

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - 2004-23'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: בין רחוב בורמה לדרך בן צבי, בדופן הדרומית של שכונת קריית שלום, תל אביב-יפו.

כתובת: בורמה 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר		209,217		218

גבולות התכנית על רקע תצ"א



גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע – מצב מאושר



שטח התכנית: 3.588 דונם

מתכנן: פרצוב ארכיטקטורה – תמר פרצוב
אדריכל נוף: חלי אלול צלניקר

יזם: חברת עזרה ובצרון
מגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה, חברת עזרה ובצרון וב"כ הדיירים (עו"ד נורית כהן קצב)

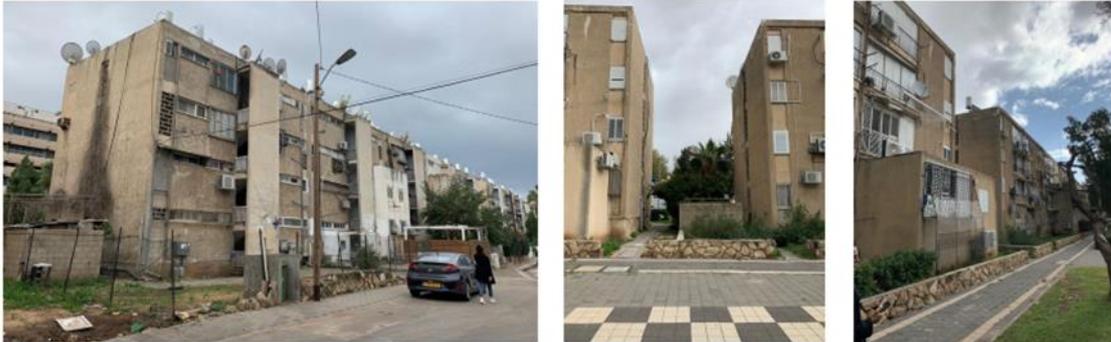
בעלות: עיריית תל אביב יפו ופרטיים

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - - '23-0004

רחוב בורמה ממוקם בגבול הדרומי של שכונת קריית שלום, בדרום העיר תל אביב-יפו. שכונת קריית שלום מאופיינת בבנייה נמוכה (טיפולוגיה של רביעיות) ובחלקה מבני שיכון בגובה עד 5 קומות. בתחום התכנון שני מבני שיכון מאורכים, המהווים דופן בין השכונה ובין דרך בן צבי שהינה עורק תחבורה ראשי. מדרום, ישנה רצועת שטח ציבורי פתוח ובסמוך אליה עובר תוואי הרכבת הקלה. מבני השיכון הקיימים הינם בני 4 קומות, ללא קומת עמודים, בני 40 יח"ד בכל בניין, סה"כ קיימות 80 יח"ד. מרבית יחידות הדיור נותרו במצבן המקורי, בגודל כ-58 מ"ר. תכנית ההרחבות מאפשרת הגדלת הדירה בכ-24 מ"ר, עד 82 מ"ר. כ-10% מהדירות הורחבו במסגרת תוכנית הרחבות, כך ששטח ממוצע ליח"ד כ-61 מ"ר.

מצב תכנוני קיים:
(1983) 3/06/13



תכנית רישום לשיכונים ציבוריים (תרש"צ) קביעת ייעוד מגורים עד 4 קומות, גן ציבורי ודרך. שטח התכנון: כ-23 ד'.

תא\2230 (1989)

תכנית הרחבה המאפשרת הגדלת הדירה בכ-24 מ"ר, עד 82 מ"ר לדירה. בנין בטיפוס N.

מדיניות קיימת:

תא/5000 – תכנית המתאר לת"א-יפו

תשריט אזור יעוד: אזור 804, אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4. נספח עיצוב עירוני: הגובה המקסימאלי ע"פ תוכנית המתאר הינו 8 קומות, עם אפשרות עליית גובה עד 15 קומות.

נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מרחב להתחדשות עירונית, מאפשר תוספת של 1 רח"ק וסה"כ 5 רח"ק. הנחיות מיוחדות: רחוב בן צבי הוגדר כרחוב פעיל ומעורב שימושים.

תכנית המתאר הותירה בידי הוועדה את שיקול הדעת בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות לשכונת קריית שלום. לאור מיעוט התכניות המפורטות המקודמות במרחב השכונתי (אזור 804א' – קריית שלום) נעשתה התייחסות לנפחים, תמהיל יחידות דור, מרחב ציבורי והקצאות לצרכי ציבור במסגרת התכנית המפורטת.



מצב תכנוני מוצע:

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני – בינוי. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. תחום התוכנית המוצע כולל 2 חלקות ביעוד מגורים במלואן (חלקות 217,219) ו-0.2 ד' נוספים (חלקי חלקה 218) בשינוי ייעוד מדרך למגורים, זאת לטובת תכנון מיטבי עקב צורתו הלינארית של המגרש.

תפישה תכנונית:

- הצבת המבנים - שמירה על הצבת המבנים בהתאם למקצב המבנים הנוכחי לאורך רחוב בן צבי, מבנים אלו קיימים בהעמדת "דמקה" ומתחדשים באמצעות תמ"א 38 (עיבוי או הריסה ובנייה), עד גובה 8.5 קומות, בתהליכים שונים. מיקום בנייה מגדלית נקודתית במפגש הרחובות החרמש ובורמה, תוך שילוב מוקד ציבורי בנוי.
- מערך הולכי הרגל - חיזוק הקישוריות צפון-דרום, בין פנים השכונה לשטח הפתוח לאורך רחוב בן צבי ולתחנת הרכבת הקלה. כמו כן בשמירת המעבר מזרח-מערב מרחוב בורמה לשטח הפתוח ממערב (פארק החורשות).
- מפלס הקרקע - קומת הקרקע בכל המבנים כוללת מבואות כניסה ורצועת גינון מכיוון רחוב בורמה, וכן חזית פעילה למסחר בקנה מידה מקומי הפונה לדרך בן צבי ולפנים השכונה (ללא מגורים). כל קומת הקרקע נשמרת בזיקת הנאה לשהייה ומעבר של הולכי רגל, למעט אזורים בהם יש מערכות פרטיות. מיקומן הסופי של זיקות הנאה יקבע בתכנית העיצוב.

עקרונות הבינוי:

- הקמת שלושה מבני מגורים חדשים בגובה 7 קומות + קומת גג חלקית בנסיגה, ובניין רביעי מזרחי בגובה 15 קומות. תתאפשר תוספת קומה למבנים המרקמיים לטובת הפחתת התכסית של מגדל המגורים, הנפחים הסופיים ייקבעו בתכנית העיצוב תוך השארת גמישות להתאמת הבינוי לתמהיל הסופי שייקבע.
- תוספת של 118 יח"ד למצב הקיים, סך הכל 198 יחידות דור חדשות (בצפיפות מוצעת של 55 יחידות לדונם). רח"ק התוכנית המוצעת ממצה את הרח"ק המקסימאלי המתאפשר בתכנית המתאר – רח"ק 5 (4+1).
- קווי הבניין המוצעים (ראה תשריט מוצע): דרומה ומערבה - 0, צפונה לרחוב בורמה/החרמש – 2-3 מ', צפונה כלפי בנייה סמוכה – 6 מ' ומזרחה - 4 מ'.
- מרווח בין בניינים לא יפחת מ-8 מ'. בסמוך לבנייה מגדלית יישמר מרווח של כ-10 מ'.
- תכסית בינוי מוצעת עד 65%.
- לאור סמיכות לתחנת הרכבת הקלה וצורתו של המגרש הפרויקט מקודם ללא חניה. על כן בתת הקרקע מתוכנן חלל לשימוש מסחרי בהיקף של כ-30% משטח המגרש בתפקוד עצמאי.

תמהיל הדירות:

תמהיל הדירות המוצע מאפשר מגורים למגוון אוכלוסיות באזור. התמהיל כולל לפחות 25% יחיד קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר, לפחות 30% מיחיד בשטח כולל (פלדלת) של 70-80 מ"ר. ומאפשר פתרון מיגון משולב הכולל ממ"דים וממ"קים. תמהיל הדירות יקבע סופית בתכנית העיצוב. דירות התמורה כוללת תוספת של 12 מ"ר + מרפסת, במוצע של כ-72 מ"ר ליחיד. שטח ממוצע ליחיד יזם כ-59 מ"ר.

הקצאה לצרכי ציבור: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, בשכונת קריית שלום מאזן חיובי של שטחי ציבור, שכן מרבית השכונה בנויה בטיפולוגיה של רביעיות עם אפשרות להרחבת גודל הדירות הקיימות, ללא תוספת יחיד. על כן לא צפויה תוספת יחיד משמעותית בשכונה.

- שטח למבני ציבור: שטח מבונה ציבורי בהיקף של כ-700 מ"ר בקומה אחת המתוכנן במשולב בקומות הקרקע של המבנים, כניסות ותפקוד באופן עצמאי ממבני המגורים. לבקשת אגף הנכסים התווספו לשטחים הציבוריים שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטחים העיקריים העיליים המיועדים לשטחי ציבור.

תשריט מוצע:



תכנית קומות קרקע ופיתוח עירוני



התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - 0004-23'

תחבורה: בהתאם לחוו"ד התחבורתית מאגף התנועה

- התכנית המוצעת מגדילה את חתך רח' בורמה ל-2.5 מ' לטובת הרחבת המדרכות ותוספת נטיעות על ידי זיקות הנאה למעבר ושהייה בקומת הקרקע.
- התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשתי תחנות הקו הירוק של הרק"ל: תחנת גיתית (כ-230 מ' מהתכנית) ותחנת אבו כביר (כ-120 מ' מהתכנית), בסמוך לנת"צ על דרך בן צבי.
- שבילי אופניים – בגבולה הדרומי של התכנית, בדרך בן צבי, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי במסגרת תכנית רק"ל הקו הירוק. מצפון לשטח התכנון, ברח' ישראל גורי, קיים שביל אופניים חד-סטרי לכל כיוון, אשר מאפשר נגישות לכיוון צפון.
- הנגישות הגבוהה לתחבורה ציבורית בשכונה כולה ובפרויקט זה בפרט, אפשרה לקדם פרויקט ללא חניה תת קרקעית. המסחר המתוכנן במתחם בעל אופי שכונתי-מקומי, ומיועד לשרת את דיירי המתחם והשכונה הקרובים. לפיכך, אינו מצריך הגעה ברכב וביקוש לחניות צמודות. יתרה מזאת, נקבע תקן חניה 0 בכדי לעמוד במגבלות הבדיקה הכלכלית וצורתו החריגה של המגרש.

איכות הסביבה: התכנון מייעד עירוב שימושים מצומצם ונקודתי של מסחר בקומת הקרקע ותת הקרקע ולא בקומות עליונות של המבנים. על כן ניתן פטור מהכנת נספח סביבתי. במסגרת התכנון נדרש לתת מענה לחדר טרפו סמוך. מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
500%	(בנוי בפועל) 147%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
17940	(בנוי בפועל) 4995	מ"ר	
-	37%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	1251 מ"ר (משתנה)	מ"ר	
3 מבנים עד 7 קומות + גג חלקית מבנה בן 15 קומות	4	קומות	גובה
54 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר גובה קומת קרקע	11	מטר	
55%	32%		תכסית
0	0		מקומות חניה

הדמיה מצפון:



הדמיה מזרוע מערב:



דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

פרויקט מסוג פינוי בינוי הינו הליך ארוך ומורכב, אשר משנה את המרחב הקיים ובכך משפיע על המרקם החברתי והקהילתי באזור. הליכי השיתוף ציבור וההליכים החברתיים, אשר נערכו במסגרת פרויקט זה, באו במטרה להתאים את מרחב התכנון החדש לצרכי הדיירים הוותיקים הקיימים, לצורך התחדשות

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023	507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה
2023-0004 - 2	דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית

והעלאת איכות החיים של התושבים, ותוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.

בתאריך 30.8.21 התקיימה תת-ועדה לשיתוף ציבור, בה הוצג הפרויקט ומתווה שיתוף הציבור המוצע, הכולל קשר אישי עם התושבים ובעלי הזכויות ומפגשים פתוחים לאורך כל תהליך התכנון. חברי הועדה אישרו את מתווה שיתוף הציבור שהוצג.

טרם הדיון בתכנית להפקדה בוועדה המקומית, התקיימו מספר אסיפות דיירים, כנסים, מפגשים, הן ברמת הדייר הבודד, דרך ועד הבניין, ועד לכלל המתגוררים בפרויקט. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון, נשאלו שאלות ונענו תשובות.

במתחם הפרויקט המיועד להתחדשות: 2 בניינים (10 כניסות) ובהם 80 יחידות דיור, מתוכן 4 דירות דיור ציבורי (חלמיש) ו-76 בבעלות פרטית.

החל מתחילת קידום התכנון ועד הפקדתו נערכו כ-15 מפגשים עם נציגות הדיירים ועם כלל דיירי המתחם בנקודות זמן מהותיות בקידום התכנון.

המלצות הנספח החברתי ורצונות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע ככל הניתן.

במתחם נערך דו"ח חברתי בשני שלבים, מיפוי ראשוני ודוח חברתי מלא הכולל המלצות להטמעה בתכנון והמלצות לליווי הדיירים, בהתבסס על ראיונות עומק בקרב 40 מדיירי המתחם (50% מיחידות הדיור).

תיאור ההסכמות:

תהליכי השיתוף, שנערכו לאורך התכנון ולקראת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, כללו הכנת דו"ח חברתי, התייעצות עם הדיירים, בחירה וליווי של נציגות הדיירים והתייעצות רחבה יותר עם תושבי השכונה. **כל אלו ועוד תרמו מאוד לקידום ההסכמות במתחם הפרויקט, וכיום ישנה הסכמה גורפת לקידום הפרויקט על ידי רוב בעלי הדירות.**

יחד עם זאת ישנם כמה בעלי דירות שהביעו רצונם לחתום הישר מול היזם הנבחר, בנוסף ישנן מספר דירות בעלות סוגיות משפטיות (ירושה, דיור ציבורי).



זמן ביצוע:
שוטף

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה	01/03/2023
דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	2 - - '23-0004

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0898189	שם התכנית תא/מק/5059- התחדשות בורמה 20-38	מגיש התכנית חברת עזרה וביצרון לשיכון בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית פרצוב ארכיטקטורה
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית 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:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
62 א. (א) חוק הת"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוק 22.12.2016)	התכנית מאפשרת התחדשות עירונית בשכונת קריית שלום, במתווה של פינוי בנייה וכוללת הריסת 2 מבני שיכון קיימים והקמת 4 מבנים חדשים, בני 8-15 קומות, תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה.		
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	ההוראות בתוכנית המתאר	ההוראות בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 804 א- קריית שלום	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	+ השכונה מתוכננת בתכנית מפורטת אשר כוללת את כל החיבובים הרלוונטים להתחדשות עירונית.	
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית		יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית ס' 5.3.2	+ מתחם התחדשות עירונית: התכנית כוללת רח"ק ממוצע של 5, תמהווה דרגה אחת מעבר לקבוע באזור היעד ותוספת קומות נוספות בדרגה אחת מעל לנספח העיצוב.	
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4 ס' ראשי-מגורים	ייעוד מבאי"ת מגורים ד'	
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4 (א) ס' מקבצי שימושים ראשי-מגורים	+ ציפיות: 55.7 יח"ד לדונם.	
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד ושימושים כללים, תשתיות נלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית. בקומת הקרקע – מסחר 1 ס' 3.2.4 (א) 4	+ מסחר 1	

<p>+ התכנית כוללת שימושים ציבוריים בקומות מבונות</p>	<p>שימושים כלליים לפי סי' 3.1.1 (ח) - שימוש למבנים ומוסדות ציבור</p>		
<p>+ גודל התכנית כ-3.5 ד' (מעל 1.5 ד') ועל כן רחיק 4, ובנוסף רחיק 1 נוסף ע"פ אזור ההתחדשות העירונית.</p>	<p>סי' 3.2.4 (ב) גודל מגרש: • מתחת ל-0.5 ד': רחק 2.5 • 0.5-1.5 ד': רחק 2.5-3 • מעל 1.5 ד': רחק 2.5-4 תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית חלה במתחם להתחדשות עירונית - תוספת 1 רחיק.</p> <p>+ סי' 3.1.4 ה' - מרפסות למגורים</p> <p>+ סי' 3.1.4 ו': רחיק אחד נוסף למצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סי' 3.1.4 א' - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 הדרחשיים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ שטחי הבניה המוקדמים על פי 1</p> <p>+ יותרו שימושי מסחר 1 בתת הקרקע</p>	<p>סי' 3.1.5 (א) בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סי' 3.1.5 (ד) יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>בניה משולבת של מבנים בני 8-15 קומות.</p> <p>+ מתאפשרת עליית מדרגת גובה מתוקף מתחם להתחדשות עירונית.</p> <p>+ סי' 4.2.2 (א) 3</p> <p>+ סי' 4.2.2 (ג) - גובה קומות</p>	<p>4.2.2 (א) 1 - גובה הקומות על פי נספח העיצוב סי' 5.3.2 (ע"פ אזורי התחדשות עירונית וע"פ סי' 4.2.5 בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (15 קומות)</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סי' 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ תנאי לחיתור אישור תכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>+ הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקוי מגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם תווי"ד יחידה אסטריגית</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה יקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, בהתאם לחו"ד היחידה האסטריגית, במאמרט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</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 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>+ חו"ד תחבורתית ביטול מקטע ברחוב בורמה והפיכתו לשצ"פ</p> <p>ע"פ תמ"מ 5, סי' 6.2.4 (ב), קו בניין ע"פ תכנית המתאר.</p> <p>קו הבניין כלפי רח' בן צבי הוא 0, כולל חזית מסחרית, זאת על מנת ליצר חזית פעילה ורציפה כלפי רחוב קיבוץ גלויות</p> <p>+ תוואי המתעין מוטמע בנספח הנוף</p> <p>+ תקן 0 בסמכות הועדה לקבוע בתכנית בחתום לתקנות החנייה</p>	<p>3.8.1 (ה) 3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>דרך בן צבי - דרך עורקית רב עירונית</p> <p>על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"מ 3 או בתמ"מ 5 יהולו הוראות התמ"מ או התמ"מ, על שינוייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון. קו הבניין לא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, לשיקול דעת הוועדה צמצום המרחק משיקולים אורבניים (סי' 2.ג.3.8.2)</p> <p>מתעין על דרך בן צבי: תוואי קו המתעין יסומן בתכנית ויטמעו בתכנית כל ההוראות הרלוונטיות. תיבחן התאמת הוראות התכנית לקו מתעין עתידי בהתייחס לשימושים, קו בניין למרתף, עיצוב קומת הקרקע, גישות ופתרונות חניה (סי' 3.8.4)</p> <p>3.8.7 תקן החנייה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף על פי התקנות.</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>התכנית כוללת בינוי גובל בדרך עורקית רב עירונית עם זאת על פי המלצת הרשות לאיכות הסביבה אין צורך בחוות דעת סביבתית נוכח תוספת הבינוי נעשית בהיקפים מינוריים ואינם משנים באופן מהותי אות המצב הקיים אשר כבר היום משמש למגורים.</p> <p>נערך תיאום מול הרשות לאיכו"ס.</p> <p>סי' 6.10 מתייחס להיבטים של בניה ירוקה</p>	<p>הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>סעיף 4.4.6</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ +</p>	<p>שטח פנוי לחלחול סי' 4.6.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p>

הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ביוב ס' 4.6.5	נספחי מים, ביוב, ניקוז
---	---------------	------------------------

שימוש בסעיפי חוק-בטיחות ותוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	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.
מאות הסעיף	סעיף
+	סעיף קטן (א1)
+	סעיף קטן (א4)
+	סעיף קטן (א5)
+	סעיף קטן (א19)

הצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבוש/חתימה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332935		29/3/22
היועץ המשפטי/יועדת			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברחם אוזן, עוזי	2489767		29.3.2022

2017 | ברעם | ח

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

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה	01/03/2023
דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	2 - 0004 - 23

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התושבים פנו אל מינהל ההנדסה בבקשה לקידום תכנית, היות ופניותיהם ליזמים פרטיים לא צלחו. לאור זאת, פנינו לחברת עזרה וביצרון שתקדם תכנית ביוזמת הוועדה המקומית. בדיקה כלכלית של ההצעה מצביעה על היתכנות כלכלית חיובית המצויה ברף התחתון. ניסיון העבר מצביע כי כלכליות של תכניות התחדשות עירונית גדלה עם הזמן וכך גם התמורות.

על כן מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0898189	שם התכנית תא/מק/5059- התחדשות בורמה 20-38	מגיש התכנית חברת עזרה וביצוע לשיכון בניימ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית פרצוב ארכיטקטורה
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללנית כשטח התכנית	
תל אביב יפו			
עירונית <input checked="" type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>			
מוסד התכנון המוסמך להמקיד 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:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהור הסעיף בחוק	תנאוי ככלי של התוכנית המפורטת המוצעת	
א.62 (ג) חוק התכנון הת"מ	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (במחצית) לתוכנית תא/5000 (מתח תוקף 22.12.2014)	הוראות מאפשרת התחדשות עירונית בשכונת סמית שטח כמתחם של מניח כניון ומכלול תלסות 2 מבני שיכון קיימים והקמת 4 מבנים חדשים בגו' 8-15 קומות וזמן שטח התנועה מעטן עשויות נהיה	
התכנית תיבנה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000. מפורט להלן.			
הסעיף הראשו בתוכנית המתאר	זיקוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 804א – קריית שלום	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	+ השכונת מתוכננת בתכנית מפורטת אשר כוללת את כל החיובים הרלוונטיים לשתחדשות עירונית.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית		יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית סי' 5.3.2 • הועדה רשאית לאשר רחיק 1 מעל לרחיק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסיכנות בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בגספח הניצוב העירוני. • הועדה רשאית לאשר גיוד זכויות בוץ המגרשים כל עוד תרחיק הממוצע בכל המגרשים הסחורים אינו עולה על תרחיק המירבי המותר לפי תא/5000	+ מתחם התחדשות עירונית: תוכנית כוללת רחיק ממוצע של 5, המתווה דרגת אחת מעבר לקבוע באזור היעוד ותוספת קומות נוספות בדרגת אחת מעל לגספח העיצוב.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 מקבץ שימושים ראשי-מגורים	ייעוד מביאית מגורים ד'
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 (א) מקבץ שימושים ראשי-מגורים	+ צפימות: 55.7 יחיד לדונם.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכמוף לתנחיות המפורטות.	מקבצי שימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בתוראות התוכנית. בקומת הקרקע – מסחר 1 סי' 3.2.4 (א)	+ מסחר 1

<p>+ התכנית כוללת שימושים ציבוריים בקומות מבנות</p>	<p>שימושים כלליים לפי סי 3.1.1 (ז) - שימוש למגורים ומסודות ציבור</p>		
<p>+ גודל התכנית כ-3.5 ד' (מעל 1.5 ד') ועל כן רחיק 4, ובנוסף רחיק 1 נוסף עימ' אזור ההתחדשות העירונית.</p>	<p>סי 3.2.4 (ב) גודל מגרש: • מתחת ל-0.5 ד': רחק 2.5 • 0.5-1.5 ד': רחק 2.5-3 • מעל 1.5 ד': רחק 2.5-4 תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (תקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית תלת במתחם להתחדשות עירונית - תוספת 1 רחיק.</p>	<p>סי 3.1.4 ב' - מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה חשולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה חשולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ שטחי הבניה על המקסימליים על פי 19</p>	<p>סי 3.1.4 ח' - מרפסות למגורים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ יתרו שימושי מסחר 1 בתת הקרקע</p>	<p>סי 3.1.5 (א) בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סי 3.1.5 (ד) יתרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסיבתה (15 קומות)</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ בניה משולבת של מגורים בני 8-15 קומות.</p>	<p>סי 4.2.2 א' - גובה הקומות על פי מסמך העיצוב סי 5.3.2 עימ' אזורי התחדשות עירונית ועימ' סי 4.2.5 בניה נקודתית חריגה לסיבתה סי 4.2.2 (א) 3</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חמג'ר, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ומיתוח.</p>	<p>תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת האזורים מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ תואם תו"ד יחידה אסטריטגית</p>	<p>מהות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכנונית בהתאם לחו"ד תיחידת האסטריטגית, כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>		

<p>+ חוויידי תחבורתית</p> <p>ביטול מקטע ברחוב בורמה והפיכתו לשניים</p> <p>עייפ המי"מ 5, סי' 2.4(ב), קו בניין עייפ תכנית המתאר.</p> <p>קו הבניין כלפי רח' בן צבי הוא 0, כולל חזית מסחרית, זאת על מנת ליצור חזית פעילה ורציפה כלפי רחוב קיבוץ גלויות</p> <p>+ תוואי המתעין מוטסע בגסספח הנוף</p> <p>+ תקן 0 בסמכות הוועדה לקבוע בתכנית בהתאם לתקנות החניח</p>	<p>3.8.1 (ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.2 (ה) דרך</p> <p>דרך בן צבי - דרך עורקית רב עירונית</p> <p>על דרך עורקית רב עירונית המופיעת בתמ"מ 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"מ או התמ"מ, על שינוייהו, לרבות שמירה על רצועת התכנון.</p> <p>קו הבניין לא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתיים, חומך מבין השניים, לשוקל דעת הוועדה צמצום המרחק משיקולים אורבניים (סי' 2.1.3.8.2)</p> <p>מתעין על דרך בן צבי: תוואי קו המתעין ויוטמעו בתכנית כל החוראות הרלוונטיות. תיבחן התאמת הוראות התכנית לקו המתעין עתידית בחתיוחס לשימושים, קו בניין למרתף, עיצוב קומת חקרקע, נגישות ופתרונות חניה (סי' 3.8.4)</p> <p>3.8.7 תקן החנייה יוקבע בתכנית על פי חתקן התקף על פי חתקטת.</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 - הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>התכנית כוללת בנייה גובל בדרך עורקית רב עירונית עם זאת על פי המלצת הרשות לאיכות הסביבה אין צורך בחוות דעת סביבתית נוכח תוספת הביעוי נעשית בחיקפים מינוריים ואינם משנים באופן מהותי את המצב הקיים אשר כבר היום משמש למגורים.</p> <p>מט"ן תיאום מגל הרשות לאיכו"ס.</p> <p>סי' 6.10 מתייחס להיבטים של בניה ירוקה</p>	<p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>סעיף 4.4.6</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבת - סעיף 4.4 חדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ +</p>	<p>שטח מניי להלחול סי' 4.6.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 סרק תשתיות כולל חוראות בגשאים הבאים: מנרש חמיועד לתשתיות (4.6.1)</p>

הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנידה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ביוב סי 4.6.5	נספחי מים, ביוב, ניקוז
---	---------------	------------------------

שימוש בסעיפי חוק בסטייתו מתמאה - לפי סעיף 862 (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסוּף את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (14), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	מאות הסעיף
862 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
+	סעיף קטן (א)(1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א)(4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א)(5) שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(19) קביעת תוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעבר... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר יחתימות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסופק בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר	025332935		29/3/22
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלח אברהם אנון, ע"ד	2438976-9		29.3.2022

חברה | 2017

העתקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון :

עדי בן שטרית: תוכנית שהתושבים ניסו לקדם עם יזמים פרטיים ולא צלחו. ביקשנו מעזרה ובצרון סיוע בקידום התכנית ואכן בשנתיים האחרונות אנחנו עובדים יחד בשיתוף פעולה לגיבוש וקידום תוכנית. התוכנית מחזקת את דרך בן צבי, מוסיפה תמהיל מגוון של יחיד ושטחי ציבור ומסחר. אדריכל עומרי שפסר: מציג את התוכנית חן אריאלי: לגבי הקצאה לצורכי ציבור. האם זה יהיה מצב גם בעתיד שטחי הציבור? כי העובדה שיש מבנים ישנים בצורה של רבעיות מלמדת אותנו שחלק מהם אמורים להתחדש ואז צריך לחשב שטחי ציבור באופן שמסתכל על העתיד שיעמוד לשימוש ההתחדשות שתהיה שם ולא רק כרגע למה שנמצא שם. האם שבילי האופניים שמתוכננים שם האם הם חלק רשת שבילים, האם הרישיות צפוף מספיק בעיניכם? האם כניסת השבילים דווקא במקומות שמוקפים כבישים סואנים לא צריכה להיעשות יעיל יותר כדי לוודא הרשת לא נגדעת בהסתכלות בחיבור לרשת אופניים בכל העיר שמתרחשת עכשיו? מה בנוגע להצללה טבעית לאורך כל שביל האופניים כמו צמחי יעודית? מלי פלישוק: איזה שימושים מסחריים אתם מתכננים בתת קרקע יש כאן חידוש? עדי בן שטרית: שימושים מסחריים בתת הקרקע יכולים להיות סטודיו למחול או חדר כושר למשל. מבחינת שטחי הציבור כמובן שהחשוב של סך שטחי הציבור נעשה בהנחיית היחידה האסטרטגית, תוך בחינה של מוסדות הציבור בשכונה והוא תואם את המצב העתידי בשכונה. לגבי שביל האופניים הוא לא במסגרת התוכנית שלנו הוא נמצאת לצידינו אבל זה לא מתפקידנו לענות על כך. אולם אנחנו כן שומרים על מעברים בין הבניינים וגם מעבר של אופניים והולכי רגל בין רח' בורמה לבן צבי.

התוכן	מס' החלטה
507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית	01/03/2023 2 - - '23-0004

גיליה ברגר: קביעת שטחי הציבור נעשה על ידי העירייה שקובעת אותם והיחידה האסטרטגית. קבלנו פרויקט שנכנס בצפיפות מאוד גבוהה בשכונה שערכי הקרקע לא גבוהים לא בעבר ולא עכשיו. הרעיון של שטחי תת הקרקע הוא של עדי בסיס מצוות דרום וחשוב להגיד שנעשה מאמץ להכניס ברחק הזה את המדיניות העירונית למסחר מקומי וגם להניס שטחי ציבור וגם להגיע לכלכליות בפרויקט שיש לא מעט ממי"קים. בנוגע לשבילי האופנים זה לא רלוונטי לתוכנית הזו.

עדי בן שיטרית: שבילי האופנים הם במסגרת חתך הרח' של בן צבי הם לא חלק מהתוכנית שלנו אבל אנחנו שומרים על מעברים בין הבניינים שתהיה נגישות לשבילי האופניים גם מדרום ומצפון.

חן אריאלי: הקצאה לצורכי ציבור האם לוקחים בחשבון תמונת עתיד?

עדי בן שיטרית: את שטחי הציבור אנחנו מקבלים עם היחידה האסטרטגית שבוחנת את מצב השכונה והצרכים העתידיים ומטמיעים אותם בתכנון. בתכנית זו יש 700 מ' שטח ציבורי בקומת הקרקע איכותי לטובת השכונה.

אירית סייג: קרית שלום היא ברובה שכונת צמודת קרקע ויש לה רק שוליים שמתחדשים. תוכנית אחת כבר אישרתם בצפון השכונה של אפוטושו ויש עוד תוכנית שתהיה בקרוב. אלו תוספות הזכויות וההזדמנויות היחידות לקבל עוד שטחי ציבור בשכונה.

ליאור שפירא: מה זה מוזיל הענן שאין שם חניה רוני: ענין אי החניה היא לא לטובת הפרויקט יש בעצם השפעות מקוזות. כאשר לא בונים מרתף חניה עלות החניה שהיא בערך 40 X 3500 היזם חוסך 120 אלף במקום חניה לדירה. מצד שני מחיר הדירה נמוך יותר ואנחנו מפחיתים כ 200 250 אלף שם לדירה תלוי בגודל הדירה.

ליאור שפירא: הדירות הללו צריכות נמוכות יותר ברבע מיליון שם גרוסומודו רוני קינסברונר: לא, זו פונקציה של גודל הדירה. ההנחה שדירות קטנות הם פחות רגישות להיעדר חניה מאשר דירות גדולות שמעידות על הרכב משפחתי שונה. זה מוזיל בערך ב 150 אלף שם.

זה 1,800,000 לדירה של 50 מ' רוני קינסברונר: הפרויקט מהודק מבחינה כלכלית. כך ש 30% הדירות יהיו ממקים ושימשיך המומנטום. דינור ישראל: 50 מ' מראה שווי של 30 35 אלף שם לפי סקר.

ליאור שפירא: נאשר את התוכנית להפקדה פה אחד

בישיבתה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתנאים הבאים:
תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון וחיים גורן.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

דיווח הערות מינהל התכנון לתכנית לפי סעיף 109א:

התקבלה הערה טכנית של המחוז לעניין שטחי המצללות לשטחים הציבוריים. בהתאם להערה הטכנית מוצע להוסיף סעיף לתקנון כדלהלן: יותרו מצללות או סככות צל לשימושים הציבוריים בלבד, אשר ככל שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בהיקף של עד 300 מ"ר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

חן קראוס לא משתתפת בדיון

עדי בן שיטרית: תוכנית בורמה שנדונה בוועדה באפריל, אזכיר את עיקרי התכנית ואז את התיקון הטכני המבוקש. מדובר בתכנית התחדשות עירונית שמקודמת ע"י עזרה ובצרון, 80 יח"ד במצב הנכנס וכ-200 יח"ד במצב היוצא. הבינוי המוצע כולל 4 מבנים, אחד עד 15 קומות והיתר בינוי מרקמי. בקומת הקרקע 700 מ"ר לשימושים ציבוריים ומסחר. לבקשת מינהל תכנון ומבוקש לעשות תיקון טכני לניסוח הערות בטבלה 5 אפשרנו תוספת רח"ק למצללות בהיקף של רח"ק 1 ומבוקש לשנות זאת ל-300 מ"ר. חיים גורן: בפרויקט יש תועלת ציבורית בדמות מבנה של 700 מ"ר. אורלי אראל: זו לא תועלת זו הקצאה לצורכי ציבור.

מס' החלטה	התוכן
01/03/2023 2023-0004 - 2	507-0898189 תא/מק/5059 - בורמה דיון בדיווח הערות מינהל התכנון לתכנית

חיים גורן: יש כאן 200 יח"ד ללא חניה. האם אפשרי לעניין החניות גמישות זו או אחרת בויתורים בחלק להקצאות לצורכי ציבור לטובת התכנות כלכלית לחניות.

אורלי אראל: לא ניתן להפחית את ההקצאות לשטחי ציבור כי הם לאוכלוסייה העתידית שצריכה להגיע למקום ושטחי הציבור אמורים לשרת את האוכלוסייה העתידית אם נפחית בשטחי הציבור יכול להיות מצב שלא יהיו מספיק גני ילדים עבור ילדים שיגורו שם. לא ניתן תכנונית.

חיים גורן: בהנחה שאין מחסור לשטחי הציבור השכונה נמוכה לא צפויים פרויקטים גדולים. עדי בן שטרית: השכונה מתחדשת בדפנות שלה.

אורלי אראל: עפ"י תוכנית המתאר אנחנו מחויבים לקבל חו"ד של היחידה לתכנון אסטרטגית על ההקצאות עבור תוספת יח"ד והשטחים בכל תב"ע היחידה הכינה פרוגרמה והוצגה לכם ואותה כאגף התכנון מחויבים להכניס בתחום התכנון.

חיים גורן: אם יש מצב שכן אפשר לוותר על שטחי ציבור ולקבל שטחים ללא חניה ?

אורלי אראל: לא. יש להבחין בין אינטרס ציבורי לפרטי.

אלחנן זבולון: אלו 200 דירות שלא יהיו להם חניות. 200 משפחות ללא חניה.

חיים גורן: אלו לא יח"ד קטנות והם מיועדות למשפחות. בלי חניה המצב יהיה מאוד קשה ואפס חניה 200 יח"ד זה לא אפשרי זו בעיה לציבור.

עדי בן שטרית: המגרש שהתוכנית חלה עליו הוא מגרש צר, לתכנן חניה יעילה זה מאוד קשה. אנחנו 120 מ' מתחנת הקו הירוק של הרק"ל תחנת אבו כביר וכ-230 מ' מתחנת גיתית ואנחנו לא חושבים שיש צורך. דורון ספיר: לא אין אפשרות לגמישות.

מלי פולישוק: חניה לנכים לא תהיה?

דורון ספיר: חניה לנכים תהיה ע"פ חוק. לפיכך אנחנו מאשרים את התיקון.

חיים גורן: אני נמנע בהצבעה.

בישיבתה מספר 2023-0004 מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מאשרת להוסיף סעיף בהוראות התכנית כדלהלן: "וותרו מצללות או סככות צל לשימושים הציבוריים בלבד, אשר ככל שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות, בהיקף של עד 300 מ"ר". לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, ליאור שפירא