

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0013-26 מיום 01/07/2026

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 01/07/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום צפייה בלבד

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/82863753852>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/82863753852>

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.**

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 0012-26 מיום 17/06/2026	
1.	1		רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	10:00
2.	15		בקשה לאיחוד חלקות 243, 244, 245, 246 בגוש 6136 רחוב גופר 12 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	
3.	18		גופר רחוב 4826 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
4.	30	507-1229079	התחדשות יפתח 1-7 דיון בהפקדה	
5.	54	___0	יהודה הלוי 121 דיון בסעיף 77	
6.	58	507-1149160	רובע 5, 6 דיון בהתנגדויות 106ב'	10:30

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

פרוטוקול החלטות מספר 26-0012
ב' תמוז תשפ"ו 17/06/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דודו לניאדו, חן אריאלי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0011 מיום 03/06/2026
1.	1		בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב דיון באיחוד - תיקון החלטה
2.	4	507-1158500	שדרת קאנטרי גלילות דיון בדיווח על החלטת הפקדה (3)
3.	25	507-0634626	התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)
4.	42	507-0868877	משולש אליפלט-פראנצויז דיון בדיווח החלטת ועדת ערר
5.	48	507-0590687	תעא/4576 דש"א תל גיבורים עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה
6.	93		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דב, מגרש 2207 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	112	507-0939835	רש"י 22 דיון בהפקדה
8.	121	507-1243567	68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות
9.	164		מדיניות שדרות ירושלים דיון באישור מדיניות (2)
10.	164		אישור רמפה קיימת בבית מניה ברחוב ביאליק 22 אישור רמפה קיימת בבית מניה שברחוב ביאליק 22 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית 2650

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
1 - 226-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לדבר מצורפות: חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין תומר גור וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 17/09/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תת"ל/70א.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6910 חלקה: 6 תתי חלקה: 1 (מחצית הזכויות), 14,13,11,4,3,2,

כתובת: רחוב בן יהודה מס' 14-16

תובעת: די בי מלונות בע"מ

בא כוח התובעים: עו"ד ארז שפירא

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 15,200,000 ₪

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
1 - 26-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאיי התובעת אסף יצחקי ויעקב כהן):

לטענת התובעת, אישור תת"ל 70א' גרם לירידת ערך המקרקעין במספר רכיבים:

- שינוי יעוד רצועת קרקע בשטח של כ- 30 מ"ר לדרך.
- ירידת ערך שווי הנכס עקב עבודות שיבוצו בתקופת ביצוע הפרויקט (רלוונטי לשטחי המסחר בקומת הקרקע).
- חוסר אפשרות בשימוש ב- 11 מקומות חניה בהתאם להיתר בניה עדכני.
- פגיעה בהכנסות המלון כתוצאה מירידה בהזמנות החדרים לחתך הלקוחות העסקי אשר דורש חדר מלונאי עם פתרונות חניה זמינה וצמודה וכתוצאה מביטול מפרץ החנייה אשר שימש בין היתר להעלאה והורדה של קבוצות תיירים ומניעת היכולת להורדת/ העלאת נוסעים בפתח המלון.
- הקטנת הרווח התפעולי של המלון כתוצאה מפגיעה במתקני השירות של המלון והגדלת העלויות (כ"א וספקים), בין היתר כתוצאה ממעבר לעבודת לילה של ספקים/ נותני שירות וחלק מצוות המלון לרצועת זמן שבה הרכבת לא פעילה וממניעת כניסה של רכבי תפעול ותמיכה טכנית לחניית המלון.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עו"ד תומר גור וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה אשר נערכה על ידי השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.

לכן, תת"ל 70 א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס, אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

גם אם קיימת פגיעה (מוכחש מכל וכל), הרי שהתוואי היה ידוע וצפוי כבר במצב הקודם מכוח תמ"א 4/א/23.

המצב החדש

אישור תת"ל 70א' הביא לשינוי ייעודה של רצועת קרקע בשטח של כ- 30 מ"ר בחזית החלקה לדרך.

מדובר בשטח המשמש בפועל כמדרכה לאורך רחוב בן יהודה.

אפנה בעניין זה להיתר הבניה שניתן ביחס למקרקעין בשנת 2014, במסגרתו מסומנת רצועה זו כ"מדרכה מרוצפת" המשמשת את ציבור הולכי הרגל.

כלומר, אין ולא תהיה כל השפעה לשווי המקרקעין לאור שינוי ייעוד הרצועה הנ"ל לייעוד דרך.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
10013-026 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

בנוסף, בהתאם לנספח תוואי המסילה, תחנת "מוגרבי" של הקו הסגול מתוכננת במרחק קצר מהנכס, באופן המשפר את הנגישות התחבורתית אליו.

עוד יצוין כי בהתאם להוראות התת"ל, עם כניסתה לתוקף בוטלו הרצועות לתכנון שנקבעו במסגרת תמ"א 4/א/23.

לפיכך, התכנית אינה רק מטמיעה את תוואי מערכת הסעת ההמונים, אלא גם מסירה מגבלות תכנוניות שהיו קיימות במצב הקודם מכוח התמ"א.

בהמשך לאישור התת"ל, ובמסגרת הליך גמישות נפרד שנערך בשנת 2019, אושרה חסימת הגישה לחניון.

במסגרת ההחלטה נקבע כי יתואם פתרון שיאפשר גישת רכבי תפעול למלון בשעות שבהן הרכבת הקלה אינה פועלת, וכן יימצא פתרון חלופי להעלאה ולהורדת נוסעים בסמוך למלון.

בהתאם להחלטה הנ"ל, במסגרת הליכי התיאום כנדרש, אושרו מפרץ פריקה וטעינה במרחק של כ-70 מ' מבית המלון ומפרץ העלאה/הורדה לאורחי המלון בלבד, במרחק של כ-45 מ' מהמלון, ברח' אידלסון הסמוך.

כן תואם כי במפרץ החניה החלופי הנ"ל להעלאה/הורדה של אורחי המלון יוצג שלט "העלאה/הורדה לאורחי המלון בלבד".

טענות בדבר אובדן מקומות חניה

לטענת התובעת, אישור התכנית מביא לחסימת הגישה לחניון הממוקם בקומת המרתף של המבנה, באופן שאינו מאפשר עוד שימוש במקומות החניה הקיימים בו. ראש נזק נוסף, המהווה למעשה ראש נזק זהה עם דרישה לכפל פיצוי, הינו טענה לפגיעה באומדן צפוי של הכנסות המלון, לאור לקוחות אשר דורשים חניה צמודה.

לטענת התובעת, בקומת המרתף התחתונה של המקרקעין קיימים 22 מקומות חניה, כאשר חלקה היחסי בזכויות בחניון עומד על 50%, ומשכך יש לראותה כמי שנפגעה מאובדן השימוש ב-11 מקומות חניה.

נעיר בעניין זה, כי במסגרת ערר שהוגש על ידה, נטען כי בקומת המרתף התחתונה של המקרקעין קיימים 18 מקומות חניה.

לטענת התובעת, אובדן האפשרות להשתמש במקומות החניה גורם לפגיעה בשווי הנכס, פוגע באטרקטיביות המלון וביכולתו להעניק שירות לאורחיו, תוך שגובה הפגיעה הנטען על ידה בכל הנוגע לראש נזק זה, מבוסס אך ורק על נתוני השוואה של מקומות חניה למגורים – רק מטעם זה, יש לדחות על הסף ראש נזק זה הואיל והתובעת אינה עומדת בנטל השכנוע הנדרש לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.

יתרה מזאת, מעיון בנסח הרישום עולה כי תת חלקה 1, המהווה את קומת המרתף התחתונה בו מצויים מקומות החניה, רשומה כאמור בבעלות חברת חניון קסם בן יהודה בע"מ, כלומר התובעת אינה רשומה כבעלת הזכויות בתת חלקה זו, ומשכך, כמפורט בחוות הדעת המשפטית, לא הוצגה תשתית מספקת להוכחת היקף הזכויות הנטען על ידה בקומת המרתף התחתונה כך שיש לדחות את התביעה בכל הנוגע לחלקת משנה 1 על הסף ובהתאם את ראש הנזק הנ"ל לדחות גם כן על הסף.

בנוסף לאמור לעיל, יש להביא בחשבון כי גם לפי טענות התובעת עצמה, מספר מקומות החניה המיוחסים למלון הינו מצומצם ביותר ביחס להיקף פעילותו.

מדובר במלון הכולל כ-108 חדרי אירוח, כאשר מספר מקומות החניה הנטען (לכל הפחות 11 מקומות

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
1 - - 26-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

חניה) מהווה חלק קטן בלבד ביחס למספר החדרים ולמספר האורחים הפוטנציאלי. אדגיש, כי טענת התובעת לפיה ביחס ל-6% מהחדרים ישנה דרישה לחניה צמודה לא הוכחה ובכל מקרה, לאור העובדה כי לכל הפחות 100 מהחדרים במלון בכל רגע נתון אינם נהנים מחניה, גם במצב הקודם, הרי שמשמעות טענה זו הינה לכל הפחות מזערית, מה גם שלא הובאו בחשבון, כפי שיפורט להלן בהרחבה, בתחשיב הפגיעה בחוות דעת שמאי התובעת, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א, אשר לעמדתי לכל הפחות מאיינים את הפגיעה הנטענת.

משכך, אף במצב שקדם לאישור התכנית לא היו מקומות החניה מהווים פתרון חניה מלא עבור אורחי המלון, וממילא לא ניתן לראות בהם מרכיב מהותי שעליו נשען תפקודו הכלכלי של המלון.

יתרה מזאת ולמעלה מן הנדרש, יש להביא בחשבון כי הנכס ממוקם בלב אזור תיירותי ומסחרי מרכזי בעיר תל אביב, המאופיין בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, קרבה לחוף הים, למוקדי בילוי, מסחר ותעסוקה ולמערכת תחבורה ציבורית ענפה.

מאפייני הביקוש למלונות עירוניים מסוג זה שונים ממאפייני הביקוש למלונות נופש או למלונות המצויים באזורים פרבריים, וחלק ניכר מאורחי המלון מגיעים באמצעות מוניות, תחבורה ציבורית, הסעות מאורגנות או בהליכה רגלית.

לפיכך, קיומם של מקומות חניה צמודים אינו מהווה בהכרח גורם מרכזי בבחירת המלון או בתמחור חדרי האירוח.

בהקשר זה יצוין כי התובעת לא הציגה נתונים אמפיריים התומכים בטענתה כי קיים קשר ישיר בין מספר מקומות החניה לבין שיעורי התפוסה, מחירי החדרים או הכנסות המלון.

לא הוצגו נתונים בדבר שיעור האורחים אשר עשו שימוש בפועל בחניון, לא הוצג פילוח של סוגי האורחים המשתמשים בחניה, ולא הוצג ניתוח המלמד על השפעת החניה על הכנסות המלון או על שוויו הכלכלי.

בהיעדר תשתית עובדתית כאמור, קשה לבסס את הטענה כי אובדן הגישה לחניון מוביל בהכרח לירידת ערך בהיקף הנטען.

עוד יש להביא בחשבון כי באזור הנכס קיימים פתרונות חניה ציבוריים ופרטיים נוספים, וכי לא הוצגה בחינה של חלופות חניה זמינות בסביבת המלון.

כמו כן, מהחומר שהוצג עולה כי גם טרם חסימת הגישה לחניון הסתמך המלון, בין היתר, על פתרונות חניה חיצוניים המצויים בסביבתו, ולא רק על מקומות החניה המצויים בתחום המקרקעין.

בנוסף, יש להבחין בין פגיעה נטענת במקרקעין לבין פגיעה אפשרית באופן ניהול העסק המתנהל בהם.

גם אם יונח לצורך הדיון כי חסימת הגישה לחניון יוצרת אי נוחות מסוימת למלון או לחלק מאורחיו, אין בכך כשלעצמו כדי להעיד על פגיעה בתכונות המקרקעין או על ירידת ערך שלהם.

השפעות תפעוליות, שינויים בהרגלי שימוש או התאמות ניהוליות אינן בהכרח בעלות ביטוי שמאי במקרקעין עצמם, ויש לבחון בזהירות האם מדובר בפגיעה במקרקעין או בנוק עסקי עקיף.

מן העבר השני, יש להביא בחשבון כי התכנית כוללת גם רכיבים בעלי השפעה חיובית על הנכס.

תחנת הרכבת הקלה "מוגרבי" מתוכננת במרחק הליכה קצר מהמלון, באופן המשפר את הנגישות התחבורתית אליו ואת הקישוריות למוקדי תעסוקה, מסחר, בילוי ותיירות ברחבי המטרופולין.

שיפור הנגישות התחבורתית מהווה שיקול רלוונטי בבחינת השפעת התכנית על שווי המקרקעין, ובפרט

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
1 - 26-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

כאשר מדובר בנכס מלונאי המשרת אוכלוסייה רחבה של מבקרים ותיירים.

לבסוף, יש להביא בחשבון כי חלק מרכיבי הנזק הנטענים על ידי התובעת נשענים על אותה מסכת עובדתית.

כך, אובדן מקומות החניה, הפגיעה הנטענת בהכנסות המלון וכן העלויות התפעוליות הנטענות, נובעים כולם מאותה טענה בסיסית בדבר חסימת הגישה לחניון.

לפיכך, יש לדחות כפל טענה בדבר פגיעה בגין אותה השפעה במסגרת רכיבי נזק שונים.

שימושים אלטרנטיביים בקומת החניון - אין להתעלם מהאפשרות לעשות שימושים חלופיים בשטח החניון גם לאחר חסימת הגישה הרכובה אליו.

חסימת הכניסה לרכב אינה מבטלת את קיומו הפיזי של השטח ואינה שוללת בהכרח את האפשרות לעשות בו שימושים אחרים התואמים את מיקומו, מאפייניו והוראות התכנון החלות עליו. לפיכך, גם אם תתקבל הטענה כי לא ניתן עוד לעשות שימוש בחניון לייעודו המקורי, אין משמעות הדבר כי שווי השטח התאפס או כי אבד מלוא ערכו הכלכלי.

יש להביא בחשבון את יתרת השווי הנובעת מאפשרויות שימוש חלופיות בשטח, ובהתאם לכך לא ניתן לגזור את ירידת הערך משווי מקומות החניה בלבד.

בנוסף, הובאה בחשבון חוות דעתו של השמאי אוהד דנוס, אשר בחנה את השפעת מערכת הרכבת הקלה על ערכי מקרקעין לאורך תוואי הקו האדום בירושלים ובאזור גוש דן.

ממצאי חוות הדעת עולה כי בקרבת תחנות הרכבת הקלה לא זוהתה ירידת ערך בנכסים הסמוכים לתוואי, ובמקרים רבים אף נמצאה השבחה הנובעת משיפור הנגישות התחבורתית והגדלת הנגישות למוקדי תעסוקה, מסחר ושירותים.

עוד הובא בחשבון כי התכנית צפויה להביא לשיפור משמעותי במערכת התחבורה הציבורית באזור, להגדלת הנגישות לנכס ולשיפור הקישוריות למוקדים מרכזיים במטרופולין – רכיבים משביחים את התביעה, בניגוד להלכה הפסוקה כפי שהוצגה לעיל, מתעלמת מהם לחלוטין.

טענות בגין שינוי יעוד החלקה

לטענת התובעת, שינוי ייעודה של רצועת קרקע בשטח של כ-30 מ"ר בחזית הנכס לדרך גורם לירידת ערך המקרקעין ולפגיעה בתפקוד הכניסה למלון.

לאחר בחינת טענה זו לא מצאתי כי יש בה כדי לבסס פגיעה בשווי המקרקעין.

ראשית, מדובר ברצועת קרקע המשמשת בפועל כמדרכה ציבורית מזה שנים רבות. גם לאחר אישור התכנית ממשיך השטח לשמש כמדרכה וכחלק מהמרחב הציבורי לאורך רחוב בן יהודה.

לפיכך, אף שהתכנית משנה את הייעוד הסטטוטורי של השטח לדרך, לא חל שינוי ממשי באופן השימוש בפועל בו.

שנית, התובעת לא הציגה תשתית עובדתית או שמאית המלמדת כיצד שינוי הייעוד גורם לפגיעה ממשית במקרקעין.

טענות בדבר תחושת צפיפות מוגברת בכניסה לנכס או שינוי בתחושת המרחב אינן מלמדות כשלעצמן על פגיעה בתכונות המקרקעין או על ירידת ערך הניתנת לכימות שמאי.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ	01/07/2026
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	1 - 0013-26

בהקשר זה יצוין כי בפסיקה נקבע לא אחת כי פגיעה המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה הינה פגיעה במקרקעין עצמם ובתכונותיהם, ולא פגיעה סובייקטיבית בתחושת הנוחות או בהעדפות המשתמשים.

משכך, אין די בטענה כללית בדבר שינוי בתחושת המרחב או הצפיפות כדי לבסס ירידת ערך.

עוד יצוין כי סוגיה דומה נבחנה במסגרת שומה מייעצת שנערכה על ידי השמאי המייעץ דוד דדון ביחס לנכס המצוי לאורך תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב 170, שם נקבע כי כאשר מדובר בשטח המשמש בפועל כמדרכה או כחלק מהמרחב הציבורי עוד קודם לאישור התכנית, שינוי הייעוד לדרך אינו יוצר בהכרח פגיעה במקרקעין, שכן השימוש בפועל נותר ללא שינוי מהותי.

טענות בדבר פגיעה בהכנסות בזמן ביצוע עבודות הרכבת הקלה

שמאי התובעת מביא בחשבון פגיעה בשווי הנכס בגין פגיעה בהכנסות במהלך תקופת ביצוע העבודות.

לעמדתנו, אין מקום להביא בחשבון רכיב זה במסגרת תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

ראשית, יובהר כי הטענה להפסד הכנסות צפוי של 10% לשנה נטענה בעלמא וללא כל ביסוס. על כן, שמאי התובעת לא הרים את נטל ההוכחה הנדרש וכבר מסיבה זו יש לדחות את טענתו בעניין זה.

הלכה פסוקה היא, כי מטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאת התכנית אל הפועל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

עמד על כך בית המשפט העליון ברע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ואח' (פורסם בנבו, 2.8.2016):

"באשר למטרדים שנגרמו בעת סלילת הכביש, הצדק עם בית המשפט המחוזי כי ניתן עקרונית לפצות את המערערים בגין ראש נזק זה. כאמור לעיל, אין מדובר בנזק הנובע במישרין מן התכנית, אלא במטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאתה של התכנית אל הפועל. מטרדים אלו אינם זהים למטרדים שהתכנית יוצרת ואשר בגינם מוענק הפיצוי מכוח סעיף 197, וממילא אין זהות בין התביעה מכוח סעיף זה ותביעת הפיצוי בגין מטרדים אלו."

התייחס לכך גם בית המשפט המחוזי 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע- נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (פורסם בנבו, 12.6.2018):

"בשורה של החלטות של ועדות ערר, שדנו בשאלת הזכות לפיצויים מכוח סעיף 197 נקבע, שמטרת חוק התכנון והבניה היא להבטיח את האזרח מפני ירידת ערך קבועה של המקרקעין, לכן כעניין של מדיניות אין מקום לדון במסגרת תובענה לפי סעיף 197 במטרדים, שהם נזקים זמניים (ערר 139/09 יוניטד סינגוג (בית הכנסת המאוחדים באמריקה נ' הוועדה לתכנון ובניה ירושלים, [פורסם בנבו] מיום 8.4.2010; ערר (מרכז) 186/06 בן אמוץ עמי ובת עמי ו-8 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק, [פורסם בנבו] מיום 22.3.2010 וכן: ד"ר שמואל רויטל, דיני התכנון והבניה, 2017, עמ' 866).

כן אפנה להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב בערר תא/95446/07 נקבע כי נזקים הנובעים מתקופת ביצוע העבודות אינם מהווים נזקים בני פיצוי במסגרת סעיף 197 לחוק. ועדת הערר קבעה כי:

"המטרדים שיוצרת הבנייה עצמה (להבדיל מהתכנית) אינם יכולים באופן עקרוני להוות עילה לתביעה לפי סעיף 197 וזאת לאור העדר זיקה משפטית מתאימה בין התכנית שאושרה לבין המטרדים שנלוו להליך הבנייה."

עוד נקבע כי:

"גם כעניין של מדיניות אין מקום להביא במסגרת תביעה לפי סעיף 197 מטרדים שהינם מטרדים זמניים

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
10013-26 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

באופיים וזמניים... מטרת החוק בנושא זה הינה להבטיח את האיזון בפני ירידת ערך פרמנטית (קבועה) של המקרקעין, ולא להוות כלי לפיצוי עבור מטרד זמני בגין פגיעה בת חלוף."

לפיכך, אף אם בתקופת ביצוע העבודות נגרמו מטרדים שונים לסביבה, הרי שמדובר במטרדים זמניים וחולפים הנובעים מאופן ביצוע הפרויקט ולא מהוראותיה של התכנית עצמה. משכך, אין מדובר בפגיעה תכנונית בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ואין מקום להביאה בחשבון במסגרת אומדן ירידת הערך.

ביטול מפרץ החניה והגדלת מרכיב העלויות התפעוליות של המלון

שמאי התובעת טוען כי כתוצאה מאישור התכנית ולאור ביטול מפרץ החניה, צפויות לגדול הוצאות התפעול של המלון, בין היתר עקב מעבר לעבודת לילה, צורך בתוספת כוח אדם, פגיעה במתקני השירות ושינויים במערך האספקה והתפעול של המלון.

בהתאם לכך נטען כי צפויה פגיעה ברווח התפעולי של המלון ובשווי המקרקעין.

אין לקבל טענה זו.

ראשית, הטענה מבוססת בעיקרה על ביטול מפרץ ההעלאה וההורדה בחזית המלון ועל שינוי הסדרי התנועה באזור.

כפי שפורט לעיל, במסגרת הליכי התיאום שנערכו לאחר אישור התכנית אושרו הן פתרון חלופי ייעודי להעלאה ולהורדת נוסעים עבור אורחי המלון ברחוב אידלסון הסמוך במרחק קצר של כ-45 מ' מהמלון והן מפרץ פריקה וטעינה במרחק קצר של כ-70 מ' בלבד מהמלון.

לפיכך, הנחת היסוד שלפיה נפגעה יכולתו התפעולית של המלון לקבל אורחים, קבוצות תיירים, ספקים ונותני שירות אינה מבוססת ויש לדחותה מכל וכל.

שנית, גם אם יונח לצורך הדיון כי חלו שינויים מסוימים באופן התפעול השוטף של המלון, אין בכך כדי להקים עילת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

אחזור ואדגיש, סעיף 197 עוסק בפגיעה במקרקעין ובתכונותיהם, ולא בפגיעה בפעילות העסקית המתנהלת בהם.

התכנית אינה משנה את ייעוד הנכס כמלון, אינה שוללת את האפשרות להמשיך ולהפעילו כמלון ואינה גורעת מהזכויות התכנוניות או מהמאפיינים הפיזיים של המקרקעין.

בהתאם להלכה הפסוקה, ירידה בהכנסות, ירידה ברווחיות, אובדן לקוחות, שינוי בדפוסי הגעה של לקוחות או גידול בהוצאות התפעול מהווים לכל היותר נזק עסקי או כלכלי, אשר אינו מהווה פגיעה בתכונות המקרקעין ואינו בר פיצוי במסגרת סעיף 197 לחוק.

בהקשר זה נפסק בבר"מ 10510/02 הוועדה המקומית חדרה נ' כהן, כי אף כאשר נפגעת הנגישות לעסק ונפגע היקף הלקוחות הפוטנציאליים, אין מדובר בפגיעה בתכונות המקרקעין אלא בנזק כלכלי גרידא שאינו בר פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

בדומה לכך, בבר"מ 5514/06 רוטמן נקבע כי שינוי בהסדרי התנועה המביא להפחתת נפח התנועה בסביבת הנכס אינו מהווה פגיעה בתכונות המקרקעין המזכה בפיצוי.

שלישית, הטענה בדבר הגדלת עלויות התפעול לא נתמכה בכל תשתית ראייתית.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
13-0013-26' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

התובעת לא הציגה נתונים כספיים, דוחות תפעוליים, חוות דעת כלכלית או כל אסמכתא אחרת המאפשרת לבחון את שיעור העלייה הנטען בהוצאות או את הקשר הסיבתי בין העלויות הנטענות לבין הוצאות התכנית. למעשה, מדובר בהערכות כלליות והשערות עתידיות שאינן מבוססות על נתונים אובייקטיביים.

רביעית, לא הוכח כלל כי קיים צורך במעבר לעבודת לילה או בתוספת כוח אדם כתוצאה מהתכנית.

קיומו של מפרץ פריקה וטעינה במרחק קצר מהמלון מאפשר אספקת סחורה וקבלת שירותים במהלך שעות הפעילות הרגילות.

בנוסף, ספקים, נותני שירות ועובדי המלון אינם נדרשים להחנות את רכבם בתחום המלון עצמו ויכולים לעשות שימוש במקומות חניה ובאזורי פריקה המצויים בסביבתו הקרובה.

זאת ועוד, במרכז העיר תל אביב פועלים בתי מלון רבים ללא מפרצי חניה או פריקה בתחום המגרש, והם מקבלים שירותי אספקה, תחזוקה ותפעול באופן שוטף.

לפיכך, עצם העדרו של מפרץ חניה צמוד אינו מלמד כשלעצמו על פגיעה תפעולית או על צורך בהגדלת עלויות התפעול.

לבסוף, טענה זו מהווה במידה רבה המשך ישיר לטענות התובעת בדבר אובדן מקומות חניה, פגיעה בהזמנות חדרים וביטול מפרץ ההעלאה וההורדה.

משטענות אלו אינן מקימות פגיעה בת פיצוי, אין מקום להכיר באותן השפעות נטענות פעם נוספת באמצעות רכיב נפרד של "הגדלת עלויות תפעול", שאם לא כן ייווצר כפל חישוב של אותה פגיעה נטענת (ומוכחשת כאמור).

לפיכך, מדובר בטענה לנזק עסקי וכלכלי שלא הוכחה, אשר אינו מהווה פגיעה בתכונות המקרקעין ואינה מקימה זכות לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ומשכך אין מקום להביאה בחשבון במסגרת אומדן ירידת הערך.

השפעותיה החיוביות של התכנית

בבחינת השפעת התכנית על שווי המקרקעין יש להביא בחשבון את מכלול השפעותיה ולא להתמקד אך ורק בחסרונות הנטענים.

במקרה הנדון מדובר בבית מלון עירוני הממוקם בלב אזור תיירות, מסחר ותעסוקה, אשר מטבעו נשען במידה רבה על נגישות גבוהה למבקרים, עובדים, ספקים ונותני שירות.

הפעלת הרכבת הקלה צפויה לשפר באופן משמעותי את הנגישות למלון מכל רחבי המטרופולין, להרחיב את מעגל המשתמשים הפוטנציאליים, להקל על הגעת אורחים ותיירים, לחזק את הקישוריות למוקדי תיירות, מסחר ותעסוקה ולהפחית את התלות ברכב פרטי ובמצוקת החניה המאפיינת את מרכז העיר.

בנוסף, ענף המלונאות בישראל מתמודד בשנים האחרונות עם קושי משמעותי בגיוס ושימור עובדים.

שיפור הנגישות התחבורתית למקום העבודה באמצעות מערכת הסעת המונים מתקדמת צפוי להקל על גיוס עובדים מכל רחבי המטרופולין, להרחיב את מאגר כוח האדם הפוטנציאלי ולשפר את נגישות העובדים למקום העבודה. מדובר ביתרון תפעולי וכלכלי משמעותי עבור נכס מסוג זה.

אל אלו מצטרפים השיפור במרחב הציבורי, הרחבת המדרכות, חידוש חזות הרחוב והעלייה הצפויה ברמת הנגישות התחבורתית של האזור כולו.

לא בכדי מצאו חוות הדעת השמאיות שנערכו ביחס למערכות הרכבת הקלה בירושלים ובתל אביב כי לא קיימת אינדיקציה לירידת ערך של נכסים המצויים לאורך התוואי, ואף נמצאו אינדיקציות להשבת

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
10013-26 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

נכסים כתוצאה מהשיפור בנגישות ומהתחזקות האטרקטיביות של סביבת המקרקעין.

לפיכך, בחינה מאוזנת ואובייקטיבית של השפעות התכנית מחייבת להביא בחשבון גם את מכלול היתרונות וההשפעות המשביחות הגלומות בה, אשר לכל הפחות מקזזות חלק ניכר מהפגיעות הנטענות, ובמקרים רבים אף פועלות בכיוון של השבחת המקרקעין.

חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעת לא הוכיחה כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל/70א.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון בכתב התביעה בענייננו וכפי שעולה מנסח הרישום הנושא תאריך 16.9.2020 אשר צורף לתביעה, בעלת הזכויות הבעלות הרשומה בחלקת משנה 1 במקרקעין, הינה חניון קסם בן יהודה בע"מ, כדלקמן:

תת חלקה 1	
שטח במ"ר	תיאור קומה
762.00	מרתף
החלק ברכוש המשותף	
154/864	

הצמדות	
סימון בתשריט	תיאור הצמדה
א	פתחי אורור
שטח במ"ר	
7.00	

בעלויות	
רישום בעלות לאחר הסדר	חניון קסם בן יהודה בע"מ
בשלמות	395/1982/1

- לאמור, התובעת אינה בעלת הזכויות בחלקת משנה 1, ולא הוכיחה כי הינה בעלת זכות התביעה ביחס לחלקת משנה זו - משכך דין התביעה ביחס לחלקת משנה 1 במקרקעין להידחות על הסף.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל הנוגע לחלקת משנה 3, הרי שבעולה מנסח הרישום הנושא תאריך 16.9.2020 אשר צורף לתביעה, בעלי הזכויות הבעלות הרשומים בחלקת משנה 3 במקרקעין, הינם התובעת ומר רושה משה, בחלקים כדלקמן:

בעלויות					
מכר	רושה משה	ת.ז.	867842	465 / 1155	31868/1992/3
מכר	ד"ר. ב"ר. מלונות בע"מ	חברה	513537266	46 / 77	23741/2015/1

- לאמור, התובעת אינה בעלת הזכויות בחלקת משנה 3 בשלמות, אלא בעלת זכויות ב-46/77 חלקים מחלקת משנה זו בלבד. בכל הנוגע ליתרת החלקים בחלקת משנה זו, התובעת לא הוכיחה כי הינה בעלת זכות התביעה, כך שבכל הנוגע לחלקים אשר בבעלות מר רושה משה ביחס לחלקת משנה 3, יש לדחות את התביעה על הסף.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור בלעיל והמצאת מסמכים כנדרש, יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
126-0013 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- **הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- **לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- **דא עקא, כפי שיפורט להלן, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, אינה עומדת בנטל להוכחתה, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת מאלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל/70א ומתעלמת משיקולים רלוונטיים, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל/70א

- **כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.**
- **במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעת בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).**
- **חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל/70א, כדלקמן:**
- **תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל/70א, תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל/70א, אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל/70א.**
- **שמאי התובעת התעלם לחלוטין בחוות דעתו מתמ"א 4/א/23, הוראותיה ומשמעותיה התכנוניות.**
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל/70א, המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
126-0013 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/70א.

שגה שמאי התובעת עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל/70א

- שמאי התובעת התעלם לחלוטין בחוות דעתו מבחינתם והבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל/70א.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל/70א ולמעשה מתעלמת מאלמנטים כאמור.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הפעלת הרכבת הקלה צפויה לשפר באופן משמעותי את הנגישות למלון מכל רחבי המטרופולין, תרחיב את מעגל המשתמשים הפוטנציאליים, תקל על הגעת אורחים ותיירים ותחזק את הקישוריות למוקדי התיירות, מסחר, תעסוקה ותפחית את התלות ברכב פרטי ובמצוקת החנייה המאפיינת את מרכז העיר תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- נחזור ונדגיש, כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל/70א והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל/70א, מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה ולהביא לדחייתה על הסף.
- בעניין זה נבקש להפנות לשומה מייצעת שניתנה במסגרת ערר תא/92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/70א, כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייצעת כי התת"ל מעלה את שוויים של המקרקעין, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייצעת בשומה מייצעת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל/70א אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם.
- נבקש להפנות בעניין זה גם להחלטה הסופית בעניין פרימור, מיום 6.11.2022, במסגרתה אומצה שומתו המייצעת של השמאי המייצץ דוד דדון מיום 11.8.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל/70א על נכס מסחרי ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, שם נקבע, בין היתר, כי הבאתם בחשבון של אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל/70א מביאה לכך שלא חלה ירידת ערך בגין אישורה של תת"ל/70א.
- כן נפנה לשומה מייצעת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל/71ב אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל/71ב, אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22% קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעת בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל/70א.
- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל/70א על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.
- מבלי לגרוע מהאמור, כעולה מחוות דעת שמאי התובעת, הרי שראשי הנזק הנטענים הינם הפסקת פעילות במקומות החניה המצויים בחלקת משנה 1 (ביחס ל-50% ממקומות החניה) בצירוף פגיעה עתידית בהכנסות המלון בגין חדרים ללא פתרון חניה זמין וצמוד, שינוי ייעוד רצועת קרקע לדרך, ביטול מפרץ החניה המשמש להעלאה והורדה של אורחים והגדלת תחושות הצפיפות בכניסה למלון, ירידת ערך עקב השפעת עבודות הקמת הפרויקט על פעילות המלון לתקופת העבודות והקטנת רווח תפעולי של המלון.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש לדחות מכל וכל את ראשי הנזק הנ"ל, אשר אינם מובילים לירידה בערכם של המקרקעין כנטען (וכמוכחש).

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 16-14 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
1 - 226-0013	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

טענה לירידת ערך בגין הפסקת פעילות במקומות החניה

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעת בחוות דעת שמאי התובעת, לירידה בשווי המקרקעין בגין הפסקת הפעילות ב-22 מקומות החניה בחלקת משנה 1 במקרקעין, הממוקמים בקומת המרתף התחתונה. נעיר בעניין זה כי התובעת טוענת לזכויות ב-50% מחלקת משנה 1, כך שמדובר למעשה באובדן שימוש ב-11 מקומות חניה. עוד נציין בעניין זה, כי במסגרת ערר אשר הוגש על ידי ביחס לתביעה זו, נטען כי בקומת המרתף התחתונה של המקרקעין קיימים רק 18 מקומות חניה.
- כפי שהובהר לעיל, התובעת אינה בעלת הזכויות בחלקת משנה 1 במקרקעין ולא הוכיחה את זכותה לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק ביחס לחלקת משנה 1, כך שדינה של טענת התובעת בכל הנוגע למקומות החניה הממוקמים בחלקת משנה 1 במקרקעין, להידחות על הסף מחמת היעדר זכות תביעה בעניינים.
- יתרה מזאת, התובעת אינה עומדת בנטל השכנוע הנדרש להוכחת ראש נזק זה, הואיל ונתוני ההשוואה אשר על בסיסם היא מבקשת להוכיח את ירידת ערך המקרקעין בגין ראש נזק זה, הינם של מקומות חניה למגורים בלבד ולא של מקומות חניה למלונות, כבענייננו.
- גם מטעם זה בלבד, יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לראש נזק זה על הסף, מחמת אי עמידה בנטל השכנוע הראשוני הנדרש לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- בהתאם להלכה פסוקה, על התובע לעמוד בנטל "הראשוני" המוטל עליו ולשכנע "ולו באופן לכאורית", כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית.
- לאמור, על מנת לעמוד בנטל ההוכחה הנדרש, היה על התובעת להציג חוות דעת שמאית משכנעת, מבוססת ומנומקת אשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים, אלא שהתובעת מבקשת לבסס את ראש הנזק הנ"ל על נתוני השוואה אשר כלל אינם רלוונטיים למקרקעין ומשכך דינה של התביעה, בכל הנוגע לראש נזק זה, להידחות על הסף.**
- בנוסף, כפי שהובהר לעיל, חוות דעת שמאי התובעת מתעלמת מהאלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל/70א – אלמנטים אשר לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת ביחס למקרקעין. נדגיש בעניין זה, כי תחנת הרכבת הקלה "מוגרבי" מתוכננת במרחק הליכה קצר מהמלון, באופן המשפר את הנגישות התחבורתית אליו ואת הקישוריות למוקדי תעסוקה, מסחר, בילוי ותיירות ברחבי המטרופולין.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, שיפור הנגישות התחבורתית מהווה שיקול רלוונטי בבחינת השפעתה החיובית של התכנית על שווי המקרקעין, ובפרט כאשר מדובר בנכס מלונאי המשרת אוכלוסייה רחבה של מבקרים ותיירים.
- עוד נציין, כי התובעת למעשה טוענת לכפל פגיעה ופיצוי בכל הנוגע לראש נזק זה, עת גם טוענת לירידת ערך בגין הפסקת הפעילות במקומות החניה הנ"ל וגם טוענת לפגיעה בהכנסות המלון לאור היעדר חניה צמודה לחדרים – עסקינן בפגיעה נטענת (ומוכחשת) כפולה בגין ראש נזק זה, אשר יש לדחות על הסף.
- מבלי לגרוע מהאמור, בכל הנוגע לטענה לפגיעה בהכנסות המלון לאור היעדר חניה צמודה לחדרים, נבהיר כי במלון 108 חדרי אירוח, כאשר מספר מקומות החניה הנטענים כשייכים למלון הינו לכל היותר 11 מקומות חניה – כלומר גם קודם לאישורה של תת"ל/70א, רובם הגדול של חדרי המלון אינו נהנה מחניה זמינה וצמודה, כך שמילא, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ממילא לא ניתן היה לראות במקומות החניה מרכיב מהותי שעליו נשען תפקודו הכלכלי של המלון.
- לא בכדי, גם בטרם חסימת הגישה לחניון הסתמך המלון, בין היתר, על פתרונות חניה חיצוניים המצויים בסביבתו, ולא רק על מקומות החניה המצויים בתחום המקרקעין.
- יתרה מזאת, טענת התובעת לפיה ביחס ל-6% מהחדרים ישנה דרישה לחניה צמודה לא הוכחה ובשל כך גם טענה זו יש לדחות על הסף מחמת אי עמידה בנטל הראשוני להוכחת הפגיעה הנטענת.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לקחת בחשבון כי המקרקעין ממוקמים בלב אזור תיירותי ומסחרי מרכזי בעיר תל אביב, המאופיין בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, קרבה לחוף הים, למוקדי בילוי, מסחר ותעסוקה וכן למערכת תחבורה ציבורית ענפה.
- מאפייני הביקוש למלונות עירוניים מסוג זה, שונים ממאפייני הביקוש למלונות נופש או למלונות המצויים באזורים פרבריים, וחלק ניכר מאוחרי המלון מגיעים באמצעות מוניות,

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
13-0026 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

- תחבורה ציבורית, הסעות מאורגות או בהליכה רגלית.
- לפיכך, קיומם של מקומות חניה צמודים אינו מהווה בהכרח גורם מרכזי בבחירת המלון או בתמחור חדריו.
- מבלי לגרוע מהאמור ולחלופין, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון בחוות דעת שמאית התובעת דחייה עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחניות, כאשר בכל הנוגע לתקופה זו יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחניות.
- יתרה מזו, גם כן כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כחלק מהמצב התכנוני החדש, בדחייה, שימוש חלופי לחניות.
- לאור האמור לעיל, יש לדחות את טענת התובעת לירידה בשווי המקרקעין בגין ראש הנזק הנ"ל.

טענה לירידת ערך בגין שינוי ייעוד רצועת קרקע לדרך וביטול מפרץ החניה המשמש להעלאה והורדה של אורחים והגדלת תחושת הצפיפות בכניסה למלון

- ראש נזק נוסף אשר נטען בחוות הדעת שמאית התובעת, הינו בגין שינוי ייעוד רצועת קרקע לדרך ובהתאם לביטול מפרץ החניה המשמש להעלאה והורדה של אורחים והגדלת תחושת הצפיפות בכניסה למלון.
- יצוין, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי עסקינן למעשה בטענות בגין פגיעה נטענת (ומוכחשת) אשר מובילות למעשה לכפל פיצוי, עת מדובר למעשה בראש נזק זהה, אשר כפי שיפורט להלן וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כלל אינו מוביל לירידת ערך המקרקעין.
- ראשית נבהיר, כי במסגרת היתר הבניה שניתן למקרקעין בשנת 2014, ערב אישורה של תת"ל 70א, סומנה רצועת הקרקע הנ"ל כ"מדרכה מרוצפת" המשמשת את ציבור הולכי הרגל.
- משכך, אין ולא תהיה כל השפעה לשווי המקרקעין לאור שינוי ייעוד הרצועה בחזית לייעוד דרך.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סוגיה דומה נבחנה במסגרת שומה מייצגת שנערכה על ידי השמאי המייצג דוד דדון ביחס לנכס המצוי לאורך תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב 170, שם נקבע כי כאשר מדובר בשטח המשמש בפועל כמדרכה או כחלק מהמרחב הציבורי עוד קודם לאישור התכנית, שינוי הייעוד לדרך אינו יוצר בהכרח פגיעה במקרקעין, שכן השימוש בפועל נותר ללא שינוי מהותי.
- יתרה מזאת, יש לדחות על הסף את טענת התובעת לירידת ערך הנובעת מ"תחושת צפיפות" אשר תיווצר לאור שינוי ייעוד הרצועה הנ"ל – קרי טענת הנוגעת לתחושה סובייקטיבית, אשר ברי כי אין בה כדי להשפיע על תכונות המקרקעין כנדרש בכל הנוגע לתביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- כן יש לדחות את טענות התובעת בכל הנוגע לביטול מפרץ החניה ולהקטנת הרווח התפעולי של המלון כתוצאה ממנו – טענה אשר הלכה למעשה נובעת גם היא משינוי ייעוד רצועת הקרקע הנ"ל ובשל כך מהותה כפל פיצוי פסול אשר דינו להידחות על הסף.
- מבלי לגרוע מהאמור, נבהיר כי מהות ביטולו של מפרץ החניה מהווה לכל היותר "הסדר תנועה", אשר אינו מהווה חלק מתכונות המקרקעין ובשל כך דינה של טענה זו להידחות על הסף גם מטעם זה.
- יתרה מזאת, כפי שפורט לעיל, ביום 2.12.2019 החליטה ועדת המשנה להקלות של הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, לאשר בקשה לגמישות לפי סעיף 2.1.4 א (4) לתת"ל 70א' בעניין חסימת חניות ביחס למקרקעין, באמצעות פתרונות פרטניים מתואמים שיקלו על תפקוד המלון, בדרך של איתור מקום להעלאה והורדת נוסעים בקרבת המלון.
- בהתאם, במסגרת הליכי תיאום שנערכו, אושרו הן פתרון חלופי ייעודי להעלאה ולהורדת נוסעים עבור אורחי המלון ברח' אידלסון הסמוך במרחק קצר של כ-45 מ' מהמלון בו יוצג שלט "העלאה/הורדה לאורחי המלון בלבד", והן מפרץ פריקה וטעינה במרחק קצר של כ-70 מ' בלבד מהמלון.
- לפיכך, הנחת היסוד שלפיה נפגעה יכולתו התפעולית של המלון לקבל אורחים, קבוצות תיירים, ספקים ונותני שירות אינה מבוססת ויש לדחותה מכל וכל.
- מבלי לגרוע מהאמור, בהתאם לנספח תוואי המסילה, תחנת "מוגרבי" של הקו הסגול

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 16-14 תיק 10374-2020 - די בי מלונות בע"מ
10013-26 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

מתוכננת במרחק קצר מהמקרקעין באופן המשפר את הנגישות התחבורתית אליו. יצוין כי, בהתאם להוראות התת"ל, עם כניסתה לתוקף בוטלו רצועות לתכנון שנקבעו במסגרת תמ"א 4/א/23, משכך, תת"ל 70א אינה רק מטמיעה את תוואי מערכת הסעת המונים, אלא גם מסירה מגבלות תכנוניות שהיו קיימות במצב תכנוני קודם מכח תמ"א 4/א/23.

- לא זו אף זאת, טענה זו לא הוכחה בחוות דעת שמאי התובעת וגם מטעם זה יש לדחותה על הסף מחמת אי עמידה בנטל הראשוני הנדרש להוכחת ירידת ערך מכוחה סעיף 197 לחוק.
- כן נציין, גם בכל הנוגע לראש נזק זה, לחלופין, כי היה על שמאי התובעת להביא בחשבון תקופת דחייה עד למימוש שינוי ייעוד רצועת המקרקעין הנ"ל לדרך.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענות התובעת בדבר פגיעה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק בגין שינוי ייעוד רצועת הקרקע בחזית הכניסה למלון לדרך.

טענה לירידת ערך המקרקעין בתקופת העבודות

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען לירידת ערך המקרקעין בגין ירידת בהכנסות במהלך תקופת העבודות, בגין הפסד הכנסות למלון בתקופה זו – טענה אשר נטענה בעלמא וללא כל ביסוס, עת כבר מטעם זה יש לדחותה על הסף מחמת אי עמידה בנטל השכנוע הראשוני הנדרש ביחס לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- יש לדחות מכל וכל את ראש הנזק שמהותו אובדן הכנסות בתקופת העבודות – ראש נזק אשר כאמור כלל לא הוכח במסגרת התביעה.
- בהתאם להלכה הפסוקה והמחייבת, נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או הפגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצויים על פי סעיף 197 לחוק. כמו כן, אובדן הכנסות/הקטנת רווח תפעולי/הגדלת עלויות תפעול אינם מהווים נזק בר תביעה בתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ואלו אינם משליכים על תכונות המקרקעין.
- נפנה בעניין זה להלכה המחייבת של בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16), שם נקבע מפורשות כי מטרדים ארעיים אשר נגרמים בתקופת הוצאתה לפועל של תכנית, אינם ברי פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענות התובעת בדבר פגיעה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק בגין אובדן הכנסות בתקופת העבודות.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה לנכסים מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	- בקשה לאיחוד חלקות 243, 244, 245, 246 בגוש 6136 רחוב גופר 12
2 - 2 - 0013	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

דברי הסבר: הבקשה להלן לאיחוד חלקות מובאת לדיון בוועדה המקומית לצד תכנית עיצוב אדריכלי תא/תעא/3328(2).

הליך איחוד החלקות לחלקה אחת מקודם בתצ"ר לאחר השלמת הליך פרסום והגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 7.ב.10. להוראות התכנית הראשית תא/3328.

הליך הפרסום :

- נתלו שלטים במיקומים רלוונטיים בתאריך ה-6.2.2026.
- תועדו מסירות דואר בכתובות סמוכות בתאריך ה-6.2.2026.
- פרסום בדבר איחוד החלקות פורסם בעיתונים מעריב, מעריב עסקים ועיתון תל אביב בתאריך ה-6.2.2026.
- מועד הגשת התנגדויות היה עד 14 ימים לאחר הפרסום- לא התקבלו התנגדויות.

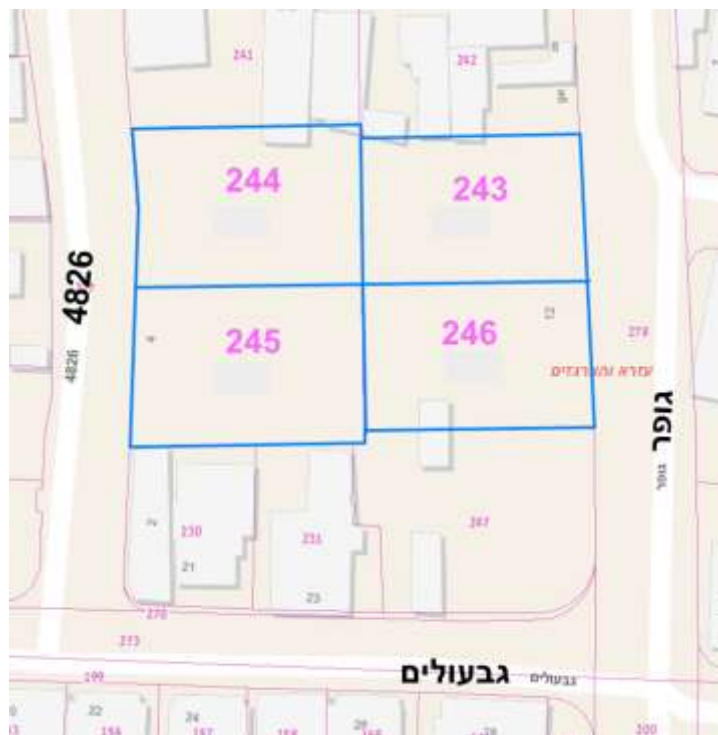
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

תוכן הבקשה :

אישור תשריט לאיחוד חלקות סמוכות מס' 243,244,245,246 בגוש 6136, רחוב "גופר" 12 ורחוב "4826" 4 בשכונת עזרא.

מסמכי רקע :

- א. תשריט מדידה לחלקות מתאריך 14/08/2025 שהוכן ע"י מודד מוסמך אחמד גלגולי
- ב. טיוטת בקשה להיתר
- ג. תיק פרסום



בעלי הקרקע בחלקות 243, 244, 245, 246, גוש 6136 : נתנאל גרופ בע"מ
מצב השטח בפועל:

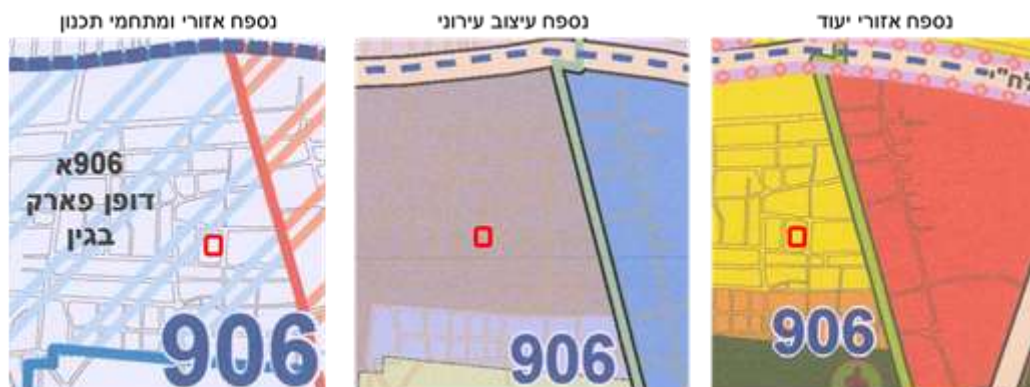
תיאור מצב קיים :

ארבע חלקות – בשלוש מהן קיימים מבנים ואחת ריקה (מס 246). ממזרח לחלקות רחוב גופר וממערב רח' 4826. מצפון ומדרום חלקות מבונות.

תוכניות חלות :

תכנית המתאר תא/5000 (2016) :

- נספח אזורי ייעוד : אזור תכנון 906א, מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3.
- נספח עיצוב עירוני : הבניה המותרת היא עד ל-8 קומות.
- נספח מתחמי תכנון : מסמך המדינית יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים צירים ירוקים מקומיים בין פארק "מנחם בגין" לשכונות המגורים.



- תכנית מתאר מקומית ג'1
- תכנית מתאר מקומית ע'1
- תא/2215/ג במ 2 (1991) – "תכנית שיקום שכונת עזרא"
- תא/3328 (2007) – "מתחם הירור גבעולים"
- מאפשרת איחוד החלקות בכפוף לפרסום הקלה והגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית בהתאם לסעי' 7.ב.10 לתכנית.

מצב תכנוני קיים :

בהתאם לתכנית תא/3328 :

- ייעוד : אזור מגורים ב'
- זכויות בניה על פי טבלת שטחי בניה עיקריים לא מפורט באחוזים.
- שימושים מותרים : מגורים
- 3 קומות וקומת גג חלקית
- קווי בניין : לרשום רק מה מכוח התכנית
- קדמי – 2.0 - 1.0 מ' לרח' גופר, 1.0 מ' לרח' 4826
- צדדי – 1-2.5 מ' לכיוון צפון
- 0.5 - 2 מ' לכיוון דרום
- החלקות מסומנות בתכנית תא/3328 לאיחוד ולכן זה מהווה חלק מהמצב התכנוני הקיים.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור הבקשה לאיחוד החלקות :

הבקשה לאיחוד בהתאם לתכנית תא/3328 ואינה מגדילה נפחי הבנייה.
מבוקש איחוד חלקות. קביעת קווי בניין מורחבים מהמותר על פי תכנית תא/3328 מוצג במסגרת תא/תעא/3328(2).

טבלת השוואה :

מצב מוצע לאחר איחוד ואישור תא/תעא/3328(2)	מצב קיים חלקה 246	מצב קיים חלקה 245	מצב קיים חלקה 244	מצב קיים חלקה 243		
1,557	374	413	404	366	שטח החלקה/מגרש	
2125	515	550	550	510	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
136	138	133	136	139	אחוזים	מפל הקרקע
4 מעל קומת עמודים מפולשת	3	3	3	3	קומות	שטח מרתף
ללא שינוי	לפי ע"1	לפי ע"1	לפי ע"1	לפי ע"1	מ"ר	מתחת לקרקע
ללא שינוי	לפי ע"1	לפי ע"1	לפי ע"1	לפי ע"1	קומות	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. ממליצים לאשר את איחוד החלקות בכפוף להוראות התכנית הראשית : לאחר השלמת הליך פרסום שהסתיים והגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826
3 - 0013-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

רחוב 4826 א4 רחוב גופר 12



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	-	חלק	243-244-245-246	-

1.3. שטח התכנית:

1.552 דונם

1.4. מתכננים:

אדריכל תכנית: החדר אדריכלים בע"מ/ברד פינצ'וק
מתכנן פיתוח ונוף: TEOSTUDIO תכנון אדריכלות נוף
יזם: נתנאל גרופ בע"מ
בעלות: פרטית

1.5. מצב השטח בפועל:

ארבע חלקות ריקות. הליך איחוד החלקות לחלקה אחת מקודם בתצ"ר לאחר השלמת הליך פרסום.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826
3 - 26-0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.6. מצב תכנוני קיים:

תא/ 2215ג/במ2 – "תכנית שיקום שכונת עזרא"
תא/ 3328 – "מתחם היורה גבעולים"
תכנית מתאר מקומית ג'1
תכנית מתאר מקומית ע'1
תא/ 3328 מאפשרת איחוד החלקות בכפוף לפרסום הקלה והגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית

1.7. מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל שני מבני מגורים בני 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת. הבינוי בהתאם לתכנית 3328 מבחינת צפיפות, מספר קומות וזכויות בנייה. המבנים המרקמיים בין שני רחובות (רח' גופר רח' 4826) ומייצרים סביב חצרות פתוחות ומעל קומת קרקע מפולשת וברובה מגוננת. מתוכננים שביל כניסה להולכי רגל לכל מבנה ובנוסף שביל נוסף כהשלמת המעבר הרגלי מרחוב לרחוב המאפשר גם גישה למתקני האופניים הממוקמים בקומת הקרקע. מתוכננת רמפה אחת לחניון תת קרקעי. יתאפשר גישה דרך החניון התת-קרקעי לחניון עתידי בחלקות מדרום (חלקות 230-231-247).

1.8. הדמיות המבנים





1.9. תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – שני מבנים המייצרים שתי חצרות פתוחות. כל מבנה בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת. הסביבה הקיימת רוייה במבנים נמוכים וארעיים. התנוון המוצע בהתאם לתכניות התקפות וסטנדרט תכנון המתאים לעיר תל אביב.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:

4 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת. סה"כ 5.65.

גובה קומת קרקע וקומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' (פני ריצוף לפני ריצוף).

גובה קומת גג לא יעלה על 3.50 מ' (פני ריצוף לפני ריצוף) ו-5.0 מ' כולל מעקה הגג העליון.

קווי בניין

לפי תצר- כעת בהליך אישור.

ג. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	כמות יח"ד מתוכננת
דירות קטנות	51-65	2-3	8
דירות בינוניות	86-105	3-4	2
דירות גדולות	106-120	4-5	10
דירות גדולות מאוד	+ 121	+ 5	8
סה"כ			28 יח"ד

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826
3 - 0013-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות מרחביות והתכנית הראשית.

טיח איכותי בגוון בהיר בשילוב חיפוי קשיח כהדגשה עיצובית

ב. מרפסות - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- המרפסות יהיו חזרתיות ויהיו חלק מעיצוב מעטפת המבנה
- מעקות המרפסות יהיו ממתכת או בנויים או שילוב של שניהם. לא יותרו מעקות אלומיניום וזכוכית.
- שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים המותרים בתב"ע עד 14 מ"ר לכל מרפסת וממוצע 12 מ"ר מרפסות עבור כלל יח"ד. כל שטח נוסף עבור מרפסת יהיה על חשבון שטחים עיקריים.
- המרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין ולא תחרוגנה לתחום זיקת ההנאה

ג. קומה טיפוסית:

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה-

- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.
- המסתור לא יחרוג מגוף הבניין ויהיה בעיצוב אחיד – הכל בהתאם להנחיות המרחביות

ה. חזית חמישית

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה
- בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעל למעקה הגג העליון
- הגישה אל הגג הטכני תהיה דרך חדר המדרגות של כל מבנה

ו. יחס להנחיות מרחביות:

תותר פרגולות שישמשו מבחינה עיצובית להשלמת המסה הבנויה

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

קומת הקרקע תהיה קומת עמודים מפולשת.

תותר חניה עילית עבור רכב נכה אחד בצמוד לרמפת ירידה לחניון התת קרקעי.

בתחום קומת הקרקע תותר הקמת חדרי אשפה (אחד לכל מבנה), לובי דיירים, קירות יודרדים של מרחבים מוגנים, דירתיים, חניית אופניים, פיתוח ומערכות טכניות עבור אוורור המרתפים ותשתיות.

לא תותר יח"ד בקומת הקרקע.

ב. כניסות המבנים

רמפה חד סטרית לירידה לחניון תת קרקעי (כולל זיקת מעבר למגרש 44) מרחוב 4826

התוכן _____ - תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 01/07/2026 3 - 0013-26
---	---

כניסת הולכי רגל אל לובי הכניסה ועבור פינוי אשפה מרחוב גופר ורחוב 4826
כניסת הולכי רגל נוספת מרחוב 4826 למתקני האופניים וכחלק ממעבר מרחוב לרחוב

ג. שטחים משותפים בנויים

לכל אחד משני המבנים לובי כניסה, חדר מדרגות, מעלית ולובי קומתי וגג טכני. בנוסף, חדר אשפה ומתקני אופניים בקומת הקרקע.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה

תכסית קומת מרתף לא תעלה על 80%.
יבנו שתי קומות מרתף משותפות לשני המבנים.
סידור מקומות החנייה וקביעת תקן החנייה יאושרו בעת הוצאת היתר הבנייה.
תהיה כניסת רכבים אחת לחלקה המאוחדת
הרמפה מעבר תת קרקעי לחלקה 247 ותירשם זיקת מעבר לכלי רכב ופתיחת מעבר כנדרש למגרשים 230-231-247.
חניית אופניים תמוקמנה בפתוח השטח/קומת הקרקע המפולשת. תותר עד 1/3 ממקומות חניית האופניים בחדר סגור בקומת המרתף.
התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה **בעת הוצאת היתר** אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- "גמל מים" ימוקם בניצב לרחוב כחלק מהגדר הצדדית בגבול החלקה ובמרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש הקדמי.
 - נישה למרכזיית גז יתוכנן כחלק מלובי הכניסה הבנוי – אחת לכל מבנה.
 - כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
 - **גנרטור חירום** – גנרטור החירום ימוקם על הגג הטכני של אחד משני המבנים וישמש לשני המבנים כמו גם מתף החנייה

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826
3 - 3	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- **חדרי שנאים** – חדר השנאים ימוקם בקומת המרתף ורחוקים מאזורי שהייה רציפה בהתאם לנחיות המשרד להגנת הסביבה. פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים ישולב בשביל מרוצף בקומת הקרקע.

ג. מערכות מיזוג אויר

- מעבי מ"א ימוקמו על הגג הטכני
- ד. **איורור חניונים ושטחים מסחריים**
 - כניסת אוויר צח לחניונים תיעשה מרמפת הכניסה או מרפפות המוטמעות בנפח הבנוי
 - ש"ע מהחניונים יפלטו באמצעות פיר לגג המבנה
 - פתרונות האוורור לא ימוקמו במרווח הקדמי כללפי הרחוב. הפתרון יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבנייה.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

- יוקצו חדר אשפה לכל מבנה לפני ההנחיות המרחביות ובאישור אגף תברואה בעת הוצאת היתר בנייה

ו. **הנחיות אקוסטיות**

- המבנים יתוכננו וייבנו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ע.ת.א.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826
3 - 3	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ז. בריכות שחיה

- בכפוף לאישור הקלה במסגרת הגשת בקשה להיתר הבניה, יותרו בריכות שחיה פרטיות בגג הטכני עבור דירות הגג בתנאי שלא יפגעו בחזיתות ולא ידרש הגבהת המעקה להסתרן.
- אישור בריכת שחייה בתנאי שהגג הטכני מאפשר את כל המערכות המשותפים הנדרשים לשני המבנים
- מרחק בין בריכת השחייה למעקה גג לא יפחת מ-1.2 מ' ויתאמו את סעיפי 3.18 בפרק פיתוח המגרש בהנחיות המרחביות

ח. כיבוי אש

- רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה,
- מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

התכנון כולל זיקות הנאה מעבר להולכי רגל ברוחב 1.0 מ' לאורך הגבול הקדמי ברחוב גופר ורחוב 4826 כמסומן בנספח, תכנית העיצוב.

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה בזיקת הנאה, בגבולות המגרש, יהיו המשכיים למדרכה העירונית וירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית ת"א-יפו. שטח זיקת ההנאה יהיה בתחזוקה עירונית. לא יוצבו מחסומים, סבכות אוורור, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של הציבור.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

■ שטח פנוי מבנייה

15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן

חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

■ הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף יובטחו תנאי תאורה,

התוכן ____ - תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 01/07/2026 3 - 0013-26
--	--

ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

- תכנית העיצוב מגדירה את העצים הבאים לשימור בנוסף על המוגדר בתכנית הראשית:

עץ מספר 6, 8, 20, 22, 23, 24 ו-100

- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. ניהול מי נגר

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ב. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
 צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ג. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826
3 - 3 - 0013	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826
3 - 0013-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8. תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפריקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

9. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
6. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
8. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	תא/תאע/3328(2) - גופר רחוב 4826
3 - 3	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לגיוון ושינוי תמהיל יחידות הדיור במסגרת הצפיפות המותרת באמצעות תוספת מספר יח"ד בגדלים 66-105 מ"ר והפחתת מספר הדירות הגדולות המוצעות.

וכן בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - 0013-26ב'	דיון בהפקדה

רקע:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה מספר 23-0023ב' מיום 20/12/2023 (החלטה מספר 10) החליטה לפרסם תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב.

- א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:
1. תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי, לפי מדיניות תא/5000
 2. הרחבה חיצוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ו/או מתוקף תכנית ההרחבות, למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הוועדה על הכנת התכנית.
 2. לא תותר כל תוספת בניה ו/או הרחבה למעט הקמת מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות.

פרסום להחלטת הוועדה נעשה ביום 01.01.2024 (י.פ. מס' 11988)

להלן התכנית המוצעת:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מזרח העיר בתחום רובע 9 שכונת יד אליהו. גבולות התכנית – מצפון ומערב רחוב יפתח, ממזרח רחוב הגיבור האלמוני, מדרום שטח ציבורי פתוח קיים.



כתובת: רחוב יפתח 1,3,5,7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן

מס' החלטה		התוכן
01/07/2026		507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - 0013-26ב'		דיון בהפקדה

6133	מוסדר	חלק	737,738,739,740,467	456 , 928
6134	מוסדר	חלק	467	

שטח התכנית: 9.349 דונם

מתכנן:

עורך ראשי - רן בלנדר אדריכלים
 יועץ נופי- סוזנה ליהוא אדריכלות נוף
 יועץ תנועה- אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה
 יועץ תשתיות- א.ח. תכנון ויעוץ הנדסת מים
 יועץ סביבתי- לשם-שפר איכות הסביבה
 שמאי- קונפורטי רביב גולדברג שמאים
 הידרולוג- אתגר א הנדסה
 אגרונום- אומדה - שמאות מקרקעין וחקלאות
 מודד- אמת מדידה

יזם: ב.ס.ר. התחדשות עירונית בע"מ

מגיש התכנית: ב.ס.ר. התחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים. ב"כ הדיירים: עו"ד אבי מולכו

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית קיימים 4 מבנים, 3 מבני רכבת בני 3 קומות המכילים 18 יח"ד כל אחד, ומבנה מטיפוס "H" בן 4 קומות על עמודים המכיל 14 יח"ד, סה"כ קיימות במתחם 68 יח"ד בשטח ממוצע של 73 מ"ר (יפתח 1-5 66 מ"ר ממוצע ויפתח 7 100 מ"ר ממוצע).

רחוב יפתח הינו רחוב פנימי שכונתי חד סטרי בחלקו הצפוני (תנועה לכיוון מערב) ודו סטרי בחלקו המערבי, ברוחב קיים של 10.5 מ' (זכות דרך 10 מ') המשיק לתכנית מצפון וממערב עם חניה לאורכו בחלקו הצפוני. ממזרח רחוב הגיבור האלמוני הינו רחוב חד סטרי (תנועה לכיוון דרום) עם חניות בשני צדי הרחוב ברוחב קיים של 10 מ' (זכות דרך 12 מ').
 מדרום שצ"פ המתפקד כגן ציבורי עם עצים בוגרים – גן הדולפינריום.

מדיניות קיימת:

תא/5000

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (רח"ק מירבי 3). שימושים מותרים – מקבץ שימושים ראשי – מגורים ואפשרות למשרד ומקבץ שימושים מסחר 1 בקומת הקרקע.

נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון 903 – יד אליהו, מתחם להתחדשות עירונית (אפשרות לתוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי).

נספח עיצוב עירוני: גובה בינוי עד 8 קומות.

נספח תשתיות: התכנית כוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוח מי שתיה. התכנית כוללת הוראות לטיפול בתשתיות בתחומה.



מסמך מדיניות מרכז רובע 9 תא/מק/9040

יד אליהו ב' – פיתוח וטיפול המרחב הציבורי בשכונה- רשת ירוקה ומבני הציבור לכדי מערך רציף, פעיל ואיכותי, טיפוח השטחים הפרטיים והמשותפים שבין הבניינים, ציר ציבורי ירוק צפון דרום.

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3 קומות, הבנויים ע"פ תכנית קיי. הרחבות בחלק מהמבנים אשר מומשו ע"פ תכנית תא/2324 (הרחבות יד אליהו) 33661 (שינוי בקווי בניין יד אליהו).

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - 26-0013	דיון בהפקדה

מטרת התכנית:

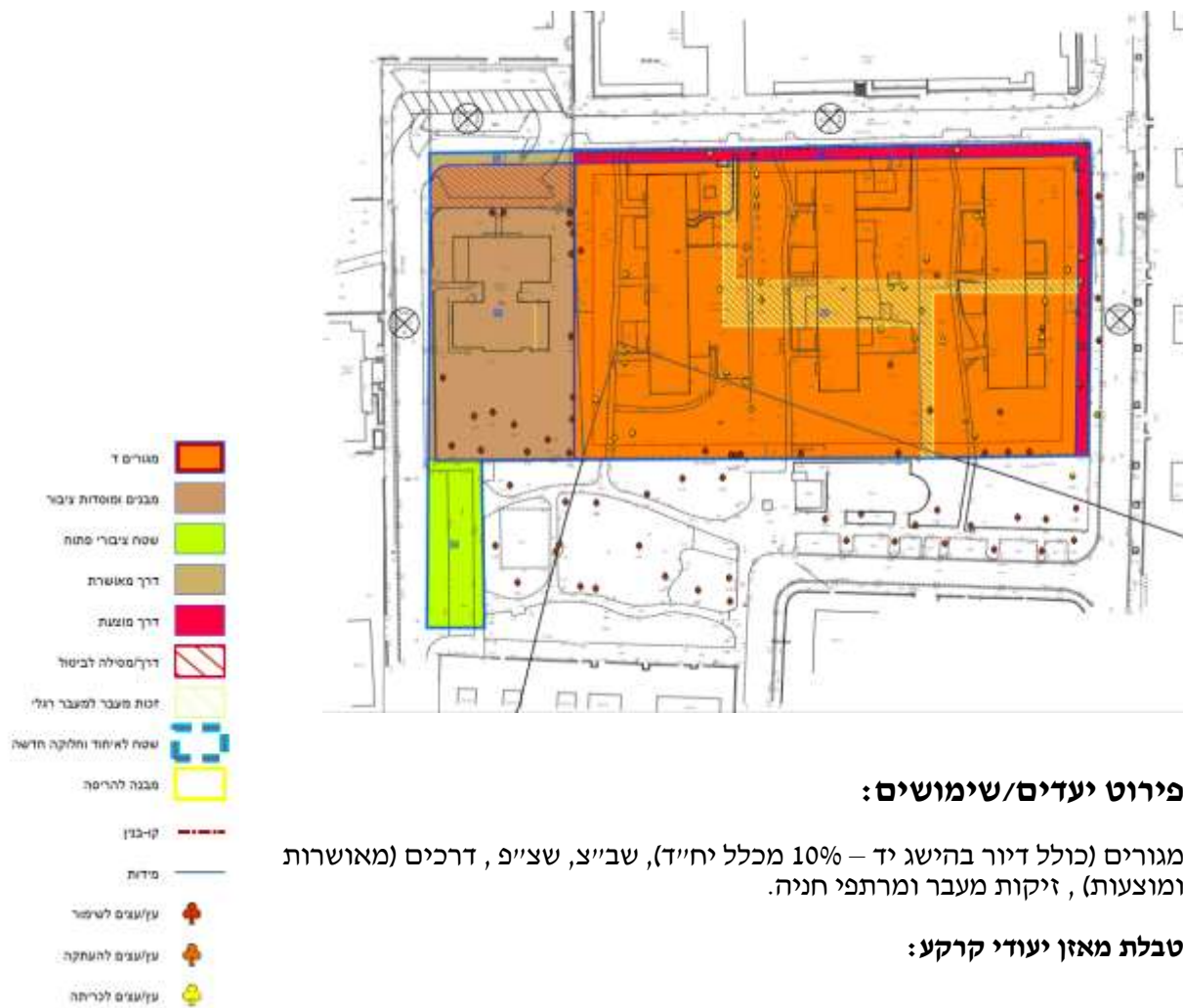
תכנית התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, זאת על ידי הריסת 4 מבני שיכון ובהם 68 יח"ד קיימות והקמת 4 מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית עד 8 קומות ובהם עד 220 יח"ד. זאת תוך קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ומבני ציבור והרחבת דרכים. הבינוי המוצע מגדיר דופן לרחובות יפתח והגיבור האלמוני וחצר פנימית משותפת לרווחת הדיירים וזיקות מעבר המקשרות בין כלל הרחובות והשצ"פ עבור כלל הציבור.

התכנית קובעת רח"ק 3.3 במסגרת רח"ק מאושר 3 + 1 לפי מתחם התחדשות עירונית, בשל הסדרת מערך התנועה והרחובות הסובבים במסגרת הרחבת שצ"פ וקביעת 10% דב"י מסך יחידות הדיוור.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. קביעת יעודי קרקע – אזור מגורים ד', דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח ושטח למבנה ציבור.
- ג. קביעת זכויות בניה, קווי בנין וגובה בהתאם לתא/5000.
- ד. קביעת מגרשים ביעודים שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-0.4 דונם, וכן קביעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והוראות לגביהם, לטובת המשך המרחב הציבורי במפלס הקרקע כל שעות היממה וכל ימות השבוע.
- ה. קביעת זכויות הבניה להקמת עד 220 יחידות דיור, מתוכן 10% יחידות דיור אשר יוגדר כדיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק, בהתאם למדיניות עירונית.
- ו. קביעת הנחיות בעבור תת הקרקע, שטחי תפעול, חניה וכדומה.
- ז. קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ח. קביעת הוראות בנושא תנאים בהליך הרישוי.
- ט. קביעת הוראות בנושא הריסות ופינויים.
- י. קביעת הוראות בנושאי תשתיות, איכות סביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.
- יא. קביעת הוראות לבניית יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות.

תשריט מצב מוצע:



פירוט יעדים/שימושים:

מגורים (כולל דיור בהישג יד – 10% מכלל יח"ד), שב"צ, שצ"פ, דרכים (מאושרות ומוצעות), זיקות מעבר ומרתפי חניה.

טבלת מאזן יעודי קרקע:

יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
מגורים	8600	-
דרך מוצעת	749	426
דרך מאושרת	-	749
מבנים ומוסדות ציבור	-	1863
מגורים ד'	-	6594
שצ"פ	-	401
סה"כ (ציבורי/סחיר)	9349 (749/8600)	9349 (6594 / 3439)

טבלת זכויות בניה והוראות בניה – מצב מוצע:

תא שטח	יעוד	שטח מגרש (דונם)	שטחי בניה (במ"ר)		תכסית	מספר קומות		מ"ר (בנוסף לשטח העיקרי)	רח"ק
			מ"ר הקרקע	מ"ר מתחת לקרקע		מ"ר מעל הקרקע	מ"ר מתחת לקרקע		
10	מגורים ד'	6583	22,000	22,400	60%	8	6	2640	3.3

התוכן 507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7 דיון בהפקדה						מס' החלטה 01/07/2026 4 - - 0013-26
--	--	--	--	--	--	---

20	שב"צ	1860	8,928	7,905	80%	8	5+3	4.8
30	שצ"פ	401	-					

הוראות לטבלה 5:

תא שטח 10 (מגורים ד'): :

- שטחים עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין. שטח זה ייועד למרפסות בלבד וכל שימוש אחר בו ייחשב לסטייה ניכרת. שטחה של מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של כל המרפסות למגורים כולל מרפסות גג מקורות ומרפסות הדירות במפלס הקרקע לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- 10% מסך הדירות שיתוכננו הינן עבור דירות בהישג יד. שטח ממוצע ליחידות דיור בר השגה יהיה זהה לממוצע של כל יחיד בתוכנית

תא שטח 20 (שטח למוסדות ומבני ציבור):

- יותרו שטחים נוספים עבור מצללות או סככות צל או קירוי, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בשטח שלא יעלה על רח"ק 1 לכלל השימושים.
- יותרו עד 10% מתוך סך שטחי הבניה עבור שימושים נלווים.
- ניתן להוסיף עד 10% מהשטחים לטובת שטחי מסחר.
- לא יותרו ניוד שטחים מקומות המרתף אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלה 5:

תא שטח 20 (שטח למוסדות ומבני ציבור):

- הגובה האבסולוטי של מבנה הציבור יקבע בהתאם לגובה מבני המגורים בסביבתו שבתכנית זו (8 קומות), בתוך כך, מספר וגובה הקומות הציבוריות ייקבע בהתאם לשימושים שייקבעו.
- תותר בנייה תת קרקעית בגובה עד 5 קומות בתכנית של 85% משטח המגרש. בנוסף במידה ויתווסף חניון ציבורי (כהגדרתו ולטובת כלל הציבור) יותרו עוד 3 קומות ושטחן עבור שימוש זה בלבד.
- שטח המירבי לתכנון בתת הקרקע יהיה כפוף להוראות התכנון של תכנית תא ע'1 – על שינוייה מתוקף תכנית זאת ובכל אופן לא תעלה התכנית הבנויה בתת הקרקע מעל 85% משטח המגרש למגורים.

טבלת ריכוז נתונים כללית:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור	68 יחיד	220 יחיד
יחידות דיור דב"י (מתוך סה"כ יחיד)	-	22
יחידות לדונם	7	29.9
סה"כ שטח בניה במ"ר	78%	333%
	מגורים	22,000 מ"ר (כוללים)
	מבנים ומוסדות ציבור	8,928 מ"ר (כוללים)
גובה מגורים	קומות	8 (כולל קומת גג חלקית)
	מקסימלי (מטר)	36
גובה מבנים ומוסדות ציבור	קומות	8 קומות
		*הגובה האבסולוטי של מבנה הציבור יקבע בהתאם לגובה מבני המגורים בסביבתו שבתכנית זו (8 קומות), בתוך כך, מספר וגובה הקומות הציבוריות ייקבע בהתאם לשימושים שייקבעו.
תכנית רח"ק	30%	60%
	0.78	3.33
מקומות חניה	קיימות ברחוב בתחום זכות הדרך	תקן חניה תת קרקעי למגורים 1: 0.8 . תקן למבני ציבור עפ"י תקן תקף.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - 0013-26ב'	דיון בהפקדה

תקן לאופניים ואופנועים בהתאם למדיניות עירונית תא/9144.		
--	--	--

עקרונות בינוי:

מספר קומות: 8 קומות ברוטו
מספר המבנים בתא שטח ביעוד מגורים ד' לא יפחת מארבעה מבנים, שכל אחד מהם בן 8 קומות: קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית.
גובה: עד 36 מ'
תכסית: 60%
קווי בניין: 2.5 מ' לרחוב יפתח, 3 מ' לרחוב הגיבור האלמוני, 3 מ' לשצ"פ מדרום, 4 מ' לשטח למוסדות ומבני ציבור ממערב.
מרחק נטו בין מרפסות בתחום התכנית במגרש ביעוד מגורים ד' לא יפחת מ 8.5 מ'.
מרחק נטו בין מרפסות בתחום החצר המשותפת 17.5 נטו.
הבינוי כולל שטחים פתוחים וזיקות הנאה להולכי רגל כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.

דירות במפלס הקרקע:

לא תותרנה דירות גן. תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:
א. לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכסית המרפסת בקומה הטיפוסית שמעל שיכללו במניין שטחי המרפסות.
ב. לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות ומן מרפסות הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
ג. מפלס הדירות יהיה מוגבה ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה ובכל מקרה המרפסת תגודר בנפרד מן השטח המשותף במעקה בנוי בגובה מינימלי של לפחות 1.05 מ' מרצפת המרפסת.
ה. לא תותר החרגת מרפסות מעבר לקו בניין.

גובה קומות:

א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
ב. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.
ג. גובה קומת גג חלקית לא יעלה על 6 מ' ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
ד. גובה קומת המרתף יהיה לפי תכנית ע'1 למעט גובה קומת המרתף העליונה הכוללת מערכות, תפעול וקונסטרוקציה נדרשים.

תכנית בינוי:

תכנית קומת קרקע:



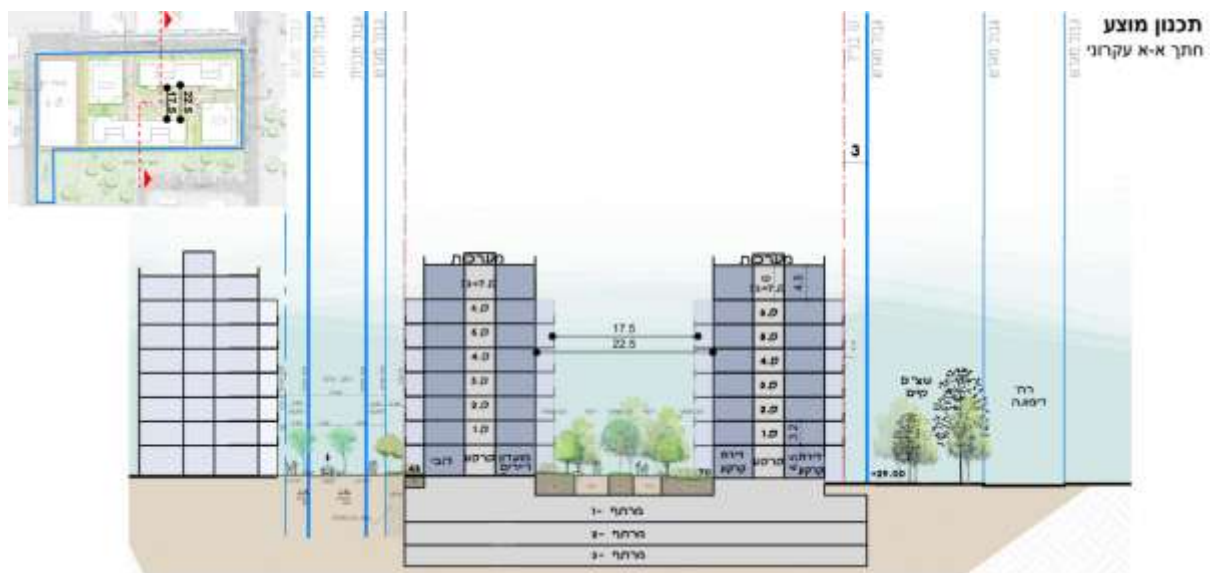
תכנית קומה טיפוסית :



תכנית קומת גגות :



חתך עקרוני דרך החצר הפנימית – מבט לכיוון מזרח



התוכן	מס' החלטה
1-7	01/07/2026
507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח	4 - - '26-0013
דיון בהפקדה	

הדמיה: (מבט מדרום מכיוון השצ"פ)



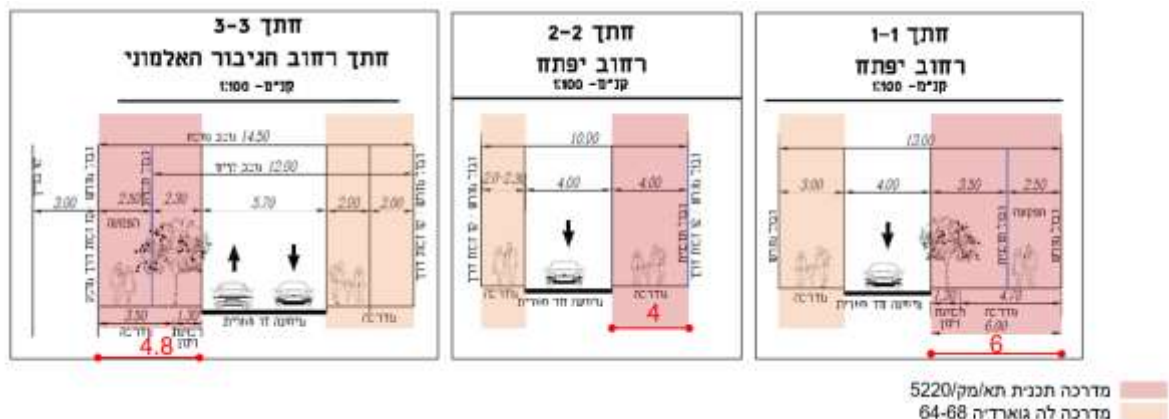
הדמיה: (מבט מצפון מרחוב יפתח)



התוכן 507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7 דיון בהפקדה	מס' החלטה 01/07/2026 4 - 0013-26'
--	--

תנועה וחניה:

1. הרחבת רחובות יפתח הצפוני ורחוב הגיבור האלמוני ב-2.5 מ' בכדי לייצר מדרכות ראויות להליכה עם נטיעות. רחוב הגיבור האלמוני – סה"כ מדרכה 4.8 מ', רחוב יפתח צפוני סה"כ מדרכה 6 מ', רחוב יפתח מערבי סה"כ מדרכה 4 מ'.
2. שטח הדרך בפינה הצפון-מערבית של הפרויקט בוטל והפך לשטח ביעוד מוסדות ומבני ציבור. החניות האלכסוניות הקיימות בדופן הדרומית של רחוב יפתח, מתבטלות על מנת להסדיר רציפות בתוואי הדרך.
3. הסדרת סיטריות רחוב יפתח.
4. קביעת שצ"פ לאורך רחוב יפתח ממערב להשלמת שצ"פ קיים. חניה תיוותר לאורך המדרכה.
5. הכניסה לחניון התת קרקעי תבוצע מרחוב הגיבור האלמוני. תקבע זיקת מעבר בתת הקרקע עבור חיבור עתידי למגרש הציבורי.
6. תתאפשר כניסה אחת לכלי רכב, בתא שטח 10 מרחוב הגיבור האלמוני, עבור כניסה ויציאה לרכבים.
7. תחום ירידת הרמפות יכלל בתחום הנפח הבנוי בלבד.
8. תקני חנייה בתחום התוכנית:
 - א. תקן החנייה המקסימלי לדירות מגורים 1:0.8 ליח"ד
 - ב. תקן חנייה לאופניים בהתאם למדיניות עירונית התקפה בעת הוצאת ההיתר ועד 1:2 לכל יחידת מגורים. חניות אופניים יהיו בהתאם למיקום והכמות בנספח הבינוי.
 - ג. עד 1/3 ממקומות חניה לאופניים ימוקמו במפלס הפיתוח בקומת הקרקע ולא יותר מ-10% מהשטח הפנוי. יתרת חניות האופניים תמוקמנה בשטח הבנוי בקומת הקרקע וקומות המרתף.
 9. תכסית קומת מרתף עד 85% משטח המגרש.



עצים בתחום התכנית:

1. בתכנית עצים לשימור בתחום המגרש ביעוד מוסדות ומבני ציבור.
2. עצים לשימור לאורך הרחובות הגובלים, למעט עץ בכניסה לרמת החניה בתת הקרקע שיוגדר לכריתה. עצים להעתקה לתחום החצר הפנימית.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - 0013-26ב'	דיון בהפקדה

חוו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

הקצאות לצרכי ציבור נדרשים על פי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית: התכנית מציעה תוספת של 152 יח"ד בשטח ממוצע של 80-82 מ"ר. ביח"ד אלו צפויים להתגורר כ-425 תושבים על פי הערכה של גודל משק בית 2.8 והרכב גילאים הקיים באזור (א.סטטיסטי 926).

שטחי ציבור נדרשים לתוספת האוכלוסייה לפי פרוגרמה:

שטח קרקע למבני ציבור: 1.3 דונם
שטח קרקע ציבורי פתוח – סף הבית ועירוני: 2 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש), כ-1.3 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש).
סה"כ שטחי ציבור נדרשים: 2.6-3.3 דונם.

מענה לפרוגרמה בתכנית:

שטח קרקע למבני ציבורי: כ-1.9 דונם.
הרחבת שצ"פ מדרום בכ-0.4 דונם (במקום יעוד דרך).
שטח פתוח לציבור כזיקת הנאה לכלל הציבור: כ-1.5 דונם
סה"כ שטחי ציבור: 2.3 דונם + שפ"פ 1.5 דונם

תמהיל דירות וצפיפות מגורים מוצע ע"י היזם (תמהיל מאושר ע"י היח' האסטרטגית בחוו"ד

צוות)

- סה"כ עד 220 יח"ד. 10% דב"י מתוך סה"כ יח"ד.
שטח ממוצע לדירה (פלדלת) כ-80-82 מ"ר.
תמהיל גודלי דירות:
- א. דירות קטנות עד 64 מ"ר – לא יעלה על 30%
 - ב. לפחות 20% מהדירות בשטח של 65-83 מ"ר (שטח דירה ממוצע בקטגוריה זו יעמוד על כ-73 מ"ר).
 - ג. לפחות 20% מהדירות בשטח 84-106 מ"ר (שטח דירה ממוצע בקטגוריה זו יעמוד על כ-89 מ"ר)
 - ד. לפחות 13% דירות בשטח של 107-139 מ"ר.
 - ה. שטח דירה מינימלי (פלדלת) 45 מ"ר.

דיוור בהישג יד:

- דיוור בהישג יד (בהתאם לסעיף 1.9)
1. שטחן והיקפן הכולל של יח"ד בהתאם לטבלה 5.
 2. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור (למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 107-139 מ"ר פלדלת) בתכנית.
 3. ממוצע גודל יחידות הדיור יהיה זהה לזה של כלל יחידות הדיור בתכנית.
 4. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - 26-0013	דיון בהפקדה

3. חומרי גמר ומרפסות :

- א. המבנים יתאמו להנחיות המרחביות למבנים מרקמים.
- ב. חזיתות המבנים יהיו בגמר טיח צבוע.
- ג. יותרו הדגשות עיצוביות בחומר קשיח בקומת הקרקע ובקומות העליונות ולא תעלנה על 10% משטח החזית.
- ד. חומרי הגמר יהיו בהירים.
- ו. בחלונות זכוכית יתאפשר אמצעי הצללה.
- ז. הזכוכית תהיה שקופה , בהירה e-low ועם החזר עם החזר רפלקטיבי מרבי כלפי חוץ\ טיח.
- ח. מעקות המרפסות יהיו מעקות מבונים ו/או ברזל מסורגים. מרפסות של דירות במפלס קומת הקרקע יהיו מעקות מבונים בלבד.
- ט. הצללות הפרגולה יהיו מבטון בגמר טיח צבוע או חומר קל או ברזל.

4. הצללה :

- א. ניתן להשתמש באמצעי הצללה דקורטיביים בקו חזית ו/או בדופן המרפסת ובלבד שרוחב ההצללה לא יעלה על 50% מאורך החזית. אלמנט ההצללה יהיה חדיר לאור ואוויר לפחות ב- 50% מכלל שטח האלמנט.
- ב. אמצעי ההצללה יהיו מרצפת המרפסת ועד לתחתית המרפסת שמעליה מחומרי גמר- מתכת, עץ או חומר קשיח.

5. חזית חמישית :

- יותר מתקנים טכניים על הגגות בשילוב אלמנטי הסתרה בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה

6. פינוי אשפה :

- פינוי אשפה על ידי התשתית העירונית תהיה מחדר המתנה שימוקם בקומת הקרקע של אחד הבניינים הפונים לכיוון רחוב הגיבור האלמוני.
- לכל בניין יתוכנן חדר אצירת אשפה נפרד בסמוך לגרעין בתת הקרקע וממנו ישונעו העגלות באמצעות מעלית לחדר ההמתנה.

10. נטיעות עצים :

- לפי מדיניות 9144 לרבות לעניין בתי גידול איכותיים, לטובת הצללה מרבית, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, עומק קרקע גננית וכיו"ב.

8. פיתוח ונוף :

1. כל השטחים שאינם מבונים בתחום המגרש הסחיר ישמשו לטובת גינון משותף של המבנים ו/או מעברים ציבוריים. לא תותר הצמדת שטחי חצר לדירות.
2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים יובטח מילוי אדמה של לפחות 1.5 מ' נטו ללא בטון שיפועים.
3. השבילים המובילים ללובאי המגורים בין המבנים יהיו מרוצפים וגמישים.

התוכן 507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7 דיון בהפקדה	מס' החלטה 01/07/2026 4 - 26-0013
---	--

4. פיתוח המגרש יהיה ברצף עם מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום למעט מרפסות דירתיות בקומת הקרקע.
5. רוחב המעברים הציבוריים לא יפחת מ-2.5 מ', והם יוגדרו כשטח בזיקת הנאה לציבור, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לנושא זיקת הנאה.
6. לא תותר פליטת אור מחניונים או אגוז גרטור לשטח הציבורי הפתוח. הפתרונות יהיו בגג המבנים.
7. פיתוח המגרש יהיה ברצף עם מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום למעט חצרות אנגליות.
8. גובה תיחום חצר אנגלית רשת סבכה במפלס הפיתוח.
9. מיקום חצרות אנגליות כמופיע בנספח הבינוי.
10. חדרי טרפו ימוקמו בתת הקרקע ועפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ולא יהיו מגבלה לשצ"פ/שפ"פ/מגרש למוסדות ציבור.

חו"ד תחבורתית – נערכה ע"י דן קשינסקי ממשרד אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 22.06.26

1. תיאור המצב הקיים

הפרויקט ממוקם במרחב יד אליהו בתיחום שבין הרחובות הגיבור האלמוני ויפתח. היקפי הבינוי הקיים בפרויקט כוללים כ-220 יחידות דיור. במצב הקיים קיימים במתחם זה 3 מבני "רכבת" בני 3-4 קומות וכן מבנה מרובע-כפול אף הוא בן 3 קומות כולם מרוכזים בחלקו הצפוני של המתחם כאשר יתרתו גן ציבורי. ברחובות נתיב נסיעה אחד ומצדיו 1-2 נתיבי חניה ולצידם מדרכות ברוחב של כ-2.5 מ'. ברחובות חונים (בכיוון השעון מהפינה הדרום מערבית) – 21 ברחבה דרום מערבית, 9 לאורך יפתח מערבי, 33 ברחבה צפון מערבית, 17 לאורך יפתח צפוני, 26 לאורך הגיבור האלמוני ו-20 לאורך רח' דימונה ובסה"כ חונים ברחובות 126 כ"ר.

תשתית לתנועת הולכי רגל

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית כוללים הרחבות של מדרכות פתוחות לציבור לרחוב הגיבור האלמוני ולרחוב יפתח ברוחבים שונים. הפרויקט מציע ומציג הסדרת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים בין הבינוי באופן שמתקבל מערך רחב ונגיש בין זכות הדרך ועד הבינוי עצמו ובכך מתאפשרים מעברים רחבים ופתוחים לציבור לקישור השכונה בשבילים מגוננים בין הרחובות הסובבים.

2. תשתית לתנועת אופניים

ללא

3. תחבורה ציבורית

ללא

4. סיכום

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של שכי' יד אליהו וכולל הסדרת מערך צירים וקישורים איכותיים לרבות הרחבת המדרכה ברחוב יפתח בגבול הפרויקט, הסדרת מדרכות רחבות איכותיות לאורך רחוב הגיבור האלמוני בגבול הפרויקט תוך שילוב שימור העצים, יצירת מדרכות רחבות, הסדרת רצועות גינון, והסדרת חניות ציבוריות בפינה הצפון מערבית של התוכנית.

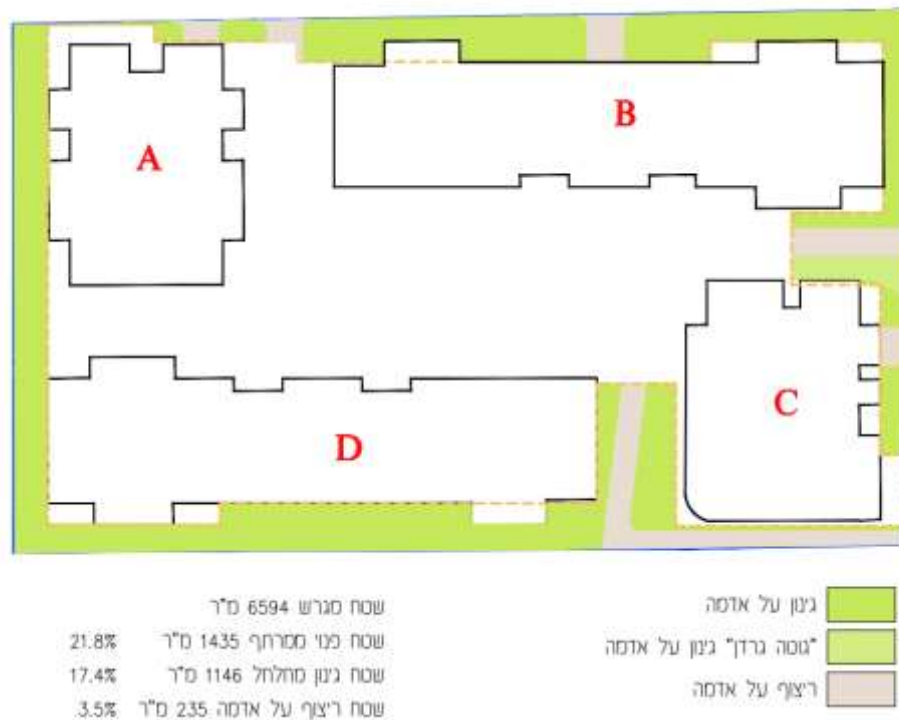
סביבה:

התוכן	מס' החלטה
507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7	01/07/2026
דיון בהפקדה	4 - - 0013-26

ניהול מי נגר:

1. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
2. לפחות 15% משטח כל מגרש יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים.

סכמת חלחול:



איכות הסביבה ובניה ירוקה:

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

התכנון המוצע אינו כולל מגדלים, לא צפויים השפעות אקלימיות או מטרדים סביבתיים.

אקוסטיקה:

מפלס הקול המרבי מתחבורה עם חלונות סגורים לא יעלה על $Leq=40dB(A)$ במרכז חדר שינה ו/או מגורים ו- $Leq=35dB(A)$ בכיתות לימוד.

בשלב ההיתר יוצג פתרון אקוסטי.

איכות אויר:

פתרונות להוצאת אוויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור ונידוף שטחי מסחר יעשו לגג העליון / גג טכני.

לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע, באזורי שהיית אנשים ופתחי המבנה (כדוגמת מרפסות, חלונות, ויטרינות).

חוות דעת סביבתית מאת היחידה לתכנון סביבתי מיום 15.06.26.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - 26-0013	דיון בהפקדה

זיהום קרקע:

התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה: חובת בדיקת גזי קרקע.

הועברה למשרד להגנת הסביבה תכנית דיגומים לגזי קרקע שאושרה בתאריך 7.9.2023 בכפוף לדרישה לעדכון המשרד לגבי התקנת הבארות וביצוע הדיגומים. אישור זה הינו תנאי לדיון בהפקדה.

קרינה:

נערכה חו"ד ראשונית המתייחסת למקורות החשמל בסביבת התכנית שאושרה ע"י ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה ביולי 2023. עפ"י הדו"ח נמדדו רמות שדות מגנטיים העומדות בהמלצות המשרד להגנת הסביבה אך ייתכן שעם התקדמות התכנון הבינוי יושפע מהתשתיות הקיימות לכן יש לשמור על המרחקים בין קווי הבניין לבין התשתיות עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועם התקדמות התכנון (היתר בנייה) נדרש לבצע סקר להערכת חשיפה לשדות מגנטיים מתשתיות החשמל הפנימיות של התכנית.

אסבסט:

נערך סקר אסבסט לבחינת הימצאות אלמנטים של אסבסט. הסקר לא כלל בדיקה בפנים המבנים. הני"ל יושלם לשלב היתר הבנייה. מבדיקת ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה מתאריך 9.8.2023 עולה שעפ"י סקר אסבסט שבוצע לתוכנית יפתח 1-7 נמצא אסבסט במקום. יש לפנות את האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר. הגשת בקשה להיתר עבודה באסבסט תתבצע באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט.

התייעצות עם הציבור וחוו"ד חברתית בתיאום מינהל השירותים החברתיים והמחלקה להתחדשות עירונית:

בתאריך 30.09.2024 התקיימה תת ועדה לשיתוף ציבור בה אושר המלצת הצוות המקצועי למתווה שיתוף הציבור לתכנית.

המלצת הצוות המקצועי:

מטרה - מתן מענה, עדכון והסברה לבעלי הנכסים.

כנסים פרונטליים לכלל התושבים, בעלי נכסים ובעלי ענין בהשתתפות הצוות העירוני ובנקודות הזמן:

מפגש לפני דיון בוועדה מקומית, לכלל בעלי העניין.

מפגש ייעודי לאזרחים וותיקים לפני דיון בוועדה מקומית.

מפגש לאחר דיון להפקדת התכנית להתנגדויות הציבור, לכלל בעלי העניין.

מפגש עם מתן תוקף, לכלל בעלי העניין.

לקראת הגשת תכנית עיצוב, לכלל בעלי העניין.

המפגשים יכללו הסבר על התהליך וסטטוס היוזמה, הצגת התכנית, הצגת הנציגות, הסבר להגשת

התנגדויות (במפגש הרלוונטי).

המידע יופץ באמצעים השונים באופן דיגיטלי ופיזי במרחב התכנון.

המפגשים לפי מתווה שיתוף הציבור נערכו במועדים הנ"ל:

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - 0013-26ב'	דיון בהפקדה

27.04.2026 – מפגש לפני דיון בוועדה המקומית לכלל בעלי העניין, בהשתתפות גורמים עירוניים - מחלקת תכנון מזרח, המחלקה להתחדשות עירונית והיחידה לשירותים חברתיים. יזם, אדריכלים ועו"ד ב"כ דיירים.

28.06.2026 – מפגש ייעודי לאזרחים ותיקים בהשתתפות גורם עירוני

מעבר למתווה נערכו המפגשים הבאים ללא השתתפות גורמי עירייה:

23.7.2023 – מפגש לכלל דיירי המתחם לפני פורום מה"ע, בהשתתפות: יזם, אדריכל, שמאי ועו"ד דיירים
05.12.2023 – מפגש עבור תושבים ותיקים במתחם לפני פורום מה"ע, בהשתתפות: יזם, אדריכל, שמאי ועו"ד דיירים.

זמן ביצוע: שוטף

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1229079 תא/מק/5220 - התחדשות יפתח 1-7
4 - - 0013-26	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית תא/מק/5220 התחדשות יפתח 1-7	מגיש התכנית ב.ס.ר באמצעות עו"ד ב"ב דייזיס אלי מולכו	עורך התכנית רן בלנדר אדריכלים	מספר התכנית 507-1229079
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה			
☐ "ירגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

מס' חסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
62 א. (3) חוק התצ"ב התשפ"ח 62א(א)1, 62א(א)3, 62א(א)4, 62א(א)5, 62א(א)17	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כלכלית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	הכניס משרדית אשר משרת עיריית תל אביב-יפו במסגרת מינוי ביוני בשנת 2016 יד אלה בתחום הרחובות יפתח, היבט האמנותי המכלול הריסוס של 4 מבני סיכון גבוהים 68 יחיד קיימות. התכנון המוצע כולל הקמתם של 4 ביונים ביוני מוקדם עד 8 קומות המכלול עד 220 יחיד. בנוסף התכנית קובעת מדרג/מבנה מבנה ציבורי משטח 1.8 ד"ר, רמות שצ"מ המסלילה שליש סמוך קיים וחדר הבת דרכים. העמדת הביטוי המרכזי סדריה דרך לרחובות בליקף המרחב ומציעת חצר בסיסית מסוימת המכלול זיקות מבנה לרחובות כלל הציבור והתושבים. התכנית נכלל 10% ספק יחידות הדור - דורר בחישה יד בסוחר מסומת, ברחאס לתוספת השיטות לחוק והתכנון והבניה.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכלכלית תא/5000, כמפורט לחלק:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיתוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון	503 - י"ד אליהו	סי 5.3.2 - יחול הוראות מתחם הונחשות עירונית במפורט בהוראות התכנית פרק 5 סי 5.3.2 ג' - תוספת 1 רחיק סי 5.2.1 - הכנת מסמך מדיניות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה נשפח עיצוב עירוני: גובה בינוי עד 8 קומות נשפח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם לתחדשות עירונית. נשפח תשתיות: מתחם כרדיוס מן ג'	סי 5.3.2 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - רחיק בסיס: 1 רחיק מרכז: 3 נשפח עיצוב עירוני לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ביוני עד 8 קומות סי 5.3.2 - יחול הוראות מתחם התחדשות עירונית. רחיק מעל הרחיק המרכזי. סי 5.3.4 סי 5.3.2 - תוספת 0.3 רחיק בהתאם למכלול ההיבטים התכנוניים הפיזיים והחברתיים והכלכליים לאזור. + התכנית כוללת שטח המצוי בתחום רדיוס מן

עיריית יפתח	קביעת ייעודי קרקע 3.2.3 - קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.2.3 אזורי מגורים בבניה עירונית נמוכה	+ מגורים ד', מבנים ומסגרות ציבור, שטחים ציבוריים מתוחים.
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למסבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מסבצי השימושים: סעיף 1.6 - מגורים - מסחר 1.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.2.3 (א) מקבץ שימושים ראשי - מגורים (2) שימוש משרד לחלק מדירת מגורים	+ צפיפות מוצעת 23.53 יחיד לדונם. (כולל דיוור בהישג יד 10% בהתאם לזמינות השיטת לחוק)
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מסבצי השימושים: סעיף 1.6	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.2.3 (2) (א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המגורים 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנית בהתאם לאוראות הסעיף.	+ תוכנית מציעה עד 220 יחיד (תוספת של 152 יחיד)
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מסבצי השימושים: סעיף 1.6	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.1.1 (ד) הוסיף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בדיקה של עד 25% מסך על שטחי הבניה לשימושים נוספים, מעל מפלס המיטה הקובעת המאפשר בתכנית שתלית.	לר - אין שימושים נוספים מעבר למגורים ואפשרות למשרד כחלק מדירת מגורים.
עיריית יפתח	קביעת שטחי בניה 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הנציל המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה: 3.2.3 (ב) - רחיק בסיסי 1 רחיק מרבי 3.	+ רחיק 3
	קביעת שטחי בניה חסילים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוב 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חסילים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.1.3 (א) הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרחיק מרבי בתנאי שתקיים תנאי הסעיף, 3.1.3 (א), (ב), (ג) 2 תרופות משמעותית למרחב הציבורי (3) יצירת תועלת חברתית משמעותית והובטח מאופי הבינו	+ רחיק מוצע 3.3, תוספת 0.3 רחיק לרחיק מרבי
	קביעת שטחי בניה חסילים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוב 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חסילים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.2.3 (א), מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רחיק מעל הרחיק המרבי ולאחר שבתנה את מכלול ההיבטים.	+ רחיק מוצע 3.3, תוספת 0.3 רחיק לרחיק מרבי
	קביעת שטחי בניה חסילים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוב 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חסילים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.1.4 (א) הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרחיק מרבי בתנאי שתקיים תנאי הסעיף, 3.1.4 (א), (ב), (ג) 2 תרופות משמעותית למרחב הציבורי (3) יצירת תועלת חברתית משמעותית והובטח מאופי הבינו	+ רחיק מוצע 3.3, תוספת 0.3 רחיק לרחיק מרבי
עיריית יפתח	קביעת שטחי בניה חסילים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוב 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חסילים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.1.5 (א) הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרחיק מרבי בתנאי שתקיים תנאי הסעיף, 3.1.5 (א), (ב), (ג) 2 תרופות משמעותית למרחב הציבורי (3) יצירת תועלת חברתית משמעותית והובטח מאופי הבינו	+ רחיק מוצע 3.3, תוספת 0.3 רחיק לרחיק מרבי
	קביעת שטחי בניה חסילים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוב 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חסילים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.1.5 (א) הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרחיק מרבי בתנאי שתקיים תנאי הסעיף, 3.1.5 (א), (ב), (ג) 2 תרופות משמעותית למרחב הציבורי (3) יצירת תועלת חברתית משמעותית והובטח מאופי הבינו	+ רחיק מוצע 3.3, תוספת 0.3 רחיק לרחיק מרבי
	קביעת שטחי בניה חסילים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוב 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חסילים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.1.5 (א) הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרחיק מרבי בתנאי שתקיים תנאי הסעיף, 3.1.5 (א), (ב), (ג) 2 תרופות משמעותית למרחב הציבורי (3) יצירת תועלת חברתית משמעותית והובטח מאופי הבינו	+ רחיק מוצע 3.3, תוספת 0.3 רחיק לרחיק מרבי
	קביעת שטחי בניה חסילים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוב 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חסילים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	סעיף 3.1.5 (א) הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרחיק מרבי בתנאי שתקיים תנאי הסעיף, 3.1.5 (א), (ב), (ג) 2 תרופות משמעותית למרחב הציבורי (3) יצירת תועלת חברתית משמעותית והובטח מאופי הבינו	+ רחיק מוצע 3.3, תוספת 0.3 רחיק לרחיק מרבי

עמ' 52

שימוש בסעיפי חוק בסיועה מתוכנית המוצגת - לפי סעיף 2א(ד)	שימוש בתוכנית המפורטת
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פללנית לא תסתור את התוכנית הכללית, ואולם ועדה מקומית תחילת פוסטמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) וע"ב.	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פללנית לא תסתור את התוכנית הכללית, ואולם ועדה מקומית תחילת פוסטמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) וע"ב.
סעיף קטן (א)(1)	סעיף קטן (א)(1)
סעיף קטן (א)(2)	סעיף קטן (א)(2)
סעיף קטן (א)(4)	סעיף קטן (א)(4)
סעיף קטן (א)(5)	סעיף קטן (א)(5)
סעיף קטן (א)(9)	סעיף קטן (א)(9)
סעיף קטן (א)(19)	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר ותחיתום	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, למחקר את הפיתוח/כנסות בסעיף 2א בסמכות זו.	
שם וטעם משפחה:	חתימה:
אודי כרמלי, אדרי	
חתימת המעפטי לועדה:	חתימה:
שם וטעם משפחה:	חתימה:
הראש אברהם און,	
ע"ד	

ת. ברנר | 2007

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בהוראות התכנית וייחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל ויידרש כתנאי להפקדה בפועל.
5. תתווסף לתקנון הוראה בדבר אמצעים לשהייה ארוכת טווח בחניונים.
6. יש להתאים את זיקת ההנאה בכלל מסמכי התכנית בהיקף שלא יפחת מ-1.5 ד'.
7. תיקון שם התכנית במבא"ת בכלל המסמכים מ"תא/מק/5220 מתחם יפתח 1,3,5,7" ל"תא/מק/5220 התחדשות יפתח 1-7"

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	0 - תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121
5 - 26-0013	דיון בסעיף 77

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע*
סה"כ זכויות בניה	נפחי	נפחי
מ"ר		
זכויות בניה לקומה	נפחי	נפחי
מ"ר		
גובה	קומה על עמודים + 5 קומות + חדר	6 קומות + קומת גג (65%)
מטר	17.5	28
תכנית	בתוך קווי בניין	בתוך קווי בניין
קווי בניין	צדדי 3.6 מ' קדמי 4 מ' אחורי 5 מ'	צידי – 2.7 מ' קדמי לפי תכנית קיימת אחורי 5 מ'

* המצב המוצע בהתאם לתכנית הרובעים תא/4320

מטרת הדיווח עדכון בדבר המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש אזור שיקום לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית. והן על הוצאת המגרש מתכנית רובע 5+6 תא/4320.

הסבר אודות החוק מתוך אתר מנהל התכנון :

חוק "שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית – התשפ"ו 2026", שפורסם ביום 5.4.2026 קובע הליך מיוחד לשיקום אזורים שנפגעו עקב נזק מלחמה, בדרך של התחדשות עירונית. החוק מסמך את הממשלה להכריז בצו על אזורים לשיקום והתחדשות עליהם יחול החוק, זאת לאחר קבלת המלצת צוות מייעץ בעניין זה. על הרכב הצוות המייעץ נמנים מנהל מינהל התכנון (יו"ר), משנה ליועץ המשפטי לממשלה, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הממונה על התקציבים במשרד האוצר, מנהל מס רכוש, השמאי הממשלתי הראשי וראש הרשות המקומית שבשטחה מצוי האזור שנפגע. כמו כן קובע החוק משקיף בוועדה שהוא חבר סגל אקדמי החבר בוועדה המייעצת לשר האוצר. החוק קובע פרק זמן של 60 ימי עבודה בלבד להכרזת הממשלה על אזור לשיקום והתחדשות, בהתאם להמלצת הצוות המייעץ. לאחר ההכרזה ניתנת עדיפות להגשת התכנית ולקידומה בוועדה המקומית וככל שהיא לא פועלת בגדרי הזמן שנקבעו בחוק סמכות התכנון עוברת לותמ"ל. הליכי התכנון והרישוי שנקבעו בחוק נועדו לייעל ולזרז את הליך אישור התכנית ומימושה.

תמצית שלבים לאישור התכנית לפי החוק:

שלב א' טרום הכרזה (המלצה, פרסום ויידוע הציבור)

- דיון וגיוש המלצה (שלב נוכחי!)
 - פרסום הודעה על כוונה להמליץ על הכרזה, לאחר דיון בצוות המייעץ.
 - מתן זכות לציבור להגיש הערות למשך 21 ימים לפחות.
 - פרסום ההודעה באתר מינהל התכנון, באתר הרשות המקומית ובשטח המתחם.
- שלב ב' – הכרזה ויידוע מידי
- קבלת החלטת ממשלה (או ועדת שרים) על ההכרזה.
 - פרסום ההכרזה על ידי מנהל מינהל התכנון.
 - חובת הרשות המקומית ליידע את הציבור בתוך 3 ימי עבודה, לרבות פירוט מנגנוני השיקום, זהות יזם השיקום, אפשרויות סיוע וזכויות פנייה לשמאי הממשלתי.
 - ההכרזה תכלול את המגרשים הכלולים באזור השיקום (תחום ההכרזה) ואת הצפיפות המינימלית באזור (שלא תפחת מהוראות תמ"א 35)
- שלב ג' – קידום תכנוני ומגבלות סטטוטוריות
- עם ההכרזה נכנסים לתוקף לוחות הזמנים הבאים:
- תוך 21 ימים - הודעת הרשות המקומית או הוועדה המקומית על כוונתה להגיש תכנית.
- בתקופה של 60 ימים ממועד ההכרזה או עד הודעה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לפי המוקדם ביניהם לא ינתנו היתרי בנייה.

מס' החלטה	01/07/2026
מס' 5 - 26-0013	77 דיון בסעיף
התוכן	0 - תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121

תוך 3 חודשים - הגשת תכנית סטטוטורית אל הועדה המקומית, על ידי הועדה המקומית או הרשות המקומית.
תוך 6 חודשים - הפקדה של התכנית על ידי הועדה המקומית.
ככל שלא תהיה עמידה בלוחות זמנים אלו, "לא תהיה הועדה המקומית מוסמכת עוד לדון בתוכנית לשיקום והתחדשות, והרשות להתחדשות עירונית תגיש לוועדה למתחמים מועדפים (לותמ"ל)
, בתוך שלושה חודשים מתום התקופה האמורה, לפי העניין, תוכנית לשיקום והתחדשות"
תוך 12 חודשים - אישור סופי של התכנית ממועד הגשתה.
לוועדה המקומית יהיו הסמכויות של הועדה המקומית והועדה המחוזית, ואולם נקבע כי הצפיפות בתכנית לא תפחת מהצפיפות המזערית שנקבעה בצו ההכרזה, וכי לא ניתן לקבוע שימושים ציבוריים מבוזבזים מעל 10% מסך השטח הכולל מעל הקרקע. השימושים הציבוריים המותרים לפי החוק - גן ילדים לרבות מעון יום לגיל הרך, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי שכונתי, וכן שימושים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות ומוסדות קהילתיים, כפי שיקבע, בצו, שר הפנים. בצו כאמור רשאי שר הפנים לקבוע שימושים שונים למגרש אחד או לכמה מגרשים.

נושאים נוספים מתוך החוק:

היטל השבחה בתוכנית לשיקום

החוק קובע הסדר ייעודי להיטל השבחה החורג מהמקובל בדין הכללי, :

- **ברירת המחל:** שיעור היטל השבחה יעמוד על 25% מההשבחה.
- **סמכות הרשות המקומית:** הרשות רשאית, בתוך 30 ימי עבודה ממועד תחילת החוק (או ממועד קרות הנזק), לקבוע כי שיעור ההיטל יהיה 50% מההשבחה או פטור מלא מהיטל השבחה.
- **ייעוד תקבולים:** ככל שנקבע שיעור היטל של 50%, הרשות מחויבת להקצות לפחות 30% מהכנסות ההיטל לטובת שיפור ופיתוח המרחב הציבורי בתחום אזור השיקום הרלוונטי.

מנגנון סיוע מקרן הפיצויים

החוק מעגן מנגנון של השתתפות המדינה במימון רכישת זכויות, באמצעות קרן הפיצויים של מס רכוש וכולל בין היתר את הנושאים הבאים :

- **זכאות לסיוע:** "יזם שיקום" – אשר נבחר בהתאם לקריטריונים הקבועים בחוק, ובכלל זה השגת תמיכת רוב בעלי הזכויות – יהיה זכאי לקבל סיוע במימון רכישת זכויות מבעלי דירות אשר בחרו במסלול של מכירה (Buy-Out).
- החוק מגדיר "רוב מיוחד של בעלי הדירות" הנדרש לצורך הנעת המיזם ואישור היזם.
- **מקור המימון:** קרן הפיצויים לפי חוק מס רכוש.
- **ערביות:** קבלת הסיוע מותנית בהעמדת ערבויות מתאימות להבטחת החזר הכספים למדינה.
- **מנגנון החזר:** החזר הסיוע יבוצע :

- לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט ; או
 - במקרים של עיכוב מהותי בקידום הפרויקט, ובכלל זה חריגה של למעלה מ-26 חודשים ממועד אישור התכנית לצורך הוצאת היתרי בנייה.
- מנגנון זה מטרתו להפחית חסמי מימון מהותיים, במיוחד בשלבים הראשוניים של הפרויקט, ולאפשר קידום יעיל של פרויקטים גם במקרים בהם נדרש ריכוז זכויות מורכב.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מטרת הדיווח עדכון בדבר המלצת מהנדס העיר להכרזה על המגרש אזור שיקום לצורך קידום תכנית על המגרש במסלול של חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית. כמו כן, מגרש זה יצא מתכנית רובע 5+6 תא/4320.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-26 מיום 20/05/2026 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: ברחוב יהודה הלוי 121 נפל טיל במלחמה, בחלק מהמרחב נדרשנו לבצע הריסת חלק מהבניין בעקבות נזק פתאלי לבניין, הבניין היה בקריסה מיידית. מדינת ישראל חוקקה את חוק נזקי מלחמה, והתקבל חוק מאוד מורכב עם הרבה מאוד סעיפים והתניות, חלק מפורטות בדפוס. חשבנו שנוכל לנסות לעזור לתושבים להשתמש בחוק ולאפשר למי שרוצה למכור את דירתו בערך היוצא שלה, על מנת שלא להיות בתהליך שנים באמצעות הלוואה שיקבלו מהמדינה שהיזם יקבל ותוחזר בתוספת הבניה, זה מנגנון שאמור להקל על התחדשות של מבנה, החוק התכוון יותר למתחמים של התחדשות של מתחמים ואז צריך לעשות תב"ע חדשה איחוד וחלוקה ושטחי ציבור, אבל זה לא המקרה שלנו, בהתייעצות משותפת גם מנהל התכנון חשבנו שגם כאן אפשר להפעיל את החוק. אנו מדווחים לוועדה שאנו מגישים את הבקשה למנהל התכנון, ברגע שיאשרו כמובן שנעדכן את התוועדה.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	0 - תא/מק/5363 - יהודה הלוי 121
5 - 26-0013	דיון בסעיף 77

התוצר של הדבר הזה זו תכנית השאלה מה זו התכנית הזו? זו שאלה שהתחבטנו בה לא מעט כיוון שיש במקום תכנית שמקודמת תכנית הרובעים 5-6 שבסבירות גבוהה מאוד תאושר עד סוף השנה. אנו מקווים שיש סיכוי שהתכנית תדע להישען על תכנית הרובעים, אבל כן חשבנו לנכון להשתמש במנגנון הזה, נצטרך להתמודד איך אפשר לעשות 2 תכניות במקביל על אותו תא שטח. הפתרון האוטומטי היה לגרוע את המגרש מתכנית הרובעים 5-6 אבל זה פתרון רע מאוד, לא נרצה להשאיר את התושבים קרחים מכאן ומכאן. לא נדרש כאן אישור וועדה אלא רק עדכון

ליאור שפירא: רשמנו בפנינו מהנדס העיר ממליץ להכריז על המגרש כאיזור שיקום תוך הכנת תכנית על המגרש, מאוד מבורך

בישיבתה מספר 26-0009 מיום 20/05/2026 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה קיבלה עדכון

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בהתאם לסעיף 16.1 לחוק "שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית" והכרזת הממשלה הצפויה להתקבל מכוחו בתאריך 28.6.2026, מומלץ כי הוועדה תורה על הגשת תכנית בגוש 7441, חלקה 23 הידוע כרחוב יהודה הלוי 121 בהתאם לחוק.

מס' החלטה	התוכן
01/07/2026	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
6 - 26-0013	דיון בהתנגדויות 106'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה

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

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

רקע סטטוטורי:

במרבית שטח התכנית חלות תכניות לב העיר (תא/2268, תא/2331, תא/2362, תא/2385, תא/2720) שאושרו בין השנים 1990-1997, וקבעו מסגרת זכויות בניה למגרשים הכלולים בתחומה. בתחום שממערב לרחוב אלנבי חלה תכנית תא/1200 שאושרה בשנת 1975 הקובעת אזור לתכנון בעתיד. ביתרת השטח חלות בין היתר התכניות הראשיות כגון תא/58, תא/44, להן אושרו שינויים במהלך השנים. בנוסף, מרבית שטח התכנית כלול באזור הכרזת הכרזת אונסקו. בשנת 2017 אושרה תכנית המתאר תא/5000 אשר קבעה בין היתר את תחום התכנית כאזור מגורים בבניה עירונית וכמרקם בנוי לשימור וכן הגדירה רחובות מסחריים וצירים מעורבים. בשנת 2022 אושר תיקון מספר 139 לחוק התו"ב קובע בין היתר הוראות לקידום תכניות למבנים טעוני חיזוק. על תחום התכנית חלות מגבלות מתוקף סעיף 78 לחוק החל מתאריך 20.8.15. התנאים הוארכו מספר פעמים עד ליום 20.11.22.

מיקום וגבולות:

בצפון: רח' בוגרשוב
בדרום: רח' יצחק אלחנן
במערב: רח' הירקון
במזרח: דרך מנחם בגין

יחס לתכנית המתאר:

התכנית מיישמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000.

אזור מעורב באזור מרקם לשימור:

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

יחס לתמ"א 35 תיקון 4 לנושא צפיפות:

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

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

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

תחום סביבה חופית:

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

התכנית אינה נדרשת לאישור הולחו"ף מהסיבות הבאות:

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

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

מצב תכנוני מוצע

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

מטרות התכנית:

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

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

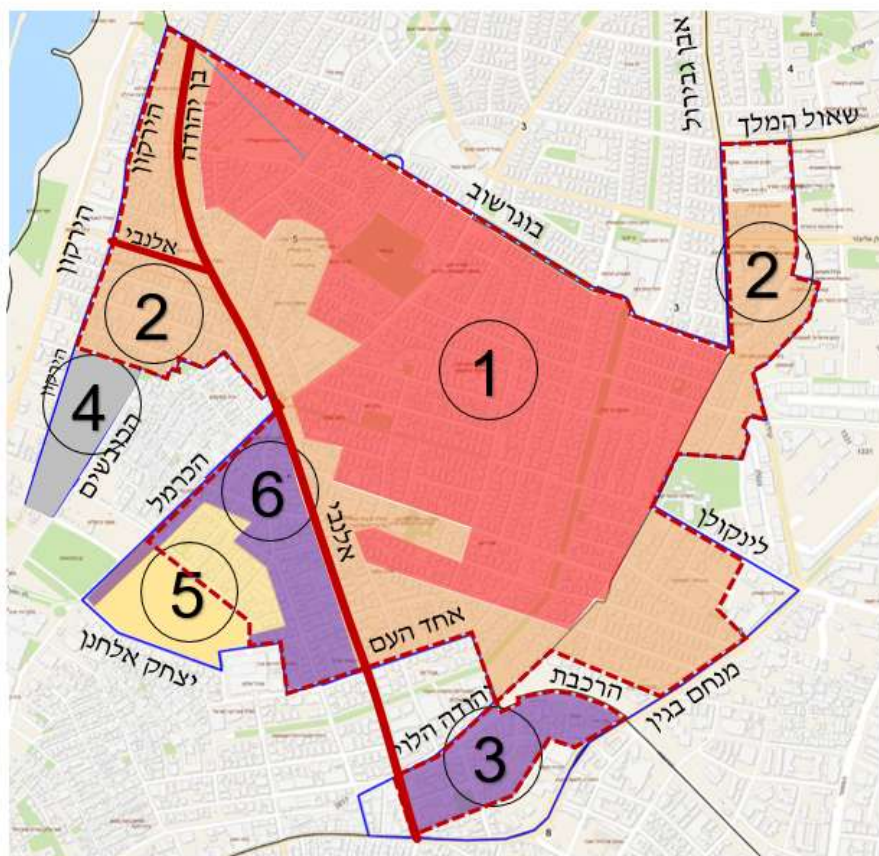
עקרונות תכנית רובע 5-6 – חלוקת אזורים בטבלת זכויות והוראות הבניה – בניה חדשה

בתחום הכרזת אונסקו

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

מחוץ להכרזת אונסקו

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



אזור
ההכרזה

טבלת זכויות והוראות בניה – בניה חדשה

יעוד	תאי שטח	בנין/מקום	שטחי בניה		תכסית	מספר יח"ד	גובה במטרים	מס קומות		קו בנין צידי ימני	קו בנין צידי שמאלי	קו אחורי	קו בנין קדמי		
			מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת							
			עיקרי	שרות											
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	1 (אזור ההכרזה)	לב העיר-מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	(1)	(2)	(3)	(3)	(4)	80(5)	(6)	6(7)	(3)	2.7(8)	5	(9)	
			(1)	(2)				80		6		3.3	3.3	5	
			(1)	(2)				80		5(10)		2.7	2.7	4.5	
			(1)	(2)				65		6		3	3	5	
2A,2B,2C (אזור הכרזה)	2	מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	(1)	(2)				80		5		2.5	2.5	4.5	
			(1)	(2)				80		6		3	3	5	
			(1)	(2)				80		6		3	3	5	
			(1)	(2)				65		6		3	3	5	
			(1)	(2)				65		5		2.5	2.5	4.5	
D3 (אזור ההכרזה)	3	מרחב החשמל, מגרשים שאינם על רחוב מסחרי ראשי	(1)	(2)				65		6		3	3	5	
			(1)	(2)				65		6		3	3	5	
			(1)	(2)				80		7		3	3	5	

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

- (1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכסית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג בהתאם לנסיגות. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים. וכל זאת לא יותר מהקבוע בסעיף 70 ב' (1) בחוק התו"ב (לבניינים טעוני חיזוק עד 325% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד- 390% למגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד-300% במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח רצועה מפולשת בקומת הקרקע, פירים, מסתורים, יציעים וכד'). שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות הבולטות מעבר לקווי חזיתות הבניין. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- (2) שטחי שירות עיליים יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, יתוכננו כנדרש עפ"י חוק ולא יפחתו מ-20% משטחי הבנייה הכוללים. תותר

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

(3) לפי תכנית ע'1 והשינויים לתכנית ע'1 כמפורט בתכנית זו.

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

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

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

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

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

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

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

עיקרי התכנית

כללי:

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

זכויות והוראות לבניה חדשה

1. זכויות בניה:

- א. שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכנית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג בהתאם לנסיגות.
- ב. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- ג. כל האמור לעיל ולא יותר מהקבוע בסעיף 70 ב' (1) בחוק התו"ב (לבניינים טעוני חיזוק - עד 325% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד- 390% למגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה. לבניינים שאינם טעוני חיזוק עד 250% משטח המגרש במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר ועד- 300% במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה.
- ד. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- ה. במגרשים מעל 750 מ"ר תחול מגבלת תכנית של 55% משטח המגרש.

2. גובה:

- א. התכנית קובעת מספר קומות מרבי למבנים לפי מיקומם במרקם העירוני, גודל המגרש, וסוג הרחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים).
- ב. קומות הקרקע (עמודים מלאה או חלקית) נכללות במניין מספר הקומות המותר. יציע בקומת קרקע מסחרית לא יחשב כקומה לצורך מניין הקומות.

- ג. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ד. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ו. גובה בניה על הגג לא יעלה על 5.0 מ' כולל מעקה גג עליון.
3. **קווי בניין:** עפ"י הטבלה לעיל. חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת.

4. **קומת הגג:**

- שטח הבניה המירבי עלה גג הינו 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות ובכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית קדמית ו-2 מ' בחזית אחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' בחזית הארוכה מבין השתיים ו-2.0 מ' בחזית הנותרת.
5. **מרתפים:** עפ"י תכנית ע1. יידרש שטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש ללא בניה עבור חלחול, וגינון. קו הבניין למרתפים יכלול נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הפונה לרחוב לטובת גינון ונטיעות.
6. **קומת קרקע:**

- א. בחזית הקדמית תשמר רצועה מפולשת בעומק שלא יפחת מ-3.0 מ'.
- ב. על אף האמור לעיל במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ' תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת שני שליש מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
- ג. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, וחניות אופניים למעט בתחום הרצועה המפולשת.
- ד. לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי ולאורך לפחות 3 מ' בתחום המרווח הצידי שימדד מקו הבניין הצידי.

7. **מרפסות:**

- בנוסף לשטחים המירביים המותרים יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות ממישור הבניין הקדמי והאחורי ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.
- א. באזור ההכרזה ובמגרשים הגובלים בקווי מתע"ן ברחובות אלנבי ובן יהודה שיעור הבלטת המרפסות בחזית הקדמית לא יעלה על 1.20 מ' מקו הבנין. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.
- ב. ביתר האזורים שיעור הבלטת המרפסת לא יעלה על 1.60 מ' מקו הבניין.
- ג. בתחום ההכרזה אורך המרפסת בחזית קדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.

8. **צפיפות:**

- א. מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט להלן:
- ב. במגרשים ביעוד מגורים מקדם צפיפות הינו 80, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים.
- ג. במגרשים ביעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות הינו 65. בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.
- ד. גודל יח"ד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.

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

זכויות והוראות בניה לתוספת לבניה קיימת

1. זכויות בניה ומספר קומות

א. תוספת זכויות בניה הינה לבניינים קיימים טעוני חיזוק עפ"י הקבוע בסעיף 70 א' לחוק התו"ב. זכויות הבניה הכוללות המותרות לבניה במגרש לאחר התוספת הינן על פי נפחי הבניה המוגדרים בתכנית זו, ובכל מקרה לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש לפני התוספת לפי סעיף 70 ד' לחוק התו"ב וכן לא יעלו על האמור להלן: במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר זכויות הבניה הכוללות במגרש לא יעלו על 325% מגודל המגרש, הקטן ביניהם, ובמגרשים ששטחם 500 מ"ר. בנוסף, תוספת זכויות הבניה חלה גם על בניינים קיימים שאינם טעוני חיזוק בכפוף לעמידה בכל הוראות התכנית ולא יותר מסה"כ זכויות הבניה עפ"י תכנית המתאר, כלהלן: מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר עד 250% מגודל המגרש, ומגרשים ששטחם מ-500 מ"ר ומעלה, עד 300% מגודל המגרש שטחים כוללים כמוגדר בתכנית זו.

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

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

2. קווי בניין, שטח קומת התוספת, הרחבות

- א. בכל תחום התכנית קווי בניין הינם ע"פ תכניות תקפות.
- ב. הרחבת קומות קיימות תהיה במסגרת קווי הבניין המותרים, ברצף אנכי לכל גובה הבניין ותכלול מרחבים מוגנים.
- ג. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום קווי הבניין, הוועדה המקומית בכפוף לחו"ד מה"ע רשאית להתיר הבלטת הממ"ד כך שקו הבניין הצידי לא יפחת מ-2 מ', ובמרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבניין הקדמי, וקו בניין אחורי לא יפחת מ-3 מ'. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצידי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.
- ד. לא תותר הרחבה בחזית קדמית. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- ה. לא יותר מיקום ממ"דים בחזית קדמית.
- ו. קומות התוספת יהיו בקונטור הקומה הטיפוסית.
- ז. במגרשים גדולים מ-750 מ"ר, תכסית הבניה כולל הרחבות לא תעלה על 55% משטח המגרש.

3. מרפסות:

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

- ב. באזור ההכרזה בקומות הקיימות בחזית קדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת מרפסות קיימות. בחזית אחורית תותר תוספת מרפסות בהבלטה מקו הבניין שלא תעלה על 1.60 מ'.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בחזיתות שאינן פונות לרחובות בלבד.
- ד. לא תותר סגירת מרפסות פתוחות קיימות בחזיתות הפונות לרחוב.
- ה. הועדה המקומית רשאית לדרוש פתיחת מרפסות קיימות שנסגרו, בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע. בנוסף, באזור ההכרזה פתיחת המרפסות תהיה בהתאם להנחיות כאמור לעיל לאחר קבלת חו"ד מה"ע ומחלקת השימור.

4. צפיפות :

- א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.
- ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. ובכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.
- ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד בשטח כולל שלא יפחת מ-35 מ"ר כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה ובכל מקרה לא יעלה על הצפיפות המותרת בקומה טיפוסית לפי התכניות הראשיות.
- ה. במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית קודמת וברחובות מסחריים ראשיים מספר יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת למגורים מחולק ב-65 מ"ר.

5. קומת הגג החלקית

- א. בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.
- ב. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ובשטח שלא יעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות, הקטן ביניהם. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.
- ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטיה ניכרת לתכנית

6. הוראות לקומת קרקע ופיתוח השטח

- ד. בבניין קיים יותר בינוי חלקי של קומת קרקע מפולשת ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזיתות הקדמיות ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בינוי זה יהיה בהתאמה לעמודים הקיימים.
- ה. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

- ו. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים כוללים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה, מספר הדירות בקומת הקרקע לא יעלה על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר הבניה.
- ז. בכל מקרה לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי.

7. הוראות לבניה בקיר משותף ואיחוד חלקות - בניה חדשה

א. בניה בקיר משותף:

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

ב. איחוד חלקות: הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות

באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים :

- א. איחוד של עד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב.
- ב. שטח המשותף של המגרשים לא יעלה על 700 מ"ר.
- ג. בתחום אזור ההכרזה, איחוד חלקות ששטחם המשותף 500 מ"ר ומעלה, לא יקנה זכויות בניה, מס' קומות וקווי בניין של מגרש גדול.
- ד. עמידה בהנחיות מה"ע בנושא איחוד חלקות. הוועדה המקומית רשאית לדרוש בחזית הקדמית חלוקה נפחית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים טרם איחוד החלקות.

הוראות כלליות

1. חניה

- כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הוועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות :
- א. תקן חניה עבור יח"ד יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
 - ב. כניסה לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידי של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש. במידה ותמוקם כניסה לחניה בתחום הבניין, יש להצמידה לדופן הצידי של הבניין.
 - ג. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש.
 - ד. בכל מקרה לא יאושר מתקן חניה בתחום הבנין בחזית הקדמית.

2. הנחיות לאזור ההכרזה

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

הליך יידוע הציבור:

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

התקיימו 3 מפגשים:

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

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

29.11.20 מפגש עם הציבור הרחב.

6.2.22 החלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך

1. הומלץ לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.
2. יש לבחון את המגרשים הכלולים בשטח תוכנית תא/1200 (אזור לתכנון בעתיד), האם קיימים מבנים שמומלץ לקבוע אותם לשימור או לקבוע בהם שימושים בעלי אופי ציבורי.
- בהמשך להחלטה זו נערכה בדיקה של מחלקת השימור ובהתאם להחלטת מה"ע ונקבע כי לאור ריבוי המבנים לשימור הקיימים באזור זה לא יוספו מבנים לשימור נוספים. השימושים

חו"ד מחלקה אסטרטגית מתאריך 14.11.22

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

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

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

ח"ד אגף התנועה

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

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

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

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

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

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

ח"ד הרשות לאיה"ס

1. עפ"י סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר התכנית המוצעת פטורה מהכנת נספח סביבתי שכן התכנית מציעה תוספת בינוי מזערית. כמו כן הבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאושר.

2. במגרשים הממוקמים בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, יוגש סקר הסטורי בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה.

ח"ד היחידה לתכנון בר קיימא

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

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

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

חו"ד מי אביבים

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 4320/מק/507-1149160	שם התכנית רובע 5, 6	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו	עורך התכנית מנחל הנוסה, אגף תכנון ע"י מחלקת תכנון מרכז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות להתחדשות רובעי מרכז העיר תל אביב – יפו (רובעים 3,4,5-6). וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שחוגגו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650. ואו בתכנית אחרות ולא חלה במגרשים שחלות עליהם תכנית נקודתיות הקובעות הוראות בינוי ועיצוב. התכנית קובעת תוראות לבנינים טיעוני חיווק בהתאמה לסימן ד' לתיקון 139 לחוק התכ"כ ולבנינים שאינם טעונים חיווק בהתאמה לתכנית המתאר העירונית תא/5000 ותכנית מסוקמת בין הרחובות: בצפון-בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב-הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרות אונסק"ו ואזור לשימור מרקם על פי תכנית תא/5000.	62 א. (ג) חוק התכ"כ התשנ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

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

התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
	הוראות מיוחדות יכול שיחיו לנושא רחיק, נוכח, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'.	זיהוי השטח לבנין חלוצי החוראות חמיונות מפורט בטבלה 5.6 ויכול להתייחס לתשדוט התוכנית ואו לנשפחה.	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022	הוראות מיוחדות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022	501- מרקס בנין לשימור- כנסת עיצוב עירוני	
+ התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה.	התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה.	501- אזור מערב	
+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022	מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. ותקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022	501- לב ביטאליק- נספח אזורי תכנון	
+ התכנית מתקפת הפקשות מתכניות תקופת להרחבת רחובות בתחומה לצורך הרחבת המדרכות.	התכנית מתקפת הפקשות מתכניות תקופת להרחבת רחובות בתחומה לצורך הרחבת המדרכות.	61- דרך מנחם בגין- נספח אזורי תכנון- נדרש מסמך מדיניות	
+ התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כנון שימושי בידור ופנאי בקומות הקרקע שיאשרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמהיל השימושים, בשלב הצאת התכנית.	התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כנון שימושי בידור ופנאי בקומות הקרקע שיאשרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמהיל השימושים, בשלב הצאת התכנית.	53- רחוב אלנבי- נספח אזורי התכנון	
+ הרחוב מוסדר בתכניות נקודתיות הקולנדות נקבעו ומבוצעות במסגרת התכניות הנקודתיות שאושרו לאורך הרחוב בסמכות מחוזית ואין	הרחוב מוסדר בתכניות נקודתיות הקולנדות נקבעו ומבוצעות במסגרת התכניות הנקודתיות שאושרו לאורך הרחוב בסמכות מחוזית ואין	52- רחוב יצחק אלחנן-נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	

		"תותר בגיב לנזב 8 קומות, ומעלית 2 מגדלים.	דילונטיות לחלק המרקמי הכלול בתכנית זו. ליד – התכנית לא חלה על תחום המגדלים.
	502-אזור מטרב- חשרים אזורי ייעוד	"רחיק מקסימלי עד 3.5 "הרחיק המרבי יותר בכפוף למגבלות הנזבב במסמך העיצוב העירוני ובחוראות מרקס בגוי לשימור לחץ. "בכל אחד מהאזורים המעורבים באזור תכנון זה (מגשייה, טביבות אלבין) ייקבע תמחיל השימושים בגרד. "חוראות אזור מטרב מעייר מגשייה ממרסות לחץ (ייעוד מטרב מלונאות).	+ + + "תכנית אינה חלה על אזור מגשייה ומעיר מגשייה.
	502- מרקס בגוי לשימור עד 8 קומות- נספח עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות	"יחולו חוראות מרקס בגוי לשימור כממרט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. "בתחום הכרות העיר חלבנה כאחר מורשת עולמית וכל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר חלבנה. "בתחום הכרות העיר חלבנה נזבב הבניה יחיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. "מחוץ לתשום הכרות העיר חלבנה נזבב הבניה יחיה עד 9 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר. "במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות וכלבד שלא תחרוג מהנזבב המרבי.	"מדיניות לרובע 5-6 אישרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אישר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרות ביום 6.12.2017. "התקיים דיון בעדת השימור העירונית ביום 6.2.2022. "התכנית כוללת חוראות לתחום אזור החכרות וחוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור החכרות. + "על רחוב בו יחודה והירקון תוספת קומה בהקלה ועד ל- 6.5 קומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק ביום למגרשים קטנים מ- 500 מ"ר. + בנוספת: במבנים טעוני חיווק בלבד יותרו עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א)(2)(3) וסעיף 62א(א)(1)(ב)(2) לחוק. במבנים שאינם טעוני חיווק – עד 5.5 קומות מקסימום וכלבד שחתוספת היא 1-2 קומות לפי ס" 62א(א)(9) לחוק בהתאם לנזבב בינוי הקיים.
	502 ד" – הכובשים- נספח אזורי התכנון	"נזבב מרבי- 9 קומות	+
	601-מרקס בגוי לשימור-נספח עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות	"יחולו חוראות מרקס בגוי לשימור כממרט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. "בתחום הכרות העיר חלבנה כאחר מורשת עולמית וכל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר חלבנה. "בתחום הכרות העיר חלבנה, בגיב חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר או בדחובות רחבים מ-8 מ' ועד 6 קומות	+ "מדיניות לרובע 5-6 אישרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אישר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור החכרות ביום 6.12.2017. "התקיים דיון בעדת השימור העירונית ביום 6.2.2022. "התכנית כוללת חוראות לתחום אזור החכרות וחוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור החכרות. +

		במגרשים קטנים יותר וברחובות צרים יותר. צמצום בגבולות תחום הכרות העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיוחלו בהכרזה על ידי אוטסקיו, לא יחשב סתירה לתכנית זו.	במבנים טעוני חיזוק בלבד יותר עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א2) לחוק, ולסעיף 62א(א1)ב(2) לחוק.
	ר-61-רחוב מנחם בגין-נספח אזורי תכנון	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים ות-קרקעים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.	במבנים שאינם טעוני חיזוק – עד 5.5 קומות מקסימום ובלבד שהתוספת היא 1-2 קומות למי סי 62א(א9) לחוק בהתאם לגובה בינוי הקיים.
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התכנית לגבי: מרקם בנוי לשימור מרקם בנוי לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: חוראות לעיצוב רחובות.		
	מרקם בנוי לשימור על פי סעיף 5.3.4 וסעיף 4.3.2 ועדת שימור	התכנית אושרה בוועדת השימור ביום 6.2.2022.	
	חוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5 - רחובות בגין ויצחק אלחנן	רחוב בגין – הרחוב הוסדר במסגרת תכנית שדירת הקריה ובמסגרת תכנית נקודתיות על דופן הרחוב רחוב יצחק אלחנן – הרחוב מוחזק במסגרת תכנית נקודתיות.	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד	קביעת יעודי קרקע מבי"מים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור תיעוד.	יעודי מבי"מ בתכנית
	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4	תעד על פי תכנית מאושרת תעד מגורים תעד מגורים עם חזית מסחרית
	אזור מעורב	סעיף 3.4.1	תעד מסחר תעד מגורים עם חזית מסחרית
	עיר מעורב	סעיף 3.4.2 בן יהודה, אלבני, קרליבך	תעד על פי תכנית מאושרת אחרת תעד מסחר תעד מגורים עם חזית מסחרית

	חזית מסחרית	סעיף 3.4.3 בוגרשוב, מינסק, המלך גורג, שינקין, יחידת חלון, לינסקול, הירקון, הכובשים, הכרמל, יונה הנביא, טאולה ויצחק אלחנן	ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת ייעוד משחר ייעוד מגורים עם חזית מסחרית
		סעיף 3.6.14	לייר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		סעיף 3.6.13 בוגרשוב, מינסק, המלך גורג, נחלת בנימין, יצחק אלחנן	לייר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		סעיף 3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מנחם דוד, סמוך למרחב הדר	לייר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		סעיף 3.6.10 גן מאיר	לייר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ו/או בנוי
		סעיף 3.6.17 בית עלמין טרומפלדור	לייר - התכנית אינה חלה על בית העלמין
מסחרי	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.2 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	
	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.1 (א) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשי - מגורים, (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1	+
		צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.	+
		סעיף 3.2.4 (ג) (3) מתונים אודות עידוד המסחר בקומת הקרקע	+
		סעיף 3.2.1 (א) מעל 100 יחידות דיור	+
	אזור מעורב	סעיף 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (א) שימושים (1) בקומות שמעל קומת הקרקע, מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2, (2) בקומת הקרקע ויותר אך ורק תשימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 להלן). (3) בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרוצב עירוני באזור ייעוד זה, ויותר אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר משרב (בסעיף 3.4.2 להלן). טבלה 5.4, סעיף 5.3.4 מרקם בנוי לשימור, סעיף 3.2 (ד) וסעיף 1.4.3 מדרג סעיפים בתכנית המתאר	בכל המגורים בייעוד מסחר + בכל המגורים בייעוד מגורים עם חזית מסחרית או ייעוד לפי תכנית מאושרת עם חזית מסחרית + ברחובות מסחריים בתחום י"אזור משרבי" ברחובות עירוניים התואמים את השימושים לייצור מערבי-לא יכללו שימוש מגורים בקומת הקרקע + + באזורים של מרקם בנוי לשימור, ברחובות שאינם מסחריים על פי התכנית המוצעת, קביעת קומת מסחר בקומת הקרקע אינה מתאימה למאפייני המרקם לשימור ולפיכך ברחובות אלו לא נקבעה חזית מסחרית או קומת קרקע מסחרית לפי ציר משרב.

	ציר מעורב	3.4.2 (א) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2. בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (2) לחלף. (2) למרות האמור בסעיף (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. (2) שימושי מסחר 2 ויותר בכפוף לתנאים הבאים: (א) הכנת מפתן מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מיטתן ותמחיל השימושים, כך שיממש מטרה. (ב) תחילת חובה להקים תחילת מסחרית פעילה אל הרחוב כך שתפקודו לא ייפגע. (ג) תעודה ראשית לקבוע כי לא יותר שימושי מסחר 2.	+ בקומות הקרקע לא יותר מגורים + התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כגון שימושי בידור ומלאי בקומות הקרקע שיאפשרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמחיל השימושים, לעת הוצאת חיתר חבניה.
	חזית מסחרית	סעיף 3.4.3 (א) שימושים (1) בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 וראו תעסוקה 1. (2) על אף האמור לעיל, הועדה רשאית לחתור שימושי מגורים בקומת הקרקע, בשל מאפייני האזור, המגרש וכד', בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3 (ג) לחלף. (3) אף באמור לעיל כדי לשנות את השימושים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעד בו מצוי המגרש. 3.4.3 (ג) הוראות	+ יותר מגורים בעורף חבניה +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) ממורשים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעד, מקבצי השימושים ממורשים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.	
אזור מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים - סעיף 3.2.4 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מהשטחים הסחירים מעל הקרקע	שימושים נוספים - סעיף 3.2.4 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) עד 25% מהשטחים הסחירים מעל הקרקע	+ שימושים נוספים - מסחר 1
אזור מעורב	שימושים כללים - סעיף 3.1.1 (ד) שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלוטאות	שימושים כללים - סעיף 3.1.1 (ד) שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלוטאות	+ שימושים כללים - שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלוטאות
קביעת שטחי בגינה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בגינה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בגינה עד לשטח הבגיה המרבית.	לפי תשריט אזורי יעד:	שטחי הבגיה נקבע בהתאם לאזור היעד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעד בפרק 3).	
אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) גודל המגרש מתחת ל 0.5 ד' בסיסי 2.5 מירבי 2.5 0.5-1.5 דונם בסיסי 2.5	סעיף 3.2.4 (ב) גודל המגרש מתחת ל 0.5 ד' בסיסי 2.5 מירבי 2.5 0.5-1.5 דונם בסיסי 2.5	+ בבניה חדשה: במגרשים שעוני חיזוק לפי הגדרתם בחוק - עד רחיק מירבי + 30%

		מירבי 3.0 מעל 2.5 דוגם בסיסי 2.5 מירבי 4.0	ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 7לז' לחוק התו"ב – חנוך מבינחם
			בתוספת לבניינים טעוני חיזוק לפי הנדרש בחוק- עד רחיק מירבי+ 30% ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 7לז' לחוק התו"ב - חנוך מבינחם
			במגרשים שאינם טעונים חיזוק בבניה חדשה ו/או תוספת- עד הרחיק ממירבי ובלבד שאין חריגה מהוראות הבינוי הנפחיות- חנוך מבינחם
	אזור מעורב	סעיף 3.4.1(ב) שטחי בניה (1) הרחיק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרחיק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל
	501-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	רחיק מקסימלי 3.5	+
	502-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	רחיק מקסימלי 3.5	+
	ציר מערב	שטחי בניה (1) הרחיק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרחיק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לרחיק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש או לפי הקבוע בהוראות אזור התכנון בפרק 5, ובכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל
	חזית משחרית	שטחי בניה שטחי הבניה יקבע בהתאם לרחיק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.	
			מתאפשרת חריגה ב-30% מהרחיק לבניינים טעוני חיזוק בהתאמה לסעיף וסעיף 62א(א)(ב)(ג) לחוק התו"ב
		3.1.4(ה) מרפסות למגורים ומלטאות	+
		3.1.4(ו) רחיק 1 נוסף עבור מצללות לשומשים ציבוריים	+
	בכל שטח העיר	בהתייחס לתנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי	
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5		3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם לאזור על פי תכניות תוספת או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ב) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באזורו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד תבנית.	+ על פי תכנית ע"י באזורי מסחר נצורים מעורבים מותר בתת הקרקע כל השימושים המותרים בקומת הקרקע (ללא מגורים)

הוראות גובה העיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בגיות נקודתיות' חריגה לסביבתה' עליות מעל מספר הקומות הקבוע בסמך העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6) (4.2.2)	מספר קומות מירבני: לפי נספח העיצוב העירוני	בהתאם לנפח העיצוב העירוני ובכפוף לשעופים 4.2.5-4.2.6, בהוראות התוכנית.
		נספח עיצוב עירוני	4.2.2 עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור, הוראות מיוחדות בטבלה 5 כמפורט לעיל
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בגייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.2 (ג) גובה קומות בגייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)
			הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש התייחסות בתקנון נסיעות ועצים והתייחסות לעצים בוגרים
הוראות למבני ציבור – סעיף 4.1.1	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי ייעוד:	מחוזת הקצאה לצרכי ציבור ותיקפת יוקבעו על ידי תועיה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)
			סעיף 4.1.1
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בגייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שיעורי ייעוד (ד).
מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי. סעיפים 3.6.1 – 3.6.16	בכל שטח התוכנית, לפי הסמכות בתשריט אזורי היעד, בסמך העיצוב העירוני ואו בגססה ותחבורה.	סעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3 (ב) תכנון נוספות
			סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בגייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שיעורי ייעוד (ד).
			3.6.13 ציר ירוק
הוראות למרחב תחבורה – 3.8	הוראות למרחב תחבורה – 3.8	נספח תחבורה	3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי (ב) הוראות רחוב מדרכות
			3.6.12 כיכר עירונית
			3.6.10 שטח פתוח עירוני
הוראות למרחב תחבורה – 3.8.1	הוראות למרחב תחבורה – 3.8.1		3.6.17 בית עלמין
			14.11.22 חיידי תנועה מתאריך

3.8.2 דרכים (ג) דרך עורקית רב עירונית (ד) דרך עורקית עירונית (ה) דרכים מקומיות		1. דרך עורקית רב עירונית – מנחם בגין 2. דרך עורקית עירונית בתא/5000-הירקון, אלנבי, בן יהודה, יהודה הלוי, החשמלאים, קרליבך, הרכבת 3. דרך עורקית עירונית בתמ"מ 5-יהודה הלוי, קרליבך, הרכבת ובגין תמ"מ 3 לא חלה בתחום התכנית	1. אין שינוי בתחום רחוב הדרכים בתכנית. 2. אין צמצום תחום הדרך או קווי הבניין הקיימים של הדרכים העורקיות העירוניות בתמ"מ 5 3. קו הבניין הינו על פי תכנית תקפות. יבתחום 1200 ייקבע קו בגין של 4 מ' על פי המצב הקיים בפועל ולפי קווי הבניין של המבנים לשימור.
3.8.4 קו מתע"ן	סימון תוואי קווי המתע"ן התאמות של התכנית לתכנית מתע"ן	+	התכנית תקבע כי תסאי להיות בניה יהיה תיאום עם מ"ע. תמ"מ 5/1: התכנית אינה משנה קווי בנין תתייל 70א- חקו הסגולי התכנית אינה חלה על תחום התתייל. תתייל 71ב- חקו חירוק ל"ר- התכנית אינה חלה על המתחמים
3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ)		התכנית גובלת בשני מתחם עירוניים – תחום אלנבי ותחנת קרליבך	
3.8.7 תקו חניה			תקו חניה עבור תוספת יחיד המבוקשת מכוח תוכנית זו יקבע עפ"י הותקו התקף לשטח הנבנת חניה.
ראויות כללות להכנת תוכנית	שימור – סעיף 4.3 הראויות כלליות (4.3.1) הראויות למרקם בנוי (4.3.2) לשימור (4.3.3) אתר לשימור (4.3.4) אתר עתיקות (4.3.4)	מדיניות בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	
	4.3.2 מדיניות בנוי לשימור	מדיניות בנוי לשימור- נספח עיצוב	* מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019 ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017 * התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022
	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	

[illegible]

שימוש במונחים חסומים בתוכנית חסומים		
שימוש בתוכנית חסומים	תוכנית חסומים ועדה מקומית תחלה בשטח עליו תוכנית בוללית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל חסומים לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (ג), (ד), (ה) ו- (ו) בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א), (ב), (ג), (ד), (ה) ו- (ו) שבו.	
	462 (א) למעט: (א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (ב) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעדים שונים, (ג) – הגדלת מספר יחיד, (ד) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מחוז חסומים
שימוש בתוכנית חסומים	סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין חסומים בתוכנית
	סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א) (9)	כל עניין שנוגד לבקשו כחלק למי סעיף 147 (חלוקה)
	סעיף קטן (א) (19)	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חסימת קרקע וחריטת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
שימוש בתוכנית חסומים	סעיף קטן (א) (21)	תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חירום ובגין מחדש כהגדרתה בסעיף 70 א, בהתאם להוראות סעיף 70 ובבמפורט לתנאים חסומים בסעיף ד'
	סעיף קטן (א) (23)	תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חירום כהגדרתה בסעיף 70 א, בהתאם להוראות סעיף 70 ובבמפורט לתנאים חסומים בסעיף ד'

תעודת חתימה			
בדקתי את תוכנית חסומים של התוכנית לעיל, ומאשר כי התוכנית היא בתוכנית חסומים ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המילתר) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
חתימת התוכנית			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אורי	025332735		16.11.22
חתימת המפקח/העדה			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברהם אורי, עיף	2438976-9		15.11.2022

הערה:
בני אילנו סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

11/189/2022

21/189/2022

31/189/2022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

א. להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף :

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

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

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

6911, 6910, 6912, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932, 6933, 6934, 6936, 7226, 7227, 7228, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7445, 7446, 7448, 7451, 7452, 7453, 7460.

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7442, 7443, 7444, 7454, 7455, 7465, 7466, 7467, 7499, 8937, 8941, 8983, 8984.

שטח התכנית: כ – 1842 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל: רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות קיימת: מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף ו. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורי עברור פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר: "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

מצב תכנוני קיים:

על האזור חלות מס תכניות: תכניות לב העיר: 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650'ב, ס', F, G, ע, ע1 ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

מצב תכנוני מוצע:

הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 עפ"י סעיף 24 בפרק ג' לתמ"א 38 תיקון 3. הכנת תכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול, התאמת התכנית להוראות רובע 3, והטמעת הוראות תמא 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12

הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רבעים 5-6 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות

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

הערות כלליות:

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

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

1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.

1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.

1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:

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

2.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

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

2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.

2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת:

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

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

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

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

4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת:

4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

4.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).

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

5. קווי בניין: בניה חדשה

5.1 בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.

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

6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת

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

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

6.3 קווי בניין לממ"ד

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

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

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

7. צפיפות בנייה חדשה ובתוספת בנייה:

- 7.1. הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית תקפות.
7.2. ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכנית התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

8. בנייה על הגג:

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

9. קומת עמודים מפולשת:

- 9.1. בבניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.
9.2. בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.
9.3. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
9.4. בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.
9.5. בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.
9.6. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית 1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.
9.7. בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד שמש' יחידות הדירור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.
9.8. יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי
9.9. בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.
10. **מרחב הכובשים:** שגבולותיו הם: מצפון רחוב **אהרונסון**, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקוניו השונים.
11. **כרם התימנים אזור מגורים א'- שיקום:** בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינוייה.
12. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
12.1. **בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את השינויים העיקרים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**
הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:** - הוסף סעיף מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

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

- **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה- הוסף סעיף**
5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

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

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

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

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

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

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

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

מהלך הדיון:

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

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.

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

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

נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב-77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראייה כוללת. מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון. אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים. לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד. בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה. בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.

אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא. אדי אביטן: לא ידרשו

נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף. ארנון גלעד: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.

אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי. אלי יהל: בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.

עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב-77+78 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הבניינים וזה חלק מהמרקם.

נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות. עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.

נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים. דורון ספיר: מה הבעיה במקרים אז נרשום בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע. נתן אלנתן: נוסיף בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר הועדה המקומית תוכל להחליט על פי אופי האזור אם כן לאפשר את הבניה בקו אפס. אבל נאמר כאשר יגיע התושב לקבל את תיק המידע ומי שיתן את התשובה ואת ההגדרה זה יהיה הצוות המקצועי ולכן צריך להיות כתוב בצורה ברורה אם זו הועדה או מה"ע. הראלה אברהם אוזן: קבלנו את הערה שזה יהיה בהתאם לחו"ד מה"ע, בנוסח הבא:

"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

אדי אביטן: רובע 3 ו-5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין. מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת. נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.

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

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

הצבעה:

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

הועדה מחליטה:

לאשר את התנאים המגבילים כפי שהוצגו עם תיקוני הצוות המבוקשים למעט התנאי של הוראות העיצוב שידון בנפרד, כדלקמן :

1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38, כדלקמן :
- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -
בכל מגרשי המגורים :
קדמי : לפי תכנית מאושרת.
צדי : 2.5 מ'
אחורי : 4.5 מ'
בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'
2.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר במגרשים קטנים מ- 500 מ"ר :
קדמי : לפי תכנית מאושרת.
צדי : 2.5 מ'
אחורי : 4.5 מ'

- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות + הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.
 - 2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה : תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות
 - 3. בסעיף 6.3.2 להוסיף : כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור.
 - 4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".
- הועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6.

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

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

מהלך הדיון:

אדי אביטן : מציג את השינויים לסעיף 78 77 שינויים בקווי הבנין :

6.3 קווי בנין לממ"ד - בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכנית לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בנין צידי ואחורי ביחס לתכנית התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בנין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכנית התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות ממ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבנין הקדמי עפ"י תכנית התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017 - הצעת החלטה - להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

מיטל להבי : כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה.

נתן אלנתן : כלומר שר' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הר' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הר' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ?

הראלה אברהם אוזן : משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוש וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.

נתן אלנתן : נוסף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי ב-2 מ'.

אורלי אראל : נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : אני מבקשת בשם הוועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם רח' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.

אורלי אראל : אנחנו נבדוק ונחזור.

מיטל להבי : למה הכוונה לא יותר דירות גן בקו קדמי.

אורלי אראל : מותר דירות בקומת קרקע לא מותר להצמיד את הגינה לדירות בקומת הקרקע.

מיטל להבי : יש רח' מסחריים שאנחנו אומרים מה אנחנו רוצים וישנם רחובות קטנים שהגינה הקדמית רשומה בטאבו.

הראלה אברהם אוזן : צריך הנחיות ברורות שאסור.

אורלי אראל : התביע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.

ריטה דלל : עמדת רשמת המקרקעין היא שעלינו לרשום תנאי בעניין בכל נסח טאבו.

מיטל להבי : אני מבקשת להחריג שני דברים בהחלטה : קווי בנין וגינה בדירות קרקע.

עודד גבולי : אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.

דורון ספיר : למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?

אורלי אראל : מיטל בקשה שנברר האם בבנין שרוב הרחוב שלו הוא 2 מ' האם נאפשר קווי בנין קטנים יותר בבניה חדשה.

דורון ספיר : ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.

אורלי אראל : אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.

דורון ספיר : נאשר את התוכנית

מיטל להבי : כאשר הפער תוספת הקומה לא מהווה הטבה על אובדן התכסית.

אורלי אראל : גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה.

בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האיכויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה ההמלצה לגבי בניה חדשה.

דורון ספיר : אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קווי בנין.

מיטל להבי : אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קווי הבנין.

אדי אביטן : נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר לתיקונים.

מיטל להבי : צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.

אדי אביטן : אנחנו נבדוק את הנושא הבא : האם ב77-78 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בניין קדמיים עפ"י רוב הבניינים במקטע הרחוב, בכפוף לפרסום הקלה, בהתאם לתקנות ההבניה. דורון ספיר : זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

הועדה מחליטה :

לאשר את התיקונים הרצ"ב :

6.3 קווי בניין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.
להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017- הצעת החלטה- להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

בנוסף תעשה בדיקה כי :

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

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

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

מהלך הדיון

נתן אלנתן : מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

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

דורון ספיר : מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

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

הועדה מחליטה :

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

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

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

רקע:

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

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

אדי אביטן: הדבר הראשון נושא איחוד חלקות ב"לב העיר", סעיף 12 להחזיר כמו בוועדה המקומית. הדבר השני, בניה בקיר משותף, מהנדס העיר רשאי לאשר בעת ובעונה אחת בלי להגביל במגרשים עד 700 מ"ר.

ראובן לדיאנסקי: הנוסח הזה חושף את אנשי המקצוע.

נתן אלנתן: מהנדס העיר רשאי להמליץ בניה בעת ובעונה אחת בכפוף למרקם הקיים.

שולי דידי: צריך לקבוע נפח בתיק מידע, דברים ברורים. בגלל זה רשמנו כי מדובר בשיקול דעת ולא כהחלטה של הוועדה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שהציבור מקבל מידע שאומר, מהנדס העיר רשאי לאשר, ומהנדס העיר נניח מאשר, צריכים מספיק להיות ברורים כלפי המבקשים, כי האישור של מהנדס העיר יהיה כפוף להחלטה של חברי הוועדה.

נתן אלנתן: צריכה להיות הנחיה חד משמעית בכל הנושאים, כי תיק המידע בכפוף לאישור הועדה המקומית. מדובר בנוסח שאושר כבר. הועדה המחוזית לא רוצה לאשר כלל.

ראובן לדיאנסקי: כל אישור יהיה כפוף להחלטת הועדה המקומית.

נתן אלנתן: כיוון שהועדה המקומית לא מתכוונת בתכנית עצמה ב-5 ו-6 היא לא תאסור בנייה בקיר משותף והיא לא תאסור איחוד חלקות בלב העיר, לכן אין שום סיבה שבעולם במסגרת 78 לאסור את זה, ולכן ההמלצה להורות ליועצת המשפטית להורות להגיש ערר למועצה המקומית כנגד ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שני הסעיפים.

אדי אביטן: אני מאמין כי התקנון ייכנס לאישור כשנה מהיום.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ואין כוונה בשלב זה של עריכת התכנית להכניס שינויים במצב התכנוני הקיים, המאפשר בנייה בקיר משותף ללא הגבלת גודל מגרש מחוץ לאזור ההכרזה, ומאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה וממליצים להגיש ערר למועצה הארצית לגבי הסעיפים כמפורט בדפוס

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

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: למעשה צריך לאשר את ההחלטה שקיבלה הועדה להגיש ערר למועצה הארצית נגד החלטה של הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

הועדה מחליטה:

לאשר הגשת ערר למועצה הארצית על החלטת הועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדפוס

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

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לערוך את התיקון כך שתשמר ההחלטה המקורית של הועדה המקומית בנושא בניה בקיר משותף: **"מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע"**.

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

מהלך הדיון:

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

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

הועדה מחליטה:

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

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

מטרת הדיון

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

1. תכנית רובע 5 ו-6 המקודמת ע"י הוועדה המקומית, הינה תכנית מפורטת לרובעים מס' 5 ו-6 במרכז העיר תל אביב-יפו והינה אחת משלוש תכניות עירוניות לארבעת הרובעים במרכז העיר (3, 4, 5, 6).
2. בסמוך לאישור תכנית רובע 3 על ידי הוועדה המחוזית החל צוות התכנון בקידום התכנית אשר הינה בסמכות וועדה מחוזית.
3. ביום 3.8.15 החליטה הוועדה המחוזית, לבקשת הוועדה המקומית, לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית בהתאם לסעיף 77 לחוק ובנוסף נקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה בתקופת הכנת התכנית, בהתאם לסעיף 78 לחוק. תנאים אלו נקבעו ביחס לגובה הבנייה, קווי בניין, צפיפות, בניה על הגג, קומת עמודים מפולשת תוך התייחסות שונה לאזורים הכלולים בתכנית.
4. תנאים אלו עברו מס' תיקונים והבהרות כאשר לאור התקדמות בהכנת התכנית, בימים 8.11.17 ו-6.12.17 החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית לדון במספר שינויים ותוספות נדרשות בנוסח התנאים המגבילים, בין היתר ביקשה הוועדה המקומית להוסיף שתי מגבלות נקודתיות כלהלן:

א. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה **ומחוץ לתכניות לב העיר יותר איחוד עד שתי חלקות**

הפונות לאותו רחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

ב. **בניה בקיר משותף:** מהנדס העיר רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף

להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע.

5. הגבלה בדבר איחוד חלקות באזור ההכרזה **ומחוץ לתכניות לב העיר** נועדה לצורך שימור המרקם האורבני באזור ההכרזה, כפי שנעשה גם בהמשך אזור ההכרזה במסגרת תכנית רובע 3. תחום תכניות לב העיר הוחרג ממגבלה זו מאחר ותכניות לב העיר מתירות איחוד מספר חלקות ששטחן עולה על

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

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

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

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

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

12. בניה בקיר משותף:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. בחינה מחודשת זו נדרשה לאור בקשות רבות לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף בתחום תכנוני רובע 3 ו-4, כאשר לבניה זו יכולה להיות השפעה על המרקם הקיים. כמו כן, בפועל לא מוגשות בקשות לאיחוד חלקות בתחום תכנוני לב העיר, ובמתחמי התכנון אשר מחוץ לאזור ההכרזה (קלישר) קיימת התכנון מאוד נמוכה לאיחוד חלקות מעל 700 מר, ובנוסף מרבית החלקות בנויות בפועל בקיר משותף.
17. כידוע, תכליתם של התנאים המגבילים – למנוע פגיעה בתכנון העתידי בתקופת הביניים של הכנת התכנית ועד להבאתה לדיון בהפקדתה ולמנוע מצב שבו התכנית, המצויה בהכנה, מסוכלת על ידי הוצאת היתרי בניה המנוגדים לה.
18. לפיכך, על מנת לבחון את הנושא וגיבוש עמדת צוות התכנון, מבקשים את אישור הוועדה לא להגיש ערר בשלב זה.
19. יצוין, כי בשלב זה תוקף התנאים המגבילים הינו עד נוב' 2019, ככל שצוות התכנון יגבש עמדתו בנושא עד למועד זה, הנושא יובא לדיון בוועדה במועד הדיון בבקשה להארכת תוקף התנאים/הפקדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים בשלב זה להמשיך ולבחון את הדברים במסגרת הכנת התכנית ולפיכך מבקשים לא להגיש ערר למועצה הארצית.

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

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

אדי אביטן : מבוקש מהוועדה לא להגיש ערר למועצה ארצית בהתאם להחלטה שניתנה ב-2017. אנחנו מבקשים למשוך את הבקשה להגשת ערר ובמקביל גם להאריך את הפרסום של התנאים המגבילים המסתיימים באוקטובר לעוד שנה וחצי מאוקטובר 2019, זהו אזור מאוד מורכב. מלי פולישוק : הוגש אבל ערר והיה בו דיון.

אדי אביטן : מדובר בערר אחר במועצה הארצית שהוגש על ידי בעלי המגרש ששם זכינו. והערר הנוכחי אנחנו מבקשים להסיר

דורון ספיר : מאשרים ואני מציע להאריך בשנה.

אופירה יוחנן וולק : צריך לתת לצוות לעשות את העבודה המעמיקה.

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

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

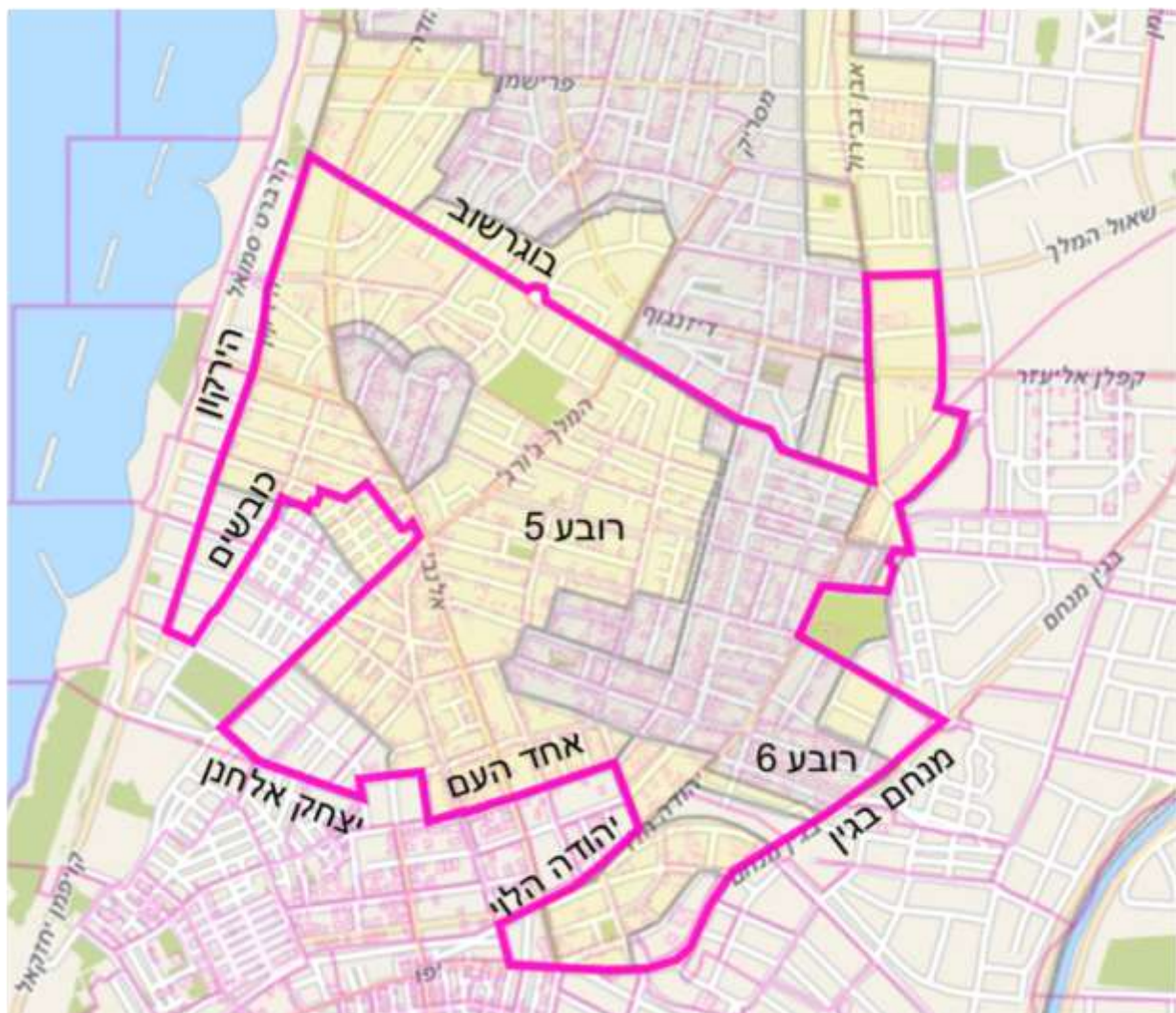
משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאל, אסף הראל

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

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



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

שטח התכנית: כ – 1887 ד'

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו

עמ' 109

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

5.טבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה – מצב מוצע

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

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

הערות:

- (1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכנית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכניות קומות הקרקע והגג התחומות בנסיגות, על פי תכנית זו. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- (2) מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות.
- (3) בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.
- (4) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתכניות לב העיר, אך תותר קומת גג חלקית בתכנית של עד 65% משטח הקומה שמתחת.
- (5) באזור מגורים "לב העיר" גובה המבנה לא יעלה על 19.8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מעקה הגג.
- (6) סטייה מקווי הבניין המפורטים תהווה סטייה ניכרת.
- (7) לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים בתחום העיר הלבנה.

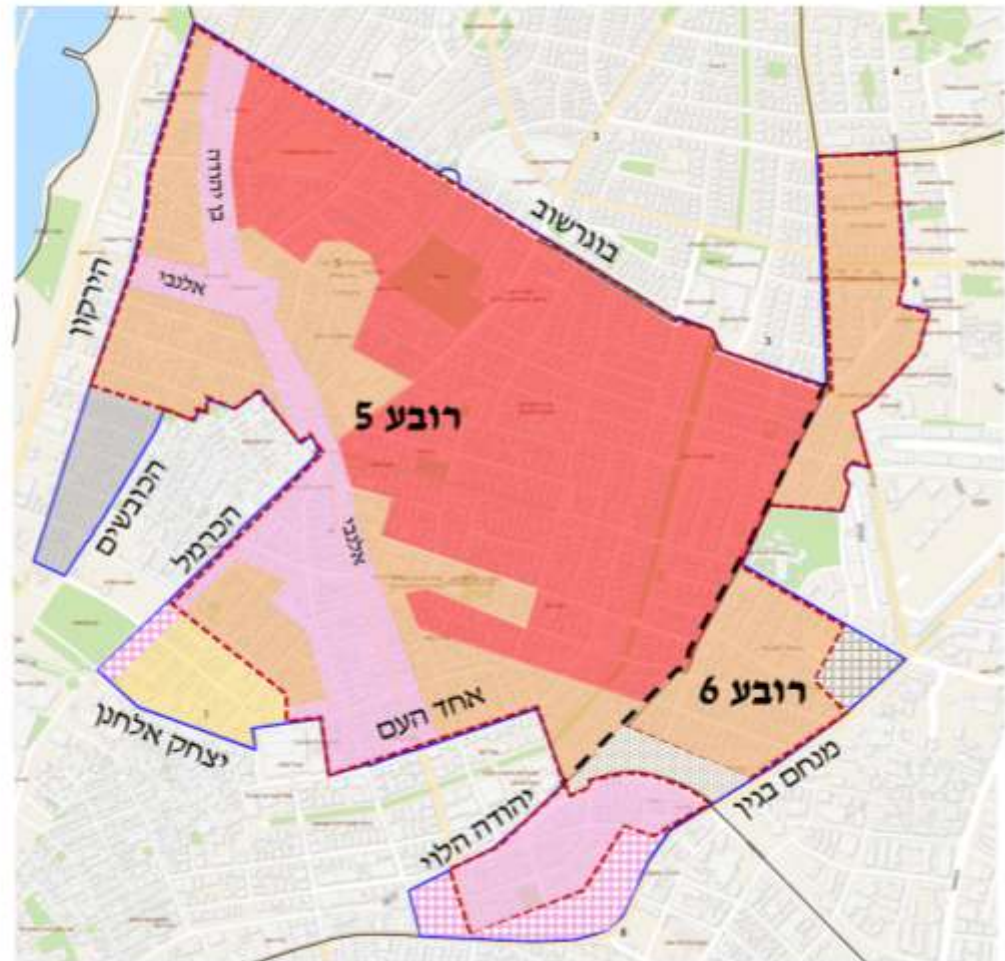
תא/ 4320 - ייעודי קרקע – מצב מוצע

"תחום הכרזת העיר הלבנה"

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

מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה"

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



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

- A. מגורים "לב העיר" הגובה המותר יהיה על פי התכנית התקפה וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.
- B. מגורים "עיר לבנה", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- C. מגורים "עיר לבנה" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- D. מגורים "קלישר" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.
- E. מגורים "הכובשים", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שבע קומות וקומת גג חלקית (65%).
- F. מגורים "הכובשים" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שבע קומות וקומת גג חלקית (65%).

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

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

4. קווי בניין: בניה חדשה

- a. מחוץ להכרזה בכל מגרשי המגורים:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות.
 - קו בניין צדי: 2.5 מ'.
 - קו בניין אחורי: 4.5 מ'.
- b. בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
 - קו בניין צדי: 2.5 מ'.
 - קו בניין אחורי: 4.5 מ'.
- c. בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר במגרשים גדולים מ-500 מ"ר:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
 - קו בניין צדי: 3 מ'.
 - קו בניין אחורי: 5 מ'.
- d. בתחום תכניות לב העיר בהתאם לתכניות מאושרות.
- e. בתחום אזור ההכרזה לא תינתנה הקלות בקווי בניין קדמיים.

5. קווי בניין: בתוספת לבניה קיימת

- a. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה
- b. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק באישור מהנדס העיר.

c. קווי בניין לממ"ד – בתוספת לבניה קיימת

- 1.ג.6. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
- 2.ג.6. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית.
- 3.ג.6. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צידי ואחורי קטנים מהמותר בתכניות תקפות הינו עבור הדירות הקיימות ובכפוף לפרסום הקלה.
- 4.ג.6. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.
- 5.ג.6. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי על פי תכניות תקפות.

6. צפיפות:

- a. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט מטה:
- i. מגרשים בייעוד מגורים: מקדם צפיפות 80
 - ii. מגרשים בייעוד מסחרי: מקדם צפיפות 65
- b. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר בניה.

7. בנייה על הגג:

- a. בבניינים חדשים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' בחזית האחורית.
- b. בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית הראשית.

8. קומת עמודים מפולשת:

- a. בניינים חדשים: תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לפתור מחובת קומת עמודים במידה ויוכח כי רוב הבניינים במקטע הרחוב (בין צמתי רחובות) הם לשימור ללא קומת עמודים. במקרים אלה תבחן הבקשה לאחר הצגת פריסת חזיתות במקטע.
- b. בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'. הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9. איחוד חלקות:

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

10. בניה בקיר משותף:

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

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

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

ראובן לדיאנסקי : ב- 24.7.19 קבלתם שנה זו השנה ה- 5.5 . הראלה אברהם אוזן : במשפט שבמצגת "בכובשים" חסרה ו החיבור. אודי כרמלי : עד עכשיו לא אישרנו את עקרונות התוכנית . ראובן לדיאנסקי : האם ההחלטה על פרסום 77-78 פוגעת בחופש של אדם לבנות? . אודי כרמלי : פרסום סעיפים 77-78 לא פגעו או מנעו את הבקשות להיתר. האזור הזה מהפעילים יותר בעיר מבחינת בקשות להיתרי בניה, ואנחנו לא מונעים את הבקשות אלא קובעים מסגרת תכנונית ברורה. הראלה אברהם אוזן : למעשה זו מדיניות לתמ"א 38 ולכן יוצאים היתרי בניה. התמ"א אינה זכות מוקנית ויש מדיניות תמ"א ברובעים. מדיניות תמ"א זה מה שמוצג לכם פה עכשיו. ראובן לדיאנסקי : יש מגבלה מתוקף 78 ? אודי כרמלי : מגבלות מרחביות , קווי בניה וגבהים.

אדי אביטן : המגבלות תואמות את התכנית המוצעת, ומאפשרות להוציא היתרים בכפוף להם. מיטל להבי : היום מי שמבקש היתר יכול לבנות בקווי בניה קיימים בתוספת בניה. אתם מתירים היתרים ע"פ תוכניות תקפות כלומר אתם רוצים נסיגה, אמרת שהמגרשים גודלם הם פחות מ500מ"ר. אם עושים קו בנין קדמי 5מ' וקו בנין צידי 3 מ' זה מקלקל תוכנית שעובדת. רובע 5 הוא אזור שוקק חיים ומה אתם רוצים לשנות? קווי בנין שמתפקדים ברחובות אני מתנגדת שרוצים לשנות את האקסיומה של קווי בנין שעובדים ברחובות.

אדי אביטן : הרובע עובד כי יש מסמך שמאשר את העבודה הזו. התכנית מצמצמת את קווי הבנין במקום 3מ' ל- 2.5 מטר.

אודי כרמלי : הכוונה לייצר מצב כמו שהיה ברובעים 3,4. ליצור תוכנית ללא הקלות, נראות תכנונית ברורה ושלא כל היתר יהיה מאבק. המטרה היא לקחת את מה שעובד היום ולקבע אותו. מיטל להבי : קלישר צפונה כל האזור כולו מקסימום 200 מ"ר מגרש למה קווי הבנין יהיו ע"פ תוכניות תקפות ולא ע"פ בניה קיימת.

אדי אביטן : אנחנו לא מבקשים לצמצם את התוספת, הם ממלאים את הקופסא שמתיישבת על הבניה הקיימת. אלא אם כן מדברים על קווי הבנין הקדמיים. מיטל להבי : האם בתוספת 2.5 קומות הבנין יסוג אחורה.

אדי אביטן : בחזית הוא יסוג .

אודי כרמלי : מה שמוצג כאן זה העקרונות התכנון לאורם אנחנו נכין את התוכנית והארכת התנאים המגבילים אתם לא מאשרים את התוכנית. אנחנו נגיע עם תוכנית מעובדת. מלי פולישוק : תמ"א 38 בניה חדשה זה חל כאן?

אודי כרמלי : חלק מהסיבה שאנחנו רוצים להאריך את 77 78 היא בגלל שעתידה של תמ"א 38 לא ברור. הבסיס התכנוני היא תמ"א 38. עד היום לא יודעים מה ההחלטה ואם התוצר הוא אותו תוצר . המחוז רוצה לדעת שהועדה המקומית ראתה את העקרונות ומאשרת אותם. העקרונות ממשיכים את המגמה של רובע 3 ו4 שעם כל הסיבוכים זה יוצר ודאות, זו תוכנית שייקח זמן לאשר אותה. נחכה עד המקסימום כדי לראות מה הרכיב אם אותו רכיב נמצא בסוג של ערפל.

איל ספיר יזם : בשנים האחרונות אני יוזם ברובע 5 ובזמן האחרון אנחנו מנסים להפוך בניי מגורים למלונאות. במלונאות אנחנו משתמשים בתכנית 281 והיא מאפשרת תוספת קומה עם התנאים המגבילים ניתן להבין כאילו אי אפשר לקבל 6.5 קומות וזה מגביל וגם אין יכולת לערער כי יש 77-78. לטענת איש הצוות טוען שזה לא יגביל. אני רוצה להבין שתבע 281 נוכל לקבל את הקומה הנוספת ברח' מסחרי. מיטל להבי : האם 281 גוברת על הכרזת עיר לבנה ?

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

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

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

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

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

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

מרבית שטח התוכנית כלול באזור הכרזת אונסקו, מה שמשפיע על הוראות התוכנית. הקו הכחול מושפע מהמצב הסטטוטורי בהיקף המאופיין בהרבה תכניות גובלות. בשטח יש כ- 25% מבנים לשימור שהתוכנית אינה חלה עליהם.

ליאור שפירא: רחוב הכובשים למשל התוכנית חלה עליו?

גילה גינסברג: גבול התוכנית עובר ברחובות שצד אחד בתחום התוכנית והצד השני לא חלה עליו התוכנית. רחוב הכובשים צד אחד קשור לתוכנית הכרם וצד שני קשור לתוכנית רובע 5,6.

מבחינת גודלי חלקות מרבית החלקות הן קטנות, פחות מ- 500 מ"ר ומרבית רוחבי הרחובות אינם עולים על 10 מטר. מאפייני המרקם נשמרו לאורך השנים הן על ידי הפרצלציה, רוחב הרחובות, קצב הבינוי נפחי הבניה והשפה האדריכלית המורכבת שיש ברובע הזה, נפחי בניה מצומצמים. מבחינת תחבורה תת"ל 102

קו מטר M2 אשר חוצה את התוכנית נמצאת בהפקדה ולקראת פרסום המלצות, תמ"א 70 כוללת את האזור בתחום ההשפעה אך הוא מסומן כאזור לשימור מרקמי ולכן הוראות התמ"א בנוגע לרח"ק מינימום לא חלות עליו. הקו הסגול חוצה את התוכנית בקרוס למטרו לאורך אלנבי ובהמשך לבן יהודה והקו האדום עובר מזרחית דרומית בשולי התוכנית.

מבחינת התאמה למתאר-אזור מגורים בבניה עירונית, אזור בייעוד מעורב, צירי רחובות מסחריים וכן צירים מעורבים. כל התוכנית מסומנת כמרקם בנוי לשימור. בתחום התכנית חלות תכניות מנדטוריות 44,58, ו-מ' שמדברות על 5-6 קומות כולל קומת קרקע מפולשת, תכנית 1200- אזור לתכנון בעתיד שתבוטל ותוכניות לב העיר שנשארת בייעוד של מצב לפי תכנית מאושרת אחרת. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור, חלקות בייעוד ציבורי וחלקות עליהן חלה תכנית נקודתית. תשריט ייעודי הקרקע, מרבית השטח בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. אזור תכנית 1200 שמפורט עם ייעודי קרקע עם זכויות והוראות בניה במסגרת התוכנית. המטרות הן קביעת הוראות להתחדשות מבנים וחזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים והטמעת עקרונות בנייה של אזור ההכרזה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים.

המקורות לזכויות משתנות בתוכנית עקב פקיעת תמ"א 38. נעשה שימוש בתיקון 139 לחוק בדבר תכנית לעמידת מבנים ברעידות אדמה, תוכנית המתאר שקובעת גג לזכויות הבניה וכן הוראות לקופסה המסורתית שקבענו גם ברובעים.

מבחינת הזכויות הנפחיות, הזכויות נקבעות על ידי קווי בניה ומספר קומות ונסיגות, וכן קביעת סטייה ניכרת מקווי בניין ומספר קומות. זכויות בניה לבניינים שטעונים חיזוק מוגדרים בצורה דומה לתמ"א 38- מינימום שתי קומות ו-4 יח"ד לפחות, 70 אחוז מהשטח אמור לשמש למגורים, החוק המתאר והקופסה- הקטן ביניהם מרכיב את זכויות הבניה. עקרונות התוכנית חוזרים על תכנית רובעים 3,4 תכנית נפחית שמוגדרת על ידי מס' קומות קווי בניין ונסיגות, תוספת לבניין קיים - ברחוב אלנבי, בן יהודה, הרכבת, בגין, ובמקטע הדרומי של יהודה הלוי המהווים רחובות מסחריים ראשיים תותר תוספת עד 6 קומות וקומת גג חלקית. ביתר הרחובות עד 5 קומות וקומת גג חלקית, הרחובות במסגרת קווי בניין למעט הבלטת ממ"ד 2 מ' לצד 3 מ' לאחר. צירי פעילות מסחר- נקבעת היררכיה של הגדרת רחובות מסחריים ראשיים, בהם לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע ונקבעת חזית מסחרית, למשל רחוב הירקון והשלמת מקטעי רחובות שונים. ביטול תכנית 1200, ביטול תוכניות מתאר מקומיות מ', ס', ג' על שינוייהם. צפיפות יח"ד דומה לרובע 3 -בייעוד מגורים מקדם צפיפות 80, (מקדם מחושב מסך השטח למגורים מחולק במקדם), מגרשים בייעוד מסחרי-מקדם 65, בתוספת -על פי קומות טיפוסיות. בנוסף, הקפדה על עיצוב המבנים ופיתוח המגרש, התאמה למרקם הבנוי, שמירה על המרווח הקדמי, לא תותר הצמדות חצרות, שמירה שטח פנוי בתת הקרקע לנטיעות ושמירה על שטח לחלחול. פריסת הגבהים נעה בין 5.5-6.5 קומות ובאזור הכובשים 6.5-7.5 קומות.

חגית נעלי: פריסת פיזית של שטחי ציבור בתחום התוכנית 56 דונם בייעוד מוסדות ציבור, כ- 20,000 מ"ר שטחים ציבוריים מבוניים. בסביבת התוכנית כ-64 דונם שטחים ציבוריים פתוחים מתוכם 23 דונם גן מאיר. מבחינת היקפי ההתחדשות לצרכי ציבור כיום 21600 יח"ד, בהמשך הערכה ל13800 יח"ד אם יהיה מימוש מלא של המרחב. סדרה של המלצות כמענה לצרכי הציבור. טיוב המצאי הקיים של שטחי ציבור, ניצול מיטבי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית וסמוך לה, בינוי יעיל שמאפשר תוספות עתידיות, בניה בתת הקרקע, העתקה של שימושים כלל עירוניים ומטרופולין כמו למשל מרכז מיפוי ישראל שנמצא בתוך מגרש ציבורי משמעותי. מומלץ לתת עדיפות לתושבי המקום, להשלים תכנית לניהול שטחים ציבוריים בעיקר בתחום היחידות העירוניות, המבנים הציבוריים שניתן להפעיל אותם אפקטיבית.

הגדלת המצאי של שטחים בדרך של הסבת מגרשים פרטיים לציבוריים וגם הקצאה של קומה ציבורית במסגרת תכנית שתהיה הריסה ובניה מחדש וששטחם יהיה מעל 500 מ"ר.

אופירה יוחנן וולק: על כמה מגרשים מדובר שיש בהם מעל 500 מ"ר ?

אודי כרמלי: מדובר בסוגיה שלא הוצגה עד היום. התוספת הסטטוטורית של תכנית רובע 5,6 היא קטנה יחסית. ראוי שכל בניין שיש בו התחדשות עירונית ויש לו יכולת פיזית ותוספת שעורית שתהיה הפרשה לציבור. ההפרשה מחושבת רק מהתוספת, ביחס לזכויות תקפות. יוצר מאגר של שטחים קטנים מפוזרים בשכונות למשפחתונים, מעונות קטנים, יש פוטנציאל.

חגית נעלי: מבחינת ההיקף מדובר בהיקף לא מבוטל. המלצה נוספת עריכת פרוגרמה אזורית מקיפה.

ליאור שפירא: אין שינוי מהותי מהמצב הנכנס? כעת אנו מקבעים זאת בתב"ע?

אודי כרמלי : האמירה נכונה גם סטטוטורית כי הוועדה אישרה 77,78 והשטח מתנהג בשש וחצי השנים האחרונות בצורה הזו.

חגית נעלי : הצרכים נבדקים בהתאם לדופק ההתפתחות ולהיתרים ולתת המלצות קונקרטיות למענה ציבורי שיידרש, כולל אפיונים, המצב הדמוגרפי השלד הציבורי מסד נתונים ולהיערך בהתאם. ליאור שפירא : אפשר להראות רק את השינויים?

גילה גינסברג : הגדרת רחובות מסחריים ראשיים שבהם לא ניתן לקבוע מגורים בקומת הקרקע וקביעת מסחרית חדשה, הרחובות מפורטים בתוכנית. רחובות שכעת לא מוגדרים ככה למשל יהודה הלוי, רחוב הירקון, קביעה חדשה של חזית מסחרית. לגבי הקופסה אין הרבה שינויים, חישוב זכויות השתנה. באזור תכנית 1200 זה מיסוד של זכויות והוראות, ובנוסף, היחידה לתכנון אסטרטגי שקבעה שטחים ציבוריים בקומת הקרקע.

מנגנון חישוב זכויות השתנה, בהיבט הנפחי ללא שינוי משמעותי. אודי כרמלי : השינויים המשמעותיים זה סמכות התוכנית, ניצול תיקון 139 לחוק ועושים תכנית בסמכות מקומית, כל חישובי הזכויות מותאם למסגרות האלה של מתאר פלוס שלושים אחוז והוספת שכבה ציבורית מתוך תפיסה שגם אם עושים חידוש מרקמי חשוב לייצר אמצעי של שטחי ציבור. שטחי הציבור נגזרים אך ורק מהתוספת ולא מהזכויות הקיימות.

אופירה יוחנן וולק : אם 20% זה מהתוספת זה משהו משמעותי? אודי כרמלי : תלוי בקצבי המימוש. מדובר בפוטנציאל של אלפי מטרים. שטחים שנדרשים לצורך משפחתונים, מעונות שחסרים בקהילה.

אביגדור פרויד : לא פחות מ-75 מ"ר. חיים גורן : יש את הקו הסגול שחוצה ואת הקווי מטרו. רחוב אלנבי יוצא מכלי רכב בכלל. האוטובוסים והרכבים ייסעו מסביב. איך אנחנו מתמודדים במקביל עם הסעת המונים ועם המצוקה הקשה של תנועה במרחבים הללו. בין אם זה שביל אופנים, הסדרת מדרכות להולכי רגל?

אודי כרמלי : רובע 5 נמצא בלב ליבה של סכמת התנועה. מדובר על פרויקטים שמוסיפים כמה יחידות עד עשרות בודדות יחיד עם תקני החניה הקיימים שנשענים עליהם. זו לא תכנית פוגענית. זה אחד האזורים הכי משורתים בעיר. הוא נגיש, משורת בשבילי אופניים, אנחנו נשענים על מסד תחבורתי קיים. אלחנן זבולון : מהו תקן החניה?

אודי כרמלי : תקן החניה נשאר אותו דבר. לפי תקנים תקפים.

אלחנן זבולון : המדיניות היתה 0.5

אודי כרמלי : לתביעות חדשות להתחדשות עירונית. במקום זה אנחנו נשענים על תקנים תקפים. אביגדור פרויד : לגבי התוספת הציבורית מה קורה שזה בנין עם חזית מסחרית איך זה מסתדר? עמ' 170 סעיף 3 בדפוס סותר את תכנית מ' כיום ניתן לסגור מרפסות בסגירה אחידה אם התוכנית תאושר כפי שהוגשה עלולות להיות מוגשות תביעות פיצויים לפי סעיף 197.

אודי כרמלי : הוועדה תהיה רשאית לדרוש כפי שהיום, בהיתרי בניה חדשים ברובע 5,6 במקרים מסוימים פתיחת מרפסות ובמקרים אחרים לא.

הראלה אברהם אוזן : בהוראה מתוך תכנית מ' לנושא סגירת מרפסות בבניין מגורים קיים, ישנם מס' תנאים וכתוב ולשביעות רצונו של מה"ע. יש דרישות בתוכנית מ' שאפשר ללמוד שיש שיקול דעת לוועדה ובהיבט הזה לא עשינו שינוי לתכנית 3,4. לא כתבנו שום סוגיה חדשה בשונה מתכנית 3 ו-4 יעל נויפלד : באזורים מסחריים או באזור שנחשוב תכנונית שנכון לעלות את שטחי הציבור לקומה העליונה יותר, תהיה אפשרות לעשות זאת.

אביגדור פרויד : תהיה התחשבות שזה אזור מסחרי?

אודי כרמלי : נכון

גילה גינסברג : בחוות דעת צוות אנו מבקשים להוסיף השלמה עם אונסקו בכל הנוגע להוראות עיצוב באזור ההכרזה.

ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית להפקדה

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

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

א. להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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

4. השלמת תיאום מסמכי התוכנית עם אונסקו בכל הנוגע לאזור ההכרזה.
 5. שילוב המלצות היחידה האסטרטגית בהוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי הציבור המבונים, ככל הניתן בהתאמה למאפייני המרקם לשימור
 6. גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעבד נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
 7. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימום.
- ב. עם פקיעתם של התנאים לפי סעיף 77-78 (נובמבר 22) יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.

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

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

פרטי תהליך האישור:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

בתקופת ההפקדה הוגשו 40 התנגדויות לתכנית כמפורט להלן:

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

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

במהלך תקופת הפקדת התכנית התקבלו הערות הוועדה המחוזית מהן עולה כי לעמדת הוועדה המחוזית התכנית אינה בסמכות הוועדה המקומית, בשל אי התאמתה למסגרת תיקון 139 לחוק התו"ב. אי ההתאמה הינה בשל הדרישה בסעיף 70ד' לחוק, לסקר הנדסי לעת הגשת התכנית לכל המבנים טעוני החיזוק הכלולים בתכנית במסלול של חיזוק ותוספת.

לאור העובדה שמדובר בתכנית בקנה מידה רובעי הכוללת מספר רב של מבנים, דבר שאינו מאפשר עמידה בדרישה זו, מוצע לפנות לוועדה המחוזית ולבקש כי תאמץ את הפקדת התכנית ואת המלצות הוועדה המקומית להתנגדויות לתכנית כך שהתכנית תאושר בסמכותה.

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

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

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

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

טענות ומענים כלליים

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

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

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

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

	משותף) וייצור מרווח צר של 2-3 מ' בין הבניינים החורג מעקרונות התכנית ומהמרקם הקיים, ללא אוורור ואור טבעי לדירות הקיימות בבניין הסמוך.	
מומלץ לדחות את ההתנגדות	ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות ובנוסף לתקן את הוראות התכנית- היות ובניינים הבנויים בקיר משותף מאופיינים במרקם הכולל חלקות קטנות ורחובות צרים, הגדלת נפחי הבניה תפגע במרקם הקיים ועל כן יש לשמור על זכויות הבניה ללא שינוי בהתאם לכל מגרש בנפרד. לכן מומלץ לבטל את סעיף 6.2 ב.2. בתכנית המופקדת החלה בבניה חדשה של מבנים הבנויים בקיר משותף הנבנים בעת ובעונה אחת, כך שלא יתאפשרו זכויות בניה של מגרש גדול.	ג. יש לאפשר זכויות בניה בהתאמה למגרש גדול לחלקות הנבנות בקיר משותף שגודלן המשותף 500 מ"ר ומעלה בשיקול דעת הוועדה.
מומלץ לדחות את ההתנגדות	ד. מומלץ לדחות את ההתנגדות אך לתקן את הוראות התכנית -באזור הכרזת אונסקו לא ניתן לחרוג ממסגרת הגבהים שנקבעה עפ"י תכניות תקפות ערב אישור התכנית. מוצע לתקן את סעיף 6.3 ג. כך שבתחום אזור ההכרזה בלבד, איחוד חלקות ששטחן המשותף 500 מ"ר ומעלה לא יקנה מס' קומות של מגרש גדול. קווי הבניין ויתר הוראות הבניה יהיו בהתאמה למגרש גדול לרבות הקצאת שטחי ציבור.	ד. זכויות בניה של מגרש גדול במקרה של איחוד חלקות – יש לתקן סעיף 6.3 ג. ולאפשר לוועדה המקומית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדיון וששטחן המשותף עולה על 500 מ"ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול, בדומה להוראות תכנית רובע 3, הוראות תכנית רובע 4 והתנאי המגביל לפי 78 .
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	ה. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה- הוראות התכנית קובעות שהתאמה עיצובית תידרש בבניה שאינה בעת ובעונה אחת בין אם בבניה חדשה ובין אם בתוספת (סעיף 6.2 א.3-בניה בקיר משותף, בסעיף 1.2.4.ג.6)-(בניה על גגות, וסעיף 6.6 - עיצוב פיתוח ובינוי). לצורך ההבהרה, יש לתקן את הוראות	ה. התאמה עיצובית - במקרה של בנייה חדשה או תוספת בניה שאינה בעת ובעונה אחת של בניין קיים הבנוי בקיר משותף, לא ניתן לעמוד בהוראת סעיף 6.2 א3 הקובע כי "יש להציג תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרש". יש להתאים את הבניה רק לבניין צמוד שמימש את

התאמה עיצובית התנגדויות 8,23

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

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

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

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

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

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

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

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

10.	תקן חניה התנגדות 3, 4, 9, 19, 37, 39	תקן חניה- יש לאפשר תקן חניה אפס לפי שיקול דעת מה"ע- תוספת מרתפי חניה מהווה פגיעה מבחינת רציפות, מדרכות, עקירת עצים ותיקים וצמצום שטחי חלחול וגינון. יצוין כי הוראות התכנית המופקדת קובעות תקן חניה עבור תוספת יח"ד ובנוסף קובעות כי תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ובכך אינן תואמות להחלטת ההפקדה לפיה תקן החניה יהיה מקסימלי.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה- ולתקן את הוראות התכנית כלהלן: א. תקן החניה עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים. ב. תקן החניה לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ויהיה תקן מקסימלי. הוועדה המקומית רשאית להקטינו לתקן אפס. ג. יתווסף סעיף בנושא חניית אופניים וכלים זעירים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מתאריך 10.5.23 בנושא זה כלהלן: בבניה חדשה, מספר מקומות החניה המינימלי לכלים זעירים, מיקומם במגרש והגישה אליהם תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
-----	--	--	---	------------------------------

טענות ומענים פרטניים

1.	אלנבי 98 פינת סמטת השואבה. "אחוזה אלנבי" באמצעות דן אור / עידו סונדרס המבנה לשימור שאינו בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור תא/2650	יש להחיל את התכנית על המגרש בכל הנוגע למספר הקומות המותר או לחילופין לקבוע הוראות המאפשרות תוספת קומות למבנים לשימור בהתאם לשיקול דעת מה"ע ו/א ועדת השימור במסגרת זכויות הבניה התקפות. זאת לטובת תימרוץ מימוש וחדוש מבנים לשימור ברחוב אלנבי, פתרון התביעות מכוח סעיף 197 העומדות ביחס למבנים, יצירת גובה אחיד ברחוב אלנבי בו קיימים מעל 50 מבנים לשימור, וכן לאור העובדה כי מדובר ברחוב בו עובר תוואי הרק"ל המחייב ניצול ראוי של המגרשים הממוקמים לאורכו. הוועדה המקומית רשאית לשנות את תכנית השימור בנושאים שבסמכותה כגון	מומלץ לדחות את ההתנגדות-מדובר במבנה לשימור מכח תכנית השימור העירונית 2650ב. התכנית המופקדת עוסקת בהוראות גנריות להתחדשות מבנים. לבניינים לשימור נדרשת התייחסות נפרדת הכוללת בחינה פרטנית לנושא השימור אשר נעשתה במסגרת התכנית שקבעו בניינים אלה לשימור לכן התכנית אינה חלה על מבנים לשימור הן מכח תכנית השימור והן מכח תכניות אחרות.. למעלה מן הנדרש, יצוין נושא האחדת גבהים ברחוב אלנבי הינו משני ביחס לשימור המבנים ההסטוריים וכן לגבי הסמיכות לקו הרק"ל העובר ברחוב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
----	--	---	--	-------------------------

		קביעה/שינוי מס' קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(4) במסגרת השטחים המותרים, בהתאמה לתכנית המתאר הקובעת עד 8 קומות באזור זה.		
2.	אלנבי 85 חברת נכסי משפחת אלישיב בע"מ באמצעות עמונאל בביב מגרש בשטח 785 מ"ר. בניין בן 3 קומות. קטגוריה בטבלה 5-יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לא לב העיר, רחוב מסחרי ראשי	שימושים בקומת הקרקע ברחובות מסחריים ראשיים- התכנית פוגעת בנכס בכך שאינה אינה מאפשרת מגורים בקומת הקרקע לעומת המצב הקיים לפיו מותר שימוש למגורים בקומת הקרקע. לפיכך, יש לבטל את ההוראה הקובעת כי לא יותר שימוש למגורים בעורף החזית המסחרית ברחוב אלנבי.	מומלץ לדחות את התנגדות - ראו מענים כלליים סעיף 44 . (יצוין כי בכתובת זו קיימת הגשה מקוונת 28196 בשלב פרסומים, ללא מגורים בקומת הקרקע).	מומלץ לדחות את ההתנגדות
3.	אהרונסון 25-27 ג. בניין עדי עד בע"מ, באמצעות מרדכי שמעון (בכתובות אלו בקשות פעילות 24- 1167 ו-25 0039 טרם דיון הועדה).	1. זכויות בניה-התכנית מפלה לרעה מגרשים קטנים ביחס למגרשים גדולים: זכויות הבניה במסלול תוספת על בניינים קיימים הינם 325% למגרשים קטנים מ-500 מ"ר לעומת 390% במגרשים גדולים מ-500 מ"ר. 2. בניה בקיר משותף- יש לבטל את הגבלת בניה בקיר משותף ל-2 חלקות בשטח כולל עד 700 מ"ר ואת ההוראה לבניה בעת ובעונה אחת של חלקות שאינן בנויות בקיר משותף במצב קיים.	1. מומלץ לדחות את ההתנגדות- לאור המעבר לחישוב זכויות בניה נפחי (לפי קווי בניין, מס' קומות, נסיגות) הטענה בדבר ה"אפליה" באחוזי הבניה מתייתרת, ראו סעיף 2.א.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
			2. מומלץ לדחות את ההתנגדות -ראו מענים כלליים סעיף 6.א,ב	מומלץ לדחות את ההתנגדות
	אהרונסון 25 בשטח 295 מ"ר אהרונסון 27	3. זכויות בניה של מגרש גדול במקרה של בניה בקיר משותף- יש לאפשר זכויות בניה בהתאמה למגרש גדול לחלקות הנבנות בקיר משותף שגודלן המשותף 500 מ"ר ומעלה	3. מומלץ לדחות את ההתנגדות -ראו מענים כלליים סעיף 6.ג	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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

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

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

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

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

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

	באמצעות עו"ד רמי מנוח קטגוריה בטבלה 5-יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לא לב העיר, רחוב מסחרי ראשי	ולכלול את המקטע ממול-הוא רחוב מקווה ישראל במקטע שבין ברזילי לאלנבי הכולל את בניין מס' 4 נשוא ההתנגדות, שאחרת, מצידו האחד של הרחוב ניתן לבנות 6 קומות וקומת גג חלקית ואילו בצדו הדרומי של הרחוב בו ממוקם המגרש נשוא ההתנגדות ניתן לבנות עד 5 קומות וקומת גג חלקית.	השני של הרחוב אשר נכלל בקו הכחול של התכנית הינו ברחוב מקווה ישראל בין ברזילי לאלנבי. לפיכך יש לשנות את הגדרת רחובות מסחריים ראשיים כדלקמן: במקום "יהודה הלוי במקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי" לרשום: "רחוב מקווה ישראל בין הרחובות ברזילי ואלנבי."
8.	מרכז בעלי מלאכה 33 זיו מושקוביץ, דלית ויסמן, אלכסנדר דוד מושקוביץ, רם אוסטרייק מושקוביץ באמצעות עו"ד עופר טויסטר ותומר רייניך מגרש בשטח 286 מ"ר. קיים בנין בן 2 קומות קטגוריה בטבלה 5- יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת- לב העיר, מגרש קטן	1. זכויות בניה במסלול תוספת- יש לבטל את מגבלת זכויות הבניה במסלול של תוספת על בניינים קיימים לשיעור של 200% מהבינוי הקיים או 325% משטח המגרש, הקטן ביניהם, הוראה זו מפחיתה כ-420 מ"ר שטחי בניה ביחס למצב הקיים עפ"י תכניות לב העיר ותכנית ג'.	1. מומלץ לדחות את ההתנגדות- הטענה מתייתרת לאור שינוי אופן חישוב זכויות הבניה, בנוסף ראו מענים כלליים סעיף 2א.
		2. במקרה של בניינים הבנויים בקיר משותף ומספר הקומות בכל בניין שונה, לא ניתן לעמוד בהוראת סעיף 2א6.3 הקובע כי "יש להציג תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרש" ולכן גם לא ניתן יהיה לחדש את המבנים. לפיכך מוצע שניתן יהיה להשוות במצב המוצע את גבהי הבניינים ובהמשך לכך לשנות את התכנית לתכנית בסמכות מחוזית.	2. מומלץ לדחות את ההתנגדות - לעניין התאמה עיצובית- ראו מענים כלליים סעיף 6ה. יובהר כי הוראת בסעיף 2א.6.3 קובעת התאמה עיצובית ולא השוואת מספר קומות.
		3. בניה נפרדת בקו בנין צידי 0 - יש להבהיר במסמכי התכנית כי ניתן יהיה לממש את התכנית במסלול התחדשות שונה בבניינים הבנויים בקיר משותף (תוספת על הקיים או בבניה חדשה) תוך בניה בקו בניין 0 בגבול המגרש המשותף.	3. מומלץ לדחות את ההתנגדות- הוראות סעיף 2א.6.3 לתכנית ברורות ומאפשרות בניה חדשה או תוספת בניה לבניין קיים הבנוי בקיר משותף בבניה שאינה בעת ובעונה אחת.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		5. יש לקבוע כי הבניין במגרש טעון חיזוק וכי הנושא לא יותנה בעמידה בתקן 413.		5. מומלץ לדחות את ההתנגדות - לא ניתן לקבוע במסגרת התכנית את הגדרת הבנין כטעון חיזוק, היות שהנושא קבוע בחוק. בנוסף, לאור התיקון המוצע בסעיף 2, עמידה בקריטריונים לבניין טעון חיזוק אינה משפיעה על היקף זכויות הבניה והטענה מתייתרת, ראו מענה בסעיף 2.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
17.	סמטת התבור 3 יוסי לוי ודב כהן באמצעות עו"ד רונן כהן	מגרשים קטנים- התכנית אינה נותנת מענה סביר למקרי קצה של מגרשים קטנים. לפיכך יש להוסיף הוראות ייחודיות למגרשים קטנים שיאפשרו תכנון סביר למגרשים אלה: 1. צפיפות- יש לתקן את סעיף הצפיפות ולקבוע כי גודל יח"ד מינימלי לא יפחת מ-40 מ"ר במקום 47 מ"ר.		1. צפיפות- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה -ראו מענים כלליים בסעיף 38.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
	מגרש בשטח של 171 מ"ר באזור מגורים (אזור קלישר).	2. הצמדת שטחים בקומת הקרקע- יש לאפשר לשייך שטחים לקומת הקרקע לשטחי הדירה בקומה שמעל וכן באופן שיאפשר שימוש במרתף בהתאם לתכנית ע1.		2. לקבל את ההתנגדות בחלקה - התכנית אינה מונעת לתכנן יח"ד ב-2 מפלסים. בנוסף, ראו מענה בסעיף 37 סעיף 4(ב)	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. קו בנין אחורי- יש לקבוע קו בנין אחורי 3.5 מ' במקום 4.5 מ'.		3. מומלץ לדחות את ההתנגדות - התכנית מאמצת את ההקלה המותרת בחוק ביחס לקו הבניין האחורי שהוקטן ב-10% מ-5 (לפי תכנית תקפה) ל-4.50 מ' ולא ניתן להקטין את המרווח האחורי מעבר לכך על מנת לשמור על מרווחים נאותים בין הבניינים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. מספר קומות- יש לאפשר תוספת קומה שישית כפי שהותר בהקלה מתכנית מ'.		4. מומלץ לדחות את ההתנגדות - מדובר במרקם הכולל מגרשים קטנים במיוחד הממוקמים ברחובות צרים במיוחד ולפיכך לא ניתן להגדיל את נפחי הבניה כמבוקש.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. רצועה מפולשת בחזית- יש לבטל את הוראת הרצועה המפולשת מאחר שלא ניתן לעמוד בדרישות התקנות לאור שטח הקומה המצומצם.		5. מומלץ לדחות את ההתנגדות - רצועת העמודים המפולשת נועדה להקל על נפחי הבניה המתקבלים במרקם צפוף זה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		6. נסיגה בקומת הגג- יש לתקן את שיעור הנסיגה בקומת הגג ל- 2.5 מ' במקום 3.0 מ'.	6. מומלץ לדחות את ההתנגדות- על פי סעיף 1.2.4.ג.6. לתכנית ניתן לבטל את הנסיגה בעורף הבניין במקרים בהם שטח קומת הגג לאחר נסיגות מתקבל במימדים קטנים מ-50% משטח הגג או במימדים צרים מ-5 מ'. הסעיף נותן מענה למגרשים קטנים במיוחד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
18	בן זכאי 8-10 יגאל מוגרבי יזום ויעוץ כלכלי בע"מ, ב.ג.ני. בע"מ, עזרא באמצעות עו"ד רמי מנח ונתן חזד	1. זכויות בניה של מגרש גדול במקרה של איחוד חלקות- יש לתקן סעיף 6.3 ג. כך שתהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדין וששטחן המשותף עולה על 500 מ"ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול, בדומה להוראות תכניות רובעים 3 ו-4	1. מומלץ לדחות את ההתנגדות- ראו מענים כלליים סעיף 6ד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. צפיפות- יש לבטל את ההוראה בדבר מינימום יחידות הדיור לכל מגרש (18 יח"ד לדונם).	2. מומלץ לדחות את ההתנגדות - ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
	(אזור ההכרזה, לא לב העיר) שני מגרשים בשטח 331 ו-306 מ"ר	3. הקצאת שטחי ציבור- יש לבטל את הוראת התכנית המופקדת בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור הפוגעת בכלכליות הפרויקט.	3. מומלץ לדחות את ההתנגדות - הקצאת שטחי הציבור חלה במגרשים גדולים יחסית בהם התכנית מוסיפה הקף שטחים משמעותי.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. הבלטת מרפסות- יש לאפשר הבלטת מרפסות באופן יחסי וללא הוראה גורפת.	4. מומלץ לדחות את ההתנגדות- ראו מענים כלליים סעיף 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
19.	בוגרשוב 50 ממרוז נדל"ן, שי טאובר באמצעות עו"ד אור	1. סעיף הגדרות 1.9- יש לתקן את הגדרת התכנית למבנים טעוני חיזוק באופן שתחול על מגרש זה.	1. מומלץ לדחות את ההתנגדות - הגדרת בניינים טעוני חיזוק הינה בהתאמה לתיקון 139 לחוק התו"ב לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. יצויין כי התכנית חלה גם על מבנים שאינם טעוני חיזוק ומבחינת נפחי הבניה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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

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

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

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

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	4. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה - ראו מענים כלליים סעיף 38.	4. גודל דירה מינימלי- התכנית המופקדת קובעת הגבלת גודל הדירה המינימלי כך שזו לא תפחת מ 47- מ"ר. יש לשנות את הוראות התכנית, ולבטל את מגבלת שטחן המינימלי של יחידות הדירור. לכל הפחות, מבוקש להעמיד את השטח המינימלי על 35 מ"ר, בהתאם למדיניות הכלל עירונית.		
מומלץ לדחות את ההתנגדות	5. מומלץ לדחות את ההתנגדות - ראו מענים כלליים סעיף 7.	5. הרחבת עומק מרפסות בחזית הקדמית באזור ההכרזה- מבוקש להתיר עומק מרפסות בשיעור של 1.6 מ' מ' מקו בנין ועומק של 2.1 מ' לכל הפחות.		
מומלץ לקבל את ההתנגדות	6. מומלץ לקבל את ההתנגדות - ראו התנגדות 9 סעיף 6 לעיל.	6. גובה מצללות- תותר הקמת מצללות בגובה 3.3 מ' במקום 3 מ' בהתאם לגובה מפלס קומת הגג.		
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	7. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה - ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 7 לעיל.	7. השלמת זכויות בניה- ככל שהתכנית מקנה זכויות העולות על הזכויות התקפות היום, ניתן יהיה להשלים בניה בבניינים שהוצא היתר לבנייתם לפני מתן תוקף לתכנית.		
	יצוין כי במגרש זה אושרה ביום 25.10.2023 בקשה להריסה ובניה חדשה הכוללת חריגות מהתכנית המופקדת שאושרו בהתאם לסעיף 97 לחוק. לאור זאת המענים כלליים ואינם מתייחסים למגרש נשוא ההתנגדות. 1. מובהר כי הכתובת שבנדון הינה רחוב מסחרי ראשי- לא לב העיר.	1. נדרש להבהיר לאיזו קטגוריה משתייך המגרש בטבלה 5.	23. בן יהודה 7 עופר קופמן ובעלי זכויות בקרקע באמצעות עו"ד מור אלון ורון ריכלין	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מומלץ לדחות את ההתנגדות	7. מומלץ לדחות את ההתנגדות- ראו מענים כלליים סעיף 1.	7. הוראות מעבר- נעשה תכנון במגרש שהתבסס על תיק מידע שניתן בתקופת חלות סעיפים 77-78 ואינו כולל הגבלה שטחי בניה והקצאה לצרכי ציבור. לפיכך יש לקבוע הוראות מעבר למגרשים בהם ניתנו תיקי מידע על בסיס סעיפים 77-78 ועל פיה נערכו תכניות והסכמים כך שיחולו הוראות תיק המידע. לחלופין בקשות להיתרי בנייה שהוצא להם תיק מידע עובר להפקדת התכנית ושהוגשו לפני שהתכנית אושרה, יחולו הוראות תיק המידע וההוראות המגבילות שפורסמו.		
מומלץ לדחות את ההתנגדות	1. מומלץ לדחות את ההתנגדות -עפ"י הוראות התכנית גובה הבניין מוגדר בהתאם לגובה הקיים ובנוסף גובה קומות התוספת (30.3 מ') הקבוע בהוראות התכנית. לפיכך לא ניתן לחלק את גובה 2 הקומות העליונות ל-3 קומות מבלי להוסיף גובה היות והגובה המתקבל כתוצאה מהחלוקה המבוקשת אינו עומד בגובה קומה מינימלי לפי תקנות התו"ב. בבסיס הטענה למעשה מבוקשת תוספת קומה ושטחים אשר אינם עומדים בנפחי הבניה של אזור ההכרזה שנקבעו בהתאם לעקרונות ברורים לגבי גובה, מספר קומות וצפיפות. התכנית מספקת תמריצי בניה מקסימליים לצורך התחדשות הבניין בהתאם לאזור ההכרזה.	1. יש לאפשר קביעת גובה מקסימלי כך שניתן יהיה לחלק את אותו הגובה על מנת לאפשר תוספת 2 קומות +קומת גג במקום קומה אחת +קומת גג. כך תתאפשר כלכליות לחיזוק הבניין הקיים. (בניין קיים היום בגובה 4 קומות).	מלציט 51 אורלי יעקבסון	35.
	2. מומלץ לדחות את ההתנגדות -	2. יש להתאים את הבקשה להיתר		

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

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

מומלץ לדחות את ההתנגדות	3.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות-בכל הנוגע למרפסות בבניה בקיר משותף, חישוב אורך המרפסת ייעשה לכל מגרש בנפרד כיוון שמדובר בשני מבנים נפרדים במגרשים נפרדים.	3.ב. לגבי ההוראה הקובעת כי אורך המרפסות לא יעלה על $\frac{2}{3}$ מאורך החזית, שהיא הוראה התואמת את לב העיר, יש להוסיף כי במקרה של בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת, אורך $\frac{2}{3}$ יימדד מסך החזית הרציפה של שני המבנים.
מומלץ לדחות את ההתנגדות	4. מומלץ לדחות את ההתנגדות- ראה מענה בהתנגדות מספר 37 סעיף 17.	4. גובה קומת הגג -4.1.2. ג. 6 -יש לקבוע כי גובה קומת הגג יהיה 5.0 מ' ולא 4.5 מ' עם אפשרות הגבהה ל-5.0 מ' במקרים מיוחדים. כל זאת כדי לאפשר גובה דירת גג 3.0 מ' ובנוסף שיפועי הגג לצורך ניקוז ומעקות מסתורי מערכות טכניות וכן גובה למעלית.
מומלץ לדחות את ההתנגדות	5. מומלץ לדחות את ההתנגדות - התכנית מאפשרת חריגה מעבר לקווי בניין לצורך הבלטת מרחבים מוגנים ואלמנטי חיזוק בלבד וזאת כדי למנוע ככל הניתן את הקטנת המרווחים הצידיים והאחוריים החיוניים לרווחה אקלימית בעיר : לאורור הדירות, מעבר אוריר בין הבנינים ונטיעת עצים.	5. הוראות לתוספות לבניינים קיימים -מוצע להוסיף סעיף בליטות : בליטות עד 50 ס"מ עבור שירותים ומטבח שהיו נהוגות בחזיתות צד בשנות ה-40 60. לא תידרש הריסתן גם אם לא היו חלק מהיתר הבניה המקורי. שטחים אלה יבואו במניין השטחים העיקריים ויהיו חלק מקונטור הקומה הטיפוסית. זאת בשל העובדה שבמסגרת חיזוק הבניין היזמים נדרשים ליישר את חזיתות הבניין. דרישה זו מהווה סיבה עיקרית להתנגדות בעלי הדירות.

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

		9. התכנית כוללת הוראה שהצפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם כפי הנראה הכוונה הייתה כי הצפיפות לא תעלה על 18 יח"ד לדונם.		9. מומלץ לדחות את ההתנגדות -ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
37.	אדר' גידי בר אוריין כלל התכנית	1.א. סעיף 1.6- יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות- א. יש לצרף לטבלה את תכניות 280,281 ולקבוע סוג יחס כפיפות.		1.א. מומלץ לקבל את ההתנגדות - תכניות 280 ו-281 כוללת הוראות לבתי מלון. היות שהתכנית שבנדון כוללת הוראות מפורטות לשימוש מלונאי ייקבע יחס של החלפה לתכנית אלה.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		1.ב. יש לשנות את סוג היחס ל"כפיפות" במקום "שינוי" לתכנית תא/3440, על מנת לאפשר איחוד דירות לתת מענה לצרכים המשתנים.		1.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות - התכנית כוללת הוראות בנושא צפיפות יח"ד ולפיכך אין מקום לאפשר איחוד דירות במסגרת תכנית חדשה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. סעיף 1.9 הגדרות - להוסיף הגדרה לשטח הבנוי הקיים אשר לפיו תחושב תוספת הבניה המופיע בסעיף 4.1 ד1 ולקבוע ששטח זה יכול את כל השטחים הקיימים עפ"י היתר הבניה כולל מרפסות, חדרי יציאה על הגג וכיו"ב (שטחים עיקריים). בהמשך לכך להוסיף הגדרה למרפסת סגורה כמופיע בסעיף 4.1 ז'		2. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה- הטענה מתייתרת בשל מעבר לחישוב נפחי. ראו מענים כלליים סעיף 2.א	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. סעיף 2.2 עיקרי התכנית -למחוק סעיף מס' 9 בעיקרי התכנית - ביטול תכנית מתאר מקומית כגון מ',ס' ו-ג' על שינוייה. בבניינים לשימור, קומות הגג מבוקשות עפ"י תכניות אלה. אם תכנית 4320 מבטלת את התכניות היסטוריות הללו, איך ניתן יהיה להחילן על מבנים לשימור? וכן לעדכן את סעיף 1.6 בהתאם ולקבוע כי תכניות אלו יוגדרו ל"החלפה" ולא ל"ביטול"		3. מומלץ לדחות את ההתנגדות- התכנית אינה חלה על מבנים לשימור ולפיכך גם ביטול התכניות כאמור בהתנגדות אינו חל על מגרשים בהם קיימים מבנים לשימור.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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

מומלץ לדחות את ההתנגדות	5. א. מומלץ לדחות את ההתנגדות - הטענה מתייתרת לאור שינוי אופן חישוב זכויות הבניה, ראו מענים כלליים סעיף 2א. למען הסדר הטוב, יובהר כי בסעיף 1.4.1.2 א. בהוראות התכנית נאמר כי זכויות הבניה לבניה חדשה מפורטות בטבלה 5 ואילו זכויות הבניה לתוספת על בניין קיים מפורטות בסעיף 1.4.1.2 ב. ואין מפנות לטבלה.	5. זכויות בניה לבניינים חדשים - א. נדרשת הבהרה האם הערות מס' 1 ומס' 2 לטבלה בפרק 5 בנוגע למגבלת אחוזי בניה חלות גם על בניה חדשה.		
מומלץ לדחות את ההתנגדות	5. ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות - זכויות הבניה נגזרות משטח המגרש נטו, לאחר הפקעות כפי המצב היום בהתאם לתקנה 3 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים). לא ניתן לחשב זכויות בניה משטח המסומן להפקעה.	5. ב. במגרשים בהם יש הפקעה היסטורית, יש להבהיר כי שטח המגרש לצורך חישוב זכויות יהא עפ"י שטח המגרש המקורי.		
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	6. א. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה - ראו מענים כלליים סעיף 3.	6. 4.1.2.2 א. הוראות בניין - בניה חדשה - קווי בניין - א. באזור "לב העיר" קו בניין אחורי צריך להיות 4.5 מ' ולא 5 מ', בהתאם להקלות שניתנו בקווי הבניין במהלך השנים ובהתאם ל- 77-78 באזור זה שניתנו על מנת להוסיף את שטחי השירות שאושרו ב- 1992 עבור שטחי ממ"דים. כך גם לגבי קו בניין צידי במגרש מעל ל- 500 מ"ר, אשר לפי הקלה של 10% הוקטן מ- 3.6 מ' ל- 3.24 מ'.		

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

מומלץ לדחות את ההתנגדות	8. מומלץ לדחות את ההתנגדות-הוראות התכנית קובעות כי שטח היציע יהווה חלק ממניין השטחים וכחלק מקומת המסחר. לאור ההמלצה לחישוב נפחי של זכויות הבניה הטענה מתייתרת.	8. שטחי יציעים-ס' 1.2.4.3.א.ה-יש לתקן את הוראת שטחי היציעים כך שיתווספו לשטחים המותרים במגבלת קווי הבניין, מס' הקומות והנסיגות. היות ומדובר בתב"ע נפחית ניתן לאשר את השטח עבור היציע בנוסף לשטחים תוך הגבלתו ב- 1/3 משטח המסחר והרחקתו ממישור החזית המסחרית ו כמו כן, לא ניתן לנייד שטח מקומות אחרות במבנה.		
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	9. לקבל את ההתנגדות בחלקה- סעיף 4.1.2.4.א- יתוקן כלהלן (בהתאם למודגש): "בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. שטחי מרפסות מעבר לשטח האמור יכללו במסגרת זכויות הבניה במגרש".	9. בניה חדשה שטח מרפסות- נדרשת הבהרה בתקנון האם מדובר בשטח עבור כל מרפסת או בשטח מרפסות ליחיד.		
מומלץ לדחות את ההתנגדות	10. מומלץ לדחות את ההתנגדות- א. עומק המרפסות נקבע בהתאם למאפייני המרקם הקיים וזאת על מנת למתן את הבלטת הבניין כלפי החזית הקדמית .	10. בניה חדשה הבלטת מרפסות- 1.2.4.1.ב' - א. יש לאפשר הבלטת מרפסות 1.6 מ' או עפ"י חוק התו"ב. המגבלה פוגעת משמעותית באיכות המרפסות.		
מומלץ לדחות את ההתנגדות	10.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות- אורך חזית המרפסת היא הוראת בינוי בעלת חשיבות באזור ההכרזה ולפיכך מהווה חלק מהוראות הבינוי בתכנית.	10.ב. יש לבטל את הגבלת אורך המרפסת בחזית הקדמית בשיעור 2/3 מאורך החזית ואת קביעת הסטייה הניכרת מתכנית המיוחסת לחריגה מהוראה זו, היות והגבלה זו מעוגנת בהנחיות מרחביות לאזור ההכרזה ואין צורך שתיכתב במסגרת התכנית.		

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

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	15. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה - ראה מענה בהתנגדות 19 סעיף 9.	15. הוראות בינוי בניה חדשה הצמדת גג עליון 4.1.ט.ד' - אין הוראה ברורה המאפשרת הצמדה של הגג העליון. נדרשת הבהרה כי ניתן להצמיד את שטחי הגג העליון שאינו משמש למערכות ולמתקנים לדירת הגג.
מומלץ לדחות את ההתנגדות	16. א. מומלץ לדחות את ההתנגדות- הנסיגות בקומת הגג נועדו לצמצם את נפח הבניין הנראה מן הרחוב. לפיכך נסיגה של 3 מ' לחזית הארוכה תרחיק את המסה הבנויה ותקטין את מופע קומת הגג ביחס לרחוב.	16.א. בניה חדשה- נסיגות בקומת הגג במגרשים פינתיים 4.1.2.א.6.ב - יש לבטל את ההוראה הקובעת כי הנסיגה של 3 מ' תהיה לחזית הארוכה, ולקבוע שהנסיגות ייקבעו ע"י עורך הבקשה בהתאם לנתונים הפיזיים ואורבניים של המגרש.
מומלץ לקבל את ההתנגדות	16.ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות- ולחוסף להוראות התכנית כי בבניה חדשה, במגרש הכולל יותר מ-2 חזיתות, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מבינהן ו-2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.	16.ב. נדרשת הבהרה לעניין נסיגות בקומת הגג בבניין תלת פינתי בבניה חדשה.
מומלץ לדחות את ההתנגדות	17. מומלץ לדחות את ההתנגדות- גובה קומת הגג הוגבל ל-4.5 מ' במטרה לצמצם את נפח הבניין. הניסיון מלמד כי גובה זה מספק לנושא הסתרת המערכות הטכניות.	17. גובה מעקה קומת הגג בבניה חדשה ובתוספת בניה- נדרש להגביה גובה מעקה הגג מ-4.5 מ' ל-5 מ' בכל המבנים באופן גורף ולא לפי שיקול דעת מה"ע היות שגובה המערכות על הגג (קולטי שמש, מעבים, יח' סינון למסחר, גנרטור וכו') עולים על גובה 1.2 מ' מפני הגג ולכן נדרש מיני גובה של 1.5 מ'
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	18. מומלץ לקבל בחלקה את ההתנגדות בחלקה- ראו התנגדות מספר 23 סעיף 9 .	18. בבניה חדשה- התאמה עיצובית בבנייה על גגות בקיר משותף ס' 4.1.2.6.א' -יש לבטל את הסעיף - אין דרך ליצור התאמה עיצובית למבנים קיימים. על הבניין הקיים חלו הוראות, עיצוב, וגובה שונים.

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

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

מומלץ לדחות את ההתנגדות	25. מומלץ לדחות את ההתנגדות - ראו מענה בסעיף 13 בהתנגדות זו.	25. סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית) - 1.4.1.ז.יא.1.ד' - "בתחום קומת הקרקע המפולשת המיועדת לסגירה, למעט בשטח הרצועה המפולשת, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדש גז..." יש למחוק "חדר אשפה וחדר גז". בפרויקטים הבנויים בהינף אחד, חדר אשפה אחד וגדול וחדר גז יכולים לשרת מספר מבנים. מבחינה בטיחותית, לא תמיד ניתן לתכנן חדר גז בגלל קירות ממ"ד יורדים, פתחים למרתף ופתחי חדרי מגורים. יש אלטרנטיבה לשימוש בגז ולפיכך אין לחייב כי בפתרון במגרש. כמו כן, מתן אפשרות לפתרון משותף לבניינים הבנויים בבנייה בהינף אחד.	
מומלץ לדחות את ההתנגדות	26. מומלץ לדחות את ההתנגדות - קיימת חשיבות לשמירה על מאפייני הבינוי הקיים בפרט בחזית הקדמית ומאפייניה לרבות המרפסות. יצוין כי הוראות התכנית מאפשרות תוספת מרפסות בחזית האחורית.	26. תוספת מרפסות בקומות קיימות וקומות חדשות- 1.4.1.ז.יב.1.א- "בתחום אזור ההכרזה: "בקומות קיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית". יש למחוק סעיף זה. בתוספת למבנים שאינם לשימור, אין סיבה לא להתיר להוסיף / להרחיב מרפסות לדירות קיימות, לפי קווי הבניין ומגבלות העיצוב / שטח. כמו כן, ישנם בניינים ללא מרפסות כלל ועל מנת לאפשר בהם התחדשות לא צורך בהריסתם, יש לאפשר מרפסות הבולטת מקו החזית.	

מומלץ לדחות את ההתנגדות	27. מומלץ לדחות את ההתנגדות- המרפסות נבנו במקור כמרפסות פתוחות והיוו חלק מהשפה האדריכלית במרקם זה. היות שהמרפסות החדשות ממוקמות בחלקו העליון של הבניין לא תיווצר חריגה עיצובית.	27. תוספת מרפסות - "בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. לא תותר סגירתן". יש לאפשר את סגירתן של המרפסות בקומות התוספת היות ומרפסות בקומות קיימות ניתנות לסגירה ובכך נוצרת חוסר אחידות בין הקומות, בעוד שבבניה חדשה הדרישה היא לאחידות המרפסות.
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	28. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה- ראו מענים כלליים בסעיף 8.	28. תוספת בניה- צפיפות 4.1.טו.1.ג - "ובכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחות מ- 47 מ"ר כולל ממ"ד". יש לאפשר דירות בשטח מינימלי של 35 מ"ר בכפוף לפתרון מיגון של ממ"ק.
מומלץ לדחות את ההתנגדות	29. מומלץ לדחות את ההתנגדות- התכנית מאפשרת בניה בתכנית של 65% במסלול של תוספת בניה על הגג המבטיחה את חיזוק הבניין ושיפוצו כאשר בקומה זו ניתן להתיר שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת ויחוברו בגרם מדרגות פנימי. מסלול של חדרי יציאה לגג נותר כאופציה מכוח התכנית במקרים מצומצמים בלבד.	29. הוראות לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים - 4.1.טו.5. יש לבטל את הגבלת התכנית בשיעור של 50% משטח הגג ולהתאים את הוראות התכנית לתכנית ג1 המאפשרת 40 מ"ר ליח"ד ועד 65% משטח הקומה הטיפוסית.
מומלץ לקבל את ההתנגדות	30. מומלץ לקבל את ההתנגדות - ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 6.	30. הוראות למצללות 4.6.ג- מבוקש להגביה את גובה המצללה לגובה 3.3 מ' במקום 3.0 מ' על פי התכנית המופקדת אשר בעייתי מאד הן מבחינה עיצובית (מנמיך פתחים של גובה קומת הגג ביחס לשאר הקומות) והן מבחינה הנדסית.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הערות הועדה המחוזית לתכנית המופקדת-בסמכות מקומית:

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

1. התוכנית חלה על מגרשים ריקים ו/או מגרשים אשר אינם מוגדרים כמבנים טעוני חיזוק, אשר תיקון 139 לחוק אינו חל עליהם, לפיכך התוכנית צריכה להגביל את זכויות הבנייה במגרשים אלה בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 .
מענה: לאור מעבר התכנית לסמכות הועדה המחוזית ושינוי אופן חישוב השטחים לחישוב נפחי במקום אחוזי אין צורך בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000
2. התוכנית אינה מפרטת את זכויות הבנייה במסלול של בניה חדשה בכפוף לאמור בסעיף 70 ב (א)(1) ביחס לשטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק.
מענה: ראו מענה בסעיף 1 לעיל.
3. התוכנית קובעת יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת. בנוסף, התוכנית מאפשרת שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי מלונאות. שימושים אלו אפשריים כל עוד אלו שימושים נלווים (עד 15%) ככל ואלו מהווים שטח גדול מכך אלו מהווים יעוד, ועל כן אלו אפשריים, רק ככל והם מופיעים בתוכניות המאושרות.
מענה: שימושים בעלי אופי ציבורי ומלונאות קיימים בתוכניות המאושרות.
4. סעיף 6.2 (ב)(2) מאפשר את חישוב זכויות הבנייה ל- 2 מגרשים הבנויים בקיר משותף לפי הגדרת מגרש גדול. יש להתאים את הוראות התוכנית לתיקון 139 לחוק, בכל הקשור להתייחסות למגרש הבודד.
מענה: מומלץ לבטל את ההוראה המאפשרת חישוב זכויות הבנייה ל- 2 מגרשים הבנויים בקיר משותף לפי הגדרת מגרש גדול כמפורט בהמלצות הצוות.
5. לפי סעיף 70 ז לחוק יש להגיש חו"ד מאת מהנדס הוועדה ביחס להיתכנות לתכנון מתחמי.
מענה: לאור העובדה שמדובר בתכנית בקנה מידה רובעי הכוללת מספר רב של מבנים, דבר שאינו מאפשר עמידה בדרישה זו, מוצע לפנות לוועדה המחוזית ולבקש כי תאמץ את הפקדת התכנית ואת המלצות הועדה המקומית להתנגדויות לתכנית כך שהתכנית תאושר בסמכותה.
6. הערה לטבלה 1.6 קובעת כי התוכנית אינה חלה על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תוכניות נקודתיות הכוללות הוראת בינוי ועיצוב – יש לסמן מגרשים אלו.
מענה: מדובר בתכנית המשתרעת על שטח גדול ולא ניתן לאתר ולסמן את כל התכניות הנקודתיות.
7. שטחים ציבוריים- 20% מהתוספת לטובת שימושי ציבור, יש להבין האם היקף שטחים זה לא חורג מ- 10% המותרים לפי סעי' 70 ב(3) לחוק. כאשר נקבעת הפקעה יש לקבוע בתוכנית את סך ההפקעה.
מענה: מוצע לשנות את אופן חישוב הקצאת שטחי הבניה כמוצע בהמלצות הצוות במענה כללי מספר 9.
8. על התוכנית לסמן את המגרשים בהם יופקעו שטחים למטרות ציבוריות, בנוסף יש לציין את מיקום השטח הציבורי ומהו השימוש. הסימון יכול להיות שיהיה בסימבול, כולל הוראת הפקעה.
מענה: לשם הבהרה יצורף למסמכי התכנית נספח המציג את המגרשים בהם יידרשו ההקצאות בכפוף להוראות התכנית. על מנת לפשט את אופן הקצאת שטחי הציבור, חישוב השטחים יהיה אחוז משטח המגרש שייקבע על פי הפרמטרים הבאים: גודל המגרש, היקף זכויות הבניה על פי תכניות ראשיות ותוספת הזכויות בתכנית זו. אופן חישוב זה תואם במידה רבה את ההוראה בתכנית המופקדת ונועד לפשט את חישוב ההקצאה ולייצר ודאות.

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

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

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

11. התוכנית מאפשרת לפי סעיף 6.4 (ג) שטח נוסף למצללות- יש להבהיר כי השטח הנוסף לקירוי והצללה הינו חלק ממנין השטחים המותרים בתוכנית ולא מעבר לזכויות הבנייה המותרות לפי טבלת זכויות הבנייה.

מענה: מובהר כי שטח המצללות הינו בנוסף לנפחי הבניה וזאת בין היתר בשל מסלול אישור התכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

12. התוכנית כוללת בפניה הרחובות אלנבי-קינג ג'ורג, מגרשים אשר מסומנים להריסה בתת"ל/ 102 מענה: תת"ל 102 התאשרה בתקופת הפקדת התכנית לפיכך המגרשים המיועדים להריסה לא יהיו כלולים בתכנית.

מענה: התכנית תטמיע את הוראות תת"ל 102 שאושרה בזמן תקופת ההפקדה של תכנית זו. ראו פירוט במענה להתנגדות חברת נת"ע (מספר 39)

הערות טכניות של המחוז:

1. סעיף 1.4 , יש לציין את הסעיף הרלוונטי לחוק מכוחו התוכנית הני"ל.-

מענה: לא רלוונטי לאור שינוי המסלול לסמכות הוועדה המחוזית

2. יש לשנות את סוג התוכנית ל"תוכנית מתארית".

מענה: יתוקן

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

מענה: ההפניה תובהר

4. סעיף 4.2.2 (א)(ב) 4.3.2 (א)(ב) סותר את האמור במשפט הראשון בהוראות לטבלה 5 .

מענה: תימחק ההפניה לטבלה 5 בסעיפים אלה.

5. יש מקום לנספח רקע המציג את תחום תוכניות לב העיר.

מענה: תחום תכניות לב העיר הינו תא שטח נפרד בתכנית (תא שטח 1).

6. יש לוודא סימון מבנים לשימור.

מענה: מבנים לשימור מסומנים בתשריט מצב מוצע.

7. התוכנית כוללת כפילות וחזרות, לרבות בהערות לטבלה 5.

מענה: מומלץ לבטל את הכפילויות המופיעות בהוראות התכנית.

8. כפילות בהפניות לסעי' 6.13 .

מענה : מתוקן

9 . סעיף 6.8 -בנייה ירוקה- מוסדר בתקנות.

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

נספח - הקצאות מבונות לצרכי ציבור

דברי הסבר:

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

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

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

לדוגמה:

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

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

רשימת מגרשים נדרשים להקצאה ציבורית

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

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

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

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

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

מוצע לתקן את התכנית כדלקמן:

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

2. יחס לתכנית-

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

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

3. הגדרות:

א. לתקן את הגדרת רחובות מסחריים ראשיים כדלקמן: במקום "יהודה הלוי במקטע דרומי

בין ברזילי לאלנבי" ירשם- "רחוב מקווה ישראל בין הרחובות ברזילי ואלנבי."

ב. לתקן ההגדרה לבניין חדש כלהלן -"בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס,

מתוקף הוראות תכנית זו. בנוסף לתקן הגדרת בניין קיים- "בניין קיים- בניין שאינו בניין

חדש".

ג. לתקן את הגדרת המונח "בניה בקיר משותף": בניה בחפיפה עם מגרש שכן בתחום המרווח

הצידי כך שהבנינים נבנים בצמידות זה לזה (להשמיט את המילה 2)

4. תחולת התכנית:

א. יתווסף לרישא של סעיף 4.1.1. כי התכנית אינה חלה על מגרש או קבוצת מגרשים בהם

מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי או הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין,

תכנית, מס' קומות).

ב. התכנית לא תחול על חלקות ומגרשים אשר נועדו בתת"ל 102 לתחנת תחבורה ציבורית עם

סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, בין אם הייעוד חל על חלק מהחלקה ובין אם חל על

החלקה בשלמותה. מגרשים אלה ייגרעו מתשריט מצב מוצע. מצורפת רשימת מגרשים

בתחתית הדראפט. יצוין גם בסעיף 2.2

5. מסחר:

א. במגרשי מגורים עם חזית מסחרית (ולא במגרשים בייעוד מסחרי וברחובות מסחריים

ראשיים), ייקבע כי היקף שטחי מסחר לא יפחת מ-40% משטח קומת הקרקע ובעומק

מינימלי של 4 מ' לאורך כל החזית המסחרית. במניין שטחים אלה יכלל פתרון מיגון ולא

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

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

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

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

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

6. מלונאות -

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

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

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

7. שימושים בקומת המרתף סעיף 4.1.1.1.1 ב יתוקן כלהלן:

א. להוסיף בסעיף 4.1.1 כי השימושים שיותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע.1.

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

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

8. זכויות בניה: שטחי שרות

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

9. קווי בניין:

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

10. גובה הבינוי:

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

11. מרפסות:

- א. במגרשים בהם קיים עפ"י מצב מאושר ועפ"י תכנית זו קו בנין אפס לחזית הרחוב, תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ' ובכפוף לתיאום עם נת"ע במגרשים הגובלים ברק"ל.
- ב. סעיף 4.1.2.4-יתוקן כלהלן: "בנוסף לשטחים המירביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. שטחי מרפסות מעבר לשטח האמור יכללו במסגרת זכויות הבניה במגרש".

12. קומת הגג וגג עליון:

- א. בנוסף לשימושים המותרים בגג עליון יתאפשר שימוש גם עבור דירות בקומת הגג החלקית. כמו כן סעיפים 6.4 ה.9, יאוחדו.
- ב. הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג במגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בבניה חדשה - יתוקנו כלהלן: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מבניהן ו-2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.
- ג. הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג מגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בתוספת על בניין קיים יתוקנו כלהלן: במגרש הכולל יותר מ-2 חזיתות, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מביניהן ו-1.2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.
- ד. יובהר בהוראות התכנית כי בחישוב תכנית קומת הגג, מרפסות בתחום קווי הבניין ששטחן מתוך סך השטחים העיקריים, יכללו בתחום תכנית הקומה הטיפוסית.

13. ממ"דים:

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

14. הוראות לאיחוד חלקות :

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

15. בניה בקיר משותף :

- א. לתקן את הוראות סעיף 6.2 א. 3 כך שהתאום יידרש לבנין שעבר התחדשות וינוסח כלהלן : לאחר המילה "הקיים" יתווסף "שנעשו בו עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר או ככל שמימש זכויות בניה במגרש עפ"י תכנית זו". בנוסף, על מנת למנוע כפילויות סעיף 6.6 יימחק.
- ב. לבטל את סעיף 6.2 ב. בתכנית המופקדת החלה בבניה חדשה של מבנים הבנויים בקיר משותף הנבנים בעת ובעונה אחת, כך שלא יתאפשרו זכויות בניה של מגרש גדול.
- ג. תיקון טכני- הוראות התכנית מגבלת התכסית בבניה בקיר משותף החלה על חלקות ששטחן המשותף 750 מ"ר ומעלה עפ"י סעיף 6.2 ב. 4. תהיה על פי הערה 12 לטבלה 5 (ולא הערה 4), דהינו 55% משטח המגרש.
- ד. בנייה בקיר משותף תהיה בשיקול דעת הוועדה לאחר קבלת חו"ד מה"ע לכך שאינה פוגעת במרקם הקיים ובהתאמה לו ולמחוק "בכפוף להנחיות מה"ע" - למחוק "בכפוף להנחיות מה"ע".

16. צפיפות :

- א. יובהר בהוראות התכנית כי מס' יח"ד המרבי יחושב מסך השטחים הכוללים לשימוש מגורים לא כולל שימושי מסחר או שימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע.
- ב. להתיר יח"ד קטנות מ-47 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח"ד, אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט).
- ג. לאור העובדה שרחוב בוגרשוב הינו רחוב מסחרי משמעותי ייקבע כי מקדם הצפיפות במגרשים הכלולים בתכנית לאורך הרחוב יעמוד על 65.
- ד. להוסיף כי בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תפחת מהקבוע בתכניות הראשיות.

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

18. שטחי ציבור :

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

- התחדשות. כמו כן תצורף רשימת גושים וחלקות של המגרשים המיועדים להקצאה עפ"י תכנית זו.
- ב. היקף השטח הציבורי המבונה יקבע ביחס לשטח המגרש והזכויות התקפות ערב אישור תכנית זו, כמפורט בטבלה המצורפת בנספח שטחי הציבור בתחתית הדראפט.
- ג. יצורף למסמכי התכנית נספח המציג את המגרשים בהם יידרשו ההקצאות בכפוף להוראות התכנית.
- ד. יקבע כי ההקצאה לצרכי ציבור לטובת העירייה תעשה בדרך של איחוד וחלוקה כך שתנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים הקבועים בנספח ההקצאות יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. לצורך כך בסעיף 2.2 יתווסף 10 "קביעת הוראות לעריכת תכנית לאיחוד וחלוקה".
- ה. בנוסף, להוראות התכנית יתווספו סעיפים כלהלן:
1. סעיף 6.10 - להוסיף הוראה בסעיף 7: "היוועצות במסגרת מידע להיתר" - מידע להיתר יכלול הנחיות מהגורמים הבאים: עיריית תל אביב יפו (אדריכל העיר, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים) – קביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו, הנחיות בינוי.
 2. סעיף 6.10 - יתווסף לסעיף 7: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש הכולל שטחים ציבוריים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה למגרש ומקטע דרך ציבורית צמודה". כן יתווסף התנאי "הבטחה זכות מעבר לשימוש הציבור".
 3. תידרש גישה נפרדת ככל הניתן לשטחי הציבור. במידה ולא תתאפשר גישה נפרדת בשל נתוני המגרש, תתאפשר גישה מתוך השטחים המשותפים. בשטחים אלה תירשם זיקת הנאה בהתאם. יותרו יציאות חירום מתוך השטחים המשותפים בבניין. לשטחי הציבור המבונים יידרש פתרון אשפה עצמאי.
 4. בבנין ללא מסחר בקומת הקרקע גובה לא יפחת מ- 4.05 מ' ולא יעלה על 4.30.
 5. סעיף 6.13 א - יש להוסיף "ככל הניתן" בסייפא של סעיף זה העוסק במיקום הרחקת שימושים מטרדיים משטחי הציבור.
 6. לתקן את ההוראה לחצרות עבור השטח הציבורי כך שיתווספו חצרות במרווח האחורי והצידי בשטח בהתאם להוראות / תקנות הנדרשות להפעלת השימוש הציבורי ולכל הפחות 30% מהשטח שאינו מבונה במגרש עבור כל השימושים הציבוריים (ולא רק לשימושי גני ילדים ומעונות כפי שנקבע בתכנית המופקדת). תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.4 מ' לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר.
 7. יתווסף סעיף גמישות כלהלן: הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהתאם לחו"ד מה"ע בכל הנוגע להפרדת גישות, מערכות טכניות, הקצאת שטחי תפעול בתת הקרקע, וכיוצ"ב.
 8. סעיף 6.14 "רישום שטחים ציבוריים" – יירשם מחדש כלהלן: "השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות השטחים שיוצמדו להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום חלוקה חדשה בהתאם לסעיף 6.10.7 לעניין תכנית איחוד וחלוקה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם עם אישור האכלוס".

19. חניה :

- א. תקן החניה עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים.
- ב. תקן החניה לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ויהיה תקן מקסימלי. הוועדה המקומית רשאית להקטינו לתקן אפס.
- ג. יתווסף סעיף בנושא חניית אופניים וכלים זעירים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מתאריך 10.5.23 בנושא זה כלהלן : בבניה חדשה, מספר מקומות החניה המינימלי לכלים זעירים, מיקומם במגרש והגישה אליהם תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.
- ד. מוצע לאחד ולתקן את סעיפים 6.7.6 - 6.7.5 כלהלן : בבניה בעת ובעונה אחת במגרשים גובלים תותר הקמת מרתפי חניה משותפים בכפוף רישום זיקת מעבר הדדית והסדרת כניסה/יציאה משותפת תוך צימצום מס' הכניסות למינימום הנדרש במטרה לצמצם את ההפרעה להולכי הרגל במדרכות.

20. לגרוע את המגרשים בכתובת רוטשילד 56,58, יהודה הלוי 67,69 מתחולת התכנית שבנדון.

במגרשים אלה מקודמת תכנית לביטול הוראת השימור בסמכות הוועדה המחוזית במקביל מקודמת תכנית בהתאמה לתכנית המתאר כולל ניוד שטחי בניה מבניינים לשימור.

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

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

- א. כל רכיבי התשריט כגון התראות ויעודי קרקע יופיעו בתשריט מצב מאושר למעט גבול תכנית התת"ל.
- ב. התחום המסומן בתת"ל 102 יסומן כרצועת מתע"ן תת"ק - יסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט מצב מוצע. בנוסף בהוראות התכנית יתווסף סעיף בהתאם.
- ג. בתשריט מצב מוצע יתוקנו המגרשים לאורך רחוב אלנבי שאינם ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, מצידו המערבי בהתאם להפקעת תת"ל 70א המאושרת.
- ד. תחולת התכנית כמפורט בסעיף 4.ב לעיל
- ה. להוסיף הערה לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע בסוף הערה 1 - "לא יתווספו מכוחה של תכנית זו זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן בשל מגבלות הבניה הקבועות בתכנית למטרו".
- ו. בסעיף 6.10 תנאים בהליך הרישוי- למחוק את הנוסח הקיים ובמקומו להטמיע את הנוסח הבא :
1. "במגרשים הגובלים/חופפים לתוואי המטרו והרק"ל, לרבות בתחום המסומן בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות' - לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך".
2. "-הקמת עוגנים לתוואי המטרו והרק"ל תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימה על כתב התחייבות ע"י יזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימורים פריקים בלבד".
3. "לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו".

4. "לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל אלא בתיאום עם הגורם המוסמך ומי מטעמו".

5. "יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום בסביבת תוואי המטרו והרק"ל, במידה ומתבצעת בפרויקט".

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

24. **תוספת הוראות בנושא הנחיות לתכנון פתרון לנגר עילי :**

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

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

26. **הבהרות ותיקונים טכניים במסמכי התכנית :**

1. יתווסף ברישא של הערות 1,2 לטבלה בסעיף 5 כי הערות אלה חלות בבניה חדשה.
2. לתקן את סעיף 4.1.2.5.ב.2 כלהלן : בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך כל אחת מהחזיתות הקדמיות, שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
3. סעיף חניה 6.7.5- תותר הקמת מרתף חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה ויציאה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית. מיקום הכניסה והיציאה יהיו בהתאם לחו"ד אגף התנועה ומה"ע או מי מטעמו.

4. סעיף קומת קרקע 2.1.4.א.5 - להוסיף הוראה זו לא תחול על מגרשים הכוללים חזית מסחרית. הוראות למגרשים הכוללים חזית מסחרית כמפורט בסעיף 6.11.
5. להוסיף לסעיף 6.11.א.15 - ביתרת החזית רצועה מפולשת כאמור בסעיף 2.1.4.א.5.
6. תיקונים טכניים במסמכי התכנית ככל שיידרש וכן:
 - א. הסדרת הסיעוף בהוראות התכנית במסגרת אפשרויות המערכת המקוונת.
 - ב. התאמת סימון תאי השטח בתשריט לטבלת זכויות הבניה הסעיף 5 בהוראות התכנית
 - ג. לתקן את השורה בטבלה 5 "לא לב העיר על רחוב הירקון" ולמחוק הפניה לתא שטח 2C.
 - ד. לתקן ההפניה בסעיף 2.6.ב.4 - הפניה לטבלה 5 - הערה 12 במקום 4.
 - ה. לאחד סעיף 1 וסעיף 10 בטבלה בפרק 5 (ביטול כפילות)
7. להוסיף הגדרה לתכניות ראשיות- 44,58, לב העיר, ועוד.
8. תיקון טעות סופר בתשריט: להסיר את סימון החזית המסחרית ולשנות ע"י כך את הסיווג של רחוב טשרניחובסקי במקטע שבין הרחובות זלמן שניאור לאלנבי בגדה המערבית מ"מגורים עם חזית מסחרית" ל"אזור מסחרי על פי תכניות תקפות".
9. להסיר מהוראות התכנית "רשות רישוי"
10. 2.10.6 - תיקון הפניה 6.6 במקום 6.4
11. תיקון הפניה בסעיף שימושים בגג עליון 1.1.4.ד - השימושים המותרים בגג עליון כמפורט בסעיף 6.4 במקום סעיף 6.3
12. להוסיף לסעיף 6.10 - הבטחת רישום זיקות הנאה בתחום התכנית.
13. סעיף 6.15 תנאים למתן היתרי אכלוס - מוצעים התיקונים הטכניים הבאים:
 - א. סעיף קטן ב- לכתוב "שטחים ציבוריים בנויים" במקום "שטחים ציבוריים".
 - ב. סעיף קטן ג- להוסיף לראש המשפט את המילה "רישום" כך שיהיה ברור כי מדובר ב"רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".
 - ג. סעיף קטן ד'- תיקון סופר - במקום המילה "הכרות" תבוא המילה "הערות".
15. בסעיף 1.1.4.ט (טז) להוסיף בסיפא של סעיף א. כללי את האמור:

"על אף האמור בסעיף א' לעיל, הוראות פרק זה יחולו גם על בניינים בהם מומשו כל זכויות הבניה מכח תכניות תקפות, למעט תכנית ג', והבניה הקיימת בהיתר חורגת ממספר הקומות עפ"י סעיף 1.2.4.ד."
16. טבלה 5 - לאחד סעיף 1 ו-10 בהערות לטבלת זכויות להוראות בניה -מצב מוצע.

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

לריסה קאופמן: מציגה בקצרה את עיקרי תכנית הרובעים.

דיון בהתנגדויות:

אודי כרמלי: דיון בהתנגדויות רובעים 5, 6 והתוכנית הופקדה מכח סעיף 139 לחוק התכנון והבניה, חלופת תמ"א 38 כאשר המטרה של התוכנית היא לשמור על הרוח והעקרונות התל אביבים. מרכז העיר נשאר כמרכז תחת עקרונות ההכרזה עם הרבה בניינים לשימור, אנו רוצים לשמור על התפיסה שלו על הנפחים שלו על האופי שלו ולעשות התאמה לסטנדרטים התכנוניים החדשים קרי תכניות רובעים 3,4

אנחנו רוצים לעבור לתוכניות נפחיות ברורות ודאיות ללא שום פרשנות, ללא הקלות, שהדברים יהיו ברורים וודאיים כדי לאפשר לשוק לעבוד בצורה הרבה יותר קלה וברורה. זה מחד ומצד שני לתקן את העיוותים שתמ"א 38 יצרה ברמה העירונית והארצית לטעמנו, שזה לעניין ההשבחה ולעניין הקצאת שטחי ציבור. התוכנית מציעה כאן שני מנגנונים גם לנושא הזה וגם לנושא הזה. אנחנו חושבים שהדברים האלה נעשים במידה, כדי גם לאפשר למקום להתפתח ולהשתדרג. בחלק לא קטן מהתנגדויות ההמלצה שלנו, של הצוות המקצועי הוא לקבל אותם. יש כאן לא מעט דברים שאנחנו ממליצים לקבל אותם. הדבר המשמעותי ביותר לדיון ולצורה שבה הוא מתנהל היום זה נושא הסמכות, האם הסמכות צריכה להיות סמכות מקומית או סמכות מחוזית. מהסיבות שעלו בהתנגדויות וגם מסיבות אחרות שעלו פה כתוצאה מהדיון עם הוועדה המחוזית, אנו חושבים שנכון יהיה להעביר את התוכנית הזאת לאימוץ ההפקדה שלה לוועדה המחוזית כלומר, הדיון בהתנגדויות המשמעותי והקובע יהיה בוועדה המחוזית היא זאת שתחליט ותקבע. כמובן כאן, נבחר הציבור כאן ישמעו את ההתנגדויות ויחליטו האם לאמץ את המלצות הצוות המקצועי, לשנות אותן או לדחות אותן ועל סמך זה התוכנית תועבר לוועדה המחוזית. חשוב מאוד להסביר את הנושא, זה נושא מהותי מאוד. גם אם הצוות המקצועי המליץ על קבלת התנגדות וראיתם את זה בדרפט זה לא אומר שאתם לא צריכים להציג את ההתנגדות ולהתעלם ממנה. הדברים צריכים להיות ברורים תזכרו שהחלטה נתונה בידי הוועדה המחוזית והיא זו שתחליט מה לקבל ומה לא לקבל לא הוועדה המקומית כאן. גם אם הצוות המקצועי המליץ לקבל התנגדות זה לא אומר שחברי הוועדה המחוזית יקבלו אותה. לנושא צורת החישוב או איך התוכנית הזאת תעבוד- בגלל התסבוכת שהמחוקק בנה מנגנון של מיקס של חישוב אחוזי וחישובים נפחיים ובגלל הרצון שלנו להקל, אנו לא רוצים לראות היתרים של רובעים בוועדות. אנחנו רוצים אותם ברשות רישוי קלים וברורים. במידה ומורשה להיתר יכול לעשות - שיעשה אותם. אנחנו מאוד הדוקים גם על השפה העיצובית גם על השפה הנפחית ולכן אנו עושים שינוי מאוד משמעותי מהצורה שבה התכנית הומלצה להפקדה. גם ההשלכות האחוזיות שהיו לפני כן בגלל המגבלות של 139 אנחנו ממליצים להעביר את זה לוועדה המחוזית, ולהישאר פה אך ורק עם נפח שזה בעצם אך ורק ארכיטקטורה ואורבניות נכונה.

מתנגדים:

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

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

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

ליאור שפירא: אז מה ההתנגדות שלך?

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

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

אד' עילם טייכר יהודה הלוי 121: לעניין תוספת המסחר אין מחלוקת. שיש פגיעה ברחוב שלנו.

מה שהיום משמש כמגורים בקרקע - התכנית אומרת שלפחות 40% אמור להפוך למסחר בהיתר חדש. לדעתנו ברחוב שלנו אין טעם ציבורי למסחר. מציג מצגת. החזית היא קטועה רק חלק מהמבנים עשו מסחר וגם שיש מסחר הוא הרבה יותר נמוך מ-40%. חלק מהמבנים ברחוב הם לשימור ולא הייתה חובה למסחר. גם בצומת של לינקולן. אין הרבה מסחר לא היום ולא לפי התוכנית הזו רק אנחנו במקטע שלנו. למרות הסימון זה לא יקרה ב-40 השנה קרובות. אם ממשיכים דרומה ניתן לראות את אותה תופעה שחלק מהמבנים לשימור וחלק כבר התחדשו לאחרונה ללא חזית מסחרית וגם במעט שיש חזית מסחרית השיעור של המסחר מאוד נמוך. במקטע הדרומי יש אבסורד, דווקא במקטע בין נחמני לבצלאל יפה אין חובה לחזית מסחרית. התוכנית לא מייצרת חזית רציפה אורבנית על הרחוב אם בגלל השימור או שנתם היתרים ללא חזית מסחרית, אנחנו לא רואים את הטעם האורבני בפגיעה הזו. לפי הערכה שלי 250 מ"ר שהיה אפשר להפוך למגורים נהיה חייבים להפוך למסחר ויש כאן פגיעה כלכלית. במקרה שלנו, זה פגיעה גם ברמה הפיזית אתם רוצים עומק חנויות של 4 מ' וכל עומק המגרש הוא 10 מ' לכן לא יהיה אפשרי לעשות בכלל מגורים ולכן הנזק הרבה יותר גדול ולא אפקטיבי. אנחנו בניין של מטר וחצי מעל מפלס

הרחוב, לא ניתן יהיה לפתח מסחר זה לא נגיש ולא אפקטיבי. בהריסה ובניה מחדש אנחנו בקשנו תקן חניה אפס, המסחר והכניסה לחניון יהרגו את האפשרות למגורים בקומת הקרקע, הוספת עוד קומה לא תעזור. לבטל 3 דירות זה להרוג את ההיתכנות. אין מחלוקת שיש פה פגיעה ובקשתי כי תשקלו שוב בעקבות מענה הצוות. לא חייב להיות מסחר מהסיבות שצינתי ואם רוצים מסחר בטח לא 40%. במענה הצוות נאמר שזה רחוב עירוני ראשי, אם אנחנו עירוני ראשי תתנו לנו 7.5 קומות כמו בדיזינגוף.

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

ליאור שפירא: אנו מתכננים את העיר למה שקורה בעיר בעוד 10,20,30 שנה. **עו"ד רן קהין אלנבי 80:** ההתנגדות שלנו ממוקדת לסעיף 4.11 ג' שאוסר שימוש במגורים בחלק האחורי בבניינים בניגוד למצב הקיים. הגשנו בקשה לתיק מידע בסמוך לפרסום תכנית להפקדה והתשובה היתה שאפשר למקם דירות מגורים בחלק האחורי של קומת הקרקע של הבניין. אנחנו חושבים שלפי ההצעה של הוועדה לאפשר שימושים שהם הרבה יותר עצימים מבחינת תנועה של אנשים ורעש כמו שימושים מלונאים גם משרדים גם שימושים של תרבות וחינוך גם יכול לעשות בית ספר למוזיקה, זה יגרום הרבה יותר הפרעה לדירות שמצויות מעל בעיקר כמובן הדירות העורפיות שגם כך הם במיקום הרבה יותר שקט מאשר הדירות החזיתיות שפונות לרחוב אלנבי. גם מההיבט הזה של ניתוב השימושים בבנין וגם מההיבט השמאי אני חושב ששינוי כזה יגרור בעקבותיו הרבה תביעות לפיצויים נגד הוועדה זה נושא שצריך להביא אותו בחשבון ולא ראיתי שהייתה לזה התייחסות. אין שום הצדקה לפגוע בשימוש קיים. ברחוב אלנבי ודאי באזור הזה רוב החלקות הן חלקות מלבניות צרות שהחזית שפונה לרחוב אלנבי היא החזית הצרה לכן הבניין מאוד ארוך, לא הגיוני לבוא ולמקם שימושים מסחריים בעורף הבניין כי זה יחייב תנועה ארוכה של אנשים לאורך הבניין זה יגרום למטרדים לבניינים הסמוכים וכמובן גם לדירות שמעל מבקשים לבטל את המגבלה הזו שקיימת בתקנון.

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

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

ליאור שפירא: לאחר ששמעתם את הצוות המקצועי תחליטו ואקרא לכם שוב. **שירלי תומר עו"ד:** מייצגת את חב' באוהאוס, הגשנו שלוש התנגדויות, אחת הסרנו, התנגדות אחת הסרנו בעניין רחוב המכבי קיבלתם על זה מכתב, ההתנגדות בעניין רחוב מקווה ישראל ההמלצה של הצוות היא לקבל אותה אז אני לא ארחיב אני רק אברך על ההמלצה ואבקש שיקבלו אותה. **עו"ד טויסטר עפר (בעלי המלאכה 33):** מגרש די מיוחד, רוחב החזית 8.87 צמוד למגרש מציג מצגת. רצינו לבנות על בסיס תוכניות קיימות המאפשרות שיקול דעת להוסיף על גג המבנה הקיים בקווי הבניין הקיימים או בנסיגה רק של הקומות החדשות ולכן הן מאפשרות לכם גם לפי הוראה בתוכנית 2720 לעשות מבנה משותף בדרך כלל זה אומר חדר מדרגות משותף גם לבניין הצמוד יש לכם את שיקול הדעת הזה ובבניינים כאלה פרובלמטיים ומגרשים כאלה פרובלמטיים זה חיוני כי במגרש הלא קונבנציונלי זה מה שאפשר עד היום וזה מה שאמור לאפשר הלאה, לאפשר בנייה והתחדשות בבניינים כגון זה כשלא צריך להכביר מילים רואים את התמונות כמה זה מכוער הקו קיר אפס הזה וכמה חשוב שאנחנו נתחדש.

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

התוכנית החדשה לא מאפשרת המשך בנייה על בסיס הבינוי הקיים, ביחס לתוספת התוכנית התקפה היום מאפשרת לכם לאפשר לנו - או בנייה על בסיס הקו הקיים או נסיגה רק של הקומות החדשות. התוכנית התקפה מאפשרת לעשות את שני הבניינים עם לובי משותף וזה כבר נעשה ברבעים האלה התוכנית החדשה מחייבת אותנו לא לעשות את זה להבנתנו מחייבת אותנו בקווי בניין אחרים שבעצם הופכים את הבנייה, שלנו ללא אפשרית באובדן של מאות מטרים.

מיטל להבי : התכנית משתנה ומצמצמת לכם מאות מטרים ?

עו"ד טויסטר : בוודאי , אנחנו לא יכולים להשתמש בקו הבנייה הקיים כיום מה שכן מתאפשר לנו בשיקול הדעת. גם בתוספת ההוראה לפי 2720 המאפשרת לכם וזה מתבקש בבניין הזה, לאפשר לי את המשך הבנייה על בסיס הבינוי הקיים, ולא עפ"י קווי הבניין הקבועים בתכנית. בתוכנית החדשה אין את הפריווילגיה הזאת והנסיגה שהתוכנית החדשה דורשת כמעט לא מאפשרת לי לבנות ובוודאי בהפסד עצום ממה שהיום ניתן לבנות זה ולעשות בניין שהוא לא הגיוני לא אפקטיבי אם אני צריך לסגת ולא לעשות גרעין משותף עם הבניין השכן, יוצא מוצר תכנוני לקוי. מתוך רצון להיטיב התוכנית הזאת הפוגעת בנו במאות מטרים - הכי טוב מבחינתנו תשאירו את מה שיש. יש הוראה בתוכנית שכתובת התוספת המרבית היא לא יותר מעשרה אחוז מהזכויות בתוכנית המופקדת, כשאנחנו מסתכלים על התוכנית המופקדת מה ניתן לנו להכניס בתוך קווי הבניין יש לנו מאות מטרים בערך חמש מאות מטר במקום תשע מאות מטר פלוס מינוס שאנחנו יכולים לבנות אז אם הכוונה שבמקום חמש מאות יהיו לנו חמש מאות חמישים במקום התשע מאות שאנחנו יכולים לבנות היום, זאת פגיעה של כמעט מחצית הזכויות. אני מתייחס גם לתשובת הצוות - גם אחרי שמקבלים את התשובה שלכם להתנגדות שלי, אם לפני על בסיס התוכנית המופקדת נכנס בערך חמש מאות מטר במגבלות שאתם קבעתם בעוד שבתוכניות התקפות אני יכול לבנות כעת תשעת מאות, אני עדיין נפגע בצורה קיצונית.

אודי כרמלי : אני באמת לא מבין איך הגעת לפרשנות הזאת, נתייחס לזה במענים.

ליאור שפירא : אנא התייחסו כעת לטענת עו"ד טויסטר.

לריסה קופמן : שטח קומת התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים, דהיינו, קומות התוספת הם בהתאם למה שקיים.

עו"ד טויסטר : מבלי מגבלת קווי הבניין ?

לריסה קופמן : אתה יכול לחרוג מקווי בניין עם חיזוק וממ"דים. לעניין קווי בניין בבניה חדשה במגרש קטן הם 2.70 כפי שיכולת לקבל בהקלה, ויש פה המלצה 4.5 אחורה דהיינו מה שיכולת לקבל בהקלה ויש לך אפשרות לבנות בבניה חדשה שש קומות וקומת גג חלקית מה שלא יכולת לבנות קודם, יכולת לבנות חמש קומות על עמודים וג' זאת אומרת איפה אתה מוצא את ההקטנה של המאות מטרים ?

עו"ד טויסטר : אנחנו עשינו חשבון כמה מטרים אנחנו יכולים לבנות על בסיס התוכנית התקפה והגענו למספר של כ-550 מ"ר זה פורט בהתנגדות.

אודי כרמלי : עשית את החישוב לא כפי שלריסה ציינה כעת?

עו"ד טויסטר : לא

לריסה קופמן : יכול להיות שמה שאתה טוען מתייחס לתוספת בתכנית המופקדת בסמכות הוועדה המקומית שבה תיקון שקד הגביל את התוספת במאתיים אחוז ביחס לקיים, אם יש לך שתי קומות אז בכלל יכולת להגדיל לארבע קומות אבל ההמלצה שלנו היא לעבור לחישוב נפחי ולאפשר תוספת של עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

עו"ד טויסטר : אם אני עושה תוספת אני יכול לבנות על בסיס קווי הבניין הקיימים את הקומות החדשות? **לריסה קופמן :** כן.

עו"ד טויסטר : אם מדובר בבניין אחד עם שתי חלקות או בניין עם גרעין משותף ונצליח להגיע להבנה עם השכנים?

אודי כרמלי : זו טענה שעלתה מס' פעמים בהתנגדויות ויהיה לכך מענה על ידי הצוות המקצועי.

עו"ד טויסטר : מבוקש בתוספת, מקובל עלינו שנוכל לעשות על בסיס הבניה הקיימת. מבקשים שבכל מקרה בהריסה גם בתוספת וגם בהריסה ובנייה אם נוכל לשלב את הבניין השני עם גרעין משותף מה שהיה אפשרי בתוכניות תקפות יהיה אפשרי גם בתוכניות החדשות.

ענת בירן עו"ד : עם כל הכבוד לוועדה הזו לדעתי זו ישיבה מיותרת כי אנו מתנגדים לתוכנית שהופקדה ללא סמכות.

ליאור שפירא : יכול להיות שלא נקבל את המלצת הצוות המקצועי ונקבל את רב ההתנגדויות.

אודי כרמלי : זו תכנית בסמכותנו, יש דברים שנכון לקבל בהן ההתנגדות ולשנות.

ענת בירן עו"ד : רוב ההמלצות שלכם בהחלט משפרות לחלוטין את המצב ועונות למרבית ההתנגדויות. יונה נביא 39 זה בניין שקיבלו החלטת ועדה, בהמלצות שלכם אתם כתבתם שכבר לא רלוונטי כי כבר קיבלו היתר בנייה, הם לא הוציאו עדיין היתר בנייה, יש להם החלטת ועדה אנחנו מבקשים מאחר שהמענה להתנגדויות שלכם מאפשר גם להקטין את שטח הדירה המינימלית וגם להגדיל את שטח הבנייה במיוחד רלוונטי פה שטח דירת הגג, לאפשר לבניינים שיוציאו היתר או לא בבניינים שכבר הוציאו את ההיתר או בתקופה שלאחר הפקדת התוכנית לאור השינויים האלה לאפשר להם להשלים את הבניין כאשר התוכנית תקבל תוקף.

אודי כרמלי : מה התכוונת - לתקן היתר בניה בדיעבד ?

ליאור שפירא: האם הטענה שלך אומרת שאם קיבלת היתר ואמרו את יכולה להוסיף עוד זכויות תגיש בקשה לתיקון ההיתר?

ענת בירן עו"ד: לא, אני אגיש בקשה חדשה אבל התכנית הזאת לא חלה לכאורה כי אני הופכת להיות בניין קיים במקום בניין חדש.

ליאור שפירא: תיקנו את זה.

אודי כרמלי: גילה, חידדנו את נושא ההגדרה?

גילה גינסברג: חידדנו שבניין חדש הוא בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין. כך שאם מגישים בקשה חדשה להיתר בניה או שהוגשה בקשה קודם למתן תעודת גמר, להבנתי אם היא תואמת את התכנית אין כל בעיה.

ענת בירן עו"ד: בדבר מצוין שלא תותר השלמת זכויות בניה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם טרם אישור תכנית זו. אם היום יוצא היתר על פי התוכנית המופקדת שהגבילה יותר ממה שהתוכנית בסופו של דבר תיתן בנוסח המאושר שלה אז זה צמצמותם בשלב ההפקדה את זכויות הבנייה אבל אחר כך חזרתם בכך, במקרה כזה שבו ההיתר יצא בהתאם לתוכנית המופקדת אבל התוכנית השתפרה בסופו של דבר תנו לנו להשלים את הזכויות. אם נוציא את ההיתר על פי החלטת ועדה שהתקבלה היא התקבלה בהתאם למגבלות של התוכנית המופקדת, למה לחכות עד שהתכנית תתאשר. זה לא פוגע במטרות התכנית.

אודי כרמלי: יש כאן בעיה עקרונית, כאשר הוצאת היתר על בסיס זכויות מכח תכנית תמ"א 38 שהן זכויות ללא השבחה ללא הקצאת שטחים ציבוריים וכעת את מבקשת גם את הזכויות של התכנית הזו? אבל התכנית הזו היא לא מכח תמ"א 38. אם את חושבת שההיתר הזה לא עדיף לך תמשכי ותגשי היתר לפי התכנית החדשה.

ענת בירן עו"ד: זה ויכוח שהוא לא לגיטימי כאילו לא היה את העניין של תמ"א 38 לא היה ויכוח תכנוני על כך שאם הפקדת תכנית ונוספו זכויות שלא תהיה אפשרות לעדכן והבניין ייראה כמו שאר הבניינים, מבחינת היטל השבחה יכול להיות שההיתר החדש יהיה כפוף לחוק החדש הוא יהיה מכוח תוכנית שהיא כבר לא תמ"א 38 למה לקפח את כל הבניין?

הראלה אברהם אוזן: ההיתר שיצא הוא תואם כעת את התכנית המופקדת?

ענת בירן עו"ד: כן, הוא קיבל החלטת וועדה. בסוף תהיה מגבלה, יהיה מסחר בקרקע. מס' הדירות בגלל שאתם מסכימים להקטין את שטח דירה מינימלי מ-47 מ"ר ל-35 מ"ר, אפשר להוסיף שם יותר דירות קטנות על אותו שטח דבר שני, הבנייה על הגג היא בנייה שתוכל להיות יותר גדולה, מבקשת שלא תמנעו ממני לעשות את זה במסגרת התוכנית. אני טוענת שאם הגשתי בקשה להיתר אחרי הפקדת התכנית וניתן להתאים את הבניין להשלמת הזכויות תאפשרו זאת.

אלחנן זבולון: אבל אם שינו את ההגדרה של בניין חדש וישן זה פותר את הבעיה?

ענת בירן עו"ד: לא, הם שינו לא נכון את ההגדרה.

הראלה אברהם אוזן: בהחלטה של הוועדה המקומית בבקשה להיתר יש בה חמישה סעיפים שחורגים מהמופקדת שאושר במסגרת הפרסום לפי סעיף 97 לחוק, מתוך החמישה למיטב הבנתי ארבעה כנראה כן יתקבלו פה במסגרת המלצות הצוות. יש נושא אחד שהוא לא יתקבל שזה הבלטת המרפסות למטר שישים בחזית הקדמית ושני מטר בחזית האחורית בחריגה מהמופקדת. המופקדת כנראה ההמלצה שלה בסוגיה הזאת תישאר אותו דבר ואז בעצם יהיה לך היתר בנייה בחריגה מהמופקדת ובאותה נשימה את כן רוצה ליהנות מהתיקון של המופקדת ולקבל עוד, זה לא שהבניין בסוף ישב אחד לאחד מול התוכנית שתאושר.

ענת בירן עו"ד: אם התוכנית תחול על בניינים גם שקיבלו היתר אחרי ההפקדה, שיעשה היזם אחר כך את הבדיקה שלו אם הוא תואם או לא. לא יכול להיות שאם אתה מתאים את עצמך עכשיו לתוכנית המופקדת ועכשיו מוסיפים זכויות ואתה מתחיל בתהליך ועוד שנה תאושר תכנית עם יותר זכויות למה לא לתת לו להשלים?

הראלה אברהם אוזן: יש כאן המלצה כתוצאה מהתנגדויות ולאחר בדיקה נוספת שלנו לתקן את ההגדרות של בניין חדש ובניין קיים בתכנית המופקדת. בניין חדש שההגדרה שלו תהיה בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס מתוקף הוראות תוכנית זו, בניין קיים ההגדרה שלו תהיה בניין שאינו בניין חדש.

ענת בירן עו"ד: יש פה פער זמנים עצום בין מועד ההפקדה של התכנית למועד שבו אנחנו מצפים ומקווים שהתוכנית תאושר. ולכן כאשר בקשות להיתר אשר אושרו לפי התכנית המופקדת שהיא מגבילה יותר, מבקשת שתהיה אפשרות להשלים את הבניין ככל שהוא עומד בתוכנית המאושרת אם הוא לא עומד אז לא, אבל ככל שהוא עומד לתת לו להשלים.

אודי כרמלי: אם תגשי בקשה חדשה במהלך תוקף ההיתר הקיים או במהלך הבניה, אבל הבקשה אומרת שהבניין תואם לגמרי את הוראות התוכנית שתאושר, זה אומר אנחנו נשקול לאשר זאת ומה שקבלתם באקסטרסה בחריגה מהתכנית המופקדת תצטרכו להתאים או לבחור. כל עוד לא קבלת תעודת גמר. זו רק הצעה.

ענת בירן: בסדר.

אלחנן זבולון: כל מי שמוציא היתר מכח התכנית המופקדת אם זה ישתנה תהרוס לו?

אודי כרמלי: לא, היא מקבלת את הדלתא רק בהיתר, היא לא תוכל להחזיק גם וגם.

אורנה ברביבאי: זכות הבחירה תהיה בידיה כולל האקסטרסה.

ענת בירן: התנגדנו גם להיקפי המסחר ולעומק המרפסות אבל אני מתייחסת להמלצה שלכם כפותרת רוב הדברים חוץ מנושא המרפסות שלא אפשרתם ואנו מבקשים מרפסות בגודל 1.60 מ"ר יותר איכותיות ונכונות, אלו הטענות לגבי יונה הנביא. לגבי התנגדות מס' 10 בוגרשוב, בניין שיש בו את הבית התאילנדי והוא עומד היום לידו נבנה בניין בגובה של שבע קומות. בעצם התנגדנו למגבלת זכויות הבנייה והנפחים כי זה יצא ממש מגוחך שלצד בניין שכבר עומד הולך ונבנה יהיה בניין שהוא ממש ננסי וקטן. כשאתם מבטלים את מגבלת הזכויות וקובעים הוראה נפחית אז הבעיה הזאת נפתרת מה גם שהייתה בעיה שגם המלצתם לקבל אותה של קטלוג של המגרש הזה בשני אזורים שונים עם מספר קומות שונה וההמלצה שלכם היא לתקן את הטעות ולהכיר במגרש הזה כמגרש שהוא מגרש מסחרי ורחוב מסחרי מחוץ ללב העיר, אם כך הכל בסדר.

גרונברג שתי כתובות חלקה אחת, מגרש 869 מ"ר, התנגדנו לנושא של מגבלת הבנייה, הנפחים אם הם משתחררים פה, אנחנו מרוצים. לגבי 55 אחוז תכנית זו מעט וחבל כי לא ניתן באמת לנצל באופן מיטבי, זה שיקול דעת אולי תכנוני מובהק אבל היה אפשר לתת יותר, במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים כאן מסחר או שטחי ציבור. הנושא של שטחי הציבור בתוכנית המופקדת לא ברור, איך גוזרים אותם וכו', יש המלצה אחרת לגבי שטחי הציבור. שתי הערות לגבי ההמלצות, אם נותנים תוספת של שטחי ציבור או מחייבים שטחי ציבור זה כן מצדיק להגדיל את התכנית או לפחות להגדיל באיזשהו אופן את נפח הבנייה כדי שלא הכול ינגוס דווקא במגרשים האלה. והדבר השני הוא שיש בסוף ההמלצה הוראה שכדי לקבל היתר בנייה בבניינים כאלה יהיה צריך לעשות תב"ע של איחוד וחלוקה זאת בשביל לתת לעירייה את הזכויות. זה דבר שבעיניי הוא קטסטרופה מבחינת היזמים. אפשר פשוט להוציא היתר בנייה תוך רישום הזכויות על שם העירייה ולא לשלוח אותנו לעוד הליך של תוכנית איחוד וחלוקה. אפשר לעשות את זה בתצ"ר אבל לא עוד תב"ע על כל בניין.

אודי כרמלי: זה לא עוד תב"ע זה איחוד וחלוקה, אבל אם את מכירה חלופה אחרת במסגרת החקיקה אנחנו נשמח.

הראלה אברהם אוזן: יש חלופה אחרת שאת מכירה במסגרת הדין הקיים כיום?
עו"ד ענת בירן: נשמע לי מוגזם לעשות תב"ע לזכויות העירייה, אפשר לשבת ולחשוב יחד איך לעשות זאת **אלחנן זבולון:** מה הכוונה תכנית 55 אחוז?

עו"ד ענת בירן: יש מגבלה של תכנית 55 אחוז, לדעתנו זה מעט במיוחד כשמבקשים מאתנו לתת עשרים אחוז כל אחד בהתאם ללוח, צריך להגדיל את התכנית. אם יופקד להתנגדויות חוזרות על הנושא הזה אנחנו נגיד את דעתנו. לנושא של קווי בניין שאנו מבקשים לצמצם אותם ל-2.5 מטר מ' כפי שהיה בתוכנית בתיק המידע, ראיתי שאתם לא מסכימים לכך.

עו"ד שירין ברגוטי מלכן: מייצגים את נחמיאס שותפות הכובשים, אנחנו מקבלים את ההמלצה המתוקנת של הצוות.

אודי כרמלי: ככל שהמלצותינו יתקבלו זה יעבור לוועדה המחוזית.
עו"ד שירין ברגוטי מלכן: אנו עומדים בתוקף על זה שהחלוקות צריכות להיות בפנים, אנחנו מודים לצוות הזה ששינו את ההמלצה, כל הנימוקים למה הוצאת החלוקות האלה נעשתה שלא כחוק במסגרת הפרסום להפקדה, כל הנימוקים בכתובים. נקווה שההמלצה תתקבל.

עו"ד קוקיא: אבקש למשוך את התנגדות 16 (איסקין יעוז רח' דבורה הנביאה). לגבי התנגדות לפין 5 התנגדות 13.

ליאור שפירא: אנא שמע את המלצתנו.

הראלה אברהם אוזן: נוכח ההיסטוריה של הבקשה אנו נשנה את ההמלצה. אם התוכנית תהיה בסמכותנו ניתן את תוספת הקומה ואם לא, נמליץ לוועדה המחוזית לתת את הקומה הנוספת. במקביל אתם צריכים לפעול לפי סעיף 97 לחוק כי זה סותר תכנית מופקדת ואם זה עובר לוועדה המחוזית - ממנה תצטרכו לבקש את ההחרגה, בכל מצב אנו ניתן את ההמלצה.

שמעון בורנשטיין: אתם חזרתם מפרסום? אתם בהשלמת פרסום כעת.

אודי כרמלי: יש להסביר למה לפרוטוקול כי הם חורגים, יש פה מקרה נקודתי שהם כבר התחילו תהליך ועדיין לא פרסמו.

הראלה אברהם אוזן: הבקשה שלהם הוגשה במרץ 2023 על סמך תיק מידע שניתן בהתאם לתנאים המגבילים. התכנית שלנו הופקדה בדצמבר 2022 ונקבע לראשונה במתחם הזה אבחנה בין מגרשים גדולים וקטנים, המשמעות היא של המגרש בלפין 5 שהשטח שלו 410 מטר זו קומה אחת פחות ממה שניתן היה להגיע לפי התנאים המגבילים. הם הגישו בקשה להיתר שלא פורסמה בחריגה מהתכנית המופקדת לכן הוועדה סירבה לבקשה, הגישו ערר לוועדת ערר. הבינו בוועדת ערר שתהיה פה המלצה של התכנון לתת את הקומה הנוספת הם מחקו את הערר והלכו פה להליך של פרסום.

עו"ד קוקיא: לא מחקנו את הערר, הוא הוקפא בתיאום עמכם.

הראלה אברהם אוזן: הערר הוקפא, הייתה פה הסכמה בהיבט התכנוני שתהיה פה המלצה לקומה הנוספת. בנסיבות האלה שיש פה הליך תכנוני שכבר התקדם והסתמך וכו'. יש פה הסכמה תכנונית במגרש הזה.

אודי כרמלי: זה רלוונטי אך ורק עליו זה לא גורף לכל שאר.

ליאור שפירא: אנא שבו ואקרא לכם שוב במידה ותרצו להשלים את התנגדותכם או לא. נחמני 3 לא נמצאים

אלי וולצקי ועו"ד רותם שפיר רש"י 28: מגרש קטן 263 מ"ר קיים עליו מבנה חד קומתי שנבנה לפני 100 שנה. במגרש הזה בקשנו בקשה להיתר ע"פ תמ"א 38. תוך כדי הטיפול בבקשה להיתר ועל סף דיון בוועדה התפרסם פס"ד רומנילי והתברר שלא ניתן להחיל עלינו את התקן והזכויות מכח תמ"א 38 נמחקו. הזכויות בתכנית המופקדת מפחיתות לנו 131 מ"ר משטחי הבניה, ראיתי את המלצת הצוות. בקשתנו אם ההבהרה שכבר בשלב ההפקדה הועדה המקומית מבהירה שאין הכוונה לפגוע בזכויות מכח תכניות תקפות צריך לשנות גם את סעיפים 77,78 כדי לא לאבד זמן מיותר ולאפשר הגשת בקשה להיתר שתואמת התכניות. התקפות ואת התכנית המופקדת בהתחשב בזה שהיא לא פוגעת בזכויות הקיימות. אם היא מתיישבת עם התוכניות הקיימות וניתן היום להגיש בקשה כזו להיתר למה לא?

אודי כרמלי: מה מונע ממך להגיש בקשה?

עו"ד אלי וולצקי: סעיף 77,78 שהוא על פי נוסח של תוכנית מופקדת שלכאורה סותר.

גילה גינסברג: הוא מבקש להוציא היתר בניה לפי הזכויות הנפחיות שמוצעות במסגרת הדיון הזה ועדיין אנחנו זקוקים להחלטת ועדה מחוזית.

אלי וולצקי ועו"ד רותם שפיר רש"י 28: כן, אבל הזכויות הנפחיות האלה הן גם הזכויות שאני יכול לבנות, גם בזכויות האחוזיות שאני יכול לבנות על פי תוכניות קיימות, אלמלא סעיף 77,78 הייתי יכול לבנות על פי התכניות הקיימות, ללא תמ"א 38.

ליאור שפירא: אם התוכנית המופקדת שלנו כרגע שונה מהתכנית שהיינו רוצים שהיא תיראה בסוף, האם מישהו שבא כרגע לבקש היתר, האם אנו יכולים לחרוג?

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית המופקדת שלנו אין הוראה שהיא לא פוגעת בתוכניות תקפות, עכשיו זה הובהר במענה להתנגדויות.

ליאור שפירא: אני רוצה לעשות בניה נפחית וזה לא מופיע בתוכנית המופקדת, האם עד שהתוכנית הזו לא תעבור את המחוזית אני לא יכול לבנות?

הראלה אברהם אוזן: אם הבניה נובעת אך ורק מהתוכנית המופקדת ברור שאי אפשר לבנות עד שהתכנית תאושר.

ליאור שפירא: אז הבניה ברובעים 5,6 נעצרה?

הראלה אברהם אוזן: ביום שהתמ"א התפוגגה חלק מהבניה נעצרה אם אין מקור לזכויות.

ליאור שפירא: אבל הבניה ברובע 5,6 לא נעצרה אם עושים לפי התכנית המופקדת אתם מאפשרים.

אודי כרמלי: אתה יכול להוציא היתר שלא נוגד תכנית מופקדת, אבל בסיס הזכויות שלו מכוח התוכניות הקודמות. הוא טוען שהוא יכול להוציא את ההיתר הזה מכוח תוכניות קודמות, ללא תמ"א 38, אני לא מבין איך הוא עושה את זה אבל יכול להיות. אני לא מבין מה המניעה כל עוד הוא מוציא את זה מכוח תוכניות קודמות, וזה לא נוגד תוכנית מופקדת אני לא רואה מניעה.

הראלה אברהם אוזן: יכול להיות במקרה שלו בגלל שזו תוכנית לב העיר, המופקדת נתנה קו בניין יותר גדול, והוא רוצה לבנות בקו בניין יותר קטן לפי המצב הקודם, הוא הריסה ובניה מחדש אין לו כבר הקלות שמעון ברנשטיין: הבעיה שלו בתוספות.

אלי וולצקי ועו"ד רותם שפיר רש"י 28: אני מבקש לבנות על פי התוכניות הקיימות כשהן לא עוברות את התכנית המופקדת, התכנית המופקדת פוגעת בהפחתת הזכויות אותם 131 מטרים שיוורדים. המעבר לתכנית הנפחית נועד בין השאר להבהיר שהתכנית לא פוגעת בזכויות התוכניות הקיימות.

אודי כרמלי: צריך להמתין, אין דרך אחרת עד החלטת הוועדה המחוזית במתווה הנוכחי במידה והוועדה תקבל אותו, עד שהוועדה המחוזית לא תמליץ לקבל את ההתנגדות ואת המענה שלנו, זה לא קיים.

הקבועים היחידים שקיימים זה התוכניות הקיימות והנוסח המופקד.

אלי וולצקי ועו"ד רותם שפיר רש"י 28: יש לאפשר את הבניה על התכניות הקיימות במסגרת התכנית המופקדת.

עו"ד רונן כהן בשם סמטת התבור 3: ההתנגדות שלי רוחבית לגבי כל המגרשים הקטנים. בכרם התימנים יש מגרשים מאוד קטנים באזור 200 מ', המגרש שלי 171 מטר.

אין להם שום התייחסות בתכנית. אי אפשר להכניס בתוכנית החדשה דירה אחת בקומה. אנחנו מייחלים לתיקונים שיחולו במגרשים הקטנים.

אודי כרמלי: ראית את התייחסות הצוות?

עו"ד רונן כהן בשם סמטת התבור 3: ראיתי. בנושא שטח הדירה אני מבקש תיקון אחד קטן שהוא ממ"ק או מקלט אבל ממ"ק לא רלוונטי שיש דירה 1 בקומה צריך להוסיף או ממ"ד, אני לא רואה בזה מניעה.

בנושא של קומת הקרקע והרצועה המפולשת, יש הנחיה מרחבית שאומרת 3 מ' רצועה מפולשת ואצלנו במגרשים קטנים הדבר מאוד משמעותי. בקומת הקרקע צריך להיות לובי, מדרגות, חדר אשפה, עגלות ולא נותר מקום, אנחנו רוצים שתהיה שם דירה מהסיבה שיש דייר בקומת קרקע התחזוקה הכללית היא יותר טובה. שלא נדבר של חוסר הסבירות איך מתכננים דירה שצריך להשאיר שארית דירה בקומת קרקע כדי לעשות הצמדת מרתף ואז הדירה מתפרסת על שלושה מפלסים, אני ממליץ בנושא הקומה המפולשת לבוא לקראת המגרשים הקטנים. הנימוק בדחיית ההתנגדות לביטול רצועת העמודים המפולשת נועדה להקל על נפחי הבניה המתקבלים במרקם צפוף זו, לא הבנתי את ההנמקה, אני מניח שהכוונה הייתה שהנראות להולך ברח' תהיה יותר רכה. ממילא מדובר בסמטת התבור שהיא מאוד קטנה, תנועה הולכי הרגל מעטה.

יש בתכנית המופקדת יש סעיף שמדבר על שיקול דעת בנושא הקומה המפולשת, אבל נצמדתי לדברי מה"ע ואם נכניס הוראה שתתייחס למגרשים הקטנים ללא שיקול דעת אנחנו רוצים תהליך יותר קל. יש סעיף נפרד שאתם תתקנו את שטח הדירה המינימלית אז זה ברור שזה יחול גם על קומת הקרקע. נושא קווי הבניין בקשתי להגדיל, ניסנו לעשות תכנון לדירה אחת הגענו לרוחב סלון של 2.5 מטר ואז ביקשנו להגדיל את קו בניין אחורי ל-3.5 מטר, זה לא היה מספיק, זה מאזן את המרווח לשכן ממול אבל מצד שני אין לו פתחים. אני מציע שההקטנה תהיה מותנית שלא יהיו פתחים. זה מהותי מאד כי זה נותן לנו את המרווח התכנוני. למה פוגעים במגרשים הקטנים זה לא ברור. לא דיי שהמגרש קטן הוא לא יקבל את עוד קומה? הנימוק לדחיית ההתנגדות הוא שמרקם הכולל מגרשים קטנים לא ניתן להגדיל את נפחי הבניה. בסמטת התבור 1 יש היתר ל-6 + גג, הצורה שמתקבלת חוסר אחידות.

עו"ד קוקיא : שמענו את המלצת הצוות ברחוב לפין 5 ומאמצים את ההמלצה.

עו"ד שירלי תומר משרד מנוח : הטענה הראשונה היא לעניין האפליה בין תכנית זו לתכנית רובע 3,4 בראשונה באי מתן זכויות בניה למגרש גדול במצב של איחוד שני מגרשים קטנים. גם בפרסום שהיה לפי סעיף 77 לא הייתה התייחסות לאפליה באיחוד של מגרשים. בהמלצת הצוות לא ראינו התייחסות, נימוק כבד משקל שמצדיק אבחנה כל כך דרמטית בין שווים, גם בתחום הכרזת אונסקו לא רואים הצדקה לאבחנה בין שטחי התכניות. לא היו שינוי נסיבות שמצדיק הבדל בעמדת הוועדה המקומית. לפי המלצות הצוות הקיפוח יותר חמור מכיוון שכתוב שאומנם לא יינתנו זכויות בניה לפי מגרש גדול אבל קווי הבניין יהיו לפי מגרש גדול, כך שהמגרשים המאוחדים סופגים פגיעה כפולה, מצד אחד לא נותנים קומה נוספת ומצד שני מצמצמים את קווי הבניין, נאמר גם שתהיה הקצאה לצרכי ציבור, אנו טוענים שהמכלול כולו אין בו הגיון לא כלכלי ולא תכנוני.

המגרשים ברח' בן זכאי 8,10 האפליה היא חמורה ביחס למגרש ברח' מקביל קרל נטר 6-8 שם אושר איחוד מגרש ונבנו 6.5 קומות, מדוע עמדת הצוות השתנתה? לא סופק נימוק. לטענת הוועדה המקומית הבקשה של לקוחותיי לא תואמת למרקם, הצגנו סקירה אדריכלית כנספח 7 להתנגדות והראנו שיש פוטנציאל להרבה מאוד מגרשים להגיע לכך. ברח' בן זכאי יש בניין לשימור או 6.5 קומות חוץ מהבניין שלנו שהוא לא לשימור ולא יקבל 6.5 קומות. הבניין שלנו בהחלט תואם למרקם. בעמ' 39 בסדר היום שפורסם היתה ההמלצה הייתה לקבל את הטענה שלא ניתן להפנות במסגרת התב"ע להנחיות מהנדס העיר וכתבתם שבבנייה בקיר משותף יהיה שיקול דעת לוועדה לפי חוות דעת, אנחנו חושבים שאת הדבר הזה צריך להכיל גם על איחוד חלקות גם במקרה זה אין מקום להפנות להנחיות אלא שצריך להשאיר את זה בשיקול דעת של הוועדה המקומית.

בהשוואה לרובע 3-4 ההנחיות קובעות שכאשר החזית המשותפת של שני המגרשים הצמודים פונה לרחוב היא פחות מ-27 מטר במצב כזה לא תידרש המגרעת, לא תידרש את אותה חלוקה נפחית שיכולה מאוד להקשות במקרה שלנו. בתכנון שלנו ההוראה מאוד מקשה ופוגעת בתכנון כמובן גוזלת זכויות בניה. אנחנו חושבים שאין שום הצדקה גם במקרה הזה לא להחיל את אותו דין את אותו כלל תכנוני את אותו הגיון גם על מגרשים קטנים ברובע 5,6.

ליאור שפירא : לא ניתן להוסיף סעיפים שאינם מופיעים בהתנגדות.

לריסה קופמן : אנו צריכים למצוא את הטענה שמופיעה בהתנגדות אחרת לא בטוח שזה בדיוק עונה על אותו סיטואציה.

ליאור שפירא : לטענתה בתכנית הרובעים 3,4 אנו מאפשרים ויתור על מגרעת בחזיתות בשטח 27 מטר, אין את זה בתכנית הרובעים 5,6? עו"ד שירלי תומר אנה חזרי שוב על טענתך.

עו"ד שירלי תומר משרד מנוח : זה לא כתוב בתב"ע אלא הנחיות לרובע 3,4.

לריסה קופמן : מדובר על קריטריונים באיזור ההכרזה.

עו"ד שירלי תומר משרד מנוח : ברובע 3,4 התב"ע נותנת מעטפת שמאפשרת את ההקלה הזו וברובע 5,6 אין את ההקלה הזו, לכן אנו מבקשים שזה יהיה נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית ולא להפנות להנחיות הנדס העיר.

לריסה קופמן : גם הנושא של איחוד חלקות קשור לכמה קריטריונים.

עו"ד שירלי תומר משרד מנוח : נכון אבל הוא כן בשיקול דעת. לעניין הבלטת מרפסות ומינימום יחידות דיור אנו חושבים שזו התערבות יתרה בתחום התכנוני, כל הנושאים הללו יוצרים אפליה בין רובע 3,4 לרובע 5,6.

עו"ד אור מור : הגשנו התנגדות בוגרשוב 50 ו-52. מס' 52 פינתי לפינסקר. לעניין ה-10 אחוז שלא יותר מהתכנית המופקדת. במקרה שלנו הזכויות שלנו בתכנית המופקדת היא גג 250 אחוז, האם הכוונה עוד 10 אחוז מ-250 ל-260 הנפחי?

אודי כרמלי : הנפחי, מכלל התכנית.

עו"ד אור מור : רח' בוגרשוב הוא אחד הרחובות הרחבים, מסחרי, אבל משום מה אפילו שהוא בלב העיר מאפשרים בו רק 6 קומות ברוטו. זה בניגוד לרובע 3,4 רח' אבן גבירול. לא מובן מדוע ברח' הכי רחב נותנים פחות אפילו מרח' טבריה הסמוך שהוא רחוב קטן, זה בניגוד לכל עקרונות התכנון שאתם מקדמים. אנו מבקשים את תוספת הקומה לרח' בוגרשוב שהיא גם בבניין הפינתי לפינסקר, כתבתם שהוא יקבל 7 קומות ברוטו אבל בהתנגדות דחיתם את הטענה אז לא ברור האם פינסקר 43 פינת בוגרשוב 52 מקבל את ה-7 קומות למרות שאנו מגרש פינתי? אם המגרשים יאוחדו המגרש המאוחד יקבל את הזכויות של הרחוב הגבוה? בשתי ההתנגדויות ביקשנו לעלות ל-7 קומות.

לריסה קופמן: בתכנית לב העיר אתם כבר בחזית מסחרית.

עו"ד אור מור: ראו את חוות דעת הצוות סעיף 10 תחום תכניות לב העיר.

לריסה קופמן: הכוונה של החזית המסחרית שנקבעה רק בתוכנית הזאת ולא הייתה שם קודם חזית מסחרית לפי תכנית.

עו"ד אור מור: זה לא כתוב, כי אצלנו בתסריט רואים חזית מסחרית על כל בוגרשוב ופינסקר.

אודי כרמלי: כי זו חזית מסחרית שנקבעה בתכנית זו, לכם כבר הייתה חזית מסחרית. אנו מסמנים תכנית מלאה שהיא משקפת את הכל.

עו"ד אור מור: אם כך אני מבין שלא. אחזור על טענתי לא ייתכן שלא נקבל עוד קומה ברח' רחב מסחרי. המגרשים ברח' בוגרשוב 52 בנוי על קיר אפס ו-50 לא קיר אפס, פינסקר 41 בניין מאסיבי בנוי בקיר אפס עם קיר אטום. האם אנו יכולים להיצמד גם למגרש 41 כדי להתרחק 2.5 מקיר אטום וגם להיצמד לבניין 50 כי גם הוא מתכוון לבנות בקיר אפס? יש פה שלוש חלקות.

אודי כרמלי: אתה רוצה להצמיד ארבעה בניינים?

עו"ד אור מור: שלושה בניינים.

לריסה קופמן: אם אתה בנוי היום בקיר משותף אז אתה יכול לבנות בקיר משותף.

עו"ד אור מור: המצב שלנו קצת יותר מורכב.

אודי כרמלי: המשמעות לחבר את הבניינים הללו, מתקבלים נפחים שלא מוכרים למרחב הזה.

עו"ד אור מור: זה לא נפחים כאלה גדולים.

לריסה קופמן: המענה שלנו לקח בחשבון שאתה כבר בנוי בקיר משותף.

עו"ד אור מור: ההתנגדות היתה לעניין הארכת הקיר המשותף, אבל אנו כבר בקיר משותף בחלק האחורי של הבניין.

לריסה קופמן: אם אתם הורסים אז אתם יכולים לבנות עם קיר משותף. אבל אנו נבדוק את זה.

עו"ד אור מור: קיבלנו כבר את המלצת הרישוי לעניין, מס' 41 הוא קו אפס חייבים לאפשר להתחבר איתו. קירות ממ"ד במגרש פינתי שיש לו שני קירות אפס הדרישה להרחיק מהחזית המסחרית 3 מטר לא מאפשר מיגון למגרשים האלה. יש במענה אפשרות של שיקול דעת, אנו מבקשים להוריד קירות ממד"ים לפחות באחד החזיתות. מקדם 75 אנו מבקשים להוריד. באיחוד חלקות השיקול דעת לא מוגדר, כל ההנחיות חייבות להיות בתב"ע, אנו רוצים לבצע איחוד חלקות ואנו רוצים שיתייחסו אלינו כמגרש מאוחד ואז גם קווי הבניין של מגרש פינתי. לעניין המרפסות ההתנגדות התקבלה, תקן חניה אפשר לקבל פטור מחניה במגרשים שלא ניתן להיכנס אליהם. בדירות קטנות אנו מבקשים שתאפשרו ממד"ים כי יכול להיות מבחינה תכנונית זה יותר נכון ואין סיבה למה לא לאפשר זאת.

עו"ד דקלה מוסרי טל: לעניין השימור הופנינו לאותה תשובה של ההתנגדות הראשונה שלדעתנו אינה רלוונטית אלינו. הבניין שלנו ברח' החשמונאים, חלה עלינו תכנית 2331 ואנו מוגדרים בתכנית כבניין לשימור ג'. שימור שאינו נמצא בתכנית השימור, שימור מקל שלא מאפשר רק תוספת בניה אלא גם הריסה ובניה מחדש תוך שמירת אלמנטים. לוועדה המקומית יש את הסמכות להריסת הבניין ולבניה מחדש. בתכנית 2720 הודגש העניין של מה בדיוק בונים כאשר הורסים. במצב של הריסת הבניה אין שום סיבה למנוע מאתנו לבנות בהתאם לתכנית הרובעים. אנו לא מבקשים לצאת מהשימור אלא מבקשים לקבל את הזכויות בהתאם לתכנית הרובעים. הבניין שצמוד אלינו בקיר המשותף אינו לשימור, כלומר ביום שהם יהרסו הם יקבלו את מלוא הזכויות לפי תכנית הרובעים. אנו מבקשים להוסיף לתכנית בניינים בשימור ג' שמאפשר הריסה ובניה מחדש.

עו"ד ענת בירן: התנגדות 22 בר כוכבא, מדובר בחלקות שהאיחוד שלהם כבר אושר למרות שהן מעל 700 מ"ר, נקבע כבר דיון בבקשה להיתר עם המלצה להיתר. אנו מבקשים כמו שביקשנו לגבי הבניין ביונה הנביא במידה והבקשה להיתר תאושר ואם התכנית הזו תיתן זכויות בניה או צפיפות גדולה יותר ואנו נעמוד בכל דרישות התכנית התקפה ניתן יהיה להשלים את הבניה.

עו"ד רונן רייכלין: מייצג את בניין בן יהודה 7, בניין שיושב על חלקה קטנה של 390 מ"ר, הבקשה להיתר אושרה וחלק ניכר מהבקשות שלנו בהתנגדות כבר הומלצו.

שמעון ברנשטיין: היתה החלטת וועדה באוקטובר 2023.

ליאור שפירא: מה קורה שם במגרש? היתה החלטת וועדה.

עו"ד רונן רייכלין: אני לא מעורב בזה. הואיל ואנחנו תכננו את הבניין במסגרת ההגבלות שהשיטו עלינו 325 אחוזי בניה בלבד, כיום הצוות מתכוון לאפשר יותר, אנו מבקשים במידה והתכנית החדשה תאושר ותאפשר קצת יותר אפשרויות מאשר יש לנו היום במסגרת ההיתר, נוכל לבקש זאת במסגרת היתר שינויים. במסגרת התכנית לא הסכמתם בקומת הקרקע דירת מגורים אלא מסחר, אנו מבקשים שאפשר יהיה להוסיף את הגלריות אם וכאשר תאושר התכנית הנוכחית.

ליאור שפירא: אתם תמתינו את הבניה עד אז?

עו"ד רונן רייכלין: לא, אנחנו נתחיל לבנות, הבניה לוקחת זמן, אנחנו יכולים להכניס גלריות לתוך החנויות ולחזק את המסחר, אם התכנית תאפשר ולא תהיה הגבלה מבקשים שיתאפשר לנו במסגרת שינויים.

לריסה קופמן: זה לא רק טופס 4, השאלה אם הוא עומד בתנאי התכנית.

עו"ד רונן רייכלין: ההגדרות של בניין חדש בניין קיים לא כל כך בהירות.

אודי כרמלי: אנו מציעים כן לאפשר כל עוד הבניין לא קיבל תעודת גמר, אבל היתר השינויים שתגישו יהיה לא רק מכח השינויים של התוכנית הזאת. לא בטוח שיעמוד בתנאים.
עו"ד רונן רייכלין: תכננו את הבניין לפי 325 אחוז, אם לא היתה לנו מגבלה של 325 אחוז היינו מתכננים אחרת, אמרו לנו להגיש את הבקשה מחדש.

אודי כרמלי: אם אתם בטוחים שהתכנית החדשה מעניקה לכם יותר אז אין בעיה.
אם היתר השינויים יכפה עליכם להרוס קיר לא עשית בזה כלום.

עו"ד רונן רייכלין: השאלה מדוע?

אודי כרמלי: אי אפשר ליהנות גם מהמופקדת ואחרי דיון בהתנגדויות אנו לא יודעים מה יתאפשר. צריך לקחת בחשבון שאם יש סתירה בין היתר שיצא לבין תכנית מאושרת תצטרכו לקבל החלטה.

עו"ד רונן רייכלין: אנו מבקשים יותר גמישות בדירות הגג.

ליאור שפירא: התנגדות 24, רוטשילד 56-58 בצלאל יפה.

אפרת לרנר: הוגשה התנגדות בשם חב' מנורה מבטחים ואלעד שהן בעלות המגרשים בפינת הרח' רוטשילד 56 בצלאל יפה ויהודה הלוי. חלקות לא מבונות שמשמשות חניון. חלקה 1 הייתה בעבר בניין שנהרס בהיתר, הוא כלול ברשימת השימור תכנית 2650ב' מתוך ידיעה והבנה שאפשר להרוס אותו, הוא מופיע כבניין לשימור ללא הגבלות מחמירות עם הוראות לא שיצטרכו לשמר שם חזיתות. הגענו להסכמה עם העירייה שתקודם תכנית וזה נעשה בסמכות מחוזית, יש החלטה מדצמבר 24, יש תקנון אבל טרם הופקדה. שני המגרשים האחרים הם פנויים. בהתנגדות נוצר מצב של בין הכיסאות שבו מצד אחד התכנית המופקדת מצלמת בתשריט את המצב הסטטורי התוקף, אתם מציגים כאילו מקבלים את הטענה. במקביל לתכנית שמקודמת על ידי המחוזית היוזמים מקדמים תוכנית נקודתית שהיא בתהליך מוקדם יותר פורום מהנדס העיר.

אודי כרמלי: הוצאנו אתכם מהתכנית מה לא טוב?

אפרת לרנר: אם תוציאו אותנו מהתכנית, ייתכן ולא נהיה בתכנית רובע 5,6 והתכנית הנקודתית מאיזו סיבה ללא תתקדם. בהנחה שהתכנית אשר גורעת מתכנית השימור כן תתקדם, ונחזור חזרה לתכנית 44 או מ' או משהו בסגנון הזה. לכן ביקשנו למען הזהירות תשאירו אותנו או שתקבעו שהסטטוס של המגרש ייקבע בשלב של מתן תיק מידע כאשר התכנית לגריעה תאושר, אחרת ייווצר מצב שאנו ניפגע ממנו אם התכנית הנקודתית לא תתקדם או לא תאושר.

אודי כרמלי: צריך להחליט או זה או זה, את חוששת שהתכנית הנקודתית לא תצלח, אין מה לעשות.

אפרת לרנר: זה מקרה מאוד מיוחד וחריג.

הראלה אברהם אוזן: אנו צריכים לעבור וועדה מחוזית שמבטלת את השימור של המגרש הריק הזה.

אפשר לרנר: היא כבר החליטה להפקיד את התכנית.

הראלה אברהם אוזן: בהחלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית מה המצב החדש?

אפשר לרנר: אין הוראות, מבטלים את השימור חוזרים לממה שהיה.

אלחנן זבולון: אי אפשר להכניס סעיף ככל שייגרעו מגרשים מתכנית השימור הם יחולו באופן עתידי?

אודי כרמלי: במקרים נקודתיים, כמו שעשינו תכנית סופר נקודתית למגרש הזה, **אנו נעשה זאת בעתיד**

בתכנית. לא נוכל להכניס הוראה בתכנית כלל עירונית.

אפרת לרנר: זה יכול לייצור רשת ביטחון.

אודי כרמלי: הרשת ביטחון שלך זו עיריית ת"א.

לריסה קופמן: אם מוציאים את כל המגרש האלה מתחום התכנית לא יהיה סימון.

אודי כרמלי: נכון, היא רוצה את האופציה שתוכל לבנות לפי הזכויות של 5,6 ולא לפי 44.

אפרת לרנר: יש פה תקלה כי על שני המגרשים האחרים התכנית כן חלה. הפתרון הנכון לקבוע איזו

הוראה כדי לתת פתרון רק למען הזהירות ויכול להיות שלא יצטרכו אותו.

עו"ד שירלי תומר: בן יהודה 27 עוסקת במקרה חריג של קיפוח בהליכים תכנוניים מההיסטוריה. על הוועדה המקומית לתקן את העוול שנעשה למגרש הזה. מדובר בבניין למגורים שנבנה על פי היתר עם חזית מסחרית משנת 38'. בשנת 1976 יזמו תכנית למלונאות והוועדה המחוזית דרשה לצרף את החלקה שלנו למלונאות בתנאי שזכויות הבעלים לא תפגענה.

מה שקרה, זכויות הבעלים בהחלט נפגעו מכיוון שהתוספת שניתנה לחלקה שלנו היא של 100 מ"ר זכויות בנייה בלבד, סך הכול של 200 אחוזי הבנייה, ששאר החלקות קיבלו 360 אחוזי בנייה. 200 אחוזי בנייה למלונאות שווים בערך 80 אחוזי בנייה למגורים. בנתוני המגרש שלנו, מכיוון שהבניין הבנוי בפועל, הוא בערך פי שניים מאותם 80 אחוזים, לא היה יכול להיות משתלם לממש בחלקה הזאת לבדה את הבנייה למלונאות. אותה התוכנית שאושרה בשנות ה-70 תוכנית 898 מעולם לא יושמה ולא הוצא ולו היתר בנייה אחד מכוחה. אותם יזמים שנים לאחר מכן בשנות ה-90 יזמו תב"ע נוספת 898א' שהגדילה את זכויות הבנייה במגרשים הגובלים ל-400 אחוזי בנייה אבל החלקה שלנו הוצאה מחוץ לקו הכחול.

כלומר, עוד בשנות ה-90 היא הוחרגה מהפרויקט המלונאי ונשארה עם אותם 200 אחוזי בנייה שאינם ישימים. אין שום ישימות כלכלית לממש את אותם 200 אחוזי בנייה בחלקה שלנו לבדה, בהמשך הייתה עוד תב"ע שעשתה בינוי אבל בכל מקרה הפרויקט נפרד מהחלקה שלנו והיא מעולם לא הייתה חלק מאתנו. בתוכנית המופקדת רואים את מצב החלקות ביעוד מלונאי שגובלות בחלקה שלנו נהנות מ-400 אחוזי בנייה, במגרשי המגורים על רחוב בן יהודה יקבלו בין בהריסה ובנייה ובין בתוספת שש וחצי קומות ורק החלקה שלנו נשארה עם מאתיים אחוזי בנייה למלונאות בניין של שלוש קומות, ממש בניין חריג.

אודי כרמלי: התכנית היא לא רק על המגרש שלה, היא על כל הבלוק, היא טוענת לקיפוח.

ליאור שפירא: מה ההיגיון שבניין ליד מלונאות יש לו 400 אחוזי בניה?

אודי כרמלי: התכנית באופן גורף לא משנה תכניות נקודתיות. כל בסיס התוכנית הזאת היה לבנות את שכבת הבינוי שהייתה עד עכשיו.

ליאור שפירא: האם הם יכולים להגדיל את התכנית הנקודתית למלונאות ללא קשר לתכנית הרובעים?

אודי כרמלי: שיגישו תכנית, יש על מה לדבר.

אלחנן זבולון: אם הם מבקשים לבטל את התב"ע הנקודתית ולהצטרף לתכנית למה לא?

אודי כרמלי: היא מבקשת לבטל את התב"ע במגרש שלה, אבל המגרשים הסובבים אותה עדיין יושבים על התב"ע הנקודתית.

עו"ד שירלי תומר: החלקה שלנו כלולה רק בתכנית 898 שלא יצא מכוחה ולו היתר בניה אחד. אותו פרויקט מלונאי נבנה מכוחם של היתרי בנייה מתב"עות מאוחרות יותר אלה שהגדילו ל-400 אחוז לכן אם מבטלים את הייעוד המלונאי זה רק בחלקה שלנו. לגבי ההצעה שנגיש תב"ע זה לא יעיל וייקח שנים, אפשר לפתור זאת בשורה אחת בתכנית המופקדת. יש לנו כמה הצעות שאפשר לבדוק.

ליאור שפירא: תוכלי לגשת לאנשי המקצוע ואקרא לך שוב להציג.

עו"ד אייל שקיב: ב"כ צמח המרמן ונווה צדק על הים, ביקשנו לעשות 3 שינויים ביחס לחלקות שלנו. יש לנו 7 חלקות ביחד 1.6 דונם, ביקשנו לשנות שינוי גיאומטרי, דרך סטטורית בחלקות 84,85 וגם שינוי ייעוד. ביקשנו להפוך אותו לשצ"פ להצמיד לשצ"פ עם זיקת הנאה. זה נכון מבחינה תכנונית לציבור וגם לנו. מבחינה תכנונית ייצור מגרשים יותר רגולריים. הבקשה השנייה לחלק את החלקות לשלושה מגרשים והבקשה השלישית להוסיף לנו קומה נוספת כמו רח' הכובשים. ביחס לבקשה הראשונה נאמר לנו שזה לא שינוי שמתאים לתכנית גדולה.

גילה גינסברג: זה שינוי נקודתי שלא מתאים לתכנית רחבת היקף.

אודי כרמלי: זה תכנון מפורט לשנות פרצלציה, גודל המגרשים.

ליאור שפירא: במקום לעשות תבע לאחד את המגרשים ל-500 אפשר להפוך ל-750 וכולנו יוצאים נשכרים.

עו"ד אייל שקיב: התחלנו לקדם תב"ע אבל עצרנו אותה.

מיכל ישר אדריכלים: כיום כל החלקות הסחירות הן שטח לתכנון בעתיד ויש כאן דרך מוצעת שלא מומשה בפועל. התחלנו לקדם תכנית נקודתית למתחם עם צוות התכנון בעירייה, נאמר שנעצור את הקידום כי אנחנו נכנסים לרובע 5,6 ובלאו הכי התוכנית שלנו היא לפי הערכים האלה של בינוי נמוך לאורך הרחוב. לגבי השפעת השצ"פ, יש גני ילדים שהכניסה אליהם עם המעבר הרגלי, הרעיון הוא לשמור על אותו שטח ופשוט לשנות את התצורה ואת ייעוד הקרקע.

ליאור שפירא: האיחודים האלה יוצרים מגרשים של 500 מ"ר?

מיכל ישר אדריכלים: יש לנו 7 חלקות. הבעיה שלנו היא עם ההגדרה של איחוד של שתי החלקות ועד 700 מ"ר.

אייל שקיב: בסעיף 6.3' בתקנון המופקד כתוב שאפשר לאחד חלקות עד לגודל מגרש 700 מ"ר אבל באותו סעיף כתוב גם עד שתי חלקות, אצלנו זה מייצר בעייתיות כי יש חלקות קטנות כמו שצינו. לכן, אם תשנו תהפכו את השתיים לשלוש זה גם יפתור לנו את הבעיה.

ליאור שפירא: שתיים של שבע מאות ומשהו?

אייל שקיב: ביקשנו שלושה מגרשים של 500 מ"ר אבל שני מגרשים של שבע מאות חמישים זה לא תואם מה שכתבתם.

לריסה קופמן: הבקשות כאן מתאימות לתוכנית נקודתית.

אודי כרמלי: צריך לבטל הפקעה, לקבוע שצ"פ, צריך פרצלציה חדשה, זו תוכנית נקודתית.

אייל שקיב: אתם עצרתם לנו את התכנית, הגשנו אותה במרץ 2023.

לריסה קופמן: אפשר להמשיך עם התכנית.

ליאור שפירא: אם המגרשים מעל 750 מ"ר יש פה גם השבחה וגם שטח ציבורי, כולם ייהנו.

לריסה קופמן: תהיה הוראה נקודתית.

אודי כרמלי: נצטרך להכניס פה הוראות הפקעה.

אייל שקיב: אין כאן הפקעה 5,7 שלחנו נסחים.

אודי כרמלי: יש פה ביטול דרך, זה מיני תכנית בתוך תכנית, לא בטוח שחכם לעשות זאת כאן לשני הצדדים. לפי הצעת היו"ר אפשר לעשות אפשרות לאיחוד החלקות 2,3 אבל זה לא יפתור את הבעיה הסטטוטורית. אם נקבל חלק מההתנגדות שלכם לא תהיה לכם אפשרות לעשות איחוד וחלוקה דרך התכנית הזאת.

אייל שקיב: אתם מאפשרים לעשות זאת לפי סעיף 6.3, יש לכם סמכות זה אותו שטח.

אודי כרמלי: אין וויכוח על המהות. המטרה של תכנית 5,6 זה להסדיר את המרקם והזכויות. פה נדרשת גם הסדרה סטטוטורית, גם הסדרה של ייעודי קרקע. אנו לא עושים זאת בתוכנית הזאת. אין מניעה לקדם תכנית נקודתית ולפתור את הבעיה.

אייל שקיב: מבחינה ציבורית עדיף לכם שזה יהיה שצ"פ מהדרך.

אודי כרמלי: נכון. גם אנחנו נעדיף להסדיר זאת באמצעות תב"ע.

אייל שקיב: אין פה השלכת רוחב, אין עוד בקשות כאלה זה גם לטובת הציבור ונכון תכנונית.

מיכל ישר אדריכלים: נבקש לשקול את האיחוד חלקות.

אייל שקיב: ביקשנו תוספת קומה, יש תחנת מטרו במרחק של 85 מטרים בחלק המערבי, תמ"א 70 מאפשרת רח"ק 8 ביחס למתחם הכובשים המצב התנועתי שלנו טוב יותר ולכן אנו מבקשים לאשר. **עו"ד תמר מגדל:** קרן ריאליטי יש זכויות שונות ברח' טבריה, החברה מקדמת תכנית נקודתית מול צוות התכנון שמחלקת את השטח מחדש, החלקות בלתי אפשריות, יש חלקות ארוכות שהוארך 65 מטר, יש חלקה של העיריה שגובלת. טענו שזה פוגע 2720 וההגבלות בתכנית האיחוד פוגע בפיתוח המתחם. אם תאושר התכנית הנקודתית כמובן שנצא מתכנית 5,6 מה קורה אם התכנית לא תאושר והתכנית הנקודתית לא תאושר? ההמלצה של הצוות לגרוע את המתחם הזה מהתכנית כיוון שמקודמת תכנית נקודתית. **אודי כרמלי:** למה שלא תאושר? אני לא רואה סיבה שהיא לא תאושר, בסבירות גבוהה התכנית הנקודתית תאושר לפני תכנית הרובעים.

לריסה קופמן: התכנית כפי שהיא עכשיו לא מאפשרת לכם את האיחוד וחלוקה כפי שמאפשרת לכם התכנית הנקודתית, כך שזה לא רלוונטי.

אודי כרמלי: אנו לא קובעים כעת בתכנית איחוד וחלוקה, זו תכנית של התחדשות מגרשית שיש לה את היתרונות והמגבלות שלה.

עו"ד תמר מגדל: ממילא התכנית הנקודתית לא מאושרת. לעניין ההתנגדות ברחוב יהודה לוי פינת נחמני העלינו שתי טענות לעניין השטחים הציבוריים והשנייה לעניין קו הבניין שפונה לרח' נחמני. לגבי ההקצאה של השטחים הציבוריים ראיתי את המלצת הצוות וככל שהיא תאומץ על ידי הוועדה המקומית אז היא כמובן פותרת לנו את הבעיה, לא אפרט על הטענה הזאת. לגבי קו הבניין של נחמני ביקשנו לקבוע קו בניין אפס לרחוב נחמני. על פי טבלת הזכויות של התוכנית המופקדת אנחנו מגרש פינתי, זאת אומרת, יש שני קווים קדמיים וצדיים. על פי התכנית המופקדת קו הבניין הקדמי הוא על פי התכנית התקפה. בהתאם לזה ליהודה הלוי יש קו בניין אפס ולרחוב נחמני קו בניין ארבע. בתוכנית 44 אנחנו מגרש מסחרי בתכנית, לכן קו הבניין מהדרך הוא 4 מטרים. תוכנית 616 שבצד הרחבה את רחוב יהודה הלוי נגסה מהמגרש ברחוב נחמני, בעוד שלרחוב יהודה הלוי היא קבעה ברוזטה קו בניין אפס. היא לא התייחסה לקו הבניין לרחוב נחמני ולכן נשאר קו הבניין מתוכנית 44 של ארבעה מטר מגבול המגרש. מבוקש להצמיד אותנו חזרה לקו הבניין שמתאים למה שהיה במקור בתכנית 44 כלומר, שקו הבניין יהיה אפס. בצילום עם ייעודי הקרקע, ייעוד המגורים מגיע מעבר לקו זכות הדרך של רחוב נחמני. אם צריך מקו זכות הדרך הזה לסגת 4 מטרים, הקפיצה בינינו לבין המגורים היא לגמרי לא הגיונית. זה נכון מבחינה תכנונית, נקבעה לנו חזית מסחרית מסתובבת גם לרחוב הניצב, אם אנחנו רוצים חזית מסחרית ואנחנו נצטרך לסגת 4 מטר אחורה, נוצר ניתוק מהחזית המסחרית לרחוב. מאחר שאנחנו בלי הקלות אבקש להסדיר את קו הבניין ברחוב נחמני. ראיתי את המלצת הצוות לדחות ולכן התעכבתי על הנקודה הזאת.

עו"ד ליאור לוי: נחמני 34-36 על 2 החלקות חלה תכנית נקודתית 2520 כמו כן חלק מהחלקות לשימור, במסגרת המלצות הצוות הומלץ לקבל את ההתנגדות שלנו ולהבהיר שהתכנית המופקדת אינה חלה על המקרקעין ככל שכתב הדבר לא ארחיב על יתר הטענות.

גילה גינסברג: נכתב בטעות בדרפט רחוב יהודה הלוי 8-10 מדובר על רחוב הרכבת 8-10.

חגית בבלי משרד ארנון: הרכבת 8-10 בניין קיים, בחלקו 6 קומות ובחלקו 4 קומות, נבנה על ידי המדינה ומשמש כעשור בית מלון. נמצא בתחום אזור ההכרזה ומצוי על רחוב מסחרי ראשי. ביקשנו להבהיר שהתכנית לא חלה עלינו ונאמר שהתכנית חלה עלינו במסלול בנייה חדשה. מבקשים להבהיר שבנוסף למסלול בניה חדשה כמה הוראות יחולו עלינו גם לגבי הבניין שנבנה למעלה מ-70 שנה ואין עליו שום תכנית נקודתית. אנו מבקשים שהתכנית תתיר תוספת קומה, יש הוראה דומה לזה שמתירה 6 קומות ובבקש שזה יחול עלינו גם לא במסלול של בניה חדשה, אותו דבר גם לגבי הגג מעל השש קומות כפי שמופיע בחוות דעת צוות בנסיגה של בניין פינתי. אנו מגרש פינתי שיושב על שלושה רחובות, זה כלול בסעיף 12 לתיקונים בתכנית אנו מבקשים שיחול עלינו לא במסלול של בניה חדשה. מדובר בבניין שאין לו מרפסות בכלל ואנו מבקשים תוספת של מרפסות בכל החזיתות. מבוקש שיתאפשר שימוש מלונאות גם במצב קיים כפי שנעשה היום, כיום זה גם משרדים מגורים ומלונאות. מבוקש שגם במצב של הריסה יישמרו כל השימושים שיש כיום משרדים, מלונאות ומגורים.

ליאור שפירא: מה העמדה שלכם לעניין השארת המלון?

לריסה קופמן: לא התייחסנו לכך אבל אין לנו בעיה שיישאר מלון.

ליאור שפירא: לשם מה הגשתם את ההתנגדות?

עו"ד חגית בבלי משרד ארנון: ביקשנו להבהיר שהתכנית לא חלה עלינו, לאור ההבהרה שניתנה הגענו עם הנקודות האלה.

עו"ד ליאור לוי: לגבי בן יהודה 9 פינת רח' נס ציונה. העלינו טענות לגבי העברת התכנית למחוז, אחוזי בניה, הרחבות לחזית ממ"דים וכו'. נראה כי מוצע לקבל את רב הטענות שטענו. מדובר במגרש בצורת משלוש עם חזית לנס ציונה וחזית לבן יהודה, אחת הטענות שהעלינו לאפשר הרחבת בניה לחזית כאשר התכנית המופקדת קובעת שלא ניתן היות ותהיה סטייה ניכרת, ביקשנו לאפשר זאת. מעבר לכך במגרש אי רגולרי חשוב שהתכנית תהיה גמישה ולא נוקשה. המגרש שלנו יש לו סוג של מגרעת ולכן אנו מבקשים הרחבה לכיוון רח' נס ציונה, לא מדובר בהרחבה מעבר לקו הבניין. בתכנית רובע 3,4 מאפשרת הרחבה לחזית כך שלא יוסטו מקו בניין, אנו לא מבקשים מעבר לקו הבניין ולאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת. לעניין הקטנת שטח הדירה למינימלי ברחובות מסחריים מ-47 מ"ר ל-35 ברוטו, הוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה, אלא שבמסגרת ההמלצה נקבע שפתרון המיגון הוא ללא ממ"ד. לא

תמיד אפשר לייצר מקלט. אפשר למצוא פתרון עיצובי וכן להשאיר לוועדה המקומית הסמכות לשיקול דעת לממ"ד גם בדירות קטנות.

אד' בינור: הרחבה לחזית קיים באזור ההכרזה, ההוראה כפי שהיא מנוסחת לא מספיק ברורה. לגבי הממ"ד יש גם את נושא הממ"ד לחזית שחוות דעת הצוות התירה ויש עניין ברחובות מסחריים נדרש 3 מטר מהחזית לממ"ד. אם מדובר בבניין פינתי חובה לתת לממ"ד חלון לחזית לכן צריכה להתווסף הוראה שנדרש מרחק של 3 מטרים מהחזית הראשית, אחרת לא ניתן לבנות שם ממ"ד.

ליאור שפירא: מרכז בעלי מלאכה 9 לא נמצא.

עו"ד רון נבון: לסקוב 8 – ההתנגדות התמקדה בנושא שטחי ציבור. שטח המגרש 570 מ"ר, הבניין נמצא בהליך של תמ"א 38 שממתין לדיון, בוצע שם פרסום לחריגה מתכנית מופקדת ולכן אנו מבקשים המלצה לעניין הירידה של השטח לטובת השטח הציבורי מבקשים שההמלצה תתקבל.

ליאור שפירא: החשש שלך שהיתר שלך לפי תמ"א 38 לא יאושר?

עו"ד רון נבון: לעניין השטחים הציבוריים ובעקבות ההמלצה שלכם לשנות את השטח שבו יוקצו שטחים ציבוריים, במגרש הזה אין צורך להקצות שטחים ציבוריים, ביצענו פרסום שמבקש לייתר את השטחים הציבוריים במגרש שלנו. אם ההמלצה שלכם תתקבל אנו מקווים שגם בפרסום נקבל המלצה חיובית במסגרת הבקשה להיתר.

שמעון ברנשטיין: יש להם בקשה שממתינה לבדיקה מרחבית. הם פחות מ-600 מטר, אמרנו להם לא נוכל לדון בבקשה ללא הקצאה לשטחים ציבוריים. הם פנו לוועדת ערר שקבעה פרסום בסתירה לתכנית מופקדת, בזמן הזה שינינו את עמדתנו וכעת אנו ממתינים בכדי להמשיך בבדיקת הבקשה.

עו"ד רון נבון: וועדת ערר קבעה 60 יום מהפרסום אבל ממתינים גם לחוות הדעת שלכם.

ליאור שפירא: זה עדיין בסטייה מהתכנית המופקדת, מה תעשה אז?

שמעון ברנשטיין: הם פרסמו סטייה לתכנית המופקדת וכעת נוכל להמליץ עליה.

אודי כרמלי: לפי החוק אסור לסתור מתכנית מופקדת, וועדת ערר קבעה פרסום סתירה לתכנית מופקדת שזה דורש גם המלצת הצוות. אם הוועדה תקבל את ההמלצה לעליה מ-500 ל-600 אנו יכולים להמליץ.

אורלי יעקובסון: מלצ'ט 51, ההתנגדות שלנו פחות רלוונטית כי דברים השתנו יש צורך במיגון, קשה לרוץ במדרגות זה ממש מסוכן ולפעמים עדיף להישאר בקומה העליונה. ברח' מיכל 6 הצמוד אלינו יש אסבסט, יש היתר בניה אבל אין אכיפה על מיגון הבתים. אין לנו ממ"דים יכולנו להגדיל לרח' מיכל אבל הם הרחיבו את הבניין שלהם. אני מבקשת להתיר את הגובה של הבניין שלנו כפי שקיבל הבניין ברח' מיכל. אנו צריכים ממ"דים או ממ"קים. יש כאן אפליה, לנו אין אפשרות לחבר אלינו עוד בניין ולכן מבקשת לאפשר לנו את אותו גובה קומות כמו הבניין הצמוד על מנת שגם הבניין שלנו יעבור התחדשות. התכנית בכללותה שמוגדרת העיר הלבנה אינה מתאימה לאזור הזה, יש פה אנשים מסוג מאוד מיוחד. מצד אחד אתם אומרים שמשמרים את המקום ומצד שני מקימים פנטהאוזים עם בריכות בבניינים קטנים. אין פתרון לאופניים בתכנית וזה בעייתי, כנראה שלא תהיה ברירה אלא להרוס את הבניין אנא אפשרו לנו מרפסת סגורה. חשוב לשמור על מרכז ת"א.

עו"ד ורד מאירוביץ אייל: חב' לני אלנבי בע"מ. ההתנגדות שלנו לעניין אלנבי 42, לעניין הגבלת זכויות הבניה עד 325 אחוז, קראנו את מענה הצוות שמבטלים את הגבלות הבניה והתכנית תהיה בהתאם לבניה נפחית אנו מבקשים רק לקבל הבהרה שבמקרה של תוספת להבדיל מהריסה קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין הקיים?

ליאור שפירא: ההתנגדות שלכם הוגשה באיחור אבל נשמע זאת.

עו"ד ורד מאירוביץ אייל: אנו מבקשים רק לקבל הבהרה שבמקרה של תוספת, להבדיל מהריסה, קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין הקיים?

אודי כרמלי: במקרה של תוספת?

אלחנן זבולון: זו גם הטענה שהעלה עו"ד טויסטר.

אודי כרמלי: לריסה ענתה בצורה ברורה.

לריסה קופמן: קומת התוספת על פי קונטור הגג הקיים.

ניר שמואלי: ברח' אלנבי הזכויות הנפחיות הן לפי הבינוי הקיים 6 קומות וקומת גג?

אודי כרמלי: אי אפשר לעשות כעת חישוב זכויות לבניין. קונטור הגג הוא שקובע.

עו"ד מוטי שמעון: ההתנגדות הוגשה לפני מס' שנים, בינתיים התחלפו בעלי העניין.

ליאור שפירא: אנא קרא את התייחסות הצוות ואחר כך נקרא לך שוב.

ניצה סמוק: לעניין פירוט של הרחובות המסחריים דחיתם את ההתנגדות אני מקבלת את הדחייה. לעניין התכנית אינה חלה על מבנים לשימור, כל מה שמסומן בסגול שם חלה תכנית 2650ב' איפה הצבע תכלת לב העיר וכרם התימנים הבתים לשימור הוצאו מהתכנית. מס' המבנים הוא 450 מבנים הם לשימור, שליש ממספר המבנים הצבועים בצבע תכלת, אין טעם לעשות תכנית ללא התייחסות למבנים לשימור. המבנים נותרו מאחור מבחינת התמריצים. יש חוסר אחידות המבלבל את המתכננים היום ובדורות הבאים. לא ייתכן שעל בניין לשימור יחול כלל אחד ועל בניין לשימור אחר יחול כלל אחר. כל התמריצים שהיו קיימים בתכנית השימור, מרתפים לא קיימים. ביקשתי לפחות להכיל את תכנית ע-1 ולבטל את הוראת הדרך, לא לבקש הריסה של חלקים בקומת הקרקע. אני ממליצה לשבת ולחשוב איך אפשר להכיל את כל התמריצים על המבנים ולמחוק את ההוראות שהיו בתכנית לב העיר. זו תכנית כל כך גדולה ועל שליש מהתכנית אינה חלה.

ליאור שפירא : נרשם שקיבלו חלקית את ההתנגדות שלך.
ניצה סמוק : זה לא נכון, מכיוון שהפנו למענה למס' 1.
גילה גינסבורג : בעמודה השמאלית כתוב לקבל את ההתנגדות בחלקה.
אודי כרמלי : אני חושב שניצה צודקת, נושא עקרוני וחשוב שיש מה לעשות. כל מנגנוני השימור עוברים וועדה מחוזית.

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

הראלה אברהם אוזן: אם יש בקשה לתוספת בניה בלב העיר בבניין כזה השאלה מה עושים עם התוספת. זה אירוע אחד לבקשות פתוחות וזה ייבחן. יש פה שאלה לעניין התכנית החדשה וצריך להבין.

אם זה מה שמקובל שלא נמצא בהיתר הבניה אבל הלכה למעשה נבנה וזה חלק מ DNA של האזור ונוכל צריך לתת לזה ביטוי בהוראות התכנית שנוכל לענות על כך ברשות רישוי. תקנות בניה כן מדברות על בליטות זה פרק שנוסף לפני 20 שנה.

ניצה סמוק: אבקש להכיל זאת בתכנית זה לפחות יסייע לבעלי הדירות הקיימות. אבקש לשנות את התקנות של 4.5 מטר גובה קומת הגג ולא קבלתם את ההתנגדות, זו טעות. ה-4.5 מטר מחייב לעשות דירה בגובה 2.80 מטר דווקא את דירת הגג שהכי משביחה, לפחות לא נראה את הבלאגן שיש בגג, שיהיה כלל אחד לכולם. במענה לסעיף 6 ההבדלים בין קומה מפולשת לקומה חלקית, צריך להיפטר מההבדלים האלה, ההבדלים בגבהים בין בניה חדשה לבניה קיימת עם תוספת ברובעים 5,6 ולא שומרים על קו רקיע אחיד הם אחד המאפיינים שאנו מאבדים.

אלחנן זבולון: זה לא תוספת זכויות ענקית?

ניצה סמוק: קומה מפולשת מקבלת עוד קומה, אבל היא ממלאת את הקומה המפולשת. היא עושה קומת עמודים, משאירה 4 מטר וממלאת בדירות גן כך שהיא כבר לא קומה מפולשת. מדוע הפער בין קומה מפולשת לקומת עמודים חלקית? תנסו לשמור על קו רקיע, אין מאפיין יותר חזק בלב העיר ואנחנו מאבדים אותו לחלוטין.

לריסה קופמן: אם יש כל כך הרבה בניינים לשימור והם גם חלק מהמרקם והם לא מקבלים את הגובה הזה אנחנו כבר יודעים שבמרקם ההיסטורי הזה יש גבהים שונים שהם לפעמים ארבע, לפעמים חמש קומות.

ניצה סמוק: כן, אבל את יודעת בלב העיר מלבד שימור א', כל הבניינים האחרים לשימור שהם הרוב שימור א' הם חמישים הם כן מגיעים לגובה של הבניינים האחרון. גם בסעיף 7 דחיתם את ההתנגדות ויש סתירה, לגבי כל שאר ההתנגדות לא אחזור.

עו"ד שמעון מוטי: לגבי סעיף הראשון שמדבר על אחוזי בניה, אני מצטרף לקודמי שאמרו שבמקרה כזה להתייחס שבמקרים שהם מבקשים להשאיר מבנים קיימים להתאים לעניין. זו תוכנית שאין בה איחוד וחלוקה ולמנוע אפליה ויש לזה ביטוי כלכלי אבל התוכנית גורמת לאפליה. מפלים בין חלקה גדולה לקטנה וגם בנושא של שיתוף, אם שני מגרשים הם מעל 500 למה לא להתייחס אליהם כמגרש של 500 + זה לא עומד בשום עקרון ונוגד את כל עקרונות השוויון, אין סיבה להעשיר מישהו על חשבון מישהו אחר. צריך למצוא את הדרך לתקן במלל באופן שימנע את האפליות הללו וגם יש אנשים שהשקיעו כסף ורכשו זכויות וכעת עומדים בפני שוקת שבורה

ליאור שפירא: על מה אתה מדבר? על הקטנת קו בנין ב-6 סנטימטר?

עו"ד שמעון מוטי: דיברתי גם על הקומות, אחוזי בניה, קיר משותף, כל ההבדלים בין מגרש קטן לגדול. כשמאחדים שני מגרשים אין סיבה שהם לא ייחשבו לפי הבניה החדשה, המאוחדת.

עו"ד שירלי תומר: בן יהודה 27 העמדה שהביע הצוות הועדה שהתכנית לא יכולה לטפל בחלקה הזו מכיוון שאינה משנה תכניות נקודתיות היא עמדה נוקשה על המידה, הוועדה אינה יכולה לעצום את עיניה ולהתעלם מעוול שנגרם מהליכי תכנון, לאור האמור הטיעון המשפטי

שלנו לגבי הוראות התוכנית עצמה הוא כדלקמן, לגבי הגדרת בניין מגורים בתוכנית המופקדת סעיף 1.9 לתכנית אפשר להבהיר ולפרש בניין המיועד ומשמש למגורים בהיקף שלא יפחת מ-70%

לפי תוכנית תקפה ניתן ואפשר וראוי לפרש ולהבהיר לפי תוכנית שהייתה תקפה במועד הוצאת היתר הבניה, שינוי כזה ייתן את המענה במקרה שלנו הוא גם יגשים את מטרת התוכנית עידוד התחדשות עירונית וחיזוק מבנים ברובע 5,6. לגבי הבניין שלנו באופן ספציפי כבר ניתן אישור של מחלקת

הקונסטרוקציה שהבניין הוא טעון חיזוק ומגיע לו זכויות לפי תמ"א 38, לחילופין ייעוד החלקה למלונאות לפי תוכנית 898 התב"ע שותקת לגבי אופן מימוש זכויות הבניה למלונאות ואנחנו טוענים שהתב"ע שותקת יש לפרש כך שזכויות הבניה למלונאות יהיו במצב של הריסה ובניה. אנחנו לא מבקשים להרוס אלא להוסיף בניה ובמצב כזה ניתן להוסיף שטחי בניה למגורים לפי הייעוד המקורי של החלקה.

העמדה שלנו נתמכת בעובדה שהתוכנית המופקדת קובעת שהיא מבטלת את תוכנית 1200 כלומר, יש אפשרות לבטל תוכניות שראוי לבטלן, ככה גם בתוכנית שלנו. לאותה תוצאה שאנחנו מבקשים להגיע אפשר להגיע על ידי החלת תמ"א 38, להכיר בבניין כבניין למגורים אנחנו מבקשים להפעיל בהקשר של

ההתנגדות הזו שיקול דעת מיוחד לא להתבצר בטענה הכללית שהתב"ע לא חלה על תוכניות נקודתיות. זו הזדמנות לתקן עוול של שנים ולאפשר את התחדשות בניין מגורים שקיים במגרש עשרות שנים.

גידי בר אוריין: כאדריכל שעובד בעיר מתחילת שנות התשעים חוויתי את התוכניות המנדטוריות ודרך התוכניות הנפחיות כמו לב העיר, נווה צדק וארבעים וארבע וכו'. אני בא מהנקודה של מה עושה כל הוראה, כל טקסט, למה ואיך הוא משפיע. המון נושאים והתנגדויות שהגשתי היו בנושא של התב"ע

שנפתרו על ידי ההחלטה לעבור לתב"ע נפחית. סעיף הראשון, תוספת של תכניות 280-281 שזו תוכנית מנדטורית שמאפשרת בתי מלון, קיבלו את ההתנגדות. לגבי 3440 שזו תכנית שמחברת דירות, מציע שייתנו לעשות אותה בהנחה שבסוף יישארו 18 יחידות דיור לדונם זאת אומרת לא לבטל אותה לגמרי,

חייבת להיות גמישות.

אודי כרמלי: למה צריך את 3440 אם יש הוראה לגבי הצפיפות?

גידי בר אוריין: כי אם בן אדם קונה 2 דירות ורוצה לחבר אותן.

אודי כרמלי : הוא יעשה זאת בהיתר , לא צריך את 3440 .

גידי בר אוריין : זה נכון שפעם היו משתמשים בממ"ד כתוספת שטחים כיום אין בעיה.

שמעון ברנשטיין : כשהוא מאחד את הדירות הוא מבטל ממ"ד שהופך להיות שטח עיקרי ואין לו את השטח הזה וכנ"ל לתוספת מרפסת, במקום 12 מ"ר לדירה יש לו פתאום 24 מ"ר לדירה. 3440 אישרה את הדבר הזה.

אודי כרמלי : למה לא להוסיף הוראה שתאפשר איחוד דירות ואז לא נכנס לפינה של שתי מרפסות לדירה ?

אלחנן זבולון : כפוף בעמידה לצפיפות כמובן.

אודי כרמלי : כמובן. הבעיה שלך היא לא המרפסות אלא הממ"ד.

גידי בר אוריין : דווקא לא זה, נחשב כשטח עיקרי.

אודי כרמלי : אז מה הבעיה, תהיה לך שתי מרפסות.

גידי בר אוריין : אבל כתוב בתב"ע שלא יהיה יותר מ-14 מ"ר מרפסת.

אודי כרמלי : יש פה פלונוטר בדרך כלל איחוד דירות נעשה לאחר היתר.

שמעון ברנשטיין : בדרך כלל לאחר השלד.

אודי כרמלי : נבדוק זאת.

גידי בר אוריין : אפשר לציין שזה הופך לשטחים עיקריים כי ממ"ד אין בעיה. סעיף 4 קיבלו את ההתנגדות לעניין בינוי ועיצוב. בסעיף 4 אבקש שבתכנית ע-1 ייתנו לעשות מגורים ולא שטחים נלווים, כך תוכלו לקבל השבחה.

אודי כרמלי : אדם לא אמור לישון במרתף, יש בעיה עם ע-1. לא בטוח שבתכנית הזו זה המקום לטפל בזה צריך תכנית נקודתית לכך, התחלנו לעבוד על תכנית ע-2 ונתקלנו בסוגיות משפטיות.

גידי בר אוריין : סוכם שטחים עיקריים במרתף אפשר להשאיר אותם בהיתר כמובן. בנושא תכנית לב העיר סוכם על קו בניין אחורי 4.5 ובצד 3.24. רח' הירקון ברובע 3 קווי בניין 4.5 אחורה ו-2.5 בצד משום מה ברובע 5 זה 3 מ' ו-5 מ', אין סיבה להבדל בין רובע 3 לרובע 5.

ליאור שפירא : הבנו שזה כן ממשיך את מדיניות הירקון.

לריסה קופמן : אנו חושבים שכלל שעולים לגובה קווי הבניין צריכים לגדול.

ליאור שפירא : הבנו שרחוב הירקון הוחרג כדי לשמור על אחידות.

לריסה קופמן : תלוי איפה בירקון.

ליאור שפירא : גם אנחנו הבנו שרח' הירקון הוחרג על מנת לשמור על אותו אופי.

גידי בר אוריין : בתכנית לב העיר אפשרו לסגת מול בליטה של מטר, סה"כ השטחים נשארים אותו דבר, על מנת לקבל תלת מימד אדריכלי, בתכנית הרובעים זה שונה לחצי מטר כך שהפער הוא רק מטר, הניסיון שלי שבלב העיר זה יותר טוב. לא מתקבל סוג של גושים כפי שרציתם ולכן אני ממליץ לעבוד לפי תכנית לב העיר.

אודי כרמלי : תוכנית נפחית טהורה פער של שני מטר לא מייצר אינסנטיב לזים להיצמד למקסימום קו בניין שיכול לעשות ולא לשחק בשני מטר? הוא מפסיד אותם פה.

גידי בר אוריין : לא, הוא בולט מטר קדימה ונסוג מטר אחורה, זה נותן יותר אפשרויות עיצוביות.

בעבר היה מותר בין צומת לצומת בהנחה שיש יותר מ-50 אחוז מהבניינים להתיישר לפי קו בניין הקיים. יש לנו הרבה מקרים של בניינים לשימור או בניינים שמיצו את הזכויות שלהם ופתאום מגיע בניין חדש שיוצר נסיגה של 8 מטרים, זה פוגע בתחושת הרחוב, רואים זאת ברח' הירקון, זה יוצר מדרכה צרה ופעם מדרכה רחבה עם גינה ובלי גינה, זה נראה לא טוב. מציע ללכת על הסעיף הזה, אפשר לראות זאת גם ברחוב שיינקין. הבניינים אמורים להיות באותו קו, זו אמורה להיות תחושת הרחוב.

לריסה קופמן : זה לא אומר שצריך להמשיך את החריגה הזו.

אודי כרמלי : המשמעות היא לדחוף את הבתים החדשים קדימה, פחות עצים, פחות צמחיה.

אלחנן זבולון : האם אפשר להכניס זאת כשיקול דעת?

על אחת כמה וכמה שיש כבר בניינים שבלטו האם נכון לבנות את כולם באותו קו?

גידי בר אוריין : גובה הבניה החדשה, אם קובעים 3.30 כל קומה זה מייצר קומה שמתחת לגג יותר נמוכה. יש שיפועים, איטומים שזה לפחות 25 ס"מ אם נכניס זאת בחשבון יוצאות דירות אבסורדיות, מבוקש שתיקחו בחשבון עוד 20 ס"מ לכל השיפועים האלה. היום כולם רוצים מרפסת, 1.60 זה המינימום, היום דירה ללא מרפסת אין מוצר כזה. מכיוון שזה אושר ברובע 3,4 וזה עובד טוב, חייבים לאשר גם ברובע 5,6. לעניין ה-2/3 בחזית, אני חושב שזה צריך להיות בהנחות מרחביות ולא בתב"ע, החיים דינמיים ומשתנים.

שמעון ברנשטיין : זה באזור ההכרזה.

גידי בר אוריין : בנושא של עומק מרפסת על חשבון שטחים עיקריים, הבנתי שזה בסדר, יש רק את הדרישה שלכם שזה יהיה במישור אחיד בכל קומה שנראה לי בסדר. בנושא של חדרי מדרגות ושטחים טכניים היום בתכנית הרובעים זה בלתי אפשרי לעשות חדר מדרגות ושטחים טכניים משותפים לבניינים שנמצאים בקו אפס, זה לא הגיוני.

אודי כרמלי : זה נושא שנפתר בתכנית.

גידי בר אוריין : כתוב "רשאית" זה לא מחייב. יש בעיות עם חדרי גז, הם לא יכולים להיות קרובים לרמפות ולממ"ד, יש פתרון לכך שאפשר שזה יהיה על חשמל.

ליאור שפירא : אפשר צובר גז.

גידי בר אוריין : צריך מקום לזה, קו בניין, רדיוס אין מקום לזה ברובעים.

לנושא נסיגה בקומת הגג בבניינים פינתיים, הרעיון הוא שלא ייראו את דירת הגג ודווקא ברחובות רחבים וראשיים הייתי נסוג 3 מטרים וברחובות צרים 2 מטרים. לעניין הגובה של 5 לעומת 4.5 מטר, היום שמים הכל על הגג, מזגנים, גנרטורים, קולטי שמש, אגן מגיעים לגובה של 5.10 מטר, חייבים לאשר 5 מטר. פחות מכך הכל בולט ורואים מהרחוב. ההבדל מ-5 ל-4.5 אינו משמעותי וניתן לאשר זאת. בסעיף 18 בבניה בקו אפס בבניין קיים אין צורך בהתאמה עיצובית.

ליאור שפירא: בדרפט כתוב "הניסיון מלמד". לעניין ההבדל בין 4.5 מ"ר לבין 5 מ"ר איזה ניסיון?
הדס נבו-גולדברשט: כרגע המזגנים ממקמים אותם בעומק הגג. גם הגג העליון של הבניין צריך לנצל אותו לעוד שימושים. כשמעבים את גובה המעקה יש לזה השפעה מהותית לגבי גובה של התוספת וזה ניכר מהרחוב. ממקמים את זה בעומק הגג כדי שהמעקה כן ישמור על גובה יותר נמוך.
אודי כרמלי: זה גם עניין של פרופורציות מאוד רגישות למקומות האלה כי זה אזור ההכרזה. הניסיון שלנו מראה שכן מסתדרים עם 4.5 מטר ורוב המערכות לא נראות. יש לזה השלכה על נראות הבניין.

גידי בר אוריין: הגגות האלה הם תמיד מעל הפנטהאוז כך שמראש הם בנסיגה של 3 מטר.
אודי כרמלי: בדיוק זו הבעיה של המטר וחצי הנוספים שנצפים.
גידי בר אוריין: אם מסתכלים תמיד רואים את הנראות של דודי השמש, אפשר למצוא לזה קטע אסתטי, ממילא צריך לעשות אחר כך קירות אקוסטיים שהם מגיעים לגובה של VRF.
ליאור שפירא: לעניין שיפוץ החזיתות אנו טוענים שזה גם רכוש הציבור, כעת הוא מבקש להסתיר את המערכות.

אודי כרמלי: זה אזור הכרזה הוא לא יכול לעשות איזה גובה שהוא רוצה.
ליאור שפירא: גם אתם רוצים שהולך הרגל לא ייראה את המערכות האלה.
אודי כרמלי: בסופו של דבר הולך הרגל לא רואה את המערכות האלה, נכון זה קשה לאדריכלים.
הדס נבו-גולדברשט: הולך הרגל לא רואה זאת מהרחוב, רואים את הקו העליון של המעקה 4.5 מטר.
גידי בר אוריין: סעיף 18, בבניה חדשה לבניין קיים נדרשת התאמה עיצובית.
ליאור שפירא: זה תוקן, נדרשת התאמה עיצובית רק לבניין שעבר שיפוץ לאחרונה.
גידי בר אוריין: "התאמה" זו מילה בעייתית.
לריסה קופמן: זה כבר קיים ברובע שלוש.

גידי בר אוריין: התאמה זו אולי לעשות את ההפך. זה כל היופי שיהיה בעיר גיוון. ואם אני עושה רישוי עצמי? מה הכוונה?

שמעון ברנשטיין: התאמה אופקית בדרך כלל.
גידי בר אוריין: לעניין ההתנגדות של 18 יח"ד, אני מקבל את זה שדחיתם, שלא יהיו דירות גדולות יותר מדי בתל אביב מבין את הרעיון. נושא הממ"קים במידה ועושים דירה מינימלית של 35 מטר, קיבלתם. בחינת ה-18 יחידות לדונם קיבלנו את הדחייה. יש שני נושאים בתוספות שקשורים למרפסות בסעיף 26 כתוב שבבניינים ישנים שמוטלת עליהם תוספת ונגיד ואין בהן מרפסות בכלל אסור להוסיף מרפסות. לדוגמה מרפאת זמנהוף לשעבר הפכנו אותם למגורים והוספנו מרפסות וגם הגדלנו פתחים שהגיעו עד הרצפה כדי לצאת למרפסות ואני חושב זה אחד הפרויקטים שאני אישית הכי גאה בהם וזה בזכות הדינמיות הזאת שמתאפשרת. בבניינים שאינם לשימור עם מרפסות מכריחים אותנו להמשיך את הבניין כפי שהוא למעלה, מה ההיגיון שהדירות הקיימות המרפסת תהיה סגורה ובדירות החדשות המרפסת פתוחה. זה משחך שקשה לקבל אותו.

שמעון ברנשטיין: אי אפשר לסגור מרפסות בחזית קדמית.
אודי כרמלי: אני לא מכיר זאת, אנו באזור ההכרזה לא בכל העיר.
ליאור שפירא: אם סגרו את המרפסת בשלוש הקומות הראשונות אנו לא נאשר תוספת קומות עם מרפסות סגורות, אני מבין נכון?

לריסה קופמן: יש סעיף המאפשר לוועדה המקומית לדרוש פתיחת מרפסות קיימות לאחר קבלת חוות דעת מה"ע.

ליאור שפירא: למה רשאתי? שיפתחו את המרפסות.
גידי בר אוריין: נושא הפרגולות קיבלו את התנגדותי. סעיף 33 נושא של 20 אחוז מהבניה הכוללת צריך להיות שטחי שירות, בתב"ע נפחית אין שטחי שירות, למה צריך שטחי שירות? אפשר להבין למה לא לעשות לובי ברוחב של מטר.

גידי בר אוריין: שטחי השירות הם ממ"דים והם בתוך הדירה.
לריסה קופמן: יש מצב שיש לך בתוכנית פחות מ-20 אחוז?
גידי בר אוריין: וודאי, אני מגיע ל-15 אחוז וגם לפחות.
אביגדור פרויד: הוא מדבר על עיקרון שאם יש תב"ע נפחית לרדת משטחי שירות.
לריסה קופמן: אנו המלצנו לקבל את ההתנגדות שאם עושים ממק"ים אפשר להפחית כדי שזה לא ייפגע בהיתרי בנייה.

ליאור שפירא: אתה ממליץ על 15 אחוז?
גידי בר אוריין: זה מספר שבאמת יהיה קשה לרדת מתחתיו, חשוב שיהיה לובי נורמלי ושטחים ציבוריים בבניין נורמליים.
ליאור שפירא: מציע לשקול את העניין, רשמו זאת בפניכם.

שמעון ברנשטיין : מכל הבקשות שראיתי ברובע 3 זה לא ירד אף פעם מעשרים אחוז.

גידי בר אוריין : כי היינו חייבים לנפח אחרת לא היינו יכולים להוציא היתר.

לריסה קופמן : מקריאה את התנגדות מס' 33, 39, 40.

אודי כרמלי : הנושא השימורי זה נושא שהתחלנו להתמודד איתו בכמה מקומות בעיר. הייתה כאן איזושהי אספירציה שלא הוכחה בשטח אנחנו נצטרך להתמודד עם זה בשיטות אחרות. השיטה הקיימת היום היא של לייצר זכויות צפות בכל מיני מקומות וקרנות שימור וכאלה אנחנו יודעים שהיא לא שיטה שאנחנו רוצים לחזור אליה. השאלה כאן זה איך מוסיפים זכויות בתוך המקומות האלה, איך לא מייצרים כאן נזק של 197. עיריית תל אביב-יפו מתמודדת עם תוכנית השימור כבר כמעט 20 שנה בכל הנושא של תביעות נזק. אנו מרתקים לא מעט כספי ציבור כדי לשמור על האיום הזה של תביעות בגין השימור. הגענו למצב היום שאנחנו אחרי 14 שנים בקושי התמודדנו עם חצי, עדיין חצי מהתביעות עדיין קיימות וזה עול תקציבי על העירייה. יש כאן שאלות ציבוריות אמיתיות ערכיות על איפה נכון לשים את השקל. אנחנו נמצאים בתקופה של עידן אחר לגמרי מעידן תוכנית השימור. תוכנית השימור פרצה דרך הובילה מצב של שינוי דעה ושינוי דיסקט ציבורי בכלל בצורך של השימור ובשכבה הנרטיבית של השימור שהייתה חסרה לחלוטין בעיר והיום היא כבר היא נוכחת ויש לה משמעות גדולה.

אני חושב שאנחנו צריכים כאן להתמודד בכלים אחרים מהצורה שבה התמודדנו עד היום בתוכנית השימור היו לה הצלחות גדולות מאוד במקומות מסוימים ויש מקומות מסוימים שבהם היא לא הצליחה להתמודד עם סיטואציות קנייניות וסיטואציות סטטוטוריות, עם זה אנחנו נצטרך להתמודד. להיכנס עכשיו לכל העולם התוכן הזה, זה לא ייגמר בשתי שורות אלא בדיון ערכי אידיאולוגי ותרבותי. יש רעיונות שכן מאפשרים לנו לבוא ולייצר משהו בדרך לפתרון אני לא חושב שהפלטפורמה הנכונה לפתור זאת זה דרך תוכנית הרבעים.

לריסה קופמן : מקריאה את התנגדות חב' נת"ע ומציגה את המענים לה. מקריאה את התנגדות מהנדס העיר והמענים לה.

גילה גינסברג : מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן : אם הוועדה תקבל החלטה שתמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התוכנית, זאת אומרת שכל הפרסום 97 הם יגיעו לאישור גם בוועדה המחוזית, זה המשמעות.

גילה גינסברג : ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

יעל נויפלד : מציגה מענה להתנגדויות בנושא שטחי ציבור מתוך הדרפט.

גילה גינסברג : ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן : לעניין הגדרת בניין חדש, בהמשך לדיון המלצנו לתקן בניין חדש- בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס בהתאמה להוראות תכנית זו.

אם אנחנו באירוע של בניין שעדיין בבנייה, אם קיבל תעודת גמר זה לא רלוונטי, אבל אם הוא ירצה להגיש בקשה לשינויים והוא יתאים לתכנית הזאת, הוא יוכל לעשות את ההשלמות, התאמה זה התאמה מלאה.

אלחנן זבולון : אם הוא בנה הוא לא יכול להוציא על ההפרש?

גילה גינסברג : הוא צריך להתאים לתכנית.

הראלה אברהם אוזן : בהתנגדות של עו"ד ענת בירן בדקנו והם ביקשו חריגה בחמישה נושאים.

המצב אמור להיות כזה שאם הבניין בנוי זה כבר לא בהתאמה, התנאים המגבילים והמופקדת לא זהים.

אלחנן זבולון : ניתן לומר שיתאפשר בתנאי שתהיה התאמה מלאה.

הראלה אברהם אוזן : זה נראה לי מצב תיאורטי. אני לא מדברת על שינויים פנימיים. האמירה פה של צוות התכנון שניתן יהיה להגיש היתר שינויים אבל אנו רוצים שהבניין שיתקבל יהיה כולו מותאם לתכנית המאושרת לא בחלקו.

גילה גינסברג : עד שהתכנית תאושר נדרש דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות והחלטה. בכל מקרה על מנת לעמוד בהוראות התכנית המאושרת נדרש להמתין עד לקבלת החלטה של הוועדה המחוזית.

הראלה אברהם אוזן : מדובר בשני אירועים שונים, אירוע שנמצאים כרגע באמצע בנייה או צפוי להתחיל בנייה וברור שכנראה מתישהו התוכנית

תאושר בעוד פרק זמן, מתי שהתכנית תאושר ואתה עדיין תהיה בבנייה ומבוקש לאפשר ליהנות מהתוכנית המאושרת, האמירה שלכם הייתה אפשרי ובלבד שכל הבניין עומד בתוכנית המאושרת זה אירוע אחד. אירוע אחר, בניין שסיים את הבנייה והוציא היתר מכוח תמ"א 38 לפני חמש שנים, סיים את הבנייה שלו וכעת מעוניין להשלים בנייה בהתאם לתוכנית שאושרה. למיטב הבנתי הסיכוי שהוא יתאים לתוכנית המאושרת בצורה מלאה שואף לאפשר אבל יכול להיות מקרים כאלה.

לריסה קופמן : ההגדרה של בניין חדש יכול להיות בניין שנבנה גם לפני עשר שנים?

הראלה אברהם אוזן : הוצאת היתרי בנייה בתחום 5,6 זה שמונה שנים. בהתחלה זה בהתאם לתנאים המגבילים ואחר כך בהתאם לתנאים המגבילים והמארכים. בונים פה כבר את כל הרובע הזה הרבה מאוד שנים ואחר כך יש לנו סדרה של היתרי בנייה או החלטות של ועדה מקומית בהתאם לתכנית המופקדת, בהתאם לתנאים המגבילים ובחריגה מהתכנית המופקדת, יש מגוון מאוד גדול, אני לא יודעת אם יש בניין שיוכל להתאים לתכנית הזאת כשהוא קיבל היתר בנייה והסתיימה הבנייה שלו מכוח תמ"א 38 עם התנאים המגבילים בעבר, יש מצב שזה תיאורטי.

גילה גינסברג : ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

הראלה אברהם אוזן: מיטל להבי, תוכלי לדבר לפרוטוקול אבל לא תוכלי להשתתף בדיון הפנימי.
ליאור שפירא: אנחנו לא מאפשרים סגירת מרפסות.
גילה גינסברג: התכנית מאפשרת בשיקול דעת בדירות קיימות.
ליאור שפירא: נדבר על כך בדיון פנימי.
גילה גינסברג: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
עו"ד רונן כהן: בסמטת התבור 3, יש מקבץ מגרשים בשטח של 200 מ' שלא זכו להתייחסות פרטנית בתכנית הזו.

אודי כרמלי: זה בתוך הקו הכחול?
עו"ד רונן כהן: וודאי. יש כמה כאלה מה שצריך לעשות להוסיף את האפשרות לעשות ממ"ד ולא רק ממ"ק כי יש לי רק דירה אחת בקומה. דבר שני קומה מפולשת, בבניינים קטנים 3 מ' קומה מפולשת תופסת את כל קומת הקרקע, לא ניתן לתכנן כך. יש מקבץ של מגרשים קטנים שיאפשרו לעשות דירה לקומה. קודם יכולתי לבנות כשהיו הקלות כעת אני לא יכול, אני צריך כל דירה שתי קומות זה לא נורמלי.
אודי כרמלי: קומה מפולשת לא תפתור את כל הבניין אולי רק את קומת הקרקע.
עו"ד רונן כהן: בקשתי להזיז את הקו האחורי ל-3 מ'.

אודי כרמלי: קו אחורי, קומה מפולשת.
עו"ד רונן כהן: שלא יהיו פתחים, תכניסו מגבלה נוספת.
אודי כרמלי: חזית אחורית אטומה? אנחנו לא מכירים כזה דבר.
עו"ד רונן כהן: ככה זה היה בתקנות סטייה ניכרת.
אודי כרמלי: אולי זה היה בחלק של הנסיגה.
שמעון ברנשטיין: הוא מדבר על הקלה 30 אחוז עם בניין אטום.
עו"ד רונן כהן: אני מבקש את זה חזרה. המטר הזה קובע שהסלון יהיה 3.5 מ'. דבר נוסף הקומה המפולשת זה מהותי שיאפשר דירה בקומת הקרקע.

ליאור שפירא: מה הדבר הנוסף?
עו"ד רונן כהן: ממ"ד וממ"ק. הדבר היותר מהותי זה הגריעה ביחס למגרש האלה שנותנים רק 5 קומות+ גג ולא 6 קומות. בעבר גם אני יכולתי להוציא 6 קומות. היום זה נגרע ממני ואין סיבה לקיפוח הקנייני
ליאור שפירא: איך השכן שצמוד אליך עומד לבנות 6 קומות?
עו"ד רונן כהן: הוא התחיל את התהליך לפני הפרסום. היום זה נגרע ממני ואין סיבה לקיפוח הקנייני.
ליאור שפירא: עו"ד כהן - שלוש וחצי, מפולשת, וממ"ד.

עו"ד אור מור: נאמר ש"רחוב בוגרשוב אינו חלק מאזור הכרזת אונסק"ו ואינו מוגדר כרחוב ראשי בתוכנית במסגרת שמירה על מאפייני המרקם גובה הבנייה נקבע בהתאמה לתוכניות תקפות" אני מבין מזה שבעצם הכרזת אונסק"ו צומצמת רק לרחוב בוגרשוב כי מאחורינו כל הרחובות שבלב העיר מקבלים שבע קומות.

ליאור שפירא: איזה בוגרשוב אתה?
עו"ד אור מור: פינת פינסקר 50 וגם זה שלידו ומס' 52. כל המגרשים צפונית אליי רובע 3 הם באונסקו, מעל 500 מ"ר קיבלו שבע קומות, דרומית - כל לב העיר קיבלה 7 קומות לא משנה אם המגרש קטן או גדול, מה קשור הכרזת אונסק"ו?

הדס נבו-גולדברשט: תוכנית לב העיר חלה לפני הכרזת אונסק"ו וההכרזה קיבעה את המצב נכון מאז כמו שהיה.

עו"ד אור מור: למה אתם נותנים עוד קומה לרחוב שבגב שלי, למה מאחוריי ברחוב צר יהיה שבע קומות?
ליאור שפירא: הציגו ב-GIS את בוגרשוב 52 בבקשה.

עו"ד אור מור: מה ההיגיון? למה הרחוב הכי רחב מקבל הכי פחות?
עו"ד ליאור לוי: בן יהודה 9 פינת נס ציונה 15, המענה מתייחס להתנגדות הכתובה ופחות לדברים שניסינו לחדד עכשיו בעל פה. המגרש פינתי בצורת משולש.

לא קיבלנו תשובה למה אי אפשר לעשות פה הרחבות לחזית בתחום קו הבניין.
מיטל להבי: אחד מה שהיועצת המשפטית אמרה שמותר לי לחוות דעה אסור לי להצביע. אחווה דעה לדבר שהכי בניגוד עניינים לגבי לא בשביל לחוות דעה אלא בשביל שאני מכירה את המציאות, בסמטת התבור אני בונה על גבי בניין קיים. אני לא כמו המתנגד שהציג. כל הבניינים ברחוב בנויים באותה צורה כולם כל הבניינים שהתחדשו התחדשו לפי הקו קווי בניין קיימים מימים ימימה היחידים שלא התחדשו בצורה הזאת ועלו על קומות מפולשות זה הבניינים בקצה הסמטה.
ליאור שפירא: מיטל להבי מדברת כתושבת העיר ואפשרתי לה זאת. היא לא מצביעה ולא משתתפת בדיון הפנימי.

מיטל להבי: בסמטת התבור למעט הקצוות שלה בנויה בקו אפס. רק בקצה שיש בה קצה רחב, וגם שם דרשו מפולש ויותר גובה. כל השאר בנוי באותה צורה. יתרה מכך, כמעט בכל המגרשים מאחורה, יש גם מחסנים היסטוריים וכל מיני בנייה מאחור, תבינו את הקשיים.
המתנגד טען לקו בניין אחורי ומפולשת ואני אומרת, מפולשת יש רק במקום שנתנו יותר קומות ורק בקצה הרחב. לא דרשו מפולשת מאף אחד אולי בגלל שכולם עשו תוספת בנייה ולא בנייה חדשה.
נאמר מס' פעמים שאין הפחתת זכויות לעומת תוכניות ותיקות. חוזרים על זה בגלל ההיבט הנפחי.

למה לא מוכנים לרשום בצורה ברורה בתוכנית אין הפחתה מזכויות בתוכניות קיימות ולא להגיד זה נפחי? אנשים שואלים במפורש אתם מפחיתים לנו או לא מפחיתים? אתם טוענים שזה נפחי ולא אחוזי, ציינו זאת במפורש.

ליאור שפירא: זה מצוין באחת מהתגובות שלנו להתנגדויות.

אודי כרמלי: התגובות נכתבו לאנשים שהתוכנית הייתה אחוזית כשעברנו למחוזית נפטרנו מהאחוזית ונשארנו רק עם הנפחית. זה כתוב.

מיטל להבי: למה קווי הבניין לא יכולים להיות כמו ברובע 3?

רוב האנשים שיוכלו יבנו מעל בנייה קיימת, כדי לא להגיע למצב של יחידות נורא קטנות. פה אנחנו מעודדים להוסיף חדש על ישן במקום להבין את הגודל שייצא במקרה של קו אחורי 4.5, זה לא אזורים שזה קיים ככה. אני מציעה להסתכל על קווי הבניין הקיימים.

אתם רוצים לשמור על האופי של העיר, איך אנחנו שומרים על העיר, עם דרישה לקומה מפולשת במקום שאין מפולש? האופי של העיר זה לפעמים בנייה שמגיעה עד קומת הקרקע לא בכל מקום המסחר מגיע בקומת הקרקע יש רחובות כאלה שלמים שהמסחר בקומת הקרקע יש רחובות כאלה שלמים שהמסחר בקו אפס

ליאור שפירא: את לא יכולה לדבר גם על הרחוב הספציפי שלך והבית שלך.

מיטל להבי: אני לא מדברת עליי, קומה מפולשת נאמרה בהרבה מקומות.

לגבי היקף המסחר, רחוב שיינקין שהוא רחוב מסחרי, אנחנו נמשיך את המסחרי הקיים, נכון?

לגבי יהודה הלוי יש מגרשים שהעומק שלהם נורא צר ומלבני, מה הרחוב של המגרש הצר הזה?

איך אפשר לדרוש בצורה קונסיסטנטית את ה-4 מטר גם במגרש שאולי רוחבו 6 מטר?

חן אריאלי: תבדקו ותענו לה בהמשך, אנא המשיכי.

מיטל להבי: למה יתאחדו מגרשים אם הם יצטרכו להקצות שטחי ציבור ואין להם תוספת זכויות וגובה?

מגרש גבוה גם גדול גם אם יצטרכו לתת שטחי ציבור וגם אם הקומה הנוספת היא קריטית למי שמקצה

שטחי ציבור וגם אם ניתן יותר, ה-20 אחוז שלנו יהיו יותר וגם נקבל היטל השבחה יותר.

כשדיברו על גס דיברו על מרפסות, הנושא של ישיבה במרפסות היא נורא תל אביבית וישראלית, אני

מנקודת מבטי תומכת בדרישה של 1.60 מ"ר למרפסת. כתוב לגבי מרפסות שמותר רק שני שליש מהחזית

באזור ההכרזה מה קורה מחוץ לאזור ההכרזה? נאמר שיחידת דיור יכולה לקטון ל-35 מ"ר, בשקף

הראשון שהוצג היה מכפיל שמונים ליחידת דיור, איך זה עומד 80 מ"ר ליחידת דיור מול 35 מ"ר? לא מובן הפער.

ליאור שפירא: הציגי את דבריך ללא דיון.

מיטל להבי: לעניין כופר החניה, קבענו תקן חניה מופחת, האם אפשר לבנות חניונים ציבוריים מכופר

החניה? האם אפשר להקצות מגרשים? המחסור פה אקוטי, אולי להגדיל את חניות האופניים.

יש מבנה שדורשים ממנו להתחלק לפי אופי העיר.

ליאור שפירא: מדובר בהוסטל אברהם. אנא דברי על עניינים כלליים.

מיטל להבי: יש בניינים שברציפות שלהם יוצרים את היופי של העיר. למה יש מקומות שמותר לבנות

מתחת לזיקת הנאה ובמסגרת תכנית זו לא ניתן? בתכנית יש תוספת של שטחי ציבור פנויים אבל אין

התייחסות לשטחי ציבור ירוקים. על רובע 5 מלכתחילה מדובר על מחסור בשטחי ציבור וירוקים.

במקומות שבהם יש שטחים צריך להוסיף שטחים ירוקים ולא לאפשר המרה של שטחים ירוקים לשטחים

מבונים בתכנית הזו. לגבי רחוב מסחרי למה מצמצמים את היציעים? זה חלק ממסחר קיים ואתם

מצמצמים אותו. בגלל גודל המגרשים, בבניינים פינתיים צריכים לשקול את הדרישה של נסיגה יחסית

קדמית משתי פינות של מגרש פינתי, זאת אומרת, צריך לשקול את זה ביחס למציאות במגרשים קטנים כי אז יש לנו צורך לנסיגה מאוד עמוקה בשתי החזיתות של המגרש הפינתי פלוס.

נאמר בתכנית שליד מלונאות לא ניתן לתת מגורים, צריך לשקול זאת. מתחת למרפסות יהיו כסאות

ושולחנות בהיקף של מטרים רבים וצריך לחשוב על כך.

דיון פנימי:

לריסה קופמן: סמטת התבור ביקשו ביטול קומה מפולשת, ממ"ד במקום ממ"ק. לגבי קו בנין אחורי-3 מ' בלי חלונות. אם הוא יבנה כך וגם השכן אז יהיה שם בקושי 6 מ' מרווח בלי חלונות. אנחנו לא ממליצים על כך. לגבי הממ"ד/ממ"ק. אם יש דירה אחת בקומה אז הממ"ק הוא הממ"ד.

אודי כרמלי: אפשר להבהיר שבמקרה שיש דירה אחת בקומה הממ"ק יכול לשמש גם כממ"ד. בניגוד

לטענה של אדרי' גידי בר אוריין לעניין איחוד דירות והקטנת הצפיפות, לכן זה צריך להיות במצב שיש דירה אחת בקומה.

לריסה קופמן: לגבי קו בנין ממליצים לדחות.

גילה גינסברג: לגבי קומה מפולשת ניתן לשקול. בבניין עם תכנית כל כך מצומצמת לקחת 3 מ' מהחזית

הקדמית יוצר קושי תכנוני. אפשר לצמצם במגרשים שהם פחות מ-200 מ' בסמטת התבור ובכלל יש

סמטאות מאוד צרות ששם מרוכזים המגרשים הקטנים ואפשר לתת להם חוקיות אחרת.

אודי כרמלי: ההצעה במגרשים שעד 200 מ' לוותר על קומה מפולשת.

גילה גינסברג : או למקס אותם לאורך סמטאות ששם מרוכזים המגרשים כדי שלא יהיה אחד כן אחד לא, להגדיר את סמטאות עצמון, התבור ולאפיין.

אודי כרמלי : אם מוותרים על קומה מפולשת עדיף לוותר על כל הרחוב.

הדס נבו גולדברשט : במיוחד באזורים שהבינוי הוא בקומת קרקע ללא קומה מפולשת.

אודי כרמלי : רחובות שהיו בהם בנינים בקומה אחת. רוחב סמטת התבור הוא 6 מ'.

לריסה קופמן : מציגה במפה את המגרשים הקטנים בסמ' התבור, קלישר, יעב"ץ ועצמון.

חיים גורן : כמה שטח של קומה.

לריסה קופמן : המדיניות היתה 6 קומות אבל ראינו שזה לא נכון להעלות עד כדי כך. מי שקיבל הם אלו שמסומנים כחולים (בתרשים המוצג) והם 6.5 קומות. ו6.5 קומות לא מאפיין את האזור.

ליאור שפירא : אז כמה מאפיין?

לירון שחר : הוא הגיש לפי התנאים המגבילים לפי תמא 38 לפני שתוקן החוק ופקיעת תמ"א 38.

ליאור שפירא : אם לא באים לקראתו מה הוא מקבל? ממ"ד ממ"ק פתרתם לו. תראי לנו איך נראית דירה בקומה מפולשת.

לריסה קאופמן : מציגה ב-GIS.

אודי כרמלי : במגרש של 200 מ' אין קומה מפולשת. הוא פשוט רוצה עוד דירה של 50 מ'.

חיים גורן : אפשר לבקש נסיגה מסוימת בקומת בקרקע ותתאפשר לו בנית דירה.

לריסה קופמן : לוותר על הקומה המפולשת במגרשים קטנים 200 מ'.

ליאור שפירא : שאלתי לגבי המרפסות למה לא 1.60 מ'?

הדס נבו גולדברשט : ברובע 5 המרפסות רובן יותר קטנות והנפחים מצד שני גדלים. אפשר לשקע את המרפסת כדי להעמיק אותם.

ליאור שפירא : אבל זה על חשבון שטחים עיקריים.

הדס נבו גולדברשט : זה לא מאפיינים זהים לרובע 3.

ליאור שפירא : 1.20 מ' זה לא מספיק למרפסת ואנשים רוצים מרפסות.

הדס נבו גולדברשט : מרפסת הרבה יותר גדולה הנפחים יותר גדולים.

אודי כרמלי : החשש מבניה מאד צפופה. קו הבניין הקידמי ידוע ואם לוקחים חתך רחוב ונותנים 40 ס"מ מכל צד הפחתנו 80 סמ' מהשטח הפנוי ברחוב ואלו רחובות מאוד צרים.

אביגדור פרויד : בעיני מרפסות צריכות להיות 2 מ', אנשים רוצים להיות במרפסות. כל המרפסות של 120 יש בהם או עצים או מחסן, לכן 1.60 מ' זו פשרה הוגנת.

אלחנן זבולון : אפשר להציע פשרה שרחובות מעל רוחב מסוים יהיו עם 1.60 מ' מרפסות.

ליאור שפירא : מרפסת זה דבר חשוב, אנחנו רוצים מרפסות 1.60 מ'.

לריסה קופמן : המרפסות לכוון רק"ל ברובע 3 הגבלנו ל1.20 לפי הדרישה אבל נת"ע לא טענו נגד זה כי הם ראו שזה 1.20 מ'.

אודי כרמלי : אם המחוז יקבל את זה אז נת"ע תגיש התנגדות. המחוז יקבל אם כן או לא.

לריסה קופמן : מרפסות שבולטות מהדרך לא יכולות לעבור את ה 1,20 מ'.

ליאור שפירא : זה בסדר. אני רוצה הבהרה לנושא המרפסות הסגורות. למה בתוספת זה צריך להיות שונה?

לריסה קופמן : כעקרון אנחנו רוצים שהמרפסות היו פתוחות.

אודי כרמלי : מה שאדרי' גידי בר אוריין אמר כמו שנותנים בבנין לשימור למה אתם רוצים שזה יהיה שונה למעלה ולמטה, אם נתתם לי לסגור למטה תתנו לי גם לסגור למטה את המודל הסגור.

ליאור שפירא : הוא אמר שעדיף שהכל יהיה פתוח. איך מרפסת יכולה להסגר?

גילה גינסברג : רק בחזית אחורית בשיקול דעת,

ליאור שפירא : למה?

אודי כרמלי : כי אחד השיקולים במחשבה שהדירות קטנות וחלק גדול מהמרפסות הם מזמן לא מרפסות, הם חלק מסלון, מטבח, חדר ילדים. כן חשבנו שבגלל שמוסיפים לבניין להגיע למצב שכל הדירות בבניין חוזרות למצבן המקורי וקטנות משמעותית. אם עושים זאת בצורה אחודה אנחנו לא רואים בכך בעיה. חלק מהרעיון לא לדחוק חלק מהאוכלוסיה החוצה.

ליאור שפירא : המדיניות הזו השתנתה לכם. לא הייתם מוציאים היתר אם המרפסת הייתה סגורה.

אודי כרמלי : מרפסת סגורה היא לא עברת בניה. אם מרפסת יש לה גג והיא מקורה וזה נחשב כשטח ולא הוספת לה גג ההלכה היא לא מתייחסים כעל עברת בניה ולא תובעים. בבניין שעושה שיפוץ אנו דורשים אחידות במרפסות.

ליאור שפירא : אבל כאן אין אחידות.

אודי כרמלי : אנחנו מדברים על מקרה ספציפי של תוספת על בנין קיים ולא על בנין חדש. הסוגיה האם לפתוח את המרפסות באזור ההכרזה באופן גורף עלתה כמה פעמים. המשמעות היא שאותן דירות שתוסיף עליהם אתה תחליש את סיכויי התוספת כי תדרוש מהאנשים לוותר על חלק מהבית וזה לא יקרה. גם ככה בתוספת אנשים לא מקבלים עוד תוספת לדירה אז אתה מבקש לוותר על 8 מ' שטח. דירה של 2,5, 3 חדרים זה ההבדל של עוד ילד בבית או מטבח. דירות של 70 מ' שהמשמעות עוד חדר או פחות. זה האיזון העדין.

ליאור שפירא : מה קורה אם זו מרפסת חזיתית?

אודי כרמלי: זו הפשרה.

ליאור שפירא: כל אותם אנשים יאבדו את הדירות ולא יחתמו ולא יהיה פרויקט.

אלחנן זבולון: מה הבעיה לאפשר זאת? בבנין לשימור אתה לא מתכנן שוני בין בנין לבנין.

אודי כרמלי: בבנין לשימור אתה פותח את כל המרפסות ומדובר על אזור ההכרזה של תל אביב זה DNA התכנוני והשימורי של תל אביב צריך להתייחס לזה באדיקות.

ליאור שפירא: אל תיתן בכלל. מי שמגיע עם היתר אתה צריך לפתוח את המרפסות.

שמעון ברנשטיין: כאשר מגיעים להיתר בניה בחזית הקדמית הם צריכים לפתוח את המרפסות עד מישור הבנין. בחזיתות האחוריות אנחנו מאפשרים את הסגירה הקלה כמו ברובע 3 בתוספות בניה. לפי רובע 3 בחזית האחורית ניתן לסגור בסגירה קלה ואחידה לכל החזית.

אודי כרמלי: מדובר על החזית האחורית.

ליאור שפירא: אותה סיבה שאתה מאפשר סגירה מאחורה גם קדימה.

אודי כרמלי: לא. כי ככה הוחלט.

ליאור שפירא: בחזית הכל צריך להיפתח ואחורה- לפי שיקול דעת.

הדס נבו גולדברשט: ברובע 5 מדובר על פתיחת מרפסות בחזית הקדמית בלי הסתייגויות תלוי במרפסת.

אודי כרמלי: צריך למצוא איזון בין המצע להתחדשות לבין הנראות ושמירה על השפה העירונית ואנחנו נכנסים לאיזון עדין כדי שלא נכנס למצב שנכנסים לדירות הקיימות ואין שום סיבה שדירה כזו תחזור למצב המקורי.

ליאור שפירא: אבקש את דעת הועדה. מה"ע אומר שכל מה שתוספת- פתוח. חזית עורפית- כל מה שהחלק התחתון הישן והחזית עובר עד לקיר בסגירה ומאחורה נשאר סגור.

אורנה ברביבאי: בנין פתוח סגור זה לא קריטי.

אודי כרמלי: החזית לדוגמה של אבן גבירול הם מרפסות סגורות, במקום לראות תריסי פלסטיק את רואה מרפסות פתוחות עם עציצים כד'. הטענה אומרת פתח לכולם אחורה וקדימה. ברגע שמגיעים לדירות הקיימות לא רק שאתה לא מקבל תוספת אנחנו גם לוקחים את אותה מרפסת סגורה. ולכן ניסנו למצוא קו עדין, ולא נכון לעמוד על הדרישות הללו בקו החזית ומתפשרים על עומק הכניסה, ומאחורה מאפשרים בשיקול דעת את המרפסות סגורות. אני רוצה לפתוח את המרפסות בחזית.

שמעון ברנשטיין: מדובר בבניינים משנות ה-30-40 שלא היה באמת הפרדה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, גם בשימור בחזית אחורית מאפשרים סגירה.

הדס נבו גולדברשט: מרפסות שירות אין בעיה לסגור.

אודי כרמלי: מרפסות רגילות בחזית אחורית מבקשים לסגור. כל הרעיון בשימור זה להחזיר את הבנין לקדמותו.

אורנה ברביבאי: בואו ניצמד להתנגדות.

אודי כרמלי: במקרה של תוספת בניה - בכל קומות התוספת- מרפסות פתוחות. חזית קדמית-פתיחת מרפסות. חזית אחורית - סגירה אחידה מסודרת. **ליאור שפירא:** מאמצים את עמדת מה"ע.

אודי כרמלי: בהתנגדות ברח' הכובשים ביקשו להצטרף לקו הכחול.

אודי כרמלי: הרצועה המשולשת מחוץ לקו הכחול - אמרנו שאנחנו נצרף אותם לתכנית. ההבדל בינם למגרשים אחרים הוא שהם נכנסים בזכויות יותר מצומצמות ואז הדלתא שלהם יותר גדולה. כך שבמקום לעשות תב"ע נפרדת-ניתן לגזור שטח ציבורי על הדלתא 20% -כך אנחנו מקבלים שטחים ציבוריים משמעותיים. ואנחנו לא צריכים לעשות תב"ע נקודתית.

לריסה קאופמן: אמרנו להם שתהיה להם הקצאה.

אודי כרמלי: מנגנון הקצאה שהצענו הוא שווה למנגנון הקצאה הכללי רק שבגלל הדלתא הגדולה בזכויות, ההקצאה הרבה יותר משמעותית. בהיקף של 20% מהדלתא. גם במגרש הקטן ביותר בגלל גודל הדלתא מקבלים 90 מ' בקטן ביותר. נחריג אותם בהוראה מיוחדת בגלל שהם נכנסים עם זכויות הרבה יותר נמוכות.

אלחנן זבולון: אי אפשר להקצות מהם יותר, 30 אחוז?

אודי כרמלי: אם הם היו נכנסים לרובעים כפי שהם במקור, הם לא נכנסים לרף של שטחי ציבור. 3 המגרשים הם קטנים ולא נכנסו לחישוב אנו מחריגים אותם בגלל שיש דלתא גדולה.

לגבי אברמס הם משריינים את עצמם לכל מצב שלא יבוא. אף אחד לא מתכנן להרוס את אברמס.

לריסה קאופמן: הם ביקשו להוסיף על הבנין קומה וקומה חלקית.

אודי כרמלי: לגבי איחוד דירות היו 2 סוגיות, אחת היתה הממ"ד שהוא פתיר בגלל שזה נפחי. השנייה- המרפסות, במקרה של איחוד דירות המגבלה של מקסימום 14 מטר למרפסת שכן נאפשר 2 מרפסות.

לריסה קאופמן: אבל במקרה של התב"ע לאיחוד דירות ניתן לאחד דירות בשלב הבניה.

אודי כרמלי: להיתר קיים ובתנאי של עמידה בצפיפות ועמידה בשטחים. אנו לא רוצים לראות מצב שיש דירה מאוחדת מאחורי הקופסא נראה ביטוי במרפסות, המרפסות צריכות להתנהג אותו דבר. גם שיש דירה אחת בקומה אני לא רוצה שהבנין ידבר את מס' יח"ד שבו.

אביגדור פרויד: אנו אומרים שהחזית צריכה להיות אחודה.

ליאור שפירא: איך אפשר לוותר על ממ"ד? יש מגדל.

אודי כרמלי : זה לא חייב לתפקד כממ"ד, אתה לא הורס אותו אפשר לעשות דלת רגילה הקירות ימשיכו לרדת במגדל הממ"דים. אף קונסטרוקטור לא יכול לחתום על כזה דבר. הנושא כאן לפרוץ את המגבלה של 14 מ' כמרפסת שעם המגבלה הזו הם לא יכולים לאחד דירות כי מחייבים לבטל מרפסת. **ליאור שפירא :** לא ברור איך אפשר שלא יהיה ממ"ד?

אביגדור פרויד : לפי החוק 75% אחוז מקירות הבטון צריכים להיות רציפים.

אורנה ברביבאי : אז לא יהיה ממ"ד?

אודי כרמלי : יהיה ממ"ד לא יהיו 2 ממ"דים.

אביגדור פרויד : לא חייבת להיות דלת בטון. קירות בטון צריכים להיות.

אודי כרמלי : כל הרעיון של קירות ממדים שהקירות ימשיכו מלמטה עד למעלה, הקונסטרוקטור בא ואומר האם בזה שמחקת לכאורה ממ"ד בקומה 2 פגעת באיזו שהיא צורה בבטון של ממ"ד בקומות 3 ו 41 חד משמעית הוא לא יכול לעשות זאת. אבל הוא כן יכול לאפשר שיהיו שני ממ"דים בשני הצדדים כי חיברו 2 דירות. ממ"ד אחד נשאר לדרישות פיקוד העורף וממ"ד שני לא נקרא ממ"ד, יעשו איתו מה שרוצים והוא לא חייב דלת ביטחון.

הדס נבו גולדברשט : בנושא הממ"דים הרבה פעמים זו קומת עמודים 75% מהקירות יורד עד הקרקע ככה זה נעשה עם קונסטרוקטור.

ליאור שפירא : אפשר יהיה לאחד דירות ולהוריד את המגבלה של מקסימום 14 מטר מרפסת ובתנאי שחזית המרפסות אחודה.

אודי כרמלי : להוריד את המגבלה של מקסימום 14 מ' למרפסת במקרה של איחוד דירות ובתנאי שהמופע של המרפסות ממשיך את החזיתות של המבנה בצורה זהה בכפוף להוראות עמידה בצפיפות.

גילה גינסברג : נקבע בתכנית מינימום 20 אחוז שטחי שירות כדי להשיג תכנון שיבטיח שטחים נאותים לתפקוד הבניין.

אודי כרמלי : יזם- האינטרס שלו שיהיה כמה שפחות שטחי שירות וכמה שיותר שטחים עיקריים.

אלחנן זבולון : היזם רוצה מינימום שטחי שירות מקסימום עיקרי.

אביגדור פרויד : אדרי' גידי בר אוריין ציין שהוא יכול להסתדר גם עם 15 אחוז וציין שהוא "מנפח" לובאים.

ליאור שפירא : אני מציע 15 אחוז.

לריסה קופמן : אדרי' גידי בר אוריין ציין שאם הוא מאוד מקטין את הלובי הוא מגיע ל-15% ושהוא עושה ממ"קים במקום ממ"דים הוא מגיע ל-15%. זה אומר שטחי ציבור לא מספקים.

ליאור שפירא : עכשיו לקחתם עוד 5% מהבנין.

לריסה קופמן : זה לרווחת הבניין לשטחים משותפים.

שמעון ברנשטיין : בפרקטיקה של הבקשות ברובע 3 הם מעל 20 אחוז כלומר 15% הם אף לא מגיעים מעל וגם שמסתכלים על התכנון הם בסביבות 25% הם יכולים להגיע ל-20%.

ליאור שפירא : יכולים לבקש גם 15.

שמעון ברנשטיין : זה מאוד לחוץ 15%.

אודי כרמלי : האינטרס של היזם לעשות כמה שפחות שטחי שירות. אם זה 15% שטחי שירות זה רווח שלו.

ליאור שפירא : אבל גם לנו זה כדאי זה עוד 5 אחוז לכל דירה.

אודי כרמלי : זה אומר שלא יהיה חדר עגלות ולובי מטר על מטר ופיר מדרגות יהיה מינימום וככה זה יראה.

ליאור שפירא : אוקי נסכם על 20%.

לריסה קאופמן : לגבי 7 מגרשים ברח' יצחק אלחנן.

אודי : אפשר להציע להם לאחד את שני המגרשים הקיצוניים ואת השלושה, אבל זו הוראה פרטנית שברזולוציה נקודתית. האם יודעים לתת הערה כזו במסגרת תכנית כוללת ? אני חושב שיותר נכון לעשות שם תב"ע.

ליאור שפירא : למה לא לאחד את שני המגרשים ולהגיע ל-750 מטר?

אודי כרמלי : בכל התכנית לא אפשרנו לאחד יותר משני מגרשים.

לריסה קופמן : מציגה את המגרשים בצמדים.

אודי כרמלי : לגבי תוספת הגובה המבוקשת בקומות העליונות לטובת שיפועים בגג- אפשר להתגמש על 20 ס"מ שאדרי' גידי בר אוריין ביקש להגביה את הקומות העליונות אבל 5 מ' זה יותר מידי.

הדס נבו גולדברשט : עד היום בתכניות הרובעים הם פותרים את זה במסגרת הגובה המותר.

לריסה קאופמן : גובה קומה עליונה 3.30 למה מבקשים להוסיף לקומה מתחת לקומת הגג.

אודי כרמלי : אם ניתן גובה קומת גג של 4.70 סה"כ כדי לכלול את 20 ס"מ, מבלי לפגוע בתקרה העליונה שלו בשביל השיפועים נראה שזו פשרה טובה. הוא מעיד שהוא בונה דירות גג עם תיקרה נמוכה כי הוא לא מצליח לספוג את השיפועים.

הדס נבו גולדברשט : הם עושים תקרה מונמכת ויש כל מיני פתרונות. לא חייבים תקרה מונמכת לתשתיות.

אלחנן זבולון : 4.70 לא פותר לך את השיפוע של הגג. זה עובי בטון הוא צריך לעמוד בגובה גג בטון 3.30. זה בגובה הקומה האחרונה כי זה חלק מהציקה יותר עבה לעשות את השיפוע.

שמעון ברנשטיין: בסוף הקומה העליונה תהיה יותר 3.30 אלא 3.50 ברוטו רצפה לבטון.

אלחנן זבולון: זה יותר הגיוני מאשר המסתור הייתי מוותר על המסתור.

הדס נבו גולדברשט: הוא יכול לעשות גם פחות מ-3.30.

לריסה קופמן: השיפוע הזה מנמיך את הדירה שמתחת שם בקשו בקומת הגג 10 ס"מ.

בקומה העליונה לאפשר 3.40 ולפרוס את ה-20 ו-10 כלומר 3.40 ו-4.60.

אודי כרמלי: 10 ס"מ למעקה זה בסדר.

לריסה קאופמן: קומה עליונה (מתחת לקומת הגג) קומת הגג 3.40 הגובה הכולל עד מעקה הגג 4.60.

ליאור שפירא: בן יהודה 8 – מבקשים להזיז את קו הבינוי הקדמי עד גבול המגרש. מה המענה?

אודי כרמלי: האם אי אפשר לעשות הרחבה בפינה הקדמית?

לריסה קאופמן: התכנית אומרת שאתה לא יכול להרחיב מעבר לבנוי בחזית הקידמית.

הדס נבו גולדברשט: זה מקרה מאוד מיוחד. אולם ישנה הנחיה שאנחנו לא מאשרים תוספות בינוי בחזית הקדמית. הרבה מקרים אחרים מורכבים מגוש קדמי וגוש אחורי וזה יתפוס באותה מידה ושוב נקבל את אותה חזית מלאה ואנחנו רוצים לשמור על הפלסטיות הזו וחשוב לקבל את אותם חזיתות.

ליאור שפירא: למה אנחנו לא יכולים לתת לו את המטר הזה.

אודי כרמלי: הטענה שאנו עומדים בנושא עיצוב התוספות למרפסות באזור ההכרזה. לא מעט מהמבנים עובדים בצורות מורכבות, יש מסה קרובה לרחוב ויש מסה שרחוקה מהרחוב. ההנחיה בתוכנית היא לא לאפשר הרחבות לחזית הקדמית נועדה כדי לא לכפות את כל הבניינים להתיישר לחזית. ברגע שאתה מוותר על זה אתה גורם לכל הבניינים להיצמד לקו בנין קדמי ולוותר על הפיסוליות הזו של החזית. המקרה הזה הוא קיצוני הוא בנין פינתי ואין לו את הפיצוי בחזיתות האחרות, אני לא חושב שבגלל המקרה הפרטני הזה יש לשבור את ההנחיה.

ליאור שפירא: לעניין הגדרת בנין חדש-

אודי כרמלי: הסוגיה- מה קורה עם בנין שהתחיל הליך של היתר לפי התנאים המגבילים או לפי התוכנית המופקדת, שהוא יכול לבנות את הבניין והייתה הוראה בתוכנית שהשינויים לא יהיו רלוונטיים לבניין קיים. יש כמה דברים שאנחנו משנים אותם. לדוגמה המעבר משיטת חישוב אחוזית לנפחית, שיש בערך 5% מהמגרשים שזה מוסיף להם זכויות ובגלל שהוגשה בקשה שמבוססת על החישוב האחוזי, הוא לא ייחנה מהדלתא הנובעת מהחישוב הנפחי. מדוע? כי יש הנחיה שאומרת שאי אפשר להוציא היתר לבניין שיצא לו היתר, אין כאן כפל מבצעים. ההצעה הייתה לתחום זאת בתעודת גמר ובכל מקרה ההיתר החדש שייצא מכח התוכנית הזו יהיה תואם לתכנית הזו. יכול להיות שיש דברים אחרים שהוא קיבל במופקדת שלא יהיו במאושרת והוא יצטרך לחתוך אותם.

אלחנן זבולון: מה יקרה אם הוא בנה ויש לו תעודת גמר?

אודי כרמלי: לא יוכל לעדכן את ההיתר הקיים.

אלחנן זבולון: שיוציא היתר חדש. אם אנחנו מצופפים את השכונות ואומרים מרכז העיר יש תפיסה אחרת אזור הכרזה, אבל יש בנינים שכן יכולים להעמיס יח"ד ולעמוד בתנאים הללו אז למה להגיד לו לא. מדוע אם הוא השלים את הבניין אתה אומר לו צא החוצה מהתכנית?

אודי כרמלי: כל ההיתרים החדשים הם נושאי השבחה והקודמים הם ללא השבחה. הדיון תאורטי. לריסה למה לא מוסיפים היתר על בנין קיים?

לריסה קופמן: לפני 3 שנים זה היה תמא 38.

ליאור שפירא: אם הוא בנוי לפי התוכנית אז למה הוכנס נושא הבנין החדש?

לריסה קופמן: הוא צריך להתאים לתכנית

ליאור שפירא: אם הוא מתאים בזכויות. אם לא- לא. למה להכניס את נושא הבנין החדש?

עו"ד לירון שחר: זה מה שאנחנו משנים בהגדרה - בכפוף להתאמה להוראות התוכנית.

לריסה קופמן: יש לנו 2 מסלולים מסלול בנין חדש ומסלול תוספת שהם שני מסלולים שונים לגמרי.

ליאור שפירא: מקבלים תוספת זכויות שונה..

אודי כרמלי: בנין קיים עושים לו תוספת, יש הוראות שונות. פחות קומה.

לריסה קופמן: בנין קיים לרוב הוא חורג מקווי בנין אז הוא לא יכול לעמוד בתנאים של בנין חדש. לכן הוא יהיה במסלול של בנין קיים. שני המסלולים אומרים כך: בנין קיים זה בנין ישן שצריכים לתת לו להתחדש בתוספת.

ליאור שפירא: מה ההבדל בתוספת הזכויות לבניין ישן שתהיה לו תוספת?

לריסה קופמן: תוספת של בנין קיים תפורה אליו (למצב קיים), אני מאפשרת לו לחרוג מקווי בנין אני מאפשרת תוספת ממ"דים, קומת הגג שונה עם נסיגה אחורית והוא מקבל 5 קומות וקומה חלקית, ובנין חדש יכול להגיע ל-6 קומות וקומה חלקית. יש הבדל של קומה ושל הקצאה של שטחי ציבור.

ליאור שפירא: זה לגבי בנין שנבנה לפני תוכנית הרובעים. עכשיו ניקח בנין לאחר תכנית הרובעים והוא רוצה לעשות תוספת מכח התוכנית רובעים 5-6. הוא נבנה לפני 3 שנים האם הוא יכול? הוא 5 קומות,

לריסה קופמן: לא הוא לא יכול להוסיף כי הוא חורג מהמסלול של בנין קיים,

ליאור שפירא: אז לא צריך לשאול אותו אם הוא בנין חדש או ישן כי הוא בנין חורג.

לריסה קופמן: כוונתך שיש מגרשים שהם לא מתאימים לאף אחד מהמסלולים כי בעצם הם התחדשו.

אודי כרמלי: אז מכח מה הם התחדשו? מהתנאים המגבילים שהגישו תמא 38? איך מבדילים אותם?

אודי כרמלי: כלומר שעיקר הבעיה הם בניינים שנמצאים בהליך היתר או שהתחילו בניה.

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

אלחנן זבולון: כלומר כל זמן שלא יצאה תעודת גמר מכח תוכנית מאושרת.
ליאור שפירא: אם הוצאתי תעודת גמר אבל יש לי זכויות נוספות כי עשיתי בהתאם למופקדת אבל לא ניצלתי את מלוא הזכויות – המשמעות היא שאי אפשר לנצלם.

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

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

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

לירון שחר: כל עוד לא ניתנה תעודת גמר.

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

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

אלחנן זבולון: מטרתה של תמא 38 היתה התחדשות כלומר תהרסו את הישן ועל תאבדו את הקיים.

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

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

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

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

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

אביגדור פרויד: למה?

אודי כרמלי: כי אני מקבל קווי בנין שחורגים מהבניינים.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אורנה ברביבאי: הם גם מקבלים מעלית.

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

לריסה קופמן: התוכנית מאפשרת גם תוספת וגם בניה והריסה.

ליאור שפירא: תתנו יותר אינסנטיב למי שהורס.

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

אודי כרמלי: כל הסיבה שהלכנו למחוז זה בגלל המסלול של התוספת. כי מה שאתה אומר זה לבטל את התוכנית ובכלל לא צריך את הנושא של התוספת. ברובע 3 רואים את זה גם וגם. מדובר רק ב20, 30, 40 ס"מ.

לירון שחר: מקריאה את ההחלטה.

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

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

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

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

לאחר שמיעת ההתנגדויות מוצע לתקן את התכנית כדלקמן:

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

2. יחס לתכנית-

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

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

3. הגדרות:

א. לתקן את הגדרת רחובות מסחריים ראשיים כדלקמן: במקום "יהודה הלוי במקטע דרומי

בין ברזילי לאלנבי" ירשם- "רחוב מקווה ישראל בין הרחובות ברזילי ואלנבי."

ב. לתקן ההגדרה לבניין חדש כלהלן -"בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס,

בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין. בנוסף לתקן

הגדרת בניין קיים- "בניין קיים- בניין שאינו בניין חדש".

ג. לתקן את הגדרת המונח "בניה בקיר משותף": בניה בחפיפה עם מגרש שכן בתחום המרווח

הצידי כך שהבניינים נבנים בצמידות זה לזה (להשמיט את המילה 2).

4. תחולת התכנית:

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

ב. התכנית לא תחול על חלקות ומגרשים אשר נועדו בתת"ל 102 לתחנת תחבורה ציבורית עם

סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, בין אם הייעוד חל על חלק מהחלקה ובין אם חל על

החלקה בשלמותה. מגרשים אלה ייגרעו מתשריט מצב מוצע. מצורפת רשימת מגרשים..

יתוקן גם בסעיף 1.5.5 לתקנון.

5. מסחר:

א. במגרשי מגורים עם חזית מסחרית (ולא במגרשים בייעוד מסחרי וברחובות מסחריים

ראשיים), ייקבע כי היקף שטחי מסחר לא יפחת מ-40% משטח קומת הקרקע ובעומק

מינימלי של 4 מ' לאורך כל החזית המסחרית. במניין שטחים אלה יכלל פתרון מיגון ולא

יכללו שטחי שירות לטובת שימושי המסחר שיהיו בנוסף לשטחים אלה. זאת בנוסף להוראת

הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם נקבע הקצאה

ציבורית.

ב. במגרשים ברחובות מסחריים ראשיים למעט רחוב הרכבת ומקווה ישראל לא יוקצו שטחים

ציבוריים. ביתר המגרשים הכוללים חזית מסחרית ושטחי ציבור, תכנון קומת הקרקע יכלול

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

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

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

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

6. מלונאות -

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

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

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

7. שימושים בקומת המרתף סעיף 4.1.1.1.1 ב. יתוקן כלהלן:

א. להוסיף בסעיף 4.1.1 כי השימושים שיותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע"1.

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

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

8. זכויות בניה: שטחי שרות

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

9. קווי בניין:

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

10. גובה הבינוי :

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

11. מרפסות :

- א. במגרשים בהם קיים עפ"י מצב מאושר ועפ"י תכנית זו קו בנין אפס לחזית הרחוב, תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ' ובכפוף לתיאום עם נת"ע במגרשים הגובלים ברק"ל.
- ב. בבניה חדשה בתחום ההכרזה תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.6 למעט במגרשים בהם עפ"י מצב מאושר ועל פי תכנית זו קו בנין 0 לחזית הרחוב (התנגדות 36/3).
- ג. סעיף 4.א.4.1.2- יתוקן כלהלן : "בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. שטחי מרפסות מעבר לשטח האמור יכללו במסגרת זכויות הבניה במגרש".
- ד.

12. קומת הגג וגג עליון:

- א. בנוסף לשימושים המותרים בגג עליון יתאפשר שימוש גם לרווחת דיירי הדירות בקומת הגג החלקית. כמו כן סעיפים 6.4 ה.9, יאוחדו.
- ב. הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג במגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בבניה חדשה –יתוקנו כלהלן : קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מבניהן ו-2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.
- ג. הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג מגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בתוספת על בניין קיים יתוקנו כלהלן : במגרש הכולל יותר מ-2 חזיתות, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מבניהן ו-1.2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.
- ד. יובהר בהוראות התכנית כי בחישוב תכנית קומת הגג, מרפסות בתחום קווי הבניין ששטחן מתוך סך השטחים העיקריים, יכללו בתחום תכנית הקומה הטיפוסית.

13. ממ"דים :

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

14. הוראות לאיחוד חלקות:

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

15. בניה בקיר משותף:

- א. לתקן את הוראות סעיף 6.2 א. 3 כך שהתאום יידרש לבנין שעבר התחדשות וינוסח כלהלן:
לאחר המילה "הקיים" יתווסף "שנעשו בו עבודות לחיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר או ככל שמימש זכויות בניה במגרש עפ"י תכנית זו". בנוסף, על מנת למנוע כפילויות סעיף 6.6 (א) יימחק.
- ב. לבטל את סעיף 6.2 ב. בתכנית המופקדת החלה בבניה חדשה של מבנים הבנויים בקיר משותף הנבנים בעת ובעונה אחת, כך שלא יתאפשרו זכויות בניה של מגרש גדול.
- ג. תיקון טכני- הוראות התכנית בדבר מגבלת התכסית בבניה בקיר משותף החלה על חלקות ששטחן המשותף 750 מ"ר ומעלה עפ"י סעיף 6.2 ב. 4. תהיה על פי הערה 12 לטבלה 5 (ולא הערה 4), דהינו 55% משטח המגרש.
- ד. בנייה בקיר משותף תהיה בשיקול דעת הוועדה לאחר קבלת חו"ד מה"ע לכך שאינה פוגעת במרקם הקיים ובהתאמה לו ולמחוק "בכפוף להנחיות מה"ע".

16. צפיפות:

- א. יובהר בהוראות התכנית כי מס' יח"ד המרבי יחושב מסך השטחים הכוללים לשימוש מגורים לא כולל שימושי מסחר או שימושים אחרים המותרים בקומת הקרקע.
- ב. יותרו יח"ד קטנות מ-47 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח"ד, אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט.
- ג. על אף האמור, ביח"ד קטנות מ-47 מ"ר ובמידה ומתאפשרת דירה אחת בקומה בלבד, יתאפשר ממ"ד.
- ד. לאור העובדה שרחוב בוגרשוב הינו רחוב מסחרי משמעותי ייקבע כי מקדם הצפיפות במגרשים הכלולים בתכנית לאורך הרחוב יעמוד על 65.
- ה. יוסף כי בכל מקרה צפיפות יח"ד לא תפחת מהקבוע בתכניות הראשיות.

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

18. שטחי ציבור:

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

- ברזילי לאלנבי, בהם מגרשים מעל 600 מ"ר יידרשו להקצאה כאמור), וכן מגרשים שעברו התחדשות. כמו כן תצורף רשימת גושים וחלקות של המגרשים המיועדים להקצאה עפ"י תכנית זו.
- ב. היקף השטח הציבורי המבונה יקבע ביחס לשטח המגרש והזכויות התקפות ערב אישור תכנית זו, כמפורט בטבלה המצורפת בנספח שטחי הציבור בתחתית הדראפט.
- ג. יצורף למסמכי התכנית נספח המציג את המגרשים בהם יידרשו ההקצאות בכפוף להוראות התכנית.
- ד. יקבע כי ההקצאה לצרכי ציבור לטובת העירייה תעשה בדרך של איחוד וחלוקה כך שתנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים הקבועים בנספח ההקצאות יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. לצורך כך בסעיף 2.2 יתווסף סעיף קטן 10 "קביעת הוראות לעריכת תכנית לאיחוד וחלוקה".
- ה. בנוסף, להוראות התכנית יתווספו סעיפים כלהלן:
1. סעיף 6.10 - להוסיף הוראה בסעיף 7: "היוועצות במסגרת מידע להיתר" - מידע להיתר יכולול הנחיות מהגורמים הבאים: עיריית תל אביב יפו (אדריכל העיר, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים) – קביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו, הנחיות בינוי.
 2. סעיף 6.10 - יתווסף לסעיף 7: "תנאי לתחילת עבודות במגרש הכולל שטחים ציבוריים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה למגרש ומקטע דרך ציבורית צמודה". כן יתווסף התנאי לפתיחת בקשה "הבטחה זכות מעבר לשימוש הציבור".
 3. תידרש גישה נפרדת ככל הניתן לשטחי הציבור. במידה ולא תתאפשר גישה נפרדת בשל נתוני המגרש, תתאפשר גישה מתוך השטחים המשותפים. בשטחים אלה תינתן זכות מעבר בהתאם. יותרו יציאות חירום מתוך השטחים המשותפים בבניין. לשטחי הציבור המבונים יידרש פתרון אשפה עצמאי.
 4. בבנין ללא מסחר בקומת הקרקע גובה קומה לא יפחת מ- 4.05 מ' ולא יעלה על 4.30.
 - בבנינים הכוללים מסחר גובה הקומה לפי סעיף 6.11. א. 1
 5. סעיף 6.13 - יש להוסיף "ככל הניתן" בסיפא של סעיף זה העוסק במיקום הרחקת שימושים מטרדים משטחי הציבור.
 6. לתקן את ההוראה לחצרות עבור השטח הציבורי כך שיתווספו חצרות במרווח האחורי והצידי בשטח בהתאם להוראות / תקנות הנדרשות להפעלת השימוש הציבורי ולכל הפחות 30% מהשטח שאינו מבונה במגרש עבור כל השימושים הציבוריים (ולא רק לשימושי גני ילדים ומעונות כפי שנקבע בתכנית המופקדת). תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.4 מ' לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר.
 7. יתווסף סעיף גמישות כלהלן: הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהתאם לחו"ד מה"ע בכל הנוגע להפרדת גישות, מערכות טכניות, הקצאת שטחי תפעול בתת הקרקע, וכיוצ"ב.
 8. סעיף 6.14 "רישום שטחים ציבוריים" – יירשם מחדש כלהלן: "השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות השטחים שיוצמדו להם, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום חלוקה חדשה בהתאם לסעיף 6.10.7 לעניין תכנית איחוד וחלוקה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית

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

19. חניה :

- א. תקן החניה עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים.
- ב. תקן החניה לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מקסימלי. הוועדה המקומית רשאית להקטינו לתקן אפס.
- ג. יתווסף סעיף בנושא חניית אופניים וכלים זעירים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מתאריך 10.5.23 בנושא זה כלהלן : בבניה חדשה, מספר מקומות החניה המינימלי לכלים זעירים, מיקומם במגרש והגישה אליהם תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.
- ד. מוצע לאחד ולתקן את סעיפים 6.7.5 - 6.7.6 כלהלן : בבניה בעת ובעונה אחת במגרשים גובלים תותר הקמת מרתפי חניה משותפים בכפוף לרישום זיקת מעבר הדדית והסדרת כניסה/יציאה משותפת תוך צימצום מס' הכניסות למינימום הנדרש במטרה לצמצם את ההפרעה להולכי הרגל במדרכות.

20. לגרוע את המגרשים בכתובת רוטשילד 56,58, יהודה הלוי 67,69 מתחולת התכנית שבנדון.

במגרשים אלה מקודמת תכנית לביטול הוראת השימור בסמכות הוועדה המחוזית במקביל מקודמת תכנית בהתאמה לתכנית המתאר כולל ניוד שטחי בניה מבניינים לשימור.

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

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

- א. כל רכיבי התשריט כגון התראות ויעודי קרקע יופיעו בתשריט מצב מאושר למעט גבול תכנית התת"ל.
- ב. התחום המסומן בתת"ל 102 יסומן כרצועת מתע"ן תת"ק - יסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט מצב מוצע. בנוסף בהוראות התכנית יתווסף סעיף בהתאם.
- ג. בתשריט מצב מוצע יתוקנו המגרשים לאורך רחוב אלנבי שאינם ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת, מצידו המערבי בהתאם להפקעת תת"ל 70א המאושרת.
- ד. תחולת התכנית כמפורט בסעיף 4.ב לעיל
- ה. להוסיף הערה לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע בסוף הערה 1 - "לא יתווספו מכוחה של תכנית זו זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן בשל מגבלות הבניה הקבועות בתכנית למטרו".
- ו. בסעיף 6.10 תנאים בהליך הרישוי- למחוק את הנוסח הקיים ובמקומו להטמיע את הנוסח הבא :

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

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

3. "לא תותר התקנת עוגנים בתחום תחנת תחבורה ציבורית למטרו".
4. "לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל אלא בתיאום עם הגורם המוסמך ומי מטעמו".

5. "יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום בסביבת תוואי המטרו והרק"ל, במידה ומתבצעת בפרויקט".

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

24. תוספת הוראות בנושא הנחיות לתכנון פתרון לנגר עילי :

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

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

26. הבהרות ותיקונים טכניים במסמכי התכנית :

1. יתווסף ברישא של הערות 1,2 לטבלה בסעיף 5 כי הערות אלה חלות בבניה חדשה.
2. לתקן את סעיף 1.2.4.5.ב.2. כללהן : בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך כל אחת מהחזיתות הקדמיות, שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

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

"על אף האמור בסעיף א' לעיל, הוראות פרק זה יחולו גם על בניינים בהם מומשו כל זכויות הבניה מכח תכניות תקפות, למעט תכנית ג', והבניה הקיימת בהיתר חורגת ממספר הקומות עפ"י סעיף 4.1.2.ד4."
27. טבלה 5- לאחד סעיף 1 ו-10 בהערות לטבלת זכויות להוראות בניה -מצב מוצע.
28. **בנוגע להתנגדות לפין 5** – על אף המלצת הצוות להתנגדות שהוגשה, מאחר והבקשה לבניה במגרש הוגשה ביום 29.3.2023 על סמך תיק מידע שניתן בהתאם לתנאים המגבילים שאפשרו במגרש בהריסה ובניה מחדש בניה קומה מעבר למספר הקומות בתכנית המופקדת, ומבקשי ההיתר שהגישו ערר בעניין התלוי ועומד התקדמו בהמלצת צוות התכנון בקידום בקשה להיתר החורגת מהתכנית המופקדת לפי סעיף 97 לחוק , מומלץ לוועדה המחוזית להחריג את הבקשה מהתכנית המופקדת ולהתיר במגרש בניה של קומה נוספת ובכך לקבל את ההתנגדות בחלקה.
29. **בנוגע להתנגדות הכובשים 56, 64-68** – על אף המלצת הצוות להתנגדות שהוגשה, הוועדה ממליצה לתקן את הקו הכחול של התכנית ולכלול בו את חלקות 75 ו-77 בגוש 7229 (שהגישו

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

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

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

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

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

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

החלטת הוועדה המחוזית לפי סעיף 106 ב'	תואם/לא תואם לתכנית המופקדת / להחלטת ועדה המקומית בהתנגדויות	התכנית המופקדת / החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות	המלצת הצוות
1. תחולת התכנית :			
א. התכנית תחול על מגרשים בגודל של עד 1 דונם.	לא תואם	התכנית המופקדת אינה מתייחסת להגבלת גודל מגרשים ביחס לתחולה שלה	להגיש התנגדות לחלק מההחלטה : התכנית המופקדת חלה על "בנייני מגורים, מגורים מעל מסחר ומגרשים ריקים, בתחום ייעוד מגורים ומסחר" ללא הגבלת שטחי המגרשים. בתכנית ישנם שלושה מגרשים בשטח מעל דונם, שנים בייעוד מגורים, ואחד בייעוד מסחרי. מוצע לא להחריג את מגרשי המגורים מהתכנית אשר על אף גודלם החריג מהווים חלק ממרקם המגורים ובעלי פוטנציאל להקצות שטחי ציבור. ביחס למגרשים בייעוד מסחרי ששטחם 1 ד' ומעלה מוצע לקבל את ההחלטה ולהחריגם מתחולת התכנית.

ב. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור וכן על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי (כגון קווי בניין, תכנית, מספר קומות), (כלומר המילה "עיצוב" תימחק).	לא תואם	יתווסף לרישא של סעיף 4.1.1. כי התכנית אינה חלה על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי או הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, מס' קומות).	לא להגיש התנגדות ניתן להסתפק בהגדרה תכנית הכוללות הוראות בינוי (ללא המילה "עיצוב").
ג. התכנית לא תחול על חלקות שנועדו בתת"ל 102 לתחנת תחבורה ציבורית עם סימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, בין אם הייעוד חל על חלק מהחלקה ובין אם הוא חל על החלקה בשלמותה.	תואם להחלטת הוועדה המקומית	תואם את החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות	לא להגיש התנגדות
2. זכויות בניה ושימושים :			
א. היקף הזכויות ייקבע כשטח כולל ללא חלוקה בין עיקרי לשירות (הערה 2 לטבלת הזכויות תוסר). מגבלת אחוזי הבניה בהערות 1 ו 10 - לטבלת הזכויות תוסר.	תואם חלקית	תואם את החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות לנושא ביטול חישוב זכויות הבניה האחוזי. לא תואם את החלטת הוועדה לעניין קביעת מינימום 20% שטחי שרות מכלל זכויות הבניה, ולעניין הפחתת הדרישה בהיקף שטחי השרות במקרה של תכנון ממ"קים במקום ממ"דים בהתאם להפרש בין שטחי הממ"ק והממ"ד.	לא להגיש התנגדות
ב. השימושים המותרים יהיו בהתאם לתכניות התקפות, פירוט מעבר לכך יוסר (כגון מלונאות ושימושי בילוי ופנאי).	אינו תואם	התכנית כוללת פרוט שימושים עבור מפלסי הבניין השונים ועבור יעודי הקרקע השונים.	להגיש התנגדות לפי המוצע כלהלן : 1. משמעות החלטת הוועדה המחוזית הינה כי השימושים המותרים במגרשים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת יהיו בהתאם למותר עפ"י התכניות התקפות הכוללות שימושים נוספים מעבר למגורים ומסחר כגון מלונאות, מסחר ותעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מומלץ לקבל את השינוי המוצע, ובלבד שיובהר שניתן יהיה לאפשר את מימוש הזכויות שמקנה תכנית זו עבור כלל השימושים הנ"ל. לפיכך יש להוסיף הוראה – "ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה לפי תכנית זו בהתאם לכלל השימושים והתמהילים המותרים עפ"י התכניות הראשיות." 2. כמו כן, משמעות השינוי שהועדה המחוזית שוקלת לבצע, לעניין יעודי הקרקע הקבועים בתכנית המופקדת באזור 1200, הינה שלגבי יעודים אלו נדרש לפרט את השימושים המותרים בהוראות התכנית : 2.1 ייעוד מגורים וייעוד מגורים עם חזית מסחרית : להעתיק לסעיף זה את סעיף 4.1.1 א,ב,ד,ה כשימושים המותרים ביעוד זה. (וזאת ללא שינוי ביחס לתכנית המופקדת ובהתאם להפניה בסעיף 4.2 הקבועה בתכנית המופקדת). 2.2 ייעוד מסחרי (סעיף 4.3 בתכנית

המופקדת): באזורי יעוד מסחרי מוצע לשנות יעוד זה לייעוד עירוני מעורב על מנת שישקף את השימושים שאפשרה התכנית המופקדת. לקבוע את השימושים בהתאם לשימושים הקבועים לייעוד המסחר בהוראות התכנית המופקדת. 1.1.4.ג,ד,ה.			
לא להגיש התנגדות		תואם לתכנית המופקדת	ג. יותרו שימושים נלווים כמפורט להלן: 1. בכל המגרשים יותר שימוש למשרדים כחלק מדיירת המגורים.
לא להגיש התנגדות		תואם את התכנית המופקדת	2. סימון חזית מסחרית: א. בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית הכוללת שימושי מסחר כהגדרתם בתכנית. ביתרת השטח בקומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
להגיש התנגדות – החלטת הוועדה המחוזית משמיטה את הסייפא שבהחלטת הוועדה המקומית, מבוקש להוסיף חלק זה: 1. במניין שטחי המסחר יכלל פתרון מיגון ולא יכללו שטחי שירות לטובת שיהיו בנוסף לשטחים אלה. זאת בנוסף להוראת הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם נקבעה הקצאה ציבורית. 2. הוועדה המחוזית קובעת כי ההקף המינימלי של החזית המסחרית יחוייב רק בבניה חדשה. מומלץ להתנגד לקביעה זו הואיל ובתכנית המופקדת כבר קיימת הוראת גמישות המאפשרת שיקול דעת ביחס להקף החזית המסחרית בתוספת בניה. לפיכך יש להותיר את סעיף 6.11.ב. על כנו. 3. הוועדה המחוזית קובעת כי בתוספת בניה תידרש חזית מסחרית רק במידה וקיימת חזית מסחרית בפועל. - מבוקש להתנגד לקביעה זו מאחר שמבחינה תכנונית קיימת חשיבות לרצף החזית המסחרית, הן מבחינת אופי השימוש היוצר חזית פעילה והן מבחינת אופי הבינוי ברחוב, שכן חזית מסחרית כוללת בינוי ללא רצועת עמודים מפולשת וללא גינה קדמית אלא מדרכה בזיקת הנאה. לפיכך מומלץ לבטל את ההחלטה כי בהליך של תוספת בניה שימוש המסחר יידרש רק במקרה של חזית מסחרית קיימת ולהבהיר.	במגרשי מגורים עם חזית מסחרית (ולא במגרשים בייעוד מסחרי וברחובות מסחריים ראשיים), ייקבע כי היקף שטחי מסחר לא יפחת מ-40% משטח קומת הקרקע ובעומק מינימלי של 4 מ' לאורך כל החזית המסחרית. במניין שטחים אלה יכלל פתרון מיגון ולא יכללו שטחי שירות לטובת שימושי המסחר שיהיו בנוסף לשטחים אלה. זאת בנוסף להוראת הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם נקבעה הקצאה ציבורית.	תואם חלקית	ב. 1. היקף שטח המסחר בקומת הקרקע יהיה 40% ובעומק מינימלי של 4 מ' לאורך כל החזית המסחרית. החזית המסחרית 2. עמידה בהוראות התכנית ביחס להיקף שטחי המסחר תחוייב רק במתווה של בניה חדשה. 3. בהליך של תוספת בניה שימוש המסחר יידרש רק במקרה של חזית מסחרית קיימת. בנוסף, תחול הוראת הגמישות המוגדרת בסעיף(3) 6.11.

לא להגיש התנגדות		תואם	3. ברחובות מסחריים ראשיים, בתא שטח D3 ובמגרש בייעוד מסחרי עפ"י תכנית תקפה : א. בקומת הקרקע תידרש חזית מסחרית הכוללת שימושי מסחר, בשטח שלא יפחת מ- 50% משטח הקומה. ביתרת השטח בקומת הקרקע יותרו שימושי משרדים, ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים.
להגיש התנגדות 1. מומלץ להגיש התנגדות לעניין הגודל המינימלי של מגרשים בהם תדרש הקצאת שטחי ציבור. הוועדה המקומית החליטה על 600 מ"ר לאחר בחינה מעמיקה של המגרשים הקיימים והפוטנציאל להקצאות איכותיות. החרגה של מגרשים בשטח של 600 מ"ר עד ל- 700 מ"ר משמעו ויתור על מגרשים בעלי פוטנציאל כאמור. לפיכך מבוקש לקבל את החלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות בעניין זה ולקבוע כי גודל המגרש המינימלי להקצאת שטחי ציבור יעמוד על 600 מ"ר ומעלה. 2. מוצע להתנגד חלקית להחלטה ולקבוע כי ברחובות הירקון רוטשילד יהודה הלוי תידרש הקצאה מבונה. ראשית יצויין כי מרבית המגרשים בשדרות רוטשילד אינן בייעוד מסחרי ולפיכך ההחלטה אינה רלוונטית עבורו. בנוסף, רחוב הירקון ויהודה הלוי הם אמנם רחובות עירוניים משמעותיים, אך אופיים מאפשר שימושים ציבוריים. בהינתן שאין המדובר במס' מגרשים גדול הנדרשים להקצאה יש להעדיף את ההקצאה הציבורית על פני שטחי המסחר הזעירים שיצומצמו כתוצאה מהקצאה זו. 3. מומלץ שהקצאה ציבורית לא תחול על מגרשים הנמצאים במסלול חוק שיקום נזקי מלחמה.	המגרשים אשר יהיו חייבים בהקצאה לצרכי ציבור יהיו בשטח של לפחות 600 מ"ר (במקום 500 מ"ר בתכנית המופקדת) כולל מגרשים שיאוחדו מכוח תכנית זו, למעט מגרשים בתחום לב העיר, מגרשים ברחובות ראשיים (מלבד ברחובות הרכבת ומקווה ישראל במקטע בין ברזילי לאלנבי, בהם מגרשים מעל 600 מ"ר יידרשו להקצאה כאמור), וכן מגרשים שעברו התחדשות. כמו כן תצורף רשימת גושים וחלקות של המגרשים המיועדים להקצאה עפ"י תכנית זו. במגרשים ברחובות מסחריים ראשיים למעט רחוב הרכבת ומקווה ישראל לא יוקצו שטחים ציבוריים. ביתר המגרשים הכוללים חזית מסחרית ושטחי ציבור, תכנון קומת הקרקע יכלול את שטחי הציבור הנדרשים. ביתרת השטח ככל שתהיה, ימוקמו שטחי המסחר תוך שמירה ככל הניתן על חזית מסחרית מקסימלית ובהתאמה להוראות סעיף 6.13. הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע רשאית להתיר גמישות ביחס להוראות בנוגע לשטחי המסחר לצורך התאמה לתכנון שטחי הציבור.	אינו תואם תואם חלקית	3. שטחי ציבור מבונים א. במגרשים עם מבנים קיימים בגודל של 700 מ"ר עד דונם אשר יקודמו במסלול של בניה חדשה, תידרש הקצאה ציבורית מבונה כאחוז משטח המגרש. לשטח המבונה תתווסף חצר בהיקף של 30% משטח המגרש שאינו מבונה. קירוי חצרות בהתאם לתקנות. ברחובות מסחריים ראשיים, למעט הרכבת ומקווה ישראל, וכן ברחובות הירקון, רוטשילד ויהודה הלוי, שהינם רחובות עירוניים משמעותיים, לא תידרש הקצאה ציבורית מבונה, לאור החשיבות ביצירת חזית פעילה לרחוב הכוללת שימושי מסחר בקומת הקרקע בהיקף ראוי.

ב. במגרשים ריקים ששטחם 500 מ"ר ומעלה היקף ההקצאה יעמוד על 20% מסך שטחי הבניה במגרש. הקומה המבונה תהיה בקומת הקרקע או בקומה הראשונה.	סעיף חדש	לא קיים בתכנית המופקדת	להגיש התנגדות היות שלא נמצאו בתחום התכנית מגרשים ריקים ששטחם 500 מ"ר ומעלה, יש לקבל את עמדת הוועדה המקומית בדבר הקצאת שטחי ציבור במגרשים בשטח של 600 מ"ר ומעלה.
ג. במגרשים בייעוד מסחרי היקף ההקצאה יהיה אחיד ויעמוד על 20%	סעיף חדש	בתכנית המופקדת לא קיים חישוב שונה להקצאה הציבורית במגרשים בייעוד מסחרי.	לא להגיש התנגדות
ד. הניתוח הפרוגרמתי שהוצג ע"י גורמי המקצוע בוועדה המקומית יפורסם יחד עם החלטה זו ויהווה נספח רקע.	תואם		לא להגיש התנגדות הניתוח הפרוגרמתי פורסם במבא"ת בתקופת ההפקדה.
ה. השימושים הציבוריים המותרים יהיו חינוך, קהילה, רווחה ותרבות.	לא תואם חלקית	שטחים לשימושים ציבוריים שירשמו ע"ש העירייה, גני ילדים מעונות יום, שרותי קהילה, רווחה, מועדוני קשישים, פעילות תרבות, מרפאות, משרדים עירוניים ושטחי תפעול עירוניים.	להגיש התנגדות מדובר בתכנית שתמומש לאורך שנים, ולפיכך סביר שהצורך הציבורי ישתנה לאורך הזמן. ובנוסף השימושים אלו קיימים בתכניות המנדטוריות, וקיימים בבניינים כיום. על כן מתוך הצורך של הרשות לספק את צרכי התושבים והקהילה ואינם מטרדיים בהשוואה לשימושים האחרים המותרים. מבוקש להתיר את השימוש למרפאות ומשרדים עירוניים מקומיים. עוד נוסיף ששימושים אלה משתלבים היטב במבני מגורים ויכולים לספק שירותים נדרשים לאוכלוסיית המקום שעלולים להידחק מהאזור. לפיכך מבוקש שהשימושים הציבוריים המותרים יהיו גני ילדים מעונות יום, שרותי קהילה, רווחה, מועדוני קשישים, פעילות תרבות, מרפאות, משרדים עירוניים ושטחי תפעול עירוניים.
ו. במגרשים ברחובות גרוזנברג וגאולה אשר סומנה בהם גם חזית מסחרית וגם הקצאה מבונה, החזית המסחרית תוסר ותידרש הקצאה מבונה בלבד.	לא תואם	נדרשת חזית מסחרית והקצאה ציבורית	לא להגיש התנגדות הצורך להקצאה ציבורית מיטבית גובר על הצורך בחזית מסחרית מכיוון שלא מדובר ברחובות מסחריים ראשיים.
ז. לתכנית תתווסף הוראה כדלקמן: השטח הציבורי יופקע וירשם על שם הרשות המקומית בשלב ההיתר, אלא אם תוגש תכנית איחוד וחלוקה ביחס לשטח.	תואם חלקית	יקבע כי ההקצאה לצרכי ציבור לטובת העירייה תעשה בדרך של איחוד וחלוקה כך שתנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים הקבועים בנספח ההקצאות יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. לצורך כך בסעיף 2.2 יתווסף סעיף קטן 10 "קביעת הוראות לעריכת תכנית לאיחוד וחלוקה"	להגיש התנגדות לגבי מגרשים הנדרשים להקצאות לצרכי ציבור בהליך הריסה ובניה מחדש, מבוקש כי התכנית תכלול הוראות המחייבות אישור תכנית איחוד וחלוקה כתנאי בהליך הרישוי וספציפית תנאי לתחילת עבודות. אין להותיר את הליך האיחוד וחלוקה כאפשרות בלבד, שהרי אין בידיעת הרשות העירונית או הועדה המקומית מתי יבקשו בעלי הקרקע להגיש היתר להריסה ובניה מחדש שרק במסגרת הליך זה תבוצע ההקצאה לטובת העירייה. הליך זה תלוי אך ורק במבקש ההיתר ולכן אין אפשרות כי הועדה המקומית או העירייה יוכלו להגיש בעצמן תכנית לאיחוד וחלוקה כחלופה להפקעה. לפיכך האפשרות

האופרטיבית היחידה הינה כי תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה. באופן זה ידעו גם בעלי הקרקע וגם הרשות המקומית לתכלול את הליך הרישוי יחד עם הליך ההקצאה לצרכי ציבור באופן היעיל והמיטבי ביותר. יש להוסיף את הסעיף הבא : "תנאי לתחילת עבודות במגרש הכולל שטחים ציבורים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה למגרש וכן יתווסף התנאי לפתיחת בקשה "הבטחה זכות מעבר לשימוש הציבור".			
להגיש התנגדות. בהתאם לנימוק במענה לתת סעיפים 3. א. ו-ג. מבוקש לעדכן את טבלת ההקצאות להלן : תוספת של מגרשים בשטח של 600-699 מ"ר היקף ההקצאה יהיה 18% . מגרשים ביעוד מסחרי היקף ההקצאה יהיה 20%. מגרשים בשטח של 1000 מ"ר ומעלה 26%. לא נמצאו בתחום התכנית מגרשים ריקים ששטחם 500 מ"ר ומעלה למעט רחוב הכובשים עבורו תקבע הוראה מפורטת כמפורט להלן, ובסעיף 29 להחלטת הועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 21/05/2025. מעבר להמלצות הנ"ל מוצע לעדכן את רשימת המגרשים במספר עדכונים נקודתיים ע"פ שינוי סטטוס : רחוב שפרינצק 5 יתווסף בכל מקרה לרשימת המגרשים כיוון ששטחו עולה על 700 מ"ר. מרחב הכובשים שהומלץ לכלול אותו בקו הכחול יתווסף לרשימת המגרשים, רחוב דניאל 8-10, הכובשים 64-60.	היקף ההקצאות הציבוריות צורך בטבלה למסמכי החלטת הועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 21/05/2025. לא קיימת התייחסות למגרשים ריקים ששטחם 500 מ"ר.	תואם חלקית	ח. תתווסף לרשימת המגרשים המצורפת להחלטה זו, מגרשים ריקים ששטחם 500 מ"ר ומעלה כאמור לעיל. הרשימה הסופית תצורף לפרסום. היקף הקצאה ציבורית מבונה משטח המגרש שטח המגרש מ"ר % הקצאה משטח המגרש 700-799 20% 800-899 22% 900-1000 24% מגרשים ריקים בשטח של 500 מ"ר ומעלה 20% מגרשים ביעוד מסחרי 20%
4. בינוי			
לא להגיש התנגדות מדובר הגדרה "רחוב מסחרי ראשי"		תואם	א. רחוב מסחרי : הגדרת רחוב מסחרי תתוקן באופן הבא : מתחם D3 ורחובות אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל ורחוב מקווה ישראל בין הרחובות ברזילי ואלנבי.
ב. מרתפים :			
להגיש התנגדות תכנית ע'1 מאפשר שימושים נלווים בלבד. לעומת זאת, המדיניות העירונית בנושא זה היא הרחבת מנעד השימושים המותרים במרתף, על מנת לאפשר שימושים כגון חוגים, חדרי כושר, המתקיימים כבר כיום במרתפי בנייני מגורים. שימושים אלה מהווים מענה מקומי לקהילה והמתאשרים במסגרת שימושים חורגים. מטרת התכנית בהקשר זה היא להתירם	שימושים בקומת המרתף סעיף 1.1.4.1.1 ב.1. תוקן כלהלן : להוסיף בסעיף 4.1.1 כי השימושים שיוותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע1. בקומת המרתף העליונה יותרו השימושים המותרים בקומות שמעל קומת הקרקע. יותרו יחידות עצמאיות לשימושים	לא תואם חלקית להוראות התכנית המופקדת ולהמלצת הועדה המקומית	(1) השימושים המותרים יהיו בהתאם לתכניות התקפות לרבות תכנית 1/ע1.

כמענה לצרכי הציבור כאמור ללא צורך בהליכי שימוש חורג. לפיכך מוצע להותיר את השימושים בקומת המרתף בהתאם לתכנית המופקדת. עם זאת מוצע להוסיף להוראות התכנית כי במסלול של תוספת, שימושים מעבר לקבוע בתכנית ע"י יחויבו בפרסום לפי סעיף 149. לפיכך מוצע כי בקומת המרתף העליונה יותרו השימושים המותרים בקומות שמעל קומת הקרקע. יותרו יחידות עצמאיות לשימושים שאינם מגורים המותרים בתחום קומת הקרקע. לא תותר כניסה נפרדת בתחום חצרות הבניין למעט בתוספת, בה תותר כניסה נפרדת בתחום המרווחים הצידיים. בכל קומות המרתף לא יותרו יחידות דיור ויחידות מלונאיות.	שאינם מגורים המותרים בתחום קומת הקרקע. לא תותר כניסה נפרדת בתחום חצרות הבניין. בכל קומות המרתף לא יותרו יחידות דיור ויחידות מלונאיות למעט האמור בסעיף ג להלן. במגרשים בהם קיימות בהיתר בניה יח"ד או משרדים בתת הקרקע, יותר בבניה חדשה לשחזור בתת הקרקע והשימוש הקיים בהן עפ"י היתר הבניה הקיים ועפ"י כל דין. מובהר כי לא יותר לנייד שטחים אלה לקומות עליונות.		
להגיש התנגדות – יש להוסיף לאחר המילים "שטחו הקיים" את המילים "והשימוש הקיים, שניהם בהיתר".	ג. במגרשים בהם קיימות בהיתר בניה יח"ד או משרדים בתת הקרקע, יותר בבניה חדשה לשחזור בתת הקרקע בהתאם לשטחן העיקרי והשימוש הקיים בהן עפ"י היתר הבניה הקיים ועפ"י כל דין. מובהר כי לא יותר לנייד שטחים אלה לקומות עליונות.	תואם חלקית	(2) במגרשים בהם קיים בפועל וע"פ היתר כדין שימוש למגורים, מסחר או משרדים בקומת המרתף העליונה, ניתן יהיה להותירו במסגרת היתר לבניה חדשה מכוח תכנית זו, בהתאם לשטחו הקיים. לא יותר לנייד שטחים אלה לקומות עליונות.
להגיש התנגדות הסבת שטחי מרתפים לטובת שימושים עיקריים הינה פועל יוצא של מחשבה עתידית ביחס להשתנות הרגלי התנועה בעיר וניצול שטחים. לפיכך יש לתקן את התכנית בהתאם להוראות התכנית המופקדת ס' 1.1.4.1.ג. ולהוסיף כי ההסבה תהיה בכפוף לפרסום 149.	ס' 1.1.4.1.ג. בבניינים קיימים תותר הסבת שטחי חניה לשטחים עיקריים במקרה של צמצום תקן החניה התקף לחניה לטובת השימושי המותרים בקומת המרתף העליונה.	אינו תואם	(3) יוסרו הוראות הנוגעות להסבת מרתפים לשימושים אחרים.
לא להגיש התנגדות		תואם	ג. קווי בניין : בתחום 'לב העיר' קו הבניין האחורי יתוקן מ- 5 מ' ל- 4.5 מ'. יתר קווי הבניין ללא שינוי מהתכנית המופקדת.
ד. מספר קומות :			

(1) בבניה חדשה מספר הקומות המרבי בקטגוריה של "לב העיר חזית מסחרית" יתוקן מ 5.5 - ל 6.5 - קומות. קווי הבניין הצדיים ייקבעו בהתאם לגודל המגרש.	תואם חלקית מוסיף קומה לרחובות: שינקין, בוגרשוב ומרכז בעלי המלאכה	בתחום תכניות לב העיר, במגרשים בהם נקבעה חזית מסחרית לראשונה על פי תכנית זו ברחובות הבאים: יהודה הלוי, טשרניחובסקי בצדו המזרחי במקטע בין רחוב המכבי לרחוב זלמן שניאור, פינסקר, בוגרשוב במקטע המלך ג'ורג' טשרניחובסקי וכן במקטעים המזרחיים של רחובות שינקין (בין שד' רוטשילד ויהודה הלוי) ובוגרשוב (בין כיכר השוטר-כולל, והמלך ג'ורג'). גובה הבינוי שיותר בבניה חדשה יהיה 6 קומות + קומת גג חלקית וזאת בהתאם לגובה שהותר עפ"י תכנית לב העיר. קווי הבניין יהיו בהתאם לגודל המגרש. טבלה 5 תעודכן בהתאם.	להגיש התנגדות בתחום תכנית לב העיר מס' הקומות שהותר במגרשי מגורים הינו 6 קומות וקומת גג חלקית ואילו במגרשים הכוללים חזית מסחרית מס' הקומות שהותר הינו 5 קומות וקומת גג חלקית. התכנית המופקדת קובעת חזית מסחרית במס' מגרשי מגורים בתחום תכנית לב העיר אשר לא כללו חזית מסחרית במטרה להשלים את רצף החזית המסחרית הקיימת חלקית ברחובות הבאים: יהודה הלוי, טשרניחובסקי בצדו המזרחי (במקטע בין רחוב המכבי לרחוב זלמן שניאור), פינסקר, בוגרשוב (במקטע שבין המלך ג'ורג' טשרניחובסקי) וכן במקטעים המזרחיים של רחובות שינקין (בין שד' רוטשילד ויהודה הלוי). על מנת לאפשר את מס' הקומות שהתאפשר ערב הפקדת התכנית, קבעה הוועדה המקומית כי במגרשים אלה יותרו 6 קומות וקומת גג חלקית. הוועדה המחוזית ראתה לנכון להרחיב זאת ולקבוע כי בתחום תכנית לב העיר, בכל המגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו 6 קומות וקומת גג חלקית. משמעות הדבר היא שתוספת קומה זו תחול ללא הבחנה גם ברחובות צרים כגון מרכז בעלי מלאכה שינקין. ולצורך שמירה על מאפייני הרחוב בו קיים ריבוי של בניינים לשימור, אשר גובהם תואם למצב המוצע בתכנית זו. לפיכך מומלץ להתנגד ולקבוע כי בקטגוריה של "לב העיר חזית מסחרית", בבניה חדשה מספר הקומות יהיה 6 + ק. גג למעט המגרשים ברחובות שינקין (בין אלנבי לשדרות רוטשילד), רחוב בעלי מלאכה ובוגרשוב (בין אלנבי לטשרניחובסקי) ורחוב קינג ג'ורג' בהם מספר הקומות המרבי יהיה 5+ק. גג.
ה. גודל יח"ד: גודל מינימלי ליח"ד יתוקן מ 47-מ"ר ל-35 מ"ר במפלס אחד.	תואם חלקית	יותר יח"ד קטנות מ-47 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע במידה ויצורפו ליח"ד, אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט. על אף האמור, ביח"ד קטנות מ-47 מ"ר ובמידה ומתאפשרת דירה אחת בקומה בלבד, יתאפשר ממ"ד.	להגיש התנגדות יש להוסיף סעיפים הכלולים בהחלטת וועדה מקומית כלהלן: 1. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט. 2. על אף האמור, ביח"ד קטנות מ-47 מ"ר ובמידה ומתאפשרת דירה אחת בקומה בלבד, יתאפשר ממ"ד.
ו. בניה בקיר משותף:			
(1) מבנים הבנויים בקיר משותף: תותר בניה של מגרשים הבנויים בקיר משותף במסלולי התחדשות שונים וללא תלות האחד בשני. סעיף 6.2 א3 יתוקן כך שייבחן הצורך בהתאמה עיצובית לבניין הצמוד הקיים, רק במקרה שנעשו בו עבודות חיזוק או במקרה של מבנה חדש, ובלבד שלא	תואם חלקית	לתקן את הוראות סעיף 6.2 א3 כך שהתאום יידרש לבניין שעבר התחדשות וינוסח כלהלן: לאחר המילה "הקיים" יתווסף "שנעשו בו עבודות חיזוק המבנה לפי תקן לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה כנוסחו במועד מתן ההיתר או ככל שמימש זכויות בניה במגרש עפ"י תכנית זו". בנוסף, על מנת למנוע כפילויות סעיף 6.6 (א) יימחק.	להגיש התנגדות 1. מבוקש להבהיר כי הוראות סעיף 6.2 א - 1, 2, וסעיף 6.2 ב - 1, 3, 4, ימשיכו לחול, בשינויים המחויבים בסעיף בעניין בניה בקיר משותף לבניינים הבנויים בקיר משותף במצב קודם. 2. סעיף 6.2 ב, 2, בתכנית המופקדת יבוטל, כך שזכויות הבניה יוותרו בהתאם לגודל כל מגרש עצמאי. זאת בהתאם להתנגדות מה"ע.

לעלה על הגובה המותר בתכנית זו. סעיפים 4.1.2.ג(6). 4.1.2.ה(6) ו 6.6 - א(6)) יימחקו.	לבטל את סעיף 6.2 ב.2. בתכנית המופקדת החלה בבניה חדשה של מבנים הבנויים בקיר משותף הנבנים בעת ובעונה אחת, כך שלא יתאפשרו זכויות בניה של מגרש גדול. תיקון טכני- הוראות התכנית בדבר מגבלת התכסית בבניה בקיר משותף החלה על חלקות ששטחן המשותף 750 מ"ר ומעלה עפ"י סעיף 4.6.2. תהיה על פי הערה 12 לטבלה 5 (ולא הערה 4), דהינו 55% משטח המגרש. בנייה בקיר משותף תהיה בשיקול דעת הוועדה לאחר קבלת חו"ד מה"ע לכך שאינה פוגעת במרקם הקיים ובהתאמה לו ולמחוק "בכפוף להנחיות מה"ע".		
לא להגיש התנגדות.		תואם לתכנית המופקדת (ניסוח שונה)	(2) מבנים שאינם בנויים בקיר משותף : סעיף 6.2 ג יתוקן באופן הבא : א. בתחום הכרזת אונסקו בניה בקיר משותף תהיה בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לפיה הבניה תואמת לסביבה ולמרקם הקיים , ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק. הבניה בקיר משותף לא תקנה זכויות של מגרש גדול.
להגיש התנגדות אין לאפשר שיקול דעת לוועדה לאשר זכויות בניה של מגרש גדול מחוץ לאזור ההכרזה. יצוין כי בניה בקיר משותף מאפשרת שיפור ויעול תכנון בבניה בו זמנית באמצעות הגדלת תכסית בניה ובניית מתקנים משותפים וכי תוספת הקומה אינה מעניינו של סעיף זה אשר בא לתת סעד למגרשים בהם תכסית הבניה המתקבלת קטנה. מדובר בשני מגרשים נפרדים הגם שהם נבנים בקיר משותף. בנוסף חשוב לציין כי בתחום לב העיר, בו אין הבדל במס' הקומות בין מגרש גדול למגרש קטן משמעות החלת זכויות בניה של מגרש גדול הוא הגדלת קווי בניין בלבד ללא תוספת קומה. לפיכך יש לבטל את סעיף 6.2 ב.2. בתכנית המופקדת כך שבניה בו זמנית בקיר משותף במגרשים ששטחם המשותף 500 מ"ר ומעלה, לא תקנה זכויות של מגרש גדול הן בתחום ההכרזה והן מחוץ לאזור ההכרזה.	החלטת הוועדה קבע כי בבניה חדשה של מבנים הבנויים בקיר משותף הנבנים בעת ובעונה אחת לא יתאפשרו זכויות בניה של מגרש גדול.	לא תואם	ב. מחוץ לתחום הכרזת אונסקו בניה בקיר משותף תהיה בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולפרסום לפי סעיף 149 הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר זכויות של מגרש גדול.
ז . איחוד חלקות :			

(1) סעיף 6.3 יתוקן כך שיתאפשר איחוד של עד 3 חלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, אשר שטחן הכולל הוא עד 850 מ"ר. מוסד התכנון במסגרת התכנית יבחן את ההשפעה של איחוד החלקות ביחס למאפייני המרחב הסובב. במסגרת התכנית ניתן יהיה לאשר זכויות של מגרש גדול וכן לקבוע הקצאה ציבורית מבונה בהתאם להיקף ולשימושים כמפורט בסעיף 3.	לא תואם	איחוד חלקות-בניה חדשה : הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר רשאית לאשר איחוד חלקות באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים : א. איחוד של עד 2 חלקות הפונות לאותו רחוב. ב. שטחם המשותף של המגרשים לא יעלה על 700 מ"ר. ג. בתחום אזור ההכרזה, איחוד חלקות ששטחם המשותף 500 מ"ר ומעלה, לא יקנה זכויות בניה, מס' קומות וקווי בניין של מגרש גדול. ד. עמידה בהנחיות מה"ע בנושא איחוד חלקות. הוועדה המקומית רשאית לדרוש בחזית הקדמית חלוקה נפחית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים טרם איחוד החלקות. להלן החלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות מיום 21.5.25 : לתקן את סעיף 6.3 ג.כך שבתחום אזור ההכרזה בלבד, איחוד חלקות ששטחן המשותף 500 מ"ר ומעלה לא יקנה מס' קומות של מגרש גדול. קווי הבניין ויתר הוראות הבניה יהיו בהתאמה למגרש גדול לרבות הקצאת שטחי ציבור.	להגיש התנגדות אין להוסיף התייחסות לאיחוד חלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה שכן האיחוד במסגרת תכנית ממילא מצוי בסמכות הוועדה המקומית לפי חוק תו"ב. זאת גם בשל התחייבות להכרזת אונסקו ולצורך שמירה על מרקם קיים. על כן, מבוקש להתיר על כנו את סעיף 6.3 על כלל תת סעיפיו (א. ב. ג.) ובכפוף לשינוי שהתבקש ע"י הוועדה המקומית בסעיף 14 להחלטת הוועדה בדיון בהתנגדויות 21.5.25 בנוגע לסעיף 6.3 ג.
ח. קומת הגג :			
(1) בבניה חדשה גובה הקומה העליונה (מתחת לקומת הגג) וגובה קומת הגג החלקית יתוקן מ 3.3 - מ' ל 3.4 - מ'. גובה קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון, יהיה עד 5 מ' לטובת הסתרת מתקנים טכניים והבטחת גובה קומה סטנדרטי בדירת הגג.	לא תואם	גובה קומה עליונה (מתחת לקומת הגג) וקומת הגג החלקית 3.4 מ' מרצפה לרצפה, גובה כולל מעקה הגג עד 4.6 מ' (התנגדות 37 (7))	להגיש התנגדות בכל הנוגע לקביעת גובה מעקה גג 5 מ'. יש לקבוע כי גובה מעקה הגג לא יעלה על 4.60 מ' במקום 5 מ' כפי שנקבע בהחלטה לפי ס' 106 ב. על מנת להמנע מהגבהת הבניין שלא לצורך. הניסיון מלמד כי גובה זה מספק לנושא הסתרת המערכות הטכניות. יצויין כי הוראות התכנית מאפשרות גובה של 5 מ' למבנה המעלית והמתקנים הטכניים על הגג בשיקול דעת הוועדה.
(2) גובה מצללה במפלס הגג יתוקן מ-3 מ' ל 3.4 - מ'.	תואם	לקבוע כי הגובה העליון של המצללות לא יעלה על 3.30 מ'.	לא להגיש התנגדות
(3) יותר שימוש בשטח בקומת הגג העליון עבור דירת המגורים בקומה שמתחת, בכפוף להותרת השטח הנדרש עבור מתקנים טכניים לתפעול הבניין.	תואם	בנוסף לשימושים המותרים בגג עליון יתאפשר שימוש גם לרווחת דיירי הדירות בקומת הגג חלקית. כמו כן סעיפים 6.4 ה.1,9 יאוחדו.	לא להגיש התנגדות יש להוסיף לסעיף זה "לא תתאפשר תוספת אלמנטים מעל גובה מעקה גג עליון"
(4) במגרשים הכוללים יותר משתי חזיתות קדמיות :			

א. בבניה חדשה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מביניהן, ו- 2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.	תואם	הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג במגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בבניה חדשה – יתוקנו כלהלן: קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מביניהן ו-2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.	לא להגיש התנגדות
ב. בתוספת בניה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מביניהן, ו- 1.2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.	תואם	הוראות בנושא נסיגות בקומת הגג מגרש פינתי הכולל יותר מ-2 חזיתות קדמיות בתוספת על בניין קיים יתוקנו כלהלן: במגרש הכולל יותר מ-2 חזיתות, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית הארוכה מביניהן ו-1.2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.	לא להגיש התנגדות
ט. מרפסות:			
(1) בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר לכל יח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	תואם		לא להגיש התנגדות
(2) בבניה חדשה בכל תחום התכנית תותר הבלטת מרפסות, בשיעור של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי ובתוך תחום המגרש, למעט מגרשים בהם קיים קו בניין 0 לחזית הרחוב. עומק המרפסת לא יעלה על 2.10 מ'.	תואם חלקית	בבניה חדשה בתחום ההכרזה תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.6 למעט במגרשים בהם עפ"י מצב מאושר ועל פי תכנית זו קו בניין 0 לחזית הרחוב (התנגדות 36(3)). במגרשים בהם קיים עפ"י מצב מאושר ועפ"י תכנית זו קו בנין אפס לחזית הרחוב, תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ' ובכפוף לתיאום עם נת"ע במגרשים הגובלים ברק"ל.	להגיש התנגדות לתיקון טעות סופר בנושא הבלטת מרפסות לתחום הדרך במקרה של קו בניין אפס- 1.20 במקום 2.10 מ'. כמו כן יתווספו התנאים לכך- תאום עם נת"ע במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל
(3) בתחום ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. במקרה של איחוד מגרשים ו/או בניה בקיר משותף אורך המרפסת ימדד ביחס לשטח החזית של סך המבנים.	אינו תואם	התנגדות שלא התקבלה בדיון בוועדה המקומית בשל בעיית בשטחי המרפסות בין שני המגרשים, אשר נגרם כתוצאה מהחישוב המוצע.	להגיש התנגדות במקרה של איחוד מגרשים הטענה אינה רלוונטית, שהרי מדובר במגרש אחד. במקרה של בניה בו זמנית בקיר משותף מוצע להוסיף להוראות התכנית- "ניתן יהיה לקבוע את אורך המרפסת בהתאם לאורך החזית הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים למרפסות שיחושבו בנפרד לכל מגרש."
י. בהליך של תוספות בניה תותר הותרת בליטות קיימות.	אינו תואם	מדובר בהתנגדות שלא התקבלה לגבי התרת בליטות קיימות בתוספת על בניין קיים.	להגיש התנגדות – התכנית מאפשרת חריגה מעבר לקווי בניין לצורך הבלטת מרחבים מוגנים ואלמנטי חיזוק בלבד על מנת ליצור תוצאה איכותית ככל הניתן במסלול של תוספות הבניה ולהמנע מתוספות בליטות שאינן אינטגרליות למעטפת הבניין. ככל

שמדובר בבליטות עפ"י היתר בניה, התכנית אינה כוללת הוראות לבטלן.			
יא. צפיפות			
לא להגיש התנגדות		תואם	(1) מספר יח"ד במגרש יחושב ע"י חלוקת סך שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת (ללא שימושי מסחר או שימושים מותרים אחרים בקומת הקרקע), במקדם הצפיפות כמפורט בטבלה 5 ללא שינוי מהתכנית המופקדת
להגיש התנגדות מדיניות הדיור העירונית הינה בין היתר שמירה על תמהיל יח"ד מגוון ולהימנע מדירות ענק או יח"ד אחת בבניין שלם, המתאפשרות ללא קביעת מינימום יח"ד. עם זאת, על מנת להימנע ממצבים בהם מגרשים מסוימים מסיבות כאלה ואחרות לא יוכלו לעמוד בצפיפות עפ"י התענית המופקדת מוצע לקבוע מינימום 4 יח"ד למגרש. חישוב זה נערך בהתאמה למגרשים בהם מתאפשרת יח"ד אחת בקומה. במגרשים קטנים מ – 200 מ"ר, תקבע צפיפות מינימאלית של 2 יח"ד למגרש.	התכנית כללה הוראה שקבעה צפיפות מינימלית של 18 יח"ד לדונם.	אינו תואם לתכנית המופקדת	(2) ההוראה הקובעת צפיפות מינימלית של 18 יח"ד לדונם תוסר
להגיש התנגדות – יש להוסיף כי איחוד הדירות יותנה בעמידה בצפיפות המותרת. בנוסף יש לקבוע כי במקרים בהם הקומה הטיפוסית כוללת יח"ד אחת הוראה זו לא תחול. במקרה זה או במקרה של דירה אחת בקומה תתאפשר הקמת מרפסות בשטח כולל של מרפסות העולה על 14 מ"ר ובתנאי שהיקפן וגודלן של המרפסות אינו חורג מהקומות הטיפוסיות בבניין. מוצע לא לקבוע שטח מקסימלי העומד על 30 מ' מאחר שהכוונה התכנונית היא ליצור מרפסות זהות בכל הקומות גם אם מספר הדירות אינו זהה בכל קומה.	יותר איחוד דירות בכפוף לעמידה בצפיפות המותרת. במקרה זה או במקרה של דירה אחת בקומה תתאפשר הקמת מרפסות בשטח כולל של מרפסות העולה על 14 מ"ר ובתנאי שהיקפן וגודלן של המרפסות אינו חורג מהקומות הטיפוסיות בבניין (התנגדות 37(1)(ב)).	אינו תואם	יב. יותר איחוד של עד 2 יח"ד במבנה. במקרה זה, או במקרה של דירה אחת בקומה, תתאפשר הקמת מרפסות בשטח כולל העולה על 14 מ"ר ועד 30 מ"ר, ובתנאי שהיקפן וגודלן של המרפסות אינו חורג מהקומות הטיפוסיות בבניין
לא להגיש התנגדות		תואם	יג. ממ"דים – לא יותר למקס מרחבים מוגנים בחזית הקדמית, הן בבניה חדשה והן בתוספת על בניין קיים. על אף האמור, במגרשים פינתיים, מיקום מרחב מוגן בחזית קדמית יהיה בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
5. מרחב ציבורי			
לא להגיש התנגדות		תואם	א. במגרשים קטנים מ – 200 מ"ר תבוטל הדרישה לרצועה מפולשת

ב. ברחובות הבאים אשר נקבעו כרחובות משולבים בתכניות תא/ 2363 (לב העיר א') ותא 2385 (לב העיר ג') לא תידרש רצועה מפולשת בקומת הקרקע: ברנשטיין כהן, חובבי ציון, טבריה, בוקי בן יגלי, המליץ, משעול יעקב, חברון, שניאור זלמן, רבנו תם, סמטת גן מאיר, ג'ורג' אליוט ועין ורד.	לא תואם	סעיף 23. בהחלטת הועדה "זיקת הנאה-ברחובות ברנשטיין כהן, חובבי ציון, טבריה, בוקי בן יגלי, המליץ, משעול יעקב, חברון, שניאור זלמן, רבנו תם, סמטת גן מאיר, ג'ורג' אליוט, עין ורד, שנקבעו בתוכניות 2385 ו- 2363 כרחובות משולבים – יש לבטל את הדרישה לרישום זיקת הנאה במרווח הקדמי ויחולו כלל הוראות תכנית זו."	להגיש התנגדות נראה כי נפלה טעות סופר בהחלטה, ובוטלה הדרישה לרצועה מפולשת במקום הדרישה לזיקת הנאה שקבועה לרחובות משולבים בתחום תכניות לב העיר. על כן יש לתקן את ההגדרה לביטול הדרישה לזיקת הנאה במרווח הקדמי ולא ביטול הרצועה המפולשת.
ג. ברחובות מסחריים ראשיים ובמגרשים עם חזית מסחרית, השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי ע"פ התכנית התקפה ייקבע כזיקת הנאה ויפותח כחלק מהמרחב הציבורי. תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה ביחס לשטח זה. הדרישה לרצועת גינון במרווח הקדמי במגרשים אלה תבוטל.	אינו תואם בכל הנוגע לפיתוח גנני	במגרשים הכוללים חזית מסחרית מפלס הכניסה יהיה ברצף עם הרחוב על מנת לאפשר נגישות לשטחי המסחר. יובהר כי הדרישה לרצועה גננית של 2 מ' והוראות נוספות לפיתוח המגרש בתחום המרווח הקדמי לא יחולו במגרשים בהם נקבע שימוש מסחרי. לתקן את סעיף 6.11 (16) כך שההוראה תחול על כלל המגרשים בהם קיימת חזית מסחרית ולא רק על רחובות מסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית. עם זאת, הוועדה המקומית, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר רשאית לקבוע ברחובות שאינם ראשיים גינון ופיתוח במרווח הקדמי על מנת להתאים למרקם הקיים במקטע הרחוב בו ממוקם המגרש.	להגיש התנגדות ולהוסיף "הוועדה המקומית, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר רשאית לקבוע ברחובות שאינם ראשיים גינון ופיתוח במרווח הקדמי על מנת להתאים למרקם הקיים במקטע הרחוב בו ממוקם המגרש."
6. תנועה וחניה			
א. מתע"ן:			
(1) תסומן רצועת המתע"ן של הקו הסגול בהתאם לסימונה בתת"ל 70 /א לאורך רחוב אלנבי בתחום המסומן ב"יעוד" דרך מאושרת" בתכנית המופקדת.	תואם	רצועת המתע"ן של הקו הסגול באלנבי סומנה במסמכי התכנית כ"דרך מאושרת" (כמו בתשריט הייעודים) ולא סומנה בהתאם לתוואי תת"ל 70/א.	לא להגיש התנגדות
(2) סעיף 6.10 (תנאים בהליך הרישוי) יעודכן באופן הבא:			
א. במגרשים הגובלים/חופפים לתוואי המטרו והרק"ל לא יינתן היתר בנייה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא לאחר אישור הגורם המוסמך.	תואם		לא להגיש התנגדות

לא להגיש התנגדות		תואם	ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל אלא בתיאום עם הגורם המוסמך ומי מטעמו.
לא להגיש התנגדות		תואם	ג. יש לתאם עם הגורם המוסמך כל פעילות להשפלת מי תהום בסביבת תוואי המטרו והרק"ל, במידה ומתבצעת בפרויקט.
ב. חניה:			
להגיש התנגדות תקן החניה עבור השימושים יהיה כלהלן: 1. עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים. 2. ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, תקן החניה עבור שימוש המגורים יהיה תקן מקסימלי, ניתן להקטינו לתקן אפס. 3. ביעוד מסחר, תקן החניה עבור שימוש המגורים יהיה תקן מקסימלי, ניתן להקטינו לתקן אפס. יש להוסיף כלהלן- במגרשים קטנים מ- 200 מ"ר תקן החניה יהיה אפס."	תקן החניה עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים.	אינו תואם	(1) תקן חניה למגורים: בהתאם לתקן החניה התקף. במגרשים קטנים מ- 200 מ"ר תקן החניה יהיה אפס.
לא להגיש התנגדות	תקן החניה לשימושים שאינם מגורים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מקסימלי. הוועדה המקומית רשאית להקטינו לתקן אפס.	תואם	(2) תקן חניה לשימושים שאינם למגורים: בהתאם לתקן החניה התקף או אפס
להגיש התנגדות יש להוסיף "על פי התקן התקף המינימאלי. מחצית ממקומות החניה של הכלים הזעירים ימוקמו בקומת המרתף, ומחציתם במחסן בקומת הקרקע".	יתווסף סעיף בנושא חניית אופניים וכלים זעירים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מתאריך 10.5.23 בנושא זה כלהלן: בבניה חדשה, מספר מקומות החניה המינימלי לכלים זעירים, מיקומם במגרש והגישה אליהם תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.	לא תואם	(3) תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן התקף.
7. סביבה ותשתיות			
לא להגיש התנגדות		לא תואם	א. זיהום קרקע: נספח קרקעות מזוהמות יעודכן תוך הפרדה בין אזורים בהם ישנה דרישה לסקר היסטורי לאזורים בהם ישנה דרישה לסקר גזי קרקע. ייקבעו תנאים בהליך הרישוי בהתאם לנוסח הבא:
לא להגיש התנגדות		לא תואם	(1) עבור היתרים בתחום הנדרש בסקר היסטורי

א. קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו, לאחר הגשת סקר היסטורי ותכנית דיגום גז קרקע על פי ממצאיו.	לא תואם	להגיש התנגדות – טעות סופר יש להוסיף לסעיף 1. א. "...לסקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע וגזי קרקע..."
ב. ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו.	לא תואם	לא להגיש התנגדות
ג. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, על סיום הטיפול בקרקע.	לא תואם	לא להגיש התנגדות
(2) עבור היתרים בתחום גזי קרקע: ביצוע תכנית דיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, הליך הרישוי יכלול הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וביצועה.	לא תואם	לא להגיש התנגדות
ב. התכנית תועבר בתקופת הפרסום להתייחסות רשות המים אשר תיתן את חוות דעתה תוך 30 יום. במקביל יבחן היחס למתווה קרקעות מזוהמות.	בוצע	להגיש התנגדות להלן המלצתנו לשינויים המבוקשים להתייחסות רשות המים: 1. להוסיף בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתרי בניה" ס"ק 4 "איכות הסביבה", לאחר סעיף ב', את הסעיפים הבאים: א. ככל שתוצאות הבדיקות יצביעו על זיהום קרקע או גז קרקע, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה השלמת חקירת זיהום מי תהום, בהתאם להנחיית רשות המים. ב. ככל שתוצאות חקירת מי התהום יצביעו על צורך בפעולות לשיקום מי תהום, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה השלמת דרישות רשות המים לעניין הטיפול בזיהום מי התהום." 2. יש להוסיף לסעיף 6.10 ס"ק 4 ו' בהוראות התכנית כי "באזורים החשודים בזיהום קרקע/ גזי קרקע ומים הפתרונות המוצעים לנושא ניהול הנגר יידרש לאישור רשות המים בהתייחס למערכות חלחול והחדרה". בנוסף מבוקש להוסיף לסעיף הנחיות לניהול נגר את ההוראות הבאות: "בבניה חדשה: יעד נפח הנגר לניהול ויעד הספיקה היוצאת

			המווסתת יהיה בהתאם להוראות תמ"א 1. אמצעי ניהול הנגר, פריסתם ומיקום מוצאי הספיקה המווסתת יקבעו בתיאום עם היחידות העירוניות הרלוונטיות. לפחות 50% מיעד ניהול מי-הנגר היממתי יעשה ע"י אמצעי איגום פיזי אשר יקלוט את מי הנגר, יאחסן אותם באופן זמני, וישחרר אותם באופן מבוקר אין לתכנן מתקני ניהול נגר של השטח הסחיר בשטח ציבורי ו/או שטח שבו תקבע זיקה הנאה בתחזוקה עירונית. ניקוז עודפים מאמצעי ניהול מי-הנגר יתוכנן על פי סדר העדיפויות שלהלן, בתיאום עם יחידת התיעול העירונית* : 1. אל שטח סחיר לא מבונה, בתחום התוכנית, באופן שלא יפריע לתנועת משתמשי הדרך ובטיחותם. 2. אל קולטן מערכת התיעול העירונית, תוך נקיטת אמצעים למניעת חזרתם אל שטח התוכנית במקרה של עומס. *הערה: שפיכה חופשית לכביש תתאפשר רק במקרים בהם לא ניתן לתכנן כאמור לעיל."
ג. הוראות בנושא נגר עילי יהיו בהתאם לתמ"א 7/1.	אינו תואם		לא להגיש התנגדות יתווסף לסעיף 2 ו 6.10 "ובהתאם לתמ"א 7/1".
8. שונות			
א. סיווג התכנית יתוקן מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית.	תואם		לא להגיש התנגדות התכנית סווגה כ"תכנית מפורטת" בסעיף 1.4.
ב. יוסרו מהתכנית נושאים שאינם בהתאמה להנחיות "תכנון חושב רישוי", נושאים המוסדרים בתקנות, היבטים הנוגעים לתיקון 139, נושאים שהינם מותנים באישור, בשיקול דעת או נדרשים לחו"ד מהנדס העיר, נושאים קניינים לרבות התחייבויות והסכמים, תנאים לאכלוס, הפניות למדיניות או הנחיות רשות רישוי, מהנדס העיר, מחלקות או אגפים בעירייה או בעלי מקצוע, הוראות המהוות פירוט יתר ונושאים שעניינם הנחיות מרחביות.	לא תואם	קיימת דרישה באישור, בשיקול דעת או נדרשים לחו"ד מהנדס העיר, נושאים קניינים לרבות התחייבויות והסכמים, תנאים לאכלוס, הפניות למדיניות או הנחיות רשות רישוי, מהנדס העיר, מחלקות או אגפים בעירייה או בעלי מקצוע, הוראות המהוות פירוט יתר ונושאים שעניינם הנחיות מרחביות.	להגיש התנגדות הטיפול בהתחדשות אזור הכרזת אונסקו כרוך בשיקול דעת בנושאים שונים המלווים בחו"ד מקצועיות וכן בהנחיות עיצוביות. בכך ניתנת מעטפת אשר מחד שומרת על ערכי המקום ומאידך מספקת הכוונה לעורכי הבקשות להיתרי בניה. באופן זה משתמרת מזה שנים רבות השפה אדריכלית המאפיינת את אזור העיר הלבנה המוכרזת כאתר מורשת עולמית, וההתחייבות העירונית והארצית לאונסקו. לפיכך לא ניתן להסיר הוראות הכלולות שיקול דעת, הנחיות, חו"ד מה"ע ומחלקת השימור באזור הכרזת אונסקו. בנוסף יצוין כי פרקטיקה זו מתקיימת בהצלחה כבר שנים רבות הן ברובעים 3,4 והן ברובעים 5-6 ולא סביר לפצל את אופן הטיפול באזור ההכרזה באופן שונה בכל רובע. באופן זה מאפשרת גם התאמה למאפייני וצרכי המקרים הספציפיים בכל אתר. חשוב להבהיר כי מדובר באזור יחודי המצוי במרכז עירוני תוסס מחד ובעל ערכי שימור ברמה עולמית מאידך. מתח מובנה זה מחייב שימוש בכלים מותאמים תוך שמירה על מרחב של שיקול דעת בשלב הרישוי. בנוגע לאזור שמחוץ להכרזה, מוצע לבטל את חו"ד מה"ע בלבד ולהשאיר את שיקול דעת הועדה המקומית, בסעיפים להלן :

1. ככל שהוראות התכנית יכללו שימושי בילוי ופנאי כהגדרתם בתכנית, שימושים אלו יהיו בשיקול דעת הועדה המקומית, במקום בכפוף למדיניות הועדה המקומית. 2. סעיף 4.1.2 ג. 6. ה. – גובה מעקה קומת הגג. 3. סעיף 4.1.2. ה. ד. 2. ד. – בינוי בתחום הנסיגות. 4. 4.1.2. ה. + ט. טז. ג. נסיגות בחדרי יציאה לגג. 5. 4.1.2. ו. ח. – השוואת גבהים בבנינים הבנויים במפלסים מפוצלים. 6. ס' 4.1.2. ז. י. – הרחבות. 7. ס' 4.1.2. ז. יא. 1. ד - שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, ותשתיות הבניין המשרתות את כלל דייריו בתחום סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית). במקום חו"ד מה"ע יתווסף לסעיף – "הועדה המקומית רשאית לאשר פתרון חלופי." 8. ס' 6.3 - איחוד חלקות-בניה חדשה 9. ס' 6.6 - א. התאמה למרקם קיים – להוסיף כי מדובר באזור שמחוץ ההכרזה. יש להוריד "הכל לפי דרישות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר" ולהותיר "ובהתאם להנחיות הועדה המקומית". ס' א. 1. להוריד " כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר" ס' א. 7 – יש לשנות ולמחוק "אישור מה"ע" ולכתוב במקום "אישור הועדה המקומית" ס' 6.6 ב. 7 – מיקום חדרי אשפה גז וכיו"צ בחזית קדמית - במקום " רשאי מהנדס העיר" יכתב "רשאית הועדה המקומית" ס' 6.13 ב. – מיקום שטחי ציבור בשני מפלסים – במקום "מה"ע או מי מטעמו רשאי". יש לכתוב "רשאית הועדה המקומית".			
להגיש התנגדות ולחזור להגדרה בהחלטת הועדה המקומית. הנימוק לכך - בניין חדש הינו בניין שנבנה בשלמותו עפ"י הוראות תכנית זו ובנוסף, משמשת מעין הוראת מעבר המאפשרת לבניין שהיה בבניה בעת הכנת התכנית להתאים עצמו להוראות התכנית בטרם הסתיימה הבניה ולתחום בזמן את משך הוראת מעבר זו. בניין שנבנו בו תוספות הרי שמדובר במסלול לתוספת, השונה ממסלול של בנייה חדשה, ולכן לא מתאימה. הועדה המקומית רשאית לאשר בניין חדש תוך השארת אלמנטים קיימים בעלי ערך בחזית הקדמית.	בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין.	לא תואם	ג. הגדרת "בניין חדש" תתוקן באופן הבא : בניין שנבנה או נבנו בו תוספות בהתאמה להוראות תכנית זו.
להגיש התנגדות יש לשמור על הגדרה זו בתנאי שהגדרת בניין חדש בהתאם להחלטת הועדה.	"בניין קיים- בניין שאינו בניין חדש".	תואם	ד. הגדרת "בניין קיים" תתוקן באופן הבא : בניין שאינו בניין חדש.
להגיש התנגדות להשאיר את ההגדרה על כנה. בהתאם להנחיות המרחביות, מתוכננת נקודת ה-0.00 של המבנה כך שתשתלב באופן מיטבי עם הסביבה הבנויה והטופוגרפיה הקיימת. במסגרת התכנון מבוצעת בחינה של מפלסי	קיימת הגדרה כלהלן : מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז חזית המגרש. במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס	לא תואם	ה. הגדרת "מפלס פני הקרקע" תימחק היות והנושא מוסדר בתקנות הרישוי.

הסביבה והגישות האפשריות למגרש, לצורך קביעת מפלס הכניסה המתאים ביותר. המפלס שנבחר מבטיח נגישות נוחה וברורה למבנה, תוך איזון בין אילוצי הטופוגרפיה, פיתוח המגרש ותיאום עם מפלסי הרחוב והסביבה הקרובה. כמו כן, הבחירה מאפשרת שליטה תכנונית מיטבית על מערך הכניסות, פיתוח הקרקע והשתלבות הבינוי במרחב.	המדרכה בצד הרחוב הגבוה, מדוד ממרכז חזית המגרש הפונה לרחוב זה. בבניין בעל יותר מאגף אחד / כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה לכל אגף / כניסה של הבניין בנפרד. במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ-1.2 מ', או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ-10%, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.		
לא להגיש התנגדות המקטע המערבי של רחוב טשרניחובסקי סווג בטעות כ"מגורים עם חזית מסחרית" ולא כרחוב מסחרי.	תיקון טעות סופר בתשריט: להסיר את סימון החזית המסחרית ולשנות ע"י כך את הסיווג של רחוב טשרניחובסקי במקטע שבין הרחובות זלמן שניאור לאלנבי בגדה המערבית מ"מגורים עם חזית מסחרית" ל"אזור מסחרי על פי תכניות תקפות".	תואם	ו. סיווג רחוב טשרניחובסקי בגדה המערבית, במקטע שבין הרחובות זלמן שניאור ואלנבי יתוקן ממגורים עם חזית מסחרית לרחוב מסחרי בהתאמה ליעוד הקרקע במצב המאושר.
לא להגיש התנגדות המגרש בתחום תכנית בהכנה "תא/4320 - מגרשי מגורים נוספים ברובעים 5-6" אשר בין מטרותיה קביעת זכויות הבניה במגרש לפי הוראות וזכויות הבניה בתכנית רובע 5 בהתאם ליתר המגרשים ברחוב ביעוד מסחרי לפי תכנית 44, לכן אין מניעה לקבל את התיקון.	כפיפות לתכנית תא/898 בגוש 6907 חלקה 30	אינו תואם	ז. ביטול תכנית תא/898 בגוש 6907 חלקה 30 כך שתחול תכנית 44.
לא להגיש התנגדות לגרוע את המגרשים בכתובת רוטשילד 56,58, יהודה הלוי 67,69 מתחולת התכנית שבנדון. במגרשים אלה מקודמת תכנית לביטול הוראת השימור בסמכות הוועדה המחוזית במקביל מקודמת תכנית בהתאמה לתכנית המתאר כולל ניווד שטחי בניה מבניינים לשימור. לגרוע את המגרשים בכתובת טבריה 2-4 לאור העובדה שבחלקות הללו מקודמת בימים אלה תכנית נקודתית לאיחוד וחלוקה.	תואם	תואם	ח. מתחום התכנית יוסרו המגרשים ברוטשילד 56,58 / יהודה הלוי 67,69 (גוש 7457 חלקות 1-3), והמגרשים בטבריה 2-4 (גוש 6907 חלקות 110-147, וחלק 112 מחלקות 123, 21). לאור התכניות המצויות בהליכי קידום ואישור מתקדמים
9. תיקונים טכניים			
לא להגיש התנגדות הכותרת של סעיף 6.5 תתוקן.	טעות סופר הייתה שגויה ונרשמה כ"מגבלות רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי"	אינו תואם	א. הכותרת בסעיף 6.5 "תתוקן מ"מגבלות רעש מטוסים" ל"מגבלות גובה בניה
לא להגיש התנגדות טקסט ההגדרה של "בניה בקיר משותף" הופיעה בטעות הספרה "2".	לתקן את הגדרת המונח "בניה בקיר משותף": בניה בחפיפה עם מגרש שכן בתחום המרווח הצידי כך שהבניינים נבנים בצמידות זה לזה (להשמיט את המילה 2).	תואם	ב. מהגדרת "בניה בקיר משותף" תוסר הספרה 2.
לא להגיש התנגדות	סעיף 2.ד.4.1.2 השתמש	תואם	ג. בסעיף 2ד.4.1.2

במקום "קומת עמודים מפולשת" יירשם "קומת עמודים" בהתאמה למינוח הקיים בהגדרות התכנית.		במינוח "קומת עמודים מפולשת" במקום "קומת עמודים".	
ד. תימחק ההפניה לתא שטח C2. בשורה של "לא לב העיר על רחוב הירקון" בטבלת הזכויות	תואם	לתקן את השורה בטבלה 5 "לא לב העיר על רחוב הירקון" ולמחוק הפניה לתא שטח C2.	לא להגיש התנגדות לקבל בטבלת הזכויות (שורה המתייחסת לאזור "לא לב העיר על רחוב הירקון") הייתה הפניה שגויה לתא שטח C2.

להלן סעיפי החלטת הוועדה המחוזית במסגרת פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב, להם הוחלט להגיש התנגדות.

סעיף 1. א.

תחולת התכנית :

מבוקש לא להחריג את מגרשי המגורים מהתכנית אשר על אף גודלם החריג מהווים חלק ממרקם המגורים ובעלי פוטנציאל להקצות שטחי ציבור. ביחס למגרשים ביעוד מסחרי ששטחם 1 ד' ומעלה מוצע לקבל את ההחלטה.

סעיף 2. ב.

זכויות בניה ושימושים :

להוסיף את ההוראה – "ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה לפי תכנית זו בהתאם לכלל השימושים המותרים עפ"י התכניות הראשיות."

באזור תכנית 1200 מוצעים השימושים בהתאם לתכנית המופקדת :

בייעוד מגורים- לתקן לפי סעיף 4.1.1

באזורי יעוד מסחרי מוצע לשנות ליעוד עירוני מעורב.

סעיף 2. ג. (2) ב.

סימון חזית מסחרית :

במניין שטחי המסחר יכלל פתרון מיגון ולא יכללו שטחי שירות בנוסף לשטחים אלה. זאת בנוסף להוראת

הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם נקבעה הקצאה ציבורית.

לבטל את הסעיף הקובע כי עמידה בהוראות התכנית ביחס להיקף שטחי המסחר תחויב רק במתווה של

בניה חדשה נוכח הוראת הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית.

לבטל את הסעיף הקובע כי בהליך של תוספת בניה שימוש המסחר יידרש רק במקרה של חזית מסחרית

קיימת.

סעיף 3. שטחי ציבור מבונים : א.

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

לקבוע כי ברחובות הירקון, רוטשילד ויהודה הלוי תידרש הקצאה מבונה.

הקצאה ציבורית לא תחול על מגרשים הנמצאים במסלול חוק שיקום נזקי מלחמה.

סעיף 3. שטחי ציבור מבונים : ב.

מבוקש לא להטמיע את הסעיף.

סעיף 3. שטחי ציבור מבונים : ה.

השימושים הציבוריים המותרים יהיו גני ילדים מעונות יום, שרותי קהילה, רווחה, מועדוני קשישים,

פעילות תרבות, מרפאות, משרדים עירוניים ושטחי תפעול עירוניים. שימושים אלה הינם חיוניים

והמשרתים את הקהילה.

סעיף 3. שטחי ציבור מבונים : ז.

יש להוסיף את הסעיף הבא : "תנאי לתחילת עבודות במגרש הכולל שטחים ציבוריים בנויים, הינו אישור

תכנית איחוד וחלוקה למגרש ומקטע דרך ציבורית צמודה". וכן יתווסף התנאי לפתיחת בקשה "הבטחה

זכות מעבר לשימוש הציבור".

סעיף 3. ח.

מבוקש לעדכן את טבלת ההקצאות להלן :

תוספת של מגרשים בשטח של 600-699 מ"ר היקף ההקצאה יהיה 18%.

מגרשים ביעוד מסחרי היקף ההקצאה יהיה 20% .

מגרשים בשטח של 1000 מ"ר ומעלה 26%.

מעבר להמלצות הנ"ל מוצע לעדכן את רשימת המגרשים במספר עדכונים נקודתיים ע"פ שינוי סטטוס : רחוב שפרינצק 11-13 החלו בבנייה ויוסרו מרשימת המגרשים.

רחוב שפרינצק 5 יתווסף בכל מקרה לרשימת המגרשים כיוון ששטחו עולה על 700 מ"ר .

מרחב הכובשים שהומלץ לכלול אותו בקו הכחול יתווסף לרשימת המגרשים, רחוב דניאל 8-10, הכובשים 60-64.

רצ"ב טבלה מעודכנת.

סעיף 4.ב. מרתפים : (1)

מוצע להותיר את השימושים בקומת המרתף בהתאם לקבוע בתכנית המופקדת. יחד עם זאת, מוצע להוסיף להוראות התכנית כי במסלול של תוספת, כל שימוש החורג מהשימושים המותרים לפי תכנית ע/1 יחויב בפרסום בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק.

בהתאם לכך, מוצע כי בקומת המרתף העליונה יותרו השימושים המותרים בקומות שמעל קומת הקרקע. בנוסף, יותרו יחידות עצמאיות לשימושים שאינם למגורים, ובלבד שהינם שימושים המותרים בתחום קומת הקרקע.

לא תותר כניסה נפרדת בתחום חצרות הבניין ; ואולם במסגרת תוספת, תותר כניסה נפרדת בתחום המרווחים הצידיים בלבד.

בכל קומות המרתף לא יותרו יחידות דיור ולא יותרו יחידות מלונאיות.

סעיף 4.ב. מרתפים : (2)

יש להוסיף לאחר המילים "שטחו הקיים" את המילים "והשימוש הקיים, שניהם בהיתר".

סעיף 4.ב. (3)

יש להשאיר את הסעיף בהתאם להוראות התכנית המופקדת ס' 1.1.4.1.1 ג. "בבנינים קיימים תותר הסבת שטחי חניה לשטחים עיקריים במקרה של צמצום תקן החניה התקף לחניה לטובת השימושי המותרים בקומת המרתף העליונה".

סעיף 4.ד. מספר קומות :

בקטגוריה של "לב העיר חזית מסחרית", בבניה חדשה מספר הקומות יהיה 6 + ק.ג. למעט המגרשים ברחובות שינקין (בין אלנבי לשדרות רוטשילד), רחוב בעלי מלאכה ובוגרשוב (בין אלנבי לטשרניחובסקי) ורחוב קינג ג'ורג', בהם מספר הקומות המרבי יהיה 5 + ק.ג.

סעיף 4.ה. גודל יח"ד :

יש להוסיף סעיפים הכלולים בהחלטת וועדה מקומית כלהלן:

1. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט .
2. על אף האמור, ביח"ד קטנות מ-47 מ"ר ובמידה ומתאפשרת דירה אחת בקומה בלבד, יתאפשר ממ"ד.

סעיף 1.4. בניה בקיר משותף : (1) מבנים הבנויים בקיר משותף :

1. הוראות סעיף 6.2. א - 1, 2, וסעיף 6.2. ב - 1, 3, 4, ימשיכו לחול, בשינויים המחויבים בסעיף בעניין בניה בקיר משותף לבניינים הבנויים בקיר משותף במצב קודם.
2. סעיף 6.2. ב, 2, בתכנית המופקדת יבוטל, כך שזכויות הבניה יותרו בהתאם לגודל כל מגרש עצמאי. זאת בהתאם להתנגדות מה"ע.

סעיף 4.ה. בניה בקיר משותף : (2) מבנים שאינם בנויים בקיר משותף : ב.

יש לבטל את סעיף 6.2. ב. בתכנית המופקדת כך שבניה בו זמנית בקיר משותף במגרשים ששטחם המשותף 500 מ"ר ומעלה, לא תקנה זכויות של מגרש גדול הן בתחום ההכרזה והן מחוץ לאזור ההכרזה.

סעיף 4.ז. איחוד חלקות : (1)

מבוקש להתיר על כנו את סעיף 6.3. ג. בכפוף לשינוי שהתבקש ע"י הועדה המקומית בסעיף 14 להחלטת הועדה בדיון בהתנגדויות 21.5.25. ובנוסף יש להוסיף לסעיף ש "באזור ההכרזה, איחוד חלקות מעל 700 מ"ר לא יתאפשר" זאת מאחר ואיחוד חלקות של מגרשים המהווים יחד מעל 700 מ"ר מהווה סתירה להתחייבות הכרזת אונסקו.

אין להוסיף התייחסות לאיחוד חלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ובכל הנוגע לאפשרות איחוד 3 חלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ששטחן הכולל עד 850 מ"ר.

סעיף 4.ח. קומת הגג : (1)

יש לקבוע כי גובה מעקה הגג לא יעלה על 4.60 מ' במקום 5 מ' כפי שנקבע בהחלטה לפי ס' 106.ב.

סעיף 4.ט. מרפסות : (2)

תיקון טעות סופר בנושא הבלטת מרפסות לתחום הדרך במקרה של קו בניין אפס- 1.20 במקום 2.10 מ' . כמו כן יתווספו התנאים לכך- תאום עם נת"ע במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל.

סעיף 4.ט. מרפסות : (3)

במקרה של איחוד מגרשים הטענה אינה רלוונטית, שהרי מדובר במגרש אחד.

במקרה של בניה בו זמנית בקיר משותף מוצע להוסיף להוראות התכנית- "ניתן יהיה לקבוע את אורך המרפסת בהתאם לאורך החזית הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים למרפסות שיחושבו בנפרד לכל מגרש."

סעיף 4.י.

מבוקש לא להטמיע את השינוי. התכנית מתירה חריגה מקווי הבניין לצורך הבלטת מרחבים מוגנים ואלמנטי חיזוק בלבד. התכנית אינה כוללת הוראות לביטול בליטות המאפשרות בהיתרי בנייה תקפים. סעיף 4.יא. צפיפות (2) מוצע לקבוע מינימום 4 יח"ד למגרש. במגרשים בהם מתאפשרת יח"ד אחת בקומה. במגרשים קטנים מ- 200 מ"ר, תקבע צפיפות מינימאלית של 2 יח"ד למגרש. סעיף 4.יב. יותר איחוד של עד 2 יח"ד במבנה איחוד דירות יתאפשר רק בכפוף לעמידה בצפיפות המותרת בתכנית. במקרים שבהם הקומה הטיפוסית כוללת יחידת דיור אחת, הוראה זו לא תחול. במקרה של קומה הכוללת דירה אחת, או במקרה של דירה יחידה בקומה, תותר הקמת מרפסות בשטח כולל העולה על 14 מ"ר, ובלבד שהיקפן וממדיהן אינם חורגים מאלה של המרפסות בקומות הטיפוסיות בבניין. לא ייקבע שטח מרבי של 30 מ"ר למרפסות, וזאת כדי לאפשר יצירת מרפסות אחידות בכל הקומות, גם כאשר מספר הדירות בקומה משתנה. סעיף 5. מרחב ציבורי. ב. יש לתקן את ההגדרה לביטול הדרישה לזיקת הנאה במרווח הקדמי ולא ביטול הרצועה המפולשת. סעיף 5. מרחב ציבורי. ג. יש להוסיף -הוועדה המקומית, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר רשאית לקבוע ברחובות שאינם ראשיים גינון ופיתוח במרווח הקדמי על מנת להתאים למרקם הקיים במקטע הרחוב בו ממוקם המגרש. סעיף 6. תנועה וחניה. ב. חניה: (1) תקן החניה עבור השימושים יהיה כלהלן: 1. עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים. 2. ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, תקן החניה עבור שימוש המגורים יהיה תקן מקסימלי, ניתן להקטינו לתקן אפס. 3. ביעוד מסחר, תקן החניה עבור שימוש המגורים יהיה תקן מקסימלי, ניתן להקטינו לתקן אפס. יש להוסיף כלהלן -"במגרשים קטנים מ- 200 מ"ר תקן החניה יהיה אפס."

סעיף 6. תנועה וחניה. ב. חניה: (3) יש להוסיף "על פי התקן התקף המינימאלי. מחצית ממקומות החניה של הכלים הזעירים ימוקמו בקומת המרתף, ומחציתם במחסן בקומת הקרקע". סעיף 7. סביבה ותשתיות (1) א. טעות סופר יש להוסיף לסעיף 1. א. "...לסקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע וגזי קרקע..." סעיף 7. סביבה ותשתיות (2) ב. להלן המלצתנו לשינויים המבוקשים להתייחסות רשות המים: 1. להוסיף בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתרי בניה" ס"ק 4 "איכות הסביבה", לאחר סעיף ב', את הסעיפים הבאים: א. ככל שתוצאות הבדיקות יצביעו על זיהום קרקע או גז קרקע, תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השלמת חקירת זיהום מי תהום, בהתאם להנחיית רשות המים. ב. ככל שתוצאות חקירת מי התהום יצביעו על צורך בפעולות לשיקום מי תהום, תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השלמת דרישות רשות המים לעניין הטיפול בזיהום מי התהום. 2. יש להוסיף לסעיף 6.10 ס"ק 4 ו' בהוראות התכנית כי "באזורים החשודים בזיהום קרקע/ גזי קרקע ומים הפתורונות המוצעים לנושא ניהול הנגר יידרש לאישור רשות המים בהתייחס למערכות חלחול והחדרה". בנוסף מבוקש להוסיף לסעיף הנחיות לניהול נגר את ההוראות הבאות: "בבניה חדשה: יעד נפח הנגר לניהול ויעד הספיקה היוצאת המווסתת יהיה בהתאם להוראות תמ"א 1. אמצעי ניהול הנגר, פריסתם ומיקום מוצאי הספיקה המווסתת יקבעו בתיאום עם היחידות העירוניות הרלוונטיות. לפחות 50% מיעד ניהול מי-הנגר היממתי יעשה ע"י אמצעי איגום פיזי אשר יקלוט את מי הנגר, יאחסן אותם באופן זמני, וישחרר אותם באופן מבוקר אין לתכנן מתקני ניהול נגר של השטח הסחיר בשטח ציבורי ו/או שטח שבו תקבע זיקה הנאה בתחזוקה עירונית. ניקוז עודפים מאמצעי ניהול מי-הנגר יתוכנן על פי סדר העדיפויות שלהלן, בתיאום עם יחידת התייעול העירונית*:

1. אל שטח סחיר לא מבונה, בתחום התוכנית, באופן שלא יפריע לתנועת משתמשי הדרך ובטיחותם.

2. אל קולטן מערכת התיעול העירונית, תוך נקיטת אמצעים למניעת חזרתם אל שטח התוכנית במקרה של עומס.

*הערה: שפיכה חופשית לכביש תתאפשר רק במקרים בהם לא ניתן לתכנן כאמור לעיל."

- סעיף 7. סביבה ותשתיות (2) ג.
יתווסף לסעיף 6.10 ו' "ובהתאם לתמ"א 7/1".
- סעיף 8. שונות. א.
התכנית סווגה כ"תכנית מפורטת" בסעיף 1.4.
- סעיף 8. שונות. ב.
מבוקש לא להסיר הוראות הכוללות שיקול דעת, הנחיות, חו"ד מה"ע ומחלקת השימור באזור הכרזת אונסקו.
- בנוגע לאזור שמחוץ להכרזה, מוצע לבטל את חו"ד מה"ע בלבד ולהוסיף שיקול דעת הועדה המקומית, בסעיפים להלן:
- ככל שהוראות התכנית יכללו שימושי בילוי ופנאי כהגדרתם בתכנית, שימושים אלו יהיו בשיקול דעת הועדה המקומית, במקום בכפוף למדניות הועדה המקומית.
- סעיף 4.1.2 ג. 6. ה. – גובה מעקה קומת הגג. 3. סעיף 4.1.2. ה. ד. 2. ד. – בינוי בתחום הנסיגות.
- 4.1.2 ה. ט. + טז. ג. נסיגות בחדרי יציאה לגג.
- 4.1.2 ו. ח. – השוואת גבהים בבנינים הבנויים במפלסים מפוצלים.
- 4.1.2 ז. י. – הרחבות.
7. ס' 4.1.2 ז. יא. 1. ד. – שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, ותשתיות הבניין המשרתות את כלל דייריו בתחום סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית). במקום חו"ד מה"ע יתווסף לסעיף – "הועדה המקומית רשאית לאשר פתרון חלופי".
- ס' 6.3 – איחוד חלקות-בניה חדשה
- ס' 6.6 – א. התאמה למרקם קיים – להוסיף כי מדובר באזור שמחוץ ההכרזה. יש להוריד "הכל לפי דרישות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר" ולהותיר "ובהתאם להנחיות הועדה המקומית".
- ס' א. 1. להוריד "כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר"
- ס' א. 7 – יש לשנות ולמחוק "אישור מה"ע" ולכתוב במקום "אישור הועדה המקומית"
- ס' 6.6 ב. 7 – מיקום חדרי אשפה גז וכיו"צ בחזית קדמית – במקום "רשאי מהנדס העיר" יכתב "רשאית הועדה המקומית"
- ס' 6.13 ב. – מיקום שטחי ציבור בשני מפלסים – במקום "מה"ע או מי מטעמו רשאי". יש לכתוב "רשאית הועדה המקומית".
- סעיף 8. שונות. ג.
מבוקש לחזור להגדרה בהחלטת הועדה המקומית. הגדרת "בניין חדש" – "בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין".
- סעיף 8. שונות. ה.
מבוקש לחזור להגדרה על פי התכנית המופקדת.
- קיימת הגדרה כלהלן: מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז חזית המגרש. במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, מדוד ממרכז חזית המגרש הפונה לרחוב זה. בבניין בעל יותר מאגף אחד / כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה לכל אגף / כניסה של הבניין בנפרד. במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ-1.2 מ', או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ-10%, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.
- סעיף 9. תיקונים טכניים. א.
הכותרת בסעיף 6.5. "תתוקן מ"מגבלות רעש מטוסים" ל"מגבלות גובה בניה
- סעיף 9. תיקונים טכניים. ב.
מהגדרת "בניה בקיר משותף" תוסר הספרה 2
- סעיף 9. תיקונים טכניים. ד.
תימחק ההפניה לתא שטח C2. בשורה של "לא לב העיר על רחוב הירקון" בטבלת הזכויות.
- כמו כן, להלן סעיפים מתוך החלטת הועדה המקומית, בדיון בהתנגדויות מתאריך 21/05/2025, אשר לא קיבלו התייחסות הועדה המחוזית, המתווספים לפיכך להתנגדות זו:
- סעיף 2. א. "יחס לתכניות – א. ייקבע יחס של החלפה לתכניות 280 ו-281 הכוללת הוראות לבתי מלון."
- סעיף 5. א. יש להוסיף: "... במניין שטחים אלה יכלל פתרון מיגון ולא יכללו שטחי שירות לטובת שימושי המסחר שיהיו בנוסף לשטחים אלה. ... "
- סעיף 5. ב.ג.ד.ה.:

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

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

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

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

סעיף 6:

"מלונאות -

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

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

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

סעיף 7.ב:

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

סעיף 11.א:

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

סעיף 13:

"...במקרה של מגרש הכולל חזית מסחרית תחול ההוראה בסעיף 6.11(6) לתכנית.

סעיף 16.ד.ה:

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

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

סעיף 18.ה:

"ה. בנוסף, להוראות התכנית יתווספו סעיפים כלהלן:

1. סעיף 6.10 - להוסיף הוראה בסעיף 7: "הוועדות במסגרת מידע להיתר" - מידע להיתר יכלול הנחיות מהגורמים הבאים: עיריית תל אביב יפו (אדריכל העיר, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים) – קביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו, הנחיות בינוי.

2. סעיף 6.10 - יתווסף לסעיף 7: "תנאי לתחילת עבודות במגרש הכולל שטחים ציבוריים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה למגרש ומקטע דרך ציבורית צמודה". כן יתווסף התנאי לפתיחת בקשה "הבטחה זכות מעבר לשימוש הציבורי".

3. תידרש גישה נפרדת ככל הניתן לשטחי הציבור. במידה ולא תתאפשר גישה נפרדת בשל נתוני המגרש, תתאפשר גישה מתוך השטחים המשותפים. בשטחים אלה תינתן זכות מעבר בהתאם. יותרו יציאות חירום מתוך השטחים המשותפים בבניין. לשטחי הציבור המבונים יידרש פתרון אשפה עצמאי.

4. בבנין ללא מסחר בקומת הקרקע גובה לא יפחת מ- 4.05 מ' ולא יעלה על 4.30. בבנינים הכוללים מסחר גובה הקומה לפי סעיף 6.11.א. 1

5. סעיף 6.13.ז - יש להוסיף "ככל הניתן" בסיפא של סעיף זה העוסק במיקום הרחקת שימושים מטרדים משטחי הציבור.

6. לתקן את ההוראה לחצרות עבור השטח הציבורי כך שיתווספו חצרות במרווח האחורי והצידי בשטח בהתאם להוראות / תקנות הנדרשות להפעלת השימוש הציבורי ולכל הפחות 30% מהשטח שאינו מבונה במגרש עבור כל השימושים הציבוריים (ולא רק לשימושי גני ילדים ומעונות כפי שנקבע בתכנית

המופקדת). תותר הקמת גדר, לרבות במרווחים, שגובהה 2.4 מ' לכל היותר, מפני הקרקע הגבוהים ביותר הסמוכים לגדר.

7. יתווסף סעיף גמישות כלהלן: הוועדה המקומית רשאית לאפשר גמישות בהתאם לחו"ד מה"ע בכל הנוגע להפרדת גישות, מערכות טכניות, הקצאת שטחי תפעול בתת הקרקע, וכיוצ"ב." סעיף 26.

26. הבהרות ותיקונים טכניים במסמכי התכנית:

1. יתווסף ברישא של הערות 1,2 לטבלה בסעיף 5 כי הערות אלה חלות בבניה חדשה.
2. לתקן את סעיף 4.1.2.א.5.ב.2 כלהלן: בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך כל אחת מהחזיתות הקדמיות, שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
3. סעיף חניה 6.7.5- בבניה חדשה בעת ובעונה אחת, תותר הקמת מרתף חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה ויציאה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית. מיקום הכניסה והיציאה יהיו בהתאם לחו"ד אגף התנועה ומה"ע או מי מטעמו.
4. סעיף קומת קרקע 4.1.2.א.5.א- להוסיף הוראה זו לא תחול על מגרשים הכוללים חזית מסחרית.
5. להוסיף לסעיף 6.11.א.15 - ביתרת החזית רצועה מפולשת כאמור בסעיף 4.1.2.א.5.א.
6. תיקונים טכניים במסמכי התכנית ככל שיידרש וכן:
 - א. הסדרת הסיעוף בהוראות התכנית במסגרת אפשרויות המערכת המקוונת.
 - ב. התאמת סימון תאי השטח בתשריט לטבלת זכויות הבניה הסעיף 5 בהוראות התכנית
 - ג. לתקן את השורה בטבלה 5 "לא לב העיר על רחוב הירקון" ולמחוק הפניה לתא שטח C2
 - ד. לתקן ההפניה בסעיף 4.6.2.ב.4 - הפניה לטבלה 5- הערה 12 במקום 4.
 - ה. לאחד סעיף 1 וסעיף 10 בטבלה בפרק 5 (ביטול כפילות)
 7. להוסיף הגדרה לתכניות ראשיות- 44,58, לב העיר, ועוד.
8. תיקון טעות סופר בתשריט: להסיר את סימון החזית המסחרית ולשנות ע"י כך את הסיווג של רחוב טשרניחובסקי במקטע שבין הרחובות זלמן שניאור לאלנבי בגדה המערבית מ"מגורים עם חזית מסחרית" ל"אזור מסחרי על פי תכניות תקפות."
9. להסיר מהוראות התכנית "רשות רישוי"
10. 6.10.2- תיקון הפניה 6.6- במקום 6.4
11. תיקון הפניה בסעיף שימושים בגג עליון 4.1.1.ד- השימושים המותרים בגג עליון כמפורט בסעיף 6.4 במקום סעיף 6.3
12. להוסיף לסעיף 6.10- הבטחת רישום זיקות הנאה בתחום התכנית.
13. סעיף 6.15 תנאים למתן היתרי אכלוס- מוצעים התיקונים הטכניים הבאים:
 - א. סעיף קטן ב- לכתוב "שטחים ציבוריים בנויים" במקום "שטחים ציבוריים".
 - ב. סעיף קטן ג- להוסיף לראש המשפט את המילה "רישום" כך שיהיה ברור כי מדובר ב"רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור."
 - ג. סעיף קטן ד'- תיקון סופר- במקום המילה "הכרות" תבוא המילה "הערות."
- בסעיף 4.1.1.טז (טז) להוסיף בסיפא של סעיף א. כללי את האמור:

"על אף האמור בסעיף א' לעיל, הוראות פרק זה יחולו גם על בניינים בהם מומשו כל זכויות הבניה מכח תכניות תקפות, למעט תכנית ג', והבניה הקיימת בהיתר חורגת ממספר הקומות עפ"י סעיף 4.1.2.ד4."
- סעיף 27:
- טבלה 5- לאחד סעיף 1 ו-10 בהערות לטבלת זכויות להוראות בניה -מצב מוצע.
- סעיף 29:
- הכובשים 56, 64-68 – מומלץ לתקן את הקו הכחול של התכנית ולכלול בו את חלקות 74 ו-77 בגוש 7229. חלקות אלו יאוחדו למגרש תכנוני אחד, היקף ההקצאה יקבע בהתאם למתודולוגיה הקבועה בתכנית. 26% משטח המגרש.
- סעיף 33:
- "תמ"א 40/א/1 – בשים לב שבין מטרות התכנית חיזוק מבנים לצד שמירה על מאפייני המרקם הקיים, מבוקש כי מתכנן המחוז, לאחר התייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית, יאשר כי יש הצדקה של ממש להוראות שנקבעו בתכנית להקמת מרחבים מוגנים."

רשימת מגרשים נדרשים להקצאה ציבורית

מספר גוש	מספר חלקה	רחוב	מספר	שטח מגרש	אחוז הקצאה	היקף הקצאה	ייעוד קרקע
----------	-----------	------	------	----------	------------	------------	------------

מסחרי	120	20%	602	5	ברזילי	16	7443
מסחרי	123	20%	616	3	ברזילי	11	7444
מסחרי	123	20%	613	5	החשמל	13	7442
מסחרי	125	20%	626	3	החשמל	12	7442
מסחרי	125	20%	624	15	טשרניחובסקי	20	7226
מסחרי	132	20%	662	7	לבונטין	19	7442
מסחרי	152	20%	762	3	לבונטין	15	7442
מסחרי	171	20%	855	8	לבונטין	24	7442
מסחרי	126	20%	629	33	נחלת בנימין	11	7460
מגורים	113	18%	626	29	אהרונסון	20	6916
מגורים	119	18%	663	7	אוליפנט	36	7103
מגורים	124	18%	691	9	אוליפנט	37	7103
מסחרי	110	18%	609	4	בוגרשוב	152	6907
מסחרי	111	18%	614	2	ברזילי	21	7442
מגורים	109	18%	607	6	גולדברג	15	6941
מגורים	117	18%	648	23	גרוזנברג	62	6919
מגורים	109	18%	604	12	הירקון	27	7229
מגורים	110	18%	612	30	הירקון	29	6916
מגורים	119	18%	663	19	הס	17	6913
מגורים	110	18%	611	11	וילסון	31	7103
מגורים	111	18%	617	7	וילסון	33	7103
מגורים	117	18%	650	5	וילסון	34	7103
מגורים	122	18%	679	6	וילסון	124	7103
מגורים	116	18%	645	13	טיומקין	87	6941

מגורים	119	18%	663	11	טיומקין	106	6941
מגורים	121	18%	673	9	טיומקין	14	6941
מגורים	111	18%	615	66	יהודה הלוי	12	7103
מגורים	112	18%	620	92	יהודה הלוי	51	7103
מגורים	112	18%	624	90	יהודה הלוי	50	7103
מגורים	108	18%	602	22	לסקוב חיים	102	7099
מגורים	112	18%	624	20	לסקוב חיים	101	7099
מגורים	117	18%	650	18	לסקוב חיים	100	7099
מגורים	125	18%	696	5	לסקוב חיים	605	6111
מגורים	108	18%	600	72	מזא"ה	6	80089
מגורים	110	18%	611	70	מזא"ה	5	80089
מגורים	112	18%	620	60	מזא"ה	165	6941
מגורים	113	18%	626	58	מזא"ה	68	6941
מגורים	115	18%	639	14	נחמיה	40	7229
מגורים	110	18%	609	50	נחמני	85	6941
מגורים	119	18%	662	47	נחמני	54	6941
מגורים	121	18%	670	8	שניאור זלמן	50	6913
מגורים	154	20%	768	1	איתמר בן אב"י	160	6111
מגורים	158	20%	790	2	איתמר בן אב"י	81	6111
מגורים	140	20%	700	38	גאולה	58	6915
מגורים	140	20%	700	18	גרוזנברג	3	6920
מגורים	141	20%	703	25	גרוזנברג	58	6919
מגורים	142	20%	712	12	גרוזנברג	10	6920
מגורים	142	20%	712	56	הירקון	35	6909

מגורים	144	20%	719	3	וילסון	35	7103
מגורים	140	20%	700	11	לסקוב חיים	733	6111
מגורים	140	20%	700	33	מוהליבר	41	6919
מגורים	143	20%	714	4	מזא"ה	3	6937
מגורים	141	20%	706	72	רוטשילד	16	7457
מגורים	140	20%	700	10	שלום עליכם	25	6907
מגורים	145	20%	725	7	שפרינצק	43	7099
מגורים	147	20%	733	5	שפרינצק	55	7099
מגורים	151	20%	756	9	שפרינצק	44	7099
מגורים	152	20%	760	13	שפרינצק	46	7099
מגורים	153	20%	764	11	שפרינצק	45	7099
מגורים	179	22%	812	20	ביאליק	5	7226
מגורים	180	22%	818	6	גרוזנברג	15	6920
מגורים	191	22%	869	8	גרוזנברג	14	6920
מגורים	194	22%	881	64	יהודה הלוי	10	7103
מגורים	180	22%	818	12	כורש	25	7103
מגורים	193	22%	878	61	מזא"ה	66	6941
מגורים	193	22%	880	38	קלישר	18	6920
מגורים	216	24%	902	10	אוליפנט	2	7103
מגורים	222	24%	925	14	יבנה	17	6937
מגורים	268	26%	1032	8	אוליפנט	3	7103
מגורים	349	26%	1343	5	ברנר	84	6933
מגורים	418	26%	1608	13	הירדן	36	6909
מגורים	408	26%	1568	56-68/18-20	הכובשים / דניאל	74-77	7229

מסחרי	להסיר	להסיר	2410	7	מקווה ישראל	3	7444
-------	-------	-------	------	---	-------------	---	------

10664

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-26' מיום 27/05/2026 תיאור הדיון :

לריסה קופמן : זהו דיון בדיווח על הגשת התנגדות מהנדס העיר לפרסום 106ב. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית שדנה בהתנגדויות. הוועדה המחוזית קיבלה את רוב המלצות הוועדה המקומית אולם יש לנו מספר הערות ואנו רוצים להעלות אותם בהתנגדות מה"ע.

ליאור שפירא : במסגרת ההכנות שעשינו לתוכנית אנחנו מכירים את התוכנית אלחנן חן ואנוכי לכן אבקש להעלות בקצרה את הנקודות של השינויים.

אודי כרמלי : מדובר רק באישורה של הוועדה להגשת ההתנגדות.

מוטי רוימי : אני מעדכן איזה שינויים עשינו מקריא מתוך הדרפט שהוגש לחברי הוועדה.

יש שינוי מהדרפט לגבי צפיפות

החלטת הוועדה המחוזית קבעה כי לא ניתן להבליט מרפסות בקו בניין אפס. ההמלצה שלנו היא הבלטת המרפסות בתחום הדרך תותר עד 1.20 במגרשים בקו בנין אפס. הסרת צפיפות מינמלית של שמונה-עשרה יחידות דיור לדונם. אנחנו שינינו את זה מהדרפט ואנחנו מבקשים לקבוע צפיפות מינמלית, של יחידה אחת בקומה טיפוסית ושני יחידות למגרשים קטנים למאתיים. זה השינוי מהדרפט שנמסר. מרחב ציבורי ביטול הדרישה לרצועה מפולשת ברחובות משולבים בלב העיר. לבטל את הדרישה לזיקת הנאה במרווח הקדמי. הייתה כאן טעות סופר. הוועדה תוכל לדרוש פיתוח וגיוון קדמי ברחובות שאינם ראשיים. חניה למגורים בהתאם לתקן התקף. מגרשים בייעוד מגורים התקן התקף הוא יהיה מקסימלי אך לא יפחת מ- 0.5 ליחיד עבוד שימושים מגורים. בשאר השימושים התקן יהיה מקסימלי. במגרשים קטנים ומאתיים מטר תקן החניה יהיה אפס אנחנו מקבלים את המלצת הוועדה המחוזית. תקן החניה לרכב דו גלגלי לאופניים התקן התקף הוא המינימלי. מחצית ממקומות החניה ימוקמו במרתף ומחצית בקומת הקרקע. המחוז ביקש את התייחסות רשות המים קיבלנו אותה ואנחנו מטמיעים את השינויים הבאים. לקבלת היתר תותנה בחקירת זיהום ומי תהום ככל הנמצא זיהום יהיה יעד מי הנגר ינוהל לפי תמ"א 1 אחת לפחות 50% מהיעד ייעשה באמצעות אמצעי איגום פיזי. בנושא של סמכויות הסרת הוראות כלולות שיקול דעת או הנחיות מהנדס עיר. שיקול הדעת הוא הכרחי באזור ההכרזה לשמירה על השפה האדריכלית והתאמה למרקם, לכן אנחנו שומרים.

הגדרת בניין חדש בניין שנבנה או נבנו תוספות בהתאם להוראה זו ההוראה אנחנו מתנגדים להגדרה הזו ונצמדים להגדרה של הוועדה המקומית : בנין חדש הוא בניין שנבנה על המגרש ריק או בניין שנהרס בכפוף להוראות תוכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין זה. ביטול הגדרה למפלס פני הקרקע יש להשאיר את קביעת מפלס פני הקרקע בתוכנית..

לריסה קופמן : אנחנו מכניסים להתנגדות את כל החלטות הוועדה המקומית שלא קיבלו התייחסות בהחלטת הוועדה המחוזית .

אודי כרמלי : היום הרבה דיונים במחוז ולאור מאמץ הצוות הרוב הגדול של החלטות הוועדה המקומית התקבלו.

ליאור שפירא : הוועדה קיבלה דיווח על הגשת התנגדות מה"ע.

בישיבתה מספר 0010-26' מיום 27/05/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה :

הוועדה קיבלה דיווח על התנגדות מהנדס העיר לשינויים שהוועדה המחוזית שוקלת לבצע במסגרת פרסום 106ב' .

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי

להלן רשימת המתנגדים לפרסום 106 ב:

כתובות	שם המתנגד	שם המייצג - עו"ד
1 יהודה הלוי 121ב	ציפי פוקס	סימון טוסון, עו"ד וגל אמרגי, עו"ד
2 הכובשים 56, 64-68	נחמיאס הכובשים שותפות מוגבלת	שלום זינגר עו"ד, גדי רובין, עו"ד
3 מרכז בעלי מלאכה 33	זיו מושקוביץ, דלית ויסמן, אלכסנדר דוד מושקוביץ, רם אוסטרייק מושקוביץ	עופר טויסטר ותומר רייניך
4 בן זכאי 8-10	יגאל מוגרבי, ב.ג.ני בע"מ, עזרא ונרדה גבי	רמי מנוח ונתן חדד
5 פינסקר 43 פינת בוגרשוב 52	קרני מור, אורית שרייבר, טל מור, תומר כרמי, מיטל כרמי, לאור לוי, חברת ממרוד נדל"ן	אור מור
6 החשמונאים 5	יפעת קידר, דן יפה, אילה זגויסקי, שושנה חי, טל קשיפוב, סופי קונורטי ורונית קונורטי לוי	דקלה מוסרי טל
7 בן יהודה 7	יהודה היס, רינה היס, טלי ארז, עדי בלרשטיין, ברק נעים, מיכל היס אושמן, דנה עמירב, עופר קופמן חברה לקבלנות בנין והשקעות, דן קופמן, תומר קופמן, עדי קופמן, עופר קופמן, רונית קופמן, רונית קופמן, חברת שלמה קופמן קבלנות בנין להשקעות בע"מ	מור אלון ורון ריכלין
8 רוטשילד 56-58 ובצלאל יפה 11, יהודה 67 ו-69	אלעד ישראל ע.ר. ייזום בע"מ	אפרת לרנר, רון נבון
9 הרכבת 8-10	קבוצת עזריאלי בע"מ	חגית בבלי, אלעד מורגנשטרן
10 אלנבי 42/יונה הנביא 41	חברת לני אלנבי בע"מ	ורד מאירוביץ סייג, עו"ד
11 ביאליק 20	דניאל פומרנץ וקרן שליין	
12 ביאליק 20	נויה אגדתי-זך	
13 ביאליק 20	רונית לוי	
14 ביאליק 20	סוזי בכר	
15 ביאליק 20	ללא שם	
16 החשמל 5	אינסה אוסטייב	
17 יהודה הלוי 86 (בנין לשימור)	יורם הרועה	
18 החשמונאים 6 (בנין קיים/חדש)	חזי רפאל ישראל	
19 מזא"ה 72/רבנו תם 14	ד"דני ניסים, עו	דני ניסים, עו"ד
20 טשרניחובסקי 15	אין שם מתנגד	
21 אלנבי 83א- חלקה 13 גוש 6937	חברת וולקאם אלנבי 38 בע"מ	ענת בירן, עו"ד
22 שפרינצק 7,9	חברת בסט 4 איי ג'י פיתוח בע"מ	אילן הלוי, עו"ד
23 קרית ספר 8 (בנין לשימור)	יורם מלמן, שושנה רדומיסלסקי וענת ולד-יער	יפעת ולד פרקר, עו"ד
24 מונטיפיורי 15 (בנין לשימור)	חברת הימנותא בע"מ	עדו אורליאנסקי, עו"ד וחגי רביב, עו"ד

25	אהרונסון 24,24א,26	רועי סאסי, אייל שלף, נמרוד הלל, יונה הלל, דניאל רייזנר	
26	גרוזנברג 12	רן בצלאל	עזרא רחמים, עו"ד
27	אהרונסון 19 ו-21		לוינברג אדריכלים
28	כלל התכנית	גידי בר אוריין	גידי בר אוריין
29	כלל התכנית	הועדה הישראלית למורשת עולמית ומשרד החינוך-קשרי חוץ	גיא קו ונקי, שושנה שרייבר
30	כלל התכנית	המועצה לשימור אתרים	יעל אטקין
31	כלל התכנית	מהנדס העיר	מהנדס העיר

להלן תקציר הטענות והמענים להתנגדויות שהוגשו:

מס'	מתנגד	טענה	מענה	המלצה
1	יהודה הלוי 121ב מתנגד: ציפי פוקס מייצג: סימון טוסון, עו"ד וגל אמרגי, עו"ד	הבניין נהרס כליל כתוצאה מפגיעת טיל. כדי להבטיח כדאיות כלכלית להקמתו מחדש, מבוקש להגמיש קווי בניין, לבטל את החובה לחזית מסחרית, ולחילופין לאפשר 7.5 קומות. כמו כן מבוקשת הבהרה שהבניין פטור מהקצאה ציבורית מבונה.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: המגרש מוגדר כ'אזור לשיקום נזקי מלחמה'. בכוונת הוועדה המקומית לקדם במגרש זה תכנית התחדשות עירונית לפי חוק שיקום נזקי מלחמה. בנוסף, המגרש ייכלל במסגרת התכנית המופקדת – כך שניתן יהיה לפעול מכוח התכנית הראשונה שתאושר מבין השתיים. כמו כן, מומלץ להוסיף להוראות התכנית הוראה לפיה: "במגרשים שהוכרזו לפי סעיף 16.1 לחוק "שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית", הועדה המקומית רשאית לאפשר בניה עפ"י מסלול תוספת על בניין קיים עפ"י קווי הבניין והשימושים בהיתר הבנייה הקיים. הבהרה: בהתאם להמלצת הוועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, המגרש ששטחו קטן מ-600 מ"ר אינו מחוייב להקצאה ציבורית.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
2	הכובשים 56, 64-68 מתנגד: נחמיאס הכובשים שותפות מוגבלת מייצג: שלום זינגר עו"ד, גדי רובין, עו"ד	הוועדה המקומית המליצה מפורשות על השבתם לתחולת התכנית. מבוקש לאמץ המלצה זו, לתקן את הקו הכחול ולכלול את החלקות האמורות תוך הבטחת ההקצאה הציבורית כנדרש.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת הוועדה המקומית המופיעה בהתנגדות מה"ע: לתקן את הקו הכחול של התכנית ולכלול את חלקות 75 ו-77 בגוש 7229 (שהגישו התנגדותם) וכן חלקות 74 ו-76 בגוש 7229 המשלימות את המקטע. בעת מימוש התכנית תידרש הקצאת שטחי ציבור כלהלן: יתווסף לטבלה 5 טיפוס D שיקבע היקף הקצאה למגרשים אלו על אף ששטחם קטן מ-600 מ"ר, זאת בשל תוספת זכויות הבניה המשמעותית במגרשים אלו. היקף ההקצאה יקבע באופן יחסי לתוספת זכויות הבניה ויעמוד על כ- 26% משטחי	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

			תוספת הבניה. במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ניתן יהיה לאגם את השטחים הציבוריים במגרש אחד.	
3	מרכז בעלי מלאכה 33 מתנגד: זיו מושקוביץ, דלית ויסמן, אלכסנדר דוד מושקוביץ, רם אוסטרייק מושקוביץ מייצג: עופר טויסטר ותומר רייניך	א. מבוקש להבהיר: כי המלצת הוועדה המקומית לבטל את מגבלת אחוזי הבנייה ולעבור לחישוב זכויות נפחי חלה גם על מסלול של "תוספת על הקיים". ב. מבוקש להבהיר: התכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מתוכניות עבר.	א. הבהרה: ביטול הזכויות האחוזיות יחול הן במסלול בניה חדשה והן במסלול תוספת על בנין קיים בהתאם לתכנית המופקדת (למעט מגבלת תכנית במגרשים גדולים מ-750 מ"ר, שטח קומת הגג וקומת הקרקע, וכיו"צ). ב. הבהרה: התכנית הינה תכנית שמוסיפה זכויות בניה ביחס לתכניות תקפות וקובעת זכויות בניה מקסימליות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
4	בן זכאי - 8,10 מתנגד: יגאל מוגרבי, ב.ג.ני בע"מ, עזרא ונרדה גבי מייצג: רמי מנוח ונתן חדד	איחוד חלקות ובניה בקיר משותף: מדובר בשתי חלקות היוצרות מגרש בשטח 639 מ"ר. בהתנגדות לתכנית המופקדת התבקש לבטל את ההוראה לפיה איחוד חלקות לא יקנה זכויות בניה של מגרש גדול. א. יש להבהיר את הקריטריונים לאיחוד חלקות המצויות בתחום החיץ של ההכרזה ולקבוע מדרג בין איזור ההכרזה לבין איזור החיץ. ב. יש להבהיר כי איחוד חלקות ניתן למימוש מכוח תשריט איחוד וחלוקה לפי פרק ד' לחוק. ג. יש לקבוע קריטריונים ברורים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ולא להותיר לשיקול דעת לוועדה המקומית. ד. יתאפשר איחוד של 3 חלקות עד 850 מ"ר במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וניתן להגדיל את זכויות הבניה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות: מוצע לקבוע כי הן בתחום איזור ההכרזה והן מחוץ לאיזור ההכרזה, איחוד חלקות או בניה בקיר משותף לא יקנה זכויות בניה של מגרש גדול (במידה והשטח הכולל של המגרש המאוחד יעלה על 500 מ"ר). וזאת על מנת לשמור על נפחי הבניה הקיימים והמוצעים בתכנית בהתאמה למרקם. א. מומלץ לדחות את ההתנגדות: תחום אזור ההכרזה כולל איזור ליבה ואזור חיץ. על מנת לשמור על מעטפת ליבת אזור ההכרזה נקבע כי אין הבדל בהגדרות בין שני האזורים כולל בכל הנוגע להוראות הבניה לרבות הוראות לאיחוד חלקות. ב. מובהר כי איחוד חלקות ניתן למימוש בהתאמה לתכנית במסגרת בקשה להיתר בניה וברישום תשריט איחוד וחלוקה לפי פרק ד' לחוק. ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות: שיקול דעת הוועדה חיוני לקבלת החלטות לכל מגרש בהתאם למאפייניו הייחודיים והתאמתו למרקם הקיים. ד. מומלץ לדחות את ההתנגדות: איחוד של שלוש חלקות עד 850 אינו תואם את המרקם הקיים. הפרצליה מהווה מאפיין יסודי של הרקמה הבנויה, המשפיעה על קנה המידה של, קצב המבנים ברחוב, נפחי הבניה הקיימים	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		ה. לחלופין לקבוע הוראות לגבי המגרשים נשוא ההתנגדות או בדבר עמידה בקריטריונים לאיחוד חלקות.		והמוצעים, ומערכת היחסים בין השטח הבנוי לשטח שאינו מבונה. ה. מומלץ לדחות את ההתנגדות: מצב החלקות אינו יוצא דופן ביחס למרקם בסביבתו ועל כן אין סיבה לכלול הוראות ייחודיות לשתי החלקות בתכנית.
5	פינסקר 43 פינת בוגרשוב 50, 52 מתנגד: קרני מור, אורית שרייבר, טל מור, תומר כרמי, מיטל כרמי, לאיור לוי, חברת ממרוד נדל"ן מייצג: אור מור	קווי בניין פינתיים באיחוד חלקות: א. יש להבהיר במפורש כי במקרה של איחוד חלקות הכולל חלקה פינתית, קווי הבניין של החלקה המאוחדת יהיו כשל חלקה פינתית, ולא יישמרו קווי הבניין של החלקות כפי שהיו טרם האיחוד. ב. מרפסות בקו בניין אפס: התכנית פוגעת בבניינים היסטוריים היושבים על קו בניין אפס, כיוון שלא התירה להם מפורשות לבלוט עם מרפסות מעבר לקו המגרש (דרישה להבלטה של עד 1.20 מ' בתיאום מול קו הרק"ל). ג. חוסר שוויון בצפיפות בוגרשוב: דרישה להשוות את מקדם הצפיפות	א. מומלץ לדחות את ההתנגדות ולהבהיר: קווי הבניין יהיו בהתאם למגרש הפינתי ושל המגרש הפנימי טרם האיחוד, זאת לצורך שמירה על המרקם הקיים. בהתאם לכך תתווסף הוראה לסעיף איחוד חלקות במגרשים פינתיים: "באיחוד חלקות הכולל מגרש פינתי, קו הבניין האחורי טרם איחוד החלקות המבוקש של המגרש שאינו פינתי – יישמר. בתחום זה תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ'. ב. הטענה חוזרת על ההתנגדות לתכנית המופקדת - מומלץ לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הוועדה המקומית - במגרשים בהם קיים עפ"י מצב מאושר ועפ"י תכנית זו קו בניין אפס לחזית הרחוב, תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ' ובכפוף לתאום עם נת"ע במגרשים הגובלים ברק"ל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לפרוט במענה

		בצידו הדרומי של הרחוב (בו נמצא המגרש) לזה של הצד הצפוני, ולהעמידו על 65 במקום 80. ד. כניסה לחניה ותקן חניה: מדיניות החניה החדשה אוסרת כניסת כלי רכב מרחובות המוגדרים כ"מדרג 1" (שגם בוגרשוב וגם פינסקר נכללים בהם). הדבר לא מותיר למגרש הפינתי שום פתח כניסה לחניון, ומכשיל לחלוטין הריסה ובנייה. דרישה להחריג את המגרש ולאפשר כניסה לחניה מרחוב פינסקר. לחילופין מבוקש לקבוע תקן 0.		
	ג. מומלץ לקבל את ההתנגדות - הטענה חוזרת על ההתנגדות לתכנית המופקדת - ייקבע כי מקדם הצפיפות במגרשים לאורך רחוב בוגרשוב יעמוד על 65. ד. מומלץ לדחות את ההתנגדות - מדובר בטענה הקשורה למדיניות הועדה המקומית לכניסות לחניה ברחובות מסחריים ואינה מהווה חלק מהוראות התכנית. בנוגע לבקשה לקבוע תקן אפס, עפ"י החלטת הועדה המקומית ובהתנגדות מה"ע ברחובות מסחריים תקן החניה עפ"י התקן התקף ויהיה מקסימאלי.			
6	החשמונאי ס 5 מתנגדים: יפעת קידר, דן יפה, אילה זגויסקי, שושנה חי, טל קשיפוב, סופי קונורטי ורונית קונורטי לוי. מייצג: מוסרי & טל, משרד עורכי דין (עו"ד דקלה מוסרי טל).	אי הכללת בניינים שסומנו לשימור 'רגיל' (רמה ג') בתחולת התכנית מונעת מהם את תמריצי חיזוק המבנים (תיקון 139) ופוגעת בקניינם. מבוקש להחיל את התכנית על מבנים לשימור ג', או לקבוע מנגנון הריסה ובנייה או ניווד זכויות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות - תכנית רובעים נועדה לייצר מסגרת נפחית כוללת להתחדשות עירונית, אשר אינה מותאמת לרגישות הנדרשת בטיפול במבנים לשימור. הטיפול במבנים אלו, לרבות תמרוץ לחיזוקם, דורש בחינה פרטנית וקפדנית, ולכן נכון שישאר תחת המסגרת של תכניות השימור העירוניות ושיקול הדעת של מחלקת השימור, ולא במסגרת תכנית מתאר רובעית גורפת.	
7	בן יהודה 7 מתנגדים: בעלי זכויות שונים (הייח, ארי טלי, בלרשטיין עדי, ועוד) וחברת שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין ולהשקעות בע"מ. מייצג:	בתחום המגרש אושרה בקשה להיתר בניה מתוקף תמ"א 38 בחריגה מהתכנית המופקדת. הבקשה נמצאת בשלב תשלום אגרות א. הקצאה ציבורית - שגגה בפרסום 106 ב הקובע כי במגרשים ביעוד מסחרי תהיה הקצאה של 20% משטח המגרש ללא הגבלת גודל המגרש. מדובר במגרש קטן של 313 מ"ר אשר הקצאת 20% (כ-62 מ"ר) אינה אפקטיבית ותפגע במסחר. ב. שטח קומת הגג - יש לאפשר קומת גג גדולה יותר או מיצוי 65% משטח הגג על חשבון הנסיגות כאשר מדובר בשטח גג קטן.	א. מומלץ לדחות את ההתנגדות ולהבהיר כי מגרש המתנגד מצוי ברחוב מסחרי ראשי ולפיכך לא יידרש להקצה ציבורית. ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות - התכנית קובעת כי שטח קומת הגג יהיה עד 65% משטח בכפוף לנסיגות כמענה לגגות קטנים התכנית קובעת כי שטח קומת הגג לא יפחת -50% משטח הגג. לנסיגות הגג חשיבות רבה בעיצוב העירוני והשפעתו על הרחוב והבניינים הסמוכים.	

			אלון- ריכלין-פרץ משרד עורכי דין.	
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לפרוט במענה	א. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: סימון הבנין לשימור שנהרס יוסר בהתאמה לתכנית תא/ 4982 שאושרה בתקופת הפקדת תכנית זו וביטלה את הוראת השימור במגרש. ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות ביחס להכללת המגרשים בתכנית במקביל לקידום תכנית נקודתית עבורם- הכללת המגרשים בתכנית תיצור כפילות, סתירות ופגיעה בוודאות התכנונית. יחודיות המגרשים בגודלם ומיקומם מחייבת תכנון ספציפי למגרשים אלה.	א. מבוקש למחוק סימון 'אתר לשימור' בתשריט התכנית מחלקה 1, שהמבנה עליה כבר נהרס. ב. גריעת המגרשים מתחום התכנית (בשל תב"ע נקודתית המקודמת כעת) תייצר 'ריק תכנוני' מסוכן אם התב"ע לא תאושר בסופו של דבר. מבוקש להשאירם בתחום התכנית או לחילופין לקבוע מנגנון פקיעה עתידית לגביהם.	רוטשילד 56-58 ובצלאל יפה 11, יהודה 67 ו-69 מתנגד: אלעד ישראל ע.ר. יזום בע"מ (רכשה את הזכויות מחברת מנורה). מייצג: ענת בירן משרד עורכי דין (עו"ד ענת בירן, עו"ד אפרת לרנר, עו"ד רון נבון).	8
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לפרוט במענה	מומלץ לדחות את ההתנגדות: א-ב. ביחס לביטול החרגת מגרשים ששטחם עולה על 1 ד'- המגרש נשוא ההתנגדות אינו מגרש טיפוסי למרקם תכנית רובעים 5-6 ואינו מותאם להוראות התכנית שהינן גנריות בבסיסן. לפיכך יש להחריגו מתחולת התכנית. יצוין כי בהתאם לכך יתר סעיפי ההתנגדות מתייתרים. למען הזהירות, להלן פירוט מענים לסעיפים שהועלו: ג. מגבלת התכסית (%) בבנייה חדשה על מגרשים שמעל 750 מ"ר) הינה הוראה שנועדה לשמור על נפחי בניה מותאמים לרקמת הרובעים, וכן על מנת להבטיח שטחי חלחול, נגר עילי ואזורי גינון. ד. התכנית כוללת הקצאת שטחי ציבור	א. ביטול החרגת מגרשים גדולים: אין להחריג מתחולת התכנית מגרשים ששטחם עולה על דונם אחד. החרגה זו תפגע בפוטנציאל ההתחדשות של המקרקעין ותחייב את החברה לקדם תכנית נקודתית נפרדת ועיכובים מיותרים. ב. תחולת התכנית על תוספות בנייה למלונאות: יש להחיל את התכנית על המגרש לא רק במסלול הריסה ובנייה כפי שנקבע בתכנית המופקדת אלא גם במסלול של "תוספת בנייה" למבנה הקיים (המשמש למלונאות/אכסניה ולא למגורים), לרבות החלת ביטול מגבלת אחוזי הבנייה במסלול זה. ג. ביטול הגבלת תכסית של 55%: התנגדות לקביעת רף תכסית מקסימלי של 55% בבנייה חדשה על מגרשים שמעל 750 מ"ר. מגבלה גורפת זו אינה לוקחת בחשבון את מיקומו של המגרש כפינתי ומרכזי, ומונעת ניצול יעיל וכלכלי שלו לפרויקט של הריסה ובנייה.	הרכבת 8-10 מתנגד: קבוצת עזריאלי בע"מ (מלון אברהם) מייצג: חגית בבלי, אלעד מורגנשטרן	9.

	ד. פטור מהקצאה לצרכי ציבור: דרישה להחריג את המגרש מן החובה להקצות שטחי ציבור מבונים. נטען כי אין באזור חוסר חריג בשטחי ציבור שמצדיק זאת, וכי יש להשוות את מעמדם למגרשים ברחובות מסחריים ראשיים סמוכים (הרכבת ומקווה ישראל) שקיבלו פטור מהקצאה זו. ה. דרישה שלא להגביל את קומת הקרקע רק למסחר, אלא לאפשר בה גם שימושים נלווים הנדרשים למלון ולמגורים (כגון לובאים, חדרים טכניים ומערכות). ו. מבוקש לבטל את ההוראה המגבילה את רוחב יחידות המסחר ל-6 מטרים. ז. מרפסות: בקשה לאפשר בניית מרפסות גם עבור יחידות מלונאיות, וכן לאפשר תוספת של מרפסות לקומות קיימות ולא רק לקומות חדשות.		
	בנויים במטרה לתת מענה לתוספת יח"ד הצפויה כתוצאה ממימוש התכנית. לפיכך לא ניתן להמליץ על פטור מהקצאה ציבורית. ה. סעיף שימושים בקומת הקרקע 4.1.1.ג. כולל שימושי מלונאות. יובהר כי לא יותר שימוש למגורים אולם יותרו שטחים המיועדים למבואות מגורים. ו. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם למענה בסעיף 28. (י) להלן. ז. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: יתווסף סעיף בנושא מרפסות בבניה חדשה בשטחי מלונאות כלהלן: עבור יחידות מלונאיות בבניה חדשה יותרו מרפסות בשטח של עד 6 מ' ליחידה ותותר הבלטתן עד 1.20 מ'. בשימוש זה לא תחול מגבלת אורך המרפסת ל $\frac{2}{3}$ מאורך החזית הקדמית כמפורט בסעיף 4.4.1. בנוגע לתוספת מרפסות בבניין קיים מומלץ לדחות את ההתנגדות – תוספת מרפסות תתאפשר בקומות התוספת בלבד בהתאם למרפסות הקיימות כאמור בסעיף 4.1.ז.יב בתכנית המופקדת וזאת על מנת לשמור על העיצוב המקורי של הבניין ולהתאימו למרקם הקיים. יובהר כי מענה זה אינו מיועד למגרש נשוא ההתנגדות אשר כאמור הומלץ כי התכנית לא תחול עליו. ח. מומלץ לדחות את ההתנגדות: בהתאם להוראות התכנית המופקדת בתחום זיקת ההנאה גובה המרתפים יהיה נמוך ב-2.50 מ' מפני המדרכה במטרה לאפשר מעבר תשתיות.		
10	מהות ההתנגדות: מחיקה גורפת של מגבלת אחוזי הבנייה במקרקעין שעמדה על 325%. חוסר קוהרנטיות במסמכי התכנית: הוועדה המחוזית כבר החליטה לקבל התנגדות קודמת ולהסיר את המגבלה מטבלת הזכויות כדי לאפשר בנייה נפחית. עם זאת, ההגבלה נותרה בטעות בסעיף 4.1.2 לתקנון הדן בהוראות לתוספת בנייה.	אלנבי 42/יונה הנביא 41 מתנגד: ברת לני אלנבי בע"מ. מייצג: עו"ד ורד מאירוביץ	
	מומלץ לדחות את ההתנגדות: יובהר כי בהתאם לפרסום 106 ב' ביטול הזכויות האחוזיות יחול הן במסלול בניה חדשה והן במסלול תוספת על בנין קיים בהתאם לתכנית המופקדת (למעט מגבלת תכנית במגרשים גדולים מ-750 מ"ר, שטח קומת הגג וקומת הקרקע, וכיו"צ).	מומלץ לדחות את ההתנגדות	

	סייג.			
11-15	ביאליק 20 מתנגדים : 11. דניאל פומרנץ, קרן שליין. 12. נויה אגדתי-זך. 13. רונית לוי. 14. סוזי בכר. 15. ללא שם.	הבניין כולל כ-20 דירות על מגרש של כ-812 מ"ר, בסביבה רגישה בסמיכות לבית ביאליק ומבנים לשימור. א. שילוב הוראות התכנית יוצר חוסר כדאיות כלכלית לפינוי-בינוי : תוספת קומה וחצי בלבד מעל הגובה הקיים (5.5 קומות), והפקעת 20% משטח המגרש להקצאה ציבורית ללא פיצוי. נוצרת פגיעה של חוסר שוויון ואפליה שכן חישוב ההפקעה מתעלם ממספר הקומות הבנוי ודורש הפקעה עצומה. ישנן גם עלויות חניון תת קרקעי עצומות באזור זה. מבוקש לשנות את מנגנון ההפקעה כך שיתחשב בקומות הקיימות, או לפטור את הבניין מחובת ההפקעה. ב. מבוקש לקבוע כי התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38. ג. מבוקש להגדיל את תכסית הבניה. ד. מבוקש לאפשר כניסה לחניה משני המרווחים הצדיים.	המלצה לדחות את ההתנגדות: א. התכנית כוללת הקצאת שטחי ציבור בנויים במטרה לתת מענה לתוספת יח"ד הצפויה כתוצאה ממימוש התכנית. לפיכך לא ניתן להמליץ על פטור מהקצאה ציבורית. יובהר שחובת הקצאת שטחי ציבור חלה במקרה של מסלול להריסה ובניה חדשה. התכנית מאפשרת התחדשות באמצעות חיזוק ותוספת בניה בבנין הקיים כגון הרחבת קומת הגג, הרחבת דירות קיימות וסגירת קומת העמודים. המגרש נמצא בתחום איזור ההכרזה. בתחום זה חלות מגבלות על גובה הבניה הנגזרות מעקרונות של שמירה על מרקם העיר הלבנה וסביבת בית ביאליק, ולפיכך לא מומלץ על תוספת קומה בגין ההקצאה. ב. תמ"א 38 פקעה ומשכך תכנית זו אינה מכוחה. ג. מגבלת התכסית (55%) הינה הוראה שנועדה לשמור על נפחי בניה מותאמים לרקמת הרובעים, וכן על מנת להבטיח שטחי חלחול, נגר עילי ואזורי גינון. מטרת ההוראה היא לשמור על חזות הרחוב, שהמאפיין שלה צמחיה וגידור נמוך, ולא לפצוע רציפות הרחוב. ד. יובהר כי בבנייה חדשה תותר כניסה אחת בלבד וזאת על מנת לשמור על רציפות המדרכות ופיתוח הרחוב, שטחי גינון מירביים בחזית הפונה לרחוב, ושמירה על איכות ובטיחות מרחב הולכי הרגל תוך צמצום מספר הכניסות לרכבים,	מומלץ לדחות את ההתנגדות
16	החשמל 5 מתנגד : אינסה אוסטייב ממונטיפיורי	מדובר על חלקה ביעוד מסחרי בשטח כ-613 מ"ר. במגרש בנוי בנין שהוסב בהיתר ממושרדים למקבץ דיור. מהות ההתנגדות: החרגת הבניין מרשימת המגרשים שנדרשת בהם הקצאה לצרכי ציבור, המופיעה בשולי התכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה : לנושא סיווג המגרש יש לציין שבמגרשים	לקבל את ההתנגדות בחלקה

	ביעוד מסחרי מותר גם שימוש מגורים מעל חזית מסחרית ולכן הסיווג אינו שגוי. לנושא ההקצאה הציבורית: על פי פרסום 106 ב נקבע כי שטח מגרש מינימלי להקצאה יהיה 700 מ"ר ואילו מגרשים ביעוד מסחרי (כפי שמוגדר מגרש זה) יקצו 20% משטח המגרש ללא תלות בשטח המגרש. מומלץ כי גודל ההקצאה יהיה בהתאם לגודל המגרש בהתאמה למגרשים ביעוד מגורים (טבלה מפורטת בדראפט). על כן למגרש זה, אשר בקטגוריה בין 600-700 מ"ר, שטחי הבניה שיוקצו לצרכי ציבור יהיו 18% משטח המגרש. לנושא טעות סופר: ככל שקיימת טעות סופר במספר הגוש הדבר יתוקן.	סיווג שגוי: ההקצאה הציבורית חלה רק על בניינים מסחריים, ואילו לבניין זה ניתן בשנת 2006 היתר לצמיתות לשימוש כדיור מיוחד (מקבץ דיור) מעל קומת מסחר, ולכן יש לסווגו כבניין מגורים שפטור מהקצאה זו. טעות סופר בתכנית: ברשימת התכנית צוין בטעות גוש 7422 במקום הגוש הנכון של החלקה, שהוא 7442	31, חולון 5, 6. מייצג: אלון-ריכלין-פרץ משרד עורכי דין.	
מומלץ לדחות את ההתנגדות	מומלץ לדחות את ההתנגדות: מדובר במבנה לשימור מכח תכנית השימור העירונית 2650 הכוללת תכנית הוראות ספציפיות בנושא השימור. תכנית רובעים נועדה לייצר מסגרת נפחית כוללת להתחדשות עירונית, אשר אינה מותאמת לרגישות הנדרשת בטיפול במבנים לשימור. הטיפול במבנים אלו, לרבות תמרוץ לחיזוקם, דורש בחינה פרטנית וקפדנית, ולכן נכון שישאר תחת המסגרת של תכניות השימור העירוניות. מובהר כי התכנית אינה מבטלת תכניות חלות שכן תכנית זו היא אינה חלה עליהם	מהות ההתנגדות: שלילת זכויות מבניינים לשימור המצויים בתחום הקו החול. חיזוק ומיגון: הוצאת המבנים לשימור "רגיל" (תכנית 2650) מתחולת התכנית מותירה אותם ללא תמריץ כלכלי לביצוע חיזוק ומיגון, ובכך חושפת את הדיירים לסכנה של ממש, בעוד שבניינים סמוכים יחודשו. מבוקש: למצוא מענה תכנוני כולל ולתת תמריצי חיזוק לבניינים לשימור.	יהודה הלוי 86 (בנין לשימור) מתנגד: יורם הרועה.	17
לקבל את ההתנגדות	מומלץ לקבל את ההתנגדות: הגדרת בנין חדש בפרסום 106 ב' "בניין שנבנה או נבנו בו תוספות בהתאמה להוראות תכנית זו", פותח אפשרות לתוספות מכח מסלול בנייה חדשה על בניינים קיימים בזמן שיש לכך מסלול נפרד. לכן מומלץ לקבוע הגדרת בנין חדש בהתאם להמלצת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות ובהתנגדות מה"ע: "בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין והיתר הבנייה בתוקף." כמו כן מוצע להוסיף – "והיתר הבנייה בתוקף." הבהרה: הגדרת "תעודת גמר" מתייחסת לנוסחה החדש של תעודת גמר שכוללת גם איכלוס. לפיכך המגרש המתנגד הינו "מבנה קיים".	מהות ההתנגדות: חשש מכך שהבניין לא יוכר תחת הגדרת "בניין קיים". המבנה הושלם ואוכלס עם טופס 4 בשנת 2016, אך בשל עיכובים מול העירייה טרם התקבל טופס 5 (תעודת גמר).	החשמונאים 6 (בנין קיים/חדש) מתנגד: חזי רפאל ישראל	18

מומלץ לדחות את ההתנגדות	מומלץ לדחות את ההתנגדות: 1. ניוד זכויות: תיקון 139 אינו מקנה זכויות בנייה, אלא מאפשר לוועדה מקומית להכין תכניות לפי שיקול דעתה. לפיכך לא קיימת "יתרת זכויות" ואין זכויות נוספות "לניוד". התכנית מקנה זכויות בנייה בהתאמה למרקם ובמטרה לאזן בין עידוד התחדשות עירונית לשמירה על מאפייני המרקם. 2. קווי בניין: נועדו לשמור על מרווחים ראויים עבור אור טבעי ואוורור, גינון ונטיעות. על כן יש לשמור על קווי בניין אחידים בהתאם לגודל המגרש, ללא החרגות נקודתיות. 3. חישוב קומת קרקע: קומת הקרקע מהווה חלק אינטגרלי מנפח הבניין. על פי הוראות התכנית, גובהו הכולל של הבניין מחושב כמכפלת הקומות הטיפוסיות בתוספת קומת הקרקע וקומת הגג. הגובה הכולל נקבע על מנת לשמור על מאפייני המרקם הקיים. 4. שטח דירה מינימלי: עפ"י החלטת הוועדה המקומית גודל יחידת דיור לא יפחת מ-35 מ"ר, לא כולל שטחים נלווים בתת-הקרקע. 5. הצללה: חישוב השטחים יהיה בהתאם לתקנות חישוב השטחים.	1. מבוקש אפשרות לניוד זכויות של יתרת הזכויות האפשריות לפי תיקון 139. 2. קביעת קו בניין בחיזוק ובנייה חדשה לפי קו הבניין של המבנים לשימור ברחוב. 3. מבוקש שלא לחשב את קומות הקרקע במניין הקומות. 4. להסיר מגבלת שטח דירה מינימאלי. 5. שטח המיועד להצללה לא יחשב כחלק ממניין שטחי הבנייה.	מזא"ה 72 ורבנו תם 14 מתנגד : עו"ד דני ניסים. מייצג : דני ניסים משרד עורכי דין	19
מומלץ לדחות את ההתנגדות	מומלץ לדחות את ההתנגדות: שינוי הסיווג של הגדה המערבית ברחוב טשרניחובסקי מ"מגורים עם חזית מסחרית" ל"רחוב מסחרי" נועד להתאים את התוכנית ליעוד הקרקע המאושר כבר כיום במצב הסטטוטורי. יש לציין כי שינוי הסיווג אינו משנה את מצב המגרש ביחס לדרישה להקצאה.	מהות ההתנגדות: השארת סיווג הרחוב כ"מגורים עם חזית מסחרית" במקום שינויו ל"רחוב מסחרי" בהתאם למצב הקיים מאז בניית הבניין. שינוי הסיווג יגרור דרישה להקצאה ציבורית מבונה (מדובר במגרש בשטח של כ-620 מ"ר)	טשרניחובס קי 15	20
לקבל חלקית את ההתנגדות	מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הגדרת בנין קיים ראו התנגדות החשמונאים 6 (התנגדות מספר 18) בנינים המצויים בהליכי היתר בניה מתוקף תמ"א 38 במסלול תוספת וחזוק ייחשבו "בנינים חדשים". בנוגע לביטול מגבלת אחוזי בניה במסלול תוספת ראו התנגדות מרכז בעלי המלאכה 33	הגדרות התכנית ל"בניין חדש" ו"בניין קיים" יוצרות בלבול בין מסלול הריסה ובנייה לבין מסלול של תוספת בנייה. כמו כן, התכנית אינה מבהירה מה מעמדם של פרויקטים המצויים בהליכי רישוי מתקדמים מתוקף תמ"א 38 שטרם קיבלו תעודת גמר. בנוסף, מבוקש להבהיר במפורש כי ביטול מגבלת אחוזי הבנייה (ומעבר לחישוב זכויות נפחי) יחול גם במסלול של תוספת לבניינים קיימים, ולא רק על הריסה ובנייה.	אלנבי 83- חלקה 13 גוש 6937 מתנגד : וולקאם אלנבי 38 בע"מ 91. מייצג : ענת בירן משרד עורכי דין	21

לדחות את ההתנגדות	מומלץ לדחות את ההתנגדות: חובת ההקצאה המבונה נועדה להבטיח מענה לשירותים ציבוריים וקהילתיים לתושבים, אשר נדרשים כתוצאה מתוספת יח"ד הכלולה בתכנית זו. קיומם של מוסדות כלל-עירוניים כסינמטק ושרונה אינו מיתר זאת. מיקום המגרשים בתחום התכנית נבחן ונקבע כי הקצאות לשטחי ציבור יקבעו בהתאם לגודל המגרש, ועל בסיס פרוגרמה לצרכי ציבור. המגרש נמצא בתחום איזור ההכרזה. בתחום זה חלות מגבלות על גובה הבניה הנגזרות מעקרונות של שמירה על מרקם העיר הלבנה, ולפיכך לא מומלץ על תוספת קומה בגין ההקצאה.	הקצאת שטחי ציבור: התנגדות לדרישה הגורפת להקצות 20% משטח המגרשים כשטח ציבורי מבונה לעירייה (מדובר במגרשים בשטח 720-730 מ"ר כל אחד). נטען כי מדובר בפגיעה כלכלית, וכי ממילא אין כל צורך בשטחי ציבור נוספים באזור עקב סמיכות שרונה והסינמטק. מבוקש: לבטל את הוראת ההקצאה לחלוטין, או לחלופין לתת קומת בנייה אחת נוספת כפיצוי.	שפרינצק 7,9 שם המגיש: איי גיי פיתוח בע"מ ובעלי הזכויות. מייצג: עו"ד אילן הלוי	22
לדחות את ההתנגדות	מומלץ לדחות את ההתנגדות תכנית הרובעים קובעת הוראות גנריות למבנים רגילים, בעוד שמבנים לשימור מחייבים תכנון פרטני ונפרד. טיפול, ההגבלות והתמריצים למבנים לשימור מוסדרים בתכניות כגון "לב העיר" ותכנית השימור (תא/2650), ולכן הם מוחרגים מתכנית הרובעים. מובהר כי ביטול תכניות נושאיות כגון מ', ס וג' על שיניין לפי סעיף 2.2(9) לא יחול על בנינים לשימור.	מהות ההתנגדות: בניינים המוגדרים לשימור "רגיל" בתכנית השימור 2650 ב' לא נהנים מתמריצי החיזוק של התכנית. הבניין, שנבנה בשנות ה-30 וללא ממ"דים, ניזוק ישירות מהדף טיל לאחרונה, מה שמדגיש את החובה לאפשר לו חיזוק. תכנית השימור מעניקה זכויות מצומצמות ביותר שאינן מכסות את עלויות החיזוק והשימור יחד. בניינים סמוכים שאינם לשימור ייהנו מהתחדשות בעוד בניין זה יוזנח. המבוקש: החלת הוראות התכנית על הבניין, או מתן אפשרות לתמרץ על דרך של "ניוד זכויות" למגרש אחר, כדי לממן את עלויות המיגון והשימור להבהיר כי ביטול תכניות נושאיות כגון מ', ס וג' על שיניין לפי סעיף 2.2(9) לא יחול על בנינים לשימור. לחלופין, להוציא את הבנין מתכנית השימור.	קרית ספר 8 (בניין לשימור) שם המגיש: יורם מרשי, שושנה מלמן, ענת ולד יער, ורדומיסלסק י 76. מייצג: יפעת ולד פרקר, משרד עורכי דין	23
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: מובהר תכנית השימור תא/2650 ב חלה במגרש זה וסימון השימור בתשריט תכנית הרובעים 5-6 מציין כי תכנית הרובעים אינה חלה בתחום מגרש זה. יובהר כי דיני השימור חלים סטטוטורית על החלקה בשלמותה, בהתאמה לכך מוצע לתקן את התשריט כך שיוותר סימון אחד בלבד עבר הלקה בשלמותה.	מהות ההתנגדות: תיקון טעות סופר בתשריט התכנית לפיה נכס החברה סומן בטעות כ"מבנה לשימור". המצב הסטטוטורי: בחלקה קיימים שני מבנים נפרדים ללא קיר משותף. תכנית השימור הגדירה רק את "בית רקנאטי" בפינת נחלת בנימין כמבנה לשימור, אך תשריט התכנית צבע בשגגה את כל החלקה, כולל מבנה הימנותא. המבוקש: מחיקת הסימון מתשריט התכנית ביחס למבנה החברה.	מונטיפיורי 15 (בנין לשימור) שם המגיש: חברת הימנותא בע"מ 57. מייצג: אורלנסקי, איזנברג, מוזסון ושות' משרד עורכי דין (עו"ד חגי	24

			חביב, עו"ד עדו אורלנסקי	
25	אהרונסון 26,24,24 רועי סאסי, אייל שלף, נמרוד הלל, יונה הלל, דניאל רייזנר	קווי הבניין בתכנית מצמצמים את התכנית ביחס למצב הקיים מה שמוביל לחוסר כדאיות כלכלית. מבוקש: א. לקבוע מנגנון גמישות תכנונית לרבות אפשרות להקלות או סטייה ניכרת, שיאפשר התאמה למצבים קיימים ולמימוש סביר של זכויות. ב. לצמצם קוי בניין: אחורי ל 4 מ' בדומה למרחקים של בניה מרקמית בעיר וצמצום נקודתי לצורך תכנון ממ"דים נקודתי למרחבים מוגנים עד 3-4 מ. ג. הגדלת תכנית שטח הגג ל 70-80%. ד. תוספת קומה או קומה חלקית לצורך יצירת נסיגות בקומות עליונות. ה. אישור איחוד 3 החלקות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות מהטיעונים הבאים: א-ב-ג-ד. צמצום קווי הבנין יהווה פגיעה במרווחים בין הבנינים ובמעבר אור, אוויר, גיטון ונטיעות עצים. תוספת קומות והגדלת תכנית הגג יהוו חריגה מההוראות הנפחיות המהוות עיקרון תכנוני מוביל בתכנית. ה. איחוד של שלוש חלקות אינו תואם את המרקם הקיים. הפרצליה מהווה מאפיין יסודי של הרקמה הבנויה, המשפיעה על קנה המידה של, קצב המבנים ברחוב, נפחי הבניה הקיימים והמוצעים, ומערכת היחסים בין השטח הבנוי לשטח שאינו מבונה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
26	גרוזנברג 12 שם המגיש: רן בצלאל (בעלי המקרקעין). מייצג: עזרא רחמים - משרד עורכי דין. כתובת הנכס: רחוב גרוזנברג 12, תל אביב (גוש 6920 חלקה 10). מגרש בשטח של 712 מ"ר שעליו קיימים כיום שני מבנים (בני 2 ו-3 קומות).	א. הקצאה ציבורית: על פי הוראות התכנית על המגרש חלה חובת הקצאה ציבורית מבונה של 20%. בסמוך למקרקעין (18.7 מ' בלבד) קיימת תחנת דלק פעילה, ולכן תוספת השטחים הציבוריים סותרת את תמ"א 18/4 האוסרת מוסדות חינוך בסמיכות כזו, מה שיכשיל התחדשות במגרש. בנוסף, התכנית לא מאפשרת דירות גן בגלל דרישת חזית מסחרית. ב. הקצאת השטחים הציבוריים בלתי סבירה, שרירותית ומפלה בחלוקת הנטל הציבורי. ג. לפיכך, יש להחריג את המגרש מהצורך בהקצאת שטחים, או לאפשר תכנית גג מעבר ל-65% ולבטל את נסיגת קומת הקרקע כפיצוי על ההפקעה הציבורית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות: א. הבהרה: כל בניה, לרבות הקצאת שטחי הציבור ומגורים תהיה כפופה בהתאם לקבוע בתמ"א 18/4. ותבחן לעת הוצאת היתר הבנייה. יצוין כי עפ"י החלטת הוועדה המקומית הוחלט להסיר את החובה להקמת חזית מסחרית במגרשים ברחוב גרוזנברג המחויבים בהקצאה. ב. מיקום המגרשים בתחום התכנית נבחן ונקבע כי הקצאות לשטחי ציבור יקבעו בהתאם לגודל המגרש, ועל בסיס פרוגרמה לצרכי ציבור. ג. הגדלת תכנית הגג או ביטול קו בניין לחזית, יהוו חריגה מההוראות הנפחיות המהוות עיקרון תכנוני מוביל בתכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
27	כתובת: אהרונסון 19	א. יש לאפשר לאשר זכויות בניה של "מגרש גדול" למגרשים מאוחדים,	א-ב. הוראות התכנית החלות על אזור ההכרזה מושתתות על הצורך לשמור על	מומלץ לדחות את ההתנגדות

ההתנגדות	המרקם הבנוי, אשר מרכיב מהותי בו הוא גודל המגרשים והמרווחים הקבועים שבין המבנים. מתן תמריצים דוגמת תוספת קומה או הקניית זכויות 'מגרש גדול' בעקבות איחוד חלקות, עלול לייצר מסות בינוי חריגות שיפרו את קצב הבינוי הקיים ברחוב, וישנו את קנה המידה העירוני. על כן, הוראות הבינוי חלות באופן עקבי, והתכנית אינה עורכת הבחנה לעניין זה בין אזור חיץ ההכרזה לבין ליבת אזור ההכרזה. ביחס לבקשה לתיקון גבול ההכרזה יצוין שגבולות ההכרזה נקבעו ביחס לערכי המרקם העירוני הקיים. ג. בנייה חד-צדדית בקיר משותף, ללא תלות במגרש השכן ובמקום שבו אין קיר משותף קיים, תייצר חוסר איזון תכנוני. פער זה, שבו מבנה אחד ניצב על קו האפס והשני נסוג, יוביל לחזית עיוורת ואטומה, או לחילופין – למרווח כלוא, צר ובלתי מנוצל הפוגע באור ובאוויר הטבעי. לפיכך, הסכמת שכנים בלבד אינה מענה תכנוני הולם; יש להתנות את הבנייה בביצוע סימולטני כדי להבטיח חזית אחידה, שלמות ארכיטקטונית ואיכות מרחבית. זאת בכפוף להחלטת והוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מה"ע.	באזור החיץ ולהותיר את ההגבלה בליבת ההכרזה בלבד. ב. תיקון גבול האזורים כך שכל רחוב אהרונסון ייהנה מאותן זכויות בנייה (למנוע פער קומות בין שני צידי הרחוב). ג. תיקון סעיף 6.2(ג) כך שתתאפשר בנייה בקיר משותף באופן עצמאי ולא רק ב"הינף אחד" (בנייה סימולטנית), בכפוף להסכמה בין השכנים.	ו-21 שם המתנגד: שי בוקרה, קיי. א. ס. אהרונסון בע"מ. מייצג: לוינברג אדריכלים	
מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה חיץ	א. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: בכל הנוגע למגרשים בייעוד מגורים ששטחם עולה על דונם - על אף גודלם מהווים מגרשים אלה חלק אינטגרלי ממרקם המגורים הקיים ולכן מוצע להשאירם בתחום התכנית. ביחס למגרשים בייעוד מסחרי ששטחם מעל דונם, ראו התנגדות 9.א). ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית הוסרה ההפניה לרשת רישוי ונותרה הפניה לוועדה המקומית בנושאים בהם נדרש שיקול דעת. לפיכך לא נדרשת הגדרה זו. ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות: יצוין כי איזכור הוועדה המקומית מצוי רק במקומות בהן נדרש שיקול דעתה. מחוץ לאזור ההכרזה, ההפניות לחוות דעת מהנדס העיר יוסרו. באזור ההכרזה מומלץ להשאיר על כנה את הפרקטיקה לטיפול בהיתרי בניה המתקיימת ברובע 3, גם ברובע 5 הממוקם בהמשך לה. פרקטיקה זו כוללת ליווי בקשות להיתרי	א. החלת התכנית על מגרשים גדולים (מעל דונם): התנגדות להחרגת מגרשים גדולים מתחולת התכנית. נטען כי ישנם 5 מגרשים כאלו בתחום התכנית, ואין סיבה להחריגם ולחייבם בהכנת תב"ע נקודתית נפרדת, דבר שיבדל אותם משמעותית משאר המגרשים. ב. סעיף הגדרות - יש לבדל את הגדרת הוועדה המקומית מהגדרת רשות רישוי. ג. אזכור הוועדה המקומית בהוראות התכנית צריך להופיע רק במקומות שנידרש שיקול דעת הוועדה המקומית. כמו כן, יש לצמצם את השימוש במונח "באישור הוועדה המקומית" בסעיפי התקנון ולהגדיר במדויק היכן נדרש אישור ועדה והיכן מספיק אישור מהנדס עיר. השארית ניסוח עמום תמנע מיזמים להוציא היתרי בנייה במסלול המהיר	28 אדריכל גידי בר אוריין. כתובת: התנגדות רוחבית להוראות התקנון (מוזכרים מספר מגרשים גדולים, ספציפיים, כגון הרכבת 8-10, ברנר 5, הירדן 13, ועוד).	

	בניה בחו"ד מקצועיות של גורמי התכנון הרלוונטים כגון מהנדס העיר ומחלקת שימור ובשיקול דעת הוועדה בנושאים שונים, וזאת במטרה לשמור על הערכים התכנוניים והאדריכליים של אזור ההכרזה. היות ומדובר בתפיסה כוללת של אזור ההכרזה ללא הבחנה בין הרובעים, לא נמצא לנכון לשנות זאת במסגרת תכנית זו. ד. מומלץ לדחות את ההתנגדות: חתך הרחוב וקווי הבניין הקדמיים הם מהיסודות החשובים ביותר של המרחב העירוני. הבלטה של מטר מקו הבניין הקדמי גורעת מהמרווח הקדמי החיוני במרקם הצפוף של רובע 5. לפיכך הבלטה של 0.5 מ', בהתאם לתכנית המופקדת, מספקת גמישות אדריכלית נאותה ליצירת חזית פלסטית מתונה יותר, תוך שמירה על חלל הרחוב ורצף הבינוי. ה. מומלץ לדחות את ההתנגדות: קווי הבניין הצדדיים נועדו להבטיח מרווח מינימלי למעבר אוויר ואור בין הבניינים וכן לגינון ונטיעות. יצוין כי קו בנין צידי במגרשים מעל 500 מ"ר כבר הוקטן בתכנית המופקדת מ-3.6 מ' לפי תכנית לב העיר ל-3.3 מ'. בנוסף, התכנית קובעת הוראות המאפשרות הבלטת ממ"דים במסלול של תוספת בניה על בניין קיים- עד 2 מ' בקו בניין צידי ועד 3 מ' בקו בניין אחורי ואין הצדקה תכנונית לצמצם את קו הבניין הצדדי של הבניין כולו. ו. מומלץ לדחות את ההתנגדות: הוראות התכנית אינן מאפשרות חריגה מקו הבניין הקדמי שנקבע בתכניות התקפות, במטרה לשמור על מרחק ראוי בין דפנות הרחוב במרקם הצפוף ברובע 5. שמירה על קו הבניין בהתאם לתכניות התקפות מאפשרת גינון ונטיעות בחצר הקידמית התורמים למופע הרחוב ויוצרים תווך בין חלל הרחוב לבניין המגורים. ז. מומלץ לדחות את ההתנגדות: הנסיגות בקומת הגג נועדו לצמצם את נפח הבניין הנראה מן הרחוב. לפיכך נסיגה של 3 מ' לחזית הארוכה תרחיק את המסה הבנויה ותקטין את מופע קומת הגג ביחס לרחוב. באשר לחישוב תכנית קומת הגג- סעיף 1.4.6.ג. א קובע כי תכנית 65% מקומת הגג לא תכלול מרפסות ובלטות. ח. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע כלהלן, בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 1.ב.6:	של "מורשה להיתר". גמישות בקווי בניין ועיצוב חזיתות: ד. הבלטות בחזית: יש לאפשר הבלטה או נסיגה של 1 מטר (במקום 0.5 מ') מקו בניין קדמי, כדי לאפשר אדריכלות איכותית, מגוונת ו"פלסטית" בלב העיר, במקום חזיתות שטוחות. ה. קו בניין צדדי: יש להשאיר קו בניין צדדי של 3.24 מ' במגרשים בלב העיר הגדולים מ-500 מ"ר, כדי לאפשר הקמת ממ"דים. ו. הקלות בקו קדמי: יש לאפשר הקלה בקו בניין קדמי ברחובות שבהם מעל 50% מהמבנים כבר בולטים מעבר לקו, כדי לשמור על חזית עירונית רציפה. ז. תכנון קומת הגג ונסיגות: התנגדות להוראה הרירותית המחייבת נסיגה של 3 מטרים דווקא מ"החזית הקדמית הארוכה" ו-2 מטרים מהחזית השנייה. נטען כי לעיתים דווקא החזית הקצרה פונה לרחוב הראשי, ויש לתת לאדריכל גמישות תכנונית או לקבוע שהנסיגה הגדולה תהיה כלפי הרחוב הראשי. כמו כן, מבוקש להבהיר כי מגבלת התכנית של 65% בגג לא תכלול גזוזטראות (מרפסות) הבולטות מקו הבניין. ח. תקני חניה מינימליים: יש לאפשר 0-1 מקומות חניה על מנת לאפשר הפחתת מקומות חניה במגרשים שבהם ישנם אילוצים תכנוניים הנדסיים (רחובות מסחריים, מגרשים קטנים, מי תהום, מערכות) שאינם מאפשרים עמידה בתקן החניה המלא. בנוסף, יש למנוע מיקום חניות		
--	--	---	--	--

	בייעוד מגורים תקן החניה תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה ויהיה מקסימלי אך לא יפחת מ-1:0.5. בייעוד מגורים עם חזית מסחרית ובייעוד מסחר - תקן החניה לשימוש מגורים יהיה מקסימלי, (ניתן להקטינו לאפס). במגרשים קטנים מ – 200 מ"ר תקן החניה יהיה אפס. בכל הנוגע לחניות אופנועים- בבניה חדשה חניית אופנועים מחוייבת בקומת מרתף. ט. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: בהתאם למענה שניתן בתנגדות לתכנית המופקדת- התכנית נותנת מענה לחדרי אשפה וגז משותפים כמפורט בסעיף 3.ב.6.2. בהוראות התכנית. בנוסף, הדרישה לחדר גז הינה מכוח התקנות ולא ניתן לסתור זאת במסגרת הוראות התכנית. י. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: הדרישה לרוחב מקסימלי של יחידת המסחר עפ"י סעיף 4.א.6.11 בתכנית המופקדת, הינה 6 מ' לצורך שמירה על אופי העסקים ברחובות אלה וכן על המגוון המסחרי. עם זאת תותר גמישות של עד 15% לצורך התאמה לצרכים השונים במגרשים. ביחס לדרישה להסרת הדרישה למימדים מינימליים היחידת המסחר בשימוש המלונאי - הדרישה זו הינה במטרה לשמור על רצף חזית מסחרית פעילה ברחוב במימדים ראויים. יא. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: הוראות התכנית אינן מונעות להעמיק מרפסת מתוך מסגרת נפחי הבנייה המותרים. יב. מומלץ לדחות את ההתנגדות: ככלל, המדיניות העירונית היא לא לאפשר יחידות דיר, יחידות מלונאיות או חדרי שינה במפלסי המרתף וזאת על מנת להבטיח תנאי מגורים ראויים הכוללים אוורור, ואור טבעי.	אופנועים בשטח קומת הקרקע. ט. מיקום חדרי אשפה וגז בקומת הקרקע: יש להבהיר כי בבניה בקיר משותף בהינף אחד ניתן יהיה לאחד פונקציות משותפות כגון חדר אשפה וחדר גז. י. חזית מסחרית ושימוש מלונאי: נדרשת הבהרה - האם הוסרה מגבלת רוחב יחידות המסחר במידה ולא הוסרה ההוראה למגבלת רוחב יחידות המסחר עד 6 מ' - יש להוסיף סעיף גמישות כפי שנקבע לגבי עומק המסחר. כמו כן יש להסיר דרישה בנושא עומק ורוחב יח' המסחר בשימוש המלונאי. יא. מרפסות בבניינים קיימים באזור ההכרזה: נדרש להבהיר כי עומק מרפסת עד 2.1 מ' הינו לגזוסטרה (מרפסת הבולטת מקו הבינוי) הנוצר במקרה של נסיגה 0.5 מ' בתמורה להבלטה 0.5 מ'. במידה ומבוקש להעמיק את המרפסת ע"ח שטח הדירה ע"ח שטחים כוללים, ולא על חשבון שטחי גזוסטרה. ניתן יהיה לאשר מעבר ל לעומק מרפסת של 2.1 מ'. יב. שימושים במרתפים: יש לאפשר שימוש בשטחים הנלווים שבקומת המרתף לטובת חדרי שינה וכיו"צ עבור דירות המגורים בקומת הקרקע, במקום שטחים נילוויים כגון חדרי משחקים.		
--	---	--	--	--

מומלץ לקבל את ההתנגדות	א. מומלץ לקבל את ההתנגדות ראו מענה בסעיף 29 להלן ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות ראו מענה בסעיף 29 להלן.	א. יש לשמור על הוראות סעיף 6.3 בתכנית המופקדת בכל הנוגע לאיחוד חלקות בשטח כולל עד 700 מ"ר ולא לאפשר איחוד עד 3 חלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ששטחן הכולל עד 850 מ"ר. האיחוד המוצע יפגע באופן מהותי באתר המורשת העולמית ועומד בסתירה לערכי היסוד של אזור ההכרזה: חלוקה למגרשים בגודל דומה, תוך איזון בזכויות וגובה הבנייה ביניהן; שמירה על מדרג רחובות – תוך הבחנה בין צירים ראשיים ורחובות מגורים מקומיים. מעבר לכך, האיחוד המוצע מאפשר פריצה של נפחי הבניה הקבועים בתכנית המופקדת. ב. אין להסיר את סעיפי חו"ד מקצועיות וסעיפי שיקול הדעת באזור ההכרזה- מעטפת התכנון /רישוי המשולבת הנוצרה בטיפול בהיתרי בניה עפ"י תכניות רובעים 3,4 משכילה להטמיע גמישות לצד שמירת ערכי הכרזת אונסקו המחייבים קביעת כללים ייחודיים לשמירה על ערכיו במסגרת ההתחדשות. לפיכך אין להסיר את סמכויות הבקרה, ההנחיות העיצוביות ושיקול הדעת של גורמי התכנון באזור ההכרזה. מעבר לכך, אין כל הגיון תכנוני או סבירות מנהלית – לפצל את הליכי הרישוי באזור ההכרזה השלם – לשני עולמות ומסלולי רישוי מקבילים ושונים.	הועדה הישראלית למורשת עולמית ומשרד החינוך- קשרי חוץ	29
-------------------------------	--	--	--	-----------

30	התנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל. מייצג: יעל אטקין, מנהלת מחוז תל אביב במועצה לשימור.	א. יש לסייג את ההוראה בדבר איחוד חלקות ששטחן הכולל עד 850 מאזור ההכרזה בו מתקיימים עקרונות תכנון של תכנית גדס ההסטורית הכוללים בין היתר פרצלציה מובהקת שהשתמרה עד היום ומהווה חלק מהערכים התכנוניים שנקבעו לשימור. לפיכך מוצע שבהתאם לצורך בהקצאה ציבורית באזור הנ"ל, איחוד וחלוקה יתאפשרו במסגרת תוכנית נקודתית, ככל שאינה חורגת מהוראות תא/ 5500, בעדיפות לצירי הרחובות הראשיים של אזור ההכרזה. כל זאת בכפוף לבחינה נקודתית של היעדר פגיעה בערכי ההכרזה ובמרקם לשימור, תוך קביעת רף נפח בניה מרבי לרבות גובה ומרווחים ולאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור. ב. התנגדות להסרת הנחיות "תכנון חושב רישוי": אין להסיר מהתכנית נושאים שאינם בהתאמה להנחיות "תכנון חושב רישוי" (סעיף 8 ס"ק ב'). הסרת נושאים אלו שוללת את הגמישות התכנונית ואת שיקול הדעת של הוועדה המקומית באזור ההכרזה. יש לשמור על המנגנונים הקיימים (כפי שקיימים בתכניות לרובעים 3 ו-4), המפנים למסמכי הרקע ולהנחיות הספציפיות שנועדו לשמור על המרקם הקיים של העיר הלבנה. פתרון זה מאפשר גמישות נדרשת לבחינת כל בקשה להיתר לגופה באתר מורשת עולמית.	א. מומלץ לדחות את ההתנגדות: באזור ההכרזה, הפרצלציה מהווה מאפיין יסודי של הרקמה הבנויה, המשפיעה על קנה המידה הבנוי, קצב המבנים ברחוב, נפחי הבניה, הקיימים והמוצעים, ומערכת היחסים בין השטח הבנוי לשטח שאינו מבונה. לפיכך, האיחוד גם אם הינו עבור הקצאה ציבורית, מהווה סתירה לערכי אזור ההכרזה. מדיניות התכנון העירונית מקפידה לאורך שנים על הגבלת איחוד חלקות לשטח משותף שאינו עולה על 700 מ"ר. מדיניות עקבית זו היא שהבטיחה את שימורו של המרקם העירוני ההיסטורי ומנעה בו שינויים דרסטיים או חריגים. לא הוצגה כל הצדקה תכנונית לסטות ממדיניות זו כעת. באשר להקצאות לצרכי ציבור: התכנית מספקת מענה מקיף במגרשים אשר גודלם וכושר נשיאתם מאפשרים את שילובם היעיל של שימושים אלה. בניגוד למוצע בהתנגדות, העברת ההקצאות הציבוריות לרחובות המסחריים הראשיים אינה נכונה תכנונית; מטרתן של הקצאות אלו היא מתן מענה לשירותים קהילתיים-מקומיים (כגון מעונות וגני ילדים), אותם יש לשלב בתוך המרקם השכונתי, תוך הותרת הרחובות הראשיים לפעילות של חזית מסחרית רציפה ופעילה. ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהותיר באזור ההכרזה את סעיפי חו"ד ושיקולי הדעת על כנס. מעטפת רישוי זו מיושמת בהצלחה שנים רבות ברובעים 3 ו-4, ואין מקום ליצור החרגה ברובעים 5 ו-6 הממוקמים ברצף גאוגרפי עם רובעים 3,4.
31	התנגדות מהנדס העיר	כמפורט בדיווח לוועדה בישיבתה מספר 26-0010' מיום 27/05/2026, ומפורטים להלן בהמלצה להחלטת הוועדה.	מומלץ לקבל את ההתנגדות

מוצע לקבל את התנגדויות בחלקן, כמפורט להלן:

- מומלץ להוסיף לסעיף 4.1 בנושא הרחבות הוראה לפיה: **מומלץ להוסיף** להוראות התכנית הוראה לפיה: "במגרשים שהוכרוזו לפי סעיף 16.1 לחוק "שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית", הוועדה המקומית רשאית לאפשר בניה עפ"י מסלול תוספת על בניין קיים בהתאם לקווי הבניין והשימושים בהיתר הבנייה הקיים.

2. מומלץ לקבוע את הגדרת "בנין חדש" בהתאם להמלצת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות ובהתנגדות מה"ע, ולהוסיף לסעיף ההגדרה בפרק 1.9 הגדרות בתכנית את המודגש: "בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין **והיתר הבנייה בתוקף**". הבהרה: הגדרת "תעודת גמר" מתייחסת לנוסחה החדש של תעודת גמר שכוללת גם איכלוס. לפיכך המגרש המתנגד הינו "מבנה קיים".
- ב. מומלץ להוסיף לסעיף בנושא איחוד חלקות במגרשים פינתיים את ההוראה הבאה: "באיחוד חלקות הכולל מגרש פינתי, קו הבניין האחורי טרם איחוד החלקות המבוקש של המגרש שאינו פינתי – יישמר. בתחום זה תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ'".
3. מומלץ להוסיף לסעיף בנושא מרפסות את ההוראה הבאה: "מרפסות במגרשים בהם קיים עפ"י מצב מאושר ועפ"י תכנית זו קו בניין אפס לחזית הרחוב, תותר הבלטת מרפסות לתחום הדרך בשיעור שלא יעלה על 1.20 מ' ובכפוף לתאום עם נת"ע במגרשים הגובלים ברק"ל".
4. מומלץ להוסיף לסעיף בנושא מרפסות בשטחי מלונאות כלהלן: "עבור יחידות מלונאיות בבניה חדשה שטח המרפסות לא יעלה על 6 מ' ליחידה ועומקן לא יעלה על 1.20 מ'. בשימוש זה לא תחול מגבלת אורך המרפסת ל $\frac{2}{3}$ מאורך החזית הקדמית כמפורט בסעיף 4.1 א. תוספת מרפסות בבניין קיים תתאפשר בקומות התוספת בלבד בהתאם למרפסות הקיימות כאמור בסעיף 4.1 ז. יב" זאת על מנת לשמור על העיצוב המקורי של הבניין ולהתאימו למרקם הקיים.
5. מומלץ להוסיף לסעיף בנושא הדרישה לרוחב מקסימלי של יחידת המסחר את ההוראה הבאה: "תתאפשר גמישות של עד 15% לצורך התאמה לצרכים השונים במגרשים".
6. מומלץ להוסיף לסעיף 4.1 בנושא צפיפות את ההוראה הבאה: "לאורך רחוב בוגרשוב ייקבע כי מקדם הצפיפות במגרשים יעמוד על 65 מ"ר".
7. מוצע להסיר מהתשריט את הסימון "אתר לשימור" מחלקה 1 אשר בכתובת רוטשילד 56-58 ובצלאל יפה 11, יהודה 67 ו-69.
8. מוצע להסיר מהתשריט במגרש ברחוב מונטיפיורי 15, כך שיוותר סימון אחד בלבד עבר החלקה בשלמותה.
9. מובהר בזאת שביטול הזכויות האחוזיות יחול הן במסלול בניה חדשה והן במסלול תוספת על בנין קיים בהתאם לתכנית המופקדת (למעט מגבלת תכנית במגרשים גדולים מ-750 מ"ר, שטח קומת הגג וכדומה).
10. מומלץ כי גודל ההקצאה יהיה בהתאם לגודל המגרש בהתאמה למגרשים בייעוד מגורים בהתאם לטבלה המצורפת מפורטת למסמך זה.

מוצע לקבל את ההתנגדות מה"ע לסעיפי פרסום 106 ב כמפורט :

1. סעיף 1. א.
תחולת התכנית:
- מבוקש לא להחריג את מגרשי המגורים מהתכנית אשר על אף גודלם החריג מהווים חלק ממרקם המגורים ובעלי פוטנציאל להקצות שטחי ציבור. ביחס למגרשים בייעוד מסחרי ששטחם 1 ד' ומעלה מוצע לקבל את ההחלטה.
2. סעיף 2. ב.
זכויות בניה ושימושים:
- 2.2 להוסיף את ההוראה – "ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה לפי תכנית זו בהתאם לכלל השימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית."
- 2.2 באזור תכנית 1200 מוצעים השימושים בהתאם לתכנית המופקדת:
- א. בייעוד מגורים- לתקן לפי סעיף 4.1.1
- ב. באזורי יעוד מסחרי מוצע לשנות לייעוד עירוני מעורב.
3. סעיף 2. ג. (2) ב.
סימון חזית מסחרית:
- 3.1 במניין שטחי המסחר יכלל פתרון מיגון ולא יכללו שטחי שירות בנוסף לשטחים אלה. זאת בנוסף להוראת הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית. הוראה זו לא תחול על מגרשים בהם נקבעה הקצאה ציבורית.
- 3.2 לבטל את הסעיף הקובע כי עמידה בהוראות התכנית ביחס להיקף שטחי המסחר תחויב רק במתווה של בניה חדשה נוכח הוראת הגמישות הקבועה בסעיף 6.11.2 לתכנית.
- 3.3 לבטל את הסעיף הקובע כי בהליך של תוספת בניה שימוש המסחר יידרש רק במקרה של חזית מסחרית קיימת.
4. סעיף 3. שטחי ציבור מבונים : א.
- 4.1 המגרשים אשר יהיו חייבים בהקצאה לצרכי ציבור יהיו בשטח של לפחות 600 מ"ר (במקום 500 מ"ר בתכנית המופקדת) כולל מגרשים שיאוחדו מכוח תכנית זו, למעט מגרשים בתחום לב העיר, מגרשים

ברחובות ראשיים (מלבד ברחובות הרכבת ומקווה ישראל במקטע בין ברזילי לאלנבי, בהם מגרשים מעל 600 מ"ר יידרשו להקצאה כאמור), וכן מגרשים שעברו התחדשות. כמו כן תצורף רשימת גושים וחלקות של המגרשים המיועדים להקצאה עפ"י תכנית זו.

4.2 לקבוע כי ברחובות הירקון, רוטשילד ויהודה הלוי תידרש הקצאה מבונה.

4.3 הקצאה ציבורית לא תחול על מגרשים הנמצאים במסלול חוק שיקום נזקי מלחמה.

5 סעיף 3. שטחי ציבור מבונים : ב.

מבוקש לא להטמיע את הסעיף.

6 סעיף 3. שטחי ציבור מבונים : ה.

השימושים הציבוריים המותרים יהיו גני ילדים מעונות יום, שרותי קהילה, רווחה, מועדוני קשישים, פעילות תרבות, מרפאות, משרדים עירוניים ושטחי תפעול עירוניים. שימושים אלה הינם חיוניים והמשרתים את הקהילה.

7 סעיף 3. שטחי ציבור מבונים : ז.

יש להוסיף את הסעיף הבא : "תנאי לתחילת עבודות במגרש הכולל שטחים ציבוריים בנויים, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה למגרש ומקטע דרך ציבורית צמודה". וכן יתווסף התנאי לפתיחת בקשה "הבטחה זכות מעבר לשימוש הציבור".

8 סעיף 3. ח.

מבוקש לעדכן את טבלת ההקצאות להלן :

8.1 תוספת של מגרשים בשטח של 600-699 מ"ר היקף ההקצאה יהיה 18%.

8.2 מגרשים ביעוד מסחרי היקף ההקצאה יהיה 20% .

8.3 מגרשים בשטח של 1000 מ"ר ומעלה 26%.

8.4 מעבר להמלצות הנ"ל מוצע לעדכן את רשימת המגרשים במספר עדכונים נקודתיים ע"פ שינוי סטטוס :

8.4.1 רחוב שפרינצק 11-13 החלו בבנייה ויוסרו מרשימת המגרשים.

8.4.2 רחוב שפרינצק 5 יתווסף בכל מקרה לרשימת המגרשים כיוון ששטחו עולה על 700 מ"ר .

8.4.3 מרחב הכובשים שהומלץ לכלול אותו בקו הכחול יתווסף לרשימת המגרשים, רחוב דניאל 8-10, הכובשים 60-64.

רצ"ב טבלה מעודכנת.

9 סעיף 4. ב. מרתפים : (1)

מוצע להותיר את השימושים בקומת המרתף בהתאם לקבוע בתכנית המופקדת. יחד עם זאת, מוצע להוסיף להוראות התכנית כי במסלול של תוספת, כל שימוש החורג מהשימושים המותרים לפי תכנית ע/1 יחויב בפרסום בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק.

בהתאם לכך, מוצע כי בקומת המרתף העליונה יותרו השימושים המותרים בקומות שמעל קומת הקרקע. בנוסף, יותרו יחידות עצמאיות לשימושים שאינם למגורים, ובלבד שהינם שימושים המותרים בתחום קומת הקרקע. לא תותר כניסה נפרדת בתחום חצרות הבניין ; ואולם במסגרת תוספת, תותר כניסה נפרדת בתחום המרווחים הצידיים בלבד.

בכל קומות המרתף לא יותרו יחידות דיור ולא יותרו יחידות מלונאיות.

10 סעיף 4. ב. מרתפים : (2)

יש להוסיף לאחר המילים "שטחו הקיים" את המילים "והשימוש הקיים, שניהם בהיתר".

11 סעיף 4. ב. (3)

יש להשאיר את הסעיף בהתאם להוראות התכנית המופקדת ס' 1.1.4.1.1 ג. " בבניינים קיימים תותר הסבת שטחי חניה לשטחים עיקריים במקרה של צמצום תקן החניה התקף לחניה לטובת השימושי המותרים בקומת המרתף העליונה."

12 סעיף 4. ד. מספר קומות :

בקטגוריה של "לב העיר חזית מסחרית", בבניה חדשה מספר הקומות יהיה 6 + ק.ג. למעט המגרשים ברחובות שינקין (בין אלנבי לשדרות רוטשילד), רחוב בעלי מלאכה ובוגרשוב (בין אלנבי לטשרניחובסקי) ורחוב קינג ג'ורג', בהם מספר הקומות המרבי יהיה 5+ ק.ג.

13 סעיף 4. ה. גודל יח"ד :

יש להוסיף סעיפים הכלולים בהחלטת וועדה מקומית כלהלן :

1. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-47 מ"ר יהיה ממ"ק או מקלט .

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

14 סעיף 4. ו. בניה בקיר משותף : (1) מבנים הבנויים בקיר משותף :

1. הוראות סעיף 6.2 א - 1, 2, וסעיף 6.2 ב - 1, 3, 4, ימשיכו לחול, בשינויים המחויבים בסעיף בעניין בניה בקיר משותף לבניינים הבנויים בקיר משותף במצב קודם.

2. סעיף 6.2 ב, 2, בתכנית המופקדת יבוטל, כך שזכויות הבניה יוותרו בהתאם לגודל כל מגרש עצמאי. זאת בהתאם להתנגדות מה"ע.
- 15 **סעיף 4.ה. בניה בקיר משותף: (2) מבנים שאינם בנויים בקיר משותף: ב.**
יש לבטל את סעיף 6.2 ב.2. בתכנית המופקדת כך שבניה בו זמנית בקיר משותף במגרשים ששטחם המשותף 500 מ"ר ומעלה, לא תקנה זכויות של מגרש גדול הן בתחום ההכרזה והן מחוץ לאזור ההכרזה.
- 16 **סעיף 4.ז. איחוד חלקות: (1)**
מבוקש להתיר על כנו את סעיף 6.3 ג. בכפוף לשינוי שהתבקש ע"י הועדה המקומית בסעיף 14 להחלטת הועדה בדיון בהתנגדויות 21.5.25. ובנוסף יש להוסיף לסעיף ש "באזור ההכרזה, איחוד חלקות מעל 700 מ"ר לא יתאפשר" זאת מאחר ואיחוד חלקות של מגרשים המהווים יחד מעל 700 מ"ר מהווה סתירה להתחייבות הכרזת אונסקו.
אין להוסיף התייחסות לאיחוד חלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ובכל הנוגע לאפשרות איחוד 3 חלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ששטחן הכולל עד 850 מ"ר.
- 17 **סעיף 4.ט. מרפסות: (2)**
תיקון טעות סופר בנושא הבלטת מרפסות לתחום הדרך במקרה של קו בניין אפס- 1.20 במקום 2.10 מ'. כמו כן יתווספו התנאים לכך- תאום עם נת"ע במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל.
- 18 **סעיף 4.ט. מרפסות: (3)**
במקרה של איחוד מגרשים הטענה אינה רלוונטית, שהרי מדובר במגרש אחד.
במקרה של **בניה בו זמנית** בקיר משותף מוצע להוסיף להוראות התכנית- "ניתן יהיה לקבוע את אורך המרפסת בהתאם לאורך החזית הכולל של המבנים הבנויים בקיר משותף בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים למרפסות שיחושבו בנפרד לכל מגרש."
- 19 **סעיף 4.י.**
מבוקש לא להטמיע את השינוי. התכנית מתירה חריגה מקווי הבניין לצורך הבלטת מרחבים מוגנים ואלמנטי חיזוק בלבד. התכנית אינה כוללת הוראות לביטול בליטות המאושרות בהיתרי בנייה תקפים.
- 20 **סעיף 4.יא. צפיפות (2)**
יש לקבוע צפיפות מינימלית של 1 יח"ד בקומה ו-2 יח"ד למגרשים קטנים מ-200 מ"ר.
מוצע לקבוע מינימום 4 יח"ד למגרש. במגרשים בהם מתאפשרת יח"ד אחת בקומה. במגרשים קטנים מ-200 מ"ר, תקבע צפיפות מינימאלית של 2 יח"ד למגרש.
- 21 **סעיף 4.יב. יותר איחוד של עד 2 יח"ד במבנה**
איחוד דירות יתאפשר רק בכפוף לעמידה בצפיפות המותרת בתכנית.
במקרים שבהם הקומה הטיפוסית כוללת יחידת דיור אחת, הוראה זו לא תחול.
במקרה של קומה הכוללת דירה אחת, או במקרה של דירה יחידה בקומה, תותר הקמת מרפסות בשטח כולל העולה על 14 מ"ר, ובלבד שהיקפן וממדיהן אינם חורגים מאלה של המרפסות בקומות הטיפוסיות בבניין.
לא ייקבע שטח מרבי של 30 מ"ר למרפסות, וזאת כדי לאפשר יצירת מרפסות אחידות בכל הקומות, גם כאשר מספר הדירות בקומה משתנה.
- 22 **סעיף 5. מרחב ציבורי. ב.**
יש לתקן את ההגדרה לביטול הדרישה לזיקת הנאה במרווח הקדמי ולא ביטול הרצועה המפולשת.
- 23 **סעיף 5. מרחב ציבורי. ג.**
יש להוסיף -הוועדה המקומית, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר רשאית לקבוע ברחובות שאינם ראשיים גיגון ופיתוח במרווח הקדמי על מנת להתאים למרקם הקיים במקטע הרחוב בו ממוקם המגרש.
- 24 **סעיף 6. תנועה וחניה. ב. חניה: (1)**
תקן החניה עבור השימושים יהיה כלהלן:
1. עבור שימוש מגורים יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימלי. על אף האמור לעיל תקן החניה לא יפחת מ- 0.5 במגרשים ביעוד מגורים.
2. ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, תקן החניה עבור שימוש המגורים יהיה תקן מקסימלי, ניתן להקטינו לתקן אפס.
3. ביעוד מסחר, תקן החניה עבור שימוש המגורים יהיה תקן מקסימלי, ניתן להקטינו לתקן אפס.
יש להוסיף כלהלן- "במגרשים קטנים מ-200 מ"ר תקן החניה יהיה אפס."
- 25 **סעיף 6. תנועה וחניה. ב. חניה: (3)**
יש להוסיף "על פי התקן התקף המינימאלי. מחצית ממקומות החניה של הכלים הזעירים ימוקמו בקומת המרתף, ומחציתם במחסן בקומת הקרקע".
- 26 **סעיף 7. סביבה ותשתיות (1) א.**

טעות סופר יש להוסיף לסעיף 1. א. "...לסקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע וגזי קרקע..."

27 סעיף 7. סביבה ותשתיות (2) ב.

להלן המלצתנו לשינויים המבוקשים להתייחסות רשות המים :

1. להוסיף בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתרי בניה" ס"ק 4 "איכות הסביבה", לאחר סעיף ב', את הסעיפים הבאים :
א. ככל שתוצאות הבדיקות יצביעו על זיהום קרקע או גז קרקע, תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השלמת חקירת זיהום מי תהום, בהתאם להנחיית רשות המים.
ב. ככל שתוצאות חקירת מי התהום יצביעו על צורך בפעולות לשיקום מי תהום, תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השלמת דרישות רשות המים לעניין הטיפול בזיהום מי התהום .".
2. יש להוסיף לסעיף 6.10 ס"ק 4 ו' בהוראות התכנית כי " באזורים החשודים בזיהום קרקע/ גזי קרקע ומים הפתרונות המוצעים לנושא ניהול הנגר יידרש לאישור רשות המים בהתייחס למערכות חלחול והחדרה ".
בנוסף מבוקש להוסיף לסעיף הנחיות לניהול נגר את ההוראות הבאות :
"בבניה חדשה :

- יעד נפח הנגר לניהול ויעד הספיקה היוצאת המווסתת יהיה בהתאם להוראות תמ"א 1. אמצעי ניהול הנגר, פריסתם ומיקום מוצאי הספיקה המווסתת יקבעו בתיאום עם היחידות העירוניות הרלוונטיות.
- לפחות 50% מיעד ניהול מי-הנגר היממתי יעשה ע"י אמצעי איגום פיזי אשר יקלוט את מי הנגר, יאחסן אותם באופן זמני, וישחרר אותם באופן מבוקר
- אין לתכנן מתקני ניהול נגר של השטח הסחיר בשטח ציבורי ו/או שטח שבו תקבע זיקה הנאה בתחזוקה עירונית.
- ניקוז עודפים מאמצעי ניהול מי-הנגר יתוכנן על פי סדר העדיפויות שלהלן, בתיאום עם יחידת התיעול העירונית* :

1. אל שטח סחיר לא מבונה, בתחום התוכנית, באופן שלא יפריע לתנועת משתמשי הדרך ובטיחותם.
 2. אל קולטן מערכת התיעול העירונית, תוך נקיטת אמצעים למניעת חזרתם אל שטח התוכנית במקרה של עומס.
- * הערה : שפיכה חופשית לכביש תתאפשר רק במקרים בהם לא ניתן לתכנן כאמור לעיל."

28 סעיף 7. סביבה ותשתיות (2) ג.

יתווסף לסעיף 6.10 2 ו "ובהתאם לתמ"א 7/1".

29 סעיף 8. שונות. א.

התכנית סווגה כ"תכנית מפורטת" בסעיף 1.4.

30 סעיף 8. שונות. ב.

- מבוקש לא להסיר הוראות הכוללות שיקול דעת, הנחיות, חו"ד מה"ע ומחלקת השימור באזור הכרזת אונסקו. בנוגע לאזור שמחוץ להכרזה, מוצע לבטל את חו"ד מה"ע בלבד **ולהוסיף** שיקול דעת הועדה המקומית, בסעיפים להלן :
- א. ככל שהוראות התכנית יכללו שימושי בילוי ופנאי כהגדרתם בתכנית, שימושים אלו יהיו בשיקול דעת הועדה המקומית, במקום בכפוף למדניות הועדה המקומית.
 - ב. סעיף 4.1.2 ג. 6. ה. – גובה מעקה קומת הגג. 3. סעיף 4.1.2. ה. ד. 2. ד. – בינוי בתחום הנסיגות.
 - ג. 4.1.2 ה. + ט. טז. ג. נסיגות בחדרי יציאה לגג.
 - ד. 4.1.2 ו. ח. – השוואת גבהים בבנינים הבנויים במפלסים מפוצלים.
 - ה. ס' 4.1.2 ז. י. – הרחבות.
 - ו. 4.1.2 ז. יא. 1. ד. – שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, ותשתיות הבניין המשרתות את כלל דייריו בתחום סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית). במקום חו"ד מה"ע יתווסף לסעיף – "הועדה המקומית רשאית לאשר פתרון חלופי".
 - ז. ס' 6.3 – איחוד חלקות-בניה חדשה
 - ח. ס' 6.6 – א. התאמה למרקם קיים – להוסיף כי מדובר באזור שמחוץ ההכרזה. יש להוריד "הכל לפי דרישות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר" ולהותיר " ובהתאם להנחיות הועדה המקומית".
 - ט. ס' א. 1. להוריד " כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר"
 - י. ס' א. 7 – יש לשנות ולמחוק "אישור מה"ע" ולכתוב במקום "אישור הועדה המקומית"
 - יא. ס' 6.6 ב. 7 – מיקום חדרי אשפה גז וכיו"צ בחזית קדמית - במקום " רשאי מהנדס העיר" יכתב "רשאית הועדה המקומית"
 - יב. ס' 6.13 ב. – מיקום שטחי ציבור בשני מפלסים – במקום "מה"ע או מי מטעמו רשאי". יש לכתוב "רשאית הועדה המקומית".
- 31 סעיף 8. שונות. ג.

מבוקש לחזור להגדרה בהחלטת הוועדה המקומית. הגדרת "בניין חדש" – "בניין שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, בכפוף להתאמה להוראות תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לבניין".

32 סעיף 8. שונות. ה.

מבוקש לחזור להגדרה על פי התכנית המופקדת.

קיימת הגדרה כלהלן: מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז חזית המגרש. במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, מדוד ממרכז חזית המגרש הפונה לרחוב זה. בבניין בעל יותר מאגף אחד / כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה לכל אגף / כניסה של הבניין בנפרד. במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ-1.2 מ', או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ-10%, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.

33 סעיף 9. תיקונים טכניים. א.

הכותרת בסעיף 6.5. "תתוקן מ"מגבלות רעש מטוסים" ל"מגבלות גובה בניה

34 סעיף 9. תיקונים טכניים. ב.

מהגדרת "בניה בקיר משותף" תוסר הספרה 2

35 סעיף 9. תיקונים טכניים. ד.

תימחק ההפניה לתא שטח C2. בשורה של "לא לב העיר על רחוב הירקון" בטבלת הזכויות.

כמו כן, להלן סעיפים מתוך החלטת הוועדה המקומית, בדיון בהתנגדויות מתאריך 21/05/2025, אשר לא קיבלו התייחסות הוועדה המחוזית, המתווספים לפיכך להחלטה זו:

36. סעיף 2. א. "יחס לתכניות-א. ייקבע יחס של החלפה לתכניות 280 ו-281 הכוללת הוראות לבתי מלון."

סעיף 5. א. יש להוסיף: "... במניין שטחים אלה יכלל פתרון מיגון ולא יכללו שטחי שירות לטובת שימושי המסחר שיהיו בנוסף לשטחים אלה. ... "

סעיף 5. ב.ג.ד.ה.:

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

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

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

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

סעיף 6.:

"מלונאות -

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

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

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

סעיף 7.ב.:

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

סעיף 11.א.:

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

סעיף 13.:

"...במקרה של מגרש הכולל חזית מסחרית תחול ההוראה בסעיף 6.11(6) לתכנית."

סעיף 16.ד.ה.:

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

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

סעיף 18.ה.:

"ה. בנוסף, להוראות התכנית יתווספו סעיפים כלהלן:

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

סעיף 26.:

26. הבהרות ותיקונים טכניים במסמכי התכנית:

1. יתווסף ברישא של הערות 1,2 לטבלה בסעיף 5 כי הערות אלה חלות בבניה חדשה.
2. לתקן את סעיף 4.1.2.א.5.ב.2 כלהלן: בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך כל אחת מהחזיתות הקדמיות, שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
3. סעיף חניה 6.7.5 - בבניה חדשה בעת ובעונה אחת, תותר הקמת מרתף חניה או מתקן חניה משותף למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה ויציאה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית. מיקום הכניסה והיציאה יהיו בהתאם לחו"ד אגף התנועה ומה"ע או מי מטעמו.
4. סעיף קומת קרקע 4.1.2.א.5.א. - להוסיף הוראה זו לא תחול על מגרשים הכוללים חזית מסחרית. הוראות למגרשים הכוללים חזית מסחרית כמפורט בסעיף 6.11.
5. להוסיף לסעיף 6.11.א.15 - ביתרת החזית רצועה מפולשת כאמור בסעיף 4.1.2.א.5.א.
6. תיקונים טכניים במסמכי התכנית ככל שיידרש וכן:
 - א. הסדרת הסיעוף בהוראות התכנית במסגרת אפשרויות המערכת המקוונת.
 - ב. התאמת סימון תאי השטח בתשריט לטבלת זכויות הבניה הסעיף 5 בהוראות התכנית
 - ג. לתקן את השורה בטבלה 5 "לא לב העיר על רחוב הירקון" ולמחוק הפניה לתא שטח C2
 - ד. לתקן ההפניה בסעיף 6.2.ב.4 - הפניה לטבלה 5 - הערה 12 במקום 4.
 - ה. לאחד סעיף 1 וסעיף 10 בטבלה בפרק 5 (ביטול כפילות)
 7. להוסיף הגדרה לתכניות ראשיות - 44,58, לב העיר, ועוד.
 8. תיקון טעות סופר בתשריט: להסיר את סימון החזית המסחרית ולשנות ע"י כך את הסיווג של רחוב טשרניחובסקי במקטע שבין הרחובות זלמן שניאור לאלנבי בגדה המערבית מ"מגורים עם חזית מסחרית" ל"אזור מסחרי על פי תכנית תקפות".
 9. להסיר מהוראות התכנית "רשות רישוי"
 10. 6.10.2 - תיקון הפניה 6.6 במקום 6.4
 11. תיקון הפניה בסעיף שימושים בגג עליון 4.1.1.ד - השימושים המותרים בגג עליון כמפורט בסעיף 6.4 במקום סעיף 6.3
 12. להוסיף לסעיף 6.10 - הבטחת רישום זיקות הנאה בתחום התכנית.
 13. סעיף 6.15 תנאים למתן היתרי אכלוס - מוצעים התיקונים הטכניים הבאים:
 - א. סע' קטן ב- לכתוב "שטחים ציבוריים בנויים" במקום "שטחים ציבוריים."
 - ב. סע' קטן ג- להוסיף לראש המשפט את המילה "רישום" כך שיהיה ברור כי מדובר ב"רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור."

ג. סעיף קטן ד'- תיקון סופר- במקום המילה "הכרות" תבוא המילה "הערות".
 בסעיף 4.1.1 ט (טז) להוסיף בסיפא של סעיף א. כללי את האמור :
 "על אף האמור בסעיף א' לעיל, הוראות פרק זה יחולו גם על בניינים בהם מומשו כל זכויות הבניה מכח תכניות תקפות, למעט תכנית ג', והבניה הקיימת בהיתר חורגת ממספר הקומות עפ"י סעיף 4.1.2 ד.".

סעיף 27 :

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

סעיף 29 :

הכובשים 56, 64-68 – מומלץ לתקן את הקו הכחול של התכנית ולכלול בו את חלקות 74 ו-77 בגוש 7229. חלקות אלו יאוחדו למגרש תכנוני אחד, היקף ההקצאה יקבע בהתאם למתודולוגיה הקבועה בתכנית. 26% משטח המגרש.

סעיף 33 :

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

להלן רשימת מגרשים נדרשים להקצאה ציבורית:

מספר גוש	מספר חלקה	רחוב	מספר	שטח מגרש	אחוז הקצאה
6916	20	אהרונסון	29	626	18%
7103	36	אוליפנט	7	663	18%
7103	37	אוליפנט	9	691	18%
7103	2	אוליפנט	10	902	24%
7103	3	אוליפנט	8	1032	26%
6111	160	איתמר בן אב"י	1	768	20%
6111	81	איתמר בן אב"י	2	790	20%
6907	152	בוגרשוב	4	609	18%
7226	5	ביאליק	20	812	22%
7443	16	ברזילי	5	602	18%
7442	21	ברזילי	2	614	18%
7444	11	ברזילי	3	616	18%
6933	84	ברנר	5	1343	26%
6915	58	גאולה	38	700	20%
6941	15	גולדברג	6	607	18%
6919	62	גרוזנברג	23	648	18%
6920	3	גרוזנברג	18	700	20%
6919	58	גרוזנברג	25	703	20%
6920	10	גרוזנברג	12	712	20%
6920	15	גרוזנברג	6	818	22%
6920	14	גרוזנברג	8	869	22%
7442	13	החשמל	5	613	18%
7442	12	החשמל	3	626	18%
6909	36	הירדן	13	1608	26%
7229	27	הירקון	12	604	18%
6916	29	הירקון	30	612	18%
6909	35	הירקון	56	712	20%
7229	74-79	הכובשים / דניאל	18-20 / 56-68	1568	26%

18%	663	19	הס	17	6913
18%	611	11	וילסון	31	7103
18%	617	7	וילסון	33	7103
18%	650	5	וילסון	34	7103
18%	679	6	וילסון	124	7103
20%	719	3	וילסון	35	7103
18%	645	13	טיומקין	87	6941
18%	663	11	טיומקין	106	6941
18%	673	9	טיומקין	14	6941
18%	624	15	טשרניחובסקי	20	7226
24%	925	14	יבנה	17	6937
18%	615	66	יהודה הלוי	12	7103
18%	620	92	יהודה הלוי	51	7103
18%	624	90	יהודה הלוי	50	7103
22%	881	64	יהודה הלוי	10	7103
22%	818	12	כורש	25	7103
18%	662	7	לבונטין	19	7442
20%	762	3	לבונטין	15	7442
22%	855	8	לבונטין	24	7442
18%	602	22	לסקוב חיים	102	7099
18%	624	20	לסקוב חיים	101	7099
18%	650	18	לסקוב חיים	100	7099
18%	696	5	לסקוב חיים	605	6111
20%	700	11	לסקוב חיים	733	6111
20%	700	33	מוהליבר	41	6919
18%	600	72	מזא"ה	6	80089
18%	611	70	מזא"ה	5	80089
18%	620	60	מזא"ה	165	6941
18%	626	58	מזא"ה	68	6941
20%	714	4	מזא"ה	3	6937
22%	878	61	מזא"ה	66	6941
18%	629	33	נחלת בנימין	11	7460
18%	639	14	נחמיה	40	7229
18%	609	50	נחמני	85	6941
18%	662	47	נחמני	54	6941
22%	880	38	קלישר	18	6920
20%	706	72	רוטשילד	16	7457
20%	700	10	שלום עליכם	25	6907
18%	670	8	שניאור זלמן	50	6913
20%	725	7	שפרינצק	43	7099
20%	733	5	שפרינצק	55	7099
20%	756	9	שפרינצק	44	7099
20%	760	13	שפרינצק	46	7099

20%	764	11	שפרינצק	45	7099
-----	-----	----	---------	----	------