ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול החלטות מספר 25-0009
כ"ג אייר תשפ"ה 21/05/2025 10:30 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:49
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, מאיה נורי, עו"ד, חיים גורן, מיטל להבי

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	ענת הדני, עו"ד	ס.בכירה ליועמ"ש
	לירון שחר	ס. בכירה ליועמ"ש
	אילנית שגב לוזון	מנהל אגף הכנסות מבניה
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רז, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	נעה מורד, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	שמעון ברנשטיין	מנהל מרחב רישוי בנייה
	יעל נויפלד	רכזת תכנון בכירה, תחזיות ושירותי ציבור
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול החלטות מספר 25-0009
כ"ג אייר תשפ"ה 21/05/2025 10:30 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:49
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, מאיה נורי, עו"ד, חיים גורן, מיטל להבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		אח"י דקר - תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
2.	9	507-1149160	רובע 5, 6 דיון בהתנגדויות

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4947 - שימור המרכז למורשת היהדות ע"ש צימבליסטה

בכבוד רב,

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

מטרת הדיון עדכון סעיף 6 בהחלטת הועדה מתאריך 5.3.25 אשר קבע כי "מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים" והחלפתו בסעיף הבא: "תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה אישור מנהל פרויקטים משולבים", כמפורט בחוות דעת הצוות.

נתונים כלליים

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
מיקום:
שכונת נווה שרת, רובע 2, צפון העיר תל אביב
כתובת:

1. בית אל 3
2. בית אל 5
3. אח" דקר 1-3/בית אל 9-11
4. אח"י דקר 5
5. אח"י דקר 7/בית אל 7
6. אח"י דקר 8
7. אח"י דקר 10
8. אח"י דקר 12
9. אח"י דקר 14
10. אח"י דקר 17-19-21
11. אח"י דקר 20
12. אח"י דקר 22
13. אח"י דקר 24
14. אח"י דקר 26
15. אח"י דקר 28
16. אח"י דקר 25-27
17. אח"י דקר 29
18. אח"י דקר 30
19. אח"י דקר 31
20. אח"י דקר 33
21. אח"י דקר 37
22. אח"י דקר 39

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6337	מוסדר	חלק	66, 75- 76, 109, 114, 123, 127	63, 113, 12, 4
6882	מוסדר	חלק	67	44
7321	מוסדר	חלק	74-77, 86, 99- 102,	104- 111

			107- ,110 112- ,117 135	

שטח התכנית:
44.629 דונם
מתכננים:

אדריכלי התכנית: **קייזר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**

מתכננת פיתוח ונוף: **נחלת הכלל**

מתכנן התנועה: **דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ**

יועץ בניה ירוקה והידרולוגיה: **יוזמות למען הסביבה**

חשמל: **אסף בן אשר**

תברואה: **חיים צפריר**

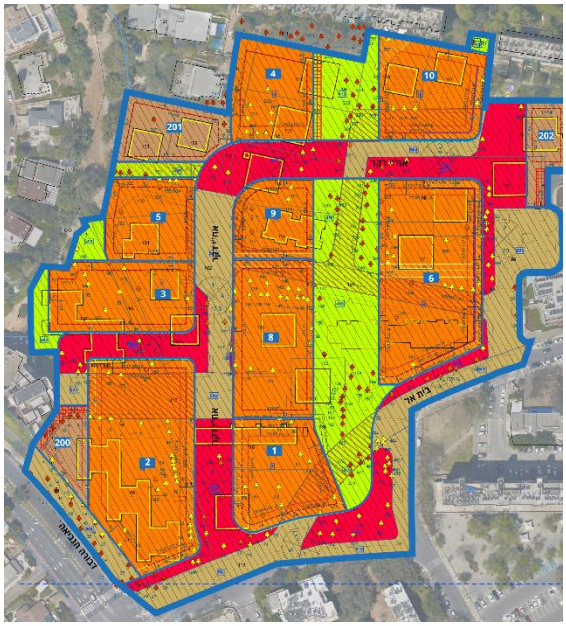
בטיחות: **מן בטיחות**

אגרונום: **אדמה – יעוץ אגרונומי**

יזם: **עיריית תל אביב-יפו, פי.בי. מקבוצת עתידים ישראל בע"מ, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ**

בעלות: **המקרקעין בבעלות מדינה**

מצב השטח בפועל:
מצב תכנוני קיים:



על התכנית חלה תכנית תא/4242 פינוי בינוי אח"י דקר, נווה שרת אשר מספרה 507-0523845 (מתן תוקף: 21.06.2021).

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אח"י דקר, בשכונת נווה שרת.
שטח התכנית כ-45 דונם, והיא כוללת תאי השטח ביעוד מגורים ד, דרכים, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.
התכנית מתווה את מערך המרחב הציבורי, על ידי פיתוח וארגון מחדש של מערך הרחובות, השבילים, הגינות הציבוריות, שבילי האופניים ומוסדות הציבור.
במסגרת התכנית יפונו 451 יחידות דיור קיימות,
ב-22 מבנים, ובמקומם יוקמו 1,159 יחידות דיור ב-13 מבנים.
זכויות הבניה מתוקף תכנית זו הינן בהיקף של כ-90,400 מ"ר למגורים (עיקרי), 1,200 מ"ר למסחר, 7,244 למבנים ומוסדות ציבור מתוכם 1,800 מ"ר עבור שטחי ציבור מבונים. יתרת שטחי הציבור (5,444 מ"ר) מוקנים בשלושה תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ששטחם 2.720 דונם.
התכנית קובעת כי תנאי להגשת היתר לכל מגרש יהיה אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי לכל מתחם בו מצוי המגרש בקנה מידה 1:500 על ידי הועדה המקומית, למעט המגרשים ביעוד מבני ציבור.

מצב תכנוני מוצע:
התכנית כוללת תשעה תאי שטח למגורים (1-6,8-10), מתוכם שניים עם חזיתות מסחריות (6,10) ושניים נוספים עם שטחי ציבור מבונים (1,2). התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח, החוצה את השכונה (409-412), וכן תאי שטח נוספים ביעוד זה הגובלים בפארק מודעי ממערב (402,404).
הבינוי המתוכנן במגרשים הסחירים כולל שני טיפוסי מבנים; הראשון, רבי קומות בני 27-29 קומות, אשר כוללים בחלקם גם אגפים בבניה מרקמית של עד 8 קומות; והשני מבנים גבוהים בני 11 קומות. על מנת לצמצם את ההפרעות והמטרדים בקומת הקרקע לרבות חציית רכב בתחום מדרכות, מספר הכניסות/יציאות לרכב יקטן מזה המאושר בתכנית וזאת באמצעות תכנון מעברים תת קרקעיים לרכבים בזיקת הנאה בין תאי השטח השונים.
הבינוי יהיה ככל ניתן בצמוד לקווי הבנין הקדמיים, באופן המייצר בינוי מלווה רחוב. השטח הפתוח שבין דופן הבניינים לשטחים הפתוחים הגובלים יסומן בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ויתוכנן באופן המשכי ורציף ככל האפשר ללא גדרות ועל-ידי צמצום קירות הפיתוח, בהתחשב בשיקולי ניהול מי נגר ובשמירה על עצים בוגרים קיימים. יותר לשלב בתחום הפיתוח מתקנים טכניים ותשתיות כגון צוברי גז, וכן יותר לשלב חניות אופניים לשימוש הדיירים.
התכנית מתווה הנחיות לעיצוב המבנים אשר יהיו שונים ומובחנים על פי חלוקה לקבוצות עיצוב כמפורט בהמשך. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל קבוצה יהיה תיאום מוקדם עם מחלקות העירייה השונות כמתואר בתנאים להיתר בניה. ככלל, הבניינים יעוצבו בתבניות גיאומטריות פשוטות, ללא נסיגה בין הקומות למעט חריגים שיפורטו בהמשך. חומרי הגמר יהיו אחידים ובגוונים בהירים.
כל השטחים במפלס קומת הקרקע שאינם מבונים ישמשו בפועל כזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור, יתוכננו ברצף אחד עם המדרכות הגובלות, ובכך יאפשרו את הרחבת המדרכה לרוחב מצרפי מזערי של 3.8 מטר. כדי לחזק את הקישוריות וההליכתיות יתוכננו מעברים, רחבות וחצרות אשר יאפשרו מעבר בין הרחובות לבין השטח הציבורי הפתוח שבליבת השכונה.

טבלת נתונים:

נתונים	תכנית תא/4242 מס' 507-0523485
גובה קומות	גובה הקומה ראשונה מעל הכניסה הקובעת הכוללת שטחי ציבור מבונים יהיה 4.50 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב ולסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
	במגדלים (תאי שטח מס' 1, 2, 4, 6, 10) גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה עד 4.00 מטר (ברוטו) במבנים המרקמיים (תאי שטח מס' 3, 5, 8, 9) גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה עד 3.50 מטר (ברוטו)
תכסית מרתפים	תא שטח 6 – תכסית קומות המרתפים תותר עד ל-90% משטח המגרש לפי סעיף6.5 -6 .

הדמיות המבנים

מבט מרחוב בית אל לכיוון צפון

מבט מרחוב אח"י דקר החדש לכיוון מערב

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. כללי

1. שטח התכנית הינו כ-45 דונם. התכנית מאפשרת שלביות בהוצאת היתרים וביצוע הבינוי בפועל: לכל שטח

התכנית יוגשו המסמכים הבאים באופן מפורט: תכנית פיתוח, התחברות לתכנון סובב, קביעת נפחים לכלל הבינוי, שימושים ציבוריים, עיצוב הגגון/קולנדה באופן אחיד. למבנים במגרשים

1,2,6 (1-3, 8-10) אשר יבנו בשלב א - תושלם תכנית עיצוב מלאה בקנ"מ 1:250 אשר ממנה ניתן יהיה להוציא היתרים, לרבות אישור המחלקה לבניה בת קימא, איכות הסביבה, תנועה, מבני ציבור נכסים וכו'.

למבנים במגרשים 3,4,5,8,9,10 (4-8, 11-13) אשר יבנו בשלב ב' ו-ג' תוכנית זו תוצג בקנ"מ 1:500 ותנאי פתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור המחלקות הבאות:

א. אדריכל העיר - חזיתות המבנים, פיתוח זיקות הנאה וחומרי גמר.
ב. מחלקת תברואה
ג. תשתיות
ד. קביעת זיקות הנאה
ה. תנועה
ו. מבני ציבור
ז. נכסים

2. שלביות הביצוע

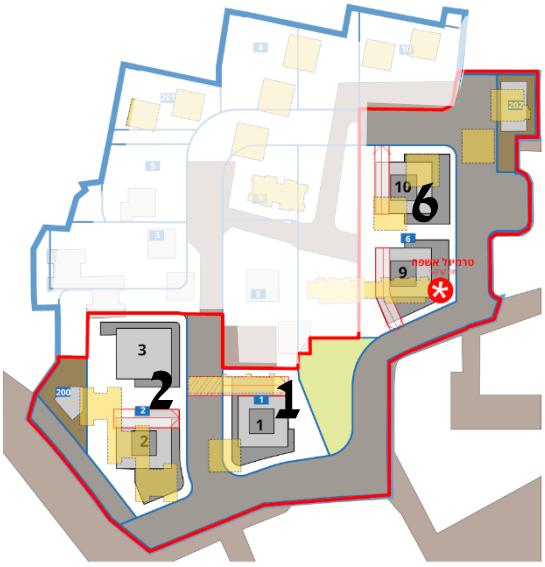
שלביות הביצוע כמפורט בנספחי התכנית.

התכנית הראשית קובעת:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית – אישור היתר הריסה עבור הבניינים שכתובתם אח"י דקר 8 ואח"י דקר 10.

ב. שלושה מתחמי מימוש, הזיקות בין הבניינים להריסה לבין הבניינים העתידיים.

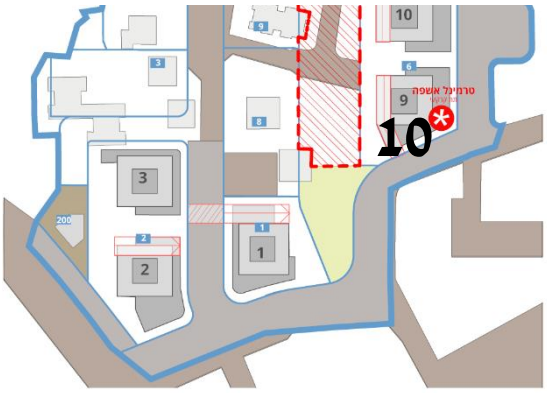
ג. התכנית אינה קובעת תנאים באשר לסדר מימוש המתחמים.



שלב א

השלביות המוצעת מתייחסת לתנאים הקבועים בתכנית הראשית ומשקללת את סדרי העדיפויות העירוניים בפיתוח התשתיות והשימושים הציבוריים השונים.

שלב א כולל את הנושאים הבאים:
א. הריסת מבנים ופינוי הקרקע מתאי שטח 202, 503, 6, 502, 412, 1, 511, 506, 2, 507
ב. הסדרת הגישה לרחוב בית אל מרחוב דבורה הנביאה, וכן את פריצת קטע הדרך החדשה המוביל לרחוב נהריים.
ג. הקמת הבינוי בתא שטח מס' 6, הכולל גם הקמת טרמינל אשפה תת קרקעי לפינוי פניאומטי.
ד. הקמת המבנים בתאי שטח מס' 1 ו-2 לרבות הקמת שטחי הציבור המבונים.



שלב ב יכלול את הנושאים הבאים:

שלב ב

א. הריסת המבנים ופינוי הקרקע מתא שטח שטח 201 שכתובתם אח״י דקר 39-37) יבוצע עד שלוש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון לשלב א.

ב. פינוי השטח עבור השצ״פ הצפוני והשצ״פ המרכזי במקטעים הצפוני והמרכזי (תאי שטח מס׳ 409, 410), כולל קטע הדרך המפריד ביניהם- מסומן בהאצ׳ אדום. עבור המבנים הקיימים שיהרסו רק בשלב ג יתוכננו הסדרי גישה זמניים, גם בעבור תנועה וחניה ובעבור פינוי אשפה.

ג. פריצת רחוב אח״י דקר והסדרת גישה עד לתא שטח מס׳ 201. כמו כן תוסדר גישת הולכי רגל בתחום תא שטח מס׳ 4 לכיוון צפון - יבוצע עד שלוש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון לשלב א.

ד. הקמת המבנה בתא שטח מס׳ 10.

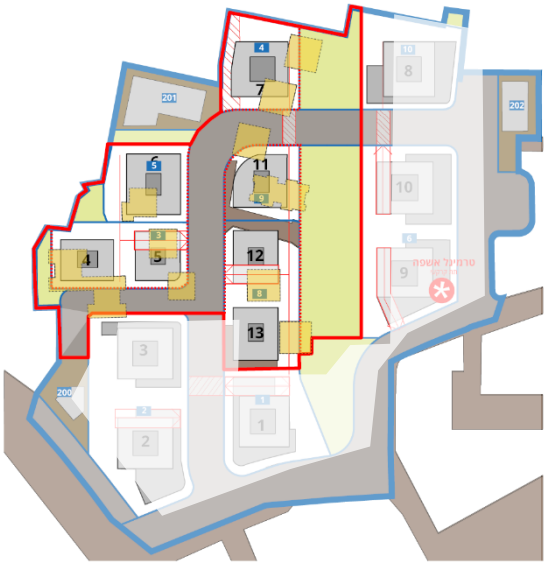
שלב ג יכלול את הנושאים הבאים:

א. הריסת מבנים ופינוי השטח בתאי שטח 3,4,5,8,9, 409, 410, 411, 513, 505, 405, 402, 404, 512, 516.

ב. הקמת מבנים 4,5,6,7,11,12,13.

ג. תתאפשר גמישות בסדר הקמת המבנים במגרשים הסחירים.

ד. השצ״פ והדרכים יושלמו עד שש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון בשלב א בתלות בסעיף ג ובתיאום עם עיריית תל אביב.



3. תכנית העיצוב מתווה קבוצות עיצוב אשר יהיו שונות ומובחנות האחת מן השניה.

קבוצה א (תאי שטח צבועים בכתום): מגרש 6 ו-10

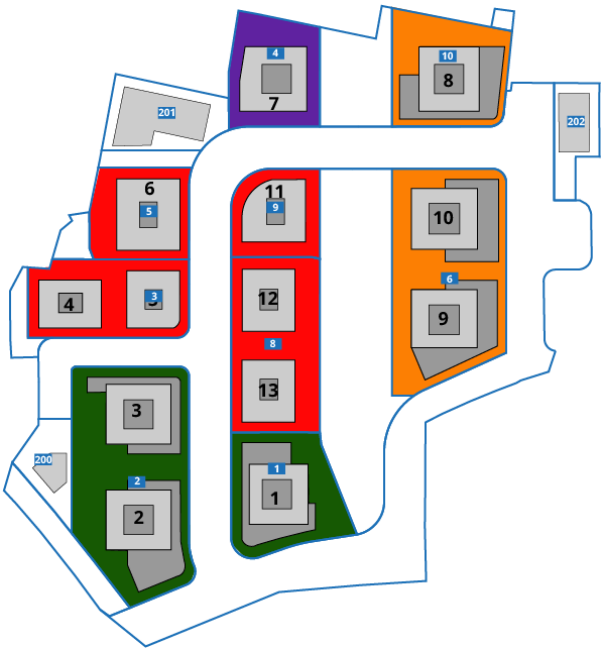
קבוצה ב (תאי שטח צבועים בירוק): מגרש 2 + 1

קבוצה ד (תאי שטח צבועים בסגול): מגרש 4

קבוצה ה (תאי שטח צבועים באדום): מגרשים 3,5,8,9

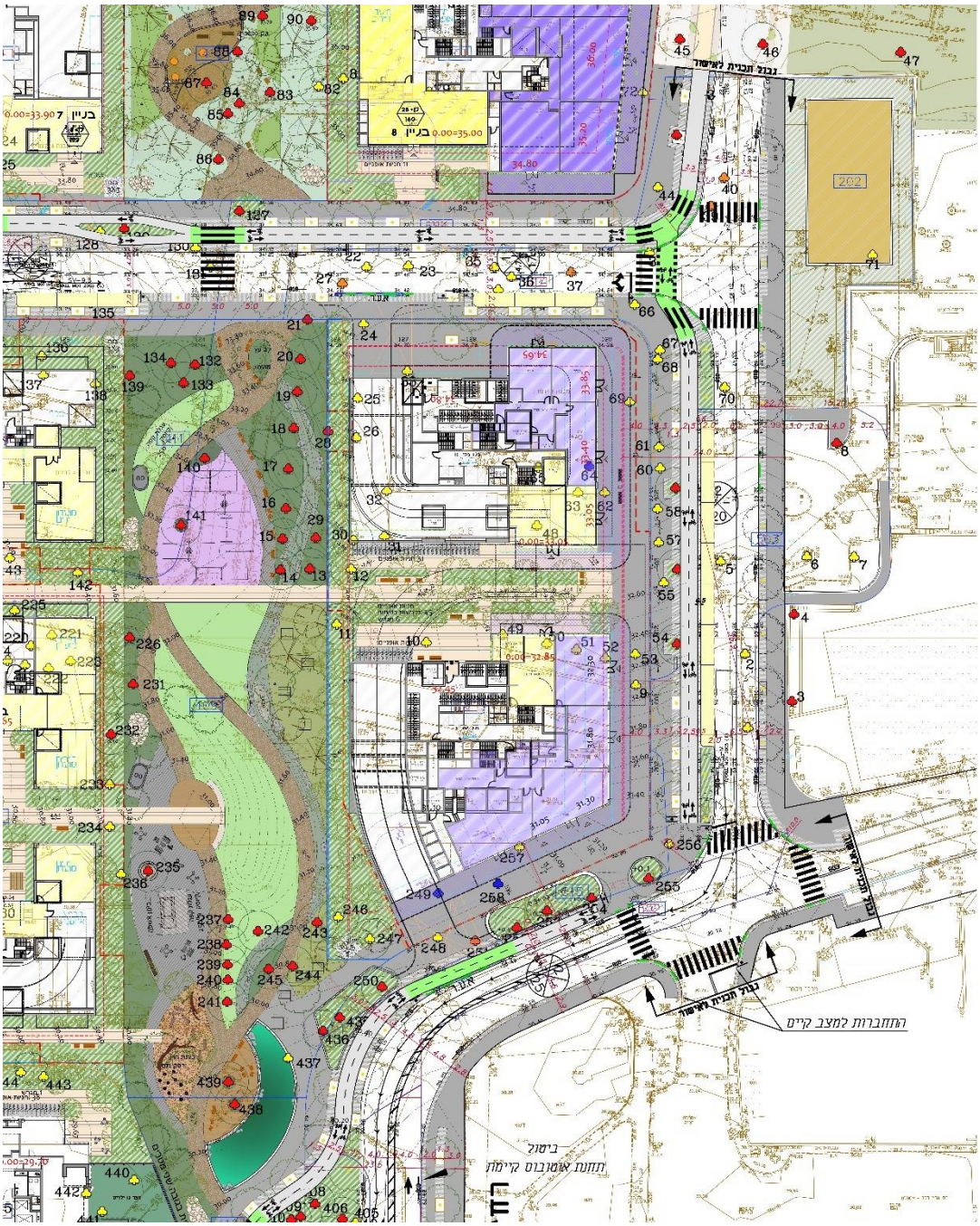
המבנים שכלולים באותה הקבוצה יכולים להיות בעלי מאפיינים ופרטי בניה דומים. קבוצה ה תתאפיין במגוון אדריכלי בין המבנים המרקמיים בשכונה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל קבוצה יהיה תיאום מוקדם עם מחלקות העירייה המפורטות בסעיף א.

שלב

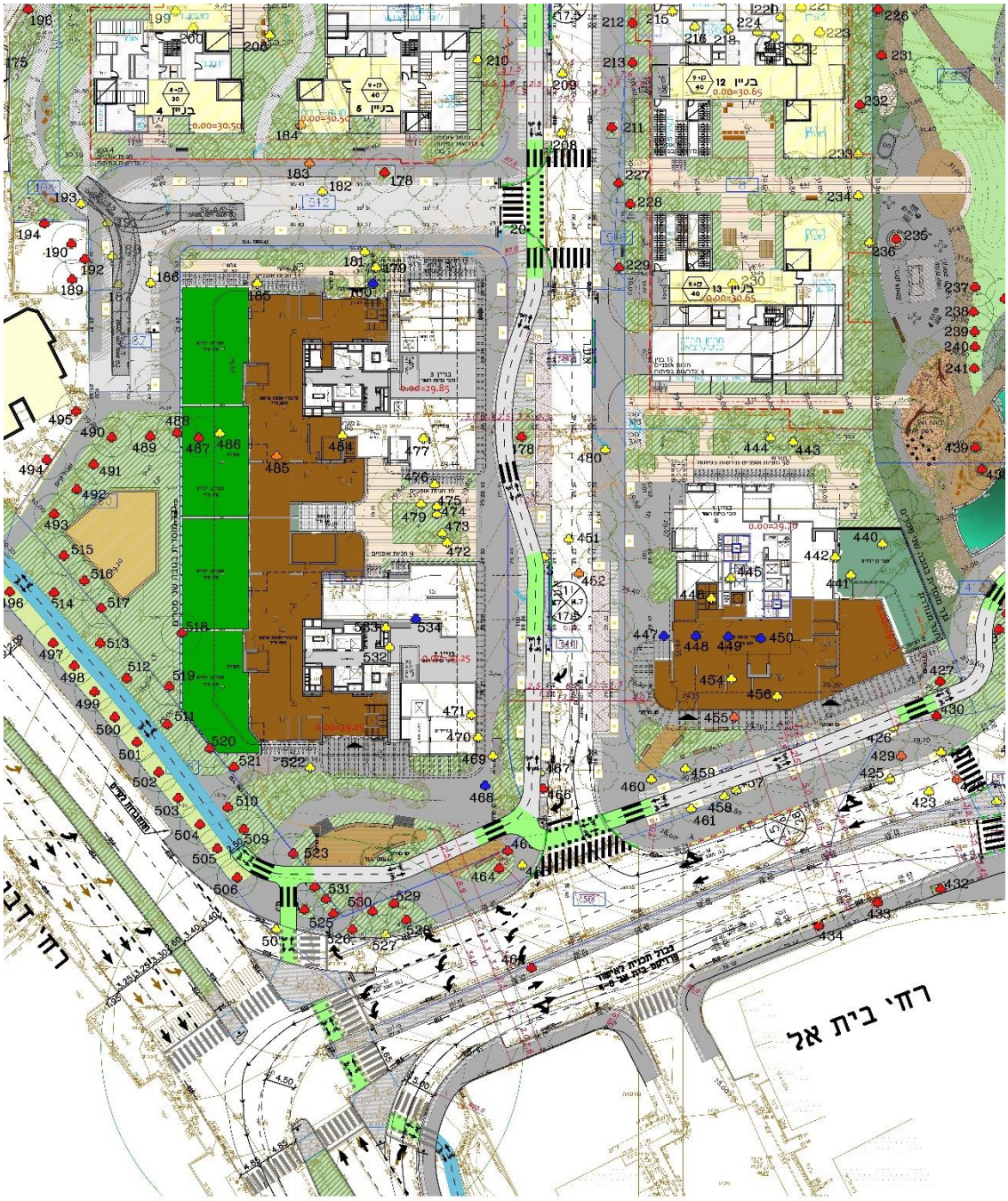


תכנית פיתוח השטח

מילואה מס' 1 : תאי שטח 6,10
בשלב ביצוע א' : מגדלים בני 27 קומות, מעל אגפים מרקמיים בני 8 קומות קומת קרקע מסחרית



מילואה מס' 2
מגדלים בני 27 קומות מעל אגפים מרקמיים בני 8 קומות שטחי ציבור מבונים בקרקע ו/או בקומה שמעליה



ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. גובה המבנים ומספר הקומות יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
2. גובה קומת קרקע יהיה בהתאם לפירוט הבא:
   - תאי שטח עם שימושי מסחר בקרקע (מס' 6,10) – גובה מירבי 5.50 מטר (נטו).
   - תאי שטח עם שטחי ציבור מבונים בקרקע (1,2) – גובה מזערי יהיה 4.50 מטר.
   - יתר תאי השטח – גובה מירבי יהיה 4.50 מטר.
3. גובה קומה טיפוסית מירבי יהיה 3.30 מטר ברוטו. גובה נטו מזערי בקומה לא יפחת מ-2.70 מטר.

4. גובה הקומה הראשונה מעל הכניסה הקובעת הכוללת שטחי ציבור מבונים יהיה 4.50 מטר לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
5. גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה כדלקמן:

- במגדלים (תאי שטח מס' 1, 2, 4, 6, 10) – עד 4.00 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
- במבנים המרקמיים (תאי שטח מס' 3, 5, 8, 9) – עד 3.50 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.

ג. קווי בניין

1. בהתאם להוראות התכנית הראשית מספר תא/4242. מרחקים מזעריים בין מבנים שונים באותו תא שטח בהתאם להוראות התכנית.
2. תנוחת המבנים בצמוד לקו הבנין הקדמי, באופן המייצר בינוי מלווה רחוב.

ד. שטחים ציבוריים

המבנים בתאי שטח מס' 1 ו-2 כוללים שטחים ציבוריים בנויים.
התכנית מציגה שתי חלופות למימוש זכויות הבניה המוקנות: בינוי בשתי קומות בהתאם להוראות סעיף 4.1 לתכנית התקפה, ובינוי בקומה אחת בהתאם לסעיף 5 (טבלת שטחים) לתכנית התקפה.
תא שטח מס' 1 כולל שטח בנוי לשימוש רב תכליתי ומעון יום.
תא שטח מס' 2 כולל שטח בנוי עבור גני ילדים ומעונות יום. יותרו שטחים משותפים כגון מבואות, חדרי ספח, חדרים להתכנסות, ג'ימבורי וכדומה, בנוסף לשטחי שירות נדרשים.
בקומה שמעל קומת הכניסה הקובעת יותרו מרפסות גג וקירויין בפרגולה להגנה על הפעילות של השטחים הציבוריים הסמוכים, הכל כמוצג במסמכי התכנית.
השטחים יהיו פנויים ממתקנים טכניים, ותתאפשר פתיחת חלונות ודלתות בכל החללים צמודי המעטפת.
הכניסה לשימושים הציבוריים תהיה נפרדת מהכניסה לשימושי המגורים.
בקומת הקרקע יוקם גגון בדופן הצמודה לרחוב, פרטי הגגון יהיו כמוצג במסמכי התכנית ואחידים לכל המבנים בעלי גגון בתכנית (במגרשים 1,2,6,10) ברחבות הכניסה יוקמו גגונים או פרגולות כמוצג במסמכי התכנית. תותר הצמדת חצרות מגודרות לטובת השימושים הציבוריים בלבד בקרקע.
במגרשים בהם מתוכננים שימושי ציבור מבונים יותרו גגונים קשיחים המשתלבים בעיצוב המבנה.
במגרשים בהם מתוכננות חצרות הצמודות לשימושי ציבור מבונים, 65% משטח החצר יהיו שטחים מחלחלים.
המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.
שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
התכנון הסופי ופריסתו של השטח הציבורי בכל אחת מהחלופות יקבעו בטרם קליטת הבקשה להיתר

2.2 בינוי חזיתות המבנים

הבניה המרקמית תהיה כפופה להנחיות מרחביות.

הבניה המגדלית (מבנים מס' 1-3, 4, 8-10) תעמוד בהנחיות הבאות:

א. חומרי גמר:

1. החזית תעוצב בחזית אחידה בגוונים בהירים.
2. חומר ההגמר העיקרי יהיה חיפויים קשיחים בתליה יבשה כגון זכוכית אלומיניום, HPL, פייברצמנט וכדומה.
3. הפתחים יהיו בעלי פרופורציות אנכיות, בקומת הקרקע ובקומות הגג יותרו ויטרינות גדולות. לא יותרו קירות מסך מלאים.
4. רפרלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל תוגבל לעד 14%. ניתן יהיה להגדיל הרפלקטיביות לשם שיפור התנאים התרמיים ובכפוף לאישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות

1. המרפסות במגדלים יהיו חלק מהנפח הבנוי, ויתוכננו לפי טיפוסים עקרוניים: מרפסות פינתיות בקצוות הבנין התחומות בשני קירות, ומרפסות שקועות (בין שלושה קירות).
2. ניתן לחלק את סך שטחי המרפסות המותרים בין הדירות.
3. תותר הבלטה של מרפסת זיזית מעבר לקו בנין קדמי בשיעור מירבי של 1.60 מטר.
4. תותר הצמדת חלקים מגגות הבינוי בקרקע כמרפסות פרטיות במגרשים הבאים:
בתאי שטח 6 ו-10 – תותר הצמדה של גג המסחר כמרפסות גג לדירות בקומה שמעל.
בתאי שטח 1 ו-2 תותר הצמדה של גג קומת הקרקע כמרפסת גג עבור שימושי הציבור המבונים ומרפסות גג עבור הדירות שבקומה שמעל.
5. המעקות יהיו מעקות קלים עשויים ממוטות פלדה או מעקות בנויים.

ג. מסתורי מערכות

1. פתרון לתליית כביסה:
לכל הדירות ינתן פתרון לתליית כביסה כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות.
בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 בהם מתוכננים רבי קומות, פתרון לתליית כביסה יהיה במרפסות. מתקן קבוע ימוקם במיקום מוצנע במרפסות לרבות במרפסות הפונות לרחוב, לא יבלוט מעל גובה המעקה, ויבדק במסגרת היתר הבניה.
2. בבניינים שבתאי שטח מס' 3, 5, 8, 9 בהם מתוכננים בניינים גבוהים (מרקמיים) פתרון לתליית כביסה יהיה במסתורי מערכות דירתיים, שיבנו בהתאם להנחיות המרחביות.בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 בהם מתוכננים רבי קומות, תתוכנן חצר מזגנים מרכזית בכל קומה, פתחי השירות יופנו לחזית צידית ונסתרת.
3. בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 הדוודים יהיו בארונות יעודיים במבואה.

ד. הצללות וסגירות חורף

1. לאורך החזיתות המסחריות ושטחי הציבור המבונים הגובלים ברחוב יוקם גגון זיזי בעומק מירבי של 4.00 מטר, ומבלי שימוקמו עמודים בתחום המדרכה.

2. סגירות חורף יותרו בתחום הגגון כמסומן במסכמי תכנית העיצוב על-פי הנחיות העירייה.

ה. שילוט

שילוט מסחרי ואחר יהיה בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

1. מערכות טכניות יטופלו באופן אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
2. המערכת הטכניות לא יבלטו מעל למעקה הגג העליון.
3. גג המסחר יטופל כחזית חמישית באמצעות ריצוף וגינון.

ז. תאורה אדריכלית

1. לא תותר תאורה אדריכלית.

2.3 קומת הקרקע/קומת כניסה

א. כניסות המבנים

1. כניסת הולכי רגל למבנים ולשטחי המסחר תהיה מהרחוב. במגרש 6 בגלל מיקום החזית המסחרית לצד מזרח, מיקום הכניסה להולכי רגל תהיה בין שני הבניינים.
2. תותר הגבהת מפלס הכניסה ממפלס הרחוב במידה שלא תעלה על 0.50 מטר, להוציא בנין מס' 13 שיותר להגביהו ב-65 ס"מ ממפלס הרחוב. הכניסה תעוצב באופן המשכי למפלס הרחוב ככל הניתן, ללא מדרגות או רמפות.

   כניסה ליחידות מסחר תהיה מפולסת עם המדרכה הגובלת בכניסה.
3. חזית מסחרית

   א. החזית תעוצב תוך שימוש בויטרינות זכוכית, בהן ישולבו הכניסות למסחר.

   ב. יוקם גגון לאורך החזית המסחרית. המדרכה שבתחומו תהיה המשכית למדרכה הסמוכה במפלס ובפרטי הגמר, ופנויה ממכשולים ומעמודים.
4. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יהיו בתחום הבנין.

ב. קומת הקרקע

1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.
2. לא תותר הצמדת חצרות במפלס הקרקע, אלא לשימושי הציבור המבונים.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

יותרו מבואות הכוללות עמדת שומר ושירותים בעבורה, חדרי דיירים, חדרי אופניים, חדרי עגלות, מחסנים משותפים ופרטיים, שוט אשפה וחדרי מיחזור, חדרי חלוקת דואר ושימושים טכניים נוספים.

2.4 נגישות
תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
2.5 תנועה

1. תקן החניה יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר ולא יותר מ-1:1 ליחידת דיור- הנמוך מבינהם. תקן החניה עבור שימושי המסחר והציבור בהתאם לתקן עירוני תקף.

2. יתוכננו ארבעה מרתפים משותפים לפי הפירוט שלהלן:

מרתף A עבור תאי שטח מס' 6, 10.
מרתף C עבור תאי שטח מס' 1, 2.
מרתף C עבור תאי שטח 4, 8, 9.
מרתף D עבור תאי שטח 3, 5.

3. בכל אחד מהמרתפים יתוכננו שש קומות מרתפי חניה משותפים. עבור כל מרתף תתוכנן רמפת כניסה אחת וכן מעברים תת קרקעיים לרבות בתחום הדרכים. מעברים אלה לרכב יהיו בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

4. בתא שטח מספר 6 בלבד יאושרו שתי רמפות- רמפת כניסת משאיות פינוי אשפה ופריקה וטעינה עבור המסחר לכיוון דרום מזרח, ורמפה נוספת לכיוון צפון אשר תשרת את הדיירים.

5. בנוסף למקומות חניה ומיסעות, המרתפים יכללו מבואות וחדרי מדרגות, חדרים טכניים, מחסנים, חדרים לרווחת הדיירים, הצמדות למסחר ולשימושי הציבור.

6. חניות אופניים יהיו במקומות מוגדרים בתחום הפיתוח ובחדרי אופניים יעודיים בקומת הקרקע ובמרתפים. הגישה לחדרים הנמצאים מתחת למפלס הכניסה הקובעת תעשה מקומת הקרקע באמצעות מעלית יעודית ו/או מדרגות פנימיות.

7. בתקופת ובהסכמת הדיירים במבנה הקיים ברחוב דבורה הנביאה 71, תבוצע דרך גישה זמנית עבור גישה לחניה ולפינוי האשפה של המגרש. דרך הגישה הזמנית תשמש עד לסיום שלב ג של התכנית.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

1. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו במקום מוצנע בתוך הנפח הבנוי. מיקום מתקנים טכניים בפיתוח יהיה טעון אישור אדריכל העיר.

2. פילרים ומתקנים טכניים עירוניים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

3. אסורה הפניית פתחי איוורור או כניסות לשימושים טכניים באופן חזיתי לרחוב.

4. חדרי שנאים ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאוורו לפי הנחיות חברת החשמל במפלס הקרקע בתחום הבינוי. אופי הפיתוח מעל חדרי השניים לא יאפשר שהיית אנשים.

5. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים יוצגו כתנאי להיתרי הבניה.

6. חדרי מונים ימוקמו במרתפים על-פי הנחיות חברת החשמל.

7. תשתית גפ"מ (גז בישול) תתוכנן במאצרות על גבי תקרת המרתפים ובהתאם לחוק ולתקנות התקפות.

ב. תאים פוטוולטאים

מערכות פוטוולטאיות ליצור אנרגיה סולרית יותקנו על הגג בשטח זהה לזה הנדרש עבור דודי שמש למספר הדירות בשבע הקומות העליונות או במחצית משטח הגג המשותף, הגדול מבינהם.

ג. מערכות מיזוג אויר

1. יחידות העיבוי של המזגנים יוסתרו וימוקמו במסתורי הכביסה, בחדרים טכניים בקומות המגדל ועל הגג העליון ובאופן מרוכז ככל הניתן.

2. יעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה לרבות התקנת מדשנת ו/או הדחת אסלות.

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

1. איוורור חניונים יבוצע על-ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים ולא יפנו לחזית הקדמית. פתחי שחרור עשן יועלו לגגות העליונים (כולל פליטת גנרטורים).

2. יותר למקם יחידות עיבוי במרתפים עבור שימושי הציבור המבונים.

3. פליטת אגזוזי חירום יועלו בפיר לגג העליון.

4. לכל בתי העסק המתוכננים בקומת המסחר תינתן אפשרות חיבור לפירי מינדוף. הפירים יעלו לגג העליון במבנה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

1. תתוכנן מערכת אשפה פניאומטית בכל המבנים. תוואי המערכת יהיה בתחום המגרשים הפרטיים, תותר חצייה של התשתית הפניאומטית בתחום הרחובות.

2. מעבר צנרת פניאומטית מתחת לשצ"פ תבוצע במנהרת תשתיות המאפשרת תחזוקה ותיקון ללא פגיעה בשצ"פ.

3. בכל קומה יתוכננו חדרון סגור הכולל ינקת אוויר עבור פתחים לפירי אשפה בהפרדה של אשפה יבשה ואורגנית ללשימושי המגורים ושטחי הציבור.

4. עבור שימושי המסחר יתוכנן שוט אשפה בנפרד מהשוט המיועד לשימושי המגורים.

5. עבור שטחי הציבור הבנויים ישמרו חדרי פירי אשפה יעודיים או תינתן אפשרות לגישה לשוט המגורים בקומת הקרקע – בכפוף לאישור מחלקת מבני ציבור.

6. בתא שטח מס' 6 יתוכנן ויוקם טרמינל תת קרקעי הכולל את המערכות הפניאומטיות, ואת אצירת האשפה.

7. פסולת מחזור

א. בכל בנין יבוצעו חדרים יעודיים בתת הקרקע לקליטת גרוטאות ופסולת בנין.
ב. תוקצה מעלית בגודל מתאים להעלאת הפסולת מהמרתף לקרקע לצורך פינוי.
ג. יותר למקם חדרים לאיסוף גרוטאות בקומת הקרקע, ככל והם מתוכננים בצמידות לחדרי פינוי הפסולת ואינם פונים לחזית ראשית.

ו. הנחיות אקוסטיות

1. המבנים יתוכננו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקן התקף ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.

2. המבנים יתוכננו ויבנו בהתאם להמלצות חוודת הדעת אקוסטית, הבוחנת רעש מתחבורה וממערכות הבנין לשלב היתרי הבניה וביצוע מיגון בהתאם.

ז. כיבוי אש

1. ברזי סניקה ישולבו בנישות יעודיות המשולבות במבנה.

2. מיקום רחבות הערכות כמסומן בתשריט, כפי שתואם מול מחלקות העירייה, ובהתאם לדרישות הכבאות והתנועה לעת הוצאת היתר בניה.

ח. תשתיות עירוניות ואחרות
יותר להעביר תשתיות חשמל, תקשרות, מים, ביוב וניקוז בתחום זיקות ההנאה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקת הנאה

א. בתכנית שטחים ציבוריים פתוחים בשטח של כ-6 דונם: 5 דונם בשצ"פ המרכזי (1 דונם מצפון לרחוב ו4 מדרום לו). בנוסף עוד שני מגרשים בשטח כולל של כ-0.5 דונם, הוגדרו במערב התכנית בחיבור עם פארק מודעי. בצפון מערב התכנית נקבע שטח למעבר ציבורי – כ-0.25 דונם).

ב. כלל השטחים הפתוחים הממוקמים במגרשי הבניינים ישמשו בפועל כזיקות הנאה, ויאפשרו מעבר הולכי רגל בין מערך הרחובות למערך השצפי"ם מצפון לדרום וממזרח למערב. השטחים הנ"ל יתוכננו ללא גדרות וקירות הגבוהים מ-50 ס"מ, להוציא תא שטח מס' 4 בעבורו יחולו הוראות שיפורטו להלן. יותר להקים קירות הגבוהים מ-50 ס"מ עבור הקמת ברמפות, מאחזי יד ושימור עצים קיימים כמוצג בתכנית הפיתוח. השטחים הפתוחים בסביבת הבניינים יהוו המשך ויזואלי ופיזי לשצ"פים ללא הפרדה מפלסית. כל חריגה מהוראות אלה טעונה אישור אדריכל העיר.

ג. בעבור תא שטח מס' 4 יותרו הקמת קירות גבוהים כמסומן בתכנית הפיתוח, למען שימור עצים קיימים בגבול מגרש.

ד. כל השטח הפנוי בקומת הקרקע ישמש בפועל כזיקת הנאה איכותית ורציפה למעבר, שהייה של הולכי רגל ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה- למעט השטח המגודר לטובת מבנ"צ.

ה. שבילי אופניים יפותחו לאורך הרחובות לתנועת אופניים רציפה, והתחברות לרשת השבילים העירונית.

ו. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו בתוך המבנה או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר ולא יובאו במניין שטחן של זיקות ההנאה.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

שטח פנוי מבנייה-
15% משטחי כל מגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום.
שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.

חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
בתא שטח מספר 6 תותר תכסית מירבית של 90% משטח המגרש בכפוף להשלמת שטחי הקרקע הפנויה מבינוי בסהכ 206 מ"רבמגרשים הסחירים. ככל ותבוקש תכסית מרתף גבוהה מהתכסית המירבית המבוקשת, יותר לצמצם את היקף השטחים להשלמה בהתאם.
היקף שטחי החלחול להשלמה יהיה לפי הפירוט הבא:

מספר מגרש	15% שטח מחלחל (במ"ר)	השלמת השטח ממגרש 6 (במ"ר)	סה"כ שטח מחלחל (במ"ר)	סהכ' שטח מחלחל (באחוזים)
1+2	980	55	**1,035**	**15.80%**
5+3	553	60	**613**	**16.60%**
9+8+4	849	74	**923**	**16.30%/**
10	320	17	**337**	**15.80%**
סהכ	2,702	206	**2,908**	**16.10%**

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

1. הצמחיה בשצ"פים, ברחובות ובמגרשים הפרטיים תתוכנן כמערכת צמחית שלמה, עם רשימת צמחיה אחידה תוך התאמה לצרכים והפרוגרמה המשתנה. הצמחיה תשמש ליצירת חיבור אל הטבע העירוני והשטחים הפתוחים.
2. בתי הגידול לעצים מעל לחניון יתוכננו באופן שיאפשר בית גידול רציף לכל עץ בהתאם לגודלו על-פי הנחיות עיריית תל אביב. עומק בית הגידול לא יפחת מ-1.50 מטר נטו- לא כולל בטון שיפועים, איטומים וכו' על מנת ששורשי העצים יפתחו ללא הפרעה תוך שימוש בפרטי ביצוע מתאימים.
3. שתילת עצים במדרכה תתבצע בתעלות גידול לפי חוברת סטנדרטיים של עיריית תל אביב.
4. יינטעו עצי צל מתאימים אקלימית בבתי גידול בעומק גנני מינימלי בעומק של לפחות 1.5 מ' אדמה גננית נטו.
5. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יבוצעו ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
6. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם נפח בית הגידול יהיה לפי חוברת נטיעות וצל.
7. 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'.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח
בחירת חומרי הגמר תהיה תוך התחשבות במיתון אקלימי ומניעת סנוור וכן בהתאמה לפרטים סטנדרטיים עירוניים על מנת לייצר התאמה בין חלקי השכונה.
ככלל, חומרי הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני ובאישור אגף שפ"ע, דרכים ואדריכל העיר. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
רציפות תכנונית של מערך השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים:

א. אלמנטי הפיתוח בתכנית מתבססים על מערכת שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים שימושיים ואיכותיים שמטרתם לעודד קהילתיות. במסגרת התכנון מוצע מערך שבילי הולכי רגל משלים למערך הרחובות, מגרשי המגורים והשצפי"ם וכן רשת שבילי אופניים לאורך רחובות השכונה.

ב. תוגדר שפה עיצובית אחידה וקוהרנטית שמטרתה לחזק את תחושת השייכות השכונתית. כך שהשבילים ממזרח למערב (המקשרים בין רשת הרחובות לשצ"פ המרכזי), הכניסות לבניינים וחצרות הדיירים יתוכננו מחומרי גמר תואמים. השבילים המובילים לשצ"פ יהיו מרווחים, ברוחב אחיד ופתוח ככל הניתן, ובעיצוב מזמין המקנה תחושת ביטחון. כלל מערכת השבילים והשצ"פים יהיו בשפה עיצובית משלימה ואופי עיצובי המאפיין את השכונה.

ג. החזיתות המסחריות והציבוריות יופנו אל מדרכות רחבות ומוצלות ע"י קירוי בנוי ושורות עצים והכניסות יתבצעו באופן רציף ונגיש מהרחוב.

ניהול מי נגר
כלל התכנון הנופי בדגש על השטחים המגוננים, האזורים הנמוכים ושימור עצים בוגרים יעשה במאמץ למקסום ניהול מי הנגר באמצעות חלחול והחדרה במגרשים הפרטיים והציבוריים. תוך שמירה על ערוגות מונמכות, שקעים רדודים בגינון ותכנון על טופוגרפיה באופן משלים.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144.
על רבי הקומות שבתחום התכנית לעמנוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות.
על המבנים הגבוהים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של שלושה כוכבים, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב, ובדרישות בועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

על-פי דוח הרוחות במפלס הרחוב אין חריגה מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" על-פי המלצות הנספחים לתקן ישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ/ש, 9 מ/ש, 15 מ/ש, 20 מ/ש – ללא חריכה מההסתברות המותרת בהתאם לפעילות הצפויה במרחב.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

דוח הצללות מנתח ומראה כי בתחום התכנית יש השפעה מצומצמת על חזיתות המבנים הסובבים. מרבית גגות המבנים הסובבים לתכנית וגגות המבנים בתחומה חשופים לקרינת שמש, כך שמתאפשר ישום אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוה.

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי לפי הפילוח הבא:

בעבור בניינים רבי קומות – דירוג אנרגטי ממוצע **A** לכל הפחות.

בעבור בניינים גבוהים – דירות אנגרטי **B** לכל הפחות, ובאופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידות הדיור בתכנית לא יפחת מ-**C**.

ד. ניהול אנרגיה

1. **יצור אנרגיה:** יוצבו אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשות ליצור 1,645,171 קוט"ש בשנה.
2. **חימום מים סניטוריים:** על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ-COP=3.25. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבניה.
3. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.

4. **עמדת טעינה לרכב חשמלי** : בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
5. כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

ה. ניהול מי נגר

1. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה, בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי החלחול וההשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
2. ספיקת היציאה המירבית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
3. ישמרו 15% משטח המגרש נקיים מתכסית תת קרקעית. 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. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר, ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
4. בקשות להיתר יכללו הצגת פתרון תכנוני לניקוז מי הגגות, מיקום שטחי ניקוז טבעיים, מיקום קידוחי החדרה, מאגרי השהייה ושטחי השהייה/חלחול ני נגר.
5. על גבי הגגות העליונים תיושם מערכת גג כחול בשטח מזערי של 50% משטח הגגות.

ו. איוורור הדירות

דוח איוורור עקרוני כלול בפרק בניה ירוקה.

יש להתקין מאוורר תקרה בקוטר 52 אינטש בחללים המשותפים בדירות שאינן מתוכננות באיוורור מפולש.

יש לקבל התחייבות היזם לכך, בצירוף רשימת דירות אלו.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

דוח תרמי עקרוני כלול בנספח הבניה הירוקה.

חתכים עקרוניים כלולים בדוח זה.

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון מתון להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. התכנון יכלול אמצעים נוספים למניעת אתגרים אלה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים.

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. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה עריכת תכנית מוסכמת על אגף נכסים ומבני ציבור
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של התשתיות העירוניות.
7. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
8. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
9. 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).
10. לבינוי מעל 15 קומות: אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג **B**), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
11. לבינוי עד 15 קומות: אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **B** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג **C**), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
12. תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:
    - תכנית פרישת גג כחול / ירוק על 50% משטח הגג.
    - עצים: סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם. בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים
13. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור
14. אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.

15.נוסף לכל הנ"ל – תנאי לקליטת בקשה במגרשים מס' 7-3, 13-11 יהיה אישור המחלקות אדריכל העיר לתאום חזיתות, פיתוח זיקות הנאה וחומרי גמר. מחלקת תברואה, איכות הסביבה, בניה בת קימא, תשתיות, קביעת זיקות הנאה, תנועה, מבני ציבור ונכסים.

8. תנאים לתחילת עבודות

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
2. לבינוי מעל 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3. לבינוי עד 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של התשתיות העירוניות לשביעות רצון מחלקת בת"ש.
5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
9. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
10. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
11. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו
12. 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.
13. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
14. בינוי מעל 15 קומות: 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 ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED v4** ברמת **Platinum**.
15. בינוי עד 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **B** לפחות לבניין לפי ת"י

5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED v4** ברמת **GOLD**.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות צפון)

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות:

1- יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית לרבות כל נושאי התשתיות.
2- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 של המגרשים הסחירים, שטחי הרחובות, השצפים המתוכננים וחיבור לשטחים הפתוחים בהיקף התכנית.
3- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4- תאום מפלסי 0.00 של המבנים
5- השלמת סקר עצים, אישורו אצל פקיד היערות העירוני והתאמת התכנון לעצים לשימור.
6- מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים.
7- סיום תאום מול אגף תנועה לרבות צמצום רמפות גישה למגרש 1, הצגת פתרון חניה לרכב ואופנים לכל דירה בתחום המגרש עצמו ומעבר ממותן תנועה בין שני חלקי השצ"פ בציר הירוק בשכונה וחנית העלאה והורדה למגרש 201.
8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
9- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
10- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות מערכות PV
11- יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור לרבות המערכת הפניאומטית מול מחלקת תברואה ובת"ש.
12- יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו
13- לנושא מבני הציבור הבנויים- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך- לרבות פתרונות העלאה והורדת נוסעים למגרשים החומים ושטחי חלחול בחצרות המוצמדות.
14- הצגת הסכמות מול מחלקת נכסים לנושא שימוש בחצרות המגרשים עם שטח ציבורי בנוי.
15- הצגת מנהרת תשתיות פניאומטיות של המגרשים הסחרים במידה ותדרש חציית שצ"פ

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:

זהר שמש: אח"י דקר התחדשות בנווה שרת, תוכנית עיצוב
תמיר לביא: אדריכל התוכנית מציג את התוכנית במצגת.

אלחנן זבולון: אבקש את חוו"ד דעת היועמ"ש כאשר אחד מהרשימה שלי יש לו דירה במתחם.
הראלה אברהם אוזן : מאחר עוסקים בתוכנית עיצוב אין מניעה שתשתתף בדיון
ליאור שפירא: לפני כל תכנית יש הכנה, ראינו את התוכנית המון פעמים והיו הרבה דילמות. מה שמפריע זה השלביות ההריסה והבניה. נאמר שבשלב א' יש חובה להרוס את 202 על יד 6 כי שם יש את הדחסן
תמיר לביא: 202 אלו שני הבניינים זה מופיע כתנאי בתב"ע שלב ראשון שחייבים לבצע אותו.
ליאור שפירא: לכן אתו חייבים לפתוח. כשעושים זאת פותחים דרך ליד הכיכר והמגרש החניה.
תמיר לביא: יש התנייה תב"עית לשני מבנים והריסה 9,10
זהר שמש: כדי שנקבל את פריצה הדרך צפונה בשלב המוקדם הם תנאי ראשון להיתר ראשון
תמיר לביא: זו לא העדפה, זה מה שרשום בתכנית
ליאור שפירא: מה היה קורה אם היינו לוקחים את 9 ו10 ואת כל החלק התחתון?
תמיר לביא: זה אותו שלב. כולם קורים ביחד. מציג את הפריצות שייעשו מתוך התשריט. בשלב הראשון אנו פורצים שתי דרכים ומבטלים כניסה אחת אבל אנו מתחברים לדרכים הקיימות.
ליאור שפירא : מה שמפריע כל הבתים שנמצאים 3, 8 צריכים להקיף את כל הפרויקט
תמיר לביא : לא, הדרך הקיימות מציג את כל הדרך חום. התוואי הקיים רק אחרי שנפתח
ליאור שפירא: הדחפור הראשון שיגיע מה יעשה?
תמיר לביא: נדאג שתהיה כניסה , הן כניסות מורכבות, כל המרתף מעבר לכביש הוא מרתף מחובר, יש מנהרה של תת הקרקע ועלינו מוטל לייצר את הכביש ולחפור למרתף העתידי ולעשות כביש
ליאור שפירא: עד אז האנשים שגרים בביין 1 ו2 עדיין גרים שם כן?
תמיר לביא: לא, חייבים להרוס, 208 יח"ד נהרסות
ליאור שפירא: כשבניין 6 ו-202 נהרסו המעבר נחסם?
תמיר לביא: לא
ליאור שפירא : זאת אומרת המצב של הכבישים יישאר כפי שהיה בעבר
תמיר לביא : כן
ליאור שפירא: מה קורה כשהורסים את בניין 1 ו-2?
תמיר לביא: על פי השלבים כל האירוע קורה בבת אחת
ליאור שפירא: אז תמיד הכביש יהיה פתוח
תמיר לביא: לתקופה קצרה יהיו 3 גישות
ליאור שפירא: האם כביש 6 לא ייסגר עד שייפתח הכביש החדש?
תמיר לביא: כן. ההריסה של שני הבניינים היא תנאי.
זהר שמש: התכנית מחולקת לשניים בין היזם שאחראי לפתוח המגרשים הסחירים והמגורים לבין פרויקט עירוני של ביצוע רחובות
איציק קורן: ההתחלה היא בלהרוס את 2 הבניינים, יכול להיות רק אחד מהם, ברגע שאני הורס את 2 הבניינים מתאפשר לעשות דרך זמנית. למה כי הגישה לכביש 6 היא תופרת את כל מגרשי החניה. אנחנו נותנים את הגישה החליפית לרכב, חוץ מרכב צריך לדאוג גם לתשתיות עירוניות. לאחר מכן ניתן לפנות את הבניינים הוצאנו מהשטח מעל 200 יח"ד.
אודי כרמלי: בכל רגע נתון נשמרת גישה עם יתרה, לא יהיה מצב שבו היכולת גישה תיפגע. יכול להיות שגם 6 וצפון יהיו פתוחים בו זמנית, לא יהיה מצב שגם צפון וגם דרום יהיו פתוחים בו זמנית במקום 6
ליאור שפירא: זאת אומרת שרק כביש צפון יהיה פתוח וזה רע מאוד
זהר שמש: יש הקטנה משמעותית של יח"ד
אודי כרמלי: חצי מיח"ד לא יהיו שם ועדיין לא גרעת במאום מהיכולת גישה, למעט זה שיצטרכו לנסוע עוד 50 מטר צפון
ליאור שפירא : באזור עם משאיות הם לא יצליחו לעשות את זה
איציק קורן: למה משאיות? יש אזור שהוא שצ"פ שזה אזור התארגנות עירוני. אנחנו רוצים לעשות הפרדה בין התנועה התפעולית לבין תנועת התושבים.
ליאור שפירא : במקום לעשות את האירוע של פתיחת הכביש הצפוני יש לשים את המעבר מהשצ"פ
איציק קורן: אנו עושים פרוייקט עירוני של הזזת הכביש
ליאור שפירא : למה אי אפשר ליצור יציאה בין רח' בת-אל 5 לבין הטור של מס' 1 (בשקף מצביע)
איציק קורן: רואים את העצים לשימור
אודי כרמלי : מה שמדאיג את יו"ר הועדה שכבר בשלב א' משאיות מתרוצצות בין הדיירים והם נכנסים לגור באתר בניה והדיירים בחלק הצפוני גרים כמה שנים טובות באתר בנייה, איך מונעים את זה?
אלחנן זבולון: בשלב ב' יש לכם הקמה של מבנה , אני מפחד ששלב ג' יתקע עד שתסיימו את המבנה
תמיר לביא: השלבים מתוארים לפי קבלת היתר.
עתליה רזניק : ב' וג' יכולים לצאת ביחד
אודי כרמלי : שלב ב' זה אינטרס עירוני. חשוב לנו שלפני שלב ב' יהיה שלב ביניים שיבטיח את פינוי השטחים הציבוריים כדי שלא נגיע לסיטואציה שלא נוכל לבנות את הבית ספר בשטח החום
ליאור שפירא: אלחנן מציע תדלגו על שלב ב', שלב א' ו-ב' אחד הם
תמיר לביא: ניתן לומר ששלב ב' הוא נספח לשלב א' , אנו מחלקים לשלבים היות ומדובר בהריסה של הרבה יחידות דיור

ליאור שפירא: למה אתם לא מחליטים ששלב א' ו-ב' זה שלב אחד?
זהר שמש : זה פרויקט גדול, היזם מבקש אפשרות לחלוקה. בחלוקה של שלב א' לייצר את פינוי האשפה ואת השטחים הציבוריים הבנויים. שלב ב', אנחנו מבקשים אותו כעירייה לקבל שטח ציבורי שאומר פינוי של 201 המגרש החום כדי שליזם יהיה איפה לשכן את אותם אנשים הוא גם מבקש לבנות מגדל נוסף
אלחנן זבולון : כלומר, עכשיו בשלב ג' כל החלק האחרון שבצד שמאל כל השנים יחכו באתר בנייה עוד שלוש-ארבע שנים, עד שיגמרו את המבנה של שלב ב' ואז יתחילו לארוז אותם?
זהר שמש: אין התניה כזו אפשר להתחיל את שלב ג' יחד עם שלב ב'
אלחנן זבולון: זה לא אומר, שיש בנייה זו אפשרות שקיימת בידי היזם אם הוא לא הצליח למכור את כל הדירות?
אודי כרמלי: זה שהוא מקבל היתר לא אומר שהוא הורס מיד את כל המבנים ההיתר הוא ל-6 שנים
ליאור שפירא : אלחנן מציע לעשות את שלב א' ו-ב' ביחד
אלחנן זבולון : אפשר לעשות תנאי לשלב ב' הריסת שטח החום
רבקה פרחי : אנו רוצים להקדים את שלב ב'
זהר שמש: קיבלנו התניה לפינוי השטח הציבורי בהגבלת זמן, יש לנו הכרח לבנות את הבית ספר תוך פרק זמן קצוב
ליאור שפירא : מי בונה את הבית ספר אנחנו או היזם?
רבקה פרחי: אנחנו, הוא מפנה רק את השטח
זהר שמש: אם נקשור את כל שלב ב' ג' לא בטוח שנקבל את ההתחייבות של 3 שנים
תמיר לביא: אנו חייבים איזה קיטוע בין השלבים על מנת שלא יהיו עוד דירות לשווק, להשתמש בתשתיות ולהבטיח לעירייה את השטחים הירוקים והחומים. שלב ג' יהיה עם הפינויים וההריסות שלו
אלחנן זבולון : למה אי אפשר לחבר את שלב ב' וג'?
אודי כרמלי : אנו לא מעוניינים, אנו בלחץ על השטח החום יש פה חובה להקים שם בית ספר
אלחנן זבולון : אפשר לעשות הגבלת שנים בין ב' ל-ג'?
מילי פולישוק : כשגרתי באזור פרופ' נאמן כל השכונה היתה אתר בניה אבל אין מנוס מכך לפעמים
אודי כרמלי: אני לא רואה כאן בעיה, קודם כל יש פה אינטרס לקבל את השטח הציבורי
ליאור שפירא: מה מפריע להרוס את השטח החום בשלב א'
תמיר לביא: במסגרת התוכנית יש טבלאות איזון והקצאה אם הורסים את שטח 201 צריך להתחיל לבנות את מבנה 8, כך התב"ע קבעה
אורלי אראל: כך שמרנו על הדיירים
אודי כרמלי: יש פה אינטרס ציבורי
תמיר לביא: בכל הבניינים שנהרסים יש 203 יח"ד ואנחנו בונים שש מאות ומשהו. בתב"ע יש הקצאה לתא שטח. תא שטח 8 הוא נותן מענה לתא שטח 201 של הפינויים.
אודי כרמלי: ככה מייצרים נתחי ביצוע סבירים
אלחנן זבולון: כמה קומות ?
תמיר לביא: כל הבניינים רבי קומות יהיו 25 קומות
ליאור שפירא: מאשרים את המלצת הצוות לקידום תוכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1- יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית לרבות כל נושאי התשתיות.
2- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 של המגרשים הסחירים, שטחי הרחובות, השצפים המתוכננים וחיבור לשטחים הפתוחים בהיקף התכנית.
3- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4- תאום מפלסי 0.00 של המבנים
5- השלמת סקר עצים, אישורו אצל פקיד היערות העירוני והתאמת התכנון לעצים לשימור.
6- מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים.
7- סיום תאום מול אגף תנועה, הצגת פתרון חניה לרכב ואופנים לכל דירה בתחום המגרש עצמו ומעבר ממותן תנועה בין שני חלקי השצ"פ בציר הירוק בשכונה וחנית העלאה והורדה למגרש 201.
8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
9- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
10- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות מערכות PV
11- יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור לרבות המערכת הפניאומטית מול מחלקת תברואה ובת"ש.
12- יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו
13- לנושא מבני הציבור הבנויים- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך- לרבות פתרונות העלאה והורדת נוסעים למגרשים החומים ושטחי חלחול בחצרות המוצמדות.
14- הצגת הסכמות מול מחלקת נכסים לנושא שימוש בחצרות המגרשים עם שטח ציבורי בנוי.
15- הצגת מנהרת תשתיות פניאומטיות של המגרשים הסחרים במידה ותדרש חציית שצ"פ

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מטרת הדיון עדכון סעיף 6 בהחלטת הועדה מתאריך 5.3.25 אשר קבע כי "מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים" והחלפתו בסעיף הבא: "תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה אישור מנהל פרויקטים משולבים".

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות צפון)

1. אישור תיקון סעיף 6 בהחלטת הועדה מתאריך 5.3.25 כמופיע בדראפט.

בישיבתה מספר 0009-25ב' מיום 21/05/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תיקון סעיף 6 בהחלטת הועדה מתאריך 5.3.25 כמופיע בדרפט.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, מאיה נורי, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה

התכנית נדונה מספר פעמים בועדה המקומית, בהמשך לדרפט זה מטה מובאות החלטות קודמות + דיונים קודמים כצרופות 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 78+77 (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.

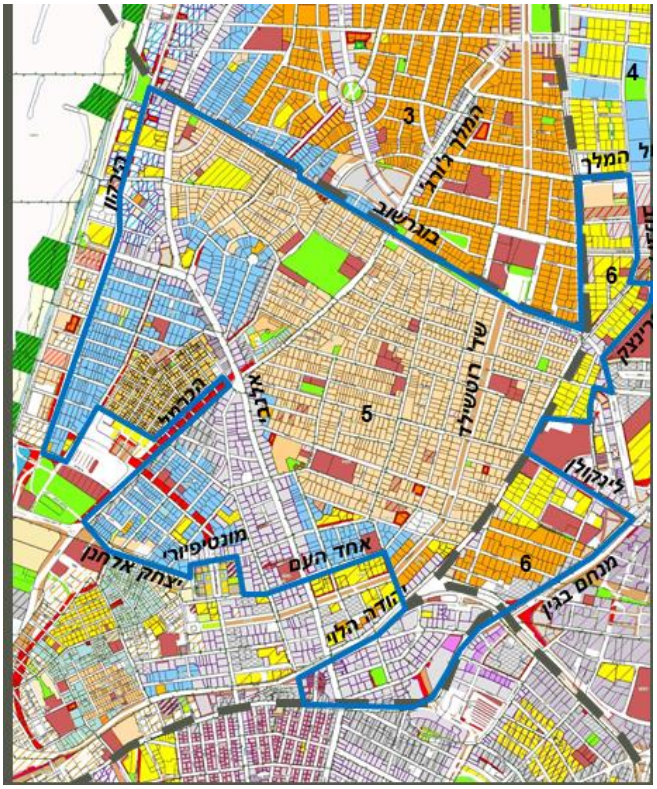
מיקום וגבולות:

בצפון: רח' בוגרשוב

בדרום :רח' יצחק אלחנן

במערב: רח' הירקון

במזרח: דרך מנחם בגין



רקע כללי: תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות של 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 שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650ב ו/או בתכניות אחרות וכן על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות).

התכנית ממוקמת בין הרחובות: בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו.

מתכננים: מינהל הנדסה בעיריית תל אביב יפו בראשות מהנדס העיר ע"י מחלקת תכנון מרכז.

בעלויות: פרטיים

מצב קיים: התכניות הראשיות החלות הן
תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ'

תכנית 1200 – המגדירה שטח לתכנון בעתיד.

תכניות "לב העיר" , ג, ע , ע1, ס'

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 78-77.

תת"ל 70א' (הקו הסגול של הרק"ל), תמ"א 70- מרחב תחנות המטרו אשר נמצאת בהליכי אישור.

תת"ל 102 פורסמה להפקדה בתאריך 31.10.2020, התת"ל כוללת הפקעות לדרכים ולתחנות גם בתחום תכנית זו, בשלב זה טרם פורסמה התכנית למתן תוקף. ככל שתאושר לפני אישור תכנית זו, יבוצעו במסכי התכנית ההתאמות הנידרשות.

מקודמת בימים אלה תמ"א 70 אשר חלה בתחום ההשפעה של המטרו ומטרתה העצמת זכויות בתחום השפעתו. בתמ"א 70 מסומן תחום התכנית כאזור שימור מקומי לגביו לא יחולו הוראות התמ"א למעט הוראות בענין המרחב הציבורי ולא חל לגביו רח"ק מינימום חובה.

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 יחודיים, 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 ההיסטורי 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

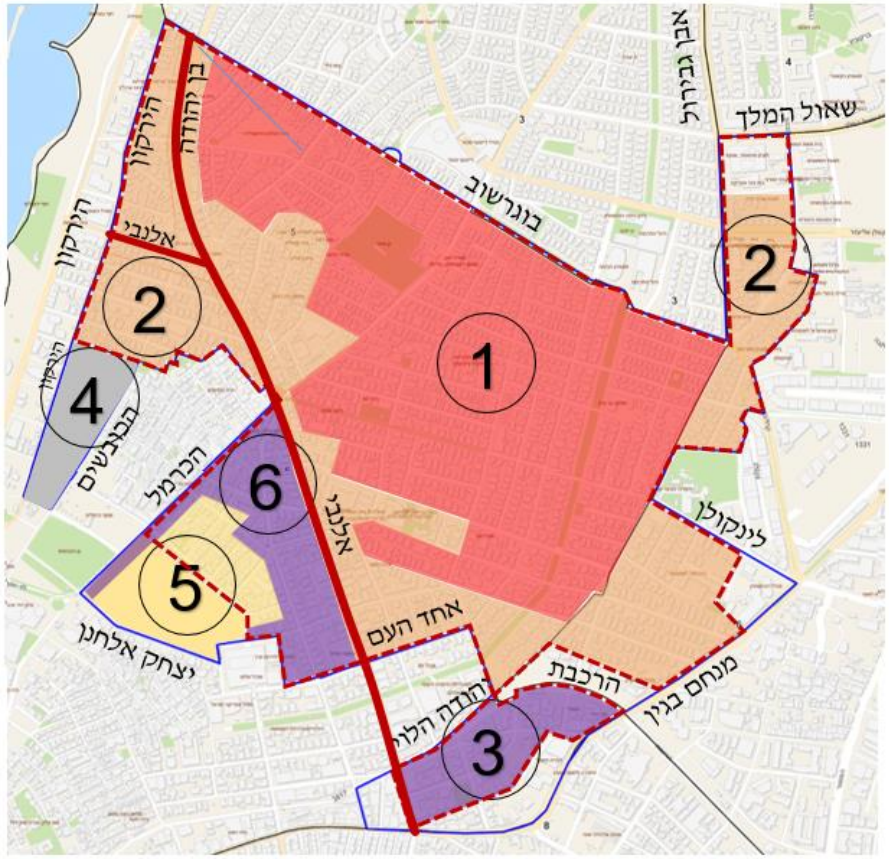
תכנית זו הינה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ולתיקון 139 לחוק התו"ב , וכן במגבלות הנפחיות הקבועות בתכנית זו. כמו כן, התכנית קובעת הוראות למגרשים שאינם טעוני חיזוק במגבלות הקבועות בתכנית המתאר.

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 הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) הנקבעים עפ"י קווי הבניין, תכסית, נסיגות ומס' הקומות המותר, ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ולחוק. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה 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, תכסית, 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 תכניות מתאר מקומיות כגון מ', ס' ו-ג' על שינוייהן.

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



אזור ההכרזה

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

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 בנין אחורי	קו בנין קדמי
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שרות	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)	(5)80	(6)	(7)6	(3)	(8)2.7	(8)2.7	5	(9)
		לב העיר- מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה	(1)	(2)				80		6		3.3	3.3	5	
		לב העיר חזית מסחרית	(1)	(2)				80		5(10)		2.7	2.7	4.5	
		לב העיר רחוב מסחרי ראשי (אלנבי ובן יהודה)	(1)	(2)				65		6		3	3	5	
	2A,2B,2C (אזור הכרזה)	מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	(1)	(2)				80		5		2.5	2.5	4.5	
		מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה	(1)	(2)				80		6		3	3	5	
		מחוץ ללב העיר-מגרשים על רחוב הירקון	(1)	(2)				80		6		3	3	5	
		מחוץ ללב העיר ברחובות מסחריים ראשיים רחובות אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל, יהודה הלוי –מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי.	(1)	(2)				65		6		3	3	5	
	D3 (אזור ההכרזה)	מרחב החשמל, מגרשים שאינם על רחוב מסחרי ראשי	(1)	(2)				65		5		2.5	2.5	4.5	
		מרחב החשמל, מגרשים על רחוב מסחרי ראשי (לפרט)	(1)	(2)				65		6		3	3	5	
	A3,B3 (מחוץ	מרחב הכובשים מגרשים על רחוב הירקון	(1)	(2)				80		7		3	3	5	

	לאזור ההכרזה) **4**	מרחב הכובשים, מגרשים בשטח קטן מ-500 מ״ר	(1)	(2)			80		6		3	3	5		
		מרחב הכובשים, מגרשים בשטח 500 מ״ר ומעלה	(1)	(2)			80		7		3.6	3.6	6.2		
מגורים	**10-210** (בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה) **5**	מגרשים בשטח קטן מ-500 מ״ר	(1)	(2)			80		5		2.5	2.5	4.5	4	
		מגרשים בשטח 500 מ״ר ומעלה	(1)	(2)			80		6		3	3	5	4	
		מגרשים על רחוב יצחק אלחנן	(1)	(2)			80		6		3	3	5	4	
מסחר	**300-367, 369-371, 373-374, 376-388, 390-396, 398-449, 451,467, 469-473** (בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה) **6**	מגרשים על רחוב אלנבי	(1)	(2)			65		6		3	3	5	3	
		מגרשים על רחוב הכרמל	(1)	(2)			65		5		2.5	2.5	4.5	0/2	
		מגרשים שאינם על רחובות אלנבי והכרמל	(1)	(2)			65		5		2.5	2.5	4.5	הערה	

(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 הבניה הכוללים. תותר

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

(3) לפי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.

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

(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, בניני מגורים עם חזית מסחרית, במגרשים בייעוד מגורים, ובייעוד 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, תכסית, 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 בייעוד 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 לחוו"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 התכסית, 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 תכסית 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 סטיה ניכרת.

4. קומת הגג:

שטח הבניה המירבי עלה גג הינו 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות 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 מקו הבניין.

ב. ביתר האזורים שעור 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 בייעוד מגורים מקדם צפיפות הינו 80, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים.

ג. במגרשים בייעוד 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 בנייה 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 בינהם, 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-500מ"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 הצדי 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 לרחוב/ות בלבד.

ד. לא תותר סגירת מרפסות פתוחות קיימות בחזית/ות הפונ/ות לרחוב.

ה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש פתיחת מרפסות קיימות שנסגרו, בהתאם להנחיות הוועדה 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 ויחוברו 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 ובליטות, הקטן בינהם. 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 סטייה 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 ע1, 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: 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.

הוראות כלליות

1. חניה

כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הועדה 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 הצידית של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש. במידה ותמוקם כניסה לחניה בתחום הבניין, יש להצמידה לדופן הצידית 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 היוועצות 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.י דין הפועלות.ים בתל-אביב יפו.

29.11.20 מפגש עם הציבור הרחב.

החלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 6.2.22

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.

חו״ד אגף התנועה

התכנית ממוקמת במרכז העיר באזורים המשורתים 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.

חו״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.

חו״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 "מחלחל"). 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.

חוו"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 תא/מק/4320 507-1149160	שם התכנית רובע 5, 6	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו	עורך התכנית מנהל הנדסה, אגף תב"ע ע"י מחלקת תכנון מרכז
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ 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 6-5 הינה אחת משלוש תכניות עירונית להתחדשות רובעי מרכז העיר תל אביב –יפו (רובעים 6-5,4,3). וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650ב ו/או בתכניות אחרות ולא חלה במגרשים שחלות עליהם תכניות נקודתיות הקובעות הוראות בינוי ועיצוב. התכנית קובעת הוראות לבנינים טיעוני חיזוק בהתאמה לסימן ד' לתיקון 139 לחוק התו"ב ולבנינים שאינם טעונים חיזוק בהתאמה לתכנית המתאר העירונית תא/5000 התכנית ממוקמת בין הרחובות : בצפון- בוגרשוב, במזרח- מנחם בגין, במערב- הירקון ובדרום יצחק אלחנן, דרך יפו ואחד העם. מרבית שטחי התוכנית כלולים בתחום הכרזת אונסק"ו ואזור לשימור מרקם על פי תכנית תא/5000.	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (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:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	זיהוי השטח לגביו חלות ההוראות המיוחדות מפורט בטבלה 5.4 ויכול להתייחס לתשריט התוכנית ו/או לנספחיה.	הוראות מיוחדות יכול שיהיו לנושא רח"ק, גובה, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'.	
		501- מרקם בנוי לשימור- בנספח עיצוב עירוני	▪ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. ▪ בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. ▪ נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. ▪ תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים קיימים.	+ 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 ביום6.12.2017 התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 + ▪ התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה. +
		501- אזור מעורב	רח"ק מקסימלי 3.5	+
		501א' -לב ביאליק - נספח אזורי תכנון	▪ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: ▪ יצירת העדפה להולכי רגל; הוראות לשימושים ולתכליות במבנים.	+ ▪ 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 ביום6.12.2017 ▪ התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 + ▪ התכנית מותקפת הפקעות מתכניות תקפות להרחבת רחובות בתחומה לצורך הרחבת המדרכות.
		ר-61 -דרך מנחם בגין- נספח אזורי תכנון- נדרש מסמך מדיניות	▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. ▪ גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות.	+ ▪ התכנית אינה חלה על דרכים ומתואמת עם תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר מסדירה את דרך בגין ▪ +
		ר-53-רחוב אלנבי- נספח אזורי התכנון	▪ יותרו שימושי 'מסחר 2' - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים, של מקבץ שימושי "מסחר 2" ברחוב.	+ התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כגון שימושי בידור ופנאי בקומת הקרקע שיאושרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמהיל השימושים, בשלב הוצאת היתר הבניה.
		ר-52 -רחוב יצחק אלחנן-נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5 . הבינוי בדופן הצפונית של הרחוב יכלול קולונדת עמודים.	+ הרחוב מוסדר בתכניות נקודתיות הקולונדות נקבעו ומבוצעות במסגרת התכניות הנקודתיות שאושרו לאורך הרחוב בסמכות מחוזית ואינן

		▪ תותר בניה לגובה 8 קומות, ומעליה 2 מגדלים.	רלוונטיות לחלק המרקמי הכלול בתכנית זו. ל"ר – התכנית לא חלה על תחום המגדלים.
	502-אזור מעורב-תשריט אזורי ייעוד	▪ רח"ק מקסימלי עד 3.5 ▪ הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בנוי לשימור להלן. ▪ בכל אחד מהאזורים המעורבים באזור תכנון זה (מנשייה, סביבות אלנבי) ייקבע תמהיל השימושים בנפרד. ▪ הוראות אזור מעורב מע"ר מנשייה מפורטות להלן ("אזור מוטה מלונאות")	▪ + ▪ + ▪ + ▪ התכנית אינה חלה על אזור מנשיה ומע"ר מנשיה.
	502- מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות-נספח עיצוב עירוני-נדרש מסמך מדיניות	▪ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4 . ▪ בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. ▪ בתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 6 קומות במגרשים קטנים יותר. ▪ מחוץ לתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה יהיה עד 9 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר, ועד 7 קומות במגרשים קטנים יותר. ▪ במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המרבי.	▪ 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 ביום6.12.2017 ▪ התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 ▪ התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה. ▪ + ▪ על רחוב בן יהודה והירקון תוספת קומה בהקלה ועד ל- 6.5 קומות לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק ביחס למגרשים קטנים מ- 500 מ"ר. + בתוספת : במבנים טעוני חיזוק בלבד יותרו עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א)(23) וסעיף 62א(ד)(1א)(ב)(2) לחוק. במבנים שאינם טעוני חיזוק – עד 5.5 קומות מקסימום ובלבד שהתוספת היא 1 -2 קומות לפי ס' 62א(א)(9) לחוק בהתאם לגובה בינוי הקיים.
	502 ד' – הכובשים-נספח אזורי התכנון	▪ גובה מרבי- 9 קומות	+
	601-מרקם בנוי לשימור-נספח עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות	▪ יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4. ▪ בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. ▪ בתחום הכרזת העיר הלבנה, בניה חדשה תותר עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר או ברחובות רחבים מ-8 מ' ועד 6 קומות	▪ + ▪ 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 ביום6.12.2017 ▪ התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022 ▪ התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה ▪ +

			במגרשים קטנים יותר וברחובות צרים יותר. ▪ צמצום בגבולות תחום הכרזת העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיחולו בהכרזה על ידי אונסק"ו, לא יחשב סתירה לתכנית זו. ▪ במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי.	▪ ל"ר ▪ במבנים טעוני חיזוק בלבד יותרו עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א)(23) לחוק וסעיף 62א(ד)(1א)(ב)(2) לחוק. ▪ במבנים שאינם טעוני חיזוק – עד 5.5 קומות מקסימום ובלבד שהתוספת היא 1 -2 קומות לפי ס' 62א(א)(9) לחוק בהתאם לגובה בינוי הקיים.
		ר-61-רחוב מנחם בגין- נספח אזורי תכנון	▪ יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: ▪ שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.	התכנית אינה חלה על דרכים ומתואמת עם תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר מסדירה את דרך בגין.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזורי תעסוקה **נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** הוראות 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.
			הוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5- רחובות בגין ויצחק אלחנן	▪ רחוב בגין –הרחוב הוסדר במסגרת תכנית שדירת הקריה ובמסגרת תכניות נקודתיות על דופן הרחוב. ▪ רחוב יצחק אלחנן- הרחוב פותח במסגרת תכנית נקודתיות.
יעוד קרקע	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד**	**קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.**	**יעו"ד מבא"ת בתכנית**
		אזור מגורים בבניה עירונית	**סעיף 3.2.4**	+ ▪ יעוד על פי תכנית מאושרת ▪ יעוד מגורים ▪ יעוד מגורים עם חזית מסחרית
		אזור מעורב	**סעיף 3.4.1**	▪ יעוד מסחר ▪ יעוד מגורים עם חזית מסחרית
		ציר מעורב	סעיף 3.4.2 בן יהודה, אלנבי, קרליבך	▪ יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת ▪ יעוד מסחר ▪ יעוד מגורים עם חזית מסחרית

		חזית מסחרית	סעיף 3.4.3 בוגרשוב, פינסקר, המלך גורג', שינקין, יהודה הלוי, לינקולן, הירקון, הכובשים, הכרמל, יונה הנביא, גאולה ויצחק אלחנן	▫ יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת ▫ יעוד מסחר ▫ יעוד מגורים עם חזית מסחרית
		רחוב עירוני	סעיף 3.6.14	ל"ר - התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		ציר ירוק עירוני	3.6.13בוגרשוב, מרמורק, רוטשילד, נחלת בנימין, יצחק אלחנן	ל"ר- התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		כיכר עירונית	3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מגן דוד, סמוך למרחב הדר	ל"ר- התכנית אינה חלה על המרחב הציבורי
		שטח פתוח עירוני	3.6.10 גן מאיר	ל"ר - התכנית אינה חלה על יעוד שטחי ציבור פתוח ו/או בנוי
		בית עלמין	3.6.17 בית עלמין טרומפלדור	ל"ר- התכנית אינה חלה על בית העלמין
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד: (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי הייעוד:**	**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) מקבץ שימושים ראשי – מגורים. (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1	+
			צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו.	+
			3.2.4(ג)(3) נתונים אודות עידוד המסחר בקומת הקרקע סעיף 3.2.1(א) מעל 100 יחידות דיור	▫ + התכנית כוללת הוראות למסחר בקומות הקרקע לאורך רחובות עירוניים בתחום אזור מעורב, ברחובות עם חזית מסחרית וצירים מעורבים ▫ +
מ.מ.מ.מ		**אזור מעורב**	**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 יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (בסעיף 3.4.3 להלן). (3) בקומת הקרקע, ברחובות המסומנים בתשריט כרחוב עירוני באזור ייעוד זה, יותרו אך ורק השימושים המותרים בייעוד ציר מעורב (בסעיף 3.4.2 להלן). טבלה 5.4, סעיף 5.3.4 מרקם בנוי לשימור, סעיף 4.3.2(ד) וסעיף 1.4.3 מדרג סעיפים בתכנית המתאר	▫ בכל המגרשים ביעוד מסחר + ▫ בכל המגרשים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית או יעוד לפי תכנית מאושרת עם חזית מסחרית + ▫ ברחובות מסחריים בתחום "אזור מעורב" ברחבות עירוניים התואמים את השימושים ל"ציר מעורב"- 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 מעורב.

		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(ג)(2) להלן.** **(2)** למרות האמור בס"ק (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים. **(2)** שימושי מסחר 2 יותרו בכפוף לתנאים הבאים: **(א)** הכנת מסמך מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים. **(ב)** תהיה חובה להקים חזית מסחרית פעילה אל הרחוב כך שתפקודו לא ייפגע. (ג) הועדה רשאית לקבוע כי לא יותרו שימושי מסחר 2 .	+ בקומות הקרקע לא יותרו מגורים + התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כגון שימושי בידור ופנאי בקומת הקרקע שיאושרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמהיל השימושים, לעת הוצאת היתר הבניה.
		חזית מסחרית	**סעיף 3.4.3 (א) שימושים** **(1)** בקומת הקרקע ייקבעו שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ו/או תעסוקה 1. **(2)** על אף האמור לעיל, הועדה רשאית לחתיר שימושי מגורים בקומת הקרקע, בשל מאפייני האזור, המגרש וכד', בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולהוראות סעיף 3.4.3(ג) להלן. **(3)** אין באמור לעיל כדי לשנות את הייעודים והשימושים המותרים בקומות העליונות בהתאם לאזור היעוד בו מצוי המגרש. **3.4.3(ג) הוראות**	+ יותרו מגורים בעורף המבנה +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	**מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים 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 כללים- סעיף 3.1.1(ו)- שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות**	+שימושים נוספים – מסחר 1 +שימושים כללים – שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות
		אזור מעורב	**שימושים נוספים - סעיף 3.4.1(א) וסעיף 3.1.1(ד) עד 25% מהשטחים הסחירים מעל הקרקע** **שימושים כללים- סעיף 3.1.1(ו)- שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות**	+שימושים נוספים – מסחר 2 בכפוף לתנאים +שימושים כללים - שימושים ציבוריים, שירותים בעלי אופי ציבורי ומלונאות
גובה	**קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3** קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:**	**טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד 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	+ בבניה חדשה: במגרשים טעוני חיזוק לפי הגדרתם בחוק - עד רח"ק מירבי+ 30%

		מירבי 3.0 **מעל 1.5 דונם** בסיסי 2.5 מירבי 4.0	ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 70ב' לחוק התו"ב – הנמוך מבינהם * בתוספת לבניינים טעוני חיזוק לפי הגדרתם בחוק- עד רח"ק מירבי+ 30% ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 70ד' לחוק התו"ב - הנמוך מבינהם * במגרשים שאינם טעונים חיזוק בבניה חדשה ו/או תוספת- עד הרח"ק המירבי ובלבד שאין חריגה מהוראות הבינוי הנפחיות- הנמוך מביניהם
	אזור מעורב	**סעיף 3.4.1(ב) שטחי בניה** (1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרח"ק 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	רח"ק מקסימלי 3.5	+
	502-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד	רח"ק מקסימלי 3.5	+
	ציר מעורב	**שטחי בניה** (1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. (2) הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לרח"ק 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 מסחרית	**שטחי בניה** שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.	+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק 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 ב30% מהרח"ק לבנינים טעוני חיזוק בהתאמה לסעיף וסעיף 62א(ד)(1א)(ב)(1) לחוק התו"ב
		3.1.4(ה) מרפסות למגורים ומלונאות 3.1.4(ו) רח"ק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים	+ +
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי**	
		3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. **(ד)** בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	+ * על פי תכנית ע1 * באזורי מסחר וצירים מעורבים מותר בתת הקרקע כל השימושים המותרים בקומת הקרקע (ללא מגורים)

הוראות בנייה עיצוב	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** **(סעיף 4.2.5-4.2.6 4.2.2,)**	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':**	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 4.2.2, בהוראות התוכנית.**	
		נספח עיצוב עירוני	4.2.2 עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור, הוראות מיוחדות בטבלה 5 כמפורט לעיל. 4.2.2(ג) גובה קומות	+ +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	
			הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש התייחסות בתקנון נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ +
הוראות בדבר הקצאה לצרכי ציבור	**הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**	**לפי תשריט אזורי יעוד:**	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	
			סעיף 4.1.1	+ התכנית תואמת תוו"ד היחידה האסטרטגית
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית,**	**סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).**	
			סעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3 (ב) תכניות נושאיות	+ זכויות הבניה והוראות על פי תכנית צ'
שטחי ציבור פתוח	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18**	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).**	
			3.6.13 ציר ירוק **3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי** (ב) הוראות רוחב מדרכות 3.6.12 כיכר עירונית 3.6.10 שטח פתוח עירוני 3.6.17 בית עלמין	+ התכנית מתקפת הפקעות מתכניות תקפות להרחבת רחובות בתחומה לצורך הרחבת המדרכות. ל"ר - התכנית לא חלה על המרחב הציבורי ולא פוגעת בכיכרות קיימות וביעודים ציבוריים על פי תכניות תקפות
הוראות בדבר תחבורה	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**	**נספח תחבורה**		
	3.8.1 (ה)		רוות דעת תחבורתית	תו"ד תנועה מתאריך 14.11.22

	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, החשמונאים, קרליבך, הרכבת 3. דרך עורקית עירונית בתמ"מ 5- יהודה הלוי, קרליבך, הרכבת ובגין תמ"א 3 לא חלה בתחום התכנית	1. אין שינוי בתחום רוחב הדרכים בתכנית. 2. אין צמצום תחום הדרך או קוי הבנין הקיימים של הדרכים העורקיות העירוניות בתמ"מ 5 3. קו הבנין הינו על פי תכניות תקפות. ובתחום 1200 ייקבע קו בניין של 4 מ' על פי המצב הקיים בפועל ולפי קווי הבניין של המבנים לשימור.
	3.8.4 קוי מתע"ן	סימון תוואי קווי המתע"ן התאמה של התכנית לתכניות מתע"ן	+	התכנית תקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע. תמ"מ 5/1 : התכנית אינה משנה קוי בנין תת"ל 70א- הקו הסגול- התכנית אינה חלה על תחום התת"ל. תת"ל 71/ב- הקו הירוק
	3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ)		התכנית גובלת בשני מתחם עירוניים – תחנת אלנבי ותחנת קרליבך	ל"ר- התכנית אינה חלה על המתח"מים
	3.8.7 תקן חניה			תקן חניה עבור תוספת יח"ד המבוקשת מכוח תוכנית זו יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
הוראות בנוי לשימור	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מרקם 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 מרקם בנוי לשימור	מרקם בנוי לשימור- נספח עיצוב	3.3.1 כללי 3.3.2 מרקם בנוי לשימור	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 ביום6.12.2017 התקיים דיון בועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**		

4.4איכות הסביבה **4.4.1תכנית בעלת השפעה סביבתית**		**חוות דעת סביבתית או פטור לפי 4.4.6(א)**	*עפ"י סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר התכנית המוצעת פטורה מהכנת חוות דעת סביבתית ונספח סביבתי שכן התכנית מציעה תוספת בינוי לא משמעותית. כמו כן הבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאושר. *במגרשים הממוקמים בתתום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, יוגש סקר היסטורי בשלב הגשת בקשה להיתר בניה.
4.4.2 חוות דעת סביבתית			יש פטור מהכנת נספח סביבת
4.4.3בניה ירוקה			+
4.4.4הנחיות מרחביות כתנאי להיתר			+
4.4.5 תנאים להפקדת תכנית			+
4.4.6 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4 (א)			+ ראה לעיל
הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	**אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני :** על פי נספח העיצוב העירוני **אתר טבע עירוני או מקומי :** שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.		
		אתר טבע נקודתי בגן מאיר ובית עלמין טרומפלדור.	ל"ר- התכנית לא חלה על אתרים אלה
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**		
	נספח תשתיות	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	N4.6.4 תכסית פנויה של 15% בהריסה ובניה מחדש T4.6.4 ניקוז- התכנית אינה חלה על המרחבים הציבוריים הפתוחים כגון שצפיים, דרכים ומעברים. התכנית נותנת הוראות לנושא ניקוז וחלחול ברמת המגרש הבודד . התכנית אינה מצמצמת אזורי זיקות הנאה המשמשים את הציבור ואינה מצמצמת דרכים קיימות. 4.6.5 ביוב- + התכנית תואמת את תכנית האב לביוב שלקחה בחשבון את צפי הבניה בתכנית המתאר תא/5000

	שלמות הסמכות לפי חוק בסיטלה מתנגנת חמ"ת – לפי סעיף 62א (ד)		
	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 (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – חגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות')	+ תוספת שתי קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין חפקעת קרקע חנדרשת לצורכי ציבור... בחתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה וחפקעות
	סעיף קטן (א)(21)	תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חריסה ובניה מחדש כהגדרתה בסעיף 70 א, בחתאם לחוראות סעיף 70ב ובכפוף לתנאים חקבועים בסימן ד'	+
	סעיף קטן (א)(23)	תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול חיזוק כהגדרתה בסעיף 70 א, בחתאם לחוראות סעיף 70ד ובכפוף לתנאים חקבועים בסימן ד'	+

חצהיר ורחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של חתכנית לעיל, ומצאתי כי חתכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חעיר			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		16.11.22
הנחיה המשפטית/עורכת			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן, עו"ד	2438976-9		15.11.2022

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1\1189\2022

2\1189\2022

3\1189\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 לועדה 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 מגונן ("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 78-77 (נובמבר 22) יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.

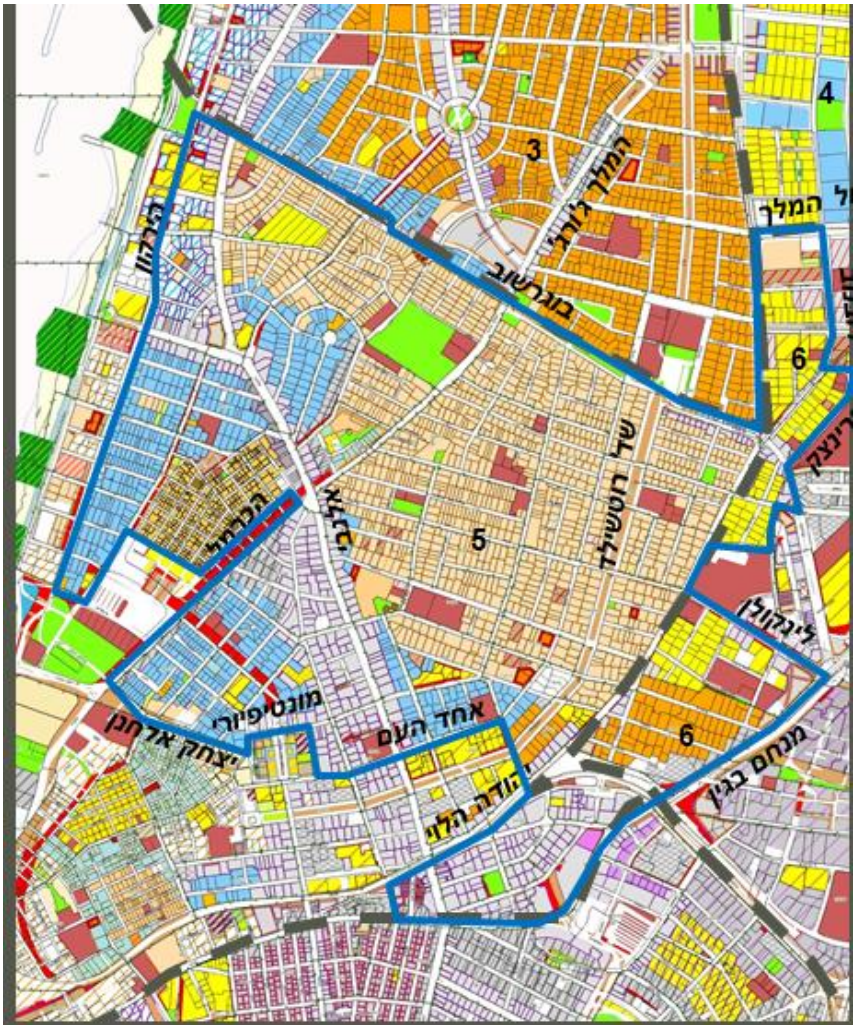
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

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

<u>החלטות קודמות בתכנית:</u>

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

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



מטרת הדיון: אישור לפרסום והודעה על תכנית חדשה **"תכנית רבעים 5, 6"** עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

גושים וחלקות בתכנית:
גושים בשלמות:

6911, 6910 , 6912, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932, 6933, 6934, 7226,6936 , 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 6-5: **"תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם 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 2650ב', 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

<u>הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רובעים 6-5 דיון נוסף לצורך עדכון ותוספות</u>

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, 2720): 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 צידי 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 צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו 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 בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.
7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח״ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכניות 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 בתכסית 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 בתכסית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכסית 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 בניינים 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 ע1, 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 שמס׳ יחידות הדיור 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.

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

מהלך הדיון:
אדי אביטן: עידכון פרסום 78+77 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 גלעדי: 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 היינו 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 ב77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראיה 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 גלעדי: 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 ב78+77 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 הביניינים 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 במקרם אז נרשום בהתאם לחוו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מה"ע.
נתן אלנתן: נוסיף בהתאם לחוו"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 המיידע 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 לחוו"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 ו5 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

<u>הועדה מחליטה:</u>
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'
4.2 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 לפניה 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 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 התייעצותו 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.
<u>להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017-/ הצעת החלטה- להמליץ לועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.</u>

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 שרח' 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 הרח' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הרח' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 78-77 ?
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: נוסיף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי ב2 מ'.
אורלי אראל: נבדוק ונחזור.
מיטל להבי: אני מבקשת בשם הועדה 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 הכונה לא יותרו 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: התב"ע 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 קויי בנין.
מיטל להבי: אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קוי הבנין.
אדי אבידן: 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.

<u>הועדה מחליטה:</u>
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 התייעצותו 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.
<u>להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017-/ הצעת החלטה- להמליץ לועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.</u>

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

<u>מהלך הדיון</u>
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.

<u>הועדה מחליטה:</u>

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 ובנייה 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 הכרזת 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 בנייה 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 **ותחת 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 כמדיניות גם הנחיות עיצוביות כפי שאושרו על ידי הועדה המקומית תל-אביב – יפו ביום 6.12.2017 ("הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה לרובעים 6-5").

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, בנייה בקיר משותף, מהנדס העיר רשאי אלשר בעת ובעונה אחת בלי להגביל במגרשים עד 700 מ"ר.
ראובן לדיאנסקי: הנוסח הזה חושף את אנשי המקצוע.
נתן אלנתן: מהנדס העיר רשאי להמליץ בנייה בעת ובעונה אחת בכפוף למרקם הקיים.
שולי דידי: צריך לקבע 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 הועדה.

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 בניה 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 בדרפט

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

מהלך הדיון:
נתן אלנתן: למעשה צריך לאשרר 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 בדרפט

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

מטרת הדיון: תיקון טכני בחוו"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 הוועדה המקומית בנושא בניה בקיר משותף: "**מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע**".

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

מהלך הדיון:
אדי אביטן: מדובר בתיקון טכני בחוו"ד צוות מהדיון בתאריך 8.8.18 לצורך הגשת ערר למועצה הארצית. כאשר אושרה ההחלטה המקורית בנושא בניה בקיר המשותף ואיחוד חלקות נקבע כי באיחוד חלקות נגביל ל-700 מ' באזור ההכרזה, ובניה בקיר משותף יהיה לפי חוו"ד מה"ע בהתאמה למרקם הקיים בכל תחום הקו הכחול . עקב בלבול קרה שבאיחוד חלקות ישנה הגבלה ב700 מ' באזור ההכרזה. כאן אנחנו רוצים לתקן ולחזור להחלטה המקורית של הועדה המקומית שאפשר לבנות בקיר משותף בהתאמה למרקם קיים ע"פ חוו"ד מה"ע בכל תחום הקו הכחול. זה התיקון שאנחנו רוצים להכניס לחוו"ד צוות ועם ההחלטה הזו אנחנו נערור למועצה הארצית.
מרגריטה גלוזמן: 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 המיידע.
נתן אלנתן: ההחלטה מקלה עליו
אודי כרמלי: לא תמיד לפעמים הפוך ההחלטה יכולה לפגוע.
נתן אלנתן: אבל במקרים שההחלטה 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 מיידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יכולו עליו ההנחיות של תיק מיידע התקף. אם זה מקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

<u>הועדה מחליטה</u>:
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 מיידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יחולו עליו ההנחיות של תיק מיידע התקף. אם ההוראה תקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

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

<u>מטרת הדיון</u>

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. **<u>איחוד חלקות</u>: בתחום אזור ההכרזה <u>ומחוץ לתכניות לב העיר</u> יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.**

   ב. <u>בניה בקיר משותף</u>: מהנדס העיר רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע.

5. הגבלה בדבר איחוד חלקות <u>באזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר</u> 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, <u>למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ״ר.</u>

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 <u>ומחוץ לתכניות לב העיר</u> 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 לועדת 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 תכניות רובע 3 ו-4, כאשר לבניה זו יכולה להיות השפעה על המרקם הקיים. כמו כן, בפועל לא מוגשות בקשות לאיחוד חלקות בתחום תכניות לב העיר, ובמתחמי התכנית אשר מחוץ לאזור ההכרזה (קלישר) קיימת התכנות מאוד נמוכה לאיחוד חלקות מעל 700מר, 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 0013-19ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון:

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

אדי אביטן: מבוקש מהוועדה לא להגיש ערר למועצה ארצית בהתאם להחלטה שניתנה ב2017. 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 0013-19ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

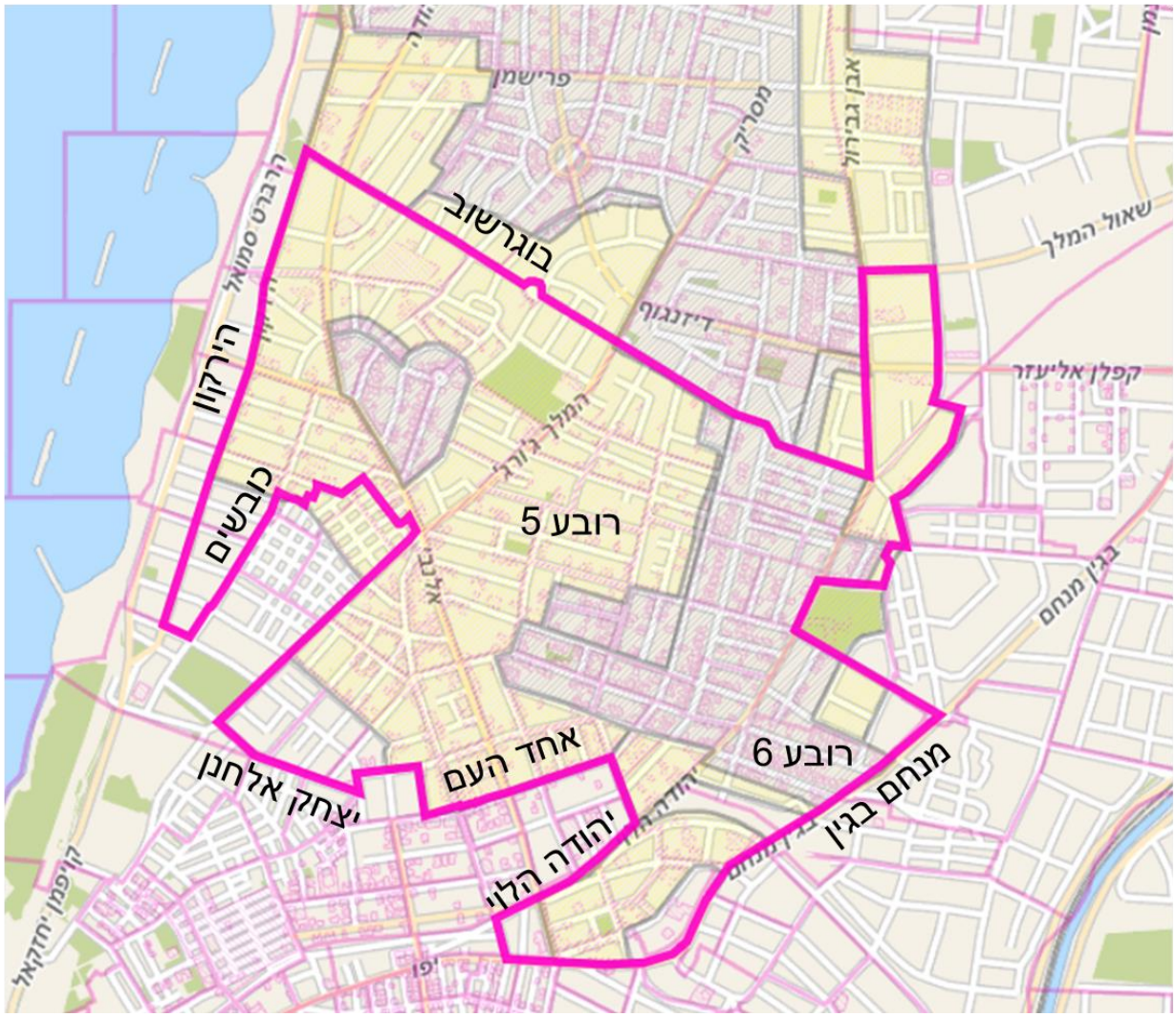
הועדה מחליטה להמליץ לועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה עקב מורכבות הכנת התוכנית וכן כי אין צורך להגיש ערר למועצה הארצית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

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

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 ושאול המלך
בדרום :רח' יצחק אלחנן
במערב: רח' הירקון
במזרח: דרך מנחם בגין, שפרינצק, לסקוב, דובנוב



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

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6910, 6911, 6912שומא, 6913, 6914, 6916, 6918, 6919, 6920, 6920שומא, 6921שומא, 6922, 6925שומא, 6932שומא, 6933, 6936שומא, 6937, 6939שומא, 6941שומא, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7226, 7227, 7228, 7229, 7245, 7420, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7441, 7442, 7443, 7444, 7445, 7446, 7450, 7451, 7453, 7454, 7455, 7460, 7465, 7466, 7467, 7499, 7937, 8938, 8940, 8941, 8983, 8984.

שטח התכנית: כ – 1887 ד'

מתכנן: מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

האזור מאופיין במרקם בנוי ותיק וברחובות מגורים צרים. כ-67% מהבניינים הוקמו לפני 1950, ומחציתם הוגדרו כמבנים לשימור מכח תכניות שונות. תכניות לב העיר שאושרו בראשית שנות ה-90 עודדו התחדשות בניינים ושדרגו את האיזור כולו.
פרצלציה ושטחים פתוחים: כמחצית מהמגרשים הם בשטח הקטן מ-400 מ"ר. 34% מהמגרשים הם בשטח גדול מ-500 מ"ר. בשטח התכנית קיים מיעוט של גינות כיס. רב הנטיעות והגינון הן בתחום השטח הפרטי.

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר של תל אביב תא/5000 - מרבית השטח נמצא בייעוד "אזור מגורים" ו"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" עד 7 קומות. כ-90% משטח התכנית הוא מרחב עירוני בעל ערכים אדריכליים המוגדר כמרקם בנוי לשימור וכ"תחום הכרזת העיר הלבנה".
- מדיניות מרחב הכובשים שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 22.1.2010.
- 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 אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון 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:

התכניות הראשיות החלות הן:

- תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ – המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
- תכנית 1200 – המגדירה שטח נרחב לתכנון בעתיד.
- תכניות "לב העיר" - המתירות בנייה בגובה 5 קומות מלאות או 6 קומות על עמודים.
- תכניות ג, ע , ע1, ס

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 78-77 מתאריך שאושרו בוועדה המקומית ב-2014.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38 לרבעים 5 ו-6 הכלולים במסגרת הקו הכחול. התאמת התכנית לעקרונות תכניות הרובעים לרובעים 3 ו-4 והטמעת הוראות תמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרו במסמך המדיניות שאושר ע"י הוועד המקומית בתאריך 7/11/12.

עקרונות התכנית:

1. התכנית תחול על בנייני מגורים, מלונאות ותעסוקה, כולל בניני מגורים עם חזית מסחרית.התכנית לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית ו/או בתכניות אחרות, חלקות בייעוד ציבורי ומגרשים עליהם חלה תכנית נקודתית.

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 הבנייה 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)	תכסית	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,	שרות/ עיקרי							
"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** תכסית 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% מתכסית הקומה שמתחת	+5 ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	2.5	4.5
			רחוב הירקון	**עד 500 מ"ר**	(1)					+6 ק.גג			2.5	4.5
			כל הרחובות	**מעל 500 מ"ר**	(1)					+6 ק.גג			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% מתכסית הקומה שמתחת	5 + ק.גג	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
													במגרש מעל 500 מ"ר 3	5

אזור	מספר אזור ראו איור עמ' 9	תאור מקום		גודל מגרש	שטחי בניה				מקדם צפיפות (מ"ר) (2)	תכסית	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 כלולים בזכויות הכוללות מעל פני הקרקע	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**	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית 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**	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	3	5
				מעל 500 מ"ר	(1)					7 + ק.גג			3.6	6.2
			רחוב הירקון	**כל המגרשים**	(1)					7 + ק.גג	לפי תכנית ע1	לפי רוזטה בתשריט	3	5
	6	**אזור מסחרי**			(1)	בהתאם לתכניות תקפות ובכל מקרה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל	לפי תכנית ע1	**65** (3)	בקומת הגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת	6 + ק.גג	לפי תכנית ע1	על פי תכנית תקפה	במגרש מתחת ל-500 מ"ר 2.5	4.5
													במגרש מעל 500 מ"ר 3	5

הערות:

(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 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.

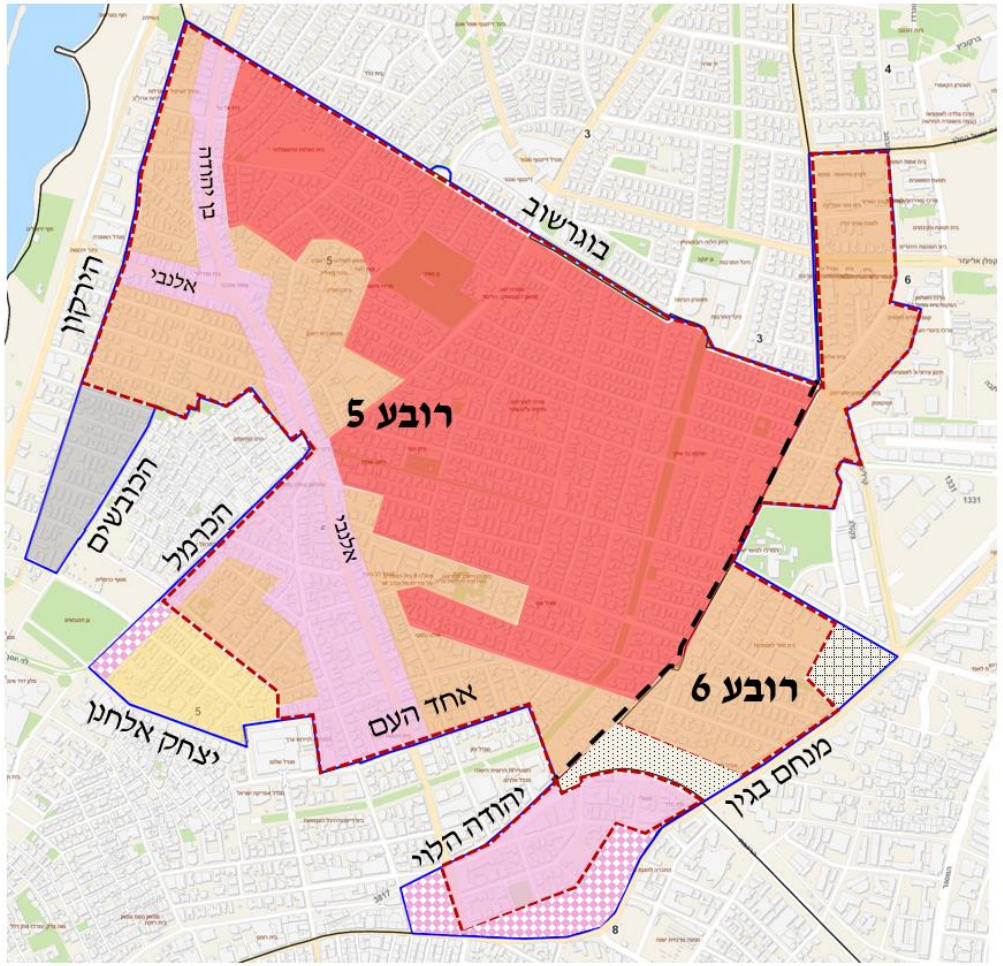
(4) מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתכניות לב העיר, אך תותר קומת גג חלקית בתכסית של עד 65% משטח הקומה שמתחת.

(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"

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

מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה"

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

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. <u>מחוץ להכרזה</u> בכל מגרשי המגורים:

- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות.
- קו בניין צדי: 2.5 מ'.
- קו בניין אחורי: 4.5 מ'.

b. <u>בתחום ההכרזה</u> 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. <u>בתחום ההכרזה</u> 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. <u>בתחום תכניות לב העיר</u> בהתאם לתכניות מאושרות .

e. <u>בתחום אזור ההכרזה לא תינתנה הקלות בקווי בניין קדמיים.</u>

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 ע1, 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 הועדה 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 הועדה 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 הועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

חו"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 המוצגים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19ב' 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 78-77 פוגעת בחופש של אדם לבנות? .
אודי כרמלי: פרסום סעיפים 78-77 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 בניני 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 78-77. 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 : 78-77 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 בעייני 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 ב78-77 יחד עם הייעוץ המשפטי נחזור לועדה.
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 0017-19ב' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

4. לאשר את העקרונות המוצעים לתכנית רובע 6-5 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 0030-22ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

אורלי אראל לא משתתפת בדיון
אודי כרמלי : תוכנית רובע 6-5 הוצגה מס' פעמים בוועדה בעיקר סביב 78-77 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 נדלנ"י בעיר.
כשמדובר ברובע 6-5 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 6-5 ייתן את המסגרת הנפחית של כל הזכויות שאנו רוצים לתת.
חיים גורן : לא תהיניה 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 פלוס 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 בדנים 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 מטרו 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 וחיזוק 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, הרחבות במסגרת קווי בניין למעט הבלטת ממ"ד 2 מ' לצד 3 מ' לאחור. 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 ציבורים מבונים. בסביבת התוכנית כ-64 דונם שטחים ציבורים 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 ציבורים 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. יווצר 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 יח"ד 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: לתב"עות 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' 170סעיף 3ה בדרפט 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 לתכניות 3,4. לא כתבנו שום סוגיה חדשה בשונה מתכניות 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 התוכנת להפקדה

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

בישיבתה מספר 0030-22ב' 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 לועדה 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 מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב 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 78-77 (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 86ד׳ 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 27-25	ג. בניין עדי עד בע״מ	מרדכי שמעון
4	יהודה הלוי 121ב	ציפי פוקס ועילם טייכר	
5	מזא״ה 6	שאול נחשון	אלי הלפרן
6	הכובשים 56, 68-64	נחמיאס הכובשים שותפות מוגבלת	שירין ברגותי-מלחם ועפר גיטליץ
7	מקווה ישראל 4	באוהאוס בע״מ	רמי מנוח
8	מרכז בעלי מלאכה 33	זיו מושקוביץ, דלית ויסמן, אלכסנדר דוד מושקוביץ, רם אוסטרייק מושקוביץ	עופר טויסטר ותומר רייניך
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	פרוייקט 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	רונן כהן
18	בן זכאי 10-8	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, לאיור 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, רונית קופנן, חברת שלמה קופמן קבלנות בנין להשקעות בע"מ	מור אלון ורונן ריכלין
24	רוטשילד 58-56 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 מנוח ונתן חדד
26	יצחק אלחנן 9-3	צמח המרמן ונווה צדק על הים קורפ	אייל שקיב
27	טבריה 4-2	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 36-34	ד. דנדי השקעות בע"מ	תמר מגדל, ליאור לוי, אברהם יורקביץ
30	המכבי 3 ו3א	באוהאוס בע"מ	רמי מנוח ונתן חדד
31	יהודה הלוי 10-8	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 דוידיאן 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 הועדה 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 לועדה המחוזית ולבקש כי תאמץ את הפקדת התכנית ואת המלצות הועדה 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 40/א/ 1/1 - לאחר הפקדת תכנית זו, אושרה תמ״א 40/א/ 1/1 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				
		טענות	מענים	המלצה
1.	**הוראות מעבר** התנגדויות 9,11,12,22,23,30,34	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.	**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 ינתן 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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

2.	**זכויות בניה** התנגדויות 4, 9, 10, 22, 27, 29, 36, 37 ,38, 39	א. יש לבטל את מגבלת אחוזי בניה ולקבוע חישוב זכויות בניה נפחי.	**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 ותבוטלנה ההוראות האחוזיות, בין אם הבניין טעון חיזוק ובין אם אינו טעון חיזוק.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		ב. התכנית גורעת מזכויות תקפות - יש להוסיף הוראה כללית בתכנית לפיה התכנית אינה גורעת מזכויות על פי תכניות תקפות.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ג. התכנית פוגעת מבחינת ההיתכנות הכלכלית לביצוע התחדשות עירונית בתחומה. ובנוסף יידרש היטל ההשבחה בגובה 25% מההשבחה.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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 -** יצויין 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 2, 4, 23, 36	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 העירונים כפי שנקבע בתכנית המתאר.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		ב. שימושים בקומת הקרקע ברחובות מסחריים ראשיים ובמגרשים בייעוד מסחרי- יש לבטל את ההוראה הקובעת כי לא יותר שימוש למגורים בקומת הקרקע בעורף החזית המסחרית ברחובות הראשיים כהגדרתם בתכנית וכן במגרשים בייעוד 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 בייעוד מסחרי וברחובות מסחריים ראשיים), ייקבע כי היקף שטחי מסחר לא יפחת מ-4%0 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.	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.	
		ג. יש לאפשר זכויות בניה בהתאמה למגרש גדול לחלקות הנבנות בקיר משותף שגודלן המשותף 500 מ״ר ומעלה בשיקול דעת הוועדה.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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 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 .	**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.	מומלץ לדחות ההתנגדות
	התאמה עיצובית התנגדויות 8,23	**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 6.2א3 הקובע כי ״יש להציג תכנון כולל ומתואם של המבנים ופיתוח המגרש״ . יש להתאים את הבניה רק לבניין צמוד שמימש את	**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 4.1.2.ג.(6)-בניה על גגות, וסעיף 6.6- עיצוב פיתוח ובינוי). לצורך ההבהרה, יש לתקן את הוראות	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		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'.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
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. יצויין כי שיעור צפיפות המוצע משקף את הצפיפות הקיימת עפ"י תכניות תקפות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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

9.	**שטחי ציבור** התנגדויות 11,12, 18, 28, 34, 37,	**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.	**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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		ג. הקצאת השטחים לשטחי ציבור אינה מושתתת על פרוגרמה לשטחי ציבור.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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.	**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 המופקדת 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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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 .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".	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

			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 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".	
		ו. יש לתקן את הוראות התכנית ביחס להקצאת שטחי ציבור במגרשים עם חזית מסחרית לרבות מגרשים פינתיים בהם נדרשים שטחי מסחר ושטחי שירות למגורים.	**ו. מומלץ לקבל את התנגדות 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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

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
		<u>טענות ומענים פרטניים</u>		
1.	אלנבי 98 פינת סמטת השואבה. **"אחוזת אלנבי" באמצעות דן אור / עידו סונדרס** המבנה לשימור שאינו בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור תא/2650ב	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 וחידוש 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 התכניות שקבעו בניינים אלה לשימור לכן התכנית אינה חלה על מבנים לשימור הן מכח תכנית השימור והן מכח תכניות אחרות.. למעלה מן הנדרש, יצויין נושא האחדת גבהים ברחוב אלנבי הינו משני ביחס לשימור המבנים ההסטורים וכן לגבי הסמיכות לקו הרק"ל העובר ברחוב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		קביעה/שינוי מס' קומות בהתאם לסעיף 62א(א)(4א) במסגרת השטחים המותרים, בהתאמה לתכנית המתאר הקובעת עד 8 קומות באזור זה.		
2.	אלנבי 85 **חברת נכסי משפחת אליישיב בע"מ באמצעות עמונאל בביוב** 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 4ב . (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). אהרונסון 25 בשטח 295 מ"ר אהרונסון 27	**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.	**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.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.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 6.א,ב	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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

	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.	**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.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות-** ראו מענים כלליים סעיף 6.ד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. מרתפי חניה משותפים- קיים חוסר בהירות ביחס להוראות הנוגעות למרתף חניה משותף יש צורך להבהיר האם אין הגבלה למס׳ החלקות.	**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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות-** ראו מענים כלליים סעיף 2.ב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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.

		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 האיזון החשוב בין מגורים למלונאות. שימוש זה לא הוצג בפני הוועדה ומהווה איום על היקף המגורים באזור לאור משבר הדיור.	**2. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - השימוש המלונאי קיים עפ״י תכניות 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 הועדה 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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

	3. שימוש למשרדים- יש לבחון את תוספת השימוש למשרדים ולאשרו רק בקומת הקרקע או באגף נפרד על מנת למנוע מטרד למגורים.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - הוראות התכנית מגבילות את השימוש למשרדים כך שבמגרשים בייעוד מגורים עם חזית מסחרית , השימוש למשרדים מותר בקומת קרקע בלבד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
	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.	**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 השוטרת-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 השוטרת, 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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
	5. יש לאפשר גמישות בנושא תוספת מרפסות- הוראות התכנית מחמירות ביחס למצב הקיים וקובעות איסור הרחבתן וסגירתן של מרפסות בחזית הפונה לרחוב באזור ההכרזה.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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.	**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. 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.	**7.מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים סעיף 10א.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
5.	מזא"ה 6 **שאול נחשון באמצעות אלי הלפרן** מגרש בשטח כ-400 מ"ר. קיים בנין בן	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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	3קומות 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).	.2מומלץ לדחות את ההתנגדות-המגרש הינו בייעוד 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 אינן 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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
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	מומלץ לקבל את ההתנגדות

	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 מקוה 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 ריינ"ך** 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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. במקרה של בניינים הבנויים בקיר משותף ומספר הקומות בכל בניין שונה, לא ניתן לעמוד בהוראת סעיף 6.2א3 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 6.ה. יובהר כי הוראת בסעיף 6.2.א.3 קובעת התאמה עיצובית ולא השוואת מספר קומות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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 6.2.א לתכנית ברורות ומאפשרות בניה חדשה או תוספת בניה לבניין קיים הבנוי בקיר משותף בבניה שאינה בעת ובעונה אחת.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. זכויות בניה- יש לבטל את מגבלת אחוזי בניה עד 250% משטח המגרש לבניינים שאינם טעוני חיזוק במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר.	**2. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה -** ראו מענים כלליים סעיף 2.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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 שטחן המינימלי של יח"ד או לקבוע לכל הפחות שטח מינימלי של 35 מ"ר.	**3. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**4. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים סעיף 5.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		6. גובה מצללה-יש לאפשר גובה מצללות של 3.3 מ' בהתאם לגובה מפלס קומת הגג ולא 3 מ' כפי שנקבע בהוראות התכנית.	**6. מומלץ לקבל את ההתנגדות**- ולקבוע כי הגובה העליון של המצללות לא יעלה על 3.30 מ'.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		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.	**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".	מומלץ לדחות את ההתנגדות
10.	בוגרשוב 8, בן יהודה 39א' **צוקרמן שלי באמצעות עו"ד ענת**	1. יש לוודא כי הקטגוריה החלה על מגרש זה היא "לא לב העיר רחובות מסחריים"	**1. הבהרה**-המגרש אכן נמצא בקטגוריית המגרשים "לא לב העיר רחובות מסחריים ראשיים."	
		2. זכויות בניה-התכנית מצמצמת זכויות בניה לאור מגבלת אחוזי הבניה.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-הטענה מתייתרת לאור שינוי אופן חישוב הזכויות, מענה כללי סעיף 2.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	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 הועדה שזכויות הבניה בתכנית שונות מהזכויות לפי תמ"א 38 והתנאים המגבילים לפי סעיפי 78-77 לחוק- הטענה אינה נכונה. במועד הדיון לאישור התכנית להפקדה הוצגו בפני הועדה באופן מפורט השינויים המוצעים בתכנית המופקדת ביחס למצב הקיים, בין היתר, נפחי הבניה, תוספת שטחי הציבור, הגדרת רחובות מסחריים ראשיים, קביעת חזית מסחרית והשינויים בתחום תכנית 1200, כך שחברי הועדה 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.	גרוזנברג 8, 8א"קלישר 36 **חברת "קונטמפו החזקות בע"מ באמצעות עו"ד ענת בירן** שטח המגרש כ-869 מ"ר בנוי בנין בן 4 קומות	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 -** <u>לעניין 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. <u>לעניין הקצאת שטחי ציבור בנויים</u> -ראה מענים כלליים בסעיף 9.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. הוראות התכנית לא נכללו בתנאים לפי 78-77 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 הבנייה במגרש לא חורג ביותר מ-30% מסך שטחי הבנייה 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 ירוכז 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 9.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 9.ב	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		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.	**5.ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 9. ג .	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**5.ד. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** -ראו מענים כלליים סעיף 9א.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		6. יש להסיר את מגבלת התכסית המאפשרת 478 מ"ר לקומה ומצמצמת לפיכך את סך שטחי הבניה ל-3178 מ"ר.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		8. יש לקבוע הוראת מעבר לפיה בקשות שהוצא להן תיק מידע עד הפקדת התכנית, יחולו הוראות תיק המידע וכן התנאים המגבילים שפורסמו.	**8. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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	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 78-77), 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.	**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 3.60מ'. 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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		2. מגבלת אחוזי הבניה לא הועלתה במסגרת פרסום 78-77, 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.	2. **מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענה בהתנגדות 10 סעיף 3.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. התכנית יוצרת פגיעה כלכלית הן בשל צמצום זכויות הבניה והן בשל דרישת היטל ההשבחה בגובה 25% מההשבחה.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו מענים כלליים סעיף 2.ג.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו מענים כלליים סעיף 9.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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.	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 לקבל את ההתנגדות בחלקה
		6. יש לקבוע הוראות מעבר לפיה בקשות שהוצא להן תיק מידע עד הפקדת התכנית, יחולו הוראות תיק המידע וכן התנאים המגבילים שפורסמו.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
13.	לפין 5 **פרוייקט לפין 5 תל אביב בע"מ באמצעות עו"ד עזרא קוקיא וסימון טוסון הרטבי בורנשטיין בסון** מגרש בשטח	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 26-20.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

	410 מ״ר ביעוד מגורים (באזור קלישר).	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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. יש לאפשר גמישות בכל הנוגע לחובת הקמת חניון, בשל עלויות הקמה גבוהות הנובעות מסמיכות המגרש למי תהום וכן בשל קרבה לקו המטרו.	**3. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 10.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
14.	נחמני 3 **ג׳קי קונורטי באמצעות עו״ד אסף ירוני** בניין לשימור א עפ״י תכנית לב העיר	המגרש מוגדר כשימור א. יש להחיל את התכנית על מבנים לשימור בכל הנוגע לתת הקרקע.	**מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראה מענה להתנגדות מס׳ 1 למענים הפרטניים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
15.	רש״י 28 **עדנה דור באמצעות עו״ד אלי וילצ׳יק ורותם שפטלר** מגרש בשטח 263 מ״ר. קיים מבנה בן קומה אחת	זכויות בניה- בקביעת זכויות בניה עד 250% משטח המגרש, הוראות התכנית המופקדת גורעות מזכויות בניה תקפות.	**לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ההתנגדות מתייתרת, ראו מענים כלליים סעיף 2 .	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

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 שסלי 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** מגרש בשטח של 171 מ"ר באזור מגורים (אזור קלישר).	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 28ב.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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 2.1.4.ג.6.ג 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.נ.י. בע"מ, עזרא באמצעות עו"ד רמי מנוח ונתן חדד** (אזור ההכרזה, לא לב העיר) שני מגרשים בשטח 331 ו- 306 מ"ר	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
		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 **ממרוד 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 קוי 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 8ב.	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

		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.	8. קיר משותף -**הטענה אינה ברורה**- התכנית מאפשרת הארכת הקיר המשותף ביחס לבניין הקיים במגרש הסמוך במרווחים הצידיים בחזית האחורית בלבד ראו סעיף 6.2.א.2. אין מקום לשינוי קו בניין אחורי למגרשים הבנויים בקיר משותף עם מגרש פינתי.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		9. גג עליון- סעיף 6.4- יש לאפשר הצמדת גג עליון לדירת הגג ולאפשר בריכה. השארה כרכוש משותף הינה מקור לסכסוכים.	**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.1,9 יאוחדו.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		10. פיתוח עיצוב ובינוי ס' 6.6-ברחוב עם חזית מסחרית אין לחייב רצועת גינון במרווח הקדמי– שהרי אין מרווח קדמי יש חנויות ומדרכה.	10. **מומלץ לקבל את ההתנגדות** - יובהר כי הדרישה לרצועה גנית 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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		11. חניה-6.7- לאור נתוני המגרש יש לאפשר פטור מחניה.	**11. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- מבלי להתייחס לנתוני המגרש הספציפי, ראו מענים כלליים סעיף 10.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		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** מגרש בשטח כ-274 מ״ר לאחר הפקעה לרחובות בוגרשוב ופינסקר. על המגרש בנוי בנין בן כ-3 קומות.	**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
		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**-ראה מענה להתנגדות מס׳ 1 למענים הפרטניים.	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 שבעניייננו.	1. **מובהר** כי איחוד החלקות אושר בהחלטת הועדה 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
		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.	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 6א.	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 סטיה 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

		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 הדיור. לכל הפחות, מבוקש להעמיד את השטח המינימלי על 35 מ״ר, בהתאם למדיניות הכלל עירונית.	**4. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים סעיף 28ב.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 7.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6. גובה מצללות- תותר הקמת מצללות בגובה 3.3 מ׳ במקום 3 מ׳ בהתאם לגובה מפלס קומת הגג.	**6. מומלץ לקבל את ההתנגדות** - ראו התנגדות 9 סעיף 6 לעיל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		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.	**7.מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 7 לעיל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
23.	בן יהודה 7 **עופר קופמן ובעלי זכויות בקרקע באמצעות עו״ד מור אלון ורונן ריכלין**	1. נדרש להבהיר לאיזו קטגוריה משתייך המגרש בטבלה 5.	**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.	

	מגרש בשטח 313 לאחר הפקעה. קיים בניין בן 3 קומות.	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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. שימוש בקומת הקרקע ברחובות המסחריים הראשיים- אין הצדקה לא להתיר שימוש למגורים בקומת הקרקע ובמרתף ברחובות המסחריים הראשיים ובמיוחד למגרשים הגובלים במתע"ן	**3.מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענה בסעיף 4ב במענים כלליים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. זכויות בניה על פי התיקון לחוק- התכנית קובעת כי ניתן לבנות עד 325% ואילו סעיף 70ב(א)(1) נוקב ב- 400%. יש לתקן את טבלה 5 בהתאם.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית קובעת מסגרת זכויות מקסימלית למגרש, יחס לתיק מידע ראה מענה בסעיף 1 למענים הכלליים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6. יש להקטין את שטח הדירה המינימלי מ-47 מ"ר ולאפשר גמישות תכנונית. .	**6. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו סעיף 8 ב למענים הכלליים.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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) .	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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

		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, <u>מומלץ לגרוע את המגרשים מתחולת התכנית שבנדון.</u> 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 9-3 *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.	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות-** השינויים המבוקשים כוללים הוראות שאינן מתאימות לתכנית רחבות היקף אשר אינה עוסקת במגרשים פרטניים אלא בטיפוסי בניה עפ"י קטגוריות כלליות. לפיכך לא ניתן להחריג מגרשים ספציפיים ולכלול שינויים גיאומטריים של ייעודי קרקע.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. מבוקש לאפשר איחוד ל 3- חלקות לאור קביעת התכנית המופקדת כי ניתן יהיה להקים מבנים בקו בניין 0 לשתי חלקות סמוכות בלבד, ולאור	**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.	על מרחב תכנון רחב אין מקום להוראות נקודתיות.	
		3.גובה הקומות המרבי- יש לראות ברחוב אלחנן כרחוב ראשי, אשר בדומה למתחם "הכובשים" ורחוב הירקון, נמצא בסמיכות לתחנת מטרו 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.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- גובה הבניה הינו בהתאם לנפחי הבניה הקיימים בסביבה ועל כן לא ניתן להוסיף קומה כמבוקש בהתנגדות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
27.	טבריה 2-4 **חברת ריאליטי 4 ונדלנס בע"מ באמצעות מיתר עורכי דין**	קידום תכנית נקודתית- מדובר בחלקות ששטחן וצורתן אינו מאפשר מימוש נפרד. לפיכך, יש לבחון אפשרות לקידום תכנון בתכנית נפרדת.	מוצע לקבל את ההתנגדות- על החלקות הללו מקודמת בימים אלה תכנית נקודתית לאיחוד וחלוקה. לפיכך מומלץ להוציא החלקות מתחום התכנית.	מומלץ לקבל את התנגדות

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 36-34 **חברת ד.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.הרח"ק המרבי המותר על פי תא/ 5000 בייעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים" הינו 3.5 . לכן, בנסיבות העניין, היקף שטחי הבניה במקרקעין יכול להגיע ל 455%- המהווה 3.5 רח"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 78-77 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 כללים 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) **קבוצת עזריאלי באמצעות עו"ד חגית בבלי ואלון מורגנשטרן** מבנה אברהם הוסטל	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.	
		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
		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

		למגורים והן לחדרי מלון. בבניין הקיים אין מרפסות. להבהיר בסעיף 4.1.2. א.א.4.א 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.		ההתנגדות
		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.	**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	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		7. נסיגה בקומת הגג: במגרשים פינתיים הנסיגות בקומת הגג יהיו בשיקול דעת עירוני	**7. מומלץ לדחות את ההתנגדות**– ראו מענה להתנגדות 37 סעיף 16א.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**8. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- במגרש פינתי רוחב יחידה מסחרית ימדד ביחס לכל חזית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		9. שטח זיקת הנאה: יש לאפשר בניה בתת הקרקע מתחת לזיקת ההנאה בחזית קדמית.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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 והחלתה 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 5-6 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 חוו"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 חוו"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 נאוה אלישיב	בוטל ע"י מחלקת השימור ב- 9.11.1997. תכנית השימור אינה כוללת את הנכס ברשימות שלה.	ג' ואינו כלול בתכנית השימור 2650ב. 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** חלקה בשטח 575 מ"ר. הכוללת בנין בן 4 קומות הקצאה לצרכי ציבור	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 חוו"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 שתתקבל המלצה זו ההוראה לא תחול על מגרש המתנגד.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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

		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.	**3. מומלץ לדחות את ההתנגדות -**סעיף 70ב לחוק מקנה לועדה המקומית שיקול דעת לקבוע שימושים ציבוריים בעת הכנת תכנית, עם אישור תכנית הכוללת שטחי ציבור, אלו מחייבים בהתאם להוראות התכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		4. יש להתאים את ההוראות בדבר הקצאת שטחי ציבור באופן המוסיף שטחי בנייה לצרכי ציבור ולא גורע מהשטחים המיועדים לבנייה למגורים.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -ראו מענים כלליים סעיף 9ב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5. אין סמכות לוועדה המקומית לקבוע הקצאה מתוך השטחים לפי סעיף 139.	**5. מומלץ לדחות את ההתנגדות**-ראו מענים כלליים סעיף 9ב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**6. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 9ג ו-ד.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		7. הוראות מעבר- נעשה תכנון במגרש שהתבסס על תיק מידע שניתן בתקופת חלות סעיפים 78-77 ואינו כולל הגבלה שטחי בניה והקצאה לצרכי ציבור. לפיכך יש לקבוע הוראות מעבר למגרשים בהם ניתנו תיקי מידע על בסיס סעיפים 78-77 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.	**7. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 1.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
35.	מלצ'ט 51 **אורלי יעקבסון**	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).	**1. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -עפ"י הוראות התכנית גובה הבניין מוגדר בהתאם לגובה הקיים ובנוסף גובה קומות התוספת (3.30מ') 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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		2. יש להתאים את הבקשה להיתר	**2. מומלץ לדחות את ההתנגדות** -	

		בניה במגרש הגובל ממערב ברחוב מיכ"ל 14-10 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".	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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		3. יש לבטל את בריכות השחייה בשל פוטנציאל למטרד רעש ובשל צריכת עודפת של מים ואנרגיה על רקע משבר האקלים.	**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 הפוטנציאלים המשפיעים על המבנה כגון רעש תחבורה, בריכות שחיה, מתקנים טכניים והשימושים השונים."	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

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/2560ב. 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 4ב.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		.3מרפסות - 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

		3.ב. לגבי ההוראה הקובעת כי אורך המרפסות לא יעלה על ⅔ מאורך החזית, שהיא הוראה התואמת את לב העיר, יש להוסיף כי במקרה של בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת, אורך ⅔ יימדד מסך החזית הרציפה של שני המבנים.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**4. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראה מענה בהתנגדות מספר 37 סעיף 17.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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 ויהוו חלק מקונטור הקומה הטיפוסית. זאת בשל העובדה שבמסגרת חיזוק הבניין היזמים נדרשים ליישר את חזיתות הבניין. דרישה זו מהווה סיבה עיקרית להתנגדות בעלי הדירות.	**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: לאוורור הדירות, מעבר אויר בין הבנינים ונטיעת עצים.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		7. טבלה 5 -בעמודה של שטחי הבניה יש הפניה לסעיף 1 ולסעיף 10. שני הסעיפים זהים בניסוחם - יש לאחדם- כנראה טעות סופר	**7. מומלץ לקבל את ההתנגדות**-סעיף 5 יתוקן בהתאם.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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'.	**8.א. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענה לנושא קווי בנין במענים כלליים סעיף 3.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		8.ב. בעמודה של קו בנין קדמי יש לקבוע קו בנין ולא להפנות לתכניות תקפות שכן הדבר גורר חוסר בהירות ומקום למחלוקות ופרשנויות.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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 איחודי 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 4.1ד ב1 ולקבוע ששטח זה יכלול 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 שינוייהן. 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 התנגדות**- התכנית אינה חלה על מבנים לשימור ולפיכך גם ביטול התכניות כאמור בהתנגדות אינו חל על מגרשים בהם קיימים מבנים לשימור.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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, תכסית, מס' קומות). " היות שלהבנתנו הכוונה הייתה להחריג כל תכנית נקודתית עם הוראות בינוי, גם אם אינה כוללת הוראות עיצוב.	**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, תכסית, מס' קומות).	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**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 שיותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע1.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		4.ד. 4.1.1 ס"ק ד.1.ג - יש לאפשר השארת שטחים עיקריים קיימים בהיתר בקומת המרתף.	**4. ד. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** -ראו מענה סעיף 4.ג. לעיל בהתנגדות זו.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		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.	**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. ואינן מפנות לטבלה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		5.ב. במגרשים בהם יש הפקעה היסטורית, יש להבהיר כי שטח המגרש לצורך חישוב זכויות יהא עפ"י שטח המגרש המקורי.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		6. 4.1.2.2.א **הוראות בינוי- 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- 78-77 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 של10% הוקטן מ- 3.6 מ'.ל- 3.24 מ'.	**6א. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 3.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		7. **גובה הבניה החדשה**- מוצע לאפשר חריגה מהוראת גובה קומה שנקבע 3.3 מ' רק בקומת הגג והקומה מתחתיה לצורך שיפועים במרפסות הגג.	**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 אחידות מופע הקומות.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		8. **שטחי יציעים**-ס' 4.1.2.א.3.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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		9. **בניה חדשה שטח מרפסות**- נדרשת הבהרה בתקנון האם מדובר בשטח עבור כל מרפסת או בשטח מרפסות ליח"ד.	**9. לקבל את ההתנגדות בחלקה**- סעיף 4.1.2.א.4- יתוקן כלהלן (בהתאם למודגש): "בנוסף לשטחים המרביים 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".	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		10. **בניה חדשה הבלטת מרפסות**- 4.1.2.4.ב' - א. יש לאפשר הבלטת מרפסות 1.6 מ' או עפ"י חוק התו"ב. המגבלה פוגעת משמעותית באיכות המרפסות.	**10. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- א. עומק המרפסות נקבע בהתאם למאפייני המרקם הקיים וזאת על מנת למתן את הבלטת הבניין כלפי החזית הקדמית .	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**10.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- אורך חזית המרפסת היא הוראת בינוי בעלת חשיבות באזור ההכרזה ולפיכך מהווה חלק מהוראות הבינוי בתכנית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		11. **בניה חדשה עומק מרפסות**- יש לאפשר הגדלה והעמקת מרפסת ע"ח שטח עיקרי (פנים הדירה) .	**11. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- התכנית אינה מונעת העמקת מרפסות ע"ח שטח עיקרי ואף זאת בסעיף 4.1.2.א.4.ה.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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).	**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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		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.	**15. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - ראה מענה בהתנגדות 19 סעיף 9.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		.16א. **בניה חדשה- נסיגות בקומת הגג במגרשים פינתיים** 2.1.4.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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		16.ב. נדרשת הבהרה לעניין נסיגות בקומת הגג בבניין תלת פינתי בבניה חדשה.	**16.ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות**- ולהוסיף 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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		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 מינ' גובה של 1.5 מ'	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		18. **בבניה חדשה-** התאמה עיצובית בבנייה על גגות בקיר משותף סי' 4.1.2.6.ז' -יש לבטל את הסעיף - אין דרך ליצור התאמה עיצובית למבנים קיימים. על הבניין הקיים חלו הוראות, עיצוב, וגובה שונים.	**18. מומלץ לקבל בחלקה את ההתנגדות בחלקה**- ראו התנגדות מספר 23 סעיף 9 .	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

	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.	**19. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- ראו מענים כלליים סעיף 8א.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
	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	**20. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** -ראו מענים כלליים סעיף 8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
	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.	**21.א-ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הטענה מתייתרת לאור השינוי המוצע ביחס לאופן חישוב זכויות הבניה. ראו מענים כלליים סעיף 2.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
	ג. פירוט זכויות הבנייה לבניינים טעוני חיזוק ובניינים שאינם טעוני חיזוק נכתב רק תחת הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים ואינו כתוב בבנייה חדשה.	**21.ג. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- הטענה מתייתרת לאור השינוי המוצע המבטל את האבחנה וקובע זכויות נפחיות .	מומלץ לדחות את ההתנגדות
	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).	22. א. **מובהר** כי בתוספת על בניין קיים במגרש פינתי הנסיגה לחזית הנותרת היא 1.20 מ'.	**הבהרה**
	22.ב. יש לבטל את ההוראה לפיה במגרשים פינתיים נסיגה של 3 מ' תהיה לקו החזית הארוכה בהכרח.	**22.ב. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו סעיף 16 בהתנגדות זו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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".	**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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		.23נסיגות בקומת הגג-ראה טענה ומענה בסעיף 22 לעיל.		
		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'.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		25.סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)- 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.	**25. מומלץ לדחות את ההתנגדות** - ראו מענה בסעיף 13 בהתנגדות זו.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		26. תוספת מרפסות בקומות קיימות וקומות חדשות-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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**28. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה-** ראו מענים כלליים בסעיף ב8.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		29. הוראות לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים - 4.1.ט.ט.ז.5- יש לבטל את הגבלת התכסית בשיעור של 50% משטח הגג ולהתאים את הוראות התכנית לתכנית ג1 המאפשרת 40 מ"ר ליח"ד ועד 65% משטח הקומה הטיפוסית.	**29. מומלץ לדחות את ההתנגדות-** התכנית מאפשרת בניה בתכסית 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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		30. הוראות למצללות 6.4.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.	**30. מומלץ לקבל את ההתנגדות** - ראו מענה בהתנגדות 9 סעיף 6.	מומלץ לקבל את ההתנגדות

		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.	**31. מומלץ לדחות את ההתנגדות**- לא ניתן לכלול הוראה מסוג זה במסגרת תכנית סטטוטורית.	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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.	**32. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- ראו מענים כלליים סעיף 9ה.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**33. מומלץ לקבל את התנגדות בחלקה**- במקרה של תכנון ממ"קים במקום ממ"דים, תופחת הדרישה להיקף שטחי השירות בהתאם להפרש בין שטחי הממ"ק והממ"ד.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		34. תיקונים טכניים: יש לתקן את מספור כל סעיפי התכנית בצורה ברורה ונהירה.	**34. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה** - סיעוף התכנית יתוקן במסגרת מגבלות המערכת המקוונת.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		35. א. הערות לתשריט: 1. בתשריט אין סימון של תא שטח 3B (בטבלה 5 זה תא שטח המתייחס לאזור הכובשים).	**35.א.מומלץ לדחות את ההתנגדות**- 1. תא שטח 3B מופיע בתשריט וממוקם במגרש הדרומי ברחוב הירקון.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

		2. בתשריט יש תא שטח 3C אך הוא אינו מופיע בטבלה 5.	2. תא שטח 3C צורף לגרסה המופקדת של הוראות התכנית ויתווסף להוראות התכנית המאושרת.	
		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.	**35.ב. מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה**- מוצע לתקן את השורה בטבלה 5 "לא לב העיר על רחוב הירקון" ולמחוק הפניה לתא שטח 2C.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
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	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.	**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.	מומלץ לדחות את ההתנגדות

39.	נת"ע	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.	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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

		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.	**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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות
		2.ב. יש לסמן את רצועת המתע"ן של הקו הסגול בהתאם לסימונה בתת"ל 70 /א, בתחום אותו מסמנת התכנית שבנדון ביעוד "דרך מאושרת" ברחוב אלנבי.	**2.ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה** - לעניין 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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		3. הוראות התכנית א. דברי ההסבר (הלא סטטוטוריים) נבקש להוסיף בסיפא של סעיף 2 כדלקמן: "למעט רחוב אלנבי".	**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 הסר ספק התכנית אינה מבטלת הפקעות שנקבעו לאורך רחוב אלנבי בתכנית התת"ל, הפקעות אלה יסומנו בתשריט מצב מוצע כפי שפורט בסעיף 2.ב לעיל.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה
		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.	**3.ב. לקבל את ההתנגדות-** ראו סעיף 2.ג ולתקן בהתאם את סעיף 1.5.2.	מומלץ לקבל את ההתנגדות

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

		1.3.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.	**3. ו-ז. מומלץ לדחות את ההתנגדות-** התכנית לא תכלול את המגרשים הכלולים בתחום התחנות. ראו סעיף 2.ג	מומלץ לדחות את ההתנגדות
		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".	**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".	מומלץ לקבל את ההתנגדות

		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".	**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.	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

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**	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.	**מהנדס העיר מושך את ההתנגדות בסעיף זה. הנושא יטופל בהליך נפרד.**	**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

		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.	**מומלץ לקבל את ההתנגדות**	מומלץ לקבל את ההתנגדות

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 בתכניות 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 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 חוו"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 לועדה 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 סע' 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 ציבורים 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 בסע' 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 הועדה המחוזית.

12. התוכנית כוללת בפינת 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 הנ"ל.-

מענה: לא רלוונטי לאור שינוי המסלול לסמכות הועדה 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 לסע' 6.13 .

מענה : מתוקן

9 . סעיף 6.8 -בנייה ירוקה- מוסדר בתקנות.

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

נספח - הקצאות מבונות לצרכי ציבור

דברי הסבר:
הטבלה מטה מציגה 3 טיפוסי 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**

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מוצע כי הוועדה המחוזית תאמץ את הפקדת התכנית ואת המלצות הועדה 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 ותבוטלנה ההוראות האחוזיות בין אם הבניין טעון חיזוק ובין אם אינו טעון חיזוק.

2. יחס לתכניות-

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, תכסית, 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 מגרשם בתחתית הדראפט. יצויין 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 גננית 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 גינון 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 הועדה 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 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.ד.1.ב יתוקן כלהלן:

א. להוסיף בסעיף 4.1.1 כי השימושים שיותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע1.

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 לשחזרן 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 השוטרת-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.א.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.1,9 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 מבינהן ו-1.2 מ׳ מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.

ד. יובהר בהוראות התכנית כי בחישוב תכסית קומת הגג, מרפסות בתחום קווי הבניין ששטחן מתוך סך השטחים העיקריים, יכללו בתחום תכסית 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 חוו"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 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.

ב. 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. 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 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 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 ציבורים 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 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" 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 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".

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 4-2 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 2.ב.5.א.4.1.2 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 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 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. סע' קטן ב- לכתוב "שטחים ציבוריים בנויים" במקום "שטחים ציבורים".
ב. סע' קטן ג- להוסיף לראש המשפט את המילה "רישום" כך שיהיה ברור כי מדובר ב"רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".
14. ג. סעיף קטן ד'- תיקון סופר- במקום המילה "הכרות" תבוא המילה "הערות".
15. בסעיף 4.1.1ט (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 4.1.2ד."
16. טבלה 5- לאחד סעיף 1 ו-10 בהערות לטבלת זכויות להוראות בניה -מצב מוצע.

בישיבתה מספר 0009-25ב' 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 לתכניות-

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, תכסית, 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 גינון 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 הועדה 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 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.

7. שימושים בקומת המרתף סעיף 4.1.1.ד.1.ב יתוקן כלהלן:

א. להוסיף בסעיף 4.1.1 כי השימושים שיותרו במרתף יהיו בנוסף לשימושים המותרים בתכנית ע1.

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.

ג. במגרשים בהם קיימות בהיתר בניה יח"ד או משרדים בתת הקרקע, יותר בבניה חדשה לשחזרן 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 השוטרת-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. 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)).

ג. סעיף 4.1.2.א.4- יתוקן כלהלן : "בנוסף לשטחים המרביים 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".

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.1,9 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 מבינהן ו-1.2 מ' מקו החזיתות הקדמיות הנותרות.

ד. יובהר בהוראות התכנית כי בחישוב תכסית קומת הגג, מרפסות בתחום קווי הבניין ששטחן מתוך סך השטחים העיקריים, יכללו בתחום תכסית 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 חוו"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 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 סעיף6.6 (א)6 יימחק.

ב. 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. 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 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 ציבורים 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.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.
8. 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".

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 6.7.6- 6.7.5 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 4-2 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 2.ב.5.א.4.1.2 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 2.1.4.5.א.- להוסיף הוראה זו לא תחול על מגרשים הכוללים חזית מסחרית. הוראות למגרשים הכוללים חזית מסחרית כמפורט בסעיף 6.11.
5. להוסיף לסעיף 15.6.11.א - ביתרת החזית רצועה מפולשת כאמור בסעיף 2.1.4.5.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 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. 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 ציבורים".
ב. סע' קטן ג- להוסיף לראש המשפט את המילה "רישום" כך שיהיה ברור כי מדובר ב"רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור".
14. ג. סעיף קטן ד'- תיקון סופר- במקום המילה "הכרות" תבוא המילה "הערות".
15. בסעיף 4.1.1ט (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 4.1.2ד."

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, 68-64** – 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 3.4מ' 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