



י"ב אב תש"פ  
02 אוג 2020

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

לכבוד  
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**מספר ישיבה: 20-0002**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך  
**10/08/2020 בשעה 17:00 באולם האירועים ואפליקציית זום.**

הנושאים על סדר היום:

1. תא/מק/4593 לה גווארדיה 24-28  
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת

לכבוד רב,  
אהוד קרמלי, אדרי'  
מנהל העיר

ראש העירייה	העתקים:
מנכ"ל העירייה	מר רון חולדאי
משנה ליועמי"ש לענייני תכנון ובניה	מנחם לייבה
	הראלה אברהם אוזן,
	עו"ד
סגן מהנדס העיר	אלי מוסקוביץ
היועץ המשפטי	עוזי סלמן, עו"ד
מנהלת אגף תכנון העיר וס. מה"ע	אורלי אראל, גבי
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	הלל הלמן, אדרי'

28.06.2020

לכבוד

עו"ד דורון ספיר, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו  
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, יועמ"ש ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו  
באמצעות המייל ומסירה ידנית

הנדון: בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה הנקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה  
החלטה מיום 26.06.2020 (טרם פורסם פרוטוקול), סדר יום מסי 20-0010 - בקשה למתן רשות ערעור על  
החלטת ועדת הערר המחוזית בתיק ערר תא/מק/1070/0519 תכנית תא/מק/4593

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מתאריך 26.06.2020 דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב-יפו בנושא שבנדון, והחליטה לבקש רשות לערער על החלטת ועדת המחוזית לקבל חלקים מהערר שהוגש לה לגבי תא/מק/1070/0519 תכנית תא/מק/4593, המוקדמת ברחוב לה-גווארדיה בשכונת יד-אליהו בתל אביב-יפו (להלן: "הבר"ע", בקשת רשות ערעור).
2. בהתאם לסעיף 18 (ז') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תיקון 101, תשע"ד-2014) – להלן: "חוק התכנון", ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

להלן עיקרי נימוקיי:

- א. ההחלטה להגיש את הבר"ע התקבלה בהליך מינהלי לא תקין:  
ההחלטה עלתה להצבעה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה למרות שלא הופיעה בסדר היום לדיון, בניגוד מוחלט לסדרי הדיון והעבודה תיקון מסי 26 תשמ"ח-1988) וכן תיקון מסי 101 (תשע"ד-2014) וכן תיקון מסי 103 הוראת שעה (תשע"ה-2015), כפי שהוראות לפרסום סדרי היום מפורטים בסעיף 44 (ב) ובסעיף 44 (ד) של חוק התכנון.  
לפי בדיקה שעשיתי, גם כעת, בעת כתיבת מכתב זה (ארבעה ימים לאחר הדיון), סדר היום המופיע באתר האינטרנט אינו כולל נושא זה.
- ב. ההחלטה להגיש את הבר"ע התקבלה מבלי שהתקיים דיון סביר במשמעותה: כתוצאה מאי הכללתו בסדר היום, המהווה לכשעצמה פגם מינהלי בלתי נסבל, הרי שמהקלטת הדיון בוועדת המשנה לתכנון עולה, כי הדבר גם השפיע על מהלך הדיון, ובכך הפך לפגם מהותי.  
(1) מחברי הוועדה נמנעה, הלכה למעשה, האפשרות ללמוד את הנושא קודם לדיון.

בקשה לדיון חוזר במליאת המועצה – ברי"ע לה-גווארדיה, עמ' 2 מתוך 4

(2) חלק משמעותי מחברי הוועדה כלל לא היו ערים לדברים שנאמרו ולא היו מרוכזים בדיון, חלקם ביקש בכלל לא להצביע בשל כך.  
(3) למרות שנאמר בדיון שהעירייה לא תערער על כל החלטת וועדת הערר, בפני חברי הוועדה לא הוצג מסמך כתוב המפרט באילו נושאים כן תתנגד העירייה. גם בהתעלם מהפגיעה בשלטון החוק, כמתואר לעיל, הרי שהדבר מלמד על רדידות הדיון שבמסגרתו אושרה הגשת הברי"ע, ועל הצורך לקיים דיון בו מחודש במליאה.

ג. אין ביסוס לטענה כי קיימת פגיעה כלכלית בהחלטת וועדת הערר, ואם הייתה כזו

- לא נבחנו חלופות לצמצומה מלבד הגשת ברי"ע:

לפי הנאמר בדיון, הברי"ע תוגש בתיאום עם יזמי התכנית, ותתמקד בעיקר בטענה, כי החלטת וועדת הערר המחוזית לא מבוססת כלכלית.

מלבד השאלה מדוע רשות מקומית רואה לנגד עיניה רק את הערך הכלכלי ולא את הערך התכנוני שיש בהחלטת וועדת הערר המחוזית, או מדוע הרשות המקומית לא רואה מקום לשפר את הכדאיות הכלכלית של התכנית מבלי להתפשר על איכות התכנון, העובדה היא, שהתירוץ ל"פגיעה כלכלית" מתבסס רק על טענת היזמים, ואינה מבוססת על שום גוף מקצועי מטעם העירייה.

ראוי להדגיש בהקשר זה, כי העירייה מבקשת לערער על החלטה שצמצמה אמנם את השטחים הסחירים בלובי המגורים של הבניינים, אך ביטלה מבנה ציבור גדול שהיה אמור לקום על חשבון שטח פתח, ובכך הוזילה משמעותית את עלויות הבנייה.

למעשה נראה, כי לכאורה העלות העיקרית ליזמים היא עלות התכנון מחדש של מפלס הקרקע, עלות זניחה ביחס לתועלות שיש בהחלטת וועדת הערר המחוזית. בפני חברי וועדת המושנה לתכנון ובנייה לא הובהר נושא זה, ולכן יש לקיים הצבעה חוזרת במליאת הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת כלכלית שתבהיר את הנקודה ותציג גם חלופה לשיפור הכדאיות הכלכלית של התכנית במסגרת החלטת וועדת הערר. כך יוכלו חברי הוועדה המקומית לשפוט בצורה ראויה את ההחלטה האם להגיש ברי"ע – יכול להיות כי ניתן לשפר את הכדאיות הכלכלית (אם בכלל צריך לשפרה) גם לא בהליכים משפטיים.

ד. החלטת וועדת הערר המחוזית משפרת מאוד את איכות התכנית, ומייעלת את

השימוש בקרקע ולכן לא ראוי לערער עליה.

בהחלטתה, איפשרה וועדת הערר המחוזית את אותן היקף יחידות דיור בשטח בנוי קטן יותר (באמצעות צמצום בזבז קומת הקרקע של המבנים) ואף הצליחה לשמר שטח פתוח ירוק לטובת תושבי הפרוייקט.

הדבר לא מהווה רק שיפור של איכות החיים בפרוייקט, אלא גם מתיישב בצורה

בקשה לדיון חוזר במליאת המועצה – ברי"ע לה-גווארדיה, עמי 3 מתוך 4

נכונה יותר עם הנחיות מינהל התכנון והנחיות תכנית המתאר תא/5000 בכל הקשור לחשיבות שמירות הקרקע הפתוחה וחשיבות ייעול השימוש בה.

ה. על הוועדה המקומית לדון מחדש במליאה בנושא העקרוני, של הגשת הבר"ע מטעם העירייה ועל חשבון הציבור בתכנית המקודמת על ידי יזם פרטי. הרי מטרת הצטרפות הוועדה המקומית לברי"ע היא הפיכת הערעור לזכות - הדבר יגרור בהכרח דיון במועצה הארצית, וזה יכול להוביל לעתירה מינהלית, וכל אלו – על חשבון כספי הציבור והעירייה העובדת, כך מתברר, עבור היזמים. ראוי שיתקיים דיון נוסף במליאת הוועדה המקומית, שיבחן אם אולי עדיף להשקיע עלויות אלו בשיפור הכדאיות הכלכלית של הפרוייקט. כך יאפשר לקצר את הליכי אישורה הסופי של התכנית, ולשפר עוד יותר את כדאיותה הכלכלית ואת זמן מימושה, באופן שייטיב גם עם התושבים.

ו. אין מקום לערער על ההחלטה לגבי השימושים בשטחי הציבור: בדיון בוועדת המשנה נאמר כבדרך אגב, כי העירייה רוצה לערער גם על ההחלטה לצמצם את רשימת השימושים בשטחים החומים ביחס לתכנית צ'. עם זאת, לא נמסרו לחברי וועדת המשנה מה בשיקולים לערעור בהיבט זה. תכנית צ' היא תכנית מתארית כלל עירונית. אמנם, מכוחה להוציא היתרים, אך ראוי ומקובל לפי הנחיות מינהל התכנון, שאם מקודמת תכנית מפורטת שמכילה מסמך פרוגרמתי ראוי, מסמך זה יציין מהם השימושים המפורטים שיכללו בהקצאה לצורכי ציבור בתכנית. מסקנה זו מתחזקת גם לאור הנחיות תכנית המתאר. מכיוון שוועדת הערר המחוזית הינה מוסד תכנון (גם אם יש לה מאפיינים מעין שיפוטיים), ומכיוון שאין מחלוקת כי וועדת הערר בחנה לעומק את המסמך הפרוגרמתי של העירייה, ומצאה בו טעויות שהצריכו תיקון, אין מקום להגיש ערעור על החלטתה. המחלוקת בנושא זה הינה לכאורה לשם כבוד (העירייה), ולא לשם שמיים (לטובת התושבים), ולכן אינה ראויה.

3. מפאת רצוני שלא לעכב את הדיון בנושא, הזדרזתי והכנתי פנייה זו טרם השלמת ההתייעצויות עם מומחים בנושא וטרם שקיבלתי לידי את פרוטוקול הדיון. לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ואני מבקשת לשמור לעצמי את הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הוועדה המקומית אשר תדון בנושא.



לשכת חברת המועצה שולה קשת, עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162  
טלפון: 03-7244686, 03-7244615, מייל: [shula\\_k@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:shula_k@mail.tel-aviv.gov.il)

בקשה לדיון חוזר במליאת המועצה – ברי"ע לה-גווארדיה, עמ' 4 מתוך 4

4. אבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.  
כמו כן אבקש כי יימסר לי בהקדם פרוטוקול הדיון, וכך אבקש כי בפרוטוקול הדיון  
הרלוונטי תופיע סטנוגרמה מדוייקת של הדברים כפי שנאמרו בהקלטת הדיון.

בכבוד רב,



שולה קשת

חתימה:

חברת מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:

עו"ד אפרת דון יחיא, יו"ר וועדת הערר מחוז תל אביב באמצעות המייל [arttelaviv@iplan.gov.il](mailto:arttelaviv@iplan.gov.il)

מר רון חולדאי, ראש העירייה תל אביב-יפו באמצעות המייל [mayor@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:mayor@mail.tel-aviv.gov.il)

אדרי אודי כרמלי – מהנדס העיר באמצעות המייל [carmely\\_c@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:carmely_c@mail.tel-aviv.gov.il)

הגב' אלה דוידוף, מרכזת הוועדה באמצעות המייל [davidof\\_e@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)



לשכת חברת המועצה שולה קשת, עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162  
טלפון: 03-7244686, 03-7244615, מייל: [shula\\_k@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:shula_k@mail.tel-aviv.gov.il)



מס' החלטה	התוכן
24/06/2020	507-0444315 תא/מק/4593 - לה גווארדיה 24-28
9 - 20-0010	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מיום 15.6.20

## דיווח לוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר ובקשה להגשת רשות ערר לוועדה המחוזית:

להלן עיקרי החלטת ועדת ערר מיום 15.06.20 בתכנית הנ"ל:

ועדת הערר אישרה את התכנית בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה.

1. התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית ברחוב לה גווארדיה. העוררות הינן תושבות השכונה.
2. העוררות טענו, בין היתר, כי לא נערכה חוות דעת סביבתית ותסקיר; כי לא נערכה תכנית אב לתחבורה לסביבה; כי ההקצאה לצרכי ציבור מהווה הפקעה וכי תישלב זיקות ההנאה בשטח המגרש מגדיל את הרח"ק שלא כדין; טענו כנגד שימושי המסחר שהותרו במסגרת השכונה הואיל ואלו משנים את אופי השכונה; כי התכנית אינה תואמת את תמ"4/ב/34 לעניין הלחול.
3. במסגרת ההחלטה ועדת הערר בחנה את התכנית בכללותה וההצדקות לה ואף ביקשה וקיבלה פרוגרמה עדכנית לשטחי ציבור וקבעה כי התכנית ראויה בסייגים שהיא מצאה לנכון לקבוע.
4. יובהר כי ועדת הערר לא קיבלה אף טענה בדבר היעדר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית כפי שהיא, אלא בחנה את התכנית "דה נובו" והורתה על שינויים תכנוניים בהתאם לעמדתם התכנונית של חבריה.
5. הועדה קבעה כי התכנית ראויה שיש לאשרה בכפוף לסייגים.
6. הועדה קבעה כי הקצאת הקרקע כשטח מגרש נפרד בן 600 מ"ר שנקבעה בתכנית הינה הקצאה חשובה ביותר אך לטעם הועדה יש לנצל את השטח לשצ"פ ולא לשב"צ. עוד קבעה כי את המענה לשטחי ציבור בנויים יש לספק באמצעות שטחים מבונים בתחום המבנים, ללא הגדלה בשטח או צפיפות וכי לשטחים אלו יש לקבוע שימושים מצומצמים מאלו המותרים ב-צ-שימושים המתאימים לשכונה.
7. לעניין המסחר קבעה הועדה כי התכנית מייצרת שילוב ראוי בין מגורים לבין מסחר אל נדרש להוסיף בתקנון הפרדה בגישות ובכניסה בין המסחר ובין המגורים.
8. הועדה קבעה כי אין לבטל את האפשרות לשימוש משרד בתחום דירות המגורים.
9. לעניין שימושי מסחר ותעסוקה הורתה הועדה להוסיף הוראה בתקנון כי השימושים המותרים יהיו שימושים המשמשים את תושבי השכונה ולא יהוו מטרד.
10. לעניין הטענה כי נדרש סקר סביבתי- הועדה דחתה את טענות העוררות וקבעה כי הוצגה חוות דעת בהתאם לתכנית המתאר וכי לא נדרש תסקיר.
11. הועדה קבעה כי התכנית נערכה בהתאם להוראות תמ"4/ב/34 אך עם זאת הורתה כי התכנית תתוקן כך שישמר בשטח התכנית 15% לרבות שצ"פ וכי מתחת לאדמת השפ"פ יישמר אדמת גן בעומק 1.5 מ'.

יצוין כי נוכח העובדה כי ההחלטה הינה תכנונית גרידא, ניתן לערור לוועדה המחוזית לפי סעיף 111(א) לחוק. לצורך כך יש להגיש בקשת רשות להגשת הערר ליו"ר ועדת הערר תוך 7 ימים מיום ה-17.6.2020.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

**מיקום:** תל-אביב (מזרח), שכונת יד אליהו, בין רחוב לה גוארדיה, שד' המעפילים ורח' מרגולין.

**כתובת:**

תל אביב - יפו

שכונת יד אליהו

לה גוארדיה 24,26,28



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7098	מוסדר	חלק	13-15	169,167
7090	מוסדר	חלק		11,50-51

**שטח התכנית:** 10.702 דונם, מתוכם 6.636 דונם ביעוד למגורים.

**מתכנן:** קר-מתאר בע"מ

**יזם:** ע.ט. החברה להתחדשות עירונית בע"מ

**בעלות:** פרטיים (ע"י ב"כ עו"ד יוסי קליין), רשות מקומית (דרכים)

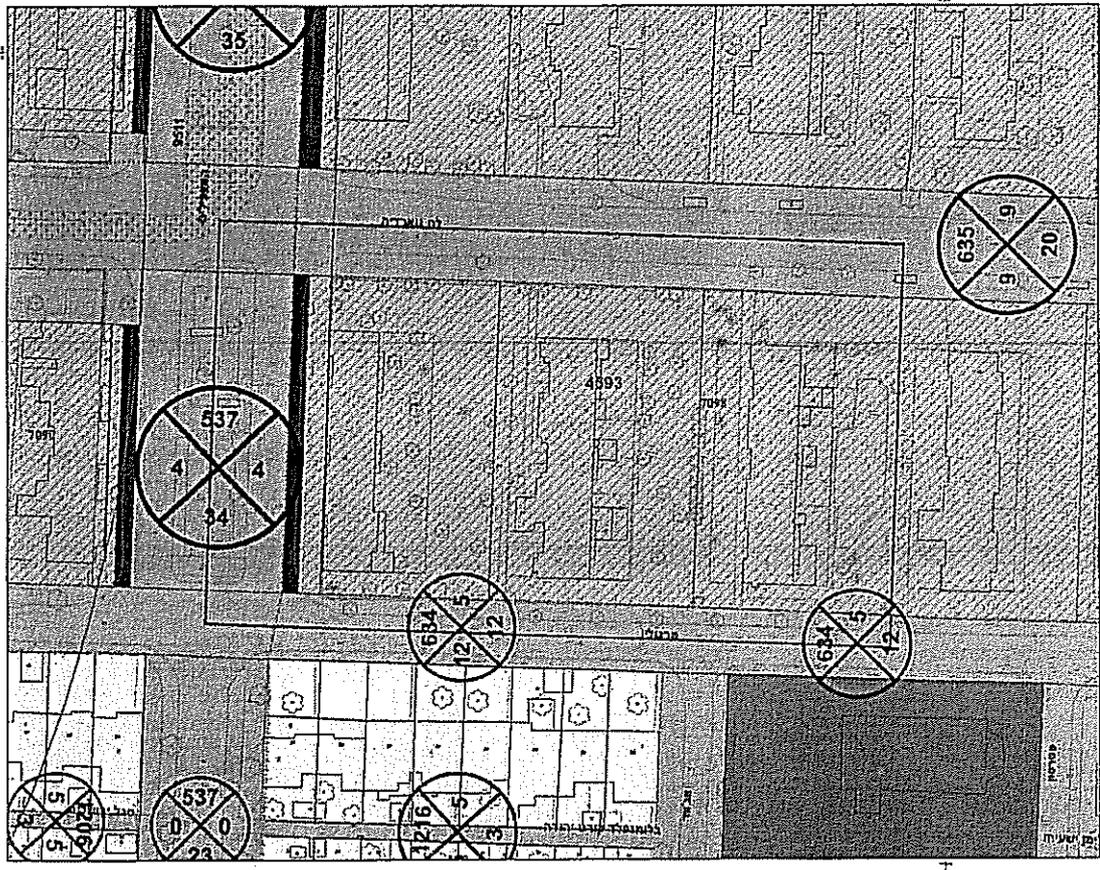
**מצב השטח בפועל:**

בשטח קיימים 3 מבנים טוריים בני 3-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות, סה"כ 58 יח"ד. המבנים ממוקמים בניצב לרחוב לה גוארדיה ולרחוב מרגולין. במבנה המערבי, הפונה לשד' המעפילים, קיימת חזית מסחרית ובה 10 חנויות. שטח דירה ממוצע ע"פ היתר הוא כ-60 מ"ר.

**מדיניות קיימת:**

בדצמבר 2016 אושרה תכנית המתאר לתל אביב, תא/5000. התכנית מנחה עריכת תכניות מפורטות לאורך רחוב לה גווארדיה למגורים עם חזית מסחרית, ומאפשרת התחדשות עירונית במרחב לרבות נפחי בניה האפשריים – סה"כ רח"ק שאינו עולה על 5 (רח"ק בסיסי 4 +1 רח"ק עבור התחדשות עירונית), וקובעת גובה מקסימלי של עד 15 קומות. יש לתת מענה והקצאה לצרכי ציבור.

**מצב תכנוני קיים:**



תכניות תקפות:

תמ"א 38/3, ג1, ע1, 3366, 3194, 2325, 2324, א367, 367, 311, קיי.

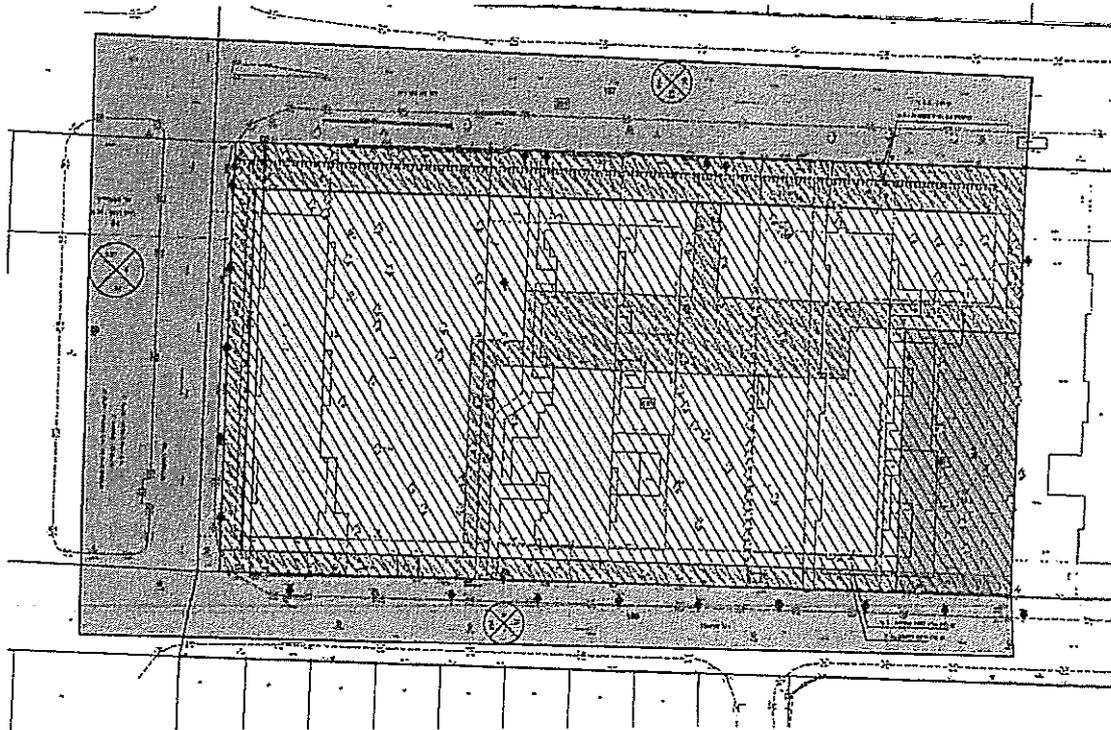
יעוד קיים:

לפי תכנית 2325 – יעוד: מגורים III, חזית מסחרית לשד' המעפילים. תחום התכנית כולל: שלושה מגרשי מגורים, ושלוש דרכים מצפון מזרח וממערב.

שטח התכנון:

10.702 דונם, מתוכם 6.636 דונם ביעוד למגורים.

**מצב תכנוני מוצע:**



מטרת התכנית היא לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברח' לה גוארדיה 24,26,28, תל אביב - יפו.

התכנית נערכת בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים, ללא הסכמת כל בעלי הזכויות, בחלק מתחום התכנית.

במסגרת ההתחדשות העירונית יהרסו 58 יח"ד ו-10 יח' מסחריות (חנויות), ויבנו במקומן חניה תת-קרקעית, שטחי מסחר ומגורים, ועד 228 יח"ד.

כדי לאפשר את הגדלת הצפיפות, ניתן מענה לצרכי ציבור והוקצה, במסגרת הליך איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שטח קרקע בן כ-600 מ"ר עבור שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח זה ימוקם מול המגרש למבני ציבור שמדרום לו ברח' מרגולין.

כמו-כן הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי, בלב המתחם, לשמירה על מעבר הולכי רגל בין רח' לה גוארדיה לבין רח' מרגולין, וכן כדי לאפשר מעבר למתחם שממזרח לתחום התכנית. בנוסף, הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי בקולונדה וברחובות שבהיקף התכנית (לה-גוארדיה, המעפילים ומרגולין).

**זכויות בניה:**

יעוד	שימושים	שטח עיקרי		שטחי שירות	
		מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	מגורים	18,400	280%	5,740	31%
	מסחר	1,500	25%		
מבני ציבור	מבני ציבור	1,200	200%	420	35%

1 - % מהשטח העיקרי  
 2 - % משטח הקרקע  
 השטחים הנקובים, אינם כוללים שטחי מרפסות בשטח כולל של 2,736 מ"ר ושטח הסטיו 600 מ"ר.

ביעוד "מגורים":

סה"כ יח"ד: 228

צפיפות: 37.77 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 86 מ"ר (74 מ"ר עקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גובה: 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

תכסית הבניה מעל הקרקע ביעוד מגורים: 70%

שטח תמורה ליח"ד קיימת: 25 מ"ר

תמורה לעת"א: 577.5 מ"ר שטחי מסחר + 2 יח"ד בשטח של 85 מ"ר.

תמורה לעזרה וביצרון: יח"ד 1 בשטח של 85 מ"ר

ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

לפי תכנית תא/מק/צ'

קווי בניין ביעוד "מגורים":

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

קווי בניין- 0 לכל הכיוונים, בכפוף למגבלות התכסית המקסימלית המותרת.

ב. קווי בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. לרחוב לה גוארדיה - 2.5 מ' (ובנוסף, קולונדה בקומת הקרקע - ברוחב של 4 מ' ברוטו, כולל את רוחב העמוד).

2. לשד' המעפילים - 3 מ' בקומת הקרקע ו-2 מ' מהקומה השנייה (מעל גובה של 6 מ' ממפלס הכניסה הקובעת).

3. לרח' מרגולין - 3 מ'.

4. לחלקה 16 (קו בניין צדל) - 4 מ'.

5. לתא שטח 301 ("מבנים ומוסדות ציבור") - לפי תשריט: קו בניין צידי - 3 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'.

ג. קו בנין עילי - בכל בניין הפונה לשד' המעפילים ו/או רח' מרגולין, קו הבניין העילי (בקומה העליונה ביותר) יהיה בנסיגה כמפורט להלן: לשדרות המעפילים - נסיגה של 2 מ' מקו המגרש, לרח' מרגולין -

נסיגה של 5 מ' מקו המגרש. קו בניין זה, יהיה לרוב אורכו של הבניין, ובחלקים מסוימים הבניה

תתאפשר עפ"י קווי הבניין של הקומות שמתחת. אורך מקטע הנסיגה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב

האדריכלי.

מרווח בין בניינים ביעוד "מגורים"

1. מרווח בין גמלוני הבניינים יהיה 8 מ' ו/או בקיר משותף.

תותר הבלטת מרפסות למרווח בין הגמלוניים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

2. המרווח הפנימי בין המבנים, (המרווח שבין הבניינים שעל שד' לה גוארדיה ורח' מרגולין) - לפחות 16 מ' (מרווח פנימי).

תותר הבלטת מרפסות למרווח הפנימי בין הבניינים, כפי שייקבע בתכנית העיצוב.

תמחיל:

מספר יח"ד ששטחן קטן מ- 53 מ"ר עיקרי: 45 יח' 20% לכל הפחות

מספר יח"ד ששטחן גדול מ- 90 מ"ר עיקרי: 34 יח' 15% לכל היותר

תחבורה, תנועה, תשתיות:

כניסה לחניון תת-קרקעי מרח' מרגולין.

חניות תפעוליות (אשפה ופריקה וטעינה) ימוקמו בקומת המרתף העליונה. החניה למגורים תופרד

מהחניות התפעוליות והחניה למסחר.

בקומת המרתף העליונה יתאפשר חיבור עתידי לחניון צמוד במידה ויתממש תכנון במגרשים השכנים.

התייחסות לסביבה:

הבינוי המוצע שומר על שטחים פתוחים בין הבניינים, ומשמר את המעבר להולכי רגל, דרך המתחם, בין

רח' לה גוארדיה ולרח' מרגולין. קומת הקרקע הפונה לרחוב לה גוארדיה הופכת לקומה מסחרית וזאת

בנוסף למסחר המוצע בשדרות המעפילים, קומת המסחר תלווה בקולונדה בהתאם למדיניות רובע 9.

המדרכות הגובלות הורחבו, ותרשם זיקת הנאה בהתאם לטובת הציבור.

קווי בניין ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

- א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:  
לפי תכנית תא/מק/צ
- ב. קווי בניין מעל מפלס הכניסה הקובעת:
1. לרחוב מרגולין - 3 מ'
  2. לחלקה 16 (קו בניין צידי שמאלי) - 0 (בניה בקיר משותף) או 2.5 מ'.
  3. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין אחורי ברח' למרגולין) - 3 מ'
  4. לתא שטח 101 - מגורים (קו בניין צידי ימני ברח' מרגולין) - 2.5 מ'

שטחי ציבור:

- התכנית מקצה חטיבת קרקע בשטח של 0.6 דונם עליה תחול תכנית תא/מק/צ'.
- הוקצה שטח בזיקת הנאה לציבור, בלב המתחם, הכולל שבילים המאפשרים מעבר ושהייה במתחם המגורים, בין רחוב לה גוארדיה לרחוב מרגולין, ונקבעו הוראות לגודל השפ"פ, רוחב השבילים, ובתי גידול לנטיעות.
- חתך הרחוב המוצע בשד' המעפילים עונה לנדרש במסמך המדיניות, ובנוסף, שולבו בו הרחבת המדרכה ע"י יצירת קולונדה בחזית המסחרית עם זיקת הנאה למעבר לציבור, ושביל אופניים בשדרה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע - ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (2)	מצב מוצע - ייעוד "מגורים"	מצב קיים - ייעוד "מגורים" (1)	נתונים
600 מ"ר	6,036 מ"ר	6,636 מ"ר	שטח מגרש
270%	400%	61%	סה"כ זכויות
1,420	24,140	4,075	מ"ר
			אחוזים
			מ"ר
			אחוזים
		9	מ"ר
		4	קומות
17	עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הכניסה לדירה העליונה ביותר.		מטר
60%	70%		תכסית
יקבע לפי תקן עפ"י השימוש בעת היתר הבניה	לפי תקן: חניה למסחר - 30 חניה למגורים - 228 חניית אופניים - 233 חניית אופנועים - 64	אין	מקומות חניה

(1) מתייחס לשטח הבנוי בפועל. לא כולל: זכויות בניה שלא מומשו, תמ"א 38 וכו'

(2) על-פי תכנית תא/מק/צ'

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

ב-16.04.18 הוצג התכנון והמתווה המוצע להתייעצות עם הציבור לתת-הוועדה להתייעצות עם הציבור בהשתתפות ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר ועודד גבולי. תת-הוועדה נתנה את הסכמתה למתווה שהוצע בהתאם ל"התייעצות ממוקדת עם הציבור" ע"פ הנוהל העירוני וקבעה כי את התהליך יוביל מנהל ההנדסה.

בהתאם להנחיה הנ"ל, נערך מפגש התייעצות עם הציבור ב-13 במאי 2018 שבו הוצגה התכנית, המשתתפים השיבו על שאלונים והוקדש זמן לשאלות ותשובות.

במפגש זה הוצגו סוגיות תכנוניות, בעיקר אלה העוסקות במרחב הציבורי ובשירותים עירוניים. אי לכך, השאלות שעלו התרכזו בסוגיות תכנוניות אלה ופחות בסוגיות נוספות כגון תמורות ועלויות אחזקה. לפיכך הסיכום וההמלצות מתרכזים במה שנדון בכנס זה.

מהתשובות לשאלונים וכן מההשתתפות בחלק שאלות והתשובות במפגש, ניתן לומר שלרוב המשתתפים עמדה חיובית כלפי הפרויקט ותרומתו לתושבים ברמה האישית-קניינית.

**המלצות:**

1. עריכת סקר צרכים בנושא תחבורה ציבורית.  
- חו"ד לענין התחבורה, בהתאם לדרישת תכנית המתאר תא/5000, הוגשה לצוות התכנון ב-23/05/2018.
2. מתן מידע לציבור הרחב אודות תכניות עירוניות וממשלתיות לשדרוג תשתיות תנועה פיזיות והשירותים המתוכננים (אופניים, רכב, רק"ל, אוטובוסים) באזור.
3. לוודא שיישמרו המרווחים שהוצגו (8 מ', 16 מ') בין הבניינים בהעמדת קומות המגורים ליצירת תחושה מרבית של פרטיות.

**סטטוס הסכמות:**

כיום חתומים עם יזם התכנית מעט פחות מ-80% מכלל בעלי הזכויות בתחום התכנית.

**זמן ביצוע:**

ל"ר



צפון

מדרכה או שביל אפור



גיטון



מוצק



קרקע לטובת

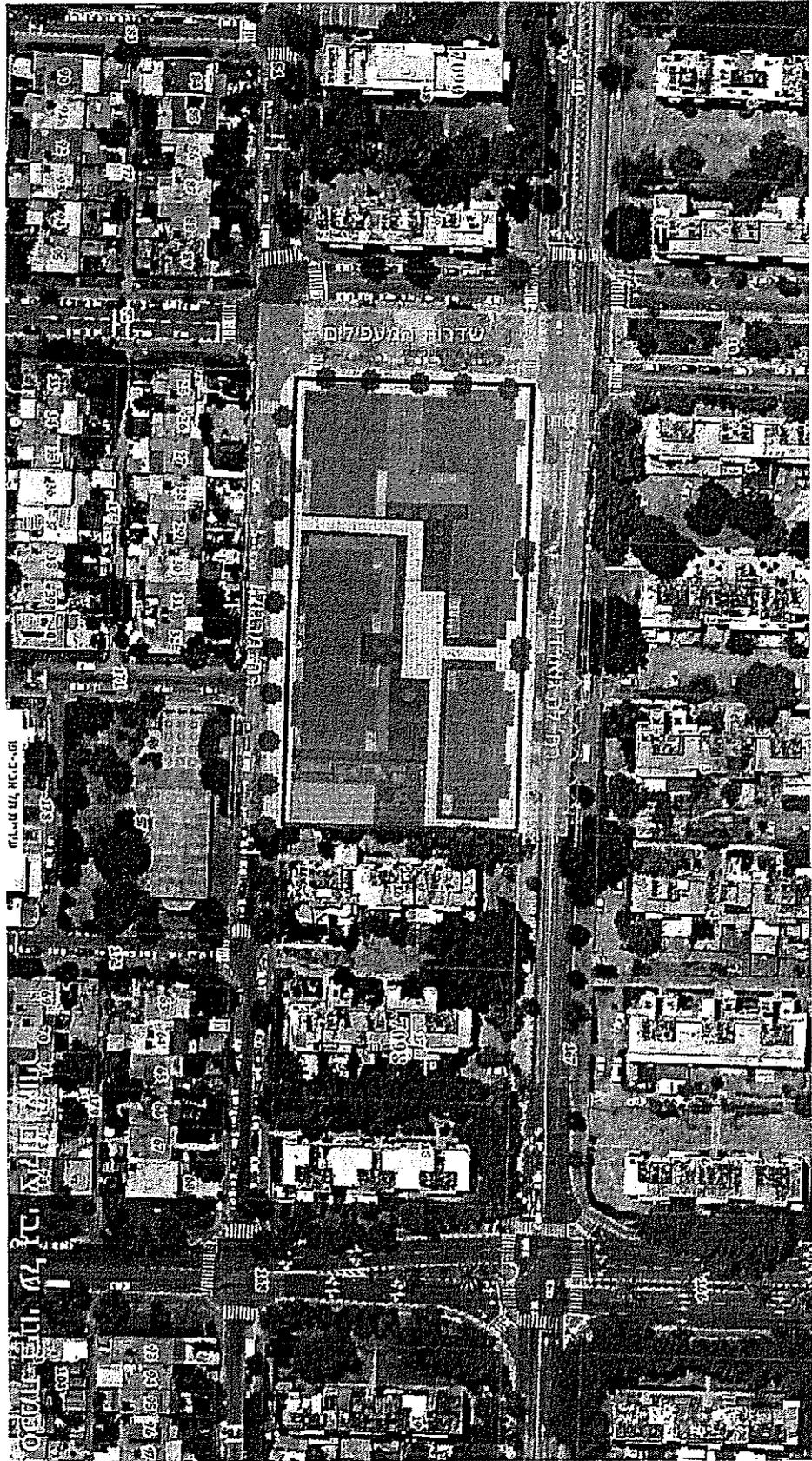


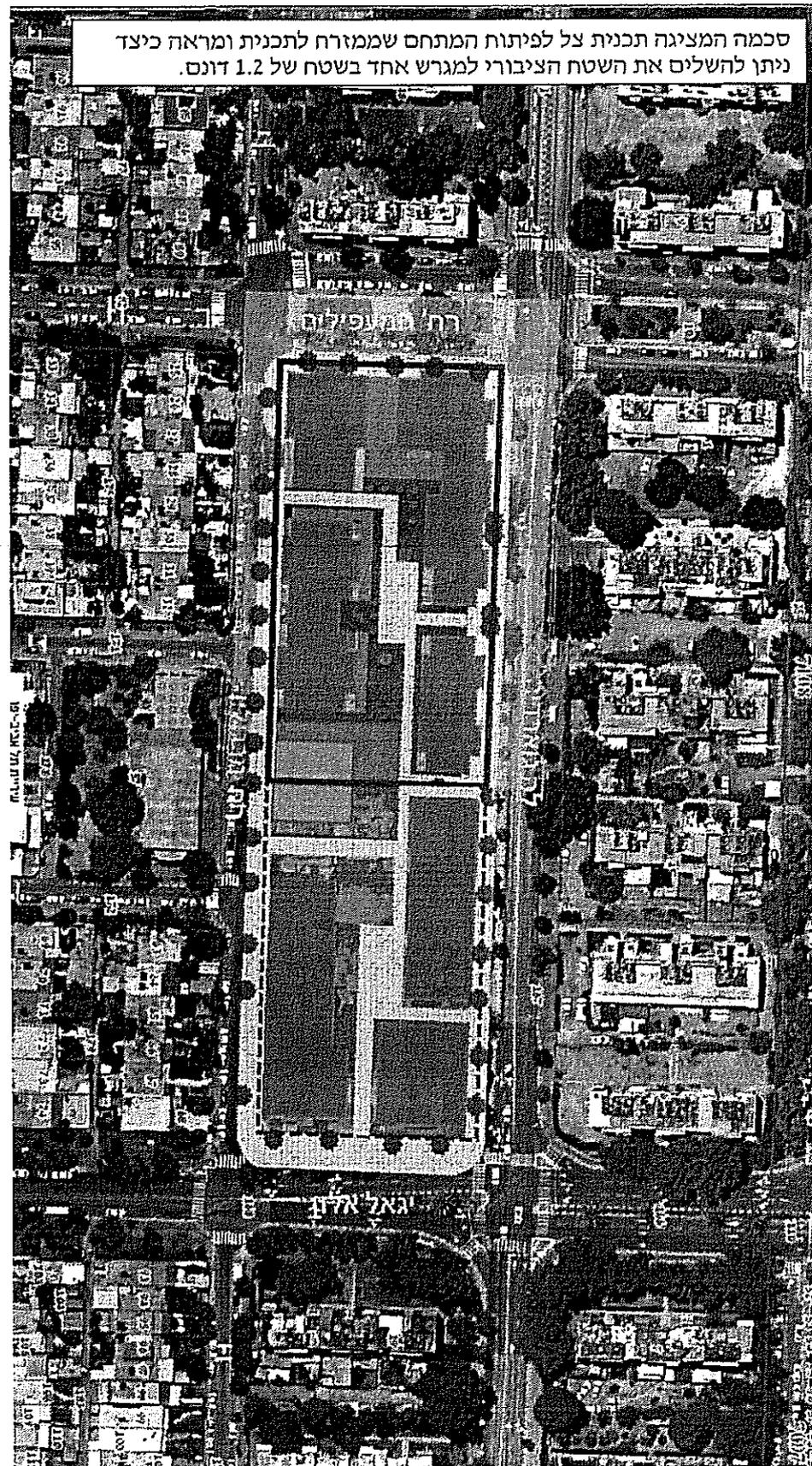
חומות מרשימים

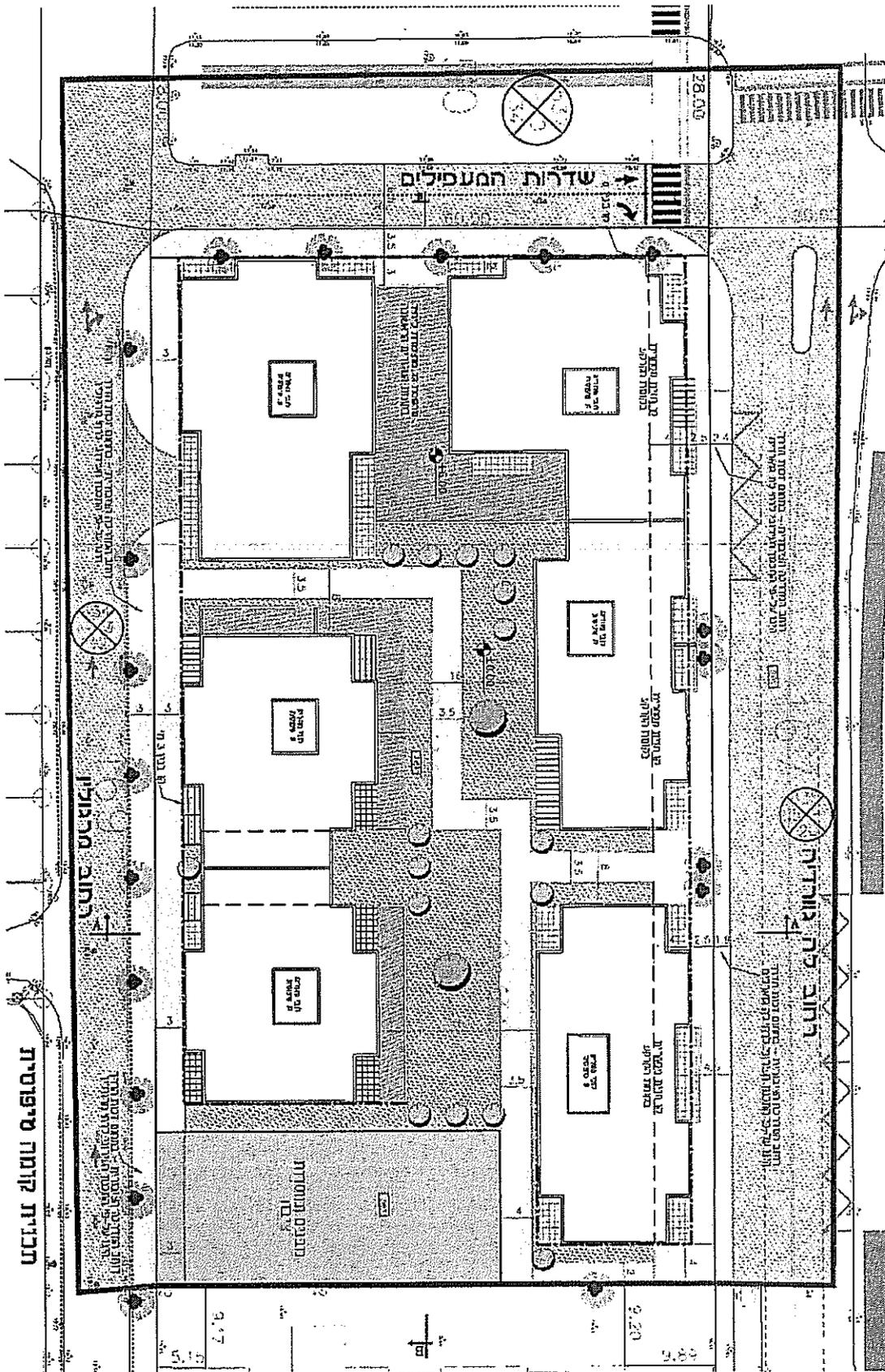


קרקע לא טובת  
תאגיד או חברה  
אחר

חומות מרשימים  
לבינוי בתכנית  
אחר









הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0444315				שם התכנית לה גוארדיה 24, 26, 28, יד אליהו - התחדשות עירונית				מגיש התכנית צ.ט התחדשות עירונית לישראל (לה גרדיה החדשה) בע"מ				עורך התכנית קו-מתאר בע"מ			
סוג חנועזה (יש לסמן אחד בלבד)															
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)			<input type="checkbox"/> עצמאית			<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת			<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת						
סוג הרשות				שם הרשות (בה חלה התכנית)				סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)				תכנית כוללת בשטח חתכנית			
תל אביב יפו				עירונית				כפרית				יש <input type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>			
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p> <p>יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>															
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>															

מס' הסיווג מס' 100/100				מס' התכנית מס' 507/0444315				מס' החלטה מס' 24/06/2020				מס' תכנון מס' 2016/022			
<p>התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>															
הסוג והתאם במסמכי המסגרת				אזור תכנון 903 א יד אליהו				החוק והמסמכים המסגרתיים				החוק והמסמכים המסגרתיים			
תוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי תכנון.															

<p>קביעת הוראות למתחמי תמנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, וחוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>5.3.2 מתחם התחדשות עירונית מדיניות 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות- מדיניות</p>	<p>+ מדיניות מאושרת משנת 2010 לרובע 9</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>למי תש"ט אזורי יעוד; אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רחוב עירוני ציר ירוק</p>	<p>מגורים חזית מסחרית</p>	<p>+ יעוד הקרקע בתכנית: מגורים</p>
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>למי תש"ט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית; מתחם להתחדשות עירונית. רחוב עירוני (לה גוארדיה); חזית מסחרית (לה גוארדיה); ציר ירוק עירוני (שדי המעפילים).</p>	<p>3.2.4(א)(1) מגורים זירות מגורים לסוגיהן. 3.4.3(א) חזית מסחרית מסחר בקומת הקרקע- מסחר 1 ותלסוקה 1 3.6.1(א)(1) ציר ירוק- שימושים למרחב ציבורי</p>	<p>+ ס"ח 228 יח"ד; 37.7 יח"ד לדונם.</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>מגורים בבניה עירונית</p>	<p>3.2.4(א)(1)(4) סעיף (5) - משרד, בדירת מגורים (לדייר), מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, משרדים בבניין נפרד (א) או מגרש נפרד</p>	<p>+ משרד, בדירת מגורים (לדייר), מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, משרדים בבניין נפרד (א) או מגרש נפרד</p>
<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>למי תש"ט אזורי יעוד; מגורים בבניה עירונית; מוחם להתחדשות עירונית. רחוב עירוני (לה גוארדיה); חזית מסחרית (לה גוארדיה); ציר ירוק עירוני (שדי המעפילים).</p>	<p>3.2.4(ב) רח"ק מירבי 4 + תוספת של 1 רח"ק עבור התחדשות עירונית 5.3.2(ד)</p>	<p>+ רח"ק 4 (למגורים ולמסחר בקומת הקרקע).</p>
<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>למי סעיף 3.1.5(א)- לפי תכנית ע.1. הולקפה.</p>	<p>+ לפי תכנית ע.1. הולקפה.</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה; לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית: מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p>	<p>4.2.2(א) בהתאם לסעיף 4.2.5(א) ו- (ב); תואם סעיף 4.2.6(א), (ב)</p>	<p>+ קומה 9 - קומה אחת מעל מספר הקומות המירבי ביעוד, נבחרת לנותר באזור המוגדר כ"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה סביבתית". ברחובות עם חזית מסחרית - קומה מסחרית בגובה של עד 6 מ'.</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>+ התכנית מגדירה זיקות חזית בין קווי הבניין לגבול המגרש, וכן במרווח שבלב המתחם. תוכנית מתייחסת לעצים בוגרים - עפ"י חוק.</p>
<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>למי תש"ט אזורי יעוד; אזור מגורים בבניה עירונית. דרך עירונית עורקית (קו בנין 5 מ')</p>	<p>בהתאם לסעיף 4.1.1(א)(5)</p>	<p>+ משטח מגרש המגורים המקורי, הוקצו 600 מ"ר קרקע, לשטח ביעוד</p>

<p>"מבנים ומוסדות ציבורי", כמו-כן, במגרש המגורים, סומנה זיקת הנאה בין קווי בנין לגבול מגרש ובגל המותחם. בנוסף, בחוית לה גוארדיה, נקבע בתיאום עם חצונות, ובהתאמה לתכנון כלל הרחוב, כי קו הבנין יהיה 2.5 מ', וקומת חקיקה, 4 מ' נוספים לקולנדה עם חזית מסחרית, שהם סח"כ 6.5 מ' מדרכה בזיקת הנאה הגובלת בזכות הדרך של רחוב לה גוארדיה. זיקת הנאה נוספות הגובלת בזכות הדרך ומרחיבה למעשה את הנדרכה - ברחוב מרגולין והמעפילים.</p>			
<p>+ זכויות והוראות לשבי"צ נקבעו, לפי תכנית צ/1 + רח"ק למצללות וסככות</p>	<p>3.5.1 (א) (1) 3.5.2 (ג) (2) 3.5.4 (1) 3.1.4 (1) חוסמת רח"ק 1 עבור מצללות וסככות</p>	<p>מגרש המיועד למגנה ציבורי כיעוד חדש</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש חמסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למכנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ ברחוב המעפילים 20 מ' רצועה לא בגויה מחולקת שדרה ברחוב של 13 מ' - תואם מזינות מרכז רובע 9</p>	<p>3.6.1 (ג) (4) 3.6.1 (ה) 3.6.14 רחוב עירוני : ציר ירוק : 3.6.13 (ב) (2)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח חעיצוב העירוני /או בנספת התחבורה. לה גוארדיה - רחוב עירוני; חזית מסחרית; שר' המעפילים - ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ קווי בנין וזיקות הנאה במגרש המגורים בגבול עם תחום הדרך (רחוב המדרכה בפועל), נעשו בתיאום עם צוות מורח. חניה לפי תקן. נספח תנועה הינו חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p>3.8.2 (ד) 3.8.7</p>	<p>נספח התבולה לה גוארדיה - דרך עורקית עירונית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2)</p>
<p>+ הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) - כן. התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית; התכנית קובעת שימושים מעורבים ומגורים ומסחר. חוות דעת סביבתית (4.4.2) כן. בניית ירוקה (4.4.3) - כן. תנאים להפקדת (4.4.5) - כן. חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>+ הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) - כן. התכנית גובלת בדרך עורקית עירונית; התכנית קובעת שימושים מעורבים ומגורים ומסחר. חוות דעת סביבתית (4.4.2) כן. בניית ירוקה (4.4.3) - כן.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) - כן. חוות דעת סביבתית (4.4.2) - כן. בניית ירוקה (4.4.3) - כן. תנאים להפקדת (4.4.5) - כן. חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תנחיות מרחביות (4.4.4) - כן.</li> <li>• תנאים להפקדה (4.4.5) - כן.</li> </ul>		
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• התניות כלליות לתשתיות (4.6.2) - בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות לתשתיות.</li> <li>• ניקוז (4.6.4) - כן. בהוראות התכנית הוטמעו הנחיות לניהול מי נגר.</li> </ul>	בכל שטח התוכנית	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) - כן</p> <p>ניקוז (4.6.4) - כן</p> <p>כיוב (4.6.5) - לייך</p> <p>תשמל (4.6.6) - לייך</p>

★ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) - ±

±

שימוש בסעיף החוק בסטגיה מתוכנית המתאר (סעיף 62א(ד))									
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>								
	<table border="1"> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(4)</td> <td>קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א)(19)</td> <td>קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף	מהות הסעיף								
סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית								
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים								
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.								

הצהרה ותמימה			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיך, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
מחזורי הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082713		30/5/18
היגוי המשפטי/ליוני			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, ענייד	2437976-9		25-5-18

חברים | 2017

העתקים:  
גבי אילנה סולמי - ראש עיף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנון המוצע תואם את המדיניות העירונית להתחדשות שעונת יד אליהו בכלל ורחוב לה גוארדיה בפרט וכן את תכנית המתאר תא/5000. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א והוצג לציבור במפגש יידוע והתייעצות בהתאם לנוהל העירוני (הדו"ח המסכם יכלל במסמכי התכנית).

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. אין להצמיד שטחי חצר לדירות בקומת הקרקע.
2. חתך ותכנון סופי של הרחוב, לרבות מערך התחבורה הציבורית וצירי העדפה, ייקבעו בתיאום ובאישור אגף התנועה כתנאי להפקדת התכנית בפועל ובהתאם להמלצות הבדיקה התחבורתית הכוללת לשכונת יד אליהו.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת התיאום עם צוות התכנון לעניין תיקון מסמכי התכנית בנושאים הבאים:
  - א. דופן הבינוי, רוחב המדרכות ורוחב הקולונדה בשד' המעפילים וברח' לה גוארדיה.
  - ב. מפלסי הפיתוח והפרשי הגבהים בין הרחובות ההיקפיים לפני הפרויקט.
  - ג. קווי הבניין.
  - ד. מרווחים בין מבנים.
  - ה. הכנת נספח ניהול מי נגר, לתאם ולאשר אותו בתאגיד המים.
  - ו. תיקונים טכניים למסמכים כנדרש.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486 לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/05/2018

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/05/2018

בישיבתה מספר 18-0010 ב' מיום 06/06/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

**מהלך הדיון:**

עירא רוזן: מוצגת תוכנית להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה מס' 24-28. התכנית תואמת את מדיניות רובע 9 ותכנית המתאר תא/5000. הצוות ממליץ לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית הזו.

אדר' מאיה פארן, קו מתאר אדריכלים: מציגה את התכנית במצגת.

נתן אלנתן: רח' מרגולין הוא רח' שקט ואנחנו ורוצים לשמור על האופי השכונתי שלו ללא מגדלים. קביעת הכניסה לחניה דרך מרגולין אנו סוטים מהמתווה שרצינו. לכן לדעתי צריך להכניס את החניות משד' המעפילים ולא מרח' מרגולין. לגבי החזית המסחרית היא יושבת בחלקה על רח' מרגולין ואני מבקש שהחזית המסחרית לא תגיע לרח' מרגולין בכדי לשמור על אופי השכונה.  
ראובן לדיאנסקי: יש כאן חצר ירוקה איזה תשתית אתם שמים ועד איזה גובה יגיעו העצים?  
מלי: איפה יוצא 15% החלחול?

מאיה פארן: לגבי התשתיות העצים והחלחול. יש עומק של אדמה גנית שישמר באזורים נרחבים בחצר הפנימית. 1.5 מ' של עומק שתילה ואנחנו שומרים על עצים לשימור שיש בהיקף במתחם.  
איל רוזן: במסגרת הוראות התוכנית אנחנו קובעים עומק לבתי גידול שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח שיהיה 22 מ"ק לכל הפחות.

ראובן לדיאנסקי: אני לא יודע באופן וודאי האם בתוך החצר שיהיו עצים משמעותיים בפועל יוכלו לגדול לגובה האם כך הדבר?

איל רוזן: התכנית נותנת את התשתית על מנת שיוכלו לגדול כאלה עצים.

מאיה פארן: אכן באזור שסימנו לעצים הכוונה לשתול עצים וכן להכין את התשתית שהם יוכלו לגדל לגובה.

ראובן לדיאנסקי: אתם יוצרים תשתית מתאימה על מנת שהעצים יוכלו לצמוח לגובה גבוה.

מאיה פארן: לגבי החלחול, מה שמסומן בתכלת אלו השטחים שניתן לאפשר בהם חלחול ולהגיע לשטח של מירבי של 10% מתכנית השטח המיועד למגורים ועם השבייץ 15%.

יוסי וייס: לגבי הגישה מרח' מרגולין והכניסות למגרש. שד' מעפילים היא שדרה להולכי רגל עם חזית מסחרית פעילה והעדיפות היא להפריד בין הולכי רגל לכלי רכב ולכן הכניסה צריכה להיות ממרגולין. נתן אלנתן: אני חוזר ואומר שכל הפרויקטים שיש בלה גוארדיה הכניסה בהן נעשית מהרחובות ההניצבים, אני מבקש לשמור על העקרונות הללו.

עירא רוזן: חלק גדול מהעיקרון המנחה את התחדשות לה גוארדיה הוא שינוי אופי הרחוב למסחרי. במקרה הזה יש לנו רח' מסחרי קיים – שד' המעפילים. אותן 10 חנויות נמצאות כיום על שד' המעפילים ואנחנו מתעקשים על שמירת החזית המסחרית ברחוב גם בבינוי החדש. לכן זו תהיה טעות לפגוע בחזית המסחרית במסגרת התחדשות עירונית.

נתן אלנתן: המסחר שיש במעפילים הסוחרים יסכימו לעבור ללה גוארדיה. לכן אין בעיה להכניס את המכוניות לחניה מהמעפילים. אני חושב שיש לשמור רח' מרגולין והוציא ממנו את הכניסה לחניה. עודד גבולי: מדובר בכ-100 כלי רכב בשעת שיא.

איל רונן: שד' המעפילים היא חלק מטבעת השדרות של יד אליהו וחלק חשוב בתחום מוטת ההליכה והמסחר של שכי יד אליהו לכן לא נכון יהיה לקבוע שם פתח לחניון. התכנית שדנו בה בעבר לא חלה על הכתובות הללו, את אותו טיעון העלת לגבי התוכנית ההיא ומה שקבענו, מאחר ונספח התנועה מאחר והוא מנחה, שעקרונות התכנון מובאים בתכנית ובמסגרת תוכנית העיצוב הנושא יבחן וייקבע. נתן אלנתן: שנקבע את הכניסה לחנייה מהרחוב הניצב.

דורון ספיר: נתן יש לך הצעה אחרת?

נתן אלנתן: אני בעד התוכנית אבל ההסתייגות שלי שהכניסה לחניון תהיה דרך רח' המעפילים ולא ממרגולין, וגם שהחזית המסחרית שפונה למרגולין לצמצם אותה.

עירא רוזן: החזית המסחרית על שד' המעפילים תואמת את החזית המסחרית שנמצאת שם היום. איל רונן: רח' המעפילים משמש היום כאחד הרחובות המסחריים של השכונה ומהווה חלק מטבעת השדרות, להפך אותה באמצעות רמפה של רכבים שנכנסת וכל הפריקה והטעינה על המקטע הקצר הזה הוא לא נכון לקטוע אותו.

ראובן: למה אתם לא מפקיעים לכביש מהמגרש של הפרויקט.

עירא רוזן: אנחנו קובעים זכות דרך של 12 מ'.

ראובן לדיאנסקי: הרחוב הזה מאוד צר.

איל רונן: המשמעות של הפקעה בחלק מתכניות ההתחדשות ביד אליהו בגלל הצורה הגרית של המגרשים, תביא למצב שבו הבניה תהיה יותר גבוהה יותר. זאת בגלל השטח האפשרי לבניה וחלק מעקרונות הבניה העירונית והבניה עד גובה של 9 קומות שמאפשרת את הכלכליות היא אחד הדברים שהוביל ו את התכנון. וכאן אנחנו בוחנים את ההפקעה ואת הנחיצות שלה.

מלי פולישוק: זה לא רק שיכנסו בשליש קרוב למעפילים אלא יצטרכו לנסוע כל הדרך גם 400 יחידות וגם היציאות וגם האשפה וכל התנועה הזו נוסעת בכביש צר. איל רונן: אפשר לחשוב באותה מידה על הולכי הרגל.

עירא רוזן: אנחנו ממליצים להפקיע רצועה ברוחב של 3 מ' על שד' המעפילים כלומר הפחתה 180 מ' מהמגרש הסחיר לטובת הרחבת זכות הדרך במעפילים. כלומר להעביר את 180 מ' ליעוד ציבורי של דרך. כל התכניות בהתחדשות עירונית לא עברו את רח"ק 4. בעקבות אותה הפקעה מבקשים עורכי התוכנית לעלות ברח"ק ל-4.12. אנחנו ממליצים שהיקף הזכויות הסופי יקבע לאחר בדיקה וחוו"ד של היחידה להכנסות מבניה ופיתוח את הדו"ח הכלכלי המעודכן שהועבר אלינו אתמול ולא הספקנו לבחון את הדקויות שלו.

ליאור שפירא: מה הכניסות והיציאות ?

עירא רוזן: בנושא הכניסות ויציאות לרכב מתחום התכנית, הדרישה מהמתכננים היא שפינוי האשפה, פריקה וטעינה של המסחר והחנייה של רכב ממונע - כולם יתבצעו בתוך הקרקע. אי לכך הרמפה ממוקמת סמוך לצומת עם שד' המעפילים על רח' מרגולין.

אנחנו ממליצים שהוועדה תצטרף כמגישה לתכנית, זאת בשל העובדה שעד רגע הדיון היזם לא השלים את טופס בעל עניין בקרקע ואנחנו תומכים בתכנית. זו התוכנית הראשונה שנותנת הקצאה של שטח קרקע ולא שטח בנוי לטובת הציבור. בנוסף, בהוראות התכנית אנחנו מבקשים לייצר מנגנון להבטחת הסבסוד של עלויות התחזוקה השוטפות לדיירים ממשכיים ולייצר לשם כך מנגנון של קרן הונית לתחזוקה לתקופה של 10 שנים.

נתן אלנתן: אני עדין עומד על כך שהכניסה תהיה משד' המעפילים.

**הצעה של הרב נתן אלנתן שהכניסה לחניה תהיה דרך שד' המעפילים ולא דרך מרגולין כמוצע בתכנית**

**הצבעה**

בעד - נתן אלנתן, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי

**המלצת מה"ע והצוות**

נגד - דורון ספיר, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו  
יו"ר הוועדה משתמש בקול הכפול בעד המלצת הצוות מה"ע.

**הצבעה לאישור התכנית עם כניסה לחניה דרך רחוב מרגולין כמוצע בתכנית.**  
בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, ליאור שפירא, גל שרעבי דמאיו

**נמנע**

נתן אלנתן

**הוועדה החליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים  
בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

**דיון בהתנגדויות**

מענה:	התנגדות מס' 1 סטלה אבידן ושרה מילוא תצהיר: עו"ד שלמה טל
<p>1. ע"פ תכנית המתאר תא/5000, על כל תכנית המקודמת מכחה להציג מענה נורמטיבי לצרכי ציבור. ככלל, העדיפות היא לייצר קרקע בתחום התכנית כעתודה לצרכי הציבור ולא שטחי ציבור בנויים. התכנית הזו מייצרת תא שטח (מס' 301) בשטח של כ-600 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור על סמך בחינה פרוגרמטית שבוצעה ביחס לתוספת יחיד המוצעת בתכנית. היתרון בקביעת מגרש הוא הגמישות בקביעת השימוש העתידי ותזמון המימוש. לכן- בכוונה תחילה – אין למגרש המוצע שימוש מיועד והוא ייקבע בהתאם לצרכי השכונה והעיר המשתנים.</p> <p>2. עתי"א אינה מפקיעה את שטחי הציבור בתחום התכנית. שטחים אלה יירשמו במסגרת הליך האיחוד והחלוקה שמבוצע בתכנית.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p>שטח למבני ציבור העירייה מבקשת להפקיע את השטח הציבורי שמקצה התכנית, זאת ללא שימוש מוגדר וידוע. דורשים להציג פרוגרמה לצרכי ציבור, לרבות השימושים העתידיים.</p> <p>1.</p>
<p>1. על פי חוק, השטחים בהם מסומנת זיקת הנאה לטובת הציבור אינם נגרעים מהתחום שממנו מחשבים את זכויות הבניה - להיפך. אמנם בשטחים אלה לא תתאפשר בניה מעל הקרקע, אך זכויות הבניה של בעלי הזכויות לא נפגעות.</p> <p>2. לנושא רצועת ההפקעה בשדי המעפילים, מגרש יעוד 2009 בחלקה 13 גוש 7098 נקבעה להפקעה בתכנית מאושרת תא/מק/3482 משנת 2008. רצועת ההפקעה בשטח של כ-180 מ"ר שקבעה התכנית לטובת הרחבת הדרך לא מומשה קודם לכן, על אף שבפועל היא מתפקדת כמדרכה. לכן, בתכנית זו משתנה גבול חלקה 13 כדי ליישם בפועל את הוראות התכנית שקבעה את ההפקעה. עם זאת, היקף הזכויות לא נפגע ולכן מוצג בשני מקומות בהוראות (ס' 4.1.2 ס"ק א 1, הערה א' לטבלה 5) כי היקף זכויות הבניה מעל הקרקע לא יעלה על רח"ק 4.12.</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p>אופן חישוב זכויות הבניה אינו מביא בחשבון את השטחים שמוגדרת בהם זירת הנאה וכן לא את רצועת ההפקעה לאורך שדי המעפילים ולכן הרח"ק בפועל גבוה מהמוצג במסמכי התכנית.</p> <p>2.</p>
<p>1. התכנית הני"ל היא תכנית להתחדשות עירונית מכח תא/5000. בהתאם לתכנית המתאר, שכי יד אליהו מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית ותכניות המקודמות מכחה זכאויות לתמריצים שהיא מעניקה. הבניה המוצעת בתכנית מגיעה ל-9 קומות בלבד בכל תחומה ואינה ממצה את כלל התמריצים האפשריים במסגרת המתאר. כפועל יוצא מעידוד ההתחדשות בשכונה ומהרצון להגדיל את מלאי המגורים בעיר, התכנית מצופפת את הבינוי בתחומה ומציעה בינוי גבוה מהקיים. עם זאת, לדעת מ"ח התכנון ומהי"ע, התכנון המוצע הוא מיטבי ביחס למגבלות הפיזיות והסטטוטוריות החלות על תחום התכנון.</p> <p>אין תולק שככל שמבנים עולים בגובהם ותכסיתם גדלה, כך הצל שהם מטילים על סביבתם גדל. עם זאת, עמדת מהי"ע היא שבמקרה זה היקף ההצללה הוא מידתי, למרות חריגות נקודתיות מינוריות. ניתן לראות זאת גם בסיכום חוות הדעת הסביבתית לנושא ההצללה: "ממוצאי בדיקת השפעות ההצללה מראים כי הבינוי המוצע אינו משפיע מהותית על משטר ההצללה בסביבת התכנית ומרבית המבנים עומדים בקריטריון לגנות וחזיתות דרומיות".</p> <p><b>מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p><b>איכות סביבה</b></p> <p>1. ע"פ חוות הדעת הסביבתית, יש פגיעה רצינית ב-2 מבנים ברחוב לה- גוארדיה 23 ו-25, נמצאה חריגה במצב המוצע בקריטריון לחזיתות דרומיות בקומות 1-2 של המבנים.</p> <p>כמו כן, החזית הדרומית של מבנה 5 בתחום התכנית, הפונה אל החצר הפנימית של המתחם, חורגת מהקריטריון בקומות 1-4.</p> <p>החזית הדרומית של מבנה 4, הפונה אל החצר הפנימית של המתחם, חורגת מהקריטריון בקומות 1-5 בחלקה המזרחי של החזית ובקומות 2-7 בחלקה המערבי של החזית.</p> <p>3.</p>

<p>ככלל, עמדת עת"א ומנהל ההנדסה היא לשמור על כמה שיותר עצים בוגרים נותני צל בתחום תכניות חדשות ובייחוד עצים המייצרים דופן לרחובות. חלק ממסמכי התכנית הם נספח עצים וחווה דעת לנושא עצים בוגרים, כפי שמופיע בסעיף 1.7 להוראות התכנית. מסמכים אלו מפרטים בדיוק את מספר, סוג ומצב כל עץ בתחום התכנית וכן את ההמלצות האגרונום לגביו. המסמכים פורסמו עם יתר מסמכי התכנית בעת הפקדתה. טרם הוצגה תכנית מפורטת להערכת עצים שהומלצו להעניקה ו/או שימורם, אך תכנית כזו תיערך במסגרת הכנת תכנית העיצוב.</p> <p>כמו כן, טרם הוגש אישור פקיד היערות להמלצות האגרונום מטעם מגישי התכנית. יש לעדכן את הוראות התכנית ולקבוע כי אישור פקיד היערות להמלצות האגרונום יהיה תנאי למונח היתר בנייה.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p><b>סקר עצים</b></p> <p>1. לא הוצגה תכנית לשימור והערכת העצים בתחום התכנית. 2. יש להציג פירוט של סוג ומצב העצים הקיימים בתחום התכנית. 3. יש לצרף אישור פקיד היערות</p>	4.
<p>בתכנית זאת, החליטה הוועדה המקומית להצטרף כמגישה לתכנית בשל התשיבות שהיא רואה בהתחדשות יד אליהו ורח' לה גוארדיה בפרט. לכן לא נדרש רוב או הסכמות כלשהן לאישור התכנית.</p> <p>עם זאת מבחינת בעלויות להלן תמונת המצב: לה גוארדיה 24 – 15 מתוך 18 דירות רכשו את הבעלות על הקרקע מעת"א.</p> <p>לה גוארדיה 26 ו-28 – נמצאים בחכירה מלאה של חברת עזרה ובצרון מעת"א והדיירים הם חוכרי משנה של עזרה ובצרון. אי לכך, נושא הרכישה מעת"א אינו רלוונטי בשלב זה.</p> <p>למרות המצוין לעיל ולאחר שסוכם עם יזם התכנית כי הוא יישא ברכישת הבעלות בעבור הדיירים, עמדת מנהל ההנדסה ואגף הנכסים היא לחייב את היזם בהשלמת רכישת הקרקע בעבור הדיירים כתנאי למונח היתר בנייה, זאת כדי למנוע כל אפשרות של פגיעה בזכויות הדיירים.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> <p>מבקשים לכלול את מי שקנה את הבעלות על הקרקע במסגרת מבצע "בעל הבית", אך טרם נרשם ברשם המקרקעין כבעלים, במסגרת הרוב המיוחס הנדרש לאישור תכנית להתחדשות עירונית.</p>	5.
<p>ראו מענה בסעיף 2 לעיל.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>ס' 3.2 – טבלת שטחים</b></p> <p>דרישה להבהרה של השטחים המוצגים וזכויות הבנייה הנגזרות מהם.</p>	6.
<p>ע"פ הוראות תכנית המתאר וכן בתכנית המופקדת, שטחי המסחר מוגדרים במסגרת חובת חזית מסחרית. כלומר, הייעוד הראשי והעיקרי הוא מגורים כאשר קומת הקרקע הפונה לרחוב היא קומת מסחר. לכן, אין מקום להפריד את שימושי המסחר מייעוד המגורים. עם זאת לאורך סעיף 4.1.2. בהוראות התכנית המופקדת יש הוראות מפורטות לנושא המסחר ואין סיבה להעביר הוראות אלו לסעיף ייעוד נפרד. לדוגמא ס' 4.1.2 ג.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>ס' 4 – יעודי קרקע ושימושים</b></p> <p>דרישה להפרדת ייעוד המגורים מהמסחר ותעסוקה לסעיפים נפרדים ובהתאם להפריד סעיפי הוראות המתייחסים למסחר לסעיף נפרד תחת "מסחר ותעסוקה".</p>	7.
<p>1. הוראה זו נובעת מתוך רצון לאפשר גמישות ומוכנות לעולם התעסוקה העתידי שבו עבודה מהבית או שילוב של חלל עבודה עם מגורים צפוי להפוך שכית הרבה יותר. לכן וכדי להימנע מהצורך להוציא היתר לשימוש חורג, הוטמעה האפשרות בהוראות התכנית. עם זאת, האפשרות מסויגת כדי למנוע שימושי תעסוקה שעלולים להוות מטריד ליתר הדיירים.</p> <p>2. הוראה זו נובעת מרצון לייצר מגוון וגמישות כמה שיותר גדולים בחזית הפעילה העתידית של רחוב לה גוארדיה. גם כאן, הכוונה בשימושי תעסוקה היא לשימושים מסויימים שאינם מטרידיים מתוך כוונה להחיות את חזית הרחוב עד כמה שניתן ולמנוע את הצורך העתידי בהיתרים לשימוש חורג.</p>	<p><b>ס' 4.1.1 ס"ק 1 וס"ק 2 – מגורים, שימושים</b></p> <p>1. דרישה לבטל את האפשרות להשתמש בחלק מזירת מגורים כמשרד. 2. דרישה לבטל את האפשרות למקם שימושי תעסוקה בשטחי המסחר בחזית המסחרית.</p>	8.

<p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</b></p> <p>1. שטחי הבנייה על המגרש הציבורי המוצע בתכנית מחושבים על פי התכנית העירונית לשטחי הציבור תא/מק/צ' מס' 507-0271700 ומגלמת במקרה זה רח"ק של 2.7 על מגרש בשטח של 600 מ"ר.</p> <p>2. קווי הבניין שנקבעו לתא שטח 301 נגזרו ברובם מתכנית צ' יחד עם קו הבניין לרח' מרגולין כפי שנקבע למבני המגורים בתא שטח 101 ותואמו עם מח' התכנון לייצר את הסיטואציה התכנונית הטובה ביותר במצב העניינים הנתון. המאמץ התכנוני לייצר חטיבת שטח פנויה לצרכי ציבור נובע מהצורך לייצר עתודות קרקע לשימושים עתידיים. לכן לא ניתן לדעת מה ייבנה בתא השטח ומה יהיה במרחק המזויק שלו ממבני המגורים. עם זאת ניתן להבטיח כי הוא לא יחרוג מקווי הבניין שנקבעו.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</b></p>	<p><b>ס' 4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>1. דרישה להבהרת הישוב שטחי הבנייה האפשריים בתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. דרישה להרחיק את מבנה הציבור העתידי 20 מ' ממבני המגורים.</p>	9.
<p>ראו מענה בסעיפים 7 ו-8 לעיל.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות</b></p>	<p><b>טבלה 5 להוראות התכנית</b></p> <p>1. יש להפריד בטבלה את הייעוד "מגורים" מהנושא של "תעסוקה ומלאכה".</p> <p>2. בסעיף "מגורים" (שימוש במגורים) לא בא לביטוי האישור שניתן לקיים תעסוקה ומשרדים במגורים.</p>	10.
<p>ס' 6.1 להוראות על סעיפו מתייחס לנושא העיצוב האדריכלי ומגדיר בצורה מפורשת את הצורך בהכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה מכוחה. במסגרת זו מפרט ס' 6.1 את ההיבטים שצריכים לקבל מענה במסגרת תכנית העיצוב, מעבר למה שהוגדר ונקבע בנוהל העירוני להכנת תכניות עיצוב. כל אחד מההיבטים הנ"ל, לרבות נושאי פיתוח ובתי גידול לעצים, בניה ירוקה ואיכות הסביבה, יקבל מענה והתייחסות מפורטים. לנושא ס"ק ז' שעניינו קיבוע צורתה ושטחה של זיקת ההנאה בתחום התכנית, ניתן לקבל את טענת המתנגדים ולחדד את הניסוח. לכן, מוצע הנוסח הבא: "במסגרת הכנת תכנית העיצוב תיקבע צורתה והיקפה הסופי של זיקת ההנאה". עם זאת חשוב לציין כי תוואי זיקת ההנאה מופיע בתשריט התכנית ומקבע רוחב מינימלי של 3.5 מ' ושטח מינימלי כולל של 500 מ"ר בלב החצר הפנימית.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין נוסח ס' 6.1 ס"ק ז' בלבד ולדחות את יתר הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>ס' 6.1 - עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. דרישה להבהרת מהות הסעיף כולו.</p> <p>2. דרישה להבהרת ס"ק ז'</p> <p>3. דרישה להבהרת ס"ק ו' וס"ק ט'.</p>	11.
<p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>ס' 6.2 - מרתפים</b></p> <p>דרישה להבהרה של הסעיף המאפשר בנייה בתכנית גבוהה יותר מ-85% בתת-הקרקע.</p>	12.
<p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>ס' 6.3 - חניה, ס"ק 2</b></p> <p>דרישה לבטל את הגמישות שניתנה למחנדי העיר לאפשר חניה להעלאה והורדת נוסעים ו/או לשימושי המסחר ברחובות בהיקף התכנית.</p>	13.
<p><b>מומלץ: לדחות את הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>ס' 6.9 - רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>רישום שטחי הציבור ע"ש העירייה ללא תמורה מהווה "הפקעה מוסווית" ואין לאפשר אותו.</p>	14.

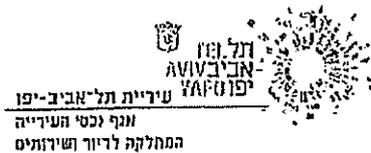
<p><b>מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.</b></p> <p>1. התנאים להכנת מסמך סביבתי או תסקיר ניתנים ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה שבחנה והעירה על מסמכי התכנית לקראת הפקדתה. לאור היקפי הבינוי וסוג השימושים הצפויים דרשה הרשות את הכנת המסמך הסביבתי כתנאי להיתר ולא הכנת תסקיר.</p> <p>2. מקובל. מומלץ כי תנאי להיתר בנייה יהיה חתימה על הסכם בין יזם התכנית לעניין לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום התכנית.</p> <p>3. בדומה לסי' 1 לעיל, גם נושא חוות הדעת האקוסטית נבחן ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה והוטמע כסעיף קטן 8 לסי' 6.13 בהוראות. לא ניתן לדעת בדיוק את מפלסי הרעש החזויים בשלב זה ולכן מקובל לקבוע את הבחינה כתנאי להיתר, דבר שמאפשר דיוק רב יותר במידה ולא כל התכנית מיושמת בשלב אחד. למשל, גם לעת הקמת מבנה הציבור תידרש בחינה אקוסטית בהתאם לשימושים הציבוריים שיתוכננו בו – דבר שלא ניתן לדעת כיום.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה, לעניין אחזקת השטחים הפתוחים בלבד, ולדחות את יתר הסעיפים בהתנגדות.</b></p>	<p><b>סי' 6.13 – תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. נדרשת הכנת סקר סביבתי ולא מסמך סביבתי כפי שמורה התכנית.</p> <p>2. יש לחייב אחזקת השטחים הפתוחים בתחום התכנית ע"י העירייה ולא להטיל אותה על הדיירים.</p> <p>3. על חוות הדעת האקוסטית להיות חלק ממסמכי התכנית ולא להיערך רק במסגרת הבקשה להיתרי בנייה.</p>	.15
<p><b>ראו מענה בסעיף סידורי 5 לעיל.</b></p>	<p><b>סי' 6.14 תנאים למתן היתר אכלוס</b></p> <p>זרישה לרישום בעלי הדירות כתנאי למתן היתר אכלוס.</p>	.16
<p>1. סי' 6.16 ס"ק 2 להוראות התכנית מתייחס לנושא איכות אוויר בפירוט וקובע כי אין להפנות את פתחי אוורור החניונים לאזורים בהם צפויה שהיית אנשים, מעברים וגינות ציבוריות. את מנדפי המסחר יש להעלות אל מעבר לגג הבניין העליון.</p> <p>2. אין טעם להציג את מפרטי מערכות האוורור בשלב התביע, אך בהחלט יש לעשות זאת לעת התכנון המפורט. מומלץ לעשות זאת במסגרת תכנית העיצוב. כמו כן, לנושא תחזוקת המערכות ובכלל המלצת מתי התכנון היא לחייב הכנת נספח תחזוקה כתנאי להוצאת היתרי בנייה. נספח התחזוקה יכלול, בין היתר, התייחסות לתחזוקה השוטפת וארוכת הטווח של כלל מערכות המבנים ובכלל זאת היבטים כלכליים לעלויות התחזוקה.</p> <p>3. סי' 6.16 ס"ק מתייחס ישירות לנושא מפריד השומנים. אין צורך בהכרח בהפרדת מערכות הביוב. עם זאת, במסגרת הכנת נספח התחזוקה יש להתייחס גם להביטים התחזוקתיים והכלכליים של הפרדת מערכות המבנים בין השימושים השונים.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</b></p>	<p><b>סי' 6.16 איכות הסביבה</b></p> <p>1. התכנית מגדילה את זיהום האוויר ולכן פליטות האוויר מהמסחר והחניונים חייבות להיות מעל גגות המבנים.</p> <p>2. יש להציג את מפרטי מערכות האוורור כבר בשלב התכנית וכן להציג את דרישות התחזוקה ואבטחת התחזוקה הנדרשים להם.</p> <p>3. יש להפריד את מערכות הביוב של המגורים והמסחר.</p>	.17

מענה (אגף נכסי העירייה):	התנגדות מס' 2 רז בן-עטר תצהיר: עו"ד אמיר שטרן	
<p>1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה"), היא הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המוחזקת ע"י המתנגד לתכנית רז בן עטר (להלן: "המתנגד") בדירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת משנת 1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").</p> <p>2. המתנגד הוא דייר מוגן ואינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.</p> <p>3. המתנגד כפוף להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.</p> <p>4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תש"ל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגד מהחנות לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגד מהחנות ללא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיור חלופי) כגון פרויקט פינוי בינוי שבנדון.</p> <p>5. ע"פ הסכם שנחתם בין היזם לעת"א, היזם מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות בשטח דומה ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה לאחר אכלוס הפרויקט.</p> <p>6. כמו כן, חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי אלא דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיזם לתקופת בניית הפרויקט עונה בהחלט על דרישות החוק.</p> <p>7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלדייר המוגן יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.</p> <p>8. המתנגד יקבל, בסופו של דבר, במסגרת הפרויקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת לו, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל התקדמות ההתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה מהמתנגד דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.</p> <p>מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות</p>	<p>1. המתנגד הוא דייר מוגן של עיריית תל אביב-יפו המפעיל חנות מכולת וטוען כי התכנית המוצעת פוגעת בחנויות המסחר שבקומת הקרקע וגורמת לו לנזקים ללא חלופה מתאימה, בייחוד לאור המוניטין ומיקומה.</p>	<p>1.</p>

מענה (אגף נכסי העירייה):	התנגדות מס' 3 בן ציון וגאולה שבתאי תצהיר: עו"ד משה לין	
<p>1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") המוחזקת ע"י המתנגדים שבתאי בן ציון וגאולה (להלן: "המתנגדים") בדיירות מוגנת בהתאם לחוזה דיירות מוגנת שנחתם בין המתנגדים לעירייה ביום 20.08.1978 (להלן: "חוזה הדיירות המוגנת").</p> <p>2. דייר מוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא בהגדרת שוכר בלבד.</p> <p>3. המתנגדים כפופים להוראות חוזה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוזה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב התום ע"י ראש העירייה.</p> <p>4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשר לעירייה לפנות את המתנגדים מהחנות לצורך הריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגדים מהחנות ללא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על נכונות להעמיד לדייר דיוך חליפ) כגון הפרויקט להתחדשות עירונית שבנדון.</p> <p>5. ע"פ הסכם שנחתם בין היזם לעת"א, היזם מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות בשטח דומה ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה לאחר אכלוס הפרויקט.</p> <p>6. חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי, אלא על דיוך חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיזם לתקופה הפרויקט עונה בהחלט על דרישות החוק.</p> <p>7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלשוכרים יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.</p> <p>8. בסופו של דבר, יקבלו הדיירים במסגרת הפרויקט חנות חדשה בדיירות מוגנת בשטח דומה (ע"כ כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת להם, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר, בין היתר, בשל התקדמות ההתחדשות העירונית</p>	<p>1. המתנגדים הם דיירים מוגנים של עיריית תל אביב-יפו המפעילים מספרה במקום. הטענה כי המתנגדים דיירים מוגנים וכי על מנת לפנותם יש לשלם 80% משווי הבעלות. דרישה לקבלת חנות חדשה בחכירה לדורות ששטחה גדול ב- 30%.</p>	<p>1.</p>

<p>באזור ובשל הגדלת תנועת הלקוחות – אך למרות זאת, העירייה לא תגבה מהם דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.</p> <p>9. דרישה לקבלת זכות חכירה בחנות החדשה מוכיחה כי המתנגדים מנסים להתעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את סעיפי ההתנגדות</b></p>	
--	--

להלן מענה אגף נכסי העירייה להתנגדויות שהוגשו ע"י רז בן עטר (התנגדות מס' 2) וההתנגדות (מס' 3) שהוגשה ע"י גאולה ובן ציון שבתאי (ע"י עו"ד משה ליף):



שירות תל אביב-יפו  
מנהל תכנון ומרחב  
המחלקה לרישור ושירותים

לי"א באדר ב', התשע"ט  
18 מרץ 2019  
מספרנו: 10655119

**מבלי לפגוע בזכויות**

לכבוד  
מר עירא רוזן  
עונת תכנון מזרח  
עיריית תל אביב-יפו

הנדון: תגובת העירייה להתנגדות לתכנית לה גרדנה 24-28 ת"א – שהוגשה ע"י רז בן עטר  
סינוכין: מכתבו של רז בן עטר לועדה המקומית מיום 05.12.2018

בהמשך למכתב שבסימוכין, הריני לפנות אליך בנושא הנדון כדלקמן:

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנוון בכתובת שכנזון (להלן: "החנוון") המרוזקת ע"י המתנגד לתכנית רז בן עטר (להלן: "התנגדות") כדירות מוגנת בהתאם לחוקה דיירות מוגנת משנת 1978 (להלן: "חוקה הדיירות המוגנות").
2. חשוב לציין כי, דייר מוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.
3. המתנגד כפוף להוראות חוקה הדיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוקה הדיירות המוגנת לזרוש את פינוי החנוון מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.
4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגד מהחנוון לצורך תריסת הכנין חקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגד מחתנות ללא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף לחודעה לדייר על נכונות לתעמיד לדייר דיור חלופי) כגון פרויקט פינוי בניוי שכנזון.
5. כמו כן, חוק הגנת הדייר אינו מורה על קבלת נכח פינוי אלח דיור חלופי בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיום לתקופה הפרוייקט (כאמור בסעיף 2 לעיל) עונה בהחלט על דרישות החוק.
6. היום מתחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים לחנות באותו שטח ובאותו אזור ממועד הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות התדשה.
7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלף תקופה ארוכה כך שלדייר המוגן יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.
8. אזכיר כי, המתנגד יקבל בסופו של דבר במסגרת תפרוייקט חנות חדשה כדירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות חקיימת לו, כאשר שווי החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל חתקדמות החתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תועת חלקוחות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה נהמתנגד דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.
9. לבקשתך, להלן התייחסותנו לסעיפי המכתב הרלוונטים:



דואר אלקטרוני: 04162 תל אביב-יפו 00, 5210100 פולטון 00, 521641 סקס: 00-521641



עיריית תל-אביב-יפו

אגף נכסי העירייה

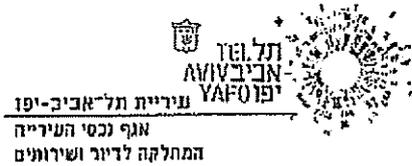
המחלקה לריזור ושירותים

סעיף	התליחסות העירונית
2.	מוכחש לחלוטין, הדייר הנוגן כאמור מקבל בזיירות מוגנת חנות חדשה באותו שטח ללא תוספת תשלום דמי זיירות מוגנת. הוצאות הנובלה ותחזוקה. ודמי שכירות ריאליים לכל תקופת הפרוייקט, מיום הפינוי ועד ליום האכלוס.
3 + 4	מוכחש לחלוטין, הנייל מקבל דמי שכירות בשווי לחנות הקיימת לשכור מקום חלופי היכן שיבחר. וכן יש לו נטפיק זמן עד לפינוי על מנת לאתר מקום חלופי באזור.
5.	מוכחש.
6.	מוכחש, המתנגד מקבל דמי שכירות ויכול לבחור תנות היכן שירצה.

מכבוד לב  
אלן לוי  
מנהל אגף נכסי העירייה

העתקים:  
מנהל אגף נכסי העירייה - מ. אגף נכסי העירייה  
הגבי אירית ליברמן - מנזלת מתלקת עסקאות מוקרקעין  
גבי סמדר בכר - רכזת שכירויות והשכרות  
תיק נכס - מרגולין 11 ת"א

## מענה להתנגדות מס' 3:



י"א באדר ב', ה'תשע"ט  
18 מרץ 2019  
מספרנו: 10624619

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד  
מר עירא חוון  
צוות תכנון מזרח  
עיריית תל אביב-יפו

תנדון: תגובות העירייה להתנגדות לתכנית לת גרזיח 28-24 ת"א – שהוגשה ע"י שבתאי בן ציון וגאולת  
סימוכין: מכתבו של עו"י משה לץ מיום 12.12.2018

בתמשך למכתב שבסימוכין, חריגי לפנות אליך בנושא הנדון כדלקמן:

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן: "העירייה") כידוע, הינה הבעלים של החנות בכתובת שבנדון (להלן: "החנות") הממוקמת ע"י המתנגדים לתכנית שבתאי בן ציון וגאולת (להלן: "המתנגדים") בדיירון מוגנת בהתאם לחוק דיירות מוגנת שנתתם בין המתנגדים לעירייה ביום 20.08.1976 (להלן: "חוק החנות המוגנת").
2. חשוב לציין כי, דייר נוגן אינו בעל זכויות קנייניות, אלא הינו בהגדרת שוכר בלבד.
3. המתנגדים כפופים להוראות חוק דיירות המוגנת ועל כן, רשאית העירייה מכח סעיף 12 לחוקה הדיירות המוגנת לדרוש את פינוי החנות מחמת תכנית עירונית מאושרת ובכפוף למכתב חתום ע"י ראש העיר.
4. כמו כן, בנוסף לסעיף 131 (10) לחוק חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), המאפשרת לעירייה לפנות את המתנגדים מהחנות לצורך חריסת הבניין הקיים ובניית בניין אחר במקומו, אף בהתאם לסעיף 131 (8) לחוק הגנת הדייר רשאית העירייה לפעול לפינוי המתנגדים מהחנות ללא דרישת הוצאת היתר, כאשר עולה צורך ציבורי חיוני, (בכפוף להודעה לדייר על כוונת להעמיד לדיור חלוף) כגון פרויקט פינוי בניין שבנדון.
5. כמו כן, חוק חנות הדייר אינו מורה על קבלת דמי פינוי אלא דיור חלוף בלבד, כך שקבלת דמי שכירות מהיום לתקופה הפרוייקט (כאמור בסעיף 2 לעיל) עונה בחלט על דרישות החוק.
6. היום מתחייב לשלם לדיירים המוגנים דמי שכירות ריאליים לחנות באותו שטח ובאותו אזור ממנו עדין הפינוי ועד יום האכלוס, לרבות הוצאות העברת הציוד והחזרתו לחנות החדשה.
7. חשוב לציין, כי עד למועד הפינוי תחלוף תקופה ארוכה כך שלשוכרים יש מספיק זמן לאיתור מקום חלופי באותו אזור.
8. אזכיר כי, הדיירים יקבלו בסופו של דבר במסגרת הפרוייקט חנות חדשה כדיירות מוגנת בשטח דומה (עד כמה שניתן תכנונית) לחנות הקיימת להם, כאשר שני החנות החדשה יהיה גבוה הרבה יותר בין היתר בשל התקדמות ההתחדשות העירונית באזור ובשל הגדלת תנועת חלקות – אך למרות זאת העירייה לא תגבה מהם דמי דיירות מוגנת מוגדלים בשל כך.
9. לבקשתך, להלן התייחסותנו לסעיפי המכתב הרלוונטים:

רובע אגן וברזל 60, תל-אביב-יפו 64162 | מלמך 5216106, סמ: 5216419-03



עיריית תל-אביב-יפו  
אגף נכסי העירייה  
התחלקה לדיור ושירותים

סעיף	התייחסות העירייה
2.	נכון.
3.	נכון.
4.	הזיירים בדירות המגורים הינם בעלי זכויות קנייניות, חלקם אף רכשו את זכויות הבעלות מהעירייה. הזיירים תמוגגים יקבלו חנויות חדשות באותו שטח ללא תוספת תשלום דמי דיירות מוגגת.
5.	לא רלוונטי לתתנגדות.
6.	הזיירים תמוגגים כאמור מקבלים בניירות מוגגת חנויות חדשות באותו שטח ללא תוספת תשלום דמי דיירות מוגגת.
7.	לא מוכר פסיקה וחוק התומכים בטענות המתנגדים. יש תוזה דיירות מוגגת בין העירייה למתנגדים ועל פיו ישק דבר.
8.	אין קיפוח, כל בעל זכויות נוקבל מה שזכאי לו, דיור מוגג מקבל תנות חדשה.
9.	מזוכר בניסיון של המתנגדים להונעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.
10.	מזוכר בתוצאת ד"כה כנגד העירייה.
11.	המתנגדים גרים ברח' ההגנה 148 ת"א - לא באזור של הפרוייקט.
12.	לא רלוונטי.
13.	דרישה לקבלת זכונת הזכירה בחנות החדשת מוכיחה לא כל ספק כי המתנגדים מנסים להתעשר על חשבון הקופה הציבורית שלא כדין.

בכבוד רב  
אלי לוי  
מנהל אגף נכסי העירייה

תעתיקים:  
מר אלי לוי - מ. אגף נכסי העירייה  
הגב' אירית ליברמן - מנהלת מחלקת עסקאות מקרקעין  
גב' סמדר נבר - רכזת שכירויות והשכרות  
תיק נכס - מרגולין 11 ת"א

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
מומלץ לתקן את התכנית בהתאם להמלצות המפורטות בדראפט ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0006-19'ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן בתפקיד מהנדס העיר

**מהלך הדיון:**

עירא רוזן: סוקר בקצרה את התוכנית.  
סטלה אביזן: בלה גורדיה אין תוכנית תחבורה. את רח' לה גורדיה אי אפשר להרחיב ל4 נתיבים כתוצאה מבעיה תכנונית. לא הופקדה תוכנית תחבורה האם נעשתה בדיקת בה"ת? צפיפות אופטימלית -

הרחיק שעומד להיות אחרי הפקעה של 600 מ' למבני ציבור הוא יהיה מעל 6 כי בפועל יהיו הפקעות ויש הבדל של הרחיק ואתם לוקחים זיקות הנאות שהם מזרקות והרחק הזה מזויף. נאמר במדריך של מינהל התכנון כי כדי לעשות הפקעות מבני ציבור צריך לעשות פרוגרמה. יש 100 מ' את היכל מנורה ואתם לוקחים עוד 600 מ' בתוך הצפיפות כשיש מענה מספיק לתת שירותי ציבור. ה-600 מ' של שטחי הציבור מיועדים לפי התקנון מיועדים או לביה"ס או אולם ספורט או לתאטרון, יש את אולם של מנורה למה לקחת שטח ציבורי? זהו חוסר צדק לקחת מהתושבים. אנחנו מסתכלים על טבלת שימושים – כל הנושא התחזוקתי אין לו כותרת וכתוב שאפשר לעשות משרדים בתוך הדירות, תסעיף החמור הוא שהחנויות למטה הם לבתי מלאכה ותעסוקה יצירתיים וחופשיים וזו בדיחה שכתוב למעט השכרת רכב.

**רז בן עטר:** יש לי חנות בדמי מפתח בשד' המעפילים 34. יצר איתי קשר עו"ד ערן אופיר לגבי פיגוי של החנות. העיריה לא באה עמנו למו"מ מה היא מוכנה לתת לנו. העיריה מוכנה לתת לנו דירה בדמי מפתח במתחם החדש שיבנה אבל אם נקבל חנות שיהיה יותר מהמטר שיש לנו אז נצטרך לשלם דמי שכירות רגילים על ההפרש ואין לנו תלויות לעיריה הכל התנהל מול הזים שנותן לנו את החנות. אולם עד שנקבל בתקופת הביניים כל העלויות השכרת חנות אחרת רישיון עסק, מידוף, אזעקה, מזגנים וכדי אנחנו נצטרך לשלם שזה בסדר גודל של 100,000 ₪.

**אסף הראל:** אתם תקבלו חנות חדשה אבל בתקופת הביניים זו הבעיה?  
**ליאור שפירא:** אתה מודע שבהסכם שבין עיריה לזים הזים התחייב לשלם לדייר המוגן דמי שכירות ריאליים.

**רז בן עטר:** בתקופת הביניים נצטרך למצוא חנות חדשה לשלם מידוף, חשמל ושכירות למה אני צריך לשאת בעלויות האלה? דיברתי עם עו"ד ערן שיאפשרו לתת לי חלופה יש ממול חנויות ריקות שיתנו לנו חנות בתמורה.

**משה לין עו"ד:** אני מייצג דיירים מוגנים של חנות שמשמשת מספרה משנה 1978 ונמצאת בדמי מפתח. והושקעו בה 200,000 ₪ להפוך אותה למספרה מודרנית. בכל הפרויקטים בעיר נותנים פיגוי הולם לדיירים המוגנים. כל בעלי הדירות בתוכנית הזו יקבלו הטבה של מיליון מיליון וחצי ₪. היחידים מכל מחזיקי הנכסים היחידים שמצבם הורע הם הדיירים המוגנים ומרשיי. נאמר למרשיי שימצאו חנות אבל העיריה תשלם את שכ"ד אבל מה שהעיריה לא מבינה שמרשיי התאימו את החנות הנוכחית למספרה ולהתאים חנות חדשה. הפתרון הוא כמו בהיתר בניה שיש דיירים או שמקבלים חנות חלופית בבעלות או 80% משווי הבעלות של החנות ללא דייר מוגן. יש לי התכתבות ענפה עם אלי לוי שאומר שהוא דואג לדיירים הללו הטענה שלו היא ריקה. לא יתכן שיתפסו בכל מיני משפטים כי לא נמצא מהחנות ולא נסכים לאף פתרון ופיגוי. אין סיבה לא לתת דירה לדיירים המוגנים חנות בבעלות אם לא תתנו בימ"ש יתן.

**אסף הראל:** חנות בדמי מפתח יש לה בעלים?

**עו"ד לין משה:** בעלים שמוציאים דייר מוגן ע"פ היתר הוא צריך לשלם 80% משווי הבעלות. אנחנו רוצים להיפרד מהדיירות המוגנת, וזה מחייב את העיריה וכמו שכל הדיירים מקבלים הטבות גם אנחנו רוצים הטבות. כל בעלי הדירות מקבלים הטבה של מיליון, מיליון וחצי.  
**ראובן לדיאנסקי:** אתם מבקשים שהעיריה תשתחרר מהנכס שהיא מחזיקה העיריה כנאמנה של הציבור היא לא בעלים עצמאית שקושרים את הנכס כנאמנה.  
**עו"ד לין משה:** כרגע שיש מגמה שהעיריה מבטלת את הדיירות המוגנת, העיריה צריכה להתחלק עמנו.

### מענה להתנגדויות:

**עו"ד טויסטר עפר:** מדובר בפרויקט של התחדשות עירונית בתאימות עם תוכנית המתאר. המתנגדת רוצה למנוע 228 בתי אב ומהדיירים לשרג את השכונה.

**ראובן לדיאנסקי:** החזקה של הפרויקט יש 80% תומכים.  
**עו"ד טויסטר עפר:** הפרויקט נותן צרכי ציבור להרחבת כביש, 600 מ"ר לשטח חוס ינוצלו לשכונה כולל המסחר השכונתי קולנודות וזיקות הנאה, רח"ק 4.12. גם השכנים שיגורו שם הם חלק מהציבור. הצפיפות מקובלת באזור זה. לגבי שימושים בקומת הקרקע אלו שימושים שהצוות ביקש, על מנת שהאזור הזה המסחר בקומות הקרקע 1500 מ"ר יהיה מסחר שתואם את האזור. התוכנית תואמת לתא/5000 ולתוכניות הקודמות ושיבואו.

**עו"ד מירה בורנשטיין:** כ-80% מבעלי הדירות חתמו על הסכמה. מדובר בדירות רעועות מאוד וזקוקים לשיפור. טענות של קניין, אין להם שום טענות של קניין לא נגד הוועדה והזים והמתנגדת לא מוסמכת להישמע. בניה ירוקה הצללה אין מקום לטענותיה. אחזקת השפ"פ – מי שיתחזק אותם במסגרת הפרויקט תהיה קרן תחזוקה למשך 10 שנים וכל השטחים הציבוריים בפרויקט היא תממן.

**אסף הראל:** ברצוני לציין לשבח את צוות התכנון

**עירא רוזן:** מקריא את המענה מהדרפט.

**מיטל להבי:** להבנתי ישנה בעיה עם הרישומים בטאבו?

**עירא רוזן:** ממשיך במענה. אנחנו ממליצים לקבל בחלקה את ההתנגדויות לנושא העיצוב אדריכלי, וממליצים כי במסגרתה תיקבע צורתה הסופית של זיקת ההנאה.

אירית ליברמן, אגף הנכסים: ישנן 4 תנויות שמוחזקות ע"י דיירים מוגנים. עם שניים הגענו להסכמות ו-2 הגישו התנגדות - התנאים וההסכמות שווים לכל הדיירים. דייר מוגן והזכויות שלהם ברורות בחוק. דייר מוגן לא נהנה מהשבחה הוא צריך או לשמור על מצבו הקיים או עילת פינוי ברגע שיש היתר צריך בהסכמה. מה שאנחנו מציעים לדיירים המוגנים חנות חדשה בגודל של החנות הקודמת וגם נותנים להם את האפשרות לבחור איפה החנות שהם ירצו למקם. החנויות של היום הם רעועות. יהיו באותם זכויות וישלמו את סכום ויקבלו שכירות מלאה באותה תקופת ביניים. אם יש דייר שרוצה לצאת, הדייר מנתל מו"מ איתנו. מונטין אנחנו לא משלמים.

ליאור שפירא: שמענו שיש חנויות מעבר לכביש.

אירית: אין לנו התנגדות להעביר את החנויות לחנויות שממול לתקופת הביניים.

ראובן לדיאנסקי: אפשר להפנות את עו"ד שמייצג את יתר החנויות אפשר להפנות אותו להמשך דו ששיח ולשביעות רצונם של הדיירים.

אירית ליברמן: היתה לנו בעיה של רישום עם הבניינים הקיימים. כי צריך יפוי כח מכל הדיירים ולא קבלנו יפוי כח עיקר הבעיה היתה בקומות הקרקע שהיו פלישות של דיירים שהרחיבו את החצרות. דווקא הפינוי בינוי יסדיר את כל הרישום כולל הדירות של הדיירים ושל הבעלים.

### תגובות

תגובה סטלה אבידן: אני גרה בלה גורדיה. הפרוגרמה היא מסתמכת על כמות האנשים שנכנסים לא ראינו את הפרוגרמה. זיקות הנאה אי אפשר לבנות מעל הקרקע והזכויות בפועל הרחיק גודל ב-1 ותופך ל-6. איכות סביבה אמרו שהשטח הוא בפשט ההצפה של נחל איילון ויש רגישות סביבתית. לכן המסמכים הסביבתיים הם רקע וזה לא מספק. בנוסף לא יכול להיות שאיורור החניונים יהיו בגובה האף, חייב להיות במרחק סביר. התחזקה - מי לוקח את מימון השפייס כולל הביטוח או תלקי? אלו דברים שצריכים להיות בכלל התוכנית. אין תשובה לתוכנית התחבורתית.

בן עטר: לא ברור לגבי העברה האם נקבל את החנות ממול.

עו"ד לין משה: אבקש לשנות את הגישה לדיירים המוגנים בדיוק כמו של החוכרים שלה דירות. אם

העיריה צריכה לייצר זכויות נוספות ולתת פיצוי לדיירים המוגנים והעיריה יכולה לנהוג יותר בחמלה.

אהרון בן מויל: אנחנו נמצאים במצב של התמוטטות וכל התשתיות רעועות, כל מי שיושב בקרקע הם אלו שהמתנגדים. אני מבקש לתמוך בפרויקט הזה.

עו"ד טויסטר עפר: לגבי פשט ההצפה, אנחנו לא בפשט ההצפה נפלה טעות. לנושא הרחיק אנחנו באזור 4.12 וכל נושא האזוריים בתוכנית הזו יש תקן בניה ירוקה. לגבי התחבורה היא קבלה את המענה בתא 5000 שאשרת.

אסף הראל: שיש מעל 80% שחתמו מה המנגנון בתקופת הביניים לבעלי הדירות?

נחשון קווייתי: לה גרדיה 64-68 שבו הגענו להסכמה שמקבלים שטח יותר גדול מדירתם כ-25 מ"ר

בתקופת הביניים מהמעבר מהקיים לחדש אנחנו צריכים לשאת בשכירות באופן זמני וכשנסיים את הבניה נישא בעלויות של ההחזר כולל הובלה וכד'.

ראובן לדיאנסקי: אין לעיריה עניין בנושא הקניין בין היום לדיירים.

מיטל להבי: ידוע כי התנגדתי לכמה תוכניות כי חשבתי שאת האופי של יד אליהו עם הצמחיה שלו צריך לשמר. הרחוב הולך למתכונת מסוימת צריך לייצר פתרון גם לאלה שירצו פרויקטי עיבוי.

גל שרעבי דמאיו: זה לא נעים לראות בנינים רעועים.

מיטל להבי: אני מצביעה בעד אבל מי שירצה לעשות עיבוי עירוני אתם תתנו את האופציה ושנפתור את שאלת חתך הרחוב.

ראובן לדיאנסקי: וכל התשתיות ישארו רקובות? מי שגר במקומות הללו הם אלו שסובלים.

מיטל להבי: יש סתירה בסעיפים אני מבקשת הסבר לתכנית למרתפים ואיפה יהיו העצים. מה שקורה

בשפייס כל השטחים מבקשים שהוא יהיה מבונה איך אתה מבטיח לי ירוק. בנוסף האם בתמהיל

העסקים שיהיה רשום לווא-טק ולא מזהם. כמו כן מבקשת להגביל את תמהיל המסעדות והעסקים.

כמו כן אבקש לדעת תחשיב הרחיק וגם תקן חניה אני רוצה להבטיח תקן חניה 1:1. האזור הזה חיי על סטוטוס קווה תקן חניה 1 לא מספיק.

ראובן לדיאנסקי: בפרויקט הזה לגבי העצים שאלתי האם בחצרות אפשר לשתול עצים בוגרים ואיל אמר שתהיה אפשרות אם יש שינוי זה הזמן להגיד.

אופירה יוחנן וולק: בנוגע לתחזוקת שפייס האם אנחנו מבטחים ?

עירא רוזן: ע"פ תמ"א 34 (2) יש להותיר 15% מתכנית התוכנית לחלחול. התמ"א מאפשרת להגיע

לתכניות נרחבות יותר בכפוף לפתרונות השחיה וחלחול. התוכנית מציעה רחיק של 4.12, כאשר רוצים

להכניס את נפחי הבנייה עם הרצון לשמור על בניה מרקמית בסדר גודל של 8-9 קומות, בסופו של דבר

מתפשרים בתכנית.

עורכי התכנית הכינו נספח ניהול מי נגר וזאת בכפוף לכך שמציגים פתרונות להשחיה והחדרת מי הנגר

בהיקפים הנדרשים.. התוכנית מציעה בניה מרתפים על 85%, הכל בכפוף להוראות התמ"א, אישור רשות

המים ותאגיד המים העירוני.

לנושא שטחי המסחר המיועדים להסעדה, אנחנו חושבים במסגרת עירוב השימושים המוצע והשינוי של רח' לה גוארדיה לרח' עירוני מעורב שימושים, חשוב מאוד לאפשר קיומם של בתי אוכל ובתי קפה לצורך החייאת החזית בבינוי העתידי.

מיטל להבי: האם הגבלה של 50% משטחי המסחר לצורך בתי אוכל מספיקה.

עירא רוזן: כן זה בסדר. התוכנית קובעת שתקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת ההיתר. התוכנית גם מתייחסת לנושא בתי הגידול לעצים באופו שיחייב נפח שלא יפחת מ-24 מ"ק לצד עומק שתילה שלא יפחת מ-1.5 מ'.

איל רוזן: נבדוק את נושא השפ"פים ונחזור עם תשובה.

הראלה אברהם אוזן: במענה להתנגדויות מוזכר סיכום עם יזם על כך שהוא יישא בעלות הרכישה עבור הדיירים, שזה מסוכס עם אגף הנכסים. כתוב כתנאי למתן היתר בניה, אי אפשר להכניס את זה לתקנון התוכנית. אם רוצים לשכלל את ההסכם זה יהיה בחתימה על הסכם חוץ תביעי. חתימת ההסכם תהיה כתנאי למתן תוקף.

קוויטי: מבחינתנו אין בעיה.

### החלטה:

הועדה מחליטה לקבל בחלקן את ההתנגדויות ולדחות את יתר ההתנגדויות בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, למעט סעיף 5 להתנגדות הראשונה בענין בעלי זכויות בקרקע ולקבוע כי תנאי למתן תוקף לתוכנית יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות מול עיריית תל אביב-יפו להשלמת רכישת זכויות הבעלות בקרקע מהעירייה ומעזרה וביצרון עבור החוכרים.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף אראל, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאין, מוטי רייף

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התכנית הנ"ל היא תכנית חשובה להתחדשות עירונית ברח' לה גוארדיה. התכנית מקודמת ע"י יזם פרטי, בשיתוף פעולה מלא ובתמיכת הגורמים המקצועיים בעת"א. התכנית משקפת, תכנון ראוי ואיכותי להתחדשות שלוש מבנים לאורך הרחוב, תוך יצירת מגרש משמעותי לצורכי ציבור המאפשר חופש תכנוני וחופש במימוש הבנייה הציבורית. במקביל, התכנית מציעה טיפול איכותי במרחב הציבורי, לרבות חלק מהרחובות בהפקעה ובניה מרקמית בנפחים ובגבהים מתונים יחסית.

בהתאם למוצג לעיל בדראפט ובעיקר בהתאם למוצג בסעיף 6, ככל שייבחר יזם התכנית להגיש בקשה לרשות עיר, מחלקת התכנון ממליצה לוועדה המקומית להצטרף לבקשה.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0010 ב' מיום 24/06/2020 תיאור הדיון:

עירא רוזן: מציג בקצרה את התוכנית ואת החלטות ועדת ערר ברח' לה גוארדיה 24-28.

בהחלטה ועדת הערר קבעה מס' תיקונים, להפוך את היעוד של מגרש מבני הציבור בתוכנית לשצ"פ ואת המענה לשטחי ציבור בנויים לספק באמצעות שטחים מבונים בתחום המבנים החדשים ללא הגדלה של שטח הבניה או הצפיפות לשטחים אלו. כן נקבעו בשטחי הציבור הבנויים שימושים מצומצמים מהשימושים שמאפשרת תוכנית צ'.

אודי כרמלי: אני מבקש לעבור בצורה מסודרת על הנושאים שאנחנו רוצים לערר עליהם.

עירא רוזן: אנחנו רוצים לערר על הקביעה של ועדת ערר להפוך את היעוד של המגרש החום ליעוד של שצ"פ ועל הקביעה ששטחי הציבור המבונים יכנסו לתוך בניי המגורים במסגרת קומות הקרקע וקומה ראשונה..

איל רונן: שינוי וצמצום חלק משימושי תוכנית צ', התייחסות לאופן תפעול והשימושים בשטחי המסחר שטחי זיקות ההנאה והמעברים שנקבעו במסגרת התוכנית. התייחסויות:

אסף הראל: אם מבני ציבור יהיה בתוך בנין ואנחנו רוצים כניסות נפרדות כלומר צריך למעשה ללכת לתכנון מחדש?

אודי כרמלי: זה לפתוח את התוכנית מחדש.

אסף הראל: ועדת ערר יכולה להגיד בוודאות שיש התכנות כלכלית לכך. אני משער שאם הצוות שם מבני ציבור היכן שיש שטח ירוק זה בגלל שאי אפשר לעשות דרך אחרת.

הראל אברהם אוזן: נכון. לא נעשתה בדיקה כלכלית ע"י ועדת ערר וגם היא לא בקשה נתונים כאלה לא מאתנו ולא מהיזם.

אסף הראל: האם הפרויקט יכול ליפול בגלל הנחיות ועדת ערר.

איל רונן: זאת צריך לשאול את היזם והצוות שוחח עימו ארוכות, והוא באמצעות באי כוחו יגיש בקשה לרשות ערר. לועדת ערר על בסיס הנימוקים הכלכליים ופגיעה בהיתכנות התוכנית ב1280 מ"ר או 1300 מ"ר יורדים מסך השטחים בפרויקט, חלק מהפגיעה הציבורית בתוכנית היא מאינת את התוכנית הסמוכה ואת האפשרות של הקצאת שטח ביעוד למבנים ומוסדות ציבור. זו התוכנית הראשונה לאורך רח' לה גוארדיה שמגיעים למצב הבינוי נמוך עד 9 קומות וישנה הקצאה ביעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור ולכן ההפרדה הזו יוצרת קושי עתידי.

מלי פולישוק: האם ועדת ערר נימקה את טענותיה?

איל רונן: ועדת ערר בקשה מאתנו פירוט לפרוגרמה לענין שטחי ציבור ומצאי שטחים ביד אליהו ועל בסיס זה ועל בסיס טענות העוררים החליטה לקבל את אותה טענה שמבקשת להמיר את שטחי הציבור בשטחים פתוחים וזאת בניגוד להמלצתנו.

דורון ספיר: הצעתנו לאמץ את המלצת מה"ע להגיש את הערר על הנושאים שצוינו כאן או כל נושא אחר שסותר את החלטת הועדה המקומית.

אודי כרמלי: אני מבקש לתקן את ההמלצה כי אנחנו מגישים בקשת רשות ערר ולא מצטרפים לבקשת היזם.

**בישיבתה מספר 20-0010 ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 9) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה מקבלת את המלצת מה"ע להגיש בקשת רשות ערר על החלטת ועדת ערר בנושאים שהובאו בפניה וכן בכל נושא שמה"ע יסבור שהוא סותר את החלטת הועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, רועי אלקבץ

