

ערר

ועדת עיר מחויזת לתכנון ולבניה
מחוז תל אביב

בעניין : ועדת חקיקה, סניף תל אביב
עמותת אדריכלים מאוחדים ע.ר. 58-009-029-01-09-01
מרחוב המגדלור 15, יפו טלפון : 03-6817601
(להלן : "העוררת")
באמצעות ב"כ גיא מודמוני לנדו
/או מי ממשרד ערכבי הדין נעמי לנדו ושות'
משד' רוטשילד 11 בתל אביב – יפו
טל : 03-5190500 פקס : 03-5190519

- נגזר -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
(להלן : "המשיבה")

ערר

מוגש בזאת ערר על פרסום קיומו של הנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (להלן : "הועדה המקומית"), בהתאם להוראות סעיף 145 ד' לחוק התכנון והבנייה.

1. מרשותי עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל ע.ר. (להלן : "העמותה"), הינה הגוף המיציג ומאניד את המספר הגדול של האדריכלים בישראל. בין מטרותיה של העמותה ולנגד עיניה, עומדים בין היתר :

"...**פעילות למען חייו החברתי, התרבותי והסבייה, תוך מעורבות פעילה וקביעת**
עמדת בתוכמי האדריכלות... לקבע עמדות מקצועיות... לפעול למען שימירת
המורשת האדריכלית בארץ... לפעול לשימירה על איקות הסביבה לטובת הארץ, העיר
והתושבים בה."

2. על מנת למש את מטרותיה המקצועיות כאמור לעיל, בין היתר מפעילה מרשותי סניפים מחויזים ובhem ועדות המקצועיות הדנות בנושאים בעליות חשיבות עקרונית ברמה הארץית והמוקומית.

3. באחרונה הוציא על ידי אדריכלים רבים חברי העמותה, העובדים באופן שוטף בתל אביב, דבר פרסום של הנחיות מרחביות בעיריית תל אביב כפירושן בהוראות ס' 145 ד' לחוק (תיקון 101). ההנחיות המרחביות עוסקות בין היתר בנושאים כדלקמן :

3.1. הנחיות לתכנון ועיצוב הבניין

3.2. הנחיות לנושא בניה יrokeה

3.3. הנחיות לשימירה, העתקה, כריתת ונטיעת עצים

3.4. הנחיות לנושא חניה

3.5. הנחיות לפיתוח המגרש

4. ועדת חקיקה בסניף תל אביב הtentenna אתמלול על מנת לדון בהנחיות המרחביות ובהחלטה מתאימים מילאה את ידי על מנת לפנות בעיר על ההנחיות המרחביות שפורסמו ולהביע את עמדת העומת כגוף מקצועית אדריכלי וכנציגותם של שירותים אם לא מאות אדריכלים העוסקים באופן יומיומי במרחב התכנון בתל אביב.
5. בשל קוצר הזמן מוגש עיר זה כטבלה המתיחסת בראשי פרקים להנחיות המרחביות על פי עיקריה בהתאם לסעיפים להנחיות (רכ"ב).
6. מרותטי שומרת לעצמה את הזכות להמציא זמן סביר מראש הרחבה ו/או תיקונים ו/או חוות דעת ו/או כל מסמך אחר שיידרש לשם תמיינה בעיר ולהרחיבתו.

אודה על זימון מרותטי לדין בעיר באמצעות משלוח מכתב למשרד הח"מ.



גיא מדמוני לנדאו, עו"ד
חברת עורך דין נען לנדאו

לוט:

- ריכוז נימוקי העיר בטבלה



רקלע:

הו עירייה תל אביב והו ציבור האדריכלים, אינם מעוניינים בסביבה עירונית רסרת אמרה תכוננית אדריכלית ומונומנטית. החקס של עיר טובה בעלם כלו עםד על הגבול בין שילוב ליהוד, בין מיווז למותאים, בין משטబ לשונה ועל זה כלו לא מוכנים לוותר.

הנהיות המרחביות כפי שפרנסמו פוגעות בחופש הביטוי של האדריכל, וביכולתו לתרום לעיצוב המרחב הציבורי.

גמשות רואייה היא מילת המפתחה. אנו מפנים אל התדריך לעיבכת הנהיות מרחביות, בעירמת מינhal התכנון.

ר' במיוחד סעיף – 2.4.1 – מדיניות עצוב (לא הנהיות קשיוחות), סעיף – 2.5 – גמישות מבניית (לאזרים יי'רוודים).

מכיוון שהשות רישוי אימלה רשות להתריר הריאנה מההניות, יש להימנע מהńניות מאוד מובלילות, ולאחר שבר במקבב אל אשר הציגות בהליך שיוגדר.

כלים נוקשים ומללניים, כפי שקיים בקובץ הנהיות הנכחי, אינם מובילים לתכונו סוב יותר, ויעיצוב סיבבה עירונית מוצלחת יותר.

דרוש לעדכן את הנהיות, תוך שמיירה על הכללים הבאים:

1. התרבות ביצוב ובתוכנו המבנים והסבירה, רק במידה המדגישה חזות רחוב קורנרטית.
2. קביעת הנהיות ישימות, שאינן מגבילות את החפש התכנון והעיצוב.
3. השארת מקום להנחיות בעלות אפי מגביל (באזורים נבחרים ומצוימים), בדרך של הנהיות פרטניות, או בתכניות.
4. מתן אפשרות להגשת בקשה מונפקת של הריגה מהńניות, בסמכות ועדת מקומית, בשלב בקשת הדעד להיגר.

כללי:

הנחיות עינוביות הקובעות את אופי הסביבה הבניה אמורות להנתן בתכנית ולא בהחוורת הנהיות.

הנהיות הר'ימ הינו(Cl)ות מדוי ומכונת בעיקר לתכניות מרכז העיר, ברור למגרה שחקל גדול מהדרירות אין ישימות בתכניות חדשות אלו של עבר הירקון או מזרה העיר ולכין יש לחתה הנחיות גורפות כליליות והנחיות רובע.

ככל שיש לעדכן בmortor ובכל מוקם בו מופיעות הנהיות כליליות התייחסות לבנייה וולפה והר Ark לבניין. יש לאפשר במסגרת הבקשה לתקיק מידע שינויים נקודתיים מההניות המרחביות משיקולים אדריכליים.

תבננו ועיצוב הבניין

השגות	מטריה/רכזו	תוקן	סעיף
הצעה לשינוי לבטל הסעיף	טענה מיותר לא בורר	בתוספת לבניון קיים ישרו מפלס הכיסה והקובעת. תוחת הנמכת מפלס הבניסה הקיים עד 0.5 מ'	2.1
מגביר ניקוז המגורש בשיפוע טבאי לשפת המדרכה נכוונו למגרשים בעומק עד 20 מ'. יכל להגביל מפלס חסית למפלס ביבט בכיביש [0.20-1.2]	מפלס הבניסה הקובעת לא עלה על 0.50 מ' מפלס פגוי המדרבה הגבלת באוזר הבניסה הראשית	2.2.1	
על הגבלה והנחיה כך שמייקום חלו על הבתים הקיימים בצורה קטגורית איסור שלא מחייב ביחס ליחסם. בסיסו לכך, עפ"י תפקידם פקיעין החול מ-2017 ועד לחלומו הפלודה וכבר עשו ייש בשיק דגם מאושר של חלו ב מידות 40 ס"מ.	בבניין חדש לא יופנו מרhbבים בBORRה מלונגו שלוחות קטוגים? למעוט במרשת פינייה שבו תותר הפניית ממ"ד לרוחב המשני. חולנות המרhabה המוגו יופנו להזיה צדדיות	2.2.4	
ראו סעיף 2.2.4	בבניין טורי מעל קומה אחת לא יונגן הממידים להזיה העקרה בBORRה משותף	2.2.8	
להכיל את חותם התהامة הרשומה בסין 2.10 על כל הסעיפים העוקבים	בניה בקייר משותף	2.2.10-2.2.15	
לאפשר כאשר אין אילו עיזובי אחר.	יש להוריק מרפסות ב-1.5 מ' מנבל המגרש המשותף צמודות קיימות הדרה של קיר	2.2.11	
יגביר מאוד בניה חדש ליד ביןו קרטו לבטל הטעין, קיימת הגדרת קיים.	במקרה של בניית בקירות משותפים עם מגרש צמוד: אורך הקיר המשותף במגרש הבונה לא עללה על אורך הקיר הקקיים. הנסעה בנוי צודו שנקבע בתכנית.	2.15	



3.11	בבבל הסעדי	לא בロー
3.19	בחויטת הבניין הפונה לרוחב יש לשטמו על חם הפתחים לבין החלק החויטת הבנוייה שעלא יפתח מכ- 1/4 עלה עלל כ- 3/4 שמשתוח מגדוד קיימת מגבלה עליונה של גודל מתחים עד $\frac{3}{4}$ משטח החויטת ? ויטרינית הדג מוגרים של 4.5 + 2 חולנות גבורהם במדידה של 1.5.2.4 מבאים אותו למגבללה. ומה יקרה אם מי שיריצה תזיה זוכנית לכל הדירה?	החויטת הבניין הפונה לרוחב יש לשטמו על חם הפתחים לבין החלק החויטת הבנוייה שעלא יפתח מכ- 1/4 עלה עלל כ- 3/4 שמשתוח מגדוד קיימת מגבלה עליונה של גודל מתחים עד $\frac{3}{4}$ משטח החויטת ? ויטרינית הדג מוגרים של 4.5 + 2 חולנות גבורהם במדידה של 1.5.2.4 מבאים אותו למגבללה. ומה יקרה אם מי שיריצה תזיה זוכנית לכל הדירה?
2.20	איורו רשותה מסחר : בבנייה חדש יש לתוכנו בין התחננת ארובה בתוכו בצמוד להלקיים הבנויים על הגג.	איורו רשותה מסחר : בבנייה חדש יש לתוכנו בין התחננת ארובה בתוכו בצמוד להלקיים הבנויים על הגג.
3.3-3.5	לא האשרobilטת תליך בנייה מעבר לקומתו הטיפוסית. מעלה הגג העליון היה בהמשך קיר החזית	לא האשרobilטת תליך בנייה מעבר לקומתו הטיפוסית. מעלה הגג העליון היה בהמשך קיר החזית
3.6	בתוספת קומות לבניו קיימ-א-ובה הקומות החדשיות יהיה זהה לנובה הקומה הטיפוסית	בתוספת קומות לבניו קיימ-א-ובה הקומות החדשיות יהיה זהה לנובה הקומה הטיפוסית
3.7	בבנייה חדש - גובה קומת הקרקע	בבנייה חדש - גובה קומת הקרקע



ה-ת-ע-מ-י-ת-ע
ס-ל-א-ש-ר-ב-ם-ל-ה-מ-י-ת-ע
ד-ה-מ-י-ת-ע-מ-י-ת-ע



לבדל	לא אשר שלב עמו רישיון של הבניין בתום הגזotה	לא בורר מה מפריע קידר הפרדה קונסטרוקטיבית בין הגזוטאות	3.3.3.ב.
לארח הסעיף	קיימות כפילות עם סעף 2.2 [סוככים בהזיות מסחרית] –	סוככים מ羅בים	3.40-3.47
לעדכן	נוגד את 3.48 או מזב בקירות או צבעו?	ptrts עזר	3.48-3.49
לעדכן	גלאי פריצה ומערכות ניטור אינן משפיעות על לוחות התקנות מערכתיים לבנייה כלל האפשר. יש לשלב מערכות לבנייה גמישות להוtier גמישות עצוב ריזית	ptrts עזר	3.54
לבטל הסעיף בסעיף ב	לבטל הסעיף – מופיע בפרק הנדרש בסעיף ב	מתוך ניקוי ואוזקה של בניינים רבי קומות	ג. 3.3.5
תסרים רמרים דוגמת אלומיניום, זכוכית, נכון לפרסם ושימוש הרמות שאנו מאושרים.	לבטל התמירים המותרי, נכון לפרסם ושימוש הרמות. לא יושר תמי קירות...	תרמי גמר עקריריים להיפוי מעטפת הבניין יIRONUT... מופיע בסעיף ...	4.4 4.5 4.6
ลบטל : "ישויה באיכות"	ลบטל את ההנחתה הטעבות מיותר בתכנון	תומר גמר אחר שווה באיכותו שאינו יתור שלוב חיפוי דקוטריבי בשיטה שלא עלה על 10% משטח חזית.	4.7
תסירה מבנית	תסירה מבנית	תסירה מבנית	...
לבטל	לבטל את ההנחתה הטעבות מיותר בתכנון	תסירה מבנית	...
הנחתה לא מתකבלת על הדעת.	תסירה מבנית	תסירה מבנית	...
לעדכן	הנחתה פור מרליה – 4.2 – 4.5 מ' + ג' – ג' מ' מפורטות	תסירה מבנית	...
לעדכן	קיימות הנחתה בתכניות הגות /תכניות לבטל	תסירה מבנית	...



ע ס י ר
ה ג ג
א ד י כ ל
ב א ש

גגות	סעיף 6 – גגות: הגען/zman להעבירות תיקון כויל הנחיית רשות מוסמכת (מכבי האש) לתכניות ג' – ג-1 קד שתתאפשרה הגדלת חדר המדרגות במליאו שלם 6 מ' ברכות מעל mpls הוקמה שמתוות כמודר עפ"י תכניות אלה. כוים אנהן מתקנים יציאות בהצעהם נבדק גשם ונ��ו פודסטים וכיסויים נבדק גשם,
------	--

הנחיות לנושא חניה:

לא בורא	תינה באמצעות מתקנים מכניים: לא יאשר מיכלים זה אחר זה	8.04
לבטל	מחסן בשטח מעלה מטרים ייחשב כחנית אופניים והוא יירשם כרשות משותך לבטל "ירשם ברובש משותך"	10.07

בתווח המגרש

לבטל	הגבלה יעוצבת לא עניינית	צירה ערוגה?	2.25
לבטל	סתירה מובנתה בין הטעמים יש לקשר לגובה הבניין הקיים ולא למגרשים	פתח בגדר, למעט שער כניסה לרכוב, ירוחק מגובל המגרש הצדי ב-0.4-0.5 מטרים לפחות לפחות עוגינה	3.16
		גובה מה השיטה בתהום מרווח המגרש הקדמי יהיה שטוח וביצועו עם MPLS הרhone בכל מקרה לא עליה גובה מילוי קרקע על 5 מטרים מעל MPLS הקרקע במגרשים הגובלם	3.17



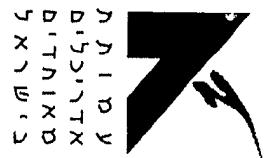
ע מ י ה
א ד ר י כ ל י
ס א ו א ד י
ב
ש

א. לבטל את המיריה - 2 מ''.
ב. להגדיר הסעיף כמפורט במאין בוקמה לשניה
מוחז לבניי נסיג שלא חיל על מדרגות
ירידה למותן.

4.06 מדרגות בכניסה לבניין : א. יש למוקם את המדרגות המובילות לכינסיה החaussait לבניין במרחק שלאייקטן מא- 2 מטרים מגביל המגרש הקדמי, למעט בבניינים הבנייה בכו המגרש הקדמי (נסיג לבניין קדמי אפס) ב. לא יותר מדרגות חיצונית צמודות הבניין למעט במבנה מסוג עובי 2 קומות כדוגמת הבנייהים הקיימים בשכונות בצרוון, רמלה ישראל, התקווה, עזרה, הארגזים (נסיג)	א. ארניקה מגיביליה, ברישוי פירושו הסעיף כמפורט במאין צמודות בכל הרוויות. ב. לבטל המיריה מביאין בנית מדרגות מוחז לבניי נסיג שלא חיל על מדרגות ירידה למותן.
6.04 מתוך הששתית: הגמרה תמורה לאור גבול מגרש צודי ובמරח מיימל של מטר אחד מהדור הקודמת ניתן להזין ..	מנוגד לדרישות רחוי ומוי אבנבים הדורשים חיבור בגובל המגרש או בCONDOTEL קבוצות שלאי ניתן להזין ..

סעיףה, העתקה, בריתה ונטיעה של עצים

2.5 הגדרת שע בוגר: שע שונבו שטרים לפחות מעלה פני הקרקע, רקטר גזע הנמצא מתחת לפלסום	קיים שינוי לקוטר מ 20 ס"מ בוגר להגדרות - להפנות לתהנות
3.1 קביעת ממות העצים: כמות העצים הבעית מארך להכניס את מספר הצעים + הדרישה למחרקים במארשים קנים	אפשר שינוי מגימיות על ידי קובץ התקנות הנמצאת במחוז 130 מ' מעל פני הקרקע הווא 0.05 מ' לפלסום
5.4 תכנו בתgi נגידול: שע לשאור ליעזר בית גידול צערן ללא מריצות כדי להריב את mortebbmehiya של שורשי העץ. לгадיל את מרחב גידול השורשים ניתן לתכנן אותן כ- ששורשי העצים יתפתחו מוחז לבובלו המגרש בכל מקרה נהפה בהאגודול לא פחה מ- 8 מ' מ' ללא, עומק של 120 ס"מ נטו להפנות ופתה הנטיעה לא יפחוח מ- 2 מ' מ'	לאפשר גמיישות



7.1	<p>בדרכי גישת הבנייה או לשילוי תחומי היעבה : יש לסקור את העצים הקיימים בתהווים אלה. הסקר כולל כל שטח נסויים מוגנים ובעליהם.</p> <p>לדעתם של בעלי היעש?</p>	<p>קיים ליקוט מ-2013: קוטר גזע ס"מ 20 ס"מ שינוי ליקוט מ-2013: קוטר גזע ס"מ 20 ס"מ</p> <p>בדרכי גישת הבנייה או לשילוי תחומי היעבה : יש לסקור את העצים הקיימים בתהווים אלה. הסקר כולל כל שטח נסויים מוגנים ובעליהם.</p> <p>לדעתם של בעלי היעש?</p>
7.2	<p>כrichtה:</p> <p>עם זאת במצבבים שבינם הבניינה המוצעת במרקם מהיבשת בריתה של עצים במגרש סמוך, למשיל במרקחה שעצים במגרש סמוך, פגעים מביצוען דיפון בגבוי המגרש והנחה, יש לכלול את העצים בסקר ולהלשם בפרטם כהם מייעדים לבירתיוכי הטעם בעלותו המqrstוד. כמו כן לזרים לעוד סימנו והעלא בפתח העצים את הרכybוב ע"ש שמהן צרך כל טבוח באש השין לך שכו צרך להיות באישור בעלי היעש ובתיואם עם</p>	<p>כrichtה:</p> <p>עם זאת במצבבים שבינם הבניינה המוצעת במרקם מהיבשת בריתה של עצים במגרש סמוך, למשיל במרקחה שעצים במגרש סמוך, פגעים מביצוען דיפון בגבוי המגרש והנחה, יש לכלול את העצים בסקר ולהלשם בפרטם כהם מייעדים לבירתיוכי הטעם בעלותו המqrstוד. כמו כן לזרים לעוד סימנו והעלא בפתח העצים את הרכybוב ע"ש שמהן צרך כל טבוח באש השין לך שכו צרך להיות באישור בעלי היעש ובתיואם עם</p>

בנייה יrokah

סובלת מבנים:

על ידי הטבלה כל פרויקט תמי"א של הריסה ובניה מהוויב, עפ"י מגורים רק מבנים גבאים

לתברר בין הטעיפים - תמי"א הריסה ובניה במבנהים