

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - '22-0030

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה**

**התכנית נדונה מספר פעמים בוועדה המקומית, בהמשך לדרפט זה מטה מובאות החלטות קודמות + דיונים קודמים כצרופות לסדר היום:**

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

**רקע סטטוטורי:**

במרבית שטח התכנית חלות תכניות לב העיר (תא/2268, תא/2331, תא/2362, תא/2385, תא/2720) שאושרו בין השנים 1997-1990, וקבעו מסגרת זכויות בניה למגרשים הכלולים בתחומה.

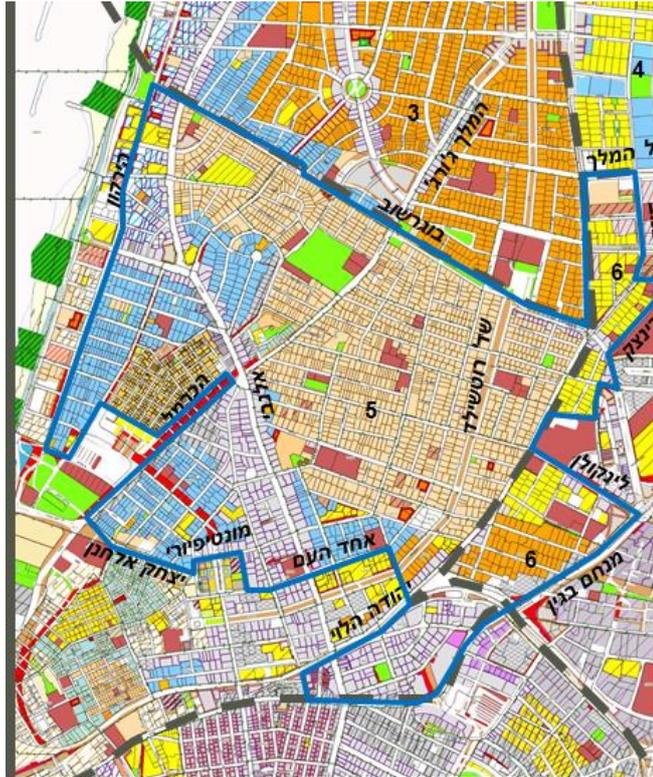
בתחום שממערב לרחוב אלנבי חלה תכנית תא/1200 שאושרה בשנת 1975 הקובעת אזור לתכנון בעתיד. ביתרת השטח חלות בין היתר התכניות הראשיות כגון תא/58, תא/44, להן אושרו שינויים במהלך השנים.

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/2650 ב ו/או בתכניות אחרות וכן על תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכנית, 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 77-78.

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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6	23/11/2022
דיון בהפקדה	14 - - '0030-222

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 הולחוף"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 הולחוף"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.

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - - '22-0030	דיון בהפקדה

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, תכנית, 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, תכנית, מס' קומות).
5. קביעת חזית מסחרית ברחובות שהוגדרו כרחובות מסחריים מתוקף תכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת הגדרה לרחובות מסחריים ראשיים: אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל, יהודה הלוי מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי.
7. בבניה חדשה חריגה ממספר קומות וקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית. בתוספת על בניין קיים חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
8. קביעת צפיפות יח"ד בבנייה חדשה ובתוספת לבניין קיים.
9. קביעת הוראות לחניה ולפיתוח המגרש.
10. ביטול תכנית 1200 בתחום תכנית זו וקביעת יעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בניה במגרשים אלה, וכן ביטול תכניות מתאר מקומיות כגון מ', ס' ו-ג' על שינוייהן.

התוכן	מס' החלטה
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - '22-0030

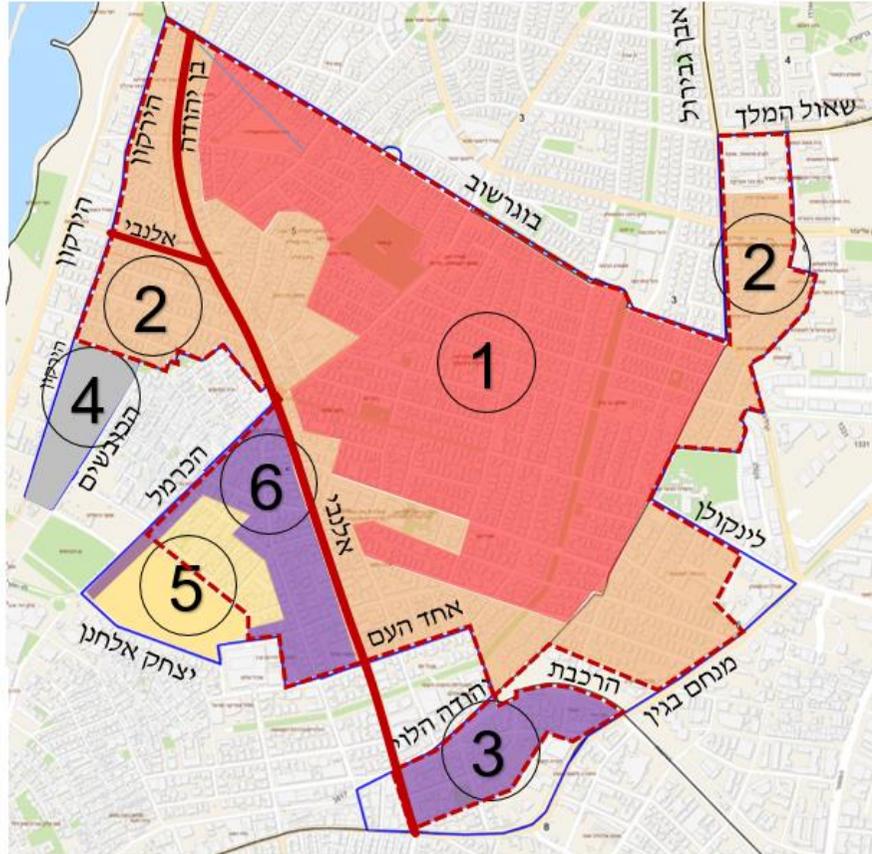
## עקרונות תכנית רובע 5-6 – חלוקת אזורים בטבלת זכויות והוראות הבניה – בניה חדשה

### בתחום הכרזת אונסקו

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

### מחוץ להכרזת אונסקו

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



## טבלת זכויות והוראות בניה – בניה חדשה

קו בנין קדמי	קו בנין אחורי	קו בנין צידי שמאלי	קו בנין צידי ימני	מס קומות		גובה במטרים	מספר יחיד מספר	תכסית	שטחי בניה				בנין/מקום	תאי שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל הקובעת				מתחת לקובעת		מעל הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(9)	5	(8)2.7	(8)2.7	(3)	(7)6	(6)	(5)80	(4)	(3)	(3)	(2)	(1)	לב העיר-מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	1 (אזור ההכרזה)	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
	5	3.3	3.3		6		80				(2)	(1)	לב העיר- מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה		
	4.5	2.7	2.7		5(10)		80				(2)	(1)	לב העיר חזית מסחרית		
	5	3	3		6		65				(2)	(1)	לב העיר רחוב מסחרי ראשי (אלנבי ובן יהודה)		
	4.5	2.5	2.5		5		80				(2)	(1)	מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	2A,2B,2 C (אזור הכרזה)	2
	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מחוץ ללב העיר מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה		
	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מחוץ ללב העיר-מגרשים על רחוב הירקון		
	5	3	3		6		65				(2)	(1)	מחוץ ללב העיר ברחובות מסחריים ראשיים רחובות אלנבי, בן יהודה, קרליבך, הרכבת, מנחם בגין, הכרמל, יהודה הלוי –מקטע דרומי בין ברזילי לאלנבי.	D3 (אזור ההכרזה)	3
	4.5	2.5	2.5		5		65				(2)	(1)	מרחב החשמל, מגרשים שאינם על רחוב מסחרי ראשי		
	5	3	3		6		65				(2)	(1)	מרחב החשמל, מגרשים על רחוב מסחרי ראשי (לפרט)		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6	23/11/2022
דיון בהפקדה	14 - 0030-22ב' - 14

	5	3	3		7		80				(2)	(1)	מרחב הכובשים מגרשים על רחוב הירקון	A3,B3 (מחוץ לאזור ההכרזה)	
	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מרחב הכובשים, מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר	<b>4</b>	
	6.2	3.6	3.6		7		80				(2)	(1)	מרחב הכובשים, מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה		
4	4.5	2.5	2.5		5		80				(2)	(1)	מגרשים בשטח קטן מ-500 מ"ר		10-210 (בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה)
4	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה	<b>5</b>	
4	5	3	3		6		80				(2)	(1)	מגרשים על רחוב יצחק אלחנן		
3	5	3	3		6		65				(2)	(1)	מגרשים על רחוב אלנבי	,300-367 ,369-371 ,373-374 ,376-388 ,390-396 ,398-449 ,451,467 ,469-473 (בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה)	מסחר
0/2	4.5	2.5	2.5		5		65				(2)	(1)	מגרשים על רחוב הכרמל		
הערה	4.5	2.5	2.5		5		65				(2)	(1)	מגרשים שאינם על רחובות אלנבי והכרמל		<b>6</b>

(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

מס' החלטה	התוכן
23/11/2022	507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6
14 - 0030-22ב'	דיון בהפקדה

בנייה שלא ניתן לנצל 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) התכנית הבנויה המתקבלת בין קווי בניין בתכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה, הממוקמים מחוץ לתכניות לב העיר, תכנית הבניה המתקבלת בין קווי הבניין, ובלבד שלא תעלה על 55% משטח המגרש, הקטן מביניהם.
- (5) מקדם צפיפות 80 מחושב מסה"כ השטחים המותרים למגורים כהגדרתם בסעיף 1,2 בהערות לעיל מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים. במגרשים ביעוד 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - '22-0030

## עיקרי התכנית

כללי:

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

## זכויות והוראות לבניה חדשה

1. זכויות בניה:

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

2. גובה:

- א. התכנית קובעת מספר קומות מרבי למבנים לפי מיקומם במרקם העירוני, גודל המגרש, וסוג הרחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - '22-0030

- ב. קומות הקרקע (עמודים מלאה או חלקית) נכללות במניין מספר הקומות המותר. יציע בקומת קרקע מסחרית לא יחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
- ג. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ד. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- ו. גובה בניה על הגג לא יעלה על 5.0 מ' כולל מעקה גג עליון.
3. **קווי בניין:** עפ"י הטבלה לעיל. חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת.
4. **קומות הגג:**
- שטח הבניה המירבי עלה גג הינו 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות ובכפוף לנסיגה של 3 מ' בחזית קדמית ו-2 מ' בחזית אחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' בחזית הארוכה מבין השתיים ו-2.0 מ' בחזית הנותרת.
5. **מרתפים:** עפ"י תכנית ע1. יידרש שטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש ללא בניה עבור חלחול, וגינון. קו הבניין למרתפים יכלול נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הפונה לרחוב לטובת גינון ונטיעות.
6. **קומת קרקע:**
- א. בחזית הקדמית תשמר רצועה מפולשת בעומק שלא יפחת מ 3.0 מ'.
- ב. על אף האמור לעיל במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ' תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת שני שליש מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
- ג. בתחום קומת הקרקע יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, וחניות אופניים למעט בתחום הרצועה המפולשת.
- ד. לא תותר הצמדת חצרות בתחום המרווח הקדמי ולאורך לפחות 3 מ' בתחום המרווח הצידדי שימדד מקו הבניין הצידדי.
7. **מרפסות:**
- בנוסף לשטחים המירביים המותרים יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות ממישור הבניין הקדמי והאחורי ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.
- א. באזור ההכרזה ובמגרשים הגובלים בקווי מתע"ן ברחובות אלנבי ובן יהודה שיעור הבלטת המרפסות בחזית הקדמית לא יעלה על 1.20 מ' מקו הבנין. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.
- ב. ביתר האזורים שיעור הבלטת המרפסת לא יעלה על 1.60 מ' מקו הבניין.
- ג. בתחום ההכרזה אורך המרפסת בחזית קדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
8. **צפיפות:**
- א. מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט להלן:
- ב. במגרשים בייעוד מגורים מקדם צפיפות הינו 80, לא כולל שטחי מסחר במידה וקיימים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - '22-0030

- ג. במגרשים בייעוד מסחרי/ברחובות מסחריים ראשיים מקדם הצפיפות הינו 65 . בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.
- ד. גודל יחיד לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- ה. בכל מקרה הצפיפות לא תפחת מ-18 יחיד לדונם.

## **זכויות והוראות בניה לתוספת לבניה קיימת**

### **1. זכויות בניה ומספר קומות**

- א. תוספת זכויות בניה הינה לבניינים קיימים טעוני חיזוק עפ"י הקבוע בסעיף 70 א' לחוק התו"ב. זכויות הבניה הכוללות המותרות לבניה במגרש לאחר התוספת הינן על פי נפחי הבניה המוגדרים בתכנית זו, ובכל מקרה לא יעלו על 200% מהשטח הבנוי הקיים במגרש לפני התוספת לפי סעיף 70 ד' לחוק התו"ב וכן לא יעלו על האמור להלן: במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר זכויות הבניה הכוללות במגרש לא יעלו על 325% מגודל המגרש, הקטן ביניהם, ובמגרשים ששטחם 500 מ"ר . בנוסף, תוספת זכויות הבניה חלה גם על בניינים קיימים שאינם טעוני חיזוק בכפוף לעמידה בכל הוראות התכנית ולא יותר מסה"כ זכויות הבניה עפ"י תכנית המתאר, כלהלן: מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר עד 250% מגודל המגרש, ומגרשים ששטחם מ-500 מ"ר ומעלה, עד 300% מגודל המגרש שטחים כוללים כמוגדר בתכנית זו.
- ב. ברחובות הירקון, אלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין, ויהודה הלוי במקטע דרומי בין רחובות ברזילי לאלנבי, תותר תוספת קומות עד 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע.
- ג. ביתר ברחובות מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע למעט מגרשים בתחום תכנית לב העיר בבניינים עם קומת עמודים מפולשת, הקיימת עפ"י היתר וכהגדרתה בתכנית, בהם מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת העמודים. לא תותר הפיכת קומה מלאה או חלקית לקומה מפולשת.

### **2. קווי בניין, שטח קומת התוספת, הרחבות**

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - '0030-222

### 3. **מרפסות:**

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

### 4. **צפיפות :**

- א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.
- ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. ובכל מקרה שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.
- ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.
- ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד בשטח כולל שלא יפחת מ-35 מ"ר כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית 1, 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 ויחבורו בגרם מדרגות פנימי.
- ב. קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' מקו החזית הקדמית ובשטח שלא יעלה על 65% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות, הקטן ביניהם. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.
- ג. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטיה ניכרת לתכנית

### 6. **הוראות לקומת קרקע ופיתוח השטח**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - 0030-222ב'

- 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 שלישי 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:

- בניינים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
- 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.
- מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב בכפוף לאי פגיעה במרקם הקיים ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית.

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

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

## הוראות כלליות

### 1. חניה

- כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הוועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:
- תקן חניה עבור יח"ד יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - 0030-222'

- ב. כניסה לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הציידית של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש. במידה ותמוקם כניסה לחניה בתחום הבניין, יש להצמידה לדופן הציידית של הבניין.
- ג. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש.
- ד. בכל מקרה לא יאושר מתקן חניה בתחום הבנין בחזית הקדמית.

## 2. הנחיות לאזור ההכרזה

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

### הליך יידוע הציבור:

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

התקיימו 3 מפגשים:

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

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

29.11.20 מפגש עם הציבור הרחב.

### 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 אסטרגית 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - '22-0030

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, מעונת 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 המשורתיים 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 שיווצר 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6 דיון בהפקדה	23/11/2022 14 - - '0030-222

### **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 "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש ככל הניתן וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
2. גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
3. לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח"ד בחזית הקדמית.

### **חו"ד מי אניבים**

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

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

מהות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתוך תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	<p>תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות להתחדשות רובעי מרכז העיר תל אביב – יפו (רובעים 3, 4, 5, 6). וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית. התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650. ואו 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 הת"ב ולבנינים שאינם טיעונים חיזוק בהתאמה לתכנית המתאר העירונית תא/5000.</p> <p>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.</p>

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

התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חסיגוף הראשי בתוכנית המתאר
	הוראות מיוחדות: יכול שיהיו לנושא רח"ק, גובה, שימושים, מסמך מדיניות וכדו'.	זיהוי השטח לבנין חלות ההוראות המיוחדות מפורט בטבלה 5.4 ויכול להתייחס לתשריט התוכנית /או לנספחיה.	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בוועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022	יחולו הוראות מרקם בניי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.4.5. בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת עולמית יוכל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. נדרשות הנחיות לעיצוביות 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.	501- מרקם בניי לשימור- בנספח עיצוב עירוני	
+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בוועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022	יחולו הוראות מרקם בניי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.4.5. מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: יצירת העדפה להולכי רגל; הוראות לשימושים ולתכליות במבנים.	501א' -לב ביאליק - נספח אזורי תכנון	
+ התכנית אינה חלה על דרכים ומתואמת עם תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר מסדירה את דרך בגין	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.5.5. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות.	ר-61-דרך מנחם בגין- נספח אזורי תכנון- נדרש מסמך מדיניות	
+ התכנית כוללת שימושים מסחר 2 כגון שימושי בידור ופנאי בקומות הקרקע שאושרו בכפוף לאישור מסמך מדיניות שיקבע את תמהיל השימושים, בשלב הוצאת היתר הבניה.	יתורו שימושי 'מסחר 2' - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרידים, של מקבץ שימושי 'מסחר 2' ברחוב.	ר-53-רחוב אלנבי- נספח אזורי התכנון	
+ הרחוב מוסדר בתכניות נקודתיות הקולונדות נקבעו ומבוצעות במסגרת התכניות הנקודתיות שאושרו לאורך הרחוב בסמכות מחוזית ואין	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 3.5.5. הבינוי בדופן הצפונית של הרחוב יכלול קולונדות עמודים.	ר-52-רחוב יצחק אלחנן-נספח אזורי תכנון תשריט אזורי הייעוד	

הוראות מתכנית

<p>רלוונטיות לחלק המרקמי הכלול בתכנית זו. ל"ר – התכנית לא חלה על תחום המגדלים.</p>	<p>תותר בניה לגובה 8 קומות, ומעליה 2 מגדלים.</p>		
<p>+ + + התכנית אינה חלה על אזור מגשיה ומע"ר מגשיה.</p>	<p>רח"ק מקסימלי עד 3.5 הרח"ק המרבי יותר בכפוף למגבלת הגובה בנספח העיצוב העירוני ובהוראות מרקם בניו לשימור להלן. בכל אחד מהאזורים המעורבים באזור תכנון זה (מנשייה, סביבות אלנב) ייקבע תמהיל השימושים בנפרד. הוראות אזור מעורב מע"ר מגשיה מפורטות להלן (אזור מוטה מלוטאות")</p>	<p>502-אזור מעורב-תשריט אזורי ייעוד</p>	
<p>מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בוועדת 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(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(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(9) לחוק בהתאם לגובה בניו הקיים.</p>	<p>תחולו הוראות מרקם בניו 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.</p>	<p>502-מרקם בניו לשימור עד 8 קומות-נספח עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות</p>	
<p>+ גובה מרבי- 9 קומות</p>		<p>502 ד' – הכובשים- נספח אזורי התכנון</p>	
<p>+ מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. התקיים דיון בוועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022. התכנית כוללת הוראות לתחום אזור ההכרזה והוראה בדבר הכנת מסמך הנחיות לעיצוביות באזור ההכרזה</p>	<p>תחולו הוראות מרקם בניו 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</p>	<p>601-מרקם בניו לשימור-נספח עיצוב עירוני- נדרש מסמך מדיניות</p>	

<p>ל"ר</p> <p>במבנים טעוני חיזוק בלבד יותר עד 5.5 קומות בתוספת למבנה קיים בהתאם לסעיף 62א(א1)(23) לחוק וסעיף 62א(א1)(ב)(2) לחוק.</p> <p>במבנים שאינם טעוני חיזוק – עד 5.5 קומות מקסימום ובלבד שהתוספת היא 1-2 קומות לפי ס' 62א(א9) לחוק בהתאם לגובה בניו הקיים.</p>	<p>במגרשים קטנים יותר וברחובות צרים יותר.</p> <p>צמצום בגבולות תחום הכרות העיר הלבנה בהתאם לשינויים שיחולו בהכרזה על ידי אונסק"ו, לא יחשב סתירה לתכנית זו.</p> <p>במבנים קיימים תותר תוספת של 2 קומות ובלבד שלא תחרוג מהגובה המירבי.</p>		
<p>התכנית אינה חלה על דרכים ומתואמת עם תכנית פיתוח שדרת הקריה אשר מסדירה את דרך בגין.</p>	<p>יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.5. בנוסף, מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:</p> <p>שילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה.</p>	<p>ר-61 רחוב מנחם בגין- נספח אזורי תכנון</p>	
		<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>התכנית אושרה בוועדת השימור ביום 6.2.2022.</p>	<p>מרקם בנוי לשימור על פי סעיף 5.3.4 וסעיף 4.3.2 ועדת שימור</p>		
<p>רחוב בגין – הרחוב הוסדר במסגרת תכנית שדירת הקריה ובמסגרת תכניות נקודתיות על דופן הרחוב.</p> <p>רחוב יצחק אלחנן – הרחוב פותח במסגרת תכנית נקודתיות.</p>	<p>הוראות לעיצוב רחובות לפי סעיף 5.3.5 - רחובות בגין ויצחק אלחנן</p>		
<p>יעו"ד מבא"ת בתכנית</p>	<p>קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש</p>
<p>יעוד על פי תכנית מאושרת</p> <p>יעוד מגורים</p> <p>יעוד מגורים עם חזית מסחרית</p>	<p>סעיף 3.2.4</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	
<p>יעוד מסחר</p> <p>יעוד מגורים עם חזית מסחרית</p>	<p>סעיף 3.4.1</p>	<p>אזור מעורב</p>	
<p>יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת</p> <p>יעוד מסחר</p> <p>יעוד מגורים עם חזית מסחרית</p>	<p>סעיף 3.4.2 בן יהודה, אלנבי, קרליבך</p>	<p>ציר מעורב</p>	

<p>סעיף 3.4.3 בוגרשוב, פינסקר, המלך גיורג, שינקין, יהודה הלוי, לינקולן, הירקון, הכובשים, הכרמל, יונה הנביא, גאולה ויצחק אלחנן</p>	<p>חזית מסחרית</p>		
<p>סעיף 3.6.14</p>	<p>רחוב עירוני</p>		
<p>סעיף 3.6.13 בוגרשוב, מרמורק, רוטשילד, נחלת בנימין, יצחק אלחנן</p>	<p>ציר ירוק עירוני</p>		
<p>סעיף 3.6.12 כיכר ביאליק, כיכר מוגרבי, כיכר מגן דוד, סמוך למרחב הדר</p>	<p>כיכר עירונית</p>		
<p>סעיף 3.6.10 גן מאיר</p>	<p>שטח פתוח עירוני</p>		
<p>סעיף 3.6.17 בית עלמין טרומפלדור</p>	<p>בית עלמין</p>		
<p>מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד:</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>סעיף 3.2.1 (א) שימושים (1) מקבצי שימושים ראשי - מגורים.</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>		
<p>סעיף 3.2.1 (א) מעל 100 יחידות דיור</p>			
<p>סעיף 3.2.4 (3)(ג) נתונים אודות עידוד המשחר בקומת הקרקע</p>			
<p>סעיף 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (א) שימושים (1) בקומות שמעל קומת הקרקע: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2. (2) בקומות 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).</p>	<p>אזור מעורב</p>		
<p>סעיף 5.4, סעיף 5.3.4 מרקם בנוי לשימור, מדרג סעיפים בתכנית המתאר</p>			



