

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

**פרוטוקול מספר 18-0019  
א' חשון תשע"ט 10/10/2018 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן שמואל גפן אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אודי כרמלי, אדר' ריטה דלל, אינג'	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע עוזר מ"מ ראש העירייה מנהל מחלקת רישוי ובניה ע. מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	מיטל להבי ארנון גלעדי אסף זמיר ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי אהרון מדואל ליאור שפירא, עו"ד	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	מלי פולישוק, עו"ד	משרד האוצר

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

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

**פרוטוקול מספר 18-0019  
א' חשון תשע"ט 10/10/2018 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
רובע 5, 6 דיון נוסף לתיקון טכני בהחלטת הועדה	1	.1
קהילת ורשה - עיצוב ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - תיקון החלטה	14	2.

דיווח על תכניות שאושרו:  
תא/מק/4635 - רבן גמליאל 17, 19

בכבוד רב,

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



שטח התכנית : כ – 1842 ד'

**מתכנן :** מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו- לנושא פרסום 77 לחוק.

**יזם :** הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

**מצב השטח בפועל :** רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

**מדיניות קיימת :** מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף 1. רבעים 5-6 : "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר : "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

**מצב תכנוני קיים :**

על האזור חלות מס תכניות : תכניות לב העיר : 2331, 2268, 2363, 2385, 2720, תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650-ב', ס', F, G, ע, ע1, ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

**מצב תכנוני מוצע :**

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

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

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

הערות כלליות :

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

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

במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2365, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

1.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

1.2 מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

- 1.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.  
 1.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.  
 1.5 במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6 קומות וקומת גג חלקית

## 2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:

- 2.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.  
 2.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.  
 2.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).  
 2.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר הגבהת המבנה כתוצאה מגובה קומת מגורים כאמור לעיל, בכפוף לפרסום הקלה.  
 2.5 גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. בכפוף לפרסום הקלה

## 3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת:

- 3.1 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.  
 3.2 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. –  
 3.3 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).  
 3.4 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

## 4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת:

- 4.1 בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית.  
 4.2 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).  
 4.3 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

## 5. קווי בניין: בניה חדשה

- 5.1 בכל תחום התכנית עפ"י תכניות תקפות ללא תמ"א 38.  
 5.2 ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.

## 6. קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת

- 6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות. לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.  
 6.2 לא תותר חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבות בנייה למעט אלמנטים לחיזוק בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ותמא/ 38 ובאישור מהנדס העיר.

**6.3 קווי בניין לממ"ד**

6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצות עם מחלקת שימור.

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

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

**7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:**

7.1 הצפיפות בכל תחום התכנית בהתאם לתכניות תקפות.

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

**8. בנייה על הגג:**

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

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

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

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

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

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

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

**9. קומת עמודים מפולשת:**

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

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

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

9.4 בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.

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

9.6 שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר.

- 9.7 בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד שמש' יחידות הדיור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר.
- 9.8 יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי
- 9.9 בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.
10. **מרחב הכובשים:** שגבולותיו הם: מצפון רחוב אהרונסון, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם למסמך המדיניות למתחם הכובשים תא/ 9034 שאושר בוועדה המקומית ב- 22.12.2010 על תיקונו השונים.
11. **כרם התימנים** אזור מגורים א'- שיקום: בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינוייה.
12. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
- 12.1 **בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)  
ממליצים לאשר את השינויים העיקריים כמפורט מטה:

- **בהערות כלליות הוספו הסעיפים הבאים:**  
הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.  
הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית.  
היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.
- **בסעיף 2: גובה הבניה באזורים מסחריים - בניה חדשה:-** הוסף סעיף מחוץ לאזור ההכרזה: עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- **בסעיף 3: גובה הבניה באזורים מסחריים - תוספת לבניה קיימת:-** הוספו הסעיפים הבאים:  
12.2 בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.  
12.3 מחוץ לאזור ההכרזה: עד חמש קומות וקומת גג חלקית. מלבד רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית. -  
12.4 בתחום תכניות לב העיר: בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).  
12.5 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.
- **בסעיף 5 קווי בניין: בניה חדשה-** הוסף סעיף 5.2. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי הבניין צדי ואחורי בלבד עד לשיעור של 10% תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכנית תקפה לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.
- **בסעיף 6 קווי בניין- בתוספת לבניה קיימת -** הוספו הסעיפים הבאים:

6.1 בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.

6.3 קווי בניין לממ"ד

6.3.1 במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.

6.3.2 בתחום אזור הכרזת אונסקו מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לאחר התייעצותו עם מחלקת שימור.

• **סעיף 11 כרם התימנים** - הוספה הגדרה: אזור מגורים א'- שיקום.

• **הוסף סעיף 12: איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

• **הוסף סעיף 13: בניה בקיר משותף:** הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.

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

#### **מהלך הדיון:**

אדי אביטן: עידכון פרסום 77+78 לתוכנית רובע 5,6. נציג טבלה עם המצב הקיים מול השינויים שאנחנו מציעים:

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

נתן אלנתן: אי אפשר במסגרת 78 להביא פסקה כזו כמו הנחיות עיצוביות. הראלה אברהם אוזן: ההפניה אומרת שהנחיות הם חלק מההגבלות. זהו מסמך שאשרתם. אלנתן נתן: המסמך הזה עבר שינויים. ארנון גלעדי: אני לא זוכר מה סוכם ולכן אני רוצה שיציגו את כל ההגבלות ואת כל תוכנית. נתן אלנתן: ברובע 3,4 הינו חייבים לאשר את ההנחיות המרחביות באזור אונסקו, זה לא המצב כאן. הראלה אברהם אוזן: היום אתם נמצאים במצב יותר מקל כי יש לכם יותר סמכויות ואתם קובעים תנאים מגבילים.

נתן אלנתן: ברובע 3,4 היינו חייבים לאשר כי לא הייתה לנו ברירה, בעוד שפה אנחנו נמצאים בתקופת ההגבלה ולא חייבים לפעול כרגע ויש לבדוק מה צריך להכניס ומה לא. 3 שנים אנחנו נמצאים ב-77-78 הזה ולכן צריך לקיים דיון מה קריטי מה כן מה לא, כאן אין ראייה כוללת. מלי פולישוק: לפני רגע שמענו שאין הנחיות עיצוביות לאזור והמשפט הזה לא מנוסח נכון. אדי אביטן: כרגע אנחנו עובדים על רובע 5, ממשיך להציג את השינויים. לריסה קופמן: אם שני בנינים בונים בקיר משותף רק אם הם בונים ביחד. בניה בקיר משותף לאשר איחוד חלקה בשיקול דעת הוועדה. בבנין שהוא לא מכוח תמ"א 38 לענין הממ"ד כן יהיה אפשר לתת.

**אדי אביטן ממשיך בהקראת התיקונים**

נתן אלנתן: לא נכון להכניס את ההנחיות המרחביות, זהו נושא מאוד מורכב. לגבי האזורים המסחריים רובע 5 למרות שנאמר כאן שרובע 5 דומה לרובע 3 במסחר אתם מתנהגים שונה. המחוזית ברובע 3 אומרת שמגרשים מעל 500 מ' מקבלים 6.5 קומות אז למה לא ברובע 5. בבניה קיימת כמדובר על רצועה מפולשת בחזית, האם הדרישה שאני חייב לייצר הרצועה או לא.

אדי אביטן: לא ידרשו

נתן אלנתן: בקיר משותף אין שום סיבה לא לאפשר בניה בקיר משותף בפרט שלא דרשנו שזה יהיה בו זמנית. אם מביאים הסכמה ברורה אין בעיה זה חלק מהמרקם העירוני. הכי נכון צריך להמשיך בנוהל הקיים. לא צריך להשאיר את הדברים בצורה מעורפלת וכן לאפשר בניה בקיר משותף. ארנון גלעדי: בבניה קיימת תמ"א 38 הממ"ד בחלק האחורי בשיקול דעת עד קו אפס. מה קורה בחלק הקדמי.

אדי אביטן: לא בחלק הקדמי אלא בחלק הצידי הקדמי-3 מ' אחורה וצידי אחורי.

אלי יחל: בענין קו צידי יאפשרו סטיה מקו בנין צדדים בתנאי שהוא ישאר 6 מ' הם לא יכולים להיות ביחד. ברובע 5 יש הרבה בנינים לשימור כאשר הבנין השכן יקבל לבנות בקו בנין צדדי של 2 מ' והבנין לשימור לא יכול לעשות זאת אזהבנין לשימור מקופח. לכן צריך לסייג את זה לבנינים שהם שכנים לבנינים לשימור.

עודד גבולי: לענין של ההנחיות יש בלבול ברישוי לגבי ההנחיות ולכן הם בקשו שנקבע ב78+77 הנחיות ברורות כדי לתת מידע נכון והנחיות ברורות. בקשר לקיר משותף אי אפשר לשנות שרק צד אחד בונה ואין שום סיבה ליצור חוסר איזון במגרשים שאחד בנוי על קו אפס והשני לא בנוי, מבחינה עירונית זה לא נראה טוב. לכן אנחנו מבקשים שישפצו את הבנין בו זמנית לשני הצדדים. חלק מההכרזה של אונסקו היא מתייחסת למרקם אורבני הרבה יותר ומעבר לשימור יש מרקם אורבני שהוא קשור למגרשים ולגודלם למרחק בין הבניינים וזה חלק מהמרקם.

נתן אלנתן: נושא של המרקם ביחס לקיר משותף אין בזה שום משמעות.

עודד גבולי: יש כאן איכות בניה יותר גבוהה אבל ההפרדה בין הבנינים היא טובה ויותר מתאימה לאקלים שלנו, ולכן כתוב שזה לשקול מה"ע ונמליץ או לא נמליץ.

נתן אלנתן: מדובר על 78 והדברים לא ברורים.

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

נתן אלנתן: נוסף בהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

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

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

אדי אביטן: רובע 3 ו5 שונים כאשר מדובר על רח' המסחריים בן יהודה אלנבי דיזנגוף אישרנו 6 קומות וכרגע אנחנו רוצים להשאיר 5 קומות בין אלנבי לנחלת בנימין. מדובר באזור לבניינים לשימור עם רחובות קטנים. בכל הרחובות הגדולים שאפשרה קומה נוספת.

נתן אלנתן: רח' אלנבי מלא בבניינים לשימור והוא נותן.

אורלי אראל: זהו אזור מסחרי לפי 44.

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

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

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

נתן אלנתן: אני חושב במסחרי צריך לתת 6.

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

עודד גבולי: אני מתחייב להציג את הוראות העיצוב.

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

ארנון גלעדי: איך נדע מה השינויים.

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

אורלי אראל: זה לא קשור לגובה זה קשור לחזיתות

דורון ספיר: נאשר את הכל חוץ ההנחיות המרחביות לעיצוב.

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

**הצבעה:**

נתן אלנתן בעד לאשר למסחרי רק 6 קומות.  
 בעד: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, ראובן לדיאנסקי לאור שפירא  
 נתן אל נתן בעד התוכנית מלבד סעיף המסחרי שיש לאשר רק 6 קומות

**הועדה מחליטה:**

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

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

- בבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה -

בכל מגרשי המגורים:

קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי: 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

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

4.2 בבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר - במגרשים קטנים מ-500 מ"ר

במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:

קדמי: לפי תכנית מאושרת.

צדי 2.5 מ'

אחורי: 4.5 מ'

- בניינים שלא נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות + הקלות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובשיקול דעת הוועדה המקומית, לא יינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.

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

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

מח' שימור.

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

למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

הוועדה מבקשת להציג באופן נפרד את מסמך ההנחיות העיצוביות שאושרו לפנייה ואת התאמתם לרוב ע 5,

6-1.

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

**בישיבתה מספר 0025-17'ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אדי אביטן: מציג את השינויים לסעיף 77 78 שינויים בקווי הבנין:

**6.3 קווי בניין לממ"ד - בתוספת לבנייה קיימת**

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

6.3.3. מובהר כי פתרון מייגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צדי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו כפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.

6.3.4. לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי עפ"י תכניות התקפות.

להוסיף להמלצת מחלקת התכנון מיום 8.11.2017 - הצעת החלטה - להמליץ לוועדה המחוזית לאשר את נוסח הפרסום המתוקן.

מיטל להבי: כל התוכניות התקפות מדברות על 5 מטר לא תהיה בניה חדשה כי אי אפשר לסגת בקווי הבנין. הפער בין זכויות יתר ללא לתת זכויות זו קומה.

נתן אלנתן: כלומר שר' שלם שקו הבנין שלו הוא 2 מ'. אין בעיה מכיוון שבתקנות יש תקנה שאומרת אם הרחוב מראה שהוא בנוי על קו בנין אחר מקו הבנין החוקי אזי אפשר לקבל את קו הבנין המוקטן. מכיוון שבעלים לא ירצו להרוס ולבנות כיוון שהם יצטרכו לסגת 4 או 5 מ' מקו בנין קדמי. לכן אפשר אם אכן הרח' הוא 2 מ' לבקש בהקלה קו בנין קדמי שונה מקו הבנין החוקי אם מופע הרח' הוא אחר. שאלה ליועמ"ש האם הועדה יכולה להחליט להוסיף שההוראה כזו לפרסום 77-78 ?

הראלה אברהם אוזן: משפטית ההנחיות המגבילות ב-78 הן הוראות שלמעשה אי אפשר לסטות מהן בהקלה. לכן אם יש רצון לאפשר הקלה צריך לכתוב בפירוט וזה התיקון שהובא בפניכם לסעיף 6.3.3 לקו צידי אחורה וכל זה מדובר על ממ"דים.

נתן אלנתן: נוסף עוד סעיף שהמגבלה לא יותר הקלה בקו בנין קדמי בבנינים חדשים לא תחול שרוב הרחוב בנוי ב-2 מ'.

אורלי אראל: נבדוק ונחזור.

מיטל להבי: אני מבקשת בשם הועדה לבדוק את הנושא מכיוון שעכשיו דיברנו על מופע הרחוב עם המגרעת ואם רח' שלם הוא בנסיגה מסוימת כדאי ונכון. בזמנו ברח' בלפור והעבודה זה טרם לרחוב.

אורלי אראל: אנחנו נבדוק ונחזור.

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

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

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

הראלה אברהם אוזן: צריך הנחיות ברורות שאסור.

אורלי אראל: התב"ע אוסרת לעשות בחזית הקדמית גינה צמודה לדירת הקרקע.

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

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

עודד גבולי: אני תומך בדבריה של הסגנית שלי, ואסור להחזיר את התוכנית לדיון נוסף. הכל קשור

להתנהלות נכונה ולכן אנחנו לא נוציא דירות גן לרחוב.

דורון ספיר: למה צריך לחזור לגבי קווי הבנין?

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

דורון ספיר: ההחלטה אי הצמדה של הדירות או לחילופין מתן תנאים שלא יאפשרו סיפוח חצר, לתת

הנחיות תכנוניות שלא יאפשרו את השימוש שם.

אורלי אראל: אנחנו לא מאשרים יציאה בקדימה בדירות הגן.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית

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

אורלי אראל: גם ברובע 3,4 וברוב 5,6 בגלל המגבלה של המרקם האורבני ושל אזור ההכרזה של אונסקו

זה נכון שבהרבה מקרים התוספת היא הריסה ובניה מחדש היא אולי לא כלכלית לעומת תוספת קומה.

בכל מקרה הבנין יחוזק והוא מקבל את האיכויות שלו. אנחנו נבדוק ברח' סביבות השוק ולא בלב העיר

באזורים הללו נבדוק אם מרבית הרחוב הבניה בנויה בקו בנין של 2 מטר. במקרים הללו נבדוק מה תהיה ההמלצה לגבי בניה חדשה.

דורון ספיר: אנחנו נאשר את התוכנית כפי שזה עם הבדיקה לשאלה של מיטל על קווי בנין.

מיטל להבי: אני רוצה להחריג מההחלטה את נושא קווי הבנין.

אדי אבידן: נושא קווי הבנין לא נמצא בבניה חדשה. אנחנו מדברים על סעיף אחר שהגיע בלי קשר

לתיקונים.

מיטל להבי: צריך לבדוק את מופע הרחוב ושהוא לא בנסיגה. התמריץ שרוצים לתת לבניה החדשה מתבטל.

אדי אביטן: אנחנו נבדוק את הנושא הבא: האם ב-77-78 בבניה חדשה, ניתן לאשר הקלות בקווי בנין

קדמיים עפ"י רוב הבנינים במקטע הרחוב, בכפוף לפרסום הקלה, בהתאם לתקנות ההבניה.

דורון ספיר: זה מה שיבדק כל השאר מאושר.

### הועדה מחליטה:

לאשר את התיקונים הרצ"ב:

6.3 קווי בנין לממ"ד- בתוספת לבנייה קיימת

6.3.2. בכל תחום התכנית לרבות בתכניות לב העיר מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בנין צידי ואחורי ביחס לתכניות התקפות יהיה באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר,

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

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

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

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

#### מהלך הדיון

נתן אלנתן: מבקש לעלות נושא מחוץ לסדר היום.

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

דורון ספיר: מאושר לעלות מחוץ לסדר היום

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

#### הועדה מחליטה:

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

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

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

**רקע:**

1. ביום 30.4.18 ניתנה החלטת מליאת הוועדה המחוזית ת"א להאריך ולשנות את התנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, לתכנית מס' 507-0292219, רובעים 5 ו-6 בתל אביב
2. בהחלטה, התקבלה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו מימים 8.11.17 ו-6.12.17 לתיקון התנאים המגבילים בהתאם לסעיף 78 לחוק, למעט בשני נושאים; בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות.
3. בהתאם להחלטות הוועדה המקומית הנ"ל, הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות כלהלן:
  - א. **איחוד חלקות:** בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר, יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד זהה. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
  - ב. **בניה בקיר משותף:** מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע.
  4. ביום 30.4.18 התקיימה ישיבת מליאת הוועדה המחוזית בסיומה התקבלה החלטת הוועדה המחוזית בנושאים אלו כלהלן:
    - א. **איחוד חלקות:** לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ-700 מ"ר.
    - ג. **בניה בקיר משותף:** ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.
  5. מהאמור עולה אם כן, כי תחת הגבלת איחוד חלקות בתחום אזור הכרזה אונסק"ו בחלק שאינו מצוי בתחום תכניות לב העיר, החליטה הוועדה המחוזית להגביל איחוד חלקות בכל תחום התכנית, כן בעוד הוועדה המקומית ביקשה להגביל בניה בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, הוועדה המחוזית ביקשה להגביל בניה זו למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בלבד.
  6. ביום 27.5.18 פורסמה ברשומות הודעה בהתאם לסעיף 78 לחוק הכוללת תנאים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף כאמור בהחלטה, על כן הוועדה המקומית אינה רשאית לתת היתר בניה הנוגד תנאים אלו.
  7. הוועדה המקומית סבורה, משאין כוונה תכנונית להכניס שינויים במשטר התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת שטח מגרש, כן מאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה.
  8. בנוסף לאמור לעיל, בסעיף 15 להחלטה נפלה טעות סופר ותחת המילה "הנחיות עיצוביות" צוין כי בתחום ההכרזה, חלות בנוסף למגבלות האמורות, הנחיות מרחביות.
  9. לפיכך, הוועדה המקומית מבקשת את תיקון הסעיף כלהלן:
 

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

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

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

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

**נתן אלנתן:** מהנדס העיר רשאי להמליץ בנייה בעת ובעונה אחת בכפוף למרקם הקיים.

**שולי דידי:** צריך לקבע נפח בתיק מידע, דברים ברורים. בגלל זה רשמנו כי מדובר בשיקול דעת ולא כהחלטה של הוועדה.

**ראובן לדיאנסקי:** ברגע שהציבור מקבל מידע שאומר, מהנדס העיר רשאי לאשר, ומהנדס העיר נניח מאשר, צריכים מספיק להיות ברורים כלפי המבקשים, כי האישור של מהנדס העיר יהיה כפוף להחלטה של חברי הועדה.

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

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

**נתן אלנתן:** כיוון שהועדה המקומית לא מתכוונת בתכנית עצמה ב-5 ו-6 היא לא תאסור בנייה בקיר משותף והיא לא תאסור איחוד חלקות בלב העיר, לכן אין שום סיבה שבעולם במסגרת 78 לאסור את זה, ולכן ההמלצה להורות ליועצת המשפטית להורות להגיש ערר למועצה המקומית כנגד ההחלטה של הועדה המקומית לגבי שני הסעיפים.

**אדי אביטן:** אני מאמין כי התקנון ייכנס לאישור כשנה מהיום.

#### **חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ואין כוונה בשלב זה של עריכת התכנית להכניס שינויים במצב התכנוני הקיים, המאפשר בניה בקיר משותף ללא הגבלת גודל מגרש מחוץ לאזור ההכרזה, ומאפשר בתחום תכניות לב העיר איחוד חלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר, הרי שאין מקום להגבלת היתרים בתחומה של התכנית בשלב ביניים זה וממליצים להגיש ערר למועצה הארצית לגבי הסעיפים כמפורט בדברט

**בישיבתה מספר 10017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

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

#### **הועדה מחליטה:**

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

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

**מטרת הדיון:** תיקון תכני בחו"ד צוות מהדיון הקודם לצורך הדיווח להגשת ערר למועצה הארצית בגין תיקון תנאים לפי סעיף 78 בנושא בניה בקיר משותף כך ש תישמר כלשונה החלטת הועדה המקומית המקורית להותיר שיקול דעת בידי מהנדס העיר בכל הקו הכחול

#### **חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לערוך את התיקון כך שתשמר ההחלטה המקורית של הועדה המקומית בנושא בניה בקיר משותף: "מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המידע".

**בישיבתה מספר 10019-18ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

אדי אביטן: מדובר בתיקון טכני בחו"ד צוות מהדיון בתאריך 8.8.18 לצורך הגשת ערר למועצה הארצית. כאשר אושרה ההחלטה המקורית בנושא בניה בקיר משותף ואיחוד חלקות נקבע כי באיחוד חלקות נגביל ל-700 מ' באזור ההכרזה, ובניה בקיר משותף יהיה לפי חו"ד מה"ע בהתאמה למרקם הקיים בכל

תחום הקו הכחול . עקב בלבול קרה שבאיחוד חלקות ישנה הגבלה ב700 מ' באזור ההכרזה. כאן אנחנו רוצים לתקן ולחזור להחלטה המקורית של הועדה המקומית שאפשר לבנות בקיר משותף בהתאמה למרקם קיים ע"פ חו"ד מה"ע בכל תחום הקו הכחול. זה התיקון שאנחנו רוצים להכניס לחו"ד צוות ועם ההחלטה הזו אנחנו נעררר למועצה הארצית.  
מרגריטה גלזמן : אני מבקשת שאם ההחלטה תפגע בתיקי מיידע שכבר יצאו או שהוגשו שההחלטה הזאת לא תחול עליהם.  
נתן אלנתן : בכל מקרה אנחנו צמודים להחלטה של המחוז שהיא גוברת על החלטה של הועדה מקומית.  
אודי כרמלי : במידה והערר למועצה הארצית יתקבל ותנוע בקשה. נעשו עסקאות אזרח קנה קרקעות על סמך תיק המיידע.  
נתן אלנתן : ההחלטה מקלה עליו  
אודי כרמלי : לא תמיד לפעמים הפוך ההחלטה יכולה לפגוע.  
נתן אלנתן : אבל במקרים שההחלטה מקלה אתם מסכימים.  
אודי כרמלי : כן. לכן יש להוסיף להחלטה את הסוגיה הזו.  
נתן אלנתן : כלומר להוסיף להחלטה המקורית סעיף האומר כי מי שקבל תיק מיידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יכולו עליו ההנחיות של תיק מיידע התקף. אם זה מקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

#### הועדה מחליטה :

לאשר את ההחלטה המקורית האומרת כי : מה"ע רשאי לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק המיידע".  
מי שקבל תיק מיידע ע"פ ההחלטה הקודמת והחלטה החדשה תרע עליו יחולו עליו ההנחיות של תיק מיידע התקף. אם ההוראה תקל על מגיש הבקשה אז נקל עליו.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3570(1) - קהילת ורשה - עיצוב ופיתוח	10/10/2018
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) - תיקון החלטה	2 - 18-0019

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית**

**מיקום: שכונת הדר יוסף**

**כתובת: קהילת ורשה 71-107**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636		חלק	356-361, 354, 339-351	

**שטח התכנית: כ-26 דונמים**

**מתכנן הפיתוח: דורית מרגלית אדריכלי נוף בע"מ**

**יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**

**בעלות: עירייה ופרטיים**

**מצב השטח בפועל: מבנים בני 2-3 קומות**

**מדיניות קיימת: תב"ע 3570**

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים בני 8.5 – 7.5 קומות במקבצים. כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית נדרש אישור תכנית עיצוב ופיתוח של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תקבע: מפלסי הבניינים, פיתוח זיקת ההנאה ברחוב קהילת ורשה עבור משתמשי הרחוב ותשתיות ציבוריות, נושאי ניקוז, פיתוח השצ"פ וזיקות ההנאה לציבור.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: 3570

יעוד קיים: מגורים

שטח התכנון: 26 דונמים

זכויות בניה: ל"ר



**מצב תכנוני מוצע:**



**תיאור מטרות התכנון:**

תכנית הפיתוח המוצעת מציגה תכנון רחוב קהילת ורשה 71-107 וקהילת יאסי 4 והשטחים הפתוחים בין המבנים. התכנית הראשית קובעת בינוי למגורים ולשטחים הציבוריים, הרחבת דרכים קיימות והגדרת זיקות הנאה לכלל הציבור.

מטרות תכנית הפיתוח: לאפשר התחדשות עירונית ברחוב קהילת ורשה תוך תכנון כולל של מקבצי המגרשים, מתן מענה לתכנון תשתיות פרטיות וציבוריות, קביעת זיקות הנאה ומעברים לציבור, קביעת מפלסי כניסה לבניינים, עיגון מערך התנועה והחניה בתחום התכנית והרחבת רחוב קהילת ורשה עבור מדרכה ושביל אופניים. והכל בהתאם להוראות תב"ע 3570.

**פירוט יעודים/שימושים:**  
מגורים, תשתיות, תנועה וחניה.

**נתונים נפחיים:**  
מספר קומות: עד 7-8 + קומה חלקית לפי ג1  
קווי בניין: 5 לרחוב קהילת ורשה. לשאר החזיתות משתנה בהתאם למקבץ כמפורט בנספח הבינוי לתכנית 3570.

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

- המבנים המתוכננים בתחום התכנית כפופים להוראות תכנית מס 3570 ולהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
- בתכנית זו יפורטו הנושאים המאפשרים גמישות או מחייבים לנושא ההנחיות המרחביות והתבע והם חלים על כל המגרשים בגבול התכנית.

### אפיון המבנים בפרויקט

1. **קווי בניין**  
חזית הבניינים הפונה לרחוב קהילת ורשה תבנה כך שלפחות 50% מאורך הבנין לחזית זו, תבנה בקו הבנין (קו בנין מחייב). (סעיף 14.ג בתכנית)

2. **יחס להנחיות מרחביות**  
ההנחיות המרחביות העירוניות אינן חלות בגבול התכנית לנושא פיתוח המגרש במרווח הקדמי. בתכנית נקבעה זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים ושטחה מצטרף למדרכה העירונית.

3. **כניסות למבנים**  
הכניסות למבנים תקבענה ממפלס הרחוב ומפלס הפיתוח.

4. **תנועה**

- מומלץ לקבוע תקן חניה ל-1:1 בתחום התכנית ליחיד בשטח של עד 120 מ"ר.
- לא תתאפשר חניה עילית בשטח התכנית, גם לא בעבור אורחים.
- חניית האופנים בשטחים הבנויים בהתאם לדרישת התקן תתוכנן בשטחים משותפים בקומת הקרקע (לא על המדרכה ולא בזיקת ההנאה) ובמרתפים- לא תתאפשר הגדרת חנית אופנים תיקנית במחסנים הפרטיים
- באזורים המסומנים לשתילה ונטיעת עצים בשטח זיקות ההנאה, תקרת המרתפים תתוכנן בעומק של 1.5 מ' נטו מגובה הפיתוח וזאת על מנת לאפשר בתי גידול רציפים בשטחים הפתוחים.

5. **מערכות טכניות**  
כל המערכות הטכניות והחדרים התפעוליים יעמדו בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ובכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית בזיקת הנאה המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

### הנחיות הפיתוח הסביבתי

- שטחים פתוחים/זיקות הנאה**
- תקבע זיקת הנאה בתחום המגרשים בהתאם למסומן בתכנית ובהתאם לסעיף 16 בתכנית הראשית.
  - תירשם זכות מעבר להולכי רגל במרחבים שבין הבניינים בהם לא תהינה גדרות כמסומן בתכנית העיצוב (ובהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית).
  - תסומן זיקת הנאה הדדית למעבר רכבים והולכי רגל בין המרתפים המשותפים בכל מקבץ מגרשים (ובהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית).

- תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקת ההנאה לציבור וזכות המעבר.

### פיתוח השטח

#### הוראות לכלל שטח התכנית:

- **מי נגר-** תכסית המרתפים לא תעלה על 85 % משטח המגרש ותאפשר חילחול מי נגר לקרקע טבעית מגוננת. ולא בתחום מדרכות ואזורים מרוצפים. כל פתרון חילחול אחר יוצג כחלק מנספח התשתיות של המקבץ כולו ויקבל אישור של יחידת התיעול העירונית.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** בעומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' נטו).
  - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 18 קו"ב . הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
  - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
  - ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב קהילת וורשה ישמר עומק שתילה כנ"ל – בהתאם לחתך המצב לתכנית זו וזאת בעבור שתילת עצי רחוב ומעבר תשתיות.

#### חומרי הגמר בפיתוח:

- חומרי הגמר באזור זיקת ההנאה יהיו ע"פ פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר בפיתוח המעבר הפנימי יתואמו במסגרת תכנית הצל לכל מקבץ עם מנהל המתחם.
- גידור הגינות הפרטיות יתאפשר לפי המפורט בתכנית הראשית בסעיף 13. ה' ובתנאי שלא יפנה לרחובות המקיפים.

#### מאפייני בניה ירוקה

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

#### גמישות:

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

#### תנאים להיתר:

- א. על פי הוראות התב"ע כתנאי להגשת בקשה להיתר, נדרשת תכנית צל להתחדשות כל מקבץ בשלביות ע"פ התב"ע שתכלול:
  1. הצגת מצב סופי להתחדשות כל המתחם כולל פיתוח ובינוי בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.
  2. מיפוי תשתיות קיימות של כל המגרשים במקבץ והגובלים.
  3. הצגת פתרונות לשלביות הקמת המקבץ בנושאי תנועה, תשתיות, ניהול מי נגר, היתכנות בביצוע, מעברים וכו' כולל התייחסות למגרשים הגובלים ולשצ"פ .
  4. הצגת הממשק עם המגרשים שמחוץ למקבץ.
  5. סימון זיקות הנאה/זכויות מעבר בשטח המגרש להיתר הבניה.
  6. הגשת התחייבות להבטחת רישום זיקות הנאה בלשכת רשם המקרקעין ותנאי לאיכלוס יהיה רישומן בפועל.
  7. חתימת היזמים על כתב התחייבות להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים לפי חלוקה למתחמים עם אגף הכנסות מבניה ובתאום עם אגף שפ"ע. תנאי לתעודת גמר יהיה חתימה על הסכם לנושא הנ"ל.
  8. הצגת אישור אגף התנועה לנספח החניה של ההיתר.
  9. הצגת אישור מנהל הפרוייקט – להגשת התכנית.

**חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)**

מומלץ לאשר התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור התכנית בכפוף לחו"ד היועמ"ש לסעיף 13א' בתב"ע 3570 לעניין צורך בפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב.
2. תכנית העיצוב מציגה שינויים לתכנית הראשית אשר יפורסמו במסגרת פרסום תכנית העיצוב. השינויים המבוקשים:
  - א. שינוי תקן החניה מ 1 מ"ח עבור דירות עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות מעל 90 מ"ר ל 1 מ"ח לדירה.
  - ב. לפי סעיף 12.א. לתכנית ניתן לאפשר חניה על קרקעית לאורחים. מומלץ לא לאפשר חניית אורחים על קרקעית בכלל. על פי תכנית הפיתוח מוצעות חניות ציבוריות ברחוב.
  - ג. שינוי סעיף 14.א לנושא חומרי בגמר. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו לעת הוצאת היתר.
3. יש להציג מצב קיים/מאושר בהיתר של המגרשים המזרחיים שהוחרגו מהתכנית (73א, 75, 81א).
4. תאום עם אגף שפ"ע לנושא פיתוח השצ"פ.

**בישיבתה מספר 0015-18ב' מיום 25/07/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**

בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

תמיר: ברחובות קהילת ורשה וקהילת לודג' יש שתי תוכניות שחייבו עריכת תוכנית פיתוח. 3570 - קהילת ורשה תכנית הפיתוח היא בסמכות ועדה מקומית. המטרות של תוכנית הפתוח בקהילת ורשה הייתה לתאם את התשתיות, החפירות חניונים, עיצוב הרח' עצמו ועוד. תוכנית קהילת ורשה (3570) הייתה בהכנה מספר שנים ומובאת כאן לדיון. יש כמה מגרשים שממתינים לקבל היתר בניה.

דורית מרגלית: מציגה את התוכנית במצגת.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, אסף זמיר

**דיון לתיקון החלטה מתאריך 25.7.2018.****חו"ד צוות:**

מומלץ לאשר את תכנית הפיתוח בתנאים הבאים:

5. אישור התכנית בכפוף לחו"ד היועמ"ש לסעיף 13א' בתב"ע 3570 לעניין צורך בפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב.
6. תכנית העיצוב מציגה שינויים לתכנית הראשית אשר יפורסמו במסגרת פרסום תכנית העיצוב. השינויים המבוקשים:
  - ד. שינוי תקן החניה מ 1 מ"ח עבור דירות עד 90 מ"ר ו- 1.5 מ"ח עבור דירות מעל 90 מ"ר ל 1 מ"ח לדירה.
  - ה. לפי סעיף 12.א. לתכנית ניתן לאפשר חניה על קרקעית לאורחים. מומלץ לא לאפשר חניית אורחים על קרקעית בכלל. על פי תכנית הפיתוח מוצעות חניות ציבוריות ברחוב.
  - ו. שינוי סעיף 14.א לנושא חומרי בגמר. חומרי הגמר יהיו על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו לעת הוצאת היתר.
7. יש להציג מצב קיים/מאושר בהיתר של המגרשים המזרחיים שהוחרגו מהתכנית (73א, 75, 81א).
8. תאום עם אגף שפ"ע לנושא פיתוח השצ"פ.

בישיבתה מספר 18-0019-ב' מיום 10/10/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

דורון ספיר: לבקשת היועצת המשפטית מובאת מחוץ לסדר היום בקשה לתיקון החלטה כמפורט לעיל לצורך ביצוע פרסום טרם אישור תיקון תכנית העיצוב.

**הועדה מחליטה:**

1. לאשר לפרסם את תכנית הפיתוח לפי סעיף 149 לחוק התו"ב כמפורט בחו"ד צוות לעיל.
2. במידה ולא יהיו התנגדויות לתכנית הפיתוח, התכנית מאושרת בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד צוות לעיל.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן ואופירה יוחנן-וולק.