

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - - '23-0012

התכנית נמצאת בתחום פרסום לפי סעי' 77-78 אשר אושרו בוועדה המקומית ביום 30/12.2020 (החלטה מספר 9). התכנית הוגשה לוועדה ללא הסכמה של מהנדס העיר וללא תאום עם הצוות המקצועי. מסמכי התכנית, הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

כללי:

תוכנית התחדשות עירונית בשכונת ניר-אביב, כפר שלם, במפגש הרחובות דרך בר לב והטייסים. תחום התכנית הוגדר במסמך מדיניות לשכונות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120, אושר בתאריך 30.12.20). התכנית מיישמת את המתווה המומלץ להתחדשות במרחב זה המתבסס על שילוב בין פינוי-בינוי לבין שיפור, עיבוי, חיזוק ומיגון מבנים קיימים, ללא תוספת קומות.

בתחום הקו הכחול קיימות סה"כ 288 יח"ד, מתוכן 152 יח"ד ב-6 בניינים המיועדות לפינוי בינוי וכ-136 יח"ד בשלושה בניינים המיועדים לשיפור, עיבוי ומיגון. כמו כן נכללים בתחום התכנית רחוב הרצפלד, מבנה גני ילדים קיים, מגרש למבנים ומוסדות ציבור המשמש בפועל כגינה ציבורית ומערך שבילים קיימים.

ההצעה התכנונית כוללת הקמת 554 יח"ד חדשות במקום 152 יח"ד קיימות, הרחבת המגרש הציבורי ומיקומו במרכז השכונה, הארכת הציר הירוק הקיים המגיע מצפון, יצירת חיבור תנועתי בדרום השכונה באמצעות תוואי חדש לרחוב הרצפלד ויצירת מוקד מסחרי מקומית הגובל בדרך בר-לב.

התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
מיקום: שכונת ניר אביב, כפר שלם, תל אביב-יפו.



תשריט מצב מוצע

כתובת: רחוב גולינקין מרדכי 2-4 (הרצפלד 1), הרצפלד אברהם 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28
 רוטנשטרייך 16-18-20-22-24-26-28.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7243	מוסדר		14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 32, 30, 22, 21, 15,	31, 24, 19

שטח התכנית: 22,364 מ"ר.

מתכנן: מילבאוואר אדריכלים.

תנועה: דגש הנדסה.

אגרונום: נעמן כספי

יזם: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ
 מבקשים את הצטרפותה של העיריה כמגישה לתכנית

בעלות: רמ"י- פרטיים בחכירה, עיריית ת"א-לפו.

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - 0012-23

סטטוס הסכמות: מתוך 288 יח"ד נכנסות, חתומים מול היזמים 105 בעלי דירות. בנוסף, מתוך סך יח"ד הכולל (288), קיימות 22 יחידות דיור ציבורי. בהנחה כי לא תעלה התנגדות מצד הדיור הציבורי הכלול בפרויקט, אחוז ההסכמה עומד על כ-44%.

מצב השטח בפועל: מרחב מגורים הממוקם במפגש הרחובות דרך בר לב והטייסים סביב רחוב הרצל, בפניה הדר'-מזרחית של שכונת ניר אביב, מצפון לפארק דרום ובגבולה המזרחי של העיר תל אביב-יפו. תחום התכנית מכיל 9 מגרשי מגורים קיימים ובנויים (מתוכם 3 מיועדים לחיזוק ו-6 מיועדים לפינוי בינוי) בהם סה"כ 288 יח"ד, 2 חלקות בייעוד מבנים ומסודות ציבור אשר אחת מכילה מבנה גני ילדים והשנייה מתפקדת בפועל כגינה ציבורית, שצ"פ, דרך ושבילי הולכי רגל.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 4-2.5, במתחם להתחדשות עירונית תוספת של 1 רח"ק (1+4=5)
- גובה מירבי לבניין: 15 קומות
- אזור תכנון 907'א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית:
 - חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
 - אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
 - יחידת רח"ק נוספת
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות (להלן מדיניות דופן כפר שלם תא/מק/9120)

מדיניות חנייה עירונית (תקן חנייה מופחת)

מדיניות הועדה להתחדשות עירונית לעניין אופן חישוב תמורות (עד 12 מ"ר)

מסמך מדיניות לדופן כפר שלם תא/9120:

- התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים המפורטים במסמך המדיניות ורלוונטיים לתחום התכנית:
 - מימוש בהתאם למתווה משולב - פינוי בינוי לצד התערבות מתונה הכוללת (בהתאם לשיקולים תכנוניים): התחדשות המבנה באמצעות שיפוץ חוץ, שיפוץ שטחים משותפים, חיזוק, מיגון, עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת ממ"ד/ממ"ק, תוספת מרפסות.
 - שיפור והבטחת תוואי הולכי רגל ואופניים.
 - הרחבת שבילים קיימים צרים.
 - הסדרת חציות ומעברי חצייה.

מדיניות דרך לח"י בר-לב תא/מק/9099

התכנית גובלת בדרך בר-לב (כביש 461) עברה הוגדרו עקרונות מנחים לתכנון אשר מטרתם הפיכת הדרך מציר תנועה ממונעת ל"רחוב מטרופוליני" המאפשר שילוב תנועה ושהיה ותואם את צורכי תושבי העיר והשכונות הסמוכות, הולכי הרגל, רוכבי האופניים והתנועה הרכובה. המסמך מתעדף שהייה לאורך הציר, עידוד הקישוריות ואפשרויות החצייה בניצב לציר. לצורך כך, מגדיר המסמך בנייה עירונית אינטנסיבית לאורכו, פיתוח המרחב הציבורי, יצירת דופן מקשרת לאורך דרך בר-לב דרך קומה מסחרית "תומכת רחוב" ומרחבים המעודדים שהייה וחצייה.

מדיניות לשכונת ליבנה - בהכנה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

- תמ"א/1 (מתן תוקף 12/02/2020)

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023 9 - 0012-23ב'	507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10 דיון בהפקדה

- תמ"א/38 (מתן תוקף 18/05/2005)
- תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)
- תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)
- תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)
- למעט האפשרות לתוספת צפיפות, שטחי בניה, תכסית, מספר יחידות דיור.
- תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)
- בתאי שטח המיועדים להריסה ובנייה - תחול במלואה למעט מגורים בתת-הקרקע.
- בתא שטח המיועדים לשיפוץ - תחול בתכסית המבנים המעובים בלבד.
- 460 – בין צירי דרך ההגנה -לוד-הנצחון-הטייסים כפר שלם (מתן תוקף 11/67)
- 2382 שכונת ניר אביב (מתן תוקף 08/12/1988)
- 2646 – תוספת יח"ד שכונת נוה חן-ניר אביב (מתן תוקף 08/96)
- 809 – תכנית בינוי שכונות ד' ה' – כפר שלם (מתן תוקף 01/73)
- יעוד קיים: מגורים, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דרך קיימת, שצ"פ, ושבילים להולכי רגל.

שטח התכנון: 22,364 מ"ר מתוכם 13,517 מ"ר למגורים *

* סל הזכויות המירבי ייקבע ביחס לסך השטחים הסחירים במצב הנכנס. לאור פער שזוהה בייעודי הקרקע ולא יכל לבוא על פתרונות ללא הפקת בועה תכנונית, **סל הזכויות הסופי ייקבע על סמך היקף הייעודים הסחירים, כפי שיעלו עם הפקתה כנדרש.**

מצב קיים:

סה"כ שטחי יח"ד: כ- 22,000 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות).

1. ממוצע שטח יח"ד בתחום התכנית: כ- 76 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות).
2. צפיפות נטו: 21 יח"ד / די (על בסיס שטח סחיר ביעוד מגורים של 13,517 מ"ר)
3. פירוט הבניינים:

א. גוש 7243 חלקה 7, רח' רוטנשטרייך 24-26-28, סה"כ 24 יח"ד בשטח ממוצע של 73 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים.

הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.

ב. גוש 7243 חלקה 8, רח' רוטנשטרייך 20-22, סה"כ 32 יח"ד מתוכן 16 יח"ד בשטח ממוצע של 41 מ"ר ו- 16 יח"ד בשטח ממוצע של 51 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 46 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים.

הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.

