

התוכן	מס' החלטה
3944/תא - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/מק/1/3944 - 507-0791996	29/12/2021
דיון בהפקדה	7 - 0026-21

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

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

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

כתובות:

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

מפת מיקום



גושים וחלקות בתכנית:

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

התוכן	מס' החלטה
3944/תא - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/מק/1/3944 - 507-0791996	29/12/2021
דיון בהפקדה	7 - 0026-21

שטח קרקע: 13.497 דונם.

עורך: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים.

שמאים: קרני גטריידה, יצחק נעים.

יזום: 1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

2. ענב יזום - לה גוארדיה

3. טופ נדלן בע"מ

מגישים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

2. ענב יזום - לה גוארדיה

3. טופ נדלן בע"מ

מסמכי רקע:

1. תשריט מצב מאושר

בעלות:

בעלים שונים.

עיריית ת"א-יפו + פרטיים

מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/5000 – תכנית מתאר לעיר ת"א יפו.

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

יעוד קיים: מגורים ד', תעסוקה ודרכים.

שטח התכנון: 13.497 דונם.

זכויות בניה:

מבנים בני 27-30 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ומבנים מוסדות ציבור. סה"כ זכויות בניה:

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

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
3944/תא - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/מק/1/3944 - 507-0791996 דיון בהפקדה	29/12/2021 7 - 0026-21

מטרות התכנית :

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

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה בשני מתחמים נפרדים: מגרשים 1-2 ללא הסכמת בעלים ומגרש 3 ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א1) לחוק.
2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א(א4) לחוק.
3. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א9) לחוק.
4. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א5) לחוק.
5. ניווד שטח עיקרי מתת קרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א9) לחוק.
6. תוספת שטחי שרות למבני ציבור בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א9) לחוק.
7. קביעת זיקות הנאה על פי סעיף 62 א (א) (19) לחוק.



תכנון
מונחה

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
974%	974%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
85,838	85,838 מעל הקרקע (125,175 סה"כ)	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
כ-700	כ-700	מ"ר	
32	30	קומות	גובה
125	112	מטר	
כ-40	כ-40%		תכסית
תקן 1:1	תקן 1:1		מקומות חניה

עקרונות לפיהן בוצעו טבלאות ההקצאה והאיזון

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

תיאור מטרות התכנון:

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

פירוט יעודים/שימושים:

כלל היעודים: מגורים תעסוקה ודרכים.

יעוד: מגורים ד'

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

יעוד: תעסוקה

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

יעוד: דרך מאושרת

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

טבלת נתונים / זכויות בניה:

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

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלת הנתונים ולזכויות הבנייה:
 א. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל מגרש תהינה דירות קטנות, כהגדרתן בתוכנית זו. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו, בהסכמת בעלים ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יפחת מספר יחיד קטנות בכלל התוכנית.
 ב. שטחי השירות בתת הקרקע המפורטים בטבלה יוכלו לשמש גם את שטחי המסחר.
 ג. ניתן יהיה להמיר שטחים בשימוש מבנים ומוסדות וציבור מעיקרי לשרות ולהפך, כל עוד לא חורגים מסך השטחים הכולל הקבוע בטבלה זו.
 ד. בנוסף לשטחים העיקריים, 5460 מ"ר שטחים עיקריים יהיו למרפסות (לפי 12 מ"ר ממוצע למרפסת בכל מגרש: 2,004 מ"ר למגרש 2 ו- 3,456 מ"ר למגרש 3). שטח המרפסות הוא יעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לעשות בו שימוש לכל מטרה אחרת. חריגה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתוכנית.

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

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

נתונים נפחיים:

מגרש 1 – מסחר ותעסוקה:
מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת: 25. מתחת לכניסה הקובעת: 6.
גובה: 116 מ'.
קווי בניין: כמסומן בתשריט

מגרש 2 – מגורים ד':
מספר קומות:

התוכן	מס' החלטה
3944/תא - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/מק/1/3944 - 507-0791996	29/12/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0026

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

קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 108 מ'.

קווי בניין: כמסומן בתשריט

מגרש 3 – מגורים ד':

מספר קומות:

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

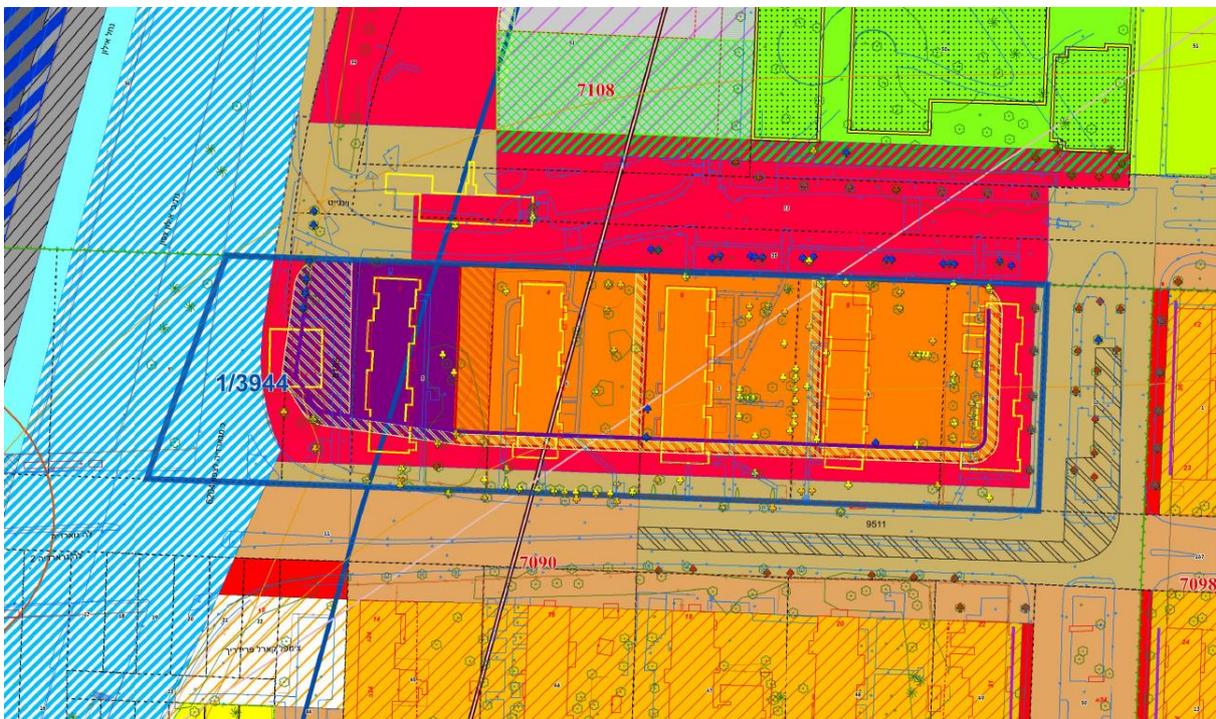
קומות מתחת לכניסה הקובעת: 6.

גובה: 125 מ'.

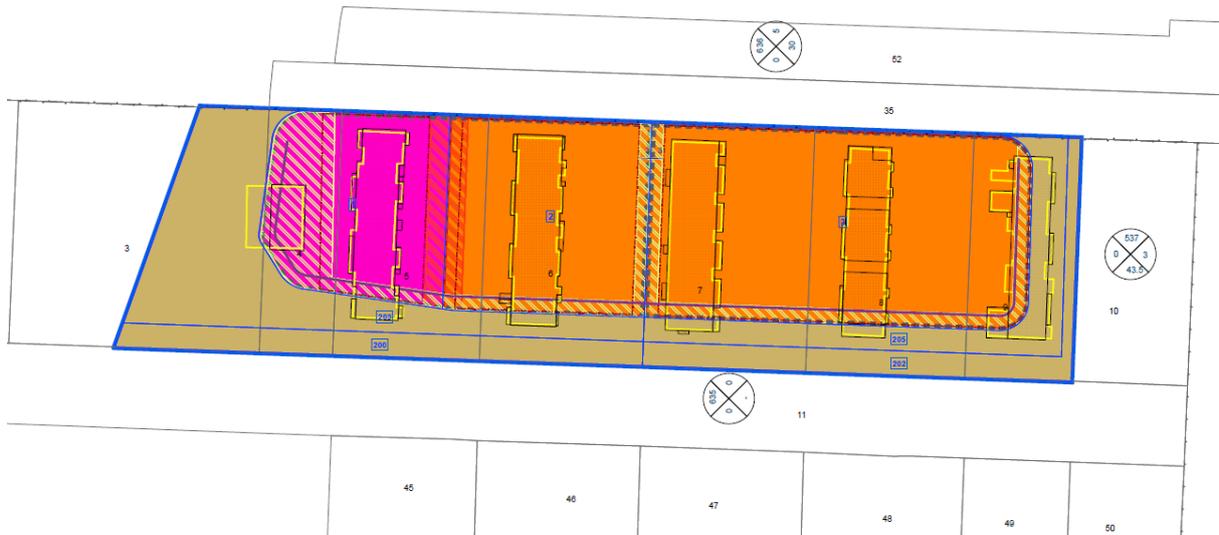
קווי בניין: כמסומן בתשריט

אופי הבנייה:

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



תשריט מצב מאושר ע"פ התכנית הראשית תא/3944



תשריט מצב מוצע

זמן ביצוע

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

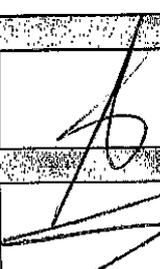
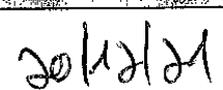
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0791996	שם התכנית תא/3944/א איחוד וחלוקה במתחם וינגייט לה גווארדיה	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו ענב יוזם - לה גווארדיה טופ נדלן בע"מ	עורך התכנית אדרי' קיקה בראיז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא הוסמכה)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

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מתקנה את הוראות התכנית הראשית תא/3944 וקובעת איחוד וחלוקה בשני מתחמים בנוסף משינה את קווי הבניין, קובעת הוראות בינוי קומות בחלקה ממורה שטח מסחרי מתחם הקרקע לעל חקוקע וקובעת זיקות הנאה לטובת הציבור	מכות סעימים בחוק הת"כ	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (א5)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	

התוכן	מס' החלטה
3944/תא - איחוד וחלוקה ושינוי בינוי בתחום תא/3944/1 - 507-0791996 תא/מק/1/3944 - דיון בהפקדה	29/12/2021 7 - - '21-0026

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

תצהיר וחתומות				
זה. בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס היועץ				
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	025332735			
יועץ המשפטי לוועדה				
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	2428976-9		20.12.21	

תן ברעם | 2017

העתקים

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

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-21'ב' מיום 29/12/2021 תיאור הדיון:

תמיר קהילה: תוכנית האיחוד וחלוקה ויעשו את החלוקה. מציג את התוכנית במצגת.

מציג את השינויים

דורון ספיר: אישרנו את תוכנית האו"ח

בישיבתה מספר 0026-21'ב' מיום 29/12/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

א. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ב. תאום חוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, מאיה נורי, ציפי

ברנד, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים

בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק