

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו



מיקום:

שכונת נווה אביבים וסביבתה
 מצפון : רח' התנאים
 ממזרח: רח' התנאים
 מדרום: רח' התנאים
 ממערב: רח' יהודה הנשיא

כתובת:

תל אביב - יפו
 יהודה הנשיא 14-22

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7223	מוסדר	חלק מהגוש	12,13,14	
6630	מוסדר	חלק מהגוש	669	

שטח התכנית: 3.73 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יזם: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.

מגיש: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, חב' בניין עיר.
 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים ועת"א

מצב השטח בפועל:

3 מגרשים, בכל מגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. סה"כ 5 בניינים עם 80 יח"ד. גודל יח"ד היום הוא 64 מ"ר לצמדי הבניינים הקיצוניים ו-99 מ"ר ל-16 יח"ד שהורחבו בבניין האמצעי. סך שטחי הבניה הקיימים כ- 6,200 מ"ר.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000 המתארית, על פיה המתחם מצוי באזור מגורים בבניה עירונית, עם רח"ק 2.5-4 ובינוי עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

בכל חלקה קיים בניין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים. תב"ע תקפה: 1130, תכנית הרחבות 2400, המאפשרת דירות עד 81-99 מ"ר, בהתאם לטיפוס הדירה, תכנית ל'1 – קביעת גודל דירה 110 מ"ר. יעוד קיים: מגורים 2א – משנה 4 שטח התכנון: 3.73 דונם

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התוכנית:

- א. התכנית כוללת זכויות בניה מתכנית תקיפה, מתמריצי התמ"א ומהקלות ומוגשת מתוקף סעי' 23 לתמ"א 38.
- ב. התוכנית מאפשרת הריסת 5 המבנים הקיימים ברח' יהודה הנשיא 14-22 ובניית מתחם מגורים חדש הכולל שלושה בנייני מגורים.
- ג. התוכנית מאפשרת איחוד חלקות 12,13,14 בגוש 7223 וחלקה 669 בגוש 6630 למגרש בניה אחד עם מרתף אחד משותף, עד 6 קומות תת-קרקעיות, שתכסיתו לא תעלה על 85% משטח המגרש המאוחד.
- ד. התוכנית כוללת הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד והגדרת השטחים המיועדים לכך, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
- ה. התוכנית קובעת הפקעות, לטובת הרחבת מדרכות בהיקף המגרש המאוחד, ולאור זאת מאפשרת קו בניין אפס לרח' יהודה הנשיא ולרח' התנאים, הכולל בתוכו את המרפסות.
- ו. התוכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מס' קומות, צפיפות, קווי בניין והמרווחים בין המבנים ופיתוח המגרש, כך שלא יהיה צורך בתכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

עיקרי תוכנית:

1. שינוי ייעוד קיים מ- "מגורים 2א משנה 4 ושטח להשלמה" ל-"מגורים ד" ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושי מגורים.
3. הגדרת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע: עיקרי: 16,666 מ"ר שירות: 7500 מ"ר. זכויות שאינן ניתנות למימוש - בטלות.
4. הקצאת 20 יחידות דיור עבור דיור בר השגה בשטח כולל של 1300 מ"ר (עיקרי וממ"דים).
5. קביעת הוראות עיצוב לשלושה בניינים בחלקה המאוחדת: עד 15 קומות (קרקע + 13 קומות + קומת גג חלקית + גג טכני). שלושת הבניינים בנויים בקו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים, גובה אבסולוטי מירבי 75.70 מטר, כפי שאושר ע"י רת"א ומשרד הבטחון. אם תאושר ע"י משהב"ט תוספת גובה, יהיה הגובה האבסולוטי המירבי 75.80 מ'.
6. קביעת קווי בניין ומרווחים בין בניינים על פי המפורט בנספח הבינוי (לפחות 11 מ').
7. קביעת מספר יחידות דיור של 195, כולל הדירות בקומות הגג, מתוכן 20 יחידות דיור עבור דיור בהישג יד, שיהיו בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, מיום קבלת היתר האיכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
8. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל קביעת כניסות כלי רכב.
9. קביעת הוראות איכות סביבה ובניה ירוקה.
10. קביעת הוראות פיתוח.

פירוט יעדים / שימושים:

זכויות בניה :

שטחי שירות				סה"כ עיקרי + שירות		שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מעל ומתחת לקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
510%	17,600	45%	7,500	24,166	0	0	483%	16,666		מגורים

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

תמהיל יח"ד מוצע :

יח"ד : 195
 צפיפות : 52.3 יח"ד לדונם ברוטו, 56.7 יח"ד לדונם נטו (לאחר הפקעות).
 דירות קטנות 45-64 מ"ר : 14%
 דירות בינוניות 65-85 מ"ר : 12%
 דירות גדולות 86-110 מ"ר : 45%
 דירות גדולות מאד מעל 110 מ"ר : 28%
 לא יותרו דירות גן.

פירוט מס' יח' דיור ומקורו :

163 יח"ד - מכח התכניות התקפות והתמ"א (כולל יח"ד בקומת קרקע - סגירת קומת עמודים).
 12 יח"ד - דירות גג לפי ג'1.
 20 יח"ד - עבור דיור בהישג יד.
סה"כ 195 יח"ד
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד (לא כולל דב"י) - כ-88 מ"ר.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : סה"כ 15 .
 גובה אבסולוטי : +75.70 מטר
 תכסית : 60%
 קווי בניין : קו בניין 0 (אפס) לרחוב יהודה הנשיא ולרחוב התנאים.
 מרווח מינימלי של 11 מ' בין בניינים בתחום התוכנית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התוכנית מתייחסת ל- 4 חלקות, 5 בניינים, 80 יחידות דיור קיימות, ברחוב יהודה הנשיא 14-22 בשכונת נווה אביבים.
 כיום בחלקה 12 ובחלקה 14 קיימים 2 בנייני מגורים טיפוסיים בני 4 קומות על קומת עמודים.
 בכל בניין קיימות 16 יחידות דיור, סה"כ 64 יחידות דיור. בחלקה 13, החלקה האמצעית, בנוי בניין אחד מורחב, ובו קיימות 16 יחידות דיור.
 בחלקות הנזכרות למעלה קיים יחס מאוזן בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים.
 התוכנית מאפשרת את הריסת שלושת הבניינים הקיימים ואת איחוד החלקות לחלקה אחת.
 התוכנית מגדירה ייעוד מגורים ד'. התכנית כוללת הנחיות עיצוב ופיתוח.
 התוכנית מאפשרת בנייה חדשה של שלושה בנייני מגורים בני 14 קומות על קומת קרקע ומעל מרתפי חניה.
 התוכנית מגדירה מרווח מינימלי בין הבניינים כך שהיחס בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים נשמר בהתאם לאופי השכונה. נעשה תאום עם אגרונום העירייה ונקבעו עצים לשימור, המשולבים בפיתוח הכללי.
 התוכנית מגדירה הפקעה בהיקף החלקה המאוחדת ואת תכנון המדרכות המורחבות בהיקף הפרויקט בהתאם להנחיות העירוניות, אדר' העיר ואגף התנועה.
 התוכנית מקצה סך הכל 1,300 מ"ר (עיקרי + ממ"דים) עבור דיור בהישג יד, עבור 20 יח"ד, כשכל יח"ד דב"י תושכר לתקופה כוללת של לפחות 20 שנה, בהתאם לחוזה חתום.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים (תוכניות תקפות ותמריצי תמ"א 38)	נתונים	
700% ***	682%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
עיקרי = 16,666 מ"ר * שירות = 7,500 מ"ר סה"כ = 24,166 מ"ר	** עיקרי = 17,152 מ"ר * שירות = 8,300 מ"ר סה"כ = 25,452 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
14 על קומת כניסה	11 על קומת כניסה (כולל הקלות)	קומות	גובה
57.5		מטר	
60%			תכנית
195			מקומות חניה

* שירות כולל ממ"דים
** לא כולל זכויות בניה ויח"ד לפי תכנית ג'1
*** מתוך תא שטח 1 בלבד (מגורים נטו, ללא שטח דרך מוצעת)

דיווח אודות שיתוף הציבור :

לתוכנית בוצע הליך יידוע ציבור בתאריך 1.1.2019, בחסות מינהל קהילה, בהתאם להחלטת וועדת שיתוף ציבור מסוף אוגוסט 2018. במפגש השתתפו עשרות רבות של תושבים, הן מבעלי הדירות בפרויקט והן תושבים מהשכונה. הוצגו עקרונות תכנית המתאר ומדיניות תמ"א 38 לשכונה, כפי שאושרו ע"י הוועדה, הוצגה התכנית המוצעת וכן השיקולים והבדיקות שנעשו בהכנתה. בסה"כ הייתה הבנה של הדברים, פרט למס' אנשים, שהביעו התנגדותם, כי חששו מבעיות תנועה שינבעו.

זמן ביצוע :

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לכלל הבניינים, תתבטלה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0679092	שם התכנית תא/4653 יהודה הנשיא 14-22	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	עורך התכנית גידי בר אוריין
זיהוי הרשות והוועדה			
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	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק		מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק) 22.12.2016)		62 א, (ג) חוק הת"ב התש"ב	תכנית בשטח כולל בין כ- 3.7 דונם - התוכנית כוללת 3 חלקים בני 5 קומות כ"א והקמת 3 מבני מגורים חדשים בני 15 קומות כ"א.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
ייעוד מגורים ד' +	הוכנה בה"ת (בדיקת היחכונות התכנונית) מקדמי לתוכנית	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית	הוראת מיוחדת - טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
ל"ך	ל"ך	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט ועודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, מתחמים חופיים והוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
התאמה למבא"ת ייעוד מגורים ד' +	לפי סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית.	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
צפיפות יחיד 52.7 -	שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי- מגורים	אזור 104 א- אזור מגורים בבניה עירונית.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
דרך מוצעת +	שימושים כלליים לפי 3.1.1 (ז) כולל: דרכים		קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
זכויות מוקנות מתביעות תקפות ותמ"א 38 בלבד.	ל"ך- בהתאם לסעיף 2.4.3	ל"ך	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
ל"ך	ל"ך	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי ל"ך	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המינדי 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
בהתאם לתכנית ע"1 +	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יחיי בהתאם לתכנית תקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
התכנית קובעת 15 קומות.	העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בחוראות התוכנית. לפי סעיף 4.2.2 (א) (1) מספר קומות עפ"י המופיע בנספח העיצוב העירוני לפי סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה	לפי נספח עיצוב עירוני 104 א- עד 15 קומות.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לטובתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>+ לתכנית קיים נספח בינוי ונוף הכולל דו"ח אגרונום.</p>	<p>* לפי סעיף 4.2.1 (א) ככללי (ב) נספח בינוי</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<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>+ עפ"י חווי"ד תכנון אסטוטרגי נקבע 1.300 מ"ר עבור דב"י (ד"ר בהישג יד) וכן הרחבת דרכים - תרומה למרחב הציבורי</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקת התכנונית... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5. הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנון קודמות</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1. הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע עירונית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירו מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ תקן חניה יוטמע בתכנית.</p>	<p>* לפי סעיף 3.8.7 (א) תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8. כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתצ"ץ (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חניה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>
<p>ל"ר</p>	<p></p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3. הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ לתכנית הוכן דו"ח אקלים והצללות לבחינת השפעה סביבתית פוטנציאלית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית. + יוטמעו הוראות בתקנון התכנית.</p>	<p>* לפי סעיף 4.4.2 סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית * לפי סעיף 4.4.3 עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה. * לפי סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות קיימות הוראה בתקנון לגבי ניקוז מי נגר * לפי סעיף 4.4.5 תנאים להפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4. הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

	סייק (א) שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל		
ל"ך		אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברישומי השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	4.6.2 (א) מתקני התשתית יוטמנו בתת הקרקע.	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרכז התשתיות כולל הוראות בנושאים המאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	4.6.2 (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי חיתוך בגינה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר תקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתכנית		
+	4.6.4 (ב) חוראות המונעות אפשרות להחדרת מי גשמים אל מערכת הביוב והדירת מעי הביוב אל מערכת הניקוז -קיים הוראה בתקנון		
+	4.6.4 (ג) כנייל		
+	4.6.5 ביוב – תנאי להיתר בנייה אישור תשתיות ביוב וניקוז		
+	4.6.6 חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ז)	סעיף	מהות הסעיף
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לפלוט בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), (א) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	62 א(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.		
+	חרחובת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(2)	
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)	
+	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)	
+	קביעת גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בניין	סעיף קטן (א)(7)	
+	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)(9)	
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	

לדרכים			
תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודת כרמלי ארד א/זיסה קוסא	014849517		14.8.2019
חיוני המשרטת לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		14.8.2019

ח ברעם | 2017

העתיקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד : (מוגש ע"י צוות צפון ומשרד אדר' העיר)

התכנון המבוקש מציג זכויות ע"פ סל הזכויות האפשרי מתב"ע תקפה ומתמ"א 38. הוכח הצורך בחיזוק המבנים לרעידות אדמה. הבינוי המבוקש תואם את גובה הבניה המותר ע"פ תכנית המתאר תא/5000. יש מקום לדב"י בשכונה, שהיא התועלת הציבורית שמציע הפרויקט. נחתם ואושר הסכם מול העירייה לנושא הדב"י. בדיקת ההצללה שנעשתה נבדקה במשרד אדר' העיר וניתן אישור לבניה המבוקשת. יש להשלים רישום ההנחיות הגנריות, לנושא הבניה הירוקה, בהוראות התכנית, לאישור משרד אדר' העיר. נעשה סקר עצים ואושר ע"י אגרונום העירייה. אגף התנועה אישר התכנון העקרוני, אך ביקש תיקונים והשלמות. ביקש לקבוע תקן חניה מופחת- 1:0.8, לאור שילוב דב"י והקרבה לקו הירוק, ברח' איינשטיין ומדיניות צמצום תקני החניה העירונית. משרד אדר' העיר ביקש תיקונים נוספים במסמכי התכנית, במיוחד לאור העובדה, שהתב"ע המוצעת כוללת כבר תע"א ויש צורך בפירוט נושאים נוספים של פיתוח ועיצוב. תמהיל יח"ד אושר ע"י היח' האסטרטגית. יח"ד דב"י יהיו במגוון גדלים מהתמהיל הכללי. ניתן אישור של הרשות לא"ס, לאחר הטמעת דרישותיה. ניתנו הערות רישוי הבניה - יש להשלים הטמעתן במסמכי התכנית. יש לקבל אישור משרד הביטחון לגובה החדש המבוקש.

נוכח פסיקה עדכנית המפרשת את תקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, נדרשת הסכמה של 100% בעלים לצורך הגשת תכנית. בהתאם למידע שנמסר על ידי היזם, לפיו יש בידיו הסכמות של כ-80% מבעלי הזכויות, מוצע כי הוועדה תכנס כמגישת התכנית על מנת שניתן יהיה לקיים את הדיון בהפקדת התכנית.

ממליץ לאשר התכנית להפקדה, לאחר השלמה ותיקון המסמכים, ע"פ הערות הגורמים הנ"ל וביצוע תיקונים טכניים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/08/2019
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/08/2019

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-19' ב' מיום 28/08/2019 תיאור הדיון :

פרנסין דויד: מציגה את התוכנית ואת עורכי התוכנית. אסף הראל: למה השטח הממוצע של הדירות לדיון בר השגה קטן מהממוצע? אורלי הראל: אנחנו רוצים לקבל כמה שיותר דירות ברות השגה ואנחנו חושבים שדירה ברת השגה יכולה להיות קטנה יותר מאשר דירה רגילה. לאו דווקא קטנה אלא קטנה יותר. אבישי קימלדורף אדריכל שיכון ובינוי: אנחנו מקדמים את התוכנית מ-2015. אנחנו מייצגים את בעלי הקרקע בתוכנית תמא 38 - תב"ע. התחלנו את התהליך בהיתר בניה, אך בסופו של דבר החלטנו ללכת בתהליך של הריסה ובניה. בתוכנית הזו אנחנו לא מנצלים את כל זכויות הבניה ע"פ התמ"א ומשתלבים היטב בתכנון של השכונה ונשענים על שטחי הציבור שקיימים בה. גידי בר אוריין: מציג את התוכנית

פרנסין דויד: לגבי תקן חניה אנחנו מציעים ניסוח אחר. אנחנו רוצים להימנע מלנקוט במס' חד ערכי בתקן חניה בתקנון לתוכנית. אנחנו מציעים להיצמד למה שעשינו בתכנית שדה דב, תקן של 1:1 לכל היותר, ולדב"י אפס, אבל אנחנו לא רוצים שייכתב. מלי פולישוק: מדוע אתם מתייחסים לדיון בר השגה כמי שלא זקוק לחניה? אורלי אראל: זה מוזיל את עלות הדירה, אנחנו רוצים להוזיל את מחירי דירות להשכרה בעיר. כמעט חצי מיליון ש"ח פחות.

אירית לבהר גבאי: תקן החניה של 0.8 לכל היותר תהיה ללא תלות בדב"י. זאת מתוך רצון לצמצם וגם להגיע באזור עבר הירקון להוריד את תקני החניה גם כאשר יש דיור בר השגה ודירות קטנות. ארנון גלעדי: כמה תקן חניה קבעתם בשדה דב. פרנסיין דוידי: לא קבענו תקן. ארנון גלעדי: רוב אלו שנמצאים בדיור בר השגה מחזיקים חניה ורובם מקבלים אחזקת רכב מהעבודה כתושבי העיר, צריך להתחשב באותם דיירים שמקבלים גם אחזקת רכב. פרנסיין דוידי: יש פה רק 20 יח"ד. מאיה נורי: מבחינת דיור מוגן דווקא לאנשים קשישים שקשה להם בתחבורה ציבורית הם כן צריכים יותר חניה. פרנסיין דוידי: זה לא מתייחס לתוכנית הזו. אורלי אראל: דיור מיוחד זה עד גיל 45 רוני קינסבורגר: לא נכון כל תושב מגיל 26 זכאי לדיור בר השגה. נורי מאיה: היזם לא יכול למכור. רוני קינסבורגר: הדיור מסובסד מבחינה כלכלית וזו הוראה תב"עית. העלות מופחתת מתוך ההשבחה ואז יוצא שהציבור בת"א מממן מחצית מהעלות. אורלי אראל: אחרי 20 שנה הדירות יהיו דירות להשכרה ולא ניתן יהיה למכור אותם בצורה בודדת אלא כמקבץ וניהול אחיד שלהם.

בישיבתה מספר 0015-19' מיום 28/08/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את הפקדת התוכנית בהתאם לחו"ד צוות ובכפוף לתנאים הבאים:
1. תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר ולכל היותר 1:1 ואפס לדיור בר השגה.
 2. יכתב בתקנון כי 20 יח"ד של הדיור בר השגה תהיינה כפופות להגדרה זו במשך 20 שנה, ולהשכרה לצמיתות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, מאיה נורי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק