

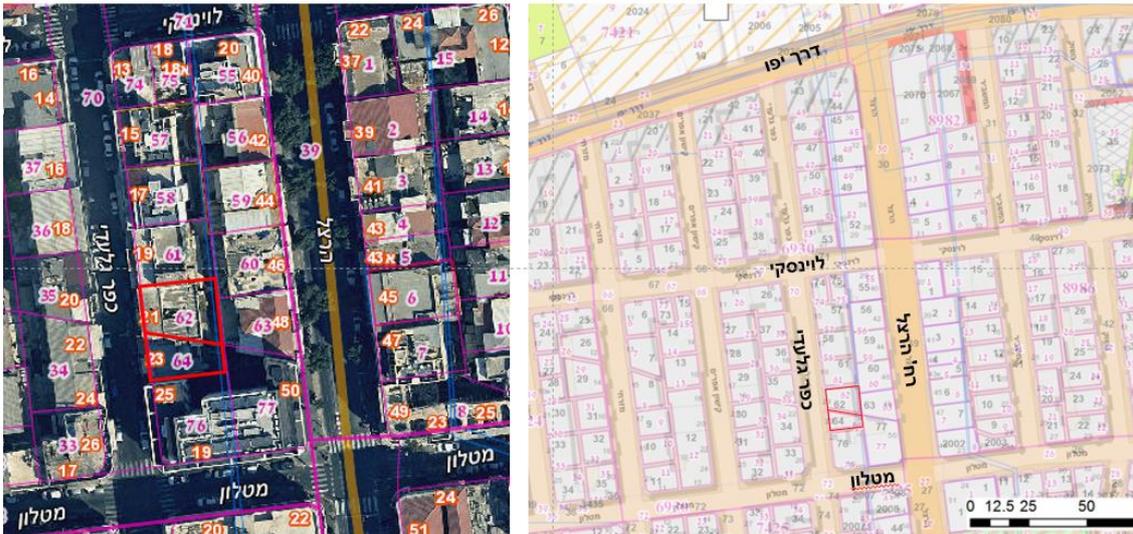
התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלוקת 62, 64 בגוש 6930 רחוב כפר גלעדי 21-23 דיון באיחוד - דיון רגיל	04/01/2023 7 - - '22-0034

מיקום: רח' כפר גלעדי 21-23, שכונת המרכז המסחרי (צפון שכונת פלורנטיין בגבולות תוכנית 44).

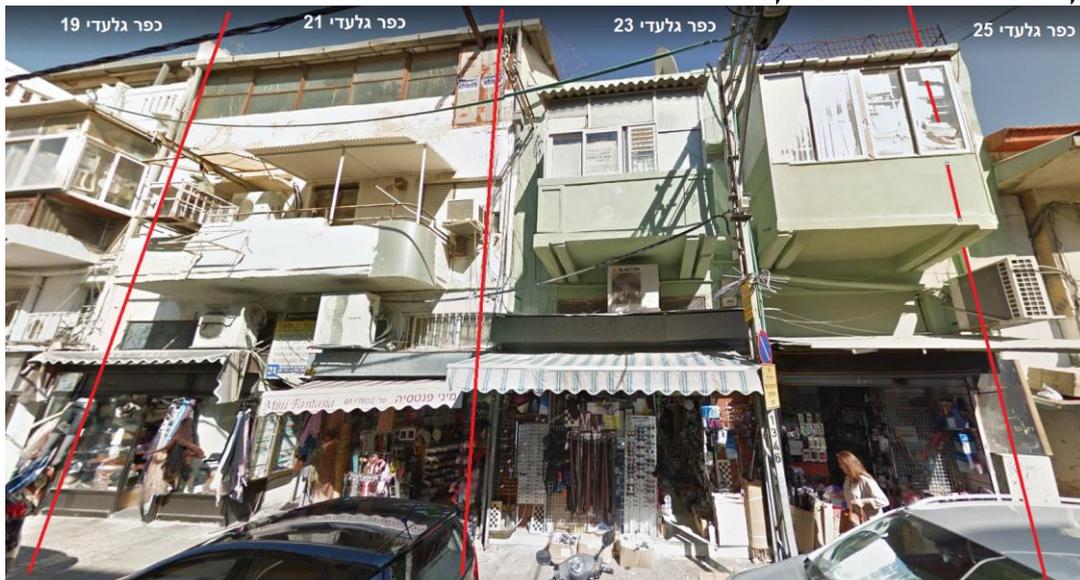
תוכן הבקשה: איחוד חלקות 62 ו-64 בגוש 6930. האיחוד מבוקש מאחר וחלקות קטנות בעלות צורה אי רגולארית מקשה על מימוש הבנייה. איחוד המבוקש לא משנה את הוראות התכנית הראשית, אחוזי בנייה או קווי בניין.

בעלי הקרקע / חלקות:

גוש 6390 חלקה 62 – (כפר גלעדי 21) רבקה בלומפלד. באמצעות ייפוי כח לשמואל לנדאו וישראל דוד פרומוביץ
גוש 6390 חלקה 64 – (כפר גלעדי 23) שי סהר



חזית קיימת - חזית לשימור מרקמי:



מסמכי רקע:

מצגת, תצ"ר, ונסחי טאבו

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלוקת 62, 64 בגוש 6930 רחוב כפר גלעדי 21-23 דיון באיחוד - דיון רגיל	04/01/2023 7 - - '22-0034

רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת "המרכז המסחרי" (צפון פלורנטין) – שכונה שנבנתה במהלך שנות ה-20 של המאה הקודמת כאזור מסחרי מחוץ לגבולות העיר הלבנה. הבניינים בשכונה נבנו בקו בניין 0 לחזית ובקירות משותפים, וכללו קומת קרקע וקומת ביניים מסחריות.

במרחב התכנון שתי חלקות בעלות גיאומטריה אי-רגולרית. חלקה 62 היא חלקה בשטח 115 הקטן מהשטח החלקה הממוצעת בשכונה העומד על כ-190 מ"ר. במדיניות צפון פלורנטין (תא/9126) חלקות אלה הוגדרו לאיחוד וחלוקה מחדש. אולם, בבחינה מפורטת עלה כי איחוד חלקות ללא חוקה מביא לתוצר תכנוני טוב יותר.

בחלקות שני בניינים היסטוריים עם חזית לשמירה. בכפר גלעדי 21 בניין שתוכנן על ידי ישראל מיכאלי ונבנה בשנת 1933 ובכפר גלעדי 23 בניין שתוכנן על ידי יוסף ברלין ונבנה ב 1921 במסגרת האיחוד המבוקש תשמרה שתי החזיתות והמקצב העירוני המאפיין את השכונה.



עקרונות התכנון: בהתאם למדיניות תא/9126- צפון פלורנטין

- **קומת קרקע מסחרית** – אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבניין החדש יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תובטח רציפות החזית המסחרית לרחוב על ידי מיקום חדרי השירות, חדרי האשפה, ומתקנים טכניים שלא בחזית הבניין לרחוב.
- **שימושים** – בשתי הקומות הראשונות שמעל קומת הקרקע יהיו שימושים המותרים בתכנית התקפה שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית (קומה ב') מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת.
- **חצרות עורפיות** – מרחב החצר יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין מהשטח המשותף בקומת הקרקע שאינו חדר אשפה.
- **ניהול מי נגר** – שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. הריכוז בחלק העורפי נועד לייצר שטחי חלחול רציפים עם מגרשים סמוכים. רצועת החלחול תהיה פנויה מכל בניה על קרקעית ותת קרקעית, ופנויה ככל הניתן מתכסית ריצוף קשיחה (לרבות ריצוף מחלחלי) ותאפשר נטיעת עצים. מיגון קומתי.
- **גגות כחולים/ירוקים** – "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר התקפות בעת הוצאת ההיתר. מפלס מעקה הגג התקני יימדד מפני שכבת רצפת הגג העליונה
- **מיגון** – יתוכנן מיגון קומתי על מנת להימנע ממופע של חלונות ממ"ד לחזית הקידמית לרחוב.
- **עיצוב החזית** – קומות הבנייה בקונטור, יתוכננו בהתאם לשפה האדריכלית המקורית של המבנים המקוריים ויהוו המשך רציף של החזיתות המקוריות. תשמר הפרדה הוויזואלית בין שתי חזיתות המבנה. חללי הפנים הקדמיים יתוכננו בהתאמה לחלוקה בין הבניינים.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלוקת 62, 64 בגוש 6930 רחוב כפר גלעדי 21-23 דיון באיחוד - דיון רגיל	04/01/2023 7 - - '22-0034

- **חנייה** - כדי לשמר את חזיתות המבנים, לטייב את תכנון קומת הקרקע ולהבטיח רציפות החזית המסחרית, ולהימנע מהפרעות במדרכה, הפרויקט מתוכנן ללא מרתפי חנייה
- **אשפה** – מוצעת גישה לחדר אשפה, דרך מרווח צידי הקיים בין הבניינים.

הדמיה למבנים:



כפר גלעדי 23 -

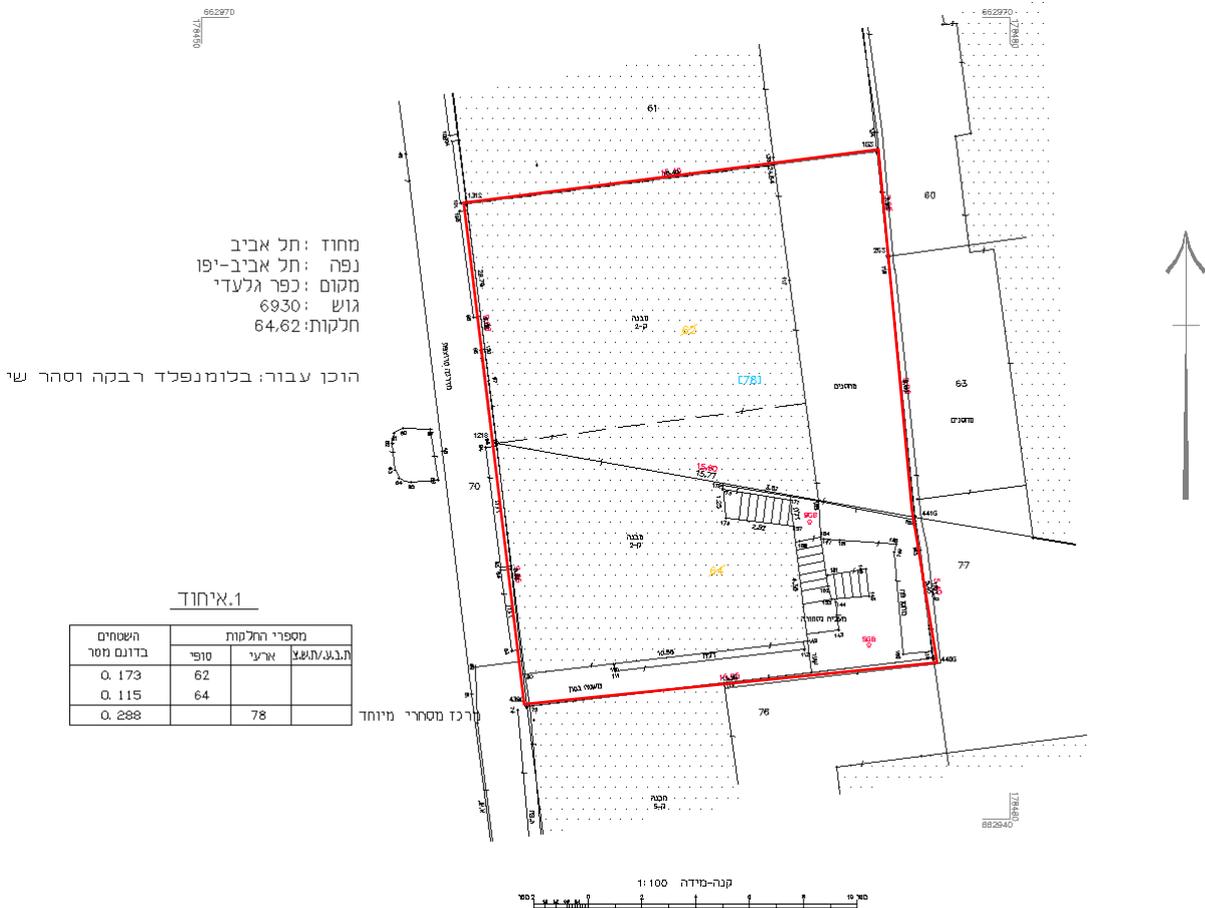
כפר גלעדי 23

טבלת זכויות בניה:

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 64	מצב קיים חלקה 62	שטח החלקה/מגרש	
288	177	115		
192.5%	192.5%	192.5%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
562.09	340.72	221.37	מ"ר	
ללא שינוי	לפי תכנית 44	לפי תכנית 44	אחוזים	זכויות בניה לקומה
			מ"ר	
ללא שינוי	44- (פרוטוקול 183ב)	44 (פרוטוקול 183ב)	מ"ר	שטח שירות
ללא שינוי	לפי ע' 1	לפי ע' 1	מ"ר	שטח מרתף
ללא שינוי	לפי ע' 1	לפי ע' 1	קומות	גובה
ללא שינוי	לפי מדיניות תא/9126	לפי מדיניות תא/9126	מספר יח"ד	
ללא שינוי	לפי תכנית 44	לפי תכנית 44	תכנית	
ללא שינוי	לפי מדיניות תא/9126	לפי מדיניות תא/9126	צפיפות	
ללא חניה	ללא חניה	ללא חניה	מקומות חניה	

- אין באיחוד החלקות לשנות זכויות בניה או קווי מגרש מהתכניות התקפות

תצ"ר



טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
115,173	64, 62	
288		78

הבקשה לאיחוד פורסמה בעיתונים מעריב הבוקר והארץ בתאריך 10.11.22, מקומון ת"א 11.11.22, הדבקת הודעות על גבי נכסים בתאריך 20.11.22 הודעה אחרונה נמסרה לזכאי בתאריך 23.11.22 ולא היו התנגדויות.

חוי"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו ודרום)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות המבוקש. נדרש להשלים את הסדרת התצ"ר מול מח' הסדרי קרקע במנהל ההנדסה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0034-22'ב' מיום 04/01/2023 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
21-23 - בקשה לאיחוד חלוקת 62, 64 בגוש 6930 רחוב כפר גלעדי	04/01/2023
דיון באיחוד - דיון רגיל	7 - - '22-0034

דורון ספיר לא משתתף בדיון.

מישה דנילוב: איחוד 2 חלקות בצפון פלורנטין, האיחוד אינו משנה את קווי הבניין וזכויות הבניה ולכן אינו מצריך הכנת תכנית מפורטת ונעשה במסגרת תכנית לצרכי רישום. האיחוד נעשה בהתאם למדיניות צפון פלורנטין תא 9126, ולאחר תיאום תכנון עם מח' התכנון. האדריכל יציג את הפרויקט. יאיר זיק: מציג את מצגת התכנון ואת עקרונות התכנון.

חיים גורן: מה הצבעים שנבחרו לפרויקט?

אורלי אראל: כעת הוועדה לא מאשרת את העיצוב או את ההיתר, אלא את איחוד החלקות ע"פ העקרונות

חיים גורן: מה גודל החלקות?

מישה דנילוב: החלקה הדרומית היא 115 מ"ר והצפונית היא 173 מ"ר.

יאיר זיק: בחלקה הדרומית היתה בעיה קריטית לתכנון מבנה חדש.

מישה דנילוב: החלקה הטיפוסית בפלורנטין היא כ-190 מ"ר, במקרה הזה אנו חורגים מהפרצליה בכדי לאפשר לחלקה הקטנה והמורכבת להתממש.

חיים גורן: מאשרים.

בישיבתה מספר 0034-22' מיום 04/01/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את איחוד החלקות המבוקש.

נדרש להשלים את הסדרת התצ"ר מול מח' הסדרי קרקע במנהל ההנדסה.

משתתפים: חיים גורן, רועי אלקבץ, חן קראוס, חן אריאלי