

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

**פרוטוקול מספר 0024-17
ד' כסלו תשע"ח 22/11/2017 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי שמואל גפן אהרון מדואל יהודה המאירי ליאור שפירא, עו"ד סוזי כהן צמח	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' איל רונן יוסי וייס אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה ממונה תשתיות ומקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אסף זמיר	חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	נציג הרשות למקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0024
ד' כסלו תשע"ח 22/11/2017 09:00 - 13:00**

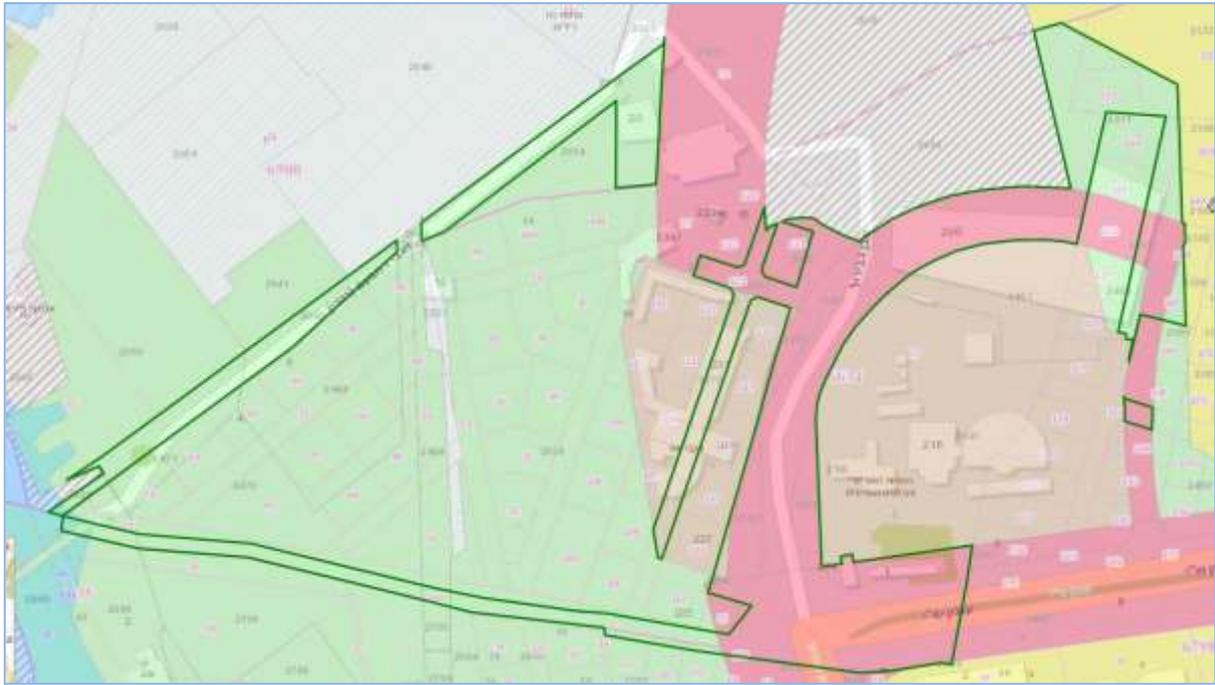
באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0023 מיום 08/11/2017		
הפקעות מתחם רוקח אבן גבירול צפון דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
הפקעת חלק מחלקה 63 בגוש 7047 רח' הסבא משפולה 4 דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
תכנית עיצוב לביה"ס גיבורי ישראל - יד אליהו דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5	3.
תכנית עיצוב בית בארבור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12	4.
דפנה ארלוזורוב מתחם 1 דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל	19	5.
דפנה ארלוזורוב מתחם 2 (חדש) דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל	25	6.
דפנה ארלוזורוב מתחם 5 (חדש) דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל	30	7.
תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהפקדה	35	8.
"מתחם איווקו- ביצרון" דיון בהפקדה	45	9.
מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות	56	10.

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



מיקום: אזור שדה דב, המשך רח' אבן גבירול מצפון.

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי למעט מגרש חניה	שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור	* 19,761	46,810	מדינת ישראל	22	6634
מגרש חניה	דרך מוצעת	* 83	1,016	פרטיים	122	6634
תחנת כיבוי אש	מבנים ומוסדות ציבור	* 2,471	3,512	מדינת ישראל	123	6634
פנוי. (תשריט ההפקעה כולל שטחים שהופקעו בעבר).	דרך מוצעת	** 80	866	פרטיים	147	6634
פנוי. (תשריט ההפקעה כולל שטחים שהופקעו בעבר).	דרך מוצעת	** 51	866	פרטיים	148	6634
פנוי	דרך מוצעת	** 77	870	פרטיים	149	6634
פנוי	שטח ציבורי פתוח	34	818	מדינת ישראל	150	6634
פנוי	שטח ציבורי פתוח	837	9,748	מדינת ישראל	221	6634
פנוי	שטח ציבורי פתוח	917	917	פרטיים	222	6634
פנוי	שטח ציבורי פתוח ודרך	* 1,439	3,296	מדינת ישראל	316	6634
הפקעת החלקה בשלמות למעט חלקים שהופקעו בעבר ע"י עת"א וחלקים בבעלות/בשימוש חיי	שטח ציבורי פתוח ודרך	* 3,874	3,874	מדינת ישראל	319	6634
פנוי	שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת	607	607	מדינת ישראל	293	6635

משמש כדרך	שטח ציבורי פתוח	5,063	419,558	מדינת ישראל	23	6900
פנוי	שטח ציבורי פתוח	5,376	7,785	מדינת ישראל	25	6900

*כולל שטחים שהופקעו בעבר
 ** תשריט ההפקעה כולל שטחים שהופקעו בעבר אך שטח ההפקעה לא כולל שטחים שהופקעו בעבר
מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, לדרך מוצעת, למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכניות :

1111 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1515 מיום 27/3/1969.
 2289 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3523 מיום 28/1/1988.
 2848 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5691 מיום 12/7/2007.
 תמ"א 3/א/10 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7271 מיום 24/5/2016.
 תת"ל 71' ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7510 מיום 23/5/2017.
 1111 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1515 מיום 27/3/1969.

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 22, 122, 123, 147, 148, 149, 150, 221, 222, 316, 319 בגוש 6634, חלקה 293 בגוש 6635, וחלק מחלקות 23, 25, בגוש 6900 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

גיא מדר : הפקעות של שטחי ציבורי ודרכים, ההפקעות הם לטובת העיר והרישום על שם העיריה.

הועדה מחליטה :

לאשר ההפקעה בחלק מחלקות 22, 122, 123, 147, 148, 149, 150, 221, 222, 316, 319 בגוש 6634, חלקה 293 בגוש 6635, וחלק מחלקות 23, 25, בגוש 6900
 לאשר להפקיע בגוש חלקות לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים :

דורון ספיר, יהודה המאירי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, סוזי כהן צמח, ליאור שפירא

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

התוכן	מס' החלטה
- הפקעת חלק מחלקה 63 בגוש 7047 רח' הסבא משפולה 4 דיון בהפקעה - דיון רגיל	22/11/2017 2 - 0024-17ב'

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



שטח להפקעה

גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי. משמש לחנייה.	דרך מוצעת	*110	357	פרטיים	63	7047

*כולל שטח שהופקע בעבר

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י תכנית 2563 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4190 מיום 6/2/1992.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 63 בגוש 7047 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 0024-17ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יגאל מדר : הפקעה של שטח ביעוד דרך שהוא חלק מחלקה ביעוד מגורים - הפקעה רישומית.

הועדה מחליטה:

לאשר ההפקעה חלק מחלקות 63 בגוש 7047 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 – לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים:

דורון ספיר, יהודה המאירי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, סוזי כהן צמח, ליאור שפירא

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום:

מתחם בית ספר גיבורי ישראל, שכונת יד אליהו

כתובת:

שדרות יד לבנים 18, שכונת יד אליהו, תל אביב-יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133			416	

שטח התכנית:

6.2 דונם.

מתכננים:

אדריכל תכנית: החדר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו סטרוקטורה
יזם: הועדה המקומית תל אביב יפו
בעלות: עיריית תל אביב יפו

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית פועל בית הספר היסודי ממלכתי "גיבורי ישראל" ובנוי על פי פרוגרמה ל- 12 כיתות.
בית הספר כולל את המבנים הבאים:

- מבנה כיתות ומנהלה בן 2 קומות – מבנה מס' 1
- מבנה אולם ספורט ומקלט – מבנה מס' 4
- מבנה כיתות חד קומתי – מבנה מס' 2
- מבנה חד קומתי המשמש כמרכז העצמה – מבנה מס' 3
- שלושה מבנים יבילים, המשמשים ככיתות – מבנים מס' 5,6,7
- מחסנים – מבנים מס' 8,9
- מגרש ספורט הנמצא בחלק הדרום-מערבי של בשטח.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית "קיי" – מזרחית לואדי מוסררה, מגדירה את המגרש למבנים ומוסדות ציבור.
2. תא/ צ' עבור שטחים למבנים ומוסדות ציבור, מחייבת הכנת תכנית עיצוב ובפיתוח במגרש.

מצב תכנוני מוצע:

- עיריית ת"א מתעתדת להרחיב את ביה"ס ל- 18 כיתות + 4 כיתות חינוך מיוחד ולשלב אולם התכנסות לשימוש הקהילה בשעות אחה"צ. תכנית עיצוב זו מתווה את העקרונות התכנוניים למגרש כולו.
הקמת האגף החדש לבית הספר תיעשה בחלקו הדרום-מזרחי של המגרש בשני שלבים. האגף יכלול: 12 כיתות אם, חדרי ספח, ספרייה, מרחבים מוגנים ואולם התכנסות לשימוש הקהילה.
1. **שלב א'**: הריסת מבנים חד קומתיים ומבנים יבילים באזור המיועד לבנייה בחלק הדרום-מזרחי של המגרש.
הקמת אגף כיתות חדש הכולל אולם התכנסות לשימוש הקהילה לאחר שעות פעילות ביה"ס ואת שטחי הכיתות של המבנים החד קומתיים המיועדים להריסה.
 2. **שלב ב'**: איכלוס האגף החדש והריסת מבנה חד קומתי בחלק הדרום-מערבי של המגרש והכשרת מגרשי ספורט חדשים במקום זה שנהרס.

טבלת נתונים:

שטחים מרביים ע"פ תכנית צ'	קיים+מוצע	מצב מוצע-אגף חדש		מצב קיים	
24,852 מ"ר	4,603 מ"ר	2,964 מ"ר		1,639 מ"ר	מ"ר בנוי
18,539 מ"ר ע"פ צ'		1628	שטחים עיקריים		
6,213 מ"ר ע"פ צ'		1336	שטחי שרות		
"		-	מרפסות		
ק + 5		18 מטר	גובה		
2 קומות מעל הבנוי בסביבה ע"פ צ'		ק+3	קומות		

עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית צ'.
2. קביעת תחום הבנייה לאגף החדש באזור הדרום-מזרחי של המגרש.
3. קביעת הוראות בינוי לאגף החדש (גובה, מספר קומות וקווי בניין)
4. קביעת עקרונות לפיתוח הנופי של חצר ביה"ס והסדרת פינוי האשפה.
5. הטמעת שביל האופניים והולכי הרגל הקיים בחזית המזרחית של המגרש בתכנית הפיתוח.

הדמיות המבנה : מבט לכיוון דרום-מזרח



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

האגף החדש ימוקם בחלקו הדרום-מזרחי של המגרש. המבנה ימוקם כ-8 מ' צפונית לשורת העצים התוחמים את המגרש מדרום. המבנה ימוקם בקו 0 לשביל האופניים והולכי הרגל הקיים מצד מזרח, כדי להותיר חצר גדולה ככל שניתן לאחר הקמת המבנה.

ב. גובה המבנים, מספר קומות ומפלסים

האגף החדש ייבנה לגובה של עד 6 קומות.
גובה הקרקע האבסולוטי באזור ה- 0.00 של מפלס הכניסה של האגף החדש הוא +25.50 מ'.

גובה קומת הקרקע ממפלס הכניסה הקובעת ועד לרצפת הקומה שמעל הוא כ-4 מ'.
גובה קומות טיפוסיות ממפלס רצפה ועד למפלס הרצפה של הקומה שמעל הוא כ-4 מ'.
גובה קומת הגג ממפלס רצפת הקומה ועד לרצפת הגג העליון הוא כ-6 מ'.

ג. קווי בניין

- קו בניין קדמי (לכיוון צפון, שד' יד לבנים) – 0 מ' (גובל בייעוד דרך).
- קו בניין צידי (לכיוון מזרח, לשביל האפניים והולכי הרגל) – 2.5 מ'.
- קו בניין אחורי (לכיוון דרום) – 0 מ' (גובל בשצ"פ).
- קו בניין צידי (לכיוון מערב) – 0 מ' (גובל בשצ"פ ובייעוד דרך).

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים:** כל חומרי הגמר יהיו נתונים לאישור אדריכל העיר לעת מתן היתר.
- ב. **הצללות:** ההצללות ייעשו על ידי קומה מפולשת בחלק המערבי של קומת הכניסה ועל ידי נטיעות/מצללות/אחר – הכל בהתאם למדיניות ההצללה התקפה לעת הוצאת ההיתר.
- ג. **שילוט:** השילוט יהיה על פי הנחיות מח' השילוט העירונית.
- ד. **חזית חמישית**
 - תכנון קומת הגג העליון תיעשה על פי ההנחיות המרחביות.
 - יתוכנן מסתור לחלקים הטכניים בגג, שיתאים לחזית המבנה.
 - הצללה וגידור הגגות הפעילים תתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה ותוצג בשלב היתרי הבנייה.

ה. תאורה אדריכלית

- במידה ותתוכנן תאורה אדריכלית היא תוצג בהדמיות ותכניות לאישור אדריכל העיר לפני קבלת היתר הבנייה לאישור.

2.2 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. הכניסה למבנה

- תכנון הכניסות למבנים במתחם יהיו משביל הולכי הרגל המקשר בין הכניסה הראשית מצפון לכניסה המשנית מדרום, כמוצג בתכנית.
- הכניסה הראשית לבית הספר מכיוון צפון – שדרות יד לבנים, ללא שינוי מהמצב כיום.
- כניסות משניות נוספות: מכיוון דרום – רחוב עמק איילון הפתוחה בשעות אחה"צ לקהילה. כניסה נוספת מחזית מזרח, ישירות לאולם הספורט הקיים.

2.3 נגישות

- א. תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- ב. מיקום וכמות המעליות בבניין ייקבע לעת הוצאת ההיתר ובהתאם להנחיות הנגישות.

2.4 הסדרי תנועה וחניה

- א. העלאה והורדת תלמידים ללא שינוי מהמצב הקיים – בחזית ביה"ס לשדרות יד לבנים.
- ב. חניות לאופניים יוקמו בקרבת הכניסה הראשית לביה"ס, בתוך גבולות חצר ביה"ס.

2.5 מערכות

- א. **ארונות טכניים:** פילרים מכל הסוגים ישולבו ככל הניתן בגדרות או בקירות המבנים בנישות ייעודיות.
- ב. **מתקנים טכניים והנדסיים:** יתוכננו, ככל הניתן, כחלק אינטגרלי מהמבנים המתוכננים ויאושרו בשלב ההגשה להיתר. חדר טרפו עתידי, ככל שידרש, יתואם עם חח"י עפ"י דרישות התקן ויפורט בבקשה להיתר.
- ג. **מערכות מיזוג אויר:** מערכות מיזוג האויר, ימוקמו על גגות המבנים. יינתן פתרון הסתרה ויזואלית ופתרון אקוסטי למניעת מטריד רעש.
- ד. **הנחיות אקוסטיות:** המבנים יעמדו בדרישות האקוסטיות כמפורט בת.י. 5281 לבני ירוקה והפעילות בביה"ס ובחצר תהיה ע"פ הקבוע בתקנות לרעש משנת 1992.
- ה. **כיבוי אש:** רחבת כיבוי אש כמסומן בתכנית הפיתוח ובהתאם להנחיות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- **מפלסים:** צמצום המדרגות והרמפות בחצרות למינימום ההכרחי ויצירת מעברים מפולסים ככל הניתן. ראו מפת שיפועים ומפלסים בנספח הפיתוח 1: 250.

3.2 פיתוח השטח

- **גדרות:** תוואי גדר ביה"ס בפינה הדרום-מזרחית תשונה על פי המופיע בתכנית הפיתוח.
- **פתרון ניהול נגר עילי וניקוז מי גשם:** 15% משטח המגרש לכל הפחות יהיו מחלחלים ולא יבנו בתת-הקרקע. אזור השהייה וחלחול ומיקום בור חלחול יהיה בפינת המגרש הצפון מערבית. גדר החזית המערבית תשמש כרצועה להובלה והחדרת נגר.
- **אשפה:** פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום ביתן אשפה יהיה כחלק מהגדרות בשד' יד לבנים.
- **חומרי גמר:** השטח המרוצף בחומרי גמר לפי תקן בנייה ירוקה למניעת איי חום.
- **שבילי אופניים:** בסמוך לגדר מזרחית. חניות אופניים בתחום המגרש לפי תכנית פיתוח.
- **גגות ומרפסות:** הגגות הצמודים לקומת גג חלקית יפותחו כגגות פעילים. מרפסות ישמשו כשטחי חוץ בעבור פעילות הכיתות.

3.3 סקר עצים

- מיפוי ערכיות העצים שקיימים במגרש מוצגת בסקר העצים, המצורף כנספח לתקנון זה.
- על פי המלצת האגרונום – בבנייה חדשה יישמר מרחק של כ-8 מ' משדרת עצי הפיקוס הדרומית.
- נטיעת עצים תיעשה על פי הנחיות אגף שפ"ע בשלב הגשת הבקשה להיתר.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מכח תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

5. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. מנהל קהילה

ב-06.08.17 נערכה ישיבה מקצועית במשרדי מנהל קהילה, מרחב דרום-מזרח, שבה הוצגו שתי החלופות למיקום האולם. לאחר הישיבה הועברה התייחסות מנהל קהילה שריכז את רצונות ועד השכונה, לפיה החלופה שבה האולם ממוקם בקומה העליונה עדיפה מהבחינה הקהילתית-יישומית.

חוו"ד משולבת: (מוגש ע"י צוות מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.

בישיבתה מספר 0024-17'ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

דרור לוטן: מבוקש אישור הוועדה לתוספת של 18 כתות + 4 כתות חינוך מיוחד + אולם קהילתי לבית הספר גיבורי ישראל.
אדר' חנן פומגרין: מציג את התוכנית במצגת.
נתן אלנתן: מדוע לא ניתן להתרחק את הבניה רק 4 מ' משדרת העצים ונדרש מרחק של 8 מ'. האם נושא המרחק של העצים עיצובי ולא תקדים?
דורון ספיר: המרחק נקבע כי מדובר בבית ספר ויש כאן ילדים וזה עניין בטיחותי זו המלצה ספציפית לנושא הזה.
יהודה המאירי: לא מצוין לגבי המבנים המוגנים כי הם כוללים מערכות החייה כנדרש.
אדר' חנן פומגרין: התכנון והביצוע יהיו בהתאמה לדרישות פיקוד העורף ועל פי חוק.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ליאור שפירא, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2617/צ-1 - תכנית עיצוב בית בארבור	22/11/2017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0024-17

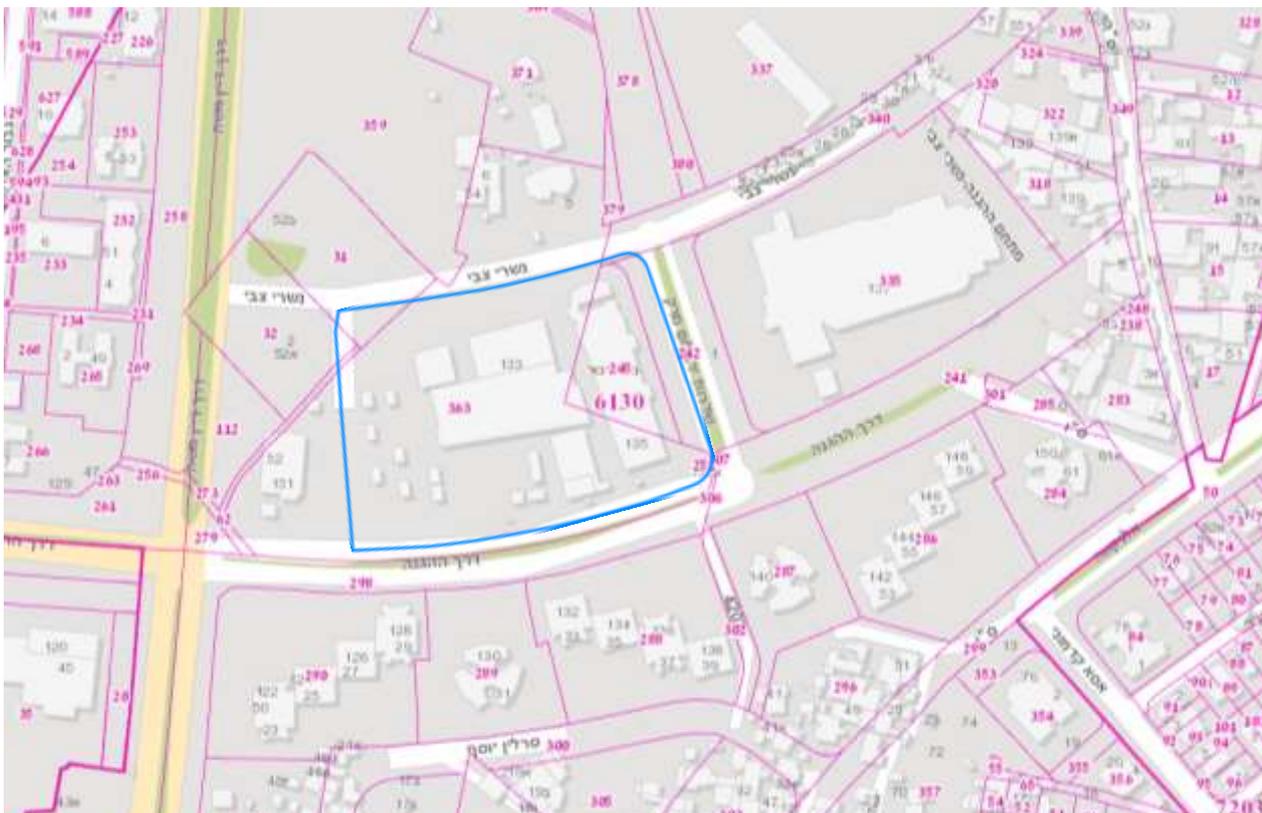
דרפט לועדה - תכנית עיצוב ופיתוח

כללי:

תכנית עיצוב אדריכלי למגרש עירוני מכוח תכנית 'צ'.
תוספת בנייה על מבנה קיים לטובת חדר כושר.

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

מיקום: מזרח העיר, מתחם המכללות, כפר שלם



כתובת: ההגנה 133-135

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	חלקות בשלמותן	חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק		31, 32, 62, 245, 363

שטח התכנית: 13,754.69 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: אליקים אדריכלים – אדרי' אלי אליקים
מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר מאור

יזם: עזרה ובצרון

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במגרש בנויים שישה מבנים במפלסים שונים עם פיתוח נוף בין המבנים. כיום פועל במקום קאנטרי בית בארבור המשמש את תושבי הרובע וכולל מרכז קהילתי, אולם ספורט, מרכז ספורט הכולל בריכה מקורה, בריכה חיצונית, מלתחות, חדרי סטודיו, בית קפה וחדר כושר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/2617 - בית ברבור שינוי מס' 1 לשנת 1994 של תכנית מפורטת 1571.
507-0271700 - תא/צ' - תכנית מתאר מקומית מפורטת לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: תוספת של קומת חדר כושר למבנה קאנטרי קיים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: קומה אחת על בניין קיים כולל בליטה מעל רחבה קיימת.

גובה: 11.25 מ' מגובה רחבת הכניסה.

תכסית: תוספת לתכסית קיימת של 260 מ"ר.

קווי בניין: הבניין אינו יושב על קווי בניין - אין שינוי או חריגה מקווי הבניין הקיימים עפ"י תכנית 2617.

טבלת נתונים:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	סה"כ	מותר עפ"י תכנית צ'
שטחים עיקריים	6,089 מ"ר	637 מ"ר	6,726 מ"ר	27509 מ"ר = 200%
שטחי שירות	8,084 מ"ר	383 מ"ר	8,467 מ"ר	9628 מ"ר = 70%
גובה (מ')	5.20 מ"ר + מעקה	11.65 מ'	11.65 מ'	40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מס' קומות	1	תוספת 1 קומה	2	עד 10 קומות
תכסית	4,074 מ"ר	4,334 מ"ר	4,334 מ"ר	8252 מ"ר = 60%
תכסית מרתפים	2,020 מ"ר	ללא שינוי		11,690 מ"ר = 85%

עיקרי הוראות התכנית

התכנית סוקרת את המצב הקיים של הבינוי והפיתוח ואת השתלבותו של חדר הכושר המתוכנן מעל מבנה הבריכה.

הדמיות המבנים





תכנית פיתוח השטח



העיצוב האדריכלי

2.6 אפיון המבנה בפרויקט

ב. תיאור כללי -

מעל מבנה הברכה המקורה מתוכננת תוספת קומה לקאנטרי בית בארבור לטובת חדר כושר עתידי.

ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים -

- תוספת הקומה למבנה הקיים תשתלב בשפה העיצובית ותייצר שטח מקורה על רחבת בית הקפה.

ד. קווי בניין

עפ"י תכנית צ'
לרחוב דרך ההגנה - 0 מ'.
לרחוב צבי נשרי - 0 מ'.
לרחוב ירבולם - 0 מ'.
לצד מערב - 2.5 מ'

* אין שינוי או חריגה מקווי הבניין הקיימים.

2.6 בינוי, חזיתות ומעטפת של תוספת הקומה של חדר הכושר

- א. חומרים – גמר טיח, הצללות אלומיניום וקירות מסך.

2.7 קומת הקרקע/קומת הכניסה וקומות מרתף

- א. כניסות המבנים -

הכניסה למבנה המוצע מסתמכת על הכניסות הקיימות. שביל הכניסה המתבר בין דרך ההגנה ורח' צבי נשרי יפותח כשביל נגיש המאפשר מעבר הולכי רגל ואופניים כאחד.

- ב. קומת הקרקע -

1. פיתוח רחבת בית הקפה/פינת ההמתנה כך שתכלול הצללה, ריהוט רחוב וכד'.
2. טיפול במופע הגדר המזרחית הגובלת במגרש 'בזק'.

2.8 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה עבור הולכי רגל, רוכבי אופניים ואנשים עם מוגבלויות.

2.9 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות מיזוג אויר – ימוקמו על הגג של אולם הספורט הקיים הסמוך למבנה המוצע באופן מסודר ומרוכז וכן יוסתרו ע"י מעקה.
- א. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – פיתרון סילוק האשפה מתבסס על אצירת האשפה הקיימת. אצירת האשפה והפרדות האשפה השונות יבוצעו ע"פ ההנחיות התקפות של אגף התברואה של עיריית תל אביב- יפו בעת הוצאת היתר הבניה.
- ח. הנחיות אקוסטיות – המבנה יבנה בהתאם להנחיות שייתקבלו מיועץ אקוסטיקה.
- ט. כיבוי אש –

מיקום נישות לברזי מים וכיבוי, ברזי סניקה יתואמו עם מהנדס העיר בעת הוצאת ההיתר ע"פ הנחיות התקפות ודרישות תאגיד המים ורשות כבאות.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

דו"ח הצללות והעמדת מבנים –

- נספח מפורט יוגש בנפרד.

דו"ח תרמי-

תוספת קומה של חדר הכושר בתחום התכנית תעמוד בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י צוות מזרח ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

יש להטמיע במסמכי התכנית את ההערות הבאות:

1. יש להנגיש את השביל המקשר בין דרך ההגנה לרח' צבי נשרי.
2. תנאי לטופס 4 - אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בתוספת המוצעת והתאמתה למבנה הקיים, כולל טיפול במופע הגדר המזרחית הגובלת במגרש 'בזק'.
3. תנאי לטופס 4 - טיפול החזית החמישית כולל מופע המערכות ובחינת מתקנים סולריים.

בישיבתה מספר 0024-17ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

יואב זילברדיק: תוספת בנייה בבית ברבור על מבנה קיים לטובת חדר כושר. במסגרת תכנית צ' לשטחי ציבור נדרשת תוכנית עיצוב לכלל המגרש במסגרתה מסדירים עוד מספר נושאים במגרש כולו. איליה בראון: מציג את תוכנית העיצוב. נתן אלנתן: אין כאן נציג של הקהילה. אני מבקש כאשר מגיעות בקשות של מינהל קהילה, שיהיה נציג של מינהל קהילה כפי שמגיע נציג של מינהל החינוך בבקשות של מינהל החינוך. דורון: קיבלנו. ארנון גלעדי: ישנו בית קפה עם עורף עם כל מיני אילתורים ולמעשה את בית קפה אפשר לפתוח כלפי חוץ ולהשתמש בו גם כקיוסק חיצוני לכיוון דרך ההגנה. איליה: על הגדר הקיימת יש גדרות תיל ואנחנו ממליצים להוריד את גדר התיל ולהוסיף צמחיה שתחליף את הגדר תיל ולהפוך את חזות הגדר ליותר אסתטית. לגבי בית הקפה יש שם רחבה פעילה ארנון גלעדי: יש השלמה בחלק האחורי של בית הקפה שחלקו מקורה וחלקו לא. עודד גבולי: לכן צריך נציג קהילה, נבדוק את הנושא של פתיחת הצד האחורי. יהודה: אין מילה על מרחבים מוגנים האם מתבססים על הקיים איליה: המרחב המגוון מתקיים בקומה 1- והוא מונגש עם מעלית ומדרגות למרחב המוגן, הכול על פי התקנות.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ארנון גלעדי, ליאור שפירא, נתן אלנתן

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/1/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 1	22/11/2017
דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל	5 - 17-0024

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

מתחם הממוקם בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, דרך מרדכי נמיר ממזרח ורח' הנרייטה סולד ממערב, במגרש 501 כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית".

כתובת:

רחוב ארלוזורוב, מספר בית 190,192,194,196,198,200



תוכן הבקשה: תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	219-224,249	395

שטח התכנית:

מתחם 1: 13.034 דונם.

מתכנים:

עורך התכנית: גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.
יזם: נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים, וועדה מקומית
בעלות: קק"ל ועיריית תל אביב-יפו, 128 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

מצב השטח בפועל:

במגרש 501 ישנן 128 יחידות דיור ב-6 מבנים טוריים.
 המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית תא/3885.
 יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

שטח התכנון: כ - 13 דונם.
 סה"כ יח"ד: במגרש 501: 391 יח"ד;

טבלת נתונים - זכויות בניה:

תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
50	1,142	88,133	30,880	-	מגורים ומסחר 41,113 מרפסות (מתוך) 14,390 קולונדות 940 שטחי ציבור 4,692 שטחי ציבור 210	7.72	501	מגורים ד'	

מצב תכנוני מוצע:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכלול בתא שטח 501 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

מטרת הוראות התכנית ועיקריה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 1 (בתכנית זו) לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית עפ"י תא/ 3885 החלה בתחום זה.

נתונים כמותיים:

מגורים ד': 7.733 ד'

שטח ציבורי פתוח: 1.685 ד'

דרך מאושרת: 3.616 ד'

סה"כ: 13.034 ד'

חו"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין:

ממליצים להפריד את התכנית.

בשלב זה יש כ-50% הסכמות של בעלי הדירות המתחם. לאור העובדה כי מדובר במתחם מרובה בעלים הכולל 6 מבנים, ולאור חשיבותו במיקומו ובשלביות מימוש המתחם, מומלץ כי הוועדה המקומיתתצטרף ליוזמי התכנית על מנת לאפשר את קידומה.



א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב - יפו
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

א) זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/3885/1	שם התכנית דפנה ארלוזורוב מתחם 1	מגיש התכנית נה גד בניין ופיתוח בע"מ בשם דיירים וועדה מקומית לתכנון ובניה עת"א-יפו.	עורך התכנית גטניו בראד דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות
ב) זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לדוגמה: תוספת בניה בבית מגורים בהיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללנית	מחוז הסעיף בחוק או ההלבושיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
איחוד וחלוקה על פי תכנית מאושרת תא/3885/1	62א(א1)	איחוד וחלוקה מחדש לא בחסמת הבעלים.	
ד) תצהיר ותמימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המעותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082013		14/11/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עו"ד	2434446-9		14.11.2017

העתיקים
 גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע דפנה ארלוזורוב תוכנית לפינוי בינוי. מתוקף התב"ע נדרש לעשות תוכניות איחוד וחלוקה. התוכנית כוללת חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם כולל הקצאות לדרכים ולשצ"פ. המתחם הקיצוני ברח' ארלוזורוב פינת נמיר כולל 6 מגרשים המתאחדים למגרש אחד, ומתחמים 2,5 לאורך נמיר כוללים 3 מגרשים כל אחד המייצרים מגרש אחד. המתחמים שמגיעים לדיון הם מתחמים 1, 2,5, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

דני ארצי : הוכנו טבלאות איזון ונבדקו ומוכנים להפקדה.

אורן עורך התוכנית : התוכנית מהותה קניינית בלבד, התוכניות הם תנאי להיתר בניה ולרישום פרצלציה ורק באמצעות איחוד וחלוקה נתן לעשות זאת, אין שינוי תכנוני.

גילה גינסברג : מתחמים 2, 5 מגיעים עם רוב מספק להכנת תוכנית איחוד וחלוקה. במתחם 1 שכולל 6 חלקות מוצע כי הועדה תצורף לחתימת יוזמי התוכנית מאחר היקף החתימות הוא 50% מכלל הדיירים. נתן אלנתן : מדוע הועדה צריכה להיכנס כיזמת לתוכנית ולהתערב במאבק הקנייני הקיים של הדיירים? גילה גינסברג : התוכנית הראשית לא כוללת טבלאות איזון וכד' היא רק מצלמת את המצב הקיים מבחינת היעודים וקובעת אותם כמגרשים ..

נתן אלנתן : מחצית מהאנשים לא חתמו וזהו מאבק של הבעלים והם בסופו של דבר יגישו התנגדות ולא תהיה אפשרות להוציא היתר.

גילה גינסברג : מתחם 1 מרובה חלקות, יושב על צומת ארלוזורוב נמיר והוא כולל נושאים שתורמים להמשך יישום התוכנית, כמו המשך תוואי רח' דפנה המסומן באדום ומתחבר לרח' סולד. בנוסף כולל המתחם 600 מ"ר שטחי ציבור ולפיכך כדי להיטיב את שלביות ההתחדשות במתחם ראינו לנכון להמליץ שהועדה תצטרף לתוכנית.

נתן אלנתן : מדוע לא לעשות מאמץ ולהגיע ליותר מ-50% חתימות. אני מוכן להיות כיום כשמדובר בתוכנית תכנונית – וזה לטובת העיר, אבל למה אני כוועדה צריך להיכנס כדי לממש? וזה בתוכנית של איחוד וחלוקה .

מלי פולישוק : זה תקדים מסוכן, אי אפשר לעשות איפה ואיפה.

עודד גבולי : זה לא נכון.

אורלי אראל : התוכנית הסטטוטורית היתה ביוזמה של הועדה המקומית ובמימון עירוני. התוכנית חשובה מספיק כדי לאחד כוחות. ותוכנית עיצוב אושרה וכרגע נמצאים בשלבי מימוש. תוכנית איחוד וחלוקה באה לאפשר את המימוש.

נתן אלנתן : השאלה מה הגבול? כי לפי הגישה הזו אפשר להגיד שנגיע כיזמים ונבנה את הפרויקט. אורלי אראל : עדין זה הליך של תבע

דורון ספיר : היא מאפשר את חלוקת המימוש במתחמים.

נתן אלנתן : במתחם זה אין את הרוב הדרוש והועדה נכנסת כיזמית כדי לקדם את התוכנית. האם אנחנו אמורים להיכנס לשלב מימושי? עד היום לא עשינו דבר כזה כיזמי תוכנית בתוכנית איחוד וחלוקה? דורון ספיר : זה תכנון שמאפשר מימוש.

נתן אלנתן : עד היום לא נכנסו כיזמי התוכנית שהנושא הוא קנייני

הראלה אברהם אוזן : התוכנית הזו נדרשת על מנת לאפשר להוציא מהכח אל הפועל ולממש את התוכנית הראשית. בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עולה השאלה מי יכול להכין את התוכנית? אם הכינו אותה אנשים פרטיים והמהות שלה אלו הטבלאות שהם חלוקה קניינית, לכאורה יכולים להטות את התוכנית לכאן או לכאן. אנחנו דורשים זה מס' שנים, גם במקרה שזים פרטי שמקדם תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, שהשמאי יהיה שמאי שהועדה בחרה כדי לא ליצור עיוות.

נתן אלנתן : כלומר היה אפשר לקדם את התוכנית בלי שהועדה תכנס כיזמית?

הראלה אברהם אוזן : האמירה היא כדי לממש את התוכניות של האיחוד והחלוקה ואם אתה מקדם את 2 התוכניות האחרות ותוקע את מתחם 1 הדבר משפיע על מימוש התוכנית הראשית.

עודד גבולי : אם היה לי כח עבודה והיה אפשרי היינו עושים את כל התוכניות והפרצלציה ואת תוכניות איחוד החלוקה ולהכין את השטח להיתרי בניה אם היה מספיק את כח האדם. לפי החוק אנחנו צריכים לעשות את הפרצלציה אבל בסופו של דבר היזמים עושים ולא אנחנו כי אין לנו את כח העבודה.

דורון ספיר : לאור ההבהרות אפשר לאשר את התוכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן אלנתן, סוזי כהן צמח, מדואל אהרון
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

מס' החלטה	התוכן
22/11/2017	תא/מק/2/3885 - דפנה ארלוזורוב מתחם 2 (חדש)
6 - 17'ב' - 0024	דיון באיחוד וחלוקה - דיון רגיל

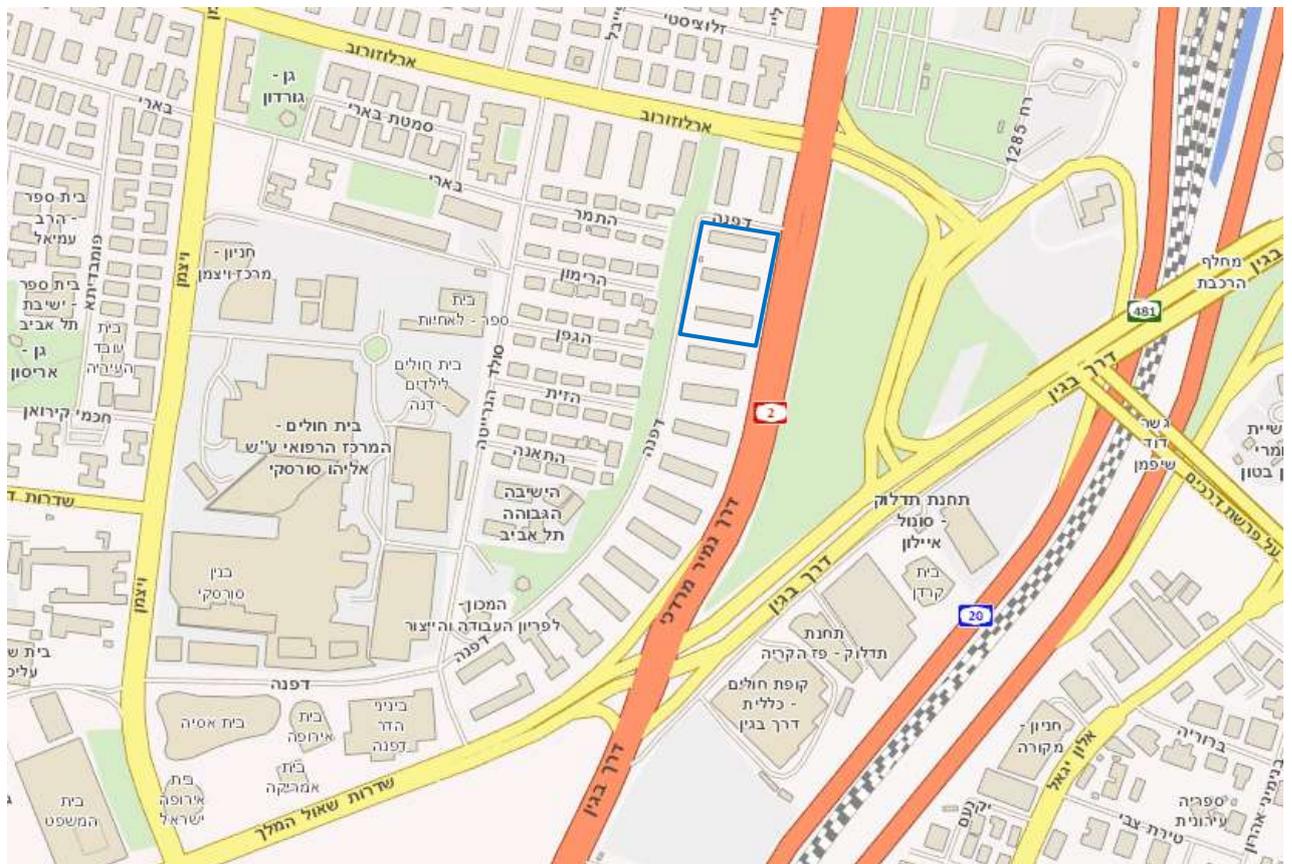
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

מתחם הממוקם בין הרחובות דפנה מצפון ומערב, דרך נמיר מרדכי ממזרח, במגרש 502 כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית".

כתובת:

רחוב דפנה, מספר בית 36, 38, 40.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	227, 226, 225	

שטח התכנית:

מתחם 2 : 6.643 דונם.

מתכננים:

עורך התכנית: גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.
יזם: נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים.
בעלות: קק"ל, 128 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

מצב השטח בפועל:

במגרש 502 ישנן 66 יחידות דיור ב-3 מבנים טוריים.
המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית תא/3885.
יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

שטח התכנון: כ- 6 דונם.
סה"כ יח"ד: במגרש 502 : 201 יח"ד ;

טבלת נתונים - זכויות בניה:

תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
50	1,131	45,447	16,080	-	מגורים ומסחר 21,201 7,420 מרפסות (מתוך קולונדות 340 שטחי ציבור 105	4.02	502	מגורים ד'	
					מגורים ומסחר 21,201 מרפסות (מתוך סד השטח העיקרי) 2,412 שטחי ציבור 300				

מצב תכנוני מוצע:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכלול בתא שטח 502 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

מטרת הוראות התכנית ועיקריה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 2 זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.

נתונים כמותיים:

מגורים ד': 4.025 ד'

שטח ציבורי פתוח: 1.410 ד'

דרך מאושרת: 1.301 ד'

סה"כ: 6.736 ד'

ח"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין:

ממליצים להפקיד את התכנית.



הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

א.ג.ג.

(א) זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא 2/3885	שם התכנית דפנה ארלוזורוב מתחם 2	מניש התכנית נוה גד בניין ופיתוח בע"מ כשם זייריס.	ערך התכנית נסיון בראד דסוסס מערכות מידע באוניברסיטת
(ב) זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילה"י (שעד לא תוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה וזהה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
(ג) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא תוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וזאת לא בסמכות מקומית לזוגם. תוספת כנייה בבית מגורים בחיקף 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכללית	מהות הסעיף בחוק או החוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	איחוד וחלוקה על פי תכנית מאושרת תא/3885 (1)אמא(1)
(ד) תצהיר וחתימות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, ומחוק את המיותרת כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052087413		14/11/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראל אברחם אוזן, ע"ד	242874-9		14.11.2017

העתיקים
גבי אילנה טולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: זו תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע דפנה ארלוזורוב תוכנית לפינוי בינוי. מתוקף התב"ע נדרש לעשות תוכניות איחוד וחלוקה. התוכנית כוללת חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם כולל הקצאות לדרכים ולשצ"פ. המתחם הקיצוני ברח' ארלוזורוב שכולל 6 חלקות הוא מתחם מימוש מס' 1.

המתחמים שמגיעים לדיון הם מתחמים 1, 5, 2 המתחם הפינתי שנמצא בצד הקיצוני בארלוזורוב. דני ארצי: הוכנו טבלאות איזון ונבדקו ומוכנים להפקדה. אורן עורך התוכנית: התוכנית במהותה קניינית בלבד, התוכניות הם תנאי להוצאת היתר בניה ולרישום פרצלציה ורק באמצעות איחוד וחלוקה ניתן לעשות זאת, אין שינוי תכנוני.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיטל להבי, סוזי כהן צמח, מדואל אהרון

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

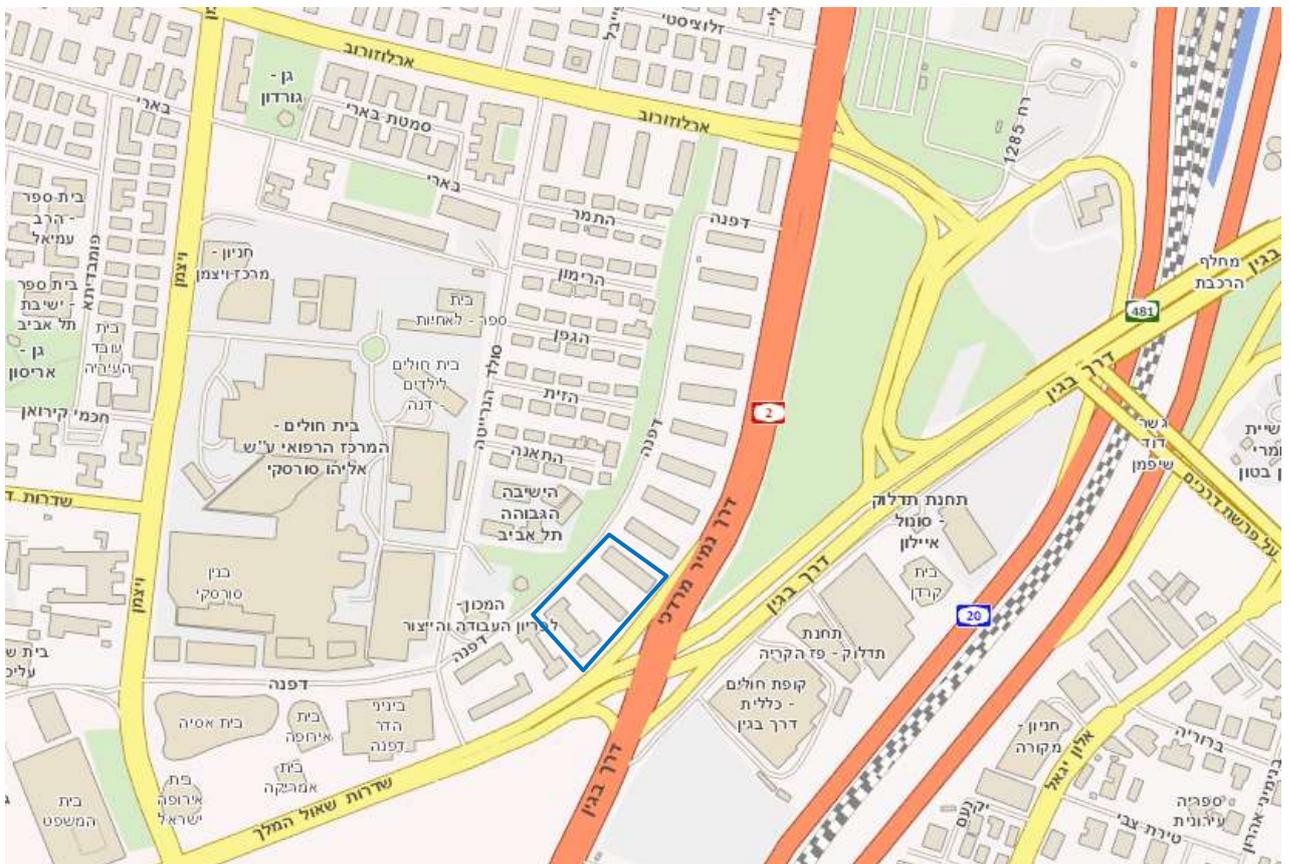
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

מתחם הממוקם בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מרדכי ממזרח. במגרש 505 כהגדרתו בתכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית".

כתובת:

רחוב דפנה, מספר בית 18, 20, 22.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	236, 235, 234	

שטח התכנית:

מתחם 5 : 6.647 דונם.

מתכננים:

עורך התכנית: גטניו ברנרד - דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ.
יזם: נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים.
בעלות: קק"ל, 128 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

מצב השטח בפועל:

במגרש 505 ישנן 76 יחידות דיור ב-3 מבנים טוריים.

המגרשים יפותחו ויחודשו במתכונת של "פינוי בינוי", לפי תכנית מוכרזת תא/3885.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית תא/3885.

יעוד קיים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

שטח התכנון: כ- 6 דונם.

סה"כ יח"ד: במגרש 505 : 232 יח"ד.

טבלת נתונים - זכויות בניה:

תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	ייעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
			שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
55	1,243	49,736	16,000	-	<u>מגורים ומסחר</u> 24,423 <u>מרפסות (מתוך)</u> 8,548 <u>סד השטח</u> 360 <u>העיקרי</u> 2,784 <u>שטחי ציבור</u> 105 300	505	4.0		

מצב תכנוני מוצע:

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם הכלול בתא שטח 505 כהגדרתו בתכנית תא/3885 המהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
 התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
 כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית.

מטרת הוראות התכנית ועיקריה

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים להסדרת הזכויות הקנייניות של מגרשים הכלולים במתחם 5 זו לצורך רישום הבעלות עפ"י לוח הקצאות בלשכת רישום המקרקעין לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כל זאת מבלי לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת.

יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד', שצ"פ ודרך מאושרת: זכויות והוראות תכנית תא/ 3885 תחולנה על תכנית זו.

נתונים כמותיים:	
מגורים ד':	4.011 ד'
שטח ציבורי פתוח:	1.466 ד'
דרך מאושרת:	1.250 ד'
סה"כ:	<u>6.727 ד'</u>

ח"ד צוות ומנהל תחום מקרקעין:

ממליצים להפקיד את התכנית.



א.נ.ג.

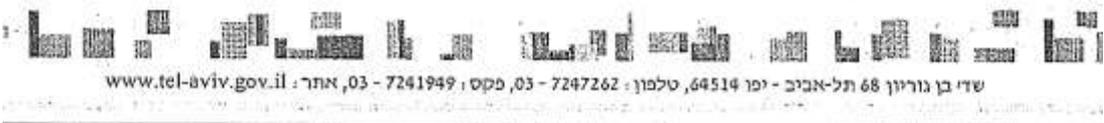
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב - יפו

חוות דעת מתנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/3885/5	שם התכנית דפנה ארלוזורוב מתחם 5	מגיש התכנית טוח גד בניין ופיתוח בע"מ בשם דיירים.	ערך התכנית גטניו בראד דסהמפ מערכות מידע גאוגרפיות
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית לזוגות: תוספת בניה בבית מגורים בחוק 26% בוועדה שאינה עצמאית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
איחוד וחלוקה על פי תכנית מאושרת תא/3885/5	62(א1)	איחוד וחלוקה מחדש לא בחסמת חבלים.	
תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, וטחקה את המיוחד (כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה			
שם ושם משפחה עודד גבולי, אדר'י	מספר ת.ז. 08208093	חתימה	תאריך 14/11/17
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד	מספר ת.ז. 2438946-9	חתימה	תאריך 14.11.2017

העתיקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



בישיבתה מספר 0024-17/ב' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין

גילה גינסברג: זו תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לתב"ע דפנה ארלוזורוב תוכנית לפינוי בינוי. מתוקף התב"ע נדרש לעשות תוכניות איחוד וחלוקה. התוכנית כוללת חלוקה למתחמי מימוש כאשר כל מתחם כולל הקצאות לדרכים ולשצ"פ. המתחם הקיצוני ברח' ארלוזורוב שכולל 6 חלקות הוא מתחם מימוש מס' 1.

המתחמים שמגיעים לדין הם מתחמים 1, 5, 2 המתחם הפינתי שנמצא בצד הקיצוני בארלוזורוב. דני ארצי: הוכנו טבלאות איזון ונבדקו ומוכנים להפקדה. אורן עורך התוכנית: התוכנית במהותה קניינית בלבד, התוכניות הם תנאי להוצאת היתר בניה ולרישום פרצלציה ורק באמצעות איחוד וחלוקה ניתן לעשות זאת, אין שינוי תכנוני.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית להפקדה.

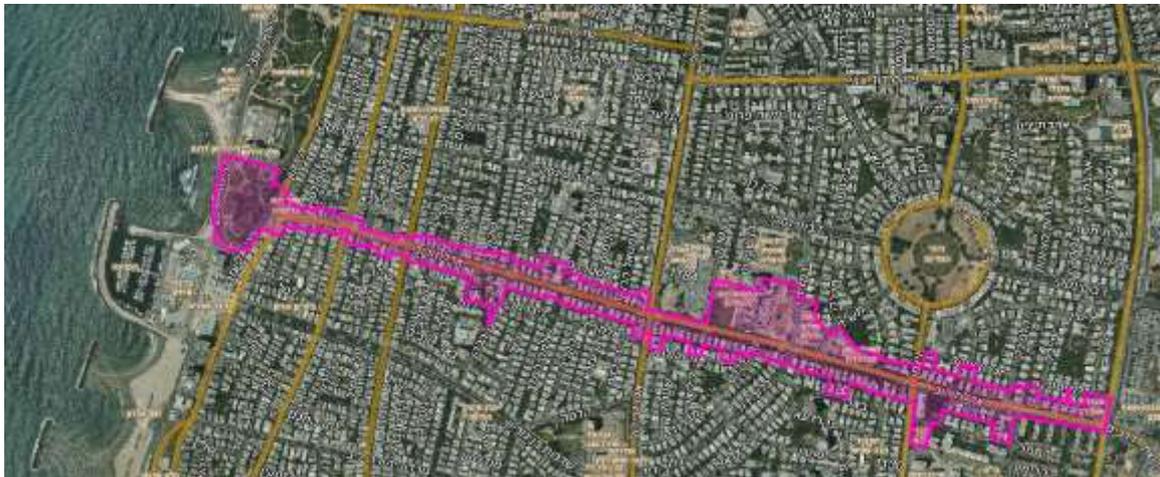
משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיטל להבי, סוזי כהן צמח, מדואל אהרון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

התוכן	מס' החלטה
תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות לרחוב ארלוזורוב דיון בהפקדה	22/11/2017 8 - 0024-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רחוב ארלוזורוב משני צדיו. במזרח מדרך נמיר ובמערב עד גן העצמאות כולל. בהתאם לקו הכחול



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	80,99,220,238-240,242-246,274-275,400-401,575-576,599-603,606,620-622,636-637	112,382
6110	מוסדר	חלק	16,56,261-263,267-268,270,276-277,279	31,55,71,216,219-224,249,272-273,280,322,325,395
6111	מוסדר	חלק	313,412,417-418,427,528,608-613,618-619,679,735	310,620
6213	מוסדר	חלק	51,56,196,250-251,377,426,600-605,607,609,611-612,655,661,677-678,843-844,943-944,1178-1179,1200-1201,1263,1282-1283,1285,1287,1366-1367,1378,1427,1450-1451,1453	245,275,412-413,680-681
6214	מוסדר	חלק	4,148-149,161-162,170-179,292,298-300,326,331-332,407,624-625,634,670	159,309,449

256,401	150-151,243-246,259-267,270,435-436,442	חלק	מוסדר	6215
14-16,20,45,55,62,72	21-22,44,47-49,57-59,68-70,74,76,79,81-83	חלק	מוסדר	6216
485-486	17,30,374-375,400,432-439,446,448,451,453,459-460,464,476,484,510-511,517,522-523,525,537,539,542-544,552,560,562-563,570-577,579-580,584-585,592-593,604-605,610-611,619-620,648-653,655-658,660,679-680	חלק	מוסדר	6217
131-132,134,138	15-17,61-62,65-66,70,75,77,139	חלק	מוסדר	6901
173-174,176,178,181,202	31,56-58,115-118,145-146,149,201,209-210,264-265	חלק	מוסדר	6902
149-150	1-5,11-16,52,131,134,161,192-193	חלק	מוסדר	6954
107,109	46-48,93-102,108,112-113,133-134	חלק	מוסדר	6955
6,47,49,55-56	21-22,45-46,48,51-53	חלק	מוסדר	6966

שטח התכנית : כ-270 דונם

מתכנן : מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר ומשרד האדריכלים הפלטרומה העירונית, יועצי תנועה - דגש הנדסה, מתכנני נוף - אב אדריכלות נוף.

יזם : הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

בעלות : רמ"י, עיריית תל אביב יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר בכיוון מזרח- מערב, אשר מחבר את צירי התנועה הראשיים-דרך נמיר, נתיבי איילון, וכולל תחנות הסעת המונים-תחנת רכבת סבידור-מרכז, ובעתיד תחנות הרכבת הקלה - הקו הסגול. בנוסף, מחבר הרחוב את הערים הגובלות רמת גן, גבעתיים, ישירות אל מרכז העיר. הרחוב מאופיין בתנועה שוטפת של יוממים ומזדמנים אל העיר פנימה ומן העיר החוצה וכמובן תנועת תושבי הסביבה ומוביל למוקדים עירוניים ומוסדות רבים ומגוונים : ביה"ח איכילוב, בתי המשפט,

מוזאון תל אביב, רחובות מסחריים דיזינגוף ובן יהודה ובקצהו המערבי - גן העצמאות היורד אל חוף הים.

תוואי הרחוב חוצה את רובע 3 ורובע 4, (רובעי מרכז העיר הממוקמים מזרחית ומערבית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון, הרברט סמואל, ולמעשה מהווה בהיררכיית הרחובות הראשיים, כרחוב ראשי ביותר המחבר את רובעי המגורים והרחובות הראשים במרכז העיר. תוואי הרחוב משתנה לאורכו: מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל כיום כ-3 נתיבי תנועה בכל כיוון ומבני מגורים בבניה מרקמית 3 קומות על קומה חלקית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה - מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש ועוד. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי באופן משמעותי וכולל 4 נתיבי תנועה בלבד, מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים מס' מבני מגורים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רצוף.

מצב תכנוני קיים:

בחלקו הדרום מזרחי של הרחוב קיימת תכנית בניין עיר מאושרת להתחדשות עירונית, דפנה ארלוזורוב, על פיה מתוכנן בינוי מרקמי לצד מגדל בפינת הרחובות ארלוזורוב ונמיר. כמו כן, בפינת רחובות ארלוזורוב אבן גבירול ממוקמת תכנית סומייל הכוללת כיכר ציבורית ותחנת רכבת קלה, ובהמשכה בינוי מרקמי מלווה רחוב ומגדלי מגורים בנסיגה.

תמ"א 4/א23 - תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קובעת ברחוב ארלוזורוב תוואי רכבת קלה. הקו הסגול משמש כקו המרכזי של מרכז העיר, ועובר ברחוב ארלוזורוב בתחום שבין רחוב בן יהודה ועד דרך נמיר, וכן כולל מפגש עם הקו הירוק המתוכנן בתוואי רחוב אבן גבירול.

בנוסף אושרה תכנית תשתית לאומית לתוואי הקו הסגול (תת"ל 70א) המבצעת הפקעות חלקיות לאורך הרחוב. במסגרת תכנון זה עולות סוגיות תכנוניות וקנייניות הקשורות בהקצאת השימושים המתוכננים ברחוב כפועל יוצא של תכנון הקו כאמור, כגון מדרכות רחבות להולכי רגל, שבילי אופניים, תוואי הרכבת, תחנות, נתיבי תנועת כלי רכב. עוד יצוין כי לאורך הרחוב קיימים עצים ותיקים המהווים אף הם מרכיב בשיקולי תכנון חתך הרחוב האופטימלי הנושא את כל השימושים כאמור לעיל. תכנית הקו הסגול כפי שאושרה ביצעה הפקעות מינימליות למעבר הרכבת ללא התחשבות כוללת בצרכים ציבוריים דוגמא שבילי אופניים מדרכות ראויות ונטיעות עצים.

תכנית המתאר העירונית, תא/5000, קובעת את הרחוב כציר מעורב, אשר משמעותו היא קומת קרקע עם חזית מסחרית, שימושים מעורבים, בינוי עד 10 קומות. חלקה המערבי של התכנית חל בתחום תכנית רובע 3 (א3616) וחלקה המזרחי חל בתחום תכנית רובע 4 (א3729).

תכניות רובע 3 ורובע 4 חריגו את רחוב ארלוזורוב מהנחיות הבינוי הכלליות אשר חלות על המגרשים ברחובות ראשיים בתחומן וקבעו כי ברובע 4 נפח הבניה יהיה עד 7 קומות וקומת גג חלקית הן בבניה חדשה והן בתוספת, וברובע 3 נפח הבניה יהיה עד 6 קומות וקומת גג חלקית. נפח זה נקבע לאחר קבלת ערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית נגד החלטת הוועדה המחוזית לפיה ברחובות ראשיים ברובע 4 יותרו 8 קומות וקומת גג חלקית. הוועדה המקומית ביקשה לקבוע את נפחי הבניה ויתר ההוראות התכנוניות המתאימות במסגרת הכנת תכנית נפרדת שתוכן על ידה נוכח תת"ל 70א והוראות תכנית המתאר.

תכניות תקפות:

תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:

תמ"א 4/א23 – מערכת הסעת המונים, תת"ל 70 א' - רכבת קלה במטרופולין תל אביב, "הקו הסגול", תמ"א 38 ותמ"מ 5.

תכניות כלל עירוניות רלוונטיות:

תא/5000, ח' ע1, מ, ג, 2710, 2650ב', 4658 – תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו

תכניות ראשיות:

58 גדס (ושנויים), 50 "אדמות מזרח" A, B, C+D, G (ושנויים): 763, 246, 679, 645, 879), 766 ותכנית הרבעים.

תכניות המגדירות חזיתות מסחריות (נקודתיות):

3461, 569, 570, 567.

תכניות נקודתיות לאורך הרחוב:

ארלוזורוב 160 – 877, לשכת המס- 908, מגדל שקל- 436, 1817א', קופת חולים כללית- 708, 709, 853א'
2532א', בית הועד הפועל- "הסתדרות"- 305, יהושע בן נון- ארלוזורוב- 693, 1249, תכנית לשטח משק
הפועלות- 1045 א', ב', ג', ד', מרכז קהילתי רמז - ארלוזורוב- 2597א', סמל דרום – 2988א', מוסך דן
2668א', דפנה ארלוזורוב- 3885.

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנית:

- יצירת מתווה תכנוני המאפשר התפתחות של רחוב ארלוזורוב לרחוב עירוני מעורב שימושים, תוסס ותואם את צורכי תושבי העיר, הולכי הרגל, רוכבי האופניים, ותנועה רכובה.
- תכנון המרחב הציבורי ויצירת תכנית המהווה השלמה לתכנית תת"ל 70א'- תכנית תשתית לאומית לקו הרכבת הקלה- הקו סגול. שדרוג המרחב בהיבט רחב מדרכות שבילי אופניים ותנועה רכובה זאת על ידי ביצוע הפקעות והשלמות הפקעה של חצרות קדמיות לאורך הרחוב.
- יישום הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 לקביעת רחוב ארלוזורוב כרחוב בעל שימושים מעורבים הכולל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע לכל אורכו. קביעת הראות להתחדשות הבנייה במגרשים לאורך הרחוב, התואם רחוב עירוני מרכזי הכולל תוואי רכבת קלה הולכי רגל ואופניים. יצירת חיבור עירוני תואם רחוב ראשי לשתי קצוות הרחוב, גן העצמאות במערב ותכנית 2000 במזרח, תוך העצמת הרחוב.

תמצית המלצות התכנית:

נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר והיותו תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ברחוב זה והפיכתו מרחוב-דרך מוביל תנועה מוטורית עם בינוי מרקמי למגורים ברובו, לרחוב עירוני תוסס בעל שימושים מעורבים, מוטה תנועת הולכי רגל אופניים אשר ייתן ביטוי לחשיבותו במערך הרחובות הראשיים במרכז העיר כציר מזרח מערב מרכזי במרכז העיר.

א. בינוי: ראו תרשים מצורף בנושא מקטעים ומעברי קישוריות

רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

1. חתך הרחוב:

2. קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 7 קומות טיפוסיות ו- 2 קומות עליונות חלקיות

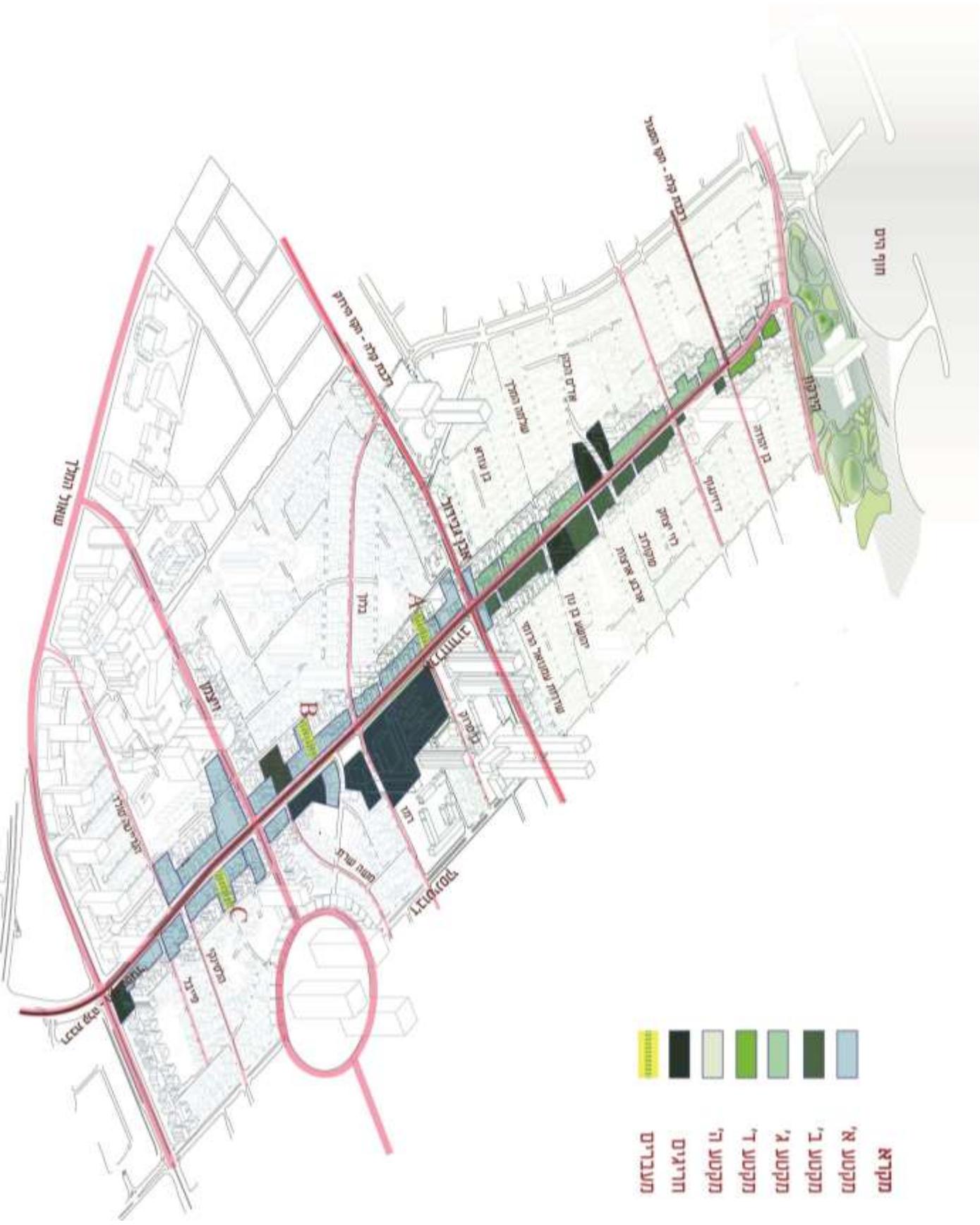
בנסיגה, סה"כ 10 קומות.

3. הוראות לבנייה בקיר משותף :
הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2-3 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.
4. קווי בניין :
א. קו בניין קדמי : קו בניין 0 לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 5 מ'
ב. קו בניין צידי : 3 מ' או 0 מ'
ג. קו בניין אחורי : 5 מ'
5. קביעת הוראות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.
רובע 3 – מקטעים ב',ג',ד',ה' בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון
6. חתך הרחוב :
דופן צפונית - מקטע ב' ו-ד' : קומת קרקע מסחרית בגובה 6 מ' מעליה 6 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 8 קומות.
דופן דרומית - מקטע ג' ו-ה' : קומת קרקע בגובה 6 מ' בה יותרו שימושים למגורים ולמסחר ומעליה 5 קומות טיפוסיות וקומה עליונה חלקית בנסיגה, סה"כ 7 קומות, בהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
7. הנחיות לבנייה בקיר משותף :
דופן צפונית - מקטע ב' : הוראות לבניה בקיר משותף ליצירת מבנים במידות 2 מגרשים, לצורך התאמת המרקם וקנה המידה ברחוב לציר עירוני ראשי.
דופן דרומית - מקטע ג', ד' ו-ה' : ללא שינוי ובהתאמה להנחיות הכרזת אונסקו לאזור החיץ.
8. קווי בניין :
א. קו בניין קדמי : קו בניין עד אפס לרחוב לאחר מימוש הפקעה ברוחב 4 מ'.
9. קביעת הנחיות בנייה למתחמי הבינוי החריגים הקיימים : זכויות הבנייה ונפחי הבינוי במגרשים החריגים יהיו בהתאם לתכנית הרבעים, תוך יצירת קומת קרקע מסחרית.
10. מתן הנחיות עיצוב התואמות רחוב ראשי מעורב שימושים.
- ב. תמהיל שימושים וצפיפות :**
1. קביעת קומת קרקע מסחרית וייעוד מעורב בהתאמה לציר עירוני ראשי המשלב מגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה.
2. קביעת מקדם צפיפות 65 ברוטו (סה"כ בינוי על קרקעי חלקי 65 מ"ר).
- ג. מרחב ציבורי ואפיון חתך הרחוב :**
1. רובע 4 - מקטע א' - בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול

- הרחבת המרחב הציבורי עד לקו הבינוי הקיים על מנת ליצור מרחב הכולל מדרכות ראויות, נטיעות, חזית מסחרית נגישה ושביל אופניים דו כיווני בדופן צפונית של הרחוב. יצירת מעברים בשלושה מוקדים A, B, ו-C החוצים את הבלוקים ומגבירים את הקישוריות לרחוב.
2. רובע 3 - מקטע ב' ג' - בין רחוב אבן גבירול לרחוב בן יהודה.
יצירת רחוב מנוהל תנועה מדרום לתווי הרכבת הקלה, הכולל תנועת אופניים דו כיוונית משולבת רכבי חירום בין רחוב אבן גבירול לרחוב דיזינגוף ומצפון לתווי הרכבת בין רחוב דיזינגוף לרחוב בן יהודה. הרחבת המדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית.
3. רובע 3 - מקטע ד' ה' - בין רחוב בן יהודה לרחוב הירקון.
יצירת שדרה ציבורית נופית רחבה, המשפרת את הקישוריות בין הרחוב והעיר לבין גן העצמאות וחוף הים. הרחבת מדרכות עד לקו הבינוי בדופן הרחוב הצפונית ודרומית להנגשת החזית המסחרית בדופן הצפונית של הרחוב.
- ד. חנייה:
פתרונות החנייה ייבחנו בהתאם לתכנון מפורט של תת"ל 70 הנמצא בתכנון בימים אלו, ובהתאם להנחיות מרחביות ורשות התמרון.
- ה. שלביות: התכנית כוללת משלימה את הפקעת המרווח הקדמי לכל אורך הרחוב בהמשך להפקעות של תת"ל 70 ליצירת מרחב ציבורי ראוי.

1. שיתוף ציבור

אושר בתת הוועדה המקומית לשיתוף ציבור מתווה לשיתוף התושבים. המתווה יכלול זימון מפגש תושבים טרם הצגת התכנית בפני הוועדה המקומית (נקבע מפגש לתאריך 12.11), הצגת המצב התכנוני הקיים ברחוב, ציר רק"ל, חזיתות מסחריות תוך הצגת סוגיות נבחרות ולאחר מכן מפגשים לפי הצורך עם התקדמות תהליך התכנון. סיכומי הישיבות יועלו ויופצו באמצעות אתר האינטרנט העירוני והדיגיטל.



ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית לצורך הפקדה

בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גילה גינסברג : ברח' ארלוזורוב חל פרסום לפי סעיפים 77+78. עפ"י תכנית המתאר רחוב ארלוזורוב הינו רח' עם עירוב שימושים ועובר בו קו סגול של הרק"ל. תת"ל 70א' כוללת הפקעות מזעריות לאורך הרחוב, ועפ"י התכנון המפורט נוצר חתך רחוב לא ראוי. על מנת להבטיח את רציפות הולכי רגל ורוכבי אופניים ועל מנת שיהיה ציר עירוני פעיל ואיכותי נדרשת הכנת תוכנית משלימה. תוכנית הרובעים קבעה את רח' ארלוזורוב כרח' ראשי שכולל 7קומות וקומת גג חלקית לאחר שהוועדה המקומית הגישה ערר למועצה הארצית על החלטת החוקרת לאפשר ברחוב 8 קומות וקומת גג חלקית. הערר התקבל והתוכנית הופקדה עם 7קומות וקומת גג חלקית והמועצה הארצית אפשרה לנו להכין תוכנית נפרדת לרח' בפרק זמן של שנתיים. החל הליך של שיתוף ציבור, והתקיים מפגש ראשון עם תושבי הרחוב. המצגת נשלחה אל הציבור. התוכנית היא בסמכות מחוזית היות ויש צורך בתוספת זכויות מסוימת מעבר למה שנקבע בתכנית המתאר.

אדר סקר : מציג את התוכנית רח' ארלוזורוב ע"פ מצגת. אהרון מדואל : מה קורה עם הבנינים הקיימים עם החניה? יש מגרשים שיש חניה בחצר הבנין . אדר סקר : לחלק מהמגרשים תכנית הרכבת הקלה תת"ל 70א' מאפשרת את הכניסה. תוכנית המתאר מנחה אותנו לכלול חזית מסחרית, זה אומר שאין גינה ויש נגישות של הציבור לאורך החזית המסחרית. ככלל, כדי לייצר חזית מסחרית, שבמהותה כוללת מדרכות להולכי רגל רציפות ושבילי אופניים רציפים, לא ניתן לאפשר כניסות ויציאות כלי רכב למגרשים. לפיכך הגישה בנושא שאין כניסה מארלוזורוב היא מתוקף מימוש של תוכנית המתאר שתהיה חזית מסחרית.

מלי פולישוק : התוכנית מותנת בכך שבכל ארלוזורוב תהיה בניה חדשה. אם מפקיעים מהבניינים שטחים צריך ליצור קו רציף שאף בנין לא יחרוג.

נתן אלנתן : מתי יתבצעו ההפקעות של הרק"ל ומתי ההפקעות של התוכנית? ברובע 4 מגיעים עד 10 קומות כדי לפצות על הפגיעה שנעשית בתוכנית, אז איך קורה שברובע 3 מסתפקים ב7 קומות. אם אין פגיעה ואין פיצויים אז מדוע ברובע 4 צריך לפצות. הרי ההפקעה היא אותה הפקעה, אז מדוע ברובע 3 הפיצוי יותר קטן מהפיצוי ברובע 4 מדוע?

איחוד מגרשים - לא ברור נושא איחוד המגרשים שיצטרפו לאחד אותם אני מבקש הבהרה. בנוגע לחניה- מה קורה לאותם מגרשים שאי אפשר לתת להם פתרונות חניה במגרש. נאמר שברח' ארלוזורוב לא יכנסו עם רכבים ואותו מגרש לא יושב על רח' ניצב ואין לו אפשרות לכניסה כלומר לא תהיה לו חניה. האם נתתם את הדעת לגבי מגרשים אלו שהפגיעה שלהם יותר גדולה. והאבסורד הוא כאשר יבואו לבנות- נדרוש מהם חניה והם לא יוכלו לתת חניה ונבקש כופר חניה. לכן האם לא נכון יהיה מבחינה חוקית לתת להם פטור מתקן חניה מאחר ולא יוכל לממש את חניה?

מיטל : הגובה של אונסקו? האם יש את האישור? האם נעשה שיתוף ציבור כדין, ואם כן כיצד אני מבקשת יותר פירוט. כמה חניה נגרעת מהבתים? ואיך הדבר מתבצע בפרוייקטים חדשים כמו מוסך דן. חזית מסחרית פריקה וטעינה- איך מטפלים בעניין הזה ומהתחושה הזו חתך הרחוב לא נראה כאן בטיחותי. הקו הסגול- צריך להציג אותו כאן שיהיה תת קרקעי כי כורתים עצים .

מלי פולישוק : מדוע לא לעשות את הקו הסגול תת קרקעי. אהרון מדואל : החזיתות המסחריות מיותרות ברח' ארלוזורוב והפגיעה של אזרחי הרחוב היא פגיעה אנושה. רכב אוטונומי יהיה יותר יעיל והמציאות הזו תגיע מהר מאוד. מיטל להבי : לאיזה אורך מגיע רצף החזיתות?

אורלי אראל : אנחנו רואים בקו הסגול קו עירוני, והזדמנות עבור העיר להפוך את ארלוזורוב לרח' עירוני פעיל, עם חזית פעילה. זהו רח' שמקשר בין מזרח העיר למערבה. זהו רחוב שיקשר את מתחם התחבורה הגדול בישראל עם תוכנית אב שהועדה הזו אישרה. החזון הוטמע בתוכנית המתאר. לצערנו ההפקעה של הרק"ל והמדינה צומצמה לעת מתן תוקף והם נסוגו מההפקעה שהיתה קבועה במסמכי ההפקדה והשאירו לנו רחוב עם מדרכה מצומצמת ביותר ללא עצים וללא שבילי אופניים, לעמדתנו זה לא רחוב ראוי. לאחר שהתוכנית הזו תקבל תוקף העיריה תפקיע את כל המדרכות כדי שאפשר יהיה לממש את המרחב הציבורי גם לפני שאנשים מממשים את הבניה החדשה. כך שנקבל רחוב עם מדרכה נורמלית. עם רכבת קלה ורח' יהפוך לרח' נעים להליכה ולרכיבה על אופנים. אנשים יצטרפו להרוס ולבנות כדי לקבל את הבינוי שאנחנו מציעים אי אפשר לעשות בינוי מעל.

נתן אלנתן : את הבנין לא צריך להזיז.
אורלי אראל : כדי לקבל את החזיתות בגובה הזה שהתוכנית תחייב. הקו הסגול בתוקף וברגע שיתחילו את מימוש הקו הסגול המדינה תפקיע. עד שתוכנית שלנו תקבל תוקף תהיה תקופה שהרח' יהיה בסוג של כאוס. אולם ברגע שהתוכנית תקבל תוקף העיריה תקח על עצמה תפקיע את שאר השטחים כדי ליצור המדרכות רחבות ושבילי האופנים. המלצות השמאי היתה להוסיף את קומה ברובע 4 וברובע 3 בדופן הצפונית כדי שהתוכנית תהיה יותר כלכלית. השוני בין הרובעים הוא במצב הנכנס שרובע 3 יש לו פחות זכויות מרובע 4.
נתן אלנתן : אבל עדיין את נותנת לו יותר.
אהרון מדואל : אין בעיה עם תוספת הגובה ברובע 4, מה שמטריד הוא רובע 3 אתם מבטלים קומת מגורים קומה א בגלל החזית המסחרית.
דורון ספיר : קומת המגורים היא לא קומה מלאה
אורלי אראל : תחשבו על איכות המגורים בקומת הקרקע בקו בנין אפס.
נתן אלנתן : קומת הקרקע היא לא קומת מגורים אולי דירה אחת.
אורלי אראל : לגבי אונסקו הקו הסגול הפקיע את המדרכה לאורך החזית הדרומית ברח' ארלוזורוב ולכן אנחנו לא נדרשים לתת עוד קומה ולא פוגעים בגובה.
מיטל להבי : הגבול של אונסקו עובר בדופן הדרומית של ארלוזורוב ושם אנחנו נשארים 6.5 קומות, לאזור ההכרזה אין מגע עם רובע 4 רק ברובע 3.
אורלי אראל : בעקבות הרכבת הקלה המצב בעיר השתנה. הקו הסגול הוא קו עירוני שמשרת את תושבי העיר. המסלול שלו לאורך הרחוב ולא ניתן במרבית המקרים לחצות את הרכבת ואת שבילי האופנים ולכן ההמלצה שלנו לא לאפשר כניסה לחניה מרח' ארלוזורוב. אם תהיה נגישות לחניה מאחור אין בעיה.
מלי : אבל יש הרבה רח' שחוצים את תנועת הרח'.
נתן : מה יקרה במגרשים שלא ניתן יהיה לעשות חניה אתם תפטרו אותם מתקן חניה.
דורון ספיר : נעשה את התקן המינימלי בין אפס לחצי מקום.
הראלה : יש אפשרות בתקנות המתוקנות לרדת מהתקן בתוכנית שמשנה את הוראות החניה.
דורון ספיר : נעשה את המקסימום שתקן החניה יהיה אפס ובכפוף לדרישות החוק.
גילה גינסברג : בנושא שיתוף ציבור- ערכנו ישיבה עם הועדה האחראית לנושא של שיתוף ציבור והראנו את המתווה. התקיים מפגש ראשון בו הצגנו את התוכנית. יצרנו קבוצת אנשים בשל כ- 250 איש המעורבים בתהליך. נשאלו שאלות ונתנו מענים, והודענו על הליך מתמשך. נאסוף את הנושאים שיועלו עם הציבור ונשלב בתוכנית ככל שניתן.
אורלי אראל : אם יהיו הערות קריטיות של הציבור שנדרש לשנות את התוכנית נביא זאת לועדה.
מיטל להבי : יש פער בין ההדמיות לגבי חתך הרחוב.
אורלי אראל : בנוגע לגריעת מקומות החניה – קיימים בערך 20 מגרשים שיש להם חניה..
דורון ספיר : אנחנו רוצים לדעת מה החניה בפועל ומה החניה בהיתר כי לפעמים אין קורולציה בין החניה בפועל לחניה בהיתר.
דני פוקס דגש הנדסה : חניה במגרשים :
בצד מערב אבן גבירול, בדקנו את החניה בפועל וחניה בהיתר. לרוב ללא היתרים, לדוגמא מצאנו היתר משנת 48. ממערב לאבן גבירול-65 מקומות חניה במגרשים, נגרעים. בצד מזרח סה"כ 180 כאשר בצד הדרומי 120 בצד הצפוני בין 60 65 במגרשים, נגרעים.
חניה ברחוב : לכל אורך הרח' בין בן יהודה לדרך נמיר. נגרעו בפועל בתוכנית של הרק"ל כ- 200 חניות דורון ספיר : מה בנוגע לפריקה וטעינה?
גילה גינסברג : התוכנית לא כוללת הוראות לפריקה וטעינה והנושא הזה ייבחן בהמשך שמואל גפן : פינני אשפה?
גילה : כרגע אין הוראות, בהמשך לקידום התוכנית נערוך תיאום ונכניס הוראות בנושא פריקה טעינה ופינני אשפה.
ליאור שפירא : אם היינו מאפשרים את הכלל מגורים הבניינים היו בני 12 קומות.
אורלי אראל : סה"כ יש 10 קומות כולל הכל, אין תוספת גובה ואין חובה לחזית מסחרי.
מלי פולישוק : האם אין בנין שהוא יחסית חדש שישוג אחורה ושאי אפשר יהיה להפקיע.
אורלי : אף בנין לא יסוג אחורה הקו בניו 5 מ' והם מופקעים והוא יהיה קו בנין אפס.
גידי בר אורין : הרעיון להפוך את ארלוזורוב לרח' מסחרי רעיון טוב וזה יהיה רחוב אטרקטיבי. כדי ליצור זאת בצד המזרחי זה יתאפשר באמצעות תוספת קומות וקווי אפס בין החלקות. בצד המערבי כיוון שלא מוסיפים קומות אז צריך להיות רק באמצעות קווי אפס. בנוגע לתכנית בתוכנית הרובעים נתנה תכנית לפי נפח. ברגע שהופכים לקו אפס לרחוב צריך להבהיר מה קורה במגרשים גדולים מ-750 בהם הולכים לפי אחוזי תכנית - ברובע 4 50% וברובע 3 55% וכיוון שהמגרשים הצטמצמו אני מקוה שלא יופעל סעיף הגבלת התכנית כי זה יפגע וצריך להבהיר זאת. נושא של צפיפות לא נאמר כאן דבר האם זה נשאר כמו תוכנית הרובעים כמו בבן יהודה 65.
גילה גינסברג : כמו בבן יהודה- 65.

גידי: כל 2 חלקות יכולות להציג קו אפס אני מבקש שישאירו גרעין אחד ולא לעשות 2 חדרי מדרגות. אורלי אראל: האם אפשר שאין איחוד חלקות אלא רק קו צידי אפס או קיר משותף לקבוע בתוכנית רק גרעין 1.

הראלה אברהם אוזן: בתוכנית כן.

גידי בר אורין: היום יש הנחיות מרחביות שברגע שמחוברות שתי חלקות צריך לעשות מגרעת אני מבקש שבארלוזורוב שתהיה אפשרות למסחר רציף שנבטל בצד של אונסקו בצד הדרומי.

בצד המזרחי הנושא של קומות הוא קריטי אתם נתתם תוספת של קומה קומה וחצי. השטחים העיקרים קטנים באופן משמעותי ולכן ההמלצה שלי לא להוסיף את הקומה כי שאר הקומות נפגעות. זו הזדמנות ברובע 4 לחבר לרחוב נמיר ואני מציע לעשות 15 קומות כמו שעשיתם בנמיר. זה לא כלכלי להגיע ל-10 קומות זה מייצר הוצאות של אחזקה שמעמיסות על הבנין.

מיטל להבי: מה אורך החזית המתקבלת בבנייה בקיר משותף?

אדר סקר: ברובע 4 רוב המגרשים הם בניה בקיר משותף, יש מקומות מידי פעם בהם תתאפשר שלישייה. זה נע בין 14-17 מ' ויכול להגיע במקומות קיצוניים עד 45 מ'.

מיטל להבי: סדר גודל של 50 מ'.

אדר סקר: גם אבן גבירול מחוברים אנחנו מעדיפים 2 מגרשים על שלושה.

דורון ספיר: לגבי כופר החניה ותשלום לקרן החניה, נמצא פתרון משפטי שנוכל לשאת אותו והנושא הזה ייבדק וניתן את המקסימום לאלה שלא יוכלו לממש.

נתן אלנתן: אבל רק לאלו שלא יכולים לשלם את כופר החניה. אני לא חושב שיש בעיה ברובע 3 לאפשר איחוד גם אם זה סותר את אונסקו כיוון שהרח' יש לו אופי אחר לגמרי.

אורלי אראל: יש הסכמות שהגענו עם אונסקו אנחנו לא חושבים שיש מקום לפתוח את הנושא. כל מה שיש באזור ההכרזה.

מיטל להבי נמנעת

דורון ספיר: אפשר לאשר פה אחד למעט מיטל שנמנעת.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3900 - "מתחם איווקו- ביצרון" דיון בהפקדה	22/11/2017
	9 - 0024 - 17ב'

מסמכי רקע:

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 10-111-0003 ב'11-10 מתאריך 2.2.2011 (רצ"ב)
החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 8-111-0011 ב'11-8 מתאריך 4.5.2011 (רצ"ב)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית תל-אביב - יפו

מיקום: צפון: דרך השלום. דרום: המשך רחוב תובל. מזרח: שד' ההשכלה. מערב: רח' הסוללים

כתובת: דרך השלום 12,14, הסוללים 5, 3א, 3, 1 שכונת ביצרון



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094				71, 97, 109

שטח התכנית: 23,668 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיוון- אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: חברה כלכלית לירושלים בע"מ

בעלות: בעלים - עיריית תל-אביב יפו
חברה כלכלית לירושלים בע"מ בחכירה מעיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל: מחסנים ומבנים ישנים.

מדיניות קיימת:

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 3255 ב' – ביצרון

יעוד קיים: מגרש מיוחד (מעורב למגורים ולתעסוקה), שפ"פ, שצ"פ, דרך

שטח התכנון: 23,666 מ"ר

זכויות בניה

תעסוקה: זכויות: 51,770 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 40% מסך השטחים העיקריים. בינוי: שני מגדלים על דרך השלום בגובה 37/28 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 130 מ' גובה יחסי. סה"כ 39/30 קומות.
מגורים: זכויות: 27,500 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שירות עד 30% מסך השטחים העיקריים ובנוסף ממ"דים. מרפסות ע"פ החוק.

בינוי: שני מבנים לאורך שד' ההשכלה בגובה 9 קומות טיפוסיות ובנוסף קומת כניסה גבוהה וקומה טכנית גבוהה- עד 45 מ' גובה יחסי (11 קומות). שני מבנים על רחוב הסוללים בגובה 25 מ'. קומות טיפוסיות ובנוסף קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה בגובה 100 מ' יחסי.

מס' יח"ד: מינימום 250 יח"ד, שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר.

שטחי ציבור: סה"כ 1,600 מ"ר עיקרי, 640 מ"ר שירות.

השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות.

שטחים פתוחים: ע"פ הנחיות התכנית הראשית, יפותחו השטחים כחלק רציף של המרחב הציבורי ללא גדרות והפרשי מפלס, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנון מפורט של מתחם איווקו הכולל הקמת מגדלי תעסוקה ומגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי, על-ידי:

א. מימוש זכויות הבנייה המוקנות למגרש על-פי תכנית מאושרת מס' 3255ב', ובהתאמה לתכנית תא/5000.

ב. קביעת הוראות בינוי למתחם על-ידי קביעת גובה המבנים, מס' קומות, גודל ממוצע ליח"ד, מיקום והוראות עבור המבנה לשימושים ציבוריים, הכל ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית הראשית.

ג. הבינוי המוצע שונה מהתכנית הראשית בנושאים הבאים:

1. תעסוקה- הוספת 6 קומות למגדל המערבי, הפחת קומה אחת במגדל המערבי. מיקומם ללא שינוי.
2. מגורים- בתכנית המאושרת 2 מבנים לאורך שד' ההשכלה- 11 קומות ו-2 מבנים על רחוב הסוללים בני 27 קומות. מוצע 2 מגדלי מגורים בגובה של 35 קומות לאורך רחוב הסוללים מעל קומת מסחר המלווה את הרחוב.
3. התייחסות לשד' ההשכלה-

- יצרת כיכר פתוחה לשדרה במקום שטח פתוח בלב הפרויקט.
- מבנה ציבור בן 4 קומות במקום 11 קומות מגורים מתוכננות.
- ד. (3) קביעה קווי בנין.
- ה. קבעית זיקת הנאה.

פירוט יעדים/שימושים:
על-פי תכניות מאושרות

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי			גודל מגרש	מס' מגרש	יעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
37,570	36930 (40%)	29,500	-	29,500	7,514	101	מגורים, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
	640 (40%)	1,600	-	1,600			
		1,500	-	1,500			
29,230	18,908 (40%)	45,670	-	45,670	5,846	102A	מגורים, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור
		1,600	-	1,600			
14,500	-	-	-	-	2,900		שטח פרטי פתוח
81,300	31,948	79,870	-	79,870	16,260		סה"כ

יח"ד: 360

צפיפות: -

שטח ממוצע ליח"ד: גודל ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.
סה"כ יח"ד: 250-360

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מגדל תעסוקה מזרחי-31 קומות (130 מ') מגדל תעסוקה מערבי- 40 קומות (164 מ') 2 מגדלי מגורים- 35 קומות (130 מ').
גובה יחסי: 130 מ', 164 מ' גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטנה
תכסית: 65% משטח המגרש כולל שפיפ
קווי בניין: משתנה

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. חיזוק מזרח העיר ומע"ר ביצרון ע"י הוספת שטחי תעסוקה מסחר ומגורים תוך הגדלת אחוזי הבניה וניצול קרבת התחבורה הציבורית: תחנת רכבת השלום, קווי אוטובוס. יצירת שבילי אופניים ופיתוח רחובות היקפיים בהתייחס לגשר ביצרון-יהודית.
2. הקמת מבני מגורים בסמוך לשכונות המגורים הקיימות, תוך חיזוק השירותים העירוניים הנדרשים למגורים אלה.
3. פיתוח מסחר לאורך הרחובות במתחם וקבלת קומת קרקע פעילה.
4. תוספת שטחי ציבור בצמוד לשדרות ההשכלה לשירותים קהילתיים עבור תושבי השכונות הסמוכות.
5. הוספת שטחים פתוחים לרווחת תושבי שכונות המגורים.
6. התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות.

7. התכנית מגדירה שלביות בהתאם לעקרונות:
- א. קבלת שטחי הציבור כבר בשלב מימוש ראשוני.
 - ב. מימוש שטחי התעסוקה בד בבד עם שימושי המגורים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה.
2. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה, בתעריפי חניוני אחוזת חוף.
3. זיקות הנאה:
 - א. בשטח זיקת ההנאה לציבור יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה בכל ימות השנה והוא יפותח כמרחב רציף למדרכות ולשטחים הציבוריים הגובלים, פתחי אוורור (למעט בסמיכות למבנה המגורים), ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. לא יותרו אמצעי תיחום לרבות גדרות או שינויי מפלס בין תחום השפ"פ לתחום המדרכה למעט גידור בתחום מבנה הציבור.
 - ב. ירשמו לטובת הציבור זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ו/או כפי שייקבעו בתוכנית העיצוב.
 - ג. בשטחי זיקת ההנאה למעבר רגלי יותר מעבר רכב חירום בלבד.
 - ד. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים, במידת הצורך, ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו.
 - ה. בשטח זיקת ההנאה למעבר רגלי יובטחו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל. השטח יתוכנן בהתאם לנספח הנופי של תכנית תא/ 3255 ובכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו. באזורים בהם יתוכננו הנטיעות יידרשו בתי גידול בנפח שלא יפחת מ 22 מ"ק שעומקם לא יפחת מ 1.5 מ' נטו לעץ ממפלס הפיתוח הכללי, ובלבד שבתי הגידול לא יבלטו מעל פני יתר שטחי הפיתוח הצמוד כל זאת בהתאם למדיניות ההצללה שאושרה בוועדה המקומית.

הנחיות עיצוב ובנייה מקיימת:

1. בתכנית הוגדרו יעודים שאינם בעלי אופי פוגעני: תעסוקה, מגורים, מסחר ומבנה ציבור.
2. נוספו שטחים פתוחים שמקשרים את המתחם לשדרות ההשכלה ושומרים על נתיב זרימת האוויר לשכונת ביצרון.
3. שמירת חזית רח' ההשכלה ללא מפגעים ומטרדים סביבתיים כגון: רעש, פונקציות מסחריות וכד'.
4. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית בכפוף להוראות תכנית 3255 ב' לפי העניין תוך התייחסות לנושאים הבאים: אופן העמדת המבנה, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, ניהול מי מזגנים ומי נגר, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, וכיו"ב. מסמכי ההגשה יכללו הדמיות וסימולציות בנושאים אלו על פי דרישות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית.
5. היבטים של מטרדי רוח יטופלו ע"י נטיעות ובינוי.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- (1) בשטח התכנית 3.0 דונם של שטח ציבורי פתוח להרחבת שדרות ההשכלה, ו- 2.9 דונם שטח פרטי פתוח וכ- 7.2 דונם של זיקות הנאה.
 - ו. פיתוח השפ"פ יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנית תכלול מצללות ללא מגבלת שטח וקווי בניין, ספסלים, ריהוט רחוב וכל אלמנט עיצובי המשמש את באי הפארק.
 - ז. יותרו מצללות עד גבולות המגרש, השטח המקורה יהיה בנוסף לשטחים המותרים.
 - ח. הנטיעות יהיו בהתאם לאופי המתחם בתיאום עם גורמי העירייה.
 - ט. יותר מעבר תשתיות עירוניות למטרות התחברות המערכת העירונית עם מערכות הבניין.
- (2) מופקע מהמגרש כ- 4.5 דונם לדרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
- (3) 1600 מ"ר עיקרי ו- 640 מ"ר שרות לצרכי ציבור יבנו ע"י היזם ועל חשבונו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים
ציבור	מגורים	תעסוקה	ציבור	מגורים	תעסוקה	
7.514			16.260 (כולל 2.9 שפ"פ)			גודל מגרש כולל שפ"פ (בדונם)
21	386	575	9	169	318	אחוזים
1,600	+29,500 1,500 למסחר= 31,000	1,600 + 45,670 = למסחר= 47,270	1,600	27,500	51,770	מ"ר
-	-	-	-	-	-	אחוזים
800	880	1300	-	-	-	מ"ר
4	35 ק"ק+33+2 ק"ק טכני	40 ק"ק+38+2 ק' טכני 31 ק"ק+29+2 ק' טכני	-	11 ק"ק+9+טכני 27 ק"ק+25+טכני	32 ק"ק+30+טכני	קומות
20	130.0	164.0 130.0	-	45 100	130	מטר
65%			60%			תכנית כולל שפ"פ
ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים			ע"פ התקן בעת הוצאת היתרים			מקומות חניה

התייעצות עם הציבור:

התקיים שיתוף ציבור בתאריכים 17.3.2010, 17.5.2010 בנוכחות נציגי שכונת ביצרון ורמת ישראל במפגשים הנ"ל הוצגו לתושבים הבינוי אשר מובא בפני הועדה. כמו כן נתקיימו דיונים בוועדה המקומית ופורסמו פרוטוקולים של דיוני הועדה.

עד להפקדת התכנית בפועל מסמכי התכנית יוצגו פעם נוספת בפני תושבי השכונה בתיאום עם מינהל הקהילה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

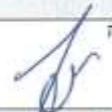
זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0416008	שם התכנית תא/מק/3900- מתחם איווקו	מגיש התכנית החברה הכללית לירושלים בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ע"פ הוראות תכנית תא/3255 להתחדשות אזור תעסוקה בצרון. מטרתה פירוש הרעיון התכנוני שנקבע בתכנית תא/3255 ע"י עיגון תוספת זכויות שקבעה התכנית הראשית למתחם איווקו, קביעת הוראות ביטוי והנחיות ליישום. התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך רחובות המתחם ויצירת קומת קרקע פעילה ע"י הגדלת שטחי המגורים וכמות יחיד, הגדלת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה, צמצום שטחי התעסוקה והוספת שטחי מסחר.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 בנוסח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה בסעיף 5.4) עפ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות	במסגרת הכנת תכנית 3255 המאושרת הוכנו מסמכי מדיניות.
		הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
		טבלה 5.4, אזור תכנון 902, מתחם תכנון יאזור מעורב בצרון; בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3255.ב. במקרה של סתירה יגברו הוראות בדבר זכויות הבניה ע"פ תכנית המפורטת (תא/3255) על הוראות תכנית המתאר.

	במסגרת הכנת תכנית 23255 המאושרת הוכנו מסמכי מדיניות.	902 בנספח אזורי ומתחמי התכנון טבלה 5.4 מחייבת התייחסות להכנת מסמך מדיניות	אזור תעסוקה (סעיף 5.2.1)	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
		ייעוד רקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (סעיף 3.4.1) אזורי ייעוד (סעיף 3.1.1 (ז) מוסד ציבורי בהתאם שימושים כלליים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+		שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 (סעיף 3.4.1(א)(1)) חזית מסחרית 3.4.1 (א)(2) ו- 3.4.3 (א) מסחר, תעסוקה 1	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מגורים - 29,500 מי"ר, תעסוקה - 45,670 מי"ר מסחר - 1500+ מי"ר 1600 גודל ממוצע לא יפחת מ-80 מי"ר ולא יעלה על 85 מי"ר.	בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. בהתאם לתכנית 3255/ב ניתן להמיר 1.5 מי"ר תעסוקה ל 1 מי"ר מגורים. מינימום 250 יחיד בשטח ממוצע ליחיד 110 מי"ר (טבלה 5.4)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+		בתכניות חדשות יחולו זכויות הבניה בהתאם לתכנית 3255/ב. (טבלה 5.4)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	נספח תשתיות ונספח אקלימי	בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 40 קומות	התאם לנספח העיצוב העירוני: 40 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
	העדר רלוונטיות נוכח הוראות תכנית 3255א	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט. הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים. אתר טבע נקודתי (1.4.5) ממוקם במרחק קטן מ-500 מ' מתחום הפרויקט.
	מכוח תכנית 3255, הקצאת 1600 מי"ר (עיקר) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי. והקצאת 2,900 מי"ר שפייפ. בהתאם לחייד היחידה האסטרטגית. לפי סעיפים 4.1.1(ג)(4), 4.1.1(ח)	הקצאת 1600 מי"ר (עיקר) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי. והקצאת 2,900 מי"ר שפייפ בזיקת הסאה. בהתאם לחייד היחיד האסטרטגית.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1)	הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	מכוח תכנית 3255, הקצאת 1600 מי"ר (עיקר) בשטח של 1.85 דונם לשימוש ציבורי.	סעיף 3.5 - ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית 3.5.1 (א) מבני ציבור	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל' מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
+		סעיף 3.6.13 (ב)(2) ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי	לפי תשריט אזורי היעוד: שדרות ההשכלה מסומן ציר ירוק עירוני	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירו מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)

<p>תכניות שביל האופניים בשד' החשכלה תגובות בתחומה מוטמעות בתכנית.</p>	<p>י'שביל אופניים: סעיף 3.8.1(ג) תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.</p>	<p>לפי נספח התחבורה: שדרות החשכלה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תינונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+</p> <p>התקבלה חוות דעת הימדה העירונית לאיכות הסביבה והערותיה הוטמעו בהוראות התוכנית. הבינוי והשימושים המוצעים אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר. (4.4.6)</p>	<p>4.1.4.1 תכנית הקובעת שימושים מעורבים. 4.1.4.1(ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p>לתשתיות מתחברת</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</p> <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>								
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="459 1153 673 1209"> <p>סעיף</p> </td> <td data-bbox="673 1153 1252 1209"> <p>מהות הסעיף</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1209 673 1243"> <p>סעיף (א)19</p> </td> <td data-bbox="673 1209 1252 1243"> <p>זיקת חנאה</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1243 673 1276"> <p>סעיף קטן (א)4</p> </td> <td data-bbox="673 1243 1252 1276"> <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="459 1276 673 1321"> <p>סעיף קטן (א)5</p> </td> <td data-bbox="673 1276 1252 1321"> <p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p> </td> </tr> </table>	<p>סעיף</p>	<p>מהות הסעיף</p>	<p>סעיף (א)19</p>	<p>זיקת חנאה</p>	<p>סעיף קטן (א)4</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א)5</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>
<p>סעיף</p>	<p>מהות הסעיף</p>								
<p>סעיף (א)19</p>	<p>זיקת חנאה</p>								
<p>סעיף קטן (א)4</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>								
<p>סעיף קטן (א)5</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>								

<p>תצהיר וחתימות</p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>מהנדס הוועדה:</p>			
<p>תאריך</p> <p>14.11.17</p>	<p>חתימה</p> 	<p>מספר ת.ז.</p> <p>025747858</p>	<p>שם ושם משפחה</p> <p>עודד גבולי, אדרי</p> <p>גבולי אילן</p>
<p>היועץ המשפטי לוועדה:</p>			
<p>תאריך</p> <p>13.11.2017</p>	<p>חתימה</p> 	<p>מספר ת.ז.</p> <p>2438976-9</p>	<p>שם ושם משפחה</p> <p>הדאלה אברהם אוזן,</p> <p>ע"ד</p>

ת.ז. ביום | 2017

העתיק
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוק הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הוספת שטחי מרפסות לשטחים הציבוריים בהתאם להוראות תכנית המתאר, והגדלת תכנית מבנה הציבור מ-800 מ"ר ל-1100 מ"ר, וסך תכנית התכנית ל-65%.
2. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית ועד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אורור (למעט בצמוד למבנה המגורים), ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים. יש לסמן שטח זיקת הנאה בנספח הבינוי.
3. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-800 מ"ר במגדלי התעסוקה ו-1,300 מ"ר במסד מגדלי המגורים.
4. המסחר לא יפחת מ-70% מסך אורך החזית לרחובות הסוללים ודרך השלום ובעומק של 5 מ'.
5. תותר המרה של עד 10% מסך השטחים העיקריים לשטחי שרות לצורך תפקוד סביר של המבנה באישור מה"ע ומי מטעמו.
6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.
7. חניון ציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה, בתעריפי חניוני אחוזת חוף, תנאים לתפעול החניון הציבורי ייקבעו מול אגף הנכסים העירוני.
8. תנאים להפקדת התכנית :
 - א. הטמעת הערות מחלקות מדידות וייעודי קרקע.
 - ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
 - ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי.
 - ד. נדרש אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).
9. עד להפקדת התוכנית בפועל מסמכי התוכנית יוצגו פעם נוספת בפני תושבי השכונה בתיאום עם מינהל הקהילה.

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

בישיבתה מספר 0024-17' מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

לאורה הופמן שפטלר : תוכנית מרחב תיכנון איווקו – התוכנית בסמכות מקומית. התוכנית כוללת 2 מגדלים תעסוקה 2 מגדלי מגורים מעל קומת מסד מסחרית מבנה ציבור בתא שטח עצמאי . התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר ותואמת לתוכנית תעסוקה בצרון. בשל חוסר הסכמות בין העירייה לבין החוכרים החברה הכלכלית לירושלים התוכנית לא עברה לדיון בוועדה המחוזית. כיום לאחר חתימה בין החוכרים לבעלים באה התוכנית לוועדה.
רחל פלר : מציגה את התכנית.

מיטל להבי : תוכנית יפה. מה השיקול שבמצב המוצע התכנית היא 65% ובמצב הקיים יש 60% תכנית צריך להיות לכאורה הפוך: מדוע הזיזו את המגדלים? האם נכון להושיב את הכיכר המסחרית על גינה שהיא הופכת לגינה קהילתי ומרכז השכונה? מדוע מבטלים את הרמפה של תובל ולא של שד' ההשכלה? מאחר ושד' ההשכלה הופך להיות לב של השכונה והמקום מתפתח ועמוס? אם ניתן כשמגדירים 250 מקומות חניה ציבורית שתהיה הגדרה בטאבו.
אלי לוי : אבל החניות הללו הם של העירייה.

תשובות

רעננה סמואלוב : תוכנית ביצרון לא קבעה תכנית. התוכנית שלנו הגדירה את כל השטח הפתוח בין כל קירות המבנים והשטח שקבלנו הוא 7 דונם. יש תכנית של תכנית המתאר. עומדת על 60% ומאחר ומבנה הציבור שנמצא במסגרת של המגורים היתה בקשה להגדילו בקשנו בקשה חריגה להגדיל את התכנית מ60 ל65%.

לאורה הופמן שפטלר : תוכנית המתאר לא מתייחסת לתכנית באזור מעורב רק באזור תעסוקה.
מיטל להבי : אבל 3255.

לאורה הופמן שפטלר : היא לא מגדירה תכנית.

שרייבר דגש הנדסה : היו 3 רמפות אחד מהסוללים תובל ושד' ההשכלה בשל הפחתת מתקן החניה הכמותי אנחנו מסתפקים ב2 רמפות. הרמפה שהושגה מרח' תובל היא הרמפה הכי בעייתית כי ממוקמת על החזית הצרה של הרח' בין 2 צמתים תובל-הסוללים ותובל-שד' ההשכלה. בנוסף היא פגעה על הציר הירוק שחוצה בין 2 מגדלי המגורים והרמפה חצתה ועשתה סוג של תעלה ולכן אין צורך ב3 רמפות.
אהרון מדואל : מה הצמצום הכמותי של החניה?

שרייבר : הצמצום היה 1.40 וירד ל1.20 התקן נשאר על פי הנחיות של עיריית ת"א.

מיקי זיידמן : ההשלכות של כל הפרויקט שנבנה התוכנית הזו בגובה היא חורגת מכל הקו שהוסכם. לפני 20 שנה התוכנית היתה חריגה בגבהים משום שמתייחסת לדרך השלום, ואני מברך את ההסטה מערבה והשינוי בהעמדת המגדלים, ואיך התכנית גדלה. האם מטר ציבורי הוא עיקרי או לא עיקרי האם 1600 הוא עיקרי ועליו חלים שטחי שירות. אני מבקש שלא תפתח מחדש ההסכמות שהגענו אליהם ככל ש5000 משפיעה עליהם. מדיניות בצרון דובר על שיקוע של 30% ולא ברור מדוע לבטל את השיקוע.

רחל פלר : התכנית בודקת את הקו המקסימלי והאזור המסחרי הוא ממוקסם בקומת הקרקע. דהיינו 60% אומנם העברנו אבל בקומת הקרקע כדי לקבל רצף של חזית מסחרית אנחנו מקבלים את השטח היותר גדול. התוספת היתה רק בגלל מבנה הציבור.

מיטל להבי : אבל גם קודם היה שטח מסחר, אז בעיקרון זה צריך להצטמצם ולא לגדול.

לאורה הופמן שפטלר : התכנית עלתה בגלל שבתוכנית המתאר ניתן היה להגדיל את התכנית מבנה הציבור לטובת מרפסות וזה בדיוק 5% שהגדלנו למבנה הציבור.

מיטל להבי : גם במרובע הצהוב היה צריך להיות מרפסות 2 מרובאים הזזתם שמאלה לכן לא יכול להיות שזה גודל.

רחל פלר : זו תוכנית שמראה רק מגמות. אנחנו מקצים שטח מאוד גדול לזיקת הנאה מסביב ונותנים אף יותר מזה. כל התחום שנפתח מה שלא היה פתוח לפני כן,
מיקי זיידמן : למה שלא תחזרו ל60%.

רחל פלר : כשלוקחים 4 כתמים שהתכנית שלהם קטנה ורוצים להעביר ל-2 בנינים הגדלת את התכנית שלהם ועלית בגובה. במהות עיקר ההבדל הם כדי לפנות בנינים אחרים ואז רואים שזה יותר גדול מהבנין הקודם. זהו המרחב למבנה הציבורי עם שטח גינות על לפי דרישות הצוות.

מיקי זיידמן : האם נעשה פה ההשפעה של ההצללה?

עודד גבול : אני רוצה שבתוכנית בעמ' 39 וכדאי שזה יהיה נוהל לכל התב"עות. אין מתחת לקרקע שטחים עיקריים כדאי שבכל תב"ע נכתוב שלא תהיה סטיה נכרת ולא תתפרסם הקלה, ו/או אם רוצים להעביר שטחי שירות במרתף לשטחים עיקריים לא תצטרך להיות הקלה ולא תהיה סטיה ניכרת. זה צריך להיות נוהל קבוע בכל תב"ע.

מדואל אהרון : על חשבון השטחים העיקריים .

עודד גבולי : ברור לא נוגעים בשטחים העיקריים. מקובל על מנהל הנכסים /אנשי התכנון/ מנהל אגף רישוי.

דיון פנימי :

עודד גבולי : אני מבקש שחברי הועדה יחליטו על כך :
לא תהווה סטייה ניכרת ולא נצטרך לפרסם הקלה אם יעבירו שטחים עיקריים מלמעלה למטה למרתף בלי לשנות את כמות השטחים הכללית ולא תהיה סטייה ניכרת ולא תתפרסם הקלה גם כשיעבירו שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע.
אורלי אראל : העברנו מסמך מדיניות שאושר בוועדה לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לתוכנית המתאר.

עודד גבולי : כן אבל צריך לכתוב את זה בתב"ע.
אורלי אראל : אבל יש מסמך כזה שאושר בוועדה.
איל רונן : אין למעשה תוספת טכסית ואין בקשה לתוספת טכסית.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוות דעת הצוות.

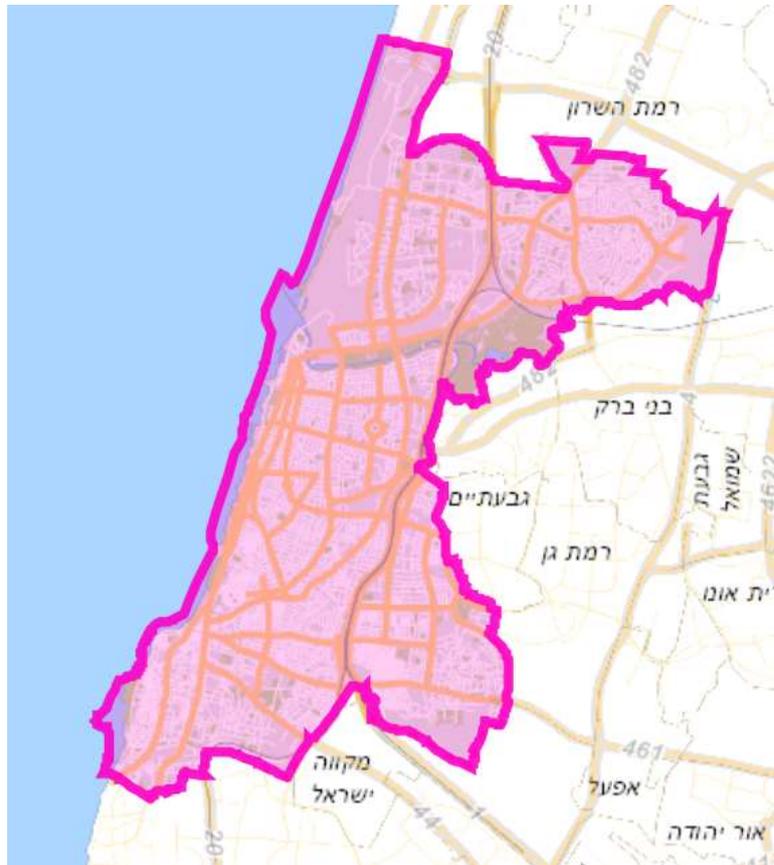
משתתפים : דורון ספיר, יהודה המאיר, שמואל גפן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא
דיון פנימי :

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א	22/11/2017
דיון באישור מדיניות	10 - 17-0024

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום:
כל העיר



שטח התכנית: 54,000 ד'

מתכנן: אגף תכנון העיר

יזם: ועדה מקומית תל אביב-יפו

מדיניות קיימת: מדיניות לתמ"א 38 תיקון 3 כפי שאושרה בוועדה המקומית בתאריך 7.11.1012

תוכן עניינים:

1. רקע
2. תיקון 3א לתמ"א 38 – תיקונים מרכזיים
3. אופן חישוב סל הזכויות לפי תיקון 3א' - הריסה ובניה מחדש
4. המדיניות העירונית:
 - 4.1 חלוקה לאזורים.
 - 4.2 עקרונות המדיניות בהריסה ובניה מחדש.
 - 4.3 הבדלים מהותיים בין המדיניות המוצעת למדיניות המאושרת בהריסה ובניה מחדש.
 - 4.4 תוספת לבניין קיים.
 - 4.5 מבנים לשימור
 - 4.6 תחולת ההנחיות מרחביות ביחס לבקשות מכוח תמ"א 38
 - 4.7 בחינת בקשות מכוח תמ"א 38 לבניינים שלא נמצא להם היתר
 - 4.8 מבנים למגורים בתחום תכניות מאושרות שאינן מתירות מגורים
 - 4.9 מפת אזורים
 - 4.10 טבלת אזורים
5. נספחים:
 - 5.1 מפה מוגדלת לשכונת שפירא
 - 5.2 חתך צפון פלורנטין בתחום תכנית 44
 - 5.3 מדיניות מרחב הכובשים

1. רקע

עדכון המדיניות העירונית לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38 מובא לאישור הועדה המקומית בעקבות תיקון 3א לתמ"א אשר נכנס לתוקף בדצמבר 2016. מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, הכל כפי שיובהר להלן בהרחבה. למען הסר ספק, יובהר כי מסמך זה מתייחס גם לסל התמריצים במסלול של תוספת לבנין קיים. יודגש כי מסמך המדיניות נועד אך ורק לצורך הוצאת היתרי בניה.

2. תיקון 3א לתמ"א 38 – תיקונים מרכזיים**תיקון אופן חישוב הזכויות בהריסה ובניה מחדש:**

באופן כללי, תיקון 3א מגדיר את התמריצים שניתן לקבל בהריסה ובניה מחדש ביחס לבניין הבנוי בפועל. כפי שיובא מטה, בסיס חישוב הזכויות נקבע בהתאם למספר הקומות הבנויות ע"פ היתר בבניין הקיים, הטעון חיזוק, ולפי שטח קומה טיפוסית בהיתר. לפי תיקון זה, הובהר כי לא יתאפשרו תמריצים בגין זכויות תאורטיות – זכויות תב"עיות שלא נוצלו.

הרחבת סמכות הועדה המקומית – תיקון סעיף 22

סעיף 22 לתמ"א "שמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר", תוקן והושמטה הדרישה ל"טעמים מיוחדים" כתנאי לסירוב של הועדה המקומית לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א, ודי ב"נימוקים". הועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר אם מצאה כי יש לעשות כן משיקולים תכנוניים או אדריכליים נופיים וכי יש נזק נשיאה של תשתיות. כמו כן, הושמטה מסעיף זה המילה "במגרש", על מנת להבהיר שהועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר גם בשל חוסר בתשתיות באזור, ולא רק בתחום המגרש. בנוסף מובהר בסעיף זה כי הועדה המקומית רשאית להתחשב בהוראות של תכנית כוללנית ובכלל זה תכנית שרק הוחלט להפקידה או במסמכי מדיניות שאושרו על ידה. מסמך מדיניות זה, בו הוטמעו ככלל השיקולים המפורטים לעיל, הינו כלי מרכזי בבחינת בקשות להיתר. יחד עם זאת, אין מסמך המדיניות מיותר את הצורך בבחינה פרטנית של בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, ובכלל זה, האפשרות לסטות מהמדיניות שנקבעה, במקרים המתאימים.

התייחסות לצפיפות - סעיף 6.1, סעיף 14א (א) (ג)

בתיקון 3א' לתמ"א 38, הובהר כי הועדה המקומית רשאית לאשר מס' יח"ד גבוה מהקבוע בתכניות מאושרות. למען הסדר הטוב, יצוין כי אין בכך שינוי לעומת האופן בו נהגה הועדה המקומית ערב אישור תיקון 3א' ומדובר בהבהרה של מצב תכנוני קיים.

3. אופן חישוב סל הזכויות לפי תיקון 3א'

- 3.1 תמ"א 38 מבקשת לעודד תכנון מבנה מודרני שייתן מענה לצרכים עכשוויים בתחומי הדיור התשתיות ואיכות החיים, ולכן באופן מובנה בהוראות התכנית, ניתנת עדיפות להריסת המבנה הישן ובניית מבנה חדש במקומו.
- תיקון 3א' קובע תמריצים דיפרנציאליים להריסת המבנה ובנייתו מחדש בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים על פי היתר, והיקף קומה טיפוסית על פי היתר. ככל שהמבנה הקיים בהיתר הינו בעל מספר קומות רב יותר, כך גדלים התמריצים שיקבל בנין זה במסגרת בקשה להריסה ובניה מחדש.
- הנה כי כן, במידה והמבנה הקיים עומד בתנאים המפורטים בתמ"א 38, ובכלל זה סעיפים 8 ו-9 לתמ"א 38, יחושב סל זכויות בנייה מירבי בהריסה ובניית מבנה חדש מחוזק, לפי הפרמטרים המצטברים כלהלן (יודגש כבר בשלב זה, כי סל הזכויות המירבי אינו בהכרח זה שיאושר לבניה במסגרת בחינת הבקשה, הכל כפי שיפורט להלן בהרחבה - ראו נא לענין זה גם סעיף 3.10):
- 3.1.1 אישור כל זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכניות החלות על המגרש.
- 3.1.2 תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת כדין בבניין הטעון חיזוק.
- 3.1.3 תוספת שטח בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין:
- 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
 - 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
 - 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
 - 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
- 3.2 קומה טיפוסית מורחבת הינה שטחה של קומה טיפוסית בהיתר בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל זירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שרות ושטח מרפסות מקורות.
- 3.3 קומת מרתף וקומת גג חלקית ששטחה קטן ממחצית הקומה הטיפוסית, לא יבואו במניין הקומות הקיימות במבנה.
- 3.4 קומה מפולשת תבוא במניין הקומות הקיימות רק אם השטח הבנוי בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. שטח בנוי ייחשב רק שטח הסגור בשלוש קירות לפחות.
- 3.5 למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה נוספים בגין מילוי קומת עמודים לפי סעיף 14א(א)(3) לתמ"א 38 (ובהתאם לסעיף 3.6 להלן).
- 3.6 בבניין טעון חיזוק בו קיימת קומה מפולשת – תתאפשר תוספת זכויות בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- 3.7 תוספת ממ"ד לכל יח"ד שתאושר.
- 3.8 תוספת קומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג בהתאם לתכנית הגגות החלה.
- 3.9 תוספת שטחי בניה בתת קרקע בשיעור שלא יעלה על 300% משטח המגרש. שטחים אלו ישמשו למטרות שירות בלבד, לצורך חניה, מתקנים טכניים ומחסנים בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד. אין בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הבניה מכוח תכנית ע"1.
- 3.10 סל הזכויות המותנות מכוח תיקון 3א' משמש מצע לבחינת הבקשה בהתאם למדיניות זו של הועדה המקומית לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38. כלומר: סל הזכויות יבחן על ידי הועדה המקומית בכפוף למספר הקומות, קווי הבנין והצפיפות, כפי שנקבעו במסמך זה.

4. המדיניות העירונית:

4.1 חלוקה לאזורים

במסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 מחולקת העיר לאזורים, שכונות ומתחמי תכנון אשר מוגדרים בטבלה. לכל אחד מהאזורים ישנן הגדרות פרטניות לנפחי הבניה האפשריים, והנחיות תכנון נוספות התואמות את תפיסת התכנון של אותו אזור. המדיניות העירונית בהריסה ובניה מחדש מגדירה את נפחי הבניה המרביים ע"י הגדרת מספר קומות וקווי בניין מרביים בהתאם למאפייני המרקם ותפיסת התכנון באזור. ניתן לממש את תמריצי התמ"א ככל שהם נכנסים בנפחים המוגדרים בטבלה בסעיף 4.9.

4.2 עקרונות המדיניות בהריסה ובניה מחדש

4.2.1 לחישוב סל הזכויות:

ראו נא סעיף 3 דלעיל.

4.2.2 מספר קומות מירבי:

המדיניות מגדירה את מספר הקומות האפשרי והרצוי בכל אזור, בהתאם לחתך המבנים האופייני והרצוי בו כפי שהוגדר בטבלה בסעיף 4.9. זאת על מנת לכוון למרקם קוהרנטי וחתך רחוב טיפוסי שיתקבל ללא קשר למנגנון המימוש – תב"ע או תמ"א. מספר הקומות המפורט בטבלה בסעיף מס' 4.9, כפוף לבדיקה פרטנית של כל בניין ובניין ביחס לתוספת הקומות האפשרית על פי הבניין הקיים בהיתר ובמגבלות סעיף 14א(א), וכן בבחינת הקלות לתוספת קומות, ככל שתידרשנה.

4.2.3 התאמה לעקרונות תכנית המתאר:

מסמך המדיניות נבנה בהתאמה לעקרונות תכנית המתאר:

- מספר הקומות המוגדר באזורי התכנון תואם את נספח העיצוב העירוני בתא/5000, אלא אם צוין אחרת בטבלה.
- במידה ומספר הקומות המרבי האפשרי לפי מדיניות זו עולה על מספר הקומות האפשרי מתוקף התב"ע והתוספת האפשרית מתוקף התמ"א, בקשה לתוספת קומות על הקומות התב"עיות (ללא תוספת שטחי בניה) תובא לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר פרסום הקלה.
- במרקמים עירוניים שנקבעו לשימור בתא/5000, ניתן לנצל את תמריצי תמ"א 38, ככל שאינם פוגעים במרקם לשימור ובכפוף למפורט במדיניות זו.

4.2.4 קווי בניין

- בכל אזור קווי הבניין מוגדרים כך שישמר מרווח סביר בין בניינים בהתאם לנפחי הבניה הצפויים, גודל החלקות ומאפייני המרקם הרצויים. המדיניות קובעת את קווי הבניין בהריסה ובניה בהתאם לתנאים הייחודיים בכל אזור ועפ"י העקרונות הבאים:
- בהתאם לתכניות תקפות, כולל תכנית הרחבות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יפחת מ-6 מ' ובכפוף למפורט בטבלה בסעיף 4.9.

4.2.5 צפיפות

בהתאם לסעיף 6.1 וסעיף 14א(א)1א(ג) לתמ"א 38, רשאית הועדה המקומית להתיר מס' יח"ד גדול מהקבוע בתכניות תקפות. יחד עם זאת, בהתאם למדיניות הועדה המקומית כפי שתפורט להלן, הצפיפות המותרת בקומות הנוספות מכוח תמ"א 38 תחושב בהתאם לקומה טיפוסית בהיתר, אלא אם צוין אחרת בטבלה המפורטת בסעיף 4.9, הכל כלהלן:

א. לצורך חישוב "סל הצפיפות" עבור קומות תמ"א 38, יש לבחון את הצפיפות בקומה הטיפוסית על פי היתר ולהכפילה במספר הקומות הנוספות המאושרות על פי מדיניות הועדה המקומית.

ב. לתוצאה האמורה בסעיף א' לעיל, יש להוסיף את הצפיפות המתקבלת בקומות התב"עיות (תב"ע או מדיניות תקפה ביחס לקביעת צפיפות ברחובות מסחריים וקומת הגג).
 ככל שהתבקשה תוספת צפיפות מכוח סעיף 92(9) **לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)**, התשס"ב-2002, הרי שיש לחשבה ביחס לצפיפות המותרת על פי תכניות תקפות הן ביחס לקומות התב"עיות והן ביחס לקומת הגג.
 ג. הבהרה: צפיפות יח"ד תקבע בהתאם למספר הקומות שיאושר על ידי הועדה המקומית, ולא בהתאם למספר הקומות המירבי האפשרי לצורך חישוב הזכויות עפ"י סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38.

ד. בבנין שנבנה בהיתר שלא למגורים (משרדים/מסחר/תעסוקה וכד'), אשר הייעוד החל עליו על פי התכנית התקפה הינו למגורים, ובמסגרת הבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, מתבקשת תוספת קומה לפי סעיף 14 לתמ"א 38, תחושב הצפיפות ביחס לזכויות התב"עיות בלבד.

ה. באם יתבקש שימוש חורג עבור מגורים בבנין שנבנה בהיתר שלא למגורים, אשר היעוד החל עליו על פי התוכנית התקפה הינו למגורים. לאחר מכן תוגש בקשה להרסו ולהחיל עליו את תמ"א 38 למגורים, הרי שהדבר יתאפשר בכפוף לבאות:

1. אכלוס בפועל של הבנין כבנין מגורים.
2. חו"ד קונסטרוקטיבית כי במסגרת ההיתר לשימוש חורג למגורים הבנין לא היה צורך בחיזוק כל הבנין לפי תקן ישראלי 413.

ו. צפיפות בקומת הקרקע תחושב בהתאם לשטח ממוצע של יח"ד בקומה טיפוסית בהיתר.

4.2.6 תיאום תכנון כתנאי להגשת בקשה להיתר:

במגרשים ששטחם מעל 2 דונם ו/או בבקשות לאיחוד חלקות בהתאם לתב"ע ו/או בבניה בקיר משותף ו/או במקרה בו מבוקש יותר ממבנה אחד על מגרש במסגרת הקלה ובהתאם למדיניות המפורטת בטבלה המפורטת בסעיף 4.9 להלן, יש לערוך תיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר. תיאום התכנון יכלול תכנית המציגה את תכנון המבנים על המגרש, פירוט של תמהיל הדירות, נפחי הבניה המבוקשים, מספר הקומות ויחס הבינוי בתוך המגרש ולמגרשים הגובלים, וכל מסמך נוסף, כפי שיידרש. יובהר כי תיאום התכנון יהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר.

*לשם הבהרה, במידה ומבוקשת בניה בקיר משותף לשני מגרשים בקו בנין 0, לא תאושר פתיחת בקשה אחת להיתר הכוללת את שני המגרשים. יש להוציא תיק מידע נפרד לכל מגרש ובהתאמה להגיש 2 בקשות נפרדות להיתר.

4.3 הבדלים מהותיים בין מדיניות קיימת למדיניות מוצעת ביחס לבקשה

להריסה ובניה

4.3.1 הגדרת נפחי בניה מקסימליים לעומת תוספת קומות אפשרית במסלול הריסה

ובניה:

מצב קיים:

המדיניות העירונית לפני תיקון 3א קבעה את היקף מימוש התמ"א בכל אזור, לפי החלופות הבאות:

- מימוש מלא – תוספת 2 קומות + קומה חלקית.
- מימוש חלקי – תוספת קומה + קומה חלקית.
- הגבלה מוחלטת של תמריצי תמ"א 38.

מצב מוצע:

תיקון 3א קבע תמריצים דיפרנציאליים בהתאם לבניין הקיים בהיתר ולכן תוספת הקומות, תמריצי הבניה והנפחים המתקבלים משתנים בין בניין לבניין ואינם אחידים לאזור מוגדר.

בהתאם לכך, מגדירה המדיניות העירונית המוצעת את נפחי הבניה האפשריים בכל אזור ולא את היקף מימוש תמריצי התמ"א (אשר אינם אחידים) במטרה להתאים ככל הניתן את תמריצי התמ"א לתפיסת התכנון האזורית.

בעולה מן האמור, יתכנו מקרים כי ביחס לנתונים של בנין ספציפי (מספר קומות והיקף קומה), לא ניתן יהיה לממש את מלוא תמריצי התמ"א המותרים על פי מדיניות זו.

• **4.3.2 קווי בניין**

מצב קיים:

במדיניות הקיימת ניתן לממש את תמריצי הבניה במסגרת קווי הבניין של תכנית ראשית או תכנית הרחבות או בכפוף לפרסום לפי קווי הבניין המוגדרים בתמ"א 38 : 2 מ' קו בניין צידי ו- 3 מ' קו בניין אחורי.

מצב מוצע:

במסלול הריסה ובניה –

בהתאם לתכניות תקפות ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יפחת מ 6 מ', וכן ישמרו מרחקים בין בניינים בכפוף למפורט בטבלה בסעיף 4.9.

• **4.3.3 - דירות גן:**

בכל האזורים, בבניה רוויה, לא תותר דירת גן הפונה לחזית הרחוב.

4.4 תוספת לבניין קיים

- תוספות בניה מתוקף תמ"א 38 יתאפשרו בהתאם למפורט בטבלה ולא יעלו על היקף של 2 קומות וקומת גג חלקית. קווי הבניין יוגבלו למרחק שלא יפחת מ- 6 מ' בין המבנים.
- בבקשות להיתר לתוספת לבנין קיים לפי תמ"א 38, בנוסף לתכניות לבניה המבוקשת, יש להוסיף תכניות ושרטוטים של הבנין הקיים, כולל סימון של הבנוי לפי ההיתר המקורי.
- **קווי בניין - בתוספת בניה -** הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- לא תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד.

4.5 מבנים לשימור

מסמך המדיניות העירונית לתמ"א 38 לא יחול על מבנים לשימור בתכניות תקפות, על מבנים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה וכן על מבנים בעלי ערך שיוכרו בעתיד על ידי ועדת השימור כחלק מרשימת השימור העירונית. ע"פ סעיף 19 בתמ"א 38 הזכויות והמגבלות יהיו בהתאם לתכניות החלות על המבנים לשימור.

4.6 תחולת הנחיות מרחביות ביחס לבקשות מכוח תמ"א 38

- 4.6.1 ההנחיות המרחביות שאושרו על ידי הועדה המקומית מכוח סעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יחולו על כל בקשה להיתר לפי תמ"א 38 כמדיניות.
- 4.6.2 האמור בסעיף 4.6.1 לעיל יחול גם על בקשות להיתר שתיק המידע בגינן ניתן לאחר ה- 4.9.2016.
- 4.6.3 ההנחיות המרחביות בנושא הסדרי חנייה המפורטות במסמך זה יחולו ללא שינוי על מגרשים שבהם מתוכננת בנייה לפי תמ"א/38 על תיקוניה.
- 4.6.4 עם זאת, במגרשים ששטחם 1.2 דונם לפחות אשר מבוקשת בהם תוספת בנייה של 20 יחידות דיור לפחות כתוספת וכחיזוק למבנה קיים מכוח תמ"א/38, יחולו שינויים נקודתיים בהנחיות הכלליות כמפורט להלן:

- א. החנייה תהיה תת-קרקעית ככל שצורת המגרש ותוספת הבנייה מאפשרים זאת ותספק מענה מירבי לדרישת החנייה של תוספת הבנייה.
- ב. מקומות חנייה שלא תהיה אפשרות למקמם בחנייה התת קרקעית, ימוקמו במפלס הקרקע בתנאים הבאים:
- לא תותר חנייה במרווח הקידמי - בחזיתות הפונות לרחובות. המרווח הקדמי יתוכנן כשטח מגונן.
 - תינתן חנייה במרווח הצדדי והאחורי בלבד. במרווח הצדדי בחלק הפונה לרחוב יש לפתח רצועת גינון עד קו הבניין.
 - יש לתכנן רצועת גינון שרוחבה לא יפחת ממטר אחד עבור גדר חיה ונטיעות לאורך גבולות המגרש. אורכה של רצועת הגינון לא יפחת מ- 50% מאורך כל צלע של המגרש.
 - לכל מגרש תאושר כניסה אחת בלבד לרכב.
 - לא תאושר חנייה בחצרות פנימיות ובשטחים הפתוחים המוקפים חלקי בנין בניין. אלה יפותחו ויתוכננו כחצר פנימית מגוננת.
 - תכנית הפיתוח תציג פתרונות הגנה כגון אבן שפה או אלמנטים של עצירה לרכב חונה באזורי הממשק שבין החנייה לאזור המגונן.
 - תכנית הפיתוח תציג סידור של מתקני אשפה ונגישות רכבי חירום ורכבי איסוף אשפה כחלק מפיתוח החצר.

4.7

בחירת בקשות מכוח תמ"א 38 לבניינים שלא נמצא להם היתר

- לשם הנוחות, מובהר בזאת כי היה ולא אותר היתר הבניה בגין המבנה לגביו מתבקשים תמריצים מכוח תמ"א 38, יש להמציא למחלקת מידע במצורף לבקשה לתיק מידע, מסמכים וראיות מתוך תיק הבניין התומכות בטענה כי הבניין הוקם בהיתר לפני ה-1.1.1980, אשר כוללים, בין היתר, את המסמכים הבאים:
- 4.7.1 כל מסמכי תיק הבניין ו/או כל מסמך אחר שיש בהם כדי להעיד כי המבנה נבנה כדין, יעודו ומספר יח"ד בקומה.
- 4.7.2 תצ"א של הבניין אשר יש בו כדי להעיד על מועד הקמתו של הנכס, ותצ"א של הבניין במועד סמוך למועד הגשת הבקשה.
- 4.7.3 מסמך חתום על ידי עורך הבקשה, המעיד על התאמתו של הבניין לתכניות מכוחן הוקם. כל זאת, בין היתר, בהתייחס לפרמטרים הבאים: תכנית, קווי בנין, צפיפות, התאמה למרקם הסביבתי, חומרי גמר וכיו"ב.
- 4.7.4 כמו כן, יש לצרף צווי הריסה ו/או צווי מינהליים שהוצאו כנגד הבניה ו/או השימוש בנכס, ככל שהוצאו.
- 4.7.5 בשכונת התקווה, לאור היעדר היתרי בניה בתיקי הבניין, תתאפשר תמ"א 38 בהתאם להוכחה כי המבנה היה קיים בשנת 1980 בהתאם לתצלומי אוויר שיוגשו ע"י מבקש הבקשה ובכפוף לטבלה בסעיף 4.10. צפיפות יח"ד תקבע בהתאם לתכניות הקודמות לתכנית 2215.
- 4.7.6 מובהר שבמקום בו ניתן להסיק ממסמכי תיק הבנין כי הבנין נבנה ללא היתר, לא ינתנו לבנין תמריצי תמ"א 38."

4.8

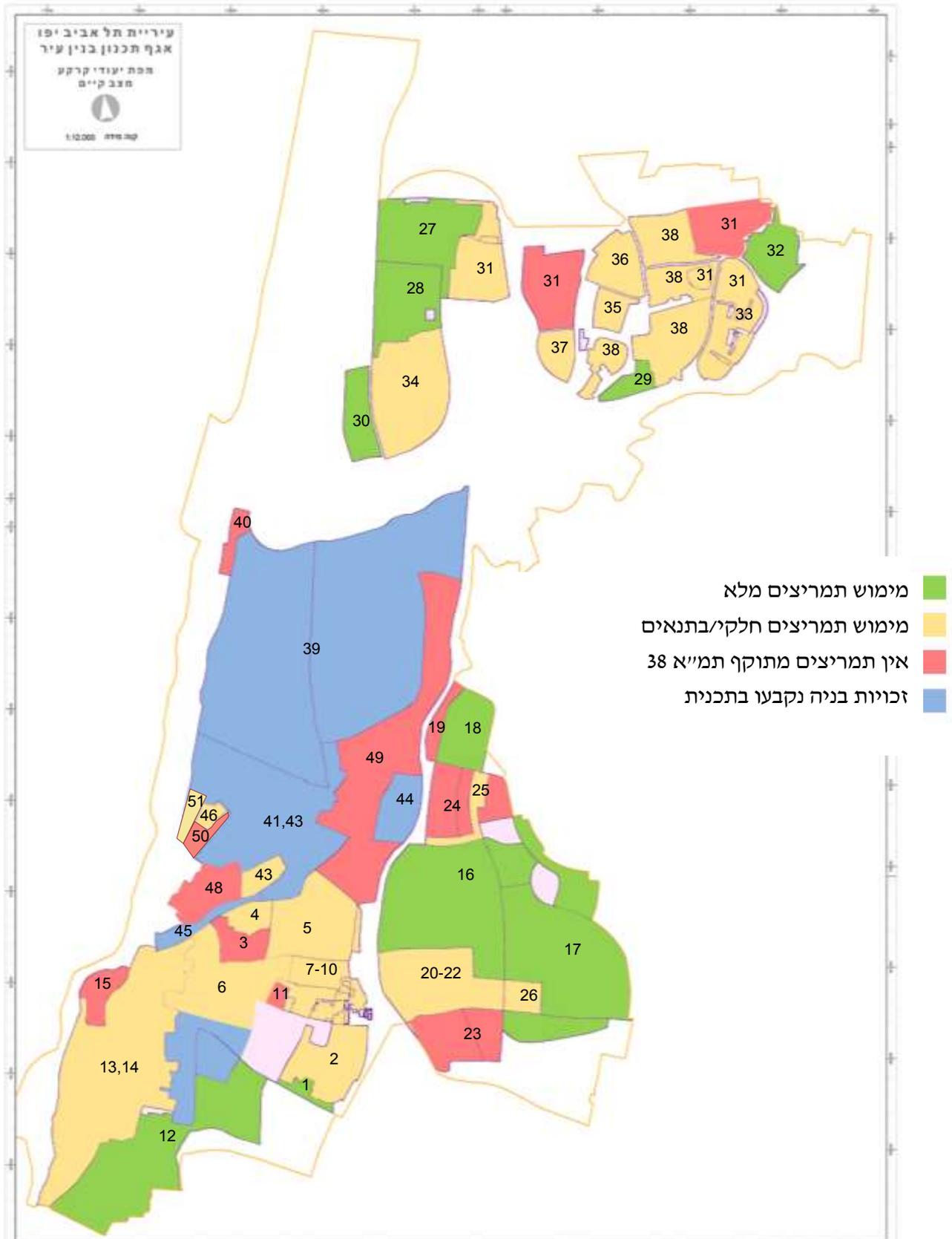
במבנים למגורים הנמצאים בתחום תכניות מאושרות ותקפות שאינן

מתירות מגורים, לא יחולו תמריצי תמ"א 38 למגורים.

4.9 מפת האזורים למימוש תמריצי תמ"א 38

המפה המצורפת הינה מפת התמצאות ושיוך לאזורי מימוש תמריצי התמ"א כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 4.9.

המפה משקפת את ההיקף הזכויות הניתנות למימוש במסגרת בקשות מכוח תמ"א 38. המפה הינה סכמתית מאחר והיקפי התמריצים האפשריים בכל אזור יכולים להשתנות בהתאם למאפיינים הייחודיים של כל מבנה:



4.10 טבלת אזורים

אזור תכנון יפו ודרום							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
מס' קומות: תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית קווי בניין: זהה	א. פתרון חניה תת - קרקעי	המבנה בשלמותו לא יחרוג מתחום קווי בניין של תכנית ההרחבות N2230	עפ"י תכנית גל'	בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	הריסה ובניה	קרית שלום שיכונים	1
מס' קומות: תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, קווי בניין: בתחום תכנית הרחבות.		קווי בניין קדמיים ואחוריים לתוספת בניה לא יפחתו 3 מ' מגבולות החלקה. מרחק בין מבנים לאחר הרחבה לא יקטן מ 5.5 מ'.	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
מס' קומות: זהה	חניה תת קרקעית	קו בניין צדי לא יפחת מ 3 מ', קו בניין אחורי לא יפחת מ 4 מ'.	עפ"י תכנית גל'	עד 3 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	קרית שלום – רביעיות	2

אזור תכנון יפו ודרום							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות	הריסה ובניה	מתחם	
				מרבי	תוספת בניה		
				תוספת קומות	תוספת בניה		
קווי בניין: בהתאם לתכנית הרחבות (קו בניין צידי 2 מ')						(2קומות)	
זוהה	לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.				תוספת בניה		
זוהה	תכנית עתירת זכויות, יחולו הוראות תכניות תקפות בלבד. לא תתאפשר תוספת זכויות מכוח תמ"א 38.				הריסה ובניה	יפ-B	3
					תוספת בניה		
זוהה	א. גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות +קומת גג חלקית במגרשים הפינתיים ובתחום אזור מסחרי 1 ו- 2. בשאר המגרשים גובה המבנה לא יעלה על 5 קומות + קומת גג חלקית. ב. במבנים שנקבעו לשימור מרקמי ניתן יהיה לממש את הזכויות מכוח	עפ"י תכנית תקפה, לא יאושרו חריגות בקווי בניין מכוח תמ"א 38, תותר הקלה עד 10% מקו בנין תב"ע בלבד. קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית התקפה. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38. הקלות בקווי בניין	עפ"י תכנית ג' '	בהתאם להערה 'א	הריסה ובניה	צפון פלורנטיין בתחום תב"ע 44 (לרבות תכניות נקודתיות בתחומה)	4
			(1)	2 קומות + קומת גג בהתאם להערה 'א-	תוספת בניה		

אזור תכנון יפו ודרום							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות	הריסה ובניה	מתחם	
				מרב	תוספת בניה		
				תוספת קומות			
	<p>התב"ע וזכויות מכוח תמ"א 38 ובלבד שגובה הבניין יהיה בהתאם להערה א'.</p> <p>ג. הבינוי יהיה בהתאם לחתך טיפוסי המצורף בנספחי המדיניות.</p> <p>ד. צפיפות יח"ד בתוספת בניה תהיה בהתאם להיתר קיים למעט בבניינים המוגדרים לשימור מרקמי, בהם הצפיפות תהיה בהתאם לתכנית תקפה או מדיניות מאושרת.</p> <p>ה. בהריסה ובניה - צפיפות כלל יח"ד תקבע ע"פ הוראות תכנית תקפה ובהעדר תכנית ע"פ מדיניות מאושרת</p>	<p>יתאפשרו בהתאם לתקנות סטייה ניכרת בלבד ובכפוף לשיקול דעת הועדה.</p> <p>בבניינים שנקבעו לשימור מרקמי, הקלות בקו בניין אחורי יהיו לשיקול מחלקת השימור ומה"ע ויבחנו במסגרת תיאום תכנון כתנאי להגשת היתר בניה.</p>					
זוה	א. מבנים בתחום יעוד תעסוקה, יקבלו תוספת קומה אחת	עפ"י תכנית תקפה. לא יאושרו חריגות בקו בניין	עפ"י תכנית ג' '	עד 6 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	נווה שאנן - צילנוב	5

אזור תכנון יפו ודרום						
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם
				תוספת קומות	תוספת בניה	
	<p>בלבד.</p> <p>ב. צפיפות כלל יח"ד תקבע ע"פ הוראות תכנית תקפה, ובהעדר תכנית, ע"פ מדיניות מאושרת.</p> <p>ג. בבניה בקיר משותף בין שתי חלקות או בבקשות לאיחוד חלקות לא תתאפשר תוספת יחידות דיור מעבר ליחידות הדיור שניתן לקבל במסגרת קווי הבניין התב"עיים של החלקה המקורית</p> <p>ד. בבניינים שנבנו בהיתר שלא למגורים, הצפיפות תקבע בהתאם לסעיף 4.2.5 (ד)</p>	<p>צדי ואחורי מכוח תמ"א 38, תותר הקלה עד 10% מקו בנין תב"עי בלבד.</p>				
			(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה	

אזור תכנון יפו ודרום						
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות	הריסה ובניה	מתחם
				מרב	תוספת בניה	
				תוספת קומות		
זוה	בתחום תכניות מאושרות למגורים לא יחולו תמריצי תמ"א 38.	לא יחולו תמריצי תמ"א 38 בבנייני מגורים. במבנים שאינם למגורים תותר תוספת של קומה אחת. סה"כ גובה מבנה לא יעלה על 5 קומות.			הריסה ובניה תוספת בניה	6 מבואות יפו
מס' קומות: זוה קווי בניין: 10% הקלה מתכנית 1 2472 הועדה 590, רשאית לאשר קווי בניין ע"פ תכנית 2707	א. עד 4 קומות + קומת גג באזור מגורים בו ובו מיוחד. עד 6 קומות + קומת גג ביעוד לאזור מסחרי עפ"י תכניות תקפות	עפ"י תכנית 2472. לא יחולו הוראות תכנית 2707 לעניין קווי בניין.	עפ"י תכנית גל'	בהתאם להערה א	הריסה ובניה	7 שכונת שפירא (אזור 1) תחום תכניות 1 2472 - 590 למעט חלקות מושע (4)
	ב. יידרש פתרון חניה תת-קרקעי. ג. צפיפות יח"ד לפי תב"ע תקפה		(1)	בהתאם להערה א	תוספת בניה	
	א. עד 4 קומות + קומת גג באזור מגורים בו ובו מיוחד. עד 6 קומות + קומת גג ביעוד לאזור מסחרי עפ"י תכניות תקפות	(2)				

אזור תכנון יפו ודרום						
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם
				תוספת קומות	תוספת בניה	
מס' קומות: רביעיות: זהה – אין תמריצים מתוקף תמ"א 38. חלקות מושע: תוספת קומה-2 קומות בהתאם לתכנית האב. קווי בניין: לפי תמ"א 38				לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.	הריסה ובניה תוספת בניה	8 שכונת שפירא (אזור 2) חלקות מושע 1,2,3,4,6,12 "רביעיות" – אזור מגורים א'1 בתכנית 2408, מתחם גולומב, תחום תכנית תא/4355 (4)
מס' קומות: תוספת 2 קומות +קומה חלקית קווי בניין: לפי תכנית	א. פתרון חניה תת-קרקעי ב. לא תתאפשר הריסה ובניה מחדש בטיפוס מבנה 59-73	קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות 2408. בניינים מעל 6.5 קומות-	עפ"י תכנית ג'	עד 8 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	9 שכונת שפירא (אזור 3) שיכונים למעט ג/72

אזור תכנון יפו ודרום							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
הרחבות/קווי בניין מופחתים לפי תמ"א 38		מרחק בין המבנים לא יקטן מ-8 מ'				ג/69, ג/90-89 לפי תכנית 2408	(4)
		(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
מס' קומות: תוספת 2 קומות +קומה חלקית קווי בניין: לפי תכנית הרחבות/קווי בניין מופחתים לפי תמ"א 38	א. פתרון חניה תת-קרקעי ב. דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר.	קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. מרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ'.		עד 5 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	שכונת שפירא (אזור 4) שיכונים ג/72, ג/69, ג/90-89 לפי תכנית 2408	(4)
		(2)	(1)	1 + קומת גג	תוספת בניה		
אין התייחסות				לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38	הריסה ובניה תוספת בניה	קריית המלאכה	11
מס' קומות: 2 קומות וקומת גג	א. פתרון חניה תת-קרקעי. ב. מומלץ לא לחרוג מ-10% הקלה	קו בניין צידי לא יפחת מ-3 מ'; קו בניין קדמי ואחורי לא יפחת		בהתאם לנספח עיצוב עירוני	הריסה ובניה	שיכוני יפו : יפו ג' + ד', דקר ,	12

אזור תכנון יפו ודרום								
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות	הריסה ובניה	מתחם		
				מרב	תוספת בניה			
				תוספת קומות				
חלקית קווי בניין: קווי בניין בהתאם לתכנית הרחבות	לצפיפות. ג. יתאפשרו הקלות במספר קומות בהתאם לקבוע בחוק.	מ-5 מ'. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות. בניינים מעל 6.5 קומות- מרחק בין המבנים לאחר הרחבה לא יקטן מ-8מ'.		בתא/5000		נווה עופר		
		(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה			
זוה	לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ביפו העתיקה				הריסה ובניה	תחום תכנית	13	
					תוספת בניה	תא/4569 בהכנה, להוציא מבני שיכון		
מס' קומות: עד גובה 6 קומות +קומה חלקית, קווי בניין:	א. מצפון לרחוב ארליך תתאפשר בניה עד לגובה של 6 קומות+ קומה חלקית ב. פתרון חניה תת-קרקעי.	קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. לא יתאפשרו קווי בניין מוקטנים בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכנית ההרחבות.	עפ"י תכנית תקפה	בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	הריסה ובניה	מבני שיכון ביפו ההיסטורית תחום תכנית תא/4569	14	

אזור תכנון יפו ודרום							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
לפי תכנית הרחבות	ג. לא יינתנו הקלות לצפיפות.					למעט בתחום תכנית 2498, המושבה האמריקאית (3)	
	ד. דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר.						
	עד גובה של 6 קומות + קומה חלקית.	(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
זהה	לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38 ביפו העתיקה.				הריסה ובניה	יפו העתיקה תחום תכנית תא/606	15
					תוספת בניה		

הערות:

- (1) היקף הבניה יהיה בהתאם לסעיף 11.1.3 בהוראות תמ"א 38 או לפי תכנית גגות. תתאפשרנה יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.
- (2) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- (3) בכל בקשה להיתר מתוקף תמ"א 38 ביפו ההיסטורית יידרש תיאום תכנון לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת היתר בניה.
- (4) מצורף נספח – מפת מדיניות תמ"א 38 אזורי תכנון בשכונת שפירא.

אזור תכנון מזרח						
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם
				תוספת קומות	תוספת בניה	
מס' קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית	א. תידרש חניה תת-קרקעית ככל הניתן. ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.5 מ'. ג. בתחום תכנית K זכויות הבניה וצפיפות יח"ד יקבעו בהתייחס להיתר הבנייה הקיים.	לפי תכנית הרחבות (תחום הרחבה מקסימלי). מעל 7 קומות, מרחק בין בניינים לא יפחת מ- 8 מ' (לא כולל גזווזטראות)	עפ"י תכנית תקפה	לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000	הריסה ובניה	16 יד אליהו רבתי, תל חיים, רחוב עמינדב
קווי בניין: לפי תכנית הרחבות יש לשמור במרווח קווי הבניין על יחס של 1:1.25 בין רוחב החצר לגובה הבניין	א. על מבנים עליהם לא חלה תכנית המגדירה צפיפות ושטחי בנייה מלבד K, שטחי הבנייה, הצפיפות ומספר הקומות יחושבו בהתייחס להיתר הבנייה הקיים / מצב הבניין הקיים ע"פ דין – הגדול מבניהם. ב. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד מאושרות בהיתר, גודל יח"ד ממוצע					

אזור תכנון מזרח							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכסית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
	<p>לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי.</p> <p>ג. תיאום תכנון כתנאי לבקשה להיתר יידרש בקטעי הרחובות הבאים:</p> <p>דרך השלום בין רחוב המאבק לדרך הגבורה.</p> <p>דרך הטייסים בין רחוב ברלב לדרך ההגנה.</p> <p>דרך ההגנה בין גשר ההגנה לרחוב יגאל אלון.</p> <p>רחוב יצחק שדה בין רחוב יגאל אלון לרחוב משה דיין</p>						
<p>מס' קומות:</p> <p>2 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>קווי בניין:</p> <p>לפי תכנית</p>	<p>א. חניה תת - קרקעית, עפ"י סעיף 6ג' במדיניות הוועדה המקודמת</p> <p>ב. במידה וחזית הכניסות פונה לרחוב ראשי, תחויב נסיגה של 3 מ' בקומת הקרקע.</p>	(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		

אזור תכנון מזרח							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
הרחבות	ג. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד מאושרות בהיתר, גודל יח"ד ממוצע בדירות החדשות לא יקטן מ-70 מ"ר עיקרי.						
מס' קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית קווי בניין: לפי תכנית הרחבות	א. חניה תת קרקעית, ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3. מ'. ג. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד בהיתר, גודל יח"ד ממוצע לא יקטן מ-85 מ"ר עיקרי	לפי תכנית הרחבות. במידה ולא ניתן לממש בתחום ההרחבה, המרווחים בין מבנים לאחר הרחבתם, לא יפחתו מ-6 מ' לצדדים ולאחור	עפ"י תכנית תקפה	לא יחרוג מנספח עיצוב עירוני בתא/5000	הריסה ובניה	17	כפר שלם רבתי: נווה חן, מרחב הטייסים, נווה אליעזר, נווה בארבור, לבנה
	א. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ-2.5 מ'. ב. במבנים הכוללים מעל 24 יח"ד בהיתר, ממוצע יח"ד חדשות לא יקטן מ-85 מ"ר עיקרי	(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
מס' קומות:	א. חניה תת קרקעית,	קווי בניין בהתאם	עפ"י תכנית	לא יחרוג מנספח	הריסה ובניה	18	נחלת יצחק

אזור תכנון מזרח								
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות	מצב קיים	תוספת בניה	
							תוספת בניה	תוספת קומות
		עיצוב עירוני בתא/5000 -	תקפה	למדיניות תמ"א 38 בנחלת יצחק - תא/9049 ומגבלות הבניה במרווח הקדמי לפי תא/4477.	ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'. ג. תוספת קומות מעבר לקבוע בתמ"א תישקל תכנונית במסגרת הקלה.	2 קומות וקומת גג חלקית קווי בניין: לפי תכנית הרחבות		
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	במבנים מעל 7 קומות מרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' (לא כולל גזוזטראות).	א. לא תתאפשר חניה במרווח הקדמי בהתאם להחלטת הועדה מיום 07.11.12 ב. קומת הקרקע בחזית הכניסות למבנים תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ'.	מס' קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית קווי בניין: לפי תכנית הרחבות		
19	הריסה ובניה	לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38				זהה		אזור תעסוקה ממזרח לאיילון
	תוספת בניה	1	אין	(2)		זהה		
20	הריסה ובניה	עד 5 קומות + קומת גג	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה		זהה		שכונת התקווה - רחובות בזכות דרך מעל 20מ'
	תוספת בניה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	עפ"י תכנית תקפה		בתוספת בניה תתאפשר תוספת עד 25 מ"ר ליחידה קיימת	זהה		

אזור תכנון מזרח							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
זוהה		עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	תוספת של קומה +קומת גג	הריסה ובניה	21	שכונת התקווה - רחובות ברוחב זכות דרך שבין 10מ' - 20מ'
זוהה	בתוספת בניה תתאפשר תוספת עד 25 מ"ר ליחידה קיימת		עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	תוספת בניה		
זוהה	תוספת עד 25 מ"ר ליחידה קיימת	עפ"י תכנית תקפה	עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	הריסה ובניה	22	שכונת התקווה- רחובות ברוחב זכות דרך קטנה מ-10מ'
זוהה			עפ"י תכנית תקפה		תוספת בניה		
זוהה	תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת		עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	הריסה ובניה	23	עזרא, בית יעקב, הארגזים
			עפ"י תכנית תקפה		תוספת בניה		
זוהה	תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת		עפ"י תכנית תקפה	לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38	הריסה ובניה	24	ביצרון, רמת ישראל
			עפ"י תכנית תקפה		תוספת בניה		

אזור תכנון מזרח							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
מס' קומות: תוספת 2 קומות וקומה חלקית קווי בניין: זהה	חניה תת קרקעית	לפי תכנית ראשית 2248	עפ"י תכנית תקפה	עד 4 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	ביצרון, רמת ישראל/ לאורך רח' משה דיין,	25
מס' קומות: תוספת 2 קומות וקומה חלקית קווי בניין: ע"פ תכנית תקפה	תוספת הבניה תתאפשר לכל המבנה. לא תתאפשר תוספת בניה לאגף אחד בלבד או לחלק מהמבנה	(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
זהה		תנאי להוצאת היתר למבני שכונת כפיר (תכנית 1790) - אישור תכנית עיצוב			הריסה ובניה תוספת בניה	כפיר	26

הערות:

(1) תתאפשרנה יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.

(2) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים

חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.

אזור תכנון צפון							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
מס' קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית קווי בניין: לפי תכנית תקפה / תכנית הרחבות	א. פתרון החניה יהיה תת - קרקעי ב. במתחם ברקאי תותר תמ"א ובתנאי שהתכנון יהיה לבלוק שלם (מתחם מוקף רחובות) ג. צמודי קרקע - תתאפשר תוספת 25 מ"ר ליחיד בלבד.	עד 65% משטח מגרש	ע"פ תכנית ג'1	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית	הריסה ובניה	רמת אביב ג'	27
	א. פתרון החניה יהיה תת - קרקעי. ב. פתרון חניה עילי יתאפשר בתנאי שלפחות 40% משטח המגרש נשאר מגונן. ג. צמודי קרקע - תתאפשר תוספת 25 מ"ר ליחיד בלבד.	(2)	(1)	2 קומות + קומת גג	תוספת בניה		
מס' קומות:	א. פתרון החניה יהיה תת - קרקעי	עפ"י תכנית ראשית.	ע"פ תכנית ג'1	ע"פ נספח עיצוב	הריסה ובניה	נווה אביבים.	28

אזור תכנון צפון							
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות	מצב קיים	
							תוספת בניה
		עירוני בתכנית המתאר			ב. בקשות להקלות בצפיפות יובאו לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו	2 קומות וקומת גג חלקית קווי בניין: לפי תכנית תקפה / תכנית הרחבות	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	ע"פ ג'1. לא יתאפשרו יח"ד נפרדות בקומת הגג	(2)	א. לא יומלצו הקלות לצפיפות		
29	הדר יוסף במתחמים: מינץ, קיצים, שלום אש, בני אפרים (3)	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתא/5000	ע"פ תכנית ג'1	לפי תכנית ראשית. מרחק בין בניינים עד 6.5 קומות לא יקטן מ-6 מ'. בבניינים מעל 6.5 קומות- מרחק בין המבנים לא יקטן מ-8 מ'. יתאפשרו מס' מבנים על מגרש.	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי ב. במתחם מינץ, תחום תכנית 961, דרישה לתיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להוצאת היתר בניה.	מס' קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית קווי בניין: לפי תכנית תקפה / תכנית הרחבות	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2), במגרשים בהם הבינוי המסומן בתשריט הינו בינוי מחייב, קווי הבניין יקבעו לפי	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי ובהתאם להנחיות מרחביות. ב.		

אזור תכנון צפון							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
		הערה (4)					
מס' קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית קווי בניין: לפי תכנית תקפה / תכנית הרחבות	א. פתרון החניה יהיה תת-קרקעי. ב. בבניינים מעל 6.5 קומות לא יקטן מ'6 בבניינים מעל 6.5 קומות- מרחק בין המבנים לא יקטן מ-8מ'. יתאפשרו מס' מבנים על מגרש במסגרת הקלה.	ע"פ תכנית ג'1	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	הריסה ובניה	שיכון ל	30	
							(2)
זהה	א. לא תומלץ הקלה בצפיפות ב. בצמודי קרקע תותר תוספת של 25 מ"ר ליחידה קיימת	עפ"י תכנית תקפה	ע"פ תכנית ג'1	<u>בבתים משותפים:</u> תותר תוספת קומות עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג רק במקרים	הריסה ובניה	עבר הירקון באזורים בהם לא חלה 1740	31

אזור תכנון צפון							
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות	מצב קיים	
							תוספת בניה
		בהם בנויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר בצמודי קרקע: לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38					
	תוספת בניה	<u>בבתים משותפים:</u> +1 קומת גג <u>בצמודי קרקע:</u> לא תתאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א 38					
32	הריסה ובניה	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	ע"פ תכנית ג'1	עפ"י תכנית ראשית. לא יחולו קווי בנין של תכנית הרחבות	א. בהתאם לפרסום 77-78 מיוני 2016 לתכנית תא/4526 פתרון חניה	מס' קומות: 2 קומות וקומת גג חלקית	
	תוספת בניה	2 קומות + קומת גג	(1)	(2)	ב. תת-קרקעי בלבד	קווי בניין: לפי תכנית תקפה	

אזור תכנון צפון							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
/ תכנית הרחבות							
מס' קומות: עד 4 קומות וקומה חלקית קווי בניין: לפי תכנית תקפה / תכנית הרחבות	א. פתרון חניה בתת הקרקע	צידי 3 מ' אחורי 5 מ' קדמי 4 מ' תכנית עד 60%	ע"פ תכנית ג'	עד 4 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	רמת החייל - מבני שיכון	33
					תוספת בניה		
מס' קומות: תוספת 2 קומות וקומה חלקית. מס' קומות מרבי בהתאם למסמך המדיניות להתחדשות השכונה קווי בניין: ע"פ תכנית תקפה	א. כל התנאים יחולו בהתאם להצעת עדכון-78-77 למדיניות רמת אביב הוותיקה (תכנית 507-0251843) ב. רמפת ירידה לחניה תתאפשר רק בהיתר משותף ל 3 מבנים לפחות ותהיה משותפת לכל המבנים. ג. בבקשה להיתר ל 3 מבנים או יותר, יידרש תיאום תכנון	בהתאם לתכנית ההרחבות. בכל מקרה ישמר היחס בין גובה בניין לרוחב חצר לפי מסמך המדיניות לשכונה (1:1.3)	לפי תכנית תקפה	תוספת 2 קומות +קומת גג חלקית בהריסה ובניה של בניין בודד. תוספת 3 קומות + קומת גג חלקית בהריסה ובניה של לפחות 3 בניינים ברצף	הריסה ובניה	רמת אביב א' ודרום רמת אביב ב'	34

אזור תכנון צפון							
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות	מצב קיים	
							תוספת בניה
					<p>לאישור מה"ע או מי מטעמו כתנאי להגשת בקשה להיתר. ד. תכסית קומת הקרקע לא תחרוג מהיקף הקומה הטיפוסית ה. צפיפות יחידות הדיור תהיה לפי היתר קיים. לפחות 20% מיח"ד הנוספות יהיו קטנות מ 60מ"ר עיקרי.</p>		
	תוספת בניה	תוספת קומה אחת + קומת גג לבניין בעל 3 קומות (כולל מעל קומת קרקע חלקית) תוספת 2 קומות + קומת גג לבניין בעל 4 קומות ומעלה	(1)	<p>בהתאם לתכנית ההרחבות. בכל מקרה ישמר היחס בין גובה בניין לרוחב חצר לפי מסמך המדיניות לשכונה (1:1.3)</p>	<p>א. כל התנאים יחולו בהתאם להצעת עדכון-78-77 למדיניות רמת אביב הוותיקה (תכנית 507-0251843)</p>	<p>מס' קומות: תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית. מס' קומות מרבי בהתאם למסמך המדיניות להתחדשות השכונה קווי בניין:</p>	

אזור תכנון צפון							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
ע"פ תכנית תקפה							
מס' קומות: עד 4 קומות וקומה חלקית קווי בניין: לפי תכנית תקפה / תכנית הרחבות	א. חניה בתת הקרקע בלבד. ב. בהתאם למדיניות התחדשות השכונה שאושרה ב-18.11.2015 ובה הנחיות לתוספות לכל מתחם בשכונה.	ע"פ מסמך המדיניות להתחדשות השכונה שאושר ב 18.11.2015	ע"פ תכנית ג'	ע"פ מסמך המדיניות להתחדשות השכונה שאושר ב 18.11.2015	הריסה ובניה תוספת בניה	נאות אפקה א (4)	35
מס' קומות: תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית עד 4 קומות וקומה חלקית קווי בניין: לפי תכנית תקפה / תכנית הרחבות	בהתאם למדיניות התחדשות השכונה שאושרה ב-18.11.2015 ובה הנחיות לתוספות לכל מתחם בשכונה.				תוספת בניה		

אזור תכנון צפון							
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכנית	הערות	מצב קיים	
							תוספת בניה
36	נאות אפקה ב' (4)	הריסה ובניה	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	ע"פ תכנית ג'1	עפ"י תכנית תקפה	א. בבניינים בתחום 1450א', בהם מותרות דירות גג, תינתן השלמת קומת הגג ומעליהן תוספת של 1.65ק'.	מס' קומות: תוספת 2 קומות וקומה חלקית. קווי בניין: לפי תכנית תקפה / תכנית הרחבות
37	מעוז אביב	הריסה ובניה	ע"פ נספח עיצוב עירוני בתכנית המתאר	ע"פ תכנית ג'1	עפ"י תכנית ההרחבה 2827	א. ישנה דרישה לתאום תכנון כתנאי להוצאת היתר לכל חלקה אשר תציג אפשרות של כלל המבנים להתחדש	מס' קומות: תוספת קומה אחת וקומה חלקית. קווי בניין: לפי תכנית תקפה
					ב. תתאפשרנה הקלות בקווי בניין עד 1 מ' לכל כיוון, ללא הקלה		

אזור תכנון צפון							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
	במספר הקומות ג. פתרון חניה משותף בתת הקרקע בלבד.						
מס' קומות: תוספת 2 קומות וקומה חלקית. קווי בניין: לפי תכנית תקפה	א. ניתן לחרוג בקווי בניין עד 1 מ' לכל כיוון מעבר לתכנית ההרחבות. ב. חניה בתת הקרקע בלבד.	עפ"י תכנית ההרחבה 2827	(1)	+1 קומת גג	תוספת בניה		
זהה	א. תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38 עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג רק במקרים בהם בניויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר. במידה ובנויה יחידה אחת בהיתר תותר תוספת 25 מ"ר בלבד.	עפ"י תכנית תקפה	ע"פ תכנית ג'1	עד 4 קומות + קומת גג	הריסה ובניה	אזורים בהם חלה תכנית 1740 בשכונות הבאות: שיכון דן, גני צהלה, רמות צהלה, רביבים, הדר	38

אזור תכנון צפון						
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם
				תוספת קומות	תוספת בניה	
	ב. חניה בתת הקרקע בלבד.					יוסף-מרכז השכונה (האגס) ומתחם יד המעביר (4)
	א. תותר תוספת קומה אחת מתוקף תמ"א 38 עד מספר קומות כולל של 4 קומות וקומה חלקית על הגג, רק במקרים בהם בניויות בפועל לפחות 2 יח"ד בהיתר. ב. לא תתאפשר סגירת קומת עמודים לצורך תוספת יחידות דיור. ג. גובה הבניה המקסימלי עד כותל מעקה הגג) כולל (יהיה 16.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת בחלקה. ד. לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.	עפ"י תכנית תקפה	(1)	+1 קומת גג	תוספת בניה	

אזור תכנון צפון							
מצב קיים	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
	ה. בחלקות שלא עומדות בתנאים הנ"ל תותר תוספת של 25 מ"ר ליח"ד, לא תותר תוספת קומות מתוקף תמ"א 38						

הערות:

- (1) תתאפשרנה יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.
- (2) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.
- (3) במגרשים בהם הבינוי המסומן בתשריט הינו בינוי מחייב, קווי הבניין יהיו: 5 מ' קו בניין קדמי ו-4 מ' קו בניין צדי ואחורי, הן בהריסה ובניה והן התוספת בניה. בתוספת בניה תתאפשר חריגה של ממ"ד מקווי בניין בהתאם להוראות התמ"א.
- (4) במגרשים בהם חלה מדיניות 9051 (מדיניות לרחוב פנחס רוזן), מדיניות 9051 תגבר על מדיניות תמ"א 38. תנאי להוצאת היתר בתחום מדיניות 9051 יהיה תיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו.

אזור תכנון מרכז									
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת	קווי בניין/ תכסית	הערות	זהה			
						גג	תוספת קומות		
39	רובעים 3,4	על פי תכנית תכניות רובע 3 ו-4					זהה		
40	דופן רחוב הירקון, עורף הנמל	הריסה ובניה	לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.					אין התייחסות	
41	רובע 5+6 למעט תכנית לב העיר	הריסה ובניה	בהתאמה לפרסום 77-78 .					זהה	
42	רובע 5 מע"ר רוטשילד בניה מרקמית שמחוץ ל- 77 78	הריסה ובניה	עד גובה 6 קומות + קומת גג	לפי תכנית תקפה	לפי תכנית תקפה	א. לא תתאפשר כניסה לחניה מרחובות רוטשילד והרצל ב. צפיפות יח"ד לפי תכנית תקפה ג. חזית מסחרית בקומת הקרקע.	אין התייחסות		
43	לב העיר (1)	הריסה ובניה	יחולו הוראות תכניות תקפות (לב העיר) ופרסום 77,78 בלבד					זהה, למעט הגדלת	
		תוספת בניה		(1)	(2)				

אזור תכנון מרכז							
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות		
						תוספת בניה	תוספת קומות
					תכסית קומת הגג ל- 65% במקום 50% ע"פ מדיניות קיימת		
44	הריסה ובניה תוספת בניה	מצפון לרחוב ישראל ב"ק, באזור בו מותרים מגורים, יותרו עד 6 קומות + קומה חלקית. מדרום לרחוב ישראל ב"ק באזור תעסוקה על פי תכנית 1043 יותר עד 7 קומות מלאות.	ע"פ תכנית תקפה (1)	לפי תכנית תקפה (2)	א. מצפון לרחוב ישראל ב"ק: בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' למעט ברחובות המסחריים כגון יהודית, הנציב, בגין וישראל ב"ק בהם תתוכנן חזית מסחרית. ב. במגרשים הגובלים ברחובות יצחק שדה, המסגר ובגין לא יתאפשרו תמריצי תמ"א 38, בניה תהיה רק מתוקף תכניות חדשות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר	זוהה	

אזור תכנון מרכז							
	הערות	קווי בניין/ תכנית	הנחיות לקומת גג	מס' קומות מרבי	הריסה ובניה	מתחם	
				תוספת קומות	תוספת בניה		
	תא/5000						
זהה	בהתאם למסמך מדיניות למתחם המסילה				הריסה ובניה	מתחם המסילה	45
					תוספת בניה		
זהה		לפי תב"ע תקפה	עד 50%	עד הגובה המותר בתכנית הראשית (עד גובה של 3.5 קומות)	הריסה ובניה	כרם התימנים	46
					תוספת בניה		
	בהתאם לפרסום 77-78 והחלטת ועדה מס' 16-00003ב' - 10 מתאריך 27.1.16				הריסה ובניה	אבן גבירול (כולל כיכר רבין)	47
					תוספת בניה		
זהה	על פי היקף הנפחים וזכויות הבנייה מתוקף תכניות תקפות בלבד. לא יתאפשרו תמריצים מתוקף תמ"א 38.				הריסה ובניה	נווה צדק	48
					תוספת בניה		
אין התייחסות	לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38. הבניה תהיה על פי תכניות מפורטות שיאושרו בהתאמה לתכנית המתאר.				הריסה ובניה	אזור המער' הצפוני	49
					תוספת בניה		
אין התייחסות	לא תתאפשר תוספת בניה ו/או בניה חדשה מתוקף תמ"א 38.				הריסה ובניה	שוק הכרמל תחום תכנית תא/3888	50
					תוספת בניה		
זהה	בבניה חדשה מספר הקומות יהיה בהתאם למדיניות מרחב הכובשים כפועל יוצא של שטח	לפי מדיניות מרחב הכובשים	50% משטח קומה, יותרו יח"ד נפרדות	בהתאם להערה א'	הריסה ובניה	מרחב הכובשים (3)	51

אזור תכנון מרכז							
מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות		
						תוספת בניה	תוספת קומות
					המגרש ויחס אורך החזית לעומת עומק המגרש (6-8 קומות + קומה חלקית, כולל ק.ק) * מצורף נספח		
	תוספת בניה	קומה + קומה חלקית					

הערות:

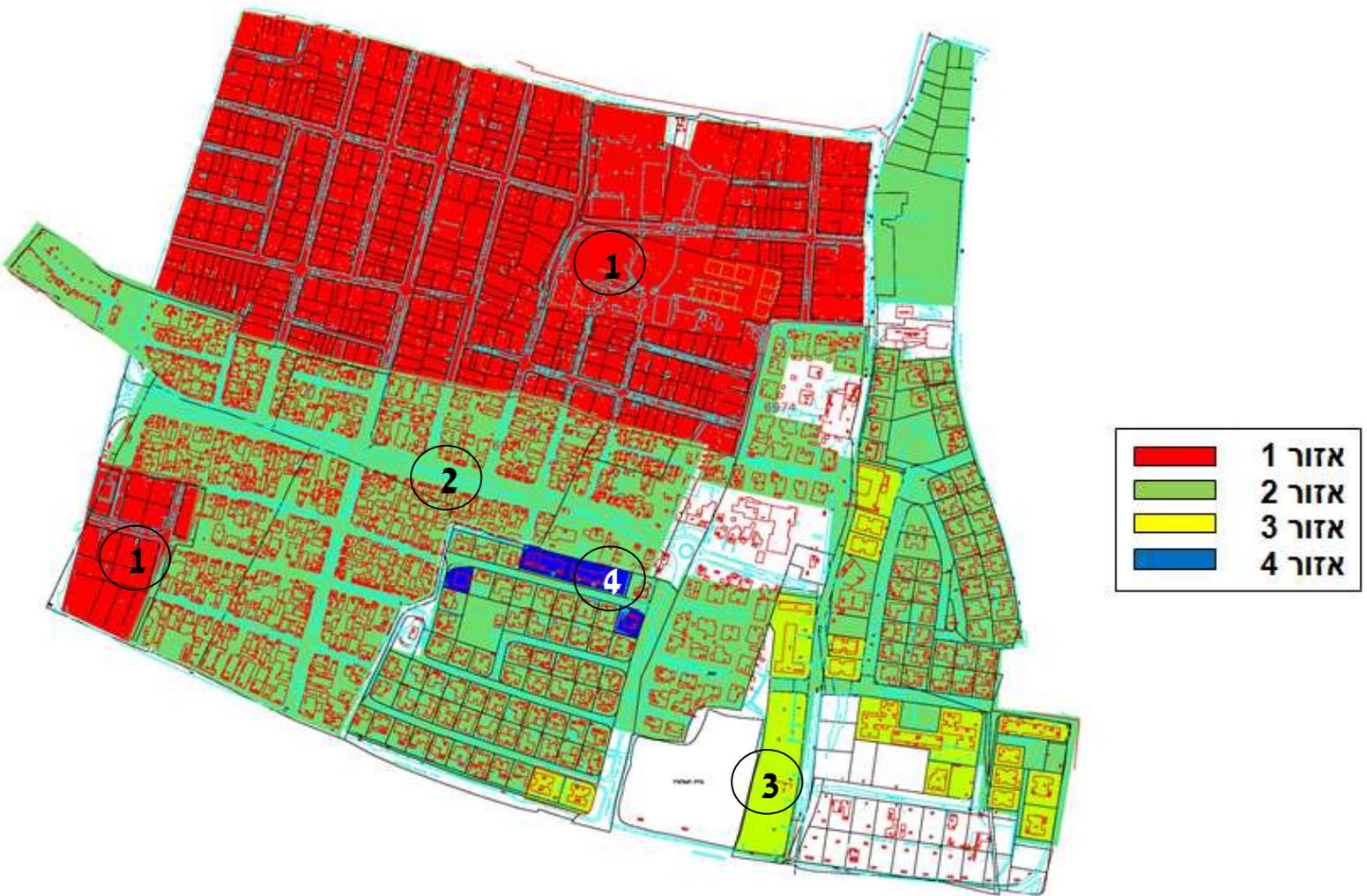
(1) תתאפשרנה יח"ד נפרדות. יתר ההוראות יחולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה, לרבות גודל יח"ד.

(2) הבנייה תותר במסגרת קווי הבניין של התכניות התקפות (כולל תכניות הרחבות), ובלבד שהמרחק בין הבניינים לאחר הרחבה לא יקטן מ- 6 מ'. מקרים

חריגים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית.

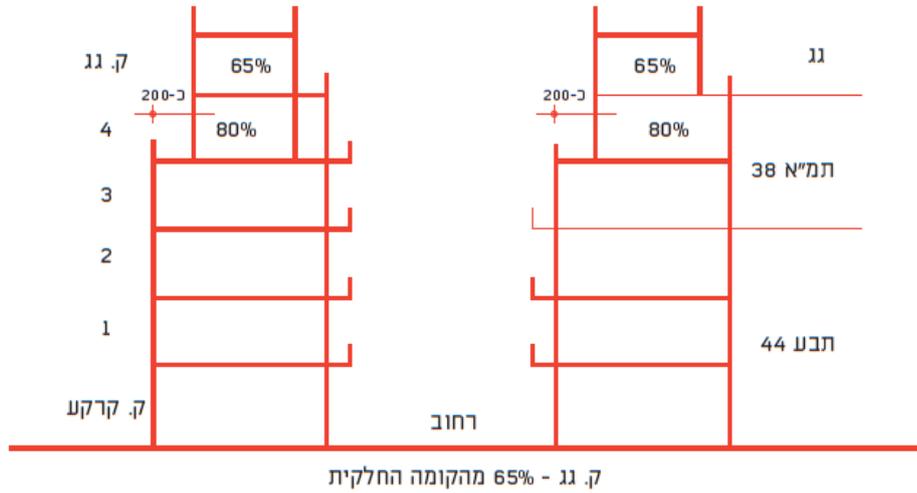
5. נספחים

5.1 מפת מדיניות תמ"א 38 אזורי תכנון בשכונת שפירא.

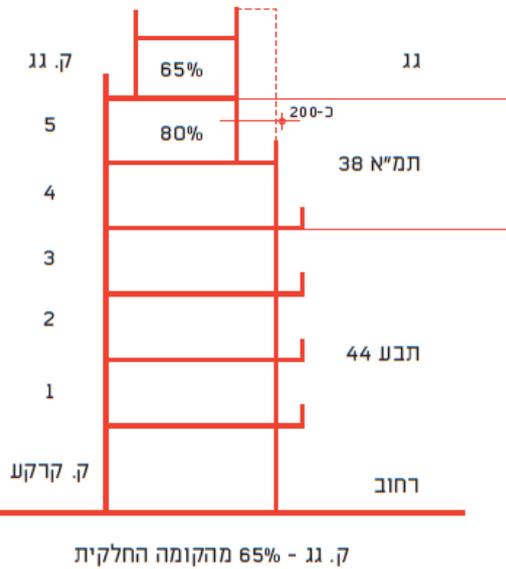


5.2 חתך צפון פלורנטיין בתחום תכנית 44

תוספת זכויות לפי תמ"א 38
5.5 קומות



תוספת זכויות לפי תמ"א 38 - מבנה פינתי
6.5 קומות



5.3 מדיניות מרחב הכובשים

מגרשים גדולים מ-500 מ"ר $X/Y < 1.2$	מגרשים גדולים מ-500 מ"ר $X/Y > 1.2$	מגרשים קטנים מ-500 מ"ר
ק.ק + 7 קומות + ק. גג חלקית ינתן פיתרון חנייה תת קרקעי	ק.ק + 5 קומות + ק. גג חלקית	ק.ק + 5 קומות + ק. גג חלקית

* שימוש במגרשים פינתיים - מסחר בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 45 מ"ד חובה.

בישיבתה מספר 0024-ב'17 מיום 22/11/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ערן מאירסון: מציג את המדיניות במצגת.
נתן אלנתן: התמ"א לא קבעה צפיפות ואיפשרה לוועדה לקבוע אותה ע"פ שיקול דעתה. ההצעה שלכם לצפיפות מאוד מסובכת והיא טובה לבנין רגיל שבו הבנין הבנוי הוא בדיוק לפי התב"ע. לפעמים יש מצבים שהבנין ההיסטורי נבנה בתכסיות יותר גדולות ולכן בקומה אחת יש יותר צפיפות מאשר בקומות הקיימות לעומת הקומות החדשות שיבנו, הדבר הזה גורם עיוות. אני מציע לקחת את גודל הממוצע של הדירה שיוצא בתב"ע וע"פ זה נקבע את אותו ממוצע גם בבנין החדש וזה יקבע את מספר היחידות. אם לדוגמא ע"פ התב"ע היה מותר לבנות 1000 מ"ר ומותר לבנות 10 דירות, התב"ע קבעה ממוצע של 100 מ"ר כלומר יוצא 1500 מ"ר בניה יחד עם התוספת מכח התמ"א לחלק ל-100 נותן 15 יח"ד וזה ישמור על תמהיל נכון לשכונה.
בנין משרדים ומסחר ונהרס ובונים בנין מגורים- אין התייחסות איך מחשבים את זכויות הבניה באותו מגרש?
4.2.5 בנוסף אומרים שהצפיפות תהיה לפי התב"ע והקומה שהיזם מקבל מכח התמ"א הוא לא מקבל עליה צפיפות. המשמעות של המשפט היא שנקבל דירות גדולות מידי. הוספתם מאות מטרים לבנין ולא הוספתם צפיפות. אני חושב שהיה צריך לתת את הצפיפות המקובלת לבנין. לא הגדרתם צפיפות על הקומה הנוספת.
סעיף 4.3.2 מצב מוצע- "מסלול הריסה ובניה" לא הוספתם את המילה "הרחבות" לתקן ולהבהיר. בסעיף 4.3.3 לחדד את נושא דירות הגן שהן דווקא בבניה רוויה מעל 3 קומות. בסעיף 4.7 קבעתם כלל איזה מסמכים צריך להגיש שרוצים לקבל תמא 38 בבנינים שאין להם היתר. ההתייחסות שלי היא לשכונת התקוה הסעיף הזה לא יכול לחול עליה כי שם נקבע שכל הבניינים מ1981 קיימים בהיתר ולכן צריך לקבוע כללים אחרים לגבי שכי התקווה.
הראלה אברהם אוזן: בשכונת התיקוה יש את הנושא הצפיפות שאמרנו לפי תוכניות קודמות. איל רונן: בשכונת התיקוה מכירים בבניינים לפני שנת 1981 שיכולים לקבל היתר בניה. נתן אלנתן: סעיף 4.7 האם הוא זכאי לתמריצי תמא 38 או לא זכאי. בשכונת התקוה נקבע כל מה שקיים לפני שנת 81 יש לו את הזכאות לתוספת בניה ולכן יש לו את הזכאות לתמ"א 38.
ערן מאירסון: הצפיפות שנקבעה בתב"עות היא הצפיפות שנקבע לנפחים שמוגדרים בתב"עות ברגע שמכפילים נפחים מתוקף התמ"א הדבר יכול ליצור צפיפות קשה מאוד.
מיטל להבי: יש מקומות שצריך להגדיל את הצפיפות ולא הגדיר את הצפיפות של התמ"א לפי הבנין הקיים לדוגמא: דירות של עמידר איפה שיש דיירים של עמידר שמגדילים את הדירות הדיירים לא יכולים לחזור אל הדירות ולכן עדיף לייצר כמות גדולה יותר דירות קטנות.
דירות בשיכונים הסטורים ביפו הן קטנות אבל הזכויות הנפחיות והקומות הן יותר גדולות מהדירות הקטנות. אם רוצים לשמר את השיכון ההיסטורי מצד אחד יש דירות קטנות מצד שני יש יכולת להוסיף שטח ואז אם לא מקבלים את הצפיפות אי אפשר ליישם בדרך של שימור מרקמי היסטורי כי צריך להרוס ולבנות. לכן עדיף במקום קומה נוספת שהיכוח יהיה בעוד יח"ד נוספת. אם אפשר להגדיל את הרווחיות באמצעות הגדלת צפיפות ולא הגדלת נפח ומרקם אז למה לא?
ערן מאירסון: יש תמ"א רק בבנייני שיכון ביפו ההסטורית. זהו מסמך מדיניות כוללני ויש שיקול הועדה במצבים קיצוניים.
מיטל להבי: בנוגע למרחק בין בניינים אין מספיק מרחק בין הבניינים והרושם שמתקבל מהמסמך הוא שתהיה מגמה להרוס.
אורלי אראל: התיקון של המדיניות באה בעקבות תיקון 3 לתמ"א 38 שבו נתנו יותר זכויות להריסה ובניה מחדש ובמסגרת הזו אנחנו מבצעים תיקונים.
ערן מאירסון: גם בתוספת בניה אנחנו מגדירים קווי בנין לפי תוכניות תקפות, ואנחנו רוצים לשמור על מרחק מינימלי של 6 מ' בין בנין לבנין, לייצר איכות חיים. לכן יש סעיף שמקרים חריגים יגיעו לשיקול הועדה.
מיטל להבי: מדוע זכתה שכונת שפירא למסמך מיוחד ולמה יש אזורים ששוללים את התמ"א כמו שוק הכרמל. האם אפשר היה להתייחס לממ"קים בהגדלת הצפיפות כל יח"ד מקבלת ממ"ד האם אפשר להתייחס לממ"קים?
מלי פולישוק: המסמך הזה נותן גמישות לשיקול דעת הועדה, השאלה אם שיקול הדעת הוא רק להורדה או גם להוספה?
נתן אלנתן: בד"כ להוספה.
ערן מאירסון: שיקול הדעת הוא של הועדה ואנחנו לא מגבילים.

תשובות:

ערן מאירסון: לגבי בנייני תעסוקה שהופכים לבנייני מגורים. סל הזכויות שיש להם הוא לפי בניינים לתעסוקה וברגע שיש תב"ע תקפה למגורים ויש הגדרות במדיניות אז הן חלות על החישוב. נתן אלנתן: איך מחשבים את הזכויות מבנין תעסוקה או משרדים שנהרס והופך לבנין מגורים? הרבה מהערות שנתתי הוטמעו והצוות עשה עבודה מדהימה. שולי דידי: באזורים מסחריים שהיו בנייני תעסוקה פעלנו לפי החלטת הועדה באותו אזור. אם זה היה יעוד באזור מסחרי והיה בנין משרדים ולא היו דירות מגורים ובעצם פעלנו בהריסת הבניין ובניה מחדש לפי הפרוטוקול של הועדה שאפשרה את הצפפה באזור. בבניינים שנמצאים באזור תעסוקה אם אישרנו זה דירות מגורים בתנאי שהיה בהיתר הבניה דירות מגורים אז למעשה שכפלנו את אותה צפיפות. נתן אלנתן: אני מדבר על בנין באזור מגורים ותב"ע קבעה צפיפות והוא בעצם בנין משרדים והיום הוא מגורים והתבע קבעה צפיפות לדוגמא 8 יח"ד, לפי מה שכתוב הבנין יקבל רק 8 יח"ד על הקומה הנוספת לא יקבלו צפיפות, יח"ד נוספות. אורלי אראל: לועדה ידועה העמדה של הצוות לגבי התמ"א שזוהי זריקת זכויות ללא תכנון. הצוות חושב שצריך לעשות תכנון בצורה מושכלת כדי לפתור בעיות של צפיפות שטחי ציבור, והתמ"א לא עשתה זאת. לכן אנחנו רוצים להגביל את תוספת יח"ד עד כמה שהתמ"א מאפשרת ולשקול הועדה ולא להצפיף ללא מתן שטחי ציבור. אם מישהו רוצה יותר שיבוא ויעשה תוכנית פינוי בינוי ונתן פתרון של תוספת של יח"ד ושטחי ציבור. התמ"א מטרתנו להגביל אותה כמה שיותר. מלי פולישוק: מה ההבדל התכנוני בין תמ"א של בנין או הריסה ובניה מחדש. עודד גבולי: אני תומך בדבריה של אורלי.

נתן אלנתן: בצפון פלורנטין לא נקבע לגביה הצפיפות והמדיניות שלנו גודל דירה לא תפחת מ-50 מ"ר לדעתי המדיניות הזו עבר זמנה וצריך לעשות מדיניות חדשה לאזור. אנחנו גורמים לבניה של בניינים מאוד גדולים עם תמ"א 38 עם דירות קטנות. ליזמים אין תמריץ לבנות דירות גדולות לכן צריך לבחון את המדיניות.

ערן מאירסון: הנושא יבדק.

אהרון מדואל: שכי פלורנטין חסרה בשטחי ציבור.

נתן אלנתן: שכי שפירא תכנית 2707 וכאן אומרים שקווי הבנין לא יקבעו על פי 2070 אלא על פי מה שיאמר. גם ככה יש לנו מטרה לעודד להריסה ובניה מחדש כדי לחדש את השכונה על ידי צמצום של קווי הבנין אנחנו מונעים מחידוש השכונה. ולכן צריך להשאיר את קווי הבנין ע"פ תוכנית 2707. להוריד את הסעיף הזה.

רח' סלמה 11 וב1 מיוחד צריך לעשות אבחנה בין בנין קיים לבנין חדש. המדיניות של הועדה לעודד הריסה ובניה מחדש ולכן צריך לעשות הבחנה בהריסה ובניה לתת 7 קומות ובניה רק 6 קומות. בשכונת שפירא סעיף 8 באזור הזה יש את הרביעיות וצריך להכיל את אותו כלל של תוספת של קומה כמו בקרית שלום. למה בקרית המלאכה לא נותנים תוספת של קומה בהריסה ובניה מחדש.

עודד גבולי: בקרית המלאכה זה לא יקרה. זה אזור לשימור.

ערן מאירסון: כרגע יש עבודה לגיבוש מדיניות לקרית מלאכה.

נתן אלנתן: פתרון החניה צריך להדגיש שפתרונות התת קרקעים ככל שניתן. לדוגמא במגרשים קטנים שהדבר לא מתאפשר לקבל זאת.

סעיף 10, הסעיף ארוך ומפורט מידי, צריך לרשום שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ' וכך שומרים על אחידות במרחקים בין הבניינים.

נווה עופר: תא 5000 לא גוברת על תמ"א 38 ולכן לא צריך למנוע ולאפשר את האופציה לקבל הקלה בגובה כדי לממש את הזכויות.

בסעיף 16 למה הכוונה ג' - איך עושים חניה תת קרקעית בתוספת בניה - כלומר לחייב אותם לחפור. צריך להדגיש שזו אופציה ולא חובה.

שכונת התקווה- בבנייני שיושבים על מגרשים צרים נקבע שלא יהיה תוספות על פי תמ"א 38. אני מציע שבאותם מגרשים שבהם שבמגרש הראשי מימשו 25% וזכויות הבניה וזכויות הבניה יורד מ-140% ל-100% אז לתת את התמריץ של תמ"א 38 לבנות ב-140% ע"י אותו מספר קומות שנתן לפי התב"ע ככה נתמרץ את הבניה וההריסה מחדש.

אהרון מדואל: ברור לך שהתנאי 10 מ' מוציא 95% משכי התקווה מהתמ"א.

נתן אלנתן: זו המדיניות שקבלנו. באותם רח' קטנים מי שעושה תמא 38 ניתן יהיה לתת תמריץ.

מלי פולישוק: מדוע ברמת ישראל אין אפשרות מתמ"א 38 להוסיף קומות ויש אפשרות להוסיף 25 מ"ר ליחידה קיימת. כלומר שומרים את הבנין כפי שהוא ומוסיפים את 25 מ"ר לצפיפות שקיימת גם ככה?

עודד גבולי: אני רוצה להודות לצוות המקצועי שעשה עבודה מצויינת.

מלי פולישוק: אם באזור מסוים עושים תב"ע חדשה הוא תמיד מקבל יותר זכויות ברוב המקרים התב"ע הנוכחית + התמ"א אז מדוע מתנגדים לתמ"א?

אלון הרשקוביץ: בנוגע לקווי בנין לפי 2707 לדעתנו כאשר מוסיפים קומה מעבר למסמך המדיניות שמאפשר 3.5 קומות, ובמסגרת התמ"א מאפשרים 4.5 קומות צריך להגביל את קווי הבנין ולחזור לקווי בנין של התוכנית המקורית 2707.

רח' סלמה - אנחנו משקפים את המדיניות של שנה שעברה ואפשרנו מעבר לזה אותו מספר קומות גם בתוספת בניה. רח' סלמה צריך התייחסות לא במסגרת תמ"א אלא במדיניות.

דורון ספיר: השאלה היתה לגבי התמריץ

אלון הרשקוביץ: המדיניות היתה בהריסה ובניה עד 6.5 קומות ואפשרנו גובה זהה גם לבנינים שמקבלים תוספת בניה.

אורית בן אסא: קרית שלום מאופיין על ידי הרביעיות- מדובר בשתי דירות גן ו 21 דירות גג. הממוצע בדרום העיר הוא 50 - 60 מ"ר. שני הטיפוסים הללו מאפשרים פוטנציאל לדירות גדולות בשטח של 100 - 120 מ"ר ומאפשרים לאוכלוסיה שונה וקיימת להגדיל את המשפחות ולהרחיב את המשפחות, ההבדל בין קרית שלום ושפירא הוא סביבתי. קרית שלום בנויה רוב רובה ברביעיות ואם רוצים להגיע לעשות שינוי בסביבה הם מוזמנים בתנאי שהם עושים חניה תת קרקעית וכל התנאים הכתובים. בשכונת שפירא יש הרבה הוראות כי שכונת שפירא מאוד מגוונת, יש בה מחסור בשטחי ציבור. יש בה הרבה דירות מאוד קטנות וביטול הרביעיות בעצם הופך אותן לבנינים עם עוד דירות קטנות, צריך לשמור על הפוטנציאל והמגוון שלה.

נתן אלנתן: למעשה אתם מבקשים לקבל את התיקונים שנעשו למדיניות.

ערן מאירסון: לגבי קרית המלאכה מקודמת מדיניות ולא במסגרת תמ"א 38. לגבי קווי בנין באזור 10 (אזור 4 בשכונת שפירא) - לקצר את ההערה מקובל שהמרחק לא יקטן מ 6 מ'. יד אליהו חניה בתת קרקע איל רונן: מדובר בטעות סופר אין שינוי במדינות הקודמת בתוספת חניה בתת הקרקע או בחפירה או מתקנים.

נתן אלנתן: אבל זו לא חובה. ואם היזם יגיד שזה יקר.

דורון ספיר: הוא צריך להוכיח שיהיה לא יכול לעשות את החניה יהיה רשום בתוספות ככל הניתן.

נתן אלנתן שיהיה כתוב ככל הניתן.

איל רונן: שכי' התקווה מימוש 25% והאפשרות להשלמה לאותם 140%. אנחנו עושים תוכניות פרצלציה שבמסגרתם מכניסים את הזכויות ולהכניס את האפשרות במגרשים ראשים זה לתקוע את התכנון שאנחנו רוצים לעשות.

אהרון מדואל: ברחובות מעל 10 מ' מה שיהיה אפשר במסגרת התמ"א. הרחובות הללו הם עם פרצלציה אתה מדבר על הרחובות הפנימיים שגם ככה אי אפשר לעשות תמ"א.

נתן אלנתן: אני מדבר על הרח' הקטנים ועבר כבר את ה 25%.

איל רונן: זהו שינוי סטטורי.

אהרון מדואל: אם הוא לא עומד ב 10 מ' של המדיניות.

איל רונן: זו תוכנית חדשה.

במענה לשאלה של מלי נושא ביצרון רמת ישראל, התוספת של קומות תשנה את כל המרקם. ניתן להוסיף עד 25 מ"ר ליחידת דיור.

יצחק שגב איגוד הקבלנים: בתמ"א 38 יש שני צדדים למטבע של ישום התמ"א אחד דיירים ואחד יזם. לאור המגבלות לגבי שכונות ופרברים מה נגיד לדיירים שהגבלתם את התמ"א. מבחינת היזמים זו פעם הראשונה בתמ"א 38 אי' יש חבות של היטל השבחה של 25%. מבחינת העלויות זה מקשה על היזם. אין אפשרות ליישום תמ"א 38 בת"א ואת המדיניות והאמירות אנחנו חשים אותם ותגידו שאתם לא רוצים תמ"א 38, קשה מאוד לעבוד בת"א ויישום התמ"א כמעט בלתי אפשרית.

מלי פולישוק: מה ההבדל המהותי בין הכנת תב"ע נקודתית לבין תמ"א 38 / 3.

עודד גבולי: התמ"א מייצרת מריבות קשות בין השכנים. סוגית התשתיות היא אחת מהסוגיות שהתמ"א לא נחוצה. מוציאים כסף רב על בדיקת ההיתרים אנחנו פוגעים בהיתרים שאנחנו צריכים אותם והאבסורד שבאה המועצה הארצית שמייצרת תכנון ושהתמ"א הזו הגיונית ככה לא פותרים בעיות. הפרויקטים של ההתחדשות העירונית הם עדיפים, אנחנו ממעטים לעשות תוכניות נקודתיות.

הראלה אברהם אוזן : מבוקש להוסיף את התיקונים הבאים :
 עמ' 48 - סעיף 3.8 לתקן תחילת הסעיף כך שירשם : "תוספת קומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג" למחוק את המילה "תיבחן"
 עמ' 50 לסעיף 4.2.5 להוסיף סעיף קטן ה' אחרי סעיף קטן ד ד שמתייחס לבניין שאינו מגורים שיוסב בהיתר לבניין מגורים בנוסח הבא :
 "באם יתבקש שימוש חורג עבור מגורים בבנין שנבנה בהיתר שלא למגורים, אשר היעוד החל עליו על פי התוכנית התקפה הינו למגורים, ולאחר מכן תוגש בקשה להרסו ולהחיל עליו את תמ"א 38 למגורים, הרי שהדבר יתאפשר בכפוף לבאות :
 א. אכלוס בפועל של הבנין כבנין מגורים.
 ב. חו"ד קונסטרוקטיבית כי במסגרת ההיתר לשימוש חורג למגורים לא היה צורך בחיזוק כל הבנין לפי תקן ישראלי 413.413"

הסבר : לנושא של בנינים שלא למגורים שהורסים ובונים אותם מחדש כבנינים למגורים. אנחנו נתקלים בבנינים שמבקשים להסב לבניני מגורים ואח"כ לבקש הריסה ובניה מחדש לפי התמ"א למגורים. זו הצעה שנועדה לתת פתרון למצב זה.. כלומר אם בניין הסב את עצמו לבנין מגורים בהיתר ואוכלס כבנין מגורים הלכה למעשה ואח"כ מבקש להרוס ולבנות מחדש כדי לקבל את התמריצים של התמ"א למגורים הוא יצטרך א. להיות מאוכלס ו-ב. להוכיח שהוא לא חוזק לפי התקן כנגד רעידות אדמה.

נתן אלנתן : הם דורשים כתנאי כשימוש חורג לחזק את הבנין.
 הראלה אברהם אוזן : זה לא השאלה מה הם דורשים אלא מה דרישות התקן בהפיכת מבנה למבנה למגורים.
 עמ' 51 סעיף 4.5 העוסק "במבנים לשימור להוסיף בהמשך הסעיף פסקה לפיה "ע"פ סעיף 19 בתמ"א 38 הזכויות והמגבלות יהיו בהתאם לתכניות החלות על המבנים לשימור".
 בעמ' 52 סעיף 4.7 להוסיף סעיף קטן נוסף בסוף הסעיף לפיו, סעיף 4.7.6 " מובהר שבמקום בו ניתן להסיק ממסמכי תיק הבניין כי הבניין נבנה ללא היתר, לא ינתנו לבניין תמריצי תמ"א 38".
 בסעיף 4.7.1 למחוק את הפסקה השניה נוסח הסעיף יהיה כדלקמן : כל מסמכי תיק הבניין ו/או כל מסמך אחר שיש בהם כדי להעיד כי המבנה נבנה כדין, יעודו ומספר יח"ד בו קומה."

תיקון

תמיר קהילה : יש את מדיניות פנחס רוזן שאושרה שהיא גם חופפת לאזור בניה חריגה מסביבתה לתוכנית המתאר. להוסיף בתחום המדיניות של פנחס רוזן נדרש תאום תכנון מכיוון שיש בו שוני בין האזורים על פנחס רוזן. במגרשים שמדיניות פנחס רוזן נכנסים לתוכה, (מדיניות פנחס רוזן) גוברת על מדיניות תמ"א 38.

גידי בר אורין : בנושא הצפיפות הנוסחה מאוד בעייתית ותייצר ויכוחים. בתוכנית מ' אם בנין בן 2 קומות יקבל יותר צפיפות מזה של 4 קומות ויוצר אבסורד. תמ"א 38 לא הגדירה צפיפות ולכן יש להגדיר בכל אזור את הצפיפות. תגדירו במדיניות איזה ממוצע דירות ואיזה תמהיל אתם רוצים. הייתי מכניס תמריץ לממ"קים.

הלל הלמן : אני חושב ההיפך, יהיה הרבה יותר קל להוציא היתרים לפי הנוסחה המוצעת עכשיו מאשר לעשות מדיניות לכל העיר. לגבי תיקון 3א אתה צריך להציג לנו היתרים להראות מה קיים והדבר הפשוט לעשות 90% מהמקרים שאותם אנחנו רוצים לחזק ולתת את התמריץ זו נוסחה שעובדת. יש שיקול דעת ולפיה יש לאמץ את הנוסחה.

דורון ספיר : לאמץ את חו"ד צוות, תיקוני היועצת המשפטית והצוות שיוטמעו במסמך עם תיקוני הצוותים. נבדוק את סוגיית הסבת בניני משרדים לאחר הריסתם למגורים והצפיפות בהם. הראלה אברהם אוזן : בבניני משרדים חישוב הזכויות הוא לפי סעיף 14 א' לתמ"א 38..
 נתן אלנתן : צריך לקבוע את הצפיפות.

דורון ספיר : צריך לקבוע את זה.

אירית סייג אורון : נאמר לפי הצפיפות שקבועה באזור.

שולי דידי : הקומה הנוספת במצב הקיים הוא לא נשוא דירות אז יש לי שטח שמתווסף לתוכנית התקפה ואז הצפיפות לפי התוכנית התקפה.

דורון ספיר : אז זה פתור לפי התוכנית התקפה.

הועדה מחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות לתמ"א 38 תיקון 3א בכפוף לתיקונים הבאים, שהוטעמו במסמך המדיניות:

1. סעיף 3.8 לתקן תחילת הסעיף כך שירשם: "תוספת קומת גג חלקית או חדרי יציאה לגג" למחוק את המילה "תיבחן"
 2. לסעיף 4.2.5 להוסיף סעיף קטן ה' אחרי סעיף קטן ד שמתייחס לבניין שאינו מגורים שיוסב בהיתר לבניין מגורים בנוסח הבא:
"באם יתבקש שימוש חורג עבור מגורים בבנין שנבנה בהיתר שלא למגורים, אשר היעוד החל עליו על פי התוכנית התקפה הינו למגורים, ולאחר מכן תוגש בקשה להרסו ולהחיל עליו את תמ"א 38 למגורים, הרי שהדבר יתאפשר בכפוף לבאות:
 - א. אכלוס בפועל של הבנין כבנין מגורים.
 - ב. חו"ד קונסטרוקטיבית כי במסגרת ההיתר לשימוש חורג למגורים לא היה צורך בחיזוק כל הבנין לפי תקן ישראלי 413. 3. סעיף 4.5 העוסק "במבנים לשימור" להוסיף בהמשך הסעיף פסקה לפיה "ע"פ סעיף 19 בתמ"א 38 הזכויות והמגבלות יהיו בהתאם לתכניות החלות על המבנים לשימור".
 4. סעיף 4.7 להוסיף סעיף קטן נוסף בסוף הסעיף לפיו, סעיף 4.7.6 " מובהר שבמקום בו ניתן להסיק ממסמכי תיק הבניין כי הבניין נבנה ללא היתר, לא ינתנו לבניין תמריצי תמ"א 38."
 5. בסעיף 4.7.1 למחוק את הפסקה השניה נוסח הסעיף יהיה כדלקמן: כל מסמכי תיק הבניין ו/או כל מסמך אחר שיש בהם כדי להעיד כי המבנה נבנה כדיון, יעודו ומספר יח"ד בו בכל קומה."
 6. באזור 12 – שיכוני יפו ונווה עופר – תתווסף הערה כי יתאפשרו הקלות במספר קומות.
 7. הערה לטבלת צוות צפון: במגרשים בהם חלה מדיניות 9051 (מדיניות לרחוב פנחס רוזן), מדיניות 9051 תגבר על מדיניות תמ"א 38. תנאי להוצאת היתר בתחום מדיניות 9051 יהיה תיאום תכנון לאישור מה"ע או מי מטעמו.
 8. אזור 10 - שכונת שפירא (אזור 4) שיכוניים ג/72, ג/69, ג/90-89 קווי הבניין ייקבעו ע"פ התכנית הראשית. מרחק בין המבנים לא יקטן מ-6מ'.
 9. אזור 16 - יד אליהו רבתי, תל חיים, רחוב עמינדב. תיקון הערה א' בתוספת בניה – תדרש חניה תת-קרקעית ככל הניתן.
- משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, מיטל להבי, שמואל גפן, אהרון מדואל, סוזי כהן צמח.