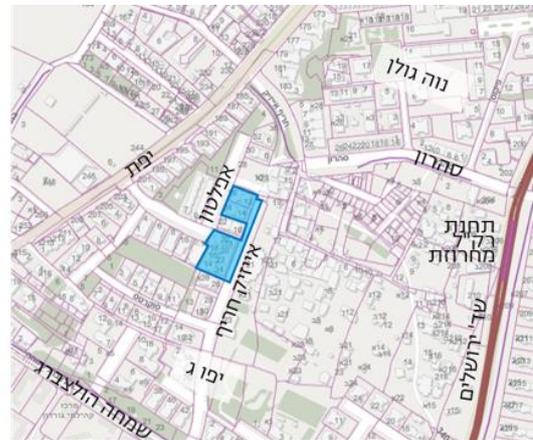


התוכן	מס' החלטה
5174/מק/תא-507-1140185 - אפלטון - אייזיק חריף	16/08/2023
דיון נוסף בעדכון מתווה קידום	4 - - '23-0015

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

מיקום: שכונת יפו ג'
כתובת: אפלטון 14-20 (זוגיים), 24,26 \ אייזיק חריף 12,14, 18-24 (זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	211-215	

שטח התכנית: 4.32 דונם.

מתכנן: וקס דוידוב אדריכלים

יזם: צ.פ. חברה לבנין בע"מ

מגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, צ.פ. חברה לבנין בע"מ

בעלות: פרטיים, חלמיש, מדינת ישראל, עיריית תל אביב (בעלות על תחום הדרך)

ב"כ הדיירים: עו"ד גיא פרבמן.

מצב השטח בפועל:

במרחב התכנון קיימים שלושה מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים: שני המבנים הצפוניים כוללים 32 יח"ד בטיפולוגיית שיכון H. המבנה הדרומי הינו טיפולוגיית מגורים יחודית בשיכון מאורך הכולל 16 יח"ד בקומה 4 (קומות) – 64 יח"ד.

סה"כ 96 יח"ד, בשטח בנוי בפועל של כ- 6750 מ"ר (בהתאם למדידת קומה טיפוסית, כולל מרפסות שנסגרו)

בכלל מרחב התכנון הורחבו כ-40 דירות בפועל.

צפיפות יחידות הדיוור במצב הקיים היא כ-30 יח"ד ודונם

בסמיכות למרחב התכנון מדרום שני בניינים בהליכי תמא 1.138. מצפון למרחב התכנון שטח לתכנון בעתיד כחלק

מתכנית תא-4781- פרדס דכא.

במרחב התכנון כ-7 יחידות דיוור ציבורי (חלמיש/מדינה)

מדיניות קיימת:

תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו(2016):

שטחי בנייה:

– **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור 704א, אזור מגורים בבנייה עירונית (רח"ק מקסימלי 4.0).

– **לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5:** מתחם התחדשות עירונית (הועדה רשאית להוסיף 1 רחק, סה"כ רח"ק 5).

תכנית זו הינה מתוקף סעיף 23 לתמ"א ולכן חורגת ממגבלת הרח"ק המותרת בתכנית המתאר תא\5000.

גובה הבנייה:

- לפי נספח עיצוב עירוני: גובה בניה עד 8 קומות.
- לפי נספח אזורי תכנון והוראות פרק 5: מתחם התחדשות עירונית, הועדה רשאית לאשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד מדרגת הגובה הנוספת. (15 קומות).
- התכנון המוצע מטמיע הקלות במספר הקומות בהתאם לחוק התכנון והבניה מ15 לעד 19 קומות, תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

מסמך מדיניות: תנאי להפקדת התכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון (מדיניות אושרה ב2017).

תכנית זו מקודמת בהתאם לסעיף 2.4.3 בתכנית המתאר העירונית המאפשר לוועדה לאשר תכנית המממשת זכויות מכח תמ"א 38 מבלי שהדבר יהווה סתירה לתכנית המתאר. ובלבד שלא נוספו שטחי בנייה נוספים מעבר לתכנית התקפות ותמ"א 38.

מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו תוך בחינת התנאים והמתחים המומלצים לקידום בתהליכי פינוי-בנייה. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור המומלץ להתחדשות בהליך תמא38.

לאור הקושי במימוש תכנית הרחבות המאושרת בטיפולוגיות יחודיות אלו, הבנויים בתכנית ובצפיפות גבוהה במצב הקיים (טרם מימוש הרחבות). חלופת מימוש תמא 38 נמצאה כאינה איכותית בהבט הדירתי והשכונתי ועל כן מומלץ חריגה ממסמך המדיניות במתווה ההתחדשות וקידום תכנית נקודתית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. המאפשרת התחדשות הבנויה באופן מאוזן ואיכותי יותר תוך עמידה בעקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסייה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- התייחסות למרחב הציבורי, רחובות וקשרים לסביבה. המסמך שם דגש על יצירת קישוריות מזרח מערב להולכי רגל בין שדרות ירושלים (תחנת הרק"ל), שכונת יפו ג' ורחוב יפת.
- רחוב אייזיק חריף אותר כרחוב חשוב, מוטה אופי ציבורי, העתיד להתחבר לרחוב סהרון במסגרת תכנון "פרדס דכא".



מצב תכנוני קיים:

תא/577 ג' (1972)

מהות: תכנית לשכונת יפו ג' לקביעת: קביעת יעודי קרקע, התווית דרכים חדשות והרחבת קיימות, קביעת אזור לבנייה ציבורי, מסי יח"ד לכל מגרש. יעוד: אזור 108,109 - אזור מגורים ג' (64+48 יחידות קיימות), ללא שינוי

תכנית שיכון ציבורי 3/05/18 (1986)

מהות: קביעת תכנית לשכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. הקו הכחול כולל את רח' אייזיק חריף-26. 30

קביעת אזור ביעוד מגורים בגובה 4 קומות, שבילי הולכי רגל ותחום דרך.

תא/2544 – שיפור תנאי דיור בשכונת יפו ג' (1993)

מהות: תכנית הרחבות להגדלת שטחי הדירות בהתאם לטיפוס הבנין.
באייזיק חריף 16-12 התכנית מתירה 16 יח"ד לכל מגרש, והרחבה הינה מ 71/76 מ"ר ל-101 מ"ר לכל יח"ד.
באייזיק חריף 24-18 התכנית מתירה 64 יח"ד במגרש, והרחבה הינה מ 70 מ"ר ל-90 מ"ר לכל יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

הריסת שלושה מבנים הקיימים הכוללים 96 יח"ד והקמת 3 מבנים חדשים הכוללים כ-223 יח"ד.

עקרונות הבינוי:

התכנית מציעה שני בניינים מרקמיים בגובה של עד 10 קומות (קרקע+8 קומות טיפוסיות+גג חלקי) וכן בניה נקודתית בגובה של 19 קומות (קרקע+17 קומות טיפוסיות+גג חלקי).
התכנית מאפשרת התחדשות הבינוי הקיים והוספת שטחים לרווחת הציבור תוך שמירה על השלד ההליכתי בשכונה ושיפור קומת הקרקע.

במרכז מרחב התכנון מבנה מגורים קיים המקודם בהליך היתר בהתאם למסלול תמא 1\38.

- הרחבת המדרכה ברחובות הסמוכים (אפלטון ואייזיק חריף) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב השכונתי תוך תוספת גינון ונטיעות ושמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה.
- יצירת תמהיל דיור מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות.
- שילוב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) ופתרון מיגון דירתי (ממ"ד) בבניה החדשה המאפשרת גמישות בבינוי, שיפור איכות הדירות וייעול קומות תת הקרקע.
- התכנון מציע כ-800 מ"ר שטחים ציבוריים מבונים בקומת הקרקע כולל שטח חוץ ואו מרפסות שלא יפחת 200 מ"ר. תוך הפנייתם לשני הרחובות, אפלטון ואייזיק חריף.
- בתחום התכנון מגרש ביעוד דרך מאושרת (רח' אפלטון) אשר הפקעתו בפועל לא בוצעה ועל כן תכנית זו מסדירה שטח זה כדרך בבעלות עירייה במסגרת תכנית האחוד וחלוקה. (תא שטח 300)
כמו כן, הסדרת הבעלות על שביל הולכי רגל קיים לבעלות ותחזוקת עיריית ת"א-יפו. (תא שטח 200).
- שילוב דירות בקומת הקרקע (ללא שיוך גינה) יתאפשר באופן נקודתי, בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת מצפון למרחב התכנון על מנת להפנות חזית מגורים ללא הפניית מערכות שטחי שירות כלפי מגורים קיימים.
- לאור מגבלות הפרויקט הן בהבט הכלכלי והן הנפחי, דירות התמורה אינן כוללות תוספת שטח בהתאם להסכם עם בעלי הנכסים. (בהתאם לבקשתם התמורה ניתנת כחניה פרטית)

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38 (פרסום למתן תוקף אוקטובר 2023), זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל ויודרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

תשריט מוצע-



פירוט יעודים/שימושים: מגורים (הכוללים מוסדות ציבור-3.154 דונם, שביל 0.15 דונם, דרך מוצעת (קיימת) 1 ד'.

זכויות בניה:

מרחב התכנון המצומצם נקבע בהתאם ליוזמות תכנוניות אחרות המקודמות בסמיכות ובהקף הפרויקט אם בתכניות מפורטות ואם בהליכי היתר תמא 1\38. לאור כך, מרחב התכנון הנדון כולל צפיפות גבוהה של יחידות דיור קיימות בטיפולוגיות בניה יחודיות הבנויות בתכסית בינוי גבוהה ביחס לשטחו של המגרש. על כן, התכנון המוצע חורג מתא\5000 לנושא זכויות הבניה(רחק)- מרח"ק 5 לכ-6.5. בהתאם לזכויות המתאפשרות מתוקף תמא 38.

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות		שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	14355	455	14,355	-	5300	168	7841*	252
ציבורי	720	80	800	-	0			

סה"כ שטח בניה עילי למגורים- 19655 מ"ר

שטחי הבניה בתת הקרקע כוללים 15% שטחי שירות נלווים לשימושים הציבוריים (כ120 מ"ר) שטח ממוצע מרפסות בפרויקט לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד במגרש 101 ו12 מ"ר ליח"ד במגרש 100.

*שטח הבניה בתת הקרקע הינו מקסימלי, היקפו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

*בשטחי הציבור המבונים יתאפשר ניוד שטח עיקרי לשירות וההפך

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

הקצאה לצרכי ציבור:

פרוגרמה: הפרוגרמה נערכה בהתייחס לנתוני התכנון המוצע (מספר יח"ד ושטח) ובהתחשב בסביבת התכנון. החישוב מבוסס על גודל משק הבית המאפיין את האזור כיום (2.8). הנחה זו נמוכה ביחס למגמות הגידול האופייניות לאזור וזאת לאור ממוצע גודל יחידות הדיור הקטן יחסית בתכנון המוצע. בהתבסס על הנ"ל ועל הפרקטיקה העירונית, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור:

סה"כ	סה"כ שב"צ (דונם)
1.3	
1.8	
מתוכם: 1.1 ד' סף הבית 0.7 ד' עירוני	שצ"פ (דונם)

התייחסות לתכנון המוצע: התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית הכוללת ריבוי יח"ד וצפיפות גבוהה יחסית במצב הקיים, המבנים ישנים ואינם עומדים בתקנים הנוכחיים לרעידות אדמה. לפי כך, התכנון המוצע כולל הקצאה לצרכי ציבור בשטח בנוי שלא יפחת מ-800 מ"ר שייקבעו בקומות הנמוכות ואליהם יוצמדו שטחי חוף (קרקע ו/או מרפסת גג) ששטחם לא יפחת מ-200 מ"ר. להבטחת הפעלה תקינה של שטחי הציבור המבונים יש להקצות שטח בתת הקרקע, בקרבה לשטחים הציבוריים שלא יפחת מ-15% משטחי הציבור המבונים מעל לקרקע.

מאפייני שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר נראות ונגישות מקסימלית למרחב הציבורי וכן גמישות שימושים מרבית. למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. אופן חלוקת הבינוי בין קומות המסד של המגדל ושטחי החוף המוצמדים אליו ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב, ככל ויישמר רכיב ציבורי משמעותי בקומת הקרקע (לכל הפחות 80 מ"ר).

מנגנוני תחזוקה: לאור מאפייני התכנית מוצע לכלול, במסגרת התכנית ו/או בהסכם נלווה, הנחיות למנגנוני תחזוקה בהתייחס לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

דיור בהישג יד: על פי מדיניות הדיור העירונית (אפשרה אוגוסט 2022) יש להקצות יח"ד בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. על פי הבדיקה הכלכלית נכון למועד זה הרווח היזמי אינו מאפשר הקצאת יחידות דב"י. על כן, מוצע על ידי מהנדס העיר לא להחיל על תכנית זו את מדיניות הדיור לגבי הקצאת דב"י.

תועלות ציבוריות: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

תנועה ותחבורה:

- התכנית נמצאת במרחק של כ-350 מ"ר מתחנת הרכבת הקלה –"רחוב מחרוזת" (הקו האדום) בשד' ירושלים.
- מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית: תחנת אוטובוס ברחוב יפת במרחק של כ-100 מטר, תחנת אוטובוס ברחוב סהרון ונת"צ בשדרות ירושלים.
- שבילי אופניים – בקצה הצפוני של רח' אייזיק חריף וכן בקטע מרח' סהרון קיים שביל אופניים חלקי אשר עתיד להתחבר לשביל אופניים עתידי ברחוב יפת ולשביל הקיים בשדרת ירושלים. בנוסף קיים שביל ברחוב שמחה הולצברג.
- הולכי רגל- התכנון המוצע כולל שמירה על מרחב ההליכה תוך הגדלת השבילים בזיקות הנאה שיאפשרו שתילה ובתי גידול ברוחב מדרכות בין 2.5-3.5 מ'.
- מרחב התכנית מוקף באזורים ממותני תנועה קיימים ועל כן, מתבקש להגדיר גם מרחב זה כאזור ממותן תנועה.
- במסגרת התכנית ייבנה חניון תת קרקעי, רמפות החניה ישולבו במסגרת הנפח הבנוי בלבד. היקף החניה הפרטית יהיה שתיים/שלוש קומות חניה בתת הקרקע בכל מגרש, בהתאם לקיבולת זו נקבע תקן החניה המוצע של הפרויקט העומד על תקן של כ-1:0.8 בעבור יחידות המגורים מעל כ-55 מ"ר. תקן החניה הסופי יקבע במסגרת היתר הבניה בהתאם לתקן התקף או מדיניות עירונית, הנמוך מביניהם.

התייחסות לסביבה:

- בסמיכות למרחב התכנון ממזרח דופן רחוב מוטה מוסדות ציבור פעילים (מרכז קהילתי בני ברית, בית כנסת ומעון יום). כמו כן ממערב למרחב מבנה דיור לקשיש "חלמיש". כך שמרחב התכנון נמצא בתווך בין מרחבים ציבוריים ובעל פוטנציאל לשיפור מפלס הקרקע, השימושים והמעברים.
- ממזרח למרחב התכנון שטח פתוח וריכוז עצים בוגרים הכלול במרחב התכנון של תכנית "פרדס דכא" וטרם נקבע לגביו תכנון סופי.
- בסמיכות לבניה צמודת קרקע קיימת בחלקו הדרום-מערבי של המגרש, יותרו באופן נקודתי דירות בקומת הקרקע (שטחים משותפים לרווחת הדיירים, גינון וכד') אלו יכללו שטח מרפסת בהתאם להטל הקומה שמעליה או במסגרת הנפח הבנוי בלבד(יקבע בתכנית העיצוב). לא יותרו דירות גן. יתרת קומת הקרקע תפותח כמרחב איכותי ופעיל.
- מרחב התכנון נמצא בסמיכות לתחנת שאיבת ביוב (מרחק של 100 מטר). תחנה זו כלולה בתחום התכנון של תכנית פרדס דכא הסמוכה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

בהתאם לסעיף 4.4.6 בתכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית בהתאם לחו"ד הרשות לאיכה"ס לפטור תכנית עתידית מהכנת חוות דעת סביבתית כאשר התכנית מציעה תוספת בניוי שאיננה בעלת השפעה מהותית על סביבתה וללא שינוי בשימושים המאושרים בה כיום.

- ישמר מרחק הפרדה של 50 מ' לפחות בין המגורים לתחנת השאיבה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה: סעיף 7 בתקנות המים (מניעת זיהום מים) מערכת להולכת שפכים תשע"ב- 2011. מומלץ בתכנון לא להפנות פתחים של שימושים רגישים לכיוון תחנת השאיבה.
- הנחיות בנושאי איכות סביבה לשלבים השונים (תכנית עיצוב, היתרים) הוטמעו בתקנון התכנית.

בניה בת קיימא:

נערך דוח מיקרו אקלים והידרולוגיה בהתאם לדרישות המחלקה לבניה בת קיימא -אדריכל העיר. לאור הקפי הפרויקט לא נדרש סקר אנרגיה בשלב זה. יתרת ההנחיות לבניה בת קיימא הוטמעו בתקנון.

מחלקת תברואה (פינוי אשפה): לאור מגבלות המגרש וגודלו, פתרון פינוי אשפה מתוכנן בקומת הקרקע, בנפח הבנוי תוך פגיעה מינימלית בחזית הבינוי. ככל ויתאפשר מומלץ לבחון בתכנית העיצוב הטמנה של פינוי האשפה בתת הקרקע בהתאם לפתרונות פינוי האשפה הרלוונטים לעת מימוש התכנית.

גנים ונוף: סקר עצים מפורט אושר על ידי האגרונום העירוני בהתאם להנחיותיו.

טבלת השוואה:

מצב קיים	מצב מוצע		
7,936	כ 15,150	סה"כ שטח עיקרי	מ"ר
8,570	20460	סה"כ שטח ברוטו	מ"ר
2.27	כ- 6.5		רח"ק
עמודים + 4	עד 19 / 10	גובה	קומות
15.90	67.10 / 34.50		מטר
56%	עד 70% (כולל מרפסות)	תכסית	
ללא	כ- 140 מקומות חניה בתת הקרקע למגורים תקן החניה לשטחי הציבור יקבע סופית בתכנית העיצוב, בהתאם לתקן התקף.	מקומות חניה	

להלן פירוט התהליך עם בעלי הדירות והתושבים:

- בתאריך 19.10.21 נערכה פגישה של כל בעלי הדירות בנוכחות מחזיק תיק התחדשות עירונית בעיריה, רועי אלקבץ.
- בתאריך 2.11.21 נערך מפגש של הנציגים בזום לבחירת עו"ד.
- בתאריך 27.12.21 נערכה פגישה של הנציגים עם ב"כ הדיירים לבחירת היזם לאחר קבלת תוצאות המכרז.
- בתאריך 28.12.21 התקבלה הודעה מב"כ הדיירים על בחירת צ.פ. כיוזם הפרויקט.
- בתאריך 3.2.22 התקיימה פגישת זום עם רכזת התחדשות עירונית באגף תכנון עיר בעת"א ובהשתתפות נציג דיירי הפרויקט, נציג דיירי אייזיק חריף 16, ב"כ הדיירים, ב"כ דיירי אייזיק חריף 16, חברת צ.פ. וחברת קן התור להצגת האתגרים בהליך התכנון, הגעה להסכמות וניסיון שיתוף פעולה בין כלל המגרשים במקטע הנדון.
- בתאריכים 7.6.22 ו-16.6.22 התקיימו מפגשים של חב' צ.פ. עם בעלי דירות להסבר על התהליך, התמורות וכד'.
- בתאריך 4.7.22 התקיימה פגישה של הנציגות וב"כ הדיירים.
- בתאריך 11.7.22, 14.7.22 התקיים כנס הסברה על ההסכם ועל הפרויקט, בו הציג ב"כ הדיירים את ההסכם והכנה לכנס.
- בתאריך 17.7.22 התקיים כנס חתימות על ההסכמים.
- 16.11.22 נערכה פגישה במרכז הקהילתי של רכזת התחדשות עירונית יפו-דר' -אגף תכנון עיר עם נציגות דיירים אפלטון 22, עורך דינם ונציג חברת קן התור ונציגת חברת צ.פ. להצגת התכנון המוצע, התהליך לוחות הזמנים ואפשרות שילובם בתכנון המוצע.

בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור שהתקיימה ב-1.2.23, יערך ב-12.2.23 מפגש לתושבי השכונה המתגוררים בסמוך ובמרחב התכנון עצמו טרם הפקדת התכנית להצגת התכנון המוצע ושלביות המשך קידומה ומימושה.

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה-מבט ממערב



חתך עקרוני- בבניינים הכלולים בפרויקט

גג+17

תא|4707

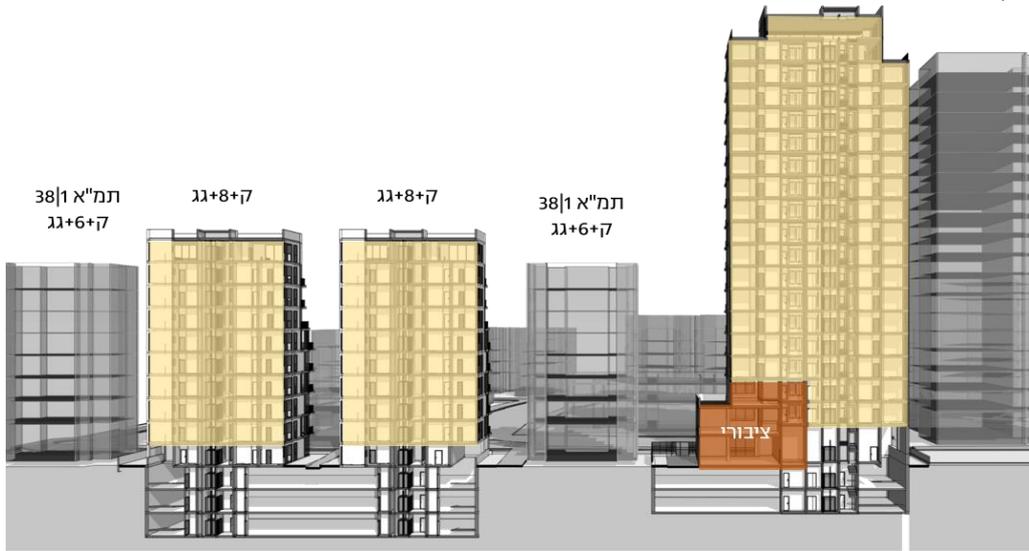
גג+16

תמ"א|38
גג+6

גג+8

גג+8

תמ"א|38
גג+6



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר תוכנית 507-1140185	שם התכנית תא/5174-אפלטון- איוויק חרף	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה 9.3 חברה לבנין בע"מ	עורך התכנית וקס דוידוב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך 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:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית בשכונת יפן ג' מכת סעיף 23 לתמ"א 38 במתווה פינני-בינוי הכוללת אחד וחלקה קבועת שטחים והוראות בינוי לבניה חדשה הכוללת מגדל מגורים משולב קומות ציבוריות מבונות ושני בניינים מרקמיים למגורים.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח תמ"א 38 וסעיף 2.3 לתמ"א, סעיף 2.4.3 לתכנית המתאר	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	704 יפן ג' יפן ד'	5.4.1, 5.4.2- מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 צורך במסמך מדיניות. מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכנית פינני- בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה
הוראות מיוחדות		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
		+ קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080-מיום 6.9.2017

	לריכוזם ברחובות העירוניים שבו יקף השכונה.			
	סעיף 5.3.2 מתרחם התחדשות עירונית: 5.3.2 (א,ב) עליה בגובה וניוד זכויות עליה בדרגת גובה אחת מגופת עיצוב עירוני 5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית הוועדה לאשר ניוד שטחי בניה בק המגרשים. 5.3.2 (ו) ללא גריעה מהוראות תמ"א 38 על שיוניח	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נסמך עיצוב עירוני: עד 5 קומות נסמך אזורי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת הוראות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנומי: - מתחם התחדשות עירונית	
	קביעת ייעודי קרקע - 5.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת ייעודי קרקע - 5.1.1 (א) קביעת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	
	סעיף 3.2.4 (א)-שימושים: מגורים סעיף 3.2.1(א)(2)(3)	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים עוקביים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
	סעיף 3.1.1 (ו): שימושים כללים-שילוב שימוש מוסדות ומבני ציבור סעיף 3.1.1 (ח) שימושים נלווים	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
	סעיף 2.4.3 שטחי הבניה בתכנית הינם עייף תוכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקונה	70%- יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	
	סעיף 3.1.4 (ח): שטחי בניה עבור מרפסות למגורים סעיף 3.1.4 (ו) שטחי בניה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הדח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	
	סעיף 3.1.5 (א):	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	

מסמכים

<p>+ + + + +</p> <p>התכנית קובעת 15 קומות ומוסיפה 4 קומות בהקלה בהתאם לחוק</p> <p>גובה קומה טיפוסית 3.3 קרקע-4.5 מטר</p> <p>בבניין בגובה 12 קומות או ברחובות עם חזית מסחרית גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>לשיקול דעת הוועדה בכפוף לשיקולי עיצוב גובה בנייה שונה.</p> <p>סעיף 4.2.2(ג)(3) במבנים עד 20 קומות קומת גג תחא קומת חלקית</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א)(1) : מסי' הקומות - 8 קומות</p> <p>סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות</p> <p>לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'</p>	<p>א704 יפו ג', יפו ד' - נספח עיצוב עירוני</p> <p>- אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתיה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ +</p>	<p>סעיף 4.2.1 כללי</p> <p>סעיף 4.2.3 - הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש</p> <p>סעיף 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p>	<p>כלל שטח התכנית</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>+ +</p> <p>קיימת חוויית יח' אסטרטגית הקצאת שטח מבונה בהיקף של כ-800 מ"ר.</p> <p>הסדרת בעלות על תחום דרך בחיקף של כ-0.9 דונם ושכיל ציבורי בהיקף של כ-0.14 דונם. הרחבת תחום דרך עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.</p>	<p>סעיף 4.1.1</p>		<p>תקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ +</p> <p>הסדרת תחום דרך ושכיל להולכי רגל קיימים בפועל (שימושים בהתאם ל"מרחב ציבורי")</p> <p>תוספת זיקות הנאה לטובת הרחבת מדרכות בערך כ-3 מ'.</p>	<p>סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי</p> <p>3.6.14 (ב) - רחוב מדרכות</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 תחורות נוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ +</p> <p>חוות דעת תחברותית</p> <p>תקן חניה מקסימלי לדירות מעל 55 מ"ר, 0.8 ליחיד</p> <p>תקן חניה 0 למסחר</p> <p>תקן חניה לציבורי בתחום לתקן התקף</p>	<p>ס. 3.8.1 : כללי</p> <p>ס. 3.8.7 : תקן חניה</p>	<p>בהתאם לנספח תחבורה : כלל שטח התכנית</p>	<p>הוראות למרחב תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים : דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ +</p> <p>סעיף 4.4.6 - תכנית ללא השפעת סביבתית משמעותית, לא נדרש נספח סביבתי.</p> <p>קיימת חווד הרשות לאיכה"ס</p> <p>הויטמעו הנחיות בתקנון</p>	<p>ס. 4.4.1</p> <p>ס. 4.4.2 : חוות דעת סביבתית.</p> <p>ס. 4.4.3 : בנייה ירוקה</p>	<p>בכל שטח התכנית</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) וננאים לתפקוד (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

נערך דוח מיקרו אקלים	ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי לחיתוך.		
+	סעיף 4.4.5-תנאים להפקדות תכנית		
+	ס. 4.6.2 (א): הנחיות כלליות	בכל שטח התכנית	תשתיות - סעיף 4.6 סרק התשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)
+	מרחק מעל 50 מטר מנקודת תחנת שאיבת ביוב- אין מגבלות מיוחדות	ס. 4.6.4 ניקון	
+	כולל נספח תשתיות	ס. 4.6.5: ביוב	
+	שטחי תחלול בהיקף של 15% במגרש המנויים מבנייה על ותת קרקעית.		

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
שימוש בתוכנית המפורטת	62א (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.	סעיף	מהות הסעיף
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)	
קביעת קווי בניין + גמישות בגובה קומות ציבוריות	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א4) סעיף קטן (א5)	
+ הטמעת הקלה מ15 ל19 קומות בהתאם להוראת המעבר הקבועה בנוגע לסעיף 151 לחוק לפי תיקון 134 לחוק התכנון והבניה.	כל הקלה שניתן לאשר בהתאם לסעיף 147 בכפוף לסעיף 151 לחוק	סעיף קטן א (9)	
+ סימון הריסה בתשריט מצב מוצע. קביעת זיקת הנאה.	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)	

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית. מסמכי תכנון אלה מוגשים כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	הותימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		01-02-2023
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	התמנה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2428976-9	ה"ס	29.1.2022

תן ברעם | 2017

העתיקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1\1105\2022

חו"ד חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. מומלץ לוועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
1. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
2. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
3. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה ו/או שפ"פ.
4. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרש.

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

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 0003-23ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדין :

עדי בסיס : תכנית מצומצמת וחשובה שנותנת מענה לבניינים שקשה להם להתחדש במתווה אחר. יפתח וקס : מציג את עיקרי התוכנית. אופירה יוחנן וולק : המעברים זה שפ"פ? יפת וקס : המעברים הם לא שפ"פ הם ביעוד מגורים עם זיקות הנאה לציבור שהגדרנו לאורך כל הרחובות וניתן לראות זאת בתשריט. אופירה יוחנן וולק : שהם יתחזקו על ידי העירייה. דורון ספיר : זה מעשה בהסכם שפ"פ אופירה יוחנן וולק : מה התקן לאופניים? יפתח וקס : בהתאם למדיניות העירונית בהתאם למה שיידרש אופירה יוחנן וולק : כמה דב"י יש בפרוייקט? עדי בסיס : אין בפרוייקט דב"י. נערכה בדיקה כלכלית מדובר במסלול תב"ע תמ"א ולכן אין יתרת רווח שמאפשרת הטמעת דיוך בהישג יד. כמו כן, חשוב לציין שאין תמורות בשטח לדיירים. אופירה יוחנן וולק : בני כמה קומות הבניינים הישנים? עדי בסיס : יש 2 בניינים סטנדרטיים שאמורים להתרחב לשיכון גדול ועוד שיכון שיש לו 16 דירות בקומה 4 קומות על קומת עמודים. יש 2 בניינים כאלה בדרום ביפו ושניהם מקבלים מענה של התחדשות בתמ"א. יפת וקס : זה דירות שיש להם פאטיו וחדרים שפונים לפאטיו של 3 על 3, בניין מאוד בעייתי אופירה יוחנן וולק : איך אם יתחזקו את זה? עדי בסיס : יש קרן תחזוקה. יפתח וקס : הבניין מאוד ייחודי ולא ניתן לעשות לו הרחבות מבחינת תמ"א 38. דורון ספיר : זה סוג של תמ"א שמקבלים גם שטחי ציבור. מלי פולישוק : מה מונע שיהיו עוד בניינים בת"א במתכונת הזו? עדי בסיס : הייתה התגייסות של כל הגורמים ולוח זמנים. התהליך פה יותר ארוך בערך כשנתיים. בגלל זה לא כפינו על הבניין שבאמצע להצטרף לתוכנית. במתווה כזה מושקעים הרבה משאבים שדרשו התגייסות גם של חברה יזמית וגם של הדיירים שוויתרו על תמורות, מצב שהוא נדיר. עדי בסיס : לתקן את המלצת צוות יפו-דרום ל"ככל שיידרשו תיקונים בתוכנית על ידי המחוז הם יהיו כתנאי לאישור התוכנית ולא להפקדה". דורון ספיר : התוכנית מאושרת.

בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

3. הוועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגיש התכנית.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
6. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.

7. חתימה על הסכמי תחזוקה לזיקות ההנאה וואו שפ"פ.
8. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ככל והתכנית לא תתאשר עד לפקיעת תוקפה של תמ"א 38, זכויות מכח התמ"א דינן להתבטל וידרש תיקון של נפחי הבניה ומסמכי התכנית והתאמתם לסמכות ועדה מקומית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 139 לחוק

עדכון הועדה בדבר שינויי מתווה קידום התכנית

בעקבות חוות דעת הועדה המחוזית להעדר סמכות הועדה המקומית במתווה קידום התכנית, נדרש שינוי מתווה מקידום על פי סעיף 23 לתמ"א לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 לחוק - חלופת שקד) תוך התאמת עקרונות התכנון לתנאים הנדרשים בחוק.

לאור שינוי זה ותוך התאמה לתקן 21.1 השמאי המהווה מסמך רקע להליכי התחדשות ב"מתחמי פינוי בינוי" בוצעו השינויים הבאים:

- הפחתת קומה במגדל המגורים מ-19 ל-18 על מנת להתאים לתנאי המוגדרים בחוק
- הרחבת תכנית קומה טיפוסית (כולל מרפסות) במגדל המגורים מ-690 מ"ר לכ-730 מ"ר.
- המרת כ-300 מ"ר משטח ציבורי מבונה לטובת שטח למגורים
- תוספת שימושים מותרים בחלק מדירות המגורים המאפשר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי (ראה פירוט בהמשך) בהיקף של כ-300 מ"ר
- צמצום שטח חוץ נלווה למבנה הציבור
- תוספת כ-17 יח"ד בכלל תחום התכנון (סה"כ כ-238 יח"ד) והפחתת שטח ממוצע ליח"ד מ-70 ל-67 מ"ר (פלדלת) והגדלת היקף הדירות הקטנות בתמהיל התכנית מ-35% ל-50% (מקסימלי)
- תוספת שטח בניה בהיקף של 40 מ"ר, סה"כ כ-20500 בכלל מרחב התכנון (רח"ק 6.5)

השינויים המוצעים אינם משפיעים בצורה מהותית על אופי הבינוי וללא שינוי בחלוקת המגרשים המוצעים וואו קווי הבנין אשר אושרו להפקדה בדיון 16.2.2023 נוכח האמור, ולאור כך שאין בהם כדי לייצר פגיעה, מבוקש לאשר את השינויים (ללא צורך בפרסום נוסף).

בהתאם לסעיף 170 לחוק, מצורפת חוות תכנונית המתייחסת לנושאים הבאים:
סביבת התכנית: מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבינויים במרחב שנותרו ללא מענה התחדשות. כאשר מצפון וממזרח מקודמת תכנית התחדשות במרחב פרדס דכא. מדרום ובלב הפרויקט בניינים אשר נמצאים בהליך תמא 2138 ותמא 1138 וממערב למרחב התכנון תכנית אשר בהליך מתן תוקף-תמא 4707.

מהלכים אלו הם שהובילו לקביעת הבינויים הכלולים במרחב התכנון, תוך תיאום ככל הניתן בין המהלכים השונים לאורך מקטע הרחוב.

התכנון המוצע מאפשר התחדשות הבינוי הקיים על ידי ריכוז תוספת זכויות הבניה במגרש צפוני אשר אינו בסמיכות לבניה קיימת ועל כן מתאפשרת בניה מגדלית של 18 קומות במקום בו כיום שני בנייני שיכון בני 5 קומות.
כאשר במגרש הדרומי בו ממוקם כיום שיכון בעל טיפולוגיה יחודית (16 יח"ד בקומה) הבינוי החדש מציע הפרדה לשני בניינים בגובה של עד 10 קומות בדומה לבניה סמוכה בגובה 5 קומות (העתיד להיות 10 בהליך תמא 2138) ותוך התייחסות לבניה צמודת קרקע מצפון.

*מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מפורט המציג את השינויים המבוקשים הן לבניינים והן למרחב הציבורי סובב הפרויקט. תוך התייחסות לנפחי הבניה, הבטי תנועה, נוף ואדריכלות ותשתיות חדשות הנותנות מענה לתכנית.

לאור הקפה המצומצם של התכנית, לא נדרשו הקצאת שטחים פתוחים. יחד עם זאת, לטובת שיפור הרחוב וחיזוק המרחב הציבורי הקיים, הוגדרו בזיקות הנאה מעבר ושהייה המרחבים המקדמים לבניינים אשר עתידים להתחבר ולהוות רצף תפקודי לרחוב אם בהרחבת מדרכות ואם בתוספת נטיעות וגינות. מרחבים אלו ידרשו להיות בתחזוקה עירונית שוטפת.

בהתאם לבדיקת היחידה האסטרטגית ואגף נכסי עירייה ,

על אף הפחתת שטחי הבניה הציבוריים ב300 מ"ר, איכותם של שטחים אלו לא פחתו (בהבט יעילות , מיקום או ירידת ממ"ד ומגבלות החלל) ונדרשים כשטחי ציבור לטובת שירותים קהילתיים, משרדים עירוניים, מרכזי שירות או עמותות שונות המספקים שירות בעבור השכונה תוך חיזוק ציר רחוב אייזיק חריף כרחוב מוטה שירותי קהילה.

אל מול הפחתה זו נוספו שימושים המאפשרים המרת חלק מדירות המגורים (בהיקף של כ300 מ"ר) לשימושים בעלי אופי ציבורי כגון משרדי עמותות, משפחתונים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ותעסוקה וכדומה. המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד, רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיים.

דירות אלו ימוקמו ככל הניתן בקומה השניה המשלבת שימושי ציבוריים על מנת להמנע מהפרעה לדירות המגורים ככל ושימושים אלו יתקיימו בהם.

במהלך תקופת ההתנגדויות התקבלה פניה הנחזת לכתב התנגדות אך לא לוותה בתצהיר המאמת את העובדות עליהן המסמך מסתמך, וזאת כנדרש על פי סעיף 103 לחוק התכנון והבניה. לפיכך לא ניתן לקבל ולדון במסמך כהתנגדות.

<p>+ + + + + + +</p> <p>התכנית קובעת 15 קומות ומוסיפה 3 קומות בהתאם לחוק</p> <p>גובה קומה טיפוסית 3.3 קרקע-4.5 מטר</p> <p>בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>לשיקול דעת הועדה בכפוף לשיקולי עיצוב גובה בניה שונה.</p> <p>סעיף 4.2.2(ג)(3) במבנים עד 20 קומות קומת גג תהא קומה חלקית</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א)1 : מסי הקומות - 8 קומות</p> <p>סעיף 4.2.6 (ב) עלייה ממדרגת גובה מ-8 ל-15 קומות לפי סעיף 5.3.2 (ג) מתחם להתחדשות עירונית</p> <p>סעיף 4.2.2 (א)1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.</p>	<p>704א' יפ' ג', יפ' ד' - נספח עיצוב עירוני</p> <p>- אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ +</p>	<p>סעיף 4.2.1 : כללי</p> <p>סעיף 4.2.3 -הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגובל מגרש</p> <p>סעיף 4.2.4 -הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p>	<p>כלל שטח התכנית</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>+ +</p> <p>קיימת חווי"ד יח' אסטרגית הקצאת שטח מבונה בהיקף של כ-500 מ"ר.</p> <p>הסדרת בעלות על תחום דרך בהיקף של כ-0.9 דונם ושביל ציבורי בהיקף של כ-0.14 דונם. הרחבת תחום דרך עם זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור.</p>	<p>סעיף 4.1.1</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1</p> <p>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ +</p> <p>הסדרת תחום דרך ושביל להולכי רגל קיימים בפועל (שימושים בהתאם ל"מרחב ציבורי")</p> <p>תוספת זיקות הנאה לטובת הרחבת מדרכות בעוד כ-3 מ'.</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי</p> <p>3.6.14 (ב) – רחוב מדרכות</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>הוראות למרחב תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים : דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ +</p> <p>חוות דעת תחבורתית</p> <p>תקן חנייה מקסימלי לדירות מעל 55 מ"ר, 0.8 ליח"ד</p> <p>תקן חנייה 0 למסחר</p> <p>תקן חנייה לציבורי בהתאם לתקן התקף</p>	<p>ס. 3.8.1 : כללי</p> <p>ס. 3.8.7 : תקן חנייה</p>	<p>בהתאם לנספח תחבורה : כלל שטח התכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים לחפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ +</p> <p>סעיף 4.4.6 – תכנית ללא השפעה סביבתית משמעותית, לא נדרש נספח סביבתי. קיימת חווד הרשות לאיכה"ס</p> <p>הוטמעו בנחיות בתקנון נערך דוח מיקרו אקלים</p>	<p>ס. 4.4.1</p> <p>ס. 4.4.2 : חוות דעת סביבתית.</p> <p>ס. 4.4.3 : בנייה ירוקה</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>הוטמעו בנחיות בתקנון נערך דוח מיקרו אקלים</p>

+	ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי להיתר.		
+	סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית		
+	ס. 4.6.2 (א): הנחיות כלליות	בכל שטח התכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מיקומו של כלל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)
+	מרחק מעל 50 מטר מנקודת תחנת שאיבת ביוב- אין מגבלות מיוחדות	ס. 4.6.4 ניקוז	
+	כולל נספח תשתיות	ס. 4.6.5: ביוב	
+	שטחי חלחול בהיקף של 15% במגרש הפנויים מבנייה על ותת קרקעית.		

שימוש בסעיף חוקי בסטטיסטיה מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה 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 בתוכנית המפורטת	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה בדרשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף
סעיף קטן (א4)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א5)	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (א21)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א19)	קביעת לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה במסלול הריסה ובניה מחדש בהתאם לסעיף 270 וסעיף 270
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

הצהיר וחתים			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכס' הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי'	2438976-9		7.8.2023
חיוני המשפט לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן,	2438976-9		7.8.2023

7 | ברעם | 2017

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

1\1105\2022

נעשה פרסום בעיתונים בתאריך:
מערב בוקר 17.5.2023
אלסנירא 19.5.2023
מקומון ת"א 19.5.2023

1. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לחוו"ד הדעת ומתן תוקף לתכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תיקון כלל מסמכי התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית.

- הפחתת קומה במגדל המגורים מ19 ל18 על מנת להתאים לתנאי המוגדרים בחוק
- הרחבת תכנית קומה טיפוסית (כולל מרפסות) במגדל המגורים מכ 690 מ"ר לכ307 מ"ר.
- המרת כ 300 מ"ר משטח ציבורי מבונה לטובת שטח למגורים
- תוספת שימושים מותרים בחלק מדירות המגורים המאפשר שילוב שימושים בעלי אופי ציבורי בהיקף של 300 מ"ר
- צמצום שטח חוץ נלווה למבנה הציבור ומתן הנחיות לשטח מרפסות נלווה
- תוספת עד 17 יח"ד בכלל תחום התכנון (סה"כ עד 240 יח"ד) והפחתת שטח ממוצע ליח"ד מ70 ל67 מ"ר (פלדלת) והגדלת היקף הדירות הקטנות בתמהיל התכנית מ35% ל 50% (מקסימלי)
- תוספת שטח בניה בהיקף של 40 מ"ר, סה"כ כ20500 בכלל מרחב התכנון (רח"ק 6.5)

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק , חיים גורן