

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- _____ - הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין דיון באחר	13/01/2021 7 - 0001-21ב' - 7

**הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב**  
**עדכון פרקים: פיתוח המגרש, הסדרי חניה, תכנון ועיצוב הבניין**  
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

**הסבר כללי:**

מטרת ההנחיות המרחביות, אשר נקבעו בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, היא לייצר שקיפות וודאות כך שעורך הבקשה ידע מראש מה ידרש ממנו בכדי לייצר שפה עיצובית עירונית בעניינים שאינם נתונים לשיקול דעת, ובכך לייעל את תהליך התכנון. בתיקון לחוק נקבע כי היתר בניה יבחן ויאושר על ידי הועדה המקומית/רשות רישוי בהתאמה לחוק, לתכנון ולהנחיות המרחביות שנקבעו על ידה.

הוועדה המקומית אישרה בשנת 2016 הנחיות מרחביות כלל-עירוניות בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה. הוועדה קבעה את ההנחיות תוך שהינה רואה לנגד עיניה את חזונה התכנוני של כלל העיר תל אביב יפו, מתוך שמירה על האינטרסים הציבוריים בכללותם, לרבות האינטרסים של בעל הזכויות הפרטיים.

הרציונל התכנוני של ההנחיות המרחביות שנקבעו הוא:

1. לדופן הבנויה של רחובות העיר תפקיד מרכזי בהגדרת החלל בו מתקיימים החיים הציבוריים, ביצירת סביבה עירונית איכותית ובעיצוב הזהות הייחודית לעיר.
2. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות.
3. המרחב העירוני בתל-אביב-יפו עובר תהליכים מואצים של התחדשות שיש להם השפעה על המרכיבים העיצוביים והנופיים של הדופן הבנויה.
4. ההנחיות נועדו לאפשר בקרה עיצובית על הבינוי העירוני לשם שמירה על אחידות, סדר ואסתטיקה, להבטיח שהמופע של המבנים ישתלב עם המרחב הציבורי ויצור שפה אדריכלית ותכנונית של הקיים אל מול המתוכנן בהתאם לאופייה וייחודה של העיר.

ההנחיות נערכו בפרקים העוסקים בנושאים שונים: **תכנון ועיצוב הבניין; פיתוח המגרש; הסדרי חניה; אשפה; עצים; איכות הסביבה; בניה ירוקה; ארגון וגידור אתרי בניה.** הן כוללות בתוכן את הדרוש לצורך קבלת היתר.

כנגד ההנחיות המרחביות הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית. ועדת הערר הורתה לוועדה המקומית לתקן את פרקים ההנחיות המרחביות בהתאם להחלטתה מיום 21.2.2019. להלן עיקרי הנושאים המובאים לאישור הוועדה המקומית:

1. **איחוד פרקי הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה";** עדכון והתאמה של הסעיפים בהתאם להחלטת ועדת ערר ולהסכמות שגובשו במסגרת הדיונים בעררים; עריכה, ביטול ו/או תוספת של סעיפים בהתאם להמלצות הצוות המקצועי.
2. **תוספת סעיפים בודדים שלא נכללו בהחלטה המפורטת של ועדת הערר בפרק "הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין" שפורסם בתאריך 21.6.2020.**

**ההנחיות המרחביות המעודכנות מצורפות כקובץ נפרד בסוף דראפט זה.**

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו.

**תחולה:** כל תחום העיר תל אביב יפו

**יוזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

**צוות העבודה:**

אדריכל העיר

אגף רישוי ופיקוח על הבניה

אגף תכנון העיר

אגף תנועה

אגף רישוי עסקים

המרכז העירוני לתיאום הנדסי

יחידת התיעול

לשכה משפטית

**מצב תכנוני קיים**

**פרק "פיתוח המגרש"** אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 18.9.2017 (מהדורה 2). פרק זה עוסק בהיבטים שונים של פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים בתל-אביב-יפו להם תרומה משמעותית לאיכותו של הרחוב העירוני, לרציפותו וליצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל. ההנחיות נועדו לאפשר פיתוח והתאמה של התשתיות הדרושות לבניינים לצד שמירה על סדר ואסתטיקה בתחום שטח המגרש הפונה למרחב הציבורי. ההנחיות שמות דגש על תחום המרווח הקדמי ומרווחי הצד, ולממשק שלהם עם הרחוב.

**פרק "הסדרי חניה"** אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 15.6.2017 (מהדורה 2). בפרק זה שולבה מדיניות תא/מק/9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר" על אף מעמדם המשפטי השונה. שני החלקים פורסמו יחד בקובץ אחד הנושא את הכותרת "הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה".

**פרק "תכנון ועיצוב הבניין"** אושר בוועדה המקומית בתאריך 9.3.2016 (מהדורה 1) ועודכן בתאריך 21.6.2020 (מהדורה 2). פרק זה עוסק בהיבטים שונים של תכנון ועיצוב בניינים בתחום העיר תל-אביב-יפו. התפיסה התכנונית של הנחיות אלו היא כי פיתוח חדש, בין אם במסגרת בנייה חדשה ובין אם במסגרת תוספת לבניין קיים, צריך להשתלב ולחזק את הרקמה העירונית הקיימת. ההנחיות מתייחסות באופן בולט למאפיינים העיצוביים של דופן הבניה הפונה לרחוב ולשטחים ציבוריים, ומסדירות כללים ביחס למעטפת הבניין ולמערכות טכניות והנדסיות הנחוצות לתפקודו.

כנגד ההנחיות המרחביות הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית. בהחלטת ועדת הערר, שהתקבלה בתאריך 21.2.19, נקבע כי מטרתן של ההנחיות המרחביות היא לעסוק בנושאים הנוגעים לעיצוב הבניין והמגרש ("קביעות עיצוביות") במובן הפשוט והמצומצם של המונח. כמו כן נקבע כי היבטים תכנוניים המצויים בשיקול דעתה של הוועדה המקומית על פי תכנית סטוטורית או על פי תקנות אין מקומן בהנחיות מרחביות על פי סעיף 145 ד'. הודגש שההנחיות מרחביות יעסקו בנושאים אשר לגביהם הוועדה המקומית אינה מעוניינת או אינה זקוקה להפעלת שיקול דעת פרטני ביחס לבקשה קונקרטית. ועדת הערר הורתה על ביטולן של הנחיות אשר לדעתה אינן מתאימות להיות מוסדרות בהנחיות מרחביות, ואפשרה להסדירן במעמד של מדיניות מאושרת אשר הוועדה המקומית רשאית לפעול על פיה ולהוסיפה כתנאי בתיק המידע להיתר.

ביחס לפרק "תכנון ועיצוב הבניין" ועדת הערר קיבלה החלטה מפורטת בסעיפים שנדונו בישיבותיה ובהתאם פורסם קובץ מעודכן (מהדורה 2) אשר הועלה לאתר העירוני בתאריך 21.6.2020.

ביחס לפרקים "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה" ועדת הערר לא קיבלה החלטה מפורטת על אף שהתקיים דיון בכל הטענות שהועלו בעררים, וקבעה (עמ' 53):

בכל הנוגע להוראות הקבועות בקובץ הנחיות בנושא חניה ובנושא פיתוח המגרש, אנו סבורים כי חלק מהן יכול להיות כלול בהנחיות מרחביות ומורים לוועדה המקומית לתקן פרקים אלה בהחלטה לאמור בחלק הכללי של החלטתנו זו ולעקרונות המפורטים בו. לאחר תיקון קובצי ההנחיות המרחביות בנושאים אלה וירסוחן ניתן יהיה להגיש ערר בהתאם להוראות הדין.

משמעות החלטה היא תיקון שני הפרקים הללו כך שרק סעיפים העוסקים ב"קביעות עיצוביות" במעמד של "הנחיות מרחביות" והשאר במעמד "מדיניות ועדה מקומית".

### מצב תכנוני מוצע

תמצית השינויים המקצועיים המובאים לאישור – לפי פרקים. השינויים **מודגשים באדום בקובץ הנחיות המעודכן המצורף לדראפט**.

### א. הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה

1. **איחוד פרקי הנחיות מרחביות "פיתוח המגרש" ו"הסדרי חניה"** על מנת שכל ההוראות הנוגעות לתכנון ולפיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים יהיו מוסדרות תחת קורת גג אחת. הפרקים שאושרו יבוטלו, ובמקום יאושר מסמך אחד חדש. בהתאם להחלטת ועדת הערר ובהמלצת צוות התכנון ואגף התנועה הוסרו החלקים של המדיניות המאושרת תא/מק/9072 "תקנון חניה 2016 בתחום העיר" ובוטלו תתי-פרקים "דרישת מקומות חניה", מבוא, חקיקה ותקינה, הגדרות ותרשים אזוריים.

### 2. הגדרת מעמד משפטי לכל סעיף:

- א. הנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' בחוק מהן לא ניתן לסטות או לאשר הקלות.
- ב. מדיניות – סעיפים בהם הוועדה יכולה להפעיל שיקול דעת מטעמים מיוחדים.

בדרך זו מוצגים במסמך אחד, לנוחיות כל העוסקים במלאכה, מכלול ההוראות התכנוניות אשר מבחינה מקצועית הן שוות בחשיבותן. המעמד המשפטי מוצג לצד כל סעיף ומוסבר בפרק המבוא של המסמך. סעיפים במעמד "הנחיות מרחביות" יפורסמו בהתאם להוראות הדין ותהיה עליהם זכות ערר בהתאם להוראות החוק.

3. **עדכון תת פרק "ניהול מי נגר"** בתיאום עם יחידת התיעול במטרה לצמצם את עומסי הנגר העילי על מערכות הניקוז העירוניות ואת נזקי ההצפות. ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו לטפל בנגר בתחום המגרש, להפחית את כמות הנגר היוצא לשטח הציבורי ולשפר את החלחול וזאת על ידי הותרת שטחים חדירים למים ואמצעים להשהיית מי הנגר בתחום המגרש.

<b>ניהול מי נגר</b>	
ההוראות שלהלן עוסקות בחלחול ישיר (פסיבי) בתחום המגרש, והן חלות גם אם רשות מוסמכת (כגון רשות המים, המשרד להגנת הסביבה וכיו"ב) תדרוש לספק פתרונות של חלחול אקטיבי וגם אם הרשות תאסור זאת.	
<b>שטחי חצר הפנויים מבינוי תת-קרקעי</b>	
<b>03.09 מדיניות</b>	15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת-קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר (להלן "שטח חדיר למים").
<b>03.10 מדיניות</b>	שטחים אלו יהיו בחפיפה עם רצועת הגיטון והפיתוח שלהם יתוכנן כך: א. אזורים מרוצפים ושבילים (למעט שביל כניסה ראשי להולכי רגל) יהיו בגודל המינימלי הדרוש לתפקוד הבניין, והם יחופו בחומר גמר המאפשר חלחול. ב. אזורים שאינם מרוצפים יהיו מגוננים ויינטעו בהם עצים.
<b>03.11 מדיניות</b>	למרות האמור בסעיף 03.09 שלעיל, הוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר רשאים לאשר היתר ובו פחות מ-15% "שטח חדיר למים", במקרים אלו: א. בבנייה בקו אפס או בנייה ברחוב מסחרי שבו המרווח הקדמי מצורף למדרכה – 10% לפחות משטח המגרש. ב. במגרשים ששטחם קטן מ-300 מ"ר – 5% לפחות משטח המגרש. ג. במגרשים שבהם שטח התכסית המותרת בתוכנית מאושרת גדול מ-85% משטח המגרש, כל שאר שטחי החצר.
<b>שטחי חצר מעל בינוי תת-קרקעי</b>	
<b>03.12 מדיניות</b>	שטחי חצר מעל בינוי תת-קרקעי יחופו במצע בעל כושר ספיגה לצורך השהייה. שיפועי הפיתוח במגרש ימנעו חדירה של מי נגר עילי למרתפים ויאפשרו זרימה מטבית של הנגר לעבר השטח החדיר למים ולעבר מתקנים ייעודיים לטיפול בנגר עילי, בהתאם לדרישת כל רשות מוסמכת.
<b>03.13 מדיניות</b>	במקרים שבהם תאושר בנייה תת-קרקעית על יותר מ-85% משטח המגרש, תתוכנן בתחום המרווח הקדמי גינה על גבי מצע בעל כושר ספיגה שעומקו לפחות 1.5 מ' נטו מעל תקרת המרתף.

4. **תוספת תת פרק "בריכות (שחיה / ג'קוזי / נוי)".** ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו להציג תבחינים אחידים להמלצה בתיק מידע על בקשות לבריכות (שחיה / נוי / ג'קוזי) המבוקשת במרווח צדדי או אחורי של בניין משותף. המדיניות גובשה לאור גידול משמעותי בפניות להקמת בריכות פרטיות בשטחים הפתוחים בבניינים משותפים - שטחים בעלי חשיבות לחוסן העירוני בהיבטים של ניהול מי נגר והפחתת אי החום העירוני באמצעות גינון ונטיעות. בנוסף, בריכות שחיה פרטיות בשטח פתוח גוררת בקשות לחיץ ולהפרדות מטעמי תקינה או רצון לפרטיות (כמו

גדרות מוגבהות, מעקות ואמצעים אקוסטיים) שאינם עומדים בקנה אחד עם עקרונות הוועדה המקומית לפיתוח המרווחים.

### בריכות (שחיה / ג'קוזי / נוי)

הערה: בקשה לבריכה תומלץ בתנאי עמידה בהוראות "ניהול מי נגר" כמפורט לעיל.

#### בית פרטי

03.18 מדיניות

לא תמוקם|בריכת שחיה או ג'קוזי במרווח קדמי. בקשה לבריכה תצוין בבקשה לתיק מידע, וככל שישנן הנחיות הן ימסרו בתיק המידע.

#### בניין מגורים משותף

03.19 מדיניות

לא תומלץ בריכה בתחום המרווחים בשטח המוצמד ליחידה בבניין.

03.20 מדיניות

בריכת שחיה שתשמש את כל דיירי הבניין ניתן לבקש בשטח הרכוש המשותף בתחום המרווח האחורי או בשטח הרכוש המשותף בתחום מרווח הצד ובלבד שישמר מרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש הצדדי.

03.21 מדיניות

בריכת נוי תתוכנן בתוך קווי הבניין המותרים בתכנית מאושרת או בתחום המרווח הצדדי או האחורי. לא תותר בריכת נוי במרווח הקדמי.

5. תוספת סעיף מדיניות ביחס לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב במגרשים בתחום פשט הצפה של נחל הירקון כמוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 ובהוראות תמ"מ 5 / 2.

#### 303.06 מדיניות

בתחום פשט הצפה של נחל הירקון כמוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 ובהוראות תמ"מ 5 / 2 יתוכנן המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב, ובכל מקרה לא יעלה על 40 ס"מ מעל מפלס זה. דרכי גישה ונגישות יתוכננו בהתאם להוראות סעיף 4 במסמך זה, באופן שיתיר שטח גינון נרחב ככל הניתן.

6. תוספת תת פרק "חצר חפורה (מונמכת)". ההוראות הן במעמד מדיניות ונועדו להציג תבחינים אחידים להמלצה בתיק מידע על בקשות להעמקת חצר, כולה או חלקה, אל מפלס המרתף.

## 8. חצר חפורה ("מונמכת")

הבהרה: פרק זה לא יחול בנווה צדק ויפו. בשכונות הללו כל מקרה יבחן לגופו וינכון שהבקשה בתיק מידע תעלה את הכוונה להקים חצר אנגלית / חצר חפורה כי אז ינתן המידע בהתאם.

08.01	מדיניות	חצר חפורה תישקל אם מתקיימים שני התנאים הבאים: א. מספר יחידות הדיור במגרש אינו עולה על 2. ב. התכנון המוצע מקיים את ההוראות לניהול מי נגר המפורטות במסמך זה.
08.02	מדיניות	חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צדדי בלבד, שאינו שפונה לשצ"פ או שטח ציבורי אחר. המרווח בין החצר לבין גבולות המגרש לא יקטן מ-2 מטרים.
08.03	מדיניות	לא תאושר חצר חפורה במרווח שבו מבוקשת חצר אנגלית.
08.04	מדיניות	חצר חפורה תתוכנן כך שלא תשתרע על יותר משתי פאות של הבית. בבית פרטי החצר תתוכנן בפאה המרוחקת מהקיר המשותף. לא תותר חצר חפורה צמודה לקיר משותף.
08.05	מדיניות	לפחות מחצית משטח החצר החפורה יהיה מגונן וחדיר לחלחול מי נגר.

7. **ביטול תת פרק "סוכך עונתי / פרגוד"**. הנחיות אלו יובאו לאישור הועדה לאחר עדכון כנספח עיצוב לפי תכנית תא/3954 - סוככים עונתיים בבתי עסק.

8. **ביטול תת-פרקים "מבני עזר ומחסן" ו"שונות"**.

9. **הסדרי חניה (פרקים 10 – 12)**: הסעיפים בפרקים אלו עודכנו ונערכו מחדש. להלן תמצית השינויים:

א. **ביטול פרקים**: כללי; חקיקה ותקינה; הגדרות; דרישת מקומות חניה; רמות שירות; הנחיות להסדרי חניה בתמ"א 38; טעינה חשמלית; הנחיות ביצוע.

ב. **סעיפים שמעמדם השתנה למדיניות**:

10.03	מדיניות	בבניין חדש שיש בו מעל 4 יחידות דיור החנייה תהיה תת קרקעית.
10.05	מדיניות	במגרש בו קיימת יחידת דיור אחת החנייה יהיו בטור (ולא זה לצד זה) ורוחב הפתח בגדר יהיה במידה המינימלית הדרושה.
10.10	מדיניות	בקשה הכוללת שני פתחי גישה למעבר רכב תישקל אם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד. הנחיה זו לא תחול על חניה באמצעות מותקנים מכניים.

ג. **סעיפים חדשים שנוספו**:

10.02	הנחיה מרחבית	במקום בו תתאפשר על פי הוראות סעיף זה חניה עילית שאינה מקורה, מצע שטחי חניה יהיה "אריח דשא" מבטון או "כוורת דשא" מפוליאתילן ביישום מיטבי לחלחול לפי מפרט היצרן, למעט בתא חניה המיועד לרכב נכה.
10.10	מדיניות	בקשה הכוללת שני פתחי גישה למעבר רכב תישקל אם יוכח שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד. הנחיה זו לא תחול על חניה באמצעות מותקנים מכניים.
10.13	הנחיה מרחבית	במגרשים שרוחבם קטן מ-15 מ' (בחזית הפונה לרוחב) פתח הגישה למעבר רכב יישמש גם עבור גישה למתקנים ולתשתיות, ככל הנדרש.

## ד. עדכון פרק 11 "חניה לאופנועים"

**11. חנייה לאופנועים**

11.01 הנחיה מרחבית בבניין חדש יוסדרו מקומות החנייה לאופנועים בתת הקרקע. ניתן להסדיר עד שליש מהמקומות הדרושים בתחום השטח הפנוי במגרש מחוץ לתחום רצועת הגינון.

ה. עדכון פרק 12 "חניה לאופניים" להקצאת מקומות החניה בתחום השטח הפנוי במגרש, לשימוש מיטבי של דיירי הבניין וכחלק מתהליך הסדרה עירוני רחב לצמצום כמות האופניים החונות בשטח מדרכות העיר.

**12. חנייה לאופניים**

12.01 הנחיה מרחבית בבניין חדש שיש בו מעל 4 יחידות דיור ושאינו רב-קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, יתוכננו מקומות החנייה לאופניים כדלקמן:

(1) כמחצית מהמקומות הדרושים תמוקם בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, ולא על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.

(2) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בתחום השטח הפנוי במגרש, מחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חנייה לאופניים.

12.02 הנחיה מרחבית בבניין חדש רב-קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, יתוכננו מקומות החנייה לאופניים כדלקמן:

(1) כשליש מהמקומות הדרושים ימוקם בחדר אופניים משותף וסגור בקומת הכניסה, ולא על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.

(2) כשליש מהמקומות הדרושים ימוקם בתחום השטח הפנוי במגרש מחוץ לתחום רצועת הגינון, באמצעות מתקן חנייה לאופניים.

(3) שאר המקומות הדרושים ימוקמו בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה, בסמוך לגרעין הבניין.

12.03 הנחיה מרחבית לא תותר תליית מתקן חנייה לאופניים על חזיתות הבניין הפונות לרחוב.

**ב. הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין**

תוספת סעיפים ושינויים בפרק "הנחיות מרחביות כלל עירוניות ומדיניות עיצוב - פרק תכנון ועיצוב הבניין" (מהדורה 2) שפורסם בתאריך 21.6.2020:

– פרק 3, תת פרק חלונות ופתחים בבניין מגורים תתווסף הנחיה מרחבית כדלקמן:  
בבניין מגורים משותף לא יאושרו פתחי יציאה מדירה בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב או בחזית הצד, אלא אם תוכנית קבעה אחרת.

- פרק 3, תת פרק **מרפסות וגזוזטרות** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:  
מחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בבניין יתוכננו כאלמנט משני במעטפת. המחיצות, בעובי שלא יעלה על 10 ס"מ, יהיו אחידות בעיצובן וניתן שיגיעו עד לתחתית התקרה של הקומה מעל.
- פרק 6, תת פרק **סוג הגג ומאפייניו** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:  
מעקה גג בבניין מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 1.30 מ'.
- פרק 6, תת פרק **חומרי גמר גגות** תתווסף הנחייה מרחבית כדלקמן:  
חומרי גמר לחיפוי גגות שטוחים מעץ יהיו באישור FSC. לא יאושר חיפוי גג שטוח בעץ מסוג איפאה, אירוקו או קומרו.
- פרק 7 – **שיפוצים**, מדיניות ועדה מקומית: עדכון הטבלה בסעיף 7.01 כדלקמן:

מספר סידורי	סוג העבודה	רמת השיפוץ	הערות
1	תמ"א 38	שיפוץ מלא	
2	תוספת קומות מכוח תכנית או תוספת יחידות דיור	שיפוץ מלא	יידרש בבקשות לתוספת של 2 קומות או 2 יחיד ומעלה
3	בנייה מכוח תכנית גגות או תוספת חדר על הגג מכוח תוכנית הרובעים	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
4	תוספת אחוזה בנייה בשל שיפוץ מבנה ביפו	שיפוץ מלא	
5	שינוי ייעוד	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
6	שימוש חורג	שיפוץ מלא	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהשטח הבנוי במגרש, למעט גני ילדים
7	הרחבת דירה בתכניות הרחבה לפי תכנית 2691	שיפוץ חלקי	החלק הנדרש לשיפוץ יהיה יחסי על פי סך כל שטח הדירה המורחבת, והשיפוץ יבוצע כאשר אגף שלם השלים את הבנייה
8	תוספת מעלית	שיפוץ מצומצם	יידרש כאשר בעל ההיתר הוא הבעלים של 51% ומעלה מהמבנה
9	תוספת גזוזטרות חדשות או סגירת קיימות	שיפוץ מלא	שיפוץ מלא של כל האגף בו מצויות דירות המבקשים. דרישת השיפוץ לא תחול על בקשה לסגירת מרפסות ביחידות דיור אחת, ככל שתאושר.

## זמן ביצוע: שוטרף

חוו"ד משותפת (מוגש ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי)

לאשר את ההנחיות והמדיניות

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

יואב דוד וקרן מטרני: מציגים את ההנחיות המרחביות במצגת. דורון ספיר: לעניין סגירת מרפסות, מבקש לסייג ולציין כי ככלל לא תאושר סגירת מרפסות, ולדרוש סגירה אחידה רק במקרים בהם תאושר סגירה כאמור. לעניין גובה מעקה הגג העליון, צריך לסייג ולומר שלא תתאפשר מעקה גג אטום מעל 1.30 מ', במידה וכן ויש סיבה פרטנית. קרן מטרני: אפשר להוסיף את המילה בנוי.

ראובן לדיאנסקי: מימוש ההנחיות חשוב במיוחד בכל מה שקשור למרחב הציבורי. האם החיוב לשיפוץ מלא כולל גם חידוש החצרות? צריך להיכנס לרמת החצר, פינוי, נטיעות, הורדת גדר וכד'. מבקש להחיל את כל ההנחיות והמדיניות של פרק פיתוח המגרש על דרישות לשיפוץ מלא.

שיתופי פעולה לשימוש בחצרות בתים משותפים לצורך הגדלת ההיצע הירוק במקומות שבהם אין לנו אפשרות לשתול עצים בגלל שהמדרכות צרות. החל מסוף החודש אנחנו יוצאים במבצע עירוני עם הרשות לאיכות הסביבה לשתילת עצים במגרשים משותפים בקווים קדמיים למגרשים שצמודים למדרכות. הכוונה היא לשתול עצים בכמות מכובדת עבור התושבים והולכי הרגל והנמצאים בסביבה. במסגרת הרצון ליירק את העיר יש לעודד את התושבים לגדר את הבניין בשיחים וגדרות חיות, ולא גדר בנויה. אם תהיה גדר של 10 סמ' או 40 סמ' זה מעודד את האנשים לשים שיחים ולשים ירוק.

יואב דוד: ההנחיות בעניין שיקום חצרות מופיעות בפרק תכנון ועיצוב הבניין. לעניין הגדר, אנשים מבקשים לגדר כדי למנוע כניסה לא רק בשביל העצים.

ראובן לדיאנסקי: אם רוצים לעודד ירוק צריכים להיות חד משמעיים ושהגדר לא תהיה יותר מ-30 סמ'. מתקני אשפה- יש לקדם את הנושא שבתי האשפה יהיו בחלקים האחוריים של הבנין, אם אפשר בין מגרשים בין בנינים ולא בחזיתות.

אזור פנוי במגרש ממרתף חניה - אני חושב שאנחנו בנויים לעלות שלב, כדי להגיע ליותר ירוק במגרשים צריך להעלות 25% וזה מתכתב נכון עם הרצון להקטין תקני החניה גם במחיר שיצטרכו לבנות חניונים יותר עמוקים. לזים יש אינטרס לחפור כמה שפחות מרתפים, ואולי הן יחליטו כתוצאה מכך לא לחפור מרתפים. אם המגרש מאפשר אז לעשות במקום שניים 3 מרתפים, מלבד מגרשים עם בעיות של נושא מי תהום וכד'. אולי זה לא נוח לזים אבל הדבר משאיר מגרש יותר פנוי. בנוסף, רחבת חניה ענקית מאספלט ומדרכות עם מרצפות צמודות לא מאפשרים בכלל לחלול וזה לא הגיוני. לכן צריך שתהיה הוראה שמחייבת ריצוף מחלחל. דוגמא הפוכה בבזל פינת סוקולוב עשו חניה קדמית עם מרצפות מחלחלות, זה חייב להיות חלק מההנחיות.

אודי כרמלי: אנחנו לא רוצים לאפשר חניה קדמית.

ראובן לדיאנסקי: בכל מקרה לדרוש בכל מקום מרוצף לעשות שימוש במרצפות מחלחלות, למרות שצריך תחזוקה.

קרן מטרני: הנושא כבר בתוך ההנחיות.

ראובן לדיאנסקי: כשאמרתם 80% 70% שהחלחול יהיה בקו בנין קדמי של הבנין אני רוצה להשיג צל של עצים מהגינה הפרטית מקדימה עבור הולך רגל, ולא רק חלחול בקו אחורי של 15% חלחול.

אופירה יוחנן וולק: מה קורה עם גובה גדרות בבניינים קיימים? מה קורה עם השפ"פים וחניה על המדרכות. אני מציעה לשים בתוך ההנחיות בכל צורה שתמצאו את הפתרונות שחקרתם פה ובעולם בכל מה שנוגע בחלחול. כמו כן מה הוא עומק הגומה לעצים? איך מתגברים מצד אחד שיהיה מקום לשתילה ומצד שני שהשורשים לא ירימו את המדרכה?

אסף הראל: מצד אחד אמרתם שברכיכה שנמצאת בקומת קרקע גוררת הגבהה של גדרות וזה פוגע בהליכתיות ובמראה. מצד שני בהנחיות נרשם שאם כל הבנין רוצה אז מאשרים. אם אמרתם שברכיכה בקומת הקרקע היא פתרון לא מוצלח מבחינת התכנון אז מה קשור נושא הקניין?

אודי כרמלי: בחזית הקדמית.

אסף הראל: מה הדין לגבי חצרות פרטיות כמו אלה שבקריית שאול.

אודי כרמלי: זה דוגמא לא נכונה כי זו טיפולוגיה של "רביעיות". חשוב לשמור את החצר המשותפת.

אסף הראל: אם יש בניין שלם בבעלות אחת, כמו וילה ברחוב מלצ'ט עם חצר קדמית עם יציאה אודי כרמלי: לא נאשר. ברגע שהשטח פרטי אז זהו שטח פרטי, הרעיון לא להשתלט על שטח משותף.

אסף הראל: למה חצר מונמכת בסדר 2 קומות וב-4 זה לא בסדר? לא ברור כמה קומות צריך להיות מעל. בנוגע לסגירת מרפסות האחידות היא לא ערך. אם יש לי בנין סגור ומרפסת אחת פתוחה האחידות היא לא פונקציה. האחידות היא בחומרים. לא רוצים לסגור מרפסת נוספת בשם האחידות.

יואב דוד: כמובן שאם יש מרפסת אחת פתוחה אז משאירים.

אסף הראל: בנוגע ל-15% אולי כדאי לתת תמריץ כלכלי. במתח שבין עץ מול חניה - ברגע שזה נוגע למגורים העצים מפסידים. לכן אנחנו נלחמים כאשר בשביל חניה כורתים עץ. הירוק והצמחייה גוברים מצדנו שלא יהיה חניון ושלא יכרתו עצים.

רועי אלקבץ: חניה איפה? בכל העיר?

אסף הראל: צריך להפעיל שיקול דעת בכל מקום. תוכנית ח' תעשה סדר בנושא.

ראובן לדיאנסקי: תטיל על היזם עוד נטל שיחפור עוד 2 מרתפים ויכול להיות ככה נשיג שיהיה פחות חניה ויותר חלחול ועצים כי היזם יגיד.

מלי פולישוק: המרווח הצידי הוא בד"כ 3 מטר וגם מכפיל החניה שאתם דורשים הוא 3 מטר זה נכון? אני יודעת שיש מכפילי חניה של 2.70 מ' בגלל שזה 3 מ' ויש עוד גדר שתוספת 10 ס"מ כך שלמעשה מונעים מכפילי חניה במרווח הצידי. לכן אם לא כתוב 3 מ' אז אולי אפשר לאשר 2.70 מ' במכפילי חניה.

דורון ספיר: בחצרות בניינים שיש בהם עסקים בעיקר בחצרות אחוריות, ישנה בד"כ הזנחה, יש מתקנים של העסקים כמו מיזוג אויר וכד'. האם יש לנו יכולת להתגבר על הנושא הזה לעשות איזושהי הסדרה?

יואב דוד: לשאלה של חצרות אחוריות מדובר בהנחיות מרחביות לעורכי היתר בניה לבניינים חדשים ואתה מדבר על הסדרה של מתקנים קיימים.

דורון ספיר: אנחנו נותנים היתר בניה בשימושים חורגים.

יואב דוד: בבניינים חדשים עם קומה מסחרית ממילא האשפה ובורות השומן יהיו בצורה מוסדרת. יתכן וצריך להוסיף הוראה גם לבניינים קיימים.

דורון ספיר: אנחנו עומדים לקבל בעיר הרבה מסחר רחוב וצריך מנגנון שיסדיר את זה. צריך להוסיף הוראה בהנחיות המרחביות לגבי שימושים חורגים כדי שניתן יהיה להפעיל אכיפה.

יואב דוד: אנחנו נוסיף הוראה בהנחיות המרחביות בבניינים קיימים.

ראובן לדיאנסקי: אם יש בקשה לשימוש חורג של בנין מגורים להיות מלון, ההנחיות הללו קבילות עליו? הראלה אברהם אוזן: כל מה שמגיע להוצאת היתר בניה.

ראובן לדיאנסקי: כל בנין שמקבל היתר והוא לא מגורים? הראלה אברהם אוזן: ההנחיות לא עושות אבחנה בין מגורים ללא מגורים השאלה אם הבניין עושה הסבה וללא תוספת שטח, והאם נבקש ממנו לעמוד בהנחיות.

ראובן לדיאנסקי: איך זה משתלב על מבני ציבור.

יואב דוד: ההנחיות המרחביות לא חלות על מבני ציבור כיוון שכל מבני ציבור מחויב לעשות תוכנית עיצוב ופתוח שבתוכן יש פתרונות.

אודי כרמלי: תוכנית עיצוב גוברת על הנחיות מרחביות.

ראובן לדיאנסקי: שום תב"ע לא מחייבת בדיקת זיהום אויר צריך לשנות בתוכנית צ' את הסטנדרטים.

יואב דוד: כרגע ההנחיות המרחביות הם דיוק של מדיניות קיימת וזו הדרישה של המחוקק שהכל יהיה כתוב במקום אחד שייתן ודאות תכנונית.

לענין מתקני חניה במרווח צידי - גם ברובע 3, 41 במרחב צידי קיימים מתקנים במרווח צידי בתוך 3 מ', כלומר זה בעובדה קיים אבל זה פתרון לא מוצלח.

מלי פולישוק: האם המרחק 3 מ' ואתם דורשים 3 מ' למכפיל.

יואב דוד למלי פולישוק: אין הנחייה ביחס לרוחב המתקן. בנינים קיימים במקום בו המרווח הצידי הוא 3 מ' אז זה אפשרי. אנחנו אומרים שמכפילי חניה לא יהיה במרווח הקדמי. מכפיל החניה לא חייב להיות 3 מ'.

יואב לראובן לדיאנסקי: לענין 21 כללים לשיפוצים – נבחן אם יש הוראה על שטחי החצר.

קרן מטרני: זה בפנים, יש הוראה. נמצא בפרק התכנון ועיצוב הבניין.

יואב דוד: לענין תכנון ללא גדרות - המקום היחיד שאפשרנו צמצום גדרות בנויות היה בשכונת רמת אביב הירוקה במסגרת מדיניות מיוחדת של הועדה המקומית. אי אפשר לכלול באופן גורף בכל העיר. אני מאמין בחצר משותפת, וזה בהלימה מלאה שלא לעשות בריכות וכד'. עושים את זה כדי שהחצרות יהיו משותפות. אבל לקבוע בצורה גורפת שלא יהיו גדרות קדמיות זה לא אפשרי.

ראובן לדיאנסקי: אני אמרתי לעשות תקן יותר קטן מבחינת הבינוי של הגדר שתהיה עד חצי מטר גובה.

יואב דוד: לפי ההנחיות בחצר קדמית הגדר תהיה עד 70 ס"מ בנוי באזור ההכרזה, ועד גובה 1 מטר בשאר אזורי העיר. במרווח הקדמי בצמודי קרקע אפשרנו יותר. צריך לזכור שלא ניתן לערוך על הנחיה מרחבית.

אודי כרמלי: ההנחיות המרחביות כובלות את ידי המתכננים הועדה והאדריכלים. יש לחשוב על הציבור הרחב כדי שלא נהיה כבולים. לבוא ולהגיד שכל הבתים...

ראובן לדיאנסקי: בוא נקבע גדר עד 50 ס"מ בנויה בבתיים משותפים ושישימו גדרות חיות ירוקות במגרש הקדמי שלהם.

אודי כרמלי: בסופו של דבר האחריות שלנו לא לקבל הנחיה שהרוב לא יוכל לעמוד בה. כי גדר חיה צריך לתחזק ולא תמיד מתחזקים אותם ואני לא חושב שכל העיר תוכל לעמוד בה.

ראובן לדיאנסקי: הכי קל לשנות את ההנחיות המרחביות אם ההנחיה לא יכולה לעמוד בישומה אפשר שום לשנות אותם.

אודי כרמלי: ממש לא. את ההנחיה במרחבית שקבענו ב2016 הגענו לתקן ב2021, ובזמן הזה טופלו אלפי היתרים. כל שינוי של הנחיה, אפילו של 10 ס"מ, לוקח לשוק להתרגל, לבוחנים להתרגל ולהטמיע ולכן אנחנו עושים בשום שכל.

הראלה אברהם אוזן: הנחיה מרחבית אי אפשר להגיש עליה ערר אבל על החלטה שלכם אפשר לערוך. אבל ברגע שזה עובר את ועדת ערר זה הופך ל"חוק" ואי אפשר לערוך עליו. אם מהנדס העיר לא ממליץ על זה ותקבלו החלטה אחרת, סביר להניח שנצטרך להגן עליה בוועדת ערר וזה לא יהיה פשוט.

יואב דוד: יש פרק שלם בהנחיות המרחביות שבו מפורטים מיקום חדר האשפה בתוך קווי הבניין הערה שרשמנו פה היתה לגבי בתיים פרטים רצינו להבטיח שהאלמנטים הטכנים לא יפנו לרחוב.

לגבי 15% חלחול – לדעתנו, גם לאור הניסיון כרגע וגם בתוכניות עיצוב שיש מו"מ - 15% שטח פנוי לחלחול הוא מספק. ואם נבסס אותו נוכל להגדיל אותו בעתיד, אבל לא כרגע. להגדיל מעבר לזה יהיה מאד קשה. לענין תוספת קומות מרתף אני מוכן לעשות בדיקה מעמיקה. לפי מה ששמעתי מגורמים מקצועיים הפגיעה הסביבתית של עוד מרתף היא מאוד חמורה.

לגבי ריצוף מחלחל - נמצא בהנחיות בפרק חניה. כאשר בהיתר בניה מאושרת חניה עילית אנחנו קובעים שהיא צריכה להיות בריצוף מחלחל או אבן דשא. בנוסף, בקרוב נגיע לוועדה עם מדיניות לתכנון חניונים

ושם נבקש שבחניונים חלק ממקומות החניה יהיו בריצוף מחלחל ויהיו נטיעות. לגבי אופציה שאזור החלחול ורצועת הגינון יהיו בחפיפה אנחנו רוצים שהאזורים הללו יהיו בצד הקדמי ככל הניתן, לא כתנאי מחייב כי יש מצבים בהם יש עצים לשימור במרווח האחורי או ענין טופוגרפי ובמצבים האלה נוכל לאשר 15% לא ירוכזו במרווח הקדמי או ברצועת הגינון. יש בזה גמישות כי נתקלו במקרים כאלה. אודי כרמלי: צריך לשמור את האופציה הזו פתוחה כי יש סוגיות כמו מבנים לשימור ותוספות בניה שהם לא פתורים הנדסית וזה מובא לוועדה ואם הועדה השתכנעה בגמישות כמו בפרויקט מסוים שהיינו צריכים להגיע ל-13.6% אחרת לא היה פרויקט.

קרן מטרני: כל תת הפרק הזה הוא במעמד מדיניות. יואב דוד: לעניין הסדרת מצב קיים - ההנחיות המרחביות לא באו להסדיר מצב קיים. לגבי מדרכות מחלחלות, זה לא פשוט - נעשה עבודה ונחזור אליכם. ריצוף מחלחל בוודאי בחניונים אין בעיה ראובן לדיאנסקי: אתה מתכוון במרחב הציבורי אפשר כשיש שדרה רחב אפשר לעשות חלחול בצידי השדרה ואפשר להוסיף עוד 30% חלחול.

יואב דוד: אנחנו נבדוק את הריצוף במדרכות. בתוך המגרש הפרטי יהיו באופן מחלחל. קרן מטרני: זה קיים בסעיף 3.10. א. ניהול מי נגר: כל האזורים המרוצפים והשבילים למעט שביל הכניסה הראשי של הולכי הרגל למעט הגודל המינימלי יעשו בחומר שיאפשר חלחול (הקריאה את הסעיף). אופירה יוחנן וולק: האם תקף לשטחים הציבוריים? יואב דוד: לא. אבל נבדוק איך אפשר ליישם זאת.

לגבי בתי גידול במרחב ציבורי - עיריית ת"א אימצה סטנדרטים לבתי גידול במרתפים בפרויקטים בתחום המגרש הפרטי. בד"כ בתוכניות עיצוב ופתוח כתוב לפחות מטר וחצי. לעניין זה האגרונומים הגיעו למסקנה שמטר וחצי לא תמיד נכון, וצריך לדבר על נפח לשורשי העצים. לפעמים צריך למעלה מ-10 מ"ק אדמה פנויה לעץ. הדברים הללו מעוגנים בהנחיות שלנו.

להערות של אסף הראל לגבי ברכות וחצרות מונמכות והשמירה של המרווח הקדמי - דיברנו על זה רבות. התפיסה מנסה מצד אחד לתת לאנשים ליהנות מהקניין שלהם ולאפשר להם לעשות בריכות, אבל מצד שני לייצר תמהיל נכון עם האינטרס הציבורי ולקבוע סייגים לשימוש נכון בקניין הפרטי. בין לתת לאנשים לעשות מה שהם רוצים לבין להציב גבולות. לגבי המרווח הקדמי קבענו שישאר פנוי לא מנוכס, לא מגודר, מאוון. לעניין סגירת מרפסות - פעם האחידות הייתה ערך עליון. היום אנחנו מעודדים מרפסות פתוחות, ובחזית שיש מרפסת פתוחה לא נחייב לסגור מרפסות. במקום שיש מרפסות סגורות נבטיח שכן יוכלו לפתוח את המרפסות, ולא נחייב סגירה.

אסף הראל: כלומר הבנין במלצ'ט שרוצה לעשות בריכה נאפשר לו בחצר מאחור לעשות בריכה? יואב דוד: בלב העיר כמדומני לא אישרנו.

לריסה: בתוכניות רובעים 3 ו-4 ניתן להצמיד דירות גן אחוריות. אודי כרמלי: לא אישרנו בהצמדה לקרקע.

אסף הראל: נושא החצרות האחוריות נוגע לי אישית. למה אתם לא שומרים את החצרות האחוריות כמו החצר הקדמית?

אודי כרמלי: יש דרישה גבוהה לדירות גן ולכן אנחנו עושים את ההבדלים בין דירות הגן וחצרות אחוריות שלרוב יש בהן מפגעים והם מוזנחות. יש להסתכל על כלל המכלול ולשמור על מגוון טיפוסים הדירור במינן ראוי. זה מוצר מבוקש ולא ראוי לבטל אותו. זה מחזק גם את החוסן של העיר ליצור כמה שיותר טיפוסים דירור במרחב נתון. תסתכלו על ההנחיות החדשות.

אסף הראל: יש סיכוי שחצרות אחוריות ישרתו בנין שלם וכדאי לתת את הדעת על זה.

אודי כרמלי: בוא נצא לסיור ונגיע למסקנות ויש לזכור את נושא מגוון טיפוסים דירור.

יואב דוד: טוב ונכון שיהיו חצרות משותפות שיהיו פעילות, זו תהיה פעולה קהילתית.

אסף הראל: ברגע שיש לך ילד חצר אחורית נחוצה. שנעשה סיור זה לא ייתן כלום תשאיר את המקומות מגוונים.

אודי כרמלי: השארנו את החצרות הצידיים ואת הקדמיות.

אסף הראל: קח את הצידיים ותן את האחורית.

אודי כרמלי: לא מסכים אתך אתם רוצים להוריד את דירות הגן בתל אביב?

ראובן לדיאנסקי: מדובר על מקומות שהחצר האחורית הופכת למקום מפגש כמו שהחצרות הפכו לסלון של כולם. ברגע שלוקחים חצר אחורית והופכים לבריכה אין אפשרויות אחרות. באזורים מסוימים שאין שטחים פתוחים צריך להקפיד לא לעשות דירות גן.

אודי כרמלי: אני צריך הנחיות לבוחני רישוי בתיק מידע. אפשר לחזור עם תשובה לגבי בריכות בחצר אחורית למרות שאין מצבים כמו אלו שאתה מתאר.

קרן מטרני: ב-2016 כתבנו הנחיה שלא יהיו הצמדות של שטחים פרטיים לדירות הקרקע. ההוראה ירדה כיוון שהנחיות מרחביות לא יכולות לעסוק בנושאים קנייניים. לכן אני מציעה לפנות את השאלה מה לא רוצים שיקרה ולתת הנחיות תכנוניות מתאימות.

הראלה אברהם אוזן: בסיבוב הראשון של ההנחיות המרחביות נתנו הנחיה משפטית שלא יהיו אמירות כמו לא "תותר הצמדות לחצר" שהן אמירות קנייניות. מה שמוביל אותנו הוא הקו התכנוני. לכן בחזית אנחנו לא רוצים לראות דירות גן ויש אמירה ברורה שמתארת תכנונית מה לא יהיה. ההחלטה היא

תכנונית איך אנחנו רוצים לראות את החצר האחורית. בעבר כולם רצו לתת הנחיות לגבי החצר האחורית. גיליתי לפני מס' שנים שבתוכניות לב העיר יש הוראה בכל מבין יכול לצרף את החצרות האחוריות ולעשות שימוש משותף בחצרות האחוריות. זו הוראה טובה שקיימת בתוכניות המאושרות. מעולם לא נעשה שימוש בהוראה הזו. כנראה יש פער בין מה שהתכנון מאפשר לבין איך שהאנשים תופסים את הזכויות שלהם בקרקע.

ראובן לדיאנסקי: אז לא היה מינהל קהילה היום יש.  
יואב דוד: לדעתי פעולות הסברה יכולות לעזור. תשובה לאסף לגבי עץ מול חניה מ2016 בכל 8 הדיונים שהתקיימו בוועדת ערר עמדנו על הנושא הזה. היוזמים נלחמו מלחמת חורמה על החניות והעמדה שלנו היתה מאוד ברורה לטובת העץ, הסביבה, החזות והנוף. התפיסה הזו מלווה אותנו והיא מחזיקה היטב. עץ מול חניה - העץ מנצח.

מלי פולישוק: לגבי ההנחיות צריך לחדד על הן חלות ומי כפוף למי. יש תוכנית עיצוב. כדאי לחדד את ההנחיות ומה נגרע.

קרן מטרני: זה כתוב בצורה פורשת בעמוד השני.  
יואב דוד: בעמוד המבוא של ההנחיות רשום על מי הן חלות.  
הראלה אברהם אוזן: במבוא סעיף קטן ט בהנחיות המרחביות של פיתוח המגרש והסדרי חניה (מקריאה את הסעיף) "ההוראות על המסמך לא חלות על מבנים לשימור מבני ציבור בנינים שאושרו להם תוכניות עיצוב ופיתוח מכח תוכנית מגרשים שנקבעו או יקבעו הוראות פרטניות."

אסף הראל: מה לגבי הבריכות בחצרות האחוריות?  
אודי כרמלי: אני לא מכיר סיטואציה כזו באופן עקרוני אני לא מתלהב לראות בריכות ברובעים 3, 4, 5, ו-6.

אסף הראל: אם אפשר להחריג ברובעים 3,4,5,6 את ענין הבריכות.  
יואב דוד: אני בעד.

אורלי אראל: בתוכנית הרובעים 3,4 יש אפשרות להצמיד דירת גן אחורית. הנחיה מרחבית לא יכולה לסתור תב"ע.

אודי כרמלי: ברובעים 3 ו-4 זה לא יחולו. תוכניות לרובעים 5 ו-6 בעריכה. אני חושב שבבנין אחד כדאי שיהיו כמה שיותר טיפוסים דוור. לאפשר דירת קרקע בלי הצמדה לדירת גן, שהיא אולי הדירה הלא טובה והכי חשוכה, וברגע מצמיד לה גן אחורי אתה מקבל עצים וגינה מטופחת ומאפשר לייצר דפוס שימוש שונה.

דורון ספיר: דירת גן היא בחצר בפרטית כלומר הדיירים ויתרו להשתמש על החצר האחורית.  
אודי כרמלי: מראש ההיתר הוא כזה.

אורלי אראל: בתב"עות חדשות אנחנו אוסרים דירות גן.  
אסף הראל: אבל מהותית יש בניה חדשה.

יואב דוד: אם יש עוד אפשרות לשמר דירות גן לא הייתי מחסל בהנחיה מרחבית.  
אופירה יוחנן וולק: לא בכל בנין שיעמוד יהיו דירות גן.

אורלי אראל: בסוף זה יהיה רק בתוכניות הרובעים וזה מה שנקבע.  
ראובן לדיאנסקי: מבקש להביא להצבעה – 1. גובה גדר בנויה לא תעלה על 0.4 מ' בבתים משותפים לא כולל בתים פרטים. תותר הקמת גדר חיה ללא הגבלה.

2. השטח הפנוי במגרש יהיה 25% כולל מעל תקרת מרתף החניה. 25% למגרש פנוי לטובת חלחול ושתילת עצים וירוק במידה ולא סותר תב"ע.

אודי כרמלי: אתה לא יכול להגיד את זה, זה בסתירה לתכנית 15.  
הראלה אברהם אוזן: ה-15 מעל הקרקע? זה תואם את הוראות תכנית שיש במגרשים שבהם נקבעו קווי בנין, למעט ביפו באזורים שם התכנית גבוהה מ-85%.

אודי כרמלי: ביפו לדוגמא זה יכול לסתור את תב"ע.  
ראובן לדיאנסקי: אז נוסף במידה וזה לא סותר תב"ע.

אורלי אראל: ברוב התוכניות התכנית המותרת בתב"ע היא עד 60% חוץ מיפו העתיקה, עגימי, כרם התימנים ונווה צדק שם מותרת תכנית יותר גדולה. לכן זה מיותר לומר אמירה כזו.

אודי כרמלי: החוק מחייב אותנו בתב"ע להגיד תכנית, אין תב"ע בעיר שאין את הנתון הזה. המקום היחיד שיש תכניות שעולות על -75% הם אותם 3 נקודות שאורלי אמרה.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי תמ"א 38?

אודי כרמלי: אין תמ"א 38 עם תכנית מעל 75%.

ראובן לדיאנסקי: יש מניעה להעלות מעל 75%  
אורלי אראל: כן, קווי הבנין לא מאפשרים.

הראלה אברהם אוזן: הסכמנו בזמנו שהנחיות המרחביות חלות על בקשות לפי תמ"א 38, כמדיניות. המשמעות היא שנדרוש את הדרישות האלה וזה בא כמדיניות ולא הנחיה מרחבית ועל זה אפשר להגיש ערר לוועדת ערר.

יואב דוד: אותן הנחיות המרחביות יחולו גם על מבקשי היתר לפי תמ"א 38 אלא שכאשר אתה במסלול של תמ"א 38 היא מקבלת מעמד של מדיניות. כל הסט נשאר אותו הדבר, למעט שאפשר לערר עליהם.

ראובן לדיאנסקי: זה מה שיש כרגע, לפני הבנתי את ההסברים. בהמשך כשיבואו לפה מסמכי המדיניות אני אבקש לתקן את המסמכים השונים ביחס להתחדשות עירונית ותמ"א 38. הראלה אברהם אוזן: זה אותם מסמכים - אין שינוי בהוראות רק במעמד שלהם. ראובן: זה המסמך הזה? יואב דוד: כן. הראלה אברהם אוזן: כל נושא ההנחיות המרחביות לצורך תמ"א 38 לפי החלטת ועדת הערר זה מדיניות ולא הנחיה מרחבית. זה מאפשר למי שמבקש את ההיתר וקיבל המלצה שלילית להגיש ערר, בעוד שהנחיה המרחבית שתתקבל תהיה חלוטה ואין אפשרות ערעור עליה. אנחנו חושבים, כדי שזה יהיה שירותי, שבמסמך הסופי שיתפרסם יהיה רשום אם זה הנחיה או מדיניות. שלעורך בקשה יהיה נוח. אסף הראל: עמדתי שברובעים 5 ו-6 לא יאפשרו דירות גן. דורון ספיר: בדיון בתוכניות הללו נוכל לקבל את ההחלטות. אודי כרמלי: זה סותר תב"עות. ראובן לדיאנסקי: אני משאיר את שני הסייגים. השני מבקש להשאיר את השטח הפנוי במגרש על 25% מהמגרש - 15% פנוי מבניה תת קרקעית ועוד 10% מהמגרש שמתחת יש תכסית מרתף חניה. אודי כרמלי: מה שראובן מציע סותר תב"עות קיימות בחלקים בעיר. ראובן לדיאנסקי: במקום שהתב"ע מסדירה אחרת התב"ע גוברת. אסף אראל: אני מבקש להצביע על החצרות האחוריות, ולא לאפשר דירות גן כדי שהחצר האחורית תהיה משותפת. דורון ספיר: ההנחיה צריכה להיות תכנונית שלא יהיו דירות גן.

#### הצבעה להצעתו של ראובן:

לסעיף גובה הגדר: להגביל גובה גדר בנויה לעד 40 ס"מ בבתים משותפים ולא בבתים צמודי קרקע בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: דורון ספיר, זבולון אלחנן, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, חן אריאל, גל דמאיו שרעבי  
בעד הגבלת גובה גדר: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל  
דורון ספיר: ההסתייגות ירדה  
הצבעה לסעיף השני:

דורון ספיר: לקבוע תכסית של 25% לטובת חלחול וירוק ככל שזה לא סותר תב"ע  
בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: דורון ספיר, חן אריאל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי  
יוחנן וולק אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי  
בעד תכסית 25%: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל

דורון ספיר: הסתייגות לגבי חצרות לאחוריות משותפות בכל העיר, ככל שלא סותר תב"ע  
בעד חו"ד מה"ע - לא לערוך שינוי ביחס למוצע בהנחיות: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, דורון ספיר, רועי אלקבץ, גל דמאיו שרעבי  
בעד הצעת אסף לחצרות אחוריות משותפות: ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן אריאלי  
ההצעה ירדה התקבלה חוות דעת מה"ע.

הצבעה כללית על כל סעיפים ההנחיות המרחביות ומדיניות העיצוב: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל דמאיו שרעבי, חן אריאלי, רועי אלקבץ.  
פה אחד.

אודי כרמלי: תודה ליואב דוד וקרן מטרני  
ראובן לדיאנסקי: תודות לכל הפועלים בנושא ורוח חדשה עומדת בפתח.  
דורון ספיר: גם אם ההסתייגויות נפלו הן משקפות שאיפה שצריך להגיע אליה.

### בישיבתה מספר 0001-21' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עדכון ההנחיות המרחביות.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, גל דמאיו שרעבי