

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

**פרוטוקול מספר 17-0007
ב' ניסן תשע"ז 29/03/2017 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל אופירה יוחנן וולק גבי לסקי, עו"ד גל שרעבי דמאיו ליאור שפירא, עו"ד	סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד רינה בר און רות אריאל פרנסיין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' אלה דוידוף	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עידן עמית מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הרשות למקרקעי ישראל החברה להגנת הטבע משרד האוצר מבקר העירייה

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



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

**פרוטוקול מספר 17-0007
ב' ניסן תשע"ז 29/03/2017 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 17-0006 ב מיום 15/03/2017		
תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בתל אביב דיון בסעיף 77	1	1.
שד ירושלים 8 דיון בהפקדה (2) - דיון נוסף	3	2.
עיבוי בינוי לה גווארדיה מזרח דיון בהתנגדויות	13	3.
רובע שדה דב דיון נוסף	37	4.
מדיניות עיצוב יפו דיון באישור מדיניות	48	5.

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/4542 - שמאי 6
תא/מק/4560 - אצטדיון בלומפילד

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4658 - תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בתל אביב דיון בסעיף 77	29/03/2017 1 - 0007-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מגרשים הנחתכים גיאומטרית כתוצאה מתכניות תת"ל לקווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים)

כתובת: כל העיר

גושים וחלקות בתכנית: ל.ר.

שטח התכנית: כל העיר

מתכנן: אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: שונים

רקע: בתאריך 12.8.2010 אושרה תכנית תמ"א 4א23 לקווי מתע"ן אשר קבעה רצועות לתכנון של לקווי הרכבת קלה וכן הוראות להכנת תכניות מפורטות לקווים השונים. לאחרונה אישרה וקידמה הועדה לתשתיות לאומיות מספר תכניות תשתית לאומית (תת"ל) להקמת הקו הירוק והקו הסגול במטרופולין תל אביב. תכניות אלו משנות את היעוד של חלקי מגרשים בתחום העיר תל אביב יפו - ליעוד דרך וליעודים נוספים לצורך שימושים ומתקנים שונים הנדרשים לקווי המתע"ן.

מצב תכנוני קיים: תכניות מתע"ן כדוגמת: תת"ל 70א (קו סגול), 71א (קו ירוק מקטע דרומי), 71ב (קו ירוק מקטע מרכזי) אושרו למתן תוקף. תכנית נוספת (תת"ל 71ג, קו ירוק מקטע צפוני) מצויה בהליכי תכנון מתקדמים. בחודשים הקרובים צפויה חברת נת"ע להתחיל בהליכי הפקעה ולפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), לשם רכישת הזכויות במקרקעין הדרושים לצורך המתע"ן. התכניות המאושרות קובעות כי כניסת שינוי הייעוד לתוקף יהיה עם הפרסום לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.

תכניות אלה כוללות שינוי ייעוד במגרשים שונים לאורך התוואי. שינוי הייעוד של חלק מהמגרש משפיע במקרים רבים על היקף זכויות הבניה המוקנה למגרש כמו גם על מיקום הבינוי המותר בו, עקב ההוראות בדבר קווי בניין. עקב כך עשויות התכניות לקווי המתע"ן להקטין את היקף זכויות הבניה במגרשים או להקשות על מימושן.

מצב תכנוני מוצע: פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית עירונית למגרשים גובלים בקווי מתע"ן. מטרתה של תכנית זו הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן בתכניות שייעדו קרקע למתע"ן (כגון התת"לים). זאת, באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה שהותר לבנות בהם טרם אישורן של תכניות לקווי מתע"ן; קביעת הוראות בנוגע לקווי הבניין והתכסית שיחולו במגרשים אלה; וקביעת הוראות ספציפיות בנוגע למגרשים שקיימים בהם בניינים לשימור והכלולים בתכנית השימור, ששונה הייעוד של חלק מהם לצורכי מתע"ן כאמור.

זמן ביצוע: ל.ר.

בישיבתה מספר 0007-17 מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן מהנדס העיר

מהלך הדין :

רות ארבל : הצוות המקצועי מעוניין להודיע כי החלה עבודה על הכנת תכנית משלימה לתכניות לקווי מתע"ן בתל אביב, כגון תת"ל לקו הירוק והסגול. עם כניסתם לתוקף של התת"לים לקו הירוק והסגול יהיה צורך להפקיע חלקי מגרשים הנמצאים בצמידות לרצועת המתע"ן.
מציגה את המצוג במצגת- מפרטת את היעודים המגרשים בהם עתידה להתבצע הפקעה..
גבי לסקי : אם ההפקעה היא עד חזית המבנה הקיים, איך הם יוצאים מהבית?
לריסה קאופמן : הם יוצאים לרחוב.
מיטל להבי : מי מפצה על התת"לים
אורלי אראל : המדינה 70% העירייה 30%.
נתן אלנתן : אתם למעשה רק מודיעים על הכנת תוכנית.
מיטל להבי : ברגע שהתת"לים אושרה ניתן להגיש תביעת 197 של ירידת ערך. התת"לים של הקו הירוק והסגול עוברות באזורים בהם יש משפחות מוחלשות. אף אחד לא הודיע להם שאושרה התוכנית איך דואגים ליידע את אותם משפחות. התוכנית הזו לא פותרת את סעיף 197 של ירידת הערך. הצעתי לעשות את זה במסגרת הפקדת התוכנית לשלוח הודעות אישיות.
אורלי אראל : זה לא היתר בנייה, מפרסמים בהתאם לנדרש בחוק במסגרת אישור תב"ע. מדובר בכ- 1500 מגרשים אין סקר בעלויות.
נתן אלנתן : כשיגיעו עם התוכנית להפקדה תגיעו עם פתרון כיצד ליידע את התושבים על התוכנית. הראלה אוזן : אנחנו לא שולחים הודעות אישיות בהפקדת תוכניות.
מיטל להבי : אושרה תוכנית תת"ל שפגעה במשפחות שלמות ואף אחד לא הודיע להם על התוכנית. איך אנחנו מודיעים לאותם משפחות שהעירייה מקדמת תוכנית והצעתי ליידע אתם במסגרת הפקדת התוכנית.
נתן אלנתן : ההצעה שלי שתציגו את הפקדת התוכנית תגיעו עם הצעה איך ליידע את הציבור על תוכנית.
אורלי אראל : ביוני אנחנו נביא את התוכנית המפורטת לדיון להפקדה.
ארנון גלעדי : יש תוכנית שמדברת על ההפקעות.
עידן עמית : האם יש התייחסות בתוכנית למבנים לשימור של הקו הסגול שעובר לידם?
רות ארבל : כן.

הועדה החליטה :

לפרסום הודעה על הכנת תוכנית לפני סעיף 77 לחוק.
הועדה מבקשת מהצוות המקצועי להגיע לדיון על הפקדת התכנית עם הצעה לאופן יידוע הציבור בהליך של לפני משורת הדין.

משתתפים : נתן אלנתן, אסף זמיר, ארנון גלעדי, גבי לסקי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

התוכן	מס' החלטה
תא/4615 - שד ירושלים 8	29/03/2017
דיון בהפקדה (2) - דיון נוסף	2 - 0007-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מגרש מקבל: שד' ירושלים 8, צפון יפו



מצפון - רחוב שמעון בן שטח
 מדרום - רחוב אבן חלדון
 ממזרח - שדרות ירושלים
 ממערב - רחוב שמי יחיאל

מגרש מוסר: ראש פינה 26 / איילת השחר 7, שכי נווה שאנן



כתובת:

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8, רחוב שמעון בן שטח 1

מגרש מוסר: ראש פינה 26, איילת השחר 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7017	מוסדר	חלק	37	
6977	מוסדר	חלק	64	

שטח התכנית: 854 מ"ר

מתכנן: אילן פינקו אדריכלים

יזם: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ

בעלות:

מגרש מקבל: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ
מגרש מוסר: פרטיים

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל (שד' ירושלים 8): בניין קיים לשימור בן 3 קומות. הבניין ניצב במיקום מרכזי בשדרות ירושלים ועומד נטוש בשבע השנים האחרונות ובמצב פיזי ירוד.

מגרש מוסר (ראש פינה 26): בניין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. בניין קיים בן 3 קומות על קומת במה מוגבהת. המבנה תוכנן על ידי אדריכל אריה כהן בסגנון הבינלאומי ונבנה בשנת 1935. הבית ממוקם על פינת הרחובות ראש פינה ואיילת השחר. למבנה 2 כניסות נפרדות הפונות אל שני חדרי מדרגות ויושב על במה בגובה של 3 מטר לערך.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. עידוד שימור הבניה הקיימת של המבנים ביפו וחיזוק שדרות ירושלים כרחוב עירוני לשימושים מעורבים. עידוד מלונות והוספת חדרי אירוח לעיר ת"א יפו. תוכנית המתאר תא 5000: שד' ירושלים- אזורי יעוד: ציר ירוק, מגורים בבניה עירונית וציר מעורב. עיצוב עירוני: עד 8 ק' אזור מרקם בנוי לשימור. רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 3.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר: רחוב ראש פינה 26

תב"ע תקפה: תא E, תא F

יעוד קיים: מסחרי 2

שטח התכנון: 463 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 677.39 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 22.02.16, לשווי קרקע של 10,000 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2606

יעוד קיים: מגורים/אכסון מלונאי – מבנה לשימור

שטח התכנון: 854 מ"ר

זכויות בניה:

שטח עיקרי : 190% + 40% תוספת לבניין קיים + 20% תוספת באיזור מסומן בתב"ע
 שטח שירות : 70%
 שטח שירות מתחת לקרקע : לפי תכנית ע'

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי ע"י שינוי יעוד למלונאות.
 עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המקבל הגיש ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8
 2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8 :
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות.
 5. תוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות
 6. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכנית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
 7. קביעת פריסת שימושים בבניין : קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
 8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.
- פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

שטחי שירות		שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
90	769	4630	10	85	532	4545	

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחים:

מספר קומות: 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
גובה: 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
תכסית: 100%
קווי בניין: 0 מטר לכל הרחובות
שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8:

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב: התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האיזור באותן השנים. הבניין ששימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה

טבלת השוואה:

מזב מוצע (שד' ירושלים 8)		מזב קיים (שד' ירושלים 8)		נתונים	
מעל הקרקע עיקרי: 532%	מעל הקרקע שרות: 136%	מעל הקרקע עיקרי: 250%	מעל הקרקע שרות: 70%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
אחוזי בניה כוללים: 668%		אחוזי בניה כוללים: 320%			
מתחת לקרקע עיקרי: 10%	מתחת לקרקע שירות: לפי עי	מתחת לקרקע לפי עי		מ"ר	
מעל הקרקע עיקרי: 4545 מ"ר	מעל הקרקע שרות: 1160 מ"ר	מעל הקרקע עיקרי: 2135 מ"ר	מעל הקרקע שרות: 598 מ"ר		
סה"כ: 5705 מ"ר		סה"כ: 2733 מ"ר			
מתחת לקרקע עיקרי: 85 מ"ר	מתחת לקרקע שירות: לפי עי	מתחת לקרקע לפי עי			
ל"ר		ל"ר		אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר		ל"ר		מ"ר	
6 + קומת גג בנסיגה		4 קומות + קומת גג חלקית (20%)	משטח המגרש נטו)	קומות	גובה
36 מ'		16.5 מ'		מטר	
100%		ע"פ נספח בינוי			תכסית
אין		לפי התקן			מקומות חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :**1. תנאי להעברה למחוז**

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המקבל, בהתאם לשומת השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

4. הנחיות מיוחדות

מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.
במידה ויהיה שינוי בזהות המגרש המוסר יועבר עדכון לידיעת הוועדה המקומית בטרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה

בתכנית והחליטה :

אסף זמיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמוסיפה זכויות ומניידת זכויות משימור, משנה יעוד מגורים לייעוד מלונאות ומשמרת גם את מבנה השקם וגם את ראש פינה 26 .
מיכל פלומין מפיבוקו : מדובר בבנין השקם.
אילן פיבוקו : יש את הרכבת הקלה לתחבורה .
אורי מישרוטל : הקרקע בשתי בעליות ומי שינהל את המלון היא חברת ישרוטל.
שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמניידת שימור מראש פינה 26 ובנוסף היא מוסיפה זכויות מעבר לכן התוכנית היא בסמכות מחוזית. אנחנו ממליצים להפקיד את התוכנית עם כל התנאים שמפורטים בדפוס.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בכפוף לחוו"ד הצוות .

משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרן מדואל, שמואל גפן, ניר סביליה

רקע:

התכנית חוזרת לדין בוועדה המקומית ל אור בקשת יזם התכנית כי התכנית לא תכלול הוראות לשינוי ייעוד הקרקע למלונאות אלא תשאיר את ייעוד הקרקע הקיים (מגורים עם אכסון מלונאי) עם התחייבות לקיום מלון על פני תקופה של 15 שנה.

לאור בקשת היזם להלן פירוט המצב התכנוני החדש המבוקש (השינויים מהדין הקודם ממורקים **בצהוב**):

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי **ע"י שינוי ייעוד למלונאות**.
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1. מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המוסר והמקבל הגישו ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע. **יחסי ההמרה יעודכנו בעת קבלת השומות המכריעות.**

עיקרי הוראות התוכנית:

1. **שינוי ייעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8**
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8:
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות **למלונאות** במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות ותוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות **במגרש בשד' ירושלים 8**. תוספת זכויות זו הינה עבור שימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
5. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכסית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
6. **הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל והשימוש המלונאי במגרש בשד' ירושלים באמצעות הגבלת הזכות למגורים ע"פ תוכניות תקפות ל-15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.**
7. קביעת פריסת שימושים בבניין: קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.
9. **התרת שימוש עיקרי למלונאות בתת הקרקע בשד' ירושלים 8**.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
90	769	25.5	1160	4630	10	85	532	4545	אכסון מלונאי

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
גובה : 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
תכסית : 100%
קווי בניין : 0 מטר לכל הרחובות
שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטייה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות : התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב : התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.
הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האזור באותן השנים. הבניין שימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש.
התכנית מציעה את שימורו של המבנה.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (שד' ירושלים 8)	מצב מוצע (שד' ירושלים 8)
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	מעל הקרקע עיקרי : 250% מעל הקרקע שרות : 70% אחוזי בניה כוללים : 320%	מעל הקרקע עיקרי : 532% מעל הקרקע שרות : 136% אחוזי בניה כוללים : 668%
	מ"ר	מתחת לקרקע לפי ע"י	מתחת לקרקע עיקרי : 10% מתחת לקרקע שירות : לפי ע"י
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מעל הקרקע עיקרי : 2135 מ"ר מעל הקרקע שרות : 598 מ"ר סה"כ : 2733 מ"ר	מעל הקרקע עיקרי : 4545 מ"ר מעל הקרקע שרות : 1160 מ"ר סה"כ : 5705 מ"ר
	אחוזים	מתחת לקרקע לפי ע"י	מתחת לקרקע : עיקרי למלונאות
		ל"ר	ל"ר

ל"ר	ל"ר	מ"ר	
6 + קומות גג בנסיגה	4 קומות + קומת גג חלקית (20% משטח המגרש נטו)	קומות	גובה
36 מ'	16.5 מ'	מטר	
100%	ע"פ נספח בינוי		תכנית
אין	לפי התקן		מקומות חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאי להעברה למחוז

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המוסר והמקבל, בהתאם לשומות השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. **מגרש מקבל- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.**
- ה. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

- מגרש המקבל-
הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.
- ג. **רישום בפועל של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים 8, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר הגבלת הזכות לשימוש בזכויות התקפות למגורים לתקופה של 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון ובדבר תוספת הזכויות והקומות שנעשית מכח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.**

4. הנחיות מיוחדות

- מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות :

- ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לעקרונות התכנית והתנאים המפורטים מעלה ובכפוף לתנאים הבאים :
1. כל תוספת הזכויות והקומות ביחס למצב המאושר ע"פ תוכניות תקפות תהיה לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
 2. קביעת הוראה בתב"ע המגבילה את הזכות לשימוש מגורים בזכויות התקפות ל 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון. בגין הוראה זו תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק התו"ב.
 3. תנאי להעברת התכנית למחוז- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה.

בישיבתה מספר 0007-17ב' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קופמן מהנדס העיר

מהלך הדין:

רות ארבל: תוכנית נדונה כבר בוועדה. לאור בקשת היזם לשנות הוראות התכנית בדבר ביטול שינוי יעוד הקרקע למלונאות התכנית חוזרת לדין. התכנית מבטיחה את השימוש המלונאי לאור זאת אנחנו לא רואים צורך לשנות את היעוד הקרקע למלונאות.
נתן אלנתן: כל תוספת הזכויות תהיה לשימוש מלונאי לצמיתות.

הועדה מחליטה:

לתקן את החלטת הועדה מיום 28.9.16 בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: נתן אלנתן, ארנון גלעדי, גבי לסקי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
29/03/2017	תא/מק/4123 - עיבוי בינוי לה גווארדיה מזרח
3 - 0007-17ב'	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום:

רח' לה גוורדיה 35-56 משני צדדיו בין יגאל אלון ממערב, וינגייט ועמק איילון מצפון, 1115 ממזרח, בית אורן ומרגולין מדרום.



כתובת:

תל אביב - יפו
שכונת יד-אליהו, נוה צה"ל
לה גווארדיה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7098	מוסדר	חלק	19-24, 7-12	167
6133	מוסדר	חלק	,346, 337, 336, 334, 379- ,376, 361, 350, 439, 432, 431, 382, 445 442, 441, 440, 404, 463, 462, 460, 458	,392, 391, 349, 303, 406, 359, 413

שטח התכנית : 64.00

מתכנן: אדרי' דודי גלור - גלור תכנון ואדריכלות בע"מ, ברכת קלימשטיין-לוי - חושן ניהול פרויקטים, אינג' אולג לוי - נתן תומר הנדסה אן.טי.אי בע"מ, דליה אביב (שמאות).

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, משב"ש. תכנית התחדשות עירונית - הממשלה הכריזה על המתחם כפרויקט ל"עיבוי בינוי" ב 26.12.12 במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משרד השיכון והבינוי. התכנית תקודם ביוזמת הועדה המקומית.

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

התכנית משתרעת מרחוב יגאל אלון במערב ועד חלקות 376 ו-404 בגוש 6133 (כולל). התכנית כוללת 22 מגרשים, מהם 21 מיועדים למגורים ומגרש אחד הינו "מגרש מיוחד", ובהם סה"כ כ-440 דירות. 12 מגרשים (לה-גוורדיה 35-45, לה-גוורדיה 36-46) הינם בגודל של כ-2.2 דונם כל אחד, ועליו מבנה טורי בגובה 3 קומות, 3 כניסות, סה"כ 18 דירות.

9 מגרשים (לה-גוורדיה 47-55, לה-גוורדיה 48-54) הינם מגרשים המורכבים משתי חלקות, אחת גדולה והשנייה קטנה, ושטחם הינו כ-3.0 דונם כל אחד. החלקות הן נפרדות והבנינים בנויים בקיר משותף. החלקה הגדולה כוללת מבנה טורי בגובה 3 קומות, 3 כניסות, סה"כ 18 דירות, והחלקה הקטנה מבנה בגובה 3 קומות על קומת עמודים חלקית ובו 7-8 דירות. גודל הדירות במתחם הינו מגוון. ככלל, מרבית הדירות הינן בשטח של כ-75 מ"ר ומיעוטן בשטח כ-95 מ"ר.

שתי חלקות, ברח' לה-גוורדיה 44 ורח' לה-גוורדיה 55 הינן שונות: בראשונה שטח הדירות כ-47 מ"ר והשנייה כוללת חזית מסחרית ומעליה 3 קומות, ושטח הדירות כ-64 מ"ר. על תחום התכנית המוצעת חלות תכניות להרחבת הדירות בכ-30 מ"ר (למרביתן). רק חלק קטן מהדירות (כ-10% בלבד) ניצל את האפשרות להרחיב. מקומות החניה נמצאים לאורך הרחובות בסביבה, ובחלק מהמגרשים באופן בלתי מוסדר. בחלק מהמגרשים קיימים עצים ותיקים. בתחום התכנית בעלויות הקרקע הינן עירונית.

מדיניות קיימת:

ביוני 2010 אושר מסמך מדיניות למרכז רובע 9 (אדר' דני לזר) הכולל בין היתר הנחיות לפיתוח רח' לה-גוורדיה, עליהן מבוססת התכנית המוצעת. מסמך המדיניות כולל ציפוף המרקם הקיים, תוך יצירת חזית מסחרית לרחוב המאופיינת בבינוי שגובה 7.5 קומות ולאורכו קולונדה להולכי רגל, שביל אופניים ועוד. הנחיות מסמך המדיניות הוטמעו בהוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף. על-פי תכנית המתאר, רחוב לה-גוורדיה נכלל ב"אזור מגורים בניה מרקמית" הכולל חזית מסחרית (תשריט יעודי קרקע), וב"מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה" (נספח העיצוב העירוני). הגובה המותר באזור מגורים בבניה מרקמית הינו 8 קומות, ועל-פי נספח העיצוב העירוני ניתן להגיע ל-15 קומות. הצפיפות המוצעת בתכנית המתאר לאזור זה לא תפחת מ-12 יחידות דיור (18 יח' דיור על-פי החלטת הועדה המקומית מיום 01.03.2014 (התנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר). הרח"ק המוצע בתכנית המתאר הינו 3.5, ומומלץ להגדילו ל-4.0 (התנגדות מה"ע).

מצב תכנוני קיים:

על תחום התכנית המוצעת חלות מספר תכניות: K, 87, 367, 367א', 565ב', 691, 880, 2323 (הרחבות דיור), 2324 (הרחבות דיור), 2490, 3366, 2691 (הרחבות דיור), ע-1, ג-1, תמ"א 38 על תיקוניה ועוד. על-פי התכנון המאושר, יעוד החלקות בתחום התכנית הינו למגורים, למעט הכתובת ברח' לה-גוורדיה 55 הכוללת בנוסף למגורים גם חזית מסחרית ("מגורים 4א"), ולה-גוורדיה 56 שהיא ביעוד "מגרש מיוחד" (שימושים מותרים על-פי תכנית "K", בעיקר למוסדות בעלי אופי ציבורי). ככלל, התכניות העיקריות הקובעות את היקף הזכויות בתחום התכנית הן תכניות להרחבת הדירות, תכני לבנית מרתפים (ע-1) ותכנית לבניה על הגגות (ג-1) וכן מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 על תיקוניה.

יצוין כי לאורך רח' לה-גוורדיה נמצאות 3 תכניות נוספות בהליכי אישור בשלבים שונים. תוכניות אלו תואמות את הוראות תכנית המתאר ואת עקרונות מסמך המדיניות למרכז רובע 9. תכניות אלו מאפשרות ומניחות את הרקע הסטטוטורי להליכי בינוי בהיקפים שונים המייצרים דופן בנויה וחזית מסחרית לרח' לה-גוורדיה ובינוי מרקמי בגובה 7-8 קומות ובניה נק' של עד 15 קומות.

- תכנית 4040 – מאושרת ובהליך היתרי בניה
- תכנית 3994 – הומלצה להפקדה בוועדה המקומית
- תכנית 4123 הומלצה להפקדה בוועדה המקומית

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית התכנית נערכת במסגרת מסלול התחדשות עירונית של משהב"ש. התכנית עברה מיון שני, זכתה באכרזה ובמימון לתכנון והוצגה במספר כנסי תושבים.

התכנית מציעה את התנאים למימוש כוונות תכנית המתאר העירונית תא/5000 וכוללת הוראות התואמות את הנחיותיה.

