

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
25/09/2019	26 - שמרלינג 4879/מק/תא/507-0674267
5 - - 19-0017	דיון בהפקדה

**מטרת הדיון:** הפקדת תכנית

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה.

**מיקום/ כתובת:** שמרלינג 26 שכונת נוה צדק



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6928	מוסדר	חלק	62

**שטח התכנית:** 0.171 דונם

**עורך התכנית:** אדר' מיכל קימל אשכולות, קימל אשכולות אדריכלים

**מודד:** ברני גטניו

**יזם ומגיש התכנית:** אורה אור-סמו

**בעלים:** אורה אור-סמו ואביתר סמו.

**מצב השטח בפועל:** החלקה פנויה, ללא בניין.

**מצב תכנוני קיים :**

תב"ע תקפה : תפרי נווה צדק דרום תא/3501  
יעוד קיים : חלקה 62/1-מגורים (תא שטח 185). חלקה 62/2 -שצ"פ (תא שטח 403), חלקת השלמה לתא שטח 175 - יעוד מגורים.  
שטח התכנון : 171 מ"ר  
זכויות בניה ליעוד מגורים לפי תב"ע תא/ 3501 : עד 140% בשתי קומות, בתוספת עליית גג, לשימוש מגורים.  
שצ"פ תא שטח 403 : מעבר רציף להולכי רגל ורוכבי אופניים לחיבור המשך רחוב יחיאלי. רוחב הציר לא יפחת מ- 5.0 מ'. לא יותר הצבת מתקני תשתיות מעל פני הקרקע.

**תכנית מתאר תא/5000 :**

- אזור תכנון : 502
- תשריט אזורי יעוד : איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
- נספח עיצוב עירוני : מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות
- רח"ק מרבי : 3.0 רח"ק בסיסי : 1.0
- טבלה 5.4 : אזור תכנון 502 מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות : תכניות מפורטות לתוספת זכויות וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות יערכו בהתאם לעקרונות הבאים : רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים. יישמרו מאפייני המרקם ההסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.
- הוראות לגבי השצ"פ : בהתאם לסעיף 3.6 מרחב ציבורי בהוראות תכנית המתאר. לא תופקד תכנית המשנה את יעודו של מגרש מיעוד שצ"פ ליעוד אחר, אלא אם באותה תכנית המשנה את יעודי הקרקע, הובטחו ככל הניתן, שטחים חלופיים למטרות אלו, בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה.



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



אזורי ייעוד מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

**התאמה לתכנית מתאר :**

התאמה	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
+	מגורים על פי יעוד תכנית 3501. ללא שינוי	איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	על פי תכנית 3501. ללא שינוי	3.0 מקסימלי	רח"ק בסיסי:	
+	+2 עליונית גג	4	מספר קומות:	נספח עיצוב עירוני
		502	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+	ללא תוספת זכויות וקומות	ללא תוספת זכויות וקומות. המשך רחובות קיימים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+ -	שימוש מגורים. צפיפות על פי תכנית 3501	שימוש ראשי מגורים. על מגרש מגורים צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחידות דיור לדונם נטו	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	הוראות התוכנית, פרק סעיף 3.2.3
+	המשך ציר יחיאלי להולכי רגל ואופניים.	- שטח פתוח ציבורי לשהות הציבור ולתנועת הולכי רגל ואופניים.	מרחב ציבורי	הוראות תכנית סעיף 3.6.1
+	שינוי תוואי השצ"פ (תא שטח 403) וזאת בלא שינוי בגודלו	-שינוי מיעוד שצ"פ ליעוד מגורים, ניתן אם, הובטחו, שטחים חלופיים למטרות אלו, בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה.		

## מצב תכנוני מוצע:

רקע:

תוכנית תא/ 3501 "תפרי נוה צדק דרום" קבעה בסעיף 6.9.2:

**חלק מחלקה 62 גוש 6928 (תא שטח 185) כמסומן בתשריט, יהווה שטח להשלמה לחלקה 63 בגוש 6928 וביחד יקראו תא שטח 175.**

הבעלים של חלקה 62 (יזמי התכנית) הגיש עררים כנגד החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0013 מיום 12.7.17, בבקשה להיתר בניה מספר 17-0153 ובבקשה להיתר בניה מספר 17-0254 שהוגשו על ידי ירון מילר השקעות בע"מ- הבעלים של חלקה 63 ו-64, לפיהן יש לדחות את ההתנגדויות, (שהוגשו על ידי בעלי חלקה 62), ולאשר את הבקשות להקמת בנין חדש במגרשים המצויים ברח' שמרלינג 28 ו-30, תל-אביב – יפו, הידועים כגוש 6928 חלקות 63 ו-64.

ועדת הערר קיבלה את העררים וקבעה כי בטרם יוצא היתר בניה יש צורך לאשר תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה, שכן תכנית 3501 לא כוללת הוראות הנוגעות לאיחודן של חלקות.

כנגד החלטה זו הוגשה עתירה על ידי ירון מילר השקעות בע"מ- בעלי חלקה 63, היא מבקשת ההיתר (עת"מ 26904-06-18) אשר טרם התבררה וקיימת הסכמה של מגישי העתירה (חלקה 63) לעכב את הדיון עד להחלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית, ע"מ לאפשר את ההליך התכנוני לאישור התכנית דן, ואף אישרו בכתב ביום 16.9.18 את הסכמתם לביטול "חלקת ההשלמה", באופן שלא תהיה כל בעלות משותפת וכל שותפות אחרת בין החלקות.

תא/3501 – תשריט



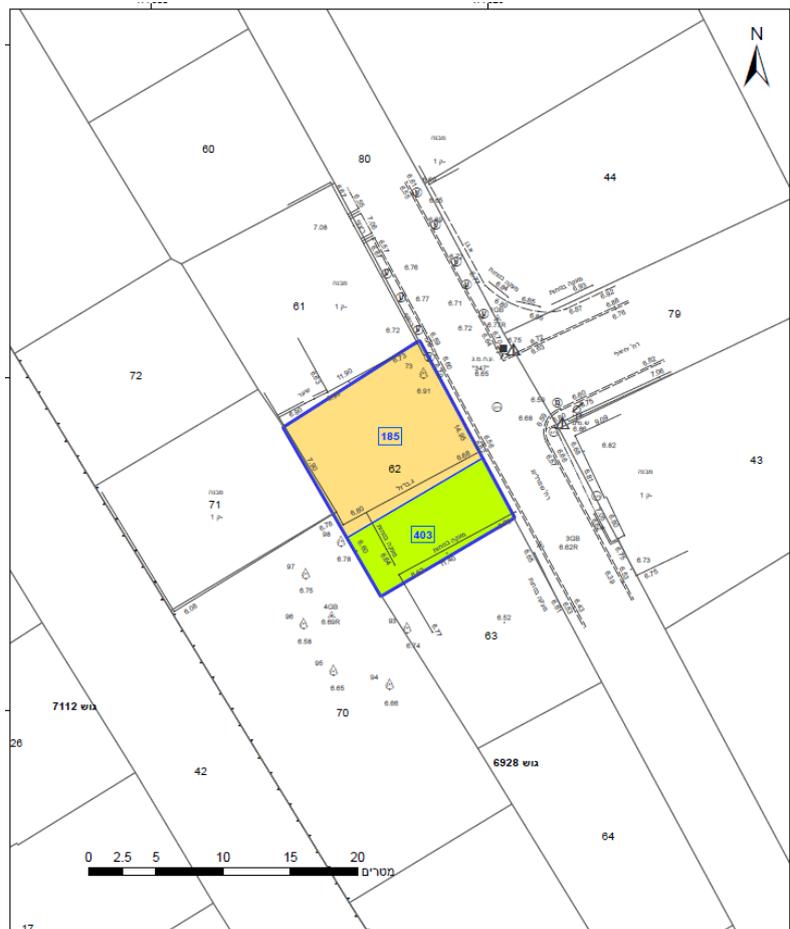
**תיאור מטרות התכנית המוצעת:**

התוכנית מטרתה ביטול "שטח להשלמה" ושינוי תוואי השטח הציבורי הפתוח (המשך ציר יחיאל).  
וזאת בלא שינוי בגודלו, על מנת לאפשר ניצול מיטבי של חלקה 62, גוש 6928.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. שינוי יעוד הקרקע של השטח להשלמה ממגורים לשטח ציבורי פתוח.
2. שינוי יעוד הקרקע של תוואי השטח הציבורי הפתוח בחלקו הצפוני של תא שטח 403, משטח ציבורי פתוח למגורים, וזאת ללא שינוי בשטחו הכולל ורוחב של תא שטח 403, כפי שהוגדר בתוכנית הראשית.
3. ביטול הוראת סעיף 6.9.2 לתוכנית הראשית, בענין "שטח להשלמה".

**תשריט מצב מוצע:**



**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניס ה הקובע ת (מטר)	מספר יח"ד	תכסי ת (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמא לי	צידי- ימני	מעל הכני סה הקוב עת	עיקרי שרות	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי
(1)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	(1)	(1)	114	185	מגורים

(1) בהתאם לתכנית הראשית, תכנית תא/3501.

**הוראות ליעוד מגורים:**

שימושים, נתונים נפחיים, קווי בניין, הנחיות בניוי, חניה: בהתאם לתכנית תא/3501.  
הוראות בניוי: לא יותרו מרפסות בולטות מעל השצ"פ. ולא תותר כניסה למגרשי המגורים מהשצ"פ.

**הוראות ליעוד שצ"פ:**

בהתאם לתכנית תא/3501: שצ"פ תא שטח 403: מעבר רציף להולכי רגל ורוכבי אופניים לחיבור המשך רחוב יחיאל. רוחב הציר לא יפחת מ- 5.0 מ'. לא יותר הצבת מתקני תשתיות מעל פני הקרקע. ולא תותר כניסה למגרשי המגורים מהשצ"פ.

**חוו"ד היחידה לתכנון אסטוטגי:**

מתאריך 25.6.19 לא נדרשת הקצאה לצורכי ציבור.

**תת ועדה לשיתוף הציבור מתאריך 27.06.2019:**

אין צורך בהליך של שיתוף ציבור, מכיוון שמדובר בתכנית נקודתית, ללא השפעה מהותית על הסביבה הקרובה.

**וועדת שימור מתאריך 15.7.2019:**

ועדת השימור מאשרת את הבקשה.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי	140% שטח כולל + מרתפים. לא כולל שטח עליית גג	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
ללא שינוי	2 ועלית גג	קומות	גובה
	10.6 מ'	מטר	
ללא שינוי	80%		תכסית
ללא שינוי	מקומות חניה הנדרשים לפי התקן, לא יחוייבו בתחומי המגרשים		מקומות חניה



<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>איזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>+ ייעודי קרקע בתחום התוכנית: מגורים מלונאות שצי"פ</p>
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>מגורים ומלונאות</p>	<p>ל.ר</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסטיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>רחייק בסיסי-1 רחייק מרבי-3.0</p>	<p>+ רחייק 2.1</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם חוודעה ראית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>ל.ר</p>	<p>ל.ר</p>
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>		<p>+ עי"פ ע1</p>
<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה 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: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות). אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לאמשת התרחשים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>עד 4 קומות איזור בניי לשימור</p>	<p>+ 2 קומות + עליית גג</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פיק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>+ קווי בניין קדמי-0 צדדי-0/2.5 אחורי-4</p>
<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה במסוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (א) (ח)</p>	<p>ל.ר</p>
<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) (הוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שנוי ייעוד (ד).</p>	<p>ל.ר</p>

<p>ל.ר.</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטח בנייה (ב) ונורמות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>קביעת הנורמות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.19                  הכלל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בסכמ העיצוב העירוני ו/או בסכמ התחבורה.                  הנורמות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>3.6.1 קביעת הנורמות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.19                  הנורמות נוגעות למגוון אזורי המאגזים תחת הגדרה '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 קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>נספח תנועה</p>	<p>3.8 הנורמות למריפבי תחבורה – כולל הנורמות כלליות (3.8.1) והנורמות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתניין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>	<p>3.8 הנורמות למריפבי תחבורה – כולל הנורמות כלליות (3.8.1) והנורמות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתניין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>

תצהיר וחתומות				
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה	מאגזיס הנוגעת
02433278		16.9.19	אודי כרמלי, אדרי	שם ושם משפחה
2938976-9		9.9.2019	הראלת אברהם אוון, עו"ד	הנושא המשפטי לנוגעת

ת' ברנס | 2019

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

**חוו"ד צוות:**

ממליצים לאשר את הפקדת התכנית. תנאי להפקדה בפועל בחינת מענה למיקום מתקני תשתית בשכונת נווה צדק ע"י מה"ע ולאחר קבלת חוו"ד מינהל בת"ש ואדריכל העיר. בהתאמה מתן אפשרות לשילוב מתקני תשתית בתחום השצ"פ וזאת בתנאי שלא יפגעו בתיפקוד המרחב הציבורי.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19'ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון:**

מיכל קימל אשכולות: מציגה את התוכנית שמרלינג 26 במצגת. ראובן לדיאנסקי: למה צריך להחזיר את הרצועה למגרש עצמו ולמה הכוונה להחזיר את השצ"פ? מיכל קימל: כאשר לוקחים רצועה של 11 מ' מרצועה של 170 מ' זו בעיה כי הרצועה שנותרת בצידו השני של השצ"פ כרגע שייכת לאותם בעלים שלא יכולים לנצל ולהשתמש בה.

דורון ספיר : זו החלפת שטחים.

**בישיבתה מספר 0017-19ב' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את הפקדת התכנית בהתאם לחוות דעת צוות

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, ליאור שפירא  
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים  
בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק