

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

**פרוטוקול מספר 0010-14
ט' בניסן, תשע"ד 09/04/2014 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה: דורון ספיר, עו"ד
מיטל להבי
שמואל גפן
אהרון מדואל
יהודה המאירי
גבי לסקי, עו"ד
גל שרעבי דמאיו

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
סגן ראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה
חבר מועצה
חברת מועצה
חבר מועצה

נכחו ה"ה: עודד גבולי, אדר'
הראלה אברהם אוזן, עו"ד
אורלי אראל
אילן רוזנבלום, עו"ד
לריסה קופמן, אדר'
דרור לוטן
אלה דוידוף
רות אוז

מהנדס העיר
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
עוזר מ"מ ראש העירייה
מ. מח' תכנון מרכז
ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב – יפו

חסרים: אסף זמיר
ארנון גלעדי
ראובן לדיאנסקי, עו"ד
אלון סולר

סגן ראש העירייה
משנה לראש העירייה
חבר מועצה
חבר מועצה

משקיפים: יעל זילברשטיין
עוזאלדין דאהר

החברה להגנת הטבע
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**

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

**פרוטוקול מספר 14-0010
ט' בניסן, תשע"ד 09/04/2014 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
תכנית מתאר תל-אביב - יפו מתכונת לשמיעת התנגדויות לתכנית המתאר תא/5000	1	.1
מדיניות מרחב הכובשים דיון באישור מדיניות (3) - הבהרה ביחס לתמ"א 38	2	2.

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
09/04/2014	תא/5000 - תכנית מתאר תל-אביב - יפו
1 - 0010-14	מתכונת לשמיעת התנגדויות לתכנית המתאר תא/5000

בישיבתה מספר 0010-14-ב' מיום 09/04/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

עו"ד דורון ספיר: מציג לחברי הועדה את כמות ההתנגדויות שהגיעו לתכ"כ- 287 התנגדויות, ומציע להקים צוותים לניתוח ושמיעת ההתנגדויות.

הדראפט יכלול התייחסות הצוות המקצועי לכל אחת מההתנגדויות שהוגשה. לענין שמיעת ההתנגדויות ע"י הצוותים, מציע לאחד בין התנגדויות דומות, כלומר, לשמוע רק חלק מייצג של כלל התנגדויות.

גבי לסקי: אני מציעה שהתנגדות מהנדס העיר תושמע מול הועדה

הועדה מחליטה:

להקים שני צוותים לנתח את ההתנגדויות.

צוות א': יו"ר דורון ספיר, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי, איתי פנקס ואלון סולר.

צוות ב': יו"ר אסף זמיר, ארנון גלעדי, שמואל גפן, מיכאל גיצין וקרנית גולדווסר.

לכל אחד יהיה ממלא מקום או שניים

הישיבות יתקיימו במהלך חודש יוני אחה"צ.

יו"ר הועדה יגבש את אופן הצגת התנגדות מה"ע לצוותים.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, יהודה מאירי, גבי לסקי, שמואל גפן, מיטל להבי.

התוכן	מס' החלטה
מדיניות מרחב הכובשים - דיון באישור מדיניות (3) - הבהרה ביחס לתמ"א 38	09/04/2014
	2 - 14-0010

דיון נוסף:
הבהרה בעניין מרחב הכובשים והיחס לתמ"א 38.



החלטה קודמת:

לתשומת לב חברי הוועדה, הבהרות התווספו לגוף ההחלטה.

מדיניות עירונית מרחב הכובשים, ת"א-יפו

בישיבתה מספר 10-0030-ב' מיום 22/12/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' תמי אלינב הציגה את התיקונים שנעשו במדיניות בעקבות הבקשות מהדיון הקודם של חברי הוועדה ועידכון בנושא קווי הבניין הצידיים בטבלת "דרישות תכנון ממגרשים להם מוצעת בניה חדשה שיקבלו שתי קומות הקלה":

קו בניין צידי	קו בניין צידי מוגדל: שינוי קו בניין צידי בחלקה מאוחדת גדולה מ-1,000 מ"ר: מ-3.6 מטר ל-4.6 מטר. חובה.
---------------	---

חברי הוועדה מבקשת לתת תמריצים נוספים לאיחוד חלקות, אך במקביל לא צריך לפגוע בהקלות ללא איחוד.

הוועדה מחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות בכפוף לתנאים הבאים:

1. הוועדה מבקשת לעודד התחדשות עירונית, הוועדה תאפשר יישום תמ"א 38 בכל מקום בו ניתן יהיה להוסיף קומה לפי תמ"א 38.
2. הקלות כמותיות, 6% עבור שיפור המגורים ו/או 2.5% עבור תוספת קומה מותנות בהקמת חניון תת קרקעי.

להלן המלצות לבניה חדשה ותוספות בניה למבנים קיימים, כפי שאושרו בוועדה ותוספת הבהרות בדיון הנוכחי:

1. מצב מוצע - המלצות לבניה חדשה

ההמלצות כוללות מערך של הנחיות לנושא ההקלות לגובה, בינוי ואיחוד מגרשים לפי החוק.

1. למגרשים הקטנים מ 500 מ"ר, תינתן הקלה של קומה אחת(*). התוצאה: **ק+5 קומות +גג**.

• הצגת פתרון חניה תת קרקעי, הוא תנאי לקבלת הקלה זו.

2. למגרשים הגדולים מ 500 מ"ר (אם שטח המגרש במקור עלה על 500 מ"ר, או אם ע"י איחוד

חלקות שטחו של המגרש החדש עולה על 500 מ"ר, או ע"י בניה בקיר משותף(**) כך שסך שטח

המגרשים עולה על 500 מ"ר) ויחס אורך חזית המגרש (***) לעומק המגרש הוא קטן מ 1: 1.2:

תינתן הקלה של שתי קומות* התוצאה: **ק+7 קומות +גג**.

• למען הסר ספק, למגרשים הגדולים מ- 500 מ"ר ויחס אורך חזית המגרש לעומת עומק

המגרש גדול מ 1: 1.2 (כלומר יחס מתקרב ל 1: 1 ומתרחק מ 1: 2) לא תינתן המלצת הצוות

לקבלת הקלה לתוספת קומות.

• דרישות תכנון ממגרשים שיקבלו שתי קומות הקלה, ראה טבלה.

* בניית הבניין מחדש לפי תמ"א 38 לא תוסיף קומה מעבר למספר הקומות הרשומות לעיל.

***"בניה בקיר משותף" – הבהרה, בניה בקיר משותף, בניה בו זמנית על שתי החלקות.

***"ויחס אורך חזית המגרש" – הבהרה, אורך חזית המגרש הקיים או המתקבל מאיחוד או בניה בקיר משותף.

2. מצב מוצע - המלצות לתוספות בניה למבנים קיימים

- במטרה לעודד התחדשות עירונית, יתאפשר יישום תמ"א 38 בכל מקום בו ניתן יהיה להוסיף קומה

(*) לפי תמ"א 38.

*הבהרה, תוספת קומה וקומה חלקית בתכסית עד 65% משטח הגג תהיה בנוסף לקומות הקיימות

בבניין.

מפה מס. 1 :

מגרשים שגודלם אינו עולה על 500 מ"ר ויחס אורך החזית המגרש לעומק המגרש קטן מ 1:1.2. מגרשים אילו יקבלו הקלה של קומה אחת* התוצאה : ק+ 5 קומות +גג.

- בניית הבניין מחדש לפי תמ"א 38 לא תוסיף קומה מעבר למספר הקומות הרשומות לעיל.



מפה מס. 2 :

- מגרשים ששטחם גדול מ 500 מ"ר ויחס אורך החזית המגרש לעומק המגרש קטן מ 1.2:1.
- תינתן הקלה של שתי קומות* התוצאה: ק + 7 קומות + גג
- מפה זו מציגה ייתכנות של איחודי מגרשים אשר אינה מחוייבת להתממש בפרישה זו או בכלל.
- בניית הבניין מחדש לפי תמ"א 38 לא תוסיף קומה מעבר למס' הקומות הרשומות לעיל.



3. דרישות תכנון ממגרשים שיקבלו שתי קומות הקלה :

דרישות תכנון ממגרשים שיקבלו שתי קומות הקלה (ק + 7 קומות + גג)	
<p>1. פתרון חניה תת קרקעי : חובה.</p> <p>2. מיקום הרמפה : רמפת הכניסה לבניין תהיה בתחום המבנה ולא במרווח הצדדי. העדפה.</p>	<p>א. חניה</p>
<p>קו בניין צידי מוגדל: שינוי קו בניין צידי בחלקה מאוחדת גדולה מ 1,000 מ"ר : מ- 3.6 מטר ל- 4.6 מטר. חובה.</p>	<p>ב. קו בניין צידי</p>
<p>קו בניין קדמי מוגדל : קו בניין קדמי 4.5 מטר.</p> <p>קו בניין אחורי מוגדל : קו בניין אחורי 3 מטר.</p>	<p>ג. קווי בניין בקומת חדרי יציאה לגג</p>
<p>שימושים בקומת הקרקע : יש לתכנן במגרשים פינתיים :</p> <p>1. שימוש של מסחר בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 45 מ"ר. חובה.</p> <p>2. רחבה לאורך החזית המסחרית הרשומה כבעלת זיקת הנאת מעבר לציבור מחזית הבניין ועד גבול המגרש. חובה.</p> <p>קו בניין צידי מוגדל : למרות האמור לעיל, שינוי קו בניין צידי יחול רק בצד המגרש הניצב לרח' ירקון ויש לשנות קו בניין מ- 3.6 מטר ל- 5.6 מטר. חובה.</p> <p>קווי בניין בקומת חדרי יציאה לגג : למרות האמור לעיל : תותר הצמדת הבניה לחזית המזרחית (אחורית/ציידית). לא תותר הצמדת חדרי יציאה לגג לחזית המערבית. קו בניין צידי (בדומה למגרשים הפנימיים) : 1. לרחוב הניצב (דניאל, נחמיה וכו) : מינימום 4.5 מטר. 2. לכיוון השני (פנים הבלוק) : מינימום 3 מטר.</p>	<p>ד. הנחיות מיוחדות לרח' הירקון</p>
<p>1. אורך חזית מרבי : אורך מרבי של חזית בניין (לרחוב) תקבע על 30 מ', גם אם איחוד מגרשים לפי החוק או בניה בקיר משותף יצור חלקה המאפשרת בניין ארוך מכך.</p> <p>2. דירוג בניין ארוך : מבנה ארוך מ 20 מ' יעוצב בחלוקה לשני גושים ע"י בניית 2/3 בניין בקו בניין קדמי, ו- 1/3 בניין בנסיגה.</p>	<p>ה. אורך חזית מרבי</p>
<p>רישום זיקת הנאת מעבר לציבור במרווח הקדמי : לכל מגרש תרשם בלשכת המקרקעין "זיקת הנאה למעבר רגלי" במרווח הקדמי של המגרש, ברצועה ברוחב של 2 מטר. השטח ישמש לצרכי גינון, הצבת ריהוט רחוב, הרחבת המדרכה ו/או שביל לאופניים. (יש להבטיח בית גידול/מעבר תשתיות בעומק של 1 מטר בשטח זה. לא יותרו מדרגות, בליטות או שינוי מפלס המדרכה.)</p>	<p>ו. רישום זיקת הנאת מעבר לציבור</p>

4. התייחסות להקלות המבוקשות באופן תדיר במרחב זה :

הקלות	המלצות להקלות לבקשה להיתר אשר תעמוד בדרישות שפורטו לעיל.
א. קווי בניין צידי ואחורי	לא יותרו הקלות להקטנת קוי בניין צידיים או אחוריים במתחם (מלבד האמור לגבי חדרי יציאה לגג).
ב. העברת זכויות בין הקומות	זכויות בניה שלא נוצלו בקומות יועברו לקומת הקרקע ו/או קומת הגג. תהיה קדימות להעברת הזכויות למימוש בקומת הקרקע וזאת לטובת יצירת דירות גן או הקמת יחידה מסחרית.
ג. תוספת אחוזי בניה	1. הגדלת שטח הרצפה הכולל ב 2.5% לקומה ועד 5%*. 2. הגדלת שטח הרצפה הכולל ב 6% לשיפור איכות המגורים*. *הקלות כמותיות, 6% עבור שיפור המגורים ו/או 2.5% עבור תוספת קומה מותנות בהקמת חניון תת קרקעי.
ד. ג' (גגות)	1. תותר הצמדת הבניה למעקה הבניין (קו בניין צידי 0). 2. תותר תכסית בנויה של עד 50% משטח הגג.
ה. תוספת יח"ד (שבס)	הוספת דירות מגורים בשיעור עד 20% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה על מגרש (לפי התנאים ב"תקנות סטייה ניכרת מתוכנית")
ו. פיתוח	לפי הנחיות אדריכל העיר.
ז. יחס ומידת מרפסות	לפי מסמך אדריכל העיר.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, נתן וולוך, שלמה זעפראני, שמוליק מזרחי, מיטל להבי פאר ויסנר ואהרון מדואל.

דיון נוסף:

מסמך המדיניות המעודכן לתמ"א 38 קובע ביחס למתחם הכובשים בסעיף 3.7 כלהלן:

"3.7 מתחם הכובשים

מרחב הכובשים" (בין רחוב הכובשים לרח' הירקון ומדרום לרח' אהרונסון) – יותרו כל התוספות מכח תמ"א 38 (בכפוף להנחיה 13 בפרק ב' לעניין קווי הבניין) וכן יותרו ההקלות מכח המדיניות למרחב זה, ובתנאי ששך – כל תוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות."

נוסח זה של המדיניות, אינו בהכרח עולה בקנה אחד עם מדיניות מרחב הכובשים, כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית ביום 22.12.2010, ולאורה נבחנות בקשות לתוספות קומות על פי תמ"א 38.

מצב דברים זה מייצר מחלוקות בין בעלי דין הטוענים ליישום מדיניות מתחם הכובשים כפי שהיא עולה לטענתם מלשון סעיף 3.7 למדיניות, תוך התרת תוספת הקומות המירבית על פי התמ"א, לבין עמדת הועדה המקומית, שמתחילת הדרך, כוונתה היתה להחיל באזור זה את מסמך מדיניות מרחב הכובשים מיום 22.12.2010.

לפיכך, מתבקשת הועדה להחליט על תיקון לסעיף 3.7 למדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38, על מנת להבהירו, כך שנוסחו של הסעיף יהיה כלהלן:

"3.7 מתחם הכובשים

מרחב הכובשים (בין רחוב הכובשים לרח' הירקון ומדרום לרח' אהרונסון), יחולו התוספות מכוח תמ"א 38, בכפוף למדיניות מרחב הכובשים, כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית ביום 22.12.2010. וההבהרות הנוספות למסמך מהדיון הנוכחי"

בישיבתה מספר 0010-14' מיום 09/04/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' לריסה קופמן: במתחם הכובשים הועדה אישרה לגביו מדיניות ספציפית שכללה התייחסות לתמ"א 38, בצורה של תמריץ לבניה החדשה. היינו רוצים לחדד ולהבהיר מספר דברים במדיניות. מדיניות מתחם הכובשים אפשרה למגרשים קטנים שהם קטנים מ-500 מ' בבניה חדשה, להגיע ל-6.5 קומות 6.50 קומות לכל המגרשים שהם קטנים מ-500 מ' או למגרשים הגדולים מ-500 מ' אפשר להגיע ל-8+ גג בתנאים מסויימים. שמואל גפן: זה במסגרת התמ"א. לריסה קופמן: כן. להזכירכם מדיניות הכובשים הגיעה על רקע שנבנו באזור בנינים מאד גבוהים ורצינו להסדיר סדר כלשהוא. גם בגלל שיש במתחם הזה צורות שונות ומשונות של מגרשים גם קטנים וגם גדולים שבנויים בקירות משותפים. והועדה אשרה שמגרשים שגדולים מ-500 מ' בין אם זה במקור 500 מ' או בין אם זה באיחוד חלקות ובין אם זה בניה בקיר משותף אפשר להגיע ל-8+גג, שזוהי תוספת של 2 קומות מעל מ'.

גפן למה המקום הזה שונה מכל מקום אחר בעיר?

לריסה: כבר אישרתם מדיניות כזו הדיווח הוא לצורך הבהרה, למעשה שלוש הבהרות אנחנו רוצים להעלות.

1. הבהרה בנוגע לבניה חדשה בקיר משותף.

2. הבהרה לגבי יחס אורך חזית המגרש.

3. הבהרה לתוספת על גבי בנינים קיימים.

כמו כן, תכסית הבניה על הגג היא בשיעור של עד 65% משטח הגג בהתאם למדיניות במרכז העיר. מיטל להבי: מדוע לא באהרונסון ולא ברב קוק.

לאריסה קופמן : מיכוון שמרח' אהרונסון צפונה זהו אזור ההכרזה.
גבי לסקי : במתחם הזה אתם מגדילים את השטח הירוק.
לריסה קופמן : כרגע אנחנו לא דנים בפתרונות הירוקים אני מתייחסת להבהרות של המדיניות.
אהרון מדואל : מדובר בתמ"א 2. אבל אין שום הגיון במגרשים מעל 500 מ' לתת לממש עוד תוספת של 2 קומות בתמ"א 38 מבלי שימציא לנו פתרון חניה.
לאריסה קופמן : בנושא תוספת על בנין קיים בהתאמה למדיניות במרכז העיר.
אהרון מדואל : צריך להבהיר ולתת כותרת כי התוספת אך ורק לבניה חדשה.
לאריסה קופמן : אנחנו נמחוק את ההערה ונרשום שהמקסימום הוא לבניה חדשה.
גבי לסקי : למעשה מדובר +7 גג כלומר 8 וחצי קומות זה מעבר לתמ"א?
מיטל להבי : איך את שומרת על האור על האוויר.
יש כאן תנאים כדי לקבל את הגובה התנאים הם יחס של אורך ורוחב של המגרש ואם אתה עולה מעל 8.5 קומות היזם צריך להגדיל את קווי הבנין.
צביקה לוי : למעשה ההמלצה היתה מי שיקבל 8.5 קומות יצטרך להגדיל את קווי הבנין מ3.60 ל4.60.
הועדה בקשה במגרשים שהם פחות מ1000 מטר לא לשנות את קו הבנין של 3.60. אין הקלות נוספות ל3.60.

הועדה מחליטה :

מאשרים פה אחד את ההבהרות.

משתתפים : דורון ספיר, אהרון מדואל, גל שרעבי דמאיו, יהודה מאירי, גבי לסקי, שמואל גפן, מיטל להבי.