

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - - '24-0002

**מהות הדיון:** דיווח לוועדה המקומית על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 26.09.2017.

**מהות הבקשה:** תכנית לפינוי בינוי במתחם ווינגייט – לה גוורדיה ביד אליהו. עקרונות התכנית תואמים לתוכנית המתאר העירונית באופן עקרוני (נדרש התאמה טכנית למתאר), למדיניות רובע 9 שאושרה בוועדה ומשלימים את התכנון במתחם התעסוקות אנילביץ ופארק גלית. ביום 18.07.12 הוצגה התכנית בפני הוועדה המקומית ואושרה לפרסום ע"פ ס' 77-78 לחוק. התכנית נערכת במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משהב"ש ועברה מיון שני, זכתה באכרזה ובמימון לתכנון והוצגה בכנס לתושבים.

הוועדה מתבקשת להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

פרטי התכנית המובאים להלן הינם עקרוניים וכפופים להמשך תהליך התכנון לקראת אישור הוועדה להעברה למחוז.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מחוזית.

**מיקום התכנית:** שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו.

- גבולות התכנית:**
- במערב - נתיבי אילון.
  - במזרח - שד' המעפילים.
  - בצפון - רחוב ווינגייט.
  - בדרום - רחוב לה גוורדייה.

**תרשים מיקום:**



**גוש/ חלקה:**

מספר גוש	חלקה מלאה	חלק חלקה
----------	-----------	----------

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002-24

10,11,3	4-9	7090
35,52,39,34		7108

**שטח התכנית:** כ- 23 דונם (כולל שטח בייעוד דרך קיימת ומוצעת).

**מתכנן:** פרחי צפריר אדריכלים.

**חברה מנהלת:** חושן ניהול פרויקטים.

**יוזם התכנית:** התכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית, במתכונת תכנית לפינוי בינוי במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי.

**בעלויות:** המגרשים בייעוד מגורים בבעלות עיריית תל-אביב יפו + פרטיים. הדירות מוכרות לבעלים פרטיים. חלק מהדירות נמכר בשלמות לחוכרים. מבנה אחד בחכירה מעזרא וביצרון. מגרש מיוחד -איזור לתכנון בעתיד- בבעלות עירונית מלאה. שטחי דרך בבעלות עירונית.

#### **מצב השטח בפועל:**

מדרום למתחם ציר תנועה מרכזי וסואן – רח' לה גוורדיה המוביל תנועה לנתיבי איילון. ממערב למתחם – נתיבי איילון המהווים מפגע לבנין המגורים הגובל בו. מצפון למתחם – כיום שטח פתוח המשמש ברובו לחניה. לפי תכנית 2381 א' שבתוקף "פארק תעסוקות ונופש יד אליהו" מצפון למתחם מתוכנן שטח ציבורי פתוח ובמגרש 3 מצפון מערב למתחם קיימות זכויות לייעוד תעסוקה, מגורים ומלונאות בהיקף של 43,713 מ"ר. 3,000 מ"ר מתוכם ייעודו למטרות ציבוריות. במתחם 5 בניינים טוריים בגובה 3 קומות מעל קרקע בנויה חלקית. ובנין חד קומתי בשימוש העירייה. שימושים: הבניינים הטוריים משמשים למגורים. בבנין המזרחי, עם החזית לרחוב המעפילים – חזית מסחרית בקומת הקרקע. הבנין המערבי – החד קומתי בשימוש עירוני ציבורי – מועדון הקשיש. מצבם הפיסי של הבניינים ירוד, הגינות מוזנחות.

#### **מצב תכנוני קיים:**

**ייעוד קיים:**

שטח בדונם	יעוד קרקע
9.4	מגורים א3
2.4	תכנון עתידי
8.8	דרכים
1.3	ש.צ.פ
1.1	ש.פ.פ
23	סה"כ

#### **זכויות בניה:**

זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות:  
מספר קומות: 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.  
אחוז קומה טיפוסית: 25% לקומה  
סה"כ אחוז בניה: אחוז הבניה המירבי הוא 100%.  
שימושים מותרים: מגורים. בבנין הגובל ברחוב המעפילים מותרת חזית מסחרית.  
**בינוי:** 3 קומות

#### **מדיניות קיימת:**

באזור אושרה מדיניות למרכז רובע 9 המגדירה את עקרונות התכנון והבינוי בכל מרחב יד אליהו והשכונות הסובבות אותו. במסגרת מדיניות זו הומלץ על מתחם זה כמתחם לבחינת פרויקטי פינוי בינוי.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024 9 - - '24-0002	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

מתחם זה עתיד להשתלב עם המשך רחוב לה גווארדיה אשר בו מוצע עיבוי אינטנסיבי לאורך הרחוב וכולל תוספת אנפים לבניינים הקיימים ויצירת דופן מסחרית/ציבורית לרחוב לה גווארדיה. עקרונות המדיניות אושרו ע"י הועדה המקומית, ועיקריה משולבים במסגרת תכנית המתאר שאושרה בוועדה המקומית והומלצה להעברת המסמכים להפקדה בוועדה המחוזית.

#### מצב תכנוני מוצע:

1. תיאור מטרות התכנון:

- חיזוק שכונת יד-אליהו ע"י תוספת היצע יחידות דיור שתאפשר למשפרי דיור מהשכונה ומחוצה לה איכות דיור טובה.
- פיתוח אינטנסיבי של המתחם בהתאמה למאפייני המתחם הגובל - נוקיה/השלושה, וניצול הסמיכות לש.צ.פ.
- הרחקה מרבית של מגורים מנתיבי איילון ומיקום של שימושים פחות רגישים על נתיבי התנועה.
- מתן בסיס לפתרון תנועתי מקיף לנגישות למתחם נוקיה/השלושה.

2. השימושים המוצעים בתכנית הינם מגורים מעל חזית מסחרית ובנין תעסוקה החוצץ בין נתיבי אילון ובניני המגורים.

#### עקרונות בינוי

התכנית כוללת 2 מתחמים עצמאיים.

המתחם המזרחי: 2 מגרשי מגורים, בכל אחד מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גווארדיה והמעפילים. המתחם המערבי: מגרש מגורים ובו מגדל מגורים בן 32 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע חזית מסחרית לרחוב לה גווארדיה. ממערב למגרש המגורים מגרש תעסוקה ובו – מגדל תעסוקה בן 25 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

#### יעודי הקרקע המוצעים

יעוד	שטח	אחוז משטח התכנית
מגורים עם חזית מסחרית	6.8	30 %
תעסוקה	2.0	9 %
דרכים	14.2	61 %
	23	100 %

#### זכויות בניה:

שטח מתחת לקרקע				שטח מעל הקרקע					יחיד	שטח (מגרש)	יעוד		
שרות		עיקרי		סה"כ	שרות		עיקרי				מתחם		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מסחר					מגורים
	9000		400	19100		6300		400	12800	141	(2)	מערבי	מגורים
	9000		400	17300		6000		400	10900	135	(3)	מזרחי	
	9000		400	17300		6000		400	10900	135	(4)		
	9000		400	22500		6500		16000			(1)	תעסוקה	
	36000		1600	76200		24800		17200	34600	411		סה"כ	

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**הקפי הבניה נקבעו על בסיס העקרונות הבאים:**

- מספר יחיד המוצע בכל מתחם הוא ביחס של כ- 3.2 למספר יחיד קימות.
- שטחי הבניה בכל מתחם מאפשרים דירות לבעלים בשטח הגדול בכ 30 מ' משטח הדירות הנוכחי.
- יתרת הדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של כ 85 מ"ר. (לא כולל מרפסת).
- שטחי שרות בממוצע לדירה 45 מ"ר
- בכל מגרש תותקן חזית מסחרית לרחוב לה גרדייה בשטח עיקרי של כ 400 מ"ר.
- שטחי התעסוקה מבוססים על עקרונות תכנית המתאר לא. תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בשטח של למעלה מ 2 דונם – רחק 11.2

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

פיתוחו של הפרויקט מייצר פתרון תנועתי מהותי לנגישות למתחם נוקיה/השלושה ופארק תעסוקות ולמתחם עצמו, ומאפשר לערוך מתווה תנועה חדש שמטרתו ביטול השיקוע של רח' המעפילים כל זאת באישור משרד התחבורה. הנושא מתואם ומטופל מול מחלקת תנועה בעת"א.

**טבלת השוואה:**

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
זכויות בנייה	שטח עיקרי	% ממגרשי הבניה	במ"ר	% מגרשי הבניה	במ"ר
				100%	9,400*
	שטח שירות מעל הקרקע			287	24800
	שטח שירות מתחת לקרקע	200%	18,800	417	36000
גובה	קומות	4 כולל ק. עמודים		36	
תכסית					

\* השטח אינו כולל שטחים להרחבת דירות קיימות לפי תכנית תקפה 2325

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002-24ב'

**תאום עם בעלי הקרקע:** בתאריך 10.06.2012 התקיים מפגש עם דיירי המתחם ביוזמת אגף תכנון העיר. מטרת המפגש הייתה לידע את הדיירים על הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי ע"י ממשלת ישראל ועל התחלת תהליך התכנון. הוצגו עקרונות התכנית המוצעת והמסגרת התכנונית בה מקודמת התכנית. הושם דגש, כי התכנית מקודמת ביוזמת העירייה במימונה ובמימון משהב"ש וכי אין מאחורי התכנית יזם מבצע. במפגש הועלו שאלות תכנוניות ושאלות בנושא חלוקת המתחם למתחמי משנה. סוכם כי יתקיימו מפגשים נוספים עם הדיירים, בצמתי התכנון החשובים כגון טרם דיון בוועדה המקומית, טרם העברת התכנית למחוזית, במהלך הפקדת התכנית וכד'.

החל מ 10.6.2012, מועד מפגש הדיירים הראשון, התקיים דיאלוג עם דיירים מהמתחם הן באמצעות התכתבויות במיילים, שיחות טלפוניות והן במפגשים אישיים וכל זאת על מנת לתת את מלוא ההסברים הדרושים לתושבים על מנת להבין את התהליך הצפוי. בנוסף, נערכו מספר מפגשים בין צוות התכנון לבין יזמים המייצגים בנינים במתחם במטרה לשמוע את הצרכים התכנוניים כפי שאלו רואים אותם מנקודת מבט יזמית.

בתאריך 06.02.2013 התקיימה פגישת יידוע שניה טרם הדיון לאישור התוכנית להפקדה ע"י הועדה המקומית.

#### **חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)**

לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית המוצעת אינה תואמת במלואה את עקרונות תכנית המתאר לנושאי רח"ק ואזורי ייעוד כפי שהומלצה בוועדה המקומית.
2. מומלץ להורות על תיקון של מסמכי המתאר להגדיל את שטח המע"ר המטרופוליני כהמשך ישיר למתחם התעסוקות עד לרח' לה-גווארדיה.
3. תנאי להעברת התוכנית לוועדה מחוזית – בדיקה מול האגף להכנסות מבניה ופיתוח לעניין הצורך בחתימה על כתב התחייבות לנושא משימות פיתוח בפני המחוז.
4. השלמת תיאום תכנון מול אגף התנועה ומשרד התחבורה.
5. **בישיבתה מספר 0003-13ב' מיום 13/02/2013 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

דורון צפרי: מציג את תוכנית.  
 דן אלרוד: אנחנו מייצגים 44 משפחות מתוך 130, 2 מבנים מתוך 5. אנחנו בעד הפרוייקט. אולם יש סוגיות בעייתיות. החלוקה לא נכונה, אנחנו רוצים שהחלק של העירייה יהפוך לשימוש מעורב. אנחנו רוצים שהמגרש הזה יהפוך למגרש ברח"ק תעסוקתי.  
 להבי: שוב לא נעשה איחוד וחלוקה.  
 אראלה אברהם: איחוד וחלוקה הועדה המחוזית נוטה לאשר את התוכניות בלי איחוד וחלוקה כדי לפשט את התוכנית ולהעביר את התוכנית לוועדה המקומית.  
 גבולי עודד: הועדה המחוזית החליטה שהם לא מקבלים יותר תוכניות של איחוד וחלוקה.  
 דן אלרוד: התושבים רוצים 2 בנינים ולא אחד בגלל הגובה והדבר ניתן לביצוע. הנושא של הגובה הוא חשוב מבחינה חברתית.  
 אריה בר: הויכוח הינו ענייני קנייני. אי אפשר לקחת מגרש להגדיל אותו על חשבון מגרש אחר. אם יש הסכמה או איחוד וחלוקה כן להסכמה או לא. מבקש שהחלטה לא תסטור את כללי החוק.  
 דליה קלשביסקי: 2 הבנינים הם אומנם 44 משפחות אבל הדירות מאוד גדולות למעלה 90 מ'. 2 הבנינים שונים לחלוטין. אין ספק שהעירייה רוצה בנין משרדים אך אנחנו מבקשים מתוך 2200 שהעירייה הקציבה לבנין המשרדים 1060 מר' ינתן לדיירים אנחנו לא מסכימים להפסיד את השטח ולכן אנחנו מבקשים שתי בנינים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002-24ב'

### הועדה מחליטה:

הדיון נדחה למועד אחר מחמת קוצר זמן.

**משתתפים:** דורון ספיר, פאר ויסנר, מיטל להבי ואסף זמיר.

**בישיבתה מספר 0004-13ב' מיום 13/03/2013 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

**דיון פנימי:**

**אדר' איל רונן:** מציג את התוכנית.

**עו"ד דורון ספיר:** שמענו את היזמים והתושבים ודחינו את הדיון לדיון פנימי.

**אדר' אודי כרמלי:** יש לקבל החלטה/המלצה האם להמליץ להפקדה ולהעביר למחוז. טענה שהוצגה בפני הועדה היתה שמגרש המגורים המערבי נכנס עם שטח מסויים ויוצא עם שטח יותר קטן מזה. הפרוייקט הוא כמו מערב בטון השאלה האם מה שיוצא הוא לטובת התושבים. ואכן כן יש רווח בדירות חדשות.

**עו"ד דורון ספיר:** הם טענו שהם רוצים 4 בנינים ולא 3.

**אדר' אודי כרמלי:** יש זכויות של העיריה בשטחי המגורים. אנחנו מנקזים את כל בעלויות העיריה למגרש התעסוקה.

**ארנון גלעדי:** למה הם מתנגדים לפרוייקט?

**עו"ד דורון ספיר:** הם לא מתנגדים, הם רוצים במקום בנין אחד לפצל לשני בנינים.

**אדר' אודי כרמלי:** הכל נעשה בכדי לנתק את הבעלות של העיריה על השטח.

**אדר' עודד גבולי:** האם היה במקומות אחרים בעיר שיזמים ואדריכלים אחרים יעשו את התוכנית כפי שכאן הבעלים עושים תוכנית חלופית, זה לא מקובל.

**אראל אורלי:** לחלק את המגרש בצורה שהתושבים מציעים זה לא עובד וזה תכנון רע.

**אדר' כרמלי אודי:** התוכנית לא תואמת את תוכנית המתאר מבוקש תיקון לתוכנית המתאר שיכניס את המגרש לאזור התעסוקה שבתוכנית המתאר.

### הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים המפורטים בחו"ד לעיל.

**משתתפים:** דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי ארנון גלעדי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - - '24-0002

**משרד הפנים**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

תאריך: 29.04.2015  
מספר: 3944 / תא 507-159673



לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית 507-0159673 : תא/ 3944 מתחם וינגייט – לה גוורדיה

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 821 מיום 27.4.15 זנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

**1. איחוד וחלוקה:**

- א. המתחם המערבי של התכנית (תאי שטח 1 ו- 2) יכלול איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. המתחם המזרחי (תאי שטח 3 ו- 4) – תנאי להיתר בניה יהיה אשור תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'.

**2. זכויות בניה ומס' יח"ד:**

**המתחם המערבי(תאי שטח 1,2)**

- א. תא שטח 1 בייעוד תעסוקה - 16,000 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים.
- ב. תא שטח 2 בייעוד מגורים ד' - 13,200 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, ובנוסף שטחים למסחר.
- ג. תא שטח 2 יכלול 150 יח"ד לצורך הפינוי בינוי. למגרש זה יתווספו עוד 17 יח"ד בשטח עיקרי של 1,496 מ"ר ובתנאי כי האיחוד וחלוקה יהיו בהסכמה כאמור בסעיף 1 לעיל (המגרש יכלול סה"כ 167 יח"ד).
- ד. **המתחם המזרחי של התכנית תאי שטח 3 ו-4** בייעוד מגורים ד' יכלול 24,080 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים, שמתוכם 800 מ"ר למסחר. המתחם יכלול 280 יח"ד. שטחי הבנייה והדירות יחולקו באופן שווה בין שני תאי השטח במתחם.
- ה. 20% מסך יח"ד בכל מגרש יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + ממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

**3. הוראות בינוי:**

- א. בתא שטח 1 מס' הקומות יהיה 25 ובגובה מירבי של 123 מ'.
- ב. בתאי שטח 2,3,4 בצמוד לרח' לה גוורדיה מס' הקומות לא יעלה על 8 קומות בגובה של 32 מ' מעל הכניסה הקובעת. לאורך הבניינים לכיוון לה גוורדיה תקבע קולונדה ברוחב של 3 מ'.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012      טלפון: 03-7632579      פקס: 03-7632581  
אתר המשרד: www.pnim.gov.il      דואר אלקטרוני: tlv-fichnun@moin.gov.il

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>התחדשות עירונית</b>	<b>9 - - '24-0002</b>
<b>המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת</b>	

**משרד הפנים**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

- ג. בתאי שטח 2,3,4 בחלק הצפוני מס' הקומות לא יעלה על 27 קומות סה"כ ובגובה מירבי של 108 מ'.
- ד. השטח בין גבול המגרשים ביעוד מגורים עד לחזית המסחרית (כולל שטח הקולונדה) לאורך הרחובות לה - גווארדיה, שדרות המעפילים, ולכיוון נתיבי איילון יסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל.
- ה. המרחק בין בנין התעסוקה לבנין המגורים המערבי יוגדל ככל הניתן עד 20 מ'.

**4. שימושים:**

- שטחי ציבור:** יתווספו שטחים מבונוים לצרכי ציבור למטרת חינוך, רווחה, תרבות ועירייה, שיירשמו על שם העירייה.
- בתא שטח 1: 500 מ"ר.
- בתא שטח 2: 150 מ"ר.
- בתא שטח 4: 300 מ"ר.
- השימושים הציבוריים ייקבעו בהתאם לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. בתאי שטח 1 ו-2 לא יתאפשרו שימושים רגישים כגון גן ילדים ומועדון קשישים. מיקום שטחי הציבור בתוך תא השטח, והבטחת גישה נפרדת יקבעו במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

**5. סביבה:**

- א. **חו"ד המשרד להגני"ס:** התכנית נמצאת בסמיכות לנתיבי איילון, לפיכך יש לקבל את חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לענין גזי קרקע וטיפול בקרקעות מזוהמות על פי המתווה של המשרד להגנת הסביבה ולהטמיעה בתכנית.
- ב. **תכסית:** התכנית חלה באזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי בהתאם לתמא/ 34 ב/ 4, יש להותיר בתחום התכנית לפחות 20% תכסית פנויה על ותת קרקעית ובכפוף לחוות דעת רשות המים.
- ג. **עצים לשימור:** יש לערוך תשריט מדידה עם סימון העצים ולהעבירו לחו"ד פקיד היערות והטמעתה בתכנית.
- ד. **חומרי חפירה ומילוי:** תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- ה. **פסולת בניין:** טיפול בפסולת בניין יהיה על פי תכנית האב של פסולת בניין במחוז תל אביב שהוחלט לאמצה ע"י הוועדה המחוזית ביום 30.10.2006.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012      טלפון: 03-7632579      פקס: 03-7632581  
אתר המשרד: www.pnim.gov.il      דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה</b>	<b>31/01/2024</b>
<b>התחדשות עירונית</b>	<b>9 - - '24-0002</b>
<b>המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת</b>	

**משרד הפנים**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב**

**6. תחבורה:**

- א. בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור ויינגייט / רמפת איילון תיבדק על ידי חב' נתיבי אילון. חוות דעתה תועבר לאשור משרד התחבורה ותוטמע בתוכנית.
- ב. **שביל אופניים:** התכנית תכלול הוראות להבטחת פיתוח שביל האופניים המתוכנן בצד הצפוני של רחוב לה גוורדיה.
- ג. **חניה לרכב דו גלגלי:** תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 25.6.2012, יש להקצות שטח בתכנית בהתאם.
- ד. **הצמדת מקומות חניה:** במגרש התעסוקה לא תותר הצמדת מקומות חניה, והחניון ינוהל כחניון ציבורי.

**7. תיאומים ואישורים:**

- א. **תמ"א 3 ותמ"א 23:** הוועדה מחליטה לאשר הקלה בקווי בניין על פי סמכותה כמסומן במסמכי התכנית. קו בניין של 75 מ' לכיוון ציר הדרך של נתיבי איילון, והקלה של 85 מ' מציר הרצועה של מסילת הברזל ע"פ סמכותה בתמ"א/3 ותמ"א/23.
- ב. **משרד הבטחון ורת"א:**  
תנאי למותן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 80 מ' מעל פני השטח הינו אישור עדכני של משרד הביטחון. במידה ולא יתקבל אישור משרד הבטחון לגבהים המבוקשים ניתן יהיה לבנות על פי מגבלות הגובה של משרד הבטחון ולפי האמור בסעיף 3.ב לעיל.  
תנאי למותן היתר בניה בתחום התכנית למבנה אשר גובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. **רשות המים:** יש לקבל חו"ד רשות המים לתכנית.
- ד. כל חוות הדעת שנדרשו לעייל יוגשו בתוך 30 יום.

**8. כללי:**

- א. סעיף 6.1.6 בהוראות התוכנית ימוחק.
- ב. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישור התכנית התכנית זכויות הבניה יתכלו. ניתן יהיה להאריך תקופה זו ב-5 שנים נוספות באישור הוועדה המקומית שינתן טרם מועד התכלות הזכויות.
- ג. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

רחוב דרך מנחם בגין 125, מיקוד 67012      טלפון: 03-7632579      פקס: 03-7632581  
אתר המשרד: www.pnim.gov.il      דואר אלקטרוני:      תל-אביב: tiv-tichnun@moin.gov.il



משרד האוצר יחידת סמך  
מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

תאריך: 09.08.2015  
מספר: 507-0301101 תא/3944

לכבוד  
✓ הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
תל אביב

א.ג.

הנדון: תכנית 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט - לה גוורדיה

הרינו מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליצה בישיבתה מס' 826 מיום 05.08.2015 דנה בתכנית שבנדון, ותחליטה כדלקמן:

בתאריך 27.4.2015 החליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים. במהלך בדיקת התוכנית התברר כי נפלו טעויות הנוגעות לגובה המבנים, ועוד תיקונים שנדרשו מלשכת התכנון בעניין תכנית מרתפים ותקן חניה.

כן הונחה בפני הוועדה בקשת היזם להגדיל את שטח הדירה הממוצע של 17 דירות התמורה לפי סעיף 2.ג. בהחלטה הקודמת מ-88 מ"ר עיקרי ל-110 מ"ר עיקרי.

הוועדה מחליטה לתקן את החלטתה מיום 27.4.2015 כדלקמן:

1. תקן חניה למגורים יהיה 1:1.
2. סעיף 2.ב. ירשם: יש לחותיר בתחום התכנית 15% תכנית פנויה על ותת קרקעית, ניתן למקם שטחים אלו גם בתחומי יעוד דרך, ויהיו חזירי מים.
3. **גובה - הבהרה ותיקון:**
  - א. סעיף 2.א. ירשם: בתא שטח 1 (בייעוד תעסוקה) מס' הקומות יהיה 25 מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת טכנית על הגג, ובגובה מרבי של 116 מ' מעל הכניסה הקובעת.
  - ב. סעיף 2.ב. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4- (בייעוד מגורים ד') בצמוד לרח' לה גוורדיה, מס' הקומות לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע כפולה, ועוד קומת גג חלקית. גובה רצפת קומת המגורים העליונה לא יעלה על 29 מ' מעל הכניסה הקובעת; סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. לאורך הבניינים לכיוון לה גוורדיה תקבע קולונדה ברוחב 3 מ'.
  - ג. סעיף 2.ג. ירשם: בתאי שטח 2, 3, 4- בחלק הצפוני, מס' הקומות לא יעלה על 27 קומות מעל קומת קרקע כפולה ועוד קומת גג, ובגובה מרבי של 108 מ' מעל הכניסה הקובעת.
  4. יתווסף לתוראות התכנית כי ככל הנדרש, תתאפשר תוספת קומה למגדלים לטובת שילוב שטחי ציבור בנויים בתא השטח. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

רחוב דוד מנחם בגין 125, מיקוד 67012  
אתר המשרד: www.pnim.gov.il  
טלפון: 03-7632579  
דואר אלקטרוני: tlv-tichnun@moin.gov.il  
פקס: 03-7632581



משרד האוצר יחידת סמך  
מינהל התכנון

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה וכל אביב**

5. סעיף 2.ג. ירשם: תא שטח 2 יכלול 150 יחיד לצורך הפינני בינוי. למגרש זה יתווספו עוד 17 יחיד ושטח עיקרי של 1,870 מ"ר ובתנאי כי האיחוד וחלוקה בתאי שטח 1 ו-2 יהיה בהסכמת. המגרש יכלול 167 יחיד, 15,070 מ"ר עיקרי למגורים.

יובהר כי מספר התכנית במערכת המקוונת יהיה: 507-0301101 במקום המספר הקודם: 507-0159673.

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

החלטה זו טעונה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[ ] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[ ] נא להמציא תאישורים/המסמכים/חדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,  
סגנית  
רחל דהן  
ק/ ממנה הוועדה המחוזית

תת 6063-2015

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה	31/01/2024
התחדשות עירונית	9 - 0002 - 24
המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	

**בישיבתה מספר 0015-15/ב' מיום 26/08/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אורלי אראל: וינגייט לה גרדיה תוכנית ביוזמה של הוועדה מקומית. הוגשה תוכנית במקביל ע"י יזם בשם בעלי הקרקע, הועדה המליצה להפקיד את התכנית שאנחנו קדמנו. מתכנת המחוז הציעה ליזם למשוך את התוכנית שלו. אולם, בדיונים בוועדה המחוזית הועדה המחוזית הוסיפה 37 יחידות דיור על 411 יח"ד שהועדה המליצה. כמו כן הוסיפה 374 מ"ר והגדילה את שטח ממוצע ליחידת דיור בתוספת מ-88 מ"ר שטח עיקרי ל-115 מ"ר שטח עיקרי ממוצע. היה דיון קשה בו הבענו את התנגדותנו להגדלה הדירות מול הוועדה המחוזית והועדה לא קבלה את עמדתנו והחליטה על הפקדה. בהמשך להכרזת הועדה המקומית ת"א-יפו לועדה עצמאית מיוחדת, נערוך דיון לגבי התוכניות שאנחנו מושכים מהועדה המחוזית, במסגרת הסמכתנו כועדה מקומית מוסמכת זו אחת התוכניות שנדון בה. היזם טען שהתוכנית שהועדה המקומית הציעה היא לא כלכלית. הוכנסו שינויים לתוספת בהתאם לבקשת היזם.

ארנון גלעדי: אישרנו כמה תוכניות בנושא גודל דירות האם זה סותר את כל מה שקבענו. דורון ספיר: 1 זה סותר 21 התוכנית לא תואמת את תוכניות פינוי בינוי בלה גרדיה שאישרנו. ארנון גלעדי: כאן משנה תמהיל הדירה ואיך אנחנו רוצים לראות את רח' לה גרדיה. דורון ספיר: הועדה רושמת את החלטת הועדה המחוזית, יחד עם זאת הועדה המקומית מסתייגת מהחלטת הועדה המחוזית.

#### **הועדה מחליטה:**

הועדה רושמת את החלטת הועדה המחוזית, יחד עם זאת הועדה המקומית מסתייגת מהחלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, מיכאל גיצין ושמואל גפן.

#### **דיווח בדבר החלטת הועדה מחוזית מיום 29.02.2016**

לאור חו"ד משרד התחבורה, ההוראה בדבר חיוב ביטול השיקוע תבוטל במסמכי התכנית ובמקומה תבוא הוראה המאפשרת את ביטול השיקוע בכפוף להצגת פתרון תחבורתי חלופי, בין אם ע"י חיבור רחוב וינגייט לרמפת אילון או כל פתרון תחבורתי אחר (רצ"ב מטה החלטת הועדה המחוזית).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 24-0002

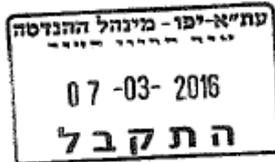


משרד האוצר יחידת סמך  
מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**לכבוד**  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
**תל אביב**

תאריך: 1.3.2016  
מספר: 507-0159673

**הנדון: תכנית - 507-0159673 : תא/3944 מתחם וינגייט - לה גורדיה**



הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 833  
מיום 29.2.16 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

**רקע:**

התכנית הנדונה מציעה לבטל את השיקוע המאושר בתכנית תא/מק/3482, ומציעה פתרון חלופי ע"י חיבור רחוב וינגייט לרמפת נתיבי איילון.  
הוועדה המחוזית דנה בתכנית ביום 27.4.2015, והחליטה להפקידה בתנאים. בסעיף 6.A בהחלטה נקבע כי:  
"בדיקת הצמתים וקיצור הרמפה לחיבור וינגייט/ רמפת איילון תיבדק על ידי חב' נתיבי איילון. חוות דעתה תועבר לאשור משרד התחבורה ותוטמע בתכנית".  
משרד התחבורה טרם אישר את החיבור לרמפת איילון, ודרש בדיקות אזוריות נוספות, שאינן צפויות להתבצע בתקופת מילוי התנאים להפקדה.

לאור זאת **מחליטה הוועדה כדלקמן:**  
לבטל את התנאי שנקבע בסעיף 6.A בהחלטתה מיום 27.4.2015, ולקבוע כי:  
תנאי לביטול פתרון השיקוע המאושר בתכנית תא/מק/3482 יהיה אישור משרד התחבורה לפתרון תחבורתי חלופי, בין אם ע"י חיבור רח' וינגייט לרמפת איילון כמוצע בתכנית זו, או כל פתרון תחבורתי אחר.  
מסמכי התכנית יכללו את פתרון השיקוע והן אפשרות החיבור של רחוב וינגייט לרמפת האיילון.

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

החלטה זו טעונה אשור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

- [ ] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.
- [ ] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.
- [ ] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.
- [ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,  
ענת אלשיך  
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 752-2016

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - - '24-0002

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

ביטול השיקוע ברחוב לה גווארדיה לרחוב המעפילים היה מאבני היסוד של תכנית זו. החלטת הועדה המחוזית, למעשה מאפשרת את המשך קיומו הסטטוטורי (והביצוע) של השיקוע המדובר. לאור זאת אנו ממליצים לוועדה להגיש התנגדות לסעיף זה בהחלטת הועדה המחוזית עם הפקדת התכנית.

**בישיבתה מספר 0008-16'ב' מיום 23/03/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

איל רונן: מדווח את פרטי התוכנית שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית, והחלטת הועדה המחוזית אשר אישרה את הפקדת התכנית בכפוף להתניית ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרחוב המעפילים באישור משרד התחבורה לפתרון תנועתו, זאת על רקע העדר הסכמות עם משרד התחבורה. אנחנו ממליצים לוועדה להתנגד לסעיף הזה בתכנית. התוכנית היא ביוזמת עיריית תל אביב ואנחנו ממליצים להתנגד לסעיף הזה. בבסיס התוכנית נמצא ביטול השיקוע בין רח' לה גרדיה לרח' המעפילים אשר יפגע באופי הרחוב העתידי.

דורון ספיר: אפשר לבטל את התנאי ולא את התב"ע.  
אורלי אראל: הם לא מוכנים לבטל את השיקוע.  
אודי כרמלי: עדיין צריכים להתנגד לזה.

דורון ספיר: זו תוכנית בסמכות מחוזית ביטול התנאי גובר על התוכנית.  
עזי: ענין השיקוע לא קשור דווקא לתוכנית הזו אל לכל האזור. משרד התחבורה לא ביטל את הפתרון באופן גורף הוא ביקש שהועדה ועיריית ת"א יעשו את הבדיקות הנדרשות.  
דורון ספיר: מה דעתך על ביטול התנאי בשלב זה?  
עזי אלאדין: התנאי הוא לא ספציפי לתכנית הזו.

אודי כרמלי: הבעיה שלנו היא בשאר הפרויקטים אשר קשורים בשיקוע. ברגע שאני מבטל את שורש הבעיה כל התוכניות האחרונות זה לא רלוונטי.  
איל רונן: התנאי הוא תנאי לפיתוח במגרש אחר.  
דורון ספיר: הדרך לבטל את השיקוע זו אותה הדרך לביטול התנאי.  
מיטל להבי: לא נכון, אם מותר לבטל שיקוע בפרויקט אחד אז צריך לבטל בשאר הפרויקטים.  
אודי: מסביר את נושא השיקוע. אחד התנאים לפיתוח מגרים סמוכים היה מימוש של השיקוע. המטרה של השיקוע הייתה לעזור בבוקר לתנועות ממזרח למערב על מנת לבטל את הפניה שיוצרת פקק ברחוב המעפילים.

ראובן לדיאנסקי: מה רוחב הדרך ממדרכה למדרכה?  
אודי כרמלי: כלל הדרך והכביש הם 15 מ'. משרד התחבורה עקרונית מסכים אבל אין החלטה ברורה. ההצעה שלנו הינה לפתוח את החיבור הקיים בקצה וינגייט באופן קבוע ולא רק בזמן משחקים. מציג את הכניסה במצגת.

ראובן לדיאנסקי: האם יש אישור ממשרד התחבורה לפתוח את הירידה לאילון.  
איל רונן: אין אישור.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לא לדון כרגע אם אין אישור ממשרד התחבורה.  
אודי: לא יהיה אישור ממשרד התחבורה. משרד התחבורה מתנגד וטוען שאין ולא יהיו חיבורים לרמפות בכל רחבי העיר. אנחנו מבקשים שהרמפה תתחיל מהצומת הקטנה ומשרד התחבורה חושש מתקדים.  
ראובן לדיאנסקי: מה יקרה אם תבטל את השיקוע בלי הסכמה של משרד התחבורה.  
אודי כרמלי: זו הוראה סטטוטורית.

דורון ספיר: אתה אומר שיש תוכניות אחרות שתנאי לאיכלוס הוא ביטול השיקוע.  
עזי: אני מציע לבוא לשינוי שלביות.  
דורון ספיר: לבטל את תנאי ולבטל את השיקוע צריך לעשות זאת באותה תוכנית.

אודי כרמלי: המדיניות לפני 15 היתה שונה ממה שהם היום. ההצעה שלנו אומרת בואו נייצר מצב ברור והחלטי עכשיו. לאור חוסר ההחלטיות שקיימת במשך 4 שנים האחרונות.  
מיטל להבי: צריך לבטל את המעבר.

ראובן לדיאנסקי: אתם מבקשים להתנגד לנושא השיקוע אנחנו מבקשים שיפתחו את הירידה לאילון.  
הועדה המחוזית תגיד שהם מקבלים את ההתנגדות אבל אנחנו לא פותחים את הירידה לאילון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה	31/01/2024
התחדשות עירונית	9 - - '24-0002
<b>המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת</b>	

אודי כרמלי: משרד התחבורה לא התנגד בצורה גורפת לנושא הזה. אנחנו צריכים להתעקש שאין שיקועים בתוך מרקם אורבני קיים.

אורלי אראל: הועדה המחוזית קיבלה בהחלטתה את הביטול השיקוע.

ארנון גלעדי: נושא השיקוע מופיע בכמה וכמה תוכניות ומופיע כהמלצה שלכם, ויש שיקוע בלה גוורדיה היום. לכן אין אפשרות לפתוח את הרח' הקטן, אי אפשר פתאום לבטל את השיקוע שכרגע לא מתאים.

אורלי אראל: תפיסות העולם השתנו מלפני 15 שנה כאשר התוכנית הזו אושרה. תקן החניה משתנה וכל הזמן מקטינים את כמות הרכבים הפרטים שיכנו למרחב הציבורי אז אפשר היום להסתכל אחרת לשיקועים היום. הצגנו פתרון בתוכנית גשר השלושה שאישרתם אותם עם ביטול השיקוע.

הראלה אברהם אוזן: ההמלצה התכנונית לבטל השיקוע בתוכנית הספציפית הזו שהולכת להפקדה וזה ישחרר את התוכנית הזו תהיה אפשרות לבנות בלי הדרישה של השיקוע, הדבר לא מחייב כרגע לעשות קו כחול.

עזי אלדין: את התוכנית אפשר לממש בלי קשר לשיקוע.

הראלה אברהם אוזן: הקו הכחול לתכנית כולל את השיקוע וכן את הפתרון התנועתי החלופי למצב הזה חרף השיקוע הוא נמצא בתוכנית. אתם צריכים לקבל החלטה שאומרת שאם תוגש התנגדות לתוכנית זה יהיה גם הפתרון כי זה במסגרת הקו הכחול. כלומר אומרים לכם כאן תתנו לנו הזדמנות להגיש התנגדות ולבוא ולשכנע את משרד התחבורה בפתרון התחבורתי.

דורון ספיר: לבדוק את התנאי ולא את השיקוע.

הראלה אברהם אוזן: ישנה אמירה הזדמנות להציף את הנושא ולטפל בו זו האמירה כי הפתרון נמצא בתוכנית הזו, ההתנגדות היא הפתרון. יש כאן הסכמה למצוא פתרון תנועתי.

דורון ספיר: אני מציע נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שאנחנו דורשים שהכניסה תפתח ביציאה לנתיבי איילון וזאת כתנאי לביטול השיקוע. נציג זאת בהתליה ברורה שזו הדרישה.

ראובן לדיאנסקי: שהניסוח יבוא לעיוןך בטרם הפרסום.

#### הועדה מחליטה:

נגיש הודעה על ההתנגדות ונכתוב בהתנגדות שפתיחת היציאה לנתיבי איילון הינה תנאי לביטול השיקוע.

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, מיטל להבי.

#### **פרטי תהליך האישור:**

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 833 מיום 29/02/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7299 בעמוד 8454 בתאריך 07/07/2016.

06/07/2016	כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
06/07/2016	ישראל היום
07/07/2016	The Marker
	העיר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002-24'

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו חמש התנגדויות לתכנית:

1. נתיבי איילון רחוב על פרשת דרכים פינת נמיר תל אביב - יפו 61322
2. אריה בר, אדר' דן רחוב האשל 70 הרצליה פתוח 46643
3. אלרוד, עו"ד צפורה בליצר + וועד דיירים ענב ייזום, עו"ד מירה בורנשטיין ועו"ד יוסי קליין, עו"ד בתיה שהינו עברי רחוב קרליבך 15 תל אביב - יפו
4. אדר' עודד גבולי מהנדס העיר, תל אביב יפו
5. שטאובר אפריים, אדר' ת.ד. 9418 תל אביב - יפו 6109301 קיי עולש

מענה:	1. התנגדות מס' 1 נתיבי איילון, תל אביב <b>תצהיר:</b> ליאת סומך, מנהלת יחידת תב"ע וסביבה
<p>א. הקביעה של 30 מ' עשויה להיות בעייתית בשלב תכנון מפורט לפיכך מוצע לקבוע לפחות 20 מ'. <b>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי</b></p> <p>ב. היקף הבדיקה המבוקש נבחן במסגרת מודל התחבורה לתכנית המתאר תא/5000. <b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ג. עקרונות התחבורה בתכנית גשר השלושה ותכנית זו תואמים. ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועת של תכנית זו יהיה כפוף לתכנית גשר השלושה וכי במסגרתו בטלים התנאים המחייבים את ביצוע השיקוע בין הרחובות לה גווארדיה ושד' המעפילים. <b>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות</b></p> <p><b>המלצה: לקבל ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p>התכנית סמוכה לתכנית גשר השלושה מס' 507-0270215 המקודמת ע"י חברת נתיבי איילון ועת"א.</p> <p>א. יש לקבוע את מיקום מחסום הכניסה (עמדת הבקרה) של החניון לבניין התעסוקה במרחק של 30 מ' מהפניה והחיבור לרמפה.</p> <p>ב. יש לבצע בדיקה תחבורתית מעודכנת, הכוללת את גשר השלושה ומצב עתידי.</p> <p>ג. לכלול בנספח התנועה את פתרון התנועת של גשר השלושה.</p>

מענה:	2. התנגדות מס' 2 שטאובר אפריים, מרח' וינגייט 26, תל אביב (במרחק 330 מ' ממתחם הבניה המבוקש) אדר' קיי עולש, מרח' עמק אילון 8, תל אביב (במרחק 630 מ' ממתחם הבניה המבוקש)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה	31/01/2024
<b>התחדשות עירונית</b>	9 - 0002-24'
<b>המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת</b>	

<p>צפי הגידול במרקמי המגורים בשכונת יד אליהו והן היקפי הבינוי לתעסוקות בדופן נתיבי אילון נבחנו במסגרת מודלים תחבורתיים לתכנית המתאר ואין צורך בעריכה מחודשת של בחינה זו.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>הקטנת תחום השצ"פ נועדה על מנת להתקין את רחוב וינגייט אשר יתפקד ברצף המשכי ועקבי כמו בחלקו המזרחי ויתחבר לפתרון התחבורתי המוצע בגשר השלושה.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>על מנת להבטיח את איכות השטחים הפתוחים המשותפים ועל מנת שלא להכביד על דיירי המתחם כיום, תחזוקת השפ"פ הינה באחריות עת"א ובכפוף לחתימת יזם התכנית (העיצוב והפיתוח) על הסכם אשר יבטיח תחזוקה זו לטווח ארוך.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>הצורך בשטחי ציבור פנויים ובנויים במסגרת תכניות בניין עיר מטרתו לתת מענה למגוון צרכים קהילתיים ואחרים. המענה הנדרש נבחן מעת לעת לאור צפי פיתוח השכונה והמרחב המדובר. הבדיקה המדוברת נבחנה במסגרת מסמך המדיניות למרכז רובע 9 אשר הצביע על מצאי שטחים ציבוריים פנויים ואחרים הבנויים בתכנית המאפשרת הקמת שטחים נוספים.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>תכנית זו מקקודמת ע"י הועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון. במסגרת התכנית התקיים הליך שיתוף הציבור ונערכו למעלה מ-4 מפגשי דיירים ובעלי הנכסים. בשלב זה לאחר הפקדת התכנית וכאשר ישנם 2 קבוצות יזמיות מאורגנות אין צורך בעריכת תסקיר חברתי.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>לכל תכנית ברחבי העיר ובמרחב המדובר נערך סקר עצים מפורט וכמו כן נבחן סקר היסטורי מקדים אשר זיהה את הקמת מבני המגורים המדוברים על שרידי פרדסים. יתר התסקירים המצוינים נבחנים במסגרת קידום כל תכנית מפורטת ובמסגרת תכניות עיצוב והיתרים.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ערוב בעלי הנכסים בכלל מתחם המגורים חשוב ונבחנים מגוון פתרונות לסוגיה זו. בכלל פתרונות אלו מוצע תמהיל יח"ד מגוון.</p>	<p>המתנגדים הינם תושבי השכונה ותומכים בהתחדשותה ובפרויקט עצמו, אולם לטענתם מכורח נסיבות הפיתוח נפלו בתכנית פגמים המשפיעים על השכונה הכללית:</p> <p>א. נדרשת בדיקת בה"ת מעודכנת ותכנית אב תחבורתית חדשה. זאת על רקע: תכניות בניין עיר המקודמות במרחב, מערך תחבורה ציבורית במרחב, הגדלת נפח תעסוקות, מחסור בחניות למגוון משתמשים, צמתים בעייתיים ומיתון תנועה ברח' לה גוורדיה.</p> <p>ב. להימנע מהקטנת השצ"פ מצפון לתחום התכנית והפיכתו לדרך. לחייב את עת"א בפיתוח השצ"פ והקמת חניון התת קרקעי להיכל הספורט יד אליהו, להגדילו ככל שיידרש ולחברו לרחוב השלושה.</p> <p>ג. להימנע מהתקנת שפ"פ. לחילופין לדאוג לתחזוקתו והפעלתו על ידי העירייה.</p> <p>ד. נדרשת הכנת תכנית אב למוסדות ציבור כתנאי לאישור התכנית.</p> <p>ה. נדרשת הכנת תסקיר חברתי כחלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ו. נדרש עריכת תסקיר איכות הסביבה לכל הרחוב כתנאי לאישור (רעש, זיהום אויר, רוחות, וכיוצ"ב).</p> <p>ז. מוצע להבטיח ערוב מגורים של תושבים חדשים וותיקים.</p> <p>ח. חסרה התייחסות לעלויות התחזוקה של השטחים המשותפים.</p>
---	--

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 - 3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה	31/01/2024
התחדשות עירונית	9 - 24-0002
<b>המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת</b>	

<p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ח. הבטחת תחזוקה השטחים המשותפים לטווח קצר וארוך עבור בעלי הנכסים הקיימים והחדשים אשר שתעשה במסגרת הסכם להבטחת קרן הונית עם עת"א או כל מנגנון אחר שיימצא ללא הגדלת היקף השטחים בתכנית. הועדה המקומית ניסתה וממשיכה לפעול לקביעת מנגנון להבטחת השטחים המשותפים באמצעות הקצאת שטחים מניבים (יח"ד, שטחי מסחר וכד') אולם הנושא טרם הוסדר בחקיקה ראשית ואינו מקבל את אישור הועדה המחוזית</p> <p style="text-align: center;"><b>המלצה: לדחות ההתנגדות</b></p>	
---	--

<b>מענה:</b>	<b>3. התנגדות מס' 3</b>
	<p>אדר' עודד גבולי מהנדס העיר תל אביב</p> <p><b>תצהיר:</b> עו"ד הראלה אברהם אוזן, עיריית תל אביב יפו</p>
<p><b>המלצה: לקבל ההתנגדות</b></p> <p><u>עדכון לסעיף א.</u> בהתנגדות מה"ע ביום 31.10.16 התקיים דיון להפקדת תכנית גשר השלושה אשר במסגרתו נקבע כי פתרון התנועת של תכנית זו יהיה כפוף לתכנית גשר השלושה וכי במסגרתו בטלים התנאים המחייבים את ביצוע השיקוע בין הרחובות לה גווארדיה ושד' המעפילים.</p>	<p>התכנית הינה ביוזמת הוועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון ומטרותיה כוללים פתרונות התחדשות למצאי המגורים הקיים והחדש, פתרונות תחבורתיים הכוללים את ביטול המעבר התת קרקעי המאושר בין הרחובות לה גווארדיה והמעפילים.</p> <p>א. ביטול המעבר התת קרקעי הינו מרכיב חשוב בתכנית זו ותואם את עקרונות תכנית 'גשר השלושה' המקודמת ע"י עת"א וחבי נתיבי אילון. שילוב 'פורטלי' כניסה ויציאה לכלי רכב עומד בסתירה לפיתוח רחוב עירוני המעודד ומשלב שביל רכיבה לאופניים ותנועת הולכי רגל לאורך חזית מסחרית פעילה</p> <p>ב. היקף יחידות הדיור בתכנית הוגדל ללא בחינה כלכלית מחודשת ובהתאמה לא הוגדלו היקף השטחים הציבוריים או המטלות הציבוריות כפי שאלו מקבלות ביטוי בהוראות תכנית המתאר. מוצע להתאים את היקף השטחים ויחידות הדיור כפי שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית או להגדיל המענים לצרכי הציבור בתכנית ללא הגדלת מספר יח"ד וכלל השטחים בתכנית.</p>

<b>מענה:</b>	<b>4. התנגדות מס' 4</b>
	<p>אריה בר חברת מגדל טו"פ נדל"ן בע"מ, אדר' דן אלרוד</p> <p>עו"ד צפורה בליצר מייצגת הדיירים (תא שטח 2 בתכנית)</p> <p>וועד הדיירים: משה אטיאס, דליה קלישבסקי, יוסי אמיר, שלום זיתי</p> <p><b>תצהיר:</b> עו"ד צפורה בליצר, ת"א</p>
<p>א. עמדת הועדה המקומית הינה כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים וסך יחידות הדיור בתחום התכנית מעבר לזה שהומלץ להפקדה ע"י הועדה המקומית.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ב. על פי מדיניות הועדה המקומית בכלל העיר. תכנון מפורט למבנה וקביעת</p>	<p>הרקע להגשת התנגדות לתכנית הינו פגמים של חוסר שוויון בהקצאת שטחי שירות ופגמים אחרים:</p> <p>א. נדרשת הגדלת שטחי שרות על קרקעי בהתאם לתוספת ביח"ד בתא שטח 2, בהתאמה לשטחי השרות בתאי שטח 3,4 עבור יחידת דיור (סה"כ 7,158 מ"ר).</p> <p>ב. נדרשת האפשרות להקמת מחסנים דירתיים בקומות 1-9. בקומות אלו בוטלו הדירות הדרומיות הפנימיות כך שניתן יהיה לעשות שימוש בממ"דים היורדים לקרקע כמחסנים בלבד (סה"כ 7,329</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 - 3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה	31/01/2024
התחדשות עירונית	9 - - 24-0002
<b>המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת</b>	

<p>מיקום יחידות הדיור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ג. אין מניעה להוסיף שטחי שרות תת קרקעיים בתנאי עמידה בהוראת התכנית וכל דין (בדומה לסעיף א').</p> <p><b>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ד. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי מרפסות. ניתן להוסיף שטחים אלו ולהועיד את אותם למרפסות בלבד (בדומה לסעיף א').</p> <p><b>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי</b></p> <p>ה. מוצע לקבוע סטייה של עד 10% במרווח הבניה במתחם אשר ייקבעו בתכנית העיצוב.</p> <p><b>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות בחלקו</b></p> <p><b>המלצה: לדחות ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p>מ"ר).</p> <p>ג. נדרשת הוספת שטחי שרות תת קרקעיים בתא שטח 2 בהתאמה לתוספת ביח"ד (בדומה לסעיף א') (סה"כ 10,337 מ"ר).</p> <p>ד. נדרשת הוספת שטחים למרפסות. יש להדגיש כי השטח המרבי אינו כולל מרפסות והנ"ל כתוספת למניין השטחים (סה"כ 2004 מ"ר).</p> <p>ה. נדרשת הגדלת מרווח ההבניה לבניין התעסוקה. יש להשוות מרווח הבניה בין מבנה המגורים לבניין התעסוקה (17.9 מ') למרווחים הקיימים במבנים שבתאי שטח 3,4 (20.5 מ') או לפחות ל 19.5 מ'.</p>
---	--

<b>מענה:</b>	<p><b>5. התנגדות מס' 5</b></p> <p>ענב ייזום לה גווארדיה, מרח' קרליבך 15, תל אביב בעלי הזכויות מרחוב לה גווארדיה 17,19,21</p> <p><b>תצהיר:</b> עו"ד רויטל סולוביי, רח' כנרת 5, בני ברק</p>
--------------	---

מתנגדים לתכנית על רקע הטיעונים הבאים :	
<p>א. עמדת הוועדה המקומית לנושא תקן החניה הינה לאמץ את התקן הארצי. <b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ב. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי מרפסות. ניתן להוסיף שטחים אלו ולייעדם למרפסות בלבד (בדומה לסעיף א'). <b>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות באופן חלקי</b></p> <p>ג. בשטחים המפורטים בתכנית לא חושבו שטחי שירות למסחר. <b>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ד. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית המבוקשת כך שלא תעלה על 10%. ייקבע בתכנית העיצוב. <b>מומלץ: לקבל הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ה. על פי מדיניות הוועדה המקומית בכלל העיר. תכנון מפורט למבנה וקביעת מיקום יחידות הדיור יעשו במסגרת אישור תכנית העיצוב. <b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ו. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית בלבד שלא תפגע בעקרונות התכנית ומטרותיה וכך שכל הכניסות למבני המגורים יהיו מהחזית הראשית לרחוב ולא מתחום השפ"פ וכפי שייקבע בתכנית העיצוב. <b>מומלץ: לקבל ההתנגדות</b></p> <p>ז. ניתן לאפשר הגמישות התכנונית, בלבד שלא תפגע בעקרונות התכנית ומטרותיה ובאופן אשר ייקבע בתכנית העיצוב. <b>מומלץ: לקבל ההתנגדות</b></p>	<p>א. נדרשת הגדלת תקן החניה. תקן חניה צריך להיות עפ"י התקן התקף למגורים כפי שעודכן לאחרונה התשע"ו-2016 ולא 1:1 היות ואין תשתית ראויה להבטחת נגישות חלפית.</p> <p>ב. נדרשת הגדרת שטחים למרפסות. התכנית לא מגדירה שטחים עיקריים למרפסות כנדרש החל משנת 2010.</p> <p>ג. לציין שטחי שרות למסחר. יש להקצות שטחי שרות למסחר בהיקף של 30% מן השטח העיקרי.</p> <p>ד. לצמצם מרווח בין המגדל למרקמי. יש לאפשר גמישות של 10% בהנחיה עבור אילוצים תכנוניים כגון קונסטרוקציה, בטיחות ו/או ממ"דים.</p> <p>ה. אפשרות להקמת מחסנים בקומות עליונות. יש להתיר מחסנים דירתיים בקומות קרקע – 9 לאור מורכבות וקרבת התכנון בין המגדל למרקמי.</p> <p>ו. חזית מסחרית: יש להתיר אפשרות רצף של חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוארדיה. נספח הבינוי מגדיר מרווח בין שטחי המסחר בין מגרשים 3,4.</p> <p>ז. חזית מסחרית: יש להרחיב את הגמישות ולאפשר חריגות נקודתיות להוראת עומק החזית המסחרית, בשל אילוצי תכנון כגון ממ"דים, קונסטרוקציה ועוד.</p> <p>ח. נדרשת סימטריה כלכלית בין המתחמים. יש להשוות זכויות בין המתחם המערבי (תאי שטח 1,2) למזרחי (תאי שטח 3,4) בנושאי יחיד ושטחי בניה.</p> <p>ט. נדרש איחוד וחלוקה על כלל התכנית ולא רק בתאי שטח 3,4.</p> <p>י. התנגדות להקצאת שטחי גני ילדים בתאי שטח 3,4 (תחזוקה, מטרדים, שיווק וכו'..)</p> <p>יא. יש לאסור על שימושים רגישים בתאי שטח 1,2 כגון גני ילדים שלא הורחב גם לתאי שטח 3,4</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה	31/01/2024
התחדשות עירונית	9 - - '24-0002
המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	

<p>ח. עמדת הוועדה המקומית הינה כי אין צורך להגדיל את היקף השטחים וסך יחידות הדיור בתחום התכנית מעבר לזה שהומלץ להפקדה ע"י הוועדה המקומית. יתרה מכך לטענת המתנגד לא נמצאה כל עילה כלכלית להגדלה היקף הבינוי מלכתחילה בחלק מהתכנית וכל שכן אין מקום לעשות זאת בכל חלק אחר בתכנית.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>ט. התכנית מאפשרת קידום נפרד של כל קבוצת מתחמים בנפרד מבעלות העירייה לצורך הקלת המימוש והיעדר תלות בהסכמים מאחר וישנן שתי קבוצות יזמים נפרדות.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>י. לאור שינוי הצפיפות במתחם המדובר ובשכונה ניתן לצפות כי המענה המידי אשר יידרש במסגרת תכנית זו הינה בין היתר עבור תושבי המתחם והיא עבור שימוש בעל אופי חינוכי כגון כיתות לגני ילדים. ניתן באמצעות תכנון מושכל להפחית במטרדי הרעש ומתן מענה לקשיים אחרים.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p> <p>יא. ניתן לקבוע בהוראות התכנית כי השימוש בשטחים לטובת שימושים ציבוריים לא יהיה בעל אופי פוגעני. ישנו צורך לשמור על מרב הגמישות למתן המענה הרלוונטי לצורך הציבור קרוב ככל הניתן לעת אישור תכנית העיצוב/הוצאת היתר הבניה.</p> <p><b>המלצה: לדחות ההתנגדות בחלקה</b></p>	
--	--

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מוצע לקבל ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדראפט לעיל ועל עריכת המסמכים בהתאם.

**בישיבתה מספר 0024-16ב' מיום 09/11/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
יהודה המאירי לא משתתף בדיון

**מהלך הדיון:**

איל רונן: התוכנית בסמכות מחוזית וזהו דיון בהתנגדויות. מציג בקצרה את עקרונות התכנית.

**דיון בהתנגדויות**

אריה בר: אנחנו מייצגים את הבתים הראשונים 13, 14. אנחנו ויתרנו על דונם מאתיים לטובת העירייה בכדי שתצור מגרש לתעסוקה. כתוצאה מכך קבלנו זכויות לחלקה שלנו ושכחו להוסיף את המרפסות שעל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002-24'

פי כל הכללים שטח המרפסות 12 מ' הוא תוספת לשטח העיקרי. יש הסכמה ומסמך שאנחנו צריכים לחתום ולהעביר לוועדה המחוזית.

דן אלרוד: מדובר בטעות סופר, שכחו להוסיף את שטחי השירות כלומר נוספו לנו עוד יחידות ושטחי השירות מתאימים 1499 יח"ד ולא ל-167 יח"ד. אנחנו מבקשים שלכל יחידת דיור שישנה במגרשים הללו יהיו אותו דבר למגרשים האחרים.

הנושא של המרפסות בתקנון כתוב שהשטח שכתוב הוא מירבי ואפשר להסיק ששטח המרפסות כלול בשטח המרבי ואנחנו מבקשים לרשום שהשטח לא כולל את המרפסות.

בנוסף המרחק שנוצרו בין הבניינים 20.5 ואצלנו הוא 17.90 ואנחנו מבקשים שהמרחק יהיה 19 מ'. כמו כן 9 קומות לא יהיו דירות בבנין החזיתי ולכן אנחנו מציעים שכל הקירות של הממ"ד יהפכו למחסנים קומתיים.

עו"ד ציפורה בליצר: ויתרנו לטובת העיריה אחוזי בניה והמרפסות צריך להסדיר אותה. דן אלרוד: בתכנית בת.א 507-133983 הזכויות של המרפסות נרשמו בנוסף יש כאן טעות טכנית.

**חב' ענב יזום ע"י אפי כץ:** בפרויקט הזה יש 5 בניינים 2 הוצגו על ידי קודמי ו השלושה האחרים מיוצגים על ידינו, חלקות 7,8,9 קשרו אתנו עסקה. נעשתה כאן אפליה, ובקשנו ליצור שקיפות והגינות לכן בקשנו להגדיר את התכנית כתוכנית של איחוד וחלוקה ולא ליצור קיפוח כי יש כאן קיפוח. מתחם אחד מכל בחינה ניתן לביצוע מיידי מתחם אחר לא יכול לצאת לפועל והחלקות מקופחות. היכולת שלי להוציע לפועל את הפרויקט שואפת לאפס. שיגדירו את המתחם באיחוד וחלוקה ע"פ דוחות השמאית שליוותה את התוכנית מטעם העיריה אין קשר בין המלצותיה לבין מה שקורה בפועל, צריכים כאן שקיפות מלאה, ולא שמתחם אחד יהיה מלא זכויות והשני מדולל מזכויות.

**עו"ד בורנשטיין:** מייצגת את בעלי דירות בחלקות 7,8,9. היה תהליך של הוועדה המחוזית של שמאיות של תכניות לפינוי בינוי והיתה קביעה של שמאים ע"פ תקן 21 שהמתחם של חלקות 5,6 יקבלו 150 דירות באורך פלא המגרשים הללו קבלו 167 איך נולדו 17 דירות. איך אנחנו לא מקבלים באותה פרופורציה את סכום אותם דירות. לא יכול להיות שאצלנו יהיו 84 יח"ד ומקבלים 280 וזהו מכפיל של 3 כפול 3 ובמתחם הסמוך שיש בו 40 יח"ד מקבל 167 מכפיל של 3.8 גם אנחנו הפרשנו דונם לפרויקט הזה שהשמאים יבדוק את הנושא הזה.

נושא שני הינו גני הילדים – להכניס גני ילדים לתוך מבני מגורים גורם לפגיעה משמעותית באיכות החיים של התושבים.

עו"ד בורסי בשם חב' עינב: אנחנו חוזרים על כל מה שנאמר בכתב ההתנגדות. כל נושא האפליה ואי השוויון אלו מונחים שהם מכבדים בהתנגדות. ישנו עיוות זועק בנושא הזכויות כל הנתונים היו גלויים מול שמאי הוועדה המחוזית והפליאה היא איך צצו 17 יחידות. מדוע רק חלקות 7,8,9 תאי שטח 3,4 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית איחוד וחלוקה. מדוע לגבי תאי שטח אחרים אין תנאי כזה.

**אפי שטאובר ועולש קיי:** ההתנגדות היא שאין כאן ראייה כוללת של השכונה. אנחנו בעד הפיתוח, ראשית אנחנו מבקשים לא לאשר את התב"ע עד שתוכן תוכנית תנועתית לכל האזור ולא לתב"ע הנקודתית הזו. יש פירוט בהתנגדות על הנתבים שחוסמים את הגישה, כמו לדוגמא שמוספים 17,000 רכבים. הירידה לאילון בתוכנית התנועתית היא לא עשויה עד הסוף במתחם התעסוקה ורח' וינגייט ולה גרדיה צריך להיכנס ולצאת בתוך מעגל ותוכנית התנועה לקויה. כמו כן אין חניות אורחים ולתעסוקה באופן מספק והחניונים מלאים עד אפס מקום.

התנגדות בנושא שצ"פ; התב"ע הנוכחית גוזלת שטח שצ"פ אנחנו רוצים שחלק התחבר לתניון יד אליהו ואנחנו מתנגדים לצביעה שלו באדום אנחנו רוצים שיהיה המשך. מכיוון שמוספים יח"ד צריך לממש שצ"פים נוספים ולממש את השצ"פ הקיימים כמו תניון כתנאי לטופס 4.

נושא זיקות ההנאה המופיעים יהיו באחריות התושבים זה אבסורד. במידה ותאשרו את זיקות ההנאה אנחנו מבקשים שהמרחבים התנועתיים הכלל עירוניים יהיו בטפול העיריה.

נושא חינוך ומבני ציבור – נכון לעכשיו מבנים אלו מלאים אנחנו מבקשים שהעירייה תגדיר את מבני הציבור ושתהיה התייחסות גם לבית ספר ומרכזים קהילתיים שבתפוסה מלאה.

התב"ע קובעת שהתושבים כאשר יפנו כולם התרכזו במגדל אחד זו קביעה חסרת שחר התושבים הקיימים והחדשים על מנת ליצור תמהיל נכון חייבים לגור בשכנות מעורבת בכל המגדלים.

עלויות המגדלים הללו יהיו בסדר גודל בין 500 ל-800 ₪ כאשר היום משלמים ועד בין 50 ל-80 ₪ לחודש התנגדות בנושא של איכות הסביבה לא הוכן שום תסקיר וההתנגדות בפן הכלכלי.

התוכנית הזו היא חלק משיקום רח' לה גארדיה אנחנו מבקשים שתראו את כל התמונה הכוללת.

התנגדות 4:

גלי דולב מייצגת את נתיבי אילון ותכנית גשר השלושה.

מבוקש שעמדת הבקרה של המחסום של הבנין לתעסוקה בכניסה תהיה במרחק של 30 מ' לחיבור הרמפה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002 - 24'

לבצע בדיקה תחבורתית מעודכנת בוצעה בדיקה אך לא לקחה בחשבון את תוכנית גשר השלושה. התקבלה החלטה של הועדה המחוזית לגבי גשר השלושה וההתנגדות אומרת שנספח התנועה יכלול את הפתרון התנועתי כפי שרשום בתוכנית גשר השלושה. מיום קבלת ההתנגדות היה דיון במחוז על התוכנית של גשר השלושה והוחלט שהתוכנית גשר השלושה תגבר על תוכניות אחרות.

התנגדות 5:

התנגדות מה"ע; עקרונות תוכנית וינגייט לה גרדיה כללה בתחומה את שיקוע שעובר בין לה גרדיה למעפילים התוכנית הזו וגשר השלושה המליצו לבטל את השיקוע. הפתרון התנועתי נקבע שיבוטלו כל התנאים לביצוע השיקוע. עוד נקבע כי הפתרון התנועתי של תכנית גשר השלושה יגבר על הפתרון התחבורתי בתכנית לה גרדיה וינגייט.

מציג את עיקרי תוכנית של גשר השלושה והפתרון התנועתי. הרעיון התכנוני היה לתת את האפשרות שכל אזור איילון וכל מי שמגיע מצפון או דרום להיכנס לרח' וינגייט וימשיך ישירות לאזור התעסוקה מבלי להיכנס לשכונת המגורים. חלק מאותם פתרונות הוא החיבור לאותו גשר. מטרתו לחבר את מרחבי התעסוקה המזרחיים והמערביים וחלק נוסף מהפתרונות הוא החיבור וההגעה לאותו הגשר. הרעיון התכנוני היה להיכנס לרח' וינגייט ולאזורי התעסוקה מבלי להיכנס לשכונה, שתי התוכניות הציעו חיבור להמשך רח' אנילביץ.

סעיף 2 בהתנגדות נוגע בפער היקף שטחי הבינוי ויח"ד מכפי שהומלצו ע"י הועדה המקומית וכפי שהופקדו ע"י הועדה המחוזית. הועדה המקומית המליצה על היקף יח"ד מסוים והמחוזית הגדילה את הכמות ולכך אנחנו מתנגדים. כל התוספת והתיקונים המשורשרים להחלטה שקבלה הועדה המחוזית ונוגעת לאי השוויון בחלקות שחבי עינב הציגה. אנחנו ממליצים לשמור על החלטת הועדה המקומית בכל הנוגע להיקפי הבינוי.

#### **מענה להתנגדויות:**

להתנגדות נתיבי איילון המלצתנו היא שהיא תהיה לא פחות מ-20 מ' מהכניסה. המלצתנו שתעשה בדיקה תחבורתית מפורטת לכל האזור תוך מתן דגש להולכי רגל ורוכבי אופניים. לגבי סעיף 3 שילוב פתרון גשר השלושה אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות גם מאחר והועדה המחוזית החליטה על כך.

#### **התנגדות אפי שטאובר ואח':**

מקריא את המענה להתנגדות מתוך הדרפט. סעיף ח' -הקטנת השפ"פ מבקש לתקן את החו"ד כפי שנוסחה בדרפט ולקבל את ההתנגדות וכן לתחזק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית. סעיף ד- תוספת יח"ד והגדלת המצאי מקבלת מענה לצורכי הציבור –לדחות את ההתנגדות. סעיף ה'- מענה לאיכות הסביבה יקבל ביטוי במסגרת עריכת תוכנית עיצוב. עירוב המגורים אין לנו כוונה לשקם את הדיירים במבנה אחד אין ולא היתה לנו כוונה כזו. **מענה לאריה בר: לקבל את ההתנגדות.**

קשורה בהתנגדות מה"ע ולפיכך אין צורך להגדיל את היקף הבינוי וזה תקף על המחסנים דירתיים. שטחי השירות התת קרקעיים אין מניעה להגדיל את השטחים התת קרקעיים ונכון גם לשטחי המרפסות ולהתאים אותם ליתר התוכניות ולקבל את ההתנגדות ככל שהם תואמים את הועדה המקומית/המחוזית לגבי היקף יח"ד הדיור. במסגרת תוכניות העיצוב מקסימום הגמישות ממליצים לקבוע סטיה של עד 10%.

#### **תגובות:**

אריה בר: תוספת יח"ד התקבלו לנו בגלל שלנו לקחו דונם מאתיים ולכן קבלנו את יח"ד ומה שנאמר כאן מטעם מתנגדים מסוימים הוא שיקרי.

עולש קיי: נאמר על ידי הועדה המחוזית שדיירים ירוכזו בבנין אחד. נושא שיתוף ציבור לא ראינו בשום מקום הגדרות למבני ציבור. אין שום ידיעה לגבי תוכניות עתידיות למבני ציבור. שטאובר: לא נתנו מענה להתנגדות הכלכלית ולא איכות הסביבה והתוכנית הכלכלית.

מלי פולישוק: יורדים מאיילון ומגיעים מגשר השלושה למתחם במסגר ומתחם נוסף מה קורה בכיוון ההפוך איך עולים לאילון ממתחמי התעסוקה?

מיטל להבי: רמפת הירידה איפה היא תהיה? מי עושה את הבה"ת המעודכן? מבקשת הסבר לגבי הקישוריות לכיוון דרום וצפון. איך מסבירים קיזוז שטחים ירוקים כי אחד הכללים במתאר שלא יקוזזו שטחים ירוקים? למה הכוונה במשפט "קבוצה 5,6 ניתנים לביצוע 7,8 לא ניתן לביצוע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002-24'

רונן איל: אני לא מכיר הוראה שמונעת מימוש של אף אחד מהמתחמים בתוכנית, חלקם קשורים בהיבטים התחבורתיים שיפתרו במסגרת תכנית עיצוב. חשוב היה לבדל את מתחם התעסוקה שיהיה עצמאי.

הנושאים הכלכליים היא סוגיה בפני עצמה. לנושא מצאי השטחים חומים והיקף השטחים הציבוריים הבנויים נעשתה בדיקה במסגרת תוכנית המדיניות למרכז הרובע ונמצא כי קיים מצאי של שטחים חומים הנותן מענה לתכנון המוצע. יחד עם זאת כל תוכנית מייצרת היקף שטחים מצומצם אבל היקף שטחים ציבוריים.

רח' לה גרדיה שיוכל לתפקד כרח' עירוני ולקבל את הדופן של הפארק, התוכנית הזו לוקחת מקטע מסויים משטח הפארק והופכת אותו לדרך-שהשטח מעט מעל דונם ולכן אין קיזוזים.  
מיטל להבי: מה התוכנית נותנת בשטחים ציבוריים, תכנית 5000 מצוין סעיף על שטחים ציבוריים.  
אודי כרמלי: ת.א. 5000 דיברה על שטחים פתוחים ולא ציבוריים.  
מיטל להבי: מה אנחנו מקבלים.

איל רוני: אנחנו מקבלים שטחים ציבוריים מבונים בכל אחד מהמבנים פתוחים בהיקפים של 250 עד 150 מ' עם שטח גינה ושטחים שתואמים את האפשרות לשימוש של גני ילדים.

לגבי הנושאים התחבורתיים מבקש שגלי דולב תענה.  
גלי מטעם נתיבי אילון: מטרת הגשר היא ייצור חיבור בין שתי מע"ר עיקרים ממזרח ומערב.  
**מעלה במצגת את התוכנית התנועתית מהמסגר כולל את הגשר עד לרח' השלושה ומתחם וינגייט.**

בהחלטה של הועדה המחוזית סוכם: שתנאי לביטול השיקוע הוא ביצוע בדיקה תחבורתית מערכתית שעיריית ת"א לקחה על עצמה. אבל בוטלו כל התנאים הקושרים למימוש הקושרים בין השיקוע למימוש זכויות הבניה.

ממשיכה בהצגת תוכנית פתרון תנועתית במצגת.

מיטל להבי: אפשר לא לבצע את השיקוע?

אורלי אראל: התחייבנו במפני המחוז שנקדם את הבדיקה.

מיטל להבי: אני מבקשת להיות שותפה לתוכנית התנועתית

איל רוני: המדינה הביעה את עמדתה שהיא תומכת ב-2 התוכניות.

#### **דין פנימי:**

מלי פולישוק: מגדל תעסוקה זה לא חלק ממה שהיזם מקבל כי הרבה דובר על חוסר האיזון של המכפיל. כמו כן מדוע יש 2 מתחמים לשני יזמים ולא הכל תחת יזם אחד.

איל רוני: זו קרקע עירונית.

אורנית מורגנשטיין: אחת הבעיות שבגלל הגדלה מס' יח"ד בפרויקט הפרוגרמה לא מספקת מענה

לפרוייקט עצמו. אני חושבת שאתם צריכים לשנות את הפרוגרמה ולציין כמה שטחים חסרים לכם.

אורלי: שהועדה המחוזית תמליץ על כך.

איל רוני: הועדה המקומית מתנגדת להוספת השטחים המוצעים בתוכנית ולשמור על היקף הזכויות כפי שהומלץ בוועדה המקומית ונמצא כלכלי.

אורנית מורגנשטיין: ההמלצה שלכם לצמצם את יח"ד הדיור והיה והועדה המחוזית תחשוב לא לצמצם את יח"ד כמה שטחים ציבוריים עוד אתם צריכים?

אודי כרמלי: אנחנו רוצים שהועדה המחוזית תיתן הוראה לעשות תיקון פרוגרמה.

מיטל להבי: ההסתכלות על רח' לה גרדיה ואז מבנים שהוא צריך שינוי תפעולי ולוותר על הרכב הפרטי. אבל עד שלא תהיה תחבורה ציבורית בשבת אי אפשר לוותר על התחבורה הפרטית. אני מברכת על ביטול השיקוע. תנועה היא לא יצור שטח אלא גם פתרונות תנועתיים וצריך להסתכל באופן רחב יותר. יש לבסס את כל המענים גם לגבי ת.א. 5000 שיהיה רשום בצורה ברורה בלוח זמנים ואיך מוציאים לפועל. לגבי הזכויות וכד' אבל אם יש מחסנים כלואים כתוצאה ממ"ד שיורד מדוע לא לאשר את השטח הכלוא?

בנוסף המרחק בין הבניינים מדוע הוא שונה? איזה תכסית אתה נותן לו?

בנוגע לגני הילדים מדוע לא לקחת היטלי השבחה, צריך להתייחס לטענות ביחס להנפקה של השטחים

הציבוריים. תוכנית לה גרדיה כן צריך להתייחס לטענות התושבים למרות שהיא תוכנית נקודתית.

אורלי אראל: היה דיון ארוך על תוכנית לה גרדיה ומדיניות שאתם אישרתם ולאורה אנחנו מתנהלים אז

אי אפשר להגיד שזו תוכנית נקודתית. אנחנו עובדים לפי המדיניות של מרכז רובע 9 ורח' לה גרדיה.

עידן עמית: התחייבתם בפני הועדה המחוזית לעשות בדיקה תחבורתית, באיזה מסגרת?

אורלי אראל: במסגרת שכשיהיה תקציב נעשה את זה.

דורון ספיר: אני מציע לאמץ את חו"ד הצוות.

#### **הועדה מחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בחו"ד צוות ובנוסף יש לתקן את המענה לסעיף ח' להתנגדות של עו"ד שטאובר ועולש.

מס' החלטה	התוכן
31/01/2024 9 - 0002-24'	507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת

"סעיף ח' - הקטנת השפ"פ מבקש לתקן את החו"ד כפי שנוסחה בדריש ולקבל את ההתנגדות וכן לתחזק את השטחים המשותפים באמצעות הוראה להקמת הסכם תחזוקה המובטח בקרן הונית." לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

**משתתפים:** דורון ספיר, שמואל גפן, ניר סיבליה, מיטל להבי

## דיווח על החלטות הועדה המחוזית מתאריך 7.2.2017

התאריך 07.02.17 פרסמה הועדה המחוזית את החלטתה לתכנית לאחר ישיבתה מס' 1251 מיום 06.02.17 לשמיעת ההתנגדויות והחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות אחרות, ולתת תוקף לתכנית.

1. התנגדויות מהנדס העיר נדחו. (בעניין ביטול השיקוע המאושר בתכנית תא/3482, תוספת יחידות דיור לתכנית ללא הקצאת שטחי ציבור נוספים וחריגת התכנית המוראות תכנית המתאר).
2. התנגדויות משרד התחבורה התקבלו בחלקן. (בעניין היציאה מרחוב ווינגייט אל רמפת הירידה לנתיבי אילון – נדרשת השלמת תיאום. בעניין ביטול חיבור הכניסה לרחוב ווינגייט מרמפת הירידה ומחלף לה גוורדיה).
3. התנגדות אריה בר – טו"פ נדל"ן בע"מ התקבלו בחלקן. (נתקבלו - בעניין הגדלת שטחי השירות מעל ומתחת לפני הקרקע לאור הגדלת מספר היחידות הכולל. בעניין הוספת שטחים למרפסות בהתאם להוראות תכנית המתאר).
4. התנגדויות תושבי השכונה אפרים שטאובר ועולש קיי התקבלו בחלקן. (בעניין הקטנת שינוי ייעוד השצ"פ לדרך והפיכת חלקו לשטח בייעוד "דרך ו/או טיפול נופי. תסקיר השפעה על הסביבה ותכנית העיצוב יאושרו בסמכות הועדה המקומית).
5. התנגדויות "ענב ייזום" התקבלו בחלקן. (בעניין עריכת תצ"ר או תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לקבלת היתר בניה לטובת קיצור הליכי תכנון ולהוסיף שטחים למרפסות).
- 6.

**בישיבתה מספר 0005-17/ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

יהודה המאירי יצא מהדיון

### מהלך הדיון:

איל רונן: הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתוכנית ואנחנו מדווחים לוועדה שלא התקבלו כל התנגדויות מה"ע לענין ביטול השיקוע ואושרו התנאים לביצוע השיקוע בין רח' לה גרדיה למעפילים מה שמאפשר את הבניה בכל המרחב. נושא החיבור שקשור בין התוכניות של גשר השלושה והתוכנית וינגייט. לא אושר החיבור לרחוב וינגייט והחיבור לרמפת הירידה לנתיבי אילון מותנה באישור משרד התחבורה. נושא תוספת הזכויות שהתקבלו בדיונים בוועדה המחוזית שאליהם התנגדנו מאחר ונוספו 36 יח"ד והתנגדות מה"ע לא התקבלה ונוספות שטחי שירות לאותם יח"ד. ארנון גלעדי: ברגע שיהיה תופסת של זכויות במקומות מסוימים השאלה אם ההחלטה על התוספת לא תצטרך לנו לפתוח את התוכניות הקיימות היום ברח' לה גרדיה. נתן אלנתן: השמאי של הועדה המחוזית לא רואה בעין שווה את השמאויות של השמאים שלנו. מאחר ואנחנו לא נותנים פטור מהיטלי השבחה רק במקרים מסוימים. איל רונן: למרות עמדת הועדה המחוזית לא תידרש תוספת זכויות בתכניות אחרות בשונה מהחלטת הועדה המקומית.

### הועדה החליטה:

הועדה קבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי, ארנון גלעדי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002 - '24

## **דיווח על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו מיום 26.09.2017 וחוות דעת צוות מזרח :**

1. יזם המתחם המזרחי, "ענב ייזום", הגיש עתירה מנהלית ובקשה לצו המונע את פרסום התכנית למתן תוקף. במסגרת העתירה טען היזם כנגד דחיית התנגדותו בוועדה המחוזית בעניין חלוקת התכנית לשני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים וחוסר איזון בהקצאת הזכויות בין המתחמים.
2. יזם המתחם המזרחי ביקש להשוות את מקדם הציפוף בין המתחמים המערבי והמזרחי ליחס של 1:3.8 במקום יחס של 1:3.33 שיש לו כיום, בין היתר, בגלל תוספת הצפיפות שהוסיפה החלטת הוועדה המחוזית למתחם המערבי (תוספת של 17 יח"ד) וכן בשל הנכסים בבעלות עירונית הנמצאים במתחם המזרחי (כמצוין בסעיף 5 הר"מ).
3. לאחר הגשת עמדות הצדדים לבית המשפט, עלה כי הבחינה הכלכלית של התכנית, כפי שנערכה על ידי שמאי הוועדה המחוזית ונמצאת בבסיס אישור התכנית, הניחה כי אין לתת זכויות לעיריית תל אביב-יפו במסגרת איחוד וחלוקה עתידי במתחם המזרחי (מגרשים 3 ו-4 בתחום התכנית), זאת לאור הזכויות המוגברות שקבלה העירייה במגדל התעסוקה במתחם המערבי.
4. הנחת מוצא זו נבעה לטענת הוועדה המחוזית מאמירות גורמי תכנון והעירייה לפיהן זכויות העירייה מרוכזות במגרש התעסוקה. עם זאת, הנחת מוצא זו הוצאה מהקשרה ונאמרה ביחס לזכויות העירייה בדירות המגורים המוכרות לצדדי ג' ונכללות במבצע "בעל הבית".
5. נכסי עיריית ת"א-יפו במצב הקיים במתחם המזרחי הם 2 דירות וכ-450 מ"ר מסחר. הבחינה הכלכלית שערך שמאי הוועדה המחוזית הביאה בחשבון 84 יח"ד במצב הקיים (תחת 86 קיימות בפועל) ולא לקחה בחשבון את שטחי המסחר.
6. לאחר שהתברר לוועדה המחוזית כי העירייה טוענת לזכויות במתחם המזרחי אשר יהיה צורך לקחת אותן בחשבון במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית, ביקשה הוועדה המחוזית להשיב את הדיון אליה, כדי לבחון את נכונות הנחות שמאי הוועדה המחוזית, לאחר שמיעת הצדדים הנוגעים בדבר.
7. מה"ע מבקש לדווח לוועדה המקומית כי בית המשפט לעניינים מנהליים נתן צו מניעה לפרסום התכנית למתן תוקף עד לבירור העתירה ונעתר לבקשת הוועדה המחוזית והורה להחזיר את התכנית שבנדון לדיון נוסף בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית ת"א.
8. ביהמ"ש הורה לחזור ולדווח על מצב העניינים לא יאוחר מיום ה-01.01.2018.
9. במקביל לאמור לעיל, התקיימו דיונים פנימיים בין יזם המתחם המזרחי לעיריית ת"א-יפו וכן בין היזם לצוות התכנון במנהל ההנדסה שבהם הציג היזם את דרישתו לתוספת של 68 יח"ד (הדרישה מגלמת תוספת של 47 יח"ד שמגלמות את תוספת הצפיפות שקיבל המתחם המערבי ואת התמורה לנכסי עת"א ו-21 יח"ד נוספות כחלף ל-1,725 מ"ר שטחי מסחר שלטענתו היו צריכים להתווסף ע"פ אותו מפתח, אך אין אפשרות לבנותם בקומת הקרקע).
10. בכפוף לאמור לעיל, המלצת מהנדס העיר הינה לקיים בחינה מחודשת של הדוח הכלכלי והדוח השמאי הכוללת את נכסי העירייה כמפורט בסעיף 5 לעיל. מטרת הבחינה לצורך הבהרת המצב הקנייני ולשם קבלת החלטה בעניין היקף יח"ד הכולל הנדרש בתחום התכנית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוראדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - 0002-24

**בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון**

עירא רוזן: זהו דיווח על החלטה של בימ"ש לעניינים מינהליים מספטמבר האחרון. אהרון מדואל: למה אין בדפרט את כל ההחלטה. עירא רוזן: מדובר בתוכנית ביוזמת הוועדה המקומית להתחדשות עירונית ברחוב לה גוראדיה ו-וינגייט. מקריא את חו"ד הצוות והשתלשלות התוכנית עם בימ"ש. העיריה היא בעלים של הקרקע וגם בעלים של 2 דירות וכ-450 מ"ר מסחר. ממשיך בדיווח. ההמלצה שלנו היא בהתאם למה שנכתב בדראפט. אהרון מדואל: איפה נעלמו 450 מ"ר מסחריים של העיריה? גם במסגרת השומה הם תומחרו? למי הם ניתנו איך הם נעלמו מהראדר? איל רוזן: שמאי הוועדה המחוזית הגיש חו"ד. יש להפריד בין היזם במתחם המזרחי ליזם במתחם המערבי. הוועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון הם יוזמי התכנית, התוכנית בכללותה היא בקו כחול אחד על כל המבנים. וכל הקרקע היא בבעלות העיריה. שמאי הוועדה המחוזית שבחן את התכנית לא הציג בדו"ח שלו התייחסות לנכסים העירוניים, קרי שתי דירות וכ-450 מ"ר מסחריים ולכן הדיון החוזר בוועדה המחוזית. דורון ספיר: חוזרים על החלטת הוועדה המקומית הקודמת. איל רוזן: אנחנו רוצים בחינה של השומה. אהרון מדואל: אני מבקש לקבל את השומה. אלי לוי: אנחנו רק מעדכנים מה שבימ"ש אמר, להעביר לוועדה המחוזית. איל רוזן: אנחנו מעוניינים להציג בפני הוועדה המחוזית עם המלצת הוועדה המקומית. דורון ספיר: הוועדה שמעה את הדיווח על החלטת בימ"ש, נציגי הצוות יציגו את החלטה של הוועדה המקומית כפי שהתקבלה ביום 13.03.2013 לפני תוספת יח"ד במתחם המערבי שהוסיפה הוועדה המחוזית מלי פולישוק: אבל יש לכם עוד המלצה לקיים בחינה מיוחדת לגבי הדו"ח הכלכלי. אלי לוי: הוועדה המחוזית תעשה זאת. מלי פולישוק: אבל הוועדה המקומית מבקשת את זה. אלי לוי: ביהמ"ש אמר להחזיר לוועדה המחוזית לבחינה מיוחדת לדיון לרבות בחינה נוספת לבדיקה הכלכלית שנעשתה. התוספת נכונה, לא נכונה, הוועדה המחוזית הוסיפה לא אנחנו. הראלה אברהם אוזן: החלטת הוועדה המקומית לחזור להחלטה המקורית ללא סעיף 10. דורון ספיר: מהי"ע זכותו להגיש חו"ד נפרדת לוועדה המחוזית שהיא בניגוד להחלטה של הוועדה המקומית. הוועדה המקומית לא משנה את ההחלטה וחוזרת להחלטה המקורית ללא סעיף 10 בחו"ד צוות.

### **הוועדה מחליטה:**

הוועדה קבלה את הדיווח וחוזרת להחלטה של הוועדה המקומית כפי שהתקבלה ביום 13.03.2013 לפני תוספת יחידות הדיווח שהוועדה המחוזית הוסיפה.

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אסף זמיר, אפרת טולקובסקי

### **דיון בהארכת תוקף לתוכנית מאושרת:**

#### **מטרת הדיון:**

הארכת תוקף לתכנית תא/3944 בחמש שנים נוספות, בהתאם לסעיף 7.2 בתכנית.

התכנית שבנדון הינה תכנית התחדשות עירונית לתא השטח בין רחוב וינגייט ורחוב לה-גוראדיה, מערבית לשדרות המעפילים, בהתאם למדיניות התכנונית של עיריית תל אביב.

פרסומה של התכנית בעיתונות הינו 23.05.2019, ובילקוט הפרסומים ביום 02.05.2019. התכנית הינה בתוקף למשך חמש שנים ונקבע בה כי בסמכות הוועדה המקומית להאריכה עד חמש שנים נוספות.

סטטוס מימוש התכנית:

תוכנית האיחוד וחלוקה שנדרשה להמשך אושרה למתן תוקף בתאריך 08.11.2022

התוכן	מס' החלטה
507-0301101 תא/3944 - מס' במערכת מקוונת 507-0301101 - וינגייט - לה גוורדיה התחדשות עירונית המלצה להארכת תוקף לתוכנית מאושרת	31/01/2024 9 - - '24-0002

תוכנית העיצוב האדריכלי אושרה בתאריך 02.08.2023.  
הוגשו בקשות להיתרים להריסה ובניה בסטטוס השלמת תנאי סף לקליטה.

מחלקת תכנון מזרח ממליצה לוועדה המקומית לתכנון ובניה על מימוש ההארכה שבסעיף 7.2 לתכנית 3944, כך שתוארך התקופה להוצאת היתר ב- 5 שנים נוספות מיום אישור התכנית ובסה"כ 10 שנים, וזאת טרם מועד פקיעת התכנית בתאריך 02.05.2024.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית בחמש שנים נוספות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון:**

ערן מאירסון: התוכנית וינגייט לה גרדיה אושרה למתן תוקף ב2019. התוכנית קובעת במידה ולא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים זכויות הבניה יתכלו. התכנית קובעת שיהיה ניתן להאריך את תוקפה ל 5 שנים נוספות וזאת לפני שיסתיימו 5 השנים. מבוקש מהוועדה להאריך את התוקף לפי סעיף 7.2 לתוכנית. התוכנית נמצאת בשלבים של השלמת תנאים להיתר בניה.  
דורון ספיר: התוכנית נמצאת בשלבים הסופיים ולכן אין מניעה להאריך, מאושר.

**בישיבתה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

בהתאם להוראת סעיף 7.2 בתכנית תא/3944 וטרם מועד פקיעת התכנית שיחול בתאריך 2.5.2024, הועדה מאריכה את תוקף התכנית בחמש שנים נוספות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן