

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9086 - תמ"א 38 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (3)	01/01/2020 119-0022 - 1

## עדכונים כלליים:

### 1. עדכון הרקע:

עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 הובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תיקון 3א לתמ"א אשר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. מדיניות הועדה אושרה בתאריכים 22.11.2017 ו 9.5.2018

**תיקון זה מובא לאחר בחינה מחודשת. לאור הניסיון שנצבר ביישום המדיניות, תוקן מסמך המדיניות כמפורט להלן.**

**המסמך המתוקן אינו כולל התייחסות להקלות שכן אלו ממילא בשיקול דעת. ככלל הנקבע במסמך זה משקף את נפחי הבניה המרביים ברחבי העיר.**

### 2. סעיף 4.2.2 – מספר קומות מרבי בהריסה ובניה – הבהרות לקביעת מספר הקומות המרבי הניתן למימוש במסגרת הריסה ובניה.

סעיף קיים	סעיף מוצע
מספר הקומות המפורט בטבלה בסעיף מס' 4.9, כפוף לבדיקה פרטנית של כל בניין ובניין ביחס לתוספת הקומות האפשרית על פי הבניין בהיתר ובמגבלות סעיף 14א(1), וכן בבחינת הקלות לתוספת קומות, ככל שתידרשנה.	מספר הקומות המפורט בטבלה בסעיף מס' 5, כפוף לבדיקה פרטנית של כל בניין ובניין ביחס לתוספת הקומות האפשרית על פי הבניין הקיים בהיתר ובמגבלות סעיף 14א(1). <b>בהריסה ובניה מספר הקומות המרבי יקבע בהתאם למפורט בטבלת האזורים ובכל מקרה מספר הקומות לא יעלה על מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר תא/5000 או לפי מספר הקומות המרבי האפשרי בהתאם לתמ"א 38, לפי הקטן מבניהם.</b> מובהר בזאת כי הוראות בטבלה 5 גוברות על האמור בסעיף זה. יש לציין כי תוספת חצי הקומה בהתאם לסעיף 14א (א) בתמ"א 38 תיקון 3א' הינה לעניין חישוב סל הזכויות בלבד ולא לעניין תוספת קומות. הבהרה: מתן הקלות לתוספת קומות יקבע ביחס למותר בתכנית תקפה (לא כולל תמ"א 38).

### 3. סעיף 4.2.4 - עדכון בקביעת קווי בנין בהריסה ובניה – פירוט מרחקים מינימליים בין בניינים וביטול התייחסות לתכניות הרחבה

סעיף קיים	סעיף מוצע
בכל אזור קווי הבניין מוגדרים כך שישמר מרווח סביר בין בניינים בהתאם לנפחי הבניה הצפויים, גודל החלקות ומאפייני המרקם הרצויים. המדיניות קובעת את קווי הבניין בהריסה ובניה בהתאם לתנאים הייחודיים בכל אזור ועפ"י העקרונות הבאים:	בכל אזור קווי הבניין מוגדרים כך שישמר מרווח סביר בין בניינים בהתאם לנפחי הבניה הצפויים, גודל החלקות ומאפייני המרקם הרצויים. המדיניות קובעת את קווי הבניין בהריסה ובניה בהתאם לתנאים הייחודיים בכל אזור ועפ"י העקרונות הבאים:
<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לתכניות תקפות, כולל תכנית הרחבות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יפחת מ-6 מ' ובכפוף למפורט בטבלה בסעיף 4.9.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>בהתאם לתכניות החלות, למעט קווי הבניין שנקבעו בתכנית הרחבות. המרחק מגבול מגרש צידי לא יפחת מ-3 מ' בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית ולא יפחת מ-4 מ' בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית. בין בניינים המצויים באותו מגרש ישמר מרחק של לפחות 6 מ' בין גזוזטראות בבינוי עד 6 קומות וקומה חלקית. המרחק בין בניינים מעל 6 קומות וקומה חלקית לא יפחת מ-</b></li> </ul>

8 מ' בין גזוזטראות. הוראות מפורטות לעניין קווי בניין בטבלת החלוקה לאזורים יגברו על האמור בסעיף

#### 4. סעיף 4.2.5 חישוב צפיפות:

- א. הבהרה לאופן חישוב הצפיפות בבניין שאין בו קומה טיפוסית.
- ב. הבהרה לסעיף 4.2.5 (ג') לכך שהקלה במספר קומות אינה מאפשרת תוספת צפיפות
- ג. חלופת צפיפות נוספת לפי שטח דירה ממוצע לעומת מספר יחידות דיור כפי שהיה נהוג במדיניות הקיימת והתייחסות לתמהיל יחידות דיור קטנות.
- ד. הגדרת שטחים משותפים מינימליים בקומת הקרקע ועדכון הנחיות לקביעת מספר יח"ד בקומת הקרקע.
- ה. הגבלת צפיפות מרבית בבקשות להיתר בניה מתוקף תמ"א 38

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. אין התייחסות פרטנית	א. אם לא קיימת קומה טיפוסית בבניין הקיים, מספר יחידות הדיור בבניין המוצע יקבע לפי גודל יחידת דיור ממוצעת בבניין הקיים.
ב. הבהרה: צפיפות יח"ד תקבע בהתאם למספר הקומות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המרבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות עפ"י סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38. לא תתאפשר תוספת צפיפות לקומות שיאושרו בהקלה.	ב. הבהרה: צפיפות יח"ד תקבע בהתאם למספר הקומות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המירבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות עפ"י סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38.
ג. אין התייחסות פרטנית	ג. ניתן לחרוג מסעיפים 4.2.5 א'-ג' ובתנאי ששטח דירה ממוצע לא יפחת מ-78 מ"ר עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים, שטח דירה ממוצע, לא יפחת מ-86 מ"ר עיקרי. ובתנאי שתמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ככל הניתן. לפחות 15% מכלל יחידות הדיור יהיו יחידות ששטחן לא יעלה על 63 מ"ר עיקרי. במידה ויבנו ממ"קים, שטחן של לפחות 15% מיחידות הדיור לא יעלה על 71 מ"ר עיקרי.
ד. צפיפות בקומת הקרקע תחושב בהתאם לשטח ממוצע של יח"ד בקומה טיפוסיות בהיתר	ד. צפיפות בקומת הקרקע - לפחות 35% מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע ישמשו לשטחים משותפים, מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת (עיקרי+ממ"ד) בבניין המוצע, לא כולל ג'1
ה. אין התייחסות	תוספת של מעל 50 יח"ד למגרש תהיה כרוכה בהכנת תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לקו כחול שיקבע בתאום עם אגף תכנון העיר והקצאות לשטחי ציבור בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. הוראה זו תחול גם במגרשים הכוללים מספר מבנים בהם תוספת יחידות הדיור הכוללת שתתקבל במגרש מתוקף תמ"א 38 תחרוג מ-50.

#### 5. סעיף 4.2.6 – תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר – דרישה לתכנית צל במגרשים הכוללים מספר מבנים על מגרש:

סעיף קיים	סעיף מוצע
חסרה התייחסות	הועדה המקומית קובעת כי במקרה של מגרשים בהם קיימים מספר מבנים יינתנו הנחיות פרטניות. המבנה הראשון שיקדם בקשה לתמ"א 38 (במסלול הריסה ובניה או עיבוי), יחויב לאישור תכנית צל שתואם עם צוות התכנון. התכנית תציג בינוי ופיתוח עתידית עבור כלל המבנים

בתחום המגרש. תכנית הצל תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה ותפורסם במסגרת הבקשה.  
התכנית נועדה לוודא אפשרות מימוש עתידי של שאר המבנים על המגרש והינה תכנית מנחה בלבד.

**6. סעיף 4.2.7 – הוראות מעבר - עדכון הוראות המעבר למועד אישור העדכון הנוכחי**

סעיף קיים	סעיף מוצע
תיקי מידע תקפים שיצאו טרם אישור מדיניות תמ"א 38 תיקון 3א', מתאריך 22.11.17, ניתן לבקש על פיהם היתרי בניה בתנאי שהבקשה אינה סותרת את הוראות תמ"א 38 תיקון 3א'	במקרים בהם קיים תיק מידע בתוקף שניתן לפני מועד אישור מדיניות מתוקנת זו, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר אשר תיבחן על פי תיק המידע התקף ותובא לשיקול דעת הוועדה בשים לב לשינוי המדיניות.

**7. סעיף 4.3 – הבדלים מהותיים בין מדיניות קיימת למדיניות מוצעת ביחס לבקשה להריסה ובניה –**  
מחיקת הסעיף. הסעיף התייחס להבדלים שחלו לאחר תיקון 3א לתמ"א 38 מדצמבר 2016. המדיניות התקפה עודכנה בשנת 2017 בהתאם לתיקון ולכן הסעיף אינו רלוונטי היום.

**8. סעיף 4.4 - הבהרות והנחיות לגבי צפיפות במסלול תוספת בניה.**

סעיף קיים	סעיף מוצע
חסרה התייחסות	א. מספר יחידות הדיור בכל קומה נוספת יהיה תואם את מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין הקיים בהיתר.
	ב. בקומת גג חלקית תתאפשרנה יח"ד נפרדות אלא אם צוין אחרת בטבלה 5. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.
	ג. לפחות 35% מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע ישמשו לשטחים משותפים. מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת בקומה טיפוסית. במידה וסך השטחים המשותפים לאחר הרחבה קטן מ-35% מתכסית הקומה, לא תתאפשר תוספת יחידות דיור בקומת הקרקע.

**9. סעיף 4.7 - בחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לבניינים שלא נמצא להם היתר**  
הבהרת הנחיות לאופן הטיפול בבקשות להיתר בבניינים שלא נמצא להם היתר.

סעיף קיים	סעיף מוצע
...יש להמציא למחלקת מידע במצורף לבקשה לתיק מידע, מסמכים וראיות מתוך תיק הבניין התומכות בטענה כי הבניין הוקם בהיתר לפני ה- 1.1.1980, אשר כוללים, בין היתר, את המסמכים הבאים:	...יש להמציא למחלקת מידע במצורף לבקשה לתיק מידע, מסמכים וראיות מתוך תיק הבניין התומכות בטענה כי הבניין הוקם בהיתר לפני ה- 1.1.1980, אשר כוללים, בין היתר, את המסמכים הבאים:
1. כל מסמכי תיק הבניין ו/או כל מסמך אחר שיש בהם כדי להעיד כי המבנה נבנה כדן, יעודו ומספר יח"ד בקומה.	1. בהיעדר היתר בניה בתיק בניין, ככלל, נטל הראיה להוכיח כי המבנה נבנה כדן מונח על המבקש, למעט בבניינים שנבנו לפני קום המדינה, לגביהם קמה חזקה שהבניינים נבנו כדן. חזקה זו ניתנת לסתירה על פי ראיות ממשיות.
2. תצ"א של הבניין אשר יש בו כדי להעיד על מועד הקמתו של הנכס, ותצ"א של הבניין במועד סמוך למועד הגשת הבקשה.	2. ההכרעה בבקשות תהא בכל מקרה לגופו ונוכח נסיבותיו.
3. מסמך חתום על ידי עורך הבקשה, המעיד על התאמתו של הבניין לתכניות מכוחן	3. לגבי מבנים שנבנו לפני קום המדינה יש לפעול כדלקמן:
	א. על מבקש המידע להמציא תצ"א המעידה על קיומו של המבנה לפני קום המדינה או בסמיכות לקום המדינה. התצ"א תאושר על ידי מומחה לפיענוח תצלומי אוויר.
	ב. על מבקש המידע להמציא חוות דעת מודד מוסמך המתייחס להיקף המבנה כפי המופיע בתצ"א והכוללת

השוואה בין קונטור המבנה בתצ"א לבין קונטור המבנה הקיים, לשיטת המבקש.	הוקם. כל זאת, בין היתר, בהתייחס לפרמטרים הבאים: תכנית, קווי בנין, צפיפות, התאמה למרקם הסביבתי, חומרי גמר וכיו"ב.
ג. מינהל הנדסה יבחן האם מדובר בבניה טיפוסית לתקופה בה נבנה המבנה.	4. כמו כן, יש לצרף צווי הריסה ו/או צווי מינהליים שהוצאו כנגד הבניה ו/או השימוש בנכס, ככל שהוצאו.
ד. מינהל הנדסה יבחן האם ניתנו צווי הריסה ביחס למבנה.	5. בשכונת התקווה, לאור היעדר היתרי בניה בתיקי הבניין, תתאפשר תמ"א 38 בהתאם להכחה כי המבנה היה קיים בשנת 1980 בהתאם לתצלומי אויר שיוגשו ע"י מבקש הבקשה ובכפוף לטבלה בסעיף 4.10. צפיפות יח"ד תקבע בהתאם לתכניות הקודמות לתכנית 2215.
4. לגבי מבנים שנבנו לאחר קום המדינה יש לפעול כדלקמן:	6. מובהר שבמקום בו ניתן להסיק ממסמכי תיק הבנין כי הבנין נבנה ללא היתר, לא ינתנו לבנין תמריצי תמ"א 38.
א. על מבקש המידע להמציא תצלומי אויר של המבנה הן סמוך להקמתו והן סמוך להגשת הבקשה. התצ"א ותאושרנה ע"י מומחה לפענוח תצלומי אויר.	
ב. על מבקש המידע לצרף את כל המסמכים מתיק הבניין המעידים הן כי המבנה נבנה כדיון, הן בכל הנוגע לשימוש שנעשה בו והן בנוגע למועד הקמתו.	
ג. על מבקש המידע לצרף חוות דעת מקצועית מטעמו לפיו בהתאם לבדיקה שנערך, הבניין תואם את התכנית שחלה בעת הקמתו, לרבות פירוט ממצאי הבדיקה.	
ד. מינהל הנדסה יבחן האם ניתנו צווי הריסה למבנה. המסמכים והצורפות שיוגשו יבחנו על ידי מנהל הנדסה, צירוף המסמכים, כאמור לעיל, כצורפות לתיק המידע ייעל את תהליך הרישוי ויחסוך בהגשת תיק מידע נוסף.	

#### 10. סעיף 4.9 מפת אזורים:

- א. עדכון מפת אזורי מימוש תמ"א 38 – המפה המעודכנת משקפת את גבולות האזורים בטבלה 5 ולא את היקף הזכויות הניתנות למימוש במסגרת בקשות מכוח תמ"א 38.
- ב. הבהרה: המפה הינה סכמתית בלבד ומשמשת לצורך התמצאות כללית בלבד.

סעיף קיים	סעיף מוצע
המפה המצורפת הינה מפת התמצאות ושיוך מימוש תמריצי התמ"א כפי שמופיעים בטבלה 4.9 בסעיף 4.9. המפה משקפת את ההיקף הזכויות הניתנות למימוש במסגרת בקשות מכוח תמ"א 38. המפה הינה סכמתית מאחר והיקפי התמריצים האפשריים בכל אזור יכולים להשתנות בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל מבנה.	א. המפה המצורפת הינה מפת התמצאות ושיוך לאזורי מימוש תמריצי התמ"א כפי שמופיעים בטבלה 5 בסעיף 5. כמו כן, מיפוי האזורים שלהלן מופיע במערכת המפות העירונית (GIS).
	ב. לא ניתן לקבוע בהסתמך על המפה את האפשרות לקידום תמ"א 38 במבנה ספציפי.
	ג. כל מידע פרטני ומדויק יתקבל באמצעות תיק מידע בלבד.

#### 11. שינוי הגדרה כללית בטבלה 5 למספר קומות מרבי בהריסה ובניה.

סעיף קיים	סעיף מוצע
בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000, כאמור בסעיף 4.2.2

#### עדכונים אזוריים:

12. אזור 1 – קרית שלום שיכונים:
- א. הבהרה לתחום ההתייחסות – תחום תכנית תא/2230'
- ב. הבהרה לגבי מספר קומות מרבי – 8 קומות
- ג. אפשרות חריגה מקווי בניין בהריסה ובניה במסגרת תיאום תכנון.
- ד. עדכון קווי בניין במסלול תוספת בניה

**ה. התייחסות לחלקה מחוץ לתכנית 2230א'**

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. קריית שלום שיכונים	א. קריית שלום שיכונים תחום תכנית תא/2230א'
ב. בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	ב. 8 קומות כולל קומת גג
ג. המבנה בשלמותו לא יחרוג מתחום קווי בניין של תכנית ההרחבות 2230א	ג. המבנה בשלמותו לא יחרוג מתחום קווי בניין של תכנית ההרחבות 2230א. חריגה מקווי הבניין המותרים תבחן במסגרת תיאום תכנון
ד. קווי בניין קדמיים ואחוריים לתוספת בניה לא יפחתו 3 מ' מגבולות החלקה. מרחק בין מבנים לאחר הרחבה לא יקטן מ 5.5 מ'.	ג. קווי בניין קדמיים, צידיים ואחוריים לתוספת בניה לא יפחתו 3 מ' מגבולות החלקה.
ה. לא קיימת התייחסות פרטנית	ד. בחלקה 43 בגוש 7065 אשר מחוץ לתחום תכנית 2230א' מספר קומות מרבי יהיה זהה להנחיות בתחום תכנית 2230א' וקווי הבניין יבחנו במסגרת תיאום תכנון

**13. 4 - צפון פלורנטין בתחום תב"ע 44 (לרבות תכניות נקודתיות בתחומה) הנחיות לנסיגות ותכסית בקומות עליונות.**

סעיף קיים	סעיף מוצע
חסרה התייחסות	א. בשימור מרקמי הנסיגה בקומה חלקית תתואם עם מחלקת השימור.
	ב. תכסית קומה עליונה (חלקית) לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה. תכסית קומת הגג לא תעלה על 65% מהקומה העליונה.
	ג. נסיגה בקומה עליונה תהיה כ-2 מ' ממעקה הגג כלפי חזית הרחוב.

**14. אזור 6 - מבואות יפו -**

א. תמ"א 38 תתאפשר במבני מגורים במסלול תוספת בניה.  
 ב. הסרת הגבלה על מספר קומות מרבי במבני תעסוקה. (במסלול הריסה ובניה לא יתאפשרו תמריצי תמ"א 38 במצב קיים ומוצע

סעיף קיים	סעיף מוצע
בתוספת בניה: לא יחולו תמריצי תמ"א 38 בבנייני מגורים. במבנים שאינם למגורים תותר תוספת של קומה אחת. סה"כ גובה מבנה לא יעלה על 5 קומות.	בתוספת בניה: תוספת 2 קומות וקומה חלקית במבני מגורים ביעוד אזור מסחרי. במבני תעסוקה ובמבני מגורים ביעוד תעסוקה תתאפשר תוספת קומה אחת בלבד. במבנים הנמצאים בתחום דרך קיימת או מוצעת לא יתאפשר מימוש זכויות מתוקף תמ"א 38.

**15. אזור 7: שכונת שפירא, (אזור 1) תחום תכניות 2472 ו 590 למעט חלקות מושע אפשרות לתוספת קומה בהריסה ובניה ברחוב מסילת ישרים בכפוף להקמת קומה מסחרית מלאה.**

סעיף קיים	סעיף מוצע
עד 4 קומות + קומת גג באזור מגורים ב 1 וב1 מיוחד. עד 6 קומות + קומת גג ביעוד לאזור מסחרי עפ"י תכניות תקפות	לאורך רחוב מסילת ישרים תתאפשר עליה בגובה עד 6 קומות כולל קומת גג בכפוף לתיאום תכנון ובתנאי שקומת הקרקע תשמש למסחר במלואה

**16. אזור 8: שכונת שפירא, (אזור 2) חלקות מושע 1,2,3,4,6,12, "רביעיות" – אזור מגורים א'1 בתכנית 2408, מתחם גולומב, תחום תכנית תא/4355 התרת קידום תמ"א 38 בתנאי אישור תכנית רפרצלציה**

סעיף קיים	סעיף מוצע
לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.	א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38. כל עוד לא אושרה תכנית רפרצלציה בתחום החלקה. ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה יחולו הוראות מתחם 7 בטבלת האזורים במדיניות (אזור 1 בשכונת שפירא)

**17. אזור 10: שכונת שפירא (אזור 4) שיכונים ג/72, ג/69, ג/80-89 לפי תכנית 2408**

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. עד 5 קומות + קומת גג	א. עד 6 קומות כולל קומת גג בטיפוס ג/72, עד 7 קומות כולל קומת גג בטיפוסים ג/69, ג/80-89
ב. קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות 2408. מרחק בין המבנים לא יקטן מ-6מ'	ב. קווי בניין קדמיים ייקבעו ע"פ התכנית הראשית, קווי בניין אחוריים יקבעו לפי תכנית ההרחבות 2408, קו בניין צדי לא יפחת מ' 4 מגבול מגרש.

**18. אזור 12: שיכונני יפו : יפו ג + ד', דקר, נווה עופר:**  
א. החרגת חלקה 123 גוש 6993 מסעיף 4.2.5- יא'

סעיף קיים	סעיף מוצע
לא קיימת התייחסות	חלקה 123 בגוש 6993 תוחרג מסעיף 4.2.5, ס.ק יא'.

**19. אזורים 13/14 - יפו ההיסטורית**  
א. קביעת מספר קומות מרבי מצפון לרחוב ארליך - 8 קומות כולל קומה חלקית.  
ב. ביטול הפניה לתכנית 4569

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. מצפון לרחוב ארליך תתאפשר בניה עד לגובה של 7 קומות כולל קומה חלקית	א. מצפון לרחוב ארליך לא תתאפשר בניה מעבר לגובה של 8 קומות כולל קומה חלקית

**20. אזור 16: יד אליהו רבתי, תל חיים, שיכון עממי ג', רמת הטייסים, רחוב עמינדב**  
א. הבהרה - שיכון עממי ג', רמת הטייסים כלולים באזור זה.  
ב. עדכון קווי בניין  
ג. שינוי הגדרת צפיפות  
ד. עדכון נסיגות בקומת קרקע  
ה. ביטול קביעת שטח מינימלי ליח"ד של 70 מ"ר במסלול תוספת בניה

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. תחום התייחסות: יד אליהו רבתי, תל חיים, רחוב עמינדב	א. תחום התייחסות: יד אליהו רבתי, תל חיים, שיכון עממי ג', רמת הטייסים, רחוב עמינדב
ב. קווי בניין: לפי תכנית הרחבות (תחום הרחבה מקסימלי). מעל 7 קומות, מרחק בין בניינים לא יפחת מ-8 מ' (לא כולל גזוזטראות)	ב. קווי בניין ייקבעו לפי סעיף 4.2.4
ג. בתחום תכנית K זכויות הבניה וצפיפות יח"ד יקבעו בהתייחס להיתר הבנייה הקיים. על מבנים עליהם לא חלה תכנית המגדירה	ג. הסעיף ימחק. הצפיפות תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5

	צפיפות ושטחי בנייה מלבד K, שטחי הבנייה, הצפיפות ומספר הקומות יחושבו בהתייחס להיתר הבנייה הקיים / מצב הבניין הקיים ע"פ דין – הגדול מבניהם. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד מאושרות בהיתר, גודל יח"ד ממוצע לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי
ד. לא קיימת התייחסות	ד. בבניינים פינתיים תוגדר נסיגה רציפה של כ- 50% מאורך כל חזית הפונה לרחוב
ה. תוספת בניה: במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד מאושרות בהיתר, גודל יח"ד ממוצע בדירות החדשות לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי.	ה. הוסר הסעיף

- 21. אזור 17 - כפר שלם רבתי: נווה חן, מרחב הטייסים, נווה אליעזר, נווה בארבור, לבנה**
- עדכון קוי בניין.
  - עדכון לעניין צפיפות.
  - הנחיות לתיאום תכנון
  - תוספת בניה: הנחיות לתיאום תכנון
  - תוספת בניה: ביטול הנחיות לקביעת צפיפות

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. לפי תכנית הרחבות. במידה ולא ניתן לממש בתחום ההרחבה, המרווחים בין מבנים לאחר הרחבתם, לא יפחתו מ-6 מ' לצדדים ולאחור	קווי בניין יקבעו לפי סעיף 4.2.4
ב. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד בהיתר, גודל יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר עיקרי	ב. במבנים הכוללים מעל 18 יח"ד בהיתר, שטח יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר כולל ממ"ד
ג. לא קיימת התייחסות	ג. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בתחום כפר שלם, במגרשים הגובלים בדרך הטייסים בין דרך ההגנה לדרך בר-לב.
ד. תוספת בניה: לא קיימת התייחסות	ד. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בתחום כפר שלם, במגרשים הגובלים בדרך הטייסים בין דרך ההגנה לדרך בר-לב
ה. תוספת בניה: במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד בהיתר, ממוצע יח"ד חדשות לא יקטן מ-85 מ"ר עיקרי	ה. הוסר הסעיף

**22. אזור 18 – נחלת יצחק - הבהרה ועדכון קווי בנין**

סעיף קיים	סעיף מוצע
קווי בניין בהתאם למדיניות תמ"א 38 בנחלת יצחק- תא/9049 ומגבלות הבניה במרווח הקדמי לפי תא/4477. במבנים מעל 7 קומות מרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' (לא כולל גזוזטראות).	א. מגרשים בשטח עד 500 מ"ר קוי בניין צידיים לא יפחתו מ-3 מ' וקו בניין אחורי לא יפחת מ-5 מ'. מגרשים בשטח מעל 500 מ"ר קוי בניין צידיים לא יפחתו מ-4 מ' וקו בניין אחורי לא יפחת מ-6.2 מ'.
	ב. בדופן המערבית של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות נחלת יצחק וערבי נחל- תיאסר בנייה במרחק 4 מ' מגבול המגרש הקדמי הפונה לרחוב.
	ג. בדופן הדרומית ובדופן המערבית של רחוב ערבי נחל בין הרחובות יגאל אלון ועמק ברכה, בדופן המערבית של רחוב עליית הנוער בין הרחובות עמק ברכה ונחלת יצחק ובדופן הצפונית של רחוב נחלת יצחק, לא תתאפשר חריגה מקו בניין קדמי.

.....  
.....  
**23. אזור 26 – כפיר - הבהרה לאופן חישוב סל זכויות**

סעיף קיים	סעיף מוצע
תנאי להוצאת היתר למבנני שכונת כפיר (תכנית 1790) - אישור תכנית עיצוב	לא יחולו תמריצי תמ"א 38 בשכונת כפיר עד לאישור מסמך מדיניות, תא/9100 הנמצא בהכנה.

**24. אזור 27 – רמת אביב – הבהרה להגדרת "צמודי קרקע"**

סעיף קיים	סעיף מוצע
צמודי קרקע	בתים עם יח"ד אחת בנויה בפועל בהיתר

**25. אזור 28 – נווה אביבים – א. עדכון קווי בניין.**

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. עפ"י תכנית ראשית	א. קו בניין צדי ואחורי עפ"י התכניות החלות למעט תכניות הרחבה. קווי בניין לחדית הפונה לרחוב בהתאם לרוזטות, לפי תכניות הרחבה.

**26. אזור 31 – עבר הירקון באזורים בהם לא חלה 1740 הגדרת "צמודי קרקע"**

סעיף קיים	סעיף מוצע
צמודי קרקע	בתים עם יח"ד אחת בנויה בפועל בהיתר

**27. אזור 34 – רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב' - מחיקת ההנחיות בטבלה ופירוט הנחיות תכנון:**

- א. נספח למדיניות. עיקר העדכון בקביעת מגבלות למבנים עד 2 קומות, בהנחיות לעיצוב, הנחיות לעניין החניה והבהרות לסעיפים קיימים.
- ב. הנחיות פרטניות לרחוב איינשטיין בהתאם לתכנית 4406 בהכנה

סעיף קיים

אודר תכנון צפון						
הערות	קווי בניין/תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
			תוספת קומות	תוספת בניה		
<p>א. כל התנאים יחולו בהתאם להצעת עדכון 77-78 למדיניות רמת אביב הוותיקה (תכנית 507-0251843)</p> <p>ב. רמפת ירידה לחניה תתאפשר רק בהיתר משותף ל 3 מבנים לפחות ותהיה משותפת לכל המבנים.</p> <p>ג. בבקשה להיתר ל 3 מבנים או יותר, יידרש תיאום תכנון לאישור מהי"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר.</p> <p>ד. תכסית קומת הקרקע לא תחרוג מהיקף הקומה הטיפוסית</p> <p>ה. צפיפות יחידות הדירור תהיה לפי היתר קיים. לפחות 20% מיחיד הנוספות יהיו קטנות מ 60מ"ר עיקרי.</p>	<p>בהתאם לתכנית ההרחבות. בכל מקרה ישמר היחס בין גובה בניין לרוחב חצר לפי מסמך המדיניות לשכונה [1:1.3]</p>	<p>לפי תכנית תקפה</p>	<p>תוספת 2 קומות + קומת גג חלקית בהריסה ובניה של בניין בודד. תוספת 3 קומות + קומת גג חלקית בהריסה ובניה של לפחות 3 בניינים ברצף</p>	<p>הריסה ובניה</p>	<p>רמת אביב 'א' ודרום רמת אביב 'ב'</p>	<p>34</p>
<p>א. כל התנאים יחולו בהתאם להצעת עדכון 77-78 למדיניות רמת אביב הוותיקה (תכנית 507-0251843)</p>	<p>בהתאם לתכנית ההרחבות. בכל מקרה ישמר היחס בין גובה בניין לרוחב חצר לפי מסמך המדיניות לשכונה [1:1.3]</p>	<p>[1]</p>	<p>תוספת קומה אחת + קומת גג לבניין בעל 3 קומות [כולל מעל קרקע חלקית] תוספת 2 קומות + קומת גג לבניין בעל 4 קומות ומעלה</p>	<p>תוספת בניה</p>		

**סעיף מוצע**

**א.**

### 5.3 הנחיות לתמ"א 38 בשכונת רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב':

במבנים עד גובה שתי קומות התחדשות באמצעות מימוש זכויות בניה קיימות. בהריסה ובניה מחדש תותר תוספת 13 מ"ר נוספים וממ"ד ע"פ תמ"א 38, ללא תוספת קומות.

1) הנחיות ליישום תמ"א 38 במבני השיכון (3 קומות ויותר):

תמ"א 38 – עיבוי	תמ"א 38 – הריסה ובניה	תמ"א 38 – הריסה ובניה למבנין של 3 מבנים ויותר <sup>1</sup>
תוספת קומות זכויות הבניה ייגזרו ממספר הקומות בשורה זו	1.65 <sup>2</sup> לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 2.65 לבניין בעל 4 קומות ומעלה	2.65 <sup>2</sup> לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) 3.65 <sup>2</sup> לבניין בעל 4 קומות ומעלה
קווי בנין	לפי תכנית הרחבות (2373, 2473, 2173, 2371, 2310) במידה ולא קיימים קווי הרחבה לבניין יתאפשרו קווי הרחבה של 1.5 מ' לכל כיוון ביחס לבניין הקיים, כל עוד נותרים 3.0 מ' מגבול מגרש	
חניה	1) לא תותר חניה בתחום המגרש <sup>4</sup> . 2) תשלום קרן חניה.	1) לא תותר חניה עילית. 2) הועדה המקומית רשאית להתיר חניה תת קרקעית בקונטור הבניין. תותר חריגה מהקונטור בנסיבות מיוחדות לאחר חו"ד מהנדס העיר. 3) ירידה לחניון באמצעות מעלית רכב בנפח הבניין. 4) תקן חניה 1:1.
הנחיות עיצוב לבינוי	בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות מהנדס העיר. בקומת הקרקע: 1) תכנית קומת הקרקע תהייה זהה לתכנית הקומה הטיפוסית <sup>2</sup> . 2) ימוקם חדר פינוי אשפה במפלס הקרקע.	
	1) נפח בינוי פשוט בסיודר טורי (בבנייני "רכבת"), חומרי גמר בהתאם להנחיות לעיצוב מגורים. 2) לא יותרו דירות גן או סיפוח קטע חצר משותפת לשימוש פרטי. 3) פיתוח וניקוז בהתאם לטופוגרפיה המקורית וללא דירוג. 4) גידור בהתאם למדיניות גדרות רמ"א ומבלי לפגוע באפשרות מעבר לציבור. 5) מעל המרתף ישמר גובה של לפחות 1 מ' נטו למילוי מצע גנני. 6) מרפסות: 1. יבלטו עד 1.2 מ' מקו בניין. 2. יהיו תוגנתות. 3. לא יותרו בחזית הצדית. 7) גובה קומת הגג יהיה זהה לגובה הקומה הטיפוסית. 8) לא תתאפשר בניה במפלס הגג העליון, כדוגמת חדרי מעליות וכו'.	

<sup>1</sup> המגרשים ברח' תלג' 22-24, תלג' 31-33, תלג' 39-41 וכפר יונה 21-25+ צמחי היהודים 12-16 יחשבו כמבנין של 3 מבנים לעניין ירידה לחניון, למרות שכוללים שני מבנים בלבד, בגלל שמגרשים אלה מבודדים.  
<sup>2</sup> מדובר בקומות מלאות בתוספת 65% מתכנית קומה טיפוסית שיבנו על הגג ע"פ תכנית ג-1.  
<sup>3</sup> רחב חצר יימדד בין קו הבניין המבוקש (לאחר הרחבה) לבין קו הבניין הדרומי של הבניין שמצפון לו. במקרה שהבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני במבנין, תבחן הרחבת התחום המותר לבניה בהתאם לבניינים שמדרום לו.  
<sup>4</sup> בפריקט תמ"א 38 בעיבוי של שלושה מבנים צמודים ויותר יתאפשר חניון תת"ק בתכנית 80% מהמגרש, תוך שימוש ברמת ירידה אחת במיקום שיאושר ע"י מהנדס העיר.  
<sup>5</sup> גם במידה ושטח הדירות המתקבלות בקומה זו יהיה קטן משטח הדירה הקיימת+25 מ"ר, סתו צאה ממיקום לצבא הכניסה בקומת הקרקע.

#### ב.

בדופן הצפונית של רחוב איינשטיין, תחום תכנית תא/ 4406 בהכנה – תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה:  
א. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית רקע בהתאם לתכנית 4406

ג. קווי בניין בהתאם לתכנית ההרחבות 2371.  
 תתאפשר חריגה מקווי בניין של תכנית 2371 בכיוונים צפון ודרום עד 1.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. מספר קומות מרבי- 9 קומות כולל קומת גג חלקית  
 ד. חניה:

- לא תותר חניה עילית.
- לא תתאפשר גישה למרתפים מרחוב איינשטיין.
- תידרש חתימה על זיקת הנאה למעבר רכב בין מרתפי החניה.

### 28. אזור 36 – נאות אפקה ב'

א. תיקון לעניין תוספת קומות אפשרית במסלול הריסה ובניה.  
 ב. הבהרה לדרישה לחניה תת קרקעית בהריסה ובניה.  
 ג. הבהרה למספר קומות מרבי בתוספת בניה

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. הריסה ובניה: בבניינים בתחום 1450 א', בהם מותרות דירות גג, תינתן השלמת קומת הגג ומעליהן תוספת של 1.65 ק'.	א. הריסה ובניה: <b>בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 בכפוף למס' הקומות הקיים בהיתר ובכל מקרה לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000</b>
ב. אין התייחסות	ב. חניה בתת הקרקע בלבד.
ג. תוספת קומות מרבית בתוספת בניה: +1 קומת גג	ג. תוספת קומות מרבית בתוספת בניה: <b>בבניינים בהם קיימות דירות גג בהיתר, תינתן השלמת קומת הגג ומעליה תוספת של 1.65 ק'. במידה וקיימים חדרי יציאה לגג מעל דירות הגג הם יהרסו לטובת הקומה החדשה.</b>

### 29. אזור 37 - מעוז אביב -

א. עדכון מספר קומות מירבי  
 ב. הבהרה לתאום תכנון  
 ג. עדכון הנחיה לקביעת חניה.

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. מספר קומות מרבי: ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	ב. מספר קומות מרבי: <b>בהתאם למס' הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 בכפוף למס' הקומות הקיים בהיתר</b>
ג. ישנה דרישה לתאום תכנון כתנאי להוצאת היתר לכל חלקה אשר תציג אפשרות של כלל המבנים להתחדש	ד. ישנה דרישה לתאום תכנון כתנאי להוצאת היתר. <b>תנאי להוצאת היתר יהיה תכנון משותף לכל המבנים בתחום המגרש.</b>
ה. חניה בתת הקרקע בלבד.	א. פתרון חניה משותף בתת הקרקע בלבד. <b>רמפות לחניונים יהיו משותפות למספר מבנים בהתאם להנחיות אגף תנועה</b>

### 30. אזור 45 – כרם התימנים –

א. הבהרה לגבי גבולות האזור  
 ב. הבהרה לעניין מספר קומות  
 ג. עדכון הנחיות לקומת גג,  
 ד. אפשרות לתוספת בניה מכוח תמ"א 38

סעיף קיים	סעיף מוצע
שם האזור: כרם התימנים	הבהרה לגבי גבולות האזור: <b>כרם התימנים באזור מגורים א' שיקום בלבד</b>
תוספת קומות: עד הגובה המותר בתכנית הראשית( עד גובה של 3.5 קומות)	תוספת קומות: <b>לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38.</b>
קומת גג: עד 50%	קומת גג: <b>לפי תכנית תקפה</b>

.....  
.....

תתאפשר תוספת של עד 13מ"ר לכל יח"ד הקיימת בהיתר במסגרת קוי הבניין ומספר הקומות המותרים ע"פ תכנית תקפה	אין התייחסות
--	--------------

**31. אזור 46 – אבן גבירול – עדכון מדיניות בהתאם להחלטת ועדה**

סעיף קיים	סעיף מוצע
בהתאם לפרסום 77-78 והחלטת ועדה מס' 0003-16 ב'10- מתאריך 27.1.16	בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום ה-15.5.2019, החלטה מס': 0008-19 ב'7-

**32. אזור 48 – המע"ר הצפוני – ניתן לבחון בקשות לתוספת בניה במתחם שבח באישור מהנדס העיר**

סעיף קיים	סעיף מוצע
לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.	במרחב שבח (בין הרחובות המסגר, הרכבת, 1185 ובגין) ניתן לבחון בצורה פרטנית בקשות לתוספת בניה בלבד בשיקול דעת מה"ע.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19 ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון :**

ערן מאירסון : מציג את העדכונים למדיניות תמא 38.

אסף הראל : למה לא לאפשר שיקול דעת לוועדה לגבי הצפיפות?  
ערן מאירסון : צריך לתת ודאות תכנונית. קבענו שלפחות 15% מכלל יח"ד יהיו יח"ד ששטחם לא יעלה על 63 שטח עיקרי ולא ליצור תמהיל המקובל לפי מדינות קודמת.  
מלי פולישוק : לפי הממוצע שקבעתם כמה דירות גדולות יהיו ואיזה דירות גדולות כדי להגיע לממוצע של 78מ'.

ערן מאירסון : כל מקרה לגופו ותלוי איך מפצלים.  
אסף הראל : או שהממוצע יהיה 50 או לשיקול הוועדה אנחנו רוצים אופציה לדירות יותר קטנות.  
אורלי אראל : מדובר בבקשות להיתר וככל שנתן יותר אינפורמציה גם ליזמים ולבעלי דירות יהיה יותר קל להתנהל כי אם לא מגדירים צפיפות יש חוסר הוודאות וצריך לחכות לוועדה ולשיקולה.  
אסף הראל : את רוצה ודאות שיהיה 50 מ"ר.  
אורלי אראל : לרוב רשום 80 מ' כי 50מ' סותר תוכניות תקפות.  
הראל אברהם אוזן : אפשר לרדת אבל בדקנו כל הזמן את לנושא השטחים הציבורים זו הסיבה שיש מדיניות כדי שיהיה פיקוח על התמ"א.

אודי כרמלי : אנחנו עושים מסמך שמבער את הצורה שהועדה ממליצה להתמודד עם היתרי בניה מתוך תב"ע קיימת. הבקורת על התמ"א ידועה לכולם וכשמקטינים צפיפות מגדילים את יח"ד. בתוכניות מאד אוהבים את כל עוד נותנים מענה בתוכנית למסגרת שטחי הציבור שצריך להגדלה. הקטנת מ80 ל70 הוספת אלפי יח"ד לעיר תאורטית ולכן זה עומד בניגוד לחטא שהתמ"א עשתה.  
דורון ספיר : כנראה להוסיף יח"ד קטנות נמצא את הדרך להוסיף את הזה.  
מיטל להבי : מדוע שיש ממ"ק המטר המבוקש יותר גבוה?  
אורלי אראל : בממ"ק מאפשר יותר גמישות בבניה ולכן אנחנו מעודדים יותר ממ"ק.  
ערן מאירסון : ממשך בתיקונים.

מלי פולישוק : למה צריך 35% שטחים משותפים? כי יש בהרבה בנינים היכלים גדולים ולא מנוצלים

אודי כרמלי: בתמ"א זה לא יקרה, זה מנוגד כי התמ"א מנצלת את שטח הקרקע למגורים. ערן מאירסון: זה כולל חדר מדרגות, חדר אופנים וכד'. ממשיך בסקירת התיקונים. מבוש להוסיף תיקון שלא כתוב בדרישה: בשיכוננו יפו סעיף 18 במדיניות יש טעות סופר בסעיף קטן יא וסעיף קטן י ומבקשים להוסיף בשיכוננו של הבע"ש את המילים "שנדרש תיאום תכנון".

מיטל להבי: בנוגע לכרם התימנים מי שרוצה להגיע 3.5 קומות זה לא תתאפשר לו קומה מכח תמ"א 38 אני מבקשת הבהרה. היה ניתן לקבל קומה מתוקף התמ"א.

אודי כרמלי: תוסיפו את המילה מעל 3.5 קומות  
אסף הראל: הסעיף של מסילת ישרים מדוע רק על הרחוב ולא גורף? כי אם יש עוד רחובות בעיר שיש מסחר מדוע לא לעודד זאת מה מיוחד במסילת ישרים  
ערן מאירסון: מה שמייחד את מסילת ישרים אפשרות לקדם דירות וגם את קומת המסחר. אנחנו מעודדים קומה נוספת למגורים כדי לקדם את המסחר.  
אסף הראל: מדוע לא לקדם ברחובות אחרים?

אורלי אראל: ברחובות אחרים בעיר הם רחובות מסחרים שמוגדרים רחובות מסחריים ואסור בחזיתות מגורים. אבל אפשר לכתוב שבכל מקום בו התב"ע מאפשרת מגורים/ מסחר על מנת לעודד את המסחר להוסיף קומה.

מיטל להבי: צריך להגביל את התמהיל בנושא בתי אוכל כי מגורים עם בתי אוכל צריך לסייג זאת. אורלי אראל: במסגרת התמ"א אין לי תשובה לכך, רק במקומות שהתב"ע מאפשרת מסחר. מלי פולישוק: במעוז אביב כתבתם תכנון מתוכנן בתחום המגרש - מה ההגדרות למגרש כי בסעיף הקיים כתוב "לכל חלקה" וכאן הפכתם לתחום המגרש.

ערן מאירסון: מגרש הוא לתא שטח אחד שעליו יש מס' מבנים שנדרש הוצאת היתר אחד. ראובן: מעוז אביב בנוי מעט חלקות ובעבר שהיה המסלול של ההרחבות יש שם 11 בנינים שזו חלקה והיו צריכים לחלק את זה למגרש.

הראלה אברהם אוזן: מגרש הוא היחידה התכנונית שנקבע בתוכנית בדרך כלל יש הלימה בין החלקה למגרש כי כשרושמים את המקרקעין אז החלקה אמורה לשקף את המגרשים התכנוניים. יכול להיות מצבים במגרש יש יותר מחלקה אחת.

מלי פולישוק: כיוון שרוצים לכבול בקשה אחת לשניה הדבר יכול לתקוע הרבה פרויקטים במיוחד מי שרוצה להוציא היתר.

אורלי אראל: ברחובות בהם שיקול דעת ליזם לבחור בין מסחר/מגורים בקומת הקרקע ע"מ לעודד קומת קרקע מסחרית מלאה לאפשר תוספת קומה רק במקרה שקומת הקרקע כולה היא מסחרית. ברחובות מסחרים כמו פלורנטין ונחלת בנימין לא ניתן לעשות מגורים בקומת הקרקע וזה מה שאסף רצה.

אודי כרמלי: לא. צריך לבדוק זאת כי זה יכול ליצור עיוותים.  
אורלי אראל: נוריד את הסעיף ונחזור אליכם עם הבהרה

ערן מאירסון: מבקשים להכניס בסעיף 4.24 בעדכון קווי בנין כל התוכניות חלות ולהוסיף "כולל קווי בנין של תוכניות בינוי":

זבולון אלחנן: סעיף 4.22 יכול לפגוע בתמ"א 38 בדרום העיר, ברגע שמכפיפים את מס' הקומות במתאר יש מקומות רבים בדרום ת"א שהמבנים מאופיינים 43 קומות על עמודים. תוכנית המתאר הגבילה מהמקומות 8 קומות מה שאומר שהתוכנית של תמ"א 38 של 3 קומות + ג'1 לא התאפשרו שם וכך תהיה פגיעה בתמ"א 38 בדרום העיר. בשכונה שאני תוכנית המתאר מגבילה ל-8 וברגע שמורדים קומה הדבר גורם לפגיעה בתמ"א 38.

ערן מאירסון: אנחנו מגדירים את ה-8 קומות כגבול וזה מה שתכנונית בקשנו בתוכנית המתאר וזה מה שאנחנו מבקשים לראות במדיניות אבל יש שיקול דעת לועדה.

זבולון אלחנן: אבל ברגע שיבואו אליכם אם 9 קומות אתם תתן חו"ד שלילית כי הדבר חורג מתוכנית המתאר.

אורלי אראל: יש לבדוק כל מקרה לגופו, מדובר בהיתר בניה. המגבלה היא בתוכנית המתאר.

אודי כרמלי: מדוע אתה מסתכל רק על דרום העיר

אלחנן: כי הבעיה היא בדרום העיר וכל נושא הכלכליות.

אודי כרמלי: הכוונה היתה לא להגיע למצב לפרוץ את גבולות תוכנית המתאר דרך היתר. כי היתר הוא כמו תב"ע. אם היינו מגיעים עם תב"ע ונאמר לא לפרוץ את גבולות תוכנית המתאר אותו דבר כאן ההנחיה היא הנחיה גנרית לכלל תוכניות בעיר.

אודי כרמלי: הרעיון היה להסדיר את החוקים כדי שלא נצטרך להגיד ליזם שפרץ את המתאר חו"ד שלילית כי הוא לא ידע.

אלחנן זבולון: התמ"א סותרת אבל החוקים בדרום ובצפון הם שונים.

אודי כרמלי: אפשר להגיד זאת על כל סעיף גנרי, כתפיסת עולם אנחנו באים עם נורמות תכנוניות גנריות ותפיסות שונות. אפשר להגיש תיקון לתוכנית המתאר, אבל ליצור מנגנון דרך היתר בניה לא נכונה המדיניות כאן נולדה בשל כשלים שנתקלו ברישוי. למה להגיע למצב של לקבל חו"ד שלילית כמו שהיתר

תמ"אמי לא פורץ מתאר לי זה ברור בבסיס מסתבר שזה לא ברור לאנשים אחרים מדוע להגיע למצב כזה של ערערים וזה הרב יותר מסובך מלתקן מדיניות תמ"א.

ליאור שפירא: אני לא חושב שמחירי הנדל"ן זהים בין הצפון והדרום אבל צריכים להיות מודעים לכך העיר לא זהה בכל חלקיה וצריך למצוא פתרון ששם במוקד את הדברים שאלחנן אומר.

אביגדור פרויד: לגבי 35% צריך שיהיה ברור במקרים קיצוניים הם לא באים על חשבון שטחים עיקריים ולא שטחי שירות אחרים בבנין וצריך למצוא פתרון ולתת כלי על מנת לפתור זאת. אפשרות לפתרון או ע"י תוספת שטחי שירות יחודיים או להתיר - לא לעמוד ב-35% אבל ישנה בעיה בנושא.

הנושא השני הוראות המעבר בסעיף "6. סעיף 4.2.7" התוספת שהוספתם "לשיקול דעת הועדה בשים לב לשינוי המדיניות" תורידו את הסיפא זה יסבך בלהביא לדיון אין צורך בזה. מה שבפנים חי וקיים.

אורלי אראל: אנחנו לא יכולים להוסיף שטחי שירות לגבי ה-35%.

אודי כרמלי: במקרי קיצון ומקומות מסוימים - אני מציע לגבי הסעיף של ה-35% נקבל אותו ונתייחס ספציפית איפה הבעיה ומה סוג הפתרון ואם אפשר להטמיע אותו במדיניות נעשה זאת. לגבי הוראות המעבר זו בעיה.

אורלי אראל: המשמעות היא שמובא לה היתר שנוגד את המדיניות החדשה זה לתשומת לב הועדה אודי כרמלי: אביגדור חושש שזו תהיה עילה לחו"ד שלילית. אנחנו תמיד אומרים שתיק המידע שבתוקף לפני מועד אישור המדיניות ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר אשר תבחן ע"פ תיק המידע התקף ותובא לשיקול דעת הועדה, הוראות מעבר הם תמיד בעייתיות כי אנחנו מנסים לא לפגוע.

אורלי מלי, עו"ד: בנוגע למגבלה של תוספת קומות ברמת אביב שמתבססת על דו"ח שמאי מ-2016 לא עדכני כי היו עליות במחירי הדירות ורשום שהדו"ח הוא לא כלכלי לפי סעיף 12א. לכן לא ניתן לנצל סה"כ את כל הזכויות ופגיעה בכלכליות. יש ברמת אביב 7 מתחמים של 3 קומות אם נותנים תוספת מ-2.65 ל-3.65 סה"כ מתקבלות 162 דירות והצפיפות עולה בסה"כ 0.07 יחידות לדונם. 2.65 גורם לכך שהמרחקים בין הבניינים קטנים ופוגעים בנושא של רמ"א של ראות ירוקות, כי את המרחקים בין הבניינים מורידים. אנחנו מבקשים שהפרויקטים של רמ"א בתמ"א 2 יהיו כלכליים כי רמת אביב הירוקה תראה סלמס.

יואל רבלין: בדקנו את נושא הצפיפות ואנחנו נמצאים ב-16.5% אחוזי בניה וצפיפות 1.89 לדונם. זה סותר את הגמישות שניתן במדיניות שאושרה לפני 3 שנים. ההמלצה שלנו לאשר את המדיניות הקיימת ולתת גמישות לעיריה ולבחון בהליכי תכנון פרטניים את האפשרויות. כי הקומה הנוספת שנתנת במדרג של 3 מבנים נותנת גמישות כלכלית וגם התכנות הבניה. אם עושים קומה נוספת המרווחים בין המגדלים גדלים זו דחיסה מלמטה, כיוון שאושר בתמא 38 בהליך תכנוני כבר ל-7.5 קומות כלומר שסף הגובה עלה. אנחנו גם ממליצים לעשות דו"ח שמאי נוסף ובסופו של דבר תאפשרו את הגמישות לעיריה לשקול ולא להגביל כי התוכניות מוגשות אליכם.

נתן אלנתן: בנוגע לקווי הבנין - כל השיכונים שנבנו בשנות ה-60 ו-70 נבנו ללא תוכניות מסודרות והתכנון לא היה עם התייחסות לגודל המגרש, אין הלימה בין קווי הבנין לבין הבנינים עצמם. בשנות ה-90 הגיעו תוכניות הרחבה קווי הבנין השתנו, ואז הגיעה תמ"א 38 כשבאים לתכנן בתמ"א 38 יש בעיה עם קווי הבנין שנקבעו. רצייתי לבקש שאותם תוכניות שיש בהם הרחבה שיש סל גדול של זכויות קשה לממש את הזכויות בתוך קווי הבנין החוקיים שאושרו בעבר. אבל אפשר לאפשר קו בנין קדמי של 4 מ' שהוא סביר ומאפשרים גמישות תכנונית שאפשר לבנות את הבניינים הרבה יותר טובה. לגבי קו בנין צידי נקבע שהמרחק צריך להיות 3.5 מ' עד מעל 6.5 אפשר לקבוע שהמרחק 6 או 8 מ' בין הבניינים שהמרחק ישמר אבל לאפשר גמישות תכנונית. בהרבה תוכניות שיכונים יש שבילים להולכי רגל שהם עוברים בין בניינים בגבולות חלקות שלמעשה היו קו בנין צידים אבל עוברת חלקה שנקרא דרך והופך קו בנין קדמי ואז דורשים ממנו להתרחק לקוי בנין מאוד גדולים הצעתי שבאותם מקומות של שבילי הולכי רגל קו הבנין יהיה אותו מרחק של 8 מ' בין בניינים ועל ידי זה שומר את המרחק.

אבי בבאז'נוב: שכ' נווה עופר היה מסמך מדיניות ואשרתם את מלוא התמריצים ואם נגביל עד ל-8 קומות לא נוכל להגביהה אז הפתרון אולי לתת את ההקלה בנוסף לקומות של התמ"א, גם תוכנית המתאר בתוכניות להתחדשות עירונית הריסה ובניה אתם יכולים לתת חריגה בגובה ואפשר לאשר בלי שסותרים את תוכנית המתאר.

ערן מאירסון: לגבי רמ"א ותוספת הקומות יש החלטה של הצוות כפי שנאמר לדוחות כלכליים ומסמך מדיניות ההחלטה היתה שהשינוי במיבנים של 3 קומות של הריסה ובניה שיתנו 2.5 ולא 3.5.

אורלי: הם ילכו לתב"ע ושם נקבע.

ערן: לגבי קווי בנין, אין אפשרות לייצר קוי בנין דיפרנציאלים מה התנאים של כל בנין ההשלכה של קביעה כזו שכל בנין שעובר תמא 38 יצטרך לעבור תיאום תכנוני ואין עקרונות מנחים. לגבי הקביעה של 4 מ' או 8 מ' בין בניינים זו היתה המשמעות הקודמת לגבי ההקלות ומספר הקומות שיכול להיות שבד' העיר וקומות על עמודים צריכים לבדוק את הנושא כן להגדיר הקלה בגובה צריך לבדוק את מסמכי המדיניות בשיכונים יפו צריך לבדוק באופן פרטני.

אודי: כל נושא נווה עופר להביא אלי לבדיקה עמוקה זו לא תהיה הנחיה גנרית. המשחק בקווי בנין אני מבין את האמירה אבל יש גבולות שצריך לשמור עליהם. לגבי המעברים צריך לבדוק אבל המרחקים בקווי בנין לא בטוח שאתה רוצה מעבר ציבורי מתחת לחדר שינה צריך לעשות הבדלה מעברי הולכי רגל סטטוטוריים למעברי לא סטטוטוריים. עם קווי בנין צריך להזהר.

נתן אלנתן : גם ככה עשו הרחבות.  
אמיר לותן : בנוגע לרמ"א מסמך המדיניות הקודם ב2017 אישר 3.5 קומות לבנינים של 3 קומות כרגע מבקשים להוריד ל2.5 קומות, שהם מצופפים קומות מוריד עצים, רק ברידינג הורדנו 6 עצים רק כדי לצופף קומות, אין כלכליות. אנחנו מבקשים לקראת השינוי של ה-50 יח"ד שנצטרך לעשות תב"ע האם בתב"ע הזו כן נוכל לקבל את ה6.5 קומות כי לא כי אתם במדיניות מאשרים רק 5.5 קומות אז אני אעשה תמ"א 38 ולא תב"ע עם 50 יח"ד.

### דיון פנימי

דורון ספיר : האם יש החלטה מגובשת לגבי כל תיקונים שנאמרו כאן.  
ערן מאירסון : כן

דורון ספיר : מאשרים את מסמך המדיניות ואת התיקונים שהועלו פה אחד.

**בישיבתה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### הועדה מחליטה :

לאשר את המדיניות המוצעת עם הערות הצוות לגבי תיקונים והתוספות שפורטו בדיון ובנוסף מהנדס העיר מבקש לבחון את הסוגיות הבאות ובהתאם לתוצאותיהן לחזור לדיווח לוועדה

1. לבקשת התאחדות הקבלנים תיבדק האפשרות לחרוג ממינימום נדרש של 35% משטחי קומת הקרקע לטובת שטחים משותפים לדיירים במקרי קיצון מסוימים בהם נוצרת פגיעה בתכנון.
2. לבקשת אסף הראל תבחן האפשרות לתמרץ קומת מסחר מלאה ע"י תוספת קומת מגורים בכל מקום בו התב"ע מאפשרת גם שימושי מגורים וגם שימושי מסחר בקומת הקרקע.
3. לבדוק את הגבלת מספר הקומות המרבי האפשרי על פי מדיניות תמ"א 38 בהתאם למספר הקומות המרבי המותר לפי נספח העיצוב בתכנית המתאר בשיכוני דרום יפו ושכונת נווה עופר במידה והדבר חיוני לצורך ישימות ומימוש התמ"א בדרום העיר.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא