

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

**פרוטוקול מספר 14-0023  
ז' בתשרי, תשע"ה 01/10/2014 09:00 - 13:00**

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

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד אסף זמיר ראובן לדיאנסקי, עו"ד כרמלה עוזרי קרנית גולדווסר מיכאל גיצין יהודה המאירי ניר סביליה איתי פנקס ארד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
-------------	---	---

נכחו ה"ה:	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד לירון רותם, עו"ד ריטה דלל, אינג' רות אריאל אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגן בכיר ליועמ"ש מנהלת מחלקת רישוי בניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	--	--

חסרים:	אהרון מדואל שמואל גפן אלון סולר	סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה
--------	---------------------------------------	---

משקיפים	גיורא רובינשטיין	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
---------	------------------	--------------------------------------

**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 14-0023  
ז' בתשרי, תשע"ה 01/10/2014 09:00 - 13:00**

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

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
קביעת תנאים וסייגים לעבודות ולשימושים המפורטים בתקנות לחוק "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר" דיון נוסף	1	.1
מסמך מדיניות אבן גבירול דיון על החלטת ועדת ערר בענין רח' אבן גבירול 99 (בקשה להיתר 10-0661)	14	2.

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9002 - קביעת תנאים וסייגים לעבודות ולשימושים המפורטים בתקנות לחוק "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר" דיון נוסף	01/10/2014 1 - 0023-14ב'

**מטרת הדיון:** קביעת תנאים וסייגים לעבודות ולשימושים בהתאם לתקנה 3 בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד-2014.

**מיקום:** תחום העיר תל אביב יפו.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

**מגיש:** אדריכל העיר / אגף רישוי ופיקוח/ אגף רישוי עסקים

**רקע:**

החל מתאריך 1 אוגוסט 2014 יכנסו לתוקף תקנות התכנון והבנייה בעניין עבודות ומבנים הפטורים מהיתר בנייה.

תקנות הפטור מהיתר לא תאפשרנה הקמת בניין, ביצוע עבודה או שימוש שלא בהתאם לתכנית, להנחיות מרחביות, ולהוראות לפי כל דין. עד לכניסתו לתוקף של סעיף 145ד' כחוק המתיר לוועדה המקומית לקבוע הנחיות מרחביות לתקנה 3 בתקנות רשאית הוועדה המקומית לקבוע תנאים וסייגים נוספים לעבודות ולשימושים המפורטים אשר יפורסמו באתר האינטרנט. על הקבוע בתקנות; מסמך זה מפרט את התנאים והסייגים הנוספים מעבר לתקנות.

<b>התנאים לפטור מהיתר כמפורט בתקנות :</b>
<p>1. סוגי בניינים, עבודות ושימושים המפורטים בתקנות אלה פטורים מהיתר ובלבד שהתקיימו בהם, בנוסף על האמור בסעיף 145ג לחוק כל אלה:</p> <p>א. הם יבוצעו בידי בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם המאפשרת ביצוע.</p> <p>ב. הם יבוצעו באופן שתובטח יציבות המבנה או המתקן המוקם לפי תקנות אלה, ותובטח בטיחות השוהים במבנה או בסביבתו.</p> <p>ג. הם יבוצעו באופן המפורט בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>ד. הם מתאימים לתכניות ולהנחיות המרחביות החלות במקום, ואם ניתן היתר הקובע הוראות לגבי הקמתם, הם תואמים את הוראותיו.</p> <p>ה. הם אינם בתחום מגרש, אתר, מתחם, או בנין המיועדים לשימור על פי תכנית מאושרת או רשימת שימור מאושרת לפי התוספת הרביעית;</p>
<b>בנוסף, קובעת תקנה 4 בתקנות:</b>
<p>1. פטור מהיתר לפי תקנות אלה לא ישמש הגנה בפני תביעה אזרחית כנגד המקום, המבצע או המשתמש לפי העניין.</p> <p>2. אין בפטור מהיתר לפי תקנות אלה כדי לגרוע מחובה לפי כל דין של בעל זכות במקרקעין או בעל זכות לגביהם, כלפי זכויות אחרים במקרקעין אלה או בעלי זכויות אחרים לגבי אותם מקרקעין.</p>

- משמעות ההוראה בתקנה 4 הינה, בין היתר, כי כאשר מדובר בבנייה לפי התקנות ברכוש משותף, אין בעובדה שלא נדרש היתר בנייה, כדי להתיר את הבנייה או השימוש מבחינת דיני המקרקעין. כך, שמי שבונה בלא ליקט הסכמות מבעלי זכויות במגרש עשוי להיות חשוף לתביעות אזרחיות בנושא.
- הוספות, הנחיות והשלמות להנחיות אלו עד לכניסתו לתוקף של סעיף 3145 לחוק יובאו, מעת לעת, לאישור הוועדה ויפורסמו באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו.

#### מדיניות מוצעת:

הוועדה המקומית תקבע הנחיות עיצוביות, תנאים וסייגים בעניין העבודות והמבנים הפטורים מהיתר בהסתמך על קבצי ההנחיות הכלליות לתכנון ועיצוב מבנים בתל אביב יפו המיועדים להיתרי בנייה לרבות הנחיות ומסמכי מדיניות של מנהל ההנדסה, שאושרו זה מכבר על ידי הוועדה המקומית ו/או מהנדס העיר.

ההנחיות העיצוביות, התנאים והסייגים נועדו לשמר את אופי העיצוב העירוני ואיכותו, תוך שמירה על כללים ברורים ואיזון בין מענה לרצונות פרטיים, מול צורך בבקרה והקפדה על חזית המרחב העירוני.

#### א. גדרות

מתוך התקנות בנושא:
מותרת הקמת גדר או קיר תומך ובלבד שמתקיימים בהם התנאים האלה:
1. גובה הגדר אינו עולה על 1.5 מטרים מפני הקרקע משני צידי הגדר. גובה קיר תומך לא יעלה על 1 מטר.
2. הקמתם איננה בחזית המגרש הפונה לרחוב, או לשצ"פ.
3. היה ובשל הקמת הגדר או הקיר נוצרו הפרשי גבהים המחייבים מעקה כאמור בפרט 2.100 בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה, יותקן מעל הגדר או הקיר מעקה כאמור בתקנות אלו.
4. הגדר לא תפגע בתשתיות קיימות או בניקוז הקרקע הקיים
5. הקמת הקיר או הגדר בתחום הסביבה החופית לא תמנע מעבר חופשי של הציבור.

#### גדרות- הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:

1. ברובעים 3, 4, 5 יהיה גובה הגדר המותרת במרווח הקדמי של הבנין (בין קו המגרש לקו הבנין הקדמי) עד 80 ס"מ או כגובה הגדר הקדמית שאושרה בהיתר.
2. הגדר תהיה באחת מהחלופות הבאות: טיח, גרנוליט, אבן נסורה, אבן לקט, אבן כורכר, עץ, מסגרות מגלוונות מבוססות על חגורת בטון ובשילוב גדר חיה, גדר רשת בשילוב גדר חיה. לא תותר גדר העשויה פלסטיק, אריגי בד/פלסטיק/ברזנט וכו'.
3. ברובעים 3, 4, 5 לא יותרו גדרות אבן ועץ. גמר הגדר יותאם לבניין ולמבנים הסובבים מבחינת חומרי הגמר והגוון.
4. בשטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ) אשר בהם מתאפשר מעבר חופשי לציבור לא יוקמו גדרות הפוגעות במעבר זה.

5. באזורים אשר לגביהם קיימת תכנית עיצוב מאושרת/מדיניות עירונית לעניין גדרות- תהיה הקמת הגדר כפופה להנחיות אלה. (רמת אביב א', רמת אביב ב', מתחם ההכרזה, רובעים 3,4,5, מעוז אביב, נווה צדק, יפו).

## ב. שערים

מתוך התקנות בנושא:
1. יותקן בתחום המגרש ולא יבלוט ממנו לרבות בעת פתיחתו.
2. נבנה מחומרים קלים.

### שערים - הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:

1. מחסום בכניסה לחניה מאושרת ושערי כניסה לחצר, אם כשערי כנף או שערי הזזה, יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. לא יותרו שערי הרמה.
2. שער החניה ושער הכניסה לחצר יעוצבו כחלק אינטגרלי מהגדר. גובהו של שער הכניסה לחצר יהיה כגובה הגדר.
3. שער בחניון:
  - א. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, שער כניסת הרכב בחניון יהיה מחסום חשמלי שכיוון תנועתו מעלה מטה (הרמה).
  - ב. הפעלת המחסום תיעשה מתוך בניין השומר או באופן אוטומטי לאחר תשלום החשבון וזיהוי אוטומטי של הרכב היוצא לאחר זיהוי במצלמת השער.
  - ג. במידה ולחניון יש כניסה ויציאה בנתיבים נפרדים יוקמו שני מחסומים.
  - ד. התקנת המחסום בחניון תאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בכניסה וביציאה מהחניון.

### ג. גגונים וסככות

מתוך התקנות בנושא:
1. הקמת גגון או סוכך המחובר בלפחות אחת מפאותיו למבנה ובלבד שיתקיימו בו תנאים אלה: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לא יבלוט מקיר המבנה יותר משני מטרים.</li> <li>ב. נבנה מחומרים קלים.</li> </ol>
2. הקמת סוכך מתקפל (מרקיזה) ובלבד שהסוכך במצבו הסגור לא יבלוט מקיר המבנה למעלה מ-50 סנטימטרים.
3. קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר (סככת צל) ובלבד שגובה הקירוי לא עולה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים אינו עולה על 5 מטרים ומשקל הקירוי אינו עולה על 3.5 ק"ג/מ"ר.
4. על הקמת גגון או סוכך ששטחו עולה על 20 מ"ר תמסר הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון הגגון או הסוכך ויציבותו.

**גגונים וסככות - הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:**

1. ככלל, הקמת גגון/ סוכך תהיה תואמת את שטחי הבניה שנקבעו בתכניות החלות על המקום. לעניין בליטה מקו בנין, גגון/ סוכך יהיו אף הם כפופים להגבלות קווי הבניין בתכניות למעט אלה שעומדים בתנאים שנקבעו בתוספת השנייה לתקנות התכנון ובניה .
2. בדירות קרקע/גן, ברובעים 3, 4, 5, יותרו גגונים וסוככים לחזית האחורית וצידית בלבד ובכל מקרה לא יותרו גגונים וסוככים בתחום המרווח הקדמי.
3. בבנייה פרטית (קוטגיים) יישאר 2 מ' לפחות בין קצה הסוכך/הגגון לגבול המגרש הקדמי.
4. בבית משותף, בנוסף לנאמר בסעיף 2:
  - א. היה וקיים גגון/סוכך בהיתר, יותאם כל גגון/ סוכך נוסף לקיים, בכל הקשור לחומר, צבע, מראה וצורה.
  - ב. הגגון /הסוכך הראשון שייבנה יחייב את שאר הגגונים להבנות מאותו חומר, צורה ובליטה.
  - ג. יתאפשר לבנות או גגון/סוכך או מרקיזה לכל הבניין. לא יתאפשר שילוב של שניהם.
  - ד. על הגג, הגגון/ הסוכך יהיו במרחק של לפחות 1.2 מ' מקו מעקה הגג.
5. הגגון או הסוכך ישתלבו בבנייה הקיימת בהיבט העיצובי.
6. הגגון או הסוכך יוקמו מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין הקיים, ויכללו פתרונות ניקוז ואיטום.
7. **קירוי באמצעות אריג המגן מפני השמש והשפעת מזג האוויר (סככת צל)** לא יותר בחזית הקדמית או בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ, למעט במבני חינוך הפועלים במסגרת הליך שימוש חורג.
8. סוכך מתקפל (מרקיזה):
  - א. **סוכך מתקפל במבני מגורים:**
    1. הסוכך המתקפל יהיה בגוון לבן/לבן שבור בלבד
    2. מסגרת הסוכך תיבנה מחומרים עמידים ובלתי דליקים, הכול לפי התקן, ותותקן בקיר באופן בטיחותי.
    3. הסוכך לא יסתיר אלמנטים ורכיבי בניין אדריכליים.
    4. לא יותרו סוככים מעוגלים או קמורים.
    5. הסוכך/גגון בבנייה על הגג יהיו לפחות במרחק של 1.2 מ' ממעקה הגג.
  - ב. **סוכך מתקפל בחזית מסחרית או בתחום זיקת הנאה לציבור:**
    1. פריסת הסוכך תותר בהמשך לחזית מסחרית בלבד, ורוחבו יהיה כרוחב החזית המסחרית.
    2. לא יותרו סוככים מעוגלים או קמורים.

3. הסוכך לא יגרום הפרעה להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב מנועי. (ע"פ התוספת השנייה לתקנות החוק)
4. גובה תחתית הסוכך (הכוונה לתחתית הווילון) יהיה 2.20 מטרים מפני המדרכה לפחות. (ע"פ התוספת השנייה לתקנות החוק)
5. גובה וילון הסוכך לא יעלה על 30 ס"מ. הכיתוב יהיה בשטח הווילון הפונה לחזית ולא בחלקו העליון של הסוכך.
6. הסוכך לא יבלוט יותר מ- 2 מטרים מעבר לקו החזית - או שליש מרוחב המדרכה - הקטן בהם.
7. סוכך לא יבלוט לתוך תחום שביל אופניים. יש לשמור על מרחק של 20 ס"מ לפחות בין קצה הסוכך לתחום שביל האופניים.
8. מסגרת הסוכך תיבנה מחומרים מתאימים עמידים ובלתי דליקים, הכול לפי התקן, ותותקן בקיר באופן בטיחותי.
9. בעל העסק יתחייב לתחזוקה תקינה ושוטפת של הסוכך, שמירתו במצב תקין, נקי ושלים. סוכך שלא יתוחזק כראוי - יחויב בתיקון או בפירוק. לא יפעל בעל העסק לפי ההנחיות, יוסר הסוכך.
10. הסוכך לא יסתיר רכיבי בניין אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים, שלטים, תאורה וכיוצא באלה)
11. הוראות שילוט על הסוכך – על פי מסמך של עיריית תל אביב-יפו "הנחיות להצבת שילוט בתל אביב יפו".

### ג. מצללה (פרגולה)

מתוך התקנות בנושא:	
"מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו"	
הקמה של מצללה מותרת ללא היתר ובלבד שמתקיימים בה תנאים אלה:	
1.	שטחה אינו עולה על 50 מ"ר או על 1/4 משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג – הכל לפי הגדול יותר.
2.	המצללה תוקם על גבי הקרקע או גג המבנה, אלא אם נקבעה הוראה בהיתר, בהנחיות המרחביות או בתכנית לפיה מותרת הקמת מצללה במקום אחר.
3.	הודעה לרשות הרישוי תימסר בתוך 45 ימים מועד ביצוע העבודה לפי סעיפים קטנים (2,3) ויצורף לה אישור מהנדס מבנים בדבר עיגון המצללה ויציבותה.

**מצללה - הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:**

1. המצללה יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין וגבול המגרש. (מתוך תקנות התכנון והבנייה- התוספת השנייה)
2. מצללות בפטור מהיתר יוקמו בצמוד לחדר יציאה לגג, לדירות על הגג או בצמוד למבנה מדרגות ופירי מעלית. במרפסות גג, בבניינים משותפים ומדורגים, המצללות יוקמו בצורה אחידה לכל הבניין:
  - א. היה וקיימת מצללה בהיתר, תותאם כל מצללה נוספת לקיים בכל הקשור לחומר, צבע, מראה וצורה.
  - ב. המצללה הראשונה שתבנה תחייב את שאר המצללות להבנות מאותו חומר, צורה ובלטה.
  - ג. המצללות יהיו במרחק של לפחות 1.2 מ' מקו מעקה הגג.
3. מצללות בפטור מהיתר יהיו מעץ או ממתכת בלבד וצבען יהיה בגוון חיפוי המבנה או בגוון עץ טבעי או בגוון פרטי המסגרות במבנה או בגוון לבן. המצללות תשתלבנה בבנייה הקיימת בהיבט העיצובי.
4. אם התכניות המאושרות החלות במקום אינן כוללת התייחסות לנסיגת המצללה מהמבנה:
  - א. מצללה במרפסת גג תהיה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות ממעקה הגג.
  - ב. מצללה בקומת הקרקע תהיה בנסיגה של 2 מ' מגבולות המגרש.

**ד. שימושים נלווים למבנה****מתוך התקנות בנושא:**

1. הקמה, הצבה או התקנה מותרת ללא היתר של מצלמות, גופי תאורה, מתקן חניה לאופניים, צופר אזעקה וכל רכיב אחר אשר מהווה שימוש נלווה וטבוע לבניין או לשימוש בקרקע ואין בו משום תוספת שטח בנייה.
2. התקנת שלט ששטחו אינו עולה על 1.2 מ"ר ומשקלו אינו עולה על 20 ק"ג.
3. הקמה, הצבה או התקנה מותרת ללא היתר של מצלמות, גופי תאורה, מתקן חניה לאופניים, צופר אזעקה וכל רכיב אחר אשר מהווה שימוש נלווה וטבוע לבניין או לשימוש בקרקע ואין בו משום תוספת שטח בנייה.
4. התקנת שלט ששטחו אינו עולה על 1.2 מ"ר ומשקלו אינו עולה על 20 ק"ג.



הקמה, הצבה או התקנה של שימושים נלווים למבנה-הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:

1. לא תותר התקנת מתקנים מהמפורטים לעיל בשטחים בזיקת הנאה לציבור, אלא אם הותר מפורשות בתכנית העיצוב ופיתוח שחלה על המקום.
2. לא תותר התקנת תאורת הצפה למבנים.
3. מתקנים אלה לא יסתירו רכיבים ואלמנטים אדריכליים (פתחי מבנה, פיתוחים וכיוצא בזה).
4. התקנת שילוט תהיה כפופה להנחיות להצבת שילוט בתל אביב יפו.

#### ה. מבנים ועבודות זמניים

מתוך התקנות בנושא:

1. מותרת הקמת מבנה זמני כגון מכולה, אוהל, סוכה, סככה, אשר מתקיימים בו כל התנאים הבאים:
  - א. המבנה הזמני מוצב על הקרקע ואינו משמש למגורים או חינוך.
  - ב. הקמתו או הצבתו נדרשת לתקופה קצובה שאינה עולה על 120 ימים במשך 12 חודשים רצופים, או לתקופה הקבועה בהנחיות מרחביות- הקצרה מבין השתיים ובתום תקופה זו יפונה ויוחזר מצב הקרקע לקדמותו.
  - ג. מידותיו אינן עולות על 50 מ"ר.
  - ד. גובה מבנה זמני מסוג אוהל או סככה לא יעלה על 3 מטרים, המפתח בין העמודים לא יעלה על 5 מטרים ומשקל הקירווי לא יעלה על 3.5 ק"ג/מ"ר.
2. על הצבת מבנה זמני לתקופה רצופה העולה על עשרה ימים תימסר הודעה לרשות הרישוי בתוך 14 ימים ממועד הצבתו. בהודעה כאמור יצויין מועד הצבתו של המבנה ומועד פינויו הצפוי.

מבנים ועבודות זמניים-הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:

1. מבנים ועבודות זמניות יותרו רק במידה והם מותרים למבנים קבועים על פי התכניות החלות על המקום.

**1. מזגן, מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר**

מתוך התקנות בנושא:
<p>התקנת מערכת, לרבות פתח במעטפת הבניין בתפוקה שאינה עולה על 60,000 btu או התקנת מערכת לטיהור אוויר בממ"ד ובלבד שיעמוד בהוראות תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.</p> <p>א. במקום המיועד לכך בתכנית, הנחיות מרחביות או בהיתר הבנייה.</p> <p>ב. לא הוגדר מקום ייעודי להתקנה בהיתר הבנייה - או שהמקום כבר נוצל, תותקן המערכת כשהיא מוסתרת במסתור הכביסה שנקבע בהיתר או על גג הבניין.</p> <p>ג. לא הוגדר מקום בהיתר הבנייה או שלא ניתן להתקינה במסתור הכביסה, או על גג הבניין, תותקן המערכת בקיר חיצון של הדירה ובלבד שלא תותקן על קיר חיצון הפונה לרחוב.</p>

- מזגן, מערכת מיזוג אוויר או מערכת טיהור אוויר- הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:
1. לא יותקן מזגן/מערכת מיזוג/מערכת טיהור אוויר על קיר הבניין הפונה לרחוב ובנוסף לאמור לעיל לא על קיר חזיתות הצד בחלקן הקדמי (לפחות 5 מטרים) הצמוד לקיר הפונה לרחוב.

**2. מחסן**

מתוך התקנות בנושא:
<p>1. תותר הקמת מחסן אחד לכל יחידת דיור אשר מתקיימים בו תנאים אלה:</p> <p>א. המחסן יוקם מחומרים קלים בלבד.</p> <p>ב. גודלו אינו עולה על 6 מ"ר וגובהו אינו עולה על 2.05 מטרים. היה המחסן בעל גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.4 מטרים.</p> <p>ג. הוא לא יחובר לתשתיות לרבות מים, ביוב וחשמל.</p> <p>ד. לא יוקם המחסן בשטח המיועד בהיתר לחניה, ולא יוצב במרפסת לא מקורה בחזית קדמית, אלא אם הותר במפורש בתכנית או בהנחיות המרחביות.</p> <p>ה. הודעה בדבר הקמת מחסן תימסר לרשות הרישוי תוך 45 ימים ממועד הקמתו.</p>

**מחסן- הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:**

1. ניתן יהיה להקים מחסן רק אם הותר ע"פ התכניות החלות על המקום במיקום, בשטח, ומגבלות של התכנית.
2. בכל מקרה יוקם רק בחזית אחורית.

**ח. מבנה לשומר**

<b>מתוך התקנות בנושא:</b>
1. המבנה הינו יביל
2. גובהו אינו עולה על 2.2 מטרים וגודלו אינו עולה על 4 מטרים רבועים.

**מבנה לשומר- הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:**

1. ביתן לשומר בחניון: יהיה ממבנה יביל עשוי מחומר קשיח, יציב, עם חזית במראה אסטטי שמשולבים בה חלונות שיאפשרו תצפית מלאה על נתיב הכניסה לחניון ועל החניון עצמו. המבנה יאפשר שרות לשני צידיו, לרכבים הנכנסים ולרכבים היוצאים. המבנה יאפשר מתן שרות גם לעובד נכה על כיסא גלגלים. המבנה יחובר לחשמל בצורה תקנית ויותקן בו מזגן.
2. ביתן שומר (בטחון) יוקם ע"פ תכנית 3365 מתקנים טכניים- ביתני שמירה ואבטחה.

**ט. שיפור נגישות לבניין ובתוכו**

<b>מתוך התקנות בנושא:</b>
ביצוע דרך גישה או כבש המיועדים לגשר על הפרש גובה שאינו עולה על 1.2 מטרים

**שיפור נגישות לבניין ובתוכו- הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:**

1. דרך הגישה או כבש ישתלבו בבנייה הקיימת בהיבט העיצובי מבחינת חומרי הגמר, גוון וכולי.
2. תכנון דרך הגישה או הכבש ייעשו תוך התחשבות מירבית בעקרון ההכלה ומתוך כבוד לבעלי מוגבלויות.
3. השלמת הפיתוח והצמחייה, התקנת מאחז יד וכולי, ייעשו תוך חיבור רציף למדרכה, באופן המשתלב במקום תוך פגיעה מינימאלית בגדר קיימת/אלמנטים אחרים.

**י. אנטנה, צלחת קליטה ותורן**

<b>מתוך התקנות בנושא:</b>
1. הצבת תורן ובלבד שגובהו לא יעלה על 6 מטרים מפני המישור עליו הוא מוצב ואינו מוצתקן על גג מקלט או על גג בריכה למי שתייה.
2. הצבת צלחת קליטה לשידורי טלוויזיה באמצעות לוויין על גג בניין, ובלבד שקוטר צלחת הקליטה אינו עולה על 1.2 מטרים והיא אינה מותקנת על גג בריכה למי שתייה.

אנטנה, צלחת קליטה ותורן-הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:

1. יישמר מרחק של 2 מטרים לפחות ממעקה הבניין לקצה המתקנים הנ"ל.

#### יא. הוספת אנטנה למתקן שידור קיים

מתוך התקנות בנושא:
1. ניתן אישור הממונה לפי סעיף 6 או סעיף 7 לחוק הקרינה, כי על אף הוספת האנטנה אין שינוי בטווח הבטיחות לבריאות הציבור שנקבע למתקן השידור הקיים.
2. התקנת האנטנה הינה בידי בעל רשיון לפי חוק הבזק.
3. על ביצוע עבודה לפי תקנה זו תמסר הודעה לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד ביצוע העבודה ויצורף לה אישור הממונה על הקרינה.

הוספת אנטנה למתקן שידור קיים- הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:

1. תוספת אנטנות סלולאריות על גבי תרנים קיימים בהיתר תהיה רק תחת החיפוי שאושר בהיתר ללא חריגה מהכיסוי הדקורטיבי שאושר.

#### יב. סגירה עונתית, פרגוד חורף

מתוך התקנות בנושא:
1. הקמת מתקן עשוי חומרים קלים, המגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה (סגירה עונתית) בתחום המגרש או הרחוב, ובלבד שקימות הוראות לפי חוק העזר או לפי תנאי רישיון העסק בדבר תקופת הצבת המתקן.
2. תכנית מספר תא/ 3954: סוככים עונתיים בבתי עסק אושרה בוועדה המקומית אושרה בוועדה המחוזית ונמצאת בתהליך פרסום ברשומות.
3. חוק עזר לתל אביב יפו (שמירת הסדר והניקיון) התש"ס 1980 קובע בסעיף 41 את סמכות ראש העירייה או מי שהוסמך על ידו לתת היתר להצבת שולחנות וכיסאות והצבת פרגוד חורף ברחוב.

הנחיות מרחביות להצבת פרגוד - הנחיות עיצוביות וסייגים לאישור הוועדה:

1. הצבת פרגוד אפשרית רק "לבית אוכל" בעל רישיון או מצויי בהליך רישוי תקין להגשת מזון לצריכה במקום. (כגון מסעדה, בית קפה ומזנון) הצבת הפרגוד אפשרית רק לקירוי שטח שולחנות וכיסאות שאושר בהיתר בר תוקף ושיטחו לא יעלה על שטח היתר השולחנות והכיסאות.
2. הפרגוד יבנה מחומרים קלים כדוגמת אלומיניום, פרופיל בלגי ודומיהם.
3. דלת הכניסה לפרגוד תתוכנן כך שלא תיגרם הפרעה להולכי הרגל על המדרכה.
4. ישמר מעבר חופשי לציבור שרוחבו לא יפחת מ-2 מטר מכל מכשול וכן השטח שייתפס מהמדרכה לא יעלה על מחצית המדרכה.

5. לא ניתן להקים סגירה עונתית בבניין המוכרז כבניין מסוכן
6. אין להתקין מזגנים בקירות הפרגודים.
7. אין להתקין שילוט על הפרגוד, בלי אישור ממח' השילוט.

- אגף רע"ס יפרסם מדריך לנהלי הגשת הבקשה והטיפול ברישוי הפרגוד והנחיות עיצוב וייצוב הפרגוד על פי חוק העזר כדי להבטיח הוראות מרחביות אלו.
- מהנדס העיר או מי שיוסמך על ידו יפרסם מעת לעת הנחיות עיצוב מיוחדות לפרגודים ברחובות בעלי ייחוד כדוגמת רחוב אבן גבירול, מתחם שרונה, כיכר גבעון, כיכר התרבות וכד'

### המלצת מה"ע:

ממליץ לאשר את התנאים והסייגים ותנאים המתייחסים לעבודות ולשימושים המפורטים בתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשע"ד - 2014. הוספות, הנחיות והשלמות להנחיות אלו יובאו, מעת לעת, לאישור הוועדה ויפורסמו באתר האינטרנט של עיריית תל אביב יפו עד כניסתו לתוקף של סעיף 145ד'.

### **בישיבתה מספר 0019-14ב' מיום 30/07/2014 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אדר' אודי כרמלי מ"מ מה"ע.

### מהלך הדיון:

הראלה אברהם אוזן: ב1 לאוגוסט 2014 יכנס לתוקף תיקון 101 לחוק. וכן נכנסות לתוקף תקנות תכנון והבניה עבודות ומבנים הפטורים מהיתר אשר פורסמו ברשומות מפרט את הסעיף. התקנות קובעת כי לתקופת ביניים עד לכניסת הוראה סעיף 145ד' בחוק התכנון והבניה שתיכנס לתוקף 1.1.16 שנוגעת להנחיות מרחביות עד לתאריך זה הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים וסייגים בקשר עם הבניה או העבודות שתבוצענה כאשר התנאים והסייגים יפורסמו באתר האינטרנט של הועדה ולמעשה יעמדו בתוקף עד 180 יום 1.1.2016 שזו התקופה שיהיה צריך לקבוע הנחיות מרחביות. אדריכל העיר יציג את התנאים והסייגים שבעיקרם מדובר באיזה חומרים ולמידות שרצה שיבנו את המבנים בתחום העיר.

החוק נכנס לתוקף ב1.8.14 החלקים שיכנסו בתוקף לתאריך הזה יהיו החלקים העוסקים בסמכויות התכנון של מוסדות התכנון שכלל שהדבר נוגע לוועדה המקומית שלנו, קבלנו יותר סמכויות בכל מה שקשור להכנת תכניות שלנו. כמו כן יש שינויים בעבודת הועדה אמורים להצטרף לוועדה משקיפים וכל מה שקשור ללוחות הזמנים הפצת סדר יום בנהל הועדה ועוד'. מה שנוגע לחברי הועדה המקומית אתם תצטרכו לחתום על המסמך של ניגוד עניינים. ישנו סעיף ביניים הוראת מעבר שאומר שתוך 45 ימים יחתמו חברי הועדה על טופס של ניגוד עניינים שאותו יבדוק היועץ המשפטי של הועדה. אהרון מדואל: כל ההנחיות שכאן יש כאן הם הנחיות עיצוביות.

הראלה אברהם אוזן: החוק קבע מנגנון שנוגע לקביעת הנחיות מרחביות של בינוי בסביבה שלו מאחר והתקנות נכנסות לתוקף ב-1.8.2014 הועדה המקומית מוסמכת להתנות תנאים והנחיות אשר תתקבל בהם החלטה והם יפורסמו באתר העיריה וכל מי שיבקש לבצע בניה יהיה לו את המידע איזו בניה תניח את דעת הועדה לבניה.

יואב דוד: כרגע אנחנו נתמקד על שאלות התוכן.

גיליה ברגר: רוב ההנחיות מתבססות על קובץ ההנחיות העירוני להיתרים מציגה את ההנחיות. נוהל-גדרות מקריאה ומפרטת את ההנחיות.

ארנון גלעדי: אתם עושים הגבלות נוספות, עד 1.50 ועד לשיקול הועדה.

אהרון מדואל: הנושא לא יגיע לוועדה.

ארנון גלעדי: הדבר צריך להיות פשוט וקריא לאזרח הפשוט.

אהרון מדואל: הדייר יכול לעשות 1.20. ואני לא רואה לנכון לתת הוראה גורפת. יואב דוד: התקנות קבעו עד 1.50 אנחנו מציעים לתת הנחיות לאדם שרוצה לפעול במסלול פטור מהיתר. התקנות קבעו 1.50 והסמיכו את הרשויות להחליט ולקבוע תנאים וסייגים לתקנה זו. ארנון גלעדי: קבעו עד 1.50 שיהיו עד 1.50 אנחנו רוצים לפשט את הנושא. הראלה: כל הרעיון של התקנות הוא שכל רשות כל מרחב תכנון מקומי יקבע לעצמו את התקנות מה רלוונטי לאותה רשות מקומית. ראובן לדיאנסקי: אז מה הרציונל בלקבוע עד 1.20 ולא לאפשר את מה שהתקנות קובעות עד 1.50. הראלה אוזן אברהם: רק בחזית ראובן לדיאנסקי: מה הרציונל להקטין מ1.50 ל1.20. יואב דוד: התקנות קבעו אפשרות להקים אלמנטים שונים באופן פטור מהיתר. הרציונל הבסיסי רצינו לדאוג במרווח הקדמי בין המבנים לבין המדרכה אותו אזור שהועדה רצתה לפתח לגינון ולא יהיו בו אלמנטים בנויים ולא יהיו בו מכוניות אנחנו רוצים להבטיח שאותו מקום שנשקף להולך הרגל בין המדרכה לבין חזית הבנין בקטע הזה ב-5 מטרים הקדמיים אנחנו נמתן את הפטורים ולא כל אחד יעשה כל העולה על רוחו. הגבלנו את עצמנו אילו מידות ואיזה סייגים רוצים להטיל בתחום הרצועה הזו. בעיר הלבנה רוצים גדר נמוכה. ראובן לדיאנסקי: שמישהו הולך במדרכה יוכל להנות מהירוק של חצר הבנין ושנית מניעת הגבהה של הגדרות או שינויים בגבהים עדין נמצאים. אך עדין ב; 1.20 ניתנת אפשרות לאזרח להגביה ל1.50 או 1.80. אודי כרמלי: המדובר לא בגדר חזיתית אלא ברווח בין הגדר החזיתית לבנין. ראובן לדיאנסקי: אני בעד להשאיר את התקנה צמוד למה שנקבע בתקנות עצמן. אורלי אראל: צריך לראות מה הגדרות עושים למרקם האורבני של העיר הזו איך היא תראה בעתיד. יואב דוד: השאלה מה אנחנו רוצים לתת לאזרח במסגרת פטור. אהרון מדואל: אזרחים בדרך כלל מבקשים גובה של 1.80 יש דרישה לגדרות גבוהות. שמואל גפן: מה עושים אם יש גדר חיה בגובה של 2 מ' ומאחוריה יש גדרת עוד גדר חיה. אורלי אראל: גדר חיה זה משהו אחר. יואב דוד: הרגישות היא לרובעים 3 4 5 שם אנחנו רוצים להקפיד להגביל את הגדרות ל-80 ס"מ. באזור ההכרזה 80 ס"מ זה חשוב שלא יהיו גדרות ובשאר אזורי העיר ניתן להשאר עד 1.50 מ'. אורלי אראל: אני מוחה בתוקף. אזור הכרזה חשוב להבדיל אבל כל העיר צריכה להיות התייחסות באותה מידה לחשיבות האורבנית שלה. אודי כרמלי: אתם אומרים שכל הרכבות מכירים ביפו ביד אליהו ורמת אביב כולם לוקחים את כל הגדרות יוטה שיחים שחילקו את השטחים המשותפים וכל החצרות עם היציאות הלא חוקיות ויעשו גדרות של 2 מטר בין כל חלקה לחלקה זה מה שאתם תאשרו עכשיו. מדואל אהרון: מי בעד הצעת הפשרה של אדריכל העיר. לדיאנסקי ראובן: אני בעד הצעת הפשרה של אדריכל העיר. הראלה אברהם אוזן: לא ראיתם מה שכן אפשר לבנות מה שהובא פה הוא בהיבט הפנימי. יהודה מאירי: אם נתחיל להערים השגות זה נגד האזרח. מי בעד לגבי סעיף 1 פרק הגדרות בהנחיות: הוחלט פה אחד בעד בניית גדר בגובה המותר במרווח הקדמי של הבנין (בין קו המגרש לבין הקו הבניין הקדמי) עד 80 ס"מ או כגובה הגדר הקדמית רק ברובעים 3 4 5 ושאר העיר גובה הגדר יהיה עד 1.50 מ'. **סעיפים 2,3,4,5,6, בהנחיות בפרק הגדרות מאושרים.** יואב דוד: לא לאפשר לאנשים לחלק ולגדר את השטחים בקרקע משותפת ע"מ למנוע תיחום אזורים פרטיים במגרשים בבעלות משותפת. מדואל אהרון: מעבירים את הנושא לעוד שבועיים אבל ההחלטה בנוגע לגובה הגדר עומד בעיניה.

**החלטה:**

הנושא עובר לדיון בעוד שבועיים בוועדת התב"ע הבאה ההחלטות שהתקבלו בדיון זה נשארות בעינן.

**משתתפים:** אהרון מדואל, קרנית גולדווסר, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, מיכאל גיצין, איתי ארד פוקס ושמואל גפן.

**בישיבתה מספר 0020-14ב' מיום 13/08/2014 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

דורון ספיר: לא נכון יהיה להיכנס לפרטי פרטים במסמכים. עיז נציג ועדה מחוזית: החוק מתייחס לכיוון שצ"פ גם בזיקת הנאה. אודי כרמלי: אבל במדיניות מתייחסים לפטורים, אין אפשרות לפתור קו בניה קדמי לדוגמא. עיז: החוק מחריג שטחים ציבורים אולם כאן שטח פרטי עם זיקת הנאה יש להתייחס כשטח ציבורי. רוני רכס עו"ד: החוק נותן לך סמכות תנאים וסייגים והנחיות עיצוביות במסגרת החוק והתוכניות החלות. אהרון מדואל: אני לא מסכים לאשר את המדיניות באופן גורף לדוגמא נושא גגונים וסככות. אודי כרמלי: המטרה של המסמך הזה לא רק כמורה דרך לנו אלא גם לאזרח. דורון ספיר: תכתבו את כל מה שאומר החוק ותבדילו את התוספות שלכם. ריטה: מה שכתוב באפור זה מה שהחוק קובע, ומה שלא זו התייחסות של הצוות. דורון ספיר: נקים צוות שיהיה: דן להט גלעדי ארנון מדואל אהרון. ריטה דלל: לא היתה כוונה בחוק הזה שאזרחים לא יקחו אדריכלים הכוונה שכן יגיעו עם בעלי מקצוע.

**הועדה מחליטה:**

להקים צוות שיבחן את מסמך המדיניות המוצעת לשם הבאת הצעת החלטה לועדה. חברי הצוות: ארנון גלעדי, אהרון מדואל, גל שרעבי, קרנית גולדווסר, נציג צוות התכנון כפי שיוחלט והיועצת המשפטית לאישורה בהתאם לצורך.

משתתפים: דורון ספיר, מיכאל גיצין, ארנון גלעדי, קרנית גולדווסר, מדואל אהרון, יהודה המאירי ואסף זמיר.

**בישיבתה מספר 0023-14ב' מיום 01/10/2014 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

דורון ספיר: הנושא נדון מספר פעמים בוועדה, ומונה לשם כך צוות. נקבעה ישיבה לתאריך 30.9.14 אולם אף אחד מחברי הצוות לא הגיעו לישיבה ועל כן בקשתי היא על מנת לקבוע ודאות תכנונית כלפי ההמשך לאשר את המלצת הצוות כפי שהיא. ולקבוע את הישיבה עם חברי הועדה בהמשך ולהביא הצעה מוסכמת בתנאים או לא מוסכמת לדיון בוועדה בהמשך. שוחחתי עם אהרון מדואל בנושא והוא הסכים עם הצעתי שזה הדבר הנכון לעשות. וסוכם שהצוות ימשיך להתגבש בהמשך ויביא את חוות הדעת המסודרת לוועדה. על כן אני מבקש לאשר את קביעת תנאים וסייגים לעבודות ולשימושים המפורטים בתקנות לחוק "עבודות ומבנים הפטורים מהיתר" כפי שהונח לפני הועדה גם בפעמים הקודמות ללא שינוי בהתאם להמלצת מהנדס העיר. במקביל הצוות שבראשותי יביא הצעה לאישור הועדה ללא הגבלת זמן.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התנאים והסייגים והתנאים המתייחסים לעבודות ולשימושים המפורטים בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר) התשע"ד-2014 כמפורט בדברט ובחוו"ד מה"ע.

במידה ולצוות שבראשות דורון ספיר יהיו תיקונים להצעה הנושא יובא לאישור הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, כרמלה עוזרי, אסף זמיר ואיתי פנקס ארד.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**

**מיקום:**

רחוב אבן גבירול תל אביב



**כתובת:** החלקות הגובלות ברחוב

**מיקום:** רחוב אבן גבירול תל אביב

**כתובת:** החלקות הגובלות ברחוב

**שטח התכנית:** כ-350 דונם

**מתכנן:** דני לזר אדריכלים

**יזם:** עיריית תל אביב – צוות מרכז



**בעלות: שונים**

**מצב השטח בפועל:**

רחוב אבן גבירול הינו עורק מרכזי במרכז העיר, ומהווה "חוט השדרה" ממנו נמתחים רחובות ראשיים ואליו מחוברים מוקדים עירוניים.

הרחוב מהווה ציר תנועה חשוב הקושר את מרכז העיר ודרומה עם חלקי העיר הצפוניים, פארק הירקון, הרחוב מרכז סביבו את מוסדות התרבות המרכזיים של העיר: הבימה, היכל התרבות, האופרה, הקאמרי, הנמצאים בקרבתו המיידית וכן אולם צוותא, ובית ציוני אמריקה הממוקמים בקטע המרכזי של הרחוב. בנוסף ממוקמים בו מוסדות ציבור מרכזיים כגון בנין העירייה וכיכר רבין המהווה סמל לאומי להתכנסויות ציבוריות.

הרחוב משמש ציר הולכי רגל ורכבי אופניים שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בהיותו בעל דופן מסחרית מובהקת ורציפה מבחינת מאפייניה האדריכליים, ותמהיל העסקים המגוון לאורך הרחוב. לאורך הרחוב קיימים פרויקטים הכוללים מגדלים מעל חזית מסחרית/מרכז מסחרי כגון בית אליהו, בית יכין, לונדון מיניסטור, גן העיר ומגדל המאה (השקס), מגדל השופטים ומתחם סומייל אשר טרם התממש. בשל היותו ראשי, עמוס תחבורתית, בעל רמת מטרדים גבוהה (רעש, זיהום אויר, בתי אוכל), עד לתקופה האחרונה לא נחשב הרחוב כמבוקש למגורים ובנייני המגורים שנבנו לאורכו, שימשו כדירות להשכרה או הוסבו למשרדים. רוב הבניינים נמצאים במצב תחזוקתי ירוד.

כיום הושלם פרויקט שיפוץ ושיקום תשתיות במפלס הרחוב שמטרתו היתה בין היתר הסדרת המדרכות באופן שישלבו את השימושים השונים של מרחב זה: הולכי רגל, אופניים, הגדרת אזורי ישיבה של בתי אוכל, תחנות אוטובוסים, לוחות מודעות, ספסלים, עצים, תאורה, מתקני אופניים ועוד. הפרוייקט הפך את הרחוב לשוקק חיים לאורך היממה, בעל פוטנציאל להתחדשות ופיתוח.

**ממאפייני הרחוב:**

1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים בגובה 3-5 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה.
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה ללא מרחב פרטי פתוח בתווך שבין המדרכה לבניין.
3. חזיתות רוב המבנים לא חודשה, תחזוקת המבנים ואיכותם אינו הולם את מרכזיות הרחוב.
4. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר המשתנה מדגש על תעסוקה בחלקו הדרומי לדגש מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות.
5. קולונדה מסחרית ייחודית באורכה, רציפותה, איכותה וחיותה. מרחב ציבורי מחודש ומטופח (כביש, מדרכה, ריהוט). אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בחזיתות ובקולונדה אשר נותרו מוזנחות.
6. הרחוב מרכז מגוון פעילויות ברמות שונות ובקני מידה שונים.
7. מוקדי בינוי חריגים לאורך הרחוב מפריס את קצב הרחוב ומייצרים בינוי בסדרי גודל שונים (גן העיר, מגדל המאה, יכין, אליהו, לונדון מיניסטור, סומייל).
8. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים.
9. חלק מהרחוב בעיקר בחלקו הדרומי (משני צדדיו) כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו המחייבת שימור המרקם הקיים מבחינת הפרצלציה, גובה הבניה, והנחיות לעיצוב אדריכלי. בחלקו המרכזי משמש הרחוב כגבול העיר ההיסטורית ואזור "העיר הלבנה". גבול ההכרזה שונה בגדה המערבית(ארלוזורוב) והגדה המזרחית(שד' דוד המלך).
10. הרחוב משמש גבול בין רובע 3 ממערב ורובע 4 ממזרח.

**מדיניות קיימת:**

1. עיקרי ההתייחסות של תוכנית המתאר לרחוב אבן גבירול:
  - א. הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי, ותחום לתכנון עתידי בהיותו בעל מאפיינים ייחודיים.
  - ב. שמירה על החזית המסחרית והקולונדה.

- ג. פיתוח מוגבר לאורך צירי רק"ל - לאורכו של הרחוב עתיד לעבור קו רכבת קלה (הקו הירוק), אשר עתיד להפגש עם הקו הסגול בארלוזורוב. הקו האדום ממוקם מעט מדרום לקצה הרחוב בקרליבך.
- ד. בניה מרקמית גבוהה המשתלבת במרקם העירוני - גובה הבינוי לאורך הרחוב משני צדדיו מוגדר 8-10 קומות, פרט למתחמי תכנון נקודתיים והמקטע הדרום מזרחי המהווה חלק מהמע"ר.
- ה. הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל.
2. הרחוב אינו נכלל בתחום תכניות הרובעים היות ומדובר בציר עירוני ייחודי אשר נידרשת לו מדיניות נפרדת, ממנה ניתן יהיה להכין תכנית סטטוטורית.

### מצב תכנוני קיים :

- תוכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א
- תוכניות כלל עירוניות רלוונטיות : ח, ע1, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- תוכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- תוכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב : 487, 336, 485, 570.
- תוכניות נקודתיות לאורך הרחוב : 935+1762א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל).

יעוד הקרקע במגרש הטיפוסי למגורים הינו מגורים א' או ב', וחובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50מ'. רצועת הקרקע בין קו הרחוב ובין קו הבניה בקומת הקרקע כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב. זכויות הבניה הינן %121-161, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור.

### מצב תכנוני מוצע :

#### מטרת העבודה :

1. פיתוח חזון להתפחות הרחוב במרחב העירוני כרחוב המרכזי במרכז העיר וכזירת פעילות עירונית שוקקת.
2. קביעת מדיניות ויצירת ארגז כלים לפיתוח רחוב אבן גבירול ע"י הגברת אינטנסיביות הבינוי והשימושים, ושיפור הבינוי בהתאם לחלקי הרחוב השונים, תוך שמירה על איכויותיו.
3. יישום החלטת הועדה המקומית בתכנית המתאר בתחום אבן גבירול, אשר תהווה בסיס לתכנון סטטוטורי ושתכלול :
  - א. הנחיות אורבניות לעיבוי הבניה לאורך הרחוב תוך התחשבות במגבלות בניה כגון תחום הכרזת אונסק"ו והתייחסות לתוואי הרכבת הקלה המתוכננת בתחום המסעה.
  - ב. מדיניות שימושים בנוגע לתכליות השונות של מסחר, מגורים, משרדים ומלונאות, פריסת תמהיל השימושים הרצוי ברחוב באופן כללי ובבנין הפרטי.
  - ג. התייחסות למרחב הציבורי – תחום הקולונדה והמדרכות.
  - ד. מתן הנחיות בכל הנוגע למדיניות העסקים ברחוב בדגש על שמירת התמהיל השימושים הייחודי.

כל האמור לעיל ע"י :

  1. ניתוח המצב הסטטוטורי הקיים והמתוכנן.

2. ניתוח אורבני של הבינוי הקיים והמתוכנן של דפנות הרחוב (כולל דפנות כיכר רבין) וסביבתו הקרובה וכן התפלגות השימושים הקיימים כולל מיפוי מיקום משרדים ומגורים.
3. הצגת חלופות בינוי לדפנות הרחוב על מרכיביה השונים (כולל דפנות כיכר רבין) תוך בחינת האפשרויות לעיבוי והתחדשות הבניה ובהתחשב במגבלות תכנוניות כגון הכרזת אונסק"ו בחלק מהרחוב והתכנויות לרכבת הקלה. התייחסות לשימושים המוצעים נושאי תחבורה, חניה, והנושאים הסביבתיים והכלכליים.

### תמצית המלצות המדיניות:

#### א. בינוי

1. חתך הרחוב:
  - ק"ק מסחרית בגוב המירבי של 5.50 מ' ומעליה 6 קומות טיפוסיות, ו-2 קומות עליונות בנסיגה, סה"כ 9 קומות.
  - בתחום ההכרזה (דרמית לכיכר רבין) ק"ק מסחרית +5 קומות וקומת גג בנסיגה, סה"כ 6 קומות וקומה חלקית.
2. שמירה על המרקם העירוני, המקצב של הבניינים, המודול האופייני, האופי וקנה המידה של הרחוב.
3. שמירה על דופן רחוב פעילה וניצול כלל המגרש כולל השמשת המעברים והחצרות האחוריות.
4. מתן הנחיות בינוי למתחמים ייחודיים ברחוב: שיכון פועלי הנמל, מתחם כיכר רבין.
5. מתן הנחיות בינוי לחריגי בנייה קיימים ברחוב: לונדון מיניסטור, גן העיר מבנה מסחרי "השקם".

#### ב. תמהיל השימושים

1. יצירת תמהיל שימושים מגוון תוך שמירה על איכות חיי תושבי האזור.
2. המלצות לתמהיל השימושים בחתך במבנה טיפוסי –
  - 2.1 קומת קרקע – מחוייבת במסחר לחזית הקדמית, אפשרות לתעסוקה בחזיתות האחוריות.
  - 2.2 קומה ראשונה ומרתפים – כל שימוש מלבד למגורים, יותרו שימושים כגון: הרחבת המסחר, משרדים למקצועות חופשיים, מרפאות, בנקים, בתי ספר להכשרה, פונקציות ציבוריות.
  - 2.3 כל שאר הקומות – יותרו כל השימושים.

#### ג. הנחיות וכלים מנחים לפעילות המסחרית

- כללי: ההנחיות הבאות הינן במטרה לשמור על תמהיל העסקים העשיר הקיים ברחוב, מניעת כניסת עסקים בעלי חזיתות "עיוורות" הצורכות שטח חזית גדול ובכך מורידות את חיוניות חיי הרחוב וכן וניהול ובקרה של העסקים ברחוב.
1. שמירה על רצף מסחרי לכל אורך הרחוב כולל קולונדה.
  2. יותרו שימושי מסחר בקומת המרתף ובקומה הראשונה מעל קומת המסחר.
  3. רוחב חזית מרבי לכל עסק בקומת קרקע (מלבד בתי אוכל) יהיה עד 12.00 מ'. (3 מודולים של קולונדה).

**ד. מרחב הציבורי**

1. חיבור רחבות וכיכרות עירוניות לדפנות - תוספת מסחר סביב ובתוך הכיכרות הממוקמות לאורך הרחוב, תוספת בינוי ופעילות ציבורית סביב הכיכרות, יצירת קשר רציף בין הרחבה לבינוי שסביבה.
2. הנחיות לטיפול וחיידוש פנים הקולונדה (עיקרי ההנחיות) –
  - 2.1 שמירה על מקצב אחיד בקולונדה.
  - 2.2 קצב ויחס גובה/עומק/רוחב דומה לקיים היום.
  - 2.3 הסדרת שילוט ותאורה אחידים, יצירת שפת רחוב.
  - 2.4 הסדרת מערכות טכניות ואיסור על תליית מזגנים ללא הסתרה.

**ה. חניה**

1. לא יותרו כניסות כלי רכב לחניה מרחוב אבן גבירול.
2. לא יותרו חניונים תת קרקעיים אלא אם הכניסות לחניונים ימוקמו ברחובות ניצבים.
3. סימון זיקות הנאה במגרשים פינתיים הכוללים גישה לחניה מרחוב ניצב לרחוב אבן גבירול על מנת לאפשר בעתיד רצף חניונים תת קרקעיים במגרשים סמוכים.

**טבלת השוואה :**

**שטחי בנייה**

סה"כ מצב מוצע		תוספת למצב קיים		מצב קיים		
4,250 יח"ד	375,000 מ"ר	כ- 2,500 יח"ד	כ- 250,000 מ"ר	כ- 1,700 יח"ד	כ- 125,000 מ"ר (1)	שטחי המבנים - "אבן גבירולי טיפוס"
	185,000 מ"ר		כ- 25,000 מ"ר	כ- 100 יח"ד	כ- 159,000 מ"ר	מבנים "חריגים" (לאורך הרחוב (2))
כ- 350 יח"ד	45,000 מ"ר	כ- 100 יח"ד	כ- 10,000 מ"ר	250 יח"ד	כ- 35,000 מ"ר	מבנים סביב כיכר רבין (תוכנית 200)
580 יח"ד	60,000 מ"ר	כ- 280 יח"ד	כ- 38,000 מ"ר	כ- 300 יח"ד	כ- 22,000 מ"ר	שיכונים ייחודיים בצפון הרחוב(3)
950 יח"ד	190,000 מ"ר			970 יח"ד	190,000 מ"ר	תוספת מפרויקט סומייל (4 מגדלים) (4)
6200 יח"ד	855,000 מ"ר	2850 יח"ד	320,000 מ"ר	3,270 יח"ד	530,000 מ"ר	סה"כ

**הערות לטבלה-**

1. השטחים במצב הקיים מבוססים על קובץ ארנונה נובמבר 2010 (ללא חניונים).
2. "חריגים" : בית אליהו (20,329 מ"ר שטח קיים), בית יכין (8,067), לונדון מיניסטור (25,436 ללא המגדל), פרויקט השופטים (14,750), העירייה (28,941), גן העיר (24,850 ללא המגדל), בית הדאר (5,963), מגדל המאה והשקם (23,534), בית וואלה (6,693).
3. שיכונים ייחודיים בצפון : שיכון פועלי הנמל, שיכון סלע, שיכון מפ"ם, שיכון הפועל המזרחי
4. השטחים של מתחם סומייל בהתאם לתוכנית תא/ 2988 נכללים בעמודת המצב הקיים.
5. השטחים במצב מוצע הם שטח ברוטו עיקר + שירות (לא כולל שטחי חניונים תת קרקעיים).

6. תוספת לחריגים מחושבת על לונדון מיניסטור, גן העיר והשקם בהתאם להנחיות לתוספת בינוי על מנת להתאים את הבינוי הקיים לרחוב.
7. תוספת לשיכונים הצפוניים היא על בסיס עיבוי אינטנסיבי לבניינים הקיימים.
8. תוספת למגרשים "רגילים" חושבה בהכפלה של שטח המגרשים בבינוי ע"פ קווי הבניין, באופן הבא :
- 9.1 שטח המגרשים לאורך אבן גבירול כ- 93 דונם (ללא המגרשים של ה"חריגים", שיכונים ייחודיים בצפון הרחוב וללא המגרשים שחושבו לבנייה גבוהה).
- 9.2 במגרש טיפוסי של 600 מ"ר (במידות של 20\*30) בהתאם לקווי הבנייה והקומות שמותרים בתוכנית זו ניתן לבנות כ-2,500-2,000 מ"ר שהם כ- 350-400% בנייה.
9. חישוב יח"ד מתוך סך השטחים ע"פ ההנחות הבאות :
- 10.1 מתוך כלל השטחים בבניה שאינה גבוה 75% מהשטחים יהיו בשימוש מגורים.
- 10.2 שטח יח"ד ממוצעת בבינוי שאינו גבוה 75 מ"ר ברוטו .
- 10.3 שטח יח"ד ממוצעת בבנייה חדשה גבוהה-כ- 85 מ"ר ברוטו .

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
			אחוזים	סה"כ זכויות בניה
855,000 מ"ר		190,000 מתוכנית + 340,000 מ"ר סומייל . 530,000 מ"ר	מ"ר	
כ- 350%		121%-161%	אחוזים	זכויות בניה לקומה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה) 6 קומות מעל קולונדה+2 קומות בנסיגה	4	קומות	גובה אופייני
24	30	15	מטר	
ע"פ קווי הבניין		30		תכסית
ללא תוספת מקומות חניה				מקומות חניה

### זמן ביצוע :

מיידי-

ניתן לממש מגרש בודד בתוך מבנן אשר יכולת תכנית כוללת לכלל המבנן, אליה יותאמו המבנים בקיר המשותף מבחינת גובה הבינוי, במפלסי הקומות, הנסיגות בקומות העליונות והקולונדה.

### חו"ד הצוות :

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות עפ"י העקרונות הבאים :

1. בינוי :

א. מצפון לכיכר רבין, בשני צידי הרחוב, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה. בחלק זה תותר בניה חדשה בלבד עפ"י מסמך מדיניות זה.

ב. מדרום לכיכר רבין, באזור ההכרזה, בשני צידי הרחוב, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג בנסיגה .

2. תמהיל השימושים :

א. מצפון לכיכר רבין :קומת קרקע מסחרית, קומה 1 ומרתפים מסחר ותעסוקה, וביתר הקומות יותרו מגורים, תעסוקה ומלונאות.

ב. מדרום לכיכר רבין : קומת קרקע מסחרית, בקומות עליונות יותרו מגורים תעסוקה ומלונאות.

3. צפיפות יח"ד : שטח ממוצע יהיה 53 מ"ר ברוטו. שטח מינימלי ליח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר +ממ"ד.
4. חניה :  
 א. לא יותרו חניונים תת קרקעיים, אלא אם הכניסות לחניונים ימוקמו ברחובות הניצבים.  
 ב. לא יותרו כניסות כלי רכב מרחוב אבן גבירול.  
 ג. מוצע לפטור מתשלום לקרן חניה.
5. הוראות עיצוביות :  
 א. קולונדה : קומת הקרקע תכלול קולונדה רציפה.  
 ב. קומת הקרקע : חובת שימוש מסחרי, ניתן יהיה לשלב שימושי תעסוקה בעורף המגרש. תותר דופן מסחר/תעסוקה בכל חזיתות הבניין בקומת הקרקע, לרבות במעברים בין הבניינים.  
 ג. שלביות : יותר מימוש בניה במגרש בודד בכפוף להכנת תכנית בינוי לכלל המבן.  
 ד. מרפסות : יותרו מרפסות לכיוון אבן גבירול בעומק שלא יעלה על 1.20 מ'.  
 6. הוראות בנושא השימוש המסחרי :  
 א. אורך החזית המסחרית של בית העסק לא יעלה על 12 מ' (3 מודולים), עבור בתי אוכל ניתן יהיה לבחון הגדלה באורך החזית.  
 ב. תמהיל העסקים ברחוב ייבחן מעת לעת, על מנת לאזן את אופי המסחר ולאפשר את מגוון בתי עסק המאפיין את הרחוב כיום.  
 ג. עסקים אשר אינם כוללים דופן לרחוב כגון מרכולים, בנקים, מועדונים הפועלים בשעות הלילה יהיו באישור הוועדה המקומית, תוך הגבלת אורך החזית.  
 ד. היתרי בניה יכללו פרוט אופן תחזוקת העסקים לרבות בתי אוכל.  
 ה. הכניסות לקומות העליונות ימוקמו בחזית הצדדית ככל שניתן על מנת לאפשר רצף מסחרי בחזית הפונה לרחוב.

### ח"ד הצוות :

- מומלץ לאשר את מסמך המדיניות עפ"י העקרונות הבאים :  
 7. בינוי :  
 א. מצפון לכיכר רבין, בשני צידי הרחוב, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה. בחלק זה תותר בניה חדשה בלבד עפ"י מסמך מדיניות זה.  
 ב. מדרום לכיכר רבין, באזור ההכרזה, בשני צידי הרחוב, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג בנסיגה.  
 8. תמהיל השימושים :  
 א. מצפון לכיכר רבין : קומת קרקע מסחרית, קומה 1 ומרתפים מסחר ותעסוקה, וביתר הקומות יותרו מגורים, תעסוקה ומלונאות.  
 ב. מדרום לכיכר רבין : קומת קרקע מסחרית, בקומות עליונות יותרו מגורים תעסוקה ומלונאות.  
 9. צפיפות יח"ד : שטח ממוצע יהיה 53 מ"ר ברוטו. שטח מינימלי ליח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר +ממ"ד.  
 10. חניה :  
 א. לא יותרו חניונים תת קרקעיים, אלא אם הכניסות לחניונים ימוקמו ברחובות הניצבים.  
 ב. לא יותרו כניסות כלי רכב מרחוב אבן גבירול.

ג. מוצע לפטור מתשלום לקרן חניה.

11. הוראות עיצוביות:

- א. קולונדה: קומת הקרקע תכלול קולונדה רציפה.
- ב. קומת הקרקע: חובת שימוש מסחרי, ניתן יהיה לשלב שימושי תעסוקה בעורף המגרש. תותר דופן מסחר/תעסוקה בכל חזיתות הבניין בקומת הקרקע, לרבות במעברים בין הבניינים.
- ג. שלביות: יותר מימוש בניה במגרש בודד בכפוף להכנת תכנית בינוי לכלל המבן.
- ד. מרפסות: יותר מרפסות לכיוון אבן גבירול בעומק שלא יעלה על 1.20 מ'.

12. הוראות בנושא השימוש המסחרי:

1. אורך החזית המסחרית של בית העסק לא יעלה על 8 מ' (2 מודולים), עבור בתי אוכל ניתן יהיה לבחון הגדלה באורך החזית.
2. תמהיל העסקים ברחוב ייבחן מעת לעת, על מנת לאזן את אופי המסחר ולאפשר את מגוון בתי עסק המאפיין את הרחוב כיום.
3. היתרי בניה יכללו פרוט אופן תחזוקת העסקים לרבות בתי אוכל.
4. הכניסות לקומות העליונות ימוקמו בחזית הצדדית ככל שניתן על מנת לאפשר רצף מסחרי בחזית הפונה לרחוב.

13. מומלץ להכיל מדיניות זו בגדה המערבית של רחוב קרליבך.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.**

**בישיבתה מספר 0027-12ב' מיום 07/11/2012 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### מהלך הדיון:

**גילה גינסבורג:** אנו מציגים מסמך מדיניות להתחדשות רחוב אבן גבירול. הרחוב נמצא בתוואי הרכבת הקלה, מה שמחייב חשיבה על עתידו. מטרת העבודה היא למעשה יצירה של חתך בינוי חדש, הרחוב עבר שיפוץ ושיקום תשתיות.

**אדריכל דני לזר:** (מקרין מצגת של התכנית). רח' אבן גבירול הוא הרחוב המשמעותי ביותר בתל אביב. הרחוב תוכנן ברובו בשנות ה-50, והיום הבניינים כבר התבלו והחזיתות לא נראות כפי שנראו פעם. אנחנו מציעים מהירקון עד כיכר רבין חתך של 7 קומות ועוד 2 בנסיגה לצד אבן גבירול, ו-3 קומות לכיוון הרחוק מאבן גבירול. תכנית המרקמים מציעה לרחובות כמו דיזנגוף ובן יהודה 6.5-7 קומות. מה שאנחנו מציעים מהירקון עד כיכר רבין, זה החתך המוצג.

**אורלי אראל:** אנו מציעים שמצפון לכיכר רבין משני צידי הרחוב, הבינוי יהיה 9 קומות, 2+7 בנסיגה, ומדרום לו 6 קומות+2 בנסיגה. באיזור ההכרזה אי אפשר לעשות 2 קומות נוספות מעל אותן 7, ההכרזה מגיעה עד ארלוזורוב.

**פאר ויסנר:** למה כאן בפניה ההכרזה לא רלוונטית?

**גילה גינסבורג:** בגלל קנה המידה.

**פאר ויסנר:** או שההכרזה תופסת או שהיא לא תופסת. אני מציע תוספת של 9 קומות לאורך כל הרחוב.

**עודד גבולי (מהנדס העיר):** ההמלצה שלנו היתה הרבה יותר מרחיקת לכת, ואישרתם את זה במתאר. בנוגע למה שפאר אמר, אני מסכים איתו. נושא הסימטריות ברחוב הוא חשוב מאוד. יש להתייחס לזה באופן, שאם אפשר לשכנע באונסקו שזה מקרה יוצא דופן כי זה רחוב יוצא דופן, אז אפשר לעשות את זה. אם לא, אז לא.

**ארנון גלעדי:** העלינו פה בניינים כאלה כבר. דין אחד כדין כולם. אם כבר באיזור אחד עשית סימטריה, תמשיך בזה.

**פאר ויסנר :** אני מבקש להביא את עניין ההכרזה והשינויים הרצויים פה ובקרליבך בישיבה אחרת.

**אביגדור פרויד :** יש לי שתי הערות. מבחינה כלכלית, אני מציע לכם לבדוק שב-7 קומות אין תחשיב כלכלי רווחי, שזה עוזר לאלה שלא אוהבים את 7 הקומות בחלק הדרומי. אני מציע להושיב צוות כלכלי לבדוק שגם ב-9 קומות, אין לזה הצדקה כלכלית. שנית, הקומות האלה נסגרות על ידי אנשים פרטיים וללא רשות. אם היו יותר קומות לחזור למשל באבן גבירול לחדרי יציאות וגגות כפי שהיו פעם. אחרת המקומות האלה רק הולכים ונסגרים.

**אורלי אראל :** אנחנו לא מתכננים מתוך פחד או חשש שיסגרו או לא. אנחנו מתכננים מתוך מחשבה על העיר, ואם למישהו יש עבירות בנייה, יש למצות מולו את הדין. בדיון הקודם על תמ"א 38 דנה הציגה אידן זה כן כלכלי לקחת בניין של 4 קומות ולבנות על הריסותיו בניין של 6 קומות. במקרה שלפנינו נעשתה עבודה כלכלית נרחבת, וזה נראה כמשתלם. אנחנו עושים את כל זה לאחר שנעשתה כבר בדיקה כלכלית.

**פאר ויסנר :** אני חושב שאפשר לתת לקבוצות סטודנטים להריץ תכניות על אבן גבירול במתכונת החדשה, ואני יכול לספר על פרויקט באוסטריה שהיה מעבר מעל הבניינים. אפשר ממש לייצר רחוב למעלה, דירות לסטודנטים בחלקים העליונים. לדעתי אם בלוק אחד יופיע בצורה אחרת זה יוסיף המון יופי לאזור.

#### **הועדה מחליטה :**

לאשר את מסמך המדיניות כמפורט לעיל למעט השינויים כדלהלן :  
גובה הבינוי : במגרשים שאינם כלולים בתחום ההכרזה, גובה המבנים יהיה עד 9 קומות, מהם 2 קומות עליונות בנסיגה. בחלק זה תותר בניה חדשה בלבד עפ"י מסמך מדיניות זה.  
במגרשים בתחום אזור ההכרזה, גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות וקומת גג בנסיגה.

כל זאת במקביל להגשת בקשה לאונסק"ו לאפשר הגבהת הבנייה בקטע הרחוב שבתחום ההכרזה. במידה ויתקבל אישור לכך, גובה הבינוי יהיה 9 קומות באופן גורף לכל אורך הרחוב בבניה חדשה בלבד ובהתאם לתמהיל השמושים לבינוי זה כמפורט לעיל.

**משתתפים :** דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מאיר מוזס, פאר ויסנר, אהרון מדואל, אסף זמיר, ארנון גלעדי ובנימין בביוף.

### **דיון בוועדה המקומית – 1.10.14** **החלטה על הגשת עתירה – אבן גבירול 99**

**מצב קיים :** עסקינן בבנין ברחוב אבן גבירול 99, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, על פי היתר משנת 1950.

#### **בקשה להיתר 10-0661 :**

ביום 22.4.2010 הוגשה בקשה להיתר לתוספת של קומה וחצי לפי תמ"א 38, ואשר נדחתה על ידי הועדה המקומית בגין חריגה מקווי בנין, נושאים עיצוביים ובעייתיות בניוד הזכויות.  
על החלטת ועדת הערר, הוגש **ערר 5477/10**, בעטיו אושרה הבקשה להיתר ביום 28.9.2011.  
חרף הארכת תוקף החלטת ועדת הערר, לא הוצא היתר.

#### **בקשה להיתר 13-1159 :**

ביום 18.6.13, לאחר אישור תיקון 3 לתמ"א 38, הוגשה בקשה להיתר 13-1159 לתוספת 2 קומות וקומת גג עליונה מכוח תמ"א 38.  
ביום 2.10.2013 דחתה הועדה המקומית את הבקשה להיתר שכן זו אינה מאשרת תוספת מעבר לקומה הנוספת שאושרה בבקשה הקודמת להיתר.

#### **ערר 5573/13**

גם על החלטה זו הוגש ערר 5573/13 שבעיקרו תוקף את יכולתה של הועדה המקומית לדחות בקשה להיתר מכוח מסמך המדיניות.



**עמדת הועדה המקומית בערר**

הועדה המקומית טענה כי היות ותוקפם של יפויי הכח מכוחם מוגשת הבקשה הינם נושא לדיון משפטי בת"א 414110-10-13 אשר הוגש על ידי העוררת, הרי שיש להפעיל את הלכת הלך אייזן ולהימנע מלדון בערר זה.

**עוד הודגשו בהרחבה היותן של הזכויות לפי התמ"א זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות, איכויותיו התכנוניות והאדריכליות המיוחדות של רחוב אבן גבירול, היתרון שבהריסה ובניה מחדש ברחוב זה, המאופיין בקולונדות ייחודיות מול תוספת לבנין קיים ועוד.**

**לב החלטת ועדת הערר מיום 14.8.2014 קבעה כלהלן:**

1. **סעיף 22 לתמ"א, המאפשר שלא לאשר את מלוא הזכויות לפי התמ"א משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, וכושר נשיאה של תשתיות במגרש, מגביל את הסיבות בעטיין ניתן לא לאשר את מלוא הזכויות לפי תמ"א 38.**

2. **שלילת זכות לקומה על מנת לעודד הריסה ובניה מחדש, אינה "שיקול תכנוני" אליו מכוון סעיף 22.**

3. **השאלה באיזו שיטת חיזוק לבחור, חיזוק הבנין הקיים או הריסת הבנין והקמתו מחדש מושפעת ממשתנים רבים - תכנוניים, קנייניים וכלכליים.**

4. **בנוסף לאמור לעיל, המטרה אליה שואפת הועדה המקומית, של הריסת בניינים קיימים והקמתם מחדש, קשה למימוש כאשר מדובר ברחוב אבן גבירול, נוכח העובדה כי החלק הארי של הבתים המשותפים בנויים בקיר אפס. הדבר דורש שיתוף פעולה שקשה להשיגו.**

5. **לפיכך, מדיניות הועדה המקומית המעוניינת לתמרץ את הריסת הבניינים הקיימים על פי חיזוקם, לא תשיג לדעתנו את המטרה, ובמקרים רבים אף תמנע חיזוק הבניין בשל כך בשל כך כי מתן זכויות בניה חלקיות בלבד אינו כדאי מבחינה כלכלית, ואנו דוחים את מדיניות הועדה השוללת תוספת קומה.**

6. **לנוכח העובדה כי הועדה המקומית לא דנה בבקשה וקיימים רכיבים אדריכליים הדורשים תשומת לב מיוחדת לאור הקולונדה בחזית הרחוב, חזר הדיון לועדה המקומית.**

הועדה המקומית נדרשת לקבל החלטה האם להגיש עתירה על החלטה זו, שיש לה השלכות מרחיקות לכת לגבי החזון והעתיד של רחוב אבן גבירול.

**בישיבתה מספר 0023-14ב' מיום 01/10/2014 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

הנושא הוצג על ידי עו"ד לירון רותם מהשירות המשפטי.

**הועדה מחליטה:**

הועדה המקומית מחליטה להגיש עתירה מינהלית על החלטת ועדת הערר מיום 14.8.2014.

משתתפים: דורון ספיר, ניר סבליה, יהודה המאירי, קרנית גולדווסר, ראובן לדיאנסקי ומיכאל גיצ'ין.