ג. גוש 7243 חלקה 9, רח' רוטנשטרייך 16-18, סה"כ 56 יח"ד בשטח ממוצע של 72 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 7 קומות על עמודים. **הבניין מיועד לעיבוי וחיזוק.**

ד. גוש 7243 חלקה 10, רח' הרצפלד 22-24-26, סה"כ 24 יח"ד בשטח ממוצע של 69 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד לעיבוי וחיזוק.**

ה. גוש 7243 חלקה 11, רח' הרצפלד 12-18, סה"כ 24 יח"ד מתוכן 2 יח"ד בשטח של 69 מ"ר ו- 22 יח"ד בשטח ממוצע של 96 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 94 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**

ו. גוש 7243 חלקה 12, רח' הרצפלד 8-10, סה"כ 56 יח"ד מתוכן 42 יח"ד בשטח של 73 מ"ר ו- 14 יח"ד בשטח של 93 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 78 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 7 קומות על עמודים. **הבניין מיועד לעיבוי וחיזוק.**

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - - '23-0012

- ז. גוש 7243 חלקה 13, רח' הרצפלד 6-4-2, סה"כ 24 יח"ד מתוכן 4 יח"ד בשטח של 69 מ"ר ו 20 יח"ד בשטח של 96.5 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 92 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**
- ח. גוש 7243 חלקה 14 : הרצפלד 1/ גולינקין 2, סה"כ 16 יח"ד בשטח ממוצע של 96 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**
- ט. גוש 7243 חלקה 15 : הרצפלד 9-7-5 : סה"כ 32 יח"ד מתוכן 16 יח"ד בשטח של 71 מ"ר ו 16 יח"ד בשטח של 95 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום 83 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). מס' קומות: 4 קומות על עמודים. **הבניין מיועד להריסה ובניה מחדש.**

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

- התחדשות עירונית במתווה המשלב פינוי-בינוי לצד שיפור, עיבוי ומיגון מבנים קיימים.
- תוך התייחסות לקונטקסט האורבני, הפיסי והמרקם המאפיין את האזור.
- ייעול ופיתוח המרחב לרווחת דיירי השכונה, בדגש על חיבוריות, שטחים פתוחים ומבני ציבור.

עקרונות התכנון המוצע :

1. הסתמכות על מערך הבינוי הקיים - שידרוג פרטני למבנים קיימים בשילוב עם בניה חדשה.
2. מיקום בנייה מגדלית רבת-קומות בסמיכות לצירי תנועה ראשיים.
3. יצירת מרחב חצייה (כהגדרתו במדיניות לח"י בר-לב) דופן עירונית ומוקד מסחרי מקומי במפגש הרחובות הרצפלד עם דרך בר-לב.
4. המרת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" המשמש בפועל כגינה שכונתית לשצ"פ.
5. ריכוז שטח ציבורי משמעותי אשר ישמש עבור מוסדות ציבור בלב התכנית.
6. המשכת הציר הירוק הראשי של שדרות "עזרא קורין"
7. חיזוק ושיפור מערך השבילים הציבוריים.
8. יצירת חיבור תנועתי חדש, מרחב חצייה (בהתאם למדיניות לח"י-בר לב)



תכנית בינוי – תכנון מוצע (ללא קני"מ)

פירוט יעודים/שימושים: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, דרך, שצ"פ, ושבילים להולכי רגל.

מריפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				מעל המניסה הקובעת	מזרחית למניסה הקובעת		מערבית למניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3) 288	(2)	(2)	(2)	(2)	4	24	65	(1) 200		288	192	1192	104	מגורים	מגורים ב'	
(3) 672	(2)	(2)	(2)	(2)	8	56	65	(1) 200		672		2058.5	105	מגורים	מגורים ב'	
(3) 672	(2)	(2)	(2)	(2)	8	56	65	(1) 200		672		1707	106	מגורים	מגורים ב'	
(3) 672	(2)	(2)	(2)	(2)	10	56	65	(1) 200		1400	4310	1482.5	101	מגורים	מגורים ג'	
(3) 864	(2)	(2)	(2)	(2)	10	72	65	(1) 200		1955	5220	1822	102	מגורים	מגורים ג'	
(3) 3420	(2)	(2)	(2)	(2)	26	285	65	(1) 200		8200	21560	3471.5	100	מגורים	מגורים ד'	
	(2)				(4) 1					100	500	3471.5	100	מסחר	מגורים ד'	
(3) 1692	(2)	(2)	(2)	(2)	26	141	65	(1) 200		4400	7910	1790	103	מגורים	מגורים ד'	
	(7)	(7)	(7)	(7)	10		60	(6)		(5) 3457	(5) 13828	3457	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
										25	10	1204	201	שטח פתוח ומתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	

צפיפות ברטו: 30, צפיפות נטו: 51

סה"כ יח"ד בתחום התכנית: 690 (סה"כ 136 יח"ד לשיפור ו/או עיבוי ו/או מיגון ללא הריסתו).
 מתוכן 288 יח"ד קיימות לחיזוק או הריסה ובניה ו- 402 יח"ד חדשות לשיווק הזום.

שטח ממוצע ליח"ד יזם: 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד)
 שטח ממוצע ליח"ד בעלים: כ- 89 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
 שטח ממוצע ליח"ד בתחום התוכנית: כ- 84 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - 0012-23

תמהיל יח"ד (ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב, תוך תיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי).

10% מכלל הדירות החדשות (לא כולל ביניים לעיבוי) יהיו דירות בהישג יד (דב"י).

נתונים נפחיים:

- א. 2 מבנים קיימים בני 8 קומות ברוטו
גובה: כ-29 מ'
תכסית: כ-50%, הרחבות 12 מ"ר ליח"ד
קווי בניין: לפי קיים, סימון הרחבה בתשריט
 - ב. מבנה רכבת קיים בן 5 קומות ברוטו
גובה: כ-20 מ'
תכסית: כ-50%, הרחבות 20 מ"ר ליח"ד
קווי בניין: לפי קיים סימון הרחבה בתשריט
 - ג. 3 מבנים גבוהים בני 10 קומות ברוטו (קבוצת מבנים זו תתאם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה)
גובה: עד 34 מ'
תכסית: עד 65%
 - ד. 3 מבנים רבי קומות בני 25 קומות ברוטו
גובה: עד 90 מ'
תכסית: עד 65%
- סה"כ תכסית בתחום התכנית עד 65%.

קווי בניין:

- קדמי לדרך בר-לב 5 מ', לרח' גולינקין ולרח' הרצפלד 2 מ', לרח' רוטנשטרייך 4 מ', לשצ"פ 0. מרחק מינימאלי בין מבנים מרקמיים 8 מ' כולל מרחק בין מרפסות, מרחק מינימאלי בין רבי קומות 12 מ'.
- יש לציין בכ"א מהמבנים לשיפוץ האם ההרחבה המיועדת היא בתחום קווי הבניין של תכנית ההרחבות
- מגרש ציבורי: קווי בניין בהתאם לתכנית צ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- כניסת/יציאת כלי רכב מרוכזים בשני מוקדים, במפגש עם רח' רוטנשטרייך ומתוך רח' הרצפלד בסמיכות לשצ"פ
- שימור שבילי הולכי רגל קיימים והוספת מערך שבילים חדשים בחיבור לציר התנועה המרכזי
- תקן חנייה לדירות חדשות, תקן חנייה לדירות במבנים הגבוהים לשיפוץ (לציין 0), למבנה הטורי (4 ק') המיועד לשיפוץ יוקצו חניות בחניון המתוכנן. תקן החנייה לכלל התכנית – כמפורט בטבלת ההשוואה להלן.
- הוספת שבילי אופניים לאורך רח' הרצפלד החדש בחיבור למערך תנועת אופניים בשכונות המזרחיות.
- יצירת צומת חדשה עם דרך בר-לב – לטובת תושבי השכונה ושיפור רמת השירות ומערך ההתניידות.

זיקות הנאה (זיקות הנאה תוגדרנה למעבר ושהייה 24/7 בכל ימות השנה):

- 2 מ' רוחב בדופן המערבית לרחוב הרצפלד החדש
- יצירת כיכר עירונית במפגש הרחובות הרצפלד ודרך בר-לב.

תשתיות:

- נפתח תיק תיאום הנדסי למערכת תיאום הנדסי בתאריך 29.04.21.

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - - '23-0012

איכות הסביבה :

- מרחק מתחנת הדלק לא יקטן מ-20 מ' (למגורים, למבנה הציבור הקיים והחדש) (עפ"י תמ"א 18/4 תיקון 1). יידרש תיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית לאיכות הסביבה.
- כחלק מהעקרונות הכלולים במסמך המדיניות מכוחו מקודמת תכנית זו, מבנים שאינם מיועדים להריסה, ישופצו ויעובו בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולהנחיות משרד אדריכל העיר ל"שיפוץ ירוק".
- תכסית המרתפים תוגדר לפי מתחם פיתוח (על פי סימון נספח בינוי למתחמי פיתוח מימוש) כך שבכל מתחם בשטחי המגורים ("מגורים ג'" "מגורים ד'" ו"מגורים ב'") תוגבל לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת נטיעות עצים ושגשוגם, השהייה וחלחול וזאת בהתאם לסעיף 6.13 "ניהול מי נגר".

יישום המתווה המשולב (טיפול מוצע בבניינים שאינם מיועדים להריסה במסגרת הפרויקט):

רוטנשטרייך 18	רוטנשטרייך 16		הרצפלד 22-24-26		הרצפלד 10		הרצפלד 8		הסעיף	
	מוצע	כמות*	מוצע	כמות*	מוצע	כמות*	מוצע	כמות*		
1	כן	1	כן	1	כן	1	כן	1	כן	חיזוק הבניין ושיפוץ מעטפת חיצונית
1	כן	1	כן	1	כן	1	כן	1	כן	שיפוץ שטחים ציבוריים
1	כן	1	כן	3	כן	1	כן	1	כן	דלתות לבניין
28	כן	28	כן	24	כן	28	כן	28	כן	תוספת ממ"דים**
28	כן	0	לא	24	כן	28	כן	28	כן	תוספת מרפסות***
1	כן	1	כן	0	לא	1	כן	1	כן	מעלית/ שיפוץ
0	לא	0	לא	3	כן	0	לא	0	לא	מעלית/ התקנה
0	לא	0	לא	24	כן	0	לא	0	לא	תוספת שטח לדירה
0	לא	0	לא	24	כן	0	לא	0	לא	חניות

כמות*: יח"ד או בנין, לפי העניין.
 תוספת ממ"דים**: בכפוף להיתכנות ומגבלות תכנון תוך תיאום מול גורמי התכנון בעירייה.
 *** שטח מרפסות: עד 10 מ"ר ליח"ד.

עיצוב עירוני:

בהתאמה לעקרונות מסמך מדיניות לדופן כפר שלם תא/9120 המאושר, תורמת התכנית לשימור המרחב הציבורי:

- הבינוי משלב בנייה חדשה מגוונת עם שיפוץ וחיזוק מבנים קיימים, על מנת לשמור על אופיה ומרקמה של השכונה הקיימת.
- עיצוב המבנים החדשים כולל בנייה גבוהה על הצירים הראשיים ובניה מרקמית נמוכה יותר הפונים לרחובות הפנימיים
- נעשתה חשיבה על החללים בין הבניינים ומערך שבילי הולכי הרגל, ליצירת מרחב אורבני בעל פוטנציאל למפגשי קהילה ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה.
- ככל הניתן, שמירה על עצים בוגרים ובינוי המייצר מרחבים מוצלים.
- הושם דגש על מפגש הבינוי עם הרחוב ויצירת חזית פעילה בקומות הקרקע לשימושי מסחר ושירות המגורים.
- מתוכננת רחבה עירונית במפגש בין דרך בר-לב לרחוב הרצפלד, בהתאם לעקרונות מסמך מדיניות דרך לח"י בר-לב תא/מק/9099 ("מרחב חצייה").

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

- בתחום התכנית אין בנייה בלתי מוסדרת.
- שמירה על רצועת השצ"פ (עצים) המהווה חיץ לתחנת הדלק.
- שמירה על רצועת השצ"פ לאורך הטייסים ליצירת חציצה בין דרך ראשית למגורים.
- שינוי תוואי רח' הרצפלד - יצירת ציר אחד המשכי המחבר בין דרך בר-לב לפנים השכונה, תוך שמירת

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): תחנת דלק

פיתוח בשלבים: בשל שטח התכנית, היותה מקודמת בידי שני יזמים והותרת בינוי קיים תוך שיפוצו ועיבוי, צפוי כי הביצוע יתקיים בשלבים אשר יוגדרו במסגרת התכנית ובהסכמים נלווים.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: רחוב הרצפלד, שבילי ה"ר ושצ"פ מרכזי

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - 0012-23

טבלת השוואה :

מזב מוצע	מזב מאושר	נתונים	ייעודי קרקע
9,846.91	11,223	דרך	
3,458.15	2550	שטח למבני ציבור	
1,935.47	1496	שצ"פ ושבילים	
13,520.21	13,509	מגורים	
28.760 דונם	28.778 דונם	סה"כ שטחי מגרשים	
136	136	יח"ד	זכויות בנייה ונתונים מגורים – קיים (שיפוץ)
8 ברוטו כ-29 מ'	8 ברוטו כ-29 מ'	גובה : קומות גובה : מטר	
עד כ-65%	כ-50%	תכסית	
תקן 0 (ללא תוספת) למבנים בני 8 קומות המיועדים לשיפוץ.	0	מקומות חנייה	
554	152	יח"ד	
10 / 25 ברוטו 34 / 90 מ'	8 ברוטו כ-29 מ'	גובה : קומות גובה : מטר	זכויות בנייה ונתונים מגורים ד' – מוצע
עד כ-65%	כ-50%	תכסית	
0.8 מ"ח/יח"ד לכלל התכנית (למעט מבנים בני 8 קומות המיועדים לשיפוץ)	0	מקומות חנייה	
500 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות	0	שטח מסחרי	
5	1.8	רח"ק	

* סל הזכויות המירבי ייקבע ביחס לסך השטחים הסחירים במצב הנכנס. לאור פער שווה בייעודי הקרקע ולא יכל לבוא על פתרונות ללא הפקת בועה תכנונית, סל הזכויות הסופי ייקבע על סמך היקף הייעודים הסחירים, כפי שיעלו עם הפקתה כנדרש.

הערות לטבלה :

- לא יותר ניווד שטחי בנייה בין מגרשים המיועדים לפינוי בינוי לבין מגרשים המיועדים לשיפוץ ולהפך.
- במגרשי המגורים תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים במידה ויוקמו ממ"קים ובלבד שסך השטחים העל קרקעיים לא ישתנה

זמן ביצוע : מיידי

חוו"ד משרד אדריכל העיר :

התכנית תואמה עם משרד אדריכל העיר.

התייעצות עם הציבור :

במסגרת הנגשת ויידוע הציבור בדבר מדיניות דופן כפר שלם (תא/מק/9120), צפויה להתקיים סדרת מפגשים עם תושבי מרחבי התכנון שהומלצו לקידום במסגרת מדיניות זו. באופן פרטני למרחב תכנון זה (10, כמוגדר במסמך המדיניות), להלן המלצות לליווי חברתי אשר גובשו בשיתוף היחידה לתכנון אסטרטגי והמרכז למחקר חברתי כלכלי ובהתאם למסקנות התסקיר החברתי שנערך.

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10 דיון בהפקדה	12/07/2023 9 - - '23-0012

1. מוצע לקיים מיפוי פרטני נוסף של כלל התושבים במרחב לקראת הוצאת היתר על מנת למפות אוכלוסיות רגישות (זקנים, אנשים עם מוגבלויות) הזקוקות למענה וליווי פרטני בשלבי הביצוע והאכלוס.
2. מוצע לקיים מפגש הסברה ייעודי לאוכלוסיית בעלי הדירות הקשישים במתחם ובני משפחותיהם, בשילוב הגורם המתאים ממנהל שירותים חברתיים. בכנס יינתן הסבר מפורט על התהליך ולוחות הזמנים ועל הזכויות הנוגעות בחוק לאוכלוסיית הקשישים.
3. מוצע להניע תהליך של עבודה משותפת בין העירייה, היזם והחברות המשכנות עמידר וחלמיש על מנת להגדיר את תהליך העבודה מול דיירי הדירור הציבורי בהתאם לנוהל החברות המשכנות. תחילה, מוצע לקיים מפגש משותף לדיירי הדירור הציבורי ליידע אותם על התהליