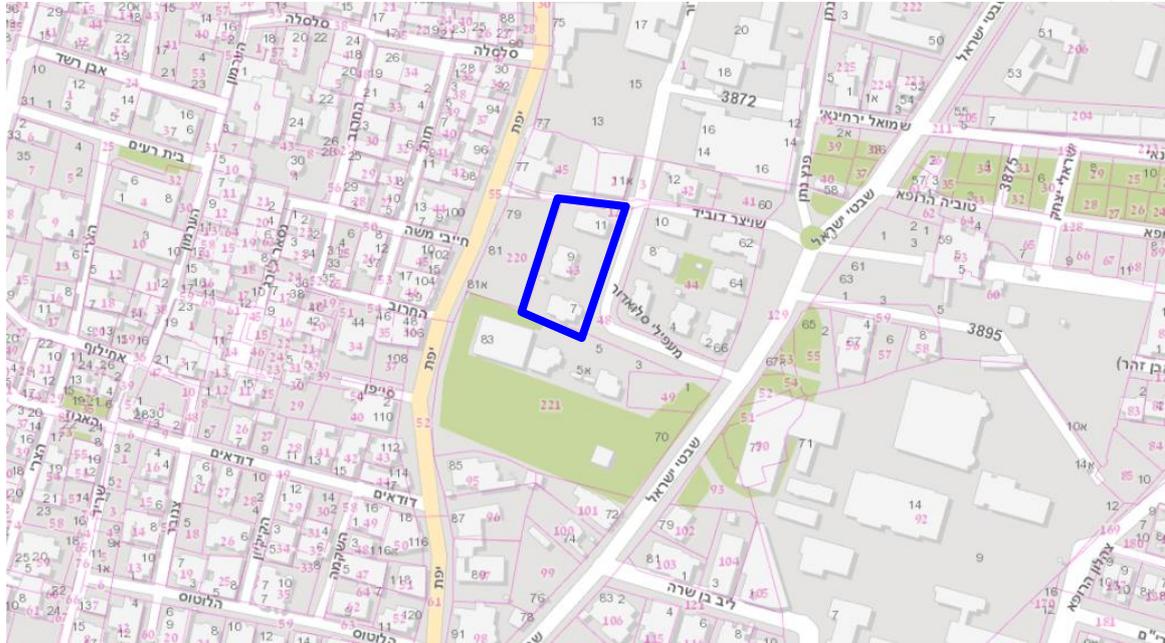


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

מיקום: לב יפו

מיקום: לב יפו



כתובת:

- רח' מעפילי סלואדור 7
- רח' מעפילי סלואדור 9
- רח' מעפילי סלואדור 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7042	מוסדר	חלק	43	

שטח התכנית:

- 1820 מ"ר
- רח' מעפילי סלואדור 7 : 522 מ"ר
- רח' מעפילי סלואדור 9 : 771 מ"ר
- רח' מעפילי סלואדור 11 : 537 מ"ר

מתכנן: רבין אדריכלים בע"מ – עורך התכנית

ע. ענבר – הנדסת תנועה ותחבורה ודרכים – יועץ תנועה

יזם: אלברטו גבסו ובניו בע"מ

בעלות:

פרטית,
 בחלקה בנויים שלושה בתים משותפים הרשומים בפנקס רישום המקרקעין כבית משותף אחד ובו 20 תתי חלקות (דירות).

מצב השטח בפועל:

בתחום חלקה 43 קיימים 3 מבני שיכון בני 4 קומות (קומת קרקע תחתונה, קומת קרקע עליונה + 2 קומות). סה"כ 20 יח"ד קיימות.

גוש וחלקה	מגרש	כתובת	יח"ד קיימות	שטח דירות (כולל מרפסות)	סה"כ שטח בנוי (כולל מרפסות)
7045 43	2446	מעפילי סלואדור 7	7 יח"ד	5 דירות בשטח 72.6 מ"ר 2 דירות בשטח 110.1 מ"ר	622.96 מ"ר
	2445	מעפילי סלואדור 9	7 יח"ד	72.6 מ"ר לדירה	547.32 מ"ר
	2442	מעפילי סלואדור 11	6 יח"ד	72.6 מ"ר לדירה	547.32 מ"ר

*שטחי הדירות נגזרו מסכמות לחישוב שטחים מהיתר משנת 1998 למעפילי סלואדור 7.

מדיניות קיימת:

תמ"א 38: מדיניות תמ"א 38/3 - מלוא התמריצים על מבני השיכון ביפו.
תא 5000- אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה, רח"ק המירבי 3.0 גובה עד 8 ק'

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 2551 - המשולש המארוני, ע"1 – מרתפים, ג' חדרי יציאה לגג.

יעוד קיים: מגורים ה'.

שטח התכנון: 1820 מ"ר.

זכויות בניה: לשימוש מגורים 2847 מ"ר (שטח עיקרי), לפי 110 מ"ר ליח"ד, סה"כ 24 יח"ד בחלקה + 207 מ"ר חדרי יציאה לגג, שטח שירות רבע מהשטחים העיקריים 771.75 מ"ר.

מרתפים מכח ע"1.

גובה: 4 קומות+קומת גג חלקית.

קווי בניין: לפי תשריט תב"ע 2551- הרחבות.

תוכנית 2551 קובעת הוראה להכנת תשריט בינוי ופיתוח להרחבות המבנים. התוכנית מחלקת את החלקה לשלושה מגרשים נפרדים.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית מעודדת התחדשות עירונית בשלושה מגרשים שנקבעו בחלקה

מספר 43 במסגרת תכנית 2551 ברחוב מעפילי סלואדור 7,9,11 ביפו. (חלוקה זו לא נרשמה בפועל)

במגרשים ישנם 3 מבני שיכון ישנים המיועדים להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38.

התכנית קובעת צפיפות, קווי בניין, גובה בנייה ושינוי הבינוי בחלקה לצורך בנייה חדשה למגורים בהתאם

לזכויות הבנייה המותרות בתכניות תקפות והזכויות המתקבלות מתמ"א 38.

מטרת התוכנית:

1. עידוד התחדשות עירונית בשלושה מגרשים (חלקה אחת) ברחוב מעפילי סלואדור 7,9,11.

2. הריסת 3 מבני שיכון בני 4 קומות ובניית 3 מבנים חדשים בני 7.5 קומות ו- 3 מרתפים, הכוללים חניון

משותף, בהתאם לזכויות הבנייה המותרות בתכניות תקפות והזכויות המתקבלות מתוקף תמ"א 38.

3. הוראות עיצוב, שינוי צפיפות, קווי בניין, גובה בנייה ושינוי בינוי בחלקה לצורך בנייה חדשה למגורים.

עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראות בינוי בנוגע לקווי בניין, מרווח בין הבניינים וקווי מרפסות במגרש המאוחד, הכל בהתאם למפורט להלן ולמסומן בתשריט ובנספח הבינוי לפי סעיף 62א(א)4.
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב למבנים שיוקמו במגרש המאוחד - לפי סעיף 62א(א)5.
3. קביעת מספר יח"ד - לפי סעיף 62א(א)8.

שימושים:

1. בקומת הקרקע, בקומות 06-01 ובקומת הגג יותרו שימושי מגורים, שטחי שירות.
2. השימושים המותרים במרתפים יהיו ע"פ הוראות תכנית ע"1 על שינוייה.

הוראות בינוי:

1. במגרש המאוחד יותר להקים 3 מבנים בני 7 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית.
2. תכסית הבנייה הכוללת במגרש המאוחד לא תעלה על 50%, לא כולל מרפסות.
3. קווי בניין: לחזית רח' מעפילי סלואדור - 3 מ'; קווי בניין צידיים - 3 מ'; קו בניין אחורי - 5 מ'. המרחק בין הבניינים בחלקה לא יפחת מ- 5.7 מ'.
4. בשל אופיו המדרוני של המגרש מרבית קירותיו החיצוניים של המרתף העליון ימצאו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו, והוא יחשב כמרתף. במרתף העליון תותר כניסה ראשית לבניינים (במפלס רחוב מעפילי סלואדור). כמו כן, יוקצו השטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין, לרבות מבואת כניסה, מחסנים משותפים, מחסנים פרטיים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדרים למתקנים טכניים לשירות הבניין וכיו"ב.
5. יותרו דירות בקומת הקרקע. הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע תותר רק במרווח בין הבניינים ובמרווח האחורי. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב מעפילי סלואדור. תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית צפונית (שביל שויצר דוביד) ובחזית הדרומית (לחלקה בייעוד דרך 2454)
6. מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע"1 על שינוייה.

יח"ד:

- א. מספר יח"ד לא יעלה על 66 יח"ד.
- ב. שטח מינימלי ליח"ד יהיה 35 מ"ר עיקרי.
- ג. שטח ממוצע יח"ד עד 85 מ"ר.

חניה:

1. החניה למגורים תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
2. החניה תהיה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע.
3. פתרונות החניה יהיו משותפים לשלושה הבניינים.
4. רמפות הכניסה והיציאה מהחניון התת-קרקעי תמוקמנה בגבול המגרש הצפוני כמופיע בנספח הבינוי ובהתאם להוראות מח' תנועה.
5. חניית אופניים בהתאם להנחיות מרחביות.

זכויות והוראות בניה :

- סך כל השטח העיקרי מעל הכניסה הקובעת, הינו השטח הכולל של השטחים המפורטים להלן :
- 110 מ"ר ליחיד (לפי 24 יחיד) + קומת גג (תכנית ג') על פי התכניות התקפות.
2640 מ"ר + 207 מ"ר = 2847 מ"ר
 - תוספת זכויות מכח תמ"א 38 / 3א' :
תוספת 3.5 קומות מורחבות (ל-3 הבניינים הקיימים) : 2025.57 מ"ר
הרחבת יחיד קיימות : 13 מ"ר * 20 יחיד = 260 מ"ר
סה"כ שטחים מכח תמ"א 38 / 3א' : 2285.57 מ"ר
סה"כ שטחים עיקריים תביע + תמ"א 38 / 3א' : 5132.57 מ"ר

- (2) סך כל שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת כמצוין הינם השטח הכולל של השטחים המפורטים להלן :
1. שטחי שירות מכח החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 26.11.1997, ישיבה מס' 202 ב' (החלטה מס' 11). שטחי שירות בשיעור של רבע מהשטחים העיקריים המותרים בהוראות התכנית.
 $0.33 * 2847 \text{ מ"ר} = 939.5 \text{ מ"ר}$
 3. תוספת 4 מ"ר לממ"ד ליחיד תבעיות 24 * 4 מ"ר 96 מ"ר
 4. תוספת 12 מ"ר לממ"ד ליחיד חדשות 42 * 12 מ"ר 504 מ"ר
 - סה"כ שטחי שירות 1463.25 מ"ר
- שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים הינם מינימליים. תותר הגדלת שטחי השירות ע"י שטחים עיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
362	199	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6595.82	3618.75	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		אחוזים	גובה
		מ"ר	יחיד
8 (6 מעל ק"ק כפולה וקומת גג חלקית) + 30.35 (כולל מעקה הגג).	+4 קומת גג חלקית	קומות	תכנית
66	24	מטר	מקומות חניה
50%	כ-40%		
לפי תקן	-		

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בוצע הליך שיתוף ציבור התקיים מפגש בעלים במרכז הצעירים ביפו ב-12.12.18

זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח 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 507-0655423	שם התכנית מעפילי סלודור 7,9,11	מגיש התכנית אלברטו גבסו ובניו בע"מ	עורך התכנית עומר רבין
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 חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפיק 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:			

תאור כללי של הרוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תכנית מבנה סעיף 23 להמ"א 38 הכוללת 3 מבני שיכון המנועלים להגדלת הבניה מחוץ מבנה תמ"א 38 התכנית קובעת צמימת קווי בניין גובה בניה ושניוני הבניה בחלקה לצורך בניה חיצונית למגורים בהתאם לזכויות הבניה המותרות בתכנית התקפות והזכויות המתקבלות מתמ"א 38	62 א (3) לחוק חנו"ב תשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תמ"א/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)
	62 א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין יינודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)
(א1) (2)	הגדלת השטח המותר לבניה למגורים, במגרש המיועד למגורים בתוכנית שאשרה ו. מחוזית וקביעת הוראות בנושא חנייה במידה זאת בכפוף לחלוקת התוספת השישית לחוק (דיוור בר השגה) ובמגבלות מקסי שפפור טות בסעיף זה בחוק.	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)
סעיף קטן (א) (2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בתאם למפורט בסעיף	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)
סעיף קטן (א) (3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)

+	קביעת או שינוי גודל בניין הקבוע בתוכנית	סעיף קטן (א)(4)
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
-	קביעת גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בניין	סעיף קטן (א)(7)
+	כל עניין שגורר לבקשה להקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)(9)
-	שינוי ייעוד קרקע לתחנת דלק	סעיף קטן (א)(10)
-	הוספת שימושים למשרדים / מלונאות או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(11)
-	הרחבת שטח יחידת דיור בת 10 שנים לפחות ועד 140 מ"ר	סעיף קטן (א)(12)
-	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור (קביעה או שינוי של הוראות לאתר לשימור לפי המפורט בסעיף)	סעיף קטן (א)(13)
-	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש למגורים והוספת שימושי מסחר בהתאם למפורט בסעיף ובתנאי שהקרקע היא מקרקעי ישראל ויחולו עליה הוראות התוספת השישית (דיוור בר השגה).	סעיף קטן (א)(14)
-	הוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(15)
-	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש המיועד למתקני תשתית כמפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(18)
-	קביעת הוראות לעניין תחילת בנייה ושינוי גודל בניין או קורות הבנייה ושינוי הפקעת קרקע למגורים לצורכי ציבור בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)(19)

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.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר	02533274		23.9.19
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		22.9.2019

7 | ברעם | 2017

העתיקים

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית) צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה.

התוכנית היא תוכנית להתחדשות עירונית בלב יפו, במרחב זה יש מבני שיכון מועטים, התוכנית מוסיפה יח"ד דיור ומחדשת מבנים ישנים. התוכנית מובאת לוועדה בהסכמה של 100% בעלים

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0018-ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: מפרטת על התוכנית.
עומר רבין: מציג את התוכנית במצגת

בישיבתה מספר 19-0018-ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה, בכפוף לחתימה על כתב שיפוי.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק