

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

**פרוטוקול מספר 0006-16  
כ"ט אדר תשע"ו 09/03/2016 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 ארנון גלעדי אסף זמיר ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי יהודה המאירי	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' עוזי סלמן הראלה אברהם אוזן, עו"ד יואב דוד אורלי אראל אדר' איריס לוין ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר היועץ המשפטי לעיריית תל אביב משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה אדריכל העיר מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מזרח וס. מנהל אגף תכנון העיר ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	מיכאל גיצין קרנית גולדווסר אהרון מדואל	חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג ג'ורא רובינשטיין עידן עמית ע'זאלדין דאהר מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע 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 16-0006  
כ"ט אדר תשע"ו 09/03/2016 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 16-0004 ב מיום 10/02/2016		
אישור פרוטוקול 16-0005 ב מיום 24/02/2016		
הסבר של עו"ד עוזי סלמן לחברי הועדה על ניגוד עיניינים שטחי ציבור בפלורנטין דיון בהתנגדויות	1	1.
הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באחר	33	2.
הנחיות מרחביות פרק עצים דיון באחר	49	3.
הנחיות מרחביות פרק בניה ירוקה דיון נוסף	68	4.
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באחר	75	5.
הנחיות מרחביות פרק ארגון וניהול אתר התארגנות דיון באחר	103	6.
הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה דיון באחר	118	7.

דיווח על תכניות שאושרו :  
תא/מק/4483 - העברת זכויות מבן ציון 25 לניסים אלוני 3

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
תא/3847 - שטחי ציבור בפלורנטין דיון בהתנגדויות	09/03/2016 16-0006 - ב'1

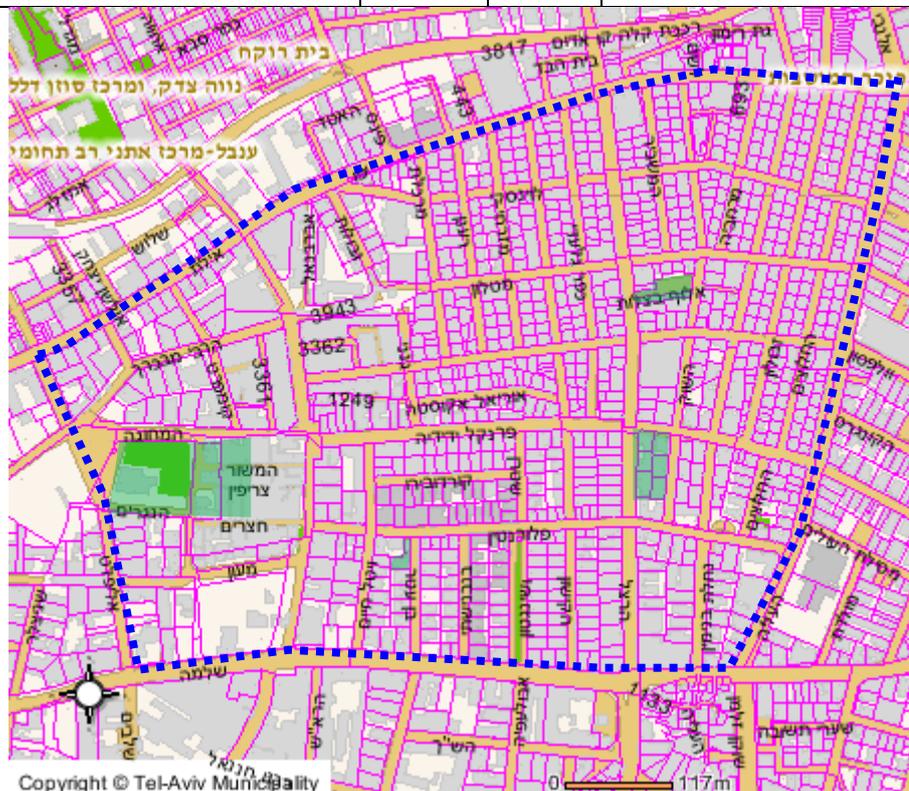
מטרת הדיון: דיון המלצה להפקדה לתכנית 3847 קביעת שטחי ציבור.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום: שכונת פלורנטין

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	כל הגוש		62
7083	מוסדר	כל הגוש	161	16
7084	מוסדר		61,99,165,200,202,213,222-227	277
8987	מוסדר		2,3,30,31	32



שטח התכנית: כ-11 דונם קו כחול

**תכנון:**

אדריכלים מתכננים, גזול, ברמן

יעוץ שיתוף ציבור: עמליה רימלט

יעוץ שמאי: שאול גפני

ריכוז: צוות יפו דרום, היחידה לתכנון אסטרטגי,

יזם: הועדה המקומית תל אביב-יפו

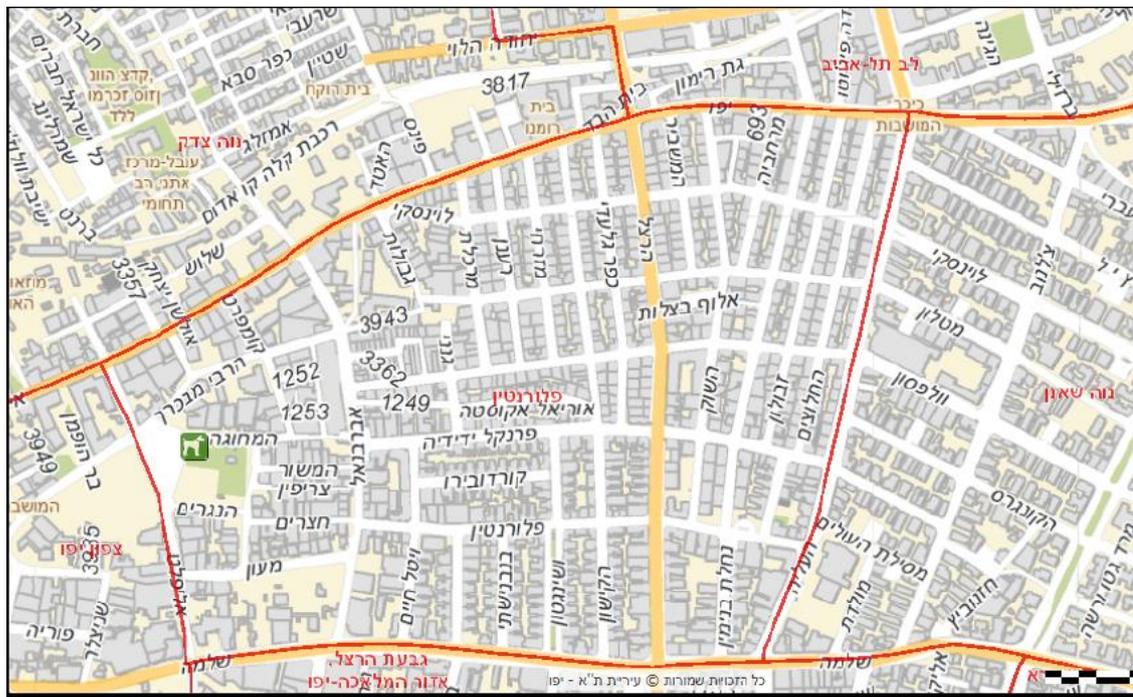
בעלות: עירייה, ממ"י, פרטיים

**מדיניות ומצב תכנוני**

במענה למחסור בשטחי ציבור בפלורנטין ועל פי החלטות הועדה המקומית בישיבתה מספר 08-0028 ב' מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 10) הוחלט על עריכת תכנית מתאר מפורטת לשטחי ציבור בפלורנטין ונערך פרויקט על פי סעיף 77 לחוק שהודיע על הכנת התכנית. במקביל הוחלט לפרסם תנאים מגבילים להיתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, במגרשים אשר זוהו בבדיקה הפנימית כזמינים יחסית לצורך יצירת שטחים ציבוריים: כעת מוגשת התכנית להמלצה להפקדה לאחר שרשימת החלקות עודכנה ובתום תהליך של שיתוף ציבור שנערך מול התושבים. התכנית הוצגה במפגש שיתוף ציבור שנערך בתאריך 23.01.13. בהתאם להחלטה אשר נתקבלה לרכישת חלקות לצורך שטחי ציבור בשכונת פלורנטין מכספי מכירת רמז ארלוזורוב אותרו החלקות נשוא התכנית, מטרת התכנית היא שינוי יעוד לחלקות הנ"ל לשטח למבני ציבור. על שטחי החלקות הנ"ל יחולו הוראות תכנית 4 למבני ציבור לענין זכויות בניה והוראות בינוי למעט מה שיאושר בתכנית זו.

**ריכוז הדרישה לשטחי ציבור בשכונת פלורנטין ע"י תכנון אסטרטגי**

**גבולות הבדיקה**



הפרוגרמה נערכה ל-כ- 11,000 נפשות

אוכלוסייה קיימת- 7300 נפשות  
אוכלוסייה צפויה (\*) - 4000 נפשות

מאזן שטחי ציבור (קרקע/מ"ר בנוי) לאוכלוסיה הצפויה

מאזן- לאוכלוסיה הצפויה (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)	מאזן- לאוכלוסיה הקיימת (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)	קיים+מוצע בתוכנית החדשה	נדרש בטווח הארוך (1)	נדרש לאוכלוסיה הקיימת	שטח ציבור
9.4 (-) דונם (4)	18 (-) דונם	28.6 דונם (2)	38 דונם	20 דונם	שטח יעוד קרקע למבני ציבור
13,525 (+) מ"ר	17,500 (+) מ"ר	23,400 מ"ר בנוי (2)	9,875	5,900	שטח בנוי (מ"ר למבני ציבור)
29.5 (-) דונם (5)	8.5 (-) דונם	26.5 דונם (3)	56 דונם	35 דונם	ש"פ ושפ"פ

- 1) על פי התדריך למכסות קרקע להקצאת שטחי ציבור – של משרד הפנים
- 2) לא נלקחו בחשבון השטחים הקיימים (קרקע+מ"ר בנוי) של מתחם ביס רוגוזין. כולל גם את שוק העליה 2.2 דונם, כולל 5.4 דונם מכב"י צריפין
- 3) כולל גם שפ"פ עם זיקת הנאה
- 4) חלק מהפער מתקבל מענה כשטחים בנויים (כמו למשל 1000 מ"ר במתחם מעון), חלקם בתוכניות עתידיות בסביבה הקרובה כמו מכב"י צריפין, מתחם בזק וכדומה
- 5) חלק מהמענים ינתן בתוכניות עתידיות בסביבה הקרובה כמו מכב"י צריפין, רחוב המסילה, גישות לפארק החורשות וכו

מאזן מוסדות ציבור (קרקע/מ"ר בנוי) לאוכלוסיה הצפויה

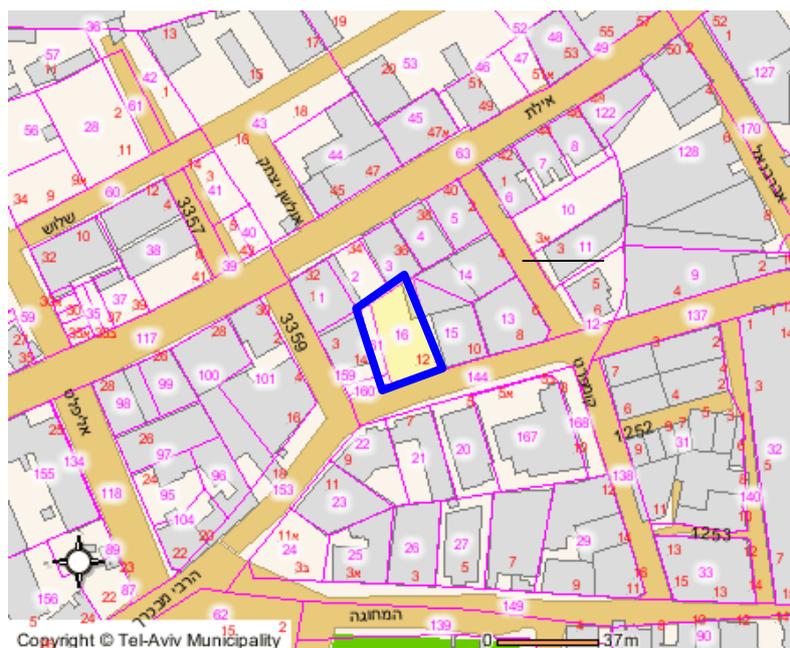
מאזן (פער בין קיים ומתוכנן לנדרש)	מוסד קיים ומתוכנן	נדרש לאוכלוסיה הצפויה	מוסד
3 (-) כיתות. ניתן לבנות 2 כיתות במתחם גבולות	3 כיתות מתוכננות	6 כיתות	מעון יום
2 (+) כיתות	10-12 כיתות	10 כיתות	גני ילדים
מתוכנן	בתכנון 18 כיתות בדרויאנוב	18 כיתות	בית ספר יסודי
הפריסה נערכת ברמה כלל עירונית בהתאם לאיזורי רישום	רוגוזין	17 כיתות	בית ספר על יסודי
הוחלט על הקמת מרכז	קיימות חלופות תכנוניות	0.8 מרכז	מרכז קהילתי
שילוב במרכז קהילתי	לא קיים	0.4 (אין סף כניסה)	מועדון נוער
קיים	קיים	0.4 (אין סף כניסה)	מועדון קשישים
ניתן לשלב בקומות מעל מבני ציבור, או בשטחים הבנויים בתוכניות (כמו מתחם גבולות)	אין	0.6 תחנה	תחנה לבריאות המשפחה

רשימת החלקות המיועדות לשינוי יעוד

1. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד למבנה חניה ברחוב הרבי מבכרך 16

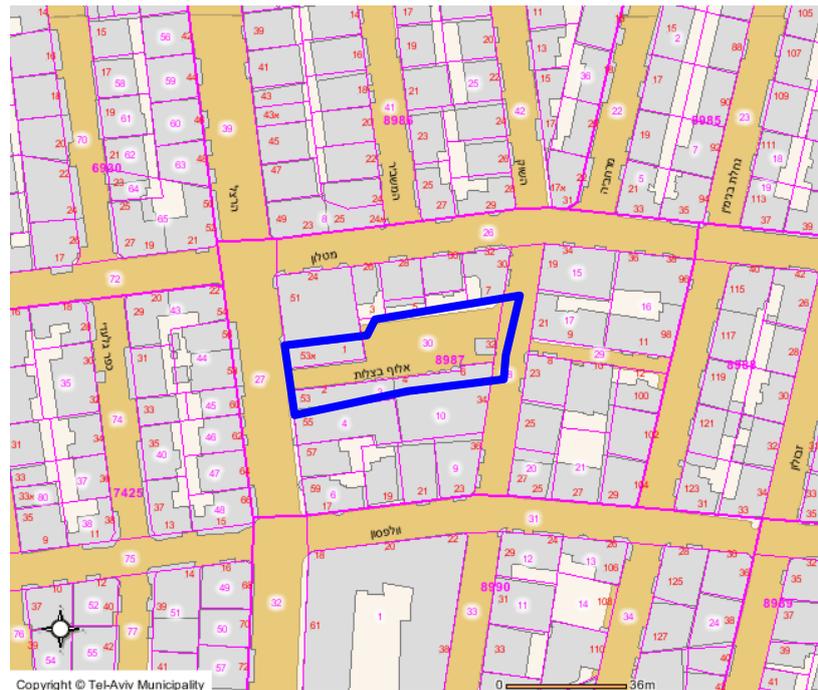
עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ./ש.ב.צ. (שח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד לש.צ.פ./ מבני ציבור	אין בניה למעט מבנה שומר	כ 0.6	רשות הפיתוח עירית תל אביב	2526 מבנה חניה, מסחר כ-517 מ"ר למבנה חניה כ-67 מ"ר לדרך	שטח המיועד למבנה חניה הרבי מבכרך 16 גוש: 7083 חלקות: 16, 161	

הערות:



2. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד לחניה במגרש ברחוב אלוף בצלות

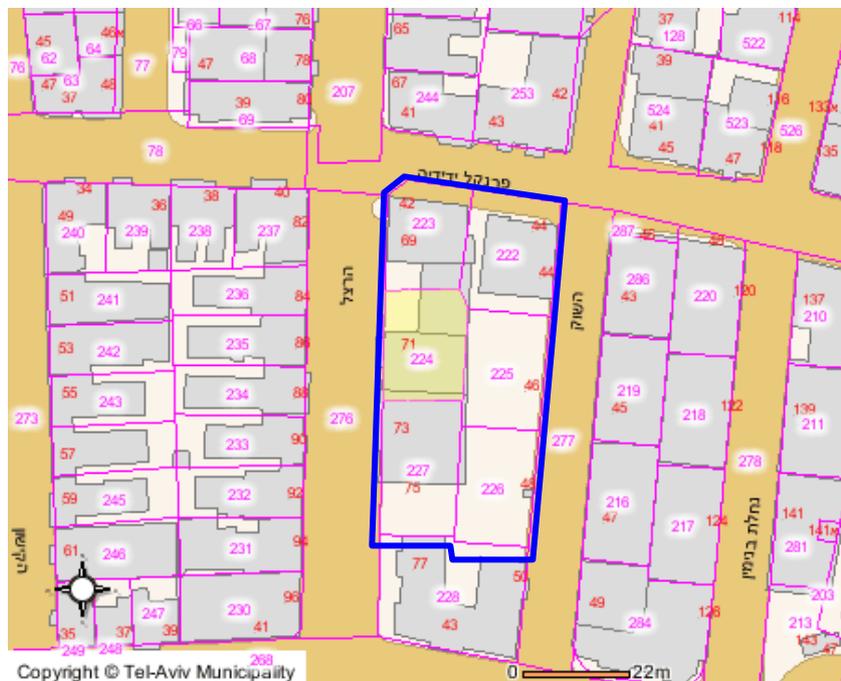
עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ./ש.ב.צ (נח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד לש.צ.פ. / מבני ציבור	חלקות 2 + 3 בנויות במלואן חלקה 30 ריקה למעט ביתן שומר.	חלקה 30 כ- 1.027 חלקה 3 כ- 371 חלקה 2 כ- 137 מ"ר	לא ידועה	44 מסחר	מגרש חניה ברח' אלוף בצלות ( הרצל 53 ) גוש : 8987 חלקה : 2 + 30 + 3	



3. הקצאת יעוד ציבורי לשטח המיועד לחניה במגרש ברחוב השוק

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ. (נח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תבי"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מותחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד לש.צ.פ. / מבני ציבור	המתחם כולל מספר מבנים וחניון פתוח	כ - 2.52	<p>חלקה 222 – חברת גוש חלקה ובעלים פרטיים</p> <p>חלקה 223 – בעלים פרטיים</p> <p>חלקה 224 – חברה ובעלים פרטיים</p> <p>חלקה 225 – בעלים פרטיים</p> <p>חלקה 226 – חברה אחת</p>	<p>B , 558 יפו מסחר, מבנה חניה, דרך יתרת החלקות מגרש לבנין מיוחד למבנה רב קומות לחניה בשטח של 2,048 מ"ר הפקעה להרחבת הרצל כ-474 מ"ר.</p>	<p>חניון בין רחוב ידידיה פרנקל לרחוב השוק</p> <p>גוש : 7084</p> <p>חלקות : 222 - 227</p>	

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ (שח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
			חלקה 227 – חברה ובעלים פרטיים			



4. הקצאת יעוד/יעודים ציבוריים לשטח מבנה המקווה

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ (שח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
נרכש ע"י העיריה	כ- 270 מ"ר * 3 קומות + מרתף חלקי מבנה נטוש	כ- 0.32 שטח החלקה כולל 0.42 רחבה	הקדש בית מרחץ בריאות	B מסחר	בן עטר 2 (המקווה) גוש: 7084 חלקה: 61	



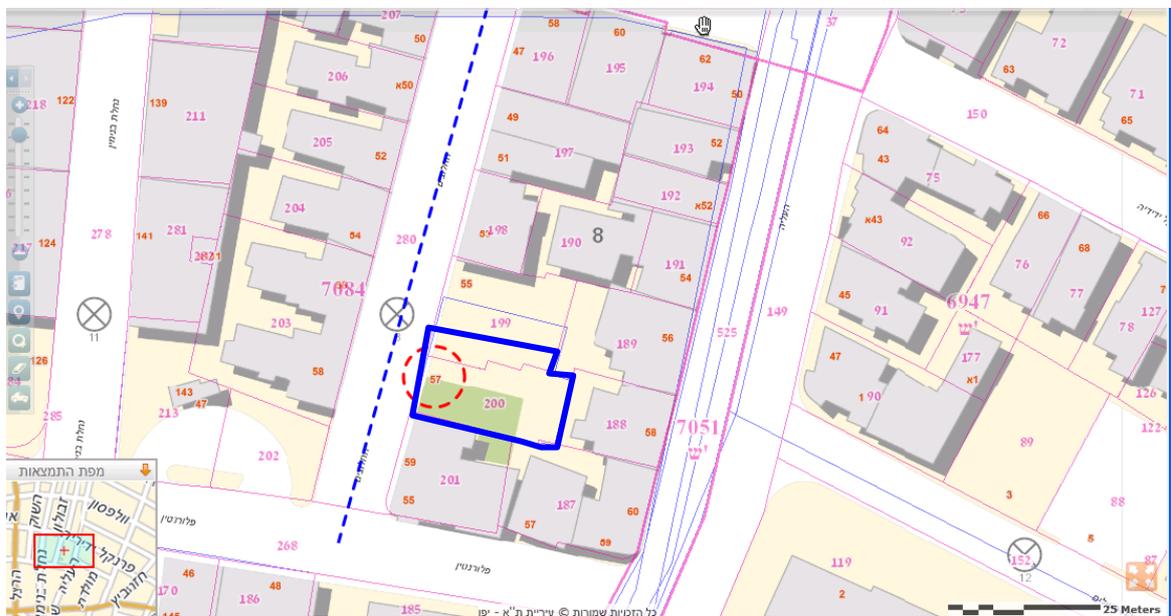
6. הקצאת יעוד ציבורי למבנה קופת חולים לשעבר בשדרות וושינגטון:

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ.ש.ב.צ (סה)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד למבני ציבור	שלוש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף	0.326	<b>בית משותף – אחת פרטית</b>	1281 – יעוד איזור מסחרי - שימוש למגורים	שדרות וושינגטון 20 גוש 7084 חלקה 99 מבנה קופת חולים לשעבר.	



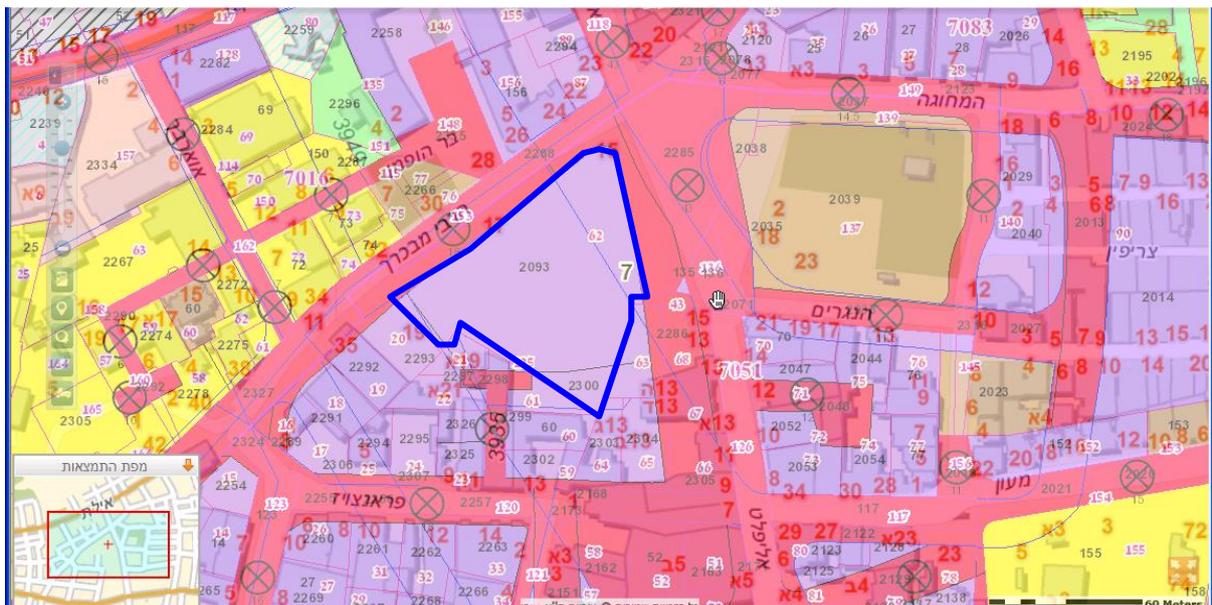
7. הקצאת יעוד ציבורי לגינת החלוצים ברח' החלוצים:

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ/ש.ב.צ (שח)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד למבני ציבור השטח בבעלות עירונית	חלקה 200 ריקה חלקה 199 בנין בנוי על החלק הפרטי	0.252+ 0.170	<b>עירונית</b>	תכנית "בי" יפו – יעוד איזור מסחרי -	רח' החלוצים מס' 57 גוש 7084 חלקה 200 ו50% מחלקה 199 משמש כגינת חלוצים.	



8. הקצאת יעוד ציבורי למתחם מכבי צריפין ברח' אליפלט- הרבי מבכרך :

עלות הפקעה/רכישה ליעוד ציבורי- ש.צ.פ/ש.ב.צ (סה)	שטח בנוי (מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	בעלות	תב"ע, ייעוד השטח (סטטוטורי)	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	סימן
שינוי יעוד למבני ציבור השטח בבעלות עירונית	שטח פנוי ברובו משמש כחניון ציבורי	כ- 5.2 דונם	<b>עירונית</b>	תכנית מכבי צריפין יעוד תעשיה עתירת ידע ושפ"פ	רח' אליפלט- הרבי מבכרך העירייה הינה בעלים של חלקה 62 בגוש 7051 ששטחה הכולל הינו 9,408 מ"ר. במסגרת תב"ע 2496 (אושרה למתן תוקף ב- 1997) ייעדה חלק מהשטח לדרכים ולבניני ציבור(כ- 3,825 מ"ר). את יתרת השטח 5,218 מ"ר(מדידה גרפית) ייעדה לתעשיה עתירת ידע ושפ"פ(365 מ"ר).	



ריכוז שטחי החלקות:

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	שטח מוצע לשב"צ	שטח מוצע לשפ"פ	סה"כ
1.	הרבי מבכרך 16	כ- 0.6 דונם	0.600 דונם	
2.	אלוף בצלות	כ- 1.53 דונם	1.530 דונם	
3.	רח' השוק-הרצל	כ- 2.52 דונם	2.520 דונם	
4.	רח' בן עטר 2	כ- 0.420 דונם	0.420 דונם	
5.	שדי ושינגטון 20	כ- 0.326 דונם	0.326 דונם	
6.	רח' החלוצים 9-57(גינת חלוצים)	כ- 0.422 דונם	0.422 דונם	
7.	רח' הרבי מבכרך 17/	כ- 5.200 דונם	5.200 דונם	

סימן	שם האתר/מתחם גוש/חלקה	שטח מוצע לשב"צ	שטח מוצע לשב"פ	סה"כ
	אליפלט (מכבי צריפין)			
סה"כ		כ-11.018 דונם		11.018 דונם

**המלצת הצוות:**

לאשר את הפקדת התכנית בהערות להלן:

- השטחים מיועדים לשב"צ וישמשו כרזרבה תכנונית לשטחים למבני ציבור בעתיד. בשלב זה חלקות 1-4,6,7 יפותחו כשטחים פתוחים / מגוונים לטובת הציבור. חלקה מס' 5 (ושינגטון 20) קיים בנין שיכול לשמש כמבנה ציבורי כיום.
- קיימות חלקות נוספות שיבדקו עד לעת הפקדת התכנית בפועל כגון חלקות 202 וחלקה 213 בגוש 7084 אשר משמשות כיום כתחנת דלק. לגביהן תיערך בדיקה מפורטת מול הבעלים, בדיקת עלויות לטיפול בקרקע מזוהמת זאת בכדי לקבל הערכה ראשונית למחיר משוער של שווי הקרקע.
- במידה וזכויות הבניה הקיימות בחלקות עפ"י תכניות מאושרות גוברות על זכויות הבניה בתכנית 4ל, יחולו הוראות התכנית המאושרת במקום לענין זכויות הבניה והוראות הבינוי בלבד.

בישיבתה מספר 10-0023-ב' מיום 27/10/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

מנכ"ל העירייה מנחם לייבה – דיווח שהעירייה עושה מאמצים להשיג שטחי ציבור. על פי הנחייתו, העיריה תפנה למשרדי תיווך שפועלים בסביבה ותעדכן אותם כי העירייה מחפשת מגרשים לקנייה. העיריה תנהל מו"מ מול בעלי מגרשים שיהיו מעונינים למכור. יש לציין כי אין העיריה יכולה לרכוש בכל מחיר (היא נתונה לפיקוח). עו"ד דורון ספיר – מבקש שאחד ל – 3 חודשים מנכ"ל העירייה ואלי לוי ידווחו לוועדה על התקדמות לגבי רכישת שטחים לטובת צרכי ציבור בשכונה. אהרון מדואל וארנון גלעדי מתנגדים להכניס את שוק העליה למאזן השטחים של שכונת פלורנטיין, בכל שכונה צריך להיות מאזן שטחים משלו שמשרת את השכונה. צריך לקבוע גבולות ברורים בין השכונות. חברי הועדה מבקשים להביא לישיבה הבאה את מאזן השטחים בכל שכונה ושכונה מרח' לבנה עד רח' ברבנאל. חדוה פיניש ממח' לתכנון ארוך טווח הציגה את מאזן השטחים המוצעים בפלורנטיין. חברי הועדה מבקשים לישיבה הבאה להראות במצגת את הדברים הבאים:

1. להציג את הגינות הירוקות בשכונה ולהראותם במצגת.
2. הפרדה בין שטחי ציבור קיימים לבין המוצעים בשכונה.
3. מה קורה עם פינוי של ביי"ס דוריאנוב?

**הועדה מחליטה:**

לשוב ולדון באחת הישיבות הבאות עם מצגת מעודכנת על פי הערות של חברי הועדה כמפורט במהלך הדיון לעיל.

אחת ל – 3 חודשים יערכו דיונים בנוכחות המנכ"ל ומנהל אגף נכסי העירייה לצורך דיווח על התקדמות רכישת השטחים בשכונה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, מיטל להבי, אסף זמיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי וארנון גלעדי.

**בישיבתה מספר 0005-13/ב' מיום 17/04/2013 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**אדר' אודי כרמלי מחליף את מהנדס העיר.**

#### **מהלך הדיון:**

**חדווה פיניש:** מציגה את שטחי הציבור בתכנית. גבולות הבדיקה הן שכונת פלורנטיין. האוכלוסיה ע"פ המפקד היא 7,300. מדברים על תוספת 4,000 נפש אם הכל יתממש ובסה"כ כ-11,000 נפש. כל השפ"פים שלנו הם עם זיקת הנאה.

**אלי דיגא:** ממשיך להציג את התוכנית.

**אהרון מדואל:** מה השטח הכולל של מכבי צריפין כמה הופקע?

**אלי דיגא:** חלקת המקור 62 היא בשטח של כ-10 דונם, כ-4.5 דונם מתוכה משמשים כיעוד דרך וחלקם כהשלמה לביה"ס דרוינב ביעוד שטח למבני ציבור, יתרת השטח כ-5.2 דונם הם כיום ביעוד תעשייה עתירת ידע ומיועדים לשטח למבני ציבור במסגרת התכנית.

**אלי לוי:** במסגרת ההפקעה קנינו את הקרקע ונחתם הסכם. והיעוד הוא תעסוקה. מתוך ה-10 דונם שרכשנו השארנו 4.5 דונם לשימוש יעודים ציבורים.

**דן להט:** מתוך 10 דונם אתה מדבר על 5 דונם של תעסוקה.

**אלי לוי:** בסוף כל ה-10 דונם יהיה ציבורים.

**דן להט:** הכל ציבורי?!

**אלי לוי:** הכל הכל יהיה ציבורי

**אהרון מדואל:** אחרי ההפקעה היתה רכישה כפוייה.

**אלי לוי:** כל הפקעה היא רכישה כפוייה.

**דורון ספיר:** כל השטח הופך לציבורי, צדק היסטורי.

**אסף זמיר:** כל השטחים שאנחנו מסמנים הם שטחים חומים, שכל חום אפשר לעשות ירוק? לא בחרנו לאחד לשטח אחד, האם אפשר לצבוע את השטחים בחום וירוק ביחד?

**אלי דיגא:** כרגע אנחנו מבקשים ליעד את השטחים לשטחים חומים וזאת משני טעמים: האחד לאפשר בעתיד בניה של מבני ציבור והשני ששטח חום מאפשר בניה של חניון תת קרקעי ציבורי. יעוד השטח כשצ"פ לא יאפשר בניית חניונים תת קרקעיים ע"י הועדה המחוזית.

**דורון ספיר:** בנוגע לשאלה של אסף באתי לצוות ואמרתי למה לא לעשות יעודים כפולים, ואז הבנו שקביעת השטחים כשטחים ירוקים וחומים תביא להתנגדות התושבים בעתיד במידה וירצו לבנות מבני ציבור במקום. והם יזעקו כי לוקחים לנו מהשטחים הירוקים.

**אלי דיגא:** המקום היחידי שאפשר לעשות גינה הוא ברח' הרצל וידידה פרנקל.

**דורון ספיר:** יש הצעה של אודי כרמלי לקבוע את שטח כולו לשטח ציבורי בנוי (שב"צ) ובו 5% בניה שטח עיקרי.

#### **הועדה מחליטה:**

הועדה מאשרת להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לחו"ד מה"ע לעיל ובנוסף הועדה קבעה שהמגרש ברח' השוק – הרצל יקבע כמגרש חום ביעוד למבני ציבור ויתאפשרו בו עד 5% בניה עבור שימושים לטובת הציבור.

אהרון מדואל נמנע מההחלטה הנ"ל.

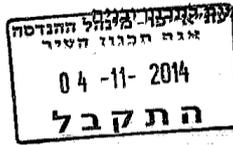
משתתפים: דורון ספיר, מדואל אהרון, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, שמואל גפן, דן להט ובנימין בביוף.

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מספר 814 מיום 20/10/2014 דנה בתכנית והחליטה :

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

תאריך: 23.10.2014

מספר: 507-0214189 תא/ 3847



לכבוד  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
תל אביב

א.נ.

הנדון: תכנית 507-0214189 תא/ 3847 שטחי ציבור פלורנטיין

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 814 מיום 20.10.2014 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. ייעודי קרקע:
  - א. תא שטח 1- רח' הרבי מברוך 12 : יסומן כשב"צ.
  - ב. תא שטח 2 – רח' בן עטר 2 : יסומן בתשריט כשב"צ ושצ"פ, תתאפשר בניה בתא השטח ע"פ הזכויות שנקבעו בתכנית. במידה ולא ינוצלו זכויות הבניה, ניתן יהיה לממשן במלואן בתא שטח 4 , ותא שטח מס' 2 ישמש כשב"צ.
  - ג. תא שטח 3 – "סמטת אלוף בצלות": השטח יסומן כשב"צ ושצ"פ. ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות 50% מהשטח יהיה שצ"פ שמיקומו ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
  - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת שימור מבנים, בכפוף להגשת תיק תיעוד של מתחם "אלוף בצלות".
  - ה. תא שטח 4- רח' הרצל/השוק: יש לסמנו ביעוד של כיכר עירונית, ניתן יהיה לנייד אליו את זכויות הבניה מתא שטח 2 כאמור בסעיף ב' לעיל.
  - ו. תא שטח 5 - רח' פלורנטיין : יסומן כשב"צ. תחנת הדלק תסומן להריסה.
  - ז. תא שטח 6- גינת החלוצים : לשנות את הייעוד משב"צ לשצ"פ.
  - ח. תא שטח 7 – מכבי צריפין : תא השטח ייקבע כשב"צ ושצ"פ, ייקבע בהוראות התכנית כי לפחות דונם אחד מתא השטח יהיה שצ"פ, שמיקומו ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יתרת השטח תהיה שצ"פ עם תכסית בינוי על קרקעית של 75%.
2. נספח הבינוי והפיתוח יהיה בהתייעצות עם מחלקת השימור בעיריית תל אביב ובאישור הוועדה המקומית.
3. שימושים: השימושים יהיו עפ"י השימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק ועפ"י החלטת הוועדה המקומית ת"א.
4. תנועה וחניה:
  - א. חניה לרכב דו גלגלי: תקן חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי יהיה על פי החלטת הועדה המחוזית מיום 25.6.2012.
  - ב. בתחום השצ"פ לא יותרו מרתפים ולא תותר חניה.
5. סביבה:
  - א. תנאי למתן תוקף ביצוע סקר היסטורי והכנת תכנית דיגום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  - ב. תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי יהיה התייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו לעניין שימושים מטרדים בסמיכות למגרש שעליו מבוקש ההיתר.
  - ג. בניה ירוקה: הבניה תהיה על פי התקן לבניה ירוקה וכן על פי הנחיות מהנדס העיר.
  - ד. יש להטמיע את הערות רשות המים מיום 24.7.2014.
  - ה. עצים לשימור: תוו"ד פקיד היערות והטמעתה במסמכי התכנית.
  - ו. מרתפים: יש להשאיר 1.5 מ' עומק אדמה רצוף מעל המרתפים לצורך נטיעת עצים בשטחים הלא בנויים מעל הקרקע.

משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

- ז. חומרי חפירה ומילוי:  
הפרויקט צפוי לכלול ייצוא חומרי חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק, משכך, חלק מהיתר בניה יהיה אישור רשות הרישוי המקומית למסמך טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
- ח. פסולת בניין: טיפול בפסולת בניין יהיה על פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 30.10.2006 בתכנית האב של פסולת בניין.
- ט. כללי:
- (1) לנושא מקרקעי המדינה ייקבע סעיף בהוראות התוכנית בתיאום עם היוע"מ לוועדה המחוזית.
- (2) תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

החלטה זו טעונה אישור הפרוטוקול. במקרה של שינויים בה – נודיעכם דבר.

[ ] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[ ] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,  
רחל דוד  
ממונה הוועדה המחוזית

תת 4339-2014

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7157 בעמוד 1473 בתאריך 02/12/2015.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:  
העיר 26/11/2015  
The Marker 26/11/2015  
ישראל היום 27/11/2015

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

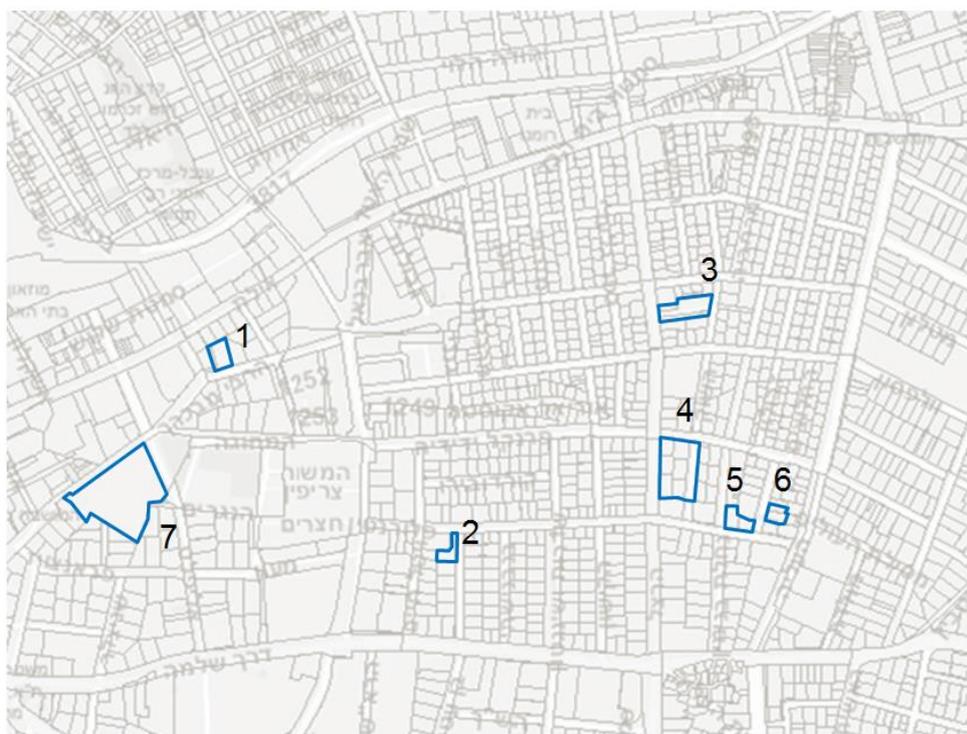
בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב ויטל חיים 14 תל אביב - יפו 6608816	אבישי דיקלה
רחוב שטרן אברהם (יאיר) 6 תל אביב - יפו 6608529	אילו ברק
רחוב פלורנטין 19 תל אביב - יפו 6608320	אסא תומר
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	בירן שירן
רחוב מטלון 30 תל אביב - יפו 6610006	בליק בילו
רחוב מטלון 30 תל אביב - יפו 6610006	בליק רונן
רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו 6608723	בן האיש גונן
רחוב הרצל 83 תל אביב - יפו 6655403	בן יעקב נועה
רחוב רבנו חננאל 14 תל אביב - יפו 6607616	גביש לירון
רחוב הנגרים 5 תל אביב - יפו 6608070	גוטמן אופיר

6606805	רחוב וולפסון 26 תל אביב - יפו	גל אלון
6608723	רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו	גלילי שוקי
4951437	רחוב השילוח 4 פתח תקווה	גלית (אשכנזי)נ
6433510	רחוב עין חרוד 8 תל אביב - יפו	ורדי
6688514	רחוב לוינסקי 24 תל אביב - יפו	דביר שלי
6951035	רחוב יד המעביר 31 תל אביב - יפו	דיטסהיים אנאל
6608703	רחוב בנבנישתי 3 תל אביב - יפו	הוניקסלבום
6608812	רחוב ויטל חיים 10 תל אביב - יפו	עדי
6655311	רחוב הרצל 92 תל אביב - יפו	הלל יצחק
6608534	רחוב שטרן אברהם (יאיר) 11 תל אביב - יפו	הריס נעמי
6608074	רחוב הנגרים 9 תל אביב - יפו	וולדה קלאודיה
6608229	רחוב אברבנאל 29 תל אביב - יפו	ורטנבורג
6818026	שדרות ירושלים 83 תל אביב - יפו	נעמה
6604228	רחוב וולפסון 64 תל אביב - יפו	זלצמן
6609315	רחוב הקישון 15 תל אביב - יפו	אריאל
6608803	רחוב ויטל חיים 3 תל אביב - יפו	חלאוי רות
6607204	רחוב הקישון 64 תל אביב - יפו	חסון רחלי
6607805	רחוב בן עטר 21 תל אביב - יפו	טהורי ליאור
6608812	רחוב ויטל חיים 10 תל אביב - יפו	טובר ניר
6609019	רחוב וולפסון 5 תל אביב - יפו	יונס שני
	פילון 5 תל אביב	כהן אילן
6608723	רחוב בן עטר 5 תל אביב - יפו	ליאל תנא
6606005	רחוב פלורנטין 31 תל אביב - יפו	לפלמן גבריאל
6652321	רחוב החלוצים 21 תל אביב יפו	מגיד ליאור
6684946	רחוב הרבי מבכרך 14 תל אביב - יפו	מהנדס העיר
6652427	רחוב זבולון 27 תל אביב - יפו	מוזס יונית
6606618	רחוב נחלת בנימין 132 תל אביב - יפו	מנדלקרן עמית
6608822	רחוב ויטל חיים 20 תל אביב - יפו	מנחם גלית
5268102	דרך מנחם בגין 7 רמת גן	ננה אריאל
6473001	קרליבך 12 תל אביב	סאס רונן
6905800	שביל פראנקל 50 תל אביב - יפו	סמולינוב נילי
6721021	רחוב רבניצקי 4 תל אביב - יפו	עדני לירן
	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן	עו"ד מיכה גדרון
6606505	רחוב זבולון 39 תל אביב - יפו	עומר חלמיש
6684946	רחוב הרבי מבכרך 14 תל אביב - יפו	עטרי לידור
6608822	רחוב ויטל חיים 20 תל אביב - יפו	עידן עמית- החברה
6608721	רחוב בן עטר 3 תל אביב - יפו	להגנת הטבע
6811125	דרך שלמה 15 תל אביב - יפו	ענת בירן
		פלד ענבר
		פלדמן הדר
		פסחוביץ
		מקסים
		קמפינצקי
		ציפה
		קצין דויד

רחוב אברבנאל 29 תל אביב - יפו 6608229	קציר רוך
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	קדם יעקב
שביל פראנקל 50 תל אביב - יפו 6905800	קשת ציפיה
רחוב לוינסקי 2 תל אביב - יפו 6609802	רז זיו
ת.ד. 18214 תל אביב - יפו 6118102	רמי מנוח עו"ד
רחוב אבולעפיה 14 תל אביב - יפו 6607014	רענן הגר
רחוב מרכלת 6 תל אביב - יפו 6609706	שחר דלית
רחוב אברבנאל 45 תל אביב - יפו 6608910	שלום עודד
רחוב מזרחי 20 תל אביב - יפו 6609520	שפרנק יואב
רחוב גרשון שץ גגה 7 תל אביב - יפו 6701741	שתילי ענבל

**להלן המענה להתנגדויות:  
מקרא מגרשים מצב מוצע:**



- מגרש מס' 1 : רח' הרבי מבכרך 12, התנגדות מס' 5, 6 ו- 7  
מגרש מס' 2 : רח' בן עטר 2  
מגרש מס' 3 : רח' סמטת אלוף בצלות 32, התנגדות מס' 1 ו 4  
מגרש מס' 4 : רח' השוק, הרצל, התנגדות מס' 2  
מגרש מס' 5 : רח' פלורנטין 47, נחלת בנימין, התנגדות מס' 3  
מגרש מס' 6 : רח' החלוצים 57  
מגרש מס' 7 : רח' הרבי מבכרך 15, אליפלט, (מגרש מכבי צריפין) התנגדות מס' 5, 7

**1. התנגדות עו"ד רמי י מנוח ועו"ד גלית קיט-טלמור בשם מר יעקוב קוטלר ומר עמוס וינברגר, הבעלים של גוש 8987 חלקה 2,3,30 (מגרש 3)**

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	<p>התוכנית מסדירה את המעמד של הקרקעות ומטרתה היא הפקעת שטחים לטובת הציבור. קביעת מגרשים ציבוריים הינה כורח המציאות. עם אישור התוכנית הבעלים מפוצים באמצעות המנגנונים שנקבעו בסעיף 197 + פיצויי הפקעה</p>	<p>1.1 לאור המפורט בהתנגדות מטה מבקשים המתנגדים כי התוכנית המופקדת תתוקן באופן שהמקרקעין דגן לא יכללו בה, ולחילופין מבוקש על ידם לשנות את התוכנית כך שבמקום הוראת הפקעה יקבע לגבי המקרקעין דגן שהן ירכשו בדרך של עסקה רצונית או ע"פ מנגנון של שמאי מכריע, או שיבוטלו כלל הוראות שינוי היעוד והוראת ההפקעה ויקבעו במקום הוראות לעירוב שימושים במקרקעין.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>המגרש הנ"ל הינו 1.4 ד' בלבד. מטרת התוכנית היא יצירת שטחים פתוחים ובנויים לטובת הציבור החסרים בשכונה. היכולת לממש זכויות הבניה על החלקות הנ"ל הינה מוגבלת מכיוון ששטח קרקע משמעותי נדרש לטובת שטחים ציבוריים פתוחים. יתרת שטח החלקה בה ניתן לממש בניה כוללת מבנים קיימים שיומלצו לשימור ולהקמת מבנה ציבורי, מכאן שהאפשרות לממש זכויות למגורים כחלק מהמבנה הציבורי הינה מוגבלת מאוד ואינה מצדיקה את המורכבות התכנונית, משפטית והקניינית בתא שטח זה.</p>	<p>1.2 הוראת שינוי היעוד וההפקעה בתוכנית הינה בלתי סבירה ובלתי מיידית. ניתן להשיג את מטרות התוכנית בחלופות אחרות. ניתן היה לבחון חלופת עיבוי ו/או תוספת זכויות במקרקעין בתמורה לקביעת הוראות לעירוב שימושים ציבוריים בהם, בהתאם לתוכנית ת"א 5000, תחת הפקעתם בשלמותם.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>השכונה הינה שכונה בנויה ומאוכלסת ברובה, מיום הקמתה הייתה דלה בשטחים ציבוריים, לכן לא מדובר בשטחים שמופקעים לרזרבה עתידית אלא יש צורך מידי לשטחים אלו. השימושים שבגינם הקרקע הופקעה מצוינים בתוכנית והסתמכו על פרוגרמת שימושים ציבוריים שנערכה ע"י היחידה האסטרטגית. הפקעות אלו מגלמות את חלקם של הצרכים הנורמטיביים לשכונת פלורנטין.</p>	<p>1.3 הוראת ההפקעה אינה מקיימת את התנאים המצטברים הנדרשים להפקעה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קיומו של צורך ציבורי מסוים ומוגדר</li> <li>• הצורך בהפקעת המקרקעין כדי לממש את הצורך הציבורי</li> </ul>
	ראה סעיף 1.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• זיקתו של הצורך הציבורי המסוים למקרקעין המסוימים המיועדים להפקעה. נתוני המקרקעין מאפשרים שימוש של כ-9,000 מ"ר ברוטו בעוד</li> </ul>

		<p>שלשימושים הציבוריים במקרקעין מבוקש רק 1,700 מ"ר, נראה כי אין זיקה אמתית בין המקרקעין לאפשרויות ניצולם בפועל לבין הצורך הציבורי שמבוקש לעשות בהם.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>נציין כי יש עתירה מינהלית תלויה ועומדת שהוגשה על ידי הבעלים בעניין זה (עת"מ 16-01-17674) וטרם הוגשה תגובת העירייה. לגופו של עניין, התנהלו מגעים בין הצדדים, אשר מלכתחילה הובהר לעותרים / מתנגדים כי כל הסכמה, ככל שתושג, כפופה לאישור מוסדות העירייה המוסמכים וחתימה על הסכם מתאים. בישיבה שהתקיימה בין הצדדים העירייה הבהירה לעותרים כי הפערים הינם משמעותיים. יצוין כי הפערים בין הצדדים היו ברבדים שונים של המשא ומתן ולא רק לעניין המחיר הסופי (לדוג' היה ויכוח גם על עקרונות השומה). המחיר (כפי שנקבעה בשומת העירייה) הוצג לעותרים במסגרת ישיבה שהתקיימה באגף הנכסים ושם עלה באופן חד משמעי כי יש פערים עצומים (פי 3) בין השומות. באותה ישיבה אף הוצע לנסות לבדוק אפשרות לניוד זכויות, אך אפשרות זו נפסלה מאחר ונמצא כי היא אינה אפשרית מבחינה משפטית.</p> <p>כפי שפורט לעיל, במצב הדברים בו כל צד דבק בעמדתו ומדובר בפערים הנעים בין 30 מיליון ₪ (שומת העירייה) ל- 90 מיליון ₪ (שומת העותרים), הרי שהפער אינו ניתן לגישור. בנוסף, על פי הדין, בידי העירייה האפשרות לבחור בין רכישה להפקעה. כמוכן שהפקעה (עפ"י תוכנית המשנה יעוד) מקנה לעותרים אפשרות להגיש תביעות של 197 + פיצויי הפקעה, אשר יעמידו אותם באותו מצב של רכישה מרצון. עם זאת אנו ממליצים לבחון בהתאם</p>	<p>1.4 הוראת שינוי היעוד וההפקעה מנוגדת לעקרונות של צדק חלוקתי.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• נקטת שני הליכים תכנוניים הקשורים זה לזה כאשר בהליך תכנוני אחד העיריה משנה יעודה של קרקע ציבורית שבבעלותה לקרקע סחירה למגורים וזאת כדי לאפשר רכישת קרקע לצורכי ציבור מבעלים פרטיים ומנגד העיריה קובעת הוראות להפקעת שטחים סחירים שהינם במטרה לשנות את ייעודם לצורכי ציבור</li> <li>• התנהלו מגעים בין הבעלים ובין מנהל אגף הנכסים בנוגע לרכישת החלקות והצדדים הגיעו להסכמות כפי שנוסחו במסמך מיום 8.5.13. בהתאם לסיכום הבעלים ערכו חו"ד שמאית שהועברה לאגף נכסים אך זה לא טרח להגיב או להעביר חו"ד שמאית מטעמו</li> <li>• המתנגדים סבורים שהימנעות העיריה מרכישת המקרקעין ומקיום ההסכם באמצע התהליך ההסכמי מבלי שמוצע עד תום מהווה הפרה בוטה של התחייבות העיריה כלפיהם</li> </ul>

	<p>להמלצת מחלקת השימור ולקבוע את המתחם על שני מבני השוק ההיסטוריים הקיימים במקום והחצר ביניהם כמתחם היסטורי לשימור ולבדוק את האפשרות להשתמש במנגנון של ניווד זכויות בהתאם לתכנית השימור 2650ב' שיוגדר בהוראות התכנית. הזכויות להקמת מבנה ציבורי תהיינה זכויות "צפות" עם מגרשים 1,7,4 בכדי להבטיח מימוש יעיל של שטחי הציבור הבנויים ובהתאם לאפשרות מימוש הזכויות במתחם לשימור.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תוכנית זו משקפת את הפעולות התכנוניות שבכוונת הועדה המקומית לפעול בלא קשר לתוכנית רמז ארלוזורוב. כמו כן הכספים בקרן רמז ארלוזורוב מיועדים לרכישת קרקעות לטובת שטחי ציבור בדרום העיר, שכן הפקעה הינה רכישה כפויה, על כן אין כל סתירה בין הדברים.</p>	<p>1.5 הוראת ההפקעה בתוכנית מנוגדת לתוכנית רמז- ארלוזורוב ומתעלמת משיקולים ונתונים רלוונטיים. מטרת תוכנית רמז ארלוזורוב עוגנה בסעיפים 9.1.5 "הקצאת כל התקבולים הנובעים משיווק ומכירת זכויות הבניה בפרויקט לצורך רכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר באזורים החסרים שטחים אלו, וביצוע משימות שימור מבנים המיועדים לשימור. סעיף 14 תנאים למתן היתר בניה "לא ינתן היתר לבניה חדשה לפני ביצוע פעולות הבאות: 14.6- הקצעת 50% מהתקבולים הנובעים משיווק ומכירת זכויות בפרויקט לרכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר ובאזורים החסרים שטחים אלה. 14.8- הקצעת התקבולים כאמור בסעיפים 14.5 ו14.61 תהיה לחשבונות יעודים שיוקמו עבור מטרות אלה."</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• במסגרת דיון בהתנגדויות לתוכנית רמז ארלוזורוב בועדה המחוזית "יובהר בזאת כי כספי החשבונות אינם מיועדים לפיצויים לפי סעיף 197 בחוק התכנון והבניה בגין תוכנית זו או תוכנית השימור או תוכניות אחרות"</li> </ul>

<p>2. התנגדות עו"ד ענת בירן ועו"ד אור מור בשם עמירם מנדלבאום, עידן קורצמן, הדר רונן, נאוה גרינוולד, חסיה גרשט, זאב שפירא, חוה פרץ, דפנה רוזנבוים, אהרון שהם, מיכאל הבר, רפי מוזס, יהואש שוורץ, חברת הראל תעשיות רהיטים בע"מ, חברת חלקה 222 בגוש 7084 בע"מ. המתנגדים הם בעלי זכויות במקרקעין הידועים בתור גוש 7084 חלקות 222-227 (מגרש 4)</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה להתנגדות 1.1</p>	<p>2.1 לאור המפורט בהתנגדות מטה מבקשים המתנגדים לקבל טענתם לבטל את התוכנית ולהורות לוועדה המקומית לפעול ביחד עם המתנגדים לקידום תוכנית בהסכמה על המקרקעין.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הליך הכנת התוכנית היה תקין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התנאים להפקדת התוכנית מולאו בזמן. החלטת הועדה ניתנה ביום 20.10.2014 ל 7 חודשים, ההחלטה הוארכה עד 31.8.2015, המסמכים התקבלו במחוז ונחתמו ב-31.8.2015, הערכות לפירסום התוכנית לקח זמן.</li> <li>• הפרסומים נעשו כחוק.</li> </ul>	<p>2.2 המקרקעין בתוכנית המופקדת מיועדים ליעוד של כיכר עירונית ולהפקעה. המתנגדים טוענים כי נפלו פגמים מהותיים בהליך הכנת התוכנית ופרסומה ועלכן יש לדחותה על הסף</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא מלאו התנאים להפקדת התוכנית מיום 20.10.2014 ועל כן החלטת ההפקדה בטלה, התנאים להפקדת התוכנית מולאו ביום 26.10.2015 לאחר 12 חודשים כרי שלא במועד.</li> <li>• לא נעשה פרסום כדין השלטים לא מוקמו במקום בולט בתחום התוכנית אלא רק על עמוד בפינת הרחובות הרצל וידידיה פרנקל מחוץ לתחום הקו הכחול. ולא נמסרו הודעות אישיות לבעלי הזכויות במקרקעין.</li> </ul>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>העתירה של אדם טבע ודין כנגד הועדה המקומית הועדה המחוזית ורמ"י עסקה בין היתר בהסדרה של שטחים ציבוריים בשכונת פלורנטין. מסמך הצהרת הכוונות עליו חתמה הועדה המקומית ביחס לשטחי ציבור בשכונת פלורנטין משקפת את הפעולות התכנוניות שבכוונתה היה לנקוט בלא קשר לעתירה.</p>	<p>2.3 התוכנית מקודמת באמתלה של הפרשת שטחים לטובת הציבור אך בפועל היא מקודמת בעקבות הסכם שנחתם בין העירייה לעמותת אדם טבע ודין ועלכן מדובר במניעים זרים להליך התכנוני</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השימושים הציבוריים ופריסתם מתבססים על הפרוגרמה שנערכה עבור כלל השכונה ועבור האוכלוסייה הקיימת והצפויה להתגורר בשכונה. הפרוגרמה קבעה בין היתר את הצרכים. עבודה זו משמשת אותנו ביומיום כדי לתת מענים למוסדות הציבור. כמו כן, הפרוגרמה הצביעה על צורך ביצירת מרחבים פתוחים לציבור וחניונים תת קרקעיים שיפנו את המדרכות לטובת הולכי הרגל. ככר עירונית מוגדרת גם בתדריך החדש</p>	<p>2.4 לא מצורף לנספחי התוכנית פרוגרמה של שטחי ציבור המראים על הצורך הציבורי הספציפי ולא ניתנה סיבה תכנונית מדוע מבוקש להקים "כיכר עירונית" דווקא על המקרקעין</p>

	<p>למכסות קרקע (של משרד הפנים) כמרחב ציבורי לגיטימי שנועד לתת מענה מצד אחד כמרחב פתוח ומצד שני חניות ציבורי תת קרקעי. היעוד הנ"ל מהווה מתן מענה ציבורי הולם.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>יש להשאיר לעירייה את שיקול הדעת מתי לממש מי מהשימושים המותרים במגרש ע"פ הצרכים המידיים של האזור</p> <p>מומלץ לשנות את סעיף 4.2.1 (1) בתקנון ל: תותר בניה חלקית במגרש לשימושים ציבוריים בהתאם לסעיף 4.1.1 – שימושים מבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>2.5 המקרקעין מופקעים לצורך כיכר עירונית אך בפועל התוכנית לא מחייבת הקמת כיכר וחניון ציבורי. התוכנית מאפשרת בנית בניין בן 4 קומות לכל שימוש בהתאם לסעיף 188 לחוק. השימוש הרחב שהוועדה המקומית משאירה לעצמה נוגדת את הנחיית המשנה ליועמ"ש.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כעיקרון כל שינוי ייעוד מגרש סחיר למגרש ציבורי במסגרת תוכנית עשוי לגרום לפגיעה בבעלים. יחד עם זאת קביעת מגרשים ציבוריים הינה כורח המציאות.</p> <p>ראה מענה להתנגדות 1.1</p>	<p>2.6 הפקעת המקרקעין ע"פ התוכנית המופקדת מנוגדת לחוק ולעקרונות ואינה עולה בקנה אחד עם עקרון המידתיות וזכות הקניין כפי שנקבעה בפסיקה "הרשות המפקיעה אינה רשאית לתת עיניה בחלקה מסוימת רק משום שנאה היא"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>פגיעה בלתי מידתית בקניין – יש לאפשר לבעלים לקדם תוכנית שבמסגרתה יוקצו חלקים מהשטח או מהזכויות לציבור ומאידך יוכלו להנות ולממש את קניינם.</li> </ul>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית קודמה ע"י הבעלים הפרטיים ואושרה ע"י הועדה המקומית להעברה למחוז ב-2004, ב-2006 התקיים דיון נוסף לתיקון טעות סופר לעניין מס' החניות בתוכנית ומאז התוכנית לא קודמה ע"י היזמים/הבעלים. הטענה לקשר בין אי קידום תוכנית זו לאישור תוכנית רמז ארלוזורוב ולהסכם בגין העתירה של אדם טבע ודין אינה רלוונטית, שכן תוכנית רמז ארלוזורוב אושרה ב-2006 בסמיכות להחלטת הועדה המקומית לקדם תוכנית 3505.</p>	<p>2.7 בעבר קודמה תוכנית 3505 ע"י חלק מהמתנגדים לשינוי יעוד המקרקעין לטובת חניון ציבורי כיכר ציבורי ומבנה מגורים. הומלצה בדצמבר 2004 וכן ביוני 2006 להפקדה ע"י הועדה המקומית. המתנגדים טוענים כי עצם הכנת התוכנית המופקדת (שטחי ציבור בפלורנטין) וזניחת קידום תוכנית 3505 הינה תולדה של אישור תוכנית תא 2597 ארמז ארלוזורוב ועתירה שהוגשה ע"י עמותת אדם טבע ודין שבעקבותיה נחתם הסכם עם הועדה המקומית כי עריית ת"א תפעל לרכישת מגרשים לטובת שטחי ציבור בשכונת פלורנטין.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הליך שיתוף הציבור התקיים עבור כלל הציבור לאורך זמן ממושך מראשית קידום הליך התכנון. צוות התכנון והיועצת לשיתוף ציבור קידמו מספר רב של מפגשים עם הציבור. ההצעות המוצגות בתכנית המוצעת היו חשופות</p>	<p>2.8 הועדה המקומית או מי מטעמה מעולם לא פנתה אל המתנגדים כחלק מהליך שיתוף הציבור שנערך.</p>

	מהרגע הראשון לכלל הציבור. בנוסף, תכנית זו עברה פרסום ע"פ סעיף 77 ותנאים מגבילים ע"פ ס' 78 באוקטובר 2010.	
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות 2.6	2.9 פגיעה כלכלית שאינה מידתית
לדחות את ההתנגדות	<p>החלקות נשוא התכנית אותרו לאחר בחינה רבת שנים שנערכה למגרשים בתחום השכונה. מערכת השיקולים התכנונית שעמדה בפני צוות התכנון אשר לווח בשמאי חיצוני לקחה בחשבון מס' קריטריונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגרשים עליהם בנוי בנין המשמש למגורים נשללו בשלב המיפוי הראשוני.</li> <li>2. מגרשים אשר ייעודם הוא לשימושים סחירים לרבות מגורים אך לא היה קיים בנין מגורים שנבנה בהם, או מגרשים אשר כללו שימוש מטרדי המהווה פגיעה באיכות החיים של התושבים בשכונה כגון תחנת דלק, נלקחו בחשבון ונבדקה התאמתם מבחינה תכנונית עפ"י גודלם, מיקומם, אפשרות המימוש ובהתאם להערכה שמאית שנתנה ע"י שמאי התכנית.</li> <li>3. מגרשים אשר ייעודם היה לשימושים שאינם למגורים כגון מבנה חניה, נלקחו בחשבון ונבדקה התאמתם מבחינה תכנונית עפ"י גודלם, מיקומם, אופן המימוש ובהתאם להערכה שמאית שנתנה ע"י שמאי התכנית.</li> </ol> <p>המגרש המופקע בתוכנית זו הינו חניון פרטי וצריפונים החורגים לתחום הדרך, אין קשר לחלקה 228 שם קיים מבנה מגורים ומסחר בן 4 קומות הבנוי ע"פ התוכנית התקפה.</p>	<p>2.10 לא נבחנו חלופות תכנוניות לא הוסבר מדוע נבחר דווקא המתחם של המתנגדים ולא צוין מדוע לא נכללה חלקה 228 הממוקמת בחלקו הדרומי של המתחם ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מומלץ לשנות את סעיף 6.2 כך שיהיה ניתן לקבוע הוראות מעבר אשר יאפשרו חידוש רישיון עסק והוצאת היתר לשימוש חורג לתקופה שלא תעלה על שנה מיום מתן תוקף התוכנית.</li> </ol>	<p>2.11 סעיף 6.2 בתוכנית העוסק בשימושים חורגים קובע ש"לאחר אישור התוכנית לא יתאפשר חידוש רישיון עסק והוצאת היתר לשימוש חורג בתחום התוכנית באופן המהווה סתירה להוראות התוכנית". הדבר אינו תואם את הוראות חוק התכנון והבניה וכי מדובר בפגיעה בלתי מידתית בזכויות הקניין של המתנגדים</p>

לקבל את ההתנגדות בחלקה	מוצע להוסיף את המילים "על פי כל דין".	2.12 התוכנית נוגדת את הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה סעיף 6.1 בתוכנית הפקעות לצורכי ציבור סעיף 2"העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס עליהם חזקה עם אישור התוכנית." הדבר מנוגד לחוק ומהווה פגיעה קשה בקניינם של המתנגדים.
לדחות את ההתנגדות	העבודה על הכנת התוכנית כללה בחינה של מלאי שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים. ניתן לראות בתשריט מצב קיים את שטחי הציבור הקיימים.	2.13 הקו הכחול של התוכנית אינו רציף אין קשר בין המתחמים שכתוצאה מכך התשריט במצב היוצא אינו מראה את כל שטחי הציבור בשכונה

3. עו"ד מיכה גדרון בשם חברת שירי תחנת דלק בע"מ גוש 7084 חלקות 202,213 (מגרש 5)		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	יש החלטה על הפקדת התוכנית המצורפת לעיל. התוכנית הוצגה מול הועדה המחוזית במצגת בפירוט רב התקיים דיון שלאחר מכן הקריאו את החלטה לא היתה הסתייגות מאף נציג ועדה. תהליך של הקראת החלטה מקובל גם בוועדות תכנון שונות.	3.1 יש לבטל את המשך ההליכים לדיון בתוכנית שכן לא קיימת החלטה של הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית. שכן לא התקיימה כל הצבעה של הועדה המחוזית להפקיד את התוכנית
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 2.10 הועדה מקומית הציגה את הבחינה הפרוגרמטית בפני הועדה המחוזית הן בשלב המכינה וגם במליאה, ואף אישרה את הפרוגרמה ואת הביטוי בתב"ע.	3.2 הועדה המקומית לא הציגה בפני הועדה המחוזית כל סקר ו/או בדיקה פרוגרמטית המוכיחה את הצורך בהפיכת המגרש ליעוד שצ"פ
לדחות את ההתנגדות	שכונת פלורנטיין בנויה ברובה ועל כן היכולת לייצר שטחים פתוחים היא יותר מורכבת. היקף השטחים הציבוריים לקח בחשבון את כל הקיים והמתוכנן. התוכנית רואה חשיבות ביצירת שטחים פתוחים למרות הקרבה לגינה המתוכננת ואף רואה חשיבות רבה ביצירת שטח פתוח בסמיכות לגינה המתוכננת. יש לציין כי השטחים הינם קטנים בגודלם והסמיכות ביניהם מהווה יתרון אורבני ליצירת מרחב פתוח משמעותי, כמו כן גינות כיס הינם עקרון תכנוני מוביל בתל- אביב המעוגן גם בהוראות ת"א 5000.	3.3 אין שום צורך בגינה ציבורית במגרש בשעה שבמגרש ממול מתוכננת גינה ציבורית
	ראה מענה להתנגדות 1.1	3.4 התוכנית המופקדת מונעת את מכירת המגרש וגורמת נזקים כלכליים

		כבדים אשר יושתו בסופו של יום על הקופה הציבורית ולכן צריכים להחריג את המגרש מהתוכנית
--	--	---

**4. עו"ד גלית ורדי בשם שושנה ומיקו אשכנזי, השוכרים חנות ברח' הרצל 53 ת"א גוש 8987 חלקה 1. (חלק ממגרש 3)**

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות 1.1	4.1. המתנגדים שוכרים את החנות בהתאם לחוק הגנת הדייר משנת 1977 (החנות משמשת למכירת רהיטים). החנות הינה מטה לחמם היחידי של בני הזוג, ואין להם כל עתודה כלכלית אחרת. התכנית פוגעת פגיעה חמורה בהם.
לדחות את ההתנגדות	לעניין הדיירים מוגן/ים נשיב כדלקמן : 1. מדובר בטענה קניינית ולא תכנונית. 2. ככל שקיים בתחום התוכנית דייר מוגן שיוכיח את מעמדו ככזה, אזי היחסים בינו ובין הבעלים לצורך קבלת פיצויי הפקעה, יכול שיתבררו בבית משפט. העירייה תשלם פיצויי הפקעה למי שזכאי, ככל שזכאי על פי הדין.	4.2. התכנית כוללת התייחסות לפיצוי הפקעה לבעלים אך מכיוון שהמתנגדים אינם בעלים אלא בעלי זכות דיירות מוגנת חששם הוא כי הבעלים יקבלו את הפיצויים ויתירו את המתנגדים ללא כל פיצוי אחרי 39 שנים של עבודה קשה.
	ראה מענה להתנגדות 2.9	4.3. מדובר בתכנית הפוגעת פגיעה שאינה מידתית בזכות הקניין של מרשי ומטעם זה המתנגדים מבקשים לגרוע את המגרש מהתכנית.

**5. גלית מנחם בשם רשימת תושבי פלורנטין שהצטרפו להתנגדות בחתימתם.**

המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	בשנים האחרונות העיריה קידמה יצירת שטחים ציבוריים הן בנויים והן פתוחים כדוגמת בית ספר דרויאנוב, מתנ"ס קהילתי ברביעית פלורנטין גינת בן עטר, פיתוח שדי' וושינגטון ועוד. כמו כן מקודמים בימים אלה בשלבי תכנון מתחם שוק עליה מעונות ועוד. העירייה תמשיך לקדם פיתוח של שטחי הציבור בהתאם לצורך הציבורי ועל כן קבעה בתקנון סעיף 6.1 לעניין הפקעות לצרכי ציבור כי העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התוכנית. כמו כן סעיף 6.2 לעניין שימושים חורגים נקבע כי לא יינתן	5.1. מתוך סך המגרשים הנידונים בתכנית חלק ניכר כ- 40% שהם 4.458 דונם הינם בבעלות פרטית ונדרשת הפקעה, רכישת קרקע, פינוי עסקים קיימים וטיהור קרקע. תהליכים אלו עשויים להימשך שנים רבות ואין מנגנון המבטיח את יישומם בעוד מסי' תושבי השכונה ממשיך לעלות.

	<p>חידוש רישיון עסק והוצאת היתר בניה באופן המהווה סתירה להוראות התוכנית. התוכנית לא מתיימרת להציע מנגנוני מימוש אלא מצע סטטוטורי ליצירת שטחים ציבוריים .</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>כיום קיימת גמישות גדולה יותר ביצירת מענים למוסדות ציבור בנויים, על ידי קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתוך פרויקטים לטובת מוסדות ציבור. לעומת זאת היכולת לייצר שטחים פתוחים בשכונה בנויה כמו זו של פלורנטין – הינה מצומצמת יותר. במקביל, בשנים האחרונות הוקמו ומתוכננים מספר רב של מוסדות ציבור שכונתיים בשכונה כגון: ביה"ס יסודי, גני ילדים, מרכז קהילתי וכו. על כן מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה להגדיל את שטח השצ"פ במגרש 7 (5.38 ד') על חשבון שטח השב"צ החוס ולייעד עד 3 דונם לטובת שצ"פ והשאר שטח למבני ציבור. תכסית הבניה המותרת בתחום השטח למבני ציבור תעמוד על 80%.</p>	<p>5.2. לצרכי הציבור ניתן מענה חלקי בשנים האחרונות בפרויקטים ותכניות שקודמו כגון, ביה"ס דריאנוב, מרכז קהילתי בפרויקט ברח' אברבנאל (רביעית פלורנטין) וכן גני ילדים בפרויקט מגורים ברח' מרכולת 6. ניתן יהיה בעתיד למצוא פתרונות לצרכי ציבור בתכניות מקודמות למגורים (שטחים בנויים כחלק מהמבנים), ובכך ליעד קרקעות נדירות לטובת שטחי ציבור פתוחים. לאור זאת כמות החלקות לטובת שטחי ציבור פתוחים מעוררת תמיהה. ועל כן מבקשת לשקול מחדש את האיזון בין שטחי ציבור מבונים לטובת אלה הפתוחים.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ראה מענה בסעיף 5.2</p>	<p>5.3. חניון אליפלט שטח משמעותי כ- 5.381 דונם שטח בבעלות עירונית, המשמש כיום כחניון בתשלום. שטח זה הוא היחיד שניתן לפתח כשטח ירוק ללא תלות בהפקעה ופינוי עסקים. אולם התכנית מייעדת את רוב השטח כ- 4.300 דונם לבניית מוסדות ציבור ובכך נמנעת הזדמנות להגדיל את השטחים הפתוחים בגבולות השכונה. אני רואה לנכון לשנות את האיזון בין היעודים על שטח זה והגדילו משמעותית לטובת הקמתה של גינה ציבורית גדולה ואיכותית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המגרש בגודל של 633 מ"ר לאור ההמלצה שלנו להגדיל במגרש 7 את השטח לגינה ציבורית, באופן שמגדיר שטח ציבורי פתוח בגודל משמעותי כ-3 ד' ובהתייחס ליעודים בשאר המגרשים שברובם פתוחים, מוצע להשאיר מגרש זה ביעוד חוס, על מנת לשמור על מאגר גם של קרקעות חומות ולא רק שטחים ציבוריים בנויים.</p>	<p>5.4. בחלקה ברח' הרבי מבכרד מס' 12 פועלת גינה קהילתית ציבורית, גינה זו היא מופע נדיר של טבע בשכונה, גם שטח זה מיועד לטובת מבנה ציבורי ואני רואה לנכון לשנות את יעודה ולהסדירה לגינת קבע.</p>

6. עו"ד עומר חלמיש		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	מגרש מספר 1 אינו ביעוד גינה ציבורית אלא קיים היום ביעוד בית חניה, התוכנית מציעה להפקיע אותו לשטח ציבורי בנוי לשימוש לטובת הציבור. היקף השטחים המיועדים להפקעה קטן ביחס לצרכים השכונתיים ולכן כל גריעה ממצבת השטחים פוגעת ביכולת לתת מענים לצרכי ציבור בשכונה.	6.1. יצירת שטחים ציבוריים רחבי היקף אינה מתבצעת שטחים ציבוריים רבים מופקעים משימוש לטובת הציבור כגינות ציבוריות לטובת מבני ציבור. מוצע לשקול שנית את גריעת התא מס' 1 מתוך מצבת השטחים הציבוריים באזור

7. החברה להגנת הטבע		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	הנתונים שעליהם התבססה הפרוגרמה היו נכונים לעת הכנת התוכנית. לאור המצוקה הקיימת היום בשכונה, המלצות הפרוגרמה היו לייצר בכל פרויקט חדש שטחי ציבור, כולל שטחים ציבוריים בנויים. מטרות ויעדים הוגדרו בתכנית האב לשכונה. כמו למשל ששכונת פלורנטין הוותיקה איננה ולא תקודם כשכונת מגורים "רגילה" של משפחות גדולות, אלא כאזור מעורב שימושים לאוכלוסייה מגוונת. זאת מתוך רצון אורבני לשמור על השכונה על מאפייניה הייחודיים. בהתאם לתפיסה תכנונית זו נגזרו גם צרכי הציבור.	7.1. התוכנית אינה מציבה מטרות ויעדים ביחס לאוכלוסייה הקיימת והצפויה
לדחות את ההתנגדות	במסגרת העבודה הפרוגרמטית ולפני קביעת המגרשים נערכה עבודה מפורטת שהתייחסה לשטחים מצרפיים ולנגישות של השטחים. אולם עבודת תשתית זו (המתועדת) איננה סטטוטורית ולכן לא באה לידי ביטוי במסמכי התכנית, אולם היוותה תשתית משמעותית להכנת התכנית.	7.2. שטחים פתוחים- מסמכי התוכנית אינם מתייחסים לשטח המצרפי הקיים לצורכי ציבור בשכונת פלורנטין וסביבתה. התוכנית לא בדקה מה השטח הפתוח הנגיש בשכונות המצרפיות לפלורנטין.
לדחות את ההתנגדות	נערכה פרוגרמה לצרכים העתידיים של השכונה ולסל הצרכים של שטחי ציבור ומוסדות ציבור בשכונה. לא נכון לקבוע בתב"ע שימוש ספציפי. יש חשיבות גדולה להשאר גמישות בתב"ע. לאורך השנים שכונה עוברת שינויים דמוגרפיים ובעקבות כך גם הצרכים הציבוריים. קביעת שימוש ספציפי בתב"ע פירושה שינוי לתב"ע בכל פעם שידרש למקם גן ילדים במקום מעון יום.	7.3. שטח בנוי לצרכי ציבור – התוכנית אינה מפרטת שימושים לכל מגרש, נראה כי לא נעשתה בדיקה פרוגרמטית של צרכי ציבור עתידיים.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	מגרש 7- ראו מענה בסעיף 5.2. לגבי מגרש 4- מומלץ להשאיר ביעוד כיכר עירונית, אולם להוסיף הוראות ברורות	7.4. גודל ואיכות השטחים הפתוחים – התוכנית אינה מספקת שטח

	בתב"ע לגבי אפשרות חלחול ומצע לעצים בוגרים.	פתוח ציבורי משמעותי שבו ניתן היה למצוא עצים בוגרים. מוצע לשנות את מגרש 7 מיעוד למבני ציבור ושטח פתוח ליעוד שצ"פ. כמו כן מוצע לשנות את מגרש 1 משטח למבני ציבור ליעוד שצ"פ-משמש גינה קהילתית. מוצע לשנות את מגרש 4 מכיכר עירונית לשטח ציבורי פתוח ללא שטחי בניה תת קרקעיים כדי לאפשר חלחול ומצע לעצים בוגרים.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 5.1	7.5. מנגנוני מימוש – התוכנית אינה מפרטת מנגנוני מימוש לשטחים שנמצאים בבעלות פרטית

#### 8. התנגדות מהנדס העיר

המלצה	טענה
לקבל את ההתנגדות	<p>7.1 מוצע להוסיף הנחיות מפורטות לעניין רעש ואיכות הסביבה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב ולמאפיינים הייחודיים של האזור:</p> <p><b>סעיף 4.1: מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. להוסיף בשימושים כי בתחום השטחים המיועדים לגני ילדים או בתי ספר לא יותרו התקנת תחנות טרנספורמציה.</li> <li>2. בהערות לטבלת הזכויות להוסיף כי בבתי ספר וגני ילדים לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע.</li> <li>3. להוסיף בהוראות הבינוי בבניה על הגג סעיף קטן 2 כי שימושים עיקריים בגג יותרו בתנאי שלא יופעלו במקום אירועים עם מוסיקה ומערכות להגברת קול.</li> <li>4. להוסיף בהוראות הבינוי כי בניה בקווי הבניין עד לקו בניין צידי אפס יותנה בכך שלא תתוכננה מערכות בעלות פוטנציאל למטרדי רעש.</li> </ol> <p>7.2. בעקבות החלטת הועדה המחוזית, לשינוי היעוד של חלק מהמגרשים ממגרשים למבנים ומוסדות ציבור ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולצורך ניצול יותר טוב של הקרקע בהתאם לצרכים של האזור, מוצע להוסיף בסעיף 4.5.2 ג1 כי בשטחים שיוגדרו כשטח ציבורי פתוח יותרו מעברים תת קרקעיים לכלי רכב לצורך חיבור חניונים.</p>

#### המלצת צוות התכנון והיחידה האסטרטגית:

ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן בהתאם להמלצות המובאות לעיל ולהעביר המלצות אלה לדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית.

**בישיבתה מספר 0006-16'ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

נתן אלנתן לא משתתף בדיון

**מהלך הדיון :**

אלי דיגא : מציג את מטרותיה של התוכנית.

**התנגדויות :**

עו"ד רמי מנוח : בסעיף 2 המתייחסים למגרש שאני מייצג כתוב "בעלות לא ידועה". הבעלות כן ידועה ישנו הסכם בתוכנית מגדל הגימנסיה מופיע בעמ' 13 לדרפט בו כתוב לנהל מו"מ עם בעלי הקרקע שרוצים למכור את המגרש. היה מו"מ עם מח' נכסים לגבי הבעלות. מאי 2013 ישנו סיכום עם אלי לוי בו יש להמציא שומה מבעלי הקרקע ומח' נכסים ימציא שומה ואם לא יגיעו לפשרה יגשו לשמאי מכריע. המצאנו שומה ועדיין לא קבלנו שומה ממח' נכסים. נמצא ע"י מח' נכסים שיש פער וממליצים לנו לגשת לפיצויים ע"פ סעיף 197 פיצויי הפקעה. להמליץ על הפקעת קרקעות בניגוד להנחיית מנכ"ל ובניגוד להסכם הגימנסיה זהו דבר שלא יעשה.

תוכנית המתאר מדברת על רח"ק 5 עם 8 קומות רוצים בשביל פרוגרמה 1700 מ"ר בתכנית של 50% רוצים לזרוק לפח אלפי מטרים של זכויות בניה למגורים. המלצנו על רעיון של עירוב שימושים שאפשר לנצל בתוכנית הזו. נענו כי ישנה מורכבות משפטית. התוכנית שמה אותנו בפניה שנצטרך להיאבק עליה. אנחנו מבקשים תשנו את נושא ההפקעה ותצביעו על הפקעה בצורה של רכישה. ראובן : השטח שמיועד להפקעה הוא שטח של לטובת הציבור בשטחים פתוחים. עו"ד רמי מנוח : ע"פ התוכנית המופקדת מדובר על מבנה ציבור ושטח פתוח. אדרי' בליינשטיין חזי : הגשתי חו"ד בה הנימוקים והצעתי לעצור את הפקדת התוכנית לבטל את ההפקדה ולהתחיל תוכנית חדשה. הנימוקים העיקריים, הגדרת הקו הכחול של התוכנית. המגרשים מתפזרים על שטח של 450 דונם ובמצב החדש גזרתם 12 מגרשים לצרכי ציבור יותר מ-50% מהמגרשים הללו הם בבעלות העיריה אז "למה לכם לנגוע במגרשים פרטים". מקריא מתוך חו"ד שהגיש לגבי טיעונים של הקו הכחול, לגבי ההפקעות השונות.

עו"ד ענת בירן ואח' לגבי גוש 80, 70 רח' שוק ופרנקל : מסבירה את השטח אותו היא מייצגת. התוכנית הזו ישנה כאן טעות בקבלת ההחלטות. יש התחייבות של העיריה לרכוש שטחים ציבוריים בפלורנטין ועכשיו צריך למצוא שטחים בפלורנטין. אמרה הועדה המקומית כי צריך לעשות הליך של שיתוף ציבור, לצערנו לא היה כאן שיתוף ציבור. אותנו אף אחד לא שיתף והתוכנית התוודעה אלינו בטעות. מדובר במשפחות שלמות מתפרנסות שם מחנויות והדבר פוגע בהם קשות. המתחם הזה קודמה שם תב"ע והועדה המליצה עליה. אומנם ישנם 2 מגרשים שנשרפו וכיום הם משמשים כמגרשי חניה אבל שאר המגרשים מפרנסים את בעליהם. היתה תב"ע שבה אמור היה לבנות בנין מגורים עם חניון ציבורי לעיריה וישאר שטח שיהיה רחבה עירונית. הועדה חשבה שהתוכנית היא מצויינת אולם פתאום הועדה זנחה את בתוכנית הזו והתמקדה בתוכנית החדשה עם ההפקעות. הכי קל להפקיע בהתחלה אמרתם שצ"פ אח"כ 50% שצ"פ ועוד אי אלו רעיונות כמו חניון האם נבדקה האפשרות שאולי אין צורך בחניון ואי אפשר לעשות אותו בדרך פחות פוגענית לא בדקתם. התחושה שלנו היא שלגבי המגרשים הריקים העיריה ראתה כי יותר קל להפקיע אותם ואין מי שהתנגד. רק משום שהגוף הציבורי הוא חזק אין לו את הזכות לפגוע באנשים אלו שמתפרנסים שם. מן ההגינות לנהוג אחרת. אם לא הגדירו למה צריך את השטח להפקעה אזי אין צורך להפקיע. העיריה לא יודעת למה תהיה ההפקעה אז איך אתם יודעים שאתם צריכים את השטח הזה אם לא יודעים למה הוא נועד. זו כבשת הרש כאן. התושבים הללו לא כרישי נדל"ן אלו תושבים מן השורה. אני מבקשת להחזיר את התוכנית ולבדוק עם התושבים איך לא לעשוק אותם. יש לעיריה מספיק תוכניות בהם ויתרתם על מגרשים ציבוריים באזור של דרום תא, אז לא יכול להיות שמקום אחד העיריה תוותר על שטחים של עצמה ובמקום אחר היא נותנת זכויות.

שמאי רוזנברג : גבול הקו הכחול מגדיר את פלורנטין ואת השטחים. בשוליים המערביים של התוכנית נמצאת תוכנית המושבה האמריקאית בקיצור הופחתו 40% מהשטחים הציבוריים של התוכנית. העיריה ויתרה על 40% של השטח הציבורי דוגמא אחת. יש תוכנית כיכר העליה הקרקע ובתוכנית הזו הקרקע היא בבעלות העיריה התוכנית כוללת גם זכויות בניה למגורים ובצדס הכיכר הציבורית ובצידס החניה. כלומר מה שאפשר לבצע בקרקע של העיריה של שוק העליה אפשר לעשות גם בקרקע הפרטית הנוכחית. **מיכה גדרון** : הלקוחות שלי לא קבלו הודעה וקבלו את הפרסום לאחר שהם מכרו את הנכס שלהם, העיסקה התבטלה. במגרש הנ"ל בוצע פרסום של 77 78 ובפרסום הזה המגרש שלנו לא נכלל בפנים. יש אמירה כללית מהועדה המחוזית האומרת שידוע שיש חוסר בשטחי ציבור בפלורנטין היא לא אמירה מספיקה על מנת לבצע הפקעות. ישנה תחושה שיש על המגרש המדובר צלקת בדמוי תחנת תדלוק שרוצים לפנות. תחנת הדלוק תצא משם בכל מקרה. בדיוק ממול למגרש הזה קיימת גינה ציבורית ויש פיזור של שטחים. השאלה מדוע יש צורך לבצע הפקעה כאשר תג המחיר הוא 23 מיליון ₪) כאשר ממול

יש שצ"פ. לכן המגרש שלנו הוא התפלח לתוכנית לא נעשה שיקול נכון לכן אין סיבה תכנונית לכלול את המגרש בתוכנית הזו ואנחנו מבקשים לגרוע אותו מהתוכנית.

עו"ד ישי צפוני (בשם גלית ורדי): שושנה ומיקו משנת 63 מפעילים חנות של רהיטים. הפקעת השטח תמוטט את העסק שלהם ופיצוי הפקעה לא יספקו מדובר באנשים מבוגרים שמעוניינים להישאר בנכס. טענתנו שאין צורך בהפקעת השטח היא שמדובר באזור רווי בדירורים מוגנים דירורים שהם מבוגרים שיצטרכו לרוץ אחרי הפיצוי שלהם. אם לא היינו מגיעים לכאן אף אחד לא היה יודע על הלקוחות שלי.

הילה הראל במקום גלית: הטענות המשמעותיות שלנו מגרשים פרטיים שצריכים לעבור הפקעה אי אפשר לדעת איך ומתי יתממשו כשטחי ציבור. כשכונה שעוברת הליכים של התחדשות עירונית והמחסור לשטחי ציבור הוא גדול. המצב היום לשטחי ציבור גם הזמניים וגם הממומשים הם משהו כמו 4.78 דונם והתוכנית מציעה מצב דומה של 4.8 דונם שטחים פתוחים. העיריה רוצה להפקיע שטחים פרטים לטובת הציבור. המשמעות של גינה ציבורית היא משמעות קהילתית. העיריה מקדמת משכונה קיימת לשכונה מקיימת העיריה מקדמת פרויקטים לטבע עירונית, והמשמעות של גינה ציבורית גדולה בשכונה כזו צפופה היא חשובה. והמקום היחידי שהיא יכולה להתבצע היא על קרקע עירונית מגרש מכבי צריפין. כתוב שהשצ"פ יורחב עד 3 דונם זו הנחיה ערטילאית. לא ברור מדוע העיריה שומרת מהשטח הזה לטובת מבנה ציבור זה נכון לגבי הגינה הקהילתי וזה נכון למכבי צריפין וזה נכון לשטחים שיש שם. התושבים ילחמו מלחמת חורמה נגד הפקעת השטחים המועטים הללו. יותר מ60 אנשים שאותם אני מייצגת ורוצים לממש את השטחים על הקרקע העירונית ובעיקר במגרש מכבי – צריפין.

עו"ד עומר חלמיש: אני תושב האזור וגר ברבי מבכרד שהוא למעשה לב ת"א. יש לנו גינה ששם שותלים כל מיני צמחים ומול הגינה יש את המרכז לתשישות הנפש. אני מפנה את חברי הועדה למדריך לשטחי ציבור ועיקר הנושאים שמוזגשים שם ניצול מקסימלי של שטחי ומבני ציבור בטרם פותחים חלקה חדשה ובונים מבנה ציבור - מקריא מתוך המסמך. ישנה אפשרות להוסיף עוד 5 קומות על המבנה ציבור הקיים לעומת הגינה הקטנה שהיא בגודל 300 מ' ואין מקום להוסיף. בכל האזור הענק אין מגרש לילדים זהו שטח ענק של בטונדות וצריך למצוא פתרון להוסיף כמות גדולה של שטחים ירוקים כי הפתרון הקיים הוא מהלך שמוסיף לאחוזים אבל הוא בטל כי מבני המגורים נבנה והמגרש שהעירייה מחייבת בד"כ בחלק האחורי שלו לעין של המבקר אין רצף ירוק ולא נשמר מרווח ופתרון ירוק שיוצר סביבה מרשימה. חברה להגנת הטבע: זו שכונה שתגדל מבחינת צפי האוכלוסיה. יש שני היבטים גם שטחים חומים וגם שטחים ירוקים והצורך הוא לשני סוגי השטחים. שטחים חומים משולבים במבנים קיימים ונראה שהתוכנית הזו נותנת מענה הראוי לשטחים החומים. הבעיה היא בשטחים ירוקים. לפי צפי האוכלוסיה שיכפיל את עצמו בשנת היעד של תוכנית המתאר. התוכנית הזו נותנת 16 סמ' לנפש שטחים ירוקים בשכונה. אותם 16 ס"מ אנחנו מבקשים להגדיל ולעיריה יש את היכולת להגדיל את השטחים הירוקים. קשר לפראק החורשות - במרחק 1000 מטר הליכה לא מרחק אורכי אי אפשר להגיע לשום שטחים פתוחים. יש צורך בשטחים ירוקים בעצים במקומות שילדים יכלו לשחק. השטחים החומים שניתן להם מענה וכל מימוש השטחים האלה יקח הרבה זמן זו נקודה שצריך לתת עליה מענה. התנגדות מהנדס העיר - שלומית זוננשטיין: מדובר בכמה סעיפים הנחיות השכונה ורעש ואיכות הסביבה שאנחנו מבקשים לשנות. בסעיף של מבנים ומוסדות ציבור להוסיף מקריאה מתוך הדרפט את הסעיפים הדר פלדמן: תושבת השכונה 14 שנה ואנחנו חלק מקהילה. יש גינה שהיא פנינת חמד ומשמשת קהילות רבות בפלורנטין ברבי מבכרד 12. אנחנו מתנדבים במפעל לבריאות הנפש. זה המקום היחידי שהוא שטח ירוק. ואם יקחו את השטח היחידי שהתושבים יכולים לפגוש אדמה יעשה להם עוול. אפשר לעשות מבני ציבור במקום אחר.

עו"ד ששון מבקש להציג את ההתנגדות של דור אלון

הראלה אברהם אוזן: יש לך החלטה של הארכת המועד?

יו"ר הועדה מתיר לדור אלון להציג את ההתנגדות וזאת בכפוף לכך שהחלטה של הועדה המחוזית נתנה הארכה להגשת התנגדות.

אורי ששון: בתחנת הדלק דור אלון הושקעו כספים למעלה ממיליון שקלים. טענת דור אלון כי אם היעוד ישונה התחנה תפגע קשות ולכן כל החלטה שתהיה כאן אנחנו מבקשים שהיעוד ישאר כפי שהיה.

### **תשובות מהצוות:**

אלי דיגא: התנגדות ראשונה לגבי אלון בצלות - לגבי ההיבט התכנון השילוב בין שטח בנוי לבין שטחים פתוחים. המטרה של התוכנית לייצר שטחים פתוחים. רוב השטח במגרש הזה הוא שטח פתוח העומד על 50% משטח המגרש. יש ערך למתחם הזה כמתחם היסטורי, קיימים מבני שוק היסטורים והמתחם שימש כתפקוד ציבורי בכל הזמנים. האפשרות לייצר בינוי מעורב הוא מאד מוגבל כאשר יש כונה לשמר את הערך ההיסטורי של המבנים, לכן אין הצדקה תכנונית לעשות את השילוב. לגבי הטענות הקנייניות שאלי יענה.

אלי לוי: זו לא סוגיה של הועדה המקומית יחד עם זאת יש כאן עתירה מינהלית. מדובר במגרש שקבענו אותו כמגרש ציבורי. אנחנו בהמשך לתכנון ימצאו פתרונות חלופיים והפתרונות ייענו על סוגיית הטענות שלהם לרבות 100 מיליון כפיצוי.

אלי דיגא: במגרש ברח' השוק הרצל זו תב"ע למבנה חניה. אנחנו רוצים לשמר את השימושים בתת הקרקע להפוך לכיכר ציבורית. הועדה קבעה עד 5% זכויות בניה למבנה ציבור מהטעם להשאיר שטחים פתוחים. הועדה המחוזית רצתה לנייד שטחים לטובת הקמת מבנה ציבורי ממגרש אחר בתוכנית. כך ניתן לנייד שטחים ממבנה ציבורי אחר מרח' בן עתר שם נתנו שטחים לבניה עד 4 קומות של בנין לטובת הקמת מבנה ציבורי יותר משמעותי שיוקם ברחבה המרכזית על רח' הרצל. לגבי התוכנית שקודמה בעבר ב2006 היתה המלצה של הועדה הזו להעביר את התוכנית שקודמה ע"י הבעלים הפרטים לועדה המחוזית הבעלים הפרטים לא קדמו את התוכנית והתכנית נעצרה. הועדה המקומית בשנת 2006 החליטה על ההסכם רמז ארלוזורוב וגם על ההעברה של התוכנית שקודמה לועדה המחוזית ולכן אין קשר בין שתי ההחלטות ולא בגלל תכנית רמז ארלוזורוב לא קודמה התכנית. מלבד זאת עמדה ליזמים הזכות ללכת לוועדה המחוזית ולקדם את התוכנית.

לגבי החלקות שבתחומן נמצאת תחנת הדלק הטענה כי קיימת גינה בקרבה לחלקות אלו ולכן אין צורך נוסף להפקעה, גינת החלוצים הסמוכה זו גינת כיס יש בה עצים בוגרים ומשמשת את כל השכונה, וגינות כיס המפוזרות ברחבי השכונה הם פתרון נקודתי טוב לשטחים ציבוריים ושטחים פתוחים בשכונה ולכן תוספת של גינה בשטח מעל 600 מ"ר היא חיונית להגדלת מלאי השטחים הירוקים באזור. בתחנת הדלק הזו נפל טיל במלחמה האחרונה. המגרש הזה המיועד לשצ"פ הוא אחד משלושת המגרשים שהיו עליהם שימושים ציבוריים סחירים שאנו רוצים לשנות יעוד שלהם לשטחים פתוחים.

אלו היו שלושת המגרשים הפרטים שלגביהם היו התנגדויות. לגבי התנגדויות של תושבי השכונה ובהמשך להחלטתה של הועדה המחוזית אפשרנו להגדיל את השצ"פ במגרש של מכבי-צריפין מ1 דונם עד ל-3 דונם כלומר 60% יהיה לשטחים פתוחים לצורכי ציבור ו-2.2 דונם למבני ציבור בלבד. לכן אנחנו כן נענים לבקשת התושבים. המגרש ברח' הרבי מבכרך ישמש עתודה של מבנה ציבור לעתיד. ועד אשר ניתן יהיה להקים מבנה ציבורי ישמש כגינה קהילתית וזה ייקח זמן רב. במגרש באלוף בצלות הצענו אפשרות לניוד זכויות לשימור מהמתחם הזה למגרשים אחרים על בסיס השימור ההיסטורי של מבני השוק שיש כאן ושימור המתחם. אנחנו נקבע את זה בהוראות התוכנית הזו בתאום עם הועדה המחוזית.

דורון ספיר: התנגדות מהנדס העיר אתם מקבלים?  
אלי דיגא: מקבלים.

### **תגובות:**

תושבת: אני רוצה להיות בגינה שלא קרובה לתחנת הדלק והלזדקן בכבוד. נציג התושבים: הועלתה אפשרות על הצרכת שימושים כלומר שימוש למגרש אחר. כתוב שזה לא אפשרי מבחינה משפטית ואנחנו בדקנו וזה כן אפשרי מבחינה משפטית. יש כאן הצעה להפוך אותה לאתר של שימור שמעולם לא הועלתה לכן אני מבקש שיתנו לנו 60 יום כדי לבדוק את שתי המטרות גם הצרחת שימושים וגם שימור.

עידן עמית: לא ברור אם מגדרים את צורכי הציבור עד 3 דונם האם אפשר לקבוע סף מינימום כדי שלא יעשה שינוי נראה לעין. דובר שהשטח נועד לבי"ס תיכון האם הגדלה של השצ"פ לא יפגע בבית ספר תיכון שעל פניו הדונם לא מספיק.

תושב: היות והמגרש מיועד לככר עירונית מה ההתייחסות שלכם להצעה לנצל את מבני הציבור הקיימים ולבנות עליהם.

אלי דיגא: בנוגע למגרש מכבי צריפין. בית ספר תיכון בשלב זה לא ידרש אפשר למחוק את המילה עד ונקבע 3 דונם לצורך שצ"פ בחלק הזה.

### **דיון פנימי:**

ארנון גלעדי: שכונת פלורנטין זקוקה לשטחי ציבור. אנחנו צריכים לראות שמיצנו את הזכויות בשכ' פלורנטין. לא מיצנו את כל נושא שימוש בקרקעות הציבוריות דהיינו מינהל ועיריית ת"א בשכונה. אם רוצים לעשות חניות תת קרקעיות ואח' אבל המגמה של הועדה היא לא לעשות חניות כדי להגדיל את הנושא של כניסת רכבים לשכונות. אולם הדבר סותר את תוכנית המתאר ותוכנית התחבורה הציבורית. כשמדברים על בית ספר תיכון הוא לא חייב להיות בתוך השכונה. לעשות בית ספר תיכון נוסף בפלורנטין זהו לא דבר נכון לעשות.

אלי דיגא: ההטעיה נבעה מכך שבפרסום 77-78 הראשון שנעשה לתכנית בשנת 2008 דובר על הרחבה של 2.5 דונם מתוך המגרש של מכבי-צריפין, שיצטרף לקריה חינוכית וזה המושג שנוצר יחד עם בי"ס דרוינוב ומכאן הטעות לבניית בית ספר. מתוך 5.2 דונם המוצעים כיום אפשר לגרוע את 2.2 דונם לשטח למבנה ציבורי אבל בית ספר תיכון לא נדרש להקים בעתודת קרקע זו.

ארנון גלעדי: אז אפשר לגרוע את נושא של מבנה ציבור לבית ספר. נושא נוסף איך אנחנו נתמודד עם הנושא שלמעשה ויתרנו או המרנו את השטחים הציבוריים והיום אנחנו דורשים אותם חזרה.

ראובן לדיאנסקי: פלורנטין הוא אזור צפוף נטול שטחים ירוקים והתוכנית הזו יש ניסיון לעשות תיקון. הערה של נציגת התושבים שהעלתה חשש שהליכים של הפקעה יכולים לקחת הרבה זמן ומרבית השצ"פ מתבססים על הפקעות. אם ההליך לוקח 5-9 שנים, המפתח לשטחים פתוחים יהיה פחות ממה שיש היום כי האוכלוסיה אמורה להכפיל את עצמה. ראינו שאם לא נפעל בהתאם גם השצ"פ יגדלו בהתאם וכתוצאה מהפקעות הם לא יגדלו אז נשאר בחסר יותר גדול. בהקשר הזה זו דוגמה שאפשר לבחון אותם, ובכל מה שקשור לגגות ירוקים יש כאן הזדמנות במבני ציבור לעשות הערכות לאופציה לגגות ירוקים בפלורנטין. במכבי צריפין האזור מיועד למבנה ציבור ושצ"פ- מה מתוכנן שם? אלי דיגא: התוכנית מגדירה במגרש מכבי צריפין יעודי קרקע היא לא תכנית מפורטת, 2.2 דונם לטובת מבני ציבור ו 3 דונם לשצ"פ.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש באזורים שמיועדים לשצ"פ למקסם את היכולת שלנו למבני ציבור שיבנו לגובה. לגבי המגרש ברבי מבכרד. אלי דיגא: מגרש של 600 מ' שכרגע משמש גינה קהילתית הוא בסמיכות למגרשים מכבי צריפין וזו עתודת קרקע למגרש חום זהו במגרש היחידי המשמש למבני ציבורי במלואו. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שהמקום הזה ישאר ירוק, ואם יאלצו להקים מבנה ציבור לבנות מבנה על עמודים כך שהקומה המפולשת יהיה חלק משצ"פ. שמואל גפן: אני מצטרף לדעתו של ראובן לבנות לגובה. איך אנחנו מגינים על הדיירים המוגנים כי ברגע שאתה מאשר תוכנית אתה מעיף את הדיירים. זה לא מספיק שיש להם זכות התנגדות. כרמלה עוזרי: האם זה נכון שקיימים הסכמות בין הבעלים להפקעות. כמה כאלה יש? כמה אנשים מדובר שמאבדים את פרנסתם? ואם באמת יש ניווד זכויות? מלי פולישוק: אין הגדרה ברורה כמה שטח פתוח לשצ"פ לשב"צ.

אלי דיגא: בקשנו בהתנגדות מהנדס העיר לאפשר בתא שטח 7 מגרש מכבי צריפין אפשרות לחניון ציבורי או מעברים מתחת לשצ"פים לטובת חניונים תת קרקעיים. במגרש ברח' השוק נקבע היעוד שלו ככר עירונית על מנת לאפשר בניית חניון ציבורי בתת הקרקע. מלי פולישוק: האם במקום הליכי הפקעה אפשר לעשות ניווד זכויות ואם כן ואיך עושים זאת. עד כמה אתם יכולים להשאיר את השטחים הקטנים בתוכנית עצמה כי כתוב במפורש "כשטח פנוי". ארנון גלעדי: מתן שירותים אזורים לא חייבים להיות בתוך השכונה אפשר להעמיד במקומות אחרים. אלי לוי: ההצהרות הללו שלעיריה יש שטחים הם לא נכונות, אין לעיריה או למינהל שטחים או מגרשים ריקים במיוחד בשכונה הזו. רוב השטחים בפלורנטין הם פרטיים. עברנו בשכונה מגרש לעיריה לא היו מגרשים ולא מגרשים ריקים ואם היה מגרש למינהל היינו כבר מפקיעים אותו. אלו המגרשים היחידים שמצאנו שהיו ריקים והגיעו לוועדה ונדונו והועדה קבעה לא לתת להם זכויות. אחד חניון ואחד הוא ריק. תחנת הדלק מהווה מפגע והיא יקרה מאוד לפנות אותה 30 מיליון ש. עם כולם ניהלו מו"מ אבל קשה לנהל מו"מ עם איש פרטי והוא יודע שאתה מגיע כגוף ציבורי. דורון ספיר: אנחנו כועדה הפקדנו תכנית, המגרש שארנון מדבר עליו, לא נמצא בתחום התכנית. אם נחליט שמה שארנון אומר נכון, נעשה תכנית חדשה נוספת ונפקיע אותו לטובת הציבור. אז אפשר להחליט אם להפוך לשטח ירוק או לא.

אלי לוי: לעיריה יש מגרש בשוק עליה והשאלה למה העיריה לא הפכה אותו לציבורי. העיריה כן הפכה אותו לציבורי. נכון הפקעה לוקחת זמן ברגע שמתאשרת התוכנית אפשר להתחיל בתהליך ההפקעה אנחנו נפנה לבית משפט ע"פ סעיף 8. הפתרון אלופ בצלות היתה אי ההבנה מה מותר לבנות. דורון ספיר: תתייחס לבקשה של חלק מהבעלים לקבל אורכה של 60 יום. אלי לוי: אני אפגש עם הבעלים לבדוק את נושא זכויות השימור עם עו"ד רמי מנוח. דורון ספיר: אני מציע שנגיד שבאופן עקרוני נאפשר לנציג העיריה לבוא במו"מ עם הבעלים ולקבל את ההתנגדות בחלקה.

אלי לוי: דיירים מוגנים ברגע שזה שטח ציבורי ברגע שמפקיעים כל הסוגיה של ההפקעה הוא עומד מול העיריה. אלי דיגא: לגבי ניווד זכויות יהיה רק במגרש של אלופ בצלות. לגבי מבנים לגובה הם נלקחו בחשבון בכל מבני הציבור אנחנו מאפשרים בניה לגובה ותכסיות מצומצמות כדי לאפשר כמה שיותר שטחים פתוחים. בהוראות בתקנון להקמת מבנה ציבור לדוגמה במכבי צריפין ניתן להגיע עד 8 קומות. ראובן לדיאנסקי: הלכה למעשה יכול להיות שהרוחב והגודל יהיו כל כך גבוהות היה מצריך לעלות לגובה. אלי דיגא: ביחס הכולל רוב הבניה תהיה לגובה.

ראובן לדיאנסקי: בתפיסה התכנונית הקומות המתוכננות יהיו 100 מ' קומה ובמקום 3 קומות יהיו 6 קומות. דורון ספיר: אפשר להנחות אבל לא לחייב. אלי דיגא: הגינה הקהילתית נולדה עכשיו ו העבירו אותה מבית ספר דרויאנוב ויכול שבעתיד יהיה שיקול דעת להעתיק אותה למקום אחר טוב יותר וצריך לאפשר את שיקול הדעת. ראובן לדיאנסקי: הערה הייתה שהיום היא גינה קהילתית, אני מבקש לאפשר שצ"פ ולבדוק את הגגות הירוקים.

עודד גבולי : אכן חסרים שטחי ציבור ובסופו של דבר הועדה אישרה את התוכנית ובדקנו את כל המגרשים לעומק. בקשר לתפיסת עולם של מינהל התכנון ומשרד המשפטים אני דוחה אותה לחלוטין. לא מקובל שהם קובעים מה יהיו בשטחים החומים לפי סעיף 188. לצערי בתוכנית של צ' היינו צריכים להתפשר בגלל קוצר הזמן.

ע"ז אלאדין : דיברתם על מבנים לשימור האם אתם יודעים שהם ראויים לשימור  
אלי דיגא : כן

עודד : מה הכוונה לשימור?

ע"ז אלאדין : האם אפשר להחליט משהו יותר גמיש.

אלי דיגא : זה יהיה בהמלצת מחלקת השימור.

דורון ספיר : הנושא יבדק ע"י אגף הנכסים.

#### **הועדה מחליטה :**

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם להמלצת הצוות כמפורט בדרפט לעיל ובנוסף לתיקונים הבאים :

1. יעשה מאמץ למצות את כל זכויות הבניה במסגרת המגרשים בתוכנית תוך שמירה והקפדה על תכנית קטנה ככל הניתן ויצירת שטחים פתוחים נוספים כתוצאה מכך.
2. לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולקבוע את המתחם על שני מבני השוק ההיסטוריים הקיימים במקום והחצר ביניהם כמתחם היסטורי לשימור ולהשתמש במנגנון של ניווד זכויות בהתאם לתכנית השימור 2650ב' שיוגדר בהוראות התכנית.
3. רושמים לפנינו את הבקשה של חבר הועדה מר ארנון גלעדי לבדוק האפשרות להפוך את המגרש הפרטי המושכר כיום למשרד הבריאות למגרש ציבורי עירוני.
4. בשטחים הפתוחים במגרש מכבי צריפין יש להוריד את המילה "עד" ולהשאיר " 3 דונם" לטובת שצ"פ.
5. תעשה בדיקה לגבי גגות ירוקים בשטח התוכנית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית

ההחלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באחר	09/03/2016 2 - 0006-16'

## פרק פיתוח המגרש – הנחיות מרחביות

### מטרת הדיון:

- עדכון פרק הנחיות "פיתוח המגרש" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
  - "... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בנין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
  - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות:** וועדה מקומית תל אביב יפו

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו.

**שטח התכנית:** כל תחום העיר תל אביב יפו

#### צוות העבודה:

מהנדס העיר  
אדריכל העיר  
אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
אגף שפ"ע  
אגף תכנון העיר  
אישור יועמ"ש  
ייעוץ: אדר' ד"ר קרן מטרני

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

#### תמצית:

פרק זה עוסק בהיבטים שונים של פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרשים בתל-אביב-יפו. התפיסה התכנונית היא כי לפיתוח המגרשים הפרטיים הפונים למרחב הציבורי תרומה משמעותית לאיכותו של הרחוב העירוני, לרציפותו וליצירת סביבה נעימה ובטוחה להולכי הרגל. השטחים הפתוחים בתחום המגרש, על מרכיביהם העיצוביים והנופיים, תורמים להבניית הזהות הייחודית לעיר ולשכונותיה השונות. ההנחיות נועדו לאפשר פיתוח והתאמה של התשתיות הדרושות לבניינים לצד שמירה על סדר ואסתטיקה בתחום שטח המגרש הפונה למרחב הציבורי. ההנחיות מתייחסות באופן בולט לשטחים שבתחום המרווח הקדמי ומרווחי ולממשק שלהם עם הרחוב.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

## פרק 3

### הנחיות מרחביות

### פיתוח המגרש

35	<a href="#">01 כללי</a>
36	<a href="#">02 גדרות ושערים</a>
39	<a href="#">03 פיתוח שטח</a>
40	<a href="#">04 דרכי גישה ונגישות</a>
40	<a href="#">05 רחבת כיבוי אש</a>
41	<a href="#">06 מתקנים ופרטי עזר</a>
44	<a href="#">07 חצר אנגלית, חצר מונמכת</a>
44	<a href="#">08 מבני עזר ומחסן</a>
46	<a href="#">09 דירות גן בבניינים משותפים</a>
46	<a href="#">10 בניינים עם חזית מסחרית</a>
46	<a href="#">11 שונות</a>

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

עדכון להנחיות מרחביות : אדר' ד"ר קרן מטרני

## 01 כללי

- 01.01 מסמך ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח המגרש שלהלן נועד לפרט ולהשלים את ההנחיות והתנאים לתכנון ולפיתוח מגרשים בתל-אביב-יפו כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, בתכניות סטטוטוריות, בהנחיות, בתקנים, בהחלטות וועדות תכנון ובמסמכי הנחיות ומדיניות.
- 01.02 בכל מקרה של אי-התאמה בין מסמך הנחיות זה לתקנות, תכניות סטטוטוריות, תקנים והחלטות וועדות תכנון, יקבעו התקנות, התכניות הסטטוטוריות, התקנים והחלטות וועדות תכנון.
- 01.03 התקנות, התכניות, התקנים, החלטות והנחיות מוסדות התכנון בנושאי תכנון ופיתוח המגרש - כל אלה מתעדכנים מעת לעת. מסמך הנחיות זה יעודכן מעת לעת בהתאם לשינויים במסמכים שפורטו. יודגש שעל המשתמשים במסמך הנחיות זה לבחון באופן עצמאי תקפותן ומידת עדכניותן של התקנות, התכניות, התקנים, ההחלטות וההנחיות להן כפוף מסמך הנחיות זה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

## 02 גדרות ושערים

### גדרות

- 02.01 בבנייני מגורים תוקם גדר בגבול המגרש הפונה לרחוב, למעט במקרים הבאים :  
 א. ברחוב מסחרי בו המרווח הקדמי צורך לשטח המדרכה.  
 ב. בשטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) אשר בהם מתאפשר מעבר חופשי לציבור ו/או בתחום זיקת הנאה.
- 02.02 הקמת גדר בתוך שטח המגרש, שאינה צמודה לגבולות המגרש, תותר רק לצורך תיחום שטח המוצמד ליחידת דיור או בין בניינים הבנויים בקו צדדי אפס.
- 02.03 לא יוקמו גדרות בחצרות משותפות בין בניינים טוריים.
- 02.04 באזורים בהם קיימת תכנית עיצוב או מדיניות עירונית מאושרת המתייחסת לגדרות, תהיה הקמת הגדר כפופה להנחיות אלה (מדיניות 9003 לרמת אביב הותיקה, אזור הכרזת אונסקו, מעוז אביב, נווה צדק, יפו).

### גובה הגדר

- 02.05 בבנייני מגורים משותפים גובה גדר הגובלת ברחוב לא יעלה על 1 מ' ממפלס הרחוב וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.5 מ'.
- 02.06 גובה גדר הצד (בין מגרשים שכנים) בתחום המרווח הקדמי יהיה כגובה הגדר הגובלת ברחוב.
- 02.07 ברובעים 3, 4, 5 גובה הגדר הגובלת יהיה ברחוב עד 0.7 מ' או כגובה הגדר הקדמית שאושרה בהיתר.
- 02.08 בבית חד-משפחתי או דו-משפחתי גובה גדר הגובלת ברחוב יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הרחוב.
- 02.09 מדידת גובה הגדר תתבצע בפינת המגרש הנמוכה ביותר הגובלת עם הרחוב.
- 02.10 ברחובות או בקטעים מהם נפוצה גדר בגובה נמוך יותר מ-1.0 מ', תתוכנן הגדר בהתאם לגובה הנפוץ.

### סוג הגדר וחומרי גמר

- 02.11 הגדר תהיה בנויה, קלה או שילוב של השניים (גדר משולבת). את הגדר תלווה משוכת שיחים (גדר חיה).
- 02.12 גמר החלק הבנוי של הגדר יהיה באחת מהחלופות הבאות: טיח, גרנוליט, אבן נסורה, אבן לקט, בטון חשוף, בטון כורכרי
- 02.13 גדר קלה תהיה ממתכת. ניתן לשלב עץ.
- 02.14 לא תאושר גדר העשויה פלסטיק, אריגי בד, ברזנט, מחצלות קנים וכו'. ברובעים 3, 4, 5 לא יותרו גדרות בגמר אבן ו/או עץ.
- 02.15 גמר הגדר יותאם לבניין ולמבנים הסובבים מבחינת חומרי הגמר והגוון.
- 02.16 ברחובות או בקטעים מהם נפוצה גדר מחומר ומצורה מסויימת, תתוכנן הגדר בהתאמה לסוג הנפוץ.

### עיצוב

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

- 02.17 גדר הפונה לחזית רחוב או למרחב ציבורי אחר תשתלב בהיבטי עיצוב, גובה, חומרי גמר וגוון עם גדרות סמוכות לאורך דופן המרחב הציבורי.
- 02.18 החלק העליון של הגדר יהיה אופקי.
- 02.19 ברחוב משופע ניתן לבנות גדר במקטעים שווי אורך. גובה הגדר ימדד בנקודה הנמוכה בכל מקטע בהתאמה.
- 02.20 כאשר מפלס המגרש גבוה ממפלס הרחוב, ויוכח שלא ניתן להימנע מהפרש מפלסים, נדרש פתרון של קיר תמך. במקרה זה מדידת הגדר תבוצע ביחס למפלס המגרש, ועיצוב הגדר הקדמית יהיה כלהלן:
- א. כאשר הפרש המפלס גדול מ-0.6 מ' וקטן מ-1.5 מ' הגדר תהיה קלה ובגובה 1.05 מ'.
- ב. כאשר הפרש המפלס גדול מ-1.5 מ' הגדר תהיה מדורגת אל פנים המגרש (ראה איור). גובה הגדר הצמודה למדרכה לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב. מרווח הדירוג לא יפחת מ-0.6 מ' נטו, שטח זה ישמש לגינון. הגדר המדורגת תשולב בהיבט העיצובי עם הגדרות הסמוכות לה, כפי שיוצג בבקשה להיתר.

### קירות תמך או אקוסטיים

- 02.21 עבור קירות תמך או קירות אקוסטיים החורגים מהגבהים שצוינו במסמך זה, ה בקשה תכלול תכנון הקיר האקוסטי לכל אורך הרחוב (בין צומת לצומת) בצירוף פרטי עיצוב של הקיר וציון מקטעים לפי חלוקה למגרשים לצורך בניית הקיר בשלבים במגרשים גובלים. במעמד הגשת הבקשה להיתר יש להגיש חוות דעת אקוסטית שתערך על ידי מתכנן אקוסטי המומחה לנושא ואשר תוכיח כי הקיר המוצע אכן מספק את המיגון האקוסטי הנדרש.

### שערים ומחסומים

- 02.22 מחסום בכניסה לחניה מאושרת ושערי כניסה לחצר, אם כשערי כנף או שערי הזזה, יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה ושערי כנף הנפתחים לשטח ציבורי.
- 02.23 מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות.
- 02.24 הפתחים יורחקו מגבול המגרש הצדדי ב-0.4 מ' לפחות לצורך יצירת ערוגה.
- 02.25 פתח כניסה להולכי רגל יהיה ברוחב 1.1 מ' לפחות, במיקום שיבטיח גישה מיטבית לכניסה הראשית לבניין.
- 02.26 שער/ מחסום יהיו בעלי שפה עיצובית אחידה ועוצבו כחלק אינטגרלי מהגדר.
- 02.27 גובה השער יהיה כגובה הכולל של הגדר.
- 02.28 השערים יהיו ממתכת בגוון אחיד. ניתן לשלב עץ.
- 02.29 פתח כניסת רכב למגרש:
- א. רוחב הפתח - כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.

מס' החלטה	התוכן
	<p>הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש</p> <p>דיון באישור הנחיות מרחביות</p>

- 02.30
- ב. הפתח ימוקם בסמוך למגרש הגובל.
- ג. במגרשים פינתיים ימוקם הפתח ברחוב המשני.
- א. שער בחניון (מגרש חניה המופעל ברשיון עסק כחניון):
- א. על אף האמור לעיל, שער כניסת הרכב בחניון יהיה מחסום חשמלי שכיוון תנועתו מעלה מטה (הרמה).
- ב. הפעלת המחסום תיעשה מתוך בניין השומר או באופן אוטומטי לאחר תשלום החשבון וזיהוי אוטומטי של הרכב היוצא לאחר זיהויו במצלמת השער.
- ג. במידה ולחניון יש כניסה ויציאה בנתיבים נפרדים יוקמו שני מחסומים.
- ד. התקנת המחסום בחניון תאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בכניסה וביציאה מהחניון.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

## 03 פיתוח שטח

הגדרה: מרווח קדמי לעניין פרק זה – השטח התחום בין קו חזית הבניין לבין גבול המגרש הפונה לרחוב ועד לגבולות המגרש הצדדיים.

### מרווח קדמי

- 03.01 שטח המגרש הפונה לרחוב יתוכנן באופן המאפשר הצבת מתקנים הדרושים לתפעול בניין לצד שמירה על סדר, אסתטיקה ומאפיינים העיצוביים והנופיים של הרחוב.
- 03.02 השטח הכלול בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח וברצף עם מפלס הרחוב, עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם. לעניין גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ראה הנחיות מרחביות פרק 'מעטפת הבניין'.
- 03.03 לא תותר חניה עילית ו/או אזורי תמרון לחניה בתחום המרווח הקדמי, אלא על פי תכנית מאושרת או במקרים המפורטים בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.
- 03.04 מתקנים שהתקנתם נדרשת במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת ימוקמו לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של 1 מ' מהגדר הקדמית. ראה הנחיות מפורטות בהמשך פרק זה.
- 03.05 לא תמוקם בריכת שחיה במרווח קדמי.
- 03.06 בחזית המגרש הפונה לרחוב תפותח רצועת גינון כמפורט להלן:
- א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ-2 מ'. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ-3 מ' רוחב רצועת גינון לא יפחת מ-1 מ'.
- ב. ישמר עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'עצים' - הנחיות לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה. עומק זה ישמר גם במקרים בהם יאושרו מתקני חניה ו/או מרתפי חניה בשטח המרווח הקדמי.
- ג. לא תחוייב רצועת גינון במקומות בהם מותרת מרפסת בקומת הקרקע בתחום המרווח הקדמי.
- ד. רצועת הגינון תהיה רציפה ככל הניתן. ראה הנחיות ביחס לשבילים וכניסות בהמשך פרק זה.

### מרווח צדדי ואחורי

- 03.07 ככלל, מתקן לצרכי נגישות ימוקם בצמוד לבניין במרווח צד או אחורי.
- 03.08 אזור המתנה לרכב בכניסה לחניה, ככל שיידרש, ימוקם בתחום המרווח הצדדי.

### ניהול מי נגר

- 03.01 הנחיות מלאות לניהול מי נגר כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.02 ככלל, מי גשם מגגות, ממרפסות, מאזורים מרוצפים ומכלל שטח המגרש יופנו לחלחול או יוחדרו לקרקע בתחום המגרש, למעט במגרשים בהם הוכח שקיים זיהום קרקע ו/או מי תהום ובאזורים בהם מי תהום גבוהים.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

- 03.03 תכנון מערכת ניקוז, השהייה, חלחול טבעי, החדרת וגלישת עודפי מי נגר יעשה במסגרת הבקשה להיתר בניה בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.04 15% לפחות משטח המגרש יהיה ללא בניה תת-קרקעית, מינימום עומק אדמת גן 1.5 מ'. במקרה של בנייה תת-קרקעית בתכסית הגבוהה מ-85% משטח המגרש תתוכנן גינה עם מצע גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו על תקרת המרתף. שטח הגינה לא יפחת מ-15% משטח המגרש.
- 03.05 שטחי הריצוף והגינות יאפשרו השהייה ו/או חלחול מי נגר לקרקע באמצעות תכנון פיתוח כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'ניהול מי נגר'.
- 03.06 כמות מי הנגר העילי היוצאת מהמגרש בתכנון המוצע לא תעלה על הכמות במצב הקיים לפי תקופת חזרה של 95% (ארוע של 1: 5 שנים).

### חפירה ומילוי קרקע

- 03.07 גובה מילוי קרקע לאחר חפירת מרתפים יבטיח שהשטח בתחום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח וברצף עם מפלס הרחוב.
- 03.08 בכל מקרה לא יעלה גובה מילוי קרקע על 0.5 מ' מעל מפלס הקרקע במגרשים הגובלים.

## 04 דרכי גישה ונגישות

### דרכי גישה

- 04.01 דרך הגישה (שביל), כבש ומדרגות יהיו בעלי עיצוב אחיד.
- 04.02 דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון נרחב ככל הניתן.
- 04.03 שביל כניסה ראשי להולכי רגל יהיה ברוחב 1.10 מטר לפחות, וככל הניתן יהיה במפלס המדרכה.
- 04.04 חומרי גמר לדרכי גישה: אריחי טראצו, בטון יצוק, אבן וגרנוליט העומדים בדרישות התקן. לא יאושרו אריחי גרניט פורצלן.
- 04.05 מדרגות כניסה לבניין:
- א. מדרגות המובילות לכניסה הראשית לבניין ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-2 מ' מגבול המגרש הקדמי, למעט בבניינים הבניין בקו בניין קדמי אפס.
- ב. לא יותרו מדרגות חיצוניות הצמודות לקירות הבניין, למעט במבני 'גן גג' בני 2 קומות כדוגמת הקיימים בשכונות בצרון, רמת ישראל, התקווה, עזרא, הארגזים וכד'.

### נגישות

- 04.06 תובטח דרך גישה אחת מונגשת לבעלי מוגבלויות אל מפלס הכניסה הקובעת. תכנון דרך הגישה יעשה תוך התחשבות מרבית בעקרון ההכלה ומתוך כבוד לבעלי מוגבלויות.
- 04.07 מעלון יותקן במרווח צדדי או אחורי, למעט במקרים בהם יוכח כי התקנתו מחוייבת במרווח קדמי.

## 05 רחבת כיבוי אש

- 05.01 מיקום רחבות כיבוי אש יהיה על פי סדר העדיפות הבא:

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

- א. רחבה בשטח מסעת הכביש בזכות הדרך, במידה ואינה מבטלת חניות ציבוריות.
- ב. רחבה בשטח המגרש הפרטי. הרחבה תמוקם בחפיפה לשביל כניסת רכב או שביל גישה אחר למבנה.
- ג. במקרים חריגים, אם יוכח כי לא ניתן אחרת עקב מגבלות מרחק, שטח, זכויות בניה, קווי בניה וכד', ניתן לאשר רחבת כיבוי אש בשטח מדרכה ציבורית בזכות הדרך. במקרה זה מומלץ למקם הרחבה בניצב לכביש – בין נטיעות עצים/עמודי תאורה באופן שאינו פוגע בקצב נטיעות העצים ברחוב ובתאורת הרחוב. במקרה זה יש להגיש בעת הגשת הבקשה להיתר מסמך הסבר מאת עורך הבקשה ובו יש להסביר מדוע לא ניתן למקם את הרחבה במגרש הפרטי, כולל צירוף תרשימים מתאימים להוכחת הדבר.
- 05.02 מיקום רחבת הכיבוי יסומן בתכנית המדידה הטופוגרפית וכן בתכנית קומת הקרקע של המבנה באופן ברור כולל ציון מידות, מרחק מהמבנה וסימון אבן השפה של המדרכה.
- 05.03 רחבת כיבוי אש תסומן באמצעות שילוט המוצמד למבנה, ללא צביעה. בתכנית ההגשה ירשם: "סימון רחבת כיבוי אש ללא צביעה על מסעה/מדרכה אלא באמצעות שילוט בלבד". מידות השלט שיוצב: 60\*60 ס"מ.

## 06 מתקנים ופרטי עזר

- סעיף זה מתייחס למתקני תשתית (מים, חשמל, גז), מתקנים טכניים (שחרור עשן, כיבוי אש, מיזוג אויר, אצירת אשפה, ומיכון מיוחד), ופרטי עזר כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.
- 06.01 מתקנים ופרטי עזר שהתקנתם מחוייבת בתחום השטח הפתוח של המגרש יהיו בגודל מינימלי. המתקנים יתוכננו באופן המותיר שטח חצר מרבי לטיפוח ולגינון, נטול מפגעים בטיחותיים.
- 06.02 כל מתקן או פרט עזר שהתקנתו אינה נדרשת בשטחים הפתוחים במגרש (חצר) על פי תקן ימוקם בתחום קווי הבניין.

### מתקני תשתיות

- 06.03 סעיף זה מתייחס אל:
- א. מד מים ראשי
- ב. מתקנים של חברת חשמל
- ג. מכלי גז
- 06.04 בבניין משותף מתקני התשתיות המפורטים לעיל יותקנו בתוך גומחה בתחום המגרש, בתנאים הבאים:
- א. הגומחה תמוקם לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של 1 מ' מהגדר הקדמית.
- ב. הגומחה תהיה בנויה ובגודל מינימלי, ותעמוד בדרישות התקנים המחייבים והרשויות הרלוונטיות.
- ג. הפאה הקצרה של הגומחה תמוקם במקביל לרחוב.
- ד. גומחה שהתקנתה נדרשת בתחום רצועת הגינון תשתלב, ככל הניתן, באחד ממרכיבי הפיתוח במגרש (שביל, כבש וכד').

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות

- ה. חומרי גמר : זהה לגמר החלקים הבנויים של גדרות המגרש.
- ו. בחזית הקדמית של הגומחה תותקן דלתית מתכת צבועה. בדלתית יהיו פתחי איוורור בהתאם לדרישות התקן. הדלתית לא תפתח אל תחום המרחב הציבורי.
- 06.05 מתקנים הנדרשים להתקנה במרווח הקדמי בכפוף לחיוב של רשות מוסמכת יוצמדו לגדר המבנה. גובה המתקנים לא יעלה על גובה הגדר הפונה לרחוב.
- 06.06 בבניה פרטית צמודת קרקע (קוטג'ים) ישולבו הגומחות בגדר הקדמית.
- 06.07 חדר שנאים עפ"י דרישות חברת חשמל יהיה תת קרקעי. ככל שהדבר אינו מתאפשר יוצמד החדר לגבול המגרש האחורי.
- 06.08 בבניינים הבנויים בקו בניין אפס ישולבו הגומחות בקיר הבניין. לא תאושר התקנת מתקני תשתית בתחום השטח הציבורי.
- 06.09 לא ימוקס צובר גז במרחב הקדמי בשטח המיועד למעבר הציבור ו/או בתחום זיקות הנאה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

## מתקנים טכניים

- 06.10 **אווורור שחרור עשן**: מתקני אוורור ושחרור עשן של שטחים תת-קרקעיים יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, ויפנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'איכות הסביבה'.
- 06.11 **ברזי כיבוי אש (הידרנטים)**:  
 א. ברזי כיבוי אש לא יבלטו לתחום המדרכה או/ו המרחב הציבורי.  
 ב. הברזים ישולבו בגדר או יוצמדו לגומחה.  
 ג. בבנייה בקיר משותף ימוקמו הברזים בחזית הצד. במקרה של קירות משותפים משני הצדדים ישולבו ברזי הכיבוי בחזית באופן שמשתלב באדריכלות המבנה.
- 06.12 **מיזוג אויר**: התקנת יחידות חימום/תקרור של מערכת מיזוג תותר בתנאים הבאים:  
 א. **בבנייה פרטית (קוטג')** ובבניין קיים בו לא קיים מסתור כביסה ימוקמו היחידות בצמוד לבניין או באופן בגומחה בצמוד לגבולות המגרש.  
 ב. **באזורי תעסוקה** ניתן למקם יחידות, שהתקנתן איננה אפשרית על הגג, בתחום החצר האחורית בלבד. המתקנים יתוכננו באופן בו לא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית. המתקנים יוצמדו למבנה ויורחקו מגבול המגרש.
- 06.13 **מתקנים מכניים לחניה**: יתוכננו כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.
- 06.14 **אצירת אשפה**: יתוכננו כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'אצירת אשפה'. דלתות המכסות על נישות בהם משולבים פחי אשפה לא ייפתחו אל המדרכה, וניתן לבצע אותן רק בשתי צורות: כנף הזזה או כנף שתיפתח אל תוך הנישה. במקרה של דלת הזזה אין להבליט את מסגרות הדלת (המסילות והמובלים של הכנף) אל שטח המדרכה והכל צריך להיות בתוך שטח המגרש.
- 06.15 **מיכון למבנה תעסוקה, מלאכה או מסחר**: תותר התקנת מיכון הכרחי בלבד ובתחום החצר האחורית בלבד. המתקנים יתוכננו באופן בו לא תיווצר הפרעה אסתטית או אקוסטית.

## פרטי עזר

- 06.16 **תאורה, שילוט ובטיחות**:  
 א. פרטי עזר שהתקנתם נדרשת לצרכי בטיחות (רמזורים, מראות פנורמיות וכד') יתוכננו באופן אינטגרלי בגדרות ו/או בגומחות.  
 ב. הצבת שילוט בשטח המגרש, בהיתר או בפטור מהיתר, תהיה כפופה למסמך 'הנחיות להצבת שילוט בתל אביב יפו'.  
 ג. לא תותר התקנת תאורת הצפה בשטח המגרש, למעט במבנים לשימור. ראה הנחיות נוספות במסמך 'הנחיות לתאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו'.
- 06.17 **מצללה בחצר**  
 א. לא תאושר הקמת מצללה בשטחי חוף במרווח הקדמי ו/או בחזית הפונה לרחוב לדירה בקומת קרקע.  
 ב. עיצוב וחמרי גמר - ראה הנחיות המרחביות למצללה בפרק 'מעטפת הבניין'.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

ג. המרווח שבין המצללה לגבול המגרש לא יקטן מ-2 מ'.  
 06.18 מתקן חניה לאופניים: יתוכנן כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'הסדר חניה'.

## 07 חצר אנגלית, חצר מונמכת

הגדרות:

- חצר אנגלית:** שטח בחצר הבניין, שמפלסו מתחת למפלס הקרקע או המדרכה הסמוכה, המיועד לספק אור ואוורור לשטחים ולחללים בקומת המרתף.
- חצר מונמכת:** מרפסת קרקע במפלס הנמוך ממפלס קומת הכניסה. חצר מונמכת שלא נקבעה בתכנית בינוי מאושרת תאושר במסגרת הקלה בלבד, לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
- 07.01 הוראות עבור חצר אנגלית יחולו גם על חצר מונמכת.
- 07.02 לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבנייה פרטית (קוטגי) ובתנאי שמירה על רצועת גינון כמפורט בסעיף 03 לעיל. לא תומלץ להקלה חצר מונמכת במרווח הקדמי.
- 07.03 במידה ותאושר חצר אנגלית במרווח קדמי היא תהיה מקורה במלואה בשבכה, ללא מעקה.
- 07.04 ככלל לא יאושרו פתחים במרתף עד רצפת הקומה, למעט לכניסה למשרד למקצוע חפשי מכח תכנית ע'1. הכניסה, ככל שתאושר, תהיה מחזית אחורית או צדדית.
- 07.05 שטח הכניסה ואורך דפנותיה יחשבו כחצר מונמכת ויחולו עליה כל הכללים המפורטים בסעיף זה.
- 07.06 אורך חצר אנגלית לא יעלה על שליש מהאורך הכללי של החזית בה החצר ממוקמת. רוחב החצר לא יעלה על 1.5 מ'.
- 07.07 שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר לדירה, כולל שטח למדרגות כניסה, ככל שיאושרו.
- 07.08 בהיקף חצר אנגלית לא יוקמו גדרות ו/או מעקות למעט אלו הנדרשים עבור מדרגות כניסה, ככל שיאושרו. גדרות ומעקות יהיו עשויות מסגרות קלה בלבד.

## 08 מבני עזר ומחסן

08.01 ביתן לשומר

א. ביתן שומר בחניון:

1. מבנה יביל עשוי מחומר קשיח, יציב, עם חזית במראה אסטטי שמשולבים בה חלונות שיאפשרו תצפית מלאה על נתיב הכניסה לחניון ועל החניון עצמו.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש דיון באישור הנחיות מרחביות	

2. המבנה יאפשר שרות לשני צידיו, לרכבים הנכנסים ולרכבים היוצאים.
  3. המבנה יאפשר מתן שרות גם לעובד נכה על כיסא גלגלים.
  4. המבנה יחובר לחשמל בצורה תקנית ויותקן בו מזגן.
- ב. ביתן שומר (בטחון) יוקם ע"פ תכנית 3365 מתקנים טכניים - ביתני שמירה ואבטחה.

#### 08.02 מחסן

- א. ניתן יהיה להקים מחסן רק אם הותר ע"פ תכניות מאושרות. המחסן יוקם במיקום, בשטח, ומגבלות התכנית.
- ב. בהעדר הגדרת מיקום למחסן יוקם המחסן בצמוד לגבול המגרש האחורי.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
	דיון באישור הנחיות מרחביות

## 09 דירות גן בבניינים משותפים

- 09.01 לדירה בקומת קרקע לא תאושר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ו/או בחזית הכניסה לבניין, אלא על פי תכנית מאושרת..
- 09.02 יאושר משטח עץ (דק) בשטח המשותף הממוקם בהיטל המרפסת שמעל.
- 09.03 לא יאושרו פתחי יציאה לדירות בקומת קרקע בחזית הפונה לרחוב.
- 09.04 ברובעים 3-6 לא יותרו דירות גן הפונות לחזית קדמית. המרווח הקדמי יישאר שטח משותף ויפותח על פי הוראות מסמך זה.
- 09.05 מצללות בחצר – ראה סעיף 06.16.

## 10 בניינים עם חזית מסחרית

- 10.01 על מגרש בו שטח המרווח הקדמי, שבין קו החזית המסחרית לבין גבול המגרש הפונה לרחוב, צורף למדרכה יחולו ההוראות הבאות:
- הרצועה מיועדת לרשות הרבים ונדרש בה רישום זיקת הנאה לציבור.
  - בתחום רצועה זו לא יוקם מחסום, מדרגות, גדר, מתקנים טכניים וכיו"ב.
  - מפלס הרצועה יהיה המשכי למפלס המדרכה הסמוכה ובאותו חומר גמר.
  - רצועת המגרש המסופחת ברצף למדרכה הציבורית תהיה בשיפוע רציף של 2% עד לאבן השפה של הכביש. מפלס הכניסה לחנויות או למבנה יקבע בהתאם.
  - שערי גישה לבניין ימוקמו בקו חזית המבנה.
  - מתקנים טכניים ופרטי עזר שהקמתם מותרת בחצר ימוקמו בשטח המרווח הצדדי או האחורי על פי הנחיות פרק זה.
  - מתקן טכני קיים או גדר קיימת בתחום שטח המרווח הקדמי (כגון מד מים ראשי) יועתק אל שטח המרווח הצדדי.
- 10.02 במגרש עם חזית מסחרית בו התירה תכנית בנייה תת קרקעית תישמר רצועת קרקע בשטח המרווח הקדמי בעומק שלא יפחת מ-1.2 מ'.
- 10.03 עיצוב חזית מסחרית – כמפורט בהנחיות המרחביות פרק 'תכנון ועיצוב חזיתות מסחריות בתל אביב-יפו', וכן פרק 'הנחיות להצבת שילוט בתל אביב יפו'.

## 11 שונות

עבור שטחים פתוחים מסוג שצ"פ או שפ"פ, שהוגדרו בתכנית שהאחראי על הפיתוח או התחזוקה הוא גורם פרטי תוכן תכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר לפני הגשת בקשה להיתר בניה.

**חנות דעת מהנדס העיר:** לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2016	- הנחיות מרחביות פרק פיתוח המגרש
2 - 0006-16ב'	דיון באחר

**בישיבתה מספר 0006-16ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

יואב דוד: הציג את ההנחיות המרחביות להיתרי בניה פרק פיתוח המגרש. יש למחוק את סעיף 9.4 מתוך הפרק - "ברובעים 3-6 לא יותרו דירות גן הפונות לחזית קדמית. המרווח הקדמי יישאר שטח משותף ויפותח על פי הוראות מסמך זה", הסעיף אינו מתאים לפורמט של הנחיות מרחביות להיתר בניה.

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי ניהול מחזור מי עיבוי המזגנים?  
יואב דוד: הדרישה קיימת בפרק בניה ירוקה.

גיורא רובנשטיין: עד עכשיו קבלן היה יכול כמעט מייד להתחיל בבניה עם קבלת היתר הבניה, כפוך לכל האישורים כמו: קבלן רשום, התארגנות של בין שבועיים שלוש לתיאומים בין כל מיני גורמים ולהתחיל לבנות, ועכשיו זה נראה שיש ועדת התייעצות.

יואב דוד: לשאלות שלך יש התייחסות בפרק ארגון אתר הבניה.  
כרמלה עוזרי: האם מדובר בבניה חדשה או כל אדם שיש לו גינה? האם מדובר גם בבתים פרטים?  
יואב דוד: מדובר על הנחיות להיתרי בניה, בניה חדשה בלבד.  
מלי פולישוק: מספר הפתחים יצומצם זה לא אומר כמה.

יואב דוד: רוצים להבטיח סימון בין הפרטי לציבורי. אנחנו מגדירים את שטח המגרש על ידי גדר בנויה והמשך רציף של המדרכה.

איריס לוי: אנחנו רוצים לעשות אבחנה בין שטח ציבורי לשטח פרטי.

יואב דוד: יש למחוק סעיף 9.02 מתוך הפרק - "יאושר משטח עץ (דק) בשטח המשותף הממוקם בהיטל המרפסת שמעל".

נתן אלנתן: אנחנו מאשרים את ההוראות המרחביות.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את ההנחיות המרחביות לפיתוח המגרש כמפורט בפרק בתיקונים הבאים:  
יש למחוק את סעיפים 9.2 ו- 9.4 כמפורט במהלך הדיון לעיל ולתקן בהתאם את הפרק.  
יש לקבל את אישור השירות המשפטי לנוסח הסופי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי.

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק עצים דיון באחר	09/03/2016 3 - 16-0006

## פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעת עצים" – הנחיות מרחביות

### מטרת הדיון:

- עדכון פרק הנחיות "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
  - "... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
  - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

### מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות: וועדה מקומית

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו.

**שטח התכנית:** כל תחום העיר תל אביב יפו

### צוות העבודה:

מה"ע  
אדריכל העיר  
אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
אגף תכנון העיר  
אגף שפ"ע  
אישור יועמ"ש  
יועצים : אלונים גורביץ' אדריכלים ובוני ערים, אדרי' שחר צור

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

### תמצית:

הנחיות מרחביות אלה נועדו לפרט ולקבוע את ההנחיות והתנאים בנושא שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים בוגרים בתל-אביב-יפו. ההנחיות מיועדות לפרט, לעדכן ולהשלים את מדיניות התכנון על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, נוהלי פקיד היערות וכן חוקי העזר העירוניים החלים בנושא זה. ההנחיות חלות על כל עבודות הנטיעה, כריתה, העתקת עצים והעברה הנדרשות בכל הליך רישוי בניה למעט רישוי בנושא שימור.

## הנחיות מרחביות

### שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים

#### פרקי משנה

01	..... כללי	01
03	..... הגדרות	02
05	..... הנחיות תכנון כלליות	03
05	..... עצים קיימים	04
08	..... הנחיות לתכנון בתי גידול	05
09	..... נטיעת עצים במדרכות הגובלות במגרש פרטי	06
10	..... הנחיות לפעולה ולהגשת מסמכים	07
14	..... נספחים	08

צילומים: אבי לוי, אגף שפ"ע

צילומים – אבי לוי – אגף שפ"ע



## 1. כללי

הנחיות מרחביות אלה נועדו לפרט ולקבוע את ההנחיות והתנאים בנושא שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים בוגרים בתל-אביב-יפו כנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבניה.

ההנחיות מיועדות לפרט, לעדכן ולהשלים את מדיניות התכנון על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, נוהלי פקיד היערות וכן חוקי העזר העירוניים החלים בנושא זה.

ההנחיות המצויינות להלן חלות על כל עבודות הנטיעה, כריתה, העתקת עצים והעברה הנדרשות בכל הליך רישוי בניה למעט רישוי בנושא שימור.

תנאי לקבלת היתר בניה או חפירה ודיפון או הריסה יהיה מילוי כל הדרישות המפורטות בפרק זה, בחוקי העזר העירוניים, ובנהלים של משרד החקלאות; נוהל עבודה ערך חליפי (אוגוסט 2010) והוראות להכנת סקר עצים. תנאי לקבלת אישור איכלוס יהיה אישור על ביצוע הדרישות הנ"ל.

### מטרות ההנחיות:

- שמירה על עצי העיר הקיימים מפגיעה/ כריתה או העתקה.
  - הגדלת מספר העצים בעיר.
  - שיפור איכות הסביבה בנושאים הבאים:
- הגדלת שיעור ההצללה, שיפור חזות העיר, שיפור איכות האוויר, הפחתת דו תחמוצת הפחמן, הקטנת אפקט "אי החום העירוני", הפחתת רעש, יצירת סביבות חיים לבע"ח - טבע עירוני, ועוד.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

### 1.1 חקיקה ונהלים קיימים:

- פקודות היערות, 1936
- תקנות היערות, 1960
- צו היערות (הכרזה על אילות מוגנים), התשנ"ז
- חוק התכנון והבנייה (סעיף 83 ג) התשס"ט תיקון 89 לחוק תכנון ובניה
- חוק עזר לתל אביב-יפו (עקירת עצים) התש"ם – 1980
- נוהל עבודה של משרד החקלאות, פקיד היערות – כללים להכנת סקר עצים, 9.6.2015, הנחיות עבודה בקרבת עצים – 04.2013
- נוהל 809 - אגף שפ"ע עיריית תל אביב יפו.
- תיקון לחוק פקודת היערות 2012.

## 2. הגדרות

### 2.1 שטח המגרש הפנוי

שטח המגרש כולו בניכוי השטחים הבנויים והמקורים בקומת הקרקע.

### 2.2 בית גידול

נפח ועומק בית הגידול לשורשים הדרוש לצורך גידולו הטבעי של העץ, בית הגידול יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה.

### 2.3 מצע מנותק

מצע לגידול צמחים מעל לגג מבנה (גג בניין, גג מרתף וכד').

### 2.4 אדנית / כלי גידול מנותק מהקרקע

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

מיכל עצמאי, אשר נפחו ועומקו מאפשרים גידולו הטבעי של העץ.

## 2.5 עץ בוגר

עץ שגובהו 2 מטרים לפחות מעל פני הקרקע וקוטר גזעו, הנמדד 130 ס"מ מעל פני הקרקע הוא 10 ס"מ לפחות כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה.

## 2.6 גוזם מומחה

גוזם מומחה בעל תעודת "גוזם מומחה" של משרד החקלאות (רשימת גוזמים מומחים באתר משרד החקלאות).

## 2.7 מטפל מומחה

מטפל מורשה משרד החקלאות בתחום טיפול מקיף בעצים, כולל סיקור והעתקה (רשימת מטפלים מומחים באתר משרד החקלאות).

## 2.8 כריתה

פעולה אחת או שילוב של כמה מן הפעולות הבאות:

- עקירת העץ.
  - גרימה למוות של העץ בכל דרך שהיא לרבות ריסוס, הרעלה, חגור, שריפה, חיתוך שורשי העץ.
  - חיתוך של הגזע המרכזי ללא הותרת בדים.
  - **כריתת עץ בוגר תיעשה ברישיון שנתן פקיד היערות.**
- 2.9 **השחתה** : פגיעה ו/או גיזום משמעותי בנוף העץ, לרבות חיתוך כל הבדים הראשיים היוצאים מהענף המרכזי או מרביתם, באופן המחליש את העץ ופוגע בו בצורה חמורה לאורך זמן.
- 2.10 **העתקה** : עקירת העץ עם גוש קרקע ושורשיו ושיתלתו באתר אחר, ההעתקה תבוצע במלוא הנוף או לאחר חיתוך חלקי של ענפי העץ המשניים או הבדים היוצאים מהגזע או לאחר גיזום חלקי – הכול לפי תנאי הרישיון שנתן פקיד היערות.
- 2.11 **אגרונום** : לצורך עריכת סקר עצים, אגרונום הנמצא במאגר המומחים של משרד החקלאות.
- 2.12 **ערך חליפי** : הערך הכספי של העץ לכריתה שאושר ע"פ נוהל משרד החקלאות ושחושב ע"י אגרונום מכון הרישוי.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

### 3. הנחיות תכנון כלליות

- 3.1 **קביעת כמות וגודל העצים:** כמות העצים הבוגרים במגרש, בין אם עצים לשימור ו/או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.
- 3.2 **מרחק בין עצים:** המרחק בין עצים במגרש, בין אם עצים לשימור או בעצים שיינטעו במגרש, יהיה בין 6.0 ל – 8.0 מ' בהתאם לסוג העץ.
- 3.3 **סוג העצים:** לפי רשימת עצים מומלצת המהווה חלק מהנחיות אלה.
- 3.4 **מיקום העצים:** במקרה בו המדרכה הגובלת צרה מ-2.5 מ' ואין בה עצים בוגרים קיימים, חובה למקם/לשמר את העצים הבוגרים בתחום המרווח הקדמי. במקרה בו המדרכה הגובלת רחבה מ-2.5 מ', יש להעדיף למקם/לשמר את העצים הבוגרים בתחום המרווח הקדמי.

### 4. עצים קיימים

#### 4.1 שמירת עצים.

**מדיניות הוועדה המקומית היא להימנע מכריתה או עקירה של עצים בוגרים.** בעדיפות ראשונה, יש לשמר עצים המוגנים על פי חוק ולשלבם במגרש בתכנון החדש. בכל מקרה שבו נדרשת כריתה/עקירה או העתקה, על המתכנן להוכיח כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה ללא העברת העצים. לאחר קבלת חו"ד אגרונום אגף הרישוי והמלצת מה"ע או מי מטעמו, תחליט הוועדה המקומית על מתן היתר בניה בתנאים הבאים: שמירה או/ו העתקה או/ו עקירת העצים. במקרה של עקירת עצים הוועדה תחליט על מתן **ערך חלופי**<sup>1</sup> על ידי היזם/מגיש הבקשה על פי חוות דעת פקיד היערות העירוני או מי מטעמו.

<sup>1</sup> ערך חלופי - על פי נוהל של פקיד היערות הממשלתי, משרד החקלאות.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

#### 4.2 שמירה על עצים קיימים בזמן ביצוע העבודות:

- בשלב הבניה, יש להגן על עצים קיימים ע"י עטיפת הגזע או גידור העץ בחומרים קשיחים כגון איסכורית ובכך למנוע פגיעה בשורשים, גזע ונוף.
- במסגרת ביצוע העבודות יש להתרחק כ- 4 מטר מדופן גזע העץ, במקרה שצריך לחפור קרוב יותר לגזע, יש לפעול לפי מפרט שיוכן ע"י אגרונום (המפרט יתבסס על נוהל עבודה בקרבת עצים לפי משרד החקלאות) ולבצע פיקוח ע"י מטפל מומחה לעצי נוי מטעם בעל ההיתר.
- במידה והנוף עלול להינזק בשלב הבניה יש לגזום את הנוף או לעצב לפני תחילת העבודה. הגיזום יבוצע על ידי גוזם מומחה בעל תעודה של משרד החקלאות ובעל נסיון של 3 שנים לפחות.
- העלאת מפלס הקרקע הטבעי, הנמכת מפלס הקרקע הטבעי ו/או חיתוך שורשים, יאושרו לפי מפרט אגרונום ויבוצעו, ככל שיאושרו, בליווי אגרונום, כדי למנוע נזק לעץ ולסביבה.
- שמירה על עצים במגרשים סמוכים – במקרה ונשקפת סכנת פגיעה בעצים הממוקמים במגרשים גובלים למגרש עליו מבוקש ההיתר, על היזם לבצע הפעולות הנדרשות למניעת פגיעה בעץ/עצים, זאת בתאום עם בעל/י המגרש הגובל לפני תחילת העבודות. הטיפולים כוללים בין השאר - דישון, עיצוב, גיזום, השקיה, תמיכה, קשירה וכו' לפי מפרט ובפיקוח אגרונום מומחה לעצי נוי מטעם בעל ההיתר, הכול על חשבון היזם.

4.3 במקרה של אי קיום תנאי ההיתר בדבר שימור עצים במגרש בו מבוקש ההיתר או במגרש שכן, ניתן יהיה לנקוט הליך משפטי בגין פגיעה והשחתת עצים. כמו כן העירייה רשאית לחלט מהערבות הכללית של היזם את השווי הכספי של העץ, על פי החלטת פקיד היערות והוועדה המקומית. לא יינתן אישור אכלוס למבנה עד מועד תשלום הפיצוי.

4.4 בכל מקרה, תבוצע כריתה/עקירה ו/או העתקה ו/או נטיעת העצים החדשים, לרבות התיאום ההנדסי הנדרש, על ידי היזם ועל חשבונם. במקרה ונדרשת העתקת העץ/עצים מחוץ למגרש, יועתקו העצים לשצ"פ או לכל שטח אחר עפ"י הנחיות אגף שפ"ע. עקירה/העתקה תבוצע רק לאחר קבלת היתר חתום ע"י פקיד היערות העירוני. הכנות להעתקה, כמו כן ליווי המקצועי להעתקה, הובלה ושתילה על ידי

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

היזם ועל חשבונו. לתשומת לב: כל פעולה בשטח שמחוץ למגרש הפרטי מחייבת קבלת אישור לפני ביצוע מהמח' לתיאום הנדסי שבמינהל בינוי ותשתיות.

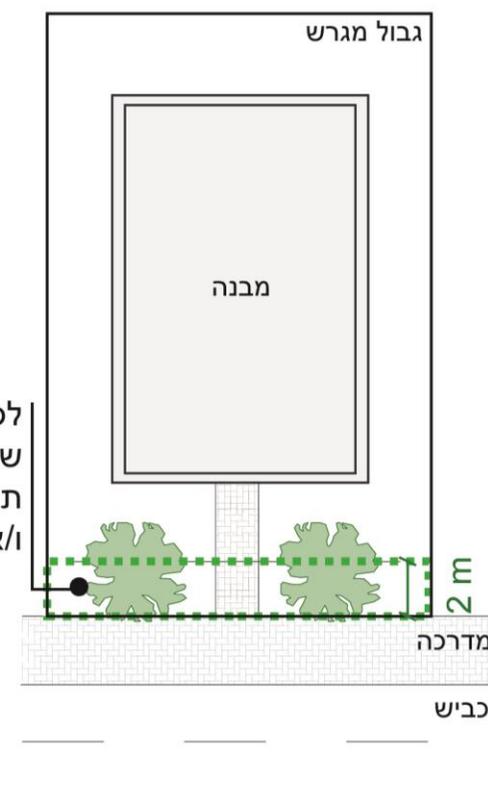
- 4.5 **העתקה:** באחריות היזם ועל חשבונו העתקת העצים במגרש או לשטח ציבורי או לכל שטח אחר בתאום ועל פי הנחיות מכון הרישוי. היזם נדרש להעסיק על חשבונו מטפל מומחה שילווה את העתקת העצים מרגע הכנתם ובהמשך העברתם ושתילתם במקום חדש, כולל השקיה. הכנות להעתקת העץ תתבצענה בהתאם להנחיות האגרונום המלווה של היזם, בתאום עם אגרונום מכון הרישוי במועד המתאים לפני ביצוע העתקה (כשנה לפני מועד ביצוע העתקת העץ). קליטת העץ באחריות היזם עד לאישור האכלוס.
- 4.6 **כריתה:** פיצוי נופי - במקרה של עקירת עץ, על היזם לתת ערך חלופי (פיצוי נופי) לפי נוהל פקיד היערות. גובה הפיצוי ייקבע ע"י פקיד היערות לפני קבלת היתר כריתה.

## 5. תכנון בתי גידול

- 5.1 במגרשים בהם קיימים מרתפים/חניונים תת קרקעיים ובכל מגרש בו ידרשו נטיעות מעל מרתפים יוכנו בתי גידול לעצים שהם בנויים כחלק בלתי נפרד מגג המרתף/חניון תת קרקעי, וזאת על מנת לעמוד בהנחיות התכנון הכלליות המפורטות במסמך זה.
- 5.2 **לפחות מחצית מאורכה של רצועה שרוחבה 2 מ' לאורך החזית הקדמית של המגרש תהיה פנויה ממרתף ו/או תכלול בית גידול לעצים בוגרים מעל תקרת המרתף. עומקו של בית הגידול מעל המרתף, ככל שיאושר, יהיה 1.2 מ' לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.**



לפחות מחצית מאורכה של רצועה שרוחבה עד 2 מ' תהיה פנויה ממרתף ו/או תכלול בית גידול לעצים.



מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

- 5.3 כל שטח מרתף מתחת לשצ"פ, שפ"פ או מדרכה ציבורית שרוחבה מאפשר נטיעות עצים (2.50 מטר לפחות) יכלול בית גידול לעצים בוגרים. עומקו של בית הגידול יהיה 1.2 מ' לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.
- 5.4 נפח בית הגידול: יש לשאוף ליצור בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ. במצבים מסוימים ניתן לתכנן כך ששורשי העצים יתפתחו מחוץ לגבולות המגרש, כדי להגדיל את מרחב גידול השורשים. בכל מקרה, נפח בית הגידול לא יפחת מ-8 מ"ק לעץ עומק של לפחות 120 ס"מ נטו ופחת הנטיעה לא יפחת מ-2 מ"ר.
- 5.5 בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת השקיה ויבוצע בהם איורור.
- 5.6 בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק בלתי נפרד מבית הגידול.
- 5.7 באחריות בעל ההיתר או/ו בעל הנכס, לוודא כי כל פרטי האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבוצעו כך שיובטח איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.

## 6. נטיעת עצים במדרכות הגובלות במגרש פרטי

- 6.1 נטיעת עצים במדרכות ציבוריות גובלות תתוכנן ותבוצע על ידי היזם ועל חשבונו לפי הנחיות אגף שפ"ע.
- 6.2 במדרכות ללא עצים אשר רוחבן עולה על 2.5 מ' ומעלה תהיה חובה לנטוע עצים.
- 6.3 כאשר על היזם לשתול עצים במדרכה הציבורית, סוג העץ ייקבע על פי הוראות ואישור אגף שפ"ע.
- 6.4 לכל עץ יותקן "מגן עץ" עפ"י פרט אגף שפ"ע, בין כל העצים אשר יינטעו במדרכה יעביר היזם שרוול תת קרקעי בקוטר 2" לצרכי השקיה.
- 6.5 נטיעות העצים יתבצע בתאום ועפ"י הנחיות אגף שפ"ע ובתיאום עמו.

## 7. הנחיות לפעולה ולהגשת מסמכים

### 7.1 הנחיות להגשת נספח עצים לבקשה להיתר.

מטרת הנספח היא להציג פרטים ברורים לגבי העצים המושפעים מתכנית הבנייה המוצעת. יכלול את העצים הקיימים במגרש ובהיקף של 4 מטר מחוץ למגרש. יש להתייחס לכל חלקי העץ: נוף, גזע, שורשים. יש לסקור עצים גדולים במיוחד המרוחקים יותר מ-4 מטר מאזור הבנייה העלולים להיפגע מהבנייה המבוקשת.

הנספח יכלול שלושה מסמכים שיש להגיש: **סקר עצים, תכנית פיתוח ותכנית שתילת עצים**, כמפורט להלן.

#### לתשומת לב:

בשצ"פ: יש לתאם ולהגיש את הסקר לאחר אישור אגרונום שפ"ע לייעוד העצים ולערכם החליפי.

בתוספת בנייה קטנה (כדוגמת הרחבת דירה בבית משותף וכו'): יש לסקור את העצים באזור ההרחבה ובהיקף של 4 מטר סביבו. אין צורך בסקר לכל המגרש, אלא אם יש צורך בדרכי גישה.

בדרכי גישה לאזור הבנייה / שולי תחום העבודה: יש לסקור את העצים הקיימים בתחומים אלה. הסקר יכלול כל עץ מקוטר 10 ס"מ ומעלה ועצים מוגנים.

### 7.2 ייעוד העצים:

שימור: אין לסמן עץ לשימור כאשר לא ניתן לשמר אותו כמו:

- מתוכננת חפירה בצמוד לעץ.
- מתוכננת בנייה הפולשת לתוך נוף העץ.
- מתוכננת תוספת מרפסות מעל העץ.

במקרים של שימור מיוחד: כדוגמת חפירה במרחק של 2 מטר מעץ דקל או 3 מטר מעץ רחב נוף בינוני

- יש לצרף מפרט שימור אגרונומי.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

- יש לציין כאשר יש צורך בתכנית/ פיקוח מהנדס שלד ליציבות העץ.
- יש לציין את הצורך בגיזום נוף.

#### העתקה:

יש לסמן רק עצים הראויים אגרונומית והניתנים להעתקה בצירוף מפרט העתקה. אין לסמן העתקה למקום אחר בתוך המגרש כאשר מתוכננת חפירת כל המגרש. אין לייעד עצים להעתקה לשטח ציבורי מחוץ מגרש כאשר אין אפשרות טכנית לבצעה (רחוב צר, אין גישה). כאשר מבוקשת העתקה לשטח ציבורי של עץ אחד גדול או של יותר מ- 2 עצים בינונים (וניתן לשנע), על האגרונום לתאם זאת עם אגף שפ"ע מבעוד מועד והייעוד להעתקה ירשם בסקר במידה והתקבל לכך אישור אגף שפ"ע. את הנושא יש לתאם ולאשר אצל אגף שפ"ע לפני הגשת הבקשה להיתר.

#### כריתה:

- ככלל אין לייעד לכריתה עצים שאינם בשטח המגרש. עם זאת במצבים בהם הבניה המוצעת במגרש מחייבת כריתה של עצים במגרש סמוך, למשל במקרה שעצים במגרש סמוך נפגעים מביצוע קיר דיפון בגבול המגרש הנוכחי. במקרים אלו יש לכלול את העצים בסקר ולרשום במפורש כי הם מיועדים לכריתה ושהנם בבעלות המגרש הסמוך. כמו כן יש לרשום לצד סימון העץ במפת העצים את הכיתוב "עץ שמחוץ למגרש". כל טיפול בעץ השייך לעץ שכן צריך להיות באישור ותיאום בעלי העץ.
- יסומנו עצים לכריתה רק לצורך הבנייה, עצים אחרים שאינם מושפעים מהבנייה יסומנו לשימור.
- בנוגע לעצים יבשים, פולשים, מנוונים אותם יש לכרות בשל מצבם: על מבקש ההיתר והאגרונום מטעמו לטפל בהם בנפרד מול אגף שפ"ע, ללא קשר לבקשה להיתר.

#### ערכים חליפיים לעצים לכריתה:

- יש להציג את טבלת החישוב באופן מלא.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

- מקדם מיקום העץ בחורשה יהיה לפחות 0.6 , בשאר המקומות לפחות 0.7
- לעצים, שאינם מוגנים / גדמים / יבשים (לא עץ מתנוון) אין צורך להציג ערך חליפי. יש לציין כי העץ יבש / לא מוגן.

### 7.3 סקר עצים : סקר העצים הבוגרים להיתר הבניה יכלול את הנתונים הבאים:

- מפת המגרש בקנ"מ 1:100 (הגדלה של מפת המדידה המצבית שערך המודד) הכוללת סימון כל העצים הקיימים במגרש מספורם וציון שמו של כל עץ ע"פ מין העץ. יש להציג בתכנית ההיתר את הנתונים על פי הטבלה. (נספח א)
- צילומים צבעוניים ברורים של כל העצים הקיימים במגרש. העצים המצולמים ימוספרו בהתאם למצוין בתכנית המדידה הטופוגרפית. יש להציג בצד העצים המצולמים דמות אדם, או קנה מידה אחר על מנת שניתן יהיה לאמוד את גודל העץ המצולם. בפורמט PDF מרוכז.
- בכל מסמכי הסקר יש להקפיד כי מספור וסדר העצים יהיה אחיד וזהה. יש למספר את העצים ברצף של מספרים ללא תוספת אותיות. יש לרשום בבירור למי שייכים העצים המסומנים בגבולות המגרש. לצד כל עץ אשר נמצא בשלמותו או בחלקו במגרש שכן או שצ"פ יש לרשום "עץ במגרש שכן".

### 7.4 תכנית פיתוח : תכנית פיתוח תכלול את הנתונים הבאים:

- תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 , בה יש לציין ולסמן את הנתונים הבאים:
- סימון ומספור כל העצים הקיימים במגרש ועצים נוספים במרחק של עד 4 מטרים הנמצאים במדרכה ו/או שצ"פ ו/או שטח פרטי הגובלים במגרש שאפשר ושורשיהם ייפגעו עקב העבודות במגרש.
- מיקום העצים הקיימים המוצעים לשמירה.
- מיקום העצים המוצעים לכריתה/עקירה או העתקה.
- מיקום עצים המוצעים להינטע במגרש ובמדרכה הגובלת במגרש.
- תכנית וחתך בית הגידול של כל אחד מהעצים המוצעים להינטע מעל מבנים במצעים מנותקים.
- עצים קיימים המיועדים לשימור, כריתה או העתקה ועצים מוצעים להינטע יסומנו באופן גרפי שונה וברור.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

- סימון ברור בתכנית וחתך להשאר רצועה של אדמה גננית ברוחב של 2 מ' ועומק של 1.2 מ' לפחות, בחזית המגרש לרחוב על מנת למנוע ייבוש עצי רחוב (מקרים בהם קו בניין מאפשר זאת).

#### 7.5 תכנית שתילת עצים:

- טבלה המפרטת את הנתונים הבאים: שטח המגרש, שטח מבונה, שטח פתוח, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו (עפ"י מפתח כמפורט בסעיף 3.1)
- במקרה בו נוטעים עצים כפיצוי נופי על עצים המיועדים לכריתה, ניתן לכלול את עצי הפיצוי הנופי במסגרת העצים המיועדים לנטיעה מתוקף הדרישה לנטוע עץ לכל 50 מ"ר מגרש פנוי.

#### 7.6 נוהל קבלת היתר לרישיון העתקה/כריתה.

בקשה להיתר כריתה או העתקה תוגד לפקיד היערות העירוני במקרים בהם לא ניתן לשמור על עץ הקיים במגרש במסגרת התכנון החדש, בין היתר מהסיבות: הימצאותו בתחום המבנה העתידי, בתחום דרך, קרבה ליסודות מבנה, או הפרש גבהים משמעותי בין הקיים למתוכנן. בבקשה יפורטו ייעודו של כל עץ (העתקה או כריתה) בהתאם לחו"ד של אגרונום הרישוי.

## 8. נספחים

### א. טבלת תיעוד עצים קיימים במגרש

לנספח העצים הבוגרים בתכנית היתר הבניה יש לצרף טבלה על פי נוהל משרד החקלאות כדלהלן:

מס' העץ בתכנית (1)*	מין העץ	קוטר הגזע (ס"מ) (2)*	גובה העץ (מ')	קוטר הצמרת (מ')	מצב בריאותי של העץ	הסיבות להחלטה על ייעוד העץ	ייעוד העץ (3)*	הערות	ערך פיצוי נופי (שח) (4)*
							שימור   העתקה/כריתה		
1									
2									
3									
4									
סה"כ עצים									

(1)\* בצירוף תמונות צבעוניות ברורות לכל עץ.

(2)\* בגובה 130 ס"מ מפני הקרקע.

(3)\* העתקה תסומן בכתום, כריתה בצהוב, שימור באדום.

(4)\* לעץ לכריתה.

לצורך המרת ערך שקלי של פיצוי נופי למספר עצים ישמש מפתח של 700 נה לעץ גודל 10 (4") ו-500 נה לעץ גודל 9 (3").

**ב. רשימת עצים מומלצת**

עצים בגודל משתנה	עצים בינוניים	עצים גדולים
- אלה ארץ ישראלית	- קלרויטריה דו נוצתית	- אלון תבור
- פלומריה ריחנית	- בולוסנתוס נאה	- סגלון חדת עלים
- לגסטרמיה הודית	- ברוש פורטוגלי	- מיש גשר הזיו
- ליגוסטרום יפני	- ברכיטון צפצפתי מורכב	- דולב מקסיקני
- סופורה יפנית	- תות	- אלה אטלנטית
- בוהיניה מגוונת	- מילה פנסילבניה	- אלון השעם
- היביסקוס טליתי	- ספיון השעווה	- צאלון נאה
- הדר מינים שונים	- סיסם הודי - זן מורכב	- מילה אמריקאית
- קליאנדרה אדומה	- פודוקרפוס מעוקל	
	- פודוקרפוס גדול עלים	
	- כרבל לביד	

**חוות דעת מהנדס העיר:**

לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

**בישיבתה מספר 0006-16' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

יואב דוד : מציג את עיקרי ההנחיות בנושא שמירה העתקה כריתה ונטיעת עצים. נתן אלנתן : ההנחיות הללו מחייבות.

יואב דוד : השטחים הציבוריים שלנו מצטמצמים. יש לקבוע הוראות לבתי גידול על גגות של חניונים. ראובן לדיאנסקי : ידוע כי שורשים מתפרסים גם לרוחב.

יואב דוד : התפיסה היא שהשורשים צריכים רוחב ולכן לעצים יהיה נפח 8 מ' רוחב ופתח הגידול לא יפחת מ-2 מ' עומק.

ראובן לדיאנסקי : לגבי סעיף 2.12 המדבר על הערך החליפי שהיא קביעה כספית. כלומר במקום שיזמים יפצו בעצים הם יפצו כספית על כל עץ, דבר הגורם בשטח לאי וודאות בכמה עצים מדובר ויהיה פיצוי כספי במקום עצים.

עודד גבולי : בוועדת הפנים בכנסת שהעלו את החוק על שמירת העצים התנגדתי כי החוק לא ראוי. מדוע שאדם שמוריד את העץ מדוע שלא יתן עץ אחד לציבור תמורת העץ שיוורד .

ראובן לדיאנסקי : לכל עץ יש ערך שלו, ואי אפשר להשוות עץ צעיר לעץ בוגר. אני מבקש שהתווסף ערך הכמות ולא רק של הסכום.

דורון ספיר : יש לתקן "שווה ערך לכ- X עצים וכאן יש את הגמישות.

נתן אלנתן : יש פה טעות אתה מדבר על דרפט לועדה כאן מדובר על הנחיות.

ראובן לדיאנסקי : נושא נוסף חיזוק עצים במגרשים סמוכים כאשר מבקשים בקשות.

יואב דוד : יש הנחיות שמירה על עצים במגרשים סמוכים.

נתן אלנתן : אם השכן לא מוכן שיחזקו את העץ האם השכן הופך בן ערובה, מה עושים?

ראובן לדיאנסקי : לכן חשוב לרשום את הסעיף כתנאי לקבלת היתר.

דורון ספיר : אם אין שיתוף פעולה מצד השכן אז הבעלים יציג זאת בזמן קבלת היתר.

ראובן לדיאנסקי : אם אין שיתוף פעולה עם השכן יש לך עילה לקבל היתר.

נתן אלנתן : לגבי הבניה כשהמדרכה צרה. יש מקומות שקו הבניין הקדמי צר לדוגמה בקרית שלום 2.5 קו בנין קדמי אם את מחייב אותו לשים עץ העץ יהיה מאוד נמוך ויכול להיות שהעץ יהיה מתחת לחלון הבניין.

יואב דוד : צריך לקבוע שקו הבניין לא יקטן מ-.

נתן אלנתן : כל נושא של הגדרות - כמו עץ לשימור ההגדרה לא נכונה.

ראובן לדיאנסקי : אני מתנגד לאמירה של נתן על עצים לשימור.

הראלה אברהם אוזן : אפשר לשנות את המונח לעץ לשמירה.

נתן אלנתן : סעיף 6.1 מדבר שהיזם ינטע עצים ע"פ הנחיות שפ"ע. מדובר בכל מדרכה שהיא מעל 2.5 מ' - הדבר לא סביר.

יואב דוד : לפעמים ההסכם מאוחר להיתר, מגיעים אלינו עם גרמושקות שהם כוללות מרחב ציבורי ומדרכות.

הראלה אברהם אוזן : אתם מדברים על פרויקטים ספציפיים. שבהם המרחב הציבורי והפרטי הם ברצף ופתוחים.

יואב דוד : הסעיף 6.1 - יתוקן ל"בפרוייקטים הכוללים מדרכות ומרחב ציבורי כחלק מהיתר הבניה, נטיעת עצים במדרכות ציבוריות גובלות תתוכנן ע"י היזמים לפי החניות אגף שפ"ע".

נתן אלנתן : ציתות לגבי הכריתה. "בסעיף כל טיפול בעץ השייך למגרש עץ שכן צריך להיות באישור ובתאום בעל העץ" - אי אפשר להכריח את אישור החפירה ודיפון מהשכן כאשר מבצעים עבודות אלו.

ראובן לדיאנסקי : עצים שמתפתחים אין גבולות בשורשים.

נתן אלנתן : צריך להוריד את המילה אישור.

יואב דוד : אני מציע להשאיר את הסעיף כך כי זו היתה בקשה של מכון הרישוי כנראה שיש בעיות עם הנושא.

עידן עמית : סעיף 2.11 מדבר על אגרונום זו לא הגדרה נכונה יש לשנות למומחה מורשה מטעם משרד החקלאות.

ראובן לדיאנסקי : יש חשיבות לקביעה של אדם מומחה שנקרא אגרונום.

דורון ספיר : מדובר במורשה מטעם משרד החקלאות על פי דין.

עידן עמית : לא קיים מונח "מטפל מומחה לעץ נוי יש למצוא מונח אחר. עמ' 50 סעיף 4.4 לשנות את הניסוח כי פקיד היערות מנפיק ל"רישיון כריתה". סעיף 4.5 לשנות למונח אגרונום.

עץ שמועתק הקליטה נמצאת באחריות הקבלן עד שנה לאחר מועד העתקה.

עידן עמית : סעיף 7.1 בשלב ההיתר לא מגישים נספח עצים אלא סקר עצים.

יואב דוד : בנספח העצים יש בתוכו 3 מסמכים סקר עצים תוכנית פתוח ותוכנית שתילת עצים

עידן עמית : סעיף כריתה - להוסיף לתחשיב של ערך חליפי להוסיף על עצים שהם לא מוגנים.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק 3 – לשמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים דיון באישור הנחיות

#### הועדה מחליטה:

לאשר את ההנחיות המרחביות בכפוף לתיקונים המפורטים מטה:

1. סעיף 6.1 יתוקן כלהלן "בפרויקטים הכוללים מדרכות ומרחב ציבורי כחלק מהיתר הבניה, נטיעת עצים במדרכות ציבוריות גובלות ותוכנן ע"י היזמים לפי הנחיות אגף שפ"ע"
2. סעיף 7.2 יש לתקן את מונח "שימור עץ" ל"עץ לשמירה" בכל מקום במסמך בו ההוראה אינה נוגעת לשימור.
- יש להוסיף לסעיף 7.2 – "ערכים חליפיים לעצים לכריתה יחולו גם על עצים שאינם לשמירה".
3. סעיף 2.11 יש להוסיף "אגרונום הנמצא במאגר המומחים של משרד החקלאות או מורשה מטעם משרד החקלאות עפ"י דין" בכפוף לבדיקת השירות המשפטי.
4. סעיף 4.4 לתקן במקום "היתר חתום" ל"רשיון כריתה".
5. יש לקבל את אישור השירות המשפטי לנוסח הסופי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- הנחיות מרחביות פרק בניה ירוקה דיון נוסף	09/03/2016 4 - 0006-16ב'

## פרק בניה ירוקה – הנחיות מרחביות

### מטרת הדיון:

1. **אשרור פרק הנחיות "בניה בת קיימא" (בניה ירוקה) ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנוהג לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.**

• **על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :**

○ **"... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.**

○ **"... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.**

• **ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.**

2. **עדכון הנחיות בניה ירוקה שאושרו בהחלטת הוועדה המקומית בישיבתה מספר 12-0031 ב' מיום 05/12/2012 (החלטה מספר 3) לבניה בת קיימה כתנאי להוצאת היתר בניה כדלקמן :**

1. הרחבת חלות הנחיות בניה ירוקה על פי מתווה פרום ה-15.

2. קביעת תנאי סף ליעילות אנרגטית וחסכון במים.

**מיקום:** תחום העיר ת"א-יפו.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו

**צוות העבודה** מה"ע, אדריכל העיר, אגף תכנון העיר, אגף מבני ציבור, מנהל החינוך, היחידה לתכנון אסטרטגי והרשות לאיכות הסביבה.

### רקע:

1. **בשנת 2008** חתמה עיריית תל אביב יפו על אמנת האקלים להפחתת גזי חממה יחד עם רשויות פרום ה-15. בסקר משנת 2010 התברר כי 67% מפלטות גזי חממה מקורן במבנים. על מנת לעמוד ביעדי האמנה נדרש לאמץ תקני בניה ירוקה בבניה חדשה ובשיפוץ מבנים.

2. **באפריל 2011** הנחיות מחייבות לבניה ירוקה אושרו לראשונה על ידי הוועדה המקומית. ההנחיות היו מבוססות על ת"י 5281 לבניה מקיימת (גרסת 2005).

3. **בדצמבר 2012** אישרה הוועדה המקומית את ת"י 5281 כמסמך דרישות מחייב להיתרי בניה והורחבה חלות ההנחיות על סוגי מבנים נוספים.

4. **ביולי 2013** אימצו ראשי ערי פרום ה-15 מתווה הדרגתי סין השנים 2014-2016, ליישום מחייב של דרישות בניה ירוקה (מצ"ב נספח 1). על פי המתווה המאושר, נדרשת הוועדה המקומית לעדכן את חלות חובת העמידה בהנחיות הבניה הירוקה לסוגי מבנים נוספים כמפורט בטבלה להלן.

**עדכון פרק בניה ירוקה**

1. חלות ההנחיות ע"פ מתווה פורום ה-15:

סוגי המבנים המפורטים להלן יחויבו לעמוד בדרישות ת"י 5281 לבניה בת קיימא:

שימוש / ייעוד	מדיניות מאושרת דצמבר 2012	עדכונים ע"פ מתווה פורום ה-15 מרץ 2016
משרדים/ תעסוקה	היתרי בניה מעל 500 מ"ר - מיני 55 נק'	היתרי בניה מעל 20,000 מ"ר – מיני 65 נק'
	היתרי בניה 20 קומות ומעלה - מיני 65 נק'	
מבני ציבור (מוסדות חינוך והתקהלות ציבורית)	מעל 100 מ"ר - מיני 55 נק'	ללא שינוי
אכסון תירותי	היתרי בניה מעל 500 מ"ר - מיני 55 נק' היתרי בניה 20 קומות ומעלה - מיני 65 נק'	היתרי בניה מעל 6000 מ"ר – מיני 65 נק'
מוסדות בריאות	היתרי בניה מעל 500 מ"ר - מיני 55 נק'	שיפוצים מעל 2000 מ"ר – מיני 55 נק'
בנייני מסחר	היתרי בניה מעל 500 מ"ר - מיני 55 נקודות היתרי בניה מעל 10,000 מ"ר – מיני 65 נקודות	ללא שינוי
מגורים	רבי קומות (מעל 29 מ') ומתחמי מגורים מעל 120 יח"ד - מיני 55 נקודות	היתרי בניה למבנים גבוהים (מעל 13 מ') – מיני 55 נק'
	היתרי בניה למבנים בני 30 קומות ומעלה – מיני 65 נק' תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש	ללא שינוי

2. דרישות מינימום נוספות:

א. יעילות אנרגטית – עמידת המבנים בדרוג אנרגטי B לפחות על פי ת"י 5282 – דרוג אנרגטי למבנים (שיפור בידוד מעטפת המבנה - קירות, הזיגוג והגג).

ב. חסכון במים – מחזור מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר להשקיה או/ו להדחת אסלות יחויב במבני ציבור מעל 2,500 מ"ר, במגורים (רבי קומות מעל 29 מ') ובכל מבני המשרדים ובתי המלון.

חוות דעת מה"ע (ע"י אדריכל העיר)

1. ממליץ לאשר את הרחבת חלות הנחיות בניה ירוקה על פי מתווה פורום ה-15 כדלקמן:

- א. מגורים – היתרי בניה למבנים גבוהים (מעל 13 מ')
- ב. משרדים ותעסוקה – היתרי בניה מעל 20,000 מ"ר דרישת מינימום – 65 נק'.
- ג. אכסון תיירותי - היתרי בניה מעל 6,000 מ"ר דרישת מינימום – 65 נק'.

2. דרישות מינימום נוספות:

- א. יעילות אנרגטית – עמידה בדרוג אנרגטי B לפחות על פי ת"י 5282 – דרוג אנרגטי למבנים (שיפור בידוד מעטפת המבנה - קירות, הזיגוג והגג).
- ב. חסכון במים – מחזור מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר להשקיה או/ו להדחת אסלות יחויב במבני ציבור מעל 2,500 מ"ר, במגורים (רבי קומות מעל 29 מ') ובכל מבני המשרדים ובתי המלון.

3. הליך הרישוי ופיקוח:

- א. מגיש היתר הבניה יגיש אישורי מכון התעדה לנושא עמידה בת"י 5281 לאגף רו"פ על פי הנהלים העירוניים.
- ב. מבני חינוך בשטח בניה קטן מ-600 מ"ר יגישו נספח בניה ירוקה ש"ע ת"י 5281 לאישור אדריכל העיר.

4. הנחיות אלו יעודכנו מעת לעת .

# הנחיות מרחביות

## בניה ירוקה

פרקי משנה

01- כללי

02- הגדרות

03- מבנים הנדרשים לעמוד בהנחיות בניה ירוקה (ת"י 5281)

### 1. כללי :

1. הנחיות מרחביות אלה נועדו לפרט ולקבוע את ההנחיות והתנאים לבניה ירוקה (בניה בת קיימא) במגרשים בתל-אביב-יפו כנדרש לפי סעיף 145ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבניה.
2. עריית תל אביב יפו יחד עם ערי פורום ה-15 התחייבה במסגרת החתימה על האמנה להפחתת זיהום אויר ולהגנת אקלים לצמצם 20% מפלטות גזי החממה עד לשנת היעד 2020 (בהתייחס לשנת הבסיס 2000). תוצאות סקר פלטות גזי חממה שבוצע בעיר מצביעות על כך שמבנים אחראים לצריכת אנרגיה גבוהה, המתורגמת לאחוז פליטות גזי החממה הגבוה ביותר מבין מקורות הפליטה העירוניים – בת"א יפו 67%. בניה ירוקה, על כן, מהווה את אחד המנופים המשמעותיים ביותר להפחתת גזי חממה בעיר. מעבר לצמצום צריכת אנרגיה ומים **יישום עקרונות הבניה הירוקה משפרים את איכות החיים במבנים, מייצרים חסכון תפעולי וסביבה בריאה יותר לדיירים.**
3. הנחיות אלו תואמות את החלטת ראשי הערים של פורום ה-15 משנת 2013, להתנות הוצאת היתר בניה בעמידה בהנחיות בניה ירוקה על פי ת"י 5281 לבניה בת קיימא.

### 1. הגדרות

1. **ת"י 5281 לבניה בת קיימא** : ת"י 5281 לבניה מקיימת מחולק ל-9 נושאים : אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, פסולת, בריאות הדייר במבנה, ניהול וחדשנות. לכל דרישה ניקוד מסוים. בניין ירוק הינו מבנה שבתכנון ובביצוע צובר 55 נקודות. בתקן קיימות דרגות שונות כדלהלן : 55 נקודות = 1 כוכב ירוק, 65 נקודות = 2 כוכבים, 75 נקודות = 3 כוכבים, 85 נקודות = 4 כוכבים, 95 נקודות ומעלה = 5 כוכבים.
2. **ת"י 5282** : תקן לדירוג אנרגטי של מבנים המשקף את רמת היעילות בצריכת אנרגיה של מבנים.

1. **מבנים הנדרשים לעמוד בהנחיות בניה ירוקה (ת"י 5281) :**  
 1. להלן פרוט חלות הדרישה לעמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא, על פי גודל המבנה ושימושי הבניה המבוקשים:

שימוש / ייעוד	גודל המבנה המבוקש (שטח ברוטו)	דרישת מינימום ע"פ ת"י 5281*
תעסוקה / משרדים	היתרי בניה מעל 500 מ"ר	55 נקי
	היתרי בניה 20 קומות ומעלה היתרי בניה מעל 20,000 מ"ר	65 נקי
מבני ציבור	היתרי בניה מעל 100 מ"ר	55 נקי
אכסון תיירותי	היתרי בניה מעל 500 מ"ר	55 נקי
	היתרי בניה מעל 6000 מ"ר	65 נקי
בנייני מסחר	היתרי בניה מעל 500 מ"ר	55 נקי
	היתרי בניה מעל 10,000 מ"ר	65 נקי
בנייני תעשייה	היתרי בניה מעל 500 מ"ר	55 נקי
מגורים	מבנים גבוהים (13 מ' ומעלה) או/ו מתחמי מגורים מעל 120 יח"ד	55 נקי
	מבנים בני 30 קומות ומעלה	65 נקי
תמ"א 38	בבקשה להיתר הריסה ובניה חדשה	55 נקי

\* 55 נקודות = כוכב אחד | 65 נקודות = שני כוכבים על פי ת"י 5281

2. **מבני חינוך**
- א. בשטח בניה הקטן מ-600 מ"ר (ברוטו) יגישו נספח בניה ירוקה ש"ע ת"י 5281 לאישור אדריכל העיר.
- ב. בכל מבנה ציבור תהיה הכנה לגגות ירוקים ואנרגיה סולארית.
3. **תנאי סף נוספים לצורך עמידה בדרישות בניה ירוקה :**
- א. **יעילות אנרגטית** – עמידה בדרוג אנרגטי B לפחות על פי ת"י 5282 – דרוג אנרגטי למבנים (שיפור בידוד מעטפת המבנה - קירות, הזיגוג והגג).
- ב. **חסכון במים** – מחזור מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר להשקיה או/ו להדחת אסלות יחויב במבני ציבור מעל 2,500 מ"ר, במגורים (רבי קומות מעל 29 מ') ובכל מבני המשרדים ובתי המלון.

**1. הליך אישור**

**1.1 יועץ בניה ירוקה:** יועץ בניה ירוקה (אדריכל או מהנדס) ילווה את תכנון הפרויקט ובאחריותו להגיש המסמכים הנדרשים למכון התעדה לצורך קבלת האישורים הרלבנטיים (אישור מקדמי, אישור שלב א' ואישור שלב ב').

**1.2 תנאי לפתיחת בקשה לבקרה מרחבית (פתיחת תיק בקשה להיתר):** יש להציג "אישור מקדמי" יוגש למכון הרישוי בניה לפני הוצאת היתר בניה והדבר מהווה תנאי להוצאתו.

**1.3 תנאי לאישור טופס אישור תחילת עבודות – "אישור שלב א'"** ממכון התעדה יוגש לאישור מח' פיקוח על הבניה כתנאי למתן טופס תחילת עבודות

**1.4 תנאי לאישור תעודת גמר:** "אישור שלב ב'" ממכון התעדה (יוגש ליחידה לאיכות הבניה במכון הרישוי העירוני) והדבר מהווה תנאי למתן היתר בניה.

**בישיבתה מספר 0006-16/ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

יואב דוד: הציג את ההנחיות המרחביות פרק בניה ירוקה.

**הועדה מחליטה:**

**1. לאשר את הרחבת חלות הנחיות בניה ירוקה על פי מתווה פורום ה-15 כדלקמן:**

**א. מגורים –** היתרי בניה למבנים גבוהים (מעל 13 מ')

**ב. משרדים ותעסוקה –** היתרי בניה מעל 20,000 מ"ר דרישת מינימום – 65 נק'.

**ג. אכסון תיירותי –** היתרי בניה מעל 6,000 מ"ר דרישת מינימום – 65 נק'.

**2. דרישות מינימום נוספות:**

**א. יעילות אנרגטית –** עמידה בדרוג אנרגטי B לפחות על פי ת"י 5282 – דרוג אנרגטי למבנים (שיפור בידוד מעטפת המבנה - קירות, הזיגוג והגג).

**ב. חסכון במים –** מחזור מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר להשקיה או/ו להדחת אסלות יחויב במבני ציבור מעל 2,500 מ"ר, במגורים (רבי קומות מעל 29 מ') ובכל מבני המשרדים ובתי המלון.

**3. הליך הרישוי ופיקוח:**

**א.** מגיש היתר הבניה יגיש אישורי מכון התעדה לנושא עמידה בת"י 5281 לאגף רו"פ על פי הנהלים העירוניים.

**ב.** מבני חינוך בשטח בניה קטן מ-600 מ"ר יגישו נספח בניה ירוקה ש"ע ת"י 5281 לאישור אדריכל העיר.

**4. הנחיות אלו יעודכנו מעת לעת.**

**5.** יש לקבל את אישור השירות המשפטי לנוסח הסופי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, יהודה המאירי.

מס' החלטה	התוכן
09/03/2016	- הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה
5 - 16-0006	דיון באחר

## פרק "אצירת אשפה" – הנחיות מרחביות מטרת הדיון:

- עדכון פרק הנחיות "אצירת אשפה" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.
- תיקון 101 לחוק התכנון והבניה קובע כי מהנדס הועד לא יהיה רשאי לדרוש ממגיש בקשה להיתר לשנות את מה שמוצע בבקשה, אם הבקשה תואמת את תיק המידע שנמסר לו, לרבות ההנחיות המרחביות.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
  - "... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
  - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

### מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות: וועדה מקומית

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו.

**שטח התכנית:** כל תחום העיר תל אביב יפו

### צוות העבודה:

מהנדס העיר  
 אדריכל העיר  
 אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
 אגף תכנון העיר  
 אגף תברואה  
 אישור יועמ"ש  
 יועצים : אלונים גורביץ' אדריכלים ובוני ערים

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

### תמצית:

הנחיות מרחביות אלה קובעות בנושא אצירת אשפה במסגרת היתרי בניה בכל רחבי העיר. בפרק מפורטות הנחיות לגבי לבחירת כלי אצירה על פי סוג וגודל המבנה וכן הוראות לתכנון חדרי האשפה המתאימים והאמצעים שיש לשלב בהם. ההנחיות כוללות בתוכן את הדרוש לצורך יישום חוק המחזור וחוק הארזות, חוק פסולת אלקטרונית, חוק העזר שמירת הסדר והניקיון וכן את כל הדרוש ליישום מדיניות המשרד להגנת הסביבה להפרדת פסולת במקור לזרמים שונים.

# הנחיות מרחביות

## אצירת אשפה

### פרקי משנה

עמ'	
02	01 - כללי
03	02 – הגדרות
04	03 – הליך הרישוי
09	04 – הנחיות להצבת כלי אצירה במבנה
11	05 – תנאים כלליים לכל חדרי האשפה
15	06 – חדר אשפה למכלים
15	07 – חדר אשפה לעגלות
16	08 – חדר אשפה למכולת אשפה/ מכולת דחס
17	09 – מכבש לפסולת (נייר, קרטון, פלסטיק)
17	10 – מצנחי אשפה
18	11 – התקנת מסתורי אשפה
18	12 – נספחים

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות

## 01. כללי

הנחיות מרחביות אלה קובעות בנושא אצירת אשפה במסגרת היתרי בניה בכל רחבי העיר. בפרק מפורטות הנחיות לגבי לבחירת כלי אצירה על פי סוג וגודל המבנה וכן הוראות לתכנון חדרי האשפה המתאימים והאמצעים שיש לשלב בהם. ההנחיות כוללות בתוכן את הדרוש לצורך יישום חוק המחזור וחוק האריזות, חוק פסולת אלקטרונית, חוק העזר שמירת הסדר והניקיון וכן את כל הדרוש ליישום מדיניות המשרד להגנת הסביבה להפרדת פסולת במקור לזרמים שונים.

- 1.1 ההנחיות והתנאים שלהלן ייושמו בנוגע לכל בקשה להיתר בניין שנדרש בה בהליך הרישוי אישור פתרון אצירת אשפה. הנחיות והתנאים המפורטים להלן חלים על כל סוגי המבנים.
- 1.2 בכל בקשה להיתר שמשנה או משפיעה על נתיב פינוי האשפה יש להגיש נספח אשפה מלא כמפורט בפרק 3 במסמך זה.
- 1.3 האישורים והתנאים המיוחדים, שיקבע מכון הרישוי, ירשמו בגוף התכניות להיתר וישמרו גם בתיק הבניין.
- 1.4 למרות האמור בפרק זה ייתכנו שינויים בדרישות המפורטות להלן במקרים מיוחדים. שינויים אלו יהיו על פי חוות דעת מכון רישוי
- 1.5 טרם פניה לקבלת תעודת אכלוס או תעודת גמר יש לקבל אישור מכון הרישוי בתחום אצירת האשפה.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

## 02. הגדרות

### 2.1 "מכל אשפה"

כלי אצירה דו-גלגלי עשוי מפלסטיק בנפח: 240, 360 ליטר עם מכסה צמוד, המיוצר עפ"י תקן אירופאי.

### 2.2 "עגלת אשפה"

כלי אצירה על גלגלים עשוי מפח מגולוון או מפלסטיק בנפח 1100/770 ליטר, עם מכסה צמוד, המיוצר עפ"י תקן אירופאי, ו/או תקן ישראלי.

### 2.3 "מכולת אשפה"

כלי אצירה בנפח שבין 6 ל- 20 מ"ק מיוצר עפ"י מפרט טכני של העירייה העומד בדרישות משרד התחבורה או מכון התקנים או הטכניון ומותאם לשינוע באמצעות רכבי הפינוי של עיריית ת"א – יפו.

### 2.4 "מכולת דחס"

מכולת אשפה, בתוספת כלי קיבול ודחסן אינטגרלי, עם אפשרות לניתוק מהמכולה.

### 2.5 "מכל יעודי למחזור"

כלי קיבול לאצירת סוגי פסולת למחזור ממתכת או פלסטיק בהתאם להנחיות אגף התברואה:

סוג פסולת	צבע כלי קיבול	אפיון
פסולת מעורבת	ירוק	כלי אצירה בנפחים של 360 עד 1,100 ליטר
אריזות	כתום	כלי אצירה בנפחים של 360 עד 1,100 ליטר
פסולת אלקטרונית	שחור	כלי אצירה בנפחים של 360 עד 1,100 ליטר
נייר	כחול	כלי אצירה בנפחים של 360 עד 1,100 ליטר
מתקן לאיסוף קרטונים		מכולת דחס, מכבש, כלוב קרטונים
קומפוסטר		כלי אצירה לאיסוף פסולת אורגנית רקבובית להכנת קומפוסט

מלבד הצבע הייחודי למכלים יש לציין בכתב את תכולת הפסולת של כל מיכל.

2.6 "מסתור אשפה" – מתקן מודלרי או בנוי מחומר קשיח בו ניתן להציב כלי אצירה לאשפה ולמחזור.

### 03. תהליך הרישוי

**3.1** לצורך קבלת היתר בניה ובעת פתיחת תיק בקשה להיתר במחלקת רישוי ובניה, יש להגיש נספח אצירת אשפה. בנספח יש להציג את הפרטים והנתונים הבאים (דוגמא לנספח אשפה ניתן לראות באתר העירוני):

- א. בחירת סוג וכמות כלי אצירה על פי סוג המבנה ואופי הפעילות, כולל הפרדת צבעים.
- ב. בחירת סוג וכמות כלי אצירה למחזור על פי סוג המבנה ואופי הפעילות.
- ג. מיקום חדר האשפה.
- ד. גודל חדר האשפה.
- ה. פתחי חדר האשפה.
- ו. תוואי גישה אל חדר האשפה, תוואי הפינוי וציון שיפועי הקרקע במסלול הפינוי ונתיב הגישה למשאית.
- ז. תאורה לאורך שביל הגישה ובחדר האשפה.
- ח. ניתוח הנדסי (כאשר נדרש – ראה בהמשך).

#### 3.2 אופן הצגת הנתונים בנספח האשפה:

א. פירוט מכלי האצירה המוצעים יוצג בטבלה שלהלן:

סוג מיכל	נפח למיכל בודד בליטר	כמות מיכלים מוצעת בבקשה		
		כחול	כתום	ירוק
מיכל	240			
מיכל	360			
עגלת אשפה	770			
עגלת אשפה	1100			
דחסנית	יש לפרט בהתאם לדחסנית המוצעת			
	<b>סה"כ נפח כולל</b>			

ב. יש להגיש תכנית חדר האשפה בקנ"מ 1:50.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

- ג. יש להגיש חתך בקנ"מ 1:50 החוצה את כל חדר האשפה/מסתור, עובר במרכז דלת הכניסה לחדר, עובר לכל אורך מסלול פינוי המכלים ומגיע עד לכביש.
- ד. בתכנית ובחתך יש להציג מידות גובה החדר והדלת, חומר הדלת, פתרון אוורור, צינורות הגנה על הקירות, אחוזי שיפוע לאורך שביל הגישה, חומר הריצוף, מתז כיבוי אש והנמכת אבן שפה במדרכה בקצה מסלול הפינוי.
- ה. יש להציג בתכניות את תוואי הפינוי מהחדר/המסתור ועד להנמכת המדרכה בנקודת הפינוי של המשאית העירונית (גם בפתרון המתבסס על מכלי 360 ליטר). יש לציין את מרחקי הפינוי, מרחקי הפינוי לא יעלו על המרחקים המופיעים בחוק.
- ו. במידה ומבוצע ניתוח הנדסי - יש להגיש גם את מסמך הניתוח ההנדסי.

### 3.3 ניתוח הנדסי יש להגיש במקרים הבאים:

1. הבקשה (או תכנית העיצוב) כוללת שימושים השונים מאלו המפורטים בטבלת חישוב הנפחים לעיל (תעסוקה, מלונאות וכו').
  2. מוצעת דחסנית / דחסניות.
  3. הבקשה (או תכנית העיצוב) כוללת בניין משותף ובו מעל 60 יחידות דיור ומעלה.
  4. הבקשה (או תכנית העיצוב) כוללת בניין מגורים משולב עם מסחר, כאשר המסחר בשטח של 150 מ"ר לפחות.
  5. בעת ביצוע ניתוח הנדסי, חישוב נפח כלי האצירה המוצעים יתבסס על 3 פינויים עירוניים בשבוע (כל יומיים) עבור מכלים ועגלות, ופינוי שבועי 1 עבור דחסנית.
- את הניתוח ההנדסי צריך להכין מהנדס המתמחה בנושא פינוי אשפה ועליו לכלול תאור מלא של הפתרון המוצע מבחינת נפח, כמות וסוג כלי האצירה, הפרדה לצבעים, חדר הדחסנית ומסלולי הפינוי. לתשומת לב: בעת תכנון דחסניות אין להציע דחסנית מפוצלת יבש-רטוב שכן בשלב זה אין לאגף התברואה אפשרות לטפל בנפרד בזרמים יבשים ורטובים. יש להכין את המערכות לטיפול עתידי בהפרדת אשפה יבש/רטוב (לדוגמא שוט עם נתב) אך בשלב זה תסופק דחסנית לא מפוצלת.
- חובה כי הניתוח ההנדסי יכלול לפחות את הפרטים הבאים:
1. חישוב נפח האשפה שמייצר המבנה.
  2. התפלגות האשפה תהיה 40% לאשפה מעורבת (מיכלים ירוקים), 40% לאריזות (מיכלים כתומים), 20% נייר (מיכלים כחולים). קרטון לא יימנה בנפחים אלה.
  3. במידה ויוצע למקם עגלות שלא בקומת הקרקע, אזי צריך למקם בקומת הקרקע חדר עבור 50% מהעגלות, ואליו צריכה חברת הניהול להעלות את העגלות לפני הגעת משאית הפינוי.
  4. משאית פינוי לא תפנה את העגלות אלא מקומת הקרקע.
  5. דחסנית תמוקם בתת הקרקע. רמפת הגישה למרתף במקרה זה תהיה בשיפוע של עד 12%. אם לא ניתן לספק שיפוע זה אז יש להעלות את הדחסנית אל קומת הקרקע במעלית עבור הפינוי. ככל שיוכח שלא ניתן למקם דחסניות בתת הקרקע, יותר מיקום דחסנית אחת בלבד

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

- בקומת הקרקע – יש להגיש הסבר מפורט לכך שלא ניתן למקם את הדחסנית בתת הקרקע. בכל מקרה לא ניתן למקם בקומת הקרקע יותר מדחסנית אחת.
6. כמות הדחסניות תקבע על בסיס פינוי עירוני אחד בשבוע. לא ניתן לתכנן מספר קטן יותר של דחסניות בהתבסס על פינוי עצמי בתדירות גבוהה יותר מפינוי אחד בשבוע.
7. נפח הדחסניות שניתן להציע הוא 20 קוב ו- 12 קוב. את נפח האשפה הדחוס יש לעגל כלפי מעלה לדחסנית 12 או 20 קוב.
8. פירוט סוג הדחסנית ונפחה (עדיפות לדחסנית 20 קוב).
9. יחס דחיסה לחישוב נפח דחסנית יהיה 1:2 לכל היותר, כפי שקבוע בחוק.
10. חישוב והסבר לקביעת נפח הדחסנית בהתבסס על פינוי עירוני של הדחסנית פעם בשבוע.
11. פתרון העברת אשפה לדחסנית יעשה על ידי שוט ישירות לדחסנית, או עגלות המפונות לדחסנית על ידי מסרק היפוך בתפעול של חברת ניהול פנימית. אין לפנות אשפה ישירות לדחסנית.
12. חדר דחסנית יכיל מקום לעגלות עתידיות (כלומר עגלות שלא יסופקו בשלב זה) ואשר ייעודן הוא ריכוז הזרם הרטוב בנפרד בעתיד.
13. תכנון של שוט אשפה יהיה עבור שני זרמים נפרדים: יבש ורטוב. עד למעבר של עיריית תל אביב יפו להפרדת פינוי יבש/רטוב ינותבו שני הזרמים אל מכולה אחת.
14. תכנון חדר הדחסנית/ דחסניות וצינורות השוט צריך להיות מתאים לכך שבעתיד, בעת שתעבור עיריית תל אביב יפו להפרדת האשפה, ניתן יהיה להסיט את השוט הרטוב אל האזור שהוכן להצבה עתידית של דחסנית הזרם הרטוב.
15. תכנית מוגדלת של חדר הדחסנית בקנ"מ 1:50.
16. שני חתכים בחדר הדחסנית בקנ"מ 1:50 (חתך אורך וחתך רוחב).
17. בחתך האורך יש להציג בצורה גרפית את גישת המשאית אל הדחסנית, את נתיב הגרירה (במידה ונגררת) ואת רדיוס הנפת הדחסנית - כל זאת על מנת לוודא קיומן של מידות חופשיות מתאימות עבור תפעול הדחסנית והמשאית גם יחד. יש לציין מידות ברורות בחתכים ובתכניות.
18. בתכניות והחתכים הנ"ל יש לכלול מידות **נטו** של הפתחים והמעברים, כלומר מידות המעבר החופשי בפועל לאחר ביצוע משקופים, ריצוף, מסילות תריס וכד', כולל מידות הפתחים ומסלולי הגישה.
19. תכנית תנועה מאושרת על ידי יועץ תנועה ובה סימון מסלולי הגישה, התמרון והיציאה של משאית הפינוי לכל אורך המסלול, כלומר מחדר הדחסנית ועד אל מחוץ למגרש. בתכנית התנועה יש לוודא קיומו של גובה מספק כמפורט בהמשך המסמך לכל אורך נתיב נסיעת המשאית יחד עם הדחסנית עליה.
20. חדר הדחסנית יכלול מיזוג אוויר ויש לסמן את המזגן בתכנית.
21. יש לסמן מסרק היפוך למכלים / עגלות, במידה ומתוכנן.
22. יש לסמן מכבש קרטונים בלחץ 5 טון מינימום.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

23. יש לסמן בתכניות כי רצפת חדר הדחסנית תצופה באפוקסי בדרגת R10 למניעת החלקה.
- 3.4** תכנון פתרון האשפה יעבור תאום מול תחנת אצירת אשפה במכון הרישוי עד לקבלת אישור עבור היתר בניה. תחנת אצירת אשפה במכון הרישוי מופקדת על אישור פתרון האשפה המוצג בבקשות להיתר בניה וכן במתן אישור לאכלוס הבניין בהיבט של ביצוע פתרון האשפה בפועל. העיריה אינה נותנת ייעוץ מוקדם בנושא זה ויש להסתמך על ההנחיות המפורטות כאן ועל מקורות מידע נוספים:
- א. תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 חלק ו': אצירת אשפה וסילוקה מבנין.
- ב. הוראות משרד החינוך לתכנון פתרונות אשפה במבני חינוך (למשל סעיף 5.10 בחוזר מנכ"ל משרד החינוך מיום 1.2.2013 בו ניתן לצפות בקישור [www.education.gov.il/mankal](http://www.education.gov.il/mankal)).
- 3.5** לצורך קבלת תעודת אכלוס על היזם או/ו קבלן או/ו בעל נכס להשלים את בניית ביתן האשפה או המסתור על פי היתר הבנייה וכן להציב את כלי האצירה בהתאם לנדרש. יש לתעד את הביצוע בצילומים ולשלוח למכון הרישוי בצרוף דוח בקורת אשפה רלוונטי (מסתור/ חדר/ דחסנית) עבור קבלת תעודת אכלוס או תעודת גמר. במקרה הצורך תקבע בקורת בשטח. דוחות הביקורת עבור חדר דחסנית, חדר אשפה ומסתור אשפה מופיעים כנספח להנחיות אלה.

**לקבלת תעודת אכלוס ותעודת גמר עבור מסתור וחדרי אשפה:**

1. יש לבצע את פתרון האשפה בדיוק ע"פ נספח האשפה שאישר מכון הרישוי.
2. יש לסיים במסתור/חדר - חומרי גמר, צינורות הגנה, ספרינקלר, אוורור, ניקוז, דלתות ושילוט.
3. יש לסיים בתוואי הפיני - ריצוף, צינורות הגנה, אבן שפה מונמכת כך שהתוואי יהיה ללא מכשולים.
4. יש לשלוח דו"ח בקורת חדר אשפה ו/או מסתור אשפה, מלא וחתום אותו ניתן למצוא באתר העירוני ומצורף כנספח להנחיות אלה.
5. יש לשלוח תמונות דרך המערכת המקוונת, יש לציין שם וטלפון, מספר בקשה וכתובת האתר:
  - א. מסתור/חדר כולל מכלים/עגלות (מכבש קרטונים במידה ונדרש).
  - ב. מתז כיבוי אש וגלאי עשן.
  - ג. ברז וניקוז.
  - ד. דלת החדר במצב פתוח וסגור.
  - ה. אוורור החדר.
  - ו. תוואי הפיני (כולל צינורות הגנה במידה ונדרש).
  - ז. הנמכת אבן שפה (במקרה של עגלות).
6. לאחר קבלת התמונות, במידת הצורך, תתקיים בקורת באתר.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות

לקבלת תעודת אכלוס ותעודת גמר עבור חדר דחסנית:

1. יש לבצע את חדר הדחסנית בדיוק ע"פ נספח האשפה והניתוח ההנדסי שאישר מכון הרישוי.
2. יש לסיים בחדר הדחסנית - חומרי גמר, מעצור דחסנית, ספרינקלר, מיזוג אוויר, אוורור, ניקוז, דלתות, תריס ושילוט.
3. יש לסיים בתוואי הפינני – ריצוף/סלילה, אבן שפה מונמכת.
4. יש לשלוח דו"ח בקורת אשפה מלא וחתום אותו ניתן למצוא באתר העירוני ומצורף כנספח להנחיות אלה.
5. יש לשלוח תמונות דרך המערכת המקוונת, יש לציין שם וטלפון של מנהל האתר, מספר בקשה וכתובת האתר. התמונות יתעדו:
  - א. חדר הדחסנית.
  - ב. מתז כיבוי אש וגלאי עשן.
  - ג. ברז ותעלת ניקוז.
  - ד. דלתות החדר ותריס החדר במצב פתוח וסגור.
  - ה. מיזוג אוויר ואוורור.
  - ו. תוואי הפינני מהכניסה למגרש.
  - ז. הנמכת אבן שפה.
6. לאחר קבלת התמונות, תקבע בקורת באתר עם מחלקת שינוע של אגף התברואה שיבדקו אם תוואי הפינני תקין ואם החדר מאפשר הנפה תקינה של הדחסנית.
7. לאחר קבלת אישור מחלקת שינוע באגף התברואה יש להכניס את הדחסנית לחדר ולשלוח שוב תמונות של חדר הדחסנית כולל הדחסנית, מסרק היפוך, מכבש קרטונים, שוט ועגלות אשפה ע"פ הנדרש.
8. לאחר קבלת התמונות, תתקיים בקורת באתר.

## 04. הנחיות להצבת כלי אצירה במבנה

הסוגים והגדלים של כלי אצירת האשפה במבנים, יהיו אלה:

מס"ד	סוג וגודל המבנה	כמות כלי אצירה לאשפה צבע ירוק	כמות כלי אצירה למחזור, צבע כחול: נייר	כמות כלי אצירה למחזור צבע כתום: אריזות	סה"כ כלי אצירה
1.	בתים חד-משפחתיים / דו משפחתיים	1 מכל בנפח של 240 ליטר	-	1 מכל בנפח של 240 ליטר	2
2.	בבית משותף, ובו מ 3 עד 6 דירות	1 מכל בנפח של 360 ליטר	1 מכל בנפח של 360 ליטר	1 מכל בנפח של 360 ליטר	3
3.	בבית משותף, ובו מ 7 עד 9 דירות	2 מכילים בנפח של 360 ליטר	1 מכל בנפח של 360 ליטר	1 מכל בנפח של 360 ליטר	4
4.	בבית משותף, ובו מ 10 עד 12 דירות	1 עגלת אשפה בנפח 1100 ליטר	1 מכל בנפח של 360 ליטר	1 עגלת אשפה בנפח 1100 ליטר	3
5.	בבית משותף, ובו מ 13 עד 20 דירות	2 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר	1 מכל בנפח של 360 ליטר	1 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	4
6.	בבית משותף, ובו מ 21 עד 26 דירות	2 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	1 מכל בנפח של 360 ליטר	2 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	5

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות

7.	בבית משותף, ובו מ 27 עד 32 דירות	2 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	1 עגלת אשפה בנפח 1100 ליטר	2 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	5	
8.	בית משותף ובו 33 עד 49 דירות	4 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	1 עגלת אשפה בנפח 1100 ליטר	2 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	7	
9.	בית משותף ובו 50 עד 69 דירות	5 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	1 עגלת אשפה אחת בנפח 1100 ליטר	3 עגלות אשפה בנפח 1100 ליטר כל אחת	9	
10.	בית משותף ובו מעל 70 דירות	מכולות דחס ועגלות אשפה (בצבעים שונים) בנפח 1100 ליטר כל אחת, על פי ניתוח הנדסי שיוגש בידי המבקש, באישור המהנדס.				
11.	בניין מגורים משולב עם מסחר (חנויות ובתי עסק)	יש לבצע איחוד וסיכום על כמות כלי האצירה בהתאם להוראות למבני מגורים ולמסחר – ראה שורות מתאימות בטבלה ובנוסף לכך – מכבש קרטונים. במידה והסיכום הכללי של כלי האצירה יעלה על 9 עגלות של 1100 ליטר : אין להציע פתרון באמצעות עגלות אלא באמצעות מכולת דחס ועגלות נלוות למחזור ויש להגיש ניתוח הנדסי ופתרון תכנון בהתאם.				
12.	מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח עד 50 מ"ר	1 מיכל של 360 ליטר	-		1	
13.	מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 51 – 100 מ"ר	1 מיכל של 360 ליטר	1 מיכל של 360 ליטר		2	
14.	מסחר, מלבד בתי אוכל בשטח של 101 – 200 מ"ר	1 עגלת אשפה של 770 ליטר	1 מיכל של 360 ליטר		2	
15.	בתי אוכל, לרבות בתי קפה, מסעדות, בתי הארחה, אולמות לשמחות, מזנונים וכיוצא באלה, בשטח שגודלו מ 25 מ"ר עד 200 מ"ר	עגלות אשפה (בצבעים שונים) בנפח 1100 ליטר כל אחת, על פי ניתוח הנדסי שיוגש בידי המבקש, באישור המהנדס. כמו כן מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.				

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

16.	בבניינים ששטחם מעל 200 מ"ר, המשמשים לבתי מסחר, בתי אוכל, למשרדים, למשרדים לעיבוד נתונים ממוחשבים, לבתי מלאכה, לתעשייה, לבנקים, לאולמות שמחות, לבתי הארחה, להוסטלים, לאכסניות, לבתי מלון וכיוצא באלה	מכולה/מכולות דחס ועגלות אשפה (בצבעים שונים) בנפח 1100 ליטר כל אחת, על פי ניתוח הנדסי שיוגש בידי המבקש, באישור המהנדס. חדר מחזור נפרד מחדר מכולות הדחס לעגלות ומכלי אשפה, מכבש קרטונים ומרכיבי מחזור אחרים (בהתאם לניתוח ההנדסי).
17.	כיתת גן/ בית ספר (הכמויות הנן לאשכול של 4 כיתות)	2 מכלים של 360 ליטר כל אחד
18.	חדר מלון (הכמויות עבור 6 חדרים)	1 מכל של 360 ליטר
4		1 מכל של 360 ליטר
1		-

### לתשומת לב :

1. בכל חישוב שהוא – יש לבחור בכלי האצירה הגדולים ביותר לנפח שהתקבל לאותו צבע כלי אצירה.
  2. בכל פתרון שהוא לא ניתן להציע מעל 9 עגלות של 1100 ליטר. במקרים שכאלה חובה להציע מכולות דחס יחד עם עגלות למחזור.
  3. חובה להסתמך על הטבלה בתכנון פתרון אשפה, אלא אם הבקשה אינה תואמת את הקריטריונים המוגדרים בטבלה.
  4. בבניין המשלב מגורים (מעל 33 יחידות דיור) ומסחר מעל 150 מ"ר, פינוי האשפה יהיה על ידי מכולת דחס.
  5. לא יותרו יותר מ-6 מכלים של 360 ליטר בבניין אחד (בבניינים קיימים, מבנים לשימור וכו').
  6. בבניה חדשה מעל 10 יחידות דיור, פינוי על ידי עגלות בלבד (1100, 770 ליטר). לא ניתן לשלב גדלים שונים של עגלות.
  7. במבנים לשימוש מגורים בלבד, בהם עד 69 דירות, ניתן להציע דחיסה אל אשפה אל תוך עגלות 1100 ליטר ביחס דחיסה של 1:2.
  8. יש להשתמש בטבלה בהתאם למספר הדירות המוצע בבנין, ללא קשר לגודלן.
- אגף התברואה ו/או מה"ע רשאים לשנות את התנאים בטבלה הנ"ל בהתאם לשיקול דעת מקצועי.  
בכל מקרה על חברת הניהול האחריות לשנע את מכלי המחזור למקום הפינוי שנקבע.

## 05. תנאים כלליים לכל חדרי האשפה

למעט חדרי אשפה בבתיים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים צמודי קרקע.

- 5.1** לכל הכלים לאצירת אשפה, יבנו חדרי אשפה.
- 5.2** מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.
- 5.3** חדר האשפה יבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין ובתחום קווי הבניין, בקומת העמודים המפולשת או בקומת הקרקע בבניינים שאין בהם קומת עמודים. במקומות שתהיה בהם נגישות לרכב הפינוי, יהיה אפשר לבנות את חדר האשפה בקומת המרתף.
- 5.4** חדר האשפה ישמש אך ורק להצבת הכלים לאצירת אשפה כולל פסולת מחזור.
- 5.5** מיקום חדר האשפה:
- א. אין למקם את פתח חדר האשפה בחזית הפונה לרחוב.
- ב. רק במקרים בהם לא ניתן למקם פתח חדר האשפה בחזיתות הצדדיות או בחזית אחורית, ניתן לתכנן את חדר האשפה בחזית הקדמית ובלבד שחדר האשפה יפנה את החזית הצרה שלו לרחוב ורוחבה של חזית זו יהיה המזערי הנדרש.
- ג. פתח חדר האשפה יבנה במרחק של מטר אחד פנימה מקו התקרה שמעליו, ורצוי שלא מתחת לפתחי דירת מגורים (חלונות, מרפסות, וכיוצא באלה).
- בתקנות התכנון והבניה, אצירת אשפה וסילוקה מבניין, בסעיף 6.05(ב) נדרש כי פתחי אוורור בחדר אשפה כאמור בפרט משנה (א)(1), (2) או (3) יותקנו כך שיימצאו במרחק של 1.5 מטרים לפחות פנימה מקיר חיצון של הבניין שבו יש פתחים.
- ד. חדר האשפה יבנה קרוב ככל הניתן לרחוב על מנת לאפשר גישה נוחה לרכב הפינוי. חדר האשפה יבנה במפלס דרך הגישה של רכב הפינוי.
- 5.6** יש לוודא הפרדת אשפה מגז- נדרש קיר הפרדת אש בין פתרון האשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.
- 5.7** יש להתקין מתז כיבוי אש בכל חדר אשפה עפ"י הוראות נציב כבאות והצלה ומפקח כבאות ראשי.
- 5.8** במבני תעסוקה באזור מע"ר, מיקום מכולות דחס יהיה בקומת המרתף של המבנה, על מנת שלא לפגוע בחזות הרחוב.
- 5.9** תאורה: חדר האשפה ובמסלול הגישה, תותקן תאורה מוגנת מים מתאימה. יש להראות את פתרון התאורה במסמכי ההגשה.
- 5.10** מתג הדלקת תאורה ימוקם מוץ לחדר.
- 5.11** חיפוי: קירות חדר האשפה יבוצעו בחיפוי אריחי חרסינה או קרמיקה בגובה של 2.20 מטר לפחות מעל לרצפת הבית. בחדר האשפה למכולות יהיה החיפוי בגובה של 3.00 מטר לפחות.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

**5.12** אוורור: חדר האשפה יאוורר באוורור מפולש משני כיוונים לפחות. במקומות שלא ניתן לאוורר אוורור מפולש, יש להתקין מפוח מכני ו /א/ מזגן בהתאם לדרישת מכון הרישוי.

**5.13** במרכזים מסחריים, קניונים, מגדלי משרדים יש להקצות בצמוד לחדר האשפה "חדר מחזור" בו תופרד פסולת למחזור. החדר יכלול בתוכו מכבש נייר וקרטון, מכלים לאריזות פלסטיק, לשמן משומש ועוד. גודל חדר המחזור יהיה בהתאם לכלי האצירה הנדרשים כך שיאפשר הוצאת כל אחד מכלי האצירה בצורה עצמאית ללא הזזת כלים סמוכים, רוחב פתח הדלת 1.6 מ' לפחות.

**5.14** פתחים:

א. בכל חדר אשפה יש להתקין דלתות. דלתות ביתן האשפה תהיינה עשויות רפפות פלדה שיאפשרו אוורור חדר האשפה. מידת הדלתות תותאם לשינוע סוגי כלי האצירה במבנה על פי הפרוט הבא:

- למכלים – רוחב 1.10 מ' פתח אור לפחות, גובה 2.20 מ' לפחות.
- לעגלות – רוחב 1.60 מ' פתח אור לפחות, גובה 2.20 מ' לפחות.
- למכולות – רוחב 4.00 מ' פתח אור לפחות, גובה 4.50 מ' לפחות.

ב. בחלונות חדר האשפה, יותקן תריס רפפות מתכת אל חלד, למניעת כניסת בעלי חיים (חתולים, עכברים, חולדות וכיוצא באלה). חלונות חדר האשפה ופתחיו יכוסו ברשת זבובים מחומר עמיד אל-חלד.

ג. בפתח הכניסה לחדר האשפה, יותקנו בשני צדי הפתח ולכל גובהו, פינות הגנה עשויות מברזל זווית 40/60 מ"מ במידה ומשקוף הדלת אינו מכסה את כל רוחב הקיר.

**5.15 מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:**

א. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל הבינוי והתשתית ובאישורה.  
 ב. יש להבטיח הגנה על העמודים והקירות מפגיעת המכלים לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי, וזאת באמצעות התקנת אמצעי הגנה מתאימים (צינורות, חיפויים, פרופילי פינה ....).

**5.16 דרכי גישה לרכב הפינוי :** יש להבטיח גישה נוחה לרכב פינוי האשפה בהתאם למידות הנדרשות לסוגיהם השונים של כלי האצירה, על פי התנאים הבאים:

א. במסלול הנסיעה של רכב הפינוי אל חדר האשפה יונמכו אבני השפה ברוחב של כ-4.0 מ, ופני המדרכה יונמכו בהתאם למפלס הכביש ההנמכה תהיה באישור מחלקת הדרכים במינהל הבינוי והתשתית.

ב. **רדיוסים:** רדיוס הסיבוב במסלול הגישה על פי המינימום הנדרש לרכב פינוי האשפה, ומהנדסי התנועה יאשרו אותם לאחר קביעת סוג הכלי לאצירת אשפה, מקומו וסוג הרכב המיועד לפינוי האשפה.

ג. **איסור חניה-** חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

- ד. **עומס:** המעמס על דרך הגישה לביתן אצירת האשפה יהיה מחושב לפי מפרט כלי הרכב המפנה (30 טון לפחות).
- 5.17 טיפול בשיפועים-** יש לחרוץ חריצים במלוא רוחב הדרך המשופעת, למניעת החלקה. החריצים יהיו ברוחב של כ - 2 ס"מ, בעומק של כ - 2 ס"מ, במרחק של כ - 20 ס"מ בין חריץ לחרוץ.
- 5.18 נקודת מים:**  
בחדר האשפה יותקן ברז מים, המחובר לרשת המים של הבניין, לשטיפת חדר האשפה ומתקני האשפה. הברז יהיה בקוטר של "1-1/2" ובגובה 70 ס"מ.
- 5.19 מערכת ניקוז:**  
א. בכל חדרי האשפה תותקן מערכת ניקוז ושיפועים ברצפה, בדרך שתמנע נזילת מי הדלוחין אל מחוץ לחדר האשפה. יש להתקין תעלת ניקוז לכל אורך פתח הוצאת כלי האצירה, התעלה למערכת הביוב הכללית של הבניין, בתעלה יותקן סל רשת ניתן לשליפה לאיסוף פסולת מוצקה. התעלה תכוסה בסבכה המותאמת למעבר ולנשיאת כלי האצירה המוצבים בחדר האשפה ו/או רכב פינוי האשפה.  
ב. בחדרי האשפה בהם עד 4 מכלים, ניתן להתקין בריכה שקועה המחוברת לרשת הביוב של הבניין (במקום תעלת ניקוז). את הבריכה יש לצפות בפנים ובחוץ במלט חלק. ריצפת חדר האשפה תהיה בשיפוע של עד 2 אחוזים לכיוון בריכת השטיפה. בדפנות הבריכה, יש לפתוח פתחים מרושתים לקליטת המים בעת שטיפת רצפת חדר האשפה. בקרקעית הבריכה תותקן רשת מתאימה, שתמנע סתימת ביוב.
- 5.20 שילוט:**  
יש להתקין שלט על הקיר על דלת חדר האשפה עם הכיתוב "חדר האשפה", גודל השלט לפחות כ- 40 ס"מ X 40 ס"מ.

## 06. חדר האשפה למכלים

- 6.1 ממדי החדר:** הגודל המזערי הפנימי, של חדר האשפה ל-3 מיכלים, יהיה 2.0 מ' x 2.5 מ'. עבור כל מכל נוסף, יש להוסיף לאחת הצלעות 1.0 מ' לפחות. גובה פנים חדר האשפה והדרך המובילה אליו יהיה 2.20 מ' לפחות.
- 6.2 רצפת חדר האשפה תהיה מרוצפת במרצפות, שתונחנה על גבי תשתית בטון בשיפוע של 2% לפחות לכיוון בריכת השטיפה.**
- 6.3 דלת הכניסה לחדר האשפה תהיה – תריס רפפות פלדה, ברוחב 1.10 מ' לפחות (נטו).**
- 6.4 המרחק המרבי בין חדר האשפה ובין מקום הפינוי יהיה 15.0 מ', במקרים חריגים.**
- 6.5 רוחב דרך הגישה לחדר האשפה למקום הפינוי, יהיה 1.10 מ' לפחות (נטו), הדרך תהיה מרוצפת, ישרה, ללא מכשולים ובשיפוע שלא יעלה על 5% לכיוון היציאה.**

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

- 6.6** סביב הקירות בפנים חדר האשפה יותקן צינור פלדה בקוטר "1 בגובה של כ – 60 ס"מ מעל הרצפה במרחק של כ-15 ס"מ מהקיר (להגנה על הקירות מפני פגיעת המכל), הצינור יעוגן לקיר ולרצפה. בנוסף להגנה על הקירות והעמודים בחדר, על הצינורות להגן על כל אלמנט הבולט מהקיר כגון תעלה או צנרת.
- 6.7** **מסתור אשפה:** בבתים חד משפחתיים או דו משפחתיים, צמודי קרקע, ייבנה חדר אשפה או "מסתור" למכלים בחצר או בצמוד לבניין בשטח המגרש. דלת המסתור תבנה כך שעם פתיחתה היא לא תבלוט אל שטח המדרכה, מידות פנים המסתור לשני מכלים: רוחב 170 ס"מ לפחות, אורך (עומק) 100 ס"מ לפחות, גובה 150 ס"מ לפחות (ללא קרוי).

## **.07 חדר אשפה לעגלות**

- 7.1 ממדי החדר:** ממדי פנים של חדר אשפה לעגלה אחת: אורך: 2.50 מ' לפחות. רוחב: 2.20 מ' לפחות. גובה: 2.20 מ' פחות. לכל עגלה נוספת יש להוסיף לאחת הצלעות (לאורך או לרוחב) 1.50 מ'.
- 7.2 דלת חדר האשפה** תהיה עשויה מרפפות פלדה וברוחב של 1.60 מ' לפחות (נטו) – הדלת תהיה עשויה מ-2 כנפיים. כנף אחת ברוחב 1.10 מ' והשנייה ברוחב השארית.
- 7.3** סביב הקירות בפנים חדר האשפה, יותקן צינור פלדה בקוטר של "1 בגובה של 60 ס"מ מעל הרצפה במרחק של 20 ס"מ מהקיר (להגנה על הקירות מפני פגיעות העגלה). הצינורות יעוגנו הן לקירות והן לרצפה. בנוסף להגנה על הקירות והעמודים בחדר, על הצינורות להגן על כל אלמנט הבולט מהקיר כגון תעלה או צנרת.
- 7.4** ריצפת חדר האשפה תהיה מרוצפת במרצפות, שתונחנה על תשתית בטון, בשיפוע של עד 2% לכיוון תעלת הניקוז.
- 7.5** המרחק המרבי בין חדר האשפה לבין נקודת הפינוי יהיה 12.0 מטר.
- 7.6 רוחב דרך הגישה** בין נקודת הפינוי ובין חדר האשפה יהיה 1.60 מ' לפחות, תרוצף במרצפות משתלבות עשויות מבטון או מחומר אחר, השווה לו באיכותו, על תשתית מתאימה, בשיפוע שלא יעלה על 3% לכיוון היציאה.
- 7.7** אסור להחנות רכב במסלול פינוי עגלת האשפה ובדרך הגישה באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי והעגלות. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. במידת הצורך יוצבו עמודי חסימה במסלול הובלת העגלות (בשטח המגרש).

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

## 08. חדר אשפה למכולת אשפה/ מכולת דחס

- 8.1 ממדי החדר:** מידות הפנים של חדר אשפה למכולה אחת:  
 אורך (עומק): 8.0 מ' לפחות. רוחב: 6.0 מ' לפחות. גובה: 4.7 מ' במידה וההנפה מתבצעת בתוך החדר ובגובה 4.5 מ' נטו לפחות במידה וההנפה מתבצעת מחוץ לחדר (לאחר צנרת, ספרינקלרים, תעלות וכד'). חובה לסמן בחתך החדר כי הגובה של 4.5 מ' הנו גובה שלא יחדור אליו דבר! לכל מכולה נוספת, יש להוסיף לרוחב 4.0 מ' לפחות. הגובה מחוץ לביתן, במקום שנעשית הפריקה וההעמסה של המכולה, בניצב לדלת חדר האשפה יהיה 4.70 מ' לפחות, והאורך המזערי, בניצב לפתח הביתן, 6.0 מ'.
- 8.2** דרך הגישה לחדר האשפה, תהיה חופשית וברוחב של 4.5 מ' לפחות. גובה המעבר נטו יהיה 4.50 מ' (לאחר צנרת, ספרינקלרים, תעלות, תעלות מיזוג, קורות יורדות, וכד').
- לתשומת לב: יש להקפיד במיוחד על השארת גובה נטו בדרך הגישה משום שכשלים בנושא לא יאפשרו פינוי של המכולה על ידי אגף התברואה של עיריית תל אביב יפו.**
- 8.3** עיריית תל אביב יפו אינה מפנה מכולות מפוצלות ואין לכלול בפתרון המוצע מכולות מסוג זה.
- 8.4** במקרה של תכנון מערך הפרדת זרמים המשלב מכולות דחס ועגלות אשפה יבוצע הפינוי העירוני של כל האשפה באמצעות מכולת הדחס בלבד, ולא יפוננו עגלות בנוסף למכולת הדחס. לכן יש לתכנן את הפתרון כך שבעל הבניין או המשתמש בו ידאגו לריכוז כל האשפה בתוך מכולת הדחס, לרבות שימוש במסרקי היפוך וזרועות היפוך שיותקנו על גבי מכולת הדחס ויאפשרו לשפוך אליה את כל סוגי כלי האצירה.
- 8.5** מעל לפתח חדר האשפה, יש לבנות קורת בטון מחוזקת ולהגן עליה בזווית פלדה 100X100 מ"מ לפחות, למניעת פגיעה במהלך הפינוי. דלת הביתן תהיה במלוא רוחב פתח חדר האשפה. רצוי להתקין דלת, גם בחלק האחורי או הצדדי של חדר האשפה או דלת שירות בתוך דלת החזית. רוחב הדלת יהיה 1.10 מ' לפחות.
- 8.6** שיפוע דרך הגישה, לא יעלה על 12%. נדרש אישור מהנדס תנועה להבטחת רדיוס הנסיעה של רכב השינוע.
- 8.7** במפלס חזית חדר האשפה ובקו ישר עם המכולה, יש להבטיח משטח חופשי ישר, באורך של 15.0 מ' לפחות וברוחב של 4.0 מטר לפחות, וכן רדיוס סיבוב למשאית בעלת סרן אחורי כפול. המעמס בדרך הגישה, במשטח ובחדר האשפה יהיו לפי מפרט הרכב המפנה (30 טון לפחות).
- 8.8** רצפת חדר האשפה תהיה עשויה מבטון חלק עם ציפוי אפוקסי בשיפוע של עד 2% לכיוון תעלת הניקוז.
- 8.9** על ריצפת חדר האשפה, יש להתקין מעצור מוביל למכולה, עשוי מברזל או בטון. הנחיות מדויקות בנוגע למעצור מוביל זה, יש לקבל מיצרן המכולות. בתוך ריצפת הבטון, שתוצב עליה המכולה – לכל אורך חדר האשפה ועד כ- 2.0 מ' מחוץ לביתן לחדר האשפה, יותקנו ויעוגנו בגובה פני משטח הבטון, שני פסים מפלדה ברוחב של כ-60 ס"מ, באורך של כ-8 מ' ובעובי של כ-10 מ"מ.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

- 8.10** במרכזים מסחריים, קניונים, מגדלי משרדים, בתי אוכל, בעסקי מזון, בבתי מלון, בבנייני מגורים בהם מותקנת מערכת לדחיסת אשפה, במעבדות ובכל מקום שיש בו פסולת מן החי, תותקן מערכת מיזוג אוויר או מערכת קירור, שתשמור בחדר האשפה על טמפרטורה של 16 מעלות צלסיוס.
- 8.11** בכניסה לחדר האשפה תותקן דלת מתאימה (מבודדת), שאפשר לפתוח אותה מן הפנים ומן החוץ.
- 8.12** אם מוצבת מכולה עם דחסן, יש להקצות מקום לגנרטור חשמלי לשעת חירום, עבור תאורה ותפעול מכולת הדחס. המקום והמתקנים, צריכים להתאים לגנרטור בעוצמה של 30 אמפר לפחות.
- 8.13** בחדר תותקן מערכת החלפת אויר 30 פעמים בשעה.
- 8.14** במרכזים מסחריים, קניונים, מגדלי משרדים ובבנייני מגורים בהם מותקנת מערכת לדחיסת אשפה יש להקצות בצמוד לחדר האשפה "חדר מחזור" בו תופרד פסולת למחזור. החדר יכלול בתוכו מכבש נייר וקרטון, מכלים לאריזות פלסטיק, לשמן משומש ועוד. גודל חדר המחזור: 4.0 X 5.0 מ' לפחות, רוחב פתח הדלת 1.6 מ' לפחות.
- 8.15** תכנון באמצעות פינוי פניאומטי יוצג בפני מכון הרישוי ע"י מהנדס.

## **.09 מחזור פסולת נייר, פלסטיק מכבש לקרטון (להלן: "מכבש")**

- 9.1** בכל המקומות שאינם מגורים פרט לבנייני מגורים בהם מותקנת מערכת לדחיסת אשפה ובמקומות שמשולבים בהם מגורים ועסקים, יותקן מכבש לצמצום נפח הפסולת ולאיסוף חומרים שאפשר למחזר.
- 9.2** בנוסף, יוצב בכל מקום שיחלט ע"י מכון הרישוי מכבש או כלי אצירה לצורך מחזור חומרים שונים שהינם ברי מחזור.

## **.10 מצנחי אשפה**

- 10.1** בבניין גבוה ובבניין רב - קומות, שהמרחק האנכי בין מפלס המגורים הגבוה ביותר ובין מפלס מקום אצירת האשפה, עולה על 15 מ', ניתן להתקין מצנח אשפה.
- 10.2** מצנח האשפה יותקן עפ"י התנאים המפורטים בתקנות התכנון והבניה (תוספת שניה, ו' – אצירת אשפה וסילוקה מבניין, סילוק אשפה מבנייני מגורים מסוימים).

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

## 11. התקנת מסתורי אשפה

בבניינים בהם קיים מצנח אשפה, יש להגיש למכון הרישוי תכנון ע"י מהנדס של מערך אשפה הכולל מצנחי אשפה, חדרי האשפה, כלי אצירה להפרדת אשפה למחזור לשני זרמים לפחות.

**לתשומת לב:** התכנון וכן המערכת שתבוצע בפועל תהיה מערכת של הפרדת זרמים. בפועל, בשלב זה, העירייה מפנה זרם אחד במכולות דחס. סעיף זה מבהיר את ההנחיות ואופן אישור התקנת מסתורי אשפה בשטח מבנים קיימים על פי חוק העזר לתל אביב יפו (שמירת הסדר והניקיון) התש"מ – 1980.

**11.1** אישור היתר להתקנת מסתורי אשפה תעשה במתכונת של היתר לעבודה מצומצמת ותכלול את המרכיבים הבאים:

- הקמת מסתור אשפה טרומי - מודולרי או בנוי.
- בטון טרומי או מתקן מודולרי ממתכת או בנוי בבלוקים וחגורות בטון אפקיות אנכיות עם רצפת בטון.
- גמר הפנים יהיה בהתאמה גמר בטון טרומי חשוף או בנוי בבלוקים וחגורות בטון אופקיות אנכיות עם רצפת בטון.
- גמר חוץ יהיה בהתאמה גמר בטון טרומי חשוף או מתכת מגולוונת בתוספת צבע או טיח בגוון הבניין או גדר הבניין.
- שביל גישה ברוחב 10 מטר לפחות במפלס המדרכה ופתח בגדר.
- לאורך שביל הגישה תותקן תאורה .
- נדרשת חתימה של מהנדס בניין על התכנית.

**11.2** הנחיות ואישורים נדרשים למיקום מסתור האשפה בשטח המגרש:

- המסתור ימוקם באופן מוצנע שאינו נצפה מהרחוב. אין למקם מסתור בחזית המגרש.
- ניתן למקם את מסתור האשפה בניצב לגדר המגרש. יש להקפיד על השארת מרווח של 100 ס"מ לפחות על מנת לאפשר רצועת צמחיה בשטח שבין גדר המגרש למסתור האשפה.
- שביל הגישה בין המדרכה לביתני האשפה יונגש לשינוע ביתני האשפה. שיפועים תקינים ללא מדרגות.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

## 12. נספחים:

- דוח ביקורת אצירת אשפה באתר – חדר אשפה
- דוח ביקורת אצירת אשפה באתר – חדר דחסנית אשפה
- דוח ביקורת אצירת אשפה באתר – מסתור אשפה



## זוה ביקורת אצירת אשפה באתר לקראת טופס 4 ותעודת גמר

### חדר אשפה

זוה ימולא על ידי בעל ההיתר, כבדיקה מוקדמת, בטרם פניה אל מכון הרישוי בבקשה לקבל את אישור אשפה לאכלוס ובטרם הגעת נציג מכון הרישוי לביקורת באתר.  
לדוח זה יש לצרף תמונות הממחישות את כל הפרטים הנזכרים בטבלה הנ"ל כפי שמוצג לדוגמא בהמשך.

אל : עיריית תל אביב, מכון הרישוי העירוני  
מאת : בעל היתר הבניה

אבקש להודיעכם כי :

1. השלמתי את ביצוע פתרון האשפה במבנה בהתאם לפתרון שאושר על ידי העירייה.
2. ערכתי בדיקה של המצב בשטח בהתאם לרשימת הבדיקות להלן ומצאתי כי הכל תקין.
3. מצורפות תמונות צבעוניות ובהן ניתן לראות את כל המרכיבים שמצויים בטופס הבדיקה.

פרטי הפונה		פרטי המבנה	
שם מלא:		כתובת:	
טלפון:		מיס' הבקשה להיתר:	
כתובת:		מיס' היתר הבניה:	
כתובת דוא"ל:		מיס' תיק טיפול:	

תואם כמות שסוקה בפועל	כמות שנדרשה באישור אשפה למתן היתר		מיקל אצירה
	כחול	כתום	
			מיקל 360 ליטר
			עגלה 720 ליטר
			עגלה 1100 ליטר

לשימוש העירייה	הערות	מופיע בתמונות	תקין	בדיקה	חדר אשפה
				תביצוע תואם לתכנית לאישור אשפה למתן היתר	
				מיס' כלי אצירה, נפה וצבע תואמים לאישור אשפה למתן היתר	
				הותקן מקסין נפה (במידה ונדרש על ידי העירייה)	
				הותקן מכבש קרטונים (במידה ונדרש על ידי העירייה)	
				בוצע חיפוי אריחים על הקיר עד גובה 2.20 מ'.	
				הותקנו צינורות הגנה לכל היקף החדר במרחק של 15 ס"מ מהקירות	
				דלתות נפתחות ונסגרות באופן תקין ונגדל פתח נטו תואם לאישור	



				האשפה למתן היתר. כיוון פתיחת הדלתות ומימדי כנפי הדלתות זהים לאישור למתן היתר. במקרה של עגלות אשפה, כנף אחת ברוחב 110 ס"מ, והשניה ברוחב השארית.	
				משני צידי פתח הדלת, ולכל גובהו, הותקנו פינות הגנה עשויות מברזל זווית 40/60 מ"מ (במידה והמשקוף צר מרוחב הקיר)	
				בוצע ריצוף ורובה בפגות	
				בוצע פתרון אוורור על פי אישור האשפה למתן היתר (רפפות בדלת ובחלונות או אוורור מאולץ)	
				הותקן מזגן (במידה ונכלל באישור האשפה למתן היתר)	
				הותקן בריז בגובה 70 ס"מ מהרצפה וזורמים בו מים	
				בוצעו שיפועים ופתחי ניקוז כולל כיסוי רשת על פתח הניקוז	
				הותקנו ספרינקלרים	
				הותקנה תאורה בתוך החדר	
				מפסק התאורה הותקן מחוץ לחדר	
				על דלת החדר מותקן שלט עם כיתוב "חדר אשפה" באותיות אדומות על רקע לבן במידות 20 X 30 ס"מ	
				בריה כנף הדלת הקבועה נכנס אל כוסיית מותכת בתוך הריצוף (במקרה של דלת דו-כנפית)	
				הותקנה הגנת מעטפת פח בעובי 2 מ"מ על כל הצנרת החשופה בחדר (אופקית ואנכית כאחד) מרצפה ועד גובה 2 מ'	
				תוואי הפינוי, אורכו ורוחבו תואמים לאישור אשפה ומתן היתר	תוואי פינוי
				הותקנו צינורות הגנה לאורך התוואי (במידה ונדרש על ידי העירייה)	
				הותקנה תאורה לאורך תוואי הפינוי במדרכה בוצעה אבן שפה מונמכת בנקודת הפינוי	
				תוואי הפינוי סלול/מרוצף ואין בו אף עצם/אלמנט שקווע/בולט המהווה מכשול (גם בליטה של 1 ס"מ מההווה מכשול!) ואין בו חריצים	

שם פרטי ומשפחה

חתימה

תאריך

## דוח ביקורת אצירת אשפה באתר לקראת טופס 4 ותעודת גמר

### חדר דחסנית

דוח זה ימולא על ידי בעל ההיתר, כבדיקה מוקדמת, בטרם פניה אל מכון הרישוי בבקשה לקבל את אישור אשפה לאכלוס ובטרם הגעת נציג מכון הרישוי לביקורת באתר.  
לדוח זה יש לצרף תמונות הממחישות את כל הפרטים הנזכרים בטבלה הנ"ל כפי שמוצג לדוגמה בהמשך.  
במידה ומתוכן חדר מחזור בנוסף לחדר דחסנית, יש למלא "דוח בקורת אשפה – חדר אשפה" בנוסף לדוח זה.

אל : עיריית תל אביב, מכון הרישוי העירוני  
מאת : בעל היתר הבניה  
אבקש להודיעכם כי :

1. השלמתי את ביצוע פתרון האשפה במבנה בהתאם לפתרון שאושר על ידי העירייה.
2. ערכתי בדיקה של המצב בשטח בהתאם לרשימת הבדיקות להלן ומצאתי כי הכל תקין.
3. מצורפות תמונות צבעוניות ובהן ניתן לראות את כל המרכיבים שמצויים בטופס הבדיקה.

פרטי המבנה		פרטי הפונה	
כתובת:		שם מלא:	
מס' הבקשה להיתר:		טלפון:	
מס' היתר הבניה:		כתובת:	
מס' תיק טיפול:		כתובת דוא"ל:	

מיקל אצירה	כמות שגורשה באישור אשפה למתן היתר		תואם כמות שסופקה בפועל
	כחול	כתום	
מיקל 360 ליטר			
עגלה 720 ליטר			
עגלה 1100 ליטר			
דחסנית 12 קו"ב			
דחסנית 20 קו"ב			

לשימוש העירייה	תעריף	מופיע בתמונות	תקין	בדיקה	חדר דחסנית
				הביצוע תואם לתכנית לאישור אשפה למתן היתר.	
				גובה החדר 4.5 מ' לפחות (7.4 מ' כאשר ההנפה מתבצעת בתוך החדר)	
				כמות נפח דחסניות תואמים לאישור אשפה למתן היתר	
				מסרק היפוך מותקן ופעיל (במידה ונדרש חדר על ידי העירייה)	
				שוט אשפה מותקן ושמיש (במידה ונדרש על ידי העירייה)	

				הותקן מכבש קרטוניים (במידה ונדרש על ידי העירייה)	תנאי פינוי
				בוצע חיפוי ארסיים על הקיר עד גובה 3.0 מ'	
				הותקנו צינורות הגנה לכל היקף החדר במרחק של 15 ס"מ מהקירות	
				מידות פתח החדר נטו הן לפחות 4.5 מ' רוחב, 4.25 מ' גובה	
				דלתות ותריס הותקנו והם נפתחים ונסגרים באופן תקין.	
				כיוון פתיחת הדלתות ומימדי הדלתות והתריס זהים לאישור למתן היתר	
				מעל לפתח חדר האשפה, בוצעה קורת בטון מחוזקת ועליה הגונת בזוויתני פלדה 100 X100 מ"מ לפחות	
				בוצעה רצפה עם ציפוי אפוקסי	
				בוצע פתרון אוורור	
				הותקנה מערכת מיוג אוויר או קרוור על פי הדרישה	
				הותקן ברז וזורמים בו מים	
				בוצעו שיפועים ופתחי ניקוז כולל כיסוי רשת על פתח הניקוז	
				הותקן מעצור מוביל למכולה מברזל או בטון על פי הנחיות יצרן המכולה	
				הותקנו ספרינקלרים	
				הותקנה תאורה בתוך החדר	
				מפסק התאורה הותקן מחוץ לחדר	
				על דלת החדר מותקן שלט עם כיתוב "חדר דחסינת" בצבע אדום	
				על רקע לבין במידות 40 X 40 ס"מ	
				תוואי הפיני, אורכו ורוחבו תואמים לאישור אשפה ומתן היתר. רוחב 4.5 מ' לפחות, גובה 4.25 מ' לפחות (לאחר צנרת ותעלות לכל אורך התוואי)	
				תוואי הפיניי סלול/מרוצף	
				שיפוע דרך הגישה אינו עולה על 12%	
				דרך הגישה ורדיסי סיבוב אשור על ידג מההנדס תנועה	
				במבנה קיים גרסור לשעת חרום	
				במדרכה בוצעה אבן שפה מונמכת במקודת הפינוי	

שם פרטי ומשפחה \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_



עיריית תל־אביב-יפו  
מרכז הנדסה  
אגף רישוי ופיקוח על הבנייה  
מכון הרישוי

## דוח ביקורת אצירת אשפה באתר לקראת סופס 4 ותעודת גמר

### מסדתור אשפה

דוח זה יכולא על ידי בעל החיתר, כבדיקה מוקדמת, בטרם פניה אל מכון הרישוי בבקשה לקבל את אישור אשפה לאבוליס ובטרם הגעת נציג מכון הרישוי לביקורת באתר.  
לדוח זה יש לצרף תמונות הממחישות את כל הפרטים הנזכרים בטבלה הני"ל.

אל : עיריית תל אביב, מכון הרישוי העירוני

מאת : בעל החיתר הבניה

אבקש להודיעכם כי :

1. השלמתתי את ביצוע פתרון האשפה במבנה בהתאם לפתרון שאושר על ידי העירייה.
2. ערכתי בדיקה של המצב בשטח בהתאם לרשימת הבדיקות להלן ומצאתי כי הכל תקין.
3. מצורפות תמונות צבעוניות ובהן ניתן לראות את כל המרכיבים שמצויים בטופס הבדיקה.

פרטי הפונה		פרטי המבנה	
	שם מלא:		כתובת:
	טלפון:		מיס' הבקשה להיתר:
	כתובת:		מיס' היתר הבניה:
	כתובת דוא"ל:		מיס' תיק טיפול:

תואם כמות שסופקה במעל	כמות שנדרשה באישור אשפה למותן היתר		מיכל אצירה
	כחול	כתום	
			מיכל 240 ליטר
			מיכל 360 ליטר
			עגלה 720 ליטר
			עגלה 1100 ליטר

לשימוש העירייה	הערות	מופיע בתמונות	תקין	בדיקה	מסתור אשפה
				הביצוע תואם לתכנית לאישור אשפה למותן היתר מיס' כלי אצירה, נפת וצבע תואמים לאישור אשפה למותן היתר הותקנו צינורות הגנה (במידה ונדרש על ידי העירייה)	
				דלתות נפתחות ונסגרות באופן תקין וגודל פתח נטו תואם לאישור האשפה למותן היתר.	





עיריית תל-אביב-יפו

מינהל הנדסה

אגף רישוי ורישיונות על התקנייה

מכון הרישוי

				הדלתות אינן נפתחות אל המדרכה	תואי פינאי
				בוצע ריצוף ללא מכשול הוצאת המכלים/עגלות מהמסתור בוצע חיפוי קיר (במידה ונדרש על ידי העירייה)	
				חותרון ברוז וניקוז (במידה ונדרש על ידי העירייה)	
				תואי הפינאי, אורכו ורוחבו תואמים לאישור אשפה ומתן היתר חותקנו צינורות הגנה לאורך התוואי (במידה ונדרש על ידי העירייה)	
				אבן שפה מונמכת (במקרה של עגלות) תואי הפינאי סלול/מורוצף ואין בו אף עצם/אלמנט בולט המהווה מכשול	

שם פרטי ומשפחה \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_

מס' החלטה

הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה  
דיון באישור הנחיות

התוכן



התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באישור הנחיות	

### חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק אצירת אשפה דיון באחר	09/03/2016 5 - 16-0006

בישיבתה מספר 16-0006-ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בשל עומס בסדר היום הפרק הזה ידון בוועדת רישוי שבוע הבא 16.3.2016.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק ארגון וניהול אתר התארגנות דיון באחר	09/03/2016 6 - 0006-16ב'

## פרק "ארגון וגידור אתר הבניה" – הנחיות מרחביות מטרת הדיון:

- עדכון פרק הנחיות "אצירת אשפה" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבניה.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
  - " ... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
  - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

### מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות: וועדה מקומית

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו.

**שטח התכנית:** כל תחום העיר תל אביב יפו

#### צוות העבודה:

מהנדס העיר  
אדריכל העיר  
אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
אגף תכנון העיר  
אגף אגד"ש  
מנהל בת"ש  
אישור יועמ"ש

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

#### תמצית:

הנחיות אלו נועדו לקבוע הוראות ועקרונות לארגון אתרי בניה ברחבי העיר תל אביב-יפו, תוך התייחסות למכלול הנושאים הנדרשים בהתייחסות במסדרת עבודות המבוצעות מתוקף היתר בניה, ותוך מתן דגש על יצירת איזון בין דרישות בטיחות ותפעול, לבין דרישות אסתטיות לעיצוב אלמנטים שבממשק עם המרחב הציבורי:

גדרות הבטחון, שערים, קירוי/ מעבר מקורה, ארגון האתר, הסדרי תנועה וכו'.  
ההנחיות מיועדות לפרט, לעדכן ולהשלים את מדיניות התכנון והעיצוב על פי דרישות החוק ובקע צרכי המציאות, ויהוו תנאי במסגרת היתר בניה של כל פרויקט.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## הנחיות מרחביות תכנון וארגון אתרי בניה

### מבוא:

הנחיות אלו נועדו לקבוע הוראות ועקרונות לארגון אתר הבניה, תוך התייחסות למכלול הנושאים הנדרשים בהתייחסות במסדרת עבודות המבוצעות מתוקף היתר בניה, ותוך מתן דגש על יצירת איזון בין דרישות בטיחות ותפעול, לבין דרישות אסתטיות לעיצוב אלמנטים שבמשק עם המרחב הציבורי: גדרות הבטחון, שערים, קירוי/ מעבר מקורה, ארגון האתר, הסדרי תנועה וכו'.

### מטרות:

מטרת ההנחיות להבטיח כללים אחידים לארגון אתר הבניה ולגידורו, למען תפעול נאות ובטוח של אתר הבניה, זאת בצד שמירה על חזות הרחובות, שימור מעבר בטוח ואסתטי למעבר הולכי רגל, תוך הקפדה על כללי נגישות כנדרש בחוק, ותוך חתירה לצמצום מפגעים הן באתר עצמו והן בחזיתות הרחובות הגובלים בו.

### הנחיות קיימות:

נספח להיתר בניה: תכנית ארגון אתר/תכנית הסדרי תנועה זמניים

תנאים בהיתר הבניה

קובץ הנחיות השילוט העירוניות- תל אביב-יפו

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 1. אופן הגשת בקשה ופירוט מסמכים נדרשים

### אתרי בניה גדולים (בניה חדשה, תוספת קומות ו/או תמ"א 38)

בפרויקטים של בניה חדשה, תוספת קומות ו/או תמ"א 38, במסגרת פתיחת תיק מעקב בניה (לאחר קבלת היתר בניה ולפני תחילת העבודות), יש להגיש למרכז המידע והפיקוח תכנית ארגון אתר הכוללת תכנית להסדרי תנועה זמניים. התכנית תובא לדיון ב"וועדת התייעצות" ובה נציגי משטרה, מחלקת הפיקוח על הבניה, אגף התנועה ומחלקת תיאום הנדסי. אישור התכנית בוועדה יהווה תנאי לאישור תחילת עבודות הבניה באתר.

**הנחיות להכנת תכנית ארגון אתר, הכוללת תכנית הסדרי תנועה זמניים:**

#### גיליון הבקשה יכלול:

- תכנית ארגון אתר בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית, ובחתימת עורך הבקשה/יועץ בטיחות/מנהל הפרויקט.
- תכנית הסדרי תנועה זמניים, על גבי תכנית מצב תנועתי קיים מצומת לצומת, בקני"מ 1:500, ובחתימת יועץ תנועה.

#### בתכנית ארגון האתר יסומנו:

- סימון גבולות המגרש
- תוואי גדרות ביטחון בהיקף המגרש.
- סימון תפיסת שטח ציבורי, במידה ומבוקש\*.
- מיקום שערי כניסה ויציאה.
- סימון מבנים זמניים מבוקשים לרבות משרדים, מלתחות, שירותים, חדר אוכל מחסנים וכו'.
- סימון סככות מבוקשות.
- סימון כל העצים הקיימים במגרש ובסביבתו אשר לא אושרו לכריתה/העתקה בהיתר הבניה, כולל סימון פתרון הגנה מפני פגיעה במהלך העבודות.
- מבנים המיועדים להריסה.
- מיקום עגורנים כולל התייחסות לרדיוס סיבוב המנוף במידה שקיים\*.
- חיבורי תשתיות מים וחשמל.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

- יא. מיקום אחסנת חומרי בניה.  
 יב. באתרים גדולים יש להוסיף סימון משטח בטון לשטיפת גלגלי משאיות.  
 יג. גגונים ומעברים מקורים זמניים ופיגומים בשטחים ציבוריים.  
 \*לגבי עבודות מנוף יש להוסיף התחייבות מנהל הפרויקט/מהנדס האחראי לביצוע כי לא ייעשו כל עבודות מנוף מחוץ לתחום אתר הבניה למעט באזורים המאושרים לפריקה וטעינה.

#### תכנית הסדרי התנועה הזמניים תכלול:

- א. סימון גבולות המגרש  
 ב. סימון מבנים סמוכים  
 ג. סימון מדרכות משני צדי הדרכים הגובלות לרבות אבני שפה.  
 ד. סימון הכבישים ההיקפיים ורוחבם.  
 ה. סימון מכלול האלמנטים הקיימים לאורך הדרכים הגובלות לרבות עצים, ריהוט, שילוט ותמרורים, עמודי תשתית, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.  
 ו. סימון תוואי כבלי חשמל ותקשורת עיליים כולל ציון גובה הכבלים הנמוך ביותר.  
 \* **תפיסת שטח ציבורי** לצורך הקמת פיגום, מעבר מקורה ו/או שטח התארגנות- כפופה לאישור וועדת ההתייעצות וגורמים מקצועיים נוספים כגון: אגף שפ"ע, אגף הרישוי והפיקוח על הבניה, אגף נכסי העירייה וכו', ומותנית בהסדרת תשלום כחוק.

#### **הערות:**

- תכנית ארגון האתר מהווה נספח להיתר הבניה וכל חריגה ממנה תיחשב כסטייה מהיתר הבניה.
- במקרה של שינויים או תוספות של תשתיות עירוניות או בכל מקרה של עבודה בשטח ציבורי, באחריות בעל ההיתר לפנות אל הגוף העירוני הרלוונטי עם קבלת היתר הבניה, טרם תחילת ביצוע העבודות.

#### **אתרי בניה קטנים**

באתרי בניה קטנים לא נדרשת הגשת תכנית לארגון האתר, אך יש לפעול בהתאם לכל הוראות התכנון והעיצוב המפורטים להלן.

## **2. הנחיות עיצוב**

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 2.1. פיגומים:

- א. פיגומים יוצבו בצמוד לדופן המבנה, ובכל מקרה בתוך תחום המגרש הפרטי. \*\*
  - ב. הפיגום יבוצע ע"י קבלן פיגומים מוסמך, בהתאם לתכנית מאושרת של מהנדס הקונסטרוקציה ובאחריותו. הפיגום ייעטף בבד מרשת צפופה (בהתאם להנחיות ממונה הבטיחות בעבודה), למניעת נפילת חומרי בניה ומטרדי אבק. בעונת החורף יש לפתוח פתחים בעטיפת הפיגום להפחתת עומסי רוחות.
  - ג. עמודי הפיגום ייעטפו בציפוי גמיש כגון גומי או ספוג, עד לגובה של 2 מטרים מעל המדרכה - למניעת פגיעה במשתמשי הדרך.
- \* הצבת פיגום בשטח ציבורי כמפורט לעיל טעונה אישור המחלקה לתיאום הביצוע ההנדסי לתפיסת שטח ציבורי, במסגרת הסדרי התנועה הזמניים (המפורטים בתכנית ארגון האתר), ובמקרים מיוחדים בלבד.
- \*\*למעט במקרים בהם גבול המגרש עובר בתחום המדרכה, כדוגמת רחובות מסחריים- אבן גבירול, דיזנגוף וכו'.

## 2.2. גדר ביטחון:

- א. הקמת גדר ביטחון תותנה בקיום היתר בניה בתוקף לעבודות בתחום המגרש.
- ב. הגדר תקיף את כל צדי המגרש ותוצב בגבול המגרש. חריגה מבוקשת של הגדר אל המרחב הציבורי תותר במקרים מיוחדים במסגרת תכנית ארגון אתר, ובאישור ועדת ההתייעצות.

<http://www.tel-aviv.gov.il/Tolive/Infrastructures/Pages/BlockingPublicSpace.aspx>

- ג. גובה הגדר לא יעלה על 2 מטר, אלא באישור מנהל יחידת הפיקוח העל הבניה, או ועדת ההתייעצות (במקרים מיוחדים הדורשים זאת או בהתאם לדרישות גורמים מקצועיים מוסמכים).
- ד. הקונסטרוקציה התומכת לגדר תיעשה מפרופילי פלדה המעוגנים לקרקע, ובמרחקים קבועים. לא תאושר חפירה בשטח המדרכה לצורך ביסוס העמודים.
- ה. כיסוי הגדר ייעשה מחומרים קשיחים ואטומים בלבד. בפרויקטים גדולים ו/או לאורך רחובות מסחריים, או בכל



מקרה בו תבוקש הצבת שילוט פרסומי על גבי הגדר, תידרש הצבת גדר חלקה מסוג "לוקובונד" או שו"ע, או לוחות עץ לבוד. באתרים אחרים שאינם עונים לקטגוריות שלעיל תותר הצבת גדר איסכורית.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

- ו. יש להבטיח כי הגדר תהיה בעלת מראה אחיד ורציף לכל אורכה (כולל פינות הגדר), וכי רכיבי הקונסטרוקציה יהיו נסתרים. קונסטרוקציה גלויה תותר לאורך מעבר מקורה בלבד, כפי שיפורט להלן.
- ז. תותר צביעת הגדר ורכיבי הקונסטרוקציה בגוון אחיד. לחילופין יותר כיסוי הגדר במדבקה רציפה לצורך שילוט, בכפוף להנחיות להצבת שילוט בגדרות אתרי בניה, ולאישור הוועדה המקצועית לשילוט.
- ח. בעל ההיתר יבטיח שמירת הגדר במצב נקי נאה ותקין עד לגמר העבודה, לרבות שמירה על מישורים אחידים וללא קימוטים, קרעים וחיבורים מאולתרים, ולרבות ניקוי גרפיטי ומודעות פרועות.
- ט. יש להבטיח שלא תהיה פגיעה בתשתיות, עצים, ריהוט וכיו"ב, או כל רכוש עירוני אחר במרחב הציבורי שבסביבת המגרש.
- י. אין לבצע קידוחים/חפירות בחריגה מקו המגרש. עבודות חפירה המתבצעות בסמוך לגדר ייעשו בזהירות הראויה על מנת שלא יהוו מפגע בטיחותי. במידת הצורך, במקרים בהם נדרשת בניה/חפירה בתחום מדרכה (מחוץ לגבול המגרש), תוכל וועדת ההתייעצות לקבוע תנאים למתן פתרון, אם באמצעות הרחקת הגדר אל תחום המדרכה (בכפוף לאישור תפיסת שטח ציבורי), או הצבת מעקה בטיחות, על מנת למנוע מפגע.
- יא. במקרה של חפירת יסודות לעומק העולה על 3 מטרים תידרש בנוסף ובצמוד לגדר הביטחון הקמת מעקה בטיחות מבטון (דוגמת "ניו גרסי" או שו"ע), בין השאר למניעת הידרדרות כלי רכב אל תחום החפירה שבפנים המגרש.
- יב. במקרים בהם מוצב מעקה בטיחות מבטון, תוצב גדר האתר מעל ובמישור המעקה, או בתוך תחום המגרש, לפני המעקה.
- יג. בגבול רחובות בהם מיקום הגדר יוצר מגבלת שדה ראייה ביציאה מהמגרש, פינות הגדר יבוצעו באלמנטים שקופים, או יקטמו, על מנת למנוע מפגע בטיחותי.



מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

### 2.3. שערים:



- א. שערי כניסה ויציאה יבנו במישור הגדר וכחלק אינטגרלי ממנה, לרבות לעניין גובהם, סוגם, אופן הצבתם וחומרי הגמר.
- ב. יש להבטיח כי כנפי השער יפתחו אל תוך המגרש, או בהזזה. לא תותר פתיחת שערים אל תחום המדרכה.
- ג. בהיעדר אפשרות לפתיחת השער אל פנים האתר, בסמכותה של ועדת ההתייעצות לאשר הצבת שערים פריקים אשר יפתחו בתחילת יום העבודה ויסגרו בסופו.
- ד. במקרים בהם נדרש קירוי מדרכה בגגון או במעבר מקורה, יוגבה הקירוי באזור השער.

### 2.4. שילוט:



- א. יש לשלב בגדר שלטי אזהרה כגון: "סכנה-כאן בונים", אין כניסה" וכו'
- ב. יש להציב שלט אחד המפרט את שמות האחראים לתכנון ולביצוע (רשימת יועצים), שגודלו עד 4\*4 מטרים, וגיובה קצהו העליון עד 4 מ' מגובה פני המדרכה. בשלט יצוינו בנוף כל הפרטים הרלוונטיים לפרויקט, כגון: שם הפרויקט, מהות העבודה, מס' היתר הבניה, ולרבות שמותיהם ופרטי הקשר של הגורמים הבאים:
  - הקבלן המבצע, קבלן המשנה, מנהל העבודה, אדריכל הפרויקט, מהנדס השלד, מהנדס האינסטלציה, אחראי הבטיחות.
- ג. הצבת השילוט טעונה הגשת בקשה ואישורה בוועדה המקצועית לשילוט.
- הצבת שילוט פרסומי בגדר תותר במסגרת מדיניות השילוט, בהתאם להנחיות השילוט בגדרות אתרי בניה, ובכפוף להגשת בקשה לוועדה המקצועית לשילוט ואישורה.
- ד. הנחיות מפורטות ותנאים להצבת שילוט (פרסומי ואינפורמטיבי) מפורטות בקובץ הנחיות השילוט העירוניות, בפרק: שילוט על גדרות אתרי בניה.
- ה. בקשות לשילוט אמנות בגדר שאינה בעלת אופי מסחרי/פרסומי (כגון ציור/איור/גרפיטי) יש לקבל אישור אדריכל העיר ו/או מחלקת אמנויות.
- ו. בקשות להגבהת הגדר לצורך שילוט יותנו באישור וועדת השילוט כתנאי לאישור ועדת ההתייעצות.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 2.5. קירוי מדרכה (גגון בטיחות/מעבר מקורה):

באתרי בניה הנדרשים בהגשת תכנית ארגון אתר כמפורט לעיל, או בכל מקרה בו מבוקשת פריקה וטעינה לאורך מגרשים גדולים תוך חצית המדרכה הציבורית- תידרש התקנת גגון/מעבר מקורה לאורך המדרכה - למען שמירה על מעבר בטוח ותקני להולכי הרגל. הקירוי יבוצע כגגון (ללא עמודים) או כמעבר (הכולל עמודים במדרכה), בהתאם לדרישות שיפורטו להלן, ובכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה.

**הנחיות עיצוב לקירוי מדרכה בגגון/מעבר מקורה:**

- א. אלמנט הקירוי יוצג בתכנית ארגון האתר באופן ברור, בצירוף חתך/פרט מתאים, ויאושר בכפוף להסדרת תשלום בגין תפיסת השטח הציבורי המיועד.
- ב. ההיטל האופקי של הקירוי לא יקטן מ-2 מטרים והרוחב המינימלי שבין העמודים לא יפחת מ-130 ס"מ (בקיצוץ מידות העמודים).
- ג. במקרים בהם רוחב המדרכה אינו מאפשר ביצוע ברוחב זה, בסמכות ועדת ההתייעצות לאשר אלמנט צר יותר, או לשקול הרחבת המדרכה על חשבון הכביש- על מנת להבטיח מעבר בטוח.
- ד. הקירוי יהיה אופקי. שיפוע של עד 5% יותר לצורך ניקוז בלבד.
- ה. בקצה הקירוי יותקן מעקה בגובה של 50 ס"מ, או לחילופין יוגבה הקצה על מנת להבטיח מניעת נפילת חפצים/פסולת בניה וכיו"ב למדרכה.
- ו. האחריות לחוזקו וליציבותו של אלמנט הקירוי יחולו על הקבלן ועל מהנדס האחראי לביצועו. לא תותר חפירה לצורך קביעת עמודים להסדרת מעבר מקורה.
- ז. אלמנט הקירוי ייבנה בצמוד לגדר ביטחון בגבול המגרש, כמפורט לעיל.



מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 2.6. רכיבי קונסטרוקציה (אלמנט קירוי- גגון ו/או מעבר מקורה)

### כללי

- א. מבנה הגגון ו/או המעבר המקורה יורכב מפרופילי פלדה אחידים בגודלם ובסוגם, במידות שיקבעו ע"י מהנדס קונסטרוקציה.
- ב. גובה האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר לא יפחת מ-220 ס"מ מפני המדרכה (למעט עמודים)
- ג. במקרה של מעבר מקורה בו מבוקשים עמודים משני צדי המעבר יש להבטיח:
  - 1) פריסת העמודים והקורות תהיה אחידה ורציפה.
  - 2) העמודים שבקצה המדרכה ימוקמו ככל הניתן בתחום רצועת התשתיות, על מנת לאפשר מעבר נוח ובטוח להולכי רגל. העמודים שבדופן המגרש יוצבו ככל הניתן בתחום המגרש עצמו בלבד.
- ד. תותר הצבת רכיבי קונסטרוקציה גלויים בתנאי שכל רכיבי הקונסטרוקציה (לגדר ולגגון) יהיו זהים במידותיהם וצבעם

### מילואות:

- א. סוג כיסוי הגגון יהיה זהה ככל ניתן לכיסוי הגדר, וייעשה מחומר אחיד וקשיח.
- ב. יש להבטיח שהקירוי יכסה את כל מרכיבי הקונסטרוקציה, למעט במקרה של תכנון רכיבי קונסטרוקציה גלויים.

### תאורה:

- א. חובת התקנת גוף תאורה בכל מודול גדר, או לפחות כל 250 ס"מ.
- ב. יש להבטיח כי כבלי הולכת החשמל יאובטחו לרכיבי הגגון באופן שלא יהוו סכנה. לא תותר העברת כבלי חשמל גלויים. יש לצרף אישור מהנדס חשמל.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

### 3. הקמת מבנה שרות יביל

תותר הצבת מבנה יביל ארעי בתחום המגרש נשוא היתר הבניה לתקופת העבודות, שישמש לצורכי הבניה בלבד, ובתנאים אלו:

- א. שטח המבנה הכולל לא יעלה על 100 מ"ר. במקרה בו מבוקשים מספר מבנים לא יעלה שטחם הכולל על 250 מ"ר.
- ב. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות.
- ג. גובה מבנה בן קומה אחת לא יעלה על 3 מ' וגובה מבנה בן שתי קומות לא יעלה על 6 מ' לשתי הקומות.
- ד. המבנה ימוקם בתוך תחום השטח הפרטי שבהיתר הבניה בלבד, או בשטח ציבורי סמוך שאושר כאזור התארגנות, ובתנאים אלו:
  - 1) ייעודו של השטח המבוקש אינו לכל סוג של שטחים פתוחים.
  - 2) הצבת מבנה עזר בשטח זה לא תהווה הפרעה או מפגע בטיחותי או חזותי, לא תסתיר קווי מבט/שדה ראייה, לא תהווה פגיעה בצמחיה או בעצים, ולא תפגע בנגישות.
- ה. בתום תקופת הבניה יפונה המבנה, ופינויו יהווה תנאי לקבלת טופס 4.
  - ו. יש להבטיח שהמבנה לא יעוגן אל הקרקע ביסודות.
  - ז. המבנה יוקם מחומרים קשיחים, יהיה סגור מכל צדדיו ויהיה בעל מופע חזותי אחיד. ניתן לשלב בו מרכיבי בניין כגון דלתות, חלונות, מעי מיזוג אויר, תשתית מים וחשמל.
  - ח. אין להציב מתקנים לרבות שילוט על קירות המבנה או על גגו, למעט שילוט בצמוד לקיר, שגובהו לא יעלה על 80 ס"מ.
  - ט. פירוק המבנה ופינוי המגרש יהווה תנאי לקבלת טופס 4.
  - י. ניתן יהיה להקים משרד מכירות בתחום המגרש בתקופת העבודות בהתאם להנחיות שפורטו לעיל.
  - יא. הצבת מבנה (משרד מכירות/משרד לצרכי בניה) שאינו עומד בהנחיות המפורטות בסעיף יתאפשר רק באמצעות אישור היתר בניה נפרד.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

#### 4. הערות כלליות והנחיות נוספות:

##### 4.1. מניעת מטרדים:

1. עבודות הריסה, דיפון, כרייה וחפירה יבוצעו בהתאם להנחיות למניעת מטרדי אבק של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ל אביב-יפו המופיעות באתר האינטרנט העירוני, והמהוות נספח להיתר הבניה.
2. מבנה המיועד להריסה יורטב לפני הריסתו ובמהלכה על מנת למנוע מטרדי אבק.
3. שלבי ההריסה יבוצעו בהתאם למדיניות פינוי ויחזור פסולת הבניין המפורטות באתר האינטרנט העירוני.
4. יש להבטיח שאתר הבניה וסביבתו יהיו נקיים, מסודרים ופנויים מכל פסולת.
5. בעל ההיתר מחויב לנקוט את כל האמצעים הדרושים למניעת היקוות מים על מנת למנוע הצטברות יתושים באתר הבניה.
5. על בעל ההיתר לתקן כל נזק שיגרם לתשתיות עירוניות, כולל כבישים, על חשבונו, בהתאם להוראות הגופים העירוניים הרלוונטיים.

##### 4.2. טיפול בפסולת ושמירה על איכות הסביבה:

1. הצבת מכלי אצירה לאיסוף פסולת בניין תיעשה על פי ההוראות המפורטות בנוהל "הצבת מכלי אצירה לפינוי פסולת בניה בעיר" המפורטות באתר האינטרנט העירוני.
2. פסולת בניה נקייה (כולל פסולת חפירות) תפונה לאתר פינוי פסולת בניין מורשה, בכפוף לאישור מחלקת הפיקוח על הבניה לעניין כמות הפסולת המאושרת ובכפוף להצגת מסמך התקשרות.
3. פסולת הבניה תיאסף באמצעות שרולים אל תוך מכלי אצירה המכוסים בבד אטום.
4. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות באתר המשרד להגנת הסביבה. בטרם פינוי האסבסט יש ליידע את המחלקה לפיקוח על הבניה בנוגע לפרטי הקבלן המורשה לפינוי האסבסט ופרטי האתר המורשה לשפיקת פסולת האסבסט. אישור גמר הפינוי מאתר מורשה יהווה תנאי למתן טופס 4.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

### 4.3. מטרדי רעש :

מפלס הרעש ממקורות מכניים במבנה לא יעלה על המותר, כפי הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 (מניעת רעש) התשנ"ג 1992, וחוק העזר העירוני.

### שעות העבודה באתרי בניה המותרות בהיתר הן:

1. בימי חול : 07:00-19:00.
  2. בערבי חג ובערבי שבת : 07:00- שעתיים לפני כניסת השבת/החג.
  3. שעות הסדר פריקה וטעינה : 09:00-15:00
- הארכת שעות העבודה מעבר לשעות אלו תותנה באישור מיוחד מטעם מהנדס העיר, לאחר קבלת חו"ד וועדת ההתייעצות ומשטרת ישראל, ובמקרים המפורטים להלן:
1. יציקת רפסודה או יציקות גדולות ומתמשכות.
  2. הרכבה ופירוק עגורנים.
  3. בניה ברחובות צרים שבהם יש צורך לעצור תנועת כלי רכב.
  4. בניה ברחובות ראשיים בהם עוברת תחבורה ציבורית ולא ניתן לבצע יציקות במהלך שעות היום.

### 5. הוראות נוספות מתוך תנאים בהיתר בניה :

#### 5.1. שלבי הבניה :

1. עם סיום בניית יסודות הבניין ותקרת קומת המסד, יש להמציא למרכז מידע פיקוח מפה מצבית עם סימון מפלס 0.00 של הבניין וקונטור הבניין, הערוכה בידי מודד מוסמך.

2. מהנדס אחראי לביקורת יעביר למחלקת הפיקוח על הבניה דיווחים על התקדמות הבנייה בשלבים המפורטים להלן:

1. גמר יסודות
2. גמר שלד
3. גמר בניין

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

3. לאחר פתיחת תיק מעקב בניה, אפשר לפנות ליחידה לאיכות הבניה במכון הרישוי לקבלת אישור להתקנת מונה מים וחשמל זמניים לעבודות הבניה.

### 5.2. טופס 4, אישור אכלוס ותעודת גמר

1. עם פתיחת תיק מעקב הבניה, נפתח תיק טיפול ביחידה לאיכות הבניה. הודעה תישלח לבעל ההיתר ובה יפורטו האישורים והתנאים המיוחדים שיש להשלים כמפורט בהיתר הבניה. עם השלמתם יש להציגם בפני היחידה לאיכות הבניה לקבלת טופס 4 ואישור אכלוס.
2. לא יותרו מגורים או כל שימוש אחר בבניין אלא לאחר קבלת טופס 4- אישור חיבור המבנה לתשתיות ואישור איכלוס.
3. לצורך ביצוע עבודות הדורשות אישור ועדת תימרור, יש להגיש למכון הרישוי בקשה בכתב לפחות חצי שנה לפני מועד האיכלוס.
4. ניתן לקבל תעודת גמר על שנה מיום הוצאת טופס 4.

### 5.3. שמירה על עצים:

אין לבצע כל כריתה או העתקה של עצים במגרש, אלא בכפוף להגשת בקשה מתאימה לפקיד היערות באמצעות אגרונום מכון הרישוי, וקבלת רישיון לפי פקודת היערות. עצים המיועדים לשימור ימוגנו לכל אורך הבניה.

### 5.4. בטיחות אש:

יש לפעול בהתאם לדרישות להיתר בניה של הרשות הארצית לכבאות, כמפורט באתר הרשות, בכתובת:  
<http://www.102.gov.il>

תאום בנושאים המפורטים לעיל ייעשה באמצעות פניה למחלקה לפיקוח על הבניה, בטלפון: 03-7247494

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק ארגון וגידור אתרי בניה דיון באישור הנחיות מרחביות

### חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק ארגון וניהול אתר התארגנות דיון באחר	09/03/2016 6 - 0006-16

בישיבתה מספר 0006-16-ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בשל עומס בסדר היום הפרק הזה ידון בוועדת רישוי שבוע הבא 16.3.2016.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה דיון באחר	09/03/2016 7 - 0006-16ב'

## פרק הסדר חניה – הנחיות מרחביות

### מטרת הדיון:

- עדכון פרק הנחיות "הסדר חניה" ועריכתם מחדש כהנחיות מרחביות על פי הנדרש לפי סעיף 145 ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.
- על פי סעיף 145 ד' לחוק נקבע :
  - "... (ב) הנחיות מרחביות יכול שהתייחסו לחזותו ומראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבנין, להשתלבות הבנין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים כפי שקבע שר הפנים.
  - "... (ד) רשות הרישוי המקומית לא תהיה רשאית לתת הנחיות או לקבוע תנאים למתן היתר בעניינים האמורים בסעיף קטן (ב), אלא אם כן נקבעו בהנחיות המרחביות, ובהתאם לקבוע בהן.
- ההנחיות המרחביות יפורסמו באתר האינטרנט של הוועדה. הודעה על פרסום ההנחיות תפורסם בעיתונים, וניתן יהיה להגיש ערר עליהן בתוך 30 יום ממועד פרסומן. ההנחיות המרחביות תיכנסנה לתוקף 30 יום לאחר הפרסום בעתון, ותהיינה מחייבות.

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות:** וועדה מקומית

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו.

**שטח התכנית:** כל תחום העיר תל אביב יפו

#### צוות העבודה:

מהנדס העיר  
אדריכל העיר  
אגף תנועה  
אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
אגף תכנון העיר  
אישור יועמ"ש

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו.

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

#### תמצית:

הנחיות מרחביות אלה קובעות בנושא הסדר חניה בכל רחבי העיר. בפרק מפורטות הנחיות לגבי דרישת מקומות חניה ורמות שירות וכן הוראות לתכנון חניה. ההנחיות כוללות בתוכן את הדרוש לצורך קבלת היתר והנחיות לביצוע חניה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה
	דיון באישור הנחיות מרחביות

## הנחיות מרחביות

### הסדר חניה

פרקי משנה	עמ'
01 - כללי	01
02 - חקיקה ותקינה	02
03 - הגדרות	03
04 - דרישת מקומות חניה	05
05 - רמות שרות	07
06 - הנחיות תכנון חניה לרכב	07
07 - חנייה עילית בחצרות בניינים קיימים	08
08 - חניה באמצעות מתקנים מכניים	11
09 - הנחיות תכנון חניה אופנועים	12
10 - הנחיות תכנון חניה לאופניים	12
11- הנחיות להסדרי חניה בהיתרים לפי תמ"א/38	14
12- טעינה חשמלית	14
13 - הנחיות ביצוע	15

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 1. כללי:

1.1 הנחיות מרחביות אלה נועדו לפרט ולקבוע את ההנחיות והתנאים להסדר חניה במגרשים בתל-אביב-יפו כנדרש לפי סעיף 145ד' בתיקון 101 התשע"ד לחוק התכנון והבנייה.

## 2. חקיקה ותקינה:

- **תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983**  
תקנות הקובעות תקני חניה, לרבות תקן לשימושי קרקע מעורבים, יחס לתכניות מתאר ומפורטות ותקנות בדבר חניונים ציבוריים.
- **תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשל"ו-1976, חלק ח' – התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי**  
תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני ציבור.
- **תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשל"ל-1970 תוספת שנייה, חלק ח'1 פרק ב': נגישות בנייני מגורים**  
תקנות הקובעות, בין היתר, הוראות לחניות נגישות במבני מגורים.
- **ת.י 1918**  
תקן ישראלי הקובע, בין היתר, תקנות לחניות נגישות.
- **תכנית ח'**  
תכנית מתאר כלל עירונית לחניה בתל-אביב יפו שמטרתה קביעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והוראות לקרן חניה. התכנית אושרה בשנת 2001.
- **הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה והבטיחות בדרכים**  
הנחיות משרד התחבורה למרכיבים הגיאומטריים של חניונים.  
ההנחיות פורסמו בשנת 2000.
- **הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה והב' בדרכים**  
הנחיות משרד התחבורה הסוקרות ומסווגות מתקנים מכניים בחניונים, מגדירות מידות לחניות במתקנים המכניים והנחיות למתקנים בייעודי קרקע שונים.  
ההנחיות פורסמו בשנת 2008.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

- הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים
- מסמך שקובע מדיניות והנחיות תכנון חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים. המסמך אושר כמדיניות ע"י הוועדה המחוזית תל-אביב בשנת 20
- קובץ פרטים סטנדרטיים עירוני לפיתוח המרחב הציבורי.

### 3. הגדרות:

#### 3.1 חזית הרחוב

מסמך זה כולל הנחיות לחניה ביחס לחזית המבנה הפונה לרחוב. במגרש פינתי, שתי החזיתות הפונות למפגש הרחובות יחשבו כחזית הפונה לרחוב ויחולו עליהן הוראות מסמך זה בנדון.

#### 3.2 מקום חניה

שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, הכולל הן את שטח משבצת תא החניה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה מתא החניה כפי שיקבע ויאושר בתכנית סידור מקומות החניה.

#### 3.3 מקום חניה באמצעות מתקן מכני

מקומות חניה המסתייעים בתמיכה מכנית, חלקית או מלאה, באמצעות שיטת חניה חצי אוטומאטית או אוטומאטית מלאה, כמפורט בהוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים".

#### 3.4 מקום חניה נגיש

מקום חניה המיועד לכלי רכב הנושא תג נכה לפי חוק חניית נכים, התשנ"ד - 1993.

#### 3.5 מקום חניה עוקבת

משבצת תא חניה שהגישה אליה היא אך ורק דרך משבצת תא חניה הצמודה אליה (מכונה גם "חניה כפולה")

#### 3.6 מקום חניה תפעולית

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

מקום חניה לפריקה או לטעינה, להעלאת נוסעים או להורדתם או לרכב שירותים ו/או הצלה, לצרכי השימוש בנכס או תפעולו.

### 3.7 מתקן חניה לאופניים

מתקן המעוגן לרצפת המשטח או לקיר, המאפשר חניית אופניים בעמידה או תלייה ונעילתם במנעול.

### 3.8 מעלית רכב

מתקן מכני לחנייה שמשנע אנכית כלי רכב בין קומת הקרקע לקומות תת הקרקע.

### 3.9 מכפיל חניה

מתקן מכני לחנייה שכולל משטחי חניה המאפשרים הצבת כלי רכב זה מעל זה.

### 3.10 רמת שרות

קבוצת מידות המשפיעה על נוחיות הנהיגה בחניון כמפורט ב"הנחיות לתכנון חניה" של משרד התחבורה, פרק ד', ומוגדרת כרמות שירות 1,2,3. רמת שירות גבוהה מאפשרת נוחות גבוהה יותר למשתמש בחניון.

### 3.11 תקן חניה

מספר מקומות חניה דרוש לשימוש קרקע מסוים עפ"י פרמטרים של היקף פעילות המבוטאים ע"י שטחי בנייה, חדרים, מיטות, מקומות ישיבה וכד' וכפי שנקבע בתכניות מפורטות והחלטות ועדה מקומית

### 3.12 חניה ציבורית:

חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים או מיועדים למשתמשים מסוימים. חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית. חניון זה אפשר שיהיה בתשלום דמי כניסה או לא תשלום דמי כניסה.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

#### 4. דרישת מקומות חניה:

**04.01 דרישת מקומות חניית כלי רכב**  
 דרישת החניה תיקבע על פי התקן שיהיה בתוקף במועד אישור ההיתר, למעט באזורים בהם אושרה תכנית לתקן חניה מתחמי או מקום בו אישר מוסד תכנון להקטין את תקן החניה.  
 תקן החניה התקף ייקבע בכפוף לכל דין.

**04.02 דרישת מקומות חניית אופנועים**  
 דרישת חניית אופנועים בבניין חדש יהיה כמפורט בטבלה הבאה או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה:

מספר מזערי של מקומות חניה לאופנועים	שימוש קרקע
	<b>מגורים</b>
1 לכל 5 יח"ד	מגורים
1 לכל 3 חדרים	מעונות סטודנטים
	<b>מסחר ומשרדים</b>
1 לכל 100 מ"ר עיקרי	מסחר, תעשייה קלה, משרדים, תעשייה עתירת ידע
1 לכל 200 מ"ר עיקרי	חנויות מכל הסוגים
	<b>תרבות, חינוך וספורט</b>
1 לכל 100 מ"ר עיקרי	אוניברסיטה, בייס תיכון, בית תרבות, מרכז קהילתי, מוזיאון, ספרייה
1 לכל 100 מושבים	אצטדיון
1 לכל 200 מ"ר עיקרי	מועדון ספורט
1 לכל 10 מושבים	תיאטרון, בית קולנוע, אולם כינוס
	<b>שימושים נוספים</b>
1 לכל 20 חדרים	מלונות מכל סוג
1 לכל 100 מ"ר עיקרי	מרפאות
5% מהמספר החזוי של נוסעים המשתמשים בתחנה.	מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים

**אופנוע:** רכב מנועי כהגדרתו בתקנות התעבורה התשכ"א.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

#### 04.03 דרישת מקומות חניית אופניים

דרישת מקומות חניית אופניים יהיה כמפורט בטבלה הבאה או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה:

שימוש קרקע	תקן חניה לאופנים (תקן מינימום)
מגורים	1 לכל יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 5 סטודנטים
משרדים, תעשייה עתירת ידע	1 לכל 100 מ"ר שטח עיקרי באזור תעסוקה מטרופוליני לפי תא/5000 1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי מחוץ לאזור תעסוקה מטרופוליני לפי תא/5000.
מסחר ותעשייה קלה	1 לכל 300 מ"ר שטח עיקרי
מוסדות חינוך	1 לכל 10 תלמידים
מרכז קהילתי, בית תרבות, מתנ"ס, ספרייה ומוזיאון	1 ל-100 מ"ר
שרותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)	1 ל-300 מ"ר
מוסדות ציבור אחרים	1 ל-500 מ"ר
מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים	200 מקומות חניה לתחנה

#### 04.04 דרישת מקומות חניית תפעולית

דרישת מקומות החניה התפעולית תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה.

#### 04.05 הנחיות כלליות לחישוב דרישת מקומות חניה

במידה ולא נקבע תקן מוגדר לשימוש קרקע מסויים תקבענה דרישות החניה ע"י הוועדה המקומית. בעת חישוב מספר מקומות החניה הנדרשים, יעוגל כל חלק של מקום חניה כלפי מעלה ליחידה השלמה הקרובה של מקומות חניה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 5. רמות שרות

### 5.1 כללי

"הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" מפרט הדרישות וההנחיות לתכנון חניונים ברמות שירות שונות, מרמה שירות גבוהה (רמת שירות 1) המצריכה בד"כ תמרון אחד בלבד לצורך כניסה לחניה, ועד לרמה שירות הנמוכה (רמת שירות 3) המצריכה מספר תמרונים למטרה זו.

### 5.2 קביעת רמות שירות

תכנון החניונים בת"א-יפו יהיה עפ"י רמות שירות 1 ו-2. במקרים מיוחדים רשאי מה"ע או ממטעמו לאשר תכנון חניון ברמת שירות 3 וזאת בכפוף לפירוט מלא של האלמנטים ברמת שירות 3 וקבלת הסבר מפורט ומנומק מיועץ התנועה לסיבות והאילוצים אשר הביאו לתכנון ברמת שירות זו. יצוין כי לא יאושרו אלמנטים בחניונים שתכנונם יהיה מתחת לרמת שירות 3.

## 6. הנחיות תכנון חניה לרכב

### 6.1 תכנון מקומות חניה לרכב

תכנון מקומות החניה, על הקרקע ובתת הקרקע, יהיה לפי הוראות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים "הנחיות לתכנון חניה" הנחיות לתכנון חניה, פרק ד': תכנון חניונים, משרד התחבורה" ו-"הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה", על עדכניהם.

### 6.2 תכנון מקומות חניה נגישה

חניה נגישה (חניית נכים) תהיה על-פי ת"י 1918.

### 6.3 התקנת מקומות חנייה בתת הקרקע

בכל בניין חדש שיש בו מעל 4 יח"ד במגרש, תהיה החניה תת קרקעית. הכל בכפוף להוראות תכניות החלות במקום ובהתאם לסוג הבנייה ולאופיה.

התוכן	מס' החלטה
הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות	

#### מיקום החניה

- א. ככלל, מקומות החניה יותקנו בתחום המגרש.
- ב. במקרים מיוחדים, רשאית הוועדה המקומית להתיר מקומות חניה מחוץ למגרש בהתאם להוראות סעיף 10 בתכנית ח' (סעיף העוסק בהתקנת מקומות חניה מחוץ לנכס וקרן חניה) ובכפוף להגשת דו"ח הנדסי/תכנוני המפרט את האילוצים בגינם מבוקשת התקנת מקומות חנייה מחוץ למגרש. חניה מחוץ למגרש תותר רק במגרשים שניתן להקים בהם חניה על פי ייעוד הקרקע, בתנאי שתרשם בפנקס המקרקעין של מגרשים אלה הצמדה של חניה זו.
- ג. לא תותר חניה מחוץ למגרש בשטחים ציבוריים לרבות ברחובות.

#### 6.4 תכנון מקומות חניה תפעולית

מקומות החניה התפעולית, הכוללים תאי חניה ושטחי תמרון, יותקנו בתחום המגרש אך לא בתחום המרווח הקדמי. במקרים בהם יוכח שאין אפשרות למקם חניה תפעולית אלא בתחום המרווח הקדמי, תישמר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות בין קו המגרש הקדמי לבין החניה התפעולית.

#### 6.5 חניה עוקבת

הוועדה המקומית רשאית להתיר בחניונים "חניות עוקבות" בשיעור של עד 10% מסך מקומות החניה, שיימנו כחלק מדרישת החניה. הוראה זו אינה חלה על הוראות לחניה תפעולית, חניה נגישה ולרכב דו-גלגלי. בשימוש למגורים, יותרו עד 100% חניות "כפולות" מהחניות הצמודות לאותה יחידת דיור ובלבד שלכל יחידת דיור תוקצה חניה אחת לפחות שהינה "עצמאית". החניה "הכפולה" (החסומה ע"י החניה "העצמאית") תהיה תוספת חניה לאותה יחידת דיור בלבד. לכל יחידת דיור יוצמד מקום חניה עצמאי. במקרה של חניות עוקבות תוצמדנה שתיהן לאותה יחידת דיור. כל זאת בתנאי שיינתנו פתרונות נאותים לחניה תפעולית לחניות הנגישות ולחניית רכב דו-גלגלי.

#### 6.6 חניה ניצבת

חניה ניצבת תותר רק בתנאי שרוחב המדרכה הסמוכה לה לא יפחת מ-5 מ'.

#### 6.7 כניסה ויציאה מחניונים

לא תותר גישה לחניונים מצירי תנועה ראשיים, מנתיבים בלעדיים לתחבורה ציבורית ומרחובות בהם מתוכננים קווי רכבת קלה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

#### 6.8 תכנית פיתוח

כל בקשה להיתר הכוללת חניון תכלול תכנית פיתוח שטח כללית בהתאם ל-"פרק 3- הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש". בתכנית פיתוח השטח יסומנו הגישה לחניון ומקומות החנייה העיליים לרכב, רכב נגיש, רכב תפעולי לרבות רחבות כיבוי אש, חניית אופנועים וחניית אופניים. תכנית הפיתוח תכלול את תרשים המגרש והמגרשים הצמודים לו, פרטי גינון, צמחיה, עצים בוגרים, פתרון מתקני אשפה, גידור, מתקנים טכניים, עמודים וכיוב', בתחום המגרש, ברחוב ובמגרשים הצמודים. אם קיימת חניה במגרשים צמודים, תציג תכנית הפיתוח חניה זו והפתחים בגדרות אליה. במגרשים פינתיים יותאם תיחום המגרש לרדיוס הפנייה כמתחייב מצרכי התנועה. תכנית הפיתוח תציין את כל הפרטים המיועדים להקמה/הריסה/העתקה וכד'.

#### 6.9 מעברים להולכי רגל

כל בקשה להיתר הכולל חניון תציג פתרונות להולכי רגל לרבות בחניונים. המעברים להולכי רגל יהיו נגישים לבעלי מוגבלות ויתאמו לדרישות ת"י 1918.

#### 6.10 הוראות כלליות

- א. חניה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים תהיה בהתאם ל-"מדריך הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" שאושר ע"י הוועדה המחוזית תל אביב.
- ב. מידות המינימום לעומק בית הגידול לצמחים הנדרש מעל חניה תת-קרקעית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות לנטיעת עצים.
- ג. פתחי האוורור יתוכננו לפי המפורט בפרקי ההנחיות המרחביות - פיתוח המגרש, איכות הסביבה.
- ד. ככל ששידרש אזור המתנה לרכב, ימוקם אזור ההמתנה בתחום המרווח הצידי ולא בחלק הקדמי של המגרשים.
- ה. גובה גדר המלווה רמפה יהיה המזערי הדרוש לפי חוק.
- ו. רמפת הירידה לחניה תת קרקעית תתחיל מקו המגרש או גבול זיקת ההנאה הגדול מבניהם.

### 7. חניה עילית בחצרות בניינים קיימים

7.1 ניתן להוסיף מקומות חניה בחצרות בניינים קיימים בכפוף לתכניות תקפות, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף זה ולאחר קבלת היתר בנייה כחוק לביצוע החניה.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

- 7.2 תוכשר רצועה לצרכי גינון של כ- 2 מ' לפחות - ולא פחות ממחצית המרווח הקדמי, בחזית המגרש בצמוד לגדר, הכל בהתאם למפורט בפרק ההנחיות המרחביות לפיתוח המגרש. כמו כן, אם המרווח בין המבנה לקו המגרש עולה על 3 מ', תבוצע נטיעת עצים ושיחים גבוהים בצד החניה בדופן המגרש.
- 7.3 במגרש יתוכננו לפחות שלושה מקומות חניה. במקרה חריג של מגבלות פיזיות יאושרו שני מקומות חניה בלבד.
- 7.4 בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב. במקרים מיוחדים, בהם יוכח, באמצעות הסבר כתוב ומפורט, שלא ניתן להסתפק בפתח יחיד, ניתן לאשר 2 פתחים בגדר ובלבד שיוכשרו 10 מקומות חנייה לפחות במגרש.
- 7.5 באזורים בהם חלה תכנית המאפשרת שני מקומות חניה זה לצד זה – הפתח בגדר יהיה בהתאמה.
- 7.6 רוחב פתח הגישה לחניה לא יעלה 3 מ'. במקרים מיוחדים ניתן לאשר פתח רחב יותר בשל צרכי התנועה/תמרון שיאושרו כהכרחיים לצורך תפקוד וגישה ע"י מכון הרישוי.
- 7.7 על כל חניה ציבורית שתבוטל בחזית הרחוב יוסדרו שלושה מקומות חניה לפחות במגרש. במקרים חריגים של מגבלות פיזיות/תכנוניות יאושרו שני מקומות חניה בלבד. תותר חניה בטור באישור מיוחד.
- 7.8 החניה המוצעת לא תפגע בעצים הקיימים בתחום המגרש ו/או המדרכה אלא בהמלצת האגרונום העירוני ואישור פקיד היערות.
- 7.9 במגרש בו מעל 3 חניות, לא תאושר חניה בחצר אם תוסדר הכניסה והיציאה בהילוך קדמי בלבד.
- 7.10 ברחובות מסחריים הכוללים תנועה רבה של הולכי רגל, לא תאושר חניה בחצר אלא אם תוסדר הכניסה והיציאה בהילוך קדמי בלבד.
- 7.11 הפיתוח בחניון על קרקעי יהיה באמצעות ריצוף מחלחל ו/או הפניית מי נגר לשטחי גינון המתוכננים באופן המאפשר השהייה וחלחול מי הנגר ומבלי לצמצם את השיהוי ו/או ההחדרה במגרש קודם לפיתוח המוצע, בהתאם להנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש.
- 7.12 למרות האמור בפרק זה לא תאושר בקשה לחניה במקרים, בהם הכניסה לחניה פוגעת בסידורי תנועה קיימים או מתוכננים ברחוב או בצומת, ו/או מטעמים של תכנון אורבני סביבתי.
- 7.13 לא יאושרו מחסומי הרמה ומחסומי כנף הנפתחים לשטח ציבורי. גובה השער יהיה כמפורט בפרק ההנחיות המרחביות בנושא פיתוח המגרש.
- 7.14 בבניינים לשימור, יש לקבל חו"ד צוות השימור, טרם הגשת הבקשה להיתר.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 8. חניה באמצעות מתקנים מכניים

- 8.1 ניתן להוסיף מקומות באמצעות מתקנים מכניים בכפוף לתכניות תקפות, בהתאם לתנאים המפורטים בהמשך ולאחר קבלת היתר בנייה כחוק לביצוע החניה.
- 8.2 מתקני חניה מכניים בחניונים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה".
- 8.3 חניה באמצעות מתקנים מכניים **בבניינים חדשים**:
- כל מקומות החניה ומתקני החניה יהיו במרתפי החניה.
  - מעלית רכב תמוקם במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי ולא לפני קו חזית הבניין.
- 8.4 חניה באמצעות מתקנים מכניים **בבניינים קיימים**:
- מתקנים מכניים לחנייה, בין אם מדובר במתקני חניה אוטומטית ו/או מכפילי חניה, יהיו בתת הקרקע.
  - אם יוכח שלא ניתן לתת פתרון חניה בתת הקרקע, יותר לבנות מתקני חניה מסוג מכפילי חניה במרווח הצידי ובמרווח האחורי בלבד, בתנאים הבאים -
    - אישור מה"ע והגשת בקשה להיתר כהקלה, לרבות פרסום ודיון בהתנגדויות ככל שתוגשנה.
    - מכפילי החניה יהיו מוטמנים, כל מכפילי יכלול עד 2 מכוניות וגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים. המפלס העליון של מתקני חניה לא יכלול חניה ויהיה, כאשר הוא סגור, חלק רציף והמשכי של מפלס הקרקע במגרש.
    - במגרשים שייעודם תעשייה או מלאכה יותר לבנות מכפילי חניה שאינם מוטמנים במלואם, במרווח הצידי ובמרווח האחורי, ובלבד שהמכפיל יכלול עד 2 מכוניות וגובהו של המתקן בעת פתיחתו לא יעלה על 3.6 מטרים.
    - במגרש פינתי אסורים מכפילי חניה לאורך כל חזיתות המגרש הגובלות ברחובות.
    - לא יאושר מיקום מכפילים זה אחרי זה.
  - מעלית רכב למרתף בבניינים קיימים
    - תמוקם במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי. אם לא ניתן למקם את מעלית הרכב במסגרת קווי הבניין או במרווח הצידי, תותר הקמת המעלית במרווח הקדמי ובתנאי שהמעלית תיתן מענה ל-10 מקומות חניה לפחות.
    - במצב הקבוע, כאשר המעלית אינה בפעולה, יהיה מפלס הקרקע פנוי מחניה ויפותח כחלק מהמגרש.
    - הדופן הקצרה של מעלית החניה תהיה מקבילה לקו המגרש הקדמי. המעלית תהיה בניצב לקו חזית המגרש. במגרש בו לא ניתן למקם מעלית חניה בניצב, ניתן לאשר באופן חריג מעלית מקבילה ובלבד שתבוצע רצועת גינון ברוחב של כ-2 מ' בין מעלית החניה לקו המגרש (המדרכה).

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

ד. סידור חניה הכוללת מתקנים מכניים בבנינים קיימים יתאפשר בתנאים הבאים:

1. בחזית הרחוב יוכשר פתח אחד בלבד לצורך מעבר רכב.
2. הקמת מרתף חניה במרווח הקדמי מותנית בהקמת בתי גידול לעצים בוגרים במרווח הקדמי כמפורט בהנחיות מרחביות בנושא שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים.
3. חדר המכונות ומתקנים נלווים שהם חלק ממערכת החניה המכנית ימוקמו בקומת המרתף או לחילופין ימוקמו בקומת הקרקע, במסגרת קווי הבניין, פתחיהם יפנו לחזית אחורית או חזית צד. תובטח הפחתת רעש ופליטות מחדרי המכונות לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו וההנחיות המרחביות בנושא איכות הסביבה.
4. עמידה בתנאים ובהנחיות המפורטות בפרק זה בסעיף 07 (חניה בחצרות בניינים קיימים) ככל שאינם סותרים הנחיות סעיף זה.

## 9. הנחיות תכנון לחניית אופנועים

- 9.1 בהיתר בניה יקבעו מספר מקומות החניה הנדרשים לאופנועים על פי שימושי הקרקע ובהתאם לתקן כאמור בסעיף 04.02 ורשאית הועדה המקומית לקבוע בהיתר מקומות חניה נוספים על התקן.
- 9.2 מקומות החניה לאופנועים ימוקמו בתחום המגרש, וישולבו ככל הניתן בחניה במפלסים תת הקרקע.
- 9.3 בכל מקום חניה לאופנוע יהיה עוגן קשירה, המחובר לרצפת משטח החניה או לקיר, ומאפשר נעילה של האופנוע. יש להבטיח כי המתקנים לא יהוו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

### 10. הנחיות תכנון חניה לאופניים

10.1 מקומות החניה לאופניים יהיו בתחום המגרש וימוקמו בקרבת הכניסה הקובעת לבניין.

10.2 מיקום מקומות החניה לאופניים יהיה כדלקמן:

שימוש קרקע	מיקום מקומות חניה לאופניים
בניין מגורים ומעונות סטודנטים	ניתן למקם עד 25% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
משרדים, תעשייה עתירת ידע	ניתן למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
מסחר ותעשייה קלה	ניתן למקם עד 50% ממקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
שרותי בריאות (מרפאות, בתי חולים)	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
מוסדות חינוך, מרכז קהילתי, בית תרבות, מתני"ס, ספרייה, מוזיאון, מוסדות ציבור אחרים	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין
מתקני תחבורה ציבורית: תחנת רכבת, מרכזי תחבורה משולבים	ניתן למקם את מקומות החניה לאופניים מחוץ לבניין

10.3 מקומות החניה לאופניים יהיו בקומת הכניסה, בחדר סגור המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה, או בקומת המרתף העליונה. לחלופין, יש למקם מתקנים לחניית אופניים במקבצים גדולים, במקומות בעלי נגישות ונראות טובה, במקומות מוארים ובמידת האפשר - תחת מחסה. מקומות החניה לאופניים לא יהיו על חשבון שטח המיועד לאחסון עגלות ילדים.

10.4 תובטח גישת אופניים למקומות חנייה שאינם במפלס הקרקע באמצעות רמפה או באמצעים אחרים כגון מדרגות עם מסילה מובילה או מעלית.

10.5 מקומות החניה לאופניים יהיו מצוידים במתקני חנייה לאופניים כהגדרתם בסעיף 03.6 ושטחי גישה נוחים לחניית האופניים. יש להבטיח שהמתקנים לא יהיו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלויות.

10.6 כל בקשה להיתר תכלול טבלת מאזן חניה לאופניים ותיאור מיקום חניות האופניים, כולל מידות, בכל מפלסי הבניין והפיתוח.

10.7 היטל הקרקע של מקום חנייה לשני זוגות אופניים יהיה 80 ס"מ על 200 ס"מ. מחסן בשטח מעל 6 מ' ייחשב כחניית אופניים.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 11. הנחיות להסדר חניה בהיתרים לפי תמ"א/38

- 11.1 ההנחיות המרחביות בנושא הסדר חניה המפורטות במסמך זה יחולו ללא שינוי על מגרשים בהם מתוכננת בנייה לפי תמ"א/38 על תיקוניה.
- 11.2 עם זאת, במגרשים ששטחם 1.2 לפחות אשר מבוקשת בהם, מכוח תמ"א/38, בנייה של 20 יח"ד לפחות כתוספת וכחיזוק למבנה קיים, יחולו שינויים נקודתיים בהנחיות הכלליות כמפורט לעיל:
- א. החניה תהיה ככל הניתן תת-קרקעית ותספק מענה מירבי לדרישת החניה של תוספת הבנייה.
  - ב. מקומות חניה שלא יתאפשר למקמם בתת-הקרקע, יינתן למקמם במפלס הקרקע, בתנאים הבאים:
    - לא תותר חניה במירווח הקידמי- בחזיתות הפונות לרחובות. המרווח הקידמי יתוכנן כשטח מגונן.
    - תינתן חניה במרווח הצדדי והאחורי בלבד. במרווח הצדדי, בחלק הפונה לרחוב תפותח רצועה גננית עד קו הבנין.
    - תתוכנן רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-1 מ' 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 חניה בחצרות פנימיות ובשטחים הפתוחים המוקפים חלקי בנין- אלה יפותחו ויתוכננו כחצר פנימית מגוננת.
    - תכנית הפיתוח תציג פתרונות הגנה כגון אבן שפה או אלמנטי עצירה לרכב חונה באזורי המימשק בין החניה לאזור המגונן.
    - תכנית הפיתוח תציג סידור מתקני אצירת אשפה ונגישות רכבי חירום ורכבי איסוף אשפה כחלק מפיתוח החצר.

מס' החלטה	התוכן
	הנחיות מרחביות פרק חניה דיון באישור הנחיות מרחביות

## 12. טעינה חשמלית

12.1 תסופק הכנה למערכת טעינה בחיבור מוליכי לרכב חשמלי (mode 3) העומדת בדרישות התקן הישראלי ת"י 61851 חלק 1.

12.2 יוצג מענה עבור חיבור אחד לכל מקום חניה, כמפורט להלן:

ייעוד/שימוש קרקע	אחוז מינימאלי של חניות עם הכנה לטעינה חשמלית
מגורים	לפחות 5% ממקומות החניה
תעסוקה	לפחות 5% ממקומות החניה
מבנה ציבור	לפחות 5% ממקומות החניה

▪ לפחות מקום חניה אחד

## 13. הנחיות ביצוע

13.1 ההיתר לביצוע החניה מחייב הסדרת אבן עליה לכניסת רכב לחצר. אבן העליה תמוקם בקצה המדרכה מול פתח הכניסה לחניה ואורכה 6 מ'. יש לתאם מיקום אבן העליה, אורכה וסימונה עם מח' תכנון באגף התנועה ומדור מדרכות באגף דרכים ומאור במנהל בת"ש. ריצוף חדש הנדרש בעקבות השינוי במדרכה יבוצע בריצוף זהה או דומה לזה הקיים במדרכה בחזית המגרש. לצורך תיאום ואישור האמור לעיל יש להציג את היתר הבנייה+צילום התכנית במפלס הקרקע לאגף דרכים.

13.2 סימון תמרור ד-16 על פני הכביש בכניסה לחצר (פתח לרכב) יסומן ע"י אגף התנועה. אגף התנועה יבצע את הסימון לאחר גמר הכשרת השטח בצירוף תעודת גמר העבודה, החתומה ע"י מנהל מדור מדרכות ואישור התמרור ע"י רשות התמרור המקומית. ע"מ לקבל אישור זה יש להציג לאגף התנועה תכניות מקוריות מהיתר הבניה.

## חוות דעת מהנדס העיר:

לאשר את ההנחיות המרחביות כפי שהוצגו במסמך זה.

התוכן	מס' החלטה
- הנחיות מרחביות פרק הסדר חניה דיון באחר	09/03/2016 7 - 0006-16ב'

**בישיבתה מספר 0006-16ב' מיום 09/03/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

יואב דוד: הציג את ההנחיות המרחביות פרק חניה. נתן אלנתן: יש לי מספר תיקונים לפרק כלהלן: התקנת מקומות חניה בתת הקרקע. למחוק את סיפא 6.3 סעיף 7.12 המהות מקובלת לנסח מחדש בתאום עם היועצת המשפטית. סעיף 7.9: תיקון לשוני – לשנות "אלא אם". סעיף 11.2 יש להוסיף אחרי: ששטחם 1.2 את המילה דונם. יואב דוד: סעיף של הנחיות תמ"א 38 מצד אחד רוצים חיזוק והתחדשות של העיר אנחנו מבקשים שהחניה תהיה תת קרקעית. סעיף 11.2 יש לתת פרשנות מידתית למונח "ככל הניתן" בתיאום עם היועצת המשפטית. סעיף 12.2 בנושא טעינה חשמלית להוסיף בטבלה את המילים "מתוך התקן".

**הועדה מחליטה:**

לאשר את הנחיות מרחביות כפוף לתיקונים המפורטים במהלך הדיון. יש לקבל את אישור השירות המשפטי לנוסח הסופי.