מטרת התכנית הינה ליצור תהליך התחדשות עירונית בתחומה, הכולל שני מרכיבים עיקריים: יצירת חזית בנויה לרחוב לה-גוורדיה הכוללת בין היתר חזית מסחרית בקומת הקרקע, קולונדה לטובת הולכי הרגל ומסלול אופניים דו-סטרי, וחיזוק הבנינים בפני רעידות אדמה בדרך של "עיבוי" או "פינוי-בינוי".

הוראות התכנית כוללות 2 מסלולי תכנון אפשריים:

1. מתן אפשרות להיתרי בניה לעיבוי מבנים, על בסיס מגרש יחיד
2. תכנית בסמכות הועדה המקומית ל'פינוי-בינוי' של מספר מגרשים בתחום התכנית.

ככלל, בשני המסלולים האפשריים, תמומש הבניה באותה מתכונת, לצורך הבטחת המופע האחד, ככל הניתן, לאורך הרחוב: חתך אופיני של הרחוב יכלול 4 נתיבי תנועה (שניים בכל כיוון), נתיב אופניים דו-סטרי בחלקו הצפוני של הרחוב, קולונדה ברוחב 4 מ' בכל צד של הרחוב ומדרכה ברוחב משתנה מחוץ לקולונדה (2.30-1.10מ'). לאורך הרחוב יוקמו בנינים בגובה 7 קומות וקומת גג חלקית.

מסלול עיבוי בינוי מאפשר תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות מתוקף תמ"א 38 הניתנות למימוש במסגרת היתר כיום.

1. **מסלול 'עיבוי'** בנינים כולל סל זכויות (ראו טבלה) והוראות נוספות המאפשר את חיזוק הבנינים באמצעות תוספת אגף וכן תוספת עד 2 קומות וקומת גג חלקית מעל הבנין הקיים (סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית), וכן בנין חדש לאורך חזית רחוב לה-גוורדיה הכולל קומת קרקע מסחרית וגלריה, קולונדה להולכי רגל ומעליהן 6 קומות וקומת גג חלקית (סה"כ 7 קומות וקומת גג חלקית). תשריט התכנית כולל מתווה קווי בנין תואמים המבטיחים קיומה של חצר משמעותית לרווחת הדיירים. היקף הבניה בכל מגרש יגדל: במגרשים 'קטנים' יגדל מספר הדירות מ-18 ל-50 (כ-12 דירות תוספת לבנין הקיים וכ-20 דירות בבנין החדש), ובמגרשים 'גדולים' יגדל מספר הדירות מ-26 ל-62 (כ-16 דירות תוספת לבנין הקיים וכ-20 דירות בבנין החדש). שטח דירה ממוצע בחלופה זו הינו 82 מ"ר (עיקרי), אך יתכנו הבדלים בשטח זה בין מגרשים על-פי גודלם וגודל הדירות המקורי. הנחת התכנון הינה שתוספת ממוצעת לדירה קיימת תהיה כ-25 מ"ר, אך שטח זה ייקבע בעת מתן היתר הבניה, על-פי תנאי ההתקשרות בין בעלי הקרקע ליוזם. לפחות 20% מהדירות תהינה דירות קטנות בשטח 65 מ"ר עיקרי. עיבוי הבנינים יותנה בתוספת ממ"ד, מעלית, שטחים משותפים נוספים לרווחת הדיירים וכדומה.
2. **מסלול 'פינוי-בינוי'** לבנינים כולל סל זכויות (ראו טבלה) והוראות נוספות המאפשר את הריסת הבנינים והקמת בנינים חדשים במקומם. במסגרת מסלול זה, מוצע לאפשר תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת לפחות 3 מגרשים (או במקרים מסוימים 2 מגרשים גדולים) משתי סיבות עיקריות: הראשונה, לאפשר לבעלי הקרקע להתארגן בהתאם למצב האפשרויות בשטח, והשנייה, לאפשר לועדה המקומית להנחות את ההתארגנות באופן שיאפשר את מימוש התכנית במגרשים הסמוכים במתכונת תכנונית ראויה.

גם בחלופה זו יישמר הבינוי לאורך רח' לה גוורדיה באותה מתכונת, הכוללת קומת קרקע מסחרית וגלריה, קולונדה להולכי רגל ומעליהן 6 קומות וקומת גג חלקית (סה"כ 7 קומות וקומת גג חלקית).

שאר זכויות הבניה תנוצלנה בחלקו האחורי של המגרש, בבינוי שלא יעלה על 8 קומות. תשריט התכנית כולל מתווה קווי בנין תואמים המבטיחים קיומה של חצר משמעותית לרווחת הדיירים. על-מנת לאפשר את ניצול היקף הזכויות המוצע, וכמו-כן להדגיש את הבינוי בקרנות רחוב, מוצע לאפשר הקמת בנינים בגובה שלא-יעלה על 15 קומות.

היקף הבניה בכל מגרש יגדל: במגרשים 'קטנים' יגדל מספר הדירות מ-18 ל-70 ובמגרשים 'גדולים' יגדל מספר הדירות מ-26 ל-96.

שטח דירה ממוצע בחלופה זו הינו כ-90 מ"ר (עיקרי), אך יתכנו הבדלים בשטח זה בין מגרשים על-פי גודלם וגודל הדירות המקורי. הוראות התכנית יכללו הנחיות בדבר תמהיל גדלי דירות, הכולל 20% דירות קטנות (65 מ"ר עיקרי), 40% דירות ממוצעות (90 מ"ר עיקרי) ו-20% דירות גדולות (110 מ"ר עיקרי).

הנחת התכנון הינה שתוספת ממוצעת לדירה קיימת תהיה כ-25 מ"ר, אך שטח זה ייקבע בעת מתן היתר הבניה, על-פי תנאי ההתקשרות בין בעלי הקרקע ליוזם.

יערך סקר עצים שמסקנותיו תשולבנה בהוראות התכנית.

בהתאם להנחיות משב"ש ולמדיניות העיריה, התכנית הוצגה בפני התושבים בשני מפגשים (03.2013, 05.2014)

תנועה ותחבורה:

פיתוחו של הפרויקט מאפשר פתרון תנועה מהותי להסדרת רח' לה גוארדיה עם דגש לרמת שרות טובה לתנועת אופניים והולכי רגל.
נספח תנועה מציג פתרון המוצע להסדרת רח' לה גוארדיה עם שני נתיבי תנועה לכל כיוון, שילוב שביל אופניים בגדה הצפונית והרחבה משמעותית של מדרכות.
נגישות לחנייה התת-קרקעית המוצעת במגרשים תהיה מרחובות מקומיים אחוריים ולא מרחוב לה גוארדיה.

טבלת השוואה:

זכויות הבניה המאושרות חושבו בהתאם לסיכום התכניות החלות על המגרשים השונים וכן 11% הקלות מכח תקנות סטיה ניכרת (שניתן לאשרן במסגרת תכנית בסמכות מקומית). זכויות הבניה המתוארות הן זכויות לגודל מגרש 'ממוצע'. יתכנו הבדלים בין מגרשים על-פי גודלם. עוד יצויין, כי כאמור בתיאור "מצב השטח בפועל" קיימים בתחום התכנית מגרשים משני גדלים: מגרש 'קטן' ששטחו הממוצע כ-2.2 דונם ומגרש 'גדול' ששטחו הממוצע כ-3.0 דונם (קיימים מגרשים 'גדולים' ששטחם כ-2.5 דונם)

חלופת 'עיבוי'					
מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגרש 'גדול'	מגרש 'קטן'	מגרש 'גדול'	מגרש 'קטן'		
3,000	2,200	3,000	2,200		שטח מגרש (מ"ר)
62	50	26	18		מס' דירות
89	82	85	76		שטח דירה ממוצע
183	186	183	186	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)
5,500	4,100	5,500	4,100	מ"ר	
2.6	2.6	2.6	2.6		רח"ק
5.65-7.65	5.65-7.65	3-4	3	קומות	גובה
				מטר	
30-35	30-35	*20-25	*20-25		תכסית (%)
					מקומות חניה

* תכסית קיימת (ללא ניצול זכויות הרחבה)

חלופת 'פינוי-בינוי'					
מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגרש 'גדול'	מגרש 'קטן'	מגרש 'גדול'	מגרש 'קטן'		
3,000	2,200	3,000	2,200		שטח מגרש (מ"ר)
96	70	26	18		מס' דירות
90	90	85	76		שטח דירה ממוצע
280	280	183	186	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (שטח עיקרי)
8,600	6,300	5,500	4,100	מ"ר	
4.0	4.0	2.6	2.6		רח"ק
8	8	3-4	3	קומות	גובה
				מטר	
50	50	*20-25	*20-25		תכסית (%)
					מקומות חניה

* תכסית קיימת (ללא ניצול זכויות הרחבה)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את התכנית לקידום לדין בהפקדה בוועדה המחוזית. התכנית תואמת את הוראות תכנית מתאר העיר תא/5000 אשר אושרו בוועדה המקומית. התכנית תואמת עקרונות המדיניות להתחדשות עירונית בלב רובע 9 שאושרה בוועדה המקומית ב- 22.12.2010.

1. הקצאת שטחי ציבור במסלול פינני בינוי ייקבעו במהלך הכנת תכניות הנקודתיות בסמכות מקומית. כלל, המענים לתוספת האוכלוסייה יינתנו בתצורה של שטחים מבוניים בתוך שטחי הפרויקט.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.

בישיבתה מספר 0015-14ב' מיום 18/06/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

אדר' איל רונן: מציג את עיקרי התכנית. זו תכנית להתחדשות עירונית שנערכה במסלול התחדשות עירונית של משהב"ש ועת"א. נפגשנו עם התושבים והצגנו להם את התוכנית וההתקדמות שלה ולאחר שקבלנו את חו"ד התושבים העצמנו את המשמעות של פינני בינוי. אנו מביאים בפני הוועדה את 2 המסלולים. 1 מסלול עיבוי והשני פינני ובינוי. עו"ד דורן ספיר: אנחנו מציעים שני חלופות בכדי שהתושבים יוכלו לבחור בין השתיים. שלמה מסלואי: יש מפגש נוסף? אדר' אודי כרמלי: התוכנית קיבלה קפיצה בגלל התערבות של התושבים וזו הייתה דרישה חזקה מצד התושבים. ראובן לדיאנסקי: למה פינני בינוי ולא תמ"א 38/2.

דודי גלור אדר' התוכנית: מציג במצגת את שתי החלופות.

אדר' איל רונן: פינני ובינוי יהיה מותנה בהצטרפות מספר בניינים / חלקות. אדר' דודי גלור: ממשיך להציג את חלופת פינני והבינוי. שלמה מסלואי: יש במקום מצוקת החניה בשל היכל הספורט, מה הפתרון בעתיד לגבי החניה? אדר' אודי כרמלי: הפרויקט מספק חניות. אנחנו בודקים את נושא החניה באופן מקיף, באמצעות ככרות החניה לאורך רחוב מרגולין וווינגייט שנמצאים ברחובות האחוריים. זו אופציה שנבדקת וזהו חלק מהפתרון ארוך הטווח לאזור הזה. אך מבחינה טכנית הפרויקט מספק חניות לכולם. קרנית גולדווסר: הפתרון הזה הוא בשני האופציות? אודי כרמלי: לא רק בפינני בינוי.

ראובן לדיאנסקי: התפיסה של יצירת עסקים לצד מגורים היא טובה. האם יגאל אלון לא יהפוך למשהו כמו סיטי טאון? דבר שני התוכנית מאוד מורכבת ומסובכת ויהיה קושי להגיע להסדר עם התושבים. התוכנית מאד נוטה לפינני בינוי יחד עם זאת השאלה איך היא תתאים לאותם אזרחים שמורכבים מכל מיני גילים ויכולת כלכלית ובסופו של דבר התוכנית העוצמתית הזו תישאר רק על המצגת ולא תיושם. איל רונן: אכן ישנה מורכבות מסוימת אולם לראיה כבר כיום מקודמת יוזמה של התושבים לתכנית פינני בינוי על 6 מבנים 6 מגרשים בדיוק מה שהתוכנית אומרת. כבר היום רואים יוזמה של התושבים למיצוי הזכויות בשכונה. במסגרת אותו סל זכויות שמתאפשר מהתוכנית מאוד חשוב לייצר מנגנון תכנוני וחברתי, כלומר הגבלת גובה המבנה כדי שעלויות אחזקת המבנה יתאפשרו לתושבי השכונה להמשיך להתגורר בה.

אודי כרמלי: זו תכנית חדשנית, אנחנו אומרים לתושבים הנה אנחנו בונים לכם את התשתית התכנונית ובכך נותנים לתושבים תמריץ ליוזמה להיות מעורבים בפרויקטים בצורה אחרת. לדוגמה חברת עזרה ובצרון. כאשר לתושבים יש ודאות תכנונית התושבים מקבלים את הנושא בצורה שונה. דורן ספיר: 1. מה התמהיל המתוכנן לא ראינו תמהיל והאם שקלתם דירות סטודיו. לדעתי כדאי להוסיף את המונח הזה לחלק מהתוכניות שלנו, דירות של חדר וחצי וכד'. 2. ראינו יחס המרה של פינני בינוי או עיבוי אך לא ראינו יחס המרה של שטחים. 3. שבילי אופניים האם יש תכנון ארוך טווח לגביהם.

אודי כרמלי: לגבי יגאל אלון. לאחרונה אנו מקדמים תכנית מדיניות לרחוב אשר תוצג בקרוב לוועדה. במסגרת המדיניות לרחוב- בחנו את כל הרחוב, מערבי נחל עד לשכונת התקווה וההגנה כדי לראות איך הרחוב יעבוד בעתיד. זהו רחוב מאוד מורכב, רחוב שמשנתנה מהנקודה של המע"ר הכי אינטנסיבי בעיר פרויקטים בהיקפים של 60 70 קומות מצד אחד דרך קוטגיים של קומה אחת לאורך יד אליהו, ומגיע למורכבות של שכונת התקווה. המטרה של המדיניות הייתה להגדיר מה רוצים מהרחוב הזה וכן לתת לו איכות חיים עירונית. זה לא אומרת שלאורך כל הרח' תהיה חזית מסחרית. ישנה מחשבה כוללת לכל הציר של הרחוב וכן ולרחובות החוצים המשמעותיים כדוגמת לה גווארדיה. לרחוב יש תפקיד אחר. אורלי אראל: יש תכנית שאושרה לרובע 9.

אודי כרמלי: לגבי תמהיל הדירות הם יחסית קצת יותר גדולים משאר הפרויקטים והתמהיל המנחה הוא תמהיל אצבע 20 60 20. אני מזכיר שבכל מקרה צריך לקדם כאן תב"עות מפורטות אשר בהן ייקבעו התמהילים המדויקים. 60% המסה המרכזית נעה סביב הממוצע 3, 4 חדרים שהם המצרך הכי חסר בשכונה. והבעיה המרכזית חברה' צעירים שמגיעים ליד אליהו ברגע שיש להם ילד אחד שניים הם נאלצים לברוח לראשון לציון. מעבר ל60% יש 20% דירות קטנות של 50 מ' ועוד 20% דירות גדולות בערך 120-130 מטר.

דורון ספיר: ומה עם דירות סטודיו?

אודי כרמלי: אין לנו בעיה עם דירות כאלו רק שלא יהיו יותר מידי כי יש הרבה דירות חדר לאורך רחוב לה גווארדיה.

אורלי אראל: תמהיל הדירות המדויק יובא לוועדה באופן מפורט.

דורון ספיר: אפשר להזכיר לנו שיישקל נושא של דירות סטודיו.

ראובן לדיאנסקי: במסגרת הזכויות שהיום יקבל ויתרת הדירות שהוא יקבל, מדוע שלא נכניס את נושא דיור בר השגה.

אודי כרמלי: יש כאן משוואה פשוטה. פרויקטים כאלה אשר בהם אנו משלשים זכויות אנחנו צריכים לייצר הפרשות ציבוריות ועושים זאת מאוד במשורה. אלו באים לידי ביטוי במתווים שונים כגון בניה מרקמית שפויה אשר עלויות האחזקה שלהן זולות וכן תוספת שטחים לכיתות גני ילדים.

ראובן לדיאנסקי: יש היום 26 יח"ד בחלקה גדולה וע"פ התוכנית במוצעת יהיו 96 דירות תהיה כאן תוספת בערך של 70 דירות מדוע לא נכיל הגדרה של דיור בר השגה.

אורלי אראל: בעקבות תיקון 101 לחוק ישנה בעיה עם הגדרת דיור בר השגה. הגדרתו שונה מהגדרת מועצת העיר ועל כן אנחנו צריכים לשנות את ההגדרה.

דורון ספיר: הועדה פונה למנכ"ל העיריה לפעול וליצור כלים שיחידות התמורה שנמצאות בבעלות העיריה יהיו ביעוד של יחידות דיור בהישג יד.

אהרון מדואל: אני מבקש להכניס במסגרת התב"ע ולקבוע שיהיה תסקיר חברתי מבחינת הפינני בינוי. אודי כרמלי: התב"ע הזו היא תוכנית מסגרת, התב"עות המפורטות שיהיו יהיו מחויבות לתסקיר חברתי שאז תדע מה הפתרון כי היום אתה לא יודע מה הפתרון לכל בנין, וכך יהיה חלק מהתוכנית המפורטת. אהרון מדואל: שמשמך המדיניות לתסקיר החברתי יובא לדיון בוועדה המקומית כי אנחנו עדין לא יודעים מהו וצריך לדון בו. אורלי אראל: כחלק מהדיון לתוכנית המפורטת.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית.

עריכת תסקיר השפעה חברתי יהיה תנאי לדיון להפקדה בוועדה המקומית בתכנית מפורטת המציעה מתווה לפנינו בינוי.

משתתפים: דורון ספיר, שלמה מסלוואי, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי, אהרון מדואל.

דיווח על הפיכת סמכות לתכנית + אישור להפקדה – שינוי סמכות הדיון בתכנית

לאור הכרזה על סמכויות הועדה המקומית לדון בתכניות פינני בינוי כהגדרתם בסעיף 33א' לחוק התכנון והבניה ובהמשך לאישור והודעת לשכת התכנון המחוזית כי התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית חוזרת התכנית לאישור הועדה לצורך הפקדת התכנית.



תאריך: כ"ה ניסן תשע"ז
03 מאי 2016
אסמכתא יוצא: 2016-000253

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
גילה אורון
יו"ר תועדה המחוזית לתכנון ולבניה
בגין מנחם 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית (א)		שם התכנית	מגיש התכנית	עורר התכנית
		4123/מק/תא	ועדה מקומית	אדרי' דוד גלור
		507-0187237		
זיהוי הרשות והוועדה (ב)				
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ר"גילה" (שעוד לא חוסמה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש	אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ללא שורה (ג)				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסל הסעיף או יחיד השטח שבו נכללת	החוקים העליונים בהם התכנית הינה כפופה או תלויה		
עיבוי המבנים או מינוי בנייני מבני המגורים החלים בתחום התכנית. קביעת הוראות לתוספת שטחו מסחר בתוכם התכנית בקומת הקרקע ובתוכם לרוב לא גווארדיה. המניות לפיתוח ולנינוק השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשי המגורים. חיפוף הכולל של זכויות הבניה העל קרקעיות בהלופת מינוי בנינו הינו 204,000 מ"ר (עיקרי ושירות על קרקע). חיפוף הכולל של זכויות הבניה העל קרקעיות בהלופת עיבוי בנינו הינו 98,500 מ"ר (עיקרי)	1)(2)(א)62	איחוד מגרשים שלא בהסכמת בעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של יעד הקרקע.		
קביעת הוראות ביטוי ועיצוב	4)(א)62	1. הקמת מבנים בגובה 8-15 קומות 2. שינוי קווי הבניה והוראות הבניה כמפורט בסכ"מ 5.		
תוספת יחיד	8)(א)62	1. תוספת של כ-720 יחידות דיור לסך יחיד המאושר.		

ש"ד בן גרונין 68 תל-אביב - יפו 64514, סלחון : 7247262 - 03, קסט : 7241949 - 03, אתר : www.tel-aviv.gov.il



תאריך: כ"ה ניסן תשע"ז
03 מאי 2016

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2016-000253

<p>שינוי צפיפות המגורים מכ-8 יחיד לדונם לכ-25 יחיד לדונם במתווה עיכוי בינוי.</p> <p>שינוי אפיקות המגורים מכ-8 יחיד לדונם לכ-32 יחיד לדונם במתווה פיגור בינוי.</p> <p>2. קביעת תמהיל מגוון ליחיד כשטח ממוצע של כ-80 מ"ר.</p> <p>3. קביעת שטח ממוצע עבור תמהיל יחיד (שטח עיקרי).</p>		
--	--	--

(ד) תצוגה נרחבת

בדקתי את סוגיית האסמכתא של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מחוזית, ומחוק את הסיווג כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	052082013		6/5/16
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389769		4.5.2016

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה להפקיד את התכנית

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

בישיבתה מספר 0012-16ב' מיום 18/05/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדין:

איל רונן : לה גרדיה - מדובר בתוכנית שהחלה בסמכות מחוזית. בעקבות הסכמת הועדה המחוזית להעביר את התכנית לסמכות הועדה המקומית, מובאת התכנית לדין להחלפת סמכות והחלטה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7335 בעמוד 9539 בתאריך 05/09/2016.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/09/2016	העיר
01/09/2016	ישראל היום
02/09/2016	The Marker

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

רחוב לה גוארדיה 38 תל אביב - יפו 6731106	סטלה אבידן
רחוב מוריה 4 רמת גן 5238130	רונית רנטה אלפרין
רחוב בת ציון 3 תל אביב - יפו 6722720	שרה מילוא
רחוב לה גוארדיה 49 תל אביב - יפו 6722105	אורי גורדון
ת.ד. 9418 תל אביב - יפו 6109301	שטאובר אפרים
רחוב עמק איילון 49 תל אביב - יפו 6722400	אלברטו לאטס
רחוב הפלמ"ח 11 תל אביב - יפו 6706523	רחל לוינגר
ראול ולנברג 18 רמת החייל תל אביב 6971915	עו"ד עפרה כהן

1	סעיף בהתנגדות	התנגדות מס' 1 תושבי יד אליהו - נציגה סטלה אבידן תצהיר: עו"ד נדב צימרמן	מענה:
1.1	1.1	זכויות במקרקעין על ידי הפקדת התכנית נמנעת האפשרות של הדיירים לממש זכותם לתמ"א 38	חשוב להדגיש: לתכנית 2 מסלולים: חיזוק/עיבוי ופינוי/בינוי. תמ"א 38 תהיה על-פי המסלול הראשון. זכות בעלי הנכסים למסלול חיזוק תמומש על-פי הנחיות התכנית. האפשרות להוצאת היתרים מכוח תמ"א 38 מפורטת בתכנית זו ע"ס סעיף 23. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
2.1	2.1	איחוד וחלוקה על ידי קביעת מגרשים והוראה לאיחוד מגרשים למימוש הבניה, ללא הכנה בפועל לכך (טבלאות איחוד וחלוקה) ייווצר מצב שיקשה על מימוש התכנית	מתאפשר לבעלי הזכויות ללא התארגנות עם בעלים נוספים הוצאת היתרי בניה במסלול עיבוי בינוי במסגרת תכנית זו. חלופת פינוי-בינוי מצריכה איחוד של 3 חלקות טיפוסיות. איחוד זה יעשה באמצעות תכנית מפורטת ולכן מוקדם להכין טבלאות איחוד וחלוקה בשלב זה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
3.1	3.1	תנועה ותחבורה "הנחות תשתית תנועה ותחבורה שלא ניתנות למימוש בפועל בחלופת עיבוי. טענה א': דרישה ל 4 מסלולי כלי רכב, מדרכה, שביל אופניים וחזית מסחרית עם קולונדות לא אפשרית בחלופת עיבוי בינוי. טענה ב': כניסה למתחם ולחניות מהרחובות האחוריים לא ניתנים לביצוע בחלופת עיבוי"	טענה א'- החתך ברחוב לה גוורדיה אכן אפשרי בחלופת עיבוי בינוי עם השלמת בנייה בכל המתחמים. טענה ב'- כניסות לחניות מרחובות אחרים ניתנים לביצוע כפי שמוצג בנספח התנועה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות
4.1	3.1 ז'	בינוי, צפיפות והיתכנות כלכלית בפועל רק חלופת פינוי היא ברמת מימוש. חלופה זו תביא לשינוי מהותי למרקם השכונתי הקיים כיום. ציפוף מ- 8 יח"ד לדונם ל- 25 יח"ד לדונם מספיק. השינוי ל- 40 יח"ד לדונם הוא מוגזם. בהשוואה לפרויקטים דומים ברמת אביב.	ציפוף הבינוי תואם עקרונות התכנון והתחדשות השכונה ותואם תכנית מתאר, תא/5000. הבדיקה הכלכלית תומכת בהיתכנות הבינוי לחלופות אלו. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
5.1	ח.6-1	תמורה לבעלי נכסים תמורה עד 25 מ"ר, אין התייחסות לתוספות אחרות כגון מרפסות שמש, מחסנים, חניות צמודות תוספת 25 מ"ר אמורה להיות המינימלית לא המקסימלית. מדוע הגבלה בתקנון האם 25 מ"ר ברוטו או נטו. האם השטח כולל ממ"ד? מרפסות שמש כתמורה לאובדן שטחים ירוקים אין הגנה לקבלת חניה צמודה ומחסן אין דרישה להעביר זכויות דיירים בתב"ע לצורך קבלת היתר בניה ואכלוס.	מוצע להסיר התייחסות להיקף התמורה בהוראות התכנית. היקף התמורה הינה סוגיה שבין יזם הביצוע לבין בעלי הנכסים. <u>הערה: עמדת הועדה המקומית לעניין התמורה הראויה הסבירה ליח"ד קיימת הינה תוספת שבין 0-25 מ"ר.</u> מומלץ: לקבל ההתנגדות בחלקה.
6.1	ט'	תמהיל דירות התמהיל בסי' 6.7 לא מעצים את האזור על ידי משיכת אוכלוסיות חזקות יותר. 60% דירות בגודל 90 מ"ר יש מספיק בשכונה.	הוראות התכנית אינן קובעות את גודל הדירות אלא מאפשרות תמהיל מגוון אשר תדונה בוועדה המקומית לעת הוצאת היתרי בניה. בפינוי בינוי יקבע התמהיל במסגרת תכנית מפורטת- תמהיל מגוון. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
7.1	י.9-1	אי תאימות הבינוי ליכולת הכלכלית של תושבי השכונה דמי תחזוקה בחלופת עיבוי בינוי צפויים להיות גבוהים 700 ש"ח לחודש. דמי תחזוקה בחלופת פינוי בינוי במגדלים צפויים להיות גבוהים - 1500 ש"ח לחודש. הרכב האוכלוסייה הנוכחי אינה אמידה. ריבוי משקי בית קטנים. אינם מעוניינים להגדיל את שטח דירתם ואת הוצאות המחיה שלהם. התכנון המוצע לא תואם יכולות וצרכי אוכלוסייה קיימת.	הערכת תשלום תחזוקת הבית המשותף אינה תואמת את הנתונים המוכרים כיום בשוק. הבטחת תחזוקה השטחים המשותפים לטווח קצר וארוך עבור בעלי הנכסים הקיימים שתעשה במסגרת הסכם להבטחת קרן הונית עם עת"א או כל מנגנון אחר שיימצא ללא הגדלת היקף השטחים בתכנית. הועדה המקומית ניסתה וממשיכה לפעול לקביעת מנגנון להבטחת השטחים המשותפים באמצעות הקצאת שטחים מניבים (יח"ד, שטחי מסחר וכד') אולם הנושא טרם הוסדר בחקיקה ראשית ואינו מקבל את אישור הועדה המחוזית. מוצע

<p>לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הסכם עם עת"א לעניין זה. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>			
<p>לאור היקף יח"ד במבנה משותף והדרישות לניהול ותחזוקת שטחים אלו (מרתף, חניות, מערכות, פינוי אשפה וכיו"ב) תידרש חברת ניהול ולא ועד בית המסתמך על התנדבות. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>אי תאימות הבינוי ליכולת הכלכלית של תושבי השכונה הסרת סעיף הדורש חובת ניהול בית משותף באמצעות חברת ניהול</p>	10.י	.8
<p>הדרישה לדו"ח חברתי הייתה בהחלטת הועדה להפקדה. דו"ח זה יוגש לפני אישור תכנית מפורטת. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>אי תאימות הבינוי ליכולת הכלכלית של תושבי השכונה הגשת דו"ח חברתי בעת הגשת תכנית הריסה ובניה - דרישת המתנגדים היא להגישו לעת הפקדה ולא רק לעת הגשת תכנית הריסה ובניה.</p>	11.י	.9
<p>נספח התנועה הינו נספח מנחה לתכנית והינו חלק ממסמכי התכנית. צפי הגידול במרקמי המגורים בשכונת יד אליהו והן היקפי הבינוי לתעסוקות בדופן נתיבי אילון נבחנו במסגרת מודלים תחבורתיים לתכנית המתאר. בימים אלו נערכת בדיקה תנועתית תחבורתית אשר דגשה הינם תחבורה ציבורית, מערך המרחבים להולכי הרגל, מסלולי רכיבת האופניים ומענה לתחבורה פרטית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.</p>	<p>תנועה ותחבורה לא הופקדו מסמכים נלווים, התכנית מעמיסה על הכבישים הן מבחינת תוספת יח"ד והן מבחינת מסחר. במרחב מקודמות תכניות התחדשות נוספות. הרחובות האחוריים לא יכולים לקלוט את מסת התנועה שתעבור דרכם. ציר לה גוורדיה משרת גם ערים סמוכות - גבעתיים ורמת גן.</p>	יא.6-1	.10
<p>הוראות תכנית המתאר תא/5000 בנספח העיצוב העירוני מחייבות הקמת חזית מסחרית כמו גם מסמך המדיניות למרכז רובע 9. חשיבות החזית המסחרית בלב השכונה ויצירת רחוב עירוני פעיל עומדת בבסיס התחדשות השכונה ותואמת את עקרונות התכנון לעירוב שימושים. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות</p>	<p>התנגדות להקמת חזית מסחרית דורש שטחי תפעול גדולים, עשוי להביא למטרדים סביבתיים רעש פסולת מטרדי ריח, פריקה וטעינה חזית מסחרית מנוגדת למרקם הקיים. לתושבי השכונה יש כיום נגישות גבוהה למרכזים מסחריים סמוכים. חזית מסחרית תביא לפגיעה בשטחים ירוקים</p>	יב.1 יב.3	.11
<p>סוגיות איכות הסביבה והשפעות הבינוי החדש כחלק מהנחיות העירוניות לעת הוצאת היתרי בניה ו/או במסגרת תכניות פינוי בינוי מפורטות. נערך סקר עצים מפורט והמשך התכנון יעשה לפיו. מוצע לקבוע כי נפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב ועומק מינימלי של 1.5 מ'. מוצע: לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>	<p>איכות סביבה ובניה ירוקה אין התייחסות לבדיקת זיהומי גז קרקע חסימת כיווני אויר ואור שמש לפי חלופות בינוי מוצעות לעיבוי ולפינוי. בניית רצף מרתפים ימנע בית גידול איכותי, יפגע בעצים לשימור, לא יתאפשר חלחול מים אין פתרונות לרעש וזיהום אוויר שחוזיים להיווצר. עקירת עצים ותיקים תגדיל רמת זיהום אויר.</p>	יג.6-2	.12
<p>חוסר שקיפות - כל מסמכי התכנית פורסמו כחוק, נשלחו לכל פונה, הוצגו בפני התושבים ועותק הושאר לעיון הציבור "בבית להתחדשות עירונית" הממוקם בשכונת יד אליהו. חוסר בהירות - מוצע לחדד במסמכי התכנית את ההפרדה בין החלופות השונות (לרבות בטבלה 5) לעניין עיבוי ולעניין פינוי בינוי בנפרד. שיתוף ציבור - התקיימו מפגשי ציבור והליך שת"צ כחלק מקידום התכנית ובאופן התואם את הנחיות משהב"ש ועת"א. אופן שמירת המרקם השכונתי נעשית באמצעות בינוי נמוך יחסית יצירת מעברים לתושבי השכונה ויצירת בתי גידול</p>	<p>הערות למסמכי התכנית טענה לחוסר שקיפות - מחסור במסמכי תכנית ללימוד התכנית לעומק. חוסר בהירות - הוראות התכנית לא מסייעות בפירוש כ"א מהחלופות. לא ברור למה טבלה 5 מתייחסת. שיתוף ציבור, בהליכי שיתוף ציבור שנערכו לתכניות אחרות הובהרה התנגדות התושבים למסחר בשכונה מצד התושבים. התושבים התנגדו לצפיפות היתכנות כלכלית הזויה ואין ביטוי לכך בתכנית.</p>	יד.4-2	.13

איכותיים לעצים. היקפי הבינוי והמנגנונים הכלכליים יאפשרו לאוכלוסייה לשוב ולהתגורר בשכונה. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית וטבלה 5.			
היות והתכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 או לא רואים צורך בקביעת מועד לפקיעת התכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	טו.	14.	סטייה ניכרת דרישה להוסיף דרישה להוספת סעיף שיקבע מועד פקיעת התכנית באם לא הוגש היתר בניה. במידה וניתן היתר בניה אך לא הוחל בעבודה במועד הקבוע בחוק ותוקף ההיתר יפוג- תבטל התכנית.
מומלץ לצרף את הדוח הכלכלי כמסמך רקע, שאינו חלק ממסמכי התכנית. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.	ט.	15.	דוח כלכלי דרישה לקבלת מסמכי ניתוח כלכלי. התנגדות ליחס 5:1 ודרישה להפחתה של 3:1.

מענה:	התנגדות מס' 2 תושבי בית אורן נציגת רונית אלפרין תצהיר: עו"ד נדב צימרמן	סעיף בהתנגדות	2
התשתיות התנועתיות המוצעות בתכנית תואמות לביקוש התנועתי של התכנית. בדיקה מערכתית כוללת תיערך בהמשך. דו"ח כלכלי יערך לעת אישור וקידום תכנית מפורטת. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.	צפיפות היתכנות כלכלית הוספת צפיפות / היתכנות כלכלית יח"ד ומסחר ללא תשתית תנועה מתאימה. אין התחשבות בתחזית תכנון לצד השני של רח' בית אורן. התכנית מציעה צפיפות / היתכנות כלכלית גבוהה מידי מ-8 יח"ד לדונם ל-25 בעיבוי ל-40 בפינוי מוגזמת. דרישה לציפוף נמוך משמעותית, התנגדות לגובה בנייני מגורים מוצע.	1. (פתח דבר) 4. א-ט	1.
ראה מענה התנגדות 1 סעיף 13. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	שיתוף ציבור לא התקיים הליך שיתוף ציבור ולא הוטמעו דרישות ובקשות הציבור	2	2.
מדובר בהליך הכרחי, ולא מורכב. יבוצע לפני בקשה להיתר. הקשיים המתוארים קיימים גם במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 לכן התכנית מציעה מסלול היתר לחלקה מאוחדת או איחוד 3 חלקות. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	איחוד וחלוקה התנגדות לאיחוד חלקות בית אורן עם חלקות גדולות מלה גורדיה, איחוד וחלוקה של מספר מגרשים לפי המוצע בתכנית יביא לקשיים במימוש	4-5	3.
התכנית מאפשרת מימוש עקרונות תמ"א 38 חיזוק בניינים בפני רעידות אדמה ומאפשרת תוספת זכויות. זיקת הנאה למעבר הינה עיקרון חשוב לתכנית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	זכויות במקרקעין מניעת קידום חידוש בניינים לפי הקבוע בחוק ולפי תמ"א 38. הגבלת התושבים רק לתמ"א 38/1 (סעיף 6.13). התנגדות לרישום זיקת הנאה למעבר בין לה גורדיה לבית אורן כתנאי להיתר.	6	4.
לה גורדיה 56 ובית אורן 9 זהו אותו מגרש. המגרש כלול בתחום התכנית אך אין לגביו הוראות נוספות על המצב הסטטוטורי המאושר. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	בינוי דרישה להבהרה לבינוי ויעוד מוצע בבית אורן 9 ולה גורדיה 56.	1	5.
מיקום הכניסות והיציאות נבחר לאחר שנבדקו ולא נמצאו אפשרויות כניסות מרחובות אחרים בתיאום עם אגף התנועה של העירייה. רוחב 9 מ' יאפשר מעבר לכלי רכב פרטי ומסחרי. במסגרת תכנון מפורט ניתן להסדיר זיקות הנאה מערכתיות להולכי רגל. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	תנועה ותחבורה התנגדות לפריקה וטעינה וכניסה ויציאה לחניונים. מרחובות אחוריים. גם לאחר הפקעה - רח' 9 מ' צר ולא יתאפשרו השימושים של הולכי רגל ותנועת כלי רכב כבדים לצרכי מסחר. סיכון הולכי רגל. רדיוסי סיבוב לכלי רכב כבדים בכניסה לחניונים. דרישה להעביר פריקה וטעינה וכניסה ויציאה	2. ב, 2. ג-ה', ז.	6.

	לחניונים לרחובות אחרים. הרחבת הרחוב ע"י הפקעה יחד עם קו בניין 0 לא אפשריים.		
7.	זכויות במקרקעין התנגדות להפקעה ולרישום זיקת הנאה	2.2, 1.2	
8.	חזית מסחרית התנגדות לחזית מסחרית	4-5, 2.2	
9.	צרכי ציבור התנגדות למתן אפשרות לפי ס' 4.1.1 לבניה בקומות הקרקע ברחובות האחוריים של מבני ציבור. בתכנית אין פתרון לתשתית כבישים הולמת לשליחת ואיסוף ילדים ממוסדות ציבור. הקצאת חניות. יצירת מטרדי רעש. דרישה לפתרון מחוץ לבנייני המגורים.	3.א-ה	
10.	איכות הסביבה ובניה ירוקה הבינוי המוצע יצור חסימת אור ויצירת הצללה במשך רוב שעות היום. הבינוי המוצע ידרוש דמי אחזקה גבוהים.	5, 4.2	
11.	סטייה ניכרת דרישה להוספת סעיף שיקבע מועד פקיעת התכנית באם לא הוגש היתר בניה. במידה וניתן היתר בניה אך לא הוחל בעבודה במועד הקבוע בחוק ותוקף ההיתר יפוג - תתבטל התכנית.	7. (סיכום)	

3	סעיף בהתנגדות	התנגדות מס' 3 תושבי יד אליהו(פעילים בשכונת יד אליהו) נציגה שרה מילוא תצהיר: עו"ד נדב צימרמן	מענה:
1.	ד. 1-10 ה. 3-5 ו. 8-11	כללי התנגדות לשינוי אופי הבינוי של מהנדס יעקב בן סירה ברח' לה גוורדיה. התנגדות ל- 77-78 שהוכרז על לה גוורדיה (מספרים אי זוגיים). התנגדות לשינוי אופי השכונה.	התחדשות משמעותי שינוי. התכנית מאפשרת עיבוי או פינוי בינוי, לעניין 77/78 הנ"ל נעשה לטובת קידום תכנית מפורטת. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
2.	ה. 2, 4-2, ו. 6-7	התנגדות לחזית מסחרית תושבי השכונה יש כיום נגישות גבוהה למרכזים מסחריים סמוכים; התנגדות להקמת מסחר בכללותו; צפי לכישלון המסחר לפי ניתוח ד"ר לרמן.	הנגישות הקיימת כיום מותנה בשימוש ברכבים פרטיים והינה אילוץ. שילוב מסחר בסמיכות למגורים מציע שיפור איכות החיים. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
3.	ה. 6, 7-4 בסיכום	צפיפות/היתכנות כלכלית התנגדות לצפיפות / היתכנות כלכלית דיו"ר 1: 5	הנתונים אינם מדויקים, המכפיל אינו 5: 1 ולא נלקחו בחשבון היקפי בינוי כה נרחבים.

	ומסקנות	והוספת אלפי מ"ר מסחר. השוואה לצפיפות / היתכנות כלכלית המוצעת בתכניות ברמת אביב. שם מוצע צפיפות / היתכנות כלכלית של 1: 3	היחס מגיע עד ל- 3.8: 1. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
4.	ה.7-8	שיתוף ציבור לא נעשה שיתוף ציבור מול עזרה וביצרון	ראה מענה התנגדות 1 סעיף 13. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
5.	ה.9	איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה של מספר מגרשים לפי המוצע בתכנית יביא לקשיים במימוש.	ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף 2. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
6.	ה.10	תנועה ותחבורה אין תאימות בין הוראות התכנית לנספח התנועה.	התנגדות לא ברורה. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
7.	ו.5	צרכי ציבור התנגדות לשילוב שטחי מסחר ותעסוקה מבני ציבור וחינוך בתוך בנייני המגורים.	לאור המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי המענה יקבע בתכנון מפורט. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
8.	ו.6	תנועה ותחבורה התכנית מעמיסה על הכבישים הן מבחינת תוספת יח"ד והן מבחינת מסחר. סיכון ילדים ברחובות הפנימיים	תכנון מפורט של הרחובות ייתן מענה ויציג הסדר בטיחותי עבור הולכי הרגל וכלי הרכב. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
9.	8-13 בסיכום	זכויות המקרקעין על ידי הפקדת התכנית נמנעת האפשרות של הדיירים לממש זכותם לתמ"א 38	חשוב להדגיש: לתכנית 2 מסלולים: חיזוק/עיבוי ופינוי/בינוי. תמ"א 38 תהיה על-פי המסלול הראשון. זכות בעלי הנכסים למסלול חיזוק תמומש על-פי הנחיות התכנית. האפשרות להוצאת היתרים מכוח תמ"א 38 מפורטת בתכנית זו ע"ס סעיף 23. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות

4	סעיף בהתנגדות	התנגדות מס' 4 בעלי זכויות/מיופי כוח שדירתם נכללת בתחום המתחם נשוא התכנית. נציג אורי גורדון תצהיר: עו"ד אטל סרג'	מענה:
1.	א.1-ד	הערות למסמכי התכנית הערות לחוסר בהירות במסמכי התכנית בין חלופת עיבוי לחלופת פינוי.	מומלץ לעדכן את מסמכי התכנית על מנת שתהיה בהירות בין החלופות. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.
2.	א.2-ה	חזית מסחרית התנגדות להקמת חזית מסחרית. דורש שטחי תפעול גדולים, עשוי להביא למטרדים סביבתיים רעש פסולת מטרדי ריח, פריקה וטעינה. פלישת פעילות לשפ"פ. דרישה להגדרת סוג המסחר בכדי למנוע מסחר בעל אופי מטרדי. מטרת המסחר - לשירות הדיירים	ראה מענה בהתנגדות מס' 1 סעיף מס' 11. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
3.	3	צרכי ציבור התנגדות לשילוב מבני ציבור וחינוך בתוך בנייני המגורים לפי ס' 4.1.1. בתכנית אין פתרון לתשתית כבישים הולמת לשליחת ואיסוף ילדים ממוסדות ציבור. הקצאת חניות. יצירת מטרדי רעש. דרישה לפתרון מחוץ לבנייני המגורים.	לאור המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי המענה יקבע בתכנון מפורט. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
4.	א.1, א.2, ג.	איחוד מגרשים התנגדות לאיחוד מגרשים ב- 2 החלופות. קיים	ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף מס' 2. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.

	שוני באופי ובגודל המבנים המוצעים לאיחוד וחלוקה. יצור קושי במימוש התכנית.		
4.5	זכויות במקרקעין מניעת קידום חידוש בניינים לפי הקבוע בחוק ולפי תמ"א 38. הגבלת התושבים רק לתמ"א 38/1א (סעיף 6.13)	4.2.ב	
4.6	צפיפות/היתכנות כלכלית התנגדות לצפיפות המוצע בתכנית	5	
4.7	אי תאימות הבינוי ליכולת כלכלית של תושבי השכונה הבינוי המוצע ידרוש דמי אחזקה גבוהים. הסרת סעיף הדורש חובת ניהול בית משותף באמצעות חברת ניהול. דרישה להוספת סעיף למצוא דרך להפחתת תשלומים לועד בית וארנונה של דיירים קיימים. דרישה למציאת פתרונות (קרן הונית; נכס מניב וכו') ליזם כחלק מהוראות התכנית	5,9	
4.8	בינוי התנגדות להשאיר חופש תכנון למרחק בין בניינים בחלופה פינוי בינוי. דרישה לקבוע מרחק מינימלי של 12 מ'.	6	
4.9	זכויות במקרקעין התנגדות לשפ"פ לפי העקרונות המוצעים בתכנית בטיפול ואחזקה של דיירי הבניינים - הוראה 4.1.2 ס' ג' תת סעיף ח'. אחריות לשטח המדרכות לא צריך להיות של בעלי הזכויות. התנגדות לרישום שטחים בזיקת הנאה למעבר רגלי 4.1.2 ס' ז' ו- 6.3.	7,8	
4.10	תמורה לבעלי נכסים כיום לדיירים זכות להרחבה ולמרפסות העולה על 25 מ"ר מכפי שמוצע בתכנית כתמורה (לפי תכניות מאושרות 2323 ו-2324). פגיעה לא מידתית בזכות הקניין.	10	
4.11	בינוי התמהיל בס' 6.7 כובל את היזם ובעלי הדירות.	11	
4.12	תמורה לבעלי נכסים קביעת מרפסות בגודל מינימלי של 12 מ"ר וברוחב מינימלי של 2 מ'. הוספת הוראה בחלופה פינוי בינוי לתכנון מחסנים דירתיים בגודל שלא יפחת מ- 6 מ"ר לדיירים קיימים לפי ס' 4.1.2.	12	
4.13	תנועה ותחבורה דרישה לתקן חניה שיעמוד על 1:1.8 (מתוכם 0.3 לחנית אורחים). עריכת בדיקה לכך שהקצאות החניה בתכנית תואמות היקפי הבינוי המוצע והשימושים הנלווים (מסחר; צרכי ציבור). עריכת בדיקה למרחקים למערכות תח"צ קרובות. התנגדות למתקני חניה אוטומטיים בחלופת פינוי בינוי. התנגדות לכניסה ויציאה לחניונים מהרחובות האחוריים של התכנית.	13-א, ב, 15, 14	

		בחינת העומסים הצפויים לפי הבינוי המוצע (בדיקת היתכנות תחבורתית).		
	14.	16	היתכנות כלכלית דרישה לקבלת מסמכי ניתוח כלכלי להוכחת הכדאיות הכלכלית של כל מתחם.	מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות. ראה מענה להתנגדות מס' 1 סעיף מס' 15. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.
	15.	17-19	כללי התנגדות ל- 77-78 שהוכרז על לה גוורדיה (-35) (55). התנגדות לשינוי אופי השכונה. דרישה להשלמת מסמכים ומידע ללה גוורדיה 56.	לנושא פרסום 77/78 ושינוי אופי השכונה ראה מענה להתנגדות מס' 3 סעיף 1. לה גוורדיה 56 ובית אורן 9 זהו אותו מגרש. המגרש כלול בתחום התכנית אך אין לגביו הוראות נוספות על המצב הסטטוטורי המאושר. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.

5	סעיף בהתנגדות	התנגדות מס' 5 מתנגדים: שטאובר אפרים וקיי עולש תצהיר: עו"ד נטע סודרסקי	מענה:
1.	2	הערות למסמכי התכנית פרסום 77-78 במקביל להפקדת התכנית מצביע על חוסר בתום לב. לטענת המתנגדים - בפועל ניתן להתקדם רק לחלופת פינני.	התנגדות לא ברורה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
2.	א.3-ה, ח, א.4, ז.3, ו.3	תנועה ותחבורה דרישה להכנת בה"ת טרם אישור התכנית. הטענות: עיבוי הבינוי הצפוי במרחב השכונתי, מעבר מערכת תח"צ שיביאו לחסימת נתיבי כבישים והגדלת אזור תעסוקה סמוך יביאו בהכרח להגדלת כלי רכב בשכונה. מחסור בחניות קיים כיום לאורחים, מבקרים, תעסוקה שצפוי להחמיר; תכנון צמתים לקוי במרחב, הרחובות האחוריים לא יכולים לקלוט את מסת התנועה שתעבור דרכם. התנגדות לאפשר כניסות ויציאות רק לרחובות משניים. דרישה לאפשר כניסה ויציאה מלה גוורדיה. חזית מסחרית דורשת מיתון תנועה שלא קיים בנספח התנועה. חתך התנועה המתוכנן צפוף וכשיל את החזית המסחרית.	היקף הבינוי נבחנו במסגרת קידום תכניות ומתאפשרים בהתבססות על תשתיות קיימות. בימים אלו נערכת בחינת ההשלכות התחבורתיות לשכונה. תקן חנייה יקבע בהתאם לתקן חנייה תקף בזמן הוצאת היתרי בניה. מיקום הכניסות והיציאות נבחר לאחר שנבדקו ולא נמצאו אפשרויות כניסות מרחובות אחרים בתיאום עם אגף התנועה של העירייה. חזית מסחרית אינה דורשת מיתון תנועה. חתך הרחוב מתוכנן באופן המיטיב האפשרי. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
3.	ב.4	איכות הסביבה ובניה ירוקה ובינוי גובה הבינוי הצפוי יביא לתחושת מחנק וצפיפות / היתכנות כלכלית וימנע כניסת שמש לרחוב. הצעת בינוי של המתנגדים 2+4 קומות לכיוון הרחוב ו-8 קומות לכיוון החצרות.	הבינוי יקבע במסגרת תכניות עיצוב מפורטות ובמסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. היקפי הבינוי המוצע קשור גם למכפילי הבניה הכלכלית. חזית לה גוורדיה נקבעה אחידה לאורכה והיא בגובה ברוטו של 8 קומות. האפשרות לבניה בגובה של 15 קומות תאפשר גמישות בבניינים אחרים במתחם. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
4.	א.5-ה, א.6	צרכי ציבור וזכויות במקרקעין התנגדות בנושא חוסר בשצ"פים - דרישה לפיתוח שצ"פ היכל אליהו כתנאי לאישור התכנית. התנגדות לשצ"פ לפי העקרונות המוצעים בתכנית בטיפול ואחזקה של דיירי הבניינים - הוראה 4.1.2 ס' ג' תת סעיף ח'. אחריות לשטח המדרכות לא צריך להיות של בעלי הזכויות, כולל תחזוקה, ביטוח ועמידה בתקן איכות ובטיחות. קיים חוסר לדעת המתנגדים במבני ציבור (מוסדות חינוך, מוסדות קהילתיים). תנאי לאישור התכנית -	פיתוח השצ"פ הסמוך להיכל אינו מהווה תנאי למימוש התכנית. ראה מענה להתנגדות מס' 4 סעיף 9. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.

	הגשת תכנית אב למוסדות ציבור		
5.	7	אי תאימות הבינוי ליכולת כלכלית של תושבי השכונה הבינוי המוצע ידרוש דמי אחזקה גבוהים. הסרת סעיף הדורש חובת ניהול בית משותף באמצעות חברת ניהול. דרישה להכנת תכנית חברתית / תסקיר חברתי כחלק ממסמכי התב"ע שיכלול מתווה למניעת הגירה שלילית של תושבים קיימים.	ראה מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 7. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.
6.	8	חזית מסחרית התנגדות לחזית מסחרית; צפי לכישלון המסחר לפי ניתוח ד"ר לרמן; דרישה להוספת אלמנטים פיזיים ותכנוניים שיביאו להצלחת המסחר דוגמת מיתון תנועה, חיזוק מעברים ציבוריים וכו'	ראה מענה להתנגדות מס' 1 סעיף מס' 11. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.
7.	9	איכות הסביבה ובנייה ירוקה תנאי לאישור התכנית - הכנת תסקיר איכות סביבה שיבחן את המאפיינים הסביבתיים של רעש, זיהום אוויר, הצללה, רוחות. פתרונות מוצעים - קו חזית נסוג מקו בנין 0.	נספח סביבתי יערך לעת קידום תכנית מפורטת במסגרת תכנית עיצוב. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.
8.	10א	הערות להוראות התכנית חוסר בהירות: הוראות התכנית לא מסייעות בפירוש כ"א מהחלופות. לא ברור למה טבלה 5 מתייחסת.	מומלץ לעדכן את מסמכי התכנית על מנת שתהיה בהירות בין החלופות. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.
9.	10ב-1	תמורה לבעלי נכסים התנגדות לקיבוע התמורות במסגרת פינוי בינוי - 25 מ"ר; גבהים שונים לבניינים חזיתיים ועורפיים; הגבלת גודל החניונים, הגבלת מס' מפלסי חניה.	ראה מענה להתנגדות מס' 1 סעיף 5. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.
10.	10ד	צרכי ציבור קביעה מראש בתקנון של מיקום ושטח צרכי ציבור.	אין בתכנית הפקעה לצרכי ציבור למעט הרחבת רחובות עמק איילון ובית אורן. בסעיף 4.1.1 ד' הועדה המקומית מבטיחה אפשרות לשילוב שטחי ציבור בבנין בחלופות עיבוי. בסעיף 6.3 ו' יש למעשה הפניה לתכנית תא/5000 המאפשרת שילוב שטחי בניה ציבוריים בבניינים. שטחים אלו יקבעו בתכנית מפורטת, אם יהי בהם צורך. מומלץ: לדחות הסעיף ההתנגדות.
11.	10ז	איחוד וחלוקה התנגדות לאיחוד מגרשים ב- 2 החלופות. קיים שוני באופי ובגודל המבנים המוצעים לאיחוד וחלוקה. יצור קושי במימוש התכנית.	מתאפשר לבעלי הזכויות ללא התארגנות עם בעלים נוספים הוצאת היתרי בניה במסלול עיבוי בינוי במסגרת תכנית זו. חלופת פינוי-בינוי מצריכה איחוד של 3 חלקות טיפוסיות. איחוד זה יעשה באמצעות תכנית מפורטת ולכן מוקדם להכין טבלאות איחוד וחלוקה בשלב זה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.
12.	10ח	חזית מסחרית דרישה להגבלת שטחים מסחריים עד 150 מ"ר ליחידת מסחר / עסק	בחלופות עיבוי מחושב השטח המסחרי במגרש ל- 160 מ"ר, ובחלופת פינוי בנוי ל- 120 מ"ר. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.

מענה:	התנגדות מס' 6 בעלי הזירות בבניינים קיימים לה גוורדיה 36-46 נציגה עו"ד עפרה כהן- עמית פולק מטלון ושות' בעלי זירות בבניינים קיימים לה גוורדיה 36-46 (חוכרים של חלקות 19-23)	סעיף בהתנגדות
-------	--	---------------

	תצהיר: עו"ד נאווה גינת		
היקפי הבינוי לעניין בינוי ועיבוד בינוי תואמים את המדיניות התכנונית ועומדים בבחינה הכלכלית. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	הוראות התכנית התאמת הוראות התכנית המופקדת להוראות התכנית המפורטת (לפינוי בינוי) המקודמת בוועדה המקומית בנושאי - היקף זכויות הבניה; צפיפות / היתכנות כלכלית; תמהיל דירות; מספר קומות מרתף	6-7	13.
שטחי ההפקעה וזיקות ההנאה יקבעו בתכנית המפורטת. מומלץ: לדחות סעיף ההתנגדות. ראה מענה התנגדות מס' 5 סעיף 10.	זכויות במקרקעין רישום זיקות הנאה - דרישה לקביעת השטח המקסימלי בתקנון התכנית.	4.5,7	14.
מומלץ: לדחות סעיף ההתנגדות.	צרכי ציבור דרישה לציין במסמכי התכנית היקף ההפקעה לצרכי ציבור; פירוט השימושים הציבוריים; דרישה ששטח לצרכי ציבור לא יעלה על 400 מ"ר	4.6,7	15.
סעיפים אלו מתאפשרים בתכניות מפורטות. מומלץ: לדחות סעיף ההתנגדות.	תנועה ותחבורה דרישה להוספת סעיף שיאפשר גמישות תכנונית בעת מימוש זכויות. בתכנית המפורטת נקבע כי "שינוי לא מהותי בהסדרים אלה (הסדרי תנועה, חניה, פריקה וטעינה) לא יהווה שינוי לתכנית זו". מבוקש להטמיע הוראה בתקנון התכנית המופקדת.	7.4,7	16.
מומלץ לעדכן את מסמכי התכנית על מנת שתהיה בהירות בין החלופות. מומלץ: לקבל את ההתנגדות.	הערות למסמכי התכנית חוסר בהירות בחלופת פינוי בינוי לנושא איחוד מגרשים. האם מגרש גדול חייב לבוא עם מגרשים קטנים?	8.1	17.
ראה מענה להתנגדות מס' 1 סעיף מס' 11. מומלץ: לדחות את הסעיף בהתנגדות.	חזית מסחרית התנגדות לחזית מסחרית. במידה ולא תבוטל החזית המסחרית - דרישה להגדרת סוג המסחר בכדי למנוע מסחר בעל אופי מטריד. מטרת המסחר - לשירות הדיירים	8.2	18.
היקף הזכויות בתכנית המתאר הינו מרבי, מותנה ומוקנה. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	הערות למסמכי התכנית התאמת הוראות התכנית המופקדת להוראות תא/5000, ביחס לגמישות בקביעת הרח"ק - תוספת רח"ק 1 (לפי התנגדות מהנדס העיר).	8.3	19.
העתקת עצים בודדים זולה בהרבה מהמותאר בסעיף והשפעתה כלכלית על הפרויקט מוגבלת (ביחס לרווחיות היזם). עפ"י תיקון 89 לחוק התכנון והבניה, ובהמשך לתפישתו, הזכויות הנוספות לכריתת עצים צריכות להישאר בידי פקיד היערות. בהקשר זה מומלץ סייג- עצים ייחודיים המשליכים על ביצוע המרתפים יסומנו להעתקה ולא לשימור. במידה ולא ניתן לשמור את העצים, היזם יפצה כספית בהתאם לערך העץ שהוגדר ע"י האגרונום, בסכום מירבי של 150,000 ש"ח, אשר ישמש לנטיעות חדשות בשכונה/מתחם. מומלץ: לדחות הסעיף בהתנגדות.	איכות הסביבה ובניה ירוקה העתקת עצים- דרישה כלכלית מהותית שעלולה לפגוע ברווחיות וכדאיות פרויקטים. שימור עצים-משליך על תכנון מרתפים (הוספת קומות). דרישה להוספת סעיפים מקלים בהוראות התכנית.	8.4	20.
ראה מענה התנגדות מס' 1 סעיף מס' 7. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה.	אי תאימות הבינוי ליכולת כלכלית של תושבי השכונה הבינוי המוצע ידרוש דמי אחזקה גבוהים. דרישה להוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה המוצעות לסיוע בתחזוקת שטחים משותפים. דרישה למציאת פתרונות (הקצאת מגרשים; נכס מניב וכו') כחלק מהוראות התכנית	8.5	21.
למיטב הבנתנו סעיף ההתנגדות מתייחס להערה ג' בטבלה 5 -"הועדה המקומית	זכויות במקרקעין דרישה לבטל העברת שטח שירות על קרקעי	8.6	22.

<p>ראשית לחייב העברה של עד 500 מ"ר משטח שרות על קרקעי לשטח עיקרי על קרקעי". מדובר בתכנית שאינה כוללת תכנון מפורט ולפיכך נכון להשאיר גמישות לעת התכנון המופרט. גמישות זו אין בה בכדי להשפיע על התוצר האדריכלי ונפח הבינוי ולכן, אין בסעיף זה כל פגיעה. מומלץ: לדחות סעיף ההתנגדות.</p>	<p>לשטח שירות תת קרקעי.</p>	
--	-----------------------------	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

מוצע לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט בדראפט לעיל ועל עריכת המסמכים בהתאם.

1. הכנת תסקיר חברתי לפני דיון להפקדה לתכנית מפורטת מכוח תכנית זו.
2. ממליצים לקבל את ההתנגדויות במלואן ובחלקן כמפורט במענה להתנגדויות מעלה.

בישיבתה מספר 0007-17ב' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לריסה קאופמן משמשת מהנדס העיר.
שמואל גפן לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

איל רונן: התוכנית במסלול עיבוי בינוי ופינוי בינוי חלה על 21 מבני שיכונים ביד אליהו לאורך לה גרדיה. מציג קווים כללים לגבי התוכנית שהופקדה על ידי מצגת.

דיון בהתנגדויות

שרה מילוא: מייצגת את חלק מתושבי השכונה. מציגה את ציביון שכונת יד אליהו ע"י מצגת. הסיכום הוא שכונה שהיוותה מודל לבניה בכל הארץ. איך יכולים חברי הועדה לאשר שינוי כזה? האם רשאית הועדה לשנות את אופייה של השכונה בצורה כה קיצונית לאחר שהיה שיתוף ציבור שתוצאותיו נעלמו כלאחר יד?

סטלה אבידן: אני מביאה לכאן את אי הדיוקים שהועלו בסדר היום. זו לא תוכנית מפורטת מאחר כמתנגדים אין לנו שום כלי מדידה לבדוק את התוכנית מפורטת. בתוכנית כתוב רח"ק 4 ובסדר יום כתוב 3.5 רח"ק. בתוכנית כתוב 63 דונם בדראפט כתוב 64 דונם. בעלות-בתוכנית כתוב בעלות ויזמות ע"י עיריית ת"א וחלמיש ובדראפט כתוב בעלי עניין, הבעלות היא פרטית ועיריית ת"א. חזית מסחרית - בתהליך שיתוף ציבור לתוכנית האב הייתה התנגדות לחזית מסחרית. ובעקבות ההתנגדות העיריה הכניסה את הנושא בתוכנית המתאר, הדבר נוגד כל דמוקרטי. כתוב בהוראות התכנית תשריט, אולם לא ברור על איזה תשריטים, אין תשריטים והתמונה שרואים היא לא נכונה, אין גינות ומתכננים גינות על הגגות. אנחנו בעד התחדשות עירונית אבל לעלות עם הנכד שלי לגג בשביל גינה המצב בלתי אפשרי. אי דיוקים בטבלאות בעיבוי מגדילים את מס' הדירות מ-18 ל-50 ומ-26 ל-62 איך הרחיק ואחוזי הבניה לא משתנה. גם בפינוי בינוי לא ברור, כותבים פי כמה וכמה בניה ואחוזי הבניה לא תואמים את הרח"ק. קבלתם את ההתנגדות בנוגע לטבלה 5 שהיא בסיס התוכנית היא לא ברורה ועליכם לעשות אותם מחדש. עצם קבלת ההתנגדות אומרת שעליכם להפקיד את התוכנית מחדש אנחנו רשאים לראות את השינויים. בתהליך שיתוף ציבור בוצעו אך ורק 3 מפגשים, זה לא שיתוף ציבור. בהזמנה דובר על תוספת של 375 דירות איפה ההוספה למה שהצגת היום? במפגש השני כתוב יידוע, אין בכלל השתתפות ודעת תושבים וכתוב תפנו בטלפון. לא יכול שלא יהיה סקר סביבתי וחברתי.

כל נושא העיבוי לא יהיה בר ביצוע, דורשים מאתנו לעשות פסולת תת קרקעית כלומר מרתף שלם הכל מוביל אותנו לאבדון אם מדברים על תמ"א 38 על כל תיקוניה ולא רק על העיבוי.
עו"ד נדב צימרמן: אני עושה השוואה בין מסמך המדיניות של רמת אביב ליד אליהו. בדיקות הכלכליות התבססות על מחירי הדירות בשנת 2008. כל הנתונים שעליהם התבססה הבדיקה הכלכלית הם לא רלוונטים. גם הפרצלציה ברמת אביב עם הסכמת הבעלים של 50% כאן אין הסכמה בכלל. בנוגע לתמ"א ביד אליהו מאפשרים רק תמ"א 1 כאשר ברמת אביב מאפשרים את כל תיקוני התמ"א. העמדת מבנים

בתוכנית 500 דובר שישמרו על העמדת הבנינים וישמרו על שטחים הפתוחים כאשר בעצם בתוכנית המופקדת יש בניית חומה וחסומת הרח' בלה גרדיה ובבטון.

רונית רנטה : רח' בית אורן ביד אליהו אשר לקחו אותו ואת רח' עמק איילון כבית ערובה של התחבורה. מדובר ב-2 מגרשים שתי פרצלציות שונות. בית אורן הוא פנינה באזור ירוק וקטן שהופך להיות מאסה תחבורתית מבקשים להפקיע את הכביש שלנו שהוא 6 מ' ושכל המשאיות יכנסו דרך הרח' הזה. תושבי רח' בית אורן לא שותפו בשיתוף הציבור. אנחנו לא יודעים מה יקרה במגרש של בית אורן 9 פינת לה גרדיה 54. אין מענה אחד לגבי מה יבנה במגרש ברח' בית אורן 7 והאם אפשר לעשות מבני ציבור. שאלתי האם אחד האדריכלים שתכנן את התוכנית האם משהו מהם היה גר בבית אורן.

עו"ד מירון יצחק מייצג את אורי ואלברטו : האווירה בשכונה עוינת לתוכנית ובלי שינוי אי אפשר יהיה לאשר את התוכנית. אפילו אם יש אישור של 80% מהתושבים. חלק מהבעלויות הפכו לפרטיות. סוגיית החזית המסחרית מפריעה להרבה תושבים למרות שהיא נועדה להחיות את הרחוב ולכן ישנה התנגדות נחרצת לגביה. כמו כן המעברים הרחבים של 3 מטר מלה גווארדיה לרחובות האחוריים זה פוגע ברצף הגינות וחוסר היכולת להיכנס למקומות חניה וההתנגדות תסכל את יישום התוכנית. קבעתם סעיפים של 77+78 אשר תוקע את התוכנית. חב' עזרה ובצרון יש לה הרבה זכויות אבל לתושבים ישנה הרגשה שכפו עליהם את התוכנית ושחלק מהתוכנית נועדה לקדם את האינטרסים שלה. סוגיית תמ"א 38 - שלילת הפתרון של תמ"א 38 פוגעת בזכויות הדיירים וגם יש את נושא היטל ההשבחה. סוגיית החניות ותקן החניה שנקבע כאן הוא נמוך ואם רוצים ליצור משהו חדש צריך להגדיר מחדש את הסוגיה של החניה וחניית של האורחים. לגבי המרפסות כן חשוב לשמור עליהם.

אפרים שטאובר : ההתנגדות בעיקרה בראיה כוללת על כל השכונה. תוכנית המתאר גזרו נגזרות ולא רואים את הראייה הכוללת. אנחנו בעד ההתחדשות.

להחיל את סעיפים 77-78 עם הפקדת התוכנית יש בפעולה זו טעם נפגם. כלומר אנחנו הדיירים עם היזם לא יכולים להתקדם עם עיבוי בינוי שרצינו על הבנין. מגישים תוכנית ופוסלים אותה לפני שהיא הוגשה. תוספת של 3600 יח"ד לא כולל שטחי מסחר וכד' הקו הצהוב יהיה מבוטל תחנת יצחק שדה של הרכבת תתבטל מע"ר יגאל אלון יהיה מעובה הקו הסגול יהיה רחוק ואין מערכת של הסעת המונים ואין פתרון תנועתי. מציג במצגת שאין מענה תחבורתי תנועתי ראוי.

כמו כן גשר השלושה טרם אושר ואמור לחבר בין מזרח למערב ברח' המעפילים אמור להיות שיקוע אבל לא אמור להעביר תחבורה ציבורית ולא פותר את הכניסה לרח' יגאל אלון והרמזור נשאר ויצאה הוא לא פותר. תכנית 3944 שנתנה פתרון כניסה וינגייט ולמעט לה גרדיה אבל הועדה המחוזית לא קבלה את הפתרון. מציג את התוכנית של 4113 שעדיין לא אושרה. דווקא בצד המערבי יש קו ירוק אבל דורשים שיהיה גשר תנועתי שיעבור לצד המזרחי מדוע צריך גשר תנועתי. למה לא לעשות שביל אופנים. בתוכנית המתאר דובר על מדרכות רחבות אולם בתוכנית הדבר לא מתבטא (מציג את ההדמיה). השצ"פים בתוכנית המתאר השצ"פ משמש לחניה. מציג את החניות שהולכות להתבטל.

עולש קיי : אנחנו מתנגדים לשצ"פים אתם רוצים מעברים תפקיעו את הקרקע. אנחנו לא אמורים לטפל בשצ"פים אלו. כמו כן מדוע התוכנית הזו תקפה ל-30 שנים יש לנו התנגדות נחרצת. יש לנו התנגדות להפקעה לטובת מוסדות הציבור כי לא ידוע איזה מוסדות ציבור יהיו. כתוב שהקביעה תהיה בזמן קבלת היתר בניה.

נתן אלנתן : בעיבוי אין הפקעות.

עולש קיי : אם העיריה תקבע שבאחד המגרש יפקיעו לגן ילדים כלומר יפקיעו עוד דונם לשטח הזה על פי תקנות משרד החינוך.

אפרים + עולש : אנחנו מבקשים שהעירייה תצבע התפתחות של מבני ציבור בהתאם להתחדשות. כמו כן איכות סביבה – בדיקת מנהרת רוח שצריך לעשות לאורך כל לה גווארדיה. יש נסיגה בכל המקומות בעיר. רחל לוינגר : לא נעשה סקר של איכות הסביבה. הקרבה של הדירות לכביש ואי היכולת לפתוח חלון גורמת למחלות נשימה והוא מהותי, כרגע יש עצים שסופגים את הזוהמה שיש באויר. אחרי התוכנית 2 עצים לא יספיקו לספוג את הזיהום. כמו כן בתוכנית רשמו הפקעות אבל לא צויין כמה מפקיעים מאיתנו. נושא החניות - משאיות לא יוכלו להיכנס לפריקה וטעינה התת קרקעית ולכן הפריקה והטעינה יהיו ברחוב הראשי בלה גווארדיה או מרגולין ושם תהיה הפריקה וזו לא הדרך, דבר שיגרום לפקקים וגם זיהום אוויר. לה גווארדיה ויצחק שדה צרכים לדעת שהם רחובות סואנים ומעבר וההגנה מוציאים את ענין האוטובוסים ויהיה רק נתיב אחד לתחבורה פרטית.

עו"ד אפרים לוי : אנחנו מייצגים בעלים בלה גרדיה 36-46 בערך 100 יחידות. קיימות 2 חלופות בתוכנית ובעלי הזכויות תומכים בתוכנית. והתחדשות עירונית ופינוי בינוי חשוב ברמה ראשונה. אולם אנחנו מתנגדים לסעיפים בתוכנית המתאר שלא תואמים לתוכנית המפורטות שאושרה לוועדה מדובר באי התאמה שאנחנו לגשר עליה.

היקף זכויות הבניה בחלופת פינוי בינוי בהמלצת הועדה אושר לנו היקף זכויות של 53,500 מ"ר עיקרי ושירות מעל הקרקע בתוכנית הזו יש סטייה ומאושר 52,800 מ"ר חייבים לתקן זאת. אושרה צפיפות 425 לעומת 470 יחידות הומלץ להפקדה בעוד תוכנית המתאר מדברת על 420 יח"ד, תמהיל הדירות הומלץ להפקדה רב מכריע של דירות קטנות. הפקעות לצורכי ציבור כן צריך להגיד לנו מה יהיו צורכי הציבור ולא להשאיר לשיקול דעת. היקף ההקצאה לשטחי ציבור לא יעלה 400 מ"ר שטחי בניה לשטחי ציבור.

סעיף 1.6 לתקנון התוכנית נקבע שתוכנית הריסה ובניה צריכה 3 תאי שטח קטנים ולפחות 2 תאי שטח צמודים צריך להפריד או זה או זה.

שטחי המסחר שאם יאושרו חזיתות מסחר חייבים לקבוע איסור מפורש לא לפגוע בבעלי הדירות או בבתי אוכל ולקבוע את הגבולות בנושא. יש לראות שהתוכנית כפופה לתוכנית המתאר.

מענה להתנגדויות

איל רונן: ענה לעיקרי ההתנגדויות כפי שמפורט בדראפט.

התוכנית הזו מפורטת לעניין חלקות בודדות ומתארת לעניין קידום תכנית מפורטת בעתיד - פינוי בינוי. קרי בנין אחד יכול להתארגן ועל אותו בנין חלות ההוראות המפורטות ולענין פינוי בינוי תבוא תוכנית מפורטת בהמשך כך שאין פגיעה במקרקעין.

אהרון מדואל: הועדה אישרה ליד אליהו תמ"א 38 בכל המסלולים. מדובר בשינוי דרמטי של השכונה איל רונן: הרחק הקבוע הוא רח"ק מריבי 4 וזאת אנחנו עושים לאור בחינה כלכלית.

החזית המסחרית כבר נדונה במסגרת מסמך המדיניות של רובע 9 שנעשה בשיתוף הפעילים של השכונה. הכוונה ליצירת חזיתות למבנה מגורים בקומת הקרקע שבהם יהיה שימוש מסחרי.

טבלה מס' 5 המלצנו לקבל את ההתנגדויות לגבי הטבלה ולהבהיר את נושא הזכויות שמוקצות לעיבוי בינוי והזכויות המרביות לפינוי בינוי.

ההשוואה לרמת אביב אומנם הבינוי דומה אולם אופי השטחים הפרטיים והציבוריים הוא שונה ואחד מעקרונות הפיתוח של יד אליהו הוא שמירה על ערך שטחים משותפים ירוקים ואיכותיים. כל תוכנית ההתחדשות העירונית מטמיעות את אותם שטחים באמצעות שפ"ים שתתחזק עיריית ת"א. כאן המענה של מי יתחזק את השטחים הפרטים. כל אותם שטחים שיקבעו בזיקת הנאה תיכנס עיריית ת"א במסגרת ההסכמים של התוכניות המפורטות והעירייה תתחזק את השפ"ים.

נושא הסכמים לתחזוקת השטחים המשותפים ויצירה של קרן הונית, נעשה במסגרת הסכמים בתוכניות מפורטות בין יזם לבעלי הנכסים ובין עיריית ת"א שתבטיח את תחזוקת המבנים עבור הדיירים לתקופה של 10 שנים.

פרצלציה- חלק מהמתחם בתחום התוכנית שחלות בו 2 חלקות. תוכנית המפורטת מנחה מה המינימום לקידום תוכנית מפורטת ובמסגרת היתרי הבניה מכח עיבוי בינוי בוודאי מתחייב פרצלציה ל-2 חלקות צמודות.

- ברח' עירוני שבו אנחנו רוצים לראות תנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים אנחנו לא רוצים לפגוע באותה תנועה ע"י כניסות לחניות ולרכבים מכל הסוגים בין אם זה פריקה וטעינה פינוי אשפה. אנחנו מעוניינים שכניסה רכבים יהיו מהרחובות העורפים ודרשנו הפקעה לאורך אותם הרחובות ואפשר לראות את זה בתשריט. מטרת ההפקעה הינה לאפשר את כניסת הרכבים הקטנים לפריקה וטעינה ולאפשר מקסימום גמישות.

לה גרדיה 56 הבעלות שלו בשכבות שונות בבעלות המדינה. היעוד שלו הינו מגרש בעל אופי ציבורי. ככל שתקודם תכנית מפורטת נבחן את כל האפשרויות יש שימוש ראוי לעמותה לנפגעי איבה שמתקיים במגרש הזה, וככל שאין תכנית אחרת הוא ימשיך להתקיים.

היינו רוצים הסכמה בין בעלי הנכסים ליזמים לתושבים ועובדה שכולם אומרים שהם בעד התחדשות עירונית, וכאמירה כוללת אנחנו מקבלים את ההבנה שישנה אוירה קשה אולם צריך להיות גמישים.

-שינוי בעלויות הקרקע – לגבי בעלות של עיריית ת"א ככל שיש לה נכסים במבנים הקיים במקום שיש לה בעלות על הקרקע היא יוצאת ללא זכויות.

אין מעבר לכלי רכב בזיקות ההנאה אלא רק להולכי רגל ואופנים.

סעיפים 77-78 פורסם ע"י הועדה המקומית במסגרת קידום תוכנית עזרה ובצרון ל-11 בנינים בדופן הרחוב. ההוראות לא מאפשרות קידום תוכנית למעט חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בתוך הקו הכחול, כיום עזרה ובצרון מקדמת תוכנית רק על 6 מבנים מתוך ה-11 לבקשת בעלי הנכסים. המבנים הנותרים יכולים לקדם תכנית של פינוי בינוי.

תחבורה הציבורית קיימת לאורך רח' משה דיין במסגרת קווי הרק"ל במרחקים סבירים להליכה, מתוכנן לאורך יצחק שדה קו אוטובוסים שיהיה חלק מתוכנית מהיר לעיר.

תכנית גשר השלושה שמקודמת והחלטת המחוזית לבטל את השיקוע מתוך חשיבות של מערך התנועה ברחוב. התנועה לאזורי התעסוקה תהיה דרך הגשר ולא דרך שכי יד אליהו.

לא בהיתר אלא בתוכניות המפורטות.

שכונת יד אליהו במרביתה קמה על שטחי פרדסים והקרקע במקורה לא הייתה מזוהמת. זיהום הקרקע הנוכחי יבדקו לפני היתרי הבניה.
כל נושא בריאות הציבור ונושאים דומים כאלה יבדקו בהיתרים או לעת תכניות מפורטות.

דין פנימי:

איל רונן: נושא של החניות בנוגע לפריקה והטעינה האפשרויות שיהיו לאורך הרחוב הכוונה היא לא לעודד פריקה וטעינה לאורך הרחוב אלא להעביר אותם לתת הקרקע.
רח' לה גרדיה ויצחק שדה יהיו סואנים וככל שמצופפים ועולה כמות המשתמשים יש ציר תחבורה שיהיה רח' יצחק שדה רח' ההגנה ומשה דיין. רח' לה גווארדיה יהיה רחוב עירוני מוטה תנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים כרח' לה גווארדיה.

מי שמקדם תוכנית מפורטת אין סתירה בין התוכנית המתארית ולתוכנית המקודמת. נושא זכויות בתת הקרקע ונושא הניוד אנחנו מקבלים את ההתנגדויות וגם לנושא המרפסות. התוכנית שהציג זוהי תוכנית שתחזור לדיון ונושא צורכי הציבור גם הם יבואו לדיון במסגרת תכנית מפורטת.
סקר חברתי יערך ונערך בתוכניות מפורטות.

תוכנית גשר השלושה היא תוכנית לא מכוחה יצאו היתרי בניה לגשר ומאפשרת 2 מסלולי נסיעה והרחבת שצ"פ לטובת קירוי איילון. והרחבת של קירוי איילון לדופן המזרחית. חשוב שיהיה מעבר להולכי רגל. נושא הסקרים הכלכליים בתוכנית מלווה ונערך ע"י שמאית. נעשתה בדיקה כלכלית עבור עיבוי בינוי אולם פינוי בינוי לא נעשה סקר כלכלי כי מקודמת יותר מתוכנית מפורטת אחרות.

במסגרת הסוגיות הפרטניות – חזית מסחרית, אנחנו מקבלים התנגדות בחלקה וננסח שבמסגרת התוכנית המפורטת לחלקה בודדת לא יתאפשרו מקומות הסעדה או מזון. ובמסגרת המתווה המתארי הנושא יבחן פעם נוספת.

כניסה לחניונים תת קרקעיים ככל שהתאפשר בכניסה לחניון תת קרקעי במסגרת עיבוי במסגרת חלקה בודדת מהרח' הנצבים המאונכים זה יקבע במסגרת הוראות התוכנית. לנושא תוכנית מפורטת זה יבחן במסגרת תוכנית מפורטת.

גבי לסקי: חוות דעת סביבתית חסרה כאן והיא חשובה מאוד.

אורלי אראל: הזכויות הם תמ"א 38 ואין תסקיר סביבתי.

גבי לסקי: אנחנו מייצרים מציאות שהיא גם מפורטת וגם מתארית ואז מה שטוב לכלל הציבור, כמו הסקר הסביבתי. סקרים סביבתיים זה חשוב כדי לקבל החלטות. לא קיבלנו תשובה לגבי שטחים ירוקים פר דייר, ולגבי שטחים חומים. מה בנוגע לנושא של הצללות ואקוסטיקה. האם כל בניין ובניין יפעל לפי העיבוי אז תהיה לנו תוכנית כוללת ויצא שלא דיברנו על כל הנושאים. הנושא של הזכויות המשפטיות בוועדת נכסים קידמנו את המבצע שאנשים יקנו את הזכויות על השטחים שלהם ואני מבינה שלמרות שמכרנו להם כשישים אחוז מבעלי הדירות שרכשו הדירות לא רשומות על שמם.
נתן אלנתן: גם נושא זה לתוכנית מפורטת לבנין בודד.

גבי לסקי: לא נרשמו הזכויות המשפטיות כ-60% מהדיירים לא רשומות על שמם.

ארנון גלעדי: זו לא תוכנית מפורטת.

אהרון מדואל: יש צורך בתוכנית הזו באופן מהותי תסקיר חברתי, מאחר וגורמים כאן לשינוי דרמטי בשכונה. התנגדתי תמיד לחזית מסחרית כי לא צריך גם חזית מסחרית אי אפשר לכפות על אנשים חזית מסחרית כאשר התושבים לא רוצים חזית כזו. שכונת יד אליהו צריכה להשאר שכונה שקטה כפי שהיא. צריך להוריד את החלופה של הפינוי בינוי, גם מבחינה פסיכולוגית התוכנית מכניסים כאן את התושבים לכאוס. ליד אליהו יש ערך כלכלי מאוד גבוה, יש כאן מגרשים מאוד גדולים וכל דייר מחזיק 122 בקרקע. ההתניה של 25 מ' בהליך פינוי בינוי.

ארנון גלעדי: התמ"א קבעה, יד אליהו היא השכונה הגדולה ביותר והשכונה היחידה שבה התייחסנו לפני תוכנית המתאר והגשנו מדיניות ליד אליהו לגבי נושא התמ"א לכל יד אליהו. גיבשנו תוכנית מדיניות לשכונה לאחר מכן יזמנו את תוכנית המתאר שקבעה את המגמות של יד אליהו. וקבענו שתהיה התחדשות עירונית חברתית וגובה הבניינים לא יהיה מעל 9 קומות. הוצאנו כבר פרויקטים והיתרים כמו כן פינוי בינוי עם חזית מסחרית של יזם דויד אמורים לקבל היתרים. יש תושבים ששילמו את החכירה ורוצים להיות רשומים כבעלים ובצדק. נושא השפ"פ לא ברור שהם יתחזקו ע"י עיריית ת"א זה צריך להיות רשום בהחלטה. נושא תנועת חייב להיות ברור כולל פריקה וטעינה. יש לקבוע שהתוכנית מאפשרת את התמ"א על כל תיקוניה ומאפשרת את פינוי בינוי. ישנם מבנים ומגרשים שלא משמשים את תושבי יד אליהו וצריך לראות שהתושבים כן יקבלו את השירותים לתושבי המקום.

נתן אלנתן: נאמר שישנם דיירים שרכשו את הנכסים מהעירייה והבעלות לא עברה על שמם והחשש יהיה שיקדמו תוכניות ושהם מתנגדים העירייה תחתום במקום כאילו שהם הסכימו נא התייחסותך.

אלי לוי נכסים: לגבי הבניינים - למעלה מ-17 שנים מנסים למכור את הדירות לדיירים, כאשר חלקם קרקע בבעלות המדינה. בוועדת הכספים האחרונה אישרנו את אישור הזכויות והצענו גם הבניינים של עזרה ובצרון יכנסו למבצע. כל מי שקנה יש רישום הערת אזהרה לטובתו. ע"פ ההתחייבות וההסכם רישום

הבעלות ירשם במסגרת הבית המשותף. אנחנו רושמים בתים משותפים וחלק מהבתים המשותפים הדיירים תופסים שטחים שלא בבעלותם, אנחנו בתהליכי רישום. אהרון מדואל: מה המעמד של אותם 130 דיירים שהזכויות שלהם לא נרשמו? אלי לוי: אין פינוי בינוי בלי חתימה של החוכרים. אני תמיד חותם כבעלים אבל צריך 80% חתימות מהחוכרים.

נתן אלנתן: מי שהוא חוכר והוא לא בעלים אי אפשר לחתום במקומו. ארנון גלעדי: הם רשומים כהערת אזהרה כדי למנוע שהבעלים יחתום בצורה גורפת כבעלים של הקרקע במסגרת ה-80%.

מיטל להבי: אני קודם כל רוצה להגיד לצוות שנראה שנעשה פה מאמץ גם לתת מענים וגם לתת מידע, ככל שהוא קיים ברשותכם אין ספק שהוא הונח בפתחנו.

אני רואה בעיה ביחסי האמון בין התושבים לבין מי שמופיע בפני התושבים כמי שמקדם את התוכנית שזו עזרא וביצרון, בנוסף כאשר משווים את התוכנית המופקדת לעומת תוכניות אחרות ברחוב שהן לא ביוזמת עירייה רואים שהתוכנית של העירייה מפלה את התושבים מבחינת הבהירות של התוכניות המופקדות ומבחינת הקצאת השטחים. בתוכניות האחרות נכתב במפורש כמה שטחי ציבור יהיה 400 מטר, 950 מטר. פה אין מספרים ואין סימונים לשטחים חומים למרות שניתן היה לעשות את זה. אין מספר מפורש לשטחי המסחר צריך לשים מספר לשטחי מסחר. זה לא יכול לעבוד ככה. 120 מטר כפול 31 מגרשים זה קניון מיקדו על הרחוב הזה. שני דברים שמפריעים לי במסחר הזה – רחוב של 30 מטר לאחר שלוקחים שני נתיבים לתחבורה בכל צד זה 14 מטר ונשאר 16. כשאני ניסיתי להבין את המספרים מדרכה וקולונדה ושבילי אופניים אני מגיע ל-15 מטר אין מקום לחניית אוטובוסים. אנחנו חייבים להביא אוטובוסים לרחוב הזה. אז יהיה לנו רק נתיב אחד בסוף ברגע שאוטובוסים יחנו. מהרגע שהעניין הזה הוצג לי ומהרגע שקיבלתי פנייה של תנועת אומץ ביקשתי תוכנית תחבורתית ולצדדי מה שקיבלתי – אי אפשר לקרוא לו תוכנית תחבורתית. אני רוצה להציג לכם שמה שהוצג זה תוכניות פיתוח תחבורתיות שמבוססות על מהיר לעיר שלא קיים ולא יהיה בלה גווארדיה.

אני רוצה לדעת מה המעמד של התוכנית הזו מפורטת או לא מפורטת.

אין תוכנית תחבורתית ואין בה"ת, אין אפשרות להעביר תחבורה ברחבות של 9 מטר ואני מבקשת שתציגו איך ועוד דבר אחד – בכל שאת התוכניות תקן החנייה הוא חנייה אחת ליחידת דיור פלוס חניית אורחים של עשרים אחוז וחנייה לפריקה וטעינה בתוכנית הזו לא כתוב תקן חנייה, אני מבקשת להוסיף תקן חנייה לפחות אחד ליחידת דיור.

נתן אלנתן: רק לפי התקן התקף.

מיטל להבי: מעמד הזכויות על הקרקע – הדבר דומה בעיני לקבלן שמוכר דירות לבעלים ואומר להם ובצדק אני לא ארשום את הבעלות על הדירות שלכם עד שיקנו את כל הדירות, אחרי עשרים שנה בא הקבלן ואומר לדיירים 'אתם בעלים של דירה אבל הנכס שלי ולא שלכם כי לא העברתי בטאבו. אלי לוי: אין דבר כזה.

מיטל להבי: כן צריך סקר סביבתי קרן ההונית הוא פתרון חלקי.

ארנון גלעדי: קרן ההונית פותרת חלק מהבעיות בגלל הנושא המיסוי.

מיטל להבי: לגבי היקפי הבנייה אני מבינה שמבוקש רח"ק 4. 64 דונם כפול רח"ק 4 זה 250 אלף מטר גם אם לקחתי את התחזית שלכם ל-1700 יחידות דיור והכפלתי אותה במאה מטר לדירה הגעתי ל-170 אלף מטר, אני לא מבינה למה מבקשים את הרח"ק הזה. אני מבקשת שתפרטו את השטחים אורלי אראל: הרח"ק יקבע בתכנית מפורטת.

כרמלה עוזרי: לא ידוע לוועדה כמה מהתושבים לא רוצים חזית מסחרית. מרכז מסחרי יכול לגרום לאיכות חיים נפלאה. לגבי ההפקעה כמה אחוזים יש הפקעה?

איל רונן: יש הפקעה להרחבת דרך ב 3 מ' לדרכים.

נתן אלנתן: יש הפקעות גם במתארית רק לדרכים ולא פוגעים בהם בזכויות ומוספים להם זכויות.

כרמלה עוזרי: האם כל מבנה ומבנה יש לו את האפשרות שיעשו תמ"א 38 או הריסה ובניה מחדש? נתן אלנתן: כן יש לו אפשרות לבחור.

כרמלה עוזרי: חייב להיות הנושא של המבנה של העמותה שישירת רק את יד אליהו.

גל שרעבי: שכונת יד אליהו בצמיחה ולכן צריך לתת עדיפות לתושבי האזור.

מיטל להבי: במסגרת ההשוואה לתוכניות השונות חשבתי שצריך להציע יותר ואחד הדברים הוא שאין ג'1 לא מאפשרים לבנות על גגות. אני חושבת שעיננו לא צריכה להיות צרה, בין אם זה בעיבוי ובין אם זה בפינוי.

אהרון מדואל: מה לגבי היטלי ההשבחה.

דנה שיחור: יש שתי חלופות, תמ"א 38 הפטור ניתן בכוח החוק ועכשיו מתעתד שינוי. אם מדובר בתוכנית מכוח סעיף 23 של התמ"א בשלב ההיתר ינתן פטור מהתמ"א באותו היקף זכויות במכר, אחרי שתאושר התוכנית.

אהרון מדואל: וכרגע בשלב הזה לפני האישור, לא יגבה היטל על מכר?

דנה שיחור: על תמ"א 38 לא משלמים היום, על תוכנית שאושרה לפי סעיף 23 כן משלמים בהתאם לפסיקה רק על מכר זה ההבדל היחיד. בשתי החלופות בשלב של היתר יהיה פטור מהיטל השבחה. ההבדל היחיד הוא רגע שזכות הופכת מזכות מותנית לזכות מוקנית.

הועדה מחליטה:

לקבל באופן חלקי את ההתנגדויות בהתאם להמלצת הצוות ולתקן בהתאם לכך את התוכניות ובנוסף התנאים הבאים:

1. להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת תכנית מפורטת לפינוי בינוי ייחתם הסכם עם עיריית תל אביב לנושא תחזוקת השפפ"ים בזיקת הנאה.
2. להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת תכנית מפורטת לפינוי בינוי ייחתם הסכם עם עיריית תל אביב להקמת קרן הונית לצורך תחזוקת הבניינים עבור בעלי הנכסים החוזרים.
3. להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת היתרי בניה אשר יוצאו מכוח התכנית המפורטת במסלול עיבוי בינוי לא יותרו שירותי הסעדה ואוכל בחזית המסחרית.
4. במסגרת התוכניות המפורטות לפינוי בינוי יבחן נושא תמהיל השימושים בחזית המסחרית.
5. להוסיף להוראות התכנית כי במסגרת היתרי בניה אשר יוצאו מכוח התכנית המפורטת במסלול עיבוי בינוי הכניסה למרתפי החניה תבוצע ככל הניתן מהרחובות הניצבים לרחוב לה גווארדיה.
6. במסגרת תכניות מפורטות לפינוי בינוי יבחן פתרון החניה והכניסה למרתפי החניה.

הועדה המקומית הביעה את עמדתה לעניין חשיבות רישום הבעלים אשר רכשו את דירתם ואשר זכויותיהם טרם נרשמו בטאבו. נדרשת השלמת בחינת הסוגיות המשפטיות של נושא זה.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולך, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, נתן אלנתן וארנון גלעדי.

נגד: אהרון מדואל, מיטל להבי

משתתפים: נתן אלנתן, גבי לסקי, ארנון גלעדי, מיטל להבי, אופירה יוחנן-וולך, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

התוכן	מס' החלטה
תא/4444 - רובע שדה דב	29/03/2017
דיון נוסף	4 - 17-0007

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שדה דב

גבולות: מזרח רחוב לוי אשכול ושכונת נופי ים
מערב טיילת חוף הים
דרום רחוב שי עגנון
צפון רחוב פרופס ותכנית 3700



דיונים קודמים בתכנית:

בתאריך 14.5.14 דנה הועדה ואישרה פרסום ע"פ ס' 77-78 . (מס' החלטה 14-0012-ב-1).
בתאריך 7.10.15 התקיים דיון סטטוס- במהלכו הוצגו עקרונות התכנית (מס' החלטה 15-0017-ב-7).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי	חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
60217	לא מוסדר	חלק				999
60218	לא מוסדר	חלק				999

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127	87-93, 109, 126	277-278, 273-275, 293-294, 282
6634	מוסדר	חלק	6, 15, 78-89, 124	22, 125, 142-149	237-238, 156-157, 316, 308, 281
6883	מוסדר	חלק	10	9	
6884	מוסדר	חלק	2	3	
6885	מוסדר	חלק	20, 4	18-19, 5, 3	
6896	מוסדר	חלק	14-15, 28-29, 31-32	16, 37, 77, 82, 167	207, 204
6900	מוסדר	חלק	6, 8-9, 11	21, 23-25, 27	
7186	מוסדר	חלק	3		

שטח התכנית : 2533 ד' שטח יבשתי של כ-1,645 ד' וכ-888 ד' ימי.

מתכנן : אדריכל ארי כהן

יזם : רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו, מנהלי הגוש הגדול.

בעלות : מדינה, פרטיים, עיריית תל-אביב-יפו.

מצב השטח בפועל : תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי. בתווך בין שדה התעופה לים קיימת טיילת חופית.

מדיניות קיימת : שימוש באתר כשדה תעופה. בינוי בשכונות הגובלות בהתאם למגבלות הבניה שמשיית שדה התעופה.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה :
 תכנית "ל"י- שטחים מעבר לירקון- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופיתוחים.
 תא/1111- שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ, יעודי מלונאות ונופש.
 זכויות בניה : התכנית לא קבעה זכויות, הנחיות בינוי ו/או נפחי בניה.

מצב תכנוני מוצע :

התכנית הינה תכנית מתארית- מתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אך ורק עבור תשתיות על ושטחי ציבור בלבד- כגון המשך רחוב אבן-גבירול, הפארק החופי וכד'. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אחרים מתוקפה.

במקביל, תקודמנה 3-5 תכניות מפורטות. התכניות המפורטות תכלולנה שלביות מימוש, טבלאות איחוד וחלוקה ותכנון מפורט לנושא הקמת מבני ציבור ותשתיות נוספות.

התכנית מציעה תכנון רובע עירוני חדש אשר ייהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני חי ונגיש. תכנון הרובע מתאפיין בעירוב שימושים תוך יישום עקרונות פיתוח ברי קיימא.

פירוט יעודים/שימושים :

שטחי יעודים - מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	133,389.32	5.27
דרך מוצעת	195,489.72	7.72
חוף רחצה	89,878.89	3.55
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	660,607.96	26.08
ככר עירונית	28,712.5	1.13
מבנים ומוסדות ציבור	146,698.3	5.79
מגורים ומסחר	130,945.24	5.17
מגורים מסחר ותעסוקה	200,032.6	7.90
מלונאות (אכסון מלונאי)	27,359.07	1.08
מעגנה - תחום ימי	282,080.17	11.14
מעגנה- תחום יבשתי	225,244.33	8.89
מתקנים הנדסיים	524.83	0.02
עירוני מעורב	9,518.71	0.38
פארק / גן ציבורי	235,020.55	9.28
שטח ציבורי פתוח	118,377.82	4.67
תעסוקה	49,214.7	1.94
סה"כ	2,533,094.73	100%

פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר ברוטו*)					
יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	מתחם 4
מגורים ומסחר	מגורים	95,882.80	-	583,991.28	679,874.08
	יח"ד	888.38	-	5,410.83	6,299.21
	מסחר	6,257.40	-	23,218.65	12,514.79
	סה"כ	102,140.20	-	590,248.68	692,388.87
מגורים ותעסוקה	מגורים	338,871.30	408,039.79	317,180.91	1,064,092.00
	יח"ד	3,139.73	3,780.60	2,938.77	9,859.09
	מסחר	14,986.83	16,692.69	13,327.79	44,960.50
	תעסוקה	29,973.67	33,385.38	26,655.58	90,014.63
סה"כ	383,831.80	456,412.00	358,823.32	1,199,067.13	0.00
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות	74,955.00	0.00	20,800.00	95,755.00
	חדרים	1,249.25	0.00	346.67	1,595.92
סה"כ	74,955.00	0.00	20,800.00	95,755.00	0.00
תעסוקה	מסחר	-	-	11,073.29	11,073.29
	תעסוקה	-	-	270,926.71	270,926.71
	סה"כ	-	-	282,000.00	282,000.00
עירוני מעורב	מלונאות	-	26,795.00	-	26,795.00
	חדרים	-	446.58	-	446.58
	מסחר	-	17,333.00	-	17,333.00
	תעסוקה	-	3,000.00	-	3,000.00
	סה"כ	-	47,128.00	-	47,128.00

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו*)					
מ"ר מגורים	434,754.10	406,333.93	885,869.98	1,726,958.02	
יח"ד	4,028.11	3,764.79	8,207.82	16,000.72	
מ"ר מלונאות	74,955.00	26,795.00	20,800.00	122,550.00	
חדרים	1,249.25	446.58	346.67	2,042.50	
מסחר	21,244.23	34,025.69	47,619.73	102,889.65	
תעסוקה	29,973.67	36,385.38	297,582.29	363,941.33	
סה"כ	560,927.00	503,540.00	1,251,872.00	2,316,339.00	

יח"ד:

נתונים נפחיים:
 מספר קומות: מ-5 ומעלה
 גובה: 35 מ' ומעלה
 תכסית: 45-50%
 קווי בניין: 0 כלפי הרחוב

צפיפות: 48.5 יח"ד לדונם נטו
 שטח ממוצע ליח"ד ברוטו: 107.93 מ"ר
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 75 מ"ר לדירה
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 4,000 (25%)
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 4,000 (25%)
 יח"ד ששטחן מעל 90 מ"ר: 8,000 (50%)
 סה"כ יח"ד: 16,000

* מ"ר ברוטו = שטח עיקרי + שירות מעל הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה :

1. **תיאור מע' קיימת:**
רובע שדה דב תחום על ידי מספר רחובות ראשיים אשר מהווים את צירי הנגישות התנועתית בדרום – רח' ש"י עגנון.
במזרח – רח' לוי אשכול.
בצפון – רח' פרופס (המשך דרך קרן קיימת).
רחובות אלו מובילים אל צירים ראשיים כמו "נמיר", "רוקח" ונתיבי איילון.
2. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת :
מעבר לצירים הראשיים (רחובות אבן גבירול ואינשטיין), מתוכנן מערך רחובות ושדרות ראשיים (ברוחב של 32-38.5 מ'). בנוסף, מתוכננים רחובות מקומיים (ברוחב של 17-18 מ') בהיררכיה נמוכה יותר המאפשרים חלוקה למתחמי תכנון ומבניים.
רחובות בעלי אוריינטציה מזרח- מערב (מכונים שדירות).
רחובות בעלי אוריינטציה צפון-דרום, (מכונים רחובות).
3. **תיאור הרחובות הראשיים במערכת המוצעת:**
 - 3.1. מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הגבוה (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.
 - 3.2. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע. **רחוב אבן גבירול – המשך הרחוב המתחיל בעיר המרכזית וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700, מהווה ציר צפון דרום.** רוחבו 45 מ' מהווה את עמוד השדרה של הרובע. ברחוב זה זכות הדרך כוללת רצועה השמורה לקו רכבת קלה "הקו הירוק". הרחוב מתוכנן עם עירוב שימושים הכוללים מגורים, מסחר, ותעסוקה. על הרחוב כיכר עירונית גדולה ומבני ציבור בסמיכות.
 - רחוב אינשטיין** – ציר מזרח מערב, המתחיל ומקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח לפרויקט עד הים. מזרחית לצומת אבן גבירול ואינשטיין, כולל הרחוב רצועת מתע"ן עבור הסתעפות מזרחה של הקו הירוק. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנה הרחוב הופך ל"מזרח-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, תרבות. **דרך הים** באיזור הצפוני הרחוב ממשיך את **דרך הים** המתוכננת בתכנית 3700 הצפונית – הרחוב ישמש, בין השאר, גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי ואל חוף הים. בחלקו הדרומי של הרחוב הוא משמש כדרך גישה אל אזור המעגנה המתוכננת. לאורכו יהיו שימושים מסחריים, ובתי מלון.
 - 3.3. התכנית שמה לה למטרה להפחית השימוש ברכב פרטי בתחומה, תוך הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רחוב רחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל, תכנון מערך שבילי אופניים והתרת נתיבי חנייה בצד רחובות ייעודיים במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית מתוך מטרה להאט ולצמצם תנועה ממונעת ברובע.
 - 3.4. מוסדות ציבור מפורזים בתחום התכנית במטרה לתת מענה לצרכים נורמטיביים בטווח רדיוס שירות נוח. בנוסף, כוללת התכנית שטחי ציבור כלל רובעיים לאורך ציר מוסדות ציבור, בתחום המעגנה ולאורך הפארק החופי.
- 3.5. **פתרונות החנייה המשמעותיים:**
 - 80% מחניוני יעודי התעסוקה והמלונאות ינוהלו כחניונים ציבוריים.
 - חניון ציבורי תת קרקעי בחלקה הצפוני בתכנית בתחום הפארק החופי.
 - חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר אינשטיין.
 - במגרשים הציבוריים תותר חנייה ציבורית.
 - לא תותר כניסה לחניונים פרטיים מהרחובות הראשיים.
 - תקן החנייה תואם את תקן החנייה החדש- מקום חניה אחד ליח"ד. ותקן מופחת למסחר ותעסוקה.
4. **מודל תנועתי:**
המודל נבחן לפי מס' חלופות פיצול רכב פרטי/ תחבורה ציבורית (30/70 ו 50/50). רמת השירות המאפיינת את פנים הרובע כולל התחברות הצפונית לתכנית 3700 הינה גבוהה ונמצאת בטווח A-D. בנק' הממשק הדרומיות כולל שד' אינשטיין הודגמו בשעות שיא רמות שירות נמוכות בטווח E.

עיצוב ופיתוח:

הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים בלוקים עם שטחים פתוחים ציבוריים במרכז. בנוסף מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין וטיילות ראשיות. בתכנית מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה וגדלים משתנים: פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות (ביניהן כיכר אבן גבירול- שמוצעת ככיכר עירונית גדולה או כיכר/ שצ"פ אינשטיין), טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב. השטחים הפתוחים יהיו בחלקם 'כלל-רובעיים' (ביניהם "חזית הים" הכוללת בדרומה מעגנה נוספת לעיר תל אביב-יפו ועורף מעגנה הכולל שימושים שונים), פארק חופי (בו יתאפשרו פעילויות שונות של פנאי, ספורט ונופש), שטחים המיועדים לחופי רחצה וספורט ימי או אזורי שהיה וטבע. בנוסף מוצעים שצפ"ים נקודתיים המשמשים כשטחים לפעילות פנאי. הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר. תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות, כך שיתאפשרו עצי גדולים ומפותחים.

התייחסות לסביבה:

התכנית פותחת את חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח וכוללת מערך דרכים לרכב ו/או הולכי רגל ורכבי אופניים לכוון הפארק החופי ורצועת החוף. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים להיות חלק מאזורי פעילות גם לתושבי השכונות בסביבה. נעשה ניסיון לשלב את תחנת הכוח 'רידינג' המטילה מגבלות בניה, ולהתאים את אופי השימושים והבינוי בסמיכות כחלק מתכנון עירוני כולל. החזית המערבית מנצלת את משאב הטבע של הים ע"י יצירת אפשרות של מגוון שימושים – החל ממעגנה, מרחב שיטוט בעורף המעגנה, מגוון שימושי ספורט ימי, מועדונים ובית ספר ימי כחלק מפיתוח חוף הים. לכיוון צפון נוצרים צירי אורך של רצועת חוף, המפותחים ברמות שונות של התייחסות לנושא הטבע. רצועת פיתוח אקסטנסיבי ורצועת פיתוח אינטנסיבי- המהווים חיבור צפון דרום- דרומה לכוון פארק הירקון וצפונה לפארק המצוק בתחום 3700.

איכות סביבה:

- א. בוצע סקר מצב קיים ע"מ לאפשר לשקלל חלופות תכנון שונות, הסקר כלל דיסציפלינות רבות – איכות אויר ואקלים, רעש, ערכי טבע ביבשה ובים, היבטים ימיים שונים, שפכים, פסולת, סווג עודפי עפר, הידרו-גיאולוגיה, ניקוז וסיכונים סיסמיים.
- ב. למיטוב החלופה המועדפת הופעלו כלים ממוחשבים מהשורה הראשונה לחיזוי שדה זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ג. בוצעו סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל מים וקרקע – אלו נמסרו לבקרת הגני"ס, בימים אלו מכינים תכנית חקירת תת הקרקע לצורך בירור השתרעות הזיהום.
- ד. נתקבלו הנחיות לתסקיר וחברים רבים בצוות עובדים על חלקיו השונים.
- ה. החלו סקירות בתחום הימי כגון: מדידות ימיות, ניתוח אוקיאנוגרפי וניתוח ערכי טבע ימיים.
- ו. התכנית לוקחת בחשבון היבטים המתייחסים לעליית מפלס פני הים ואמצעים להגנה בפני ארועי צונאמי.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

- פיתוח תוואי רחוב אבן גבירול, לרבות רצועת הרק"ל משדרות רוקח צפונה, כולל העתקת מבנה כיבוי אש.
- טיהור קרקע מזוהמת באופן ובהיקף שיקבע ע"פ סקר היסטורי וביצוע קידוחים.
- העתקת תשתיות ביוב וניקוז קיימות.
- תיאום עם תשתיות מטרדיות בתחום מכון הביוב המשיתות מגבלות בניה בסביבתן.
- פתרון לתוואי צינור הגז ומתקני הגז באזור מעגנת רידינג.
- תוואי עבור קו מתח גבוה עליון צפונה מהתחמ"ש בחנת הכוח רידינג.
- מגרש ומבנה עבור מתקן קצה פניאומטי לפינוי אשפה.

- חיזוק ופיתוח שובר הגלים הקיים במעגנת רידינג והארכת ליצירת מעגנה גדולה יותר- ע"פ פרוגרמה של משרד התחבורה ואגף הספנות, בתיאום עם פרוגרמה עירונית (ע"י היח' לתכנון אסטרטגי) לחינוך וספורט ימי..

תכנון מקיים:

התכנית גובשה לאור עקרונות תכנון ברי קיימא. להלן פירוט מספר תחומים עיקריים בהם בא לידי ביטוי התכנון המקיים:

1. **אנרגיה:** התכנית מאפשרת הקמת מתקני מיקרוגנרציה מקומיים במרבית מיעודי התכנית המוצעת ובכך מאפשרת ניצולת אנרגטית גבוהה (עד פי 2 יחסית לרשת הארצית) המפחיתה את העומס על תשתיות הולכת החשמל ברשת הרצית. בנוסף, התכנית לוקחת בחשבון התקנת מערכות סולריות על גגות וחזיתות המבנים.

2. תשתיות טובות:

○ יישום עקרונות תכנית האב ת"א כגון ניצול מים אפורים להשקיה באופן חסכוני ויעיל עם היתכנות להקטנת קטרי צינורות.
○ השתיית מי נגר ומתן מענה לתופעת ההצפה בעת אירועי גשם.

3. תנועה:

○ התכנון הקפיד על הרחבת מדרכות לטובת העצמת המרחב הציבור העומד לרשות הולכי הרגל.
○ ריבוי צמתים למפגש דרכים ושבילים והמשכיותם דרך בלוקים עירוניים על מנת לעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

4. אקלים:

6. עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח אקלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יח"ד ושטחי פארקים לאור שמש.

5. ייעול ניצול משאבי חניה:

6. עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח קלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יח"ד ושטחי פארקים לאור שמש.

דיוור בהישג יד:

התכנית שמה לה למטרה ליצור תנאים להספקת מלאי מגוון של דירות ברובע שדה דב עבור מגוון סוגי משקי בית מבחינת הרכב, גיל, רמת הכנסה ועוד. זאת ע"י יצירת תמהיל של גודלי דירות שונים: 25% דירות בנות 2 חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, ו-50% דירות בנות 4 ומעלה חדרים.

בתחום התכנית יוקמו שני פרויקטים של דיוור מוגן לקשישים- אחד מהם יהיה ציבורי. בנוסף, יהיו בתחום התכנית דירות בהישג יד- בימים אלו מתגבשים העקרונות שיעוגנו בהסכם בין העירייה למדינה.

תהליכי שיתוף והתייעצות עם הציבור:

- התכנית קודמה בשלבים הראשונים כתחרות בין 4 משרדי אדריכלים. במסגרת זו נבחרה פרוגרמה. על בסיס תחרות זו קודמה תכנית אשר הוצגה לציבור והתקיים שיח ענייני וממוקד ומעמיק בסוגיות התכנון, בקבוצות מיקוד בנושאים שונים: אופי הרובע המתוכנן, תחבורה, דיוור וחזית הים.
- השיח נערך באמצעים מגוונים:

- מפגשים פיזיים בהשתתפות כ-400 בעלי עניין – עד כה התקיימו 5 מפגשים פתוחים
- הקמת דף אינטרנט לתכנית - הוקם עמוד בדף העירייה בו ניתן לקבל מידע והסברים על התכנית, התקדמות התהליך ותוצריו המרכזיים.
- מפגשים מקוונים - התקיימו מספר אירועי פייסבוק שליוו את התהליך, בהם אנשי צוות התכנון השיבו לשאלות השונות.
- המפגשים השונים תועדו, נותחו וזכו להתייחסות צוות התכנית בדו"ח מסכם והתוצרים פורסמו בדף האינטרנט של התכנית באופן שקוף ונגיש.
- עם התקדמות התכנית התקיים מפגש נוסף עם בעלי העניין השונים בו הצגה התכנית מחדש עם דגש על התחומים שהושפעו מהליך השיתוף.

זמן ביצוע : 20 שנה מאישור התכנית

חוק הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מבקשים מהועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית, לאחר השלמת התיאומים הנדרשים עם מוסדות התכנון.

בישיבתה מספר 0002-17' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדריכל ארי כהן : מציג את התוכנית במצגת ראובן לדיאנסקי : הטבלאות עם הזכויות עצמם ויש פערים בין מס' המטרים למגורים שמופיעים בטבלה העליונה אל מול הטבלה התחתונה לא תואמים. כמו כן אני מבקש הבהרה לגבי כל הצד הסביבתי וגם השימוש באנרגיה והיעילות בה, כל ההיבטים בגגות ירוקים, איסוף מי מזגנים האם יש חשיבה לאיסוף שלהם? האם נעשתה בדיקה לגבי מצב הים וערכי הטבע שנמצאים בים. כמו כן התייחסות לענין הצפיפות אני מבקש יותר פירוט? האם התעסוקה היא קרובה לים לחופי הים. החופים המוכרזים כמה מטרים יהיו החופים המוכרזים והחניונים הם קרובים לחוף הים? מיטל להבי : יש כאן התייחסות מינמלית לדיון בהישג יד והדירות שהוצגו הם דירות קטנות לכן אני מבקשת התייחסות יותר רחבה. מה ההתייחסות לגבי השארית שדה התעופה האזרחי. האם ניתן להציג את התוכנית כתוכנית של שלביות שמאפשרת מיצוי של רבע הזכויות בשלב ראשון מתוך תוכנית כוללת והשארית שדה תעופה אזרחי ברקע עד הרגע שתהיה חלופה. הנושא התחבורתי - מאחר ומבססים את התוכנית 50% על תחבורה ציבורית מה מהווה כלי שיחייב תחבורה ציבורית כפתרון תנועת במסגרת תוכנית. יהודה המאירי : איך נערכים למפגע הטבע צונמי וזאת מפאת הנושא הבטיחותי? אפרת טולקובסקי : דיון להשכרה זה לא דיון בר השגה. דורון ספיר : האם את חושבת שממשלת ישראל היא בעד דיון בר השגה? מיטל להבי : אני חושבת שאין לאשר למדינת ישראל את התוכנית הזו על קרקעות שלה בלי שהיא תתן דיון בר השגה. אפרת טולקובסקי : עיריית ת"א דואגת לפריפריה עד כדי להשאיר שדה תעופה אז שתדאג יותר לדיון בר השגה, חייבים שהמרחב העירוני יהיה סביבה הטרונגנית. עידן עמית : סקר טבע אבקש להציג אותו, החופים איך הם משתלבים במעגנה? אילו עקרונות לדיון בהישג יד יש בתכנית? התייחסות התכנית לזיהום הקרקעות בשטח ולזיהום הצפוי עקב הכפלת יחידת הייצור ברידינג. הצגה מפורטת של הפרוגרמה למעגנה שהוזכרה בקצרה.

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : דורון ספיר, נתן אל נתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

בישיבתה מספר 0005-17' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

ארי כהן : הצוות שלנו מקדם תוכנית ע"פ הנחיות ממשלה הסכמים בין משרדי הממשלה והחלטות בימ"ש. חיים פיאלקוב : מציג את מתווה הדיור בשכונה. אספקת מלאי מגוון של פתרונות דיור. תמהיל הדיירות מורכב מ-25% דיירות 2 חדרים, 25% 3 חדרים ו-50% 4 ויותר חדרים. בתכנית סה"כ 16,000 יח"ד. מתוכן : 2,100 יח"ד בשכר דירה מופחת על שטחים חומים שיתווספו לשטחים הנורמטיביים שנדרשים בתכנית-ע"פ ס' 188, קריטריונים של עיריית תל-אביב-יפו. 560 יח"ד לדיור ציבורי. דיירות יח"ד בשיווק ייעודי (מחיר למשתכן ודיור להשכרה- ע"פ קריטריונים של רמ"י). 600 יח"ד בבתי גיל הזהב בשני פרויקטים : פרטי וציבורי. המשמעויות הקניניות והכספיות יגובשו ויסוכמו בין כל בעלי הקרקע עד למועד הפקדת התכנית.

מיטל להבי : כרגע הוגדרו בשטחי הציבור 150 אלף דונם.

גילי טסלר : הם עונים על הצרכים הציבוריים עבור השכונה.

מיטל להבי : מאיפה מביאים את שטחי הדונם הללו .

גילי טסלר : הם היו מגורים ושינינו את היעוד, החלפנו מגורים לציבורי ואנחנו מאפשרים בציבורי דיור בהישג יד במחיר מופחת.

מיטל להבי : ולמה צריך להחליף את המגורים לשטח חום.

גילי טסלר : אחד שהם יהיו לצמיתות ושניים הקריטריונים נקבעים ע"י העיריה והבעלות היא עירונית

דורון ספיר : אם מס' יח"ד יעלה האם האחוז יישאר ?

גילי טסלר : לא ידוע.

דורון ספיר : אני מבקש שירשם כאחוז ואחרי זה כמספר.

חיים פוליאקוב : ממשיך במצגת עיקרה תומצת למעלה.

צחי דוד מנהל מרחב עסקי תל-אביב ברמ"י : לפני כ-3 שנים חתם משרד הפנים על צו המאפשר בדיור בר השגה בשטחי ציבור. אותו צו תוקן לגבי שתי סוגיות : הגדיל את שיעור תושבי המקום והגדיר אפשרות של שימושים מסחריים במגרש כדי לאפשר איזה סיבסוד וכלכליות. בנוסף, המדינה הציגה לפי הכללים שלה דיור בר השגה לפי חקיקה. המדינה משווקת פרויקטים לדיור להשכרה. העיריה בשדה דב דורשת מוצר לפי המדיניות שלה. היום אנחנו מציגים לפי דרישת העיריה דיור בר השגה להשכרה יקבע בתוכנית לפי הכללים של העיריה.

אורית ברנדר : אגף הנכסים והיחידה האסטרטגית הציגו את הקריטריונים.

צחי דוד : המדינה יש לה חוק ולכן מוגבלת במה שהחוק מאפשר.

חדווה פיניש : עבדנו לפי פרמטרים כלכליים ובדקנו ההנחה לפי קריטריונים של העיריה. למשל הנחה של בין 25%-35% מסך כל הכנסה פנויה של עשירון שביעי. על בסיס זה נעשתה עבודה ע"י צוות הכלכלנים ואגף הכנסות ובדקה את ההיתכנות אם העיריה לוקחת את השטחים החומים הללו עם פרמטרים נוספים כגון שהעיריה לא יכולה למכור עם השטחים הסחירים. בנוסף, יש צורך למקם עוד שטחי ציבור בנויים במגרשים אלו. העבודה הראתה שהעיריה יכולה לעמוד בזה. נבדקו מודלים שונים למימוש כגון יזם יקח וינהל את הפרויקט לתקופה מסוימת. אם לא היינו הולכים למהלך הזה לא היינו יכולים לדרוש דיור בהישג יד כפי רצינו לדרוש את הדיור הציבורי.

נתן אלנתן : 560 יח"ד הוא דיור סוציאלי ציבורי.

צחי דוד : הדיור הציבורי/הסוציאלי נקבע בעקבות הודעת שר השיכון המתכוננת תהיה בהתאם למה

שהממשלה תקבעה וזה חלק מהתמהיל.

דורון ספיר : איך מעגנים את זה סטטוטורית.

צחי דוד : זה לא נכון לעגן את זה סטטוטורית, אלו כרגע ההחלטות.

ראובן לדיאנסקי : מדובר על בניה ותוספת של 40 אלף תושבים, זו עיר בינונית. בסופו של דבר צריכים לתת את הביטוי בהקצאת שטחים לקהילות. להגיד 3.5% מסך כל יח"ד ינתנו לדיור סוציאלי חברתי בעיניי זה לשים פלסטר קטן שהוא לא מספק מבחינת הראיה התכנונית כפי שהייתי רוצה לראות את תל אביב. אם בונים עיר זהו אזור מנותק בפועל ממרכז העיר.

גילי טסלר : הטרמינולוגיה לא נכונה כאן.

ראובן לדיאנסקי : אותם אנשים שיגורו הם יקבלו השירותים לא ברחובות תל אביב. בעיר החדשה הזו צריך שיהיה בה מרכיבים שישתמשו בה. צריך להיות הרבה יותר דיור לאוכלוסיות נמוכות. האמירה שצריך להיות באזור הזה יותר אפשרויות לדיור לאנשים השקופים. 530 יח"ד זה מעט מאוד.

נתן אלנתן : החלטת ממשלה על 5% לדיור ציבורי ולא הייתה החלטה סופית, תבינו אנשים מחכים בתור לדיור ציבורי לתת 3.5% זה מעט מאוד. חייבים להגדיל את האחוזים בכל פרויקט.

שמואל גפן : בכמה מסתכמת הבניה הזו.

צחי דוד : העיריה דורשת מרשות מקרקעי ישראל דרישה קבועה אנחנו רוצים את השכירות בהתאם לכללים של העיריה. אתם רוצים לקבוע את הכללים זה יעשה קרקע חומה כי לנו יש את הכללים שלנו. המסר הוא יש מדיניות ממשלה ואי אפשר לשנות. הקצאת דיור ציבורי לקבוע אותה סטטוטורית היא לא מאפשרת לממש את זה. משרד השיכון קובע את המיקום וזה דיאלוג שמתנהל מול משרד השיכון. יש

במדיניות ממשלה בתיחום הדיור הציבורי. שר האוצר ושר השיכון קבעו ש 5% משווקי המדינה יכלולו דיור ציבורי.
 ראובן לדיאנסקי : זהו קו מינימום אנחנו תמיד יכולים להוסיף על זה. את דיברת על 3700 שזה עוד 12,000 יח"ד אנחנו צריכים להסתכל על 28,000 יח"ד ולא על 16,000 יח"ד .
 גילי טסלר : בראיה האסטרטגית אנחנו מאפשרים תמהילי דיור גדולים יותר.
 גילי טסלר : הדין הוא סוגי הדיור ואיך משלבים דיור מיוחד ופירטנו את כל הסוגים. סוגיות שהעירייה דרשה ותחשיבים שהעירייה עשתה. מסך כל יח"ד בתוכנית, הדיור המיוחד מהווה 44% על פניו לא נראה עוד תוכנית כזו בעיר.
 חיים פיאלקוב : הצעה כאן היא ש- 5% מכלל יחידות הדיור שיש לשיווק של רמ"י, יהווה דיור הציבורי. מדובר על בסדר גודל של 600 500 שחודש. ברגע שהעירייה בחנה את הכלכליות להקים את הפרויקט הזה בשכ"ד משהו שהמתחבר לעשירונים הנמוכים שיצטרכו להוציא 30% לתשלום שכ"ד.
 נתן : מבקש מחדווה להעביר אלינו את התחשיבים.
 צחי דוד : מדובר עם תוכנית אסטרטגית וצריך להתקדם בלוי"ז קצר יותר.

הועדה החליטה :
לשוב ולדון.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0006-17'ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0007-17'ב' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

פרנסין דוידי מהנדס העיר.

מהלך הדיון :

דרור נחמיאס - יועץ סביבה : מציג במצגת את נושא איכות הסביבה.
 גילי טסלר : נשאלו 2 נושאים להשלמת הצגת התכנית - איכות סביבה ותחבורה.
 עידן עמית : אני מבקש לקבל התייחסות למידע שהגיע מחברת החשמל בנושא זיהום האויר.
 גילי טסלר : החברה להגנת הטבע צריכה לדעת שכל נושא חב' חשמל מלווה ע"י מח' תב"ע בעירייה.
 ההיתרים יגיעו אליכם. ומבחינת סדר הגודל של רדיוסים מגבלות מתוך התחנה התייחסנו לרדיוס זה מתוך התחנה, ולא קרבנו בניה לתחנה. יש משמעות למעבר של הפגת חשמל בגז. כוועדה מקומית אתם צריכים להיות עם היד על הדופק לגבי תכניות עתידיות של חברת חשמל. אנחנו מתייחסים לרובע הזה כרובע ירוק ומקיים. היום יש תקן של בניה ירוקה ולקחנו יועצים והעברנו את התוכנית במנסרה של מודלים שתוכניות אחרות לא מכירות.
 בדקנו במודלים את הבינוי והיה חשוב לעמוד בתקנים בינלאומיים ולקבל מדרגים וציונים למודל זה. אפשרנו לדייק את מיקום המבנים כדי שכל יחידת דיור תוכל לקבל שמש ואור בחורף וגם שתהיה הצללה בקיץ. תאמנו את הבינוי ופיזור הבניינים כולל המגדלים על מנת לקבל את הדיוק הגבוה ביותר. לקחנו את העקרונות שאתם מכירים והעמקנו את הבדיקות לקבל תוצאה מיטבית.
 מלי פולישוק : נושא זיהום האוויר לא נבדק ולא נעשה תסקיר השפעה לסביבה.
 ראובן לדיאנסקי : כמה אחוז חשמל זה יספק?
 אוריאל בבצייק : 80% מהתצרוכת של החשמל.
 גילי טסלר : הכוונה היא להגיע לדירוג מאד גבוה באופן יחסי למה שקיים וזו אחת ההצעות שלנו.
 אורן צמיר - יועץ התנועה מציג את תוכנית התנועה במצגת.

ראובן לדיאנסקי: התסקיר הסביבתי הסופי עדיין לא מוכן והדבר מהווה סיבה לדאגה. ישנן כמה משימות בתוך הים שיצטרכו להיכלל בתוך התסקיר.

יש לשים לב כתמרוך אזהרה את הרצון של חברת החשמל שרוצה להכפיל את מערך הייצור והפקת החשמל.

עידן עמית: כל נושא רדינג נאמר לנו שלחב' חשמל יש לה כוונות להכפיל את כושר הייצור ולהגיע לכ- 800 מגאביט.

גילי טסלר: בנושא חברת חשמל, אני צריכה את הלחץ שלכם ותעזרו לנו בזה.

עידן עמית: קצת קשה להשלים את התסקיר בלי הנתונים הללו. בנוגע לטבע עירוני- הסקרים הימיים והיבשתיים זיהו מינים אנדמים, לצערי כל אתרי הטבע יכוסו באדמה בגלל נושא הטופוגרפיה.

גילי טסלר: אספנו זרעים ופקעות ונחזיר אותם אחר כך לאזור.

פרנסין דויד: כשהצגנו בתוכנית 3700 דיברנו על העתקת ה"טופ סוייל" ואפשר לעשות זאת גם כאן.

גילי טסלר: מי שצריך לעשות את התסקיר השפעה לסביבה היא חברת חשמל ולכן אתם צריכים לדרוש את זה מחברת חשמל.

עידן עמית: גם בסקר הימי גם בתחום הצפוני והדרומי גם שם יש כיסוי של מסלעה וגם שם יש אובדן של בית גידול.

אורית ברנדר: חלק מקו החוף ישמש לחופי רחצה וחלק ישאר כאזור עם טבע עירוני.

ראובן לדיאנסקי: לגבי הסטטוטוריקה של כיסוי האדמה האם זה מצריך היתר?

גילי טסלר: כרגע זו תכנית מתאר מאפשרת, החלטות, תוכניות פיתוח יהיו בשלבים הבאים.

ראובן לדיאנסקי: השאלה אם יש לנו את היכולת להשפיע בשלב אישור תוכנית הפיתוח.

פרנסין דויד: תכנית הפיתוח תובא לאישור הוועדה.

רינה בר און: אין התייחסות לרכבי הצלה.

ארי כהן: זו תוכנית מתאר ואין בה פרטים. אחרי כן תהיינה תכניות מפורטות שמתוקפן יוציאו היתרים.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים: נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, ליאור שפירא, לדיאנסקי ראובן.

התוכן	מס' החלטה
תא/9016 - מדיניות עיצוב יפו דיון באישור מדיניות	29/03/2017 5 - 0007-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: "אזורים לשיקום ושימור" ביפו, כמוגדר בתכניות המפורטות בטבלה שלהלן:



שם התכנית	תכנית
מדרון יפו	תא/2236
נמל יפו	תא/2378א
המושבה האמריקאית	תא/2498
השכונה המארונית	תא/2509
מתחם יהודה מרגוזה	תא/2530
המשולש המארוני	תא/2551
צהלון	תא/2563
דנטה	תא/2570
מתחם ככר השעון יפו	תא/2572
מתחם נוגה - שדרות ירושלים	תא/2606
עגימי	תא/2660
מתחם למרטיין-צ'רנר	תא/2728

שטח התכנית:

- א. מדיניות העיצוב חלה על מגרשים הכלולים בתחום "בניה היסטורית" ו/או "אזור לשיקום ושימור" כמוגדר בתכניות המפורטות בטבלה.
- ב. תכניות שלא הוגדר בהן "תחום הוראות שימור" יראו מסמך זה כקובץ הנחיות מרחביות.
- ג. המסמך לא חל על:
 - (1) מגרשים בהם מבנים לשימור
 - (2) מגרשים שלגביהם נקבעו או עתידות להיקבע הנחיות עיצוב מכוח תכנית
 - (3) בנייני שיכון

עריכת מדיניות העיצוב: מחלקת תכנון יפו והדרום, מחלקת רישוי יפו, אדריכל העיר

מדיניות קיימת: "מדיניות עיצוב יפו" - הנחיות עיצוב משנת 2012

מצב תכנוני קיים:

בשנות ה-80 ותחילת ה-90 אושרו סדרת תכניות במרחב יפו שהכירו באזורים הכלולים בתכנית כבעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים. התכניות קובעות כי באזורים אלו ישמרו המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים (רחובות, כיכרות, גנים וכו') ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם של מבנים קיימים והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרופורציות של החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים.

התכניות נתנו תמריץ של זכויות בניה לשיקום מבנים קיימים, וקבעו כי העיצוב האדריכלי של בניינים הנמצאים ב"אזורים לשיקום ושימור" יתואם עם מהנדס העיר במסגרת הליך הבקשה להיתר. כל זכויות הבניה המוקנות מתוקף תכניות אלו מותנה בהתאמה להוראות השימור המפורטות בתכניות ובנספחיהן

וכפי שיקבע על ידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לעניין זה. על רקע זה קבע מהנדס העיר הנחיות עיצוב אחידות ושקופות לציבור, והציג אותן במסמך סדור שפורסם בשנת 2012 (חוברת "מדיניות עיצוב יפו"). החוברת זמינה באתר האינטרנט העירוני, והיא משקפת גישה תכנונית לנושאים עיצוביים שלא פורטו בתכניות.

מצב תכנוני מוצע:

מדיניות עיצוב זו מהווה עדכון להנחיות שפורסמו בשנת 2012.

מדיניות העיצוב הינה מסמך נלווה ומשלים בתחום "בניה היסטורית" ו/או "אזור לשיקום ושימור" שהוגדרו בתכניות ביפו, בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות ובין מדיניות עיצוב יפו, יקבעו הנחיות מדיניות העיצוב.

מטרת הנחיות מדיניות העיצוב:

מדיניות העיצוב נועדה להסביר ולפרט הוראות עיצוב בהירות תכנונית ולשמש הן את ציבור עורכי הבקשות לקבלת היתרי בניה ובעלי העניין והן את גורמי הרישוי בעיריית תל-אביב-יפו. ההנחיות מתייחסות בעיקר לנושאים עיצוביים, שלא פורטו בתכניות המאושרות, ומייצגות את התפיסה התכנונית של מהנדס העיר.

ההנחיות מתייחסות הן לבניה חדשה והן לשיקום ותוספות בניה על בניינים קיימים.

הנושאים בהן עוסקות הנחיות העיצוב והעקרונות התכנוניים הם:

1. קווי בניין, תחום מותר לבניה: העדפת בניה בקו אפס, יצירת דופן בנויה ורציפה כלפי הרחוב.
2. תנאים לניצול זכויות בניה בתכנית המאפשרת קבלת תוספת זכויות בניה במגרש מבונה.
3. תנאים לבחינת בקשות להקלה בגובה או בתכסית.
4. הנחיות לעיצוב ותכנון הבניין:
 - א. עיצוב הבניין והחזית במורפולוגיה פשוטה, חזיתות חד משוריות, ללא קומת קרקע מפולשת.
 - ב. הנחיות ביחס לעיצוב גזוזטרות: מיקום, צורה, פרופורציות וגדלים, מאפיינים עיצוביים.
 - ג. הנחיות ביחס לעיצוב פתחים: מיקום, צורה, פרופורציות וגדלים, מאפיינים עיצוביים.
 - ד. הנחיות ביחס לעיצוב גגות: סוגי גגות, שיפועים, שילוב גגות משופעים ושטוחים, פתחים בגג, שילוב מתקנים טכניים, חומרי גמר.
 - ה. חיפוי מעטפת הבניין.
5. הנחיות לפיתוח המגרש: הנחיות המרחביות הכלל-עירוניות לעניין פיתוח המגרש יחולו על "אזורים לשיקום ושימור" ביפו למעט הנחיות ביחס לעיצוב גדרות ושערים המפורטות במדיניות העיצוב.

6. שיפוץ – פירוט רשימת העבודות שתידרש במסגרת בקשה להיתר לתוספת אחווי בנייה



עיריית תל אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מדיניות עיצוב מהנדס העיר

ל"תחום הוראות שימור" ביפו

רקע

מאז שנות ה-90 אושרה סדרה של תכניות במרחב יפו שהכירו באזורים הכלולים בתכנית כבעלי ערכים עירוניים ואדריכליים מיוחדים. התכניות קובעות כי באזורים אלו ישמרו המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים (רחובות, כיכרות, גנים וכו') ושל אופי המבנים המצויים בהם, הן בשיפוצם של מבנים קיימים והן בהקמת מבנים חדשים. כל זאת בהתייחס לפרוצדורות של החללים, המבנים והחזיתות, גבהים, חומרי גמר ופרטי גמר אופייניים ואלמנטים עירוניים ואדריכליים אחרים.

כל זכויות הבניה המוקנות מתוקף תכניות אלו מותנה בהתאמה להוראות השימור המפורטות בתכניות ובנספחיהן, וכפי שיקבע על ידי מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לעניין זה. על רקע זה קבע מהנדס העיר הנחיות עיצוב אחדות ושקופות לציבור, והציג אותן במדיניות סדרה שפורסמה בשנת 2012.

מטרות

המסמך מציג את מדיניות העיצוב הנדרשת על פי התכניות המאושרות, במטרה לספק ודאות תכנית מפורטת ורחבה יותר. המדיניות מתייחסת בעיקר לנושאים עיצוביים, שלא פורטו בתכניות המאושרות, ומייצגת את התפיסה התכנונית של מהנדס העיר בעבר ובהווה. מדיניות העיצוב תשמש הן את ציבור ערכי המקשות לקבלת היתרי בנייה ובעלי העניין והן את גורמי התכנון בעיריית תל אביב-יפו.

יחס למסמכים אחרים

1. מדיניות העיצוב משלימה את הנחיות המרחביות הכלל עירוניות, דיני התכנון והבניה, תכניות סטטוטוריות, הנחיות, תקנים, החלטות ועדת תכנון, ומסמכי מדיניות.
2. בכל מקרה של אי-התאמה בין מדיניות העיצוב לבין הנחיות המרחביות הכלל עירוניות גוברות הנחיות אלו.
3. עמידה בהוראות אלו מחייבת כתנאי להיתר, לאכילוס או לקבלת תעודת גמר, אף אם אינה מצויה באופן מפורש בהיתר הבנייה.



דיון בוועדה המקומית - עמוד 1 מתוך 16

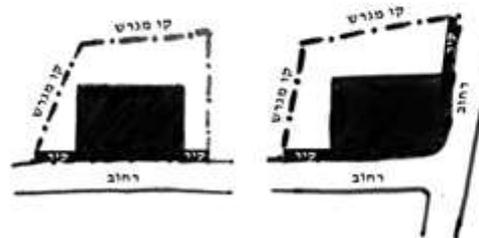


עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

1. קווי בניין, תחום מותר לבניה

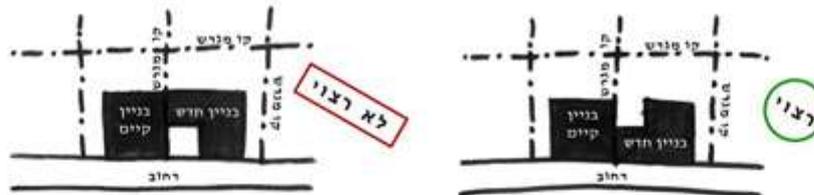
קו בניין קדמי

- 1.01 באזור בו תכנית מאפשרת בניה בקו בנין אפס כלפי הרחוב, יש לבנות בקו אפס על מנת ליצור דופן בניה רציפה בשתי הקומות הראשונות של המבנה. בנייה שלא בקו אפס (מלאה או חלקית) תתאפשר אם תוכח התאמה לביטוי קיים ברחוב.
- 1.02 במגרשים בהם מותר לבנות בקו אפס, והבניין אינו בוי במלוא רחב המגרש, ייבנה קיר בגבול המגרש הפונה לרחוב בחלק שאינו בטי, כהמשך אינטגרציה של חזית המבנה לרחוב ובהתאמה לעיצוב המבנה.

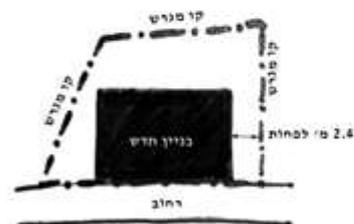


קו בניין צדדי

- 1.03 במקרה והתכנית מאפשרת בניה בקו בניין צדדי אפס ובמגרש השכן קיימת בניה בקו אפס, יש לבנות בקו אפס על מנת ליצור דופן בניה רציפה כלפי הרחוב.



- 1.04 בנייה שלא בקו צדדי אפס (מלאה או חלקית) תתרחק 2.4 מ' לפחות מגבול המגרש הצדדי.



דיון בוועדה מקומית - עמוד 2 מחול' 16



עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

2. תנאים לניצול זכויות בניה

- 2.01 התכניות מאפשרות קבלת זכויות בניה נוספות במגרש מבונה. הלקף התוספת יקבע בהתייחס למאמץ הנדרש לשיקום ושיפוץ המבנה המקורי, בתנאים המפורטים להלן:
- א. המבנה נושא ערכים אדריכליים והיסטוריים בעלי נכחות כלפי החזית לרחוב (להלן -הבניין המקורי).
- ב. שמירה על הערכים האדריכליים לרבות אלמנטים כגון: קמרוןות, פתחים, מרפסות, עמודות אבן, פרטי בניין, חומרי בניה, וכד'.
ג. שמירה על מרבית המבנה המקורי לרבות קירות חיצוניים, רצפות ותקרות.
- 2.02 בקשה לתוספת זכויות בניה תחויב בשיפוץ מלא כמפורט בפרק 8 שלהלן.
- 2.03 בקשה לניצול חלקי של זכויות בניה במגרש תבחן בהתאם לתנאים הבאים:
- א. יוכח שהבניה החלקית המבוקשת לא תפגע במימוש מלא של זכויות הבניה במגרש.
- ב. התכנון יציג ניצול עתידי של מלא זכויות הבניה במגרש בכל מרכיבי הבקשה להיתר.

3. הקלות

- 3.01 בקשה להקלה להגדלת תכסית קומת הקרקע תבחן בהתאם לפירוט התכנוני ולאיוכות השטחים הפתוחים, ובכל מקרה לא תעלה על 80%.
- 3.02 בקשה להקלה בגובה או במספר הקומות תבחן בהתאם להשתלבות הבניה המבוקשת עם המבנים הסמוכים הקיימים והעתידיים ותהיה מוערית ככל הניתן. יש להציג חזיתות/ חתכים/ הדמיות של הבניה המבוקשת על רקע המבנים הסמוכים.
- 3.03 הקלה להגדלת תכסית קומת גג חלקית ואי שמירת נסיגות תבחן לאורך הצדקה אדריכלית ובתנאי שהתכסית לא תעלה על 75% משטח הגג.
- 3.04 לא תומלץ הקלה בגובה בקומת גג חלקית למעט הקלה מקומית לצורך הבלטת מעלית בכפוף להצדקה אדריכלית ובהתאם להליך הקלה על פי סעיף 149 לחוק.

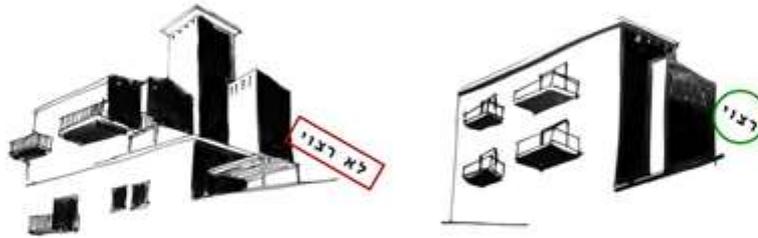


עיריית תל-אביב-יפו ■ הועדה המקומית לתכנון ובניה

4. עיצוב ותכנון הבניין

עיצוב הבניין והחזיתות

- 4.01 מפלס הכניסה הקובעת ברחובות לא חזית מסחרית יהיה בהתאם לחזרות תכנית.
- 4.02 המבנים יהיו במורפולוגיה פשוטה ככל האפשר, על בסיס תיבה גיאומטרית מלאה או מספר תיבות מלאות היוצרות את המבנה השלם (כולל בניה חלקית על הגג).
- 4.03 רב קירות המבנה יגיעו לקרקע ופיטות המבנה מבוטות.
- 4.04 חזיתות המבנה תהיינה פשוטות וחד משוריות ככל הניתן, ללא נסיגות בין הקומות וללא הבלטת קומות עליונות ע"ג התחתונות.
- 4.05 בליטות ממישור החזית תעשינה בעיקר על ידי מרפסות, ארקרים, קרניזים, ארקדות, הבלטת מסגרות/ עמודים סביב פתחים וכדו'.
- 4.06 לא תתאפשר קומת קרקע מפולשת או חלקית, למעט במקומות בהם תכנית מאפשרת זאת.
- 4.07 במקרה של תוספת קומות על בניין קיים, תידרש התאמת החדש והישן בכל הנוגע להמשכיות המסה הבנויה, מרפסות, פתחים, פרופורציות בין התוספת המוצעת לבין הבניין הקיים.



חזית מסחרית

- 4.08 השימוש העיקרי בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, באזורים מסחריים בהם מסומנת בתכנית חזית מסחרית, יהיה מסחר. בעורף ניתן למקם שימושים נוספים המותרים על פי התכנית התקפה.
- 4.09 ברחובות עם חזית מסחרית מפלס הכניסה לשטחי המסחר יהיה ככל הניתן בהמשך רציף עם מפלס הרחוב. בבניין קיים עם הפרשי מפלסים ימוקמו המדרגות בתחום הבניין.
- 4.10 קומת הקרקע תעוצב בכל מקרה כזיכרונות מסחרית בהתאם לאופי הבניה באזור (גם בשטחים בהם לא נעשה שימוש מסחרי).
- 4.11 מסגרות הפתחים יהיו מעץ מלא, או ברזל. יותר להתקין סורג נגלל ופתרונות הצללה נאספים.



עיריית תל אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מִרְפָּסוֹת וְאִיִּקְרִיִּים

הגדרות

ארקב (גבלת) - חלק מבניין הבולט מקירו החיצוני של הבניין.
מרפסת גג - חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם.¹

4.12 כללי

- ההנחיות שלהלן יחולו היכן שלא נקבע אחרת בתכנית.
- ככלל, לא תתאפשר בניית נזוזטרה הבולטת לתחום הדרך מגבול המגרש ברחובות שרוחבם קטן מ-8 מ', למעט בבניין קיים בו קיימות נזוזטרות כאמור.
- המרפסות יתו כבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה. לא יותרו מרפסות מדלגות או הממוקמות לסירוגין.



- בבניין חדש לא יותרו מרפסות עגולות, משולשות וכד', למעט בבניין פינתו כאמור בסעיף 4.14 ד' להלן.
- קיר מפריד בין מרפסות, לא יעלה על גובה המעקה ויהיה מנותק ממעקה המרפסת.
- לא יתאפשר ניקוז מרפסות באמצעות זרבובית לתחום הרחוב.

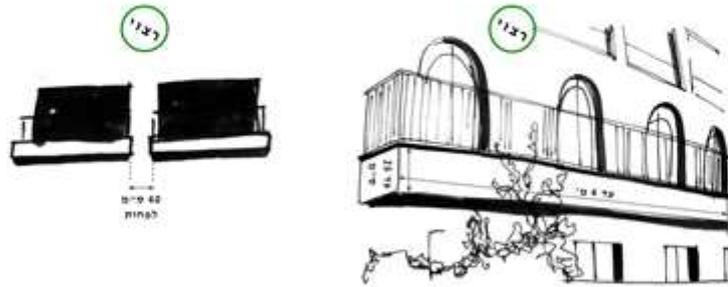
¹ מהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה סליוטר, תשנ"ו ואגרות).
² מהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חיו שוב שטחים וקאזוזי בניה בתכנון ובניה וכו').



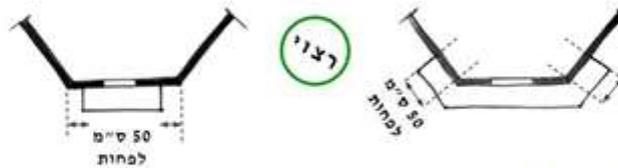
עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובינה

4.13 הנחיות לתכנון גזוזטרה

- א. אורך מרפסות בקומה לא יעלה על 50% מאורך החזית, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.
- ב. המרחק בין מרפסות שאינן צמודות לא יפחת מ-40 ס"מ.
- ג. אורך מרפסת בודדת לא יפחת מ-1.2 מ', ולא יעלה על 4.0 מ'.



- ד. ככלל, גזוזטרה תורחק מפינת הבניין לפחות ב-40 ס"מ. בבניין פינתו ניתן לתכנן גזוזטרה פינתית בתנאים הבאים:
 - 1) הבניין מעוגל או בעל פינה קטומה בקרן הרחובות
 - 2) הגזוזטרות תמשכנה או תיסוגנה מהפינה ב-50 ס"מ לפחות.



4.14 הנחיות לתכנון ארקה

- א. ממזל הארקה יתאמו לאופי הבניה בסביבה הקרובה.
- ב. הארקה יהיה מחומרים קלים בלבד (ברזל/עץ) בשילוב זיגוג. לא יאושר ארקה בבניה קשיחה (בטון, בלוקים וכד').
- ג. קירוי הארקה יהיה מברזל, עץ, רעפים בלבד.

דיון בוועדה משותפת - עמוד 7 מתוך 16



עיריית תל-אביב-יפו ■ הועדה המקומית לתכנון ובניה

4.15 הנחיות לתכנון מרפסת גג

א. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג (ללא בליטות). מעקה הגג התחתון יהיה המשך למישור קיר החזית.



מרפסת גג

ב. ניתן לתחום מרפסות גג בעמודים וקורות, בתנאי שהעמודים לא יצרו מסה בנויה שתיראה כקומה נוספת.

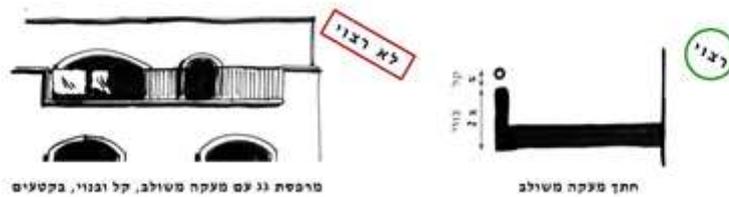


מרפסת גג תחומה במסה בנויה

מרפסת גג תחומה בעמודים

4.16 מעקות מרפסות

א. לא יותר מעקה זכוכית.
ב. בגוויטרה או מרפסת (שאינה מרפסת גג) ניתן לבנות מעקה מהחומרים הבאים:
מעקה בניי, משרביה, מעקה קל מברזל. לא יותר מעקה אלומיניום, פחמלא או עץ.
ג. במרפסת גג ניתן לבנות מעקה בניי, מעקה משולב (חלקו התחתון בנוי וחלקו העליון מברזל) או משרביה. לא יותר מעקה קל ללא מעקה בניי.



מרפסת גג עם מעקה משולב, קל ובניי, בקטעים

חתך מעקה משולב

דיון בוועדה מקומית - עמוד 8 מתוך 16

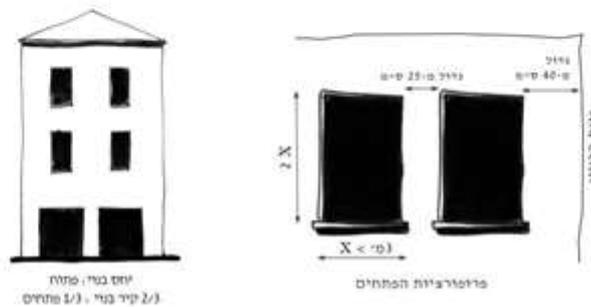


עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

פתחים

4.17 עיצוב

- א. בבניין חדש הפתחים בחזיתות המבנה יהיו, ככל הניתן, בגדלים ובפרופורציות התואמות את אופי הבנייה בסביבה הקרובה.
- ב. היחס בין הקיר הבני לפתחים בכל חזית לא יפחת מכ-2/3 קיר בני 1/3 פתחים.
- ג. ככלל, היחס בין גובה הפתח לרוחב הפתח יהיה בשיעור של 1:2. בתוספות לבניין קיים יעוצבו הפתחים בהתאמה לפתחים הקיימים בבניין.
- ד. המרחק בין פתחים סמוכים באותה חזית לא יקטן מ-25 ס"מ.
- ה. רוחב חלון מגורים לא יעלה על 3 מ'.
הפתח יורחק מפיתח הבניין ב-40 ס"מ לכל הפחות. לא ניתן למקם פתח פינתי.



- ז. החלטות בחזית אחת יהיו, ככל הניתן, בגדלים זהים וחופפים.
- ח. המרחק בין פתחים בין בניינים המצויים באותו מגרש לא יפחת מ-3 מ', או על פי הקיים.
- ט. לא יופנו פתחים של מרחב מוגן לחזית ראשית, למעט במגרש פינתי שבו תותר הפניית חלון המרחב המוגן לרוחב המשני.
- י. חלון מרחב מוגן יתוכנן בגודל ובפרופורציה בהתאמה לפתחים קיימים או לבנייה בסביבה, וייתכן שתרון עיצובי לפתח.

4.18 חומרי גמר

- א. פרופיל הפתחים יהיו מעץ מלא, ברזל או אלומיניום דמוי בלני.
- ב. תריסים יהיו עשויים מברזל או מעץ בפתיחת כפיים, למעט בקומת גג חלקית בה יותרו תריסי גלילה.
- ג. חלונות ותריסים יהיו בגוונים התואמים את הסביבה הקרובה. לא יותר אלומיניום דמוי עץ.
- ד. סורגים יהיו מברזל, וייתקנו במישור הקיר ללא כיסופים הבולטים ממנו.

דיון בוועדה מקומית - עמוד 9 מחוך 16



עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

אלמנטים דקורטיביים

4.19 בבניה חדשה ובתוספות לבניה קיימת ניתן לשלב אלמנטים דקורטיביים מסורתיים, כגון משרביית, קרניזים מעל פתחים, מסגרות בטיות סביב לפתחים, כרכובים לחלוקה בין קומות וכדו'.

4.20 בליטות של אלמנטים דקורטיביים לא יחרגו מגבול המגרש.

4.21 ניתן לעצב שקעים (פתחי דמל) ומשרביית בחזיתות השונות, במישור הקיר ובהתאם לאופי הבניה. גובה השקע לא יעלה על גובה קומה אחת.

4.22 האלמנטים יעוצבו בהתאמה לבנייה היסטורית בסביבה הקרובה.

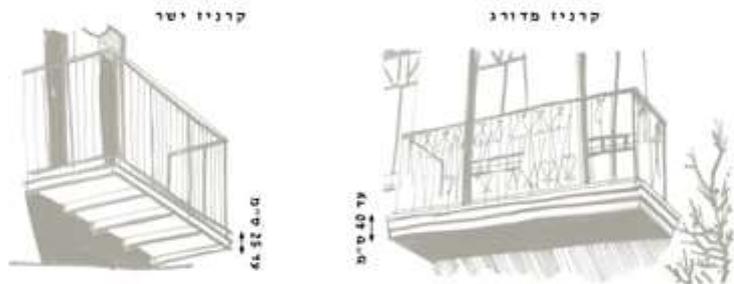
4.23 משרביית מלבנים יתוכננו בהתאם לתנאים הבאים:

א. המשרביית יתוכננו כחלק ממעקה הגג, או כחלק מקיר בניי ולא כקירות שלמים העומדים בפני עצמם.

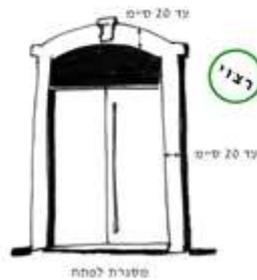
ב. הלבנים יהיו במישור הקיר ומסודרות במקבילים.



4.24 גובה קרניז מרפסת או ארקר (תחתון / עליון): עד 25 ס"מ בחתך ישר, עד 40 ס"מ בחתך מדורג.



4.25 מסגרת לפתח או קרניז מעל פתח יהיו מעץ, אבן, בטון, GRC, רחוב/גובה הפרט לא יעלה על 20 ס"מ.



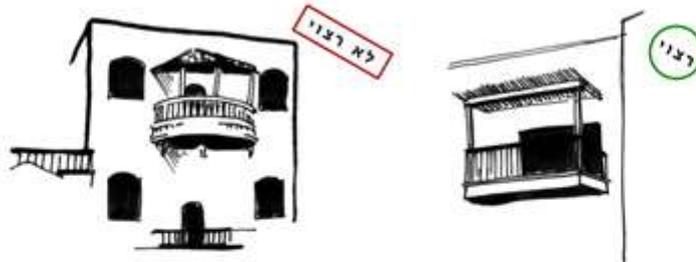
דיון בוועדה משולבת - עמוד 10 מתוך 16



עיריית תל אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מצללה (פריגולה)

- 4.26 פריגולה תהיה מברזל או מעץ מלא.
- 4.27 לא יותר קרירי ברעפים, בחומרים פלסטיים, פח או אלומיניום.
- 4.28 פריגולה במרפסת גג תתכנן בנסיגה של 1.0 מ' לפחות מחזיתות המבנה.
- 4.29 פריגולה מעל גזוזטרה תאושר רק במרפסת עליונה או מרפסת מודדת.



מצללה מעל גזוזטרה

מתקנים טכניים ומסתוריים

- 4.30 המתקנים הטכניים והמסתוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות כלל-עירוניות, ובנוסף:
 - 4.31 לא ימוקמו מתקנים טכניים גלויים ולא יותר הצבת מסתוריים בחזית הפונה לרחוב.
 - 4.32 מתקנים טכניים ירוכזו, ככל הניתן, בתוך המבנה. מתקנים גדולים כגון ציילרים, מטויעים וכד' ימוקמו במרתפים, או בתוך המבנה.
 - 4.33 מתקנים שהתקנתם מחייבת על גבי חזיתות המבנה ואמצעים ליישום טבעי של כביסה יוצגו במסתר בחזית צד או אחורית בלבד.
 - 4.34 המסתוריים לא יבלטו ממישור קיר החזית ויעוצמו בהתאמה לאופי הבניה ולחומרי הגמר המקומיים כדוגמת עץ, ברזל, GRC.



מסתוריים בולטים
ממישור קיר החזית

מסתוריים שקועים
במישור קיר החזית

5. גמר מעטפת הבניין

- 5.01 חומרי הגמר יתאימו לאופי הבניה ולחומרי הגמר המקומיים כגון טיח על בסיס סיד, אבן סרכר.
- 5.02 מרזבים ומזחלת יהיו עשויים מפח (אבץ, מגלון וכד'), צבוע או בווני טבעי.

דיון בוועדה מקומית - עמוד 11 מתוך 16



עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

5.03 בניין קיים מאבן כזריח

- א. גמר קירות המעטפת יהיה על פי המקור - אחד משני אלו או שילוב שלהם:
 - 1) קיר האבן המקורי חשוף (לא ציפוי).
 - 2) טיח וצבע על בסיס סיד.
- ב. בקומות קיימות יעשה מאמץ לשמור על הגמר המקורי.
- ג. לא יותר חיפוי אבן על גבי חזיתות הבניית אבן.
- ד. לא יותר שימוש בחומרים על בסיס צמנט (מלט).

5.04 בניין קיים בגמר טיח

- א. טיח על בסיס סיד בכל חלקי המבנה (לרבות בחלקי התיספת), לקבלת מראה אחיד.
- ב. במקרה בו יתוכנן אלמנט דקורטיבי רציף המפריד בין קומות קיימות לבין קומות חדשות יותר שימוש בטיח על בסיס צמנט בקומות החדשות בלבד.

5.05 בניין חדש

- א. טיח. ניתן להשתמש בטיח על בסיס צמנט וציפוי גמיש.
- ב. ניתן לשלב לשם הדגשות נקודתיות עיצוביות אלמנטים מעץ, ברזל וחיפויים התואמים לחומרי הגמר המקומיים.

5.06 צבע

- א. החלק העיקרי של חזיתות הבניין ייצבע בגוון בו כמות הפיגמנט לא תעלה על 0.35% מהמוצר הכולל (בהכללה, גוונים מוהטורה השנייה בדפי המניפות של חברות הצבע השונות).
- ב. יותר שילוב גוונים להדגשת מרכיבים אדריכליים.

6. נגות

6.01 נג שטוח

- א. הגג העליון יתוכנן ככל הניתן במפלס אחד.
- ב. חדר מדרגות או מעלית לא יבלטו מעבר לגובה מעקה הגג העליון.
- ג. כל חלקי הבנייה על הגג יוצמדו זה לזה, ויתכננו ככל הניתן במורפולוגיה של תיבה גיאומטרית פשוטה.
- ד. מתקנים על הגג יוצנעו, ככל הניתן, מאחורי מעקה בטי בגובה תקני, וימוקמו בנטיגה מרבית מהמעקה.



מתקנים גלויים על גבי חזיתות או נגות

דיון בוועדה המקומית - עמוד 12 מתוך 16

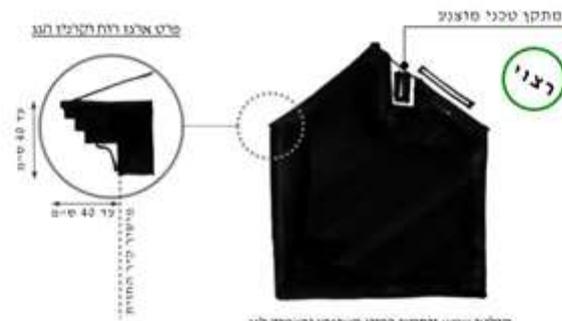


עיריית תל-אביב-יפו ■ הועדה המקומית לתכנון ובניה

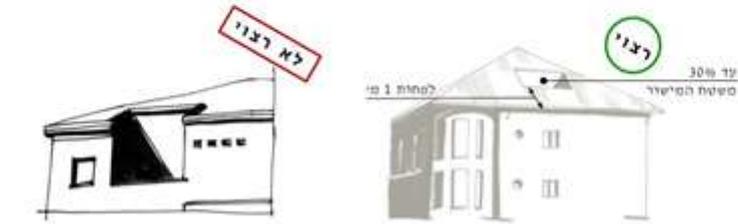
- ה. בריכת שחייה במפלס מרפסת הגג תבחן בתנאי נסיגה של 2.5 כלפי החזית הראשית.
- ו. לא תאושר בקשה לבריכת שחייה בגג העליון.

6.02 גג משיפוע

- א. ככלל, הגגות יתוכננו ללא גמלונים ויהיו בעלי ארבעה שיפועים. גמלונים יותרו רק באזור בו קיימת בניה היסטורית בגמלונים, או במידה ונצמדים לגמלון קיים.
- ב. גגות משיפועים ישעו על קורותיו ההיקפים של המבנה.
- ג. כיסוי הגג יהיה מרעפי חרס, אבץ או נחושת, בהתאם לאופי הסביבה הקרובה.
- ד. לא יותרו גגות רעפים מעל בנייה חלקית על הגג.
- ה. הבליטה המרבית המותרת של ארנוי רוח ממישור חזית הבניין היא 40 ס"מ.
- ו. גובה קרניז גג - עד 25 ס"מ בחתך ישר, עד 40 ס"מ בחתך מדורג.
- ז. לא ימוקמו כל מתקנים טכניים החורגים ממישור הגג המשופע, כולל ארובות, אנטנות, מנערים וכדו'.



- ח. קולטני שמש על גבי גג משיפוע יותקנו בכיוון השיפוע ובצמוד לגג.
- ט. ניתן לתכנן פתח בגג רעפים, לצורך מרפסת גג או להצבת מתקנים טכניים, בתנאים הבאים:
 - 1) יותר פתח בחזית אחת בלבד שגודלו לא יעלה על שלי ש משטח מישור פאת הגג בו הוא ממוקם.
 - 2) הפתח ירחק ב-1 מ' לפחות ממישור חזית הבניין. ארנוי הרוח והקרניז יהיו המשכיים.
 - 3) לא יחול שינוי בשיפוע הגג.
 - 4) לא ייבלטו מתקנים ממישור הגג.



דיון בהעדה משולמת - עמוד 13 מתוך 16



עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה



11 פיתוח באגודת תלמידי תל-אביב

6.03 גג משולב

ניתן לתכנן שילוב של גג שטוח וגג משופע באותו מבנה בתנאי שימוקמו באגפים נפרדים של המבנה.

7. פיתוח המגרש

הנחיות המרחביות הכלל-עירוניות לעניין פיתוח המגרש יחולו על "א זרלים לשיקום ושימור" ביפו, למעט השינויים הבאים:

- 7.01 ברחובות או בקטעים בהם נפוצה גדר בנובה מסוים, תתכנן הגדר בהתאמה לנובה הנפוץ.
- 7.02 בכל מקרה גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ.
- 7.03 פתח הכניסה לחניה בחצר יהיה סגור בשער.
- 7.04 השער יהאיים באופי לאופי הבנייה והמבנים הסמוכים.
- 7.05 לא יותרו גדרות מעץ ומאלומיניום.
- 7.06 לא יותרו שערים מאלומיניום.

8. שיפוץ

בקשה להיתר לתוספת אחווי בנייה תחויב בשיפוץ מלא, כמפורט ברשימת העבודות שלהלן:

8.01 פיתוח המגרש

- א. גדרות, שערים, מחסומים - תיקון, השלמה, צביעה.
- ב. פיתוח שטח - פיתוח רצועת גיטון קדמית.
- ג. דרכי גישה - תיקון והשלמת שבילים, מדרגות ומשטחים.
- ד. מתקני תשתית ומתקנים טכניים
 - 1) הסדרת מסתור לאשפה.
 - 2) הסרת מתקנים וגדרות מאולתרים בחצר.

8.02 מעטפת המבנה

א. שיפוץ בקירות אבן

- 1) מילוי חללים בהזרקה.
- 2) השלמת אבנים חסרות או פסולות באבן כדוגמת המקורית בשיטת התר ותפור.
- 3) בניית חלקי קירות חסרים באבן כדוגמת המקורית.
- 4) החלפת כל אבן שלישית בתוואי סדקים חוצים בשיטת התר ותפור.
- 5) מילוי מישקים בחומר על בסיס סיד.
- 6) מניעת מגע בין אבן לבטון.

דון בוועדה מקומית - עמוד 14 מתוך 16



עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

- 7) בצוע חיזוקים במוטות ועוגנים מנירוסטה.
- 8) טיפול בתושבות של רלסים ע"ג הקיר.
- 9) המתה של מיקרוביולוגיה.

1.א. בקורות בעלי פני אבן גלויים

בטסוף לאמור בסעיף 8.02 א' לע"ל, ידרשו:

- 1) ניקוי פני אבן באמצעים בלתי חורסים.
- 2) כיחול בחומר על בסיס סיד.
- 3) השלמת אבנים חסרות או פסולות באבן כדוגמת המקורית מחומר פרוקים בשיטת התר ותפרך בנדל במרקם כדוגמת הקיים.
- 4) חיפוי ו/או בנייה באבן במקומות שיאושר ימצע אבן סררך במרקם ובמידות שיאושר.
- 5) הגנה על שטחי האבן בשכבת הגנה שקופה (סילר) מתאים.

2.א. בקורות אבן מטויחים

בטסוף לאמור בסעיף 8.02 א' לע"ל, ידרשו:

- 1) טיח על בסיס סיד אווירי.
- 2) שיקום, השלמה ושחזור של משטחים מטויחים לרבות עיטורים, כרסובים וכד'.
- 3) צביעה בצבע סיד, סילקה או סילקון.

ב. טיפול מבנים בעלי שלד מבטון מזויין

- 1) תיקון חלקים מסוכנים בהנחיית מהנדס רישוי מטעם המבקש.
- 2) שיקום חלקי בטון במעטפת הבניין.
- 3) השלמת "קלפת" המעטפת לקבלת קיר מלא במקרים שבהם קיימים עמודים או קירות הקשחה חלקיים על גבי מעטפת הבניין.
- 4) חידוש קירות חוץ לקבלת מראה אחיד.
- 5) פירוק קירות מגן, ככל שקיימים.

ג. מרפסות וגזוזטרות

- 1) פתיחת מרפסות או סגירה אחידה שלהן.
- 2) איטום, טיפול באמצעי ניקוז, ריצוף מחדש.
- 3) מעקות - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.

ד. מתחים ואלמנטים דקורטיביים

- 1) שחזור פתחים למצבם המקורי (גודל וצורה).
- 2) דלטות, חלטות, תריסים - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- 3) דלטות, חלטות ותריסים מעץ יהיו מעץ קליר אדום כדוגמת המקוריים, ובהעדר פרט מקורי לפי טיפוס יפואי כפי שיאושר.
- 4) אלמנטים דקורטיביים (משרביות, אלמנטים טרומיים (פריקסטים), כרסובים וכד') - שיקום, תיקון, והשלמה לקבלת אחידות.
- 5) סורגים - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- 6) ביצוע ספי חלטות אחידים.

דיון בוועדה מקומית - עמוד 15 מתוך 16



עיריית תל-אביב-יפו ■ הוועדה המקומית לתכנון ובניה

ה. מתקנים על החזית

- 1) הסרת כל החוטים והצינורות הקיימים על גבי קירות החוץ והתקנתם בתשתית תת-קרקעית ובתוך הבניין.
- 2) ביצוע מסתורים אחידים.
- 3) הסדרת מזגנים וצנרת במקום נסתר.
- 4) התקנה סמויה של גוף תאורה תקני לעיריית תל-אביב-יפו הכולל את שם הרחוב ומספר הבית.
- 5) הסדרה אנכית של צנרת אינסטלציה חיצונית בתוואי שיאושר.
- 6) הסרת אבזורים, פרטי עזר, גזונים, סוככים וחלקים מאולתרים.

ו. גגות

- 1) חידוש ושיקום גג רעפים וארגזי רוח מעץ.
- 2) רעפים חרס יהיו כדוגמת "רעף מרסיי".
- 3) איטום הגג.
- 4) מעקות גג - תיקון, השלמה, צביעה.
- 5) מרזבים ומזחלות - תיקון, השלמה, צביעה בתוואי שיאושר.

ז. חזית מסחרית

- 1) ויטריות - תיקון, השלמה וצביעה לקבלת אחידות.
- 2) שילוט וסוככים - הסדרה לקבלת אחידות.

דיון בוועדה מסומלת - עמוד 16 מתוך 16

זמן ביצוע: שוטף.

חוי"ד משולב: (מוגש ע"י צוות יפו ומשרד אדריכל העיר)
לאשר את מדיניות העיצוב ליפו כפי שהוצגה בפני הוועדה.

בישיבתה מספר 0007-17ב' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום

משתתפים: נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, ליאור שפירא ראובן לדיאנסקי