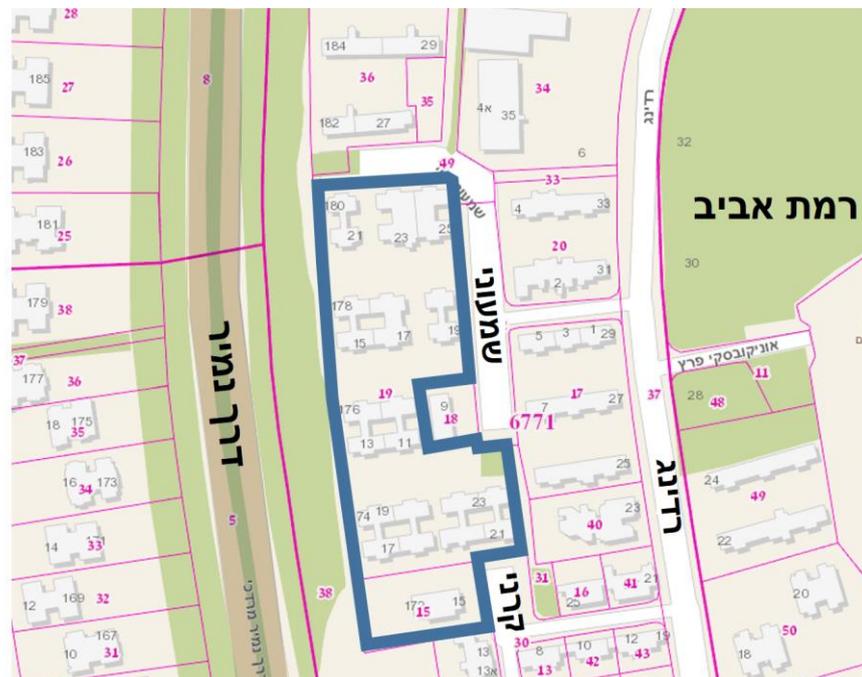


מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
11 - 002-222'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א' (רמת אביב הירוקה)

כתובת: רח' שמעוני 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25
 רח' קרני יהודה 17, 19, 21, 23
 רח' קרני יהודה 15 (שב"צ - גן ילדים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	19, 15	

שטח התכנית: 15.096 דונם, מתוכם 12.886 דונם ביעוד מגורים

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: ב.ס.ר.; ע.ט. החברה להתחדשות עירונית
 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: מגרש מגורים – פרטיים
 מגרש ביעוד שב"צ - עירייה

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהפקדה	26/01/2022 11 - - '22-0002

במגרש קיימים 7 בניינים, בני 4 קומות, בעלי מערכת שבילים ממזרח למערב ומצפון לדרום. סה"כ 168 יח"ד קיימות.
כל המבנים ממוקמים בחלקה אחת ורשומים כבית משותף מורכב, דבר המקשה על קידום היתרי בניה, שכן נדרשת הסכמה מתוך כל בעלי הדירות בחלקה.

מדיניות קיימת:

9086 – מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א – 22/04/2020

9003 – מדיניות גדרות רמת אביב הותיקה – 17/09/2014

9006 – מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' – 22/01/2014
המלצה על התחדשות של המגרש באמצעות תב"ע מכוח תא/5000
בינוי עד 15 קומות
שמירה על הרצף הירוק בין הבניינים
תוספת של 288 יח"ד (סה"כ 456 יח"ד)

מצב תכנוני קיים:

2423 – הרחבות דיור – רח' קרני-שמעוני, רמת אביב – 22/01/1990
סה"כ 168 יח"ד; סה"כ 16,968 מ"ר
1ע – מרתפים - 18/03/2003
1ג – בניה על גגות – 20/08/2007

תכנית מתאר מקומית - תא/5000:

אזורי תכנון ומתחמי תכנון



מתחם תכנון 106א
מתחם להתחדשות עירונית
תוספת 1 רח"ק; סה"כ רח"ק מירבי 5
מדרגת בניה נוספת – עד 25 קומות

עיצוב עירוני



עד 15 קומות
מרקם בנוי לשימור
אתר טבע עירוני

אזורי יעוד



אזור מגורים בבניה עירונית:
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4
צפיפות לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם

מצב תכנוני מוצע:

קידום תכנית מכוח תמ"א 38 להתחדשות המגרש בשלבים.
מוצע שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית על מנת לאפשר את התחדשות המגרש כולו באופן מסונכרן, גם אם התחדשות זו תתרחש בשלבים.
התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ובאמצעות פרצלציה יוצרת 4 תאי שטח עצמאיים. בכך, היא מפשטת את הליך הוצאת היתרי הבניה בכל תא שטח, ללא תלות בתאי השטח האחרים, תוך יצירת מסגרת לתכנון כולל, המאפשר תשתית משותפת, מרחב משותף-פתוח מוצל ונעים לשהיה, בעל מערכת זיקות הנאה במפלס הקרקע, מצפון לדרום וממזרח למערב - בדומה למצב הקיים, ובהתאם לעקרונות "נחלת הכלל" של מסמך המדיניות לרמת אביב.

בתכנית, במסגרת האיחוד והחלוקה, הקצאה לצרכי ציבור - הגדלת המגרש הציבורי הקיים בדרום מתחם המגורים (ששטחו 2.1 דונם), בשטח של 0.730 דונם.

מס' החלטה	התוכן
26/01/2022	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
11 - 22-0002	דיון בהפקדה

התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות, ובתוספת תמ"א 38 על תיקוניה.

כמו-כן התכנית מציעה עדכון של קווי הבניין ומס' הקומות, וכן קובעת הנחיות לזיקות הנאה למעבר ושהייה בין תאי השטח במפלס הקרקע ובתת-הקרקע.
בנוסף למסלול המרכזי של הריסה ובניה מחדש, התכנית מאפשרת גם התחדשות באמצעות עיבוי בניין קיים וחיזוקו.

התכנית מציעה 7 מבנים חדשים :
בדופן המזרחית של המתחם – כלפי השכונה – לאורך רחוב שמעוני - 3 ממבנים בני 8 קומות, המשמרים את הטיפולוגיה וההעמדה הקיימת לפיה החזיתות ראשיות פונות כלפי צפון/דרום.
בדופן המערבית של המתחם – כלפי דרך נמיר – לאורך השצ"פ – 4 מבנים בני 15 קומות

התכנית מאפשרת סה"כ 420 יח"ד (תוספת של 252 יח"ד למצב הקיים)
שטח ממוצע פלדלת ליח"ד : 87.0 מ"ר
20% יח"ד קטנות

התכנית תואמת את מסמך המדיניות ותכנית ומתאר, היא אינה ממצה את הרח"ק המירבי המצויין בתכנית המתאר, וכן אינה ממצה את כל יחידות הדיור אשר אושרו במסגרת מסמך המדיניות :
למרות שתכנית המתאר מאפשרת רח"ק מירבי 5.0 (4.0 בתוספת רח"ק 1 בגין התחדשות עירונית) - תכנית זו מציעה רח"ק 3.95.
מסמך המדיניות מאפשר להגיע במסגרת תכנית התחדשות עירונית ל 456 יח"ד, תכנית זו מציעה 420 יח"ד.
באופן זה, מתקבל נפח בינוי מצומצם יחסית לתכנית פינני-בינוי, אשר משתלב טוב יותר במרקם השכונתי.

במרחב התכנון אותרו 3 מקבצי עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה לשימור, וכן עצים נוספים לשימור בדרום המרחב.

התכנית מייעדת את כל המבנים בתחומה להריסה ובניה מחדש, אך מאפשרת גם חיזוק בדרך של עיבוי, בחלק מתאי השטח. בהתאם, התכנית כוללת הוראות לעניין חיזוק מבנים במסלול עיבוי.
עם פקיעת תוקפה של תמ"א 38 (על תיקוניה), הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.

תקן חניה – 0.8 מקומות חניה ליח"ד, הכנה להטענת רכב חשמלי ב 30% ממקומות החניה לפחות; חנית אופניים לפי תקן 1:1 בחלוקה שליש בפיתוח, שליש בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע, שליש בחדרי אופניים במרתף.

בניה ירוקה - תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
תכסית פנויה – 15% לפחות.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התקבל אישור תת הוועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 13.5.21 במתווה של עדכון ציבור לאור התאמת התכנית למסמך המדיניות לרמת אביב.

בהתאם, התקיימו מפגשים :

24/08/2021 – עדכון ועד השכונה

17/10/2021 – עדכון ציבור

תוצרי ההתייעצות (בריכוז יועצי שת"צ מטעם היזם חברת "סיטי וויז"):

- נושא התנועה- עלו טענות לגבי העומס התחבורתי שהתכנית צפויה ליצור ברחוב שמעוני. בתום המפגש הועברה לוועד השכונה לבקשתו הבדיקה התנועתית שנערכה במסגרת מסמך המדיניות. בנושא תכנית החניה על דרך נמיר הובהר כי היא נדחתה על ידי ועדת הערר המחוזית.
- אופי הבינוי החדש- במהלך המפגש הוצגו לתושבים החלופות הקודמות שנבחנו שהציעו בינוי נמוך יותר בתכנית גדולה יותר. במהלך המפגש הוסבר בפירוט שפריסת המבנים בחלופות אלו הייתה פחות איכותית למגורים (הפירים הפנימיים לא יעילים בגובה 8 קומות), ומצד שני, המרחב הפתוח והשלד הירוק שבין הבניינים היו מצומצמים יחסית כתוצאה מתכנית גבוהה וגושניות המבנים. לכן לא תאמה לאופי השכונה.
- במהלך המפגש הוצגו לתושבים עיקרי הנחיות תכנית המדיניות ותכנית המתאר והודגש אופן התאמת התכנית של המתחם להנחיות אלו.

סיכום והמלצות להמשך:

הנושא הבער ביותר שתפס את מרבית השיח במפגשים הוא נושא התנועה. החשש ממחסור בחניה ותופעת גודש התנועה, שנחווים כבר היום, מהווים את הגורם העיקרי להתנגדות לקידום התחדשות עירונית בשכונה. ראו חו"ד אגף התנועה למענה שניתן לנושא זה.



טבלת השוואה:

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	26/01/2022
דיון בהפקדה	11 - - 0002-222

מגורים (שטח המגרש קטן, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)

מגורים	מצב קיים (זכויות לא כולל תמ"א 38)	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע
48,000 מ"ר ברוטו	16,968 מ"ר (הרחבות)	מ"ר	
(מהם סה"כ שטחי "פדלת" 36,540 מ"ר)	+ 3,151 מ"ר (65% משטח הקומה לפי ג1) 20,119 מ"ר		
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
8 קומות או 15 קומות	5 קומות (4 קומות + 1)	קומות	גובה
		מטר	
עד 60%	לי"ר		תכסית
תקן 0.8	0		מקומות חניה
סה"כ = 336 מקומות חניה (עבור 420 יח"ד)			

מבנים ומוסדות ציבור (שטח המגרש גדל, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)
זכויות הוראות הבניה לפי תכנית תא/מק/צ'

מגורים	מצב קיים (לא כולל זכויות תמ"א 38)	נתונים	
270	270	אחוזים	סה"כ זכויות בניה (לא כולל מרפסות) מעל הקרקע
7,657	5686	מ"ר	
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
ללא שינוי		קומות	גובה
		מטר	
60%	60%		תכסית



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית	
מספר התכנית 507-0866632	שם התכנית תא/מק/5013 - קרני-שמעוני
מגיש התכנית 1. ועדה מקומית 2. ע"ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (קרני- שמעוני) בע"מ	עורך התכנית אדרי צבי גבאי
זיהוי הרשות המועצה	
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית
<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולשררה	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: 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 לחלן:	

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין שמכות ועדה מקומית	מחזור הסעיף בחוק
הוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל בגו' כ- 15.1 דונם. התוכנית כוללת איחוד החלקה הקיימת 7 מבני מגורים והקמת 7 מבני מגורים חדשים (3 מבנים בגו' 25 קומות ו- 4 מבנים בגו' 14 קומות). חוראת פתח השטח במסגרת חוזה מבנים עירוני הקצאת מגורים צפוי ציבורי.	62 א, (א) חוק התכנון והשטח תמ"מ 38, סעיף 23	שמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מראש כוללת (בתחילת התוכנית תא/מק 5000) מתן תמ"מ 22.17.2016.
התכנון והענין בשמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהם אמורים להיות נפרדים מהמאפיין הכללי תא/מק 5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הרשמי בתוכנית המוגמת	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	ההוראה בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לתחמי התכנון.	106 רמת אביב א	אשר מסמך מדיניות למת אביב – 9006 התכנית תואמת מסמך המדיניות כאמור להלן
קביעת הוראות למתחמי התכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית - מרקם בגו' לשימור	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה נסמך עיצוב עירוני: מרקם בגו' לשימור אתר טבע עירוני נסמך אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	1.5 – הגדרות כלליות 3.2.3 – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה 3.2.4 – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה 4.3.2 – מרקם בגו' לשימור 4.5.1 – אתר טבע עירוני 5.2.1 – מסמכי מדיניות 5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית 5.3.4 – מרקם בגו' לשימור
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	3.1.1 א' - מבנים ומסודות ציבור 3.2.4 – מגורים בגו' עירונית
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 דירות מגורים לסוגיהן)	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). מרקם מקבצי השימושים: 1.6 בחוראות התוכנית. סעיף 3.1.1 מגורים: דירות מגורים לסוגיהן 3.2.4 א' ו- 2א – שימוש למשרד בחלק מוירת המגורים
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (כחקצאת לצרכי ציבור):	הגדרת יעוד קרקע קיים (כחקצאת לצרכי ציבור):	3.1.1 ג' - שימושים כלליים - יעוד

<p>התכנית מרחיבה שטח מגרש קיים, לשימושים ביעוד ציבורי - ב-730 מי"ר</p>	<p>למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>(פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) מבנים ומוסדות ציבור: מוסדות ציבור לסוגיהם, שחרתים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתים מטבחיים, בתים קברות, שוקים ומזבלות. קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית קובעת זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 וזכויות תקפות, ואינה עולה על הרחיק המירבי</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור - בהתאם לתכנית תא/מק/צי</p>	<p>טווח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעוד במרק 3). סעיף 3.2.4 ב' מגרשים מעל 1.5 דונם - רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 4.0</p> <p>מותרת תוספת 1 רח"ק (וסח"כ רח"ק 5) עבור מתחם התחדשות עירונית</p> <p>לפי סעיף 2.4.3 - התכנית למימוש זכויות מתמ"א 38, וזכויות תקפות, לא תחשב תכנית סותרת לתכנית זו</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוגדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מכת תכנית על</p>	<p>13.1.4 (מ) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית כוללת בניה של 3 מבנים בני 8 קומות, ו-4 בניינים בני 15 קומות, בהתאם לנספח העיצוב</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p> <p>לפי 3.1.5 א' - זכויות מכת תכניות תקפות</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטביבת' אזור עליו חלות הוראות להתחדשות עירונית - למתחם הותחדשות עירונית. עד 25 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניה נקודתית חריגה לטביבת' מספר קומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ קומות טיפוסית עד 3.8 מבנים בני 12 קומות ומעלה - עד 6 מ' קומות חקרקע</p>	<p>סעיף 4.2.2 (ג) קומות טיפוסית עד 3.8 מבנים בני 12 קומות ומעלה - עד 6 מ' קומות חקרקע</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) (הוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חגורה, נטיעות ועצים).</p>
<p>עמ"י הו"מ היחידת האשטרוטגית הקצאת מגרש פנוי בשטח 730 מי"ר, כשטח השלמת למגרש הציבורי חקקים והמאושר בדרום התכנית</p>	<p>מחלת התקצאה לצרכי ציבור והיקמה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת... כמו"ט 4.1.1 (ב) - (ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>סעיף 3.5 - מבני ציבור/ כולל הנחיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>

<p>זכויות תחבורה/מק/א תכנית תחבורה/מק/א</p>	<p>דבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 ב' - תכנית נושאות.</p>	<p>מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>התוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור 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 תכנית קודמות</p>
<p>1.7 - נספח תנועה (נתקן חניה 0.8)</p>	<p>סעיף 3.8.7</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 - הוראות למרבית תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>ועדת השימור נתנה אישור כולל לפרויקטים בשכונה התואמת את מסמך המדיניות התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במסמך המדיניות המאושר, אשר כולל היבטים ותחנות לעניין המוקדם הבנוי לשימור.</p>	<p>סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.2 - נדרש מסמך מדיניות סעיף 5.4 - אזור תכנון 1106</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) תוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>חוקיד סביבתית - אישורה ע"י מח' בניה ירוקת ותכנון בר קיימא חוטמעי תוראות בניה ירוקת ותכנון בר קיימא והערות מח' איכה"ס</p>	<p>סעיף 4.4.3 - תוראות לבניה חדשה סעיף 4.4.4 - תנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 - תנאים להפקדת תכנית - אנרגיה, מבני ציבור</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית תואמת מסמך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במסמך המדיניות המאושר, אשר כולל היבטים ותחנות לעניין הטבע העירוני והשטחים הירוקים בשכונה. התכנית תואמת מסמך המדיניות. זיקת התאח - 6.13 שמירה על עצים בגורים - 6.14 6.17 ב. 1. התכנית תואמת ותטמיע את התנחיות העירוניות לטבע עירוני (6.22) - סביבה ונוף, טבע עירוני</p>	<p>סעיף 4.5.1 - בדיקה מוקדמת סעיף 4.4.4 - תנחיות מרחביות לטבע עירוני (טרם אושר) סעיף 5.4 - אזור תכנון 1106</p>	<p>אתר טבע עירוני-על פני נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית</p>	<p>תוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>נספח בינוי נספח נופי נספח תנועה נספח שימור עצים חוקיד סביבתית</p>	<p>סעיף 4.6.2 - תנחיות כלליות להכנת תכנית סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.5 - ביוב סעיף 4.6.6 - חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: תנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

נספח הדרולוגי			
תשתיות - מיס			
וביוב			
תשתיות - פינוי			
אשפה			

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחזור הסעיף
	סעיף קטן (א) (1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א) (3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
	סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א) (6)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

הצהיר וחתים			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		18.1.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלם אברהם אזון, עו"ד	2438926-9		18.1.2022

17 בדעם | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	26/01/2022
דיון בהפקדה	11 - - 0002-222

התכנית תואמת את מדיניות רמת אביב ואף מייצרת נפחים מתונים מאלה שהמדיניות מאפשרת. היא תאפשר את התחדשות המגרש בשלבים באופן כוללני, אחיד משותף ויעיל. חלופת הבינוי הכוללת מבנים בגובה 15 קומות לאורך דרך נמיר בשילוב בניה מרקמית של בנייני 7.65 קומות כלפי השכונה, פותחה לאחר שהניסיונות התכנוניים להתבסס על בניה מרקמית בלבד לא הישגו תוצאה משביעת רצון.

התכנית תאפשר לציבור להמשיך ולהינות מהמרחב הירוק שבין הבניינים – לחצות אותם וליהנות ממקבצי העצים האיכותיים הקיימים במגרש ומוגדרים לשימור.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע. מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה: אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלבויות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-222'ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: חברי הועדה בוודאי זוכרים את ההתנגדויות לברזיל מדובר במגרש עם 7 מבנים מטיפוס זהה רק בשני הבדלים. אחד המגרש הזה יותר רחב, מה שאפשר יותר משחק. דבר נוסף הבעלים במקרה הזה קדמו תוכניות מכח תמא 38 ולא מתוקף תוכנית המתאר מה שאפשר לצמצם נפחים. על מנת לאפשר את התוכנית הזו אנחנו ממליצים שהועדה המקומית תכנס כמגישה. מכיוון שמדובר ב7 מבנים אין הסכמה מלאה וכדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית בשלבים זה מה שיתן לזה כח.

צבי גבאי מקו מתאר: מציג את התוכנית

מיטל להבי: מדוע הצ'ופצ'יק של מבנה המסחרי לא בפנים

צבי גבאי: טיפלנו בחלק של המגורים אם נצטרך להרחיב קו כחול נצטרך לחזור שוב לועדה וחבל.

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	26/01/2022
דיון בהפקדה	11 - 0002-222'

עופר טויסטר : להוסיף מסחר באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה במגורים זה פתח שגורר זמן ולכל היותר אפשר יחד עם העיריה להכניס לקו הכחול של התוכנית לא לקוח הכחול של האו"ח מכיוון שהעיריה חותמת כמגישה כל מה שהראו לנו יכלים לתכנן שם ולא לערבב חלב ובשר כי זה יפיל את התוכנית.

מיטל להבי : לא ברור מה בנוי שם, כי שאתם מביאים דרפט אתם מביאים מצב מוצע כמצב תכנוני שהיה קורה אם היו עושים את כל ההרחבות וכד'. אתם לא מביאים את המצב הבנוי הקיים בשטח. מה בנוי היום? מה המכפלה של הבנוי? הרחוב נבלעות בתמ"א הם לא נספרות בתוך התמ"א. אני רוצה לדעת כמה בנוי היום לא המצב. אני רוצה לדעת באיזה שכונות אתם קובעים שההרחבות הם חלק מהמצב של הזכויות הקיימות ובאיזה שכונות ההרחבות הם לא חלק מהזכויות הקיימות, אני רוצה להבין מה הבנוי. התפקיד של אנשי הצוות זה לכתוב מה היה בשטח ולא תאורטית אני רוצה לראות את המכפיל מהבנוי. צבי גבאי : להוציא את השטח המסחרי בנוי 168 יח"ד שהשטח שלהם הוא קרוב 15,000 מ"ר בנוי בפועל עיקרי. יש עוד שטחי שרות ולא הרבה שטח וברוב הבנינים אין מעליות.

מיטל להבי : למעשה ב8,966 מ"ר הזכויות של ההרחבות לא קיימות, לא ספרת את הזכויות של ההרחבות שלא קיימות.

צבי גבאי : מה שחסר בטבלה הזו ההרחבות שהם בערך 30 ומשהו מטר לדירה ועוד ג' 1 שלא קיים כרגע. מיטל אבל כתוב 3151 מ"ר שזה ג' 1 כתוב 20,000 מ"ר אתם אומרים שהשטח הבנוי מצב קיים כולל ג' 1 לא זה מה שמתוכנן כעת

גל הוברמן : הזכויות שלתוכנית ההרחבות הם כמעט 17,000 מ"ר וג' 1 זה 3000 מ"ר וביחד מותר 20,000 מ"ר בנוי בפועל המימוש עד כה כ 15,000 מ"ר.

מיטל להבי : יש פער של 25% בין מה שמותר למה שבנוי בשטח

צבי גבאי : משהו כזה

ערן וקסלר : בתחילת התכנון אנחנו ישבנו ובדקנו את הזכויות הבנויות ומזה הוצאנו את הזכויות של הפרויקט 48 אלף ברוטו עשינו על בסיס ההרחבות שבוצעו בלבד. נתנו 25 מ"ר לכל דירה.

צבי גבאי : כאן לא מחשבים את ההרחבה כזכות לעתיד, דירה ממוצעת 87 X 420 כולל ממ"דים.

מיטל להבי : אם אתה פועל לפי תוקף תמ"א איך אתה מגיע ל 15 קומות?

צבי גבאי : אנחנו פועלים לפי סעיף 23 שלפיו לוועדה המקומית יש סמכות לעשות שינוי של המדד לגובה במסגרת התנאים שמותר לה לעשות ופעלתם עם יעוץ משפטי.

מיטל להבי : כלומר התוכנית היא לא מתוקף התמ"א רק הזכויות.

צבי גבאי : נכון, התוכנית תואמת את מסמך המדיניות ותוכנית המתאר.

מיטל להבי : יש פה רק מגורים. מאיפה נכנסים כי החשש המרכזי היתה התנועה והחניה

צבי גבאי : עשינו שיתוף ציבור לגבי החניה והתנועה ואנחנו במצב של 80% מהדירות שהם מקבלות חניה זה נקבע במסגרת המסמך. אופניים 100% וכל האשפה היא תת קרקעית במצב הסופי.

מלי פולישוק : מה מצב התנועה.

צבי גבאי : מסומן בחץ האדום בצפון הוא משקף רמפה אחת שיורדת למתחם 101 מרח' שימעוני במקביל אליו הוא קילדסק שמצפון לו נכנסים לעמידר. זו כניסה ל 105 דירות במתחם הצפוני. מתקן האשפה שנמצא שם אפשר יהיה להגדיל אותו בעתיד. אין העמסה לקרני כולם נוסעים לשמעוני.

מלי פולישוק : איך כל המכוניות נוסעות בשמעוני

צבי גבאי : אנחנו מציעים להרחיב את המדרכות והמכוניות שנמצאות במתחם ירדו לתת קרקע ויהיה אפשר לפנות את הרחוב ולהגיע למצב של 300 מקומות חניה. כמו כן שמרנו על צירי הליכי והמגמה היא לאפשר הליכתיות וזה יביא לכך שאנשים ישאירו את הרכבים בבתיים.

מיטל להבי : איפה המעברים הירוקים לכיוון דרך נמיר.

צבי גבאי : המתחם כולו גם הבנינים שנמצאים במזרח אלינו יכולים לעבור דרך שלשת הצירים שעוברים בתוך המתחם ופתוחים למעבר ציבורי ולעבור בנחיות רבה. (מציג שקופית) כל הרצועה ממערב לנמיר היא שטח ירוק במישור אחד.

גל הוברמן : ממערב לפרויקט יש שצ"פ

צבי גבאי : כל אחד 4 הציריים שמהם אפשר להגיע לדרך נמיר וזו זיקת הנאה שתהיה רשומה.

מיטל להבי : למה אתה לא יכול לעשות את הפרויקט ב2 מגרשים ולמנוע בהחלטת עיריה לכפות על דיירים להיכנס לפרויקט שהם לא רוצים.

ערן וקסלר : החיבור של כל 7 הבנינים מאפשר לנו לאחד תשתיות וחניון משותף עם 2 כניסות. מעבר לזה ללא החלוקה הזו לא יתכן פרויקט. 4 המגרשים מאפשרים לכל בנין לקבל החלטה בנפרד התבע מאפשרת זאת וקיימות 2 זיקות הנאה תת קרקעיות לבנינים שבמרכז.

מיטל להבי : אז אפשר להחליט רק על שני בנינים.

עו"ד טויסטר עופר : יש כאן בעיה קניינית של בית משותף אחד.

מיטל להבי : אז תביא את כל האחוזים בהתאמה של כל הבית המשותף.

אורלי אוראל : צריך לקחת אחוזים מכל בנין בנפרד.

עו"ד טויסטר עופר : יש בנינים שיכולים לעשות תמא עיבוי.

מיטל להבי : אבל בקשת שהעיריה תצטרף כמגישה ושני הבנינים יצטרפו להצטרף.

צבי גבאי : אנחנו לא מחייבים לעשות עיסקה אנחנו רק מתכננים תכנון אידיאלי כי הוא בנוי כבית משותף.

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	26/01/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0002

ואמרו לנו שזה התכנון הנכון
ערן וקסלר : התוכנית מקבעת זכויות תמא 38 על מנת שגם הדיירים שלא חתומים עדיין יוכלו לממש בהמשך, התוכנית מסדירה את המגרש כולו.
מלי פולישוק : הם לא ניזוקים מבחינת הזכויות שלהם
צבי גבאי : ההיפך ומאפשרים בינוי מוצע.
מלי פולישוק : אם 103 לא רוצים אתם לא יכולים לבנות מתחתם.
צבי גבאי : אני לא רוצה לחייב ואם יבחרו לעשות רק עיבוי זו בעיה שלהם ואז 104 ישאר עם מתחם משלו 1021 אם יחליט לבנות יקבל זיקת הנאה מהחניון הצפוני.
עו"ד יוסי קליין שמלווה את הפרויקט : החזון היה לבנות בשיתוף פעולה אבל 103 יש להם כוונה אחרת והם יצאו לדרך אחרת ואחרי הרבה עבודה הם הגיעו למתווה שמאפשר להם לממש את החזון שלהם ועל 103 שמרנו.
נחשון קיוותי : האוכלוסייה שיושבת ב103 1021 ברגע שיראו שהתוכנית אושרה הם הצטרפו.
מלי פולישוק : אתם עלולים להיות במצב ששני הירוקים כן והשניים אחרים לא במצב כזה לא תוכלו לעשות חניון תחת 102 וכשהם ירצו הם בבעיה איך להיכנס לחניון שלהם.
צבי גבאי : תכנון את הפרויקט ש101 יש לו חניון משלו דרכו יש זיקת הנאה כבר בתבע הזו וגם במסגרת ההיתר הבנין יהיה חייב לאפשר את הכניסה ל102 אותו דבר במתחם הדרומי במידה ו103 יבחרו לבנות יקבלו זיקת הנאה ב-1 גם לנושא של החניה והאשפה. אין מצב שמישהו תוקע מישהו אחר.
מיטל להבי : התנאי השני להפקדה אומר להעביר את השטחים הציבוריים לחזקת העיריה זה השטח החום למטה?
צבי גבאי : כן היום חלק ממגרש 104. במגרש של העיריה יש מבנה קטן בלי שום ספק שיהיה חייב לעשות שהעיריה תצא בלבנות מבנה ציבורי ראוי.
מיטל להבי : הגג העליון בבנין המרקמים יפותח כגג ירוק וכתוב שככל הניתן תתאפשר לדיירי הבנין גישה לא ברור או שנותנים גישה או שתסדרו גישה.
ערן וקסלר : לא בהכרח הפרויקט יבנה כמקשה אחת ויהיו כאלה שלא יהיו שותפים לו ולכן רשמנו את ההסתייגות הזו.
מיטל להבי : אני מציעה להוריד את ההסתייגות הזו ולכתוב הגנות שיבנו תתאפשר לדיירי המגרש.
ערן וקסלר : יש 4 מגרשים
צבי גבאי : יש חלופות גג ירוק יכול להיות מבחינה אקולוגית ואפשר להחליף אותו בגג כחול ואפשר לתת את השירות הציבורי במיוחד שהשטחים הירוקים ענקיים ואנחנו לא מכירים את המצב הזה באף אחד מהפרויקטים האלה בת"א שיש יחס כזה של שטח ירוק בקומת הקרקע לעומת השטח הבנוי ולחייב דיירים בבנין קטן ולתת לכל המתחם הזה להיכנס לגג שלהם דרך המעליות של עצמן זה רק לבנות סט מעליות מיוחד שישרת את הציבור לקומת גג שהיא לא מי יודע מה גדולה. אני מציע שהיזם את אותם שירותים ציבוריים ינתנו במסגרת בקומת הקרקע במסגרת ה15 קומות.
אורלי אראל : אנחנו רוצים להוסיף לתוכנית מציעים : החלטת הוועדה להוסיף את המגרש המסחרי לתחום הקו הכחול של התוכנית מגרש זה לא יהיה חלק מהאוי"ח של התוכנית והרח"ק יהיה 1.5 מספר קומות 4 ובהתאם להוראות תא 5000
צבי גבאי : עלינו זה מקובל.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, חן אריאלי, גל שרעבי דמאי
מיטל נמנעת.

ההפקדה אושרה בהתאם להמלצת מה"ע והתוספת

בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע.
מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.

התוכן	מס' החלטה
507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני	26/01/2022
דיון בהפקדה	11 - - 0002-222ב'

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי חניה: אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלביות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
13. הועדה מחליטה להוסיף את המרכז המסחרי לתוכנית כמגרש נפרד שלא נכנס לאיחוד וחלוקה ולהוסיף לו 4 קומות ברח"ק 1.5 בהתאם להוראות 5000 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, גל שרעבי

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