

**רקע:** בדיון שהתקיים טרם אישור תכנית המתאר העירונית (תא/5000) החליטה הוועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. עם אישור תכנית המתאר התכנית חוזרת לדיון להפקדה בוועדה המקומית, תוך התאמתה להוראות תכנית המתאר העירונית.

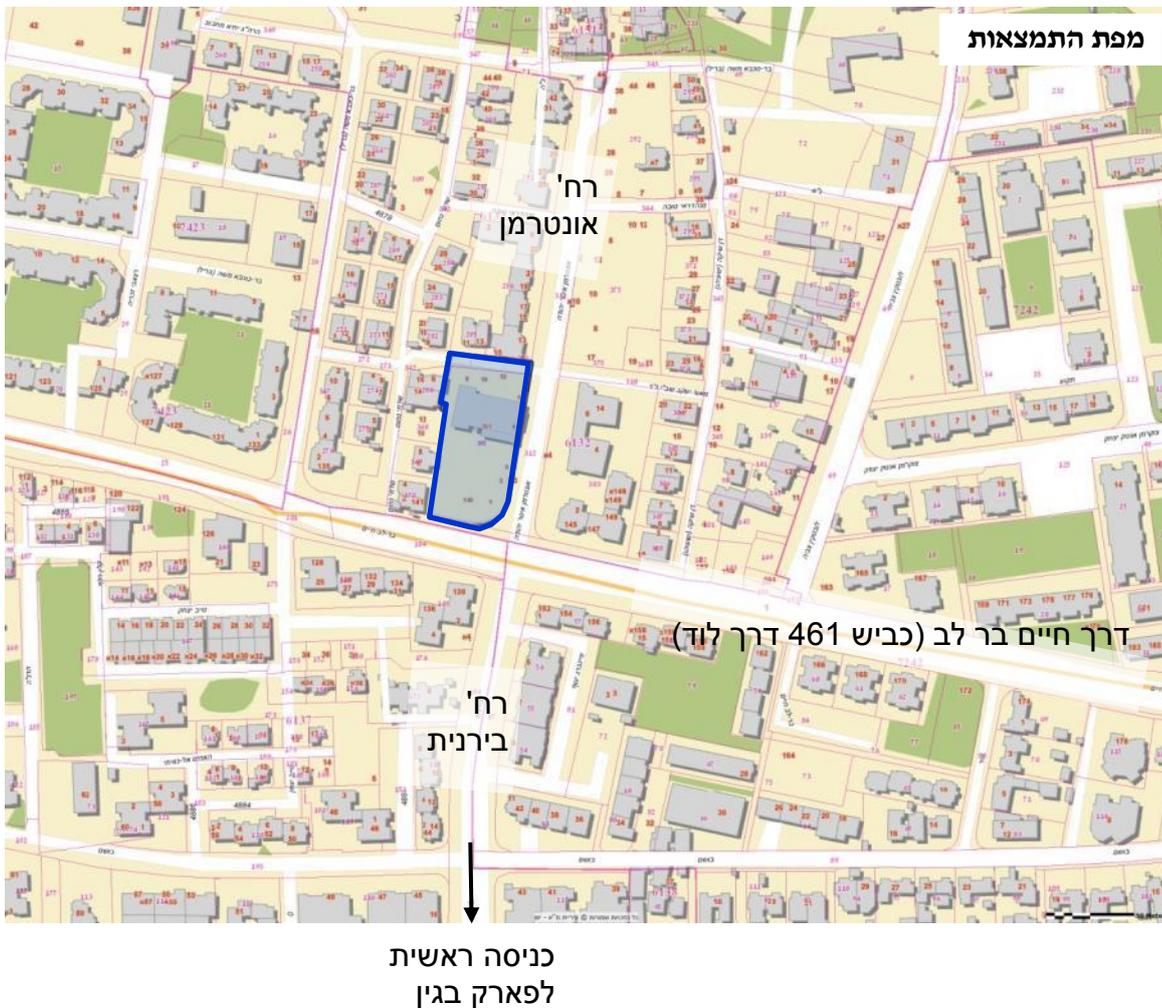
**הסבר כללי:** תוכנית בסמכות הוועדה המקומית אשר חלה על שטח של 4.144 ד' בדרום מזרח העיר. התוכנית מציעה הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת מבנה מגורים הכוללים 142 יח"ד בתמהיל מגוון ובעירוב שימושים הכולל שטחי מסחר במפלס ברחוב, בניית שטח ציבורי בנוי על קרקעי בהיקף של 800 מ"ר והפקעה 4 מ' להרחבת רחוב אונטרמן. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

**מיקום:**

מפגש הרחובות אונטרמן - בר-לב. סמוך לשכונת כפיר.

**כתובת:**



|  |                  |
|--|------------------|
| <b>התוכן</b>                                   | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב<br>דיון בהפקדה |                  |

### גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6132     | מוסדר   | חלק         | 355                 | 342,              |

**שטח התכנית:** 4144 מ"ר

**מתכנן:** ד.מזו אדריכלים ומתכנני ערים – אדרי' דמטרי מזו

**יזם:** בעלי הקרקע – שלהבת בע"מ

**בעלות:** שלהבת בע"מ (פרטית), עיריית תל אביב – יפו.

**מצב השטח בפועל:** קיים סופרמרקט פעיל במבנה ששימש לקולנוע שלהבת בעבר + שטח חנייה.

**מדיניות קיימות:** ע"פ תא/5000:

- אזור יעוד: מגורים בבניה מרקמית
- טווח רח"ק: עד 5 - בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התוכנית.
- גובה מקסי' לבניין: 15 קומות + אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
- רח' אונטרמן הינו חלק ממערך הצירים הירוקים העירוניים ומהווה ציר גישה לכניסה הראשית לפארק בגין.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

- תא/2390 – "כפר שלם"
  - יעוד קיים: מגורים ג', שבילים משולבים להולכי רגל
  - שטח התכנון: 3770 מ"ר - מגורים ג'
  - 374 מ"ר - שבילים משולבים להולכי רגל
  - זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
    - מס' יח"ד: 40 יח"ד
    - שטח עיקרי לדירה: 100 מ"ר.
    - צפיפות: 10.6 יח"ד לדונם.
    - סה"כ: 4000 מ"ר עיקרי.
    - שטחי שירות:
- תא/460
  - יעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד. זכויות בנייה ע"פ תכנית "ל"
- תמ"א 3
  - התכנית מגדירה את קו בניין לרחוב בר לב המוגדר בתכנית דרך אזורית 80 מטר מציר הדרך.

### מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פיתוח מרחב כפר שלם תוך ניצול מיקומו של המגרש: רח' אונטרמן המהווה ציר ירוק עירוני המקשר בין מרכז כפר שלם ופארק בגין, ודרך בר-לב המהווה ציר כניסה משמעותי לעיר ממזרח ומדרום המטרופולין.

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>התוכן</b>                           | <b>מס' החלטה</b>   |
| <b>תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב</b> |                    |
|  | <b>דיון בהפקדה</b> |

- תכנון פרויקט מעורב שימושים הכולל 142 יח"ד בתמהיל מגוון, שטחי מסחר במפלס הרחובות, שטח ציבורי בנוי על קרקעי והרחבת רח' אונטרמן לצורך יצירת זכות דרך רצויה.
- התכנית כוללת איחוד וחלוקה.

### שטחי ציבור:

- הקצאת 800 מ"ר שטח בנוי בקומת קרקע לצרכי ציבור (כפי שייקבע בהוראות התוכנית).
- הרחבת רחוב אונטרמן בהפקעה לכל אורך המגרש ב-4 מ' נוספים.
- רישום זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור בכיכר בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר-לב (כפי שמופיע בתשריט).

### שיתוף ציבור:

התכנית הומלצה ואושרה להפקדה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. התכנית חוזרת לדיון בהפקדה לאחר אישור תכנית המתאר ולכן לא נדרש הליך שיתוף ציבור.

### מגורים:

שטח מגרש בייעוד מגורים: 3439 מ"ר.  
 צפיפות: כ-46.0 יח"ד/דונם  
 שטח ממוצע ליח"ד: **76.7 מ"ר עיקרי**, 88.7 מ"ר (כולל ממ"ד).

### תמהיל יח"ד

- מספר יח"ד ששטחן 45-55 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30
- מספר יח"ד ששטחן 70-80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 30
- מספר יח"ד ששטחן 95-105 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 59
- מספר יח"ד ששטחן מעל 125-135 מ"ר (עיקרי + ממ"ד): 23

סה"כ יח"ד: 142

**מסחר:** שטח למסחר לא יפחת מ 2000 מ"ר עיקרי בחזית הכיכר וברחובות אונטרמן ובר לב.

זכויות בניה:

| שטחי שירות   |           |             |      | שטח עיקרי  |     |           |           | יעוד               | שימוש     |
|--------------|-----------|-------------|------|------------|-----|-----------|-----------|--------------------|-----------|
| מתחת לקרקע 2 |           | מעל הקרקע 1 |      | מתחת לקרקע |     | מעל הקרקע |           |                    |           |
| %            | מ"ר       | %           | מ"ר  | %          | מ"ר | %         | מ"ר       |                    |           |
| 0            | (1) 0     | 2           | 100  | 0          | 0   | 13        | 700       | מבנים ומסדות ציבור | מגורים ג' |
| 0            | (3) 14300 | 6           | 3320 | 0          | 0   | 20        | (2) 10670 | מגורים             | מגורים ג' |
| 0            | 400       | 3           | 405  | 0          | 0   | 12        | 2000      | מסחר               | מגורים ג' |

הערות לטבלת זכויות:

- (1) בנוסף על השטח הציבורי הבנוי העל קרקעי, יוקצו מקומות חניה הנלווים להם בתת קרקע.
- (2) הקצאת שטח ציבורי בנוי בהיקף של סך הכל 800 מ"ר למטרות ציבוריות מתוך סך שטחים העל קרקעיים.
- (3) 2000 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים ועוד 11130 מ"ר שטחי חניה וזאת בנוסף ל-400 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים למסחר.

סה"כ שטחים מעל הקרקע: 17195 מ"ר (עיקרי ושרות – רח"ק 5) שטחי מרפסות נוספים: 1704 מ"ר (לפי 12 מ"ר בממוצע ליח"ד). שטח ציבורי בנוי כפי שיפורט בהוראות התוכנית.

### נתונים נפחים:

בניין 1: (מגדל פינתי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: קומת מסחר + 20 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 22 קומות

| מס' החלטה | התוכן  |
|-----------|--|
|           | תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב<br>דיון בהפקדה |

- קומת מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת נקבע לפי מפלס רחוב ד"ר מאור יעקב שב"י. פינת רחובות אונטרמן ובר לב בכ-4 מ' מתחת למפלס זה.
- גובה (על קרקעי): 85.0 מ'

בניין 2 : (בניין מרקמי)

- סה"כ קומות מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין: 6 קומות מגורים וקומה חלקית על הגג. סה"כ 7 קומות.
- קומת מסחר ו 800 מ"ר למטרות ציבוריות.

**תכסית:** עד 45% בשטח על קרקעי. עד 85% תת קרקעי בכפוף לתוכניות ולמדיניות העירונית.

#### קווי בניין:

- לרחוב בר-לב: 6 מ'
- לרחוב אונטרמן: 0 מ'
- צידי (מערבי): 4 מ'
- צידי (צפוני): 4 מ'
- הערה: קו הבניין לדרך בר-לב מבוסס על הקלה כפי שהתקבלה במועצה הארצית במסגרת עריכת תוכנית המתאר.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסת כלי רכב לפרויקט הינה מכיוון צפון (רח' ד"ר מאור יעקב שב"י) בלבד.
- הפקעת זכות דרך להרחבת רח' אונטרמן להשגת החתך הרצוי.
- פינוי אשפה יעשה מתוך החניון.
- כניסות הולכי הרגל לפרויקט הינה לבניין 1 ולבניין 2 מכיוון מזרח (רח' אונטרמן)
- רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם בצד המגרש הפונה לרחוב מאור יעקב שב"י.
- רחוב מאור יעקב שב"י יסומן בייעוד דרך.

#### עיצוב:

- בחלקו הצפוני של הפרויקט הבניה הינה בניה מרקמת כנגזרת של המשך הבניה המרקמית ברחוב אונטרמן. בחלקו הדרומי של הפרויקט (מפגש אונטרמן בר לב) יצירת בניין גבוה המושפע מציר בר לב ומשקיף דרומה לכיוון פארק דרום).
- חובת חזית מסחרית לאונטרמן ובר-לב בשטח שלא יפחת מהמצויין בהוראות התכנית.
- גובה הקומות הטיפוסיות ייקבע בהתאם למדיניות העירונית.
- יחולו הוראות בנייה ירוקה בהתאם למדיניות העירונית.

#### איכות סביבה:

- מגבלות גובה (תעופה): בהתאם לתמ"א/4/2.

|  |           |
|--|-----------|
| התוכן  | מס' החלטה |
| תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב<br>דיון בהפקדה |           |

**טבלת השוואה :**

| מצב מוצע                | מצב קיים | נתונים           |                                      |
|-------------------------|----------|------------------|--------------------------------------|
| 142                     | 40       | מספר יחידות דיור |                                      |
| 5 מקסי                  | 2.4      | רח"ק             |                                      |
| 2000 מ"ר עיקרי          | 0        | שטחי מסחר        |                                      |
| 500                     | 119      | אחוזים           | סה"כ זכויות בניה<br>(עיקרי / + שרות) |
| 17195 מ"ר               | 4480     | מ"ר              |                                      |
| 23                      | 15       | אחוזים           | זכויות בניה לקומה                    |
| 716                     | 560      | מ"ר              |                                      |
| מסחר+20+גג              | 8        | קומות            | גובה                                 |
| 85                      |          | מטר              |                                      |
| 45                      |          |                  | תכסית                                |
| ע"פ תקן בעת הוצאת ההיתר |          |                  | מקומות חניה                          |

**זמן ביצוע : שוטף.**



מצב קיים - מבט מצומת בר-לב – אונטרמן צפונה



מוצע - מבט מדרך בר-לב מערבה

מוצע - מבט מרחוב אונטרמן דרומה

2007

עמ' 65



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>זיהוי התכנית</b>   |   |   |  |
| מספר התכנית<br>507-0338632  | שם התכנית<br>קולנוע שלהבת<br>תא/מק/4317     | מגיש התכנית<br>שלמה נבו, חברת קולנוע<br>שלהבת בעם | עורך התכנית<br>DMAZO אדריכלים<br>(אדרי דימיטרי מזוז)           |
| <b>זיהוי הרשות והוועדה</b>  |   |   |  |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)   |   |   |  |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)   | <input type="checkbox"/> עצמאית             | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת            | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג הרשות   |   |   |  |
| שם הרשות (בה חלה התכנית)  | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)                | תכנית כוללת בשטח התכנית                           |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו   | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית                    | <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין       |
| <b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>   |   |   |  |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:<br>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית |   |   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:   |   |   |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת  | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית  | מהות הסעיף בחוק  |
| תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של 4.1 דונם - התוכנית כוללת הריסת מבנה קיים וחקמת מגדל בן 22 קומות ולצדו בניה מרקמית עבור 142 יח"ד. התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקה בחסכמה, במסגרתה מוקצים לטובת העיריה שטחי ציבור ושטחים להרחבת דרך קיימת. | א. 62 (ג) חוק התו"ב התשכ"ה   | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))   |
| התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:  |  |  |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר  | זיהוי השטח בתוכנית המתאר   | תוראה רלבנטית בתכנית המתאר   |
| הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.  | 907 א'<br>"כפר שלם-רבתי"<br>בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4).<br>אזור מגורים בבניה עירונית | * יחולו הוראות התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 לתכנית.<br>* ניתן להגיע עד רח"ק 5 (התכנית מפנה בניה היסטורית ולא מוסדרת, התכנית כוללת ערוב שימושים לפי בדיקה תכנונית מוקדמת, התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים). |
| +  | קיים מסמך מדיניות מאושר  |  |

|     |  |   |  |   |
|-----|--|---|--|---|
| ע"מ | <p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתחם חופי</li> <li>- מתחם התחדשות עירונית</li> <li>- אזורי תעסוקה</li> <li>- מרקם בנוי לשימור</li> <li>- הוראות לעיצוב רחובות</li> </ul> | <p>מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)</p>  | <p>* רח"ק 4+1</p>  | <p>* 15,390/3089 = 4.98 (רח"ק) * 22 קומות</p> <p>+</p>  |
| ע"מ | <p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>   | <p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית. (סעיף 3.2.4)</p>   | <p>ייעוד קרקע: מגורים בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>   | <p>+</p>  |
| ע"מ | <p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>   | <p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>  | <p>שימושים מותרים: בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6</p>  | <p>46 יח"ד/ז' *</p> <p>+</p>  |
| ע"מ | <p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>  | <p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחלטות המפורטות.</p>   | <p>שימושים נוספים: מסחר 1 שימושים כלליים: מוסדות ציבור, דרכים ותשתיות.</p>   | <p>+</p>  |
| ע"מ | <p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>  | <p>לפי תשריט אזורי יעוד 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית</p>  | <p>רח"ק 4 + 1 + 3.2.4 (סעיפים) 5.3.2 (ג)</p>   | <p>+</p>  |
| ע"מ | <p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>   | <p>בכל שטח העיר</p>   | <p>סעיף 2.5.3 (ב) בהוראות תא/5000 מאפשר להחיל הוראות תכנית נושאת קודמת בתכנית המפורטת התחדשה</p>   | <p>* התכנית מחילה את הוראות ע/1</p> <p>+</p>  |
| ע"מ | <p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>   | <p>מספר קומות מירבי: אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה'; לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו תלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עליית מעל מספר הקומות בנספח העיצוב; בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p> | <p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות. סעיף 5.3.2 (י) (3) בהוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה (קרי: 25 בתכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות. במקרה זה: בנייה עד לגובה מירבי של 22 קומות ולפי המפורט בסעיף 4.2.5</p> | <p>* גובה הבנייה המירבי בתכנית המפורטת: 22 קומות, כולל קומת מסחר, 20 קומות מגורים וקומת גג חלקית</p> <p>+</p> |
| ע"מ | <p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>  | <p>כלל שטח התוכנית</p>  | <p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש: (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>  | <p>+ קיימים נספחי נטיעה, תשתיות ואקלים לפי ס' 4.2.2 + קיים נספח עצים ע"פ חוק</p>                              |
| ע"מ | <p>הקצאה לצדכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>  | <p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניה עירונית</p>   | <p>* התכנית כוללת טבלת הקצאות של איחוד וחלוקה בהסכמה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחי ציבור בנייים בהיקף של 800 מ"ר, זיקת הטאה למעבר ולשהייה בשטח שלא</p>  | <p>* היקף ההקצאות מתואם מול היחידה לתכנון אסטרוטגי.</p> <p>+</p>  |

|   |  |  |   |             |
|---|--|--|---|-------------|
|   | יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת. |  |   |             |
|   | לא רלוונטי                               | בכל שטח התוכנית, סמל ימוסד ציבורי ו'מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד  | הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5<br>ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות  |             |
| + | לא רלוונטי                               |  |   |             |
|   | יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת. | בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.   | קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1<br>ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוני מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט) | מרחב ציבורי |
|   | יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת. | הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות  |   |             |
|   | יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת. | סעיף 3.8.2 (ג) (3) בדרך עורקית רב עירונית (דרך בר-לב) קו הבניין לא יפחת מ-5 מ'.  | הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>הפרדות מפלסיות (3.8.3)<br>קווי מתעין (3.8.4)<br>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)<br>חניונים ציבוריים (3.8.6)<br>תקן חנייה (3.8.7)<br>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)  |             |
| + | יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת. | סעיף 4.4.1<br>ס.ק. (ב) התכנית גובלת בדרך עורקית רב-עירונית<br>ס.ק. (ג) התכנית קובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לדרך עורקית רב עירונית<br>ס.ק. (ח) התכנית מאפשרת בינוי של מעל 20 קומות | איכות סביבה - סעיף 4.4<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חורת דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4  |             |
| + | יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת. | בכל שטח התוכנית  |   |             |
| + | יפחת מ-250 מ"ר, ושטחים להרחבת דרך קיימת. | קו מים קיים מדרום לתכנית לאורך דרך בר-לב   | תשתיות – סעיף 4.6<br>מקד התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6)  |             |

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

|                              |  |   |
|------------------------------|--|---|
| <b>שימוש בתוכנית המפורטת</b> | <b>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</b>   |   |
|                              | <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p> |   |
|                              | <b>סעיף</b>  | <b>מהות הסעיף</b>                               |
| +                            | (א1)   | התכנית כוללת טבלת הקצאה לאיחוד וחלוקה בהסכמה.   |
| +                            | (א2)   | הרחבת דרך בתוואי מאושר.                         |
| +                            | (א4)   | קביעת קו בנין                                   |
| +                            | סעיף קטן (א19)   | התכנית קובעת הריסת מבנה קיים, קביעת זיקות הנאה. |

| <b>תצהיר וחתימות</b>  |           |   |          |
|---|-----------|---|----------|
| <p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p> |           |   |          |
| מהנדס הוועדה:   |           |   |          |
| שם ושם משפחה  | מספר ת.ז. | חתימה   | תאריך    |
| עידן גבול, אדרי<br>א/ז'י כרמי   | 025332735 |   | 6.5.2019 |
| היועץ המשפטי לוועדה:  |           |   |          |
| שם ושם משפחה  | מספר ת.ז. | חתימה   | תאריך    |
| הראלה אברהם אוזן,<br>עו"ד   | 2438976-3 |  | 6.5.2019 |

תן ברעם | 2017

**העתקים**  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)**

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.  
תנאי להיתר הינו תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הועדה.  
תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
1. ייקבע עומק מספק עבור המסחר בקומת הקרקע כלפי רחובות אונטרמן ובר-לב כך שלא יפחת מ-5 מ'.
  2. יש להתייחס לאיכות ולעיצוב חזיתות המבנה הגבוה הפונות לדרך בר-לב מדרום ולרחוב אונטרמן ממזרח.

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

**בישיבתה מספר 0008-19/ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

| התוכן  | מס' החלטה |
|--|-----------|
| תא/4317 - שלהבת_אונטרמן - בר-לב<br>דיון בהפקדה |           |

יואב זילברדיק: תוכנית התחדשות עירונית המציעה 142 יח"ד בצומת אונטרמן בר לב. התוכנית מציעה 142 יח"ד ומממשת ציר ירוק שנקבע בתכנית המתאר. דימיטרי מזו: מציג את התוכנית במצגת. אופירה יוחנן וולק: אונטרמן הוא רח' ששופץ אתם מדברים על הפקעה כדי להרחיב אותו? אתם הופכים את אונטרמן שהיה דו-סיטרי לרח' שיהיה עמוס מבחינה תנועתית, למה אין כניסה מבר לב? זה רח' ראשי. דימה: דרך בר לב היא דרך ברמה אזורית לא רצוי ולא ניתן לקבוע כניסה מכיוון זה. אודי כרמלי: דרך בר לב היא דרך ברמה ארצית היא מופיעה בתמ"א. דימיטרי מזו: המגרש הוא ניצב לדרך ולכן המרחק מהצומת יהיה קטן לכניסה מציר כל כך חשוב וזה עלול לפגוע בתפקוד הצומת, לכן הכניסה מבר לב היא לא אפשרית. ההפקעה תהיה לטובת הרחבת מדרכות ולשביל אופנים. אפירה יוחנן וולק: יש שם מדרכה רחבה עם שביל אופניים יואב זילברדיק: הסימון של ההפקעה נקבע על מנת לאפשר את החתך באופן המשכי. אפירה יוחנן וולק: אתם מתואמים עם אגף התנועה? יואב זילברדיק: כן אנחנו מתואמים.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, שולה קשת

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