6. נסיגה בקומת הגג- יש לתקן את שיעור הנסיגה בקומת הגג ל- 2.5 מ' במקום 3.0 מ'.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- על פי סעיף 6.ג.4.1.2.ג לתכנית ניתן לבטל את הנסיגה בעורף הבניין במקרים בהם שטח קומת הגג לאחר נסיגות מתקבל במימדים קטנים מ-50% משטח הגג או במימדים צרים מ-5 מ'. הסעיף נותן מענה למגרשים קטנים במיוחד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
18	בן זכאי 8-10 **יגאל מוגרבי יזום ויעוץ כלכלי בע"מ, ב.ג.נ.י. בע"מ, עזרא באמצעות עו"ד רמי מנוח ונתן חדד** (אזור ההכרזה, לא לב העיר) שני מגרשים בשטח 331 ו-306 מ"ר	1. זכויות בניה של מגרש גדול במקרה של איחוד חלקות- יש לתקן סעיף 6.3 .ג. כך שתהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדין וששטחן המשותף עולה על 500 מ"ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול, בדומה להוראות תכניות רובעים 3 ו-4	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 6ד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. צפיפות- יש לבטל את ההוראה בדבר מינימום יחידות הדיור לכל מגרש (18 יח"ד לדונם).	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. הקצאת שטחי ציבור- יש לבטל את הוראת התכנית המופקדת בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור הפוגעת בכלכליות הפרויקט.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הקצאת שטחי הציבור חלה במגרשים גדולים יחסית בהם התכנית מוסיפה הקף שטחים משמעותי.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. הבלטת מרפסות- יש לאפשר הבלטת מרפסות באופן יחסי וללא הוראה גורפת.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
19.	בוגרשוב 50 **ממרוד נדל"ן, שי טאובר באמצעות עו"ד אור**	1. סעיף הגדרות 1.9- יש לתקן את הגדרת התכנית למבנים טעוני חיזוק באופן שתחול על מגרש זה.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הגדרת בניינים טעוני חיזוק הינה בהתאמה לתיקון 139 לחוק התו"ב לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. יצויין כי התכנית חלה גם על מבנים שאינם טעוני חיזוק ומבחינת נפחי הבניה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	מור מגרש בשטח כ- 340 מ״ר לאחר הפקעה לרחוב בוגרשוב. על המגרש בנוי בנין בן קומה אחת	2. מרפסות-בבניינים בהם קו בנין 0 לחזית הרחוב יש לקבוע שניתן להבליט מרפסות מעבר לקו מגרש (ס׳ 4.1.1א).	**2. מומלץ לקבל את ההתנגדות**- ולקבוע כלהלן: במגרשים בהם קיים עפ״י מצב מאושר ועפ״י תכנית זו קו בנין אפס לחזית הרחוב, תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ׳ ובכפוף לתאום עם נת״ע לאורך קוי הרק״ל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		3. חלחול-לנוכח ההפקעה בחזית המגרש יש לפטור מחובת חלחול של 15% (ס׳ 4.1.1 ג׳).	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הוראות לחלחול הינן בהתאם לתכנית המתאר לטיפול במי הנגר, גינון ונטיעות. לפיכך לא ניתן לצמצם דרישה זו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. גודל דירה מינימלי-יש לבטל את מגבלת גודל הדירה המינימלית ולאפשר גודל מינימלי לפי התקנות. לאפשר בכך גמישות לתכנון במגרשים הקטנים (ס׳ 4.1.1ג׳)	**4. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 8ב.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		5. זכויות בניה-לפי תכנית לב העיר ניתן לבנות 260% משטח המגרש לעומת 250% בתכנית המופקדת.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הטענה מתייתרת ראו מענים כלליים סעיף 2.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6. מספר קומות-יש להשוות את גובה הבינוי ברחוב בוגרשוב לגובה של שאר הרחובות המסחריים הראשיים (7 קומות)	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- רחוב בוגרשוב הינו חלק מאזור הכרזת אונסקו ואינו מוגדר כרחוב ראשי בתכנית. במסגרת שמירה על מאפייני המרקם, גובה הבניה נקבע בהתאמה לתכניות תקפות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		7. צפיפות- א. יש להשוות את הצפיפות ברחוב בוגרשוב לצפיפות גבוהה יותר בדומה לשאר הרחובות המסחריים. ב. יש לאפשר דירות מיקרו בבעלות אחודה בממוצע של 30 מ״ר להשכרה וללא חניה.	**7.א.מומלץ לקבל את ההתנגדות** - לאור העובדה שרחוב בוגרשוב הינו בייעוד מסחרי בצידו הצפוני בתחום רובע 3 בו נקבע מקדם צפיפות 65, ייקבע מקדם צפיפות 65 גם בצידו הדרומי. ב. לנושא גודל יח״ד מינימלי-**לקבל את ההתנגדות בחלקה**-ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		8. קיר משותף סעיף 6.2-התכנית שוללת אפשרות להארכת הקיר המשותף בניגוד לתכנית לב העיר. מבוקש לקבוע כי קו בנין אחורי הבנוי בקיר משותף עם מגרש פינתי יהיה בהתאם לקו בנין צידי להשלמת החפיפה עם קיר הבניין השכן.	8. קיר משותף -**הטענה אינה ברורה**- התכנית מאפשרת הארכת הקיר המשותף ביחס לבניין הקיים במגרש הסמוך במרווחים הצידיים בחזית האחורית בלבד ראו סעיף 6.2.א.2. אין מקום לשינוי קו בניין אחורי למגרשים הבנויים בקיר משותף עם מגרש פינתי.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		9. גג עליון- סעיף 6.4- יש לאפשר הצמדת גג עליון לדירת הגג ולאפשר בריכה. השארה כרכוש משותף הינה מקור לסכסוכים.	***9*. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- התכנית כוללת הוראות לשימושים בגג העליון ביניהם בריכות שחיה. יובהר בהוראות התכנית כי בנוסף לשימושים המותרים בגג עליון יתאפשר שימוש גם עבור דירות בקומת הגג החלקית. כמו כן סעיפים 6.4 ה.1,9 יאוחדו.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		10. פיתוח עיצוב ובינוי ס' 6.6-ברחוב עם חזית מסחרית אין לחייב רצועת גינון במרווח הקדמי– שהרי אין מרווח קדמי יש חנויות ומדרכה.	10. **מומלץ לקבל את ההתנגדות** - יובהר כי הדרישה לרצועה גננית של 2 מ' והוראות נוספות לפיתוח המגרש בתחום המרווח הקדמי לא תחול במגרשים בהם נקבע שימוש מסחרי. כמו כן, יש לתקן את סעיף 6.11(16) כך שההוראה תחול על כלל המגרשים בהם קיימת חזית מסחרית ולא רק על רחובות מסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית. עם זאת, הוועדה המקומית, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר רשאית לקבוע ברחובות שאינם ראשיים גינון ופיתוח במרווח הקידמי על מנת להתאים למרקם הקיים במקטע הרחוב בו ממוקם המגרש.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		11. חניה-6.7- לאור נתוני המגרש יש לאפשר פטור מחניה.	**11. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- מבלי להתייחס לנתוני המגרש הספציפי, ראו מענים כלליים סעיף 10.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		12. ממ״דים בחזית- אין להגביל הקמת ממ״דים מעל חזית מסחרית לאור אילוצים תכנוניים.	**12. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הוראה זו ביחס למגרשים הכוללים מסחר נועדה להבטיח שטחי מסחר רציפים ואפקטיביים וחזית מסחרית פתוחה ללא קירות ממ״ד הפוגעים ברצף ושקיפות החזית. יצויין כי הוראות התכנית מאפשרות הקמת קירות ממ״ד במרחק של 3 מ׳ מהחזית הפונה לרחוב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
20.	פינסקר 43 פינת בוגרשוב 52 **קרני מור, אורית שרייבר, טל מור, תומר כרמי, מיטל כרמי, ליאור לוי באמצעות עו״ד אור מור** מגרש בשטח כ-274 מ״ר לאחר הפקעה לרחובות בוגרשוב ופינסקר. על המגרש בנוי בנין בן כ-3 קומות.	**סעיפים חוזרים בהתנגדות 19 לעיל (בוגרשוב 50)- 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10** **1.זכויות בניה**- התכנית פוגעת בזכויות תקפות בגין קביעת אחוזי בניה מקסימליים	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -הטענה מתייתרת ראו מענים כלליים סעיף 2.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. קיר משותף- עפ״י התכנית המופקדת לא ניתן לבנות בקיר משותף עם 2 חלקות במצב של מגרש פינתי כפי שניתן בתכנית לב העיר ובהתאם למצב בפועל של הבניין הקיים. הבניין בנוי בקיר משותף עם שני בניינים- יש לשנות את ההגדרה בסעיף 1.9 .	**2. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - התכנית מאפשרת לבניינים הבנויים בקיר משותף, בניה חדשה או תוספת בניה וכן מאפשרת הארכת קיר משותף בתנאים. המגבלה לבניה בקיר משותף של עד שתי חלקות חלה על בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף. לאור האמור יש לתקן את הגדרת המונח ״בניה בקיר משותף״ ולהשמיט את המילים ״של 2״.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. יש למחוק את המילים ״עמידה בהנחיות מה״ע בנושא בניה בקיר משותף״ – לא ניתן בתב״ע לקבוע הוראה שאינה קבועה וידועה בשלב זה. אם יש הנחיות יש להכניסן לתוך התב״ע, אחרת אין להם כל תוקף.	**3. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- לתקן את הסעיף כך שבניה בקיר משותף תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאחר קבלת חו״ד מה״ע לכך שאינה פוגעת במרקם הקיים ובהתאמה לו ולמחוק ״בכפוף להנחיות מה״ע״ .	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		4. מספר קומות- התכנית המופקדת מפחיתה קומה לעומת המצב הקיים המאפשר לבנות 6 קומות וגם ביחס ליתר אזור לב העיר שם מותר לבנות 7 קומות ברוטו – זאת על אף שהבניין ממוקם ברחוב ראשי (בוגרשוב בעל רוחב דרך של 19.5 מ׳), רחב ובצומת רחוב פינסקר שגם הוא רחוב רחב (18 מ׳).	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הטענה שגויה- התכנית לא מפחיתה את מס׳ הקומות ביחס למצב הקיים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		5. תמ״א 38- יש לקבוע שהתכנית היא מתוקף סעיף 23 לתמ״א 38 אחרת לא ניתן לקבל את ההטבה המיסויית לרבות מע״מ בשיעור אפס, פטור ממס שבח וקידום התחדשות ללא הסכמה של 100% מבעלי הדירות.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- תוקפה של תמ״א 38 פקע. התכנית המופקדת נערכה בהתאמה לתיקון 139 לחוק התו״ב שאושר ע״י המחוקק במסלול חלופי לתמ״א 38 לתימרוץ התחדשות וחיזוק מבנים טעוני חיזוק.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
21.	החשמונאים 5 **טל קשיפוב באמצעות עו״ד דקלה מוסרי** בניין לשימור ג׳ בתכנית לב העיר	הדרת מגרשים לשימור ג מתחולת הוראות התכנית המופקדת משמעותה פגיעה קשה בקניינם ואפלייתם ביחס למגרשים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ללא הצדקה. מבוקש שהתכנית תחול על מגרשים מסוג שימור ג׳ או לפחות תחול בכפוף לאישור עקרוני לתוספת עליהם או להריסתם.	**מומלץ לדחות את ההתנגדות**-ראה מענה להתנגדות מס׳ 1 למענים הפרטניים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
22.	בר כוכבא 6,8 **חברת בריזה בבר כוכבא ת״א בע״מ איתי ליננברג ע״י עו״ד ענת בירן ורון נבון** שטח המגרש לאחר איחוד שתי החלקות הוא כ-816 מ״ר	1. איחוד חלקות - מבוקש להבהיר כי הוראות התכנית לעניין מגרשים בלב העיר הגדולים מ-500 מ״ר יחולו על המגרשים נשואי ההתנגדות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 18.1.2023 , בה הוחלט לאשר תשריט איחוד לחלקות 35 ו- 37 שבעניינו.	1. **מובהר** כי איחוד החלקות אושר בהחלטת הועדה המקומית מיום 18.1.2023 בתנאי עמידה בהוראות התכנית המופקדת והנחיות עיצוב לאזור ההכרזה. היות ששטח המגרש המאוחד עולה על 500 מ״ר הקטגוריה הרלוונטית הינה מגרשים מעל 500 מ״ר.	הבהרה
		2. הגבלת איחוד מגרשים- יש לקבוע כי ניתן לאחד חלקות ששטחן המשותף עולה על 700 מ״ר אם מימדי החלקות מצדיקים זאת לדעת מהנדס העיר.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 6א.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. צמצום קווי הבניין -מבוקש לקבוע כי קו הבניין הצידי במגרשים הגדולים מ- 500 מ״ר יהיה 3 מ׳, כפי שנקבע בתוכנית רובע 3. בנוסף, מבוקש לבטל את סעיף 4.1.2 א.א. 2. הקובע כי ״חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית...״ בין היתר כדי לאפשר גמישות במגרשים לא רגולריים.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 3. בכל הנוגע לסעיף סטיה ניכרת בקווי בניין-מומלץ לדחות את ההתנגדות לאור העובדה שהתכנית קובעת נפחי בניה ברורים ומקסימליים בהתאמה למרקם ההסטורי הבנוי ואין מקום לחרוג ממנו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		4. גודל דירה מינימלי- התכנית המופקדת קובעת הגבלת גודל הדירה המינימלי כך שזו לא תפחת מ 47- מ״ר. יש לשנות את הוראות התכנית, ולבטל את מגבלת שטחן המינימלי של יחידות הדיור. לכל הפחות, מבוקש להעמיד את השטח המינימלי על 35 מ״ר, בהתאם למדיניות הכלל עירונית.	**4. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים סעיף 28ב.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		5. הרחבת עומק מרפסות בחזית הקדמית באזור ההכרזה- מבוקש להתיר עומק מרפסות בשיעור של 1.6 מ׳ מ׳ מקו בנין ועומק של 2.1 מ׳ לכל הפחות.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6. גובה מצללות- תותר הקמת מצללות בגובה 3.3 מ׳ במקום 3 מ׳ בהתאם לגובה מפלס קומת הגג.	**6. מומלץ לקבל את ההתנגדות** - ראו התנגדות 9 סעיף 6 לעיל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		7. השלמת זכויות בניה- ככל שהתכנית מקנה זכויות העולות על הזכויות התקפות היום, ניתן יהיה להשלים בניה בבניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני מתן תוקף לתכנית.	**7.מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 7 לעיל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
23.	בן יהודה 7 **עופר קופמן ובעלי זכויות בקרקע באמצעות עו״ד מור אלון ורונן ריכלין**	1. נדרש להבהיר לאיזו קטגוריה משתייך המגרש בטבלה 5.	**יצוין כי במגרש זה אושרה ביום 25.10.2023 בקשה להריסה ובניה חדשה הכוללת חריגות מהתכנית המופקדת שאושרו בהתאם לסעיף 97 לחוק. לאור זאת המענים כלליים ואינם מתייחסים למגרש נשוא ההתנגדות.** 1. **מובהר** כי הכתובת שבנדון הינה רחוב מסחרי ראשי- לא לב העיר.	

	מגרש בשטח 313 לאחר הפקעה. קיים בניין בן 3 קומות.	2.התכנית קבעה קווי בנין מחמירים: 3 מ' צידיים ו-5 מ' אחורי וזאת בניגוד להוראות תכנית 4658 - תכנית משלימה לקווי המתע"ן שלא לפגוע במגרשים לאורך מתע"ן.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית המשלימה מתייחסת לחישוב זכויות בהתאם לתכניות תקפות ערב אישורה של תכנית המתע"ן, תכנית זו קבעה הוראת ביחס לקו בניין קדמי בלבד ולא התייחסה לקווי בניין צידי ואחורי התואמים לקווי הבניין עפ"י תכניות תקפות. קווי הבניין הינם ללא שינוי ביחס לתכניות תקפות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. שימוש בקומת הקרקע ברחובות המסחריים הראשיים- אין הצדקה לא להתיר שימוש למגורים בקומת הקרקע ובמרתף ברחובות המסחריים הראשיים ובמיוחד למגרשים הגובלים במתע"ן	**3.מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענה בסעיף 4ב במענים כלליים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. זכויות בניה על פי התיקון לחוק- התכנית קובעת כי ניתן לבנות עד 325% ואילו סעיף 70ב(א)(1) נוקב ב- 400%. יש לתקן את טבלה 5 בהתאם.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות -** לאור שינוי מסלול התכנית הטענה אינה רלוונטית- ראה מענים כלליים סעיף 2. כמו כן ראו מענה בהתנגדות 11 סעיף 4.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן בתכנית- בטלות- ניתן לנצל 91 מ"ר פחות לפי התכנית ביחס לתיק המידע שנמסר. מבקשים כי ניתן יהיה ליידם למגרש אחר.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית קובעת מסגרת זכויות מקסימלית למגרש, יחס לתיק מידע ראה מענה בסעיף 1 למענים הכלליים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6. יש להקטין את שטח הדירה המינימלי מ-47 מ"ר ולאפשר גמישות תכנונית. .	**6. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו סעיף 8 ב למענים הכלליים.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		7. מגבלת תכסית קומת הגג-מגבלת תכסית קומת הגג היא עד 65%. הדרישה לנסיגות מחזית קדמית ואחורית מקטינות את התכסית ל- 59%. מבוקש כי במידה ושטח הגג יקטן מ-65% תבוטל הנסיגה האחורית בדומה להוראה בסעיף 4.1.2. 6(ג) .	**7. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית מגדילה את היקף הבניה על הגג ביחס לתכניות תקפות. הוראת הנסיגות בקומת הגג הינה במטרה לשמור על נפחי בניה המתאימים למרקם הקיים. יצויין כי התכנית מאפשרת גמישות במקרים חריגים כמפורט בהוראותיה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		8. גובה המצללה בקומת הגג- יש להגביהה את המצללה לגובה 3.3 מ׳ במקום 3.0 מ׳	**8. מומלץ לקבל את ההתנגדות** - ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 6.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		9. מגבלות בניה בקיר משותף- א. הדרישות לתיאום עיצובי עם בנין שכן בסעיף 6.2 א ו- 4.1 6א אינה סבירה -יש להתאים את הבניה רק לבניין שמיצה את זכויותיו כאמור בסעיף 6.6 וכן יש לוודא שאין סתירה בין הסעיפים.	**9. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 6.ה	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		9.ב. התנאי להסכמת הבעלים הגובלים להארכת הקיר המשותף עלול לאיין בניה חדשה.	**9.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה הקיימת מייצרת הקטנת המרווח בין הבניינים ובניה בקו 0, ולפיכך נדרשת הסכמת בעלים כמפורט בתכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		10. מניעת גמישות תכנונית-התכנית קובעת הוראות סטייה ניכרת לגבי קווי בנין, גובה הבניה, הבלטת מרפסות, וגובה קומת הגג. יש לאפשר גמישות למגרשים שהושפעו מתת״ל 70א, למגרשים קטנים ואי רגולריים.	**10. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית קובעת מסגרת נפחית מקסימלית כך שזכויות הבניה במגרש הינן פועל יוצא מגודלו וצורתו ואין מקום לסטות מנפחים אלו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		11. עומק ואורך מרפסות - אין לקבוע מגבלות על מימדי המרפסות. הדבר פוגע באיכות הדירות ופוגע בכלכליות.	**11. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו סעיף 7 במענים הכלליים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		12.א יש לבטל את ההוראה האוסרת הצמדת שטחי חוץ במרווח הצידי באורך 3 מ׳ מקו חזית הבניין.	**12.א. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הוראה זו נועדה לשמר חצר משותפת מגוננת לשימוש כלל הדיירים באופן השומר על רציפות המרחב הפתוח כלפי הרחוב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		12.ב. להבהיר האם הדרישה לרצועה גננית של 2.0 מ׳ בחזית הקדמית רלוונטית לבניין ברחוב מסחרי עם קו בנין 0 לחזית.	**12.ב. לקבל את ההתנגדות** - ראו מענה להתנגדות 19 סעיף 10.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		13. עריכת תכנית לפי סעיף 23 לתמ״א 38 -יש לערוך את התכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ״א 38 כדי להנות מסעיפי הפטור ממיסוי	**13. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-ראו מענה להתנגדות מספר 20 סעיף מספר 5.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		14. הוראות מעבר- יש לקבוע כי התכנית לא תחול על מי שלא יממש זכויות בניה על פיה ותחול רק במקרה שבעלים מימשו את הזכויות על פיה .	**14. מומלץ לדחות את ההתנגדות-** התכנית חלה על כלל המגרשים הכלולים בה בהתאם להוראותיה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
24.	רוטשילד 56,58, יהודה הלוי 67,69 **חברת מנורה מבטחים החזקות בע"מ וחברת אלעד ישראל ע.ר. ייזום בע"מ, באמצעות עו"ד ענת בירן, אפרת לרנר ורון נבון**	עיקר התנגדות זו עניינו סימון "מבנה לשימור" בתשריט התכנית המופקדת, על גבי חלקה 1 בגוש 7457, סימון שלמעשה מאיין את תחולת התכנית על חלקה.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: לאור העובדה שמקודמת תכנית נקודתית בסמכות הועדה המחוזית לביטול הוראת השימור ובמקביל מקודמת תכנית נקודתית בחלקות 1-3 בהתאמה לתכנית המתאר, <u>מומלץ לגרוע את המגרשים מתחולת התכנית שבנדון.</u> לאור המלצה זו לא נדרשת התייחסות ליתר הטענות ביחס לתכנית המופקדת.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
25.	בן יהודה 27 **חברת באוהאוס התחדשות עירונית בן יהודה בע"מ באמצעות עו"ד רמי מנוח ונתן חדד**	המגרש כלול בתכנית 898 למלונאות. מכיוון שהבניין נבנה כבניין מגורים מבוקש כי התכנית המופקדת תבטל את תכנית 898 ויוחזר יעוד הקרקע המקורי לפי תכנית 44.	**מומלץ לדחות את ההתנגדות**-התכנית אינה חלה על מגרשים בהם חלה תכנית נקודתית ולא ניתן במסגרת תכנית זו להתייחס פרטנית למגרש המתנגד. יובהר כי המגרש מהווה חלק אינטגרלי מתכנית מלונאות המשתרעת על פני בלוק שלם ולא ניתן להחריגו, מדובר במגרש עצמאי אשר יכול לממש זכויותיו ללא תלות ביתר המגרשים הכלולים בתכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
26.	רחוב יצחק אלחנן 9-3 *רן בן אברהם מחברת צ.מ.ח המרמן בע"מ ו -נווה צדק על הים קורפ, באמצעות* **עו"ד אייל**	1. מבוקש שינוי גאומטרי של השטח המיועד לצרכי ציבור מכח תכנית תא/ 1200. יש לקבוע כי במקום רצועת הדרך האמורה תיקבע רצועת שצ"פ אשר בתת הקרקע שלה תירשם זיקת הנאה למעבר רכבים.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- השינויים המבוקשים כוללים הוראות שאינן מתאימות לתכנית רחבות היקף אשר אינה עוסקת במגרשים פרטניים אלא בטיפוסי בניה עפ"י קטגוריות כלליות. לפיכך לא ניתן להחריג מגרשים ספציפיים ולכלול שינויים גיאומטריים של ייעודי קרקע.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. מבוקש לאפשר איחוד ל 3- חלקות לאור קביעת התכנית המופקדת כי ניתן יהיה להקים מבנים בקו בניין 0 לשתי חלקות סמוכות בלבד, ולאור	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - מדובר המגבלה על מס' המגרשים אותם ניתן לאחד הינה במטרה לשמור על המרקם הקיים. בנוסף, בתכנית החלה	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	שקיב	מספרן האי-זוגי של החלקות במקרקעין, וכן תצורתן הנותרת. במצב דברים זה יש להורות על איחוד החלקות ל 3- מגרשים תכנוניים כך שבכל אחד משלושת המגרשים יוקם מבנה עצמאי בהתאם לקווי הבניין ולהוראות התכנית המופקדת. איחוד החלקות ל 3- מגרשי תכנון יסייע לממש באופן מלא ושלם את תכלית התכנית המופקדת, יחד עם תכלית תכנית יצחק אלחנן וחזון עיריית תל אביב להפיכת רחוב יצחק אלחנן לחוליה עירונית מקשרת בין מע"ר רוטשילד וחוף הים.	על מרחב תכנון רחב אין מקום להוראות נקודתיות.	
		3.גובה הקומות המרבי- יש לראות ברחוב אלחנן כרחוב ראשי, אשר בדומה למתחם "הכובשים" ורחוב הירקון, נמצא בסמיכות לתחנת מטרו מתוכננת ו לפיכך יש לשנות את מספר הקומות ברחוב זה ולהשוותו למספר הקומות המירבי המותר בתכנית המופקדת, קרי 7 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת הקרקע, כפי שניתן באזורים אלו.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- גובה הבניה הינו בהתאם לנפחי הבניה הקיימים בסביבה ועל כן לא ניתן להוסיף קומה כמבוקש בהתנגדות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
27.	טבריה 2-4 **חברת ריאליטי 4 ונדלנס בע"מ באמצעות מיתר עורכי דין**	קידום תכנית נקודתית- מדובר בחלקות ששטחן וצורתן אינו מאפשר מימוש נפרד. לפיכך, יש לבחון אפשרות לקידום תכנון בתכנית נפרדת.	מוצע לקבל את ההתנגדות- על החלקות הללו מקודמת בימים אלה תכנית נקודתית לאיחוד וחלוקה. לפיכך מומלץ להוציא החלקות מתחום התכנית.	מומלץ לקבל את התנגדות

28.	יהודה הלוי 52 **חברת אקזיט יובלים אלנבי בע"מ מיתר עורכי דין** מגרש ביעוד מסחרי בשטח כ-588 מ"ר	1. הקצאת שטחי ציבור במגרשים עם חזית מסחרית- יש לתקן את הוראות התכנית ביחס להקצאת שטחי ציבור במגרשים עם חזית מסחרית- במגרשים הכוללים חזית מסחרית, בוודאי במגרשים פינתיים כגון המגרש שבנדון, אין אפשרות למקם את שטחי הציבור בקומת הקרקע בשל ייעוד קומה זו למסחר ולשטחי השירות עבור יחידות המגורים. נדרש לכלול גישה נפרדת לשטחי הציבור במפלסים השונים באמצעות מעלית ומדרגות, אשר יבואו על חשבון השטחים העיקריים הסחירים בקומות הבניין התחתונות ויפגעו בתפקודו. לפיכך, יש לקבוע כי במגרשים עם חזית מסחרית, ובוודאי במגרשים פינתיים, לא תידרש הקצאת שטחי ציבור מבונים. לחלופין, מבוקש לבטל את ההוראה המחייבת גישה נפרדת לשטחי הציבור מיתר השטחים בבניין.	**1. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראו מענים כלליים סעיף 9	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		2. חישוב שטחי ציבור- יש להבהיר כי חישוב השטחים הציבוריים יעשה לפי המצב התקף ברוטו : חישוב הקצאת 20% מתוספת השטחים המתווספים מכוח התכנית, תהיה על ידי השוואת סה"כ שטחי הבניה על פי הבקשה להיתר ברוטו (עיקרי + שירות) ביחס לסה"כ שטחי הבניה על פי המצב התכנוני המאושר במגרש ברוטו (עיקרי + שירות).	**2. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראו מענים כלליים סעיף 9.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. קו בנין לרחוב נחמני- יש לקבוע קו בניין קדמי 0 לכיוון רחוב נחמני במגרש זה.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - קו בנין קדמי הינו על פי תכניות תקפות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
29.	נחמני 36-34 **חברת ד.דנדי השקעות**	הבהרה- יש לקבוע ולהבהיר כי התכנית המופקדת אינה חלה על המגרשים שבנדון. לחלופין בלבד,	**מובהר** כי בהתאם לסעיף 1.5.2 התכנית אינה חלה על מגרשים בהם אושרה תכנית נקודתית הכוללת הוראות בינוי	הבהרה

	בע"מ. **ברק איצקוביץ ע"י מיתר עורכי דין** על שתי החלקות חלה תכנית נקודתית מספר 2520 משנת 1992 החלה גם על חלקות גובלות נוספות. הבניין ברחוב נחמני 34 הינו לשימור.	מבלי לפגוע בטענת המתנגדת כי התכנית אינה חלה על מגרשים אלה, ורק אם תידחה טענתה, יש להורות על תיקונים בתכנית המופקדת כלהלן: 1. תיקון הוראות התכנית ביחס לאיחוד חלקות, באופן שיחריג את המקרקעין ממגבלות סעיף 6.3, ויאפשר איחוד חלקות וזכויות בניה בהתאם למגרש גדול או על פי תכנית 2520 התקפה, הגדול מביניהם. 2. יש להוסיף הוראה כללית בתכנית לפיה התכנית אינה גורעת מזכויות על פי תכניות תקפות. 3. יש לתקן את הוראות התכנית המופקדת ביחס להיקף זכויות הבניה הן במסלול של תוספת בניה והן במסלול של הריסה ובניה מחדש. 4. הרח"ק המרבי המותר על פי תא/5000 בייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים" הינו 3.5. לכן, בנסיבות העניין, היקף שטחי הבניה במקרקעין יכול להגיע ל 455%- המהווה 3.5 רח"ק +30%. 5. יש להורות על תיקון הוראות התכנית באופן שיאפשר הרחבות בניה בחזית הקדמית בהתאם לקווי הבניין התקפים. 6. יש לאפשר מיקום מרחבים מוגנים בחזית הקדמית.	ועיצוב. היות ותכנית 2520 הינה תכנית נקודתית הכוללת הוראות בינוי ועיצוב, התכנית המופקדת אינה חלה על המגרשים בתחומה. יצוין כי התכנית המופקדת אינה חלה על בניינים לשימור כולל על המבנים לשימור בתחום תכנית 2520. לאור ההבהרה, המענה לשאר סעיפי ההתנגדות מתייתר (1-6).	
30.	המכבי 3 ו-3א **חברת באוהאוס בע"מ יעקב קוטלר** באמצעות	קיים פער בין תיק המידע שהתקבל בתקופת פרסום תנאים 78-77 לבין התכנית המופקדת. התכנון כולל הקלות שלא ניתנו בתכנית. כגון:	**ביום 18.9.2024 אושרה בקשה להיתר הכוללת הקלות בקווי בניין, הבלטת מרפסות ושטח יח"ד שאושרה בחריגה מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק.** לאור זאת הטענות ככל שנוגעות למגרש נשוא ההתנגדות מתייתרות, והמענה המוצע הינו כללי.	

	עו"ד רמי מנוח ונתן חדד	1. קו בנין צידי 3.3 מ' במקום 3.24 מ' לאחר הקלה של 10% (קו בנין ממקורי מ'3.6), קו בנין אחורי 5 מ' במקום 4.5 מ' אחרי הקלה של 10% (קו בנין מקורי 5 מ').	**1. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים סעיף 3.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		2. הבלטת גזוזטרא 2 מ' מקו הבניין - לעומת התכנית המגבילה את ההבלטה ל-1.20 מ'.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. יח"ד בשטח קטן מ-47 מ"ר. הוראות מעבר- עמידה בהוראות התכנית תדרוש תכנון מחדש של הבניין ותביא להקטנת שטחו.	**3. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כללים סעיף 8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		4. יש לאפשר השלמת הליכי הרישוי לפי המצב שקדם להפקדת התכנית בהתאם להוראות תמ"א 38.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
31.	הרכבת 8-10 (ההתנגדות נשלחה בטעות כרחוב יהודה הלוי 8-10) **קבוצת עזריאלי באמצעות עו"ד חגית בבלי ואלון מורגנשטרן** מבנה אברהם הוסטל	1. הבהרה -ככל שהתכנית חלה על המבנה אשר משמש לאכסניה ובמידה שהמגרש ייחשב כמגרש ריק, להלן סעיפי ההתנגדות לתכנית:	1. **הבהרה**- התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים מעל מסחר ועל מגרשים ריקים בתחום יעוד מגורים ומסחר לפי הגדרות התכניות הראשיות. לפיכך התכנית חלה על מגרש זה (ייעוד מסחרי עפ"י התכנית הראשית) במסלול בניה חדשה.	
		2. שימושים: במידה והשימוש יהיה למטרת תעסוקה ו/או מלונאות יותר שימוש של מסעדה, בית אוכל, מקום לאירועים וכד' גם בקומה העליונה ו/או בקומת הגג.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- לא יומלצו שימושים אשר אינם חלק מהפעלת המלון. מיקום השטחים הנלווים יקבע בתכנון המפורט ועפ"י כל דין.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. זכויות בניה: יש לקבוע זכויות בניה בהתאמה לרח"ק המרבי על פי תכנית המתאר ולא פחות מהבנוי היום במגרש.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נפחי הבניה המותרים באזור ההכרזה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. צפיפות: להבהיר כי ההוראה לא תחול על שימוש למלון	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הצפיפות בתכנית המופקדת מתייחסת ליחידות דיור ולא ליחידות מלונאיות. סעיף 6.12 בהוראות התכנית מפנה לתקנים של משרד התיירות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. מרפסות: אין להגביל תוספת מרפסות לקומות הקיימות הן	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו התנגדות מס' 37 ס' 26.	מומלץ לדחות את

		למגורים והן לחדרי מלון. בבניין הקיים אין מרפסות. להבהיר בסעיף 4.1.2. א.א.4.א כי תתאפשר תוספת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ״ר ועד 14 מ״ר עבור כל מרפסת עבור כל דירת מגורים ועבור כל יחידה מלונאית.		ההתנגדות
		6. אורך חזיתות: יובהר כי הדרישה לחלוקה נפחית של החזית הנפחית במגרשים בעלי חזית ארוכה תתאפשר ובלבד שניתן יהיה לממש את מלוא הזכויות הבניה במלוא התכסית.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - מדובר בהוראה עיצובית -יובהר כי תידרש חלוקה עיצובית במרכיבי החזית כגון מגרעות, פתחים, מרפסות וכד׳ במטרה לשמור על מאפייני המרקם	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		7. נסיגה בקומת הגג: במגרשים פינתיים הנסיגות בקומת הגג יהיו בשיקול דעת עירוני	**7. מומלץ לדחות את ההתנגדות**– ראו מענה להתנגדות 37 סעיף 16א.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		8. רוחב יחידה מסחרית: לא להחיל את ההוראה לגבי רוחב יחידה מסחרית אשר לא יעלה על 6.0 מ׳ על מגרשים פינתיים ו/או דו פינתיים.	**8. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- במגרש פינתי רוחב יחידה מסחרית ימדד ביחס לכל חזית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		9. שטח זיקת הנאה: יש לאפשר בניה בתת הקרקע מתחת לזיקת ההנאה בחזית קדמית.	**9. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- השטח בין קו הבנין לגבול המגרש בחזית הקדמית ברחובות המסחריים הוגדר כבר בתכניות הראשיות כשטח המיועד לשימוש ציבורי כגון נטיעות, ריהוט רחוב ותשתיות עירוניות ולא הותרה בו כל בניה מעל ומתחת לקרקע. תכנית זו מטמיעה הוראות אלה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

32.	בן יהודה 9 פינת רחוב נס ציונה 15 **ברק איצקוביץ חב' ד.דנדי השקעות בע"מ באמצעות משרד מיתר עורכי דין** מגרש בשטח 471 מ"ר	1. זכויות בניה - מגבלת ה- 200% במסלול של תוספת על בניין קיים שנקבעה בחלופת שקד והחלתה בתכנית המופקדת אינה מאפשרת לממש את נפחי הבניה שנקבעו בתכנית, קרי 6 קומות וקומת גג חלקית (קיימת הפחתה של 200 מ"ר). לפיכך, יש להורות על העברת התכנית לסמכות הועדה המחוזית, על מנת לאפשר קידום תכנית ראויה ללא מגבלות בניה הנובעות מחלופת שקד, ובאופן שיאפשר הקמת בניינים באופן נפחי בלבד.	**1. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים בסעיף 2.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		2. הרחבת בניה בחזית קדמית-יש לאפשר הרחבות בניה בהתאם לקווי הבניין גם בחזית קדמית ובכך להשוות לתכניות רובעים 3 ו-4 שאינן אוסרות הרחבה בחזית קדמית עד לקו הבניין. בוודאי מקום שבו מדובר בקו בניין לפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הבניין בנוי בפועל במסגרת קווי הבניין הקיימים ואף יותר, ולא ברור באיזו חזית וקווי בניין ניתן לממש בניה. גם בהתאם לתכנית רובע 3 ו-4, הנחיות עיצוב לאיזור ההכרזה, לא תותר תוספת בניה בחזית הפונה לרחוב. תכנית רובע 5-6 מטמיעה הנחיה זו כהוראה מחייבת בתכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. מיקום ממ"דים בחזית קדמית- יש לאפשר גמישות בכל הנוגע להוראה המגבילה את מיקום המרחבים המוגנים בחזית הקדמית, כך שבמגרשים פינתיים למשל בהם לא ניתן למקם את המרחבים המוגנים אלא בחזית הקדמית של הבניין, יותרו מרחבים מוגנים בחזית הקדמית של הבניין, בכפוף לקבלת חוו"ד מהנדס העיר.	**3. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ולקבוע: "לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בחזית קדמית הן בבניה חדשה והן בתוספת על בנין קיים. על אף האמור לעיל במגרשים פינתיים, מיקום מרחב מוגן בחזית קדמית יהיה בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולפי חוו"ד מה"ע". במקרה של מגרש הכולל חזית מסחרית, ראו הוראה 6.11(6).	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		4. שטח יח"ד מינימלית- יש לקבוע כי שטח דירה מינימלית ברחובות מסחריים ראשיים לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל ממ"ד.	**4. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
33.	מרכז בעלי מלאכה 9 יורם	בתשריט התכנית המגרש מסומן כבניין לשימור אך היותו בנין לשימור	**מומלץ לדחות את ההתנגדות** -המגרש מסומן בתכנית לב העיר כמבנה לשימור	מומלץ לדחות את

	בולקינד באמצעות עו"ד נאוה אלישיב	בוטל ע"י מחלקת השימור ב-9.11.1997. תכנית השימור אינה כוללת את הנכס ברשימות שלה.	ג' ואינו כלול בתכנית השימור 2650ב. הבנין נהרס ונבנה בנין חדש מתוקף תכנית לב העיר. התכנית המופקדת אינה חלה על מגרשים לשימור ואינה מטפלת בהוספת /הסרת בניינים לשימור שנקבעו בתכניות תקפות.	ההתנגדות
34.	לסקוב 8 **איתי אקסלרוד חברת לסקוב 8 ת"א תמ"א 38 בע"מ באמצעות משרד ענת בירן טל אור, אורטל דוידיאן גדעוני** חלקה בשטח 575 מ"ר. הכוללת בנין בן 4 קומות הקצאה לצרכי ציבור	1. חישוב הקצאות שטחי ציבור-20% מתוספת השטחים המתווספים מכח תכנית זו" אינה ברורה. יש לקבוע כי המצב הקודם לפיו מחושבת תוספת השטחים כולל את כל השטחים אותם ניתן היה לנצל ערב אישורה של התכנית המופקדת, לרבות זכויות בנייה מכח תכניות שבוטלו במסגרת התכנית המופקדת, שטחים מכח התקנות, שטחים שהיו מותרים במצב הקודם מכח תמ"א 38 וכיוצ"ב.	**1. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה -** ראו מענים כלליים סעיף 9א. יצוין כי חוו"ד הצוות המקצועי הינה כי המגרשים יוקצו שטחי הציבור יהיו בשטח 600 מ"ר ומעלה ולא 500 מ"ר עפ"י התכנית המופקדת. לפיכך ככל שתתקבל המלצה זו ההוראה לא תחול על מגרש המתנגד.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		2. הוראות התכנית בנושא שטחי ציבור אינן בהתאמה לתיקון 139 לחוק- התכנית קובעת הקצאת שטחי ציבור בסך 20% מתוך סך השטחים המתווספים במגרש, ותיקון 139 לחוק התכנון והבנייה, מאפשר להוסיף שטחים לטובת הקצאתם לשטחי הציבור בהיקף של 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע לאחר הגדלתו.	**2. לקבל את ההתנגדות בחלקה**-ראו מענים כלליים סעיף 9ב	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		3. תיקון 139 לחוק, מותיר את תוספת שטחי הציבור בשיקול דעת הוועדה המקומית, ואילו התכנית המופקדת מחייבת הקצאת שטחים באופן גורף, ללא שיקול דעת. יש לקבוע כי ההוראה לשטחי ציבור תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, הואיל ולא בכל מגרש ולא בכל מקום קיים צורך ממשי בהקצאת שטחי ציבור. כמו כן, קיימים מגרשים בהם הקצאת השטחים פוגעת בפרויקט ומאיינת את היתכנותו הכלכלית והתכנונית, כמו במקרה של הפרויקט דנן.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות -**סעיף 70ב לחוק מקנה לועדה המקומית שיקול דעת לקבוע שימושים ציבוריים בעת הכנת תכנית, עם אישור תכנית הכוללת שטחי ציבור, אלו מחייבים בהתאם להוראות התכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. יש להתאים את ההוראות בדבר הקצאת שטחי ציבור באופן המוסיף שטחי בנייה לצרכי ציבור ולא גורע מהשטחים המיועדים לבנייה למגורים.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 9ב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. אין סמכות לוועדה המקומית לקבוע הקצאה מתוך השטחים לפי סעיף 139.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-ראו מענים כלליים סעיף 9ב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6. הקצאת השטחים לשטחי ציבור אינה מושתתת על פרוגרמה לשטחי ציבור. בנוסף, הקצאת שטחי ציבור אינה נחוצה במבנים המצויים בתחומי "הטבעת השנייה" של תכנית המטרו. המגרש מצוי בשולי רובע 6 ובסמוך לתכניות עתירות שטחים עם הקצאות לצרכי ציבור.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 9ג ו-ד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		7. הוראות מעבר- נעשה תכנון במגרש שהתבסס על תיק מידע שניתן בתקופת חלות סעיפים 78-77 ואינו כולל הגבלה שטחי בניה והקצאה לצרכי ציבור. לפיכך יש לקבוע הוראות מעבר למגרשים בהם ניתנו תיקי מידע על בסיס סעיפים 78-77 ועל פיה נערכו תכניות והסכמים כך שיחולו הוראות תיק המידע. לחלופין בקשות להיתרי בנייה שהוצא להם תיק מידע עובר להפקדת התכנית ושהוגשו לפני שהתכנית אושרה, יחולו הוראות תיק המידע וההוראות המגבילות שפורסמו.	**7. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
35.	מלצ'ט 51 **אורלי יעקבסון**	1. יש לאפשר קביעת גובה מקסימלי כך שניתן יהיה לחלק את אותו הגובה על מנת לאפשר תוספת 2 קומות +קומת גג במקום קומה אחת +קומת גג. כך תתאפשר כלכליות לחיזוק הבניין הקיים. (בניין קיים היום בגובה 4 קומות).	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -עפ"י הוראות התכנית גובה הבניין מוגדר בהתאם לגובה הקיים ובנוסף גובה קומות התוספת (3.30מ') הקבוע בהוראות התכנית. לפיכך לא ניתן לחלק את גובה 2 הקומות העליונות ל-3 קומות מבלי להוסיף גובה היות והגובה המתקבל כתוצאה מהחלוקה המבוקשת אינו עומד בגובה קומה מינימלי לפי תקנות התו"ב. בבסיס הטענה למעשה מבוקשת תוספת קומה ושטחים אשר אינם עומדים בנפחי הבניה של אזור ההכרזה שנקבעו בהתאם לעקרונות ברורים לגבי גובה, מספר קומות וצפיפות. התכנית מספקת תמריצי בניה מקסימליים לצורך התחדשות הבניין בהתאם לאזור ההכרזה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. יש להתאים את הבקשה להיתר	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -	

		בניה במגרש הגובל ממערב ברחוב מיכ"ל 14-10 ואשר התנהל בועדה ערר עד 23.3.23 להוראות התכנית המופקדת. לפיכך, יש לתקן את הגדרת התכנית לבניין חדש כך שיכלול בקשות שאושרו בוועדה ונמצאות בהליכי ועדת ערר. יש לכך השלכה לגבי תנאים להיתר בניה ל"בנין חדש" בעיקר בדבר 6.10.4.ח-. "מניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה: הצגת הנחיות המפרטות את האמצעים שינקטו למניעת מטרדי זיהום אויר, אבק, ורעש בזמן עבודות ההריסה והבנייה".	הבקשה להיתר במגרש הסמוך נבחנה ואושרה בהתאם לתנאים המגבילים טרם הפקדת התכנית. ערר המתנגדת כנגד הבקשה להיתר במגרש הגובל נדחה בהחלטת ועדת ערר מיום 23.3.23 והיתר הבניה נמסר ביום 30.1.2025.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. יש לבטל את בריכות השחייה בשל פוטנציאל למטרד רעש ובשל צריכת עודפת של מים ואנרגיה על רקע משבר האקלים.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הנושא מטופל בהוראות התכנית בסעיף 6.10 ה. הקובע כי "תידרש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאלים המשפיעים על המבנה כגון רעש תחבורה, בריכות שחיה, מתקנים טכניים והשימושים השונים."	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. יש להוציא את האזור התחום בין הרחובות בן ציון, אחד העם, המלך ג'ורג' ובורוכוב מאזור הכרזת אונסקו שאין בו צביון ייחודי ויש בו מגבלות לא סבירות להתחדשות.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- מדובר במקבץ רחובות הנמצא בלב אזור ההכרזה אשר כולל ערכים אורבניים מובהקים המזוהים עם אזור ההכרזה כגון היררכיית רחובות היוצרת רחובות שוקקי חיים לצד רחובות מגורים אינטימיים בעלי קנה מידה אנושי, שפה אדריכלית עשירה, קצב ונפחי בניה קבועים לאורך הרחוב, גינון ונטיעות ועוד. היקף זכויות הבניה שנקבע מאפשר תמריץ להתחדשות תוך שמירה על ערכי המרקם הקיים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

36.	אדר' ניצה סמוק כלל התכנית	1. בסעיף 1.9- בנוסף לרחובות המסחריים הראשיים רצוי לפרט בהגדות התכנית את רשימת כל הרחובות המסחריים כגון נחלת בנימין, שינקין, החשמל לצורך וודאות.	**1. מומלץ לדחות ההתנגדות**- בשל ריבוי המגרשים הכוללים מסחר לא ניתן לפרטם במסגרת הגדרות התכנית. תשריטי התכנית מצב קיים ומוצע כוללים סימון של המגרשים הכוללים חזית מסחרית וייעוד מסחרי.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. סעיף - 4.1.1 - שימושים: א. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור. בתכניות לב העיר וכרם התימנים המבנים לשימור לא זכו להטבות בדומה למבנים בתכנית השימור תא/2560ב. לפיכך יש להחיל עליהם את תכנית ע1 וכן להחיל עליהם הוראה למבנים בתחום דרך בדומה לסעיף 11.1 בתכנית השימור המתיר ביטול ייעוד דרך במקרה שהמבנה חורג אל תחום הדרך.	**2.א. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענה בהתנגדות מספר 1 למענים הפרטניים.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		2.ב. סעיף 4.1.1.ג - יש לפרט את גבולות שטח D3 בתשריט במקום רחוב יהודה הלוי מופיע רחוב מקווה ישראל ולא מתאים להגדרות הרחובות הראשיים.	**2.ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות** - ראו מענה בהתנגדות מס' 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2.ג. יש לאפשר שימוש מגורים בקומת הקרקע ברחובות הראשיים והצמדת החצרות האחוריות. חלק מהמגרשים עמוקים ואין סיבה לא לאפשר בהם מגורים המנותקים מהרחוב.	**2.ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 4ב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3.מרפסות - א. יש לשנות את ההוראה המגבילה את הבלטת המרפסות מקו בנין קדמי בשיעור 1.2 מ' ואורך עד 2/3 מאורך החזית, באזור ההכרזה, ולאפשר את הבלטה בשיעור 1.6 מטר כמו בתכנית רובע 3. מרפסת בעומק 1.2 מטר לא שמישה.	**3. א. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - בכל הנוגע להבלטת מרפסות ראו מענים כלליים סעיף 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		3.ב. לגבי ההוראה הקובעת כי אורך המרפסות לא יעלה על ⅔ מאורך החזית, שהיא הוראה התואמת את לב העיר, יש להוסיף כי במקרה של בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת, אורך ⅔ יימדד מסך החזית הרציפה של שני המבנים.	**3.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-בכל הנוגע למרפסות בבניה בקיר משותף, חישוב אורך המרפסת ייעשה לכל מגרש בנפרד כיוון שמדובר בשני מבנים נפרדים במגרשים נפרדים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. גובה קומת הגג -4.1.2. ג. 6 -יש לקבוע כי גובה קומת הגג יהיה 5.0 מ' ולא 4.5 מ' עם אפשרות הגבהה ל-5.0 מ' במקרים מיוחדים. כל זאת כדי לאפשר גובה דירת גג 3.0 מ' ובנוסף שיפועי הגג לצורך ניקוז ומעקות מסתורי מערכות טכניות וכן גובה למעלית.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראה מענה בהתנגדות מספר 37 סעיף 17.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. הוראות לתוספות לבניינים קיימים -מוצע להוסיף סעיף בליטות: בליטות עד 50 ס"מ עבור שירותים ומטבח שהיו נהוגות בחזיתות צד בשנות ה--40 60. לא תידרש הריסתן גם אם לא היו חלק מהיתר הבניה המקורי. שטחים אלה יבואו במניין השטחים העיקריים ויהוו חלק מקונטור הקומה הטיפוסית. זאת בשל העובדה שבמסגרת חיזוק הבניין היזמים נדרשים ליישר את חזיתות הבניין. דרישה זו מהווה סיבה עיקרית להתנגדות בעלי הדירות.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - התכנית מאפשרת חריגה מעבר לקווי בניין לצורך הבלטת מרחבים מוגנים ואלמנטי חיזוק בלבד וזאת כדי למנוע ככל הניתן את הקטנת המרווחים הצידיים והאחוריים החיוניים לרווחה אקלימית בעיר: לאוורור הדירות, מעבר אויר בין הבנינים ונטיעת עצים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		6. מספר קומות-יש להשוות בגובה בין בניה חדשה (6+קומת גג) לבין הבניינים הקיימים (5 קומות +קומת גג או 5 קומות + קומת גג מעל קומת עמודים). ריבוי הטיפוסים יוצר בלבול. ראוי לשאוף לקו רקיע אחיד ברחוב.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - באזור ההכרזה וסביבתה בתחום התכנית מספר הקומות מבוסס על מצב סטטוטורי קודם בו התכניות יצרו הבחנה לפי גדלי מגרשים ולפי מסלול הבניה- בניה חדשה או תוספת על בניין קיים וזאת על מנת לשמור על המרקם ההסטורי הקיים. ריבוי הטיפוסים מהווה חלק מההסטוריה התכנונית של העיר. התכנית גם כוללת הוראות בכל הנוגע לקומת הקרקע, פיתוח המגרש, נפחי הבניה והנחיות עיצוב במטרה לשמור על השפה התיכנונית והאדריכלית של המרקם.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		7. טבלה 5 -בעמודה של שטחי הבניה יש הפניה לסעיף 1 ולסעיף 10. שני הסעיפים זהים בניסוחם - יש לאחדם- כנראה טעות סופר	**7. מומלץ לקבל את ההתנגדות**-סעיף 5 יתוקן בהתאם.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		8. קווי בנין- א. בתכניות לב העיר יש להטמיע את ההקלות של 10% בקווי הבניין לצורך מימוש מלוא זכויות הבניה של תכניות לב העיר אחרת צפויה פגיעה בזכויות הבניה. יש לקבוע קו בנין אחורי בשיעור 4.5 מ׳.	**8.א. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענה לנושא קווי בנין במענים כלליים סעיף 3.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		8.ב. בעמודה של קו בנין קדמי יש לקבוע קו בנין ולא להפנות לתכניות תקפות שכן הדבר גורר חוסר בהירות ומקום למחלוקות ופרשנויות.	**8.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- קווי בנין קדמיים נקבעו באופנים שונים בתכניות תקפות, וכן קיימות תכניות להפקעה. כדי לא לפגוע ברציפות הבניה הקיים מוצע להשאירם על פי המצב הסטטוטורי הקיים. לא ניתן לכלול בתכנית רחבת היקף קווי בניין פרטניים לכל המגרשים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		9. התכנית כוללת הוראה שהצפיפות לא תפחת מ-18 יח״ד לדונם כפי הנראה הכוונה הייתה כי הצפיפות לא תעלה על 18 יח״ד לדונם.	**9. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
37.	אדר׳ גידי בר אוריין כלל התכנית	1.א. סעיף 1.6- יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות- א. יש לצרף לטבלה את תכניות 280,281 ולקבוע סוג יחס כפיפות.	**1.א.מומלץ לקבל את ההתנגדות** - תכניות 280 ו-281 כוללת הוראות לבתי מלון. היות שהתכנית שבנדון כוללת הוראות מפורטות לשימוש מלונאי ייקבע יחס של החלפה לתכנית אלה.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		1.ב. יש לשנות את סוג היחס ל״כפיפות״ במקום ״שינוי״ לתכנית תא/3440, על מנת לאפשר איחוד דירות לתת מענה לצרכים המשתנים.	**1.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - התכנית כוללת הוראות בנושא צפיפות יח״ד ולפיכך אין מקום לאפשר איחודי דירות במסגרת תכנית חדשה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. סעיף 1.9 הגדרות - להוסיף הגדרה לשטח הבנוי הקיים אשר לפיו תחושב תוספת הבניה המופיע בסעיף 4.1ד ב1 ולקבוע ששטח זה יכלול את כל השטחים הקיימים עפ״י היתר הבניה כולל מרפסות, חדרי יציאה על הגג וכיו״ב (שטחים עיקריים). בהמשך לכך להוסיף הגדרה למרפסת סגורה כמופיע בסעיף 4.1 ז׳	**2. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- הטענה מתייתרת בשל מעבר לחישוב נפחי. ראו מענים כלליים סעיף 2.א	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. סעיף 2.2 עיקרי התכנית -למחוק סעיף מס׳ 9 בעיקרי התכנית - ביטול תכנית מתאר מקומית כגון מ׳,ס׳ ו-ג׳ על שינוייהן. בבניינים לשימור, קומות הגג מבוקשות עפ״י תכניות אלה. אם תכנית 4320 מבטלת את התכניות היסטוריות הללו, איך ניתן יהיה להחילן על מבנים לשימור? וכן לעדכן את סעיף 1.6 בהתאם ולקבוע כי תכניות אלו יוגדרו ל״החלפה״ ולא ל״ביטול״	**3. מומלץ לדחות את התנגדות**- התכנית אינה חלה על מבנים לשימור ולפיכך גם ביטול התכניות כאמור בהתנגדות אינו חל על מגרשים בהם קיימים מבנים לשימור.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		4.1.1 תחולה ושימושים סעיף 4. א. למחוק את המילה "עיצוב" ברישא של הוראה 4.1.1: "התכנית אינה חלה על מבנים לשימור וכן על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות). " היות שלהבנתנו הכוונה הייתה להחריג כל תכנית נקודתית עם הוראות בינוי, גם אם אינה כוללת הוראות עיצוב.	**4.א. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ולקבוע בכל מקום שהסעיף מוזכר בתכנית, כי התכנית אינה חלה על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות <u>הוראות בינוי</u> או הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות).	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		4.1.1 ס"ק ד.1.א-יותרו שימושי ב.4. חניה, שטח שירות, שטחים טכניים ואחסון. יש להוסיף שימוש מגורים כשטח נלווה בהתאם לשטח הנלווה במרתף לדירות מגורים לפי ע1.	**4.ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - התכנית קובעת יחס של שינוי לתכנית ע1 בסעיף 6, עם זאת מוצע להוסיף בסעיף 4.1.1 כי השימושים שיותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע1.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		4.1.1 ס"ק ד.1.ב- נדרש לאפשר ג.4. שחזור שטחי יחידות מגורים ומשרדים עצמאיות הקיימות בהיתר בנייה בקומת המרתף או אפשרות לנייד אותן לעל קרקע (בד"כ בבניינים עם הבדלי טופוגרפיה) בשטח ובייעוד המקורי עפ"י היתר בנייה כדין.	**4.ג. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ולהוסיף הוראה לתכנית כי במגרשים בהם קיים בפועל ובהיתר בניה בקומת המרתף שימוש עיקרי שהיווה יחידה עצמאית, יותר בבניה חדשה שיחזורה בתת הקרקע בהתאם לשטחה העיקרי והשימוש הקיים בה עפ"י היתר הבניה הקיים ועפ"י כל דין. מובהר כי לא יותר לנייד שטחים אלה לקומות עליונות.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		4.1.1 ס"ק ד.1.ג - יש לאפשר ד.4. השארת שטחים עיקריים קיימים בהיתר בקומת המרתף.	**4. ד. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** -ראו מענה סעיף 4.ג. לעיל בהתנגדות זו.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		5. זכויות בניה לבניינים חדשים- א. נדרשת הבהרה האם הערות מס׳ 1 ומס׳ 2 לטבלה בפרק 5 בנוגע למגבלת אחוזי בניה חלות גם על בניה חדשה.	**5. א. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הטענה מתייתרת לאור שינוי אופן חישוב זכויות הבניה, ראו מענים כלליים סעיף 2א. למען הסדר הטוב, יובהר כי בסעיף 1.א.4.1.2 בהוראות התכנית נאמר כי זכויות הבניה לבניה חדשה מפורטות בטבלה 5 ואילו זכויות הבניה לתוספת על בניין קיים מפורטות בסעיף 1.ב.4.1.2. ואינן מפנות לטבלה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5.ב. במגרשים בהם יש הפקעה היסטורית, יש להבהיר כי שטח המגרש לצורך חישוב זכויות יהא עפ״י שטח המגרש המקורי.	**5.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש נטו, לאחר הפקעות כפי המצב היום בהתאם לתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).לא ניתן לחשב זכויות בניה משטח המסומן להפקעה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6. 4.1.2.2.א **הוראות בינוי- בניה חדשה - קווי בניין** - א. באזור ״לב העיר״ קו בניין אחורי צריך להיות 4.5 מ׳ ולא 5 מ׳, בהתאם להקלות שניתנו בקווי הבניין במהלך השנים ובהתאם ל- 78-77 באזור זה שניתנו על מנת להוסיף את שטחי השירות שאושרו ב- 1992 עבור שטחי ממ״דים. כך גם לגבי קו בניין צידי במגרש מעל ל- 500 מ״ר , אשר לפי -הקלה של10% הוקטן מ- 3.6 מ׳.ל- 3.24 מ׳.	**6א. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 3.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		6.ב. "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת- לא לב העיר" על רחוב הירקון - קו הבניין אחורי צריך להיות 4.5 מ' (ולא 5 מ') ולצד 2.5 מ' (ולא 3 מ'). בהתאם לתכנית רובע 3 (שחלה בקטע הצפוני של רחוב הירקון), בהכרזת אונסק"ו קווי הבניין הינם 4.5 מ' ו-2.5.	**6.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- קווי הבניין נקבעו במטרה לשמור על מרווחים ראויים בין הבניינים המאפשרים אור טבעי ליח"ד, אוורור וגינון. עפ"י תכנית מ' הקודמת לתכנית זו, היתה הבחנה בין מגרש גדול מ-500 מ"ר למגרש קטן מ-500 מ"ר הן בזכויות בניה, והן בקווי בניין ומס' קומות. רחוב הירקון הינו רחוב משמעותי בדומה לרחובות מסחריים ראשיים בהם בוטלה ההבחנה בין מגרש גדול למגרש קטן ולפיכך אוחדו כל ההוראות בנוגע למס' קומות וקווי בניין, ולאור השינוי המוצע באופן חישוב הזכויות-גם בהיבט של זכויות הבניה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6.ג. סעיף 4.1.2.2.ד' - הבלטה ונסיגה בחזית קדמית באזור לב העיר- יש לאפשר הבלטה / נסיגה של 1 מ' כפי שנקבעה בתכנית לב העיר במקום 0.5 מ' כפי שנקבעה בתכנית המופקדת על מנת ליצור פלסטיות בחזית קדמית ומרפסות עמוקות יותר.	**6.ג מומלץ לדחות את ההתנגדות-** התכנית מאפשרת נסיגה והבלטה של 0.5 מ' אשר יחד יוצרות הפרש של 1 מ' בין מישורי הבניין וזאת על מנת למתן את הבלטת הבניין מעבר לקווי הבניין הקדמיים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6.ד. מוצע להוסיף אפשרות להקלה בקו בניין קדמי ברחוב שבו מעל ל-50% מהמגרשים בין צומת לצומת באותה גדת רחוב בולטים מעבר לקו בניין קדמי והינם מבנים לשימור/ מבנים בהם מומשו אחוזי הבניה האפשריים, וזאת ללא תוספת אחוזי בניה.	**6.ד. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - שמירה על קו הבניין הקדמי הינה חיונית לצורך גינון ונטיעות ושמירה על היחס בין רוחב הרחוב למסות הבנויות לאורכו, בפרט כאשר מדובר במרקם הצפוף הקיים ברובעים 5-6, וזאת גם במצב בו קו הבינוי ברחוב אינו רציף בשל מבנים לשימור.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		7. **גובה הבניה החדשה**- מוצע לאפשר חריגה מהוראת גובה קומה שנקבע 3.3 מ' רק בקומת הגג והקומה מתחתיה לצורך שיפועים במרפסות הגג.	**7. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - גובהו של בנין הינו צירוף גובהי הקומות מדוד מרצפה לרצפה ואינו מתחשב בגובה הפנימי של כל קומה וקומה וזאת בין היתר כדי לשמור על אחידות מופע הקומות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		8. **שטחי יציעים**-ס' 4.1.2.א.3.ה -יש לתקן את הוראת שטחי היציעים כך שיתווספו לשטחים המותרים במגבלת קווי הבניין, מס' הקומות והנסיגות. היות ומדובר בתב"ע נפחית ניתן לאשר את השטח עבור היציע בנוסף לשטחים תוך הגבלתו ב- 1/3 משטח המסחר והרחקתו ממישור החזית המסחרית ו כמו כן, לא ניתן לנייד שטח מקומות אחרות במבנה.	**8. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-הוראות התכנית קובעות כי שטח היציע יהווה חלק ממניין השטחים וכחלק מקומת המסחר. לאור ההמלצה לחישוב נפחי של זכויות הבניה הטענה מתייתרת.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		9. **בניה חדשה שטח מרפסות**- נדרשת הבהרה בתקנון האם מדובר בשטח עבור כל מרפסת או בשטח מרפסות ליח"ד.	**9. לקבל את ההתנגדות בחלקה**- סעיף 4.1.2.א.4- יתוקן כלהלן (בהתאם למודגש): "בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. שטחי מרפסות מעבר לשטח האמור יכללו במסגרת זכויות הבניה במגרש".	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		10. **בניה חדשה הבלטת מרפסות**- 4.1.2.4.ב' - א. יש לאפשר הבלטת מרפסות 1.6 מ' או עפ"י חוק התו"ב. המגבלה פוגעת משמעותית באיכות המרפסות.	**10. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- א. עומק המרפסות נקבע בהתאם למאפייני המרקם הקיים וזאת על מנת למתן את הבלטת הבניין כלפי החזית הקדמית .	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		10.ב. יש לבטל את הגבלת אורך המרפסת בחזית הקדמית בשיעור 2/3 מאורך החזית ואת קביעת הסטייה הניכרת מתכנית המיוחסת לחריגה מהוראה זו, היות והגבלה זו מעוגנת בהנחיות מרחביות לאזור ההכרזה ואין צורך שתיכתב במסגרת התכנית.	**10.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- אורך חזית המרפסת היא הוראת בינוי בעלת חשיבות באזור ההכרזה ולפיכך מהווה חלק מהוראות הבינוי בתכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		11. **בניה חדשה עומק מרפסות**- יש לאפשר הגדלה והעמקת מרפסת ע"ח שטח עיקרי (פנים הדירה) .	**11. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית אינה מונעת העמקת מרפסות ע"ח שטח עיקרי ואף זאת בסעיף 4.1.2.א.4.ה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		12. **הוראות בינוי בניה חדשה** - "מרפסות מדלגות" ס' 4.1.2.4.ז' - "המרפסות ימוקמו בחפיפה זו לזו בכל הקומות הטיפוסיות ולא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות") הן בחזית הקדמית והן בחזית האחורית". נדרשת הבהרה לגבי מרפסות "מדלגות"- האם הכוונה היא למדרגות בחזית ולא בעומק המרפסות.	**12. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית אינה מונעת העמקת מרפסות על חשבון שטח עיקרי. במקרה זה תידרש שמירה על מעטפת הבניין בחזיתות הצד ובנוסף יידרש מישור פנימי אחיד באותה קומה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		13. הוראות בינוי בניה חדשה - קומת קרקע-ס' 4.1.2.5.ג'- נדרש לאפשר לאחד שטחים טכניים משותפים בבנייה בקיר משותף בהינף אחד. בנוסף, לא תמיד ניתן לתכנן חדר גז בגלל קירות ממ"ד יורדים, פתחים למרתף ופתחי חדרי מגורים מה גם שקיימת אלטרנטיבה לשימוש בגז.	**13. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - תכנית נותנת מענה לחדרי אשפה וגז משותפים כמפורט בסעיף 3.ב.6.2. בהוראות התכנית. בנוסף, הדרישה לחדר גז הינה מכוח התקנות ולא ניתן לסתור זאת במסגרת הוראות התכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		14. הוראות בינוי בניה חדשה -בניה על גגות. 4.1.2.6.א'- נדרשת הבהרה כי 65% יחושבו משטח הקומה הטיפוסית לא כולל בליטות וגזוזטראות. מרפסות ע"ח שטח עיקרי ניתן יהיה לקרות ע"י מרפסת גג וחישוב שטח קומת הגג יכלול שטח זה (שטח עיקרי).	**14. לקבל את ההתנגדות בחלקה** -יובהר בהוראות התכנית כי בחישוב תכסית קומת הגג, מרפסות בתחום קווי הבניין ששטחן מתוך סך השטחים העיקריים, יכללו בתחום תכסית הקומה הטיפוסית.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		15. הוראות בינוי בניה חדשה הצמדת גג עליון 4.1.ט.ד' - אין הוראה ברורה המאפשרת הצמדה של הגג העליון. נדרשת הבהרה כי ניתן להצמיד את שטחי הגג העליון שאינו משמש למערכות ולמתקנים לדירת הגג.	**15. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראה מענה בהתנגדות 19 סעיף 9.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		.16א. **בניה חדשה- נסיגות בקומת הגג במגרשים פינתיים** 2.1.4.א.6.ב - יש לבטל את ההוראה הקובעת כי הנסיגה של 3 מ' תהיה לחזית הארוכה, ולקבוע שהנסיגות ייקבעו ע"י עורך הבקשה בהתאם לנתונים הפיזיים ואורבניים של המגרש.	**16. א. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הנסיגות בקומת הגג נועדו לצמצם את נפח הבניין הנראה מן הרחוב. לפיכך נסיגה של 3 מ' לחזית הארוכה תרחיק את המסה הבנויה ותקטין את מופע קומת הגג ביחס לרחוב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		16.ב. נדרשת הבהרה לעניין נסיגות בקומת הגג בבניין תלת פינתי בבניה חדשה.	**16.ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות**- ולהוסיף להוראות התכנית כי בבניה חדשה, במגרש הכולל יותר מ-2 חזיתות, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מבינהן ו-2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		17.**גובה מעקה** קומת הגג בבניה חדשה ובתוספת בניה- נדרש להגביה גובה מעקה הגג מ-4.5 מ' ל- 5 מ' בכל המבנים באופן גורף ולא לפי שיקול דעת מה"ע היות שגובה המערכות על הגג (קולטי שמש, מעבים, יח' סינון למסחר, גנרטור וכו') עולים על גובה 1.2 מ' מפני הגג ולכן נדרש מינ' גובה של 1.5 מ'	**17. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- גובה קומת הגג הוגבל ל-4.5 מ' במטרה לצמצם את נפח הבניין. הניסיון מלמד כי גובה זה מספק לנושא הסתרת המערכות הטכניות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		18. **בבניה חדשה-** התאמה עיצובית בבנייה על גגות בקיר משותף ס' 4.1.2.6.ז' -יש לבטל את הסעיף - אין דרך ליצור התאמה עיצובית למבנים קיימים. על הבניין הקיים חלו הוראות, עיצוב, וגובה שונים.	**18. מומלץ לקבל בחלקה את ההתנגדות בחלקה**- ראו התנגדות מספר 23 סעיף 9 .	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		19. **בניה חדשה צפיפות**-ס' 4.1.2.8.א' יש למחוק צפיפות מינימלית של 18 יח"ד לדונם ולאפשר גמישות בתכנון גודל הדירות בתכנון, בפרט בתכנית המהווה בסיס תכנוני לעשרות שנים.	**19. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 8א.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		20. **בבניה חדשה** שטח יח"ד מינימלית ס'4.1.2.8.ד'- יש להוסיף להוראות בנושא צפיפות יח"ד כי גודל יח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר בכפוף לפתרון מיגון של ממ"ק	**20. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** -ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		21. **תוספת לבניינים קיימים**-ס' 4.1.2.ב.1- זכויות בניה- א. נדרשת הבהרה מהו השטח הבנוי הקיים במגרש לחישוב התוספת (האם כולל מרפסות, גזוזטראות, בליטות, ח. יציאה לגג, קומה מפולשת, קומת מרתף בשטח עיקרי בהיתר וכו'). ב. הוראה זו פוגעת בזכויות המוקנות בתכנית "לב העיר" אשר מאפשרת בניה עד ל- 5.5 קומות, ללא קשר למצב הקיים היום בהיתר בניה.	**21.א-ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הטענה מתייתרת לאור השינוי המוצע ביחס לאופן חישוב זכויות הבניה. ראו מענים כלליים סעיף 2.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ג. פירוט זכויות הבנייה לבניינים טעוני חיזוק ובניינים שאינם טעוני חיזוק נכתב רק תחת הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים ואינו כתוב בבנייה חדשה.	**21.ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הטענה מתייתרת לאור השינוי המוצע המבטל את האבחנה וקובע זכויות נפחיות .	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		22.**תוספת בניה**-נסיגות בקומת הגג- 4.1.2.ב.2.ד- במגרשים פינתיים : א. יש להבהיר האם במגרשים פינתיים הכוונה לנסיגה של 1.2 מ' לחזית הנותרת או ל- 2 מ' (כמו בבנייה חדשה).	22. א. **מובהר** כי בתוספת על בניין קיים במגרש פינתי הנסיגה לחזית הנותרת היא 1.20 מ'.	**הבהרה**
		22.ב. יש לבטל את ההוראה לפיה במגרשים פינתיים נסיגה של 3 מ' תהיה לקו החזית הארוכה בהכרח.	**22.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו סעיף 16 בהתנגדות זו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	22.ג. יש לתקן את הוראת הנסיגה במגרשים בני 3 חזיתות קדמיות הקובעת נסיגות של 3 מ' לשתי חזיתות ו-2 מ' בחזית השלישית בהתאם להחלטת מה"ע- הנסיגה של 3 מ' צריכה להיקבע ע"י עורך הבקשה ובהתאם לנתונים הפיזיים ואורבניים של המגרש ולא עפ"י מדדים כמותיים "קרים".	**22.ג. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** -מומלץ כי במגרשים הכוללים יותר מ-2 חזיתות קדמיות יתוקן הסעיף כלהלן: במגרש הכולל יותר מ-2 חזיתות, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מבינהן ו-1.2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות. זאת על מנת להקטין את נפח הבניה בקומת הגג.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
	23.נסיגות בקומת הגג-ראה טענה ומענה בסעיף 22 לעיל.		
	24.הוראות לתוספת בניה על הגג-בניה בקיר משותף "בבנייה בקיר משותף תידרש הצגת תכנית כוללת עבור המבנה הבנוי בקיר משותף..." יש לבטל סעיף זה ולקבוע לחילופין כי יש להציג חזיתות בלבד ללא תכנון מלא כעולה מהסעיף. לא ניתן להתאים בינוי לבניה קיימת כי מדובר בהוראות אחרות, תקופות בניה אחרות, גבהים אחרים וכו'.	**24. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הצגת תכנית כוללת נידרשת על מנת לתאם את הנפחים המתקבלים כתוצאה מהבניה המוצעת ולא ניתן לתאם זאת באמצעות חזיתות בלבד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		25.סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)- 4.1.ז.יא.1.ד' - "בתחום קומת הקרקע המפולשת המיועדת לסגירה, למעט בשטח הרצועה המפולשת, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדש גז...". יש למחוק "חדר אשפה וחדר גז". בפרויקטים הבנויים בהינף אחד, חדר אשפה אחד וגדול וחדר גז יכולים לשרת מספר מבנים. מבחינה בטיחותית, לא תמיד ניתן לתכנן חדר גז בגלל קירות ממ"ד יורדים, פתחים למרתף ופתחי חדרי מגורים. יש אלטרנטיבה לשימוש בגז ולפיכך אין לחייב כי בפתרון במגרש. כמו כן, מתן אפשרות לפתרון משותף לבניינים הבנויים בבנייה בהינף אחד.	**25. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו מענה בסעיף 13 בהתנגדות זו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		26. תוספת מרפסות בקומות קיימות וקומות חדשות-4.1.ז.יב.1.א-"בתחום אזור ההכרזה: "בקומות קיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית". יש למחוק סעיף זה. בתוספת למבנים שאינם לשימור, אין סיבה לא להתיר להוסיף / להרחיב מרפסות לדירות קיימות, לפי קווי הבניין ומגבלות העיצוב / שטח. כמו כן, ישנם בניינים ללא מרפסות כלל ועל מנת לאפשר בהם התחדשות לא צורך בהריסתם, יש לאפשר מרפסות הבולטת מקו החזית.	**26. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - קיימת חשיבות לשמירה על מאפייני הבינוי הקיים בפרט בחזית הקדמית ומאפייניה לרבות המרפסות. יצוין כי הוראות התכנית מאפשרות תוספת מרפסות בחזית האחורית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		27. תוספת מרפסות - "בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. לא תותר סגירתן". יש לאפשר את סגירתן של המרפסות בקומות התוספת היות ומרפסות בקומות קיימות ניתנות לסגירה ובכך נוצרת חוסר אחידות בין הקומות, בעוד שבבניה חדשה הדרישה היא לאחידות המרפסות.	**27. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- המרפסות נבנו במקור כמרפסות פתוחות והיוו חלק מהשפה האדריכלית במרקם זה. היות שהמרפסות החדשות ממוקמות בחלקו העליון של הבניין לא תיווצר חריגה עיצובית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		28. **תוספת בניה**- צפיפות 4.1.טו.1.ג - "..ובכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחות מ- 47 מ"ר כולל ממ"ד". יש לאפשר דירות בשטח מינימלי של 35 מ"ר בכפוף לפתרון מיגון של ממ"ק.	**28. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים בסעיף ב8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		29. הוראות לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים - 4.1.ט.טז.5- יש לבטל את הגבלת התכסית בשיעור של 50% משטח הגג ולהתאים את הוראות התכנית לתכנית ג1 המאפשרת 40 מ"ר ליח"ד ועד 65% משטח הקומה הטיפוסית.	**29. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית מאפשרת בניה בתכסית של 65% במסלול של תוספת בניה על הגג המבטיחה את חיזוק הבניין ושיפוצו כאשר בקומה זו ניתן להתיר שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת ויחוברו בגרם מדרגות פנימי. מסלול של חדרי יציאה לגג נותר כאופציה מכוח התכנית במקרים מצומצמים בלבד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		30. הוראות למצללות 6.4.ג- מבוקש להגביה את גובה המצללה לגובה 3.3 מ' במקום 3.0 מ' על פי התכנית המופקדת אשר בעייתי מאד הן מבחינה עיצובית (מנמיך פתחים של גובה קומת הגג ביחס לשאר הקומות) והן מבחינה הנדסית.	**30. מומלץ לקבל את ההתנגדות** - ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 6.	מומלץ לקבל את ההתנגדות

		31. תנאי למתן היתר 6.10.1 - "תנאי להגשת היתר בנייה למבנים טעוני חיזוק... עפ"י הקבוע בסעיף 70 א לחוק התו"ב. " יש לאפשר מנגנון הוכחת בנייה בהיתר כדין גם במקרה שלא נמצא היתר בתיק הבניין. בניינים רבים באזור נבנו לפני קום המדינה ולא לכולם יש היתר בנייה בתיק הבניין, על אף שברור שנבנו בהיתר ועפ"י תכניות תקפות.	**31. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- לא ניתן לכלול הוראה מסוג זה במסגרת תכנית סטטוטורית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		32. הוראות לשטחי ציבור בנויים: יש להבהיר במסגרת התכנית את המנגנון להפקעת השטחים, ודאות תכנונית, תנאים להיתר הבניה, תנאים לאכלוס, תאומים מול מחלקות העירייה הרלוונטיות וכיו"צ על מנת לייעל את תהליך הרישוי.	**32. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 9ה.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		33. טבלת זכויות בנייה והוראות בנייה (סעיף שנכנס באיחור) סעיף 5 הערת שוליים מס' 2- "שטחי שירות עיליים...ולא יפחתו מ-20% משטחי הבנייה הכוללים..." מבוקש להוסיף כי במסגרת תכנון הכולל פתרון של ממ"קים, תתאפשר גמישות לשיקול דעת מה"ע בשיעור שטחי השירות המינימליים.	**33. מומלץ לקבל את התנגדות בחלקה**- במקרה של תכנון ממ"קים במקום ממ"דים, תופחת הדרישה להיקף שטחי השירות בהתאם להפרש בין שטחי הממ"ק והממ"ד.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		34. תיקונים טכניים: יש לתקן את מספור כל סעיפי התכנית בצורה ברורה ונהירה.	**34. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - סיעוף התכנית יתוקן במסגרת מגבלות המערכת המקוונת.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		35. א. הערות לתשריט: 1. בתשריט אין סימון של תא שטח 3B (בטבלה 5 זה תא שטח המתייחס לאזור הכובשים).	**35.א.מומלץ לדחות את ההתנגדות-** 1. תא שטח 3B מופיע בתשריט וממוקם במגרש הדרומי ברחוב הירקון.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		2. בתשריט יש תא שטח 3C אך הוא אינו מופיע בטבלה 5.	2. תא שטח 3C צורף לגרסה המופקדת של הוראות התכנית ויתווסף להוראות התכנית המאושרת.	
		35.ב. הערות לטבלה 5- בשורה של "לא לב העיר על רחוב הירקון" כתוב תא שטח 2C, אך תא שטח זה ממזרח ליהודה הלוי צריך למחוק.	**35.ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- מוצע לתקן את השורה בטבלה 5 "לא לב העיר על רחוב הירקון" ולמחוק הפניה לתא שטח 2C.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
38.	אלנבי 42/יונה הנביא 41 **חברת לני אלנבי בע"מ באמצעות עו"ד ורד מאירוביץ סייג** ההתנגדות הוגשה לאחר מועד ההפקדה ומומלץ לקבלה כהתנגדות מן המניין	מגבלת חישוב זכויות הבניה לפי 325% מפחיתה את זכויות הבניה ב207 מ"ר ביחס לתיק מידע שהתקבל לפיו ניתן להקים בניין בן 6.65 קומות בהיקף זכויות של 1,562 מ"ר.	**מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ההתנגדות מתייתרת לאור שינוי אופן חישוב זכויות הבניה, ראו מענים כלליים סעיף 2א. לעניין תיק מידע, ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

39.	נת"ע	על מנת למנוע סתירה בין התכנית שהמופקדת לתת"ל/ 102 יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט כדלקמן : 1. תשריט מצב מאושר - לסמן את התת"ל באופן מלא בתשריט המצב המאושר, לרבות סימון רצועת המתע"ן התת קרקעית, וגבול התכנית.	יצויין כי בעת תקופת ההפקדה תת"ל 102 אושרה. **1. לקבל את ההתנגדות בחלקה** - כל רכיבי התשריט כגון התראות ויעודי קרקע יופיעו בתשריט מצב מאושר למעט גבול תכנית התת"ל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		2. תשריט מצב מוצע- א. יש לסמן בסימון 'הנחיות מיוחדות' את התחום המסומן בתת"ל 102 ב"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" עם רצועת מתע"ן תת"ק.	**2.א. מומלץ לקבל את ההתנגדות**- התחום המסומן בתת"ל 102 יסומן כרצועת מתע"ן תת"ק - יסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט מצב מוצע. בנוסף בהוראות התכנית יתווסף סעיף בהתאם.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		2.ב. יש לסמן את רצועת המתע"ן של הקו הסגול בהתאם לסימונה בתת"ל 70 /א, בתחום אותו מסמנת התכנית שבנדון ביעוד "דרך מאושרת" ברחוב אלנבי.	**2.ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה** - לעניין תת"ל 70א - הרצועה מסומנת בנספח מצב מאושר. למען הסדר הטוב, בתשריט מצב מוצע יתוקנו המגרשים לאורך רחוב אלנבי שאינם ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, מצידו המערבי בהתאם להפקעת תת"ל 70א המאושרת.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		2.ג. יש לגרוע מתחום התכנית את תחומי תחנות המטרו עפ"י תת"ל 102, לחלופין, יש לסמן באופן מלא בתשריט מצב מוצע את תחום תחנת המטרו, כולל סימון "רצועת מתע"ן תת"ק" וסימון "מבנים להריסה" בהתאם לסימונם בתת"ל.	**2. ג. לקבל את ההתנגדות בחלקה** - התכנית לא תחול על חלקות ומגרשים אשר נועדו בתת"ל 102 לתחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, בין אם הייעוד חל על חלק מהחלקה ובין אם חל על החלקה בשלמותה. מגרשים אלה ייגרעו מתשריט מצב מוצע.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. הוראות התכנית א. דברי ההסבר (הלא סטטוטוריים) נבקש להוסיף בסיפא של סעיף 2 כדלקמן: "למעט רחוב אלנבי".	**3.א. לקבל את ההתנגדות בחלקה**- הוספת הסייפא "למעט רחוב אלנבי" איננה נכונה כיוון שהתכנית אכן מבטלת את תכנית 1200 וקובעת יעודי קרקע (כפי שצוין במענה מעלה המגרשים לאורך רחוב אלנבי בהן נקבעו הפקעות יתוקנו). למען הסר ספק התכנית אינה מבטלת הפקעות שנקבעו לאורך רחוב אלנבי בתכנית התת"ל, הפקעות אלה יסומנו בתשריט מצב מוצע כפי שפורט בסעיף 2.ב לעיל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3.ב. סעיף 1.5.2 (תיאור מקום) יש להוסיף בסיפא לסעיף את ההוראה: "התכנית אינה חלה ולא תחול על חלקות ומגרשים שנועדו בתכנית למטרו לתחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית.	**3.ב. לקבל את ההתנגדות**- ראו סעיף 2.ג ולתקן בהתאם את סעיף 1.5.2.	מומלץ לקבל את ההתנגדות

		ג.3. סעיף 1.6 יחס לתכניות מאושרות קודמות - במידה ותת"ל 102 תתאשר לפני תכנית זו, יש לסמנה תחת סוג יחס 'כפיפות'.	**ג.3. לקבל את ההתנגדות** -בסעיף 1.6 ייכתב יחס "כפיפות" לתת"ל 102.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		ד.3. סעיף 1.9 הגדרות בתכנית-יש להוסיף את ההגדרות: מטרו – רכבת מקומית עתירת נוסעים, בעלת הנעה חשמלית והפרדה מלאה מאמצעי תחבורה אחרים. מפלס עליון – כמשמעו בתכנית למטרו החלה על המגרש או החלקה. תכנית למטרו – תכנית מפורטת להקמת מטרו החלה על תחום תכנית זו, בין שאושרה לפני תכנית זו ובין שאושרה אחריה.	**ד.3. לקבל את ההתנגדות בחלקה** - לסעיף הגדרות התכנית יתווספו הגדרות בנושא מטרו ותכנית למטרו.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		ה.3. סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית – בסוף סעיף 3 יתווסף: "התכנית אינה חלה ולא תחול על חלקות ומגרשים שנועדו בתכנית למטרו לתחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית ".	**ה.3 .לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו סעיף 2.ג ולהוסיף בהתאם לכך לסעיף 2.2.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		ו.3. סעיף 4- יעודי קרקע ושימושים– ככל שתחומי התחנות בתת"ל 102 יסומנו במלואן בתשריט המצב המוצע בהתאם לאמור לעיל, יש להוסיף יעוד "תחנת תחבורה ציבורית", ותחת סימון רצועת מתע"ן." תת"ק להוסיף את נוסח כדלקמן : "בתחום זה יחולו הוראות תת"ל 102 ז. סעיף 4.1 ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת : סעיף 4.1.1 שימושים בסוף הפסקה הראשונה לפני סעיף א יתווסף: "התכנית אינה חלה ולא תחול על חלקות ומגרשים שנועדו בתכנית למטרו לתחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית. סעיף 4.1.2 הוראות בסוף הפסקה הראשונה לפני סעיף א יתווסף: "התכנית אינה חלה ולא תחול על חלקות ומגרשים שנועדו בתכנית למטרו לתחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית.	**3. ו-ז. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית לא תכלול את המגרשים הכלולים בתחום התחנות. ראו סעיף 2.ג	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ח.3. סעיף 5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע- תחת הכותרת "הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" יתווסף בסוף הערה 1 : "לא יתווספו מכוחה של תכנית זו זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן בשל מגבלות הבניה הקבועות בתכנית למטרו".	**3.ח. מומלץ לקבל את ההתנגדות** - להוסיף הערה לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע בסוף הערה 1- "לא יתווספו מכוחה של תכנית זו זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן בשל מגבלות הבניה הקבועות בתכנית למטרו".	מומלץ לקבל את ההתנגדות

		ט. בסעיף 6.10 תנאים בהליך הרישוי- נבקש למחוק את הנוסח הקיים ובמקומו להטמיע את הנוסח הבא, שנותן מענה הן לקווי הרק"ל – הקו האדום, הקו הסגול והקו הירוק, והן לתוואי המטרו: -"במגרשים הגובלים/חופפים לתוואי המטרו והרק"ל, לרבות בתחום המסומן בתשריט מצב מוצע בסימון 'הנחיות מיוחדות' - לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך". -"הקמת עוגנים לתוואי המטרו והרק"ל תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י יזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד". - "לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו". -"לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל אלא בתיאום עם הגורם המוסמך ומי מטעמו". -"יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום בסביבת תוואי המטרו והרק"ל, במידה ומתבצעת בפרויקט".	**3.ט. לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ניסוח התנאים להליך הרישוי ישונה כמבוקש בהתנגדות למעט הפניה לסימונים מתוקף תת"ל 70 א' ותת"ל 102 יסומנו בנספח מצב קיים. בנוסף, תוואי מסילת המטרו התת"ק יסומן בתשריט מצב מוצע.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

40.	התנגדות מה״ע	1. תוספת הוראה כלהלן: ברחובות ברנשטיין כהן, חובבי ציון, טבריה, בוקי בן יגלי, המליץ, משעול יעקב, חברון, שניאור זלמן, רבנו תם, סמטת גן מאיר, ג׳ורג׳ אליוט, עין ורד, שנקבעו בתוכניות 2385 ו- 2363 כרחובות משולבים בהם נידרש רישום זיקת הנאה במרווח הקדמי במגרשים לאורך הרחוב– יש לבטל את הדרישה לרישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ויחולו כלל הוראות תכנית זו.	**מומלץ לקבל את ההתנגדות**	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		2. שינוי יעוד רחוב איתמר בן אב״י מרחוב משולב לדרך רגילה: רחוב בן אב״י נקבע בתכנית תא/2474 כרחוב משולב, כאשר התכנית לא קבעה הוראות ביחס לרחוב משולב ולאופן פיתוחו. למען הזהירות, משתכנית רובע 5 ו- 6 רואה ברחוב זה חלק מהמרקם של רובעים 5 ו- 6, אין כל הצדקה תכנונית לפתח אותו בשונה מהרחובות האחרים ולכן מתבקש שינוי ייעודו ותיקון התשריט בהתאם.	**מהנדס העיר מושך את ההתנגדות בסעיף זה. הנושא יטופל בהליך נפרד.**	**למשוך את ההתנגדות**
		3. צפיפות- להוסיף לסעיף צפיפות כי בכל מקרה צפיפות יח״ד לא תפחת מהקבוע בתכניות הראשיות.	**מומלץ לקבל את ההתנגדות**	מומלץ לקבל את ההתנגדות

		4. תוספת הוראות בנושא הנחיות לתכנון פתרון לנגר עילי : א. תוספת הגדרה "אזורים רגישים לנגר עילי"- אזורים טופוגרפיים נמוכים כמסומן במערכת המידע הגיאוגרפית העירונית בשכבת "אזורי רגישות נגר", בהם נדרש לנקוט באמצעים למיגון המבנה בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו. ב. בבניה חדשה ב"אזורים רגישים לנגר עילי", תכנון המבנה יהיה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לניהול נגר. בנוסף, תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות ובמדיניות הועדה המקומית לניהול נגר כפי שתעודכן מעת לעת. ג. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה : 1. הגשת נספח ניקוז וניהול מי נגר. 2. במגרשים הממוקמים ב"אזורים רגישים לנגר עילי" - הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע המקומי ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו. ד. תנאי לתחילת עבודות לבניה חדשה ב"אזורים רגישים לנגר עילי" יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ו 2001 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה של שקע מקומי.	**מומלץ לקבל את ההתנגדות**	מומלץ לקבל את ההתנגדות

<u>הערות הועדה המחוזית לתכנית המופקדת-בסמכות מקומית:</u>

התוכנית הנ"ל נבדקה לפי סעיף 109)א(לחוק ונמצאה כטעונה את אישור השר מהסיבות המנויות להלן:

1. התוכנית חלה על מגרשים ריקים ו/או מגרשים אשר אינם מוגדרים כמבנים טעוני חיזוק, אשר תיקון 139 לחוק אינו חל עליהם, לפיכך התוכנית צריכה להגביל את זכויות הבנייה במגרשים אלה בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 .

<u>מענה: לאור מעבר התכנית לסמכות הועדה המחוזית ושינוי אופן חישוב השטחים לחישוב נפחי במקום אחוזי אין צורך בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000</u>

2. התוכנית אינה מפרטת את זכויות הבנייה במסלול של בניה חדשה בכפוף לאמור בסעיף 70 ב (א)(1) ביחס לשטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק.

<u>מענה: ראו מענה בסעיף 1 לעיל.</u>

3. התוכנית קובעת יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת. בנוסף, התוכנית מאפשרת שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי מלונאות. שימושים אלו אפשריים כל עוד אלו שימושים נלווים (עד 15%) ככל ואלו מהווים שטח גדול מכך אלו מהווים יעוד, ועל כן אלו אפשריים, רק ככל והם מופיעים בתוכניות המאושרות.

<u>מענה: שימושים בעלי אופי ציבורי ומלונאות קיימים בתכניות המאושרות.</u>

4. סעיף 6.2 (ב)(2) מאפשר את חישוב זכויות הבנייה ל- 2 מגרשים הבנויים בקיר משותף לפי הגדרת מגרש גדול. יש להתאים את הוראות התוכנית לתיקון 139 לחוק, בכל הקשור להתייחסות למגרש הבודד.

<u>מענה: מומלץ לבטל את את ההוראה המאפשרת חישוב זכויות הבנייה ל- 2 מגרשים הבנויים בקיר משותף לפי הגדרת מגרש גדול כמפורט בהמלצות הצוות.</u>

5. לפי סעיף 70 ז לחוק יש להגיש חוו"ד מאת מהנדס הוועדה ביחס להיתכנות לתכנון מתחמי.

<u>מענה: לאור העובדה שמדובר בתכנית בקנה מידה רובעי הכוללת מספר רב של מבנים, דבר שאינו מאפשר עמידה בדרישה זו, מוצע לפנות לועדה המחוזית ולבקש כי תאמץ את הפקדת התכנית ואת המלצות הועדה המקומית להתנגדויות לתכנית כך שהתכנית תאושר בסמכותה.</u>

6. הערה לטבלה 1.6 קובעת כי התוכנית אינה חלה על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תוכניות נקודתיות הכוללות הוראת בינוי ועיצוב – יש לסמן מגרשים אלו.

<u>מענה: מדובר בתכנית המשתרעת על שטח גדול ולא ניתן לאתר ולסמן את כל התכניות הנקודתיות .</u>

7. שטחים ציבוריים- 20% מהתוספת לטובת שימושי ציבור, יש להבין האם היקף שטחים זה לא חורג מ- 10% המותרים לפי סע' 70 ב(3) לחוק. כאשר נקבעת הפקעה יש לקבוע בתוכנית את סך ההפקעה.

<u>מענה: מוצע לשנות את אופן חישוב הקצאת שטחי הבניה כמוצע בהמלצות הצוות במענה כללי מספר 9.</u>

8. על התוכנית לסמן את המגרשים בהם יופקעו שטחים למטרות ציבוריות, בנוסף יש לציין את מיקום השטח הציבורי ומהו השימוש. הסימון יכול להיות שיהיה בסימבול, כולל הוראת הפקעה.

<u>מענה: לשם הבהרה יצורף למסמכי התכנית נספח המציג את המגרשים בהם יידרשו ההקצאות בכפוף להוראות התכנית. על מנת לפשט את אופן הקצאת שטחי הציבור, חישוב השטחים יהיה אחוז משטח המגרש שייקבע על פי הפרמטרים הבאים: גודל המגרש, היקף זכויות הבניה על פי תכניות ראשיות ותוספת הזכויות בתכנית זו. אופן חישוב זה תואם במידה רבה את ההוראה בתכנית המופקדת ונועד לפשט את חישוב ההקצאה ולייצר ודאות.</u>

ייקבע בתכנית כי תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש הכולל שטחים ציבורים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה לשטח המגרש. סל השימושים במגרש ייקבע במהלך אישור תכנית איחוד והחלוקה בהתאם לתכנון המפורט.

9. השימושים הציבוריים המותרים לפי התוכנית אינם תואמים את השימושים הציבוריים המפורטים בסע' 70 ב(3) לחוק גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים כפי שיקבע, בצו, שר הפנים.
מענה: בשל שינוי מסלול אישור התכנית ומעבר לסמכות הוועדה המחוזית, ניתן לקבוע שימושים כמפורט להלן: גני ילדים, מעונות יום, שרותי קהילה ורווחה, מועדוני קשישים, פעילות תרבות, מרפאות ומשרדים עירוניים עבור שירותים מקומיים.

10. תקן החניה- התוכנית קובעת רק ביחס לתוספת יח"ד – תקן חניה תקף. לפי תמ"א 70 תקן החניה לטבעת 1 : 0.6 , טבעת 2 : 0.8 (במצב ביניים). יש להבהיר את תקן החניה גם ביחס ליח"ד הקיימות.
מענה: מוצע להבהיר את התקן בהתאמה להמלצת הצוות במענה כללי מספר 10.

11. התוכנית מאפשרת לפי סעיף 6.4 (ג)שטח נוסף למצללות- יש להבהיר כי השטח הנוסף לקירוי והצללה הינו חלק ממנין השטחים המותרים בתוכנית ולא מעבר לזכויות הבנייה המותרות לפי טבלת זכויות הבנייה.
מענה: מובהר כי שטח המצללות הינו בנוסף לנפחי הבניה וזאת בין היתר בשל מסלול אישור התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

12. התוכנית כוללת בפינת הרחובות אלנבי-קינג ג'ורג, מגרשים אשר מסומנים להריסה בתת"ל/ 102
מענה: תת"ל 102 התאשרה בתקופת הפקדת התכנית לפיכך המגרשים המיועדים להריסה לא יהיו כלולים בתכנית.
מענה: התכנית תטמיע את הוראות תת"ל 102 שאושרה בזמן תקופת ההפקדה של תכנית זו. ראו פירוט במענה להתנגדות חברת נת"ע (מספר 39)

הערות טכניות של המחוז:

1 . סעיף 1.4 , יש לציין את הסעיף הרלוונטי לחוק מכוחו התוכנית הנ"ל.-
מענה: לא רלוונטי לאור שינוי המסלול לסמכות הועדה המחוזית

2 . יש לשנות את סוג התוכנית ל"תוכנית מתאריתי".
מענה: יתוקן

3 . לא ניתן להבין מה השימושים המותרים בסעיף 4.2.1 ו- 4.3.1 - מענה: מומלץ להבהיר את ההפניה
מענה: ההפניה תובהר

4. סעיף 4.2.2 (א)(ב) 4.3.2 (א)(ב) סותר את האמור במשפט הראשון בהוראות לטבלה 5 .
מענה: תימחק ההפניה לטבלה 5 בסעיפים אלה.

5 . יש מקום לנספח רקע המציג את תחום תוכניות לב העיר.
מענה: תחום תכניות לב העיר הינו תא שטח נפרד בתכנית (תא שטח 1).

6 . יש לוודא סימון מבנים לשימור.
מענה: מבנים לשימור מסומנים בתשריט מצב מוצע.

7 . התוכנית כוללת כפילות וחזרות, לרבות בהערות לטבלה 5.
מענה: מומלץ לבטל את הכפילויות המופיעות בהוראות התכנית.

8 . כפילות בהפניות לסע' 6.13 .

<u>מענה : מתוקן</u>

9 . סעיף 6.8 -בנייה ירוקה- מוסדר בתקנות.

רשימת מגרשים בתחום תחנת מטרו שהתכנית לא חלה עליהם בשל ההפקעה מכוח תת"ל 102		1
גוש	חלקה	2
6912	5	4
6912	6	5
6912	7	6
6912	8	7
6912	9	8
7085	59	9
7085	62	10
7085	63	11
7085	64	12
7085	66	13
7085	68	14
7085	70	15
7085	71	16
7085	87	17
7085	88	18
7085	89	19
7085	93	20
7085	150	21
7085	151	22
7085	152	23
7085	153	24
7085	186	25
7085	190	26
7085	191	27
7085	198	28
7085	206	29

נספח - הקצאות מבונות לצרכי ציבור

דברי הסבר:
הטבלה מטה מציגה 3 טיפוסי מגרשים המסווגים בהתאם לזכויות התקפות ערב אישור תכנית זו, בנוסף מסווגת הטבלה מגרשים על פי גודלם. היקף ההקצאה הינו אחוז משטח המגרש שתורגם למ"ר ציבורי מבונה.
כדי למצוא את היקף ההקצאה הנדרש יש להצליב בין השורה שמבטאת את גודל המגרש לבין העמודה שמכתיבה את טיפוס המגרש.

עבור מגרשים בייעוד מסחרי במצב הנכנס או היוצא תחושב ההקצאה באופן שונה כמפורט בתחתית הטבלה.

היקף ההקצאה שנקבע בטבלה מטה מבטא בקירוב את הוראת ההקצאה בתכנית המופקדת לפיה נדרשת הקצאה של 20% מהשטחים המתווספים מכוח תכנית זו.

לדוגמה:
מגרש ששטחו 600 מ"ר מטיפוס C ידרש להקצאה ציבורית מבונה בהיקף של 16.5% משטח המגרש כלומר 99 מ"ר ציבורי מבונה.
לשטח זה יתווסף שטח תפעול ושטחי חצר בהתאם להוראות התכנית.

שטח המגרש מ"ר	A	B	C
600 - 700	20%	18%	16.5%
700 - 800	22%	20%	18.5%
800 - 900		22%	20.5%
900 - 1000		24%	22.5%
מעל 1000		26%	24.5%
מגרשים בייעוד מסחרי במצב הנכנס או היוצא יקצו: 15% משטח המגרש ככל שהתכנית קובעת בו בניית 5 קומות וקומת גג חלקית. 25% משטח המגרש ככל שהתכנית קובעת בו בניית 6 קומות וקומת גג חלקית.			

רשימת מגרשים נדרשים להקצאה ציבורית

רחוב	מספר	מספר חלקה	מספר גוש	טיפוס
אהרונסון	**29**	**20**	**6916**	**C**
אוליפנט	**7**	**36**	**7103**	**B**
אוליפנט	**9**	**37**	**7103**	**B**
אוליפנט	**10**	**2**	**7103**	**B**
אוליפנט	**8**	**3**	**7103**	**B**
איתמר בן אב"י	**1**	**160**	**6111**	**A**
איתמר בן אב"י	**2**	**81**	**6111**	**A**
בוגרשוב	**4**	**152**	**6907**	מסחר
ביאליק	**20**	**5**	**7226**	**C**
ברזילי	**5**	**16**	**7443**	מסחר
ברזילי	**3**	**11**	**7444**	מסחר
ברזילי	**2**	**21**	**7442**	מסחר
ברנר	**5**	**84**	**6933**	**C**
גאולה	**38**	**58**	**6915**	**C**
גולדברג	**6**	**15**	**6941**	**B**
גרוזנברג	**8**	**14**	**6920**	**C**
גרוזנברג	**23**	**62**	**6919**	**C**
גרוזנברג	**18**	**3**	**6920**	**C**
גרוזנברג	**25**	**58**	**6919**	**C**
גרוזנברג	**12**	**10**	**6920**	**C**
גרוזנברג	**6**	**15**	**6920**	**C**

רחוב	מספר	מספר חלקה	מספר גוש	טיפוס
החשמל	**3**	**12**	**7442**	מסחר
החשמל	**5**	**13**	**7442**	מסחר
הירדן	**13**	**36**	**6909**	**C**
הירקון	**12**	**27**	**7229**	**C**
הירקון	**30**	**29**	**6916**	**C**
הירקון	**56**	**35**	**6909**	**C**
הס	**19**	**17**	**6913**	**C**
וילסון	**11**	**31**	**7103**	**B**
וילסון	**7**	**33**	**7103**	**B**
וילסון	**5**	**34**	**7103**	**B**
וילסון	**6**	**124**	**7103**	**B**
וילסון	**3**	**35**	**7103**	**B**
טיומקין	**13**	**87**	**6941**	**B**
טיומקין	**11**	**106**	**6941**	**B**
טיומקין	**9**	**14**	**6941**	**B**
טשרניחובסקי	**15**	**20**	**7226**	**C**
יבנה	**14**	**17**	**6937**	**C**
יהודה הלוי	**92**	**51**	**7103**	**A**
יהודה הלוי	**90**	**50**	**7103**	**A**
יהודה הלוי	**66**	**12**	**7103**	**B**
יהודה הלוי	**64**	**10**	**7103**	**B**
כורש	**12**	**25**	**7103**	**B**
לבונטין	**7**	**19**	**7442**	מסחר
לבונטין	**3**	**15**	**7442**	מסחר

רחוב	מספר	מספר חלקה	מספר גוש	טיפוס
לבונטין	**8**	**24**	**7442**	מסחר
לסקוב חיים	**20**	**101**	**7099**	**A**
לסקוב חיים	**22**	**102**	**7099**	**A**
לסקוב חיים	**18**	**100**	**7099**	**A**
לסקוב חיים	**5**	**605**	**6111**	**A**
לסקוב חיים	**11**	**733**	**6111**	**A**
מוהליבר	**33**	**35**	**6919**	**C**
מזא"ה	**72**	**6**	**80089**	**B**
מזא"ה	**70**	**5**	**80089**	**B**
מזא"ה	**60**	**165**	**6941**	**B**
מזא"ה	**58**	**68**	**6941**	**B**
מזא"ה	**61**	**66**	**6941**	**B**
מזא"ה	**4**	**3**	**6937**	**C**
מקוה ישראל	**7**	**3**	**7444**	מסחר
נחלת בנימין	**33**	**11**	**7460**	מסחר
נחמיה	**14**	**40**	**7229**	**C**
נחמני	**50**	**85**	**6941**	**B**
נחמני	**47**	**54**	**6941**	**B**
קלישר	**38**	**18**	**6920**	**C**
רוטשילד	**72**	**16**	**7457**	**B**
שלום עליכם	**10**	**25**	**6907**	**C**
שניאור זלמן	**8**	**50**	**6913**	**C**
שפרינצק	**9**	**44**	**7099**	**A**
שפרינצק	**5**	**55**	**7099**	**A**

רחוב	מספר	מספר חלקה	מספר גוש	טיפוס
שפרינצק	**11**	**45**	**7099**	**A**
שפרינצק	**7**	**43**	**7099**	**A**
שפרינצק	**13**	**46**	**7099**	**A**

<u>חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)</u>

מוצע כי הוועדה המחוזית תאמץ את הפקדת התכנית ואת המלצות הועדה המקומית להתנגדויות לתכנית כך שהתכנית תאושר בסמכותה.

מוצע לתקן את התכנית כדלקמן:

1. לאור המעבר לסמכות מחוזית, מוצע לקבוע כי חישוב זכויות הבניה הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים יהיו נפחיות בהתאם לנפחי הבניה שנקבעו בתכנית ותבוטלנה ההוראות האחוזיות בין אם הבניין טעון חיזוק ובין אם אינו טעון חיזוק.

2. יחס לתכניות-

א. ייקבע יחס של החלפה לתכניות 280 ו-281 הכוללת הוראות לבתי מלון.

ב. להוסיף יחס של כפיפות לתת"ל 102 (מטרו) .

3. הגדרות:

א. לתקן את הגדרת רחובות מסחריים ראשיים כדלקמן: במקום "יהודה הלוי במקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי" ירשם- "רחוב מקווה ישראל בין הרחובות ברזילי ואלנבי."

ב. לתקן ההגדרה לבניין חדש כלהלן -"בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, מתוקף הוראות תכנית זו.בנוסף לתקן הגדרת בניין קיים- "בניין קיים- בניין שאינו בניין חדש".

ג. לתקן את הגדרת המונח "בניה בקיר משותף": בניה בחפיפה עם מגרש שכן בתחום המרווח הצידי כך שהבנינים נבנים בצמידות זה לזה (להשמיט את המילה 2)

4. תחולת התכנית:

א. יתווסף לרישא של סעיף 4.1.1. כי התכנית אינה חלה על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי או הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות).

ב. התכנית לא תחול על חלקות ומגרשים אשר נועדו בתת"ל 102 לתחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, בין אם הייעוד חל על חלק מהחלקה ובין אם חל על החלקה בשלמותה. מגרשים אלה ייגרעו מתשריט מצב מוצע. מצורפת רשימת מגרשם בתחתית הדראפט. יצויין גם בסעיף 2.2

5. מסחר:

א. במגרשי מגורים עם חזית מסחרית (ולא במגרשים בייעוד מסחרי וברחובות מסחריים ראשיים), ייקבע כי היקף שטחי מסחר לא יפחת מ-40% משטח קומת הקרקע ובעומק מינימלי של 4 מ' לאורך כל החזית המסחרית. במניין שטחים אלה יכלל פתרון מיגון ולא

יכללו שטחי שירות לטובת שימושי המסחר שיהיו בנוסף לשטחים אלה. זאת בנוסף להוראת הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם נקבע הקצאה ציבורית.

ב. במגרשים ברחובות מסחריים ראשיים למעט רחוב הרכבת ומקווה ישראל לא יוקצו שטחים ציבוריים. ביתר המגרשים הכוללים חזית מסחרית ושטחי ציבור, תכנון קומת הקרקע יכלול את שטחי הציבור הנדרשים. ביתרת השטח ככל שתהיה, ימוקמו שטחי המסחר תוך שמירה ככל הניתן על חזית מסחרית מקסימלית ובהתאמה להוראות סעיף 6.13. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית להתיר גמישות ביחס להוראות בנוגע לשטחי המסחר לצורך התאמה לתכנון שטחי הציבור.

ג. מגרשים הכוללים חזית מסחרית מפלס הכניסה יהיה ברצף עם הרחוב על מנת לאפשר נגישות לשטחי המסחר.

ד. יובהר כי הדרישה לרצועה גננית של 2 מ' והוראות נוספות לפיתוח המגרש בתחום המרווח הקדמי לא תחול במגרשים בהם נקבע שימוש מסחרי.

ה. לתקן את סעיף 6.11(16) כך שההוראה תחול על כלל המגרשים בהם קיימת חזית מסחרית ולא רק על רחובות מסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית. עם זאת, הוועדה המקומית, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר רשאית לקבוע ברחובות שאינם ראשיים גינון ופיתוח במרווח הקידמי על מנת להתאים למרקם הקיים במקטע הרחוב בו ממוקם המגרש.

6. מלונאות -

א. השימוש המלונאי בכל אזורי הייעוד (כולל ברחובות המסחריים הראשיים) יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית בו יובאו בחשבון שיקולים כגון היקף ופריסת שימושי המלונאות בסביבה ביחס לשימושי המגורים, קיבולת חדרי המלון והבטחת מניעת מטרדים לשימוש המגורים.

ב. בייעוד מגורים ומגורים עם חזית מסחרית השימוש המלונאי יהיה בבניין בשלמותו בשילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע ולא יותרו שימושי מגורים. ברחובות מסחריים יותר שילוב של שימושי מלונאי בשילוב שימוש למגורים ומסחר.

ג. סעיף 6.12 ב, 6.12ד יאוחדו כלהלן: שימושי המלונאות יהיו בבעלות אחודה. לצורך כך תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר בעלות אחודה ואי מכירת חלקי המלון בנפרד.

7. שימושים בקומת המרתף סעיף 4.1.1.ד.1.ב יתוקן כלהלן:

א. להוסיף בסעיף 4.1.1 כי השימושים שיותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע1.

ב. בקומת המרתף העליונה יותרו השימושים המותרים בקומות שמעל קומת הקרקע. יותרו יחידות עצמאיות לשימושים שאינם מגורים בתחום קומת הקרקע. לא תותר כניסה נפרדת בתחום חצרות הבניין. בכל קומות המרתף לא יותרו יחידות דיור ויחידות מלונאיות למעט האמור בסעיף ג להלן.

ג. במגרשים בהם קיימות בהיתר בניה יח"ד או משרדים בתת הקרקע, יותר בבניה חדשה לשחזרן בתת הקרקע בהתאם לשטחן העיקרי והשימוש הקיים בהן עפ"י היתר הבניה הקיים ועפ"י כל דין. מובהר כי לא יותר לנייד שטחים אלה לקומות עליונות.

8. זכויות בניה: שטחי שרות

במקרה של תכנון ממ״קים במקום ממ״דים, תופחת הדרישה להיקף שטחי השירות בהתאם להפרש בין שטחי הממ״ק והממ״ד.

9. קווי בניין:

קו הבנין האחורי בתחום תכנית לב העיר מ-5 מ׳ ל-4.5 מ׳ (הקטנה ב-10%).

10. גובה הבינוי:

תחום תכניות לב העיר, במגרשים בהם נקבעה חזית מסחרית על פי תכנית זו ברחובות הבאים: יהודה הלוי, טשרניחובסקי בצידו המזרחי במקטע בין רחוב המכבי לרחוב זלמן שניאור, פינסקר, בוגרשוב במקטע המלך ג׳ורג׳ טשרניחובסקי וכן במקטעים המזרחיים של רחובות שינקין (בין שד׳ רוטשילד ויהודה הלוי) ובוגרשוב (בין כיכר השוטרת-כולל, והמלך ג׳ורג׳).-גובה הבינוי שיותר בבניה חדשה יהיה 6 קומות + קומת גג חלקית וזאת בהתאם לגובה שהותר בתכנית לב העיר. קווי הבניין יהיו בהתאם לגודל המגרש.טבלה 5 תעודכן בהתאם.

11. מרפסות:

א. במגרשים בהם קיים עפ״י מצב מאושר ועפ״י תכנית זו קו בנין אפס לחזית הרחוב, תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ׳ ובכפוף לתיאום עם נת״ע במגרשים הגובלים ברק״ל.

ב. סעיף 4.1.2.א.4- יתוקן כלהלן : ״בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ״ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד. שטחי מרפסות מעבר לשטח האמור יכללו במסגרת זכויות הבניה במגרש״.

12. קומת הגג וגג עליון:

א. בנוסף לשימושים המותרים בגג עליון יתאפשר שימוש גם עבור דירות בקומת הגג החלקית. כמו כן סעיפים 6.4 ה.1,9 יאוחדו.

ב. הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג במגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בבניה חדשה -יתוקנו כלהלן :קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו החזית הקדמית הארוכה מבניהן ו-2 מ׳ מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.

ג. הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג מגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בתוספת על בניין קיים יתוקנו כלהלן :במגרש הכולל יותר מ-2 חזיתות, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו החזית הקדמית הארוכה מבינהן ו-1.2 מ׳ מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.

ד. יובהר בהוראות התכנית כי בחישוב תכסית קומת הגג, מרפסות בתחום קווי הבניין ששטחן מתוך סך השטחים העיקריים, יכללו בתחום תכסית הקומה הטיפוסית.

13. ממ״דים:

לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בחזית קדמית הן בבניה חדשה והן בתוספת על בנין קיים. על אף האמור לעיל במגרשים פינתיים, מיקום מרחב מוגן בחזית קדמית יהיה בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולפי חוו"ד מה"ע.

14. הוראות לאיחוד חלקות:

א.לתקן את סעיף 6.3.ג כך שבתחום אזור ההכרזה בלבד, איחוד חלקות ששטחן המשותף 500 מ"ר ומעלה לא יקנה מס' קומות של מגרש גדול. קווי הבניין ויתר הוראות הבניה יהיו בהתאמה למגרש גדול לרבות הקצאת שטחי ציבור.

15. בניה בקיר משותף:

א. לתקן את הוראות סעיף 6.2.א 3 כך שהתאום יידרש לבניין שעבר התחדשות וינוסח כלהלן: לאחר המילה "הקיים" יתווסף "שנעשו בו עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר או ככל שמימש זכויות בניה במגרש עפ"י תכנית זו". בנוסף, על מנת למנוע כפילויות סעיף 6.6 יימחק.

ב. לבטל את סעיף 6.2 ב.2.בתכנית המופקדת החלה בבניה חדשה של מבנים הבנויים בקיר משותף הנבנים בעת ובעונה אחת, כך שלא יתאפשרו זכויות בניה של מגרש גדול.

ג. תיקון טכני- הוראות התכנית מגבלת התכסית בבניה בקיר משותף החלה על חלקות ששטחן המשותף 750 מ"ר ומעלה עפ"י סעיף 6.2.ב.4 תהיה על פי הערה 12 לטבלה 5 (ולא הערה 4), דהינו 55% משטח המגרש.

ד. בנייה בקיר משותף תהיה בשיקול דעת הוועדה לאחר קבלת חוו"ד מה"ע לכך שאינה פוגעת במרקם הקיים ובהתאמה לו ולמחוק "בכפוף להנחיות מה"ע" -למחוק "בכפוף להנחיות מה"ע" .

16. צפיפות:

א. יובהר בהוראות התכנית כי מס' יח"ד המרבי יחושב מסך השטחים הכוללים לשימוש מגורים לא כולל שימושי מסחר או שימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע.

ב. להתיר יח"ד קטנות מ-47 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח"ד, אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט).

ג. לאור העובדה שרחוב בוגרשוב הינו רחוב מסחרי משמעותי ייקבע כי מקדם הצפיפות במגרשים הכלולים בתכנית לאורך הרחוב יעמוד על 65.

ד. להוסיף כי בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תפחת מהקבוע בתכניות הראשיות.

17. מצללות: לקבוע כי הגובה העליון של המצללות לא יעלה על 3.30 מ'.

18. שטחי ציבור:

א. המגרשים אשר יהיו חייבים בהקצאה לצרכי ציבור יהיו בשטח של לפחות 600 מ"ר (במקום 500 מ"ר בתכנית המופקדת) כולל מגרשים שיאוחדו מכוח תכנית זו, למעט מגרשים בתחום לב העיר, מגרשים ברחובות ראשיים (מלבד ברחובות הרכבת ומקווה ישראל במקטע בין ברזילי לאלנבי, בהם מגרשים מעל 600 מ"ר יידרשו להקצאה כאמור), וכן מגרשים שעברו

התחדשות. כמו כן תצורף רשימת גושים וחלקות של המגרשים המיועדים להקצאה עפ"י תכנית זו.

ב. היקף השטח הציבורי המבונה יקבע ביחס לשטח המגרש והזכויות התקפות ערב אישור תכנית זו, כמפורט בטבלה המצורפת בנספח שטחי הציבור בתחתית הדראפט.

ג. יצורף למסמכי התכנית נספח המציג את המגרשים בהם יידרשו ההקצאות בכפוף להוראות התכנית.

ד. יקבע כי ההקצאה לצרכי ציבור לטובת העירייה תעשה בדרך של איחוד וחלוקה כך שתנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים הקבועים בנספח ההקצאות יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. לצורך כך בסעיף 2.2 יתווסף 10 "קביעת הוראות לעריכת תכנית לאיחוד וחלוקה".

ה. בנוסף, להוראות התכנית יתווספו סעיפים כלהלן:

1. סעיף 6.10 - להוסיף הוראה בסעיף 7: "היוועצות במסגרת מידע להיתר" -מידע להיתר יכלול הנחיות מהגורמים הבאים: עיריית תל אביב יפו (אדריכל העיר, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים) – קביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו, הנחיות בינוי.
2. סעיף 6.10- יתווסף לסעיף 7: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש הכולל שטחים ציבורים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה למגרש ומקטע דרך ציבורית צמודה". כן יתווסף התנאי "הבטחה זכות מעבר לשימוש הציבור".
3. תידרש גישה נפרדת ככל הניתן לשטחי הציבור. במידה ולא תתאפשר גישה נפרדת בשל נתוני המגרש, תתאפשר גישה מתוך השטחים המשותפים. בשטחים אלה תירשם זיקת הנאה בהתאם. יותרו יציאות חירום מתוך השטחים המשותפים בבניין. לשטחי הציבור המבונים יידרש פתרון אשפה עצמאי.
4. בבנין ללא מסחר בקומת הקרקע גובה קומה לא יפחת מ- 4.05 מ' ולא יעלה על 4.30. בבנינים הכוללים מסחר גובה הקומה לפי סעיף 6.11. א. 1
5. סעיף 6.13.ז - יש להוסיף "ככל הניתן" בסייפא של סעיף זה העוסק במיקום הרחקת שימושים מטרדיים משטחי הציבור.
6. לתקן את ההוראה לחצרות עבור השטח הציבורי כך שיתווספו חצרות במרווח האחורי והצידי בשטח בהתאם להוראות / תקנות הנדרשות להפעלת השימוש הציבורי ולכל הפחות 30% מהשטח שאינו מבונה במגרש עבור כל השימושים הציבוריים (ולא רק לשימושי גני ילדים ומעונות כפי שנקבע בתכנית המופקדת) . תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.4 מ' לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר.
7. יתווסף סעיף גמישות כלהלן: הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהתאם לחו"ד מה"ע בכל הנוגע להפרדת גישות, מערכות טכניות, הקצאת שטחי תפעול בתת הקרקע, וכיוצ"ב.
8. סעיף 6.14 "רישום שטחים ציבורים" – יירשם מחדש כלהלן: "השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות השטחים שיוצמדו להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום חלוקה חדשה בהתאם לסעיף 6.10.7 לעניין תכנית איחוד וחלוקה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור האכלוס".

19. חניה:

א. תקן החניה עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים.

ב. תקן החניה לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ויהיה תקן מקסימלי. הוועדה המקומית רשאית להקטינו לתקן אפס.

ג. יתווסף סעיף בנושא חניית אופניים וכלים זעירים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מתאריך 10.5.23 בנושא זה כלהלן: בבניה חדשה, מספר מקומות החניה המינימלי לכלים זעירים, מיקומם במגרש והגישה אליהם תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

ד. מוצע לאחד ולתקן את סעיפים 6.7.5 -6.7.6 כלהלן: בבניה בעת ובעונה אחת במגרשים גובלים תותר הקמת מרתפי חניה משותפים בכפוף רישום זיקת מעבר הדדית והסדרת כניסה/יציאה משותפת תוך צימצום מס' הכניסות למינימום הנדרש במטרה לצמצם את ההפרעה להולכי הרגל במדרכות.

20. לגרוע את המגרשים בכתובת רוטשילד 56,58, יהודה הלוי 67,69 מתחולת התכנית שבנדון. במגרשים אלה מקודמת תכנית לביטול הוראת השימור בסמכות הוועדה המחוזית במקביל מקודמת תכנית בהתאמה לתכנית המתאר כולל ניוד שטחי בניה מבניינים לשימור.

21. לגרוע את המגרשים בכתובת טבריה 4-2 לאור העובדה שבחלקות הללו מקודמת בימים אלה תכנית נקודתית לאיחוד וחלוקה.

22. הטמעת תת"ל 102, וקווי רק"ל סגול ואדום:

א. כל רכיבי התשריט כגון התראות ויעודי קרקע יופיעו בתשריט מצב מאושר למעט גבול תכנית התת"ל.

ב. התחום המסומן בתת"ל 102 יסומן כרצועת מתע"ן תת"ק - יסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט מצב מוצע. בנוסף בהוראות התכנית יתווסף סעיף בהתאם.

ג. בתשריט מצב מוצע יתוקנו המגרשים לאורך רחוב אלנבי שאינם ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, מצידו המערבי בהתאם להפקעת תת"ל 70א המאושרת.

ד. תחולת התכנית כמפורט בסעיף 4.ב לעיל

ה. להוסיף הערה לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע בסוף הערה 1- "לא יתווספו מכוחה של תכנית זו זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן בשל מגבלות הבניה הקבועות בתכנית למטרו".

ו. בסעיף 6.10 תנאים בהליך הרישוי- למחוק את הנוסח הקיים ובמקומו להטמיע את הנוסח הבא:

1. "במגרשים הגובלים/חופפים לתוואי המטרו והרק"ל, לרבות בתחום המסומן בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות' - לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך".

2. -"הקמת עוגנים לתוואי המטרו והרק"ל תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י יזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד".

3. "לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו".

4. "לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל אלא בתיאום עם הגורם המוסמך ומי מטעמו".
5. "יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום בסביבת תוואי המטרו והרק"ל, במידה ומתבצעת בפרויקט".

23. זיקת הנאה-ברחובות ברנשטיין כהן, חובבי ציון, טבריה, בוקי בן יגלי, המליץ, משעול יעקב, חברון, שניאור זלמן, רבנו תם, סמטת גן מאיר, ג'ורג' אליוט, עין ורד, שנקבעו בתוכניות 2385 ו- 2363 כרחובות משולבים – יש לבטל את הדרישה לרישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ויחולו כלל הוראות תכנית זו.

24. תוספת הוראות בנושא הנחיות לתכנון פתרון לנגר עילי :

א. תוספת הגדרה "אזורים רגישים לנגר עילי"- אזורים טופוגרפיים נמוכים כמסומן במערכת המידע הגיאוגרפית העירונית בשכבת "אזורי רגישות נגר", בהם נדרש לנקוט באמצעים למיגון המבנה בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
ב. בבניה חדשה ב"אזורים רגישים לנגר עילי", תכנון המבנה יהיה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לניהול נגר. בנוסף, תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות ובמדיניות הועדה המקומית לניהול נגר כפי שתעודכן מעת לעת.
ג. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:
1. הגשת נספח ניקוז וניהול מי נגר
2. במגרשים הממוקמים ב"אזורים רגישים לנגר עילי" - הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע המקומי ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
ד. תנאי לתחילת עבודות לבניה חדשה ב"אזורים רגישים לנגר עילי" יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ו 2001 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה של שקע מקומי.

25. תנאים בהליך רישוי:הבטחה לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור עפ"י הוראות התכנית.

26. הבהרות ותיקונים טכניים במסמכי התכנית:

1. יתווסף ברישא של הערות 1,2 לטבלה בסעיף 5 כי הערות אלה חלות בבניה חדשה.
2. לתקן את סעיף 4.1.2.א.5.ב.2 כלהלן: בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך כל אחת מהחזיתות הקדמיות, שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
3. סעיף חניה 6.7.5- תותר הקמת מרתף חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה ויציאה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית. מיקום הכניסה והיציאה יהיו בהתאם לחו"ד אגף התנועה ומה"ע או מי מטעמו.

4. סעיף קומת קרקע 4.1.2.א.5.א- להוסיף הוראה זו לא תחול על מגרשים הכוללים חזית מסחרית. הוראות למגרשים הכוללים חזית מסחרית כמפורט בסעיף 6.11.
5. להוסיף לסעיף 6.11.א.15 - ביתרת החזית רצועה מפולשת כאמור בסעיף 4.1.2.א.5.א.
6. תיקונים טכניים במסמכי התכנית ככל שיידרש וכן:
א. הסדרת הסיעוף בהוראות התכנית במסגרת אפשרויות המערכת המקוונת.
ב. התאמת סימון תאי השטח בתשריט לטבלת זכויות הבניה הסעיף 5 בהוראות התכנית
ג. לתקן את השורה בטבלה 5 "לא לב העיר על רחוב הירקון" ולמחוק הפניה לתא שטח 2C.
ד. לתקן ההפניה בסעיף 4.6.2.ב - הפניה לטבלה 5- הערה 12 במקום 4.
ה. לאחד סעיף 1 וסעיף 10 בטבלה בפרק 5 (ביטול כפילות)
7. להוסיף הגדרה לתכניות ראשיות- 44,58, לב העיר, ועוד.
8. תיקון טעות סופר בתשריט: להסיר את סימון החזית המסחרית ולשנות ע"י כך את הסיווג של רחוב טשרניחובסקי במקטע שבין הרחובות זלמן שניאור לאלנבי בגדה המערבית מ"מגורים עם חזית מסחרית" ל"אזור מסחרי על פי תכניות תקפות".
9. להסיר מהוראות התכנית "רשות רישוי"
10. 6.10.2- תיקון הפניה -6.6 במקום 6.4
11. תיקון הפניה בסעיף שימושים בגג עליון 4.1.1.ד- השימושים המותרים בגג עליון כמפורט בסעיף 6.4 במקום סעיף 6.3
12. להוסיף לסעיף 6.10 -הבטחת רישום זיקות הנאה בתחום התכנית.
13. סעיף 6.15 תנאים למתן היתרי אכלוס- מוצעים התיקונים הטכניים הבאים:
א. סע' קטן ב- לכתוב "שטחים ציבוריים בנויים" במקום "שטחים ציבורים".
ב. סע' קטן ג- להוסיף לראש המשפט את המילה "רישום" כך שיהיה ברור כי מדובר ב"רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".
14. ג. סעיף קטן ד'- תיקון סופר- במקום המילה "הכרות" תבוא המילה "הערות".
15. בסעיף 4.1.1ט (טז) להוסיף בסיפא של סעיף א. כללי את האמור:
"על אף האמור בסעיף א' לעיל, הוראות פרק זה יחולו גם על בניינים בהם מומשו כל זכויות הבניה מכח תכניות תקפות, למעט תכנית ג', והבניה הקיימת בהיתר חורגת ממספר הקומות עפ"י סעיף 4.1.2ד."
16. טבלה 5- לאחד סעיף 1 ו-10 בהערות לטבלת זכויות להוראות בניה -מצב מוצע.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-25ב' מיום 21/05/2025 תיאור הדיון:

לריסה קאופמן: מציגה בקצרה את עיקרי תכנית הרובעים.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>
אודי כרמלי: דיון בהתנגדויות רובעים 5, 61 התוכנית הופקדה מכח סעיף 139 לחוק התכנון והבניה, חלופת תמ"א 38 כאשר המטרה של התוכנית היא לשמור על הרוח והעקרונות התל אביבים. מרכז העיר נשאר כמרכז תחת עקרונות ההכרזה עם הרבה בניינים לשימור, אנו רוצים לשמור על התפיסה שלו על הנפחים שלו על האופי שלו ולעשות התאמה לסטנדרטים התכנוניים החדשים קרי תכניות רובעים 3,4 אנחנו רוצים לעבור לתוכניות נפחיות ברורות ודאיות ללא שום פרשנות, ללא הקלות, שהדברים יהיו ברורים וודאיים כדי לאפשר לשוק לעבוד בצורה הרבה יותר קלה וברורה. זה מחד ומצד שני לתקן את העיוותים שתמ"א 38 יצרה ברמה העירונית והארצית לטעמנו, שזה לעניין ההשבחה ולעניין הקצאת שטחי

ציבור. התוכנית מציעה כאן שני מנגנונים גם לנושא הזה וגם לנושא הזה. אנחנו חושבים שהדברים האלה נעשים במידה, כדי גם לאפשר למקום להתפתח ולהשתדרג. בחלק לא קטן מהתנגדויות ההמלצה שלנו, של הצוות המקצועי הוא לקבל אותם. יש כאן לא מעט דברים שאנחנו ממליצים לקבל אותם. הדבר המשמעותי ביותר לדיון ולצורה שבה הוא מתנהל היום זה נושא הסמכות, האם הסמכות צריכה להיות סמכות מקומית או סמכות מחוזית. מהסיבות שעלו בהתנגדויות וגם מסיבות אחרות שעלו פה כתוצאה מהדיון עם הוועדה המחוזית, אנו חושבים שנכון יהיה להעביר את התוכנית הזאת לאימוץ ההפקדה שלה לוועדה המחוזית כלומר, הדיון בהתנגדויות המשמעותי והקובע יהיה בוועדה המחוזית היא זאת שתחליט ותקבע. כמובן כאן, נבחרי הציבור כאן ישמעו את ההתנגדויות ויחליטו האם לאמץ את המלצות הצוות המקצועי, לשנות אותן או לדחות אותן ועל סמך זה התוכנית תועבר לוועדה המחוזית. חשוב מאוד להסביר את הנושא, זה נושא מהותי מאוד. גם אם הצוות המקצועי המליץ על קבלת התנגדות וראיתם את זה בדרפט זה לא אומר שאתם לא צריכים להציג את ההתנגדות ולהתעלם ממנה. הדברים צריכים להיות ברורים תזכרו שההחלטה נתונה בידי הוועדה המחוזית והיא זו שתחליט מה לקבל ומה לא לקבל לא הוועדה המקומית כאן. גם אם הצוות המקצועי המליץ לקבל התנגדות זה לא אומר שחברי הוועדה המחוזית יקבלו אותה. לנושא צורת החישוב או איך התוכנית הזאת תעבוד- בגלל התסבוכת שהמחוקק בנה מנגנון של מיקס של חישוב אחוזי וחישובים נפחיים ובגלל הרצון שלנו להקל, אנו לא רוצים לראות היתרים של רובעים בוועדות. אנחנו רוצים אותם ברשות רישוי קלים וברורים. במידה ומורשה להיתר יכול לעשות - שיעשה אותם. אנחנו מאוד הדוקים גם על השפה העיצובית גם על השפה הנפחית ולכן אנו עושים שינוי מאוד משמעותי מהצורה שבה התכנית הומלצה להפקדה. גם ההשלכות האחוזיות שהיו לפני כן בגלל המגבלות של 139 אנחנו ממליצים להעביר את זה לוועדה המחוזית, ולהישאר פה אך ורק עם נפח שזה בעצם אך ורק ארכיטקטורה ואורבניות נכונה.

<u>מתנגדים:</u>

עו"ד דן אור - עידו סונדרס אחוזת אלנבי: הבקשה שלהם היא לאפשר תוספת של קומה בהתאם לבנינים סמוכים על רח' אלנבי. הבניין הקיים בפועל הוא בן 3 קומות -קרקע ועוד 2 קומות נוספות. ע"פ תכנית השימור הוא קבוע לשימור ללא הגבלות מחמירות . לפי סל הזכויות הכולל ניתן להקים בו תוספת של 2.5 קומות נוספות דהיינו 5.5 קומות. שני בנינים לידנו קבלו היתר ל-6.5 קומות. תשובת הצוות בדרפט היתה שהתכנית כללית ולא אמורה לספק הולכות פרטנית על נכסים ספציפיים. ההתבוננות הפרטנית נעשתה למעשה בתוכנית השימור אשר קבעה את המעמד של המבנה. אנו לא חולקים על כך, אלא שתכנית השימור הסתכלה בהתבוננות פרטנית על הנכס הזה קבעה אותו כן לשימור ללא הגבלות מחמירות באופן שמאפשר להוסיף לו זכויות נוספות.

ליאור שפירא: זה מבנה לשימור. למה התכנית חלה עליו?

עו"ד דן אור - עידו סונדרס אחוזת אלנבי: היא לא חלה עליו

ליאור שפירא: אז מה ההתנגדות שלך?

עו"ד דן אור - עידו סונדרס אחוזת אלנבי: ההתנגדות היא להורות על החלת ההוראות לפחות בנושא הקומות כדי לאפשר הגבהה לפי קו רקיע אחיד ברחוב . לפחות שיחול על שימור לא מחמיר. אם הבניין היה נשאר כבניין בעל ערך היסטורי שאי אפשר להוסיף לו מטר אחד היינו מבינים אבל זה לא המצב, התוצאה היא שיש בנינים מימין ומשמאל שכן מוסיפים קומות, אין טעם להבחין בינם לביננו, יש פה הזדמנות, תהיה רכבת קלה, יהיה חידוש לרחוב ואנו מבקשים להוסיף גם יחידות דיור וגם שטחים מבלי לפגוע בשימור. התוספת לא באה על חשבון השימור ולכן אין מניעה לכך. אי אפשר לעשות את זה בהקלה. מבקשים תוספת של קומה. לחילופין בקשנו בהתנגדות במקום להחריג את הבניינים באופן גורף, לפחות להשאיר את שיקול הדעת למה"ע ולוועדת השימור להוספת הקומה. החלופה בתכנית היא בכיה לשנים קדימה כי לא תהיה אפשרות נוספת. אפשר לקיים גם את עקרונות השימור וגם לתת תמריץ ראוי יותר.

ליאור שפירא: עמנואל בביוב לא נמצא, מרדכי שמעון לא נמצא

<u>אד' עילם טייכר יהודה הלוי121:</u> לעניין תוספת המסחר אין מחלוקת שיש פגיעה ברחוב שלנו. מה שהיום משמש כמגורים בקרקע - התכנית אומרת שלפחות 40% אמור להפוך למסחר בהיתר חדש. לדעתנו ברחוב שלנו אין טעם ציבורי למסחר. מציג מצגת. החזית היא קטועה רק חלק מהמבנים עשו מסחר וגם שיש מסחר הוא הרבה יותר נמוך מ 40%. חלק מהמבנים ברחוב הם לשימור ולא הייתה חובה למסחר. גם בצומת של לינקולן. אין הרבה מסחר לא היום ולא לפי התוכנית הזו רק אנחנו במקטע שלנו. למרות הסימון זה לא יקרה ב-40 השנה קרובות. אם ממשיכים דרומה ניתן לראות את אותה תופעה שחלק מהמבנים לשימור וחלק כבר התחדשו לאחרונה ללא חזית מסחרית וגם במעט שיש חזית מסחרית השיעור של המסחר מאוד נמוך. במקטע הדרומי יש אבסורד, דווקא במקטע בין נחמני לבצלאל יפה אין חובה לחזית מסחרית. התוכנית לא מייצרת חזית רציפה אורבנית על הרחוב אם בגלל השימור או שנתתם היתרים ללא חזית מסחרית, אנחנו לא רואים את הטעם האורבני בפגיעה הזו. לפי הערכה שלי 250 מ"ר שהיה אפשר להפוך למגורים נהיה חייבים להפוך למסחר ויש כאן פגיעה כלכלית. במקרה שלנו, זה פגיעה גם ברמה הפיזית אתם רוצים עומק חנויות של 4 מ' וכל עומק המגרש הוא 10 מ' לכן לא יהיה אפשרי לעשות בכלל מגורים ולכן הנזק הרבה יותר גדול ולא אפקטיבי. אנחנו בניין של מטר וחצי מעל מפלס הרחוב, לא ניתן יהיה לפתח מסחר זה לא נגיש ולא אפקטיבי. בהריסה ובניה מחדש אנחנו בקשנו תקן חניה אפס, המסחר והכניסה לחניון יהרגו את האפשרות למגורים בקומת הקרקע, הוספת עוד קומה לא תעזור. לבטל 3 דירות זה להרוג את ההיתכנות. אין מחלוקת שיש פה פגיעה ובקשתי כי תשקלו שוב

בעקבות מענה הצוות. לא חייב להיות מסחר מהסיבות שציינתי ואם רוצים מסחר בטח לא 40%. במענה הצוות נאמר שזה רחוב עירוני ראשי, אם אנחנו עירוני ראשי תתנו לנו 7.5 קומות כמו בדיזינגוף .

<u>מאזה 6 אלי הלפרין עו"ד</u>: לעניין אפשרות לבניה משותפת בקו אפס במגרשים שעולים על 700 מטר. שטח המגרש שלנו 400 מ' ,רוחב החלקה 12 מ' ואורך 30 מ', התכנית נותנת רוחב אפקטיבי של בניין כ-7 מטר וזה לא ניצול מיטיבי של הבניין. זהו בנין שנבנה בשנות ה-30 קומת הקרקע מסחרית וקו בנין קדמי אפס. במצב כיום, במקרה של הריסה ובניה עם נסיגות לא תתאפשר בניה אפקטיבית. זו תכנית גדולה ולא לאפשר שיקול דעת לבנות כל מגרש לגופו יכול ליצור עיוותים. לכן מבוקש להשאיר לשיקול דעת המהנדס לבנות בקו בנין אפס גם במגרשים שהחיבור שלהם יעלה על 700 מטר. בבניין הנוכחי אי אפשר לבנות במגרש ולא יהיה כלכלי. לצאת מהנחה שהתמריצים הכלכליים פה הם טובים אינו נכון, אנו נמצאים בתקופות אחרות, עלויות הבניה יקרות. ההתנגדויות הוגשו בשנת 2023 ומאז קרו דברים במדינה וצריך לתת גם לכך את הדעת.

ליאור שפירא: אנו מתכננים את העיר למה שקורה בעיר בעוד 10,20,30 שנה.

<u>עו"ד רן קהין אלנבי 80</u>: ההתנגדות שלנו ממוקדת לסעיף 4.11 ג' שאוסר שימוש במגורים בחלק האחורי בבניינים בניגוד למצב הקיים. הגשנו בקשה לתיק מיידע בסמוך לפרסום תכנית להפקדה והתשובה היתה שאפשר למקם דירות מגורים בחלק האחורי של קומת הקרקע של הבניין. אנחנו חושבים שלפי ההצעה של הוועדה לאפשר שימושים שהם הרבה יותר עצימים מבחינת תנועה של אנשים ורעש כמו שימושים מלונאים גם משרדים גם שימושים של תרבות וחינוך גם יכול לעשות בית ספר למוזיקה, זה יגרום הרבה יותר הפרעה לדירות שמצויות מעל בעיקר כמובן הדירות העורפיות שגם כך הם במיקום הרבה יותר שקט מאשר הדירות החזיתיות שפונות לרחוב אלנבי. גם מההיבט הזה של ניתוב השימושים בבניין וגם מההיבט השמאי אני חושב ששינוי כזה יגרור בעקבותיו הרבה תביעות לפיצויים נגד הוועדה זה נושא שצריך להביא אותו בחשבון ולא ראיתי שהייתה לזה התייחסות. אין שום הצדקה לפגוע בשימוש קיים.

ברחוב אלנבי ודאי באזור הזה רוב החלקות הן חלקות מלבניות צרות שהחזית שפונה לרחוב אלנבי היא החזית הצרה לכן הבניין מאוד ארוך, לא הגיוני לבוא ולמקם שימושים מסחריים בעורף הבניין כי זה יחייב תנועה ארוכה של אנשים לאורך הבניין זה יגרום למטרדים לבניינים הסמוכים וכמובן גם לדירות שמעל מבקשים לבטל את המגבלה הזו שקיימת בתקנון.

<u>עו"ד שרין ברגוטי מלכה הכובשים דניאל -נחמיאס</u>: מרשתנו בעלת החלקות 75,77 בגוש 7229 הכובשים דניאל ופינת הכובשים הכרמלית . החלקות הן חלק בלתי נפרד ממתחם הכובשים היו חלק בלתי נפרד מהשטח שעליו חלה התכנית לאורך כל הליך התכנון. עד פרסום התכנית הזאת להפקדה החלקות האלה לטענתנו הוצאו שלא כדין וללא כל החלטה מתאימה של הוועדה המקומית מהקו הכחול של התכנית.

ליאור שפירא: המלצנו לגורמי המקצועיים לשנות בדרפט את ההמלצה, וזה עדיין זה לא מופיע בדרפט

אודי כרמלי: במקרה הספציפי הזה הסתכלנו שוב ויש כאן סיטואציה שונה מהותית מהמגרשים השכנים, אחרי מחשבה שניה ומתוך תפיסה אורבנית תכנונית אנחנו ממליצים לוועדה כן לשקול את ההתנגדות ולכלול בקו הכחול של התכנית מס' חלקות נוספות. המשמעות כאן, יש כאן דלתא יותר גבוהה ביחס למצב התקף לכן כן ליצור מנגנון אחר של הפרשת צרכי ציבור, זה יקל עליכם ולא תצטרכו לקדם תב"ע אחרת. נמליץ על מנגנון לקביעת שטח ציבורי שהולם את ההפרשה הזו וכך תהיו משוחררים לפתור זאת בהיתר בניה ולא בתכנית נפרדת.

ליאור שפירא: לאחר ששמעתם את הצוות המקצועי תחליטו ואקרא לכם שוב .

<u>שירלי תומר עו"ד</u>: מייצגת את חב' באוהאוס, הגשנו שלוש התנגדויות, אחת הסרנו, התנגדות אחת הסרנו בעניין רחוב המכבי קיבלתם על זה מכתב, ההתנגדות בעניין רחוב מקווה ישראל ההמלצה של הצוות היא לקבל אותה אז אני לא ארחיב אני רק אברך על ההמלצה ואבקש שיקבלו אותה

עו"ד טויסטר עפר (בעלי המלאכה 33): מגרש די מיוחד, רוחב החזית 8.87 צמוד למגרש מציג מצגת. רצינו לבנות על בסיס תוכניות קיימות המאפשרות שיקול דעת להוסיף על גג המבנה הקיים בקווי הבינוי הקיימים או בנסיגה רק של הקומות החדשות ולכן הן מאפשרות לכם גם לפי הוראה בתוכנית 2720 לעשות מבנה משותף בדרך כלל זה אומר חדר מדרגות משותף גם לבניין הצמוד יש לכם את שיקול הדעת הזה ובבניינים כאלה פרובלמטיים ומגרשים כאלה פרובלמטיים זה חיוני כי במגרש הלא קונבנציונלי זה מה שאפשר עד היום וזה מה שאמור לאפשר הלאה, לאפשר בנייה והתחדשות בבניינים כגון זה כשלא צריך להכביר מילים רואים את התמונות כמה זה מכוער הקו קיר אפס הזה וכמה חשוב שאנחנו נתחדש.

התוכנית החדשה כפי שהופקדה ובדקנו אותה, תיאורטית - היא מוסיפה לנו זכויות, מעשית היא מורידה לנו מאות מטרים כי היא לא נותנת את שיקול הדעת הזה להגיע עד קו המבנה הקיים ולא נותנת את שיקול הדעת להבנתנו לעשות חדר מדרגות וגרעין משותף לשני הבניינים ולכן הגשנו את ההתנגדות במקרה שלנו מדובר באובדן של מאות מטרים.

התוכנית החדשה לא מאפשרת המשך בנייה על בסיס הבינוי הקיים, ביחס לתוספת התוכנית התקפה היום מאפשרת לכם לאפשר לנו - או בנייה על בסיס הקו הקיים או נסיגה רק של הקומות החדשות.

התוכנית התקפה מאפשרת לעשות את שני הבניינים עם לובי משותף וזה כבר נעשה ברבעים האלה התוכנית החדשה מחייבת אותנו לא לעשות את זה להבנתנו מחייבת אותנו בקווי בניין אחרים שבעצם הופכים את הבנייה, שלנו ללא אפשרית באובדן של מאות מטרים.
מיטל להבי: התכסית משתנה ומצמצמת לכם מאות מטרים ?
עו"ד טויסטר: בוודאי , אנחנו לא יכולים להשתמש בקו הבנייה הקיים כיום מה שכן מתאפשר לנו בשיקול הדעת. גם בתוספת ההוראה לפי 2720 המאפשרת לכם וזה מתבקש בבניין הזה, לאפשר לי את המשך הבנייה על בסיס הבינוי הקיים, ולא עפ"י קווי הבניין הקבועים בתכנית. בתוכנית החדשה אין את הפריווילגיה הזאת והנסיגה שהתוכנית החדשה דורשת כמעט לא מאפשרת לי לבנות ובוודאי בהפסד עצום ממה שהיום ניתן לבנות זה ולעשות בניין שהוא לא הגיוני לא אפקטיבי אם אני צריך לסגת ולא לעשות גרעין משותף עם הבניין השכן, יוצא מוצר תכנוני לקוי. מתוך רצון להיטיב התוכנית הזאת הפוגעת בנו במאות מטרים -הכי טוב מבחינתנו תשאירו את מה שיש. יש הוראה בתוכנית שכתוב התוספת המרבית היא לא יותר מעשרה אחוז מהזכויות בתוכנית המופקדת, כשאנחנו מסתכלים על התוכנית המופקדת מה ניתן לנו להכניס בתוך קווי הבניין יש לנו מאות מטרים בערך חמש מאות מטר במקום תשע מאות מטר פלוס מינוס שאנחנו יכולים לבנות אז אם הכוונה שבמקום חמש מאות יהיו לנו חמש מאות חמישים במקום התשע מאות שאנחנו יכולים לבנות היום, זאת פגיעה של כמעט מחצית הזכויות. אני מתייחס גם לתשובת הצוות- גם אחרי שמקבלים את התשובה שלכם להתנגדות שלי, אם לפני על בסיס התוכנית המופקדת נכנס בערך חמש מאות מטר במגבלות שאתם קבעתם בעוד שבתוכניות התקפות אני יכול לבנות כעת תשעת מאות, אני עדיין נפגע בצורה קיצונית.
אודי כרמלי: אני באמת לא מבין איך הגעת לפרשנות הזאת, נתייחס לזה במענים.
ליאור שפירא: אנא התייחסו כעת לטענת עו"ד טויסטר.
לריסה קופמן: שטח קומת התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים, דהיינו, קומות התוספת הם בהתאם למה שקיים.
עו"ד טויסטר: מבלי מגבלת קווי הבניין ?
לריסה קופמן: אתה יכול לחרוג מקווי בניין עם חיזוק וממ"דים. לעניין קווי בניין בבניה חדשה במגרש קטן הם 2.70 כפי שיכולת לקבל בהקלה, ויש פה המלצה 4.5 אחורה דהיינו מה שיכולת לקבל בהקלה ויש לך אפשרות לבנות בבניה חדשה שש קומות וקומת גג חלקית מה שלא יכולת לבנות קודם, יכולת לבנות חמש קומות על עמודים וג' זאת אומרת איפה אתה מוצא את ההקטנה של המאות מטרים?
עו"ד טויסטר: אנחנו עשינו חשבון כמה מטרים אנחנו יכולים לבנות על בסיס התוכנית התקפה והגענו למספר של כ-550 מ"ר זה פורט בהתנגדות.
אודי כרמלי: עשית את החישוב לא כפי שלריסה ציינה כעת?
עו"ד טויסטר: לא
לריסה קופמן: יכול להיות שמה שאתה טוען מתייחס לתוספת בתכנית המופקדת בסמכות הוועדה המקומית שבה תיקון שקד הגביל את התוספת במאתיים אחוז ביחס לקיים , אם יש לך שתי קומות אז בכלל יכולת להגדיל לארבע קומות אבל ההמלצה שלנו היא לעבור לחישוב נפחי ולאפשר תוספת של עד חמש קומות וקומת גג חלקית.
עו"ד טויסטר: אם אני עושה תוספת אני יכול לבנות על בסיס קווי הבניין הקיימים את הקומות החדשות?
לריסה קופמן: כן.
עו"ד טויסטר: אם מדובר בבניין אחד עם שתי חלקות או בניין עם גרעין משותף ונצליח להגיע להבנה עם השכנים?
אודי כרמלי :זו טענה שעלתה מס' פעמים בהתנגדויות ויהיה לכך מענה על ידי הצוות המקצועי.
עו"ד טויסטר: מבוקש בתוספת, מקובל עלינו שנוכל לעשות על בסיס הבניה הקיימת. מבקשים שבכל מקרה בהריסה גם בתוספת וגם בהריסה ובנייה אם נוכל לשלב את הבניין השני עם גרעין משותף מה שהיה אפשרי בתוכניות תקפות יהיה אפשרי גם בתוכניות החדשות.
ענת בירן עו"ד: עם כל הכבוד לוועדה הזו לדעתי זו ישיבה מיותרת כי אנו מתנגדים לתוכנית שהופקדה ללא סמכות.
ליאור שפירא: יכול להיות שלא נקבל את המלצת הצוות המקצועי ונקבל את רב ההתנגדויות.
אודי כרמלי: זו תכנית בסמכותנו, יש דברים שנכון לקבל בהן ההתנגדות ולשנות.
ענת בירן עו"ד: רוב ההמלצות שלכם בהחלט משפרות לחלוטין את המצב ועונות למרבית ההתנגדויות. יונה נביא 39 זה בניין שקיבלו החלטת ועדה, בהמלצות שלכם אתם כתבתם שכבר לא רלוונטי כי כבר קיבלו היתר בנייה, הם לא הוציאו עדיין היתר בנייה, יש להם החלטת ועדה אנחנו מבקשים מאחר שהמענה להתנגדויות שלכם מאפשר גם להקטין את שטח הדירה המינימלית וגם להגדיל את שטח הבנייה במיוחד רלוונטי פה שטח דירת הגג, לאפשר לבניינים שיוציאו היתר או לא בבניינים שכבר הוציאו את ההיתר או בתקופה שלאחר הפקדת התוכנית לאור השינויים האלה לאפשר להם להשלים את הבניין כאשר התוכנית תקבל תוקף.
אודי כרמלי: מה התכוונת - לתקן היתר בניה בדיעבד?
ליאור שפירא: האם הטענה שלך אומרת שאם קיבלת היתר ואמרו את יכולה להוסיף עוד זכויות תגישי בקשה לתיקון ההיתר?

ענת בירן עו"ד: לא, אני אגיש בקשה חדשה אבל התכנית הזאת לא חלה לכאורה כי אני הופכת להיות בניין קיים במקום בניין חדש.
ליאור שפירא: תיקנו את זה.
אודי כרמלי: גילה, חידדנו את נושא ההגדרה?
גילה גינסברג: חידדנו שבניין חדש הוא בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין. כך שאם מגישים בקשה חדשה להיתר בניה או שהוגשה בקשה קודם למתן תעודת גמר ,להבנתי אם היא תואמת את התכנית אין כל בעיה.
ענת בירן עו"ד: בדרפט מצוין שלא תותר השלמת זכויות בניה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם טרם אישור תכנית זו. אם היום יוצא היתר על פי התוכנית המופקדת שהגבילה יותר ממה שהתוכנית בסופו של דבר תיתן בנוסח המאושר שלה אז זה שצמצמתם בשלב ההפקדה את זכויות הבנייה אבל אחר כך חזרתם בכם, במקרה כזה שבו ההיתר יצא בהתאם לתוכנית המופקדת אבל התוכנית השתפרה בסופו של דבר תנו לנו להשלים את הזכויות. אם נוציא את ההיתר על פי החלטת ועדה שהתקבלה היא התקבלה בהתאם למגבלות של התוכנית המופקדת, למה לחכות עד שהתכנית תתאשר. זה לא פוגע במטרות התכנית.
אודי כרמלי: יש כאן בעיה עקרונית, כאשר הוצאת היתר על בסיס זכויות מכח תכנית תמ"א 38 שהן זכויות ללא השבחה ללא הקצאת שטחים ציבוריים וכעת את מבקשת גם את הזכויות של התכנית הזו? אבל התכנית הזו היא לא מכח תמ"א 38. אם את חושבת שההיתר הזה לא עדיף לך תמשכי ותגישי היתר לפי התכנית החדשה.
ענת בירן עו"ד: זה ויכוח שהוא לא לגיטימי כאילו לא היה את העניין של תמ"א 38 לא היה וויכוח תכנוני על כך שאם הפקדת תכנית ונוספו זכויות שלא תהיה אפשרות לעדכן והבניין ייראה כמו שאר הבניינים, מבחינת היטל השבחה יכול להיות שההיתר החדש יהיה כפוף לחוק החדש הוא יהיה מכוח תוכנית שהיא כבר לא תמ"א 38 למה לקפח את כל הבניין?
הראלה אברהם אוזן: ההיתר שיצא הוא תואם כעת את התכנית המופקדת?
ענת בירן עו"ד: כן, הוא קיבל החלטת וועדה. בסוף תהיה מגבלה , יהיה מסחר בקרקע. מס' הדירות בגלל שאתם מסכימים להקטין את שטח דירה מינימלי מ-47 מ"ר ל-35 מ"ר, אפשר להוסיף שם יותר דירות קטנות על אותו שטח דבר שני, הבנייה על הגג היא בנייה שתוכל להיות יותר גדולה, מבקשת שלא תמנעו ממני לעשות את זה במסגרת התוכנית. אני טוענת שאם הגשתי בקשה להיתר אחרי הפקדת התכנית וניתן להתאים את הבניין להשלמת הזכויות תאפשרו זאת.
אלחנן זבולון: אבל אם שינו את ההגדרה של בניין חדש וישן זה פותר את הבעיה?
ענת בירן עו"ד: לא, הם שינו לא נכון את ההגדרה.
הראלה אברהם אוזן: בהחלטה של הוועדה המקומית בבקשה להיתר יש בה חמישה סעיפים שחורגים מהמופקדת שאושר במסגרת הפרסום לפי סעיף 97 לחוק, מתוך החמישה למיטב הבנתי ארבעה כנראה כן יתקבלו פה במסגרת המלצות הצוות. יש נושא אחד שהוא לא יתקבל שזה הבלטת המרפסות למטר שישים בחזית הקדמית ושני מטר בחזית האחורית בחריגה מהמופקדת. המופקדת כנראה ההמלצה שלה בסוגיה הזאת תישאר אותו דבר ואז בעצם יהיה לך היתר בנייה בחריגה מהמופקדת ובאותה נשימה את כן רוצה ליהנות מהתיקון של המופקדת ולקבל עוד, זה לא שהבניין בסוף ישב אחד לאחד מול התוכנית שתאושר.
ענת בירן עו"ד: אם התוכנית תחול על בניינים גם שקיבלו היתר אחרי ההפקדה , שיעשה היזם אחר כך את הבדיקה שלו אם הוא תואם או לא . לא יכול להיות שאם אתה מתאים את עצמך עכשיו לתוכנית המופקדת ועכשיו מוסיפים זכויות ואתה מתחיל בתהליך ועוד שנה תאושר תכנית עם יותר זכויות למה לא לתת לו להשלים?
הראלה אברהם אוזן: יש כאן המלצה כתוצאה מהתנגדויות ולאחר בדיקה נוספת שלנו לתקן את ההגדרות של בניין חדש ובניין קיים בתכנית המופקדת. בניין חדש שההגדרה שלו תהיה בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס מתוקף הוראות תוכנית זו , בניין קיים ההגדרה שלו תהיה בניין שאינו בניין חדש.
ענת בירן עו"ד: יש פה פער זמנים עצום בין מועד ההפקדה של התכנית למועד שבו אנחנו מצפים ומקווים שהתוכנית תאושר. ולכן כאשר בקשות להיתר אשר אושרו לפי התכנית המופקדת שהיא מגבילה יותר, מבקשת שתהיה אפשרות להשלים את הבניין ככל שהוא עומד בתוכנית המאושרת אם הוא לא עומד אז לא, אבל ככל שהוא עומד לתת לו להשלים.
אודי כרמלי: אם תגישי בקשה חדשה במהלך תוקף ההיתר הקיים או במהלך הבניה, אבל הבקשה אומרת שהבניין תואם לגמרי את הוראות התוכנית שתאושר, זה אומר אנחנו נשקול לאשר זאת ומה שקבלתם באקסטרה בחריגה מהתכנית המופקדת תצטרכו להתאים או לבחור. כל עוד לא קבלת תעודת גמר. זו רק הצעה.
ענת בירן: בסדר.
אלחנן זבולון: כל מי שמוציא היתר מכח התכנית המופקדת אם זה ישתנה תהרוס לו?
אודי כרמלי: לא, היא מקבלת את הדלתא רק בהיתר, היא לא תוכל להחזיק גם וגם.
אורנה ברביאי: זכות הבחירה תהיה בידיה כולל האקסטרה.
ענת בירן: התנגדנו גם להיקפי המסחר ולעומק המרפסות אבל אני מתייחסת להמלצה שלכם כפותרת רוב הדברים חוץ מנושא המרפסות שלא אפשרתם ואנו מבקשים מרפסות בגודל 1.60 מ"ר יותר איכותיות

ונכונות, אלו הטענות לגבי יונה הנביא. לגבי התנגדות מס׳ 10 בוגרשוב , בניין שיש בו את הבית התאילנדי והוא עומד היום לידו נבנה בניין בגובה של שבע קומות. בעצם התנגדנו למגבלת זכויות הבנייה והנפחים כי זה יצא ממש מגוחך שלצד בניין שכבר עומד הולך ונבנה יהיה בניין שהוא ממש ננסי וקטן. כשאתם מבטלים את מגבלת הזכויות וקובעים הוראה נפחית אז הבעיה הזאת נפתרת מה גם שהייתה בעיה שגם המלצתם לקבל אותה של קטלוג של המגרש הזה בשני אזורים שונים עם מספר קומות שונה וההמלצה שלכם היא לתקן את הטעות ולהכיר במגרש הזה כמגרש שהוא מגרש מסחרי \רחוב מסחרי מחוץ ללב העיר, אם כך הכל בסדר.
גרוזנברג שתי כתובות חלקה אחת, מגרש 869 מ״ר, התנגדנו לנושא של מגבלת הבנייה, הנפחים אם הם משתחררים פה, אנחנו מרוצים. לגבי 55 אחוז תכסית זה מעט וחבל כי לא ניתן באמת לנצל באופן מיטבי, זה שיקול דעת אולי תכנוני מובהק אבל היה אפשר לתת יותר, במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים כאן מסחר או שטחי ציבור. הנושא של שטחי הציבור בתוכנית המופקדת לא ברור, איך גוזרים אותם וכו׳, יש המלצה אחרת לגמרי לגבי שטחי הציבור. שתי הערות לגבי ההמלצות, אם נותנים תוספת של שטחי ציבור או מחייבים שטחי ציבור זה כן מצדיק להגדיל את התכסית או לפחות להגדיל באיזשהו אופן את נפח הבנייה כדי שלא הכול ינגוס דווקא במגרשים האלה. והדבר השני הוא שיש בסוף ההמלצה הוראה שכדי לקבל היתר בנייה בבניינים כאלה יהיה צריך לעשות תב״ע של איחוד וחלוקה זאת בשביל לתת לעירייה את הזכויות. זה דבר שבעיניי הוא קטסטרופה מבחינת היזמים. אפשר פשוט להוציא היתר בנייה תוך רישום הזכויות על שם העירייה ולא לשלוח אותנו לעוד הליך של תוכנית איחוד וחלוקה. אפשר לעשות את זה בתצ״ר אבל לא עוד תב״ע על כל בניין.
אודי כרמלי: זה לא עוד תב״ע זה איחוד וחלוקה, אבל אם את מכירה חלופה אחרת במסגרת החקיקה אנחנו נשמח.
הראלה אברהם אוזן: יש חלופה אחרת שאת מכירה במסגרת הדין הקיים כיום?
עו״ד ענת בירן: נשמע לי מוגזם לעשות תב״ע לזכויות העירייה, אפשר לשבת ולחשוב יחד איך לעשות זאת
אלחנן זבולון: מה הכוונה תכסית 55 אחוז?
עו״ד ענת בירן: יש מגבלה של תכסית 55 אחוז, לדעתנו זה מעט במיוחד כשמבקשים מאתנו לתת עשרים אחוז כל אחד בהתאם ללוח, צריך להגדיל את התכסית. אם יופקד להתנגדויות חוזרות על הנושא הזה אנחנו נגיד את דעתנו. לנושא של קווי בניין שאנו מבקשים לצמצם אותם ל2.5 מטר מ׳ כפי שהיה בתוכנית בתיק המידע, ראיתי שאתם לא מסכימים לכך.
עו״ד שירין ברגוטי מלכן: מייצגים את נחמיאס שותפות הכובשים, אנחנו מקבלים את ההמלצה המתוקנת של הצוות.
אודי כרמלי: ככל שהמלצותינו יתקבלו זה יעבור לוועדה המחוזית.
עו״ד שירין ברגוטי מלכן: אנו עומדים בתוקף על זה שהחלקות צריכות להיות בפנים, אנחנו מודים לצוות הזה ששינו את ההמלצה, כל הנימוקים למה הוצאת החלקות האלה נעשתה שלא כחוק במסגרת הפרסום להפקדה, כל הנימוקים בכתובים. נקווה שההמלצה תתקבל.
עו״ד קוקיא: אבקש למשוך את התנגדות 16 (איסקין יעוז רח׳ דבורה הנביאה). לגבי התנגדות לפין 5 התנגדות 13 .
ליאור שפירא: אנא שמע את המלצתנו.
הראלה אברהם אוזן: נוכח ההיסטוריה של הבקשה אנו נשנה את ההמלצה. אם התוכנית תהיה בסמכותנו ניתן את תוספת הקומה ואם לא, נמליץ לוועדה המחוזית לתת את הקומה הנוספת. במקביל אתם צריכים לפעול לפי סעיף 97 לחוק כי זה סותר תכנית מופקדת ואם זה עובר לוועדה המחוזית - ממנה תצטרכו לבקש את ההחרגה, בכל מצב אנו ניתן את ההמלצה.
שמעון בורנשטיין: אתם חזרתם מפרסום? אתם בהשלמת פרסום כעת.
אודי כרמלי: יש להסביר למה לפרוטוקול כי הם חורגים, יש פה מקרה נקודתי שהם כבר התחילו תהליך ועדיין לא פרסמו.
הראלה אברהם אוזן: הבקשה שלהם הוגשה במרץ 2023 על סמך תיק מידע שניתן בהתאם לתנאים המגבילים. התכנית שלנו הופקדה בדצמבר 2022 ונקבע לראשונה במתחם הזה אבחנה בין מגרשים גדולים וקטנים, המשמעות היא של המגרש בלפין 5 שהשטח שלו 410 מטר זו קומה אחת פחות ממה שניתן היה להגיע לפי התנאים המגבילים. הם הגישו בקשה להיתר שלא פורסמה בחריגה מהתכנית המופקדת לכן הוועדה סירבה לבקשה, הגישו ערר לוועדת ערר. הבינו בוועדת ערר שתהיה פה המלצה של התכנון לתת את הקומה הנוספת הם מחקו את הערר והלכו פה להליך של פרסום.
עו״ד קוקיא: לא מחקנו את הערר, הוא הוקפא בתיאום עמכם.
הראלה אברהם אוזן: הערר הוקפא, הייתה פה הסכמה בהיבט התכנוני שתהיה פה המלצה לקומה הנוספת. בנסיבות האלה שיש פה הליך תכנוני שכבר התקדם והסתמך וכו׳. יש פה הסכמה תכנונית במגרש הזה.
אודי כרמלי: זה רלוונטי אך ורק עליו זה לא גורף לכל שאר.
ליאור שפירא: אנא שבו ואקרא לכם שוב במידה ותרצו להשלים את התנגדותכם או לא.
נחמני 3 לא נמצאים
אלי וולצקי ועו״ד רותם שפלר רש״י 28: מגרש קטן 263 מ״ר קיים עליו מבנה חד קומתי שנבנה לפני 100 שנה. במגרש הזה בקשנו בקשה להיתר ע״פ תמ״א 38. תוך כדי הטיפול בבקשה להיתר ועל סף דיון בוועדה

התפרסם פס"ד רומנילי והתברר שלא ניתן להחיל עלינו את התקן והזכויות מכח תמ"א 38 נמחקו. הזכויות בתכנית המופקדת מפחיתות לנו 131 מ"ר משטחי הבניה, ראיתי את המלצת הצוות. בקשתנו אם ההבהרה שכבר בשלב ההפקדה הועדה המקומית מבהירה שאין הכוונה לפגוע בזכויות מכח תכניות תקפות צריך לשנות גם את סעיפים 77,78 כדי לא לאבד זמן מיותר ולאפשר הגשת בקשה להיתר שתואמת התכניות התקפות ואת התכנית המופקדת בהתחשב בזה שהיא לא פוגעת בזכויות הקיימות.
אם היא מתיישבת עם התוכניות הקיימות וניתן היום להגיש בקשה כזו להיתר למה לא?
אודי כרמלי: מה מונע ממך להגיש בקשה?
עו"ד אלי וולצקי: סעיף 77,78 שהוא על פי נוסח של תוכנית מופקדת שלכאורה סותר.
גילה גינסברג: הוא מבקש להוציא היתר בנייה לפי הזכויות הנפחיות שמוצעות במסגרת הדיון הזה ועדיין אנחנו זקוקים להחלטת ועדה מחוזית.
אלי וולצקי ועו"ד רותם שפלר רש"י 28: כן, אבל הזכויות הנפחיות האלה הן גם הזכויות שאני יכול לבנות, גם בזכויות האחוזיות שאני יכול לבנות על פי תוכניות קיימות, אלמלא סעיף 77,78 הייתי יכול לבנות על פי התכניות הקיימות, ללא תמ"א 38.
ליאור שפירא: אם התוכנית המופקדת שלנו כרגע שונה מהתכנית שהיינו רוצים שהיא תיראה בסוף, האם מישהו שבא כרגע לבקש היתר, האם אנו יכולים לחרוג ?
הראלה אברהם אוזן: בתוכנית המופקדת שלנו אין הוראה שהיא לא פוגעת בתוכניות תקפות, עכשיו זה הובהר במענה להתנגדויות.
ליאור שפירא: אני רוצה לעשות בניה נפחית וזה לא מופיע בתוכנית המופקדת, האם עד שהתוכנית הזו לא תעבור את המחוזית אני לא יכול לבנות?
הראלה אברהם אוזן: אם הבניה נובעת אך ורק מהתוכנית המופקדת ברור שאי אפשר לבנות עד שהתכנית תאושר.
ליאור שפירא: אז הבניה ברובעים 5,6 נעצרה?
הראלה אברהם אוזן: ביום שהתמ"א התפוגגה חלק מהבנייה נעצרה אם אין מקור לזכויות.
ליאור שפירא: אבל הבניה ברובע 5,6 לא נעצרה אם עושים לפי התכנית המופקדת אתם מאפשרים.
אודי כרמלי: אתה יכול להוציא היתר שלא נוגד תכנית מופקדת, אבל בסיס הזכויות שלו מכוח התוכניות הקודמות. הוא טוען שהוא יכול להוציא את ההיתר הזה מכוח תוכניות קודמות, ללא תמ"א 38, אני לא מבין איך הוא עושה את זה אבל יכול להיות. אני לא מבין מה המניעה כל עוד הוא מוציא את זה מכוח תוכניות קודמות, וזה לא נוגד תוכנית מופקדת אני לא רואה מניעה.
הראלה אברהם אוזן: יכול להיות במקרה שלו בגלל שזו תוכנית לב העיר, המופקדת נתנה קו בניין יותר גדול, והוא רוצה לבנות בקו בניין יותר קטן לפי המצב הקודם, הוא הריסה ובניה מחדש אין לו כבר הקלות
שמעון ברנשטיין: הבעיה שלו בתוספות.
אלי וולצקי ועו"ד רותם שפלר רש"י 28:אני מבקש לבנות על פי התוכניות הקיימות כשהן לא עוברות את התכנית המופקדת, התכנית המופקדת פוגעת בהפחתת הזכויות אותם 131 מטרים שיורדים. המעבר לתכנית הנפחית נועד בין השאר להבהיר שהתכנית לא פוגעת בזכויות התוכניות הקיימות.
אודי כרמלי: צריך להמתין, אין דרך אחרת עד החלטת הוועדה המחוזית במתווה הנוכחי במידה והוועדה תקבל אותו, עד שהוועדה המחוזית לא תמליץ לקבל את ההתנגדות ואת המענה שלנו, זה לא קיים.
הקבועים היחידים שקיימים זה התוכניות הקיימות והנוסח המופקד.
אלי וולצקי ועו"ד רותם שפלר רש"י 28: יש לאפשר את הבניה על התכניות הקיימות במסגרת התכנית המופקדת.

<u>עו"ד רונן כהן בשם סמטת התבור 3:</u> ההתנגדות שלי רוחבית לגבי כל המגרשים הקטנים. בכרם התימנים יש מגרשים מאוד קטנים באזור 200 מ', המגרש שלי 171 מטר.
אין להם שום התייחסות בתכנית. אי אפשר להכניס בתוכנית החדשה דירה אחת בקומה. אנחנו מייחלים לתיקונים שיחולו במגרשים הקטנים.
אודי כרמלי: ראית את התייחסות הצוות?
<u>עו"ד רונן כהן בשם סמטת התבור 3:</u> ראיתי. בנושא שטח הדירה אני מבקש תיקון אחד קטן שהוא ממ"ק או מקלט אבל ממ"ק לא רלוונטי שיש דירה 1 בקומה צריך להוסיף או ממ"ד, אני לא רואה בזה מניעה.
בנושא של קומת הקרקע והרצועה המפולשת, יש הנחיה מרחבית שאומרת 3 מ' רצועה מפולשת ואצלנו במגרשים קטנים הדבר מאד משמעותי. בקומת הקרקע צריך להיות לובי, מדרגות, חדר אשפה, עגלות ולא נותר מקום, אנחנו רוצים שתהיה שם דירה מהסיבה שיש דייר בקומת קרקע התחזוקה הכללית היא יותר טובה. שלא נדבר של חוסר הסבירות איך מתכננים דירה שצריך להשאיר שארית דירה בקומת קרקע כדי לעשות הצמדת מרתף ואז הדירה מתפרסת על שלושה מפלסים, אני ממליץ בנושא הקומה המפולשת לבוא לקראת המגרשים הקטנים. הנימוק בדחיית ההתנגדות לביטול רצועת העמודים המפולשת נועדה להקל על נפחי הבניה המתקבלים במרקם צפוף זו, לא הבנתי את ההנמקה, אני מניח שהכוונה הייתה שהנראות להולך ברח' תהיה יותר רכה. ממילא מדובר בסמטת התבור שהיא מאד קטנה, תנועה הולכי הרגל מעטה.
יש בתכנית המופקדת יש סעיף שמדבר על שיקול דעת בנושא הקומה המפולשת, אבל נצמדתי לדברי מה"ע ואם נכניס הוראה שתתייחס למגרשים הקטנים ללא שיקול דעת אנחנו רוצים תהליך יותר קל. יש סעיף נפרד שאתם תתקנו את שטח הדירה המינימלית אז זה ברור שזה יחול גם על קומת הקרקע.

נושא קווי הבניין בקשתי להגדיל, ניסנו לעשות תכנון לדירה אחת הגענו לרוחב סלון של 2.5 מטר ואז ביקשנו להגדיל את קו בניין אחורי ל-3.5 מטר, זה לא היה מספיק, זה מאזן את המרווח לשכן ממול אבל מצד שני אין לו פתחים. אני מציע שההקטנה תהיה מותנית שלא יהיו פתחים. זה מהותי מאד כי זה נותן לנו את המרווח התכנוני. למה פוגעים במגרשים הקטנים זה לא ברור. לא דיי שהמגרש קטן הוא לא יקבל את עוד קומה? הנימוק לדחיית ההתנגדות הוא שמרקם הכולל מגרשים קטנים לא ניתן להגדיל את נפחי הבניה. בסמטת התבור 1 יש היתר ל-6 + גג, הצורה שמתקבלת חוסר אחידות.
עו"ד קוקיא : שמענו את המלצת הצוות ברחוב לפין 5 ומאמצים את ההמלצה.
עו"ד שירלי תומר משרד מנוח: הטענה הראשונה היא לעניין האפליה בין תכנית זו לתכנית רובע 3,4 בראשונה באי מתן זכויות בניה למגרש גדול במצב של איחוד שני מגרשים קטנים. גם בפרסום שהיה לפי סעיף 77 78 לא הייתה התייחסות לאפליה באיחוד של מגרשים. בהמלצת הצוות לא ראינו התייחסות, נימוק כבד משקל שמצדיק אבחנה כל כך דרמטית בין שווים, גם בתחום הכרזת אונסקו לא רואים הצדקה לאבחנה בין שטחי התכניות. לא היו שינוי נסיבות שמצדיק הבדל בעמדת הוועדה המקומית. לפי המלצות הצוות הקיפוח יותר חמור מכיוון שכתוב שאומנם לא יינתנו זכויות בניה לפי מגרש גדול אבל קווי הבניין יהיו לפי מגרש גדול, כך שהמגרשים המאוחדים סופגים פגיעה כפולה, מצד אחד לא נותנים קומה נוספת ומצד שני מצמצמים את קווי הבניין, נאמר גם שתהיה הקצאה לצרכי ציבור, אנו טוענים שהמכלול כולו אין בו הגיון לא כלכלי ולא תכנוני.
המגרשים ברח' בן זכאי 8,10 האפליה היא חמורה ביחס למגרש ברח' מקביל קרל נטר 8-6 שם אושר איחוד מגרש ונבנו 6.5 קומות, מדוע עמדת הצוות השתנתה? לא סופק נימוק.
לטענת הוועדה המקומית הבקשה של לקוחותיי לא תואמת למרקם, הצגנו סקירה אדריכלית כנספח 7 להתנגדות והראנו שיש פוטנציאל להרבה מאוד מגרשים להגיע לכך. ברח' בן זכאי יש בניין לשימור או 6.5 קומות חוץ מהבניין שלנו שהוא לא לשימור ולא יקבל 6.5 קומות. הבניין שלנו בהחלט תואם למרקם.
בעמ' 39 בסדר היום שפורסם היתה ההמלצה הייתה לקבל את הטענה שלא ניתן להפנות במסגרת התב"ע להנחיות מהנדס העיר וכתבתם שבבנייה בקיר משותף יהיה שיקול דעת לוועדה לפי חוות דעת , אנחנו חושבים שאת הדבר הזה צריך להכיל גם על איחוד חלקות גם במקרה זה אין מקום להפנות להנחיות אלא שצריך להשאיר את זה בשיקול דעת של הוועדה המקומית.
בהשוואה לרובע 4-3 ההנחיות קובעות שכאשר החזית המשותפת של שני המגרשים הצמודים פונה לרחוב היא פחות מ-27 מטר במצב כזה לא תידרש המגרעת, לא תידרש את אותה חלוקה נפחית שיכולה מאוד להקשות במקרה שלנו. בתכנון שלנו ההוראה מאוד מקשה ופוגעת בתכנון כמובן גוזלת זכויות בנייה.
אנחנו חושבים שאין שום הצדקה גם במקרה הזה לא להחיל את אותו דין את אותו כלל תכנוני את אותו היגיון גם על מגרשים קטנים ברובע 5,6.
ליאור שפירא: לא ניתן להוסיף סעיפים שאינם מופיעים בהתנגדות.
לריסה קופמן : אנו צריכים למצוא את הטענה שמופיעה בהתנגדות אחרת לא בטוח שזה בדיוק עונה על אותו סיטואציה.
ליאור שפירא: לטענתה בתכנית הרובעים 3,4 אנו מאפשרים ויתור על מגרעת בחזיתות בשטח 27 מטר, אין את זה בתכנית הרובעים 5,6? עו"ד שירלי תומר אנא חזרי שוב על טענתך.
עו"ד שירלי תומר משרד מנוח : זה לא כתוב בתב"ע אלא הנחיות לרובע 3,4 .
לריסה קופמן: מדובר על קריטריונים באיזור ההכרזה.
עו"ד שירלי תומר משרד מנוח : ברובע 3,4 התב"ע נותנת מעטפת שמאפשרת את ההקלה הזו וברובע 5,6 אין את ההקלה הזו, לכן אנו מבקשים שזה יהיה נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית ולא להפנות להנחיות הנדס העיר.
לריסה קופמן: גם הנושא של איחוד חלקות קשור לכמה קריטריונים.
עו"ד שירלי תומר משרד מנוח : נכון אבל הוא כן בשיקול דעת. לעניין הבלטת מרפסות ומינימום יחידות דיור אנו חושבים שזו התערבות יתרה בתחום התכנוני, כל הנושאים הללו יוצרים אפליה בין רובע 3,4 לרובע 5,6.
עו"ד אור מור: הגשנו התנגדות בוגרשוב 50 ו-52. מס' 52 פינתי לפינסקר. לעניין ה-10 אחוז שלא יותר מהתכנית המופקדת. במקרה שלנו הזכויות שלנו בתכנית המופקדת היא גג 250 אחוז, האם הכוונה עוד 10 אחוז מ-250 ל-260 הנפחי?
אודי כרמלי: הנפחי, מכלל התכנית.
עו"ד אור מור: רח' בוגרשוב הוא אחד הרחובות הרחבים, מסחרי, אבל משום מה אפילו שהוא בלב העיר מאפשרים בו רק 6 קומות ברוטו. זה בניגוד לרובע 3,4 רח' אבן גבירול. לא מובן מדוע ברח' הכי רחב נותנים פחות אפילו מרח' טבריה הסמוך שהוא רחוב קטן, זה בניגוד לכל עקרונות התכנון שאתם מקדמים. אנו מבקשים את תוספת הקומה לרח' בוגרשוב שהיא גם בבניין הפינתי לפינסקר, כתבתם שהוא יקבל 7 קומות ברוטו אבל בהתנגדות דחיתם את הטענה אז לא ברור האם פינסקר 43 פינת בורגרשוב 52 מקבל את ה-7 קומות למרות שאנו מגרש פינתי? אם המגרשים יאוחדו המגרש המאוחד יקבל את הזכויות של הרחוב הגבוה? בשתי ההתנגדויות ביקשנו לעלות ל-7 קומות.
לריסה קופמן: בתכנית לב העיר אתם כבר בחזית מסחרית.
עו"ד אור מור: ראו את חוות דעת הצוות סעיף 10 תחום תכניות לב העיר.

לריסה קופמן: הכוונה של החזית המסחרית שנקבעה רק בתוכנית הזאת ולא הייתה שם קודם חזית מסחרית לפי תכנית.
עו"ד אור מור: זה לא כתוב, כי אצלנו בתסריט רואים חזית מסחרית על כל בוגרשוב ופינסקר.
אודי כרמלי: כי זו חזית מסחרית שנקבעה בתכנית זו, לכם כבר היתה חזית מסחרית. אנו מסמנים תכנית מלאה שהיא משקפת את הכל.
עו"ד אור מור: אם כך אני מבין שלא. אחזור על טענתי לא ייתכן שלא נקבל עוד קומה ברח' רחב מסחרי. המגרשים ברח' בוגרשוב 52 בנוי על קיר אפס ו-50 לא קיר אפס, פינסקר 41 בניין מאסיבי בנוי בקיר אפס עם קיר אטום. האם אנו יכולים להיצמד גם למגרש 41 כדי להתרחק 2.5 מקיר אטום וגם להיצמד לבניין 50 כי גם הוא מתכוון לבנות בקיר אפס? יש פה שלוש חלקות.
אודי כרמלי: אתה רוצה להצמיד ארבעה בניינים ?
עו"ד אור מור: שלושה בניינים.
לריסה קופמן: אם אתה בנוי היום בקיר משותף אז אתה יכול לבנות בקיר משותף.
עו"ד אור מור: המצב שלנו קצת יותר מורכב.
אודי כרמלי: המשמעות לחבר את הבניינים הללו, מתקבלים נפחים שלא מוכרים למרחב הזה.
עו"ד אור מור: זה לא נפחים כאלה גדולים.
לריסה קופמן: המענה שלנו לקח בחשבון שאתה כבר בנוי בקיר משותף.
עו"ד אור מור: ההתנגדות היתה לעניין הארכת הקיר המשותף, אבל אנו כבר בקיר משותף בחלק האחורי של הבניין.
לריסה קופמן: אם אתם הורסים אז אתם יכולים לבנות עם קיר משותף. אבל אנו נבדוק את זה.
עו"ד אור מור: קיבלנו כבר את המלצת הרישוי לעניין, מס' 41 הוא קו אפס חייבים לאפשר להתחבר איתו. קירות ממ"ד במגרש פינתי שיש לו שני קירות אפס הדרישה להרחיק מהחזית המסחרית 3 מטר לא מאפשר מיגון למגרשים האלה. יש במענה אפשרות של שיקול דעת, אנו מבקשים להוריד קירות ממד"ים לפחות באחד החזיתות. מקדם 75 אנו מבקשים להוריד. באיחוד חלקות השיקול דעת לא מוגדר, כל ההנחיות חייבות להיות בתב"ע, אנו רוצים לבצע איחוד חלקות ואנו רוצים שיתייחסו אלינו כמגרש מאוחד ואז גם קווי הבניין של מגרש פינתי. לעניין המרפסות ההתנגדות התקבלה, תקן חניה אפשר לקבל פטור מחניה במגרשים שלא ניתן להיכנס אליהם. בדירות קטנות אנו מבקשים שתאפשרו ממד"ים כי יכול להיות מבחינה תכנונית זה יותר נכון ואין סיבה למה לא לאפשר זאת.
עו"ד דקלה מוסרי טל: לעניין השימור הופנינו לאותה תשובה של ההתנגדות הראשונה שלדעתנו אינה רלוונטית אלינו. הבניין שלנו ברח' החשמונאים, חלה עלינו תכנית 2331 ואנו מוגדרים בתכנית כבניין לשימור ג'. שימור שאינו נמצא בתכנית השימור, שימור מקל שלא מאפשר רק תוספת בניה אלא גם הריסה ובניה מחדש תוך שמירת אלמנטים. לוועדה המקומית יש את הסמכות להריסת הבניין ולבניה מחדש. בתכנית 2720 הודגש העניין של מה בדיוק בונים כאשר הורסים. במצב של הריסת הבניה אין שום סיבה למנוע מאתנו לבנות בהתאם לתכנית הרובעים. אנו לא מבקשים לצאת מהשימור אלא מבקשים לקבל את הזכויות בהתאם לתכנית הרובעים. הבניין שצמוד אלינו בקיר המשותף אינו לשימור, כלומר ביום שהם יהרסו הם יקבלו את מלוא הזכויות לפי תכנית הרובעים. אנו מבקשים להוסיף לתכנית בניינים בשימור ג' שמאפשר הריסה ובניה מחדש.
עו"ד ענת בירן: התנגדות 22 בר כוכבא, מדובר בחלקות שהאיחוד שלהם כבר אושר למרות שהן מעל 700 מ"ר, נקבע כבר דיון בבקשה להיתר עם המלצה להיתר. אנו מבקשים כמו שביקשנו לגבי הבניין ביונה הנביא במידה והבקשה להיתר תאושר ואם התכנית הזו תיתן זכויות בניה או צפיפות גדולה יותר ואנו נעמוד בכל דרישות התכנית התקפה ניתן יהיה להשלים את הבניה.
עו"ד רונן רייכלין: מייצג את בניין בן יהודה 7 , בניין שיושב על חלקה קטנה של 390 מ"ר, הבקשה להיתר אושרה וחלק ניכר מהבקשות שלנו בהתנגדות כבר הומלצו.
שמעון ברנשטיין: היתה החלטת וועדה באוקטובר 2023.
ליאור שפירא: מה קורה שם במגרש? היתה החלטת וועדה.
עו"ד רונן רייכלין: אני לא מעורב בזה. הואיל ואנחנו תכננו את הבניין במסגרת ההגבלות שהשיטו עלינו 325 אחוזי בניה בלבד, כיום הצוות מתכוון לאפשר יותר, אנו מבקשים במידה והתכנית החדשה תאושר ותאפשר קצת יותר אפשרויות מאשר יש לנו היום במסגרת ההיתר, נוכל לבקש זאת במסגרת היתר שינויים. במסגרת התכנית לא הסכמתם בקומת הקרקע דירת מגורים אלא מסחר, אנו מבקשים שאפשר יהיה להוסיף את הגלריות אם וכאשר תאושר התכנית הנוכחית.
ליאור שפירא: אתם תמתינו את הבניה עד אז?
עו"ד רונן רייכלין: לא, אנחנו נתחיל לבנות, הבניה לוקחת זמן, אנחנו יכולים להכניס גלריות לתוך החנויות ולחזק את המסחר, אם התכנית תאפשר ולא תהיה הגבלה מבקשים שיתאפשר לנו במסגרת שינויים.
לריסה קופמן: זה לא רק טופס 4, השאלה אם הוא עומד בתנאי התכנית.
עו"ד רונן רייכלין: ההגדרות של בניין חדש בניין קיים לא כל כך בהירות.
אודי כרמלי: אנו מציעים כן לאפשר כל עוד הבניין לא קיבל תעודת גמר, אבל היתר השינויים שתגישו יהיה לא רק מכח השינויים של התוכנית הזאת. לא בטוח שיעמוד בתנאים.

עו"ד רונן רייכלין: תכננו את הבניין לפי 325 אחוז, אם לא היתה לנו מגבלה של 325 אחוז היינו מתכננים אחרת, אמרו לנו להגיש את הבקשה מחדש.
אודי כרמלי: אם אתם בטוחים שהתכנית החדשה מעניקה לכם יותר אז אין בעיה.
אם היתר השינויים יכפה עליכם להרוס קיר לא עשית בזה כלום.
עו"ד רונן רייכלין: השאלה מדוע?
אודי כרמלי: אי אפשר ליהנות גם מהמופקדת ואחרי דיון בהתנגדויות אנו לא יודעים מה יתאפשר. צריך לקחת בחשבון שאם יש סתירה בין היתר שיצא לבין תכנית מאושרת תצטרכו לקבל החלטה.
עו"ד רונן רייכלין: אנו מבקשים יותר גמישות בדירות הגג.
ליאור שפירא: התנגדות 24 , רוטשילד 58-56 בצלאל יפה.
אפרת לרנר: הוגשה התנגדות בשם חב' מנורה מבטחים ואלעד שהן בעלות המגרשים בפינת הרח' רוטשילד 56 בצלאל יפה ויהודה הלוי. חלקות לא מבונות שמשמשות חניון. חלקה 1 הייתה בעבר בניין שנהרס בהיתר, הוא כלול ברשימת השימור תכנית 2650ב' מתוך ידיעה והבנה שאפשר להרוס אותו, הוא מופיע כבניין לשימור ללא הגבלות מחמירות עם הוראות לא שיצטרכו לשמר שם חזיתות. הגענו להסכמה עם העירייה שתקודם תכנית וזה נעשה בסמכות מחוזית, יש החלטה מדצמבר 24, יש תקנון אבל טרם הופקדה. שני המגרשים האחרים הם פנויים. בהתנגדות נוצר מצב של בין הכיסאות שבו מצד אחד התכנית המופקדת מצלמת בתשריט את המצב הסטטורי התוקף , אתם מציגים כאילו מקבלים את הטענה. במקביל לתכנית שמקודמת על ידי המחוזית היזמים מקדמים תוכנית נקודתית שהיא בתהליך מוקדם יותר פורום מהנדס העיר.
אודי כרמלי: הוצאנו אתכם מהתכנית מה לא טוב?
אפרת לרנר: אם תוציאו אותנו מהתכנית, ייתכן ולא נהיה בתכנית רובע 5,6 והתכנית הנקודתית מאיזו סיבה ללא תתקדם. בהנחה שהתכנית אשר גורעת מתכנית השימור כן תתקדם, ונחזור חזרה לתכנית 44 או מ' או משהו בסגנון הזה. לכן ביקשנו למען הזהירות תשאירו אותנו או שתקבעו שהסטטוס של המגרש ייקבע בשלב של מתן תיק מידע כאשר התכנית לגריעה תאושר, אחרת ייווצר מצב שאנו ניפגע ממנו אם התכנית הנקודתית לא תתקדם או לא תאושר.
אודי כרמלי: צריך להחליט או זה או זה, את חוששת שהתכנית הנקודתית לא תצלח, אין מה לעשות.
אפרת לרנר: זה מקרה מאוד מיוחד וחריג.
הראלה אברהם אוזן: אנו צריכים לעבור וועדה מחוזית שמבטלת את השימור של המגרש הריק הזה.
אפשר לרנר: היא כבר החליטה להפקיד את התכנית.
הראלה אברהם אוזן: בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית מה המצב החדש?
אפשר לרנר: אין הוראות, מבטלים את השימור חוזרים למה שהיה.
אלחנן זבולון: אי אפשר להכניס סעיף ככל שייגרעו מגרשים מתכנית השימור הם יחולו באופן עתידי?
אודי כרמלי: במקרים נקודתיים, כמו שעשינו תכנית סופר נקודתית למגרש הזה, אנו נעשה זאת בעתיד בתכנית. לא נוכל להכניס הוראה בתכנית כלל עירונית.
אפרת לרנר: זה יכול לייצור רשת ביטחון.
אודי כרמלי: הרשת ביטחון שלך זו עיריית ת"א.
לריסה קופמן: אם מוציאים את כל המגרש האלה מתחום התכנית לא יהיה סימון.
אודי כרמלי: נכון, היא רוצה את האופציה שתוכל לבנות לפי הזכויות של 5,6 ולא לפי 44.
אפרת לרנר: יש פה תקלה כי על שני המגרשים האחרים התכנית כן חלה. הפתרון הנכון לקבוע איזו הוראה כדי לתת פתרון רק למען הזהירות ויכול להיות שלא יצטרכו אותו.
עו"ד שירלי תומר: בן יהודה 27 עוסקת במקרה חריג של קיפוח בהליכים תכנוניים מההיסטוריה. על הוועדה המקומית לתקן את העוול שנעשה למגרש הזה. מדובר בבניין למגורים שנבנה על פי היתר עם חזית מסחרית משנת 38'. בשנת 1976 יזמו תכנית למלונאות והוועדה המחוזית דרשה לצרף את החלקה שלנו למלונאות בתנאי שזכויות הבעלים לא תפגענה.
מה שקרה, זכויות הבעלים בהחלט נפגעו מכיוון שהתוספת שניתנה לחלקה שלנו היא של 100 מ"ר זכויות בנייה בלבד, סך הכול של 200 אחוזי הבנייה, ששאר החלקות קיבלו 360 אחוזי בנייה. 200 אחוזי בנייה למלונאות שווים בערך 80 אחוזי בנייה למגורים. בנתוני המגרש שלנו, מכיוון שהבניין הבנוי בפועל, הוא בערך פי שניים מאותם 80 אחוזים, לא היה יכול להיות משתלם לממש בחלקה הזאת לבדה את הבנייה למלונאות. אותה התוכנית שאושרה בשנות ה-70 תוכנית 898 מעולם לא יושמה ולא הוצא ולו היתר בנייה אחד מכוחה. אותם יזמים שנים לאחר מכן בשנות ה-90 יזמו תב"ע נוספת 898א' שהגדילה את זכויות הבנייה במגרשים הגובלים ל-400 אחוזי בנייה אבל החלקה שלנו הוצאה מחוץ לקו הכחול.
כלומר, עוד בשנות ה-90 היא הוחרגה מהפרויקט המלונאי ונשארה עם אותם 200 אחוזי בנייה שאינם ישימים. אין שום ישימות כלכלית לממש את אותם 200 אחוזי בנייה בחלקה שלנו לבדה, בהמשך הייתה עוד תב"ע שעשתה בינוי אבל בכל מקרה הפרויקט נפרד מהחלקה שלנו והיא מעולם לא הייתה חלק מאתנו. בתוכנית המופקדת רואים את מצב החלקות בייעוד מלונאי שגובלות בחלקה שלנו נהנות מ-400 אחוזי בנייה, במגרשי המגורים על רחוב בן יהודה יקבלו בין בהריסה ובנייה ובין בתוספת שש וחצי קומות ורק החלקה שלנו נשארה עם מאתיים אחוזי בנייה למלונאות בניין של שלוש קומות, ממש בניין חריג.
אודי כרמלי: התכנית היא לא רק על המגרש שלה, היא על כל הבלוק, היא טוענת לקיפוח.
ליאור שפירא: מה ההיגיון שבניין ליד מלונאות יש לו 400 אחוזי בניה?

אודי כרמלי: התכנית באופן גורף לא משנה תכניות נקודתיות. כל בסיס התוכנית הזאת היה לבנות את שכבת הבינוי שהייתה עד עכשיו
ליאור שפירא: האם הם יכולים להגדיל את התכנית הנקודתית למלונאות ללא קשר לתכנית הרובעים?
אודי כרמלי: שיגישו תכנית, יש על מה לדבר.
אלחנן זבולון: אם הם מבקשים לבטל את התב"ע הנקודתית ולהצטרף לתכנית למה לא?
אודי כרמלי: היא מבקשת לבטל את התב"ע במגרש שלה, אבל המגרשים הסובבים אותה עדיין יושבים על התב"ע הנקודתית.
עו"ד שירלי תומר: החלקה שלנו כלולה רק בתכנית 898 שלא יצא מכוחה ולו היתר בניה אחד . אותו פרויקט מלונאי נבנה מכוחם של היתרי בנייה מתב"עות מאוחרות יותר אלה שהגדילו ל-400 אחוז לכן אם מבטלים את הייעוד המלונאי זה רק בחלקה שלנו. לגבי ההצעה שנגיש תב"ע זה לא יעיל וייקח שנים, אפשר לפתור זאת בשורה אחת בתכנית המופקדת. יש לנו כמה הצעות שאפשר לבדוק.
ליאור שפירא: תוכלי לגשת לאנשי המקצוע ואקרא לך שוב להציג.
עו"ד אייל שקיב: ב"כ צמח המרמן ונווה צדק על הים, ביקשנו לעשות 3 שינויים ביחס לחלקות שלנו. יש לנו 7 חלקות ביחד 1.6 דונם, ביקשנו לשנות שינוי גיאומטרי, דרך סטטורית בחלקות 84,85 וגם שינוי ייעוד. ביקשנו להפוך אותו לשצ"פ להצמיד לשפ"פ עם זיקת הנאה. זה נכון מבחינה תכנוניות לציבור וגם לנו. מבחינה תכנונית ייצור מגרשים יותר רגולריים. הבקשה השנייה לחלק את החלקות לשלושה מגרשים והבקשה השלישית להוסיף לנו קומה נוספת כמו רח' הכובשים. ביחס לבקשה הראשונה נאמר לנו שזה לא שינוי שמתאים לתכנית גדולה.
גילה גינסברג: זה שינוי נקודתי שלא מתאים לתכנית רחבת היקף.
אודי כרמלי: זה תכנון מפורט לשנות פרצלציה, גודל המגרשים.
ליאור שפירא: במקום לעשות תבע לאחד את המגרשים ל-500 אפשר להפוך ל-750 וכולנו יוצאים נשכרים.
עו"ד אייל שקיב: התחלנו לקדם תב"ע אבל עצרנו אותה.
מיכל ישר אדריכלים: כיום כל החלקות הסחירות הן שטח לתכנון בעתיד ויש כאן דרך מוצעת שלא מומשה בפועל. התחלנו לקדם תכנית נקודתית למתחם עם צוות התכנון בעירייה, נאמר שנעצור את הקידום כי אנחנו נכנסים לרובע 5,6 ובלאו הכי התוכנית שלנו היא לפי הערכים האלה של בינוי נמוך לאורך הרחוב. לגבי השפעת השצ"פ , יש גני ילדים שהכניסה אליהם עם המעבר הרגלי , הרעיון הוא לשמור על אותו שטח ופשוט לשנות את התצורה ואת ייעוד הקרקע.
ליאור שפירא : האיחודים האלה יוצרים מגרשים של 500 מ"ר?
מיכל ישר אדריכלים: יש לנו 7 חלקות. הבעיה שלנו היא עם ההגדרה של איחוד של שתי החלקות ועד 700 מ"ר.
אייל שקיב: בסעיף 6.3א' בתקנון המופקד כתוב שאפשר לאחד חלקות עד לגודל מגרש 700 מ"ר אבל באותו סעיף כתוב גם עד שתי חלקות, אצלנו זה מייצר בעייתיות כי יש חלקות קטנות כמו שציינו. לכן, אם תשנו תהפכו את השתיים לשלוש זה גם יפתור לנו את הבעיה.
ליאור שפירא: שתיים של שבע מאות ומשהו?
אייל שקיב: ביקשנו שלושה מגרשים של 500 מ"ר אבל שני מגרשים של שבע מאות חמישים זה לא תואם מה שכתבתם .
לריסה קופמן: הבקשות כאן מתאימות לתוכנית נקודתית.
אודי כרמלי: צריך לבטל הפקעה, לקבוע שצ"פ, צריך פרצלציה חדשה, זו תוכנית נקודתית.
אייל שקיב: אתם עצרתם לנו את התכנית, הגשנו אותה במרץ **2023.**
לריסה קופמן: אפשר להמשיך עם התכנית.
ליאור שפירא: אם המגרשים מעל 750 מ"ר יש פה גם השבחה וגם שטח ציבורי, כולם ייהנו.
לריסה קופמן: תהיה הוראה נקודתית.
אודי כרמלי: נצטרך להכניס פה הוראות הפקעה.
אייל שקיב: אין כאן הפקעה 5,7 שלחנו נסחים.
אודי כרמלי: יש פה ביטול דרך, זה מיני תכנית בתוך תכנית, לא בטוח שחכם לעשות זאת כאן לשני הצדדים. לפי הצעת היו"ר אפשר לעשות אפשרות לאיחוד החלקות 2,3 אבל זה לא יפתור את הבעיה הסטטוטורית. אם נקבל חלק מההתנגדות שלכם לא תהיה לכם אפשרות לעשות איחוד וחלוקה דרך התכנית הזאת.
אייל שקיב: אתם מאפשרים לעשות זאת לפי סעיף 6.3 ,יש לכם סמכות זה אותו שטח.
אודי כרמלי: אין וויכוח על המהות. המטרה של תכנית 5,6 זה להסדיר את המרקם והזכויות. פה נדרשת גם הסדרה סטטוטורית, גם הסדרה של ייעודי קרקע. אנו לא עושים זאת בתוכנית הזאת. אין מניעה לקדם תכנית נקודתית ולפתור את הבעיה.
אייל שקיב: מבחינה ציבורית עדיף לכם שזה יהיה שצ"פ מהדרך.
אודי כרמלי: נכון. גם אנחנו נעדיף להסדיר זאת באמצעות תב"ע.
אייל שקיב: אין פה השלכת רוחב, אין עוד בקשות כאלה זה גם לטובת הציבור ונכון תכנונית.
מיכל ישר אדריכלים: נבקש לשקול את האיחוד חלקות.
אייל שקיב: ביקשנו תוספת קומה, יש תחנת מטרו במרחק של 85 מטרים בחלק המערבי, תמ"א 70 מאפשרת רח"ק 8 ביחס למתחם הכובשים המצב התנועתי שלנו טוב יותר ולכן אנו מבקשים לאשר.

עו"ד תמר מגדל: קרן ריאלטי יש זכויות שונות ברח' טבריה, החברה מקדמת תכנית נקודתית מול צוות התכנון שמחלקת את השטח מחדש, החלקות בלתי אפשרויות, יש חלקות ארוכות שהוארך 65 מטר, יש חלקה של העיריה שגובלת . טענו שזה פוגע 2720 וההגבלות בתכנית האיחוד פוגע בפיתוח המתחם. אם תאושר התכנית הנקודתית כמובן שנצא מתכנית 5,6 מה קורה אם התכנית לא תאושר והתכנית הנקודתית לא תאושר ? ההמלצה של הצוות לגרוע את המתחם הזה מהתכנית כיוון שמקודמת תכנית נקודתית.
אודי כרמלי: למה שלא תאושר? אני לא רואה סיבה שהיא לא תאושר, בסבירות גבוה התכנית הנקודתית תאושר לפני תכנית הרובעים.
לריסה קופמן: התכנית כפי שהיא עכשיו לא מאפשרת לכם את האיחוד וחלוקה כפי שמאפשרת לכם התכנית הנקודתית, כך שזה לא רלוונטי.
אודי כרמלי: אנו לא קובעים כעת בתכנית איחוד וחלוקה, זו תכנית של התחדשות מגרשית שיש לה את היתרונות והמגבלות שלה.
עו"ד תמר מגדל: ממילא התכנית הנקודתית לא מאושרת. לעניין ההתנגדות ברחוב יהודה לוי פינת נחמני העלינו שתי טענות לעניין השטחים הציבוריים והשנייה לעניין קו הבניין שפונה לרח' נחמני. לגבי ההקצאה של השטחים הציבוריים ראיתי את המלצת הצוות וככל שהיא תאומץ על ידי הוועדה המקומית אז היא כמובן פותרת לנו את הבעיה, לא אפרט על הטענה הזאת. לגבי קו הבניין של נחמני ביקשנו לקבוע קו בניין אפס לרחוב נחמני. על פי טבלת הזכויות של התוכנית המופקדת אנחנו מגרש פינתי, זאת אומרת, יש שני קווים קדמיים וצדיים. על פי התכנית המופקדת קו הבניין הקדמי הוא על פי התכנית התקפה. בהתאם לזה ליהודה הלוי יש קו בניין אפס ולרחוב נחמני קו בניין ארבע. בתוכנית 44 אנחנו מגרש מסחרי בתכנית, לכן קו הבניין מהדרך הוא 4 מטרים . תוכנית 616 שבעצם הרחיבה את רחוב יהודה הלוי נגסה מהמגרש ברחוב נחמני ,בעוד שלרחוב יהודה הלוי היא קבעה ברוזטה קו בניין אפס. היא לא התייחסה לקו הבניין לרחוב נחמני ולכן נשאר קו הבניין מתוכנית 44 של ארבעה מטר מגבול המגרש. מבוקש להצמיד אותנו חזרה לקו הבניין שמתאים למה שהיה במקור בתכנית 44 כלומר, שקו הבניין יהיה אפס. בצילום עם ייעודי הקרקע, ייעוד המגורים מגיע מעבר לקו זכות הדרך של רחוב נחמני. אם צריך מקו זכות הדרך הזה לסגת 4 מטרים, הקפיצה בינינו לבין המגורים היא לגמרי לא הגיונית. זה נכון מבחינה תכנונית, נקבעה לנו חזית מסחרית מסתובבת גם לרחוב הניצב, אם אנחנו רוצים חזית מסחרית ואנחנו נצטרך לסגת 4 מטר אחורה, נוצר ניתוק מהחזית המסחרית לרחוב. מאחר שאנחנו בלי הקלות אבקש להסדיר את קו הבניין ברחוב נחמני. ראיתי את המלצת הצוות לדחות ולכן התעכבתי על הנקודה הזאת.
עו"ד ליאור לוי: נחמני 36-34 על 2 החלקות חלה תכנית נקודתית 2520 כמו כן חלק מהחלקות לשימור, במסגרת המלצות הצוות הומלץ לקבל את ההתנגדות שלנו ולהבהיר שהתכנית המופקדת אינה חלה על המקרקעין ככל שכך הדבר לא ארחיב על יתר הטענות.
גילה גינסברג : נכתב בטעות בדרפט רחוב יהודה הלוי 10-8 מדובר על רחוב הרכבת 10-8.
חגית בבלי משרד ארנון: הרכבת 10-8 בניין קיים, בחלקו 6 קומות ובחלקו 4 קומות, נבנה על ידי המדינה ומשמש כעשור בית מלון. נמצא בתחום אזור ההכרזה ומצוי על רחוב מסחרי ראשי. ביקשנו להבהיר שהתכנית לא חלה עלינו ונאמר שהתכנית חלה עלינו במסלול בנייה חדשה. מבקשים להבהיר שבנוסף למסלול בניה חדשה כמה הוראות יחולו עלינו גם לגבי הבניין שנבנה למעלה מ-70 שנה ואין עליו שום תכנית נקודתית. אנו מבקשים שהתכנית תתיר תוספת קומה, יש הוראה דומה לזה שמתירה 6 קומות ונבקש שזה יחול עלינו גם לא במסלול של בניה חדשה, אותו דבר גם לגבי הגג מעל השש קומות כפי שמופיע בחוות דעת צוות בנסיגה של בניין פינתי. אנו מגרש פינתי שיושב על שלושה רחובות, זה כלול בסעיף 12 לתיקונים בתכנית אנו מבקשים שיחול עלינו לא במסלול של בניה חדשה. מדובר בבניין שאין לו מרפסות בכלל ואנו מבקשים תוספת של מרפסות בכל החזיתות. מבוקש שיתאפשר שימוש מלונאות גם במצב קיים כפי שנעשה היום, כיום זה גם משרדים מגורים ומלונאות. מבוקש שגם במצב של הריסה יישמרו כל השימושים שיש כיום משרדים, מלונאות ומגורים.
ליאור שפירא: מה העמדה שלכם לעניין השארת המלון?
לריסה קופמן: לא התייחסנו לכך אבל אין לנו בעיה שיישאר מלון.
ליאור שפירא: לשם מה הגשתם את ההתנגדות?
עו"ד חגית בבלי משרד ארנון : ביקשנו להבהיר שהתכנית לא חלה עלינו, לאור ההבהרה שניתנה הגענו עם הנקודות האלה.
עו"ד ליאור לוי: לגבי בן יהודה 9 פינת רח' נס ציונה. העלינו טענות לגבי העברת התכנית למחוז, אחוזי בניה, הרחבות לחזית ממ"דים וכו'. נראה כי מוצע לקבל את רב הטענות שטענו. מדובר במגרש בצורת משלוש עם חזית לנס ציונה וחזית לבן יהודה, אחת הטענות שהעלינו לאפשר הרחבת בניה לחזית כאשר התכנית המופקדת קובעת שלא ניתן היות ותהיה סטייה ניכרת, ביקשנו לאפשר זאת.
מעבר לכך במגרש אי רגולרי חשוב שהתכנית תהיה גמישה ולא נוקשה. המגרש שלנו יש לו סוג של מגרעת ולכן אנו מבקשים הרחבה לכיוון רח' נס ציונה, לא מדובר בהרחבה מעבר לקו הבניין. בתכניות רובע 3,4 מאפשרת הרחבה לחזית כך שלא יוסטו מקו בניין, אנו לא מבקשים מעבר לקו הבניין ולאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת. לעניין הקטנת שטח הדירה למינימלי ברחובות מסחריים מ-47 מ"ר ל- 35 ברוטו, הוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה, אלא שבמסגרת ההמלצה נקבע שפתרון המיגון הוא ללא ממ"ד. לא תמיד אפשר לייצר מקלט. אפשר למצוא פתרון עיצובי וכן להשאיר לוועדה המקומית הסמכות לשיקול דעת לממ"ד גם בדירות קטנות.

אד' בינור: הרחבה לחזית קיים באזור ההכרזה, ההוראה כפי שהיא מנוסחת לא מספיק ברורה. לגבי הממ"ד יש גם נושא הממ"ד לחזית שחוות דעת הצוות התירה ויש עניין ברחובות מסחריים נדרש 3 מטר מהחזית לממ"ד. אם מדובר בבניין פינתי חובה לתת לממ"ד חלון לחזית לכן צריכה להתווסף הוראה שנדרש מרחק של 3 מטרים מהחזית הראשית, אחרת לא ניתן לבנות שם ממ"ד.
ליאור שפירא: מרכז בעלי מלאכה 9 לא נמצא.
עו"ד רון נבון: לסקוב 8 – ההתנגדות התמקדה בנושא שטחי ציבור. שטח המגרש 570 מ"ר, הבניין נמצא בהליך של תמ"א 38 שממתין לדיון, בוצע שם פרסום לחריגה מתכנית מופקדת ולכן אנו מבקשים המלצה לעניין הירידה של השטח לטובת השטח הציבורי מבקשים שההמלצה תתקבל.
ליאור שפירא: החשש שלך שההיתר שלך לפי תמ"א 38 לא יאושר?
עו"ד רון נבון: לעניין השטחים הציבוריים ובעקבות ההמלצה שלכם לשנות את השטח שבו יוקצו שטחים ציבוריים, במגרש הזה אין צורך להקצות שטחים ציבורים, ביצענו פרסום שמבקש לייתר את השטחים הציבוריים במגרש שלנו. אם ההמלצה שלכם תתקבל אנו מקווים שגם בפרסום נקבל המלצה חיובית במסגרת הבקשה להיתר.
שמעון ברנשטיין: יש להם בקשה שממתינה לבדיקה מרחבית. הם פחות מ-600 מטר, אמרנו להם לא נוכל לדון בבקשה ללא הקצאה לשטחים ציבוריים. הם פנו לוועדת ערר שקבעה פרסום בסתירה לתכנית מופקדת, בזמן הזה שינינו את עמדתנו וכעת אנו ממתינים בכדי להמשיך בבדיקת הבקשה.
עו"ד רון נבון: וועדת ערר קבעה 60 יום מהפרסום אבל ממתינים גם לחוות הדעת שלכם.
ליאור שפירא: זה עדיין בסטייה מהתכנית המופקדת, מה תעשה אז?
שמעון ברנשטיין: הם פרסמו סטייה לתכנית המופקדת וכעת נוכל להמליץ עליה.
אודי כרמלי : לפי החוק אסור לסתור מתכנית מופקדת , וועדת ערר קבעה פרסום סתירה לתכנית מופקדת שזה דורש גם המלצת הצוות. אם הוועדה תקבל את ההמלצה לעליה מ-500 ל-600 אנו יכולים להמליץ.
אורלי יעקובסון: מלצ'ט 51, ההתנגדות שלנו פחות רלוונטית כי דברים השתנו יש צורך במיגון, קשה לרוץ במדרגות זה ממש מסוכן ולפעמים עדיף להישאר בקומה העליונה . ברח' מיכל 6 הצמוד אלינו יש אסבסט, יש היתר בניה אבל אין אכיפה על מיגון הבתים. אין לנו ממ"דים יכולנו להגדיל לרח' מיכל אבל הם הרחיבו את הבניין שלהם. אני מבקשת להתיר את הגובה של הבניין שלנו כפי שקיבל הבניין ברח' מיכל. אנו צריכים ממ"דים או ממ"קים. יש כאן אפליה, לנו אין אפשרות לחבר אלינו עוד בניין ולכן מבקשת לאפשר לנו את אותו גובה קומות כמו הבניין הצמוד על מנת שגם הבניין שלנו יעבור התחדשות. התכנית בכללותה שמוגדרת העיר הלבנה אינה מתאימה לאזור הזה, יש פה אנשים מסוג מאוד מיוחד. מצד אחד אתם אומרים שמשמרים את המקום ומצד שני מקימים פנטהאוזים עם בריכות בבניינים קטנים. אין פתרון לאופניים בתכנית וזה בעייתי, כנראה שלא תהיה ברירה אלא להרוס את הבניין אנא אפשרו לנו מרפסת סגורה. חשוב לשמור על מרכז ת"א .
עו"ד ורד מאירוביץ אייל: חב' לני אלנבי בע"מ. ההתנגדות שלנו לעניין אלנבי 42, לעניין הגבלת זכויות הבניה עד 325 אחוז, קראנו את מענה הצוות שמבטלים את הגבלות הבניה והתכנית תהיה בהתאם לבניה נפחית אנו מבקשים רק לקבל הבהרה שבמקרה של תוספת להבדיל מהריסה קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין הקיים?
ליאור שפירא: ההתנגדות שלכם הוגשה באיחור אבל נשמע זאת.
עו"ד ורד מאירוביץ אייל: אנו מבקשים רק לקבל הבהרה שבמקרה של תוספת, להבדיל מהריסה, קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין הקיים?
אודי כרמלי : במקרה של תוספת?
אלחנן זבולון : זו גם הטענה שהעלה עו"ד טויסטר.
אודי כרמלי : לריסה ענתה בצורה ברורה.
לריסה קופמן : קומת התוספת על פי קונטור הגג הקיים.
ניר שמואלי : ברח' אלנבי הזכויות הנפחיות הן לפי הבינוי הקיים 6 קומות וקומת גג?
אודי כרמלי: אי אפשר לעשות כעת חישוב זכויות לבניין. קונטור הגג הוא שקובע.
עו"ד מוטי שמעון: ההתנגדות הוגשה לפני מס' שנים, בינתיים התחלפו בעלי העניין.
ליאור שפירא: אנא קרא את התייחסות הצוות ואחר כן נקרא לך שוב.
ניצה סמוק: לעניין פירוט של הרחובות המסחריים דחיתם את ההתנגדות אני מקבלת את הדחייה. לעניין התכנית אינה חלה על מבנים לשימור, כל מה שמסומן בסגול שם חלה תכנית 2650ב' איפה הצבע תכלת לב העיר וכרם התימנים הבתים לשימור הוצאו מהתכנית. מס' המבנים הוא 450 מבנים הם לשימור, שליש ממספר המבנים הצבועים בצבע תכלת, אין טעם לעשות תכנית ללא התייחסות למבנים לשימור. המבנים נותרו מאחור מבחינת התמריצים. יש חוסר אחידות המבלבל את המתכננים היום ובדורות הבאים. לא ייתכן שעל בניין לשימור יחול כלל אחד ועל בניין לשימור אחר יחול כלל אחר. כל התמריצים שהיו קיימים בתכנית השימור, מרתפים לא קיימים. ביקשתי לפחות להכיל את תכנית ע-1 ולבטל את הוראת הדרך, לא לבקש הריסה של חלקים בקומת הקרקע. אני ממליצה לשבת ולחשוב איך אפשר להכיל את כל התמריצים על המבנים ולמחוק את ההוראות שהיו בתכנית לב העיר. זו תכנית כל כך גדולה ועל שליש מהתכנית אינה חלה.
ליאור שפירא : נרשם שקיבלו חלקית את ההתנגדות שלך.
ניצה סמוק: זה לא נכון, מכיוון שהפנו למענה למס' 1 .

גילה גינסברג: בעמודה השמאלית כתוב לקבל את ההתנגדות בחלקה.
אודי כרמלי: אני חושב שניצה צודקת , נושא עקרוני וחשוב שיש מה לעשות. כל מנגנוני השימור עוברים וועדה מחוזית.

ניצה סמוק: צריך לתת הוראות בתכנית ולא לחכות עכשיו עוד 5 שנים.
אודי כרמלי: אנחנו כן שוקלים לקדם תכנית שתפטור את הסוגיות האלה, אנו מודעים לסוגיו.ת
ניצה סמוק: יעברו עוד 10 שנים עד שהתכנית תאושר .
אודי כרמלי: זה לא שורה בתכנית , צריך לעשות התייחסות כוללת.
ניצה סמוק: צריך להוסיף לתכנית ולהכיל אותה על הבניינים לשימור.
לריסה קופמן: אנו נמצאים במגבלה ואי אפשר בשורה אחת לפתור את עניין הבניינים לשימור.
ליאור שפירא: זה יפתור ב-70 אחוז? זה בעייתי להשאיר את הסיטואציה כפי שהיא.
אודי כרמלי: מדובר בתוספת זכויות משמעותית מאוד.
יש גם את השיקול של תוכנית המטרו, תכנית המטרו הכילה על כל המרחב הזה כולו מיסוי מטרו. התוכנית הופקדה לפני המטרו, אם יהיה כאן מיסוי מטרו זה יהרוג את התוכנית. אחד התנאים של המטרו היא שאם אתם תוסיפו יותר מעשרה אחוז מכלל הזכויות לתכנית, המטרו יחול עליה, בגלל זה הפקדנו אותה לפני היא כניסת המטרו לתוקף.
בטח שלא נוסיף עכשיו במסגרת דיונים בהתנגדויות מאסת זכויות גדולה שתחרוג מתוספת הזכויות של עשרה אחוז. זה נושא נכון וראוי אבל הוא יצטרך להתמודד בנפרד, מול העולם השימורי זה לא זה אומר שאתה דוחה את זה לאין סוף, בסוף זה קורה.
ניצה סמוק: לפחות תכילו את ע-1 על השימור.
הדס נבו-גולדברשט: בפועל אנו רואים התחדשות של בניינים בלב העיר.
אודי כרמלי: את מוזמנת להגיע ולראות את מס' ההיתרים שיוצאים באזורים האלה ובבניינים האלה
ניצה סמוק: בהתנגדות בסעיף 2ב' כתוב שמומלץ לקבל את ההתנגדות ובעמודה האחרונה מומלץ לדחות את ההתנגדות לא ברור הכפילות וזה קורה כמה פעמים.
ליאור שפירא: הטור המחייב זה מה שכתוב בטור האמצעי הבולט.
ניצה סמוק: לעניין קומה מסחרית מלאה ברחובות הראשיים, אני חושבת שזו טעות זה משנה את הסטטוס קוו אין היום דרישה למסחר כפי שהיה פעם. יש הרבה חנויות ריקות להשכרה.
המסחר היום נעשה באינטרנט. זה טעות להכניס את המסחר לחצר האחורית, זה יהפוך למחסן של המסחר הקדמי. לעניין המרפסות, מרפסת בעומק של 1.20 מ' אינה מאפשרת שימוש מיטבי. ברובע 3 אושרה מרפסת בעומק של 1.60 מ' אין סיבה לא לאשר עומק זהה ברובע 5 שכן אין הבדל במאפייני המרקם בין שני הרובעים. בשכבה של הבניה החדשה ראוי לתת זכויות. הבניין שברח' מיכל 10 יש הוראה שני שליש מאורך החזית. ביקשתי הקלה לשני שליש מאורך החזית המאוחדת קיבלתי מענה שלילית כי זה שני מגרשים נפרדים אבל אני בונה בניין אחד, ההוראה של שני שליש היא הוראה עיצובית לא קניינית מה זה שייך? אם בונים בניין חדש החישוב צריך להיות מכלל החזית.
אודי כרמלי: אני לא מכיר הנחיה כזו, יכול להיות שזה מענה נקודתי לבניין מסויים.
שמעון ברנשטיין: מדובר בשני בניינים עם קיר משותף שגם בחזית יש נסיגה ביניהם וזה לא איחוד.
אודי כרמלי: זה לא איחוד מגרשים?
ניצה סמוק: זה לא איחוד מגרשים, אבל זה בניין אחד תנסו להקל. יש בכל התקופה של שנות ה-50,60 שעל עמודים יש בליטה בצד 50 ס"מ ובערך 3-4 מטר לאורך חזיתות הצד וברב המקרים אינם כלולים בהיתר הבניה, בגלל הבליטה הם לא קיבלו תעודת גמר אבל לא נדרשה הריסה. כעת זה מאפיין את התקופה, וזה עושה את היופי התל אביבי. כאשר עושים תוספת מחזקים את הבניין העירייה ברישוי דורשת לבטל את הבליטות, מה קורה? הבניין לא יוצא לפועל, אי אפשר לקבל תוספת בקווי הבניין אבל לקחת שטח מהדירות האלה? המענה היה לא לאשר את הבקשה הזו. בתכנית לב העיר הסיכוי שבניינים כאלה ייהרסו וייבנו מחדש שואף לאפס.
לריסה קופמן: כשאת מגישה בקשה להיתר ממילא צריך לעשות חיזוקים.
ניצה סמוק: החיזוקים הם 20 וזה 50.
לריסה קופמן: מבקשים ממך להסיר את זה?
ניצה סמוק: כן. אתם התעלמתם מהאלמנט הזה לזה אני מתכוונת.
שמעון ברנשטיין: את רוצה לשחזר את זה בקומות התוספת?
ניצה סמוק: לא, פשוט אני לא רוצה שיבקשו ממני להרוס את זה, אני מדברת מתוך ניסיון.
שמעון ברנשטיין: זה לא בהיתר
ניצה סמוק: זו תופעה של שנות ה-50,60,40.
אודי כרמלי: מדובר בעבירות בניה .
ניצה סמוק: זה לא עבירות בניה.
אודי כרמלי: אם חוות הדעת של היועצת המשפטית שאפשר להתייחס לכך כנוהג גורף יכול להיות שאפשר לטפל בזה.
הראלה אברהם אוזן: אם יש בקשה לתוספת בניה בלב העיר בבניין כזה השאלה מה עושים עם התוספת. זה אירוע אחד לבקשות פתוחות וזה ייבחן. יש פה שאלה לעניין התכנית החדשה וצריך להבין.

אם זה מה שמקובל שלא נמצא בהיתר הבניה אבל הלכה למעשה נבנה וזה חלק מ DNA של האזור ונוכל צריך לתת לזה ביטוי בהוראות התכנית שנוכל לענות על כך ברשות רישוי. תקנות בניה כן מדברות על בליטות זה פרק שנוסף לפני 20 שנה.
ניצה סמוק: אבקש להכיל זאת בתכנית זה לפחות יסייע לבעלי הדירות הקיימות. אבקש לשנות את התקנות של 4.5 מטר גובה קומת הגג ולא קבלתם את ההתנגדות, זו טעות. ה-4.5 מטר מחייב לעשות דירה בגובה 2.80 מטר דווקא את דירת הגג שהכי משביחה, לפחות לא נראה את הבלאגן שיש בגג, שיהיה כלל אחד לכולם. במענה לסעיף 6 ההבדלים בין קומה מפולשת לקומה חלקית, צריך להיפטר מההבדלים האלה, ההבדלים בגבהים בין בניה חדשה לבניה קיימת עם תוספת ברובעים 5,6 ולא שומרים על קו רקיע אחיד הם מאפיינים שאנו מאבדים.
אלחנן זבולון: זה לא תוספת זכויות ענקית?
ניצה סמוק: קומה מפולשת מקבלת עוד קומה, אבל היא ממלאת את הקומה המפולשת. היא עושה קומת עמודים, משאירה 4 מטר וממלאת בדירות גן כך שהיא כבר לא קומה מפולשת. מדוע הפער בין קומה מפולשת לקומת עמודים חלקית? תנסו לשמור על קו רקיע, אין מאפיין יותר חזק בלב העיר ואנחנו מאבדים אותו לחלוטין.
לריסה קופמן: אם יש כל כך הרבה בניינים לשימור והם גם חלק מהמרקם והם לא מקבלים את הגובה הזה אנחנו כבר יודעים שבמרקם ההיסטורי הזה יש גבהים שונים שהם לפעמים ארבע, לפעמים חמש קומות.
ניצה סמוק: כן, אבל את יודעת בלב העיר מלבד שימור א', כל הבניינים האחרים לשימור שהם הרוב שימור א' הם חמישים הם כן מגיעים לגובה של הבניינים האחרון. גם בסעיף 7 דחיתם את ההתנגדות ויש סתירה, לגבי כל שאר ההתנגדות לא אחזור.
עו"ד שמעון מוטי: לגבי סעיף הראשון שמדבר על אחוזי בניה, אני מצטרף לקודמי שאמרו שבמקרה כזה להתייחס שבמקרים שהם מבקשים להשאיר מבנים קיימים להתאים לעניין. זו תוכנית שאין בה איחוד וחלוקה ולמנוע אפליה ויש לזה ביטוי כלכלי אבל התוכנית גורמת לאפליה. מפלים בין חלקה גדולה לקטנה וגם בנושא של שיתוף , אם שני מגרשים הם מעל 500 למה לא להתייחס אליהם כמגרש של 500 + זה לא עומד בשום עקרון ונוגד את כל עקרונות השוויון, אין סיבה להעשיר מישהו על חשבון מישהו אחר. צריך למצוא את הדרך לתקן במלל באופן שימנע את האפליות הללו וגם יש אנשים שהשקיעו כסף ורכשו זכויות וכעת עומדים בפני שוקת שבורה
ליאור שפירא: על מה אתה מדבר? על הקטנת קו בנין ב- 6 סנטימטר?
עו"ד שמעון מוטי: דיברתי גם על הקומות, אחוזי בניה, קיר משותף, כל ההבדלים בין מגרש קטן לגדול. כשמאחדים שני מגרשים אין סיבה שהם לא ייחשבו לפי הבניה החדשה, המאוחדת.
עו"ד שירלי תומר : בן יהודה 27 העמדה שהביע הצוות הועדה שהתכנית לא יכולה לטפל בחלקה הזו מכיוון שאינה משנה תכניות נקודתיות היא עמדה נוקשה על המידה, הוועדה אינה יכולה לעצום את עיניה ולהתעלם מעוול שנגרם מהליכי תכנון, לאור האמור הטיעון המשפטי
שלנו לגבי הוראות התוכנית עצמה הוא כדלקמן, לגבי הגדרת בניין מגורים בתוכנית המופקדת סעיף 1.9 לתכנית אפשר להבהיר ולפרש בניין המיועד ומשמש למגורים בהיקף שלא יפחת מ-70%
לפי תוכנית תקפה ניתן ואפשר וראוי לפרש ולהבהיר לפי תוכנית שהייתה תקפה במועד הוצאת היתר הבנייה, שינוי כזה ייתן את המענה במקרה שלנו הוא גם יגשים את מטרת התוכנית עידוד התחדשות עירונית וחיזוק מבנים ברובע 5,6. לגבי הבניין שלנו באופן ספציפי כבר ניתן אישור של מחלקת הקונסטרוקציה שהבניין הוא טעון חיזוק ומגיע לו זכויות לפי תמ"א 38 , לחילופין ייעוד החלקה למלונאות לפי תוכנית 898 התב"ע שותקת לגבי אופן מימוש זכויות הבנייה למלונאות ואנחנו טוענים שהתב"ע שותקת יש לפרש כך שזכויות הבנייה למלונאות יהיו במצב של הריסה ובנייה. אנחנו לא מבקשים להרוס אלא להוסיף בנייה ובמצב כזה ניתן להוסיף שטחי בנייה למגורים לפי הייעוד המקורי של החלקה.
העמדה שלנו נתמכת בעובדה שהתוכנית המופקדת קובעת שהיא מבטלת את תוכנית 1200 כלומר, יש אפשרות לבטל תוכניות שראוי לבטלן, ככה גם בתוכנית שלנו. לאותה תוצאה שאנחנו מבקשים להגיע אפשר להגיע על ידי החלת תמ"א 38 , להכיר בבניין כבניין למגורים אנחנו מבקשים להפעיל בהקשר של ההתנגדות הזו שיקול דעת מיוחד לא להתבצר בטענה הכללית שהתב"ע לא חלה על תוכניות נקודתיות. זו הזדמנות לתקן עוול של שנים ולאפשר את התחדשות בניין מגורים שקיים במגרש עשרות שנים.
גידי בר אוריין: כאדריכל שעובד בעיר מתחילת שנות התשעים חוויתי את התוכניות המנדטוריות ודרך התוכניות הנפחיות כמו לב העיר, נווה צדק וארבעים וארבע וכו'. אני בא מהנקודה של מה עושה כל הוראה, כל טקסט, למה ואיך הוא משפיע. המון נושאים והתנגדויות שהגשתי היו בנושא של התב"ע שנפתרו על ידי ההחלטה לעבור לתב"ע נפחית. סעיף הראשון, תוספת של תכניות 281-280 שזו תוכנית מנדטורית שמאפשרת בתי מלון, קיבלו את ההתנגדות. לגבי 3440 שזו תכנית שמחברת דירות, מציע שייתנו לעשות אותה בהנחה שבסוף יישארו 18 יחידות דיור לדונם זאת אומרת לא לבטל אותה לגמרי, חייבת להיות גמישות.
אודי כרמלי : למה צריך את 3440 אם יש הוראה לגבי הצפיפות?
גידי בר אוריין: כי אם בן אדם קונה 2 דירות ורוצה לחבר אותן.
אודי כרמלי : הוא יעשה זאת בהיתר , לא צריך את 3440 .
גידי בר אוריין : זה נכון שפעם היו משתמשים בממ"ד כתוספת שטחים כיום אין בעיה.

שמעון ברנשטיין: כשהוא מאחד את הדירות הוא מבטל ממ"ד שהופך להיות שטח עיקרי ואין לו את השטח הזה וכנ"ל לתוספת מרפסת, במקום 12 מ"ר לדירה יש לו פתאום 24 מ"ר לדירה. 3440 אישרה את הדבר הזה.
אודי כרמלי: למה לא להוסיף הוראה שתאפשר איחוד דירות ואז לא נכנס לפינה של שתי מרפסות לדירה ?
אלחנן זבולון: כפוף בעמידה לצפיפות כמובן.
אודי כרמלי: כמובן. הבעיה שלך היא לא המרפסות אלא הממ"ד.
גידי בר אוריין: דווקא לא זה, נחשב כשטח עיקרי.
אודי כרמלי: אז מה הבעיה, תהיה לך שתי מרפסות.
גידי בר אוריין: אבל כתוב בתב"ע שלא יהיה יותר מ-14 מ"ר מרפסת.
אודי כרמלי: יש פה פלונטר בדרך כלל איחוד דירות נעשה לאחר היתר.
שמעון ברנשטיין: בדרך כלל לאחר השלד.
אודי כרמלי: נבדוק זאת.
גידי בר אוריין: אפשר לציין שזה הופך לשטחים עיקריים כי ממ"ד אין בעיה. סעיף 4 קיבלו את ההתנגדות לעניין בינוי ועיצוב. בסעיף 4 אבקש שבתכנית ע-1 ייתנו לעשות מגורים ולא שטחים נלווים, כך תוכלו לקבל השבחה.
אודי כרמלי: אדם לא אמור לישון במרתף, יש בעיה עם ע-1. לא בטוח שבתכנית הזו זה המקום לטפל בזה צריך תכנית נקודתית לכך, התחלנו לעבוד על תכנית ע-2 ונתקלנו בסוגיות משפטיות.
גידי בר אוריין: סוכם שטחים עיקריים במרתף אפשר להשאיר אותם בהיתר כמובן. בנושא תכנית לב העיר סוכם על קו בניין אחורי 4.5 ובצד 3.24. רח' הירקון ברובע 3 קווי בניין 4.5 אחורה ו-2.5 בצד משום מה ברובע 5 זה 3 מ' ו-5 מ' , אין סיבה להבדל בין רובע 3 לרובע 5.
ליאור שפירא: הבנו שזה כן ממשיך את מדיניות הירקון.
לריסה קופמן: אנו חושבים שככל שעולים לגובה קווי הבניין צריכים לגדול.
ליאור שפירא: הבנו שרחוב הירקון הוחרג כדי לשמור על אחידות.
לריסה קופמן: תלוי איפה בירקון.
ליאור שפירא: גם אנחנו הבנו שרח' הירקון הוחרג על מנת לשמור על אותו אופי.
גידי בר אוריין: בתכנית לב העיר אפשרו לסגת מול בליטה של מטר, סה"כ השטחים נשארים אותו דבר, על מנת לקבל תלת מימד אדריכלי, בתכנית הרובעים זה שונה לחצי מטר כך שהפער הוא רק מטר, הניסיון שלי שבלב העיר זה יותר טוב. לא מתקבל סוג של גושים כפי שרציתם ולכן אני ממליץ לעבוד לפי תכנית לב העיר.
אודי כרמלי: תוכנית נפחית טהורה פער של שני מטר לא מייצר אינסנטיב ליזם להיצמד למקסימום קו בניין שיכול לעשות ולא לשחק בשני מטר? הוא מפסיד אותם פה.
גידי בר אוריין: לא, הוא בולט מטר קדימה ונסוג מטר אחורה, זה נותן יותר אפשרויות עיצוביות. בעבר היה מותר בין צומת לצומת בהנחה שיש יותר מ-50 אחוז מהבניינים להתיישר לפי קו בניין הקיים. יש לנו הרבה מקרים של בניינים לשימור או בניינים שמיצו את הזכויות שלהם ופתאום מגיע בניין חדש שיוצר נסיגה של 8 מטרים, זה פוגע בתחושת הרחוב, רואים זאת ברח' הירקון, זה יוצר מדרכה צרה ופעם מדרכה רחבה עם גינה ובלי גינה , זה נראה לא טוב. מציע ללכת על הסעיף הזה, אפשר לראות זאת גם ברחוב שיינקין. הבניינים אמורים להיות באותו קו, זו אמורה להיות תחושת הרחוב .
לריסה קופמן: זה לא אומר שצריך להמשיך את החריגה הזו.
אודי כרמלי: המשמעות היא לדחוף את הבתים החדשים קדימה, פחות עצים, פחות צמחיה.
אלחנן זבולון: האם אפשר להכניס זאת כשיקול דעת?
על אחת כמה וכמה שיש כבר בניינים שבלטו האם נכון לבנות את כולם באותו קו?
גידי בר אוריין: גובה הבניה החדשה, אם קובעים 3.30 כל קומה זה מייצר קומה שמתחת לגג יותר נמוכה. יש שיפועים, איטומים שזה לפחות 25 ס"מ אם נכניס זאת בחשבון יוצאות דירות אבסורדיות, מבוקש שתיקחו בחשבון עוד 20 ס"מ לכל השיפועים האלה. היום כולם רוצים מרפסת, 1.60 זה המינימום, היום דירה ללא מרפסת אין מוצר כזה. מכיוון שזה אושר ברובע 3,4 וזה עובד טוב, חייבים לאשר גם ברובע 5,6. לעניין ה-2/3 בחזית, אני חושב שזה צריך להיות בהנחיות מרחביות ולא בתב"ע, החיים דינמיים ומשתנים.
שמעון ברנשטיין: זה באזור ההכרזה .
גידי בר אוריין: בנושא של עומק מרפסת על חשבון שטחים עיקריים, הבנתי שזה בסדר, יש רק את הדרישה שלכם שזה יהיה במישור אחיד בכל קומה שנראה לי בסדר. בנושא של חדרי מדרגות ושטחים טכניים היום בתכנית הרובעים זה בלתי אפשרי לעשות חדר מדרגות ושטחים טכניים משותפים לבניינים שנמצאים בקו אפס, זה לא הגיוני.
אודי כרמלי: זה נושא שנפתר בתכנית.
גידי בר אוריין: כתוב "רשאית" זה לא מחייב. יש בעיות עם חדרי גז, הם לא יכולים להיות קרובים לרמפות ולממ"ד, יש פתרון לכך שאפשר שזה יהיה על חשמל.
ליאור שפירא: אפשר צובר גז.
גידי בר אוריין: צריך מקום לזה, קו בניין, רדיוס אין מקום לזה ברובעים.
לנושא נסיגה בקומת הגג בבניינים פינתיים, הרעיון הוא שלא ייראו את דירת הגג ודווקא ברחובות רחבים וראשיים הייתי נסוג 3 מטרים וברחובות צרים 2 מטרים. לעניין הגובה של 5 לעומת 4.5 מטר, היום שמים

הכל על הגג, מזגנים, גנרטורים, קולטי שמש, אנן מגיעים לגובה של 5.10 מטר, חייבים לאשר 5 מטר. פחות מכך הכל בולט ורואים מהרחוב. ההבדל מ-5 ל-4.5 אינו משמעותי וניתן לאשר זאת. בסעיף 18 בבניה בקו אפס בבניין קיים אין צורך בהתאמה עיצובית.
ליאור שפירא: בדרפט כתוב "הניסיון מלמד". לעניין ההבדל בין 4.5 מ"ר לבין 5 מ"ר איזה ניסיון ?
הדס נבו-גולדברשט: כרגע המזגנים ממקמים אותם בעומק הגג. גם הגג העליון של הבניין צריך לנצל אותו לעוד שימושים. כשמעבים את גובה המעקה יש לזה השפעה מהותית לגבי גובה של התוספת וזה ניכר מהרחוב. ממקמים את זה בעומק הגג כדי שהמעקה כן ישמור על גובה יותר נמוך.
אודי כרמלי: זה גם עניין של פרופורציות מאוד רגישות למקומות האלה כי זה אזור ההכרזה. הניסיון שלנו מראה שכן מסתדרים עם 4.5 מטר ורב המערכות לא נראות. יש לזה השלכה על נראות הבניין.
גידי בר אוריין: הגגות האלה הם תמיד מעל הפנטהאוז כך שמראש הם בנסיגה של 3 מטר.
אודי כרמלי: בדיוק זו הבעיה של המטר וחצי הנוספים שנצפים.
גידי בר אוריין: אם מסתכלים תמיד רואים את הנראות של דודי השמש, אפשר למצוא לזה קטע אסתטי, ממילא צריך לעשות אחר כך קירות אקוסטים שהם מגיעים לגובה של VRF .
ליאור שפירא: לעניין שיפוץ החזיתות אנו טוענים שזה גם רכוש הציבור, כעת הוא מבקש להסתיר את המערכות .
אודי כרמלי: זה אזור הכרזה הוא לא יכול לעשות איזה גובה שהוא רוצה.
ליאור שפירא: גם אתם רוצים שהולך הרגל לא ייראה את המערכות האלה.
אודי כרמלי: בסופו של דבר הולך הרגל לא רואה את המערכות האלה, נכון זה קשה לאדריכלים.
הדס נבו-גולדברשט: הולך הרגל לא רואה זאת מהרחוב, רואים את הקו העליון של המעקה 4.5 מטר.
גידי בר אוריין: סעיף 18, בבניה חדשה לבניין קיים נדרשת התאמה עיצובית.
ליאור שפירא: זה תוקן, נדרשת התאמה עיצובית רק לבניין שעבר שיפוץ לאחרונה.
גידי בר אוריין: "התאמה" זו מילה בעייתית .
לריסה קופמן: זה כבר קיים ברובע שלוש.
גידי בר אוריין: התאמה זו אולי לעשות את ההפך. זה כל היופי שיהיה בעיר גיוון. ואם אני עושה רישוי עצמי? מה הכוונה?
שמעון ברנשטיין: התאמה אופקית בדרך כלל.
גידי בר אוריין: לעניין ההתנגדות של 18 יח"ד, אני מקבל את זה שדחיתם, שלא יהיו דירות גדולות יותר מדי בתל אביב מבין את הרעיון. נושא הממ"קים במידה ועושים דירה מינימלית של 35 מטר, קיבלתם. בחינת ה-18 יחידות לדונם קיבלנו את הדחייה. יש שני נושאים בתוספות שקשורים למרפסות בסעיף 26 כתוב שבבניינים ישנים שמוטלת עליהם תוספת ונגיד ואין בהן מרפסות בכלל אסור להוסיף מרפסות. לדוגמא מרפאת זמנהוף לשעבר הפכנו אותם למגורים והוספנו מרפסות וגם הגדלנו פתחים שהגיעו עד הרצפה כדי לצאת למרפסות ואני חושב זה אחד הפרויקטים שאני אישית הכי גאה בהם וזה בזכות הדינמיות הזאת שמתאפשרת. בבניינים שאינם לשימור עם מרפסות מכריחים אותנו להמשיך את הבניין כפי שהוא למעלה, מה ההיגיון שהדירות הקיימות המרפסת תהיה סגורה ובדירות החדשות המרפסת פתוחה. זה משהו שקשה לקבל אותו.
שמעון ברנשטיין: אי אפשר לסגור מרפסות בחזית קדמית.
אודי כרמלי: אני לא מכיר זאת, אנו באזור ההכרזה לא בכל העיר.
ליאור שפירא: אם סגרו את המרפסת בשלוש הקומות הראשונות אנו לא נאשר תוספת קומות עם מרפסות סגורות, אני מבין נכון?
לריסה קופמן: יש סעיף המאפשר לוועדה המקומית לדרוש פתיחת מרפסות קיימות לאחר קבלת חוות דעת מה"ע.
ליאור שפירא: למה רשאית? שייפתחו את המרפסות.
גידי בר אוריין: נושא הפרגולות קיבלו את התנגדותי. סעיף 33 נושא של 20 אחוז מהבניה הכוללת צריך להיות שטחי שירות, בתב"ע נפחית אין שטחי שירות, למה צריך שטחי שירות? אפשר להבין למה לא לעשות לובי ברוחב של מטר.
גידי בר אוריין: שטחי השירות הם ממ"דים והם בתוך הדירה.
לריסה קופמן: יש מצב שיש לך בתוכנית פחות מ-20 אחוז?
גידי בר אוריין: וודאי, אני מגיע ל-15 אחוז וגם לפחות.
אביגדור פרויד: הוא מדבר על עיקרון שאם יש תב"ע נפחית לרדת משטחי שירות.
לריסה קופמן: אנו המלצנו לקבל את ההתנגדות שאם עושים ממק"ים אפשר להפחית כדי שזה לא ייפגע בהיתרי בנייה.
ליאור שפירא: אתה ממליץ על 15 אחוז?
גידי בר אוריין: זה מספר שבאמת יהיה קשה לרדת מתחתיו, חשוב שיהיה לובי נורמלי ושטחים ציבוריים בבניין נורמליים.
ליאור שפירא: מציע לשקול את העניין, רשמו זאת בפניכם.
שמעון ברנשטיין: מכל הבקשות שראיתי ברובע 3 זה לא ירד אף פעם מעשרים אחוז.
גידי בר אוריין: כי היינו חייבים לנפח אחרת לא היינו יכולים להוציא היתר.

לריסה קופמן: מקריאה את התנגדות מס׳ 33 , 39,40 .
אודי כרמלי: הנושא השימורי זה נושא שהתחלנו להתמודד איתו בכמה מקומות בעיר. הייתה כאן איזושהי אספירציה שלא הוכחה בשטח אנחנו נצטרך להתמודד עם זה בשיטות אחרות. השיטה הקיימת היום היא של לייצר זכויות צפות בכל מיני מקומות וקרנות שימור וכאלה אנחנו יודעים שהיא לא שיטה שאנחנו רוצים לחזור אליה. השאלה כאן זה איך מוסיפים זכויות בתוך המקומות האלה, איך לא מייצרים כאן נזק של 197. עיריית תל אביב-יפו מתמודדת עם תוכנית השימור כבר כמעט 20 שנה בכל הנושא של תביעות נזק. אנו מרתקים לא מעט כספי ציבור כדי לשמור על האיום הזה של תביעות בגין השימור. הגענו למצב היום שאנחנו אחרי 14 שנים בקושי התמודדנו עם חצי, עדיין חצי מהתביעות עדיין קיימות וזה עול תקציבי על העירייה. יש כאן שאלות ציבוריות אמיתיות ערכיות על איפה נכון לשים את השקל. אנחנו נמצאים בתקופה של עידן אחר לגמרי מעידן תוכנית השימור. תוכנית השימור פרצה דרך הובילה מצב של שינוי דעה ושינוי דיסקט ציבורי בכלל בצורך של השימור ובשכבה הנרטיבית של השימור שהייתה חסרה לחלוטין בעיר והיום היא כבר היא נוכחת ויש לה משמעות גדולה.
אני חושב שאנחנו צריכים כאן להתמודד בכלים אחרים מהצורה שבה התמודדנו עד היום בתכנית השימור היו לה הצלחות גדולות מאוד במקומות מסוימים ויש מקומות מסוימים שבהם היא לא הצליחה להתמודד עם סיטואציות קניניות וסיטואציות סטטוטוריות , עם זה אנחנו נצטרך להתמודד.
להיכנס עכשיו לכל העולם התוכן הזה, זה לא ייגמר בשתי שורות אלא בדיון ערכי אידיאולוגי ותרבותי.
יש רעיונות שכן מאפשרים לנו לבוא ולייצר משהו בדרך לפתרון אני לא חושב שהפלטפורמה הנכונה לפתור זאת זה דרך תוכנית הרבעים.
לריסה קופמן: מקריאה את התנגדות חב׳ נת״ע ומציגה את המענים לה. מקריאה את התנגדות מהנדס העיר והמענים לה.
גילה גינסברג: מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
הראלה אברהם אוזן: אם הוועדה תקבל החלטה שתמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התוכנית, זאת אומרת שכל הפרסום 97 הם יגיעו לאישור גם בוועדה המחוזית, זה המשמעות.
גילה גינסברג: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
יעל נויפלד : מציגה מענה להתנגדויות בנושא שטחי ציבור מתוך הדרפט.
גילה גינסברג: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
הראלה אברהם אוזן : לעניין הגדרת בניין חדש, בהמשך לדיון המלצנו לתקן בניין חדש- בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס בהתאמה להוראות תכנית זו.
אם אנחנו באירוע של בניין שעדיין בבנייה, אם קיבל תעודת גמר זה לא רלוונטי, אבל אם הוא ירצה להגיש בקשה לשינויים והוא יתאים לתכנית הזאת, הוא יוכל לעשות את ההשלמות, התאמה זה התאמה מלאה.
אלחנן זבולון : אם הוא בנה הוא לא יכול להוציא על ההפרש?
גילה גינסברג: הוא צריך להתאים לתכנית.
הראלה אברהם אוזן : בהתנגדות של עו״ד ענת בירן בדקנו והם ביקשו חריגה בחמישה נושאים.
המצב אמור להיות כזה שאם הבניין בנוי זה כבר לא בהתאמה, התנאים המגבילים והמופקדת לא זהים.
אלחנן זבולון : ניתן לומר שיתאפשר בתנאי שתהיה התאמה מלאה.
הראלה אברהם אוזן : זה נראה לי מצב תיאורטי. אני לא מדברת על שינויים פנימיים. האמירה פה של צוות התכנון שניתן יהיה להגיש היתר שינויים אבל אנו רוצים שהבניין שיתקבל יהיה כולו מותאם לתכנית המאושרת לא בחלקו.
גילה גינסברג: עד שהתכנית תאושר נדרש דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות והחלטה . בכל מקרה על מנת לעמוד בהוראות התכנית המאושרת נדרש להמתין עד לקבלת החלטה של הוועדה המחוזית.
הראלה אברהם אוזן: מדובר בשני אירועים שונים, אירוע שנמצאים כרגע באמצע בנייה או צפוי להתחיל בנייה וברור שכנראה מתישהו התוכנית
תאושר בעוד פרק זמן, מתי שהתכנית תאושר ואתה עדיין תהיה בבנייה ומבוקש לאפשר ליהנות מהתוכנית המאושרת, האמירה שלכם הייתה אפשרי ובלבד שכל הבניין עומד בתוכנית המאושרת זה אירוע אחד.
אירוע אחר, בניין שסיים את הבנייה והוציא היתר מכוח תמ״א 38 לפני חמש שנים, סיים את הבנייה שלו וכעת מעוניין להשלים בנייה בהתאם לתוכנית שאושרה. למיטב הבנתי הסיכוי שהוא יתאים לתוכנית המאושרת בצורה מלאה שואף לאפס אבל יכול להיות מקרים כאלה.
לריסה קופמן: ההגדרה של בניין חדש יכול להיות בניין שנבנה גם לפני עשר שנים?
הראלה אברהם אוזן: הוצאת היתרי בנייה בתחום 5,6 זה שמונה שנים. בהתחלה זה בהתאם לתנאים המגבילים ואחר כך בהתאם לתנאים המגבילים והמוארכים. בונים פה כבר את כל הרובע הזה הרבה מאוד שנים ואחר כך יש לנו סדרה של היתרי בנייה או החלטות של ועדה מקומית בהתאם לתכנית המופקדת, בהתאם לתנאים המגבילים ובחריגה מהתכנית המופקדת, יש מגוון מאוד גדול, אני לא יודעת אם יש בניין שיוכל להתאים לתכנית הזאת כשהוא קיבל היתר בנייה והסתיימה הבנייה שלו מכוח תמ״א 38 עם התנאים המגבילים בעבר, יש מצב שזה תיאורטי.
גילה גינסברג: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
הראלה אברהם אוזן: מיטל להבי, תוכלי לדבר לפרוטוקול אבל לא תוכלי להשתתף בדיון הפנימי.
ליאור שפירא : אנחנו לא מאפשרים סגירת מרפסות.

גילה גינסברג: התכנית מאפשרת בשיקול דעת בדירות קיימות.
ליאור שפירא: נדבר על כך בדיון פנימי.
גילה גינסברג: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
עו"ד רונן כהן: בסמטת התבור 3, יש מקבץ מגרשים בשטח של 200 מ' שלא זכו להתייסות פרטנית בתכנית הזו.
אודי כרמלי: זה בתוך הקו הכחול?
עו"ד רונן כהן: וודאי. יש כמה כאלה מה שצריך לעשות להוסיף את האפשרות לעשות ממ"ד ולא רק ממ"ק כי יש לי רק דירה אחת בקומה. דבר שני קומה מפולשת, בבניינים קטנים 3 מ' קומה מפולשת תופסת את כל קומת הקרקע, לא ניתן לתכנן כך. יש מקבץ של מגרשים קטנים שיאפשרו לעשות דירה לקומה. קודם יכולתי לבנות כשהיו הקלות כעת אני לא יכול, אני צריך כל דירה שתי קומות זה לא נורמלי.
אודי כרמלי: : קומה מפולשת לא תפתור את כל הבניין אולי רק את קומת הקרקע.
עו"ד רונן כהן :בקשתי להזיז את הקו האחורי ל3 מ'.
אודי כרמלי: : קו אחורי , קומה מפולשת
עו"ד רונן כהן: שלא יהיו פתחים, תכניסו מגבלה נוספת.
אודי כרמלי: חזית אחורית אטומה? אנחנו לא מכירים כזה דבר.
עו"ד רונן כהן: ככה זה היה בתקנות סטייה ניכרת.
אודי כרמלי: אולי זה היה בחלק של הנסיגה.
שמעון ברנשטיין: הוא מדבר על הקלה 30 אחוז עם בניין אטום.
עו"ד רונן כהן: אני מבקש את זה חזרה. המטר הזה קובע שהסלון יהיה 3.5 מ' . דבר נוסף הקומה המפולשת זה מהותי שיאפשר דירה בקומת הקרקע.
ליאור שפירא: מה הדבר הנוסף?
עו"ד רונן כהן: ממ"ד וממ"ק. הדבר היותר מהותי זה הגריעה ביחס למגרש האלה שנותנים רק 5 קומות+ גג ולא 6 קומות. בעבר גם אני יכולתי להוציא 6 קומות. היום זה נגרע ממני ואין סיבה לקיפוח הקנייני
ליאור שפירא: איך השכן שצמוד אליך עומד לבנות 6 קומות?
עו"ד רונן כהן: הוא התחיל את התהליך לפני הפרסום. היום זה נגרע ממני ואין סיבה לקיפוח הקנייני.
ליאור שפירא: עו"ד כהן -שלוש וחצי, מפולשת, וממ"ד.
עו"ד אור מור: נאמר ש"רחוב בוגרשוב אינו חלק מאזור הכרזת אונסק"ו ואינו מוגדר כרחוב ראשי בתוכנית במסגרת שמירה על מאפייני המרקם גובה הבנייה נקבע בהתאמה לתוכניות תקפות" אני מבין מזה שבעצם הכרזת אונסק"ו צומצמה רק לרחוב בוגרשוב כי מאחורינו כל הרחובות שבלב העיר מקבלים שבע קומות.
ליאור שפירא: איזה בוגרשוב אתה?
עו"ד אור מור: פינת פינסקר 50 וגם זה שלידו ומס' 52. כל המגרשים צפונית אליי רובע 3 הם באונסקו, מעל 500 מ"ר קיבלו שבע קומות, דרומית -כל לב העיר קיבלה 7 קומות לא משנה אם המגרש קטן או גדול, מה קשור הכרזת אונסק"ו ?
הדס נבו-גולדברשט: תוכנית לב העיר חלה לפני הכרזת אונסק"ו וההכרזה קיבעה את המצב נכון מאז כמו שהיה.
עו"ד אור מור: למה אתם נותנים עוד קומה לרחוב שבגב שלי, למה מאחוריי ברחוב צר יהיה שבע קומות?
ליאור שפירא: הציגו בGIS את בוגרשוב 52 בבקשה.

עו"ד אור מור: מה ההיגיון ?למה הרחוב הכי רחב מקבל הכי פחות?
עו"ד ליאור לוי: בן יהודה 9 פינת נס ציונה 15, המענה מתייחס להתנגדות הכתובה ופחות לדברים שניסינו לחדד עכשיו בעל פה . המגרש פינתי בצורת משולש.
לא קיבלנו תשובה למה אי אפשר לעשות פה הרחבות לחזית בתחום קו הבניין.
מיטל להבי: אחדד מה שהיועצת המשפטית אמרה שמותר לי לחוות דעה אסור לי להצביע. אחווה דעה לדבר שהכי בניגוד עניינים לגביי לא בשביל לחוות דעה אלא בשביל שאני מכירה את המציאות, בסמטת התבור אני בונה על גבי בניין קיים. אני לא כמו המתנגד שהציג. כל הבניינים ברחוב בנויים באותה צורה כולם כל הבניינים שהתחדשו התחדשו לפי הקו קווי בניין קיימים מימים ימימה היחידים שלא התחדשו בצורה הזאת ועלו על קומות מפולשות זה הבניינים בקצה הסמטה.
ליאור שפירא: מיטל להבי מדברת כתושבת העיר ואפשרתי לה זאת. היא לא מצביעה ולא משתתפת בדיון הפנימי.
מיטל להבי: בסמטת התבור למעט הקצוות שלה בנויה בקו אפס. רק בקצה שיש בה קצה רחב, וגם שם דרשו מפולש ויותר גובה. כל השאר בנוי באותה צורה. יתרה מכך, כמעט בכל המגרשים מאחורה, יש גם מחסנים היסטוריים וכל מיני בנייה מאחור, תבינו את הקשיים.
המתנגד טען לקו בניין אחורי ומפולשת ואני אומרת, מפולשת יש רק במקום שנתנו יותר קומות ורק בקצה הרחב. לא דרשו מפולשת מאף אחד אולי בגלל שכולם עשו תוספת בנייה ולא בנייה חדשה.
נאמר מס' פעמים שאין הפחתת זכויות לעומת תוכניות ותיקות. חוזרים על זה בגלל ההיבט הנפחי.

למה לא מוכנים לרשום בצורה ברורה בתוכנית אין הפחתה מזכויות בתוכניות קיימות ולא להגיד זה נפחי? אנשים שואלים במפורש אתם מפחיתים לנו או לא מפחיתים? אתם טוענים שזה נפחי ולא אחוזי, ציינו זאת במפורש.
ליאור שפירא: זה מצוין באחת מהתגובות שלנו להתנגדויות.
אודי כרמלי: התגובות נכתבו לאנשים שהתוכנית הייתה אחוזית כשעברנו למחוזית נפטרנו מהאחוזית ונשארנו רק עם הנפחית. זה כתוב.
מיטל להבי: למה קווי הבניין לא יכולים להיות כמו ברובע 3?
רוב האנשים שיוכלו יבנו מעל בנייה קיימת, כדי לא להגיע למצב של יחידות נורא קטנות. פה אנו מעודדים להוסיף חדש על ישן במקום להבין את הגודל שייצא במקרה של קו אחורי 4.5, זה לא אזורים שזה קיים ככה. אני מציעה להסתכל על קווי הבניין הקיימים.
אתם רוצים לשמור על האופי של העיר, איך אנחנו שומרים על העיר, עם דרישה לקומה מפולשת במקום שאין מפולש? האופי של העיר זה לפעמים בנייה שמגיעה עד קומת הקרקע לא בכל מקום המסחר מגיע בקומת הקרקע יש רחובות כאלה שלמים שהמסחר בקומת הקרקע יש רחובות כאלה שלמים שהמסחר בקו אפס
ליאור שפירא: את לא יכולה לדבר גם על הרחוב הספציפי שלך והבית שלך.
מיטל להבי: אני לא מדברת עליי, קומה מפולשת נאמרה בהרבה מקומות.
לגבי היקף המסחר, רחוב שיינקין שהוא רחוב מסחרי, אנחנו נמשיך את המסחרי הקיים, נכון?
לגבי יהודה הלוי יש מגרשים שהעומק שלהם נורא צר ומלבני, מה הרוחב של המגרש הצר הזה?
איך אפשר לדרוש בצורה קונסיסטנטית את ה-4 מטר גם במגרש שאולי רוחבו 6 מטר?
חן אריאלי: תבדקו ותענו לה בהמשך, אנא המשיכי.
מיטל להבי: למה יתאחדו מגרשים אם הם יצטרכו להקצות שטחי ציבור ואין להם תוספת זכויות וגובה? מגרש גבוה גם גדול גם אם יצטרכו לתת שטחי ציבור וגם אם הקומה הנוספת היא קריטית למי שמקצה שטחי ציבור וגם אם ניתן יותר, ה-20 אחוז שלנו יהיו יותר וגם נקבל היטל השבחה יותר.
כשדיברו על גדס דיברו על מרפסות, הנושא של ישיבה במרפסות היא נורא תל אביבית וישראלית, אני מנקודת מבטי תומכת בדרישה של 1.60 מ״ר למרפסת. כתוב לגבי מרפסות שמותר רק שני שליש מהחזית באזור ההכרזה מה קורה מחוץ לאזור ההכרזה? נאמר שיחידת דיור יכולה לקטון ל-35 מ״ר, בשקף הראשון שהוצג היה מכפיל שמונים ליחידת דיור, איך זה עומד 80 מ״ר ליחידת דיור מול 35 מ״ר? לא מובן הפער.
ליאור שפירא: הציגי את דברייך ללא דיון.
מיטל להבי: לעניין כופר החניה, קבענו תקן חניה מופחת, האם אפשר לבנות חניונים ציבוריים מכופר החניה? האם אפשר להקצות מגרשים? המחסור פה אקוטי, אולי להגדיל את חניות האופניים.
יש מבנה שדורשים ממנו להתחלק לפי אופי העיר.
ליאור שפירא: מדובר בהוסטל אברהם. אנא דברי על עניינים כלליים.
מיטל להבי: יש בניינים שברציפות שלהם יוצרים את היופי של העיר. למה יש מקומות שמותר לבנות מתחת לזיקת הנאה ובמסגרת תכנית זו לא ניתן? בתכנית יש תוספת של שטחי ציבור פנויים אבל אין התייחסות לשטחי ציבור ירוקים. על רובע 5 מלכתחילה מדובר על מחסור בשטחי ציבור וירוקים.
במקומות שבהם יש שטחים צריך להוסיף שטחים ירוקים ולא לאפשר המרה של שטחים ירוקים לשטחים מבונים בתכנית הזו. לגבי רחוב מסחרי למה מצמצמים את היציעים? זה חלק ממסחר קיים ואתם מצמצמים אותו. בגלל גודל המגרשים, בבניינים פינתיים צריכים לשקול את הדרישה של נסיגה יחסית קדמית משתי פינות של מגרש פינתי, זאת אומרת, צריך לשקול את זה ביחס למציאות במגרשים קטנים כי אז יש לנו צורך לנסיגה מאוד עמוקה בשתי החזיתות של המגרש הפינתי פלוס.
נאמר בתכנית שליד מלונאות לא ניתן לתת מגורים, צריך לשקול זאת. מתחת למרפסות יהיו כסאות ושולחנות בהיקף של מטרים רבים וצריך לחשוב על כך.

<u>דיון פנימי</u>:
לריסה קופמן: סמטת התבור ביקשו ביטול קומה מפולשת, ממ״ד במקום ממ״ק. לגבי קו בנין אחורי- 3 מ׳ בלי חלונות. אם הוא יבנה כך וגם השכן אז יהיה שם בקושי 6 מ׳ מרווח בלי חלונות. אנחנו לא ממליצים על כך. לגבי הממ״ד/ממ״ק. אם יש דירה אחת בקומה אז הממ״ק הוא הממ״ד.
אודי כרמלי: אפשר להבהיר שבמקרה שיש דירה אחת בקומה הממ״ק יכול לשמש גם כממ״ד. בניגוד לטענה של אדר׳ גידי בר אוריין לעניין איחוד דירות והקטנת הצפיפות, לכן זה צריך להיות במצב שיש דירה אחת בקומה.
לריסה קופמן: לגבי קו בנין ממליצים לדחות.
גילה גינסברג: לגבי קומה מפולשת ניתן לשקול. בבניין עם תכסית כל כך מצומצמת לקחת 3מ׳ מהחזית הקדמית יוצר קושי תכנוני. אפשר לצמצם במגרשים שהם פחות מ200 מ׳ בסמטת התבור ובכלל יש סמטאות מאוד צרות ששם מרוכזים המגרשים הקטנים ואפשר לתת להם חוקיות אחרת.
אודי כרמלי: ההצעה במגרשים שעד 200 מ׳ לוותר על קומה מפולשת.

גילה גינסברג: או למקם אותם לאורך סמטאות ששם מרוכזים המגרשים כדי שלא יהיה אחד כן אחד לא, להגדיר את סמטאות עצמון, התבור ולאפיין.
אודי כרמלי: אם מוותרים על קומה מפולשת עדיף לוותר על כל הרחוב.
הדס נבו גולדברשט: במיוחד באזורים שהבינוי הוא בקומת קרקע ללא קומה מפולשת.
אודי כרמלי: רחובות שהיו בהם בנינים בקומה אחת. רוחב סמטת התבור הוא 6 מ׳.
לריסה קופמן: מציגה במפה את המגרשים הקטנים בסמ׳ התבור, קלישר, יעב״ץ ועצמון.
חיים גורן: כמה שטח של קומה.
לריסה קופמן: המדיניות היתה 6 קומות אבל ראינו שזה לא נכון להעלות עד כדי כך . מי שקיבל הם אלו שמסומנים כחולים (בתרשים המוצג) והם 6.5 קומות. ו6.5 קומות לא מאפיין את האזור.
ליאור שפירא: אז כמה מאפיין?
לירון שחר: הוא הגיש לפי התנאים המגבילים לפי תמא 38 לפני שתוקן החוק ופקיעת תמ״א 38.
ליאור שפירא: אם לא באים לקראתו מה הוא מקבל? ממ״ד ממ״ק פתרתם לו. תראי לנו איך נראית דירה בקומה מפולשת.
לריסה קאופמן: מציגה בGIS.
אודי כרמלי: במגרש של 200 מ׳ אין קומה מפולשת. הוא פשוט רוצה עוד דירה של 50 מ׳.
חיים גורן: אפשר לבקש נסיגה מסוימת בקומת בקרקע ותתאפשר לו בנית דירה.
לריסה קופמן: לוותר על הקומה המפולשת במגרשים קטנים מ200מ׳ .
ליאור שפירא: שאלתי לגבי המרפסות למה לא 1.60מ׳?
הדס נבו גולדברשט: ברובע 5 המרפסות רובן יותר קטנות והנפחים מצד שני גדלים. אפשר לשקע את המרפסת כדי להעמיק אותם.
ליאור שפירא: אבל זה על חשבון שטחים עיקריים.
הדס נבו גולדברשט: זה לא מאפיינים זהים לרובע 3.
ליאור שפירא: 1.20 מ׳ זה לא מספיק למרפסת ואנשים רוצים מרפסות.
הדס נבו גולדברשט: מרפסת הרבה יותר גדולה הנפחים יותר גדולים.
אודי כרמלי: החשש מבניה מאד צפופה. קו הבניין הקידמי ידוע ואם לוקחים חתך רחוב ונותנים 40 ס״מ מכל צד הפחתנו 80 סמ׳ מהשטח הפנוי ברחוב ואלו רחובות מאוד צרים.
אביגדור פרויד: בעיני מרפסות צריכות להיות 2 מ׳, אנשים רוצים להיות במרפסות. כל המרפסות של 120 יש בהם או עצים או מחסן, לכן 1.60 מ׳ זו פשרה הוגנת.
אלחנן זבולון: אפשר להציע פשרה שרחובות מעל רוחב מסוים יהיו עם 1.60מ׳ מרפסות.
ליאור שפירא: מרפסת זה דבר חשוב, אנחנו רוצים מרפסות 1.60מ׳.
לריסה קופמן: המרפסות לכוון רק״ל ברובע 3 הגבלנו ל1.20 לפי הדרישה אבל נת״ע לא טענו נגד זה כי הם ראו שזה 1.20 מ׳.
אודי כרמלי: אם המחוז יקבל את זה אז נת״ע תגיש התנגדות. המחוז יקבל אם כן או לא.
לריסה קופמן: מרפסות שבולטות מהדרך לא יכולות לעבור את ה 1,20מ׳.
ליאור שפירא: זה בסדר . אני רוצה הבהרה לנושא המרפסות הסגורות. למה בתוספת זה צריך להיות שונה?
לריסה קופמן: כעקרון אנחנו רוצים שהמרפסות היו פתוחות.
אודי כרמלי: מה שאדר׳ גידי בר אוריין אמר כמו שנותנים בבנין לשימור למה אתם רוצים שזה יהיה שונה למעלה ולמטה, אם נתתם לי לסגור למטה תתנו לי גם לסגור למטה את המודל הסגור.
ליאור שפירא: הוא אמר שעדיף שהכל יהיה פתוח. איך מרפסת יכולה להסגר?
גילה גינסברג: רק בחזית אחורית בשיקול דעת ,
ליאור שפירא: למה?
אודי כרמלי: כי אחד השיקולים במחשבה שהדירות קטנות וחלק גדול מהמרפסות הם מזמן לא מרפסות, הם חלק מסלון, מטבח, חדר ילדים. כן חשבנו שבגלל שמוסיפים לבניין להגיע למצב שכל הדירות בבניין חוזרות למצבן המקורי וקטנות משמעותית. אם עושים זאת בצורה אחודה אנחנו לא רואים בכך בעיה. חלק מהרעיון לא לדחוק חלק מהאוכלוסיה החוצה.
ליאור שפירא: המדיניות הזו השתנתה לכם. לא הייתם מוציאים היתר אם המרפסת הייתה סגורה.
אודי כרמלי: מרפסת סגורה היא לא עברת בניה. אם מרפסת יש לה גג והיא מקורה וזה נחשב כשטח ולא הוספת לה גג ההלכה היא לא מתייחסים כעל עברת בניה ולא תובעים. בבניין שעושה שיפוץ אנו דורשים אחידות במרפסות.
ליאור שפירא: אבל כאן אין אחידות.
אודי כרמלי: אנחנו מדברים על מקרה ספציפי של תוספת על בנין קיים ולא על בנין חדש. הסוגיה האם לפתוח את המרפסות באזור ההכרזה באופן גורף עלתה כמה פעמים. המשמעות היא שאותן דירות שתוסיף עליהם אתה תחליש את סיכויי התוספת כי תדרוש מהאנשים לוותר על חלק מהבית וזה לא יקרה. גם ככה בתוספת אנשים לא מקבלים עוד תוספת לדירה אז אתה מבקש לותר על 8 מ׳ שטח. דירה של 2.5, 3 חדרים זה ההבדל של עוד ילד בבית או מטבח. דירות של 70 מ׳ שהמשמעות עוד חדר או פחות. זה האיזון העדין.
ליאור שפירא: מה קורה אם זו מרפסת חזיתית?

אודי כרמלי: זו הפשרה.
ליאור שפירא: כל אותם אנשים יאבדו את הדירות ולא יחתמו ולא יהיה פרויקט.
אלחנן זבולון: מה הבעיה לאפשר זאת? בבניין לשימור אתה לא מתכנן שוני בין בנין לבניין.
אודי כרמלי: בבניין לשימור אתה פותח את כל המרפסות ומדובר על אזור ההכרזה של תל אביב זה הDNA התכנוני והשימורי של תל אביב צריך להתייחס לזה באדיקות.
ליאור שפירא: אל תיתן בכלל . מי שמגיע עם היתר אתה צריך לפתוח את המרפסות.
שמעון ברנשטיין: כאשר מגיעים להיתר בניה בחזית הקדמית הם צריכים לפתוח את המרפסות עד מישור הבניין. בחזיתות האחוריות אנחנו מאפשרים את הסגירה הקלה כמו ברובע 3 בתוספות בניה. לפי רובע 3 בחזית האחורית ניתן לסגור בסגירה קלה ואחידה לכל החזית.
אודי כרמלי: מדובר על החזית האחורית.
ליאור שפירא: אותה סיבה שאתה מאפשר סגירה מאחורה גם קדימה.
אודי כרמלי: לא. כי ככה הוחלט.
ליאור שפירא: בחזית הכל צריך להיפתח ואחורה- לפי שיקול דעת.
הדס נבו גולדברשט: ברובע 5 מדובר על פתיחת מרפסות בחזית הקדמית בלי הסתייגויות תלוי במרפסת.
אודי כרמלי: צריך למצוא איזון בין המצע להתחדשות לבין הנראות ושמירה על השפה העירונית ואנחנו נכנסים לאיזון עדין כדי שלא נכנס למצב שנכנסים לדירות הקיימות ואין שום סיבה שדירה כזו תחזור למצב המקורי.
ליאור שפירא: אבקש את דעת הועדה. מה״ע אומר שכל מה שתוספת- פתוח. חזית עורפית- כל מה שהחלק התחתון הישן והחזית עובר עד לקיר בסגירה ומאחורה נשאר סגור.
אורנה ברביבאי: בנין פתוח סגור זה לא קריטי.
אודי כרמלי: החזית לדוגמא של אבן גבירול הם מרפסות סגורות, במקום לראות תריסי פלסטיק את רואה מרפסות פתוחות עם עציצים כד׳. הטענה אומרת פתח לכולם אחורה וקדימה. ברגע שמגיעים לדירות הקיימות לא רק שאתה לא מקבל תוספת אנחנו גם לוקחים את אותה מרפסת סגורה. ולכן ניסנו למצוא קו עדין, ולא נכון לעמוד על הדרישות הללו בקו החזית ומתפשרים על עומק הכניסה, ומאחורה מאפשרים בשיקול דעת את המרפסות סגורות. אני רוצה לפתוח את המרפסות בחזית.
שמעון ברנשטיין: מדובר בבניינים משנות ה30- 40 שלא היה באמת הפרדה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, גם בשימור בחזית אחורית מאפשרים סגירה.
הדס נבו גולדברשט :מרפסות שירות אין בעיה לסגור.
אודי כרמלי: מרפסות רגילות בחזית אחורית מבקשים לסגור. כל הרעיון בשימור זה להחזיר את הבניין לקדמותו.
אורנה ברביאי: בואו ניצמד להתנגדות.
אודי כרמלי: במקרה של תוספת בניה - בכל קומות התוספת- מרפסות פתוחות. חזית קדמית -פתיחת מרפסות. חזית אחורית - סגירה אחידה מסודרת. **ליאור שפירא:** מאמצים את עמדת מה״ע.
אודי כרמלי: בהתנגדות ברח׳ הכובשים ביקשו להצטרף לקו הכחול.
אודי כרמלי: הרצועה המשולשת מחוץ לקו הכחול - אמרנו שאנחנו נצרף אותם לתכנית. ההבדל בינם למגרשים אחרים הוא שהם נכנסים בזכויות יותר מצומצמות ואז הדלתא שלהם יותר גדולה. כך שבמקום לעשות תב״ע נפרדת-ניתן לגזור שטח ציבורי על הדלתא 20% -כך אנחנו מקבלים שטחים ציבוריים משמעותיים. ואנחנו לא צריכים לעשות תב״ע נקודתית.
לריסה קאופמן: אמרנו להם שתהיה להם הקצאה.
אודי כרמלי: מנגנון הקצאה שהצענו הוא שווה למנגנון הקצאה הכללי רק שבגלל הדלתא הגדולה בזכויות, ההקצאה הרבה יותר משמעותית. בהיקף של 20% מהדלתא. גם במגרש הקטן ביותר בגלל גודל הדלתא מקבלים 90 מ׳ בקטן ביותר. נחריג אותם בהוראה מיוחדת בגלל שהם נכנסים עם זכויות הרבה יותר נמוכות.
אלחנן זבולון: אי אפשר להקצות מהם יותר, 30 אחוז?
אודי כרמלי: אם הם היו נכנסים לרובעים כפי שהם במקור, הם לא נכנסים לרף של שטחי ציבור. 3 המגרשים הם קטנים ולא נכנסו לחישוב אנו מחריגים אותם בגלל שיש דלתא גדולה.
לגבי אברמס הם משריינים את עצמם לכל מצב שלא יבוא. אף אחד לא מתכנן להרוס את אברמס.
לריסה קופמן: הם ביקשו להוסיף על הבניין קומה וקומה חלקית.
אודי כרמלי: לגבי איחוד דירות היו 2 סוגיות, אחת היתה הממ״ד שהוא פתיר בגלל שזה נפחי. השנייה- המרפסות, במקרה של אחוד דירות המגבלה של מקסימום 14 מטר למרפסת שכן נאפשר 2 מרפסות.
לריסה קופמן: אבל במקרה של התב״ע לאיחוד דירות ניתן לאחד דירות בשלב הבניה.
אודי כרמלי: להיתר קיים ובתנאי של עמידה בצפיפות ועמידה בשטחים. אנו לא רוצים לראות מצב שיש דירה מאוחדת מאחורי הקופסא נראה ביטוי במרפסות, המרפסות צריכות להתנהג אותו דבר. גם שיש דירה אחת בקומה אני לא רוצה שהבניין ידבר את מס׳ יח״ד שבו.
אביגדור פרויד: אנו אומרים שהחזית צריכה להיות אחודה.
ליאור שפירא: איך אפשר לוותר על ממ״ד? יש מגדל.

אודי כרמלי : זה לא חייב לתפקד כממ"ד, אתה לא הורס אותו אפשר לעשות דלת רגילה הקירות ימשיכו לרדת במגדל הממ"דים. אף קונסטרוקטור לא יכול לחתום על כזה דבר. הנושא כאן הוא לפרוץ את המגבלה של 14 מ' כמרפסת שעם המגבלה הזו הם לא יכולים לאחד דירות כי מחייבים לבטל מרפסת.
ליאור שפירא : לא ברור איך אפשר שלא יהיה ממ"ד?
אביגדור פרויד : לפי החוק 75% אחוז מקירות הבטון צריכים להיות רציפים.
אורנה ברביבאי : אז לא יהיה ממ"ד?
אודי כרמלי : יהיה ממ"ד לא יהיו 2 ממ"דים.
אביגדור פרויד: לא חייבת להיות דלת בטחון. קירות בטון צריכים להיות.
אודי כרמלי: כל הרעיון של קירות ממדים שהקירות ימשיכו מלמטה עד למעלה, הקונסטרוקטור בא ואומר האם בזה שמחקת לכאורה ממ"ד בקומה 2 פגעת באיזו שהיא צורה בבטחון של ממ"ד בקומות 3 ו4 חד משמעי הוא לא יכול לעשות זאת. אבל הוא כן יכול לאפשר שיהיו שני ממ"דים בשני הצדדים כי חיברו 2 דירות. ממ"ד אחד נשאר לדרישות פיקוד העורף וממ"ד שני לא נקרא ממ"ד, יעשו איתו מה שרוצים והוא לא חייב דלת ביטחון .
הדס נבו גולדברשט: בנושא הממ"דים הרבה פעמים זו קומת עמודים 75% מהקירות יורד עד הקרקע ככה זה נעשה עם קונסטרוקטור.
ליאור שפירא : אפשר יהיה לאחד דירות ולהוריד את המגבלה של מקסימום 14 מטר מרפסת ובתנאי שחזית המרפסות אחודה.

אודי כרמלי: להוריד את המגבלה של מקסימום 14 מ' למרפסת במקרה של איחוד דירות ובתנאי שהמופע של המרפסות ממשיך את החזיתות של המבנה בצורה זהה בכפוף להוראות עמידה בצפיפות.
גילה גינסברג : נקבע בתכנית מינימום 20 אחוז שטחי שירות כדי להשיג תכנון שיבטיח שטחים נאותים לתפקוד הבניין.
אודי כרמלי : יזם- האינטרס שלו שיהיה כמה שפחות שטחי שירות וכמה שיותר שטחים עיקריים.
אלחנן זבולון : היזם רוצה מינימום שטחי שירות מקסימום עיקרי.
אביגדור פרויד : אדר' גידי בר אוריין ציין שהוא יכול להסתדר גם עם 15 אחוז וציין שהוא "מנפח" לובאים.
ליאור שפירא : אני מציע 15 אחוז.
לריסה קופמן : אדר' גידי בר אוריין ציין שאם הוא מאוד מקטין את הלובי הוא מגיע ל-15 ושהוא עושה ממ"קים במקום ממ"דים הוא מגיע ל15%. זה אומר שטחי ציבור לא מספקים.
ליאור שפירא: עכשיו לקחתם עוד 5% מהבנין.
לריסה קופמן : זה לרווחת הבניין לשטחים משותפים.
שמעון ברנשטיין : בפרקטיקה של הבקשות ברובע 3 הם מעל 20 אחוז כלומר 15% הם אף לא מגיעים מעל וגם שמסתכלים על התכנון הם בסביבות 25% הם יכולים להגיע ל20%.
ליאור שפירא: יכולים לבקש גם 15.
שמעון ברנשטיין: זה מאוד לחוץ 15%.
אודי כרמלי : האינטרס של היזם לעשות כמה שפחות שטחי שירות. אם זה 15% שטחי שירות זה רווח שלו.
ליאור שפירא : אבל גם לנו זה כדאי זה עוד 5 אחוז לכל דירה.
אודי כרמלי: זה אומר שלא יהיה חדר עגלות ולובי מטר על מטר ופיר מדרגות יהיה מינימום וככה זה יראה.
ליאור שפירא: אוקי נסכם על 20%.
לריסה קאופמן : לגבי 7 מגרשים ברח' יצחק אלחנן.
אודי: אפשר להציע להם לאחד את שני המגרשים הקיצוניים ואת השלושה, אבל זו הוראה פרטנית שברזולוציה נקודתית . האם יודעים לתת הערה כזו במסגרת תכנית כוללת ? אני חושב שיותר נכון לעשות שם תב"ע.
ליאור שפירא : למה לא לאחד את שני המגרשים ולהגיע ל-750 מטר?
אודי כרמלי : בכל התכנית לא אפשרנו לאחד יותר משני מגרשים.
לריסה קופמן : מציגה את המגרשים בצמדים.
אודי כרמלי: לגבי תוספת הגובה המבוקשת בקומות העליונות לטובת שיפועים בגג- אפשר להתגמש על ה20 ס"מ שאדר' גידי בר אוריין ביקש להגביה את הקומות העליונות אבל ה5 מ' זה יותר מידי.
הדס נבו גולדברשט : עד היום בתכניות הרובעים הם פותרים את זה במסגרת הגובה המותר.
לריסה קאופמן: גובה קומה עליונה 3.30 למה מבקשים להוסיף לקומה מתחת לקומת הגג.
אודי כרמלי: אם ניתן גובה קומת גג של 4.70 סה"כ כדי לכלול את ה20 ס"מ, מבלי לפגוע בתקרה העליונה שלו בשביל השיפועים נראה שזו פשרה טובה. הוא מעיד שהוא בונה דירות גג עם תיקרה נמוכה כי הוא לא מצליח לספוג את השיפועים.
הדס נבו גולדברשט : הם עושים תקרה מונמכת ויש כל מיני פתרונות. לא חייבים תקרה מונמכת לתשתיות.
אלחנן זבולון: 4.70 לא פותר לך את השיפוע של הגג. זה עובי בטון הוא צריך לעמוד בגובה גג בטון 3.30. זה בגובה הקומה האחרונה כי זה חלק מהיציקה יותר עבה לעשות את השיפוע.

שמעון ברנשטיין: בסוף הקומה העליונה תהיה יותר מ3.30 אלא 3.50 ברוטו רצפה לבטון.
אלחנן זבולון: זה יותר הגיוני מאשר המסתור הייתי מוותר על המסתור.
הדס נבו גולדברשט : הוא יכול לעשות גם פחות מ3.30.
לריסה קופמן: השיפוע הזה מנמיך את הדירה שמתחת שם בקשו בקומת הגג 10 ס״מ.
בקומה העליונה לאפשר 3.40 ולפרוס את ה20 10 ו10 כלומר 3.40 3.40 ו4.60.
אודי כרמלי: 10 ס״מ למעקה זה בסדר.
לריסה קאופמן: קומה עליונה (מתחת לקומת הגג) קומת הגג 3.40 הגובה הכולל עד מעקה הגג 4.60.
ליאור שפירא: בן יהודה 8 – מבקשים להזיז את קו הבינוי הקדמי עד גבול המגרש. מה המענה?
אודי כרמלי: האם אי אפשר לעשות הרחבה בפינה הקדמית?
לריסה קאופמן: התכנית אומרת שאתה לא יכול להרחיב מעבר לבנוי בחזית הקידמית.
הדס נבו גולדברשט : זה מקרה מאוד מיוחד. אולם ישנה הנחיה שאנחנו לא מאשרים תוספות בינוי בחזית הקדמית. הרבה מקרים אחרים מורכבים מגוש קדמי וגוש אחורי וזה יתפוס באותה מידה ושוב נקבל את אותה חזית מלאה ואנחנו רוצים לשמור על הפלסטיות הזו וחשוב לקבל את אותם חזיתות.
ליאור שפירא: למה אנחנו לא יכולים לתת לו את המטר הזה.
אודי כרמלי : הטענה שאנו עומדים בנושא עיצוב התוספות למרפסות באזור ההכרזה. לא מעט מהמבנים עובדים בצורות מורכבות, יש מסה קרובה לרחוב ויש מסה שרחוקה מהרחוב. ההנחיה בתוכנית היא לא לאפשר הרחבות לחזית הקדמית נועדה כדי לא לכפות את כל הבניינים להתיישר לחזית. ברגע שאתה מוותר על זה אתה גורם לכל הבניינים להיצמד לקו בנין קדמי ולוותר על הפיסוליות הזו של החזית. המקרה הזה הוא קיצוני הוא בנין פינתי ואין לו את הפיצוי בחזיתות האחרות, אני לא חושב שבגלל המקרה הפרטני הזה יש לשבור את ההנחיה.
ליאור שפירא : לעניין הגדרת בנין חדש-
אודי כרמלי : הסוגיה- מה קורה עם בנין שהתחיל הליך של היתר לפי התנאים המגבילים או לפי התוכנית המופקדת, שהוא יכול לבנות את הבניין והייתה הוראה בתוכנית שהשינויים לא יהיו רלוונטיים לבניין קיים. יש כמה דברים שאנחנו משנים אותם. לדוגמא המעבר משיטת חישוב אחוזית לנפחית, שיש בערך 5% מהמגרשים שזה מוסיף להם זכויות ובגלל שהוגשה בקשה שמבוססת על החישוב האחוזי, הוא לא ייהנה מהדלתא הנובעת מהחישוב הנפחי. מדוע? כי יש הנחיה שאומרת שאי אפשר להוציא היתר לבניין שיצא לו היתר, אין כאן כפל מבצעים. ההצעה הייתה לתחום זאת בתעודת גמר ובכל מקרה ההיתר החדש שייצא מכח התוכנית הזו יהיה תואם לתכנית הזו. יכול להיות שיש דברים אחרים שהוא קיבל במופקדת שלא יהיו במאושרת והוא יצטרך לחתוך אותם.
אלחנן זבולון: מה יקרה אם הוא בנה ויש לו תעודת גמר?
אודי כרמלי: לא יוכל לעדכן את ההיתר הקיים.
אלחנן זבולון : שיוציא היתר חדש. אם אנחנו מצופפים את השכונות ואומרים מרכז העיר יש תפיסה אחרת אזור הכרזה, אבל יש בנינים שכן יכולים להעמיס יח״ד ולעמוד בתנאים הללו אז למה להגיד לו לא. מדוע אם הוא השלים את הבניין אתה אומר לו צא החוצה מהתכנית?
אודי כרמלי: כל ההיתרים החדשים הם נושאי השבחה והקודמים הם ללא השבחה. הדיון תאורטי. לריסה למה לא מוסיפים היתר על בנין קיים?
לריסה קופמן : לפני 3 שנים זה היה תמא 38 .
ליאור שפירא: אם הוא בנוי לפי התוכנית אז למה הוכנס נושא הבנין החדש?
לריסה קופמן: הוא צריך להתאים לתכנית
ליאור שפירא: אם הוא מתאים בזכויות. אם לא- לא. למה להכניס את נושא הבניין החדש?
עו״ד לירון שחר : זה מה שאנחנו משנים בהגדרה - בכפוף להתאמה להוראות התוכנית.
לריסה קופמן: יש לנו 2 מסלולים מסלול בנין חדש ומסלול תוספת שהם שני מסלולים שונים לגמרי.
ליאור שפירא: מקבלים תוספת זכויות שונה..
אודי כרמלי: בנין קיים עושים לו תוספת, יש הוראות שונות. פחות קומה.
לריסה קופמן: בנין קיים לרוב הוא חורג מקווי בנין אז הוא לא יכול לעמוד בתנאים של בנין חדש. לכן הוא יהיה במסלול של בנין קיים. שני המסלולים אומרים כך: בנין קיים זה בנין ישן שצריכים לתת לו להתחדש בתוספת .
ליאור שפירא: מה ההבדל בתוספת הזכויות לבניין ישן שתהיה לו תוספת?
לריסה קופמן: תוספת של בנין קיים תפורה אליו (למצב קיים), אני מאפשרת לו לחרוג מקווי בנין אני מאפשרת תוספת ממ״דים, קומת הגג שונה עם נסיגה אחורית והוא מקבל 5 קומות וקומה חלקית, ובנין חדש יכול להגיע ל6 קומות וקומה חלקית . יש הבדל של קומה ושל הקצאה של שטחי ציבור.
ליאור שפירא: זה לגבי בנין שנבנה לפני תוכנית הרובעים. עכשיו ניקח בנין לאחר תכנית הרובעים והוא רוצה לעשות תוספת מכח התוכנית רובעים 6-5. הוא נבנה לפני 3 שנים האם הוא יכול? הוא 5 קומות,
לריסה קופמן: לא הוא לא יכול להוסיף כי הוא חורג מהמסלול של בנין קיים,
ליאור שפירא: אז לא צריך לשאול אותו אם הוא בנין חדש או ישן כי הוא בנין חורג .
לריסה קופמן: כוונתך שיש מגרשים שהם לא מתאימים לאף אחד מהמסלולים כי בעצם הם התחדשו.
אודי כרמלי: אז מכח מה הם התחדשו? מהתנאים המגבילים שהגישו תמא 38 ?איך מבדילים אותם?
אודי כרמלי: כלומר שעיקר הבעיה הם בניינים שנמצאים בהליך היתר או שהתחילו בניה.

ההגדרה היא במהות של התוכנית- מה אתה יכול לעשות בבניין קיים או בהריסה ובניה. צריך את ההפרדה. הסיטואציה שעלתה כאן היא בניין שעדין לא התחיל לבנות והוא נמצא בהליך היתרי או שעכשיו מוציא היתר ומתחיל לבנות, והוא אומר שהוא לא רוצה לפספס את הדלתא שאני יכול לקבל מתכנית 6-5 ולבצע בתהליך הבניה. תנו לי אפשרות להוציא היתר שינויים ואל תקראו לי בנין קיים בגלל שיצא היתר. הפשרה שיצאה כאן היא שמבחינתנו תעודת גמר של הבניינים שיצאו מכח 77 78 או המופקדת היא סוף הסיפור ואתה יוצר סיום תהליך ולא פותח את זה לאי אלו פרשנויות 30 שנה קדימה אם כן אפשר להוסיף חצי מטר או לא.

אלחנן זבולון: כלומר כל זמן שלא יצאה תעודת גמר מכח תוכנית מאושרת.

ליאור שפירא: אם הוצאתי תעודת גמר אבל יש לי זכויות נוספות כי עשיתי בהתאם למופקדת אבל לא ניצלתי את מלוא הזכויות – המשמעות היא שאי אפשר לנצלם.

אודי כרמלי: כי הוא בנין חדש. אני לא רוצה לייצר פתח להיתרים שעניינם עוד מטר פחות מטר. הוא סיים את הבניין, נגמר.

לירון שחר : בניין חדש הוא בנין שנבנה על מגרש ריק או במקום בנין שנהרס בכפוף להוראות תוכנית זו.

אודי כרמלי : כל הרעיון, שתהיה נקודת זמן שעצרנו מלטפל, ברגע שאוכלס אתה קיים.

לירון שחר: כל עוד לא ניתנה תעודת גמר.

ליאור שפירא : כל בנין שיש לו טופס 4 הוא בנין קיים ויש לו איכלוס.

אודי כרמלי : ברגע שיצאה תעודת גמר לבנין הבנין מוגדר כבנין קיים.

אלחנן זבולון : מטרתה של תמא 38 היתה התחדשות כלומר תהרסו את הישן ועל תאבדו את הקיים. לכן התמריצים שניתנו בעיבוי היו נמוכים ממה שניתנו בבניה מחודשת . אתה אומר אני מעדיף שבכל המגרשים הקיימים הבנויים שלא תהיה התחדשות שיהיה רק עיבוי. המתנגדים אומרים במצב קיים נוכל לבנות על הקונטור בסופו של דבר נקבל בנינים ישנים עם חזות של בנין חדש. היה צריך לעשות אבחנה בין בנין קיים על שטח ולאפשר להחדש בבנין חדש באותם קווי בנין שהוא מצוי היום.

אודי כרמלי: גם שעושים תוספת לעניין החיזוק היא אמורה להיות עמידה בכל התנאים שיש לחיזוק. הבניין הזה לא פחות בטוח. מה שקורה עם הזמן לדוגמא ברובע 3 ב5 שנים האחרונות, תוכנית הרובעים יצאה והיזמים באו ואמרו אי אפשר לבנות ברובע 3 ורק ברובע 4 אפשר לבנות. לפני 5 שנים ואמרו שגם התוספת ברובע 3 היא לא כדאית. אחרי שנתיים התחלנו לקבל תוספות. היום אנחנו מקבלים הריסה ובניה ברובע 3. למה? ערכים כלכלים והתבגרות של שוק. גם הדיירים מבינים שתוספת לא מקבילה להריסה ובניה חדשה. יש כאלה שמעדיפים תוספת כי איכות הדירות יותר טובה.

אלחנן זבולון: הבעיה עם קווי הבניין שאם אני הורס אני לא יכול לבנות באותם קווי בנין. אם נגיד שבנין קיים יוכל לבנות על אותם קווי בנין שבו הוא נמצא אתה תראה התחדשות עירונית הריסה ובניה.

אודי כרמלי: אבל אני לא רוצה לבנות בנינים חדשים בקונטורים הישנים, זה העיקרון.

אלחנן זבולון: אז אתה רוצה בנין ישן עם חצי חדש? כי זה מה שתקבל.

אביגדור פרויד: למה?

אודי כרמלי: כי אני מקבל קווי בנין שחורגים מהבניינים.

אלחנן זבולון: מקום שבנוי על בנין ואני מאפשר לו התחדשות על אותם קווי בנין זה בסדר ואני ארוויח בנין חדש לגמרי.

לריסה קופמן: יש חריגות שלא היית רוצה לראות בבניה חדשה במיוחד שזה עולה עוד קומה נוספת.

אלחנן זבולון : זה יישאר אם תעברי שם אחרי שנה תקבלי חצי ישן חצי חדש.

לריסה קופמן: יש הרבה יתרונות בבניה החדשה מבניינים שחורגים מקווי בנין אי אפשר לבנות את העיר עם קווי בנין של 2 מ'.

אביגדור פרויד : לתת עדיפות לבניה חדשה ולעשות זאת על ידי השארת קווי הבניין הישנים. זו תמורה מאד איכותית.

לריסה קאופמן : לרוב יש תוספת קומה בבניה חדשה, כבר יש איזון בזכויות .

אביגדור פרויד: אבל אם את רוצה קווי הבניין של היום זה יכול ליצור מצבים שלא יהיה התחדשות.

לריסה קופמן: בסופו של דבר ברובעים 4-3לא התקבלה החלטה כזו.

אודי כרמלי: אנחנו מאפשרים גם וגם . מצד אחד יהיו הרבה בנינים שמנים ומצד שני אתה מאפשר בנין חדש. מה שאתה אומר שתהיה רק הריסה. אנשים מקטינים תכסית, רואים את זה ברובע 3. כאן אתה מקבל ממ"ד חניה בנין חדש.

אורנה ברביאי: הם גם מקבלים מעלית.

אודי כרמלי: הבניין שמתקבל על הקונטור הישן יהיה בנין ללא מרתף ללא מעלית ללא ממ"דים.

לריסה קופמן: התוכנית מאפשרת גם תוספת וגם בניה והריסה.

ליאור שפירא : תתנו יותר אינסנטיב למי שהורס.

לריסה קופמן: זה לא הגיוני לאפשר בניה מחדש בקווי בנין ישנים.

אודי כרמלי: כל הסיבה שהלכנו למחוז זה בגלל המסלול של התוספת. כי מה שאתה אומר זה לבטל את התוכנית ובכלל לא צריך את הנושא של התוספת. ברובע 3 רואים את זה גם וגם. מדובר רק ב40, 20,30 ס"מ.

לירון שחר : מקריאה את ההחלטה.

ליאור שפירא: אנחנו מצביעים על הדיון כפי שהוקרא ובהתאם להמלצת גורמי המקצוע.

חיים גורן, אורנה ברביבאי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, וליאור שפירא מאשרים פה אחד.

בישיבתה מספר 0009-25ב' מיום 21/05/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את הפקדת התכנית, לקבל את המלצות הועדה המקומית בנוגע להתנגדויות לתכנית ולאשר התכנית בסמכותה.

לאחר שמיעת ההתנגדויות מוצע לתקן את התכנית כדלקמן:

1. לאור המעבר לסמכות הועדה המחוזית, מוצע לקבוע כי חישוב זכויות הבניה הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים יהיו נפחיות בהתאם לנפחי הבניה שנקבעו בתכנית ותבוטלנה ההוראות האחוזיות בין אם הבניין טעון חיזוק ובין אם אינו טעון חיזוק.
2. **יחס לתכניות-**

א. ייקבע יחס של החלפה לתכניות 280 ו-281 הכוללת הוראות לבתי מלון.

ב. להוסיף יחס של כפיפות לתת"ל 102 (מטרו) .

3. **הגדרות**:

א. לתקן את הגדרת רחובות מסחריים ראשיים כדלקמן: במקום "יהודה הלוי במקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי" ירשם- "רחוב מקווה ישראל בין הרחובות ברזילי ואלנבי."

ב. לתקן ההגדרה לבניין חדש כלהלן -"בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין. בנוסף לתקן הגדרת בניין קיים- "בניין קיים- בניין שאינו בניין חדש".

ג. לתקן את הגדרת המונח "בניה בקיר משותף": בניה בחפיפה עם מגרש שכן בתחום המרווח הצידי כך שהבניינים נבנים בצמידות זה לזה (להשמיט את המילה 2).

4. **תחולת התכנית**:

א. יתווסף לרישא של סעיף 4.1.1. כי התכנית אינה חלה על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי או הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות).

ב. התכנית לא תחול על חלקות ומגרשים אשר נועדו בתת"ל 102 לתחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, בין אם הייעוד חל על חלק מהחלקה ובין אם חל על החלקה בשלמותה. מגרשים אלה ייגרעו מתשריט מצב מוצע. מצורפת רשימת מגרשים.. יתוקן גם בסעיף 1.5.5 לתקנון.

5. **מסחר:**

א. במגרשי מגורים עם חזית מסחרית (ולא במגרשים בייעוד מסחרי וברחובות מסחריים ראשיים), ייקבע כי היקף שטחי מסחר לא יפחת מ-40% משטח קומת הקרקע ובעומק מינימלי של 4 מ' לאורך כל החזית המסחרית. במניין שטחים אלה יכלל פתרון מיגון ולא יכללו שטחי שירות לטובת שימושי המסחר שיהיו בנוסף לשטחים אלה. זאת בנוסף להוראת הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם נקבע הקצאה ציבורית.

ב. במגרשים ברחובות מסחריים ראשיים למעט רחוב הרכבת ומקווה ישראל לא יוקצו שטחים ציבוריים. ביתר המגרשים הכוללים חזית מסחרית ושטחי ציבור, תכנון קומת הקרקע יכלול

את שטחי הציבור הנדרשים. ביתרת השטח ככל שתהיה, ימוקמו שטחי המסחר תוך שמירה ככל הניתן על חזית מסחרית מקסימלית ובהתאמה להוראות סעיף 6.13. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית להתיר גמישות ביחס להוראות בנוגע לשטחי המסחר לצורך התאמה לתכנון שטחי הציבור.

ג. במגרשים הכוללים חזית מסחרית מפלס הכניסה יהיה ברצף עם הרחוב על מנת לאפשר נגישות לשטחי המסחר.

ד. יובהר כי הדרישה לרצועה גננית של 2 מ' והוראות נוספות לפיתוח המגרש בתחום המרווח הקדמי לא יחולו במגרשים בהם נקבע שימוש מסחרי.

ה. לתקן את סעיף 6.11(16) כך שההוראה תחול על כלל המגרשים בהם קיימת חזית מסחרית ולא רק על רחובות מסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית. עם זאת, הוועדה המקומית, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר רשאית לקבוע ברחובות שאינם ראשיים גינון ופיתוח במרווח הקדמי על מנת להתאים למרקם הקיים במקטע הרחוב בו ממוקם המגרש.

6. מלונאות -

א. השימוש המלונאי בכל אזורי הייעוד (כולל ברחובות המסחריים הראשיים) יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית בו יובאו בחשבון שיקולים כגון היקף ופריסת שימושי המלונאות בסביבה ביחס לשימושי המגורים, קיבולת חדרי המלון והבטחת מניעת מטרדים לשימוש המגורים.

ב. בייעוד מגורים ומגורים עם חזית מסחרית השימוש המלונאי יהיה בבניין בשלמותו בשילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע ולא יותרו שימושי מגורים. ברחובות מסחריים יותר שילוב של שימושי מלונאי בקומות בשלמותן בשילוב שימוש למגורים ומסחר .

ג. סעיף 6.12 ב, 6.12ד יאוחדו כלהלן: שימושי המלונאות יהיו בבעלות אחודה. לצורך כך תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר בעלות אחודה ואי מכירת חלקי המלון בנפרד.

7. שימושים בקומת המרתף סעיף 4.1.1.ב.1.ד יתוקן כלהלן:

א. להוסיף בסעיף 4.1.1 כי השימושים שיותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע1.

ב. בקומת המרתף העליונה יותרו השימושים המותרים בקומות שמעל קומת הקרקע. יותרו יחידות עצמאיות לשימושים שאינם מגורים המותרים בתחום קומת הקרקע. לא תותר כניסה נפרדת בתחום חצרות הבניין. בכל קומות המרתף לא יותרו יחידות דיור ויחידות מלונאיות למעט האמור בסעיף ג להלן.

ג. במגרשים בהם קיימות בהיתר בניה יח"ד או משרדים בתת הקרקע, יותר בבניה חדשה לשחזרן בתת הקרקע בהתאם לשטחן העיקרי והשימוש הקיים בהן עפ"י היתר הבניה הקיים ועפ"י כל דין. מובהר כי לא יותר לנייד שטחים אלה לקומות עליונות.

8. זכויות בניה: שטחי שרות

במקרה של תכנון ממ"קים במקום ממ"דים, תופחת הדרישה להיקף שטחי השירות בהתאם להפרש בין שטחי הממ"ק והממ"ד.

9. קווי בניין:

קו הבנין האחורי בתחום תכנית לב העיר מ-5 מ' ל-4.5 מ' (הקטנה ב-10%).

10. גובה הבינוי:

תחום תכניות לב העיר, במגרשים בהם נקבעה חזית מסחרית לראשונה על פי תכנית זו ברחובות הבאים: יהודה הלוי, טשרניחובסקי בצדו המזרחי במקטע בין רחוב המכבי לרחוב זלמן שניאור, פינסקר, בוגרשוב במקטע המלך ג'ורג' טשרניחובסקי וכן במקטעים המזרחיים של רחובות שינקין (בין שד' רוטשילד ויהודה הלוי) ובוגרשוב (בין כיכר השוטרת-כולל, והמלך ג'ורג').-גובה הבינוי שיותר בבניה חדשה יהיה 6 קומות + קומת גג חלקית וזאת בהתאם לגובה שהותר בתכנית לב העיר. קווי הבניין יהיו בהתאם לגודל המגרש. טבלה 5 תעודכן בהתאם.

11. מרפסות:

א. במגרשים בהם קיים עפ"י מצב מאושר ועפ"י תכנית זו קו בנין אפס לחזית הרחוב, תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ' ובכפוף לתיאום עם נת"ע במגרשים הגובלים ברק"ל.

ב. בבניה חדשה בתחום ההכרזה תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.6 למעט במגרשים בהם עפ"י מצב מאושר ועל פי תכנית זו קו בניין 0 לחזית הרחוב (התנגדות 36(3)).

ג. סעיף 4.1.2.א.4- יתוקן כלהלן: "בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. שטחי מרפסות מעבר לשטח האמור יכללו במסגרת זכויות הבניה במגרש".

ד.

12. קומת הגג וגג עליון:

א. בנוסף לשימושים המותרים בגג עליון יתאפשר שימוש גם לרווחת דיירי הדירות בקומת הגג החלקית. כמו כן סעיפים 6.4 ה.1,9 יאוחדו.

ב. הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג במגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בבניה חדשה –יתוקנו כלהלן :קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מבניהן ו-2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.

ג. הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג מגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בתוספת על בניין קיים יתוקנו כלהלן: במגרש הכולל יותר מ-2 חזיתות, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מבינהן ו-1.2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.

ד. יובהר בהוראות התכנית כי בחישוב תכסית קומת הגג, מרפסות בתחום קווי הבניין ששטחן מתוך סך השטחים העיקריים, יכללו בתחום תכסית הקומה הטיפוסית.

13. ממ"דים:

לא יותר מיקום מרחבים מוגנים בחזית קדמית הן בבניה חדשה והן בתוספת על בנין קיים. על אף האמור לעיל במגרשים פינתיים, מיקום מרחב מוגן בחזית קדמית יהיה בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולפי חוו"ד מה"ע. במקרה של מגרש הכולל חזית מסחרית תחול ההוראה בסעיף 6.11(6) לתכנית.

14. הוראות לאיחוד חלקות:

לתקן את סעיף 6.3.ג כך שבתחום אזור ההכרזה בלבד, איחוד חלקות ששטחן המשותף 500 מ"ר ומעלה לא יקנה מס' קומות של מגרש גדול. קווי הבניין ויתר הוראות הבניה יהיו בהתאמה למגרש גדול לרבות הקצאת שטחי ציבור.

15. בניה בקיר משותף:

א. לתקן את הוראות סעיף 6.2.א 3 כך שהתאום יידרש לבניין שעבר התחדשות וינוסח כלהלן: לאחר המילה "הקיים" יתווסף "שנעשו בו עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר או ככל שמימש זכויות בניה במגרש עפ"י תכנית זו". בנוסף, על מנת למנוע כפילויות סעיף6.6 (א)6 יימחק.

ב. לבטל את סעיף 6.2 ב.2.בתכנית המופקדת החלה בבניה חדשה של מבנים הבנויים בקיר משותף הנבנים בעת ובעונה אחת, כך שלא יתאפשרו זכויות בניה של מגרש גדול.

ג. תיקון טכני- הוראות התכנית בדבר מגבלת התכסית בבניה בקיר משותף החלה על חלקות ששטחן המשותף 750 מ"ר ומעלה עפ"י סעיף 6.2.ב.4 תהיה על פי הערה 12 לטבלה 5 (ולא הערה 4), דהינו 55% משטח המגרש.

ד. בנייה בקיר משותף תהיה בשיקול דעת הוועדה לאחר קבלת חוו"ד מה"ע לכך שאינה פוגעת במרקם הקיים ובהתאמה לו ולמחוק "בכפוף להנחיות מה"ע".

16. צפיפות:

א. יובהר בהוראות התכנית כי מס' יח"ד המרבי יחושב מסך השטחים הכוללים לשימוש מגורים לא כולל שימושי מסחר או שימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע.

ב. יותרו יח"ד קטנות מ-47 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח"ד, אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט.

ג. על אף האמור, ביח"ד קטנות מ-47 מ"ר ובמידה ומתאפשרת דירה אחת בקומה בלבד, יתאפשר ממ"ד.

ד. לאור העובדה שרחוב בוגרשוב הינו רחוב מסחרי משמעותי ייקבע כי מקדם הצפיפות במגרשים הכלולים בתכנית לאורך הרחוב יעמוד על 65.

ה. יוסף כי בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תפחת מהקבוע בתכניות הראשיות.

17. מצללות: לקבוע כי הגובה העליון של המצללות לא יעלה על 3.30 מ'.

18. שטחי ציבור:

א. המגרשים אשר יהיו חייבים בהקצאה לצרכי ציבור יהיו בשטח של לפחות 600 מ"ר (במקום 500 מ"ר בתכנית המופקדת) כולל מגרשים שיאוחדו מכוח תכנית זו, למעט מגרשים בתחום לב העיר, מגרשים ברחובות ראשיים (מלבד ברחובות הרכבת ומקווה ישראל במקטע בין

ברזילי לאלנבי, בהם מגרשים מעל 600 מ״ר יידרשו להקצאה כאמור), וכן מגרשים שעברו התחדשות. כמו כן תצורף רשימת גושים וחלקות של המגרשים המיועדים להקצאה עפ״י תכנית זו.

ב. היקף השטח הציבורי המבונה יקבע ביחס לשטח המגרש והזכויות התקפות ערב אישור תכנית זו, כמפורט בטבלה המצורפת בנספח שטחי הציבור בתחתית הדראפט.

ג. יצורף למסמכי התכנית נספח המציג את המגרשים בהם יידרשו ההקצאות בכפוף להוראות התכנית.

ד. יקבע כי ההקצאה לצרכי ציבור לטובת העירייה תעשה בדרך של איחוד וחלוקה כך שתנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים הקבועים בנספח ההקצאות יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. לצורך כך בסעיף 2.2 יתווסף סעיף קטן 10 ״קביעת הוראות לעריכת תכנית לאיחוד וחלוקה״.

ה. בנוסף, להוראות התכנית יתווספו סעיפים כלהלן:

1. סעיף 6.10 - להוסיף הוראה בסעיף 7: ״היוועצות במסגרת מידע להיתר״ -מידע להיתר יכלול הנחיות מהגורמים הבאים: עיריית תל אביב יפו (אדריכל העיר, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים) – קביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו, הנחיות בינוי.
2. סעיף 6.10- יתווסף לסעיף 7: ״תנאי לתחילת עבודות במגרש הכולל שטחים ציבורים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה למגרש ומקטע דרך ציבורית צמודה״. כן יתווסף התנאי לפתיחת בקשה ״הבטחה זכות מעבר לשימוש הציבור״.
3. תידרש גישה נפרדת ככל הניתן לשטחי הציבור. במידה ולא תתאפשר גישה נפרדת בשל נתוני המגרש, תתאפשר גישה מתוך השטחים המשותפים. בשטחים אלה תינתן זכות מעבר בהתאם. יותרו יציאות חירום מתוך השטחים המשותפים בבניין. לשטחי הציבור המבונים יידרש פתרון אשפה עצמאי.
4. בבנין ללא מסחר בקומת הקרקע גובה קומה לא יפחת מ- 4.05 מ׳ ולא יעלה על 4.30. בבנינים הכוללים מסחר גובה הקומה לפי סעיף 6.11. א. 1
5. סעיף 6.13.ז - יש להוסיף ״ככל הניתן״ בסיפא של סעיף זה העוסק במיקום הרחקת שימושים מטרדים משטחי הציבור.
6. לתקן את ההוראה לחצרות עבור השטח הציבורי כך שיתווספו חצרות במרווח האחורי והצידי בשטח בהתאם להוראות / תקנות הנדרשות להפעלת השימוש הציבורי ולכל הפחות 30% מהשטח שאינו מבונה במגרש עבור כל השימושים הציבוריים (ולא רק לשימושי גני ילדים ומעונות כפי שנקבע בתכנית המופקדת) . תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.4 מ׳ לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר.
7. יתווסף סעיף גמישות כלהלן: הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהתאם לחו״ד מה״ע בכל הנוגע להפרדת גישות, מערכות טכניות, הקצאת שטחי תפעול בתת הקרקע, וכיוצ״ב.
8. סעיף 6.14 ״רישום שטחים ציבורים״ – יירשם מחדש כלהלן: ״השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות השטחים שיוצמדו להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום חלוקה חדשה בהתאם לסעיף 6.10.7 לעניין תכנית איחוד וחלוקה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית

להפקיע, עפ״י דין, את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור האכלוס״.

19. חניה:

א. תקן החניה עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים.

ב. תקן החניה לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מקסימלי. הוועדה המקומית רשאית להקטינו לתקן אפס.

ג. יתווסף סעיף בנושא חניית אופניים וכלים זעירים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מתאריך 10.5.23 בנושא זה כלהלן: בבניה חדשה, מספר מקומות החניה המינימלי לכלים זעירים, מיקומם במגרש והגישה אליהם תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

ד. מוצע לאחד ולתקן את סעיפים 6.7.6- 6.7.5 כלהלן: בבניה בעת ובעונה אחת במגרשים גובלים תותר הקמת מרתפי חניה משותפים בכפוף לרישום זיקת מעבר הדדית והסדרת כניסה/יציאה משותפת תוך צימצום מס׳ הכניסות למינימום הנדרש במטרה לצמצם את ההפרעה להולכי הרגל במדרכות.

20. לגרוע את המגרשים בכתובת רוטשילד 56,58, יהודה הלוי 67,69 מתחולת התכנית שבנדון. במגרשים אלה מקודמת תכנית לביטול הוראת השימור בסמכות הוועדה המחוזית במקביל מקודמת תכנית בהתאמה לתכנית המתאר כולל ניוד שטחי בניה מבניינים לשימור.

21. לגרוע את המגרשים בכתובת טבריה 4-2 לאור העובדה שבחלקות הללו מקודמת בימים אלה תכנית נקודתית לאיחוד וחלוקה.

22. הטמעת תת״ל 102, וקווי רק״ל סגול ואדום:

א. כל רכיבי התשריט כגון התראות ויעודי קרקע יופיעו בתשריט מצב מאושר למעט גבול תכנית התת״ל.

ב. התחום המסומן בתת״ל 102 יסומן כרצועת מתע״ן תת״ק - יסומן כ״הנחיות מיוחדות״ בתשריט מצב מוצע. בנוסף בהוראות התכנית יתווסף סעיף בהתאם.

ג. בתשריט מצב מוצע יתוקנו המגרשים לאורך רחוב אלנבי שאינם ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, מצידו המערבי בהתאם להפקעת תת״ל 70א המאושרת.

ד. תחולת התכנית כמפורט בסעיף 4.ב לעיל

ה. להוסיף הערה לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע בסוף הערה 1- ״לא יתווספו מכוחה של תכנית זו זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן בשל מגבלות הבניה הקבועות בתכנית למטרו״.

ו. בסעיף 6.10 תנאים בהליך הרישוי- למחוק את הנוסח הקיים ובמקומו להטמיע את הנוסח הבא:

1. ״במגרשים הגובלים/חופפים לתוואי המטרו והרק״ל, לרבות בתחום המסומן בתשריט בסימון ׳הנחיות מיוחדות׳ - לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך״.

2. -"הקמת עוגנים לתוואי המטרו והרק"ל תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י יזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד".
3. "לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו".
4. "לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל אלא בתיאום עם הגורם המוסמך ומי מטעמו".
5. "יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום בסביבת תוואי המטרו והרק"ל, במידה ומתבצעת בפרויקט".

23. זיקת הנאה-ברחובות ברנשטיין כהן, חובבי ציון, טבריה, בוקי בן יגלי, המליץ, משעול יעקב, חברון, שניאור זלמן, רבנו תם, סמטת גן מאיר, ג'ורג' אליוט, עין ורד, שנקבעו בתוכניות 2385 ו- 2363 כרחובות משולבים – יש לבטל את הדרישה לרישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ויחולו כלל הוראות תכנית זו.

24. תוספת הוראות בנושא הנחיות לתכנון פתרון לנגר עילי :

א. תוספת הגדרה "אזורים רגישים לנגר עילי"- אזורים טופוגרפיים נמוכים כמסומן במערכת המידע הגיאוגרפית העירונית בשכבת "אזורי רגישות נגר", בהם נדרש לנקוט באמצעים למיגון המבנה בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
ב. בבניה חדשה ב"אזורים רגישים לנגר עילי", תכנון המבנה יהיה בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לניהול נגר. בנוסף, תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות ובמדיניות הועדה המקומית לניהול נגר כפי שתעודכן מעת לעת.
ג. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:
1. הגשת נספח ניקוז וניהול מי נגר
2. במגרשים הממוקמים ב"אזורים רגישים לנגר עילי" - הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה של השקע המקומי ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.
ד. תנאי לתחילת עבודות לבניה חדשה ב"אזורים רגישים לנגר עילי" יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ו 2001 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט ההצפה של שקע מקומי.

25. תנאים בהליך רישוי : הבטחה לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור עפ"י הוראות התכנית.

26. הבהרות ותיקונים טכניים במסמכי התכנית:

1. יתווסף ברישא של הערות 1,2 לטבלה בסעיף 5 כי הערות אלה חלות בבניה חדשה.
2. לתקן את סעיף 2.ב.5.א.4.1.2 כלהלן: בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך כל אחת מהחזיתות הקדמיות, שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

3. סעיף חניה 6.7.5- בבניה חדשה בעת ובעונה אחת, תותר הקמת מרתף חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה ויציאה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית. מיקום הכניסה והיציאה יהיו בהתאם לחו"ד אגף התנועה ומה"ע או מי מטעמו.
4. סעיף קומת קרקע 4.1.2.א.5.א- להוסיף הוראה זו לא תחול על מגרשים הכוללים חזית מסחרית. הוראות למגרשים הכוללים חזית מסחרית כמפורט בסעיף 6.11.
5. להוסיף לסעיף 6.11.א.15 - ביתרת החזית רצועה מפולשת כאמור בסעיף 4.1.2.א.5.א.
6. תיקונים טכניים במסמכי התכנית ככל שיידרש וכן:
א. הסדרת הסיעוף בהוראות התכנית במסגרת אפשרויות המערכת המקוונת.
ב. התאמת סימון תאי השטח בתשריט לטבלת זכויות הבניה הסעיף 5 בהוראות התכנית
ג. לתקן את השורה בטבלה 5 "לא לב העיר על רחוב הירקון" ולמחוק הפניה לתא שטח 2C.
ד. לתקן ההפניה בסעיף 4.ב.6.2 - הפניה לטבלה 5- הערה 12 במקום 4.
ה. לאחד סעיף 1 וסעיף 10 בטבלה בפרק 5 (ביטול כפילות)
7. להוסיף הגדרה לתכניות ראשיות- 44,58, לב העיר, ועוד.
8. תיקון טעות סופר בתשריט: להסיר את סימון החזית המסחרית ולשנות ע"י כך את הסיווג של רחוב טשרניחובסקי במקטע שבין הרחובות זלמן שניאור לאלנבי בגדה המערבית מ"מגורים עם חזית מסחרית" ל"אזור מסחרי על פי תכניות תקפות".
9. להסיר מהוראות התכנית "רשות רישוי"
10. 6.10.2- תיקון הפניה -6.6 במקום 6.4
11. תיקון הפניה בסעיף שימושים בגג עליון 4.1.1.ד- השימושים המותרים בגג עליון כמפורט בסעיף 6.4 במקום סעיף 6.3
12. להוסיף לסעיף 6.10 -הבטחת רישום זיקות הנאה בתחום התכנית.
13. סעיף 6.15 תנאים למתן היתרי אכלוס- מוצעים התיקונים הטכניים הבאים:
א. סע' קטן ב- לכתוב "שטחים ציבוריים בנויים" במקום "שטחים ציבורים".
ב. סע' קטן ג- להוסיף לראש המשפט את המילה "רישום" כך שיהיה ברור כי מדובר ב"רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".
14. ג. סעיף קטן ד'- תיקון סופר- במקום המילה "הכרות" תבוא המילה "הערות".
15. בסעיף 4.1.1ט (טז) להוסיף בסיפא של סעיף א. כללי את האמור:
"על אף האמור בסעיף א' לעיל, הוראות פרק זה יחולו גם על בניינים בהם מומשו כל זכויות הבניה מכח תכניות תקפות, למעט תכנית ג', והבניה הקיימת בהיתר חורגת ממספר הקומות עפ"י סעיף 4.1.2ד."

27. טבלה 5- לאחד סעיף 1 ו-10 בהערות לטבלת זכויות להוראות בניה -מצב מוצע.

28. בנוגע להתנגדות לפין 5 – על אף המלצת הצוות להתנגדות שהוגשה, מאחר והבקשה לבניה במגרש הוגשה ביום 29.3.2023 על סמך תיק מידע שניתן בהתאם לתנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת ,ומבקשי ההיתר שהגישו ערר בעניין התלוי ועומד התקדמו בהמלצת צוות התכנון בקידום בקשה להיתר החורגת מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק , מומלץ לוועדה המחוזית להחריג את הבקשה מהתכנית המופקדת ולהתיר במגרש בניה של קומה נוספת ובכך לקבל את ההתנגדות בחלקה.

29. בנוגע להתנגדות הכובשים 56, 68-64 – על אף המלצת הצוות להתנגדות שהוגשה, הוועדה ממליצה לתקן את הקו הכחול של התכנית ולכלול בו את חלקות 75 ו-77 בגוש 7229 (שהגישו

התנגדותם) וכן חלקות 74 ו-76 בגוש 7229 המשלימות את המקטע . בעת מימוש התכנית ידרשו במגרש זה הקצאות שטחי ציבור. תתווסף טיפוס לטבלה 5 טיפוס D שיקבע היקף הקצאה למגרשים אלו על אף ששטחם קטן מ- 600 מ״ר, זאת בשל תוספת זכויות הבניה המשמעותית במגרשים אלו. היקף ההקצאה הסופי יקבע באופן יחסי לתוספת הזכויות ויעמוד על כ- 20% משטחי תוספת הבניה. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ניתן יהיה לאגם את השטחים הציבוריים במגרש אחד.

30. במגרשים קטנים מ-200 מ״ר בכל תחום התכנית, תבוטל הדרישה לרצועה מפולשת.

31. **יותר איחוד דירות** בכפוף לעמידה בצפיפות המותרת. במקרה זה או במקרה של דירה אחת בקומה תתאפשר הקמת מרפסות בשטח כולל של מרפסות העולה על 14 מ״ר ובתנאי שהיקפן וגודלן של המרפסות אינו חורג מהקומות הטיפוסיות בבניין (התנגדות 37(1)(ב)).

32. **גובה קומה בבניה חדשה** -גובה קומה עליונה (מתחת לקומת הגג) וקומת הגג החלקית 3.4מ׳ מרצפה לרצפה, גובה כולל מעקה הגג עד 4.6 מ׳ (התנגדות 37 (7)) .

33. **תמ״א 40/א/1/א** – בשים לב שבין מטרות התכנית חיזוק מבנים לצד שמירה על מאפייני המרקם הקיים, מבוקש כי מתכנן המחוז, לאחר התייעצות עם יו״ר הוועדה המחוזית, יאשר כי יש הצדקה של ממש להוראות שנקבעו בתכנית להקמת מרחבים מוגנים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, חיים גורן