<p>ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 70ב' לחוק הת"יב - הנמוך מביניהם</p> <p>בתוספת לבניינים טעוני חיזוק לפי הגדרתם בחוק- עד רח"ק מירבי+ 30% ובלבד שלא יחרוג מהוראות הבינוי הנפחיות בתכנית ומהוראות סעיף 70ד' לחוק הת"יב - הנמוך מביניהם</p> <p>במגרשים שאינם טעונים חיזוק בבניה חדשה ו/או תוספת- עד הרח"ק המירבי ובלבד שאין חריגה מהוראות הבינוי הנפחיות- הנמוך מביניהם</p>	<p>מירבי 3.0 מעל 1.5 זונם בסיסי 2.5 מירבי 4.0</p>		
<p>+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל</p>	<p>סעיף 3.4.1(ב) שטחי בניה (1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכנית מאושרות. (2) הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לסקבוע בפרק 5 בהוראות לאזור התכנון שבו מצוי המגרש, בכפוף להוראות סעיפים 3.1.3 לעיל.</p>	<p>אזור מעורב</p>	
<p>+</p>	<p>רח"ק מקסימלי 3.5</p>	<p>501-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד</p>	
<p>+</p>	<p>רח"ק מקסימלי 3.5</p>	<p>502-אזור מעורב- תשריט אזורי ייעוד</p>	
<p>+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל</p>	<p>שטחי בניה (1) הרח"ק הבסיסי בכל מגרש יהיה בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכנית 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.</p>	<p>ציר מעורב</p>	
<p>+ ראה אזור מגורים בבניה עירונית לעיל</p>	<p>שטחי בניה שטחי הבניה יקבעו בהתאם לרח"ק של אזור הייעוד שבו מצוי המגרש.</p>	<p>חזית מסחרית</p>	
<p>תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממשפ"ל הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.</p>		<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>
<p>מתאפשרת חריגה ב30% מהרח"ק לבניינים טעוני חיזוק בהתאמה לסעיף 70א(1)א(1)ב(1) לחוק הת"יב</p>			
<p>+</p>	<p>3.1.4(ה) מרפסות למגורים ומלונאות</p>		
<p>+</p>	<p>3.1.4(ו) רח"ק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים</p>		
<p>+</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנט</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ על פי תכנית ע"מ באזורי מסחר וצירים מעורבים מותר בתת הקרקע כל השימושים המותרים בקומות הקרקע (ללא מגורים)</p>	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגובה 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.</p>		

		הוראות תוכנית העיצוב	
		מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני	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,
		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	
		בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
		הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש	
		התייחסות בתקנון נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	
		לפי תשריט אזורי ייעוד:	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
		מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	
		סעיף 4.1.1	
		התכנית תואמת חו"ד היחידה האסטרטגית	
		סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5
		סעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3 (ב) תכניות נושאות	
		זכויות הבניה והוראות על פי תכנית צי	
		סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18
		לפי המסומן בתשריט אזורי הייעוד, בנספח העיצוב העירוני /אאו בנספח התחבורה.	
		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	
		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	
		חווית תנועה מתאריך 14.11.22	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 (ה) 3.8.1
		חווית תנועה מתאריך 14.11.22	
		חווית תנועה מתאריך 14.11.22	

<p>1. אין שינוי בתחום רוחב הדרכים בתכנית. 2. אין צמצום תחום הדרך או קוי הבנין הקיימים של הדרכים העורקיות העירוניות בתמי"מ 5. 3. קו הבנין הינו על פי תכנית תקפות. ובתחום 1200 ייקבע קו בנין של 4 מ' על פי המצב הקיים בפועל ולפי קווי הבנין של המבנים לשימור.</p>	<p>1. דרך עורקית רב עירונית – מנחם בנין 2. דרך עורקית עירונית בתא/5000- הירקון, אלנבי, בן יהודה, יהודה הלוי, החשמלאים, קרליבך, הרכבת 3. דרך עורקית עירונית בתמי"מ 5- יהודה הלוי, קרליבך, הרכבת ובנין</p>	<p>(ג) דרך עורקית רב עירונית  (ד) דרך עורקית עירונית  (ה) דרכים מקומיות</p>	<p>3.8.2 דרכים</p>
<p>התכנית תקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם נתי"ע. תמי"מ 5/1: התכנית אינה משנה קוי בנין תני"ל 70א- הקן הסגול- התכנית אינה חלה על תחום התני"ל. תני"ל 71ב- הקו הירוק</p>	<p>+ תמי"מ 3 לא חלה בתחום התכנית</p>	<p>סימון תוואי קווי המתע"ן התאמה של התכנית לתכניות מתע"ן</p>	<p>3.8.4 קוי מתע"ן</p>
<p>ליר- התכנית אינה חלה על המתחמים</p>	<p>התכנית גובלת בשני מתחם עירוניים – תחנת אלנבי ותחנת קרליבך</p>		<p>3.8.5 מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מ)</p>
<p>תקן חניה עבור תוספת יחיד המבוקשת מכוח תוכנית זו יקבע עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>			<p>3.8.7 תקן חניה</p>
		<p><b>מרקם בנוי לשימור:</b> על פי נספח העיצוב העירוני <b>מבנה או אתר לשימור:</b> הכלולים ברישמת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת <b>אתר עתיקות:</b> על פי נספח העתיקות</p>	<p>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)</p>
<p><sup>א</sup> מדיניות לרובע 5 ו-6 אושרה במסגרת אישור תנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. ובנוסף אושר מסמך הנחיות לבניה בתחום אזור ההכרזה ביום 6.12.2017. <sup>ב</sup> התקיים דיון בוועדת השימור העירונית ביום 6.2.2022</p>	<p>3.3.1 כללי 3.3.2 מרקם בנוי לשימור</p>	<p>מרקם בנוי לשימור- נספח עיצוב</p>	<p>4.3.2 מרקם בנוי לשימור</p>
		<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>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 מחוראות סעיף 4.4</p>

הוראות כלליות להכנת התכנית

<p>עפ"י סעיף 4.4.6 בתכנית המתאר התכנית המוצעת פטורה מהכנת חוות דעת סביבתית ונספח סביבתי שכן התכנית מציגה תוספת בינוי לא משמעותית. כמו כן הבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים/מאושר.</p> <p>במגושים הממוקמים בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מוזהמות, יוגש סקר היסטורי בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>	<p>חוות דעת סביבתית או פטור לפי 4.4.6 (א)</p>		<p>4.4.1 הארכת הסביבה בתכנית בעלת השפעה סביבתית</p>
<p>יש פטור מהכנת נספח סביבתית</p>			<p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p>
<p>+</p>			<p>4.4.3 מבנה ירוקה</p>
<p>+</p>			<p>4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר</p>
<p>+</p>			<p>4.4.5 תנאים להפקדת תכנית</p>
<p>+</p>			<p>4.4.6 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4 (א)</p>
		<p>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.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>לי"ר- התכנית לא חלה על אתרים אלה</p>	<p>אתר טבע נקודתי בגן מאיר ובית עלמין טרומפלדור.</p>		
		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנית ותכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
<p>4.4.4 תכנית פנויה של 15% בהריסה ובניה מחדש 4.6.4 ניקוז- התכנית אינה חלה על המרחבים הציבוריים הפתוחים כגון שצפיים, דרכים ומעברים. התכנית נותנת הוראות לנושא ניקוז ותלחול ברמת המגרש הבודד. התכנית אינה מצמצמת אזורי זיקות הנאה המשמשים את הציבור ואינה מצמצמת דרכים קיימות.</p> <p>4.6.5 ביוב- + התכנית תואמת את תכנית האב לביוב שלקחה בחשבון את צפי הבניה בתכנית המתאר תא/5000</p>	<p>ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>נספח תשתיות</p>	



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1149160 תא/מק/4320 - רובע 5, 6	23/11/2022
דיון בהפקדה	14 - - '22-0030

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

א. להמליץ לוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף :

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

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

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



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

גושים בחלקיות :

,6941 ,6940 ,6939 ,6937 ,6925 ,6922 ,6921 ,6920 ,6916 ,6914 ,6909 ,6907 ,6905 ,6904 ,6111 ,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 1. רבעים 5-6 : "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', G, F, ע, ע1 ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

**מצב תכנוני מוצע :**

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

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

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

הערות כלליות :

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

**1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה :**

- במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2365, 2268, 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 התייעצות עם מחלקת שימור.

6.4.3. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין מוקטנים הינו עבור הדירות הקיימות.

6.5.4. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.

#### 7. צפיפות בנייה חדשה ובתוספת בנייה:

7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכנית תקפות.

7.2 ניתן יהיה לאשר בהקלה תוספת יח"ד של עד 20% בלבד מהצפיפות המותרת לפי התכנית התקפות (לא כולל דירות מכח תמ"א 38).

#### 8. בנייה על הגג:

בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמ"א/ 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.

8.1 בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמ"א/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכנית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכנית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף לסעיף 4 המפורט לעיל.

8.2 קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.

8.3 בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.

8.4 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

8.5 בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו- 1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.

8.6 בתוספת בניה תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להראות תמ"א 38 לפי מפתח של 80 מ"ר.

#### 9. קומת עמודים מפולשת:

9.1 בבניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.

9.2 בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

9.3 בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.

9.5 בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

9.6 שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית על, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.

9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד שמש' יחידות 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 תמ"א/ 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 תיקונו השונים.

11. כרם התימנים אזור מגורים א'- שיקום: בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמ"א/ 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 העיקריים 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 הכרזה אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות 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 77+78 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:

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

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות. הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שההנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם. אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים. ארנון 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 ב-77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראייה כוללת. מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון. אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים. לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד. בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הועדה. בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.

**אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים**

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרשה 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 סטייה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.

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

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

נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים.

דורון ספיר: מה הבעיה במקרים אז נרשום בהתאם לחו"ד מהנדס העיר, נתון לשיקול מהי"ע.

נתן אלנתן: נוסף בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

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

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

אדי אביטן : רובע 3 ו-5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין . מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים . בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת . נתן אלנתן : רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן . אורלי אראל : זהו אזור מסחרי לפי 44 .

נתן אלנתן : ברובע 3 המחוז קבע שיהיה בהם 6.5 קומות, אז אי אפשר להגיד פה ככה וכאן אחרת זה מסחרי .

לריסה קופמן : ברובע 3 המסחריים שונים מדובר 5.5 קומות אבל אי אפשר לעשות העתק הדבק שזה לא נבחן בעיקר שזה לב ההכרזה .

אורלי אראל : זה לא נכון לקבל 6 קומות בגלל הרחובות קטנים .

נתן אלנתן : אני חושב במסחרי צריך לתת 6 .

ארנון גלעדי : צריך להוריד את הסעיף 3 של הוראות העיצוב .

עודד גבולי : אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב .

הראלה אברהם אוזן : למיטב זכרוני הועדה הסמיכה את מה"ע לקבל בהנחיות העיצוביות החלטה למיטב הבנתו ולא היה הנחיה למה"ע לחזור לדיון . כל התנאי אומר שהוא מפנה להוראות העיצוב שאושרו על ידי הועדה .

ארנון גלעדי : איך נדע מה השינויים .

מלי פולישוק : הרובעים הם לא זהים מבחינת הגובה וההרכב? .

אורלי אראל : זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות

דורון ספיר : נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב .

נתן אלנתן : לגבי הנושא המסחרי אני בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות

**הצבעה :**

נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות .

בעד : דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא

נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

**הועדה מחליטה :**

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

1. לתקן את סעיף 5 בדרפט, עבור בניינים שנבנים מתוקף תמ"א 38, כדלקמן :

- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -

בכל מגרשי המגורים :

קדמי : לפי תכנית מאושרת .

צדי : 2.5 מ'

אחורי : 4.5 מ'

בכל מקרה המרחק הצדי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'

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 הועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים .

2. בסעיף 6.1 למחוק את השורה : תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות

3. בסעיף 6.3.2 להוסיף : כי גם מחוץ לאזור הכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מח' שימור .

4. לתקן את סעיף 13 ולקבוע כי "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

הועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5, ו-6 .

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

**בישיבתה מספר 0025-17' 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 התייעצות עם מחלקת שימור. מחוץ לאזור ההכרזה ניתן יהיה לפעול בהתאם לסעיף זה ללא התייעצות עם מחלקת שימור.
- 6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
- 6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.
- להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017 - הצעת החלטה - להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

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 שרמי 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 הרמי הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הרמי הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ?

הראלה אברהם אוזן : משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוט 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 2 מ'.

אורלי אראל : נבדוק ונחזור.

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

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

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

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

הראלה אברהם אוזן : צריך הנחיות ברורות שאסור.

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

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

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

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

דורון ספיר : למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?

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

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

אורלי אראל : אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.

דורון ספיר : נאשר את התוכנית

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

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

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

דורון ספיר : אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קווי בנין. מיטל להבי : אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קווי הבנין.

אדי 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 בניסוגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.

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

### הועדה מחליטה :

לאשר את התיקונים הרצ"ב :

6.3 קווי בנין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת

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

6.3.3. מובהר כי פתרון מיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בנין 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 מקווי הבנין הקדמי עפ"י תכניות התקפות. להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017- הצעת החלטה- להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

בנוסף תעשה בדיקה כי :

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

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

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

### מהלך הדיון

נתן אלנתן : מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

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

דורון ספיר : מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

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

### הועדה מחליטה :

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

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

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

**רקע:**

1. ביום 30.4.18 ניתנה החלטת מליאת הוועדה המחוזית ת"א להאריך ולשנות את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לתכנית מס' 507-0292219, רובעים 5 ו-6 בתל אביב
2. בהחלטה, התקבלה המלצת הוועדה המקומית לתכנון 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 הכרזה אונסק"ו בחלק שאינו מצוי בתחום תכניות לב העיר, החליטה הוועדה המחוזית להגביל איחוד חלקות בכל תחום התכנית, כן בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, הוועדה המחוזית ביקשה להגביל בניה זו למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בלבד.
6. ביום 27.5.18 פורסמה ברשומות הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק הכוללת תנאים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף כאמור בהחלטה, על כן הוועדה המקומית אינה רשאית לתת היתר בניה הנוגד תנאים אלו.
7. הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה.
8. בנוסף לאמור לעיל, בסעיף 15 להחלטה נפלה טעות סופר ו**תחת המילה "הנחיות עיצוביות"** צוין כי בתחום ההכרזה, חלות בנוסף למגבלות האמורות, **הנחיות מרחביות**.
9. לפיכך, הוועדה המקומית מבקשת את תיקון הסעיף כלהלן:

"מובהר כי בתחום אזור ההכרזה יחולו כמדויניות גם הנחיות עיצוביות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית תל-אביב – יפו ביום 6.12.2017 ("הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה לרובעים 5-6")."

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

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

**ראובן לדיאנסקי:** הנוסח הזה חושף את אנשי המקצוע.

**נתן אלנתן:** מהנדס העיר רשאי להמליץ 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 הוועדה.

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

**ראובן לדיאנסקי:** כל אישור יהיה כפוף להחלטת הוועדה המקומית.

**נתן אלנתן:** כיוון שהוועדה 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 החלטה של הוועדה 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 בדברט

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

#### **מהלך הדיון:**

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

#### **הוועדה מחליטה:**

לאשר הגשת ערר למועצה הארצית על החלטת הוועדה המחוזית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף כמפורט בדברט

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

**מטרת הדיון:** תיקון טכני בחו"ד צוות מהדיון הקודם לצורך הדיווח להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף כך ש תישמר כלשונה החלטת הוועדה 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 החלטה 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 0019-18'ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אדי אביטן: מדובר בתיקון טכני בחו"ד צוות מהדיון בתאריך 8.8.18 לצורך הגשת ערר למועצה הארצית.

כאשר אושרה ההחלטה המקורית בנושא בניה בקיר המשותף ואיחוד חלקות נקבע כי באיחוד חלקות נגביל ל-700 מ' באזור ההכרזה, ובניה בקיר משותף יהיה לפי חו"ד מה"ע בהתאמה למרקם הקיים בכל תחום הקו הכחול. עקב בלבול קרה שבאיחוד חלקות ישנה הגבלה ב-700 מ' באזור ההכרזה. כאן אנחנו רוצים לתקן ולחזור להחלטה המקורית של הועדה המקומית שאפשר לבנות בקיר משותף בהתאמה למרקם קיים ע"פ חו"ד מה"ע בכל תחום הקו הכחול. זה התיקון שאנחנו רוצים להכניס לחו"ד צוות ועם ההחלטה הזו אנחנו נערו למועצה הארצית.

מרגריטה גלזמן: אני מבקשת שאם ההחלטה תפגע בתיקי מידע שכבר יצאו או שהוגשו שההחלטה הזאת לא תחול עליהם.

נתן אלנתן: בכל מקרה אנחנו צמודים להחלטה של המחוז שהיא גוברת על החלטה של הועדה מקומית. אודי כרמלי: במידה והערר למועצה הארצית יתקבל ותנוע בקשה. נעשו עסקאות אזרח קנה קרקעות על סמך תיק 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.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את ההחלטה המקורית האומרת כי: מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המיידע.

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

#### מטרת הדיון

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

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

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

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

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

5. הגבלה בדבר איחוד חלקות באזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר נועדה לצורך שימור המרקם האורבני באזור ההכרזה, כפי שנעשה גם בהמשך אזור ההכרזה במסגרת תכנית רובע 3. תחום תכניות לב העיר הוחרג ממגבלה זו מאחר ותכניות לב העיר מתירות איחוד מספר חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, כאשר רשות הרישוי רשאית להתיר תוספת קומת מגורים על המותר (ראה סעיף 9.2.9 לתכניות 2385, תכנית 2331, תכנית 2363, תכנית 2268) ואין בתכנית המתהווה כדי לפגוע בזכויות על פי תכניות תקפות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. ביום 10.10.18 קיבלה הוועדה המקומית החלטה להגשת ערר בגין החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.4.18 בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות. הנימוק להגשת הערר היה כלהלן: כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית "הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר

**בתחום תכנון לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה."**

14. על החלטת הוועדה המחוזית להארכת תוקף התנאים המקבילים ותיקונים הוגש ערר לוועדת המשנה לעררים שליד המועצה הארצית בטענה כי הארכת תוקף התנאים נעשתה שלא כדין וביום 16.5.19 דחתה המועצה הארצית את הערר.
15. במקביל לאמור לעיל, צוות התכנון והשירות המשפטי הכינו ערר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אך לאור התקדמות בהכנת התכנית, נמצא כי יש מקום לבחינה תכנונית מחודשת של נושא איחוד חלקות ובניה בקיר משותף, גם מחוץ לאזור ההכרזה, לכן – אמירה לפיה "אין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר הקיים", אינה מדויקת ודורשת חשיבה נוספת.
16. בחינה מחודשת זו נדרשה לאור בקשות רבות לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף בתחום תכנון רובע 3 ו-4, כאשר לבניה זו יכולה להיות השפעה על המרקם הקיים. כמו כן, בפועל לא מוגשות בקשות לאיחוד חלקות בתחום תכנון לב העיר, ובמתחמי התכנית אשר מחוץ לאזור ההכרזה (קלישר) קיימת התכנות מאוד נמוכה לאיחוד חלקות מעל 700 מר, ובנוסף מרבית החלקות בנויות בפועל בקיר משותף.
17. כידוע, תכליתם של התנאים המגבילים – למנוע פגיעה בתכנון העתידי בתקופת הביניים של הכנת התכנית ועד להבאתה לדיון בהפקדתה ולמנוע מצב שבו התכנית, המצויה בהכנה, מסוכלת על ידי הוצאת היתרי בניה המנוגדים לה.
18. לפיכך, על מנת לבחון את הנושא וגיבוש עמדת צוות התכנון, מבקשים את אישור הוועדה לא להגיש ערר בשלב זה.
19. יצוין, כי בשלב זה תוקף התנאים המגבילים הינו עד נוב' 2019, ככל שצוות התכנון יגבש עמדתו בנושא עד למועד זה, הנושא יובא לדיון בוועדה במועד הדיון בבקשה להארכת תוקף התנאים/הפקדה.

#### **חוו"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 :**

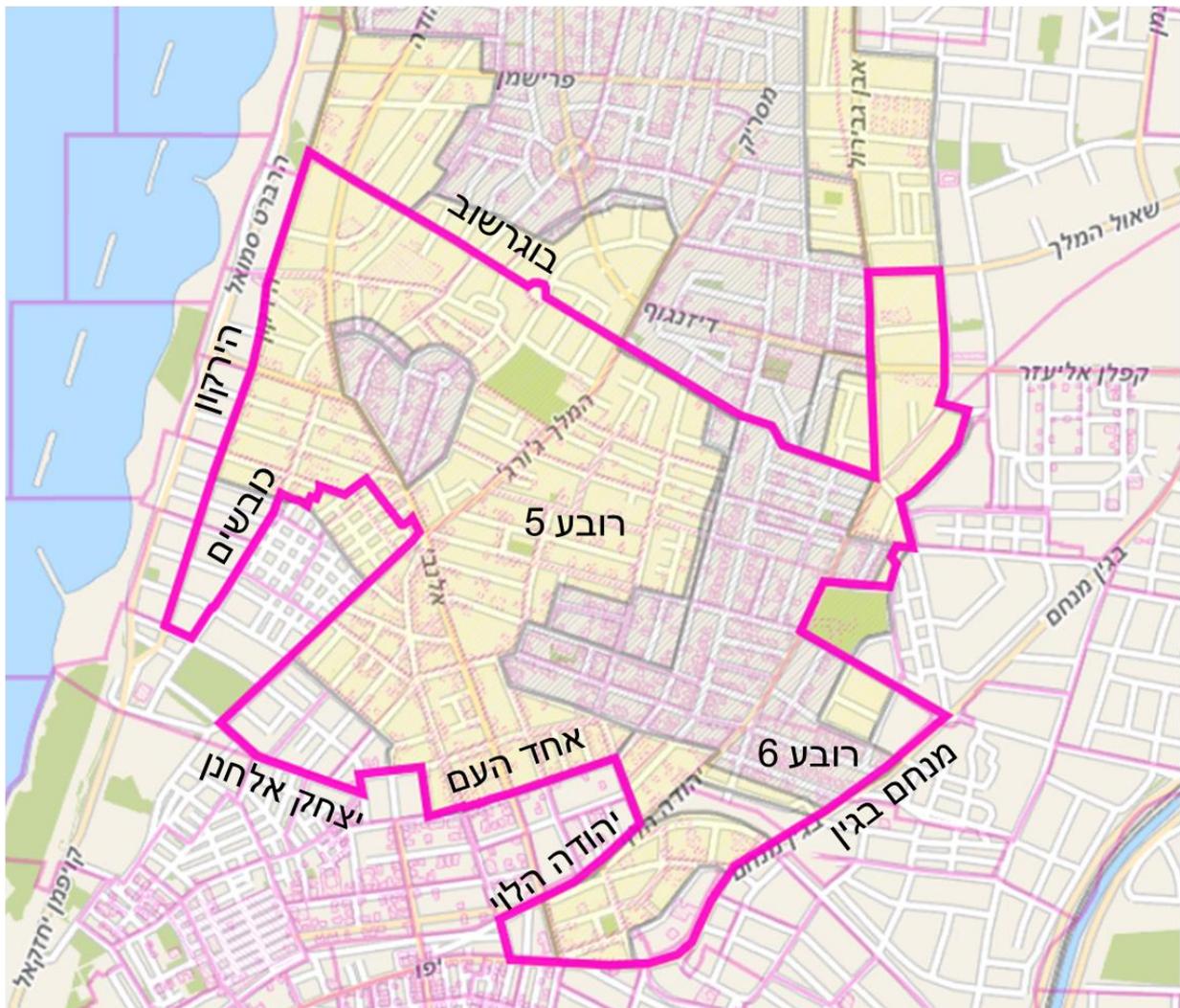
הועדה מחליטה להמליץ לוועדה המחוזית להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה עקב מורכבות הכנת התוכנית וכן כי אין צורך להגיש ערר למועצה הארצית בעניין איחוד חלקות ובניה בקיר משותף.

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

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית

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



גושים וחלקות בתכנית:

גושים בשלמות:  
7452, 7448, 7440, 7439, 7438, 7437, 7434, 6934, 6915, 6912 שומא,  
גושים בחלקיות:  
6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6910, 6911, 6912 שומא, 6913, 6914, 6916, 6918, 6919, 6920,  
6920 שומא, 6921 שומא, 6922, 6925 שומא, 6932 שומא, 6933, 6936 שומא, 6937, 6939 שומא,  
6941 שומא, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7226, 7227, 7228, 7229,  
7245, 7240, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7441, 7442, 7443, 7444, 7445, 7446, 7450, 7451,  
7453, 7454, 7455, 7460, 7465, 7466, 7467, 7499, 7837, 7838, 7893, 7894, 7898.

**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 והגינות 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 2010.22.1.
- 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 1. 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 77-78 מתאריך שאושר 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 בנייני 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 הבניה כשטחים כוללים (עיקרי ושירות) כפי שנהוג בתכניות לב העיר, שמתוכם הוגדר שטח שירות מינימאלי.
5. התכנית מגדירה מספר קומות מרבי למבנים לפי גודל מגרש נטו (עד 500 מ"ר ומעל 500 מ"ר, לאחר ההפקעות) ולפי סוג רחוב (מסחרי ראשי, מסחרי, מגורים) קומת עמודים (מלאה או חלקית) וקומת קרקע נכללות במניין מספר הקומות המותר. גלריה בקומת קרקע מסחרית לא תחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
6. חריגה ממספר הקומות המרבי המותר ומקווי הבניין המותרים יחשבו כסטייה ניכרת.
7. התכנית מבחינה בין בנייה חדשה לבין תוספת לבניין קיים. לבניין קיים תינתן תוספת זכויות בהתאמה למספר הקומות הקיים.
8. התכנית קובעת הוראות לפיתוח המגרש (כולל טיפול בחניה), והוראות לחיזוק מבנים קיימים כנגד רעידות אדמה לפי תמ"א 38. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יקבעו במסמך נלווה הנחיות עיצוב שיחולו על בקשות להיתר ב"תחום הכרזת העיר הלבנה". בשאר האזורים תחולנה ההנחיות המרחביות ומסמכי מדיניות עיצוביים כפי שאושרו בוועדה.
9. התכנית קובעת הוראות לאיחוד חלקות ולבניה בקיר משותף. איחוד חלקות לאחר אישור תכנית זו אינו מקנה למגרש המאוחד זכויות בניה מעבר לזכויות שנקבעו לחלקות המקור.
10. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' ברטו (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' ברטו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה – מצב מוצע

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

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

**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) מסי 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.

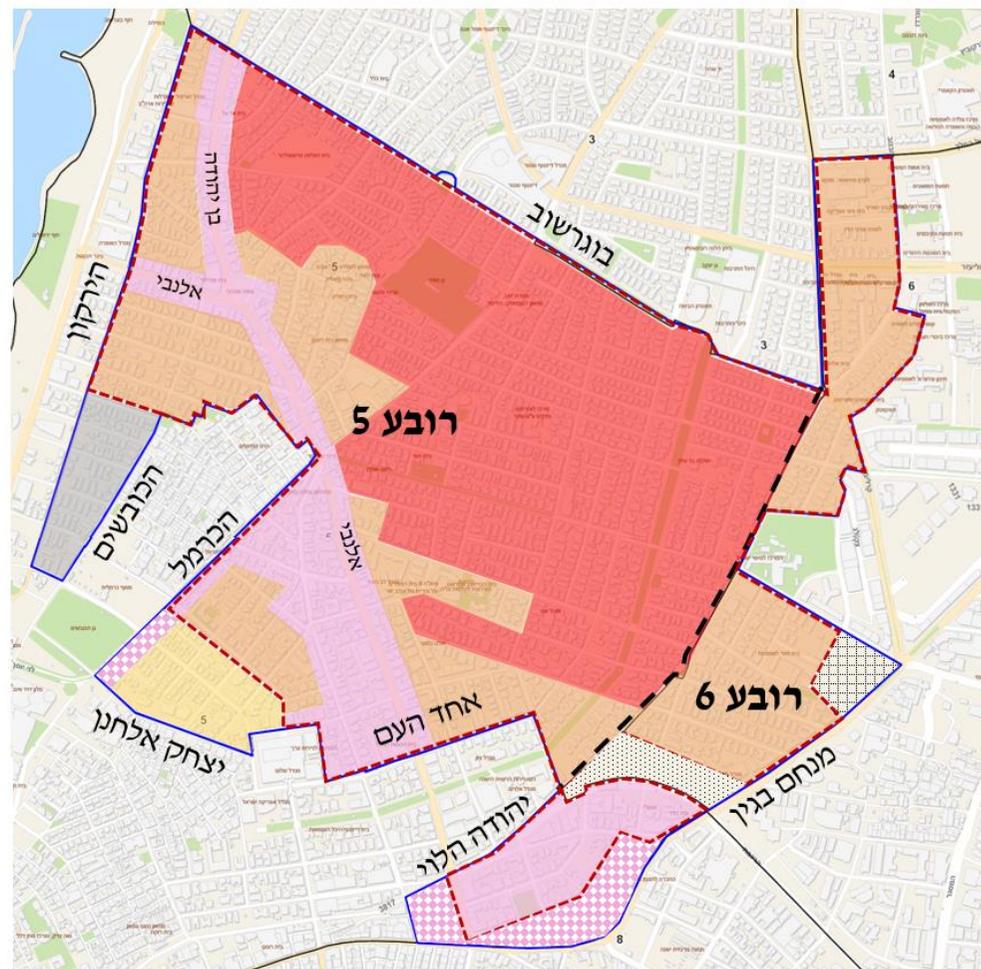
**תא/4320 - ייעודי קרקע – מצב מוצע**

**”תחום הכרזת העיר הלבנה”**

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

**מחוץ ל”תחום הכרזת העיר הלבנה”**

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



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

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

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

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

**4. קווי בניין: בניה חדשה**

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

**5. קווי בניין: בתוספת לבניה קיימת**

- a. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה
- b. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק באישור מהנדס העיר.
- c. **קווי בניין לממ"ד – בתוספת לבניה קיימת**
- 1.ג.6. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
- 2.ג.6. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המווגנים 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:
- מגרשים בייעוד מגורים: מקדם צפיפות 80
  - מגרשים בייעוד מסחרי: מקדם צפיפות 65
- b. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר בניה.

## 7. בנייה על הגג:

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

## 8. קומת עמודים מפולשת:

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

## 9. איחוד חלקות:

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

## 10. בניה בקיר משותף:

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

### 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 0017-19'ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון:

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

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

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

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

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

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

אדי אביטן: בחזית הוא יסוג.

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

אודי כרמלי: חלק מהסיבה שאנחנו רוצים להאריך את 77 78 היא בגלל שעתידה של תמ"א 38 לא ברור. הבסיס התכנוני היא תמ"א 38. עד היום לא יודעים מה ההחלטה ואם התוצר הוא אותו תוצר. המוחז רוצה לדעת שהועדה המקומית ראתה את העקרונות ומאשרת אותם. העקרונות ממשיכים את המגמה של רובע 41 3 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 בנייני מגורים למלונאות. במלונאות אנחנו משתמשים בתכנית 281 והיא מאפשרת תוספת קומה עם התנאים המגבילים ניתן להבין כאילו אי אפשר לקבל 6.5 קומות וזה מגביל וגם אין יכולת לערער כי יש 77-78. לטענת איש הצוות טוען שזה לא יגביל. אני רוצה להבין שתבע 281 נוכל לקבל את הקומה הנוספת ברח' מסחרי.

מיטל להבי : האם 281 גוברת על הכרזת עיר לבנה ?  
אדי אביטן : 77-78 ורובע 5,6 התוכנית אינה פוגעת בתוכניות תקפות מעבר לזה אני לא נכנס לסבך המשפטי העתידי. האזורים המסחריים נחלקים ל-2 אחד כמו אלנבי רחוב מסחרי שאפשרנו להעלות את החתך ויש אזורים אחרים בין נחלת בנימין לאלנבי רחובות קטנים ורוב הבניינים הם לשימור. ראובן לדיאנסקי : אי אפשר לדון באופן פרטני לכל בקשה של יזם. מה שאפשר לעשות זה רק לדאוג להגיע עם תשובה מפורטת.  
איל ספיר : הבקשה שלי היא גורפת למלונאות שהתב"ע של המלונאות תהיה גורפת. אתם מחליטים אח"כ מעבירים למחוז והנוסח מוטעה, זה צריך להיות מנוסח טוב כמו שזה מנוסח עכשיו שברחוב מסחרי יהיה 5.5 קומות גם במגרשים גדולים שזה טעות בעיניי אבל מעולם יכולנו לדון כי לא היתה תוכנית. ברגע שאתם מאשרים וזה מאושר במחוז לא תוכלו לתקן. גם אם תרצו לתת למלון לא תוכלו לתת כי הועדה המקומית וגם המחוזית אומרות שהם לא דנות בתוכנית פרטנית. אני מבקש שיאפשרו למלון. אודי כרמלי : הערה נרשמה אם נצטרך להבהיר ב77-78 יחד עם הייעוץ המשפטי נחזור לוועדה. אדי אביטן : נניח שאנחנו מאפשרים קומה נוספת לטובת מלונאות איפה. מלי פולישוק : מדוע לא מוזכר שהטמיעו את עקרונות תמ"א 38. אדי אביטן : זה מופיע במצב התכנוני המוצע.  
מיטל להבי : אני מבקשת שיהיה פירוט חזיתות מסחריות, כמו כן מדיניות עם הגבלה של עסקי המזון. בנוגע לשטחים הירוקים והחומים אני מבינה שיש מחסור בתא שטח 55 שהגביל את תוספות הבניה בגלל המחסור לשטחים חומים וירוקים לכן אבקש תשובה לנושא הזה.

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

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

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

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

אורלי אראל לא משתתפת בדיון  
אודי כרמלי : תוכנית רובע 5-6 הוצגה מס' פעמים בוועדה בעיקר סביב 77-78 שהארכנו אותו. עקרונות התוכנית הוצגו וקבלו את אישור הועדה. רובע 5,6 שומרת על העיקרון של רובע 3,4 עם כמה תיקונים קלים. התוכנית יוצרת אופק תכנוני מובהק כמו שתכנית רובע 3,4 מוכיחה את עצמה. כל ההתחדשות של רובע 3,4 שינה כיוון וגוון, התחרות כיום היא על איכות מחיר ושירות. התפתחות בריאה של שוק נדל"ני בעיר.  
כשמדובר ברובע 5-6 אחד המקומות היקרים בארץ, חשוב שיהיה סדר ושקיפות כלפי השוק והדיירים. חיים גורן : זה תב"ע או מסמך מדיניות?  
אורלי כרמלי : מדובר בתב"ע המחליפה את התב"עות הקיימות. תמ"א 38 פגה בקרוב, ורובע 5-6 ייתן את המסגרת הנפחית של כל הזכויות שאנו רוצים לתת.  
חיים גורן : לא תהינה 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 מטר M2 אשר חוצה את התוכנית נמצאת בהפקדה ולקראת פרסום המלצות, תמ"א 70 כוללת את האזור בתחום ההשפעה אך הוא מסומן כאזור לשימור מרקמי ולכן הוראות התמ"א בנוגע לרח"ק מינימום לא חלות עליו. הקו הסגול חוצה את התוכנית בקרוס למטרו לאורך אלנבי ובהמשך לבן יהודה והקו האדום עובר מזרחית דרומית בשולי התוכנית.

מבחינת התאמה למתאר-אזור מגורים בבניה עירונית, אזור בייעוד מעורב, צירי רחובות מסחריים וכן צירים מעורבים. כל התוכנית מסומנת כמרקם בנוי לשימור. בתחום התכנית חלות תכניות מנדטוריות 44,58, ו-מ' שמדברות על 5-6 קומות כולל קומת קרקע מפולשת, תכנית 1200- אזור לתכנון בעתיד שתבוטל ותוכניות לב העיר שנשארת בייעוד של מצב לפי תכנית מאושרת אחרת. התוכנית אינה חלה על מבנים לשימור, חלקות בייעוד ציבורי וחלקות עליהן חלה תכנית נקודתית. תשריט ייעודי הקרקע, מרבית השטח בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת. אזור תכנית 1200 שמפורט עם ייעודי קרקע עם זכויות והוראות בניה במסגרת התוכנית. המטרות הן קביעת הוראות להתחדשות מבנים 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 - ברובע אלנבי, בן יהודה, הרכבת, בגין, ובמקטע הדרומי של יהודה הלוי המהווים רחובות מסחריים ראשיים תותר תוספת עד 6 קומות וקומת גג חלקית. ביתר הרחובות עד 5 קומות וקומת גג חלקית, הרחובות במסגרת קווי בניין למעט הבלטת ממ"ד 2 מ' לצד 3 מ' 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 ציבוריים מבוניים. בסביבת התוכנית כ-64 דונם שטחים ציבוריים פתוחים מתוכם 23 דונם גן מאיר. מבחינת היקפי ההתחדשות לצרכי ציבור כיום 21600 יח"ד, בהמשך הערכה ל13800 יח"ד אם יהיה מימוש מלא של המרחב. סדרה של המלצות כמענה לצרכי הציבור. טוב המצאי הקיים של שטחי ציבור, ניצול מיטבי של מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית וסמוך לה, בינוי יעיל שמאפשר תוספות עתידיות, בניה בתת הקרקע, העתקה של שימושים כלל עירוניים ומטרופולין כמו למשל מרכז מיפוי ישראל שנמצא בתוך מגרש ציבורי משמעותי. מומלץ לתת עדיפות לתושבי המקום, להשלים תכנית לניהול שטחים ציבוריים בעיקר בתחום היחידות העירוניות, המבנים הציבוריים שניתן להפעיל אותם אפקטיבית.

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

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

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

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

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

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

חגית נעלי: הצרכים נבדקים בהתאם לדופק ההתפתחות ולהיתרים ולתת המלצות קונקרטיים 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 מטר. רחוב אלנבי יוצא מכלי רכב בכלל. האוטובוסים והרכבים ייסעו מסביב. איך אנחנו מתמודדים במקביל עם הסעת המונים ועם המצוקה הקשה של תנועה במרחבים הללו. בין אם זה שביל אופנים, הסדרת מדרכות להולכי רגל?

אודי כרמלי: רובע 5 נמצא בלב ליבה של סכמת התנועה. מדובר על פרויקטים שמוסיפים כמה יחידות עד עשרות בודדות יחיד עם תקני החניה הקיימים שנשענים עליהם. זו לא תכנית פוגענית. זה אחד האזורים הכי משורתיים 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' 170 סעיף 3 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 ולשבועות 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 התוכנית להפקדה

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

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

א. להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

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

4. השלמת תיאום מסמכי התוכנית עם אונסקו בכל הנוגע לאזור ההכרזה.
5. שילוב המלצות היחידה האסטרטגית בהוראות התכנית בכל הנוגע לשטחי הציבור המבונים, ככל הניתן בהתאמה למאפייני המרקם לשימור
6. גג מגוון ("ירוק") ו/או גג 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 77-78 (נובמבר 22) יהפכו תנאים אלה למדיניות הוועדה המקומית להוצאת היתרי בניה עד למועד הפקדת התכנית.

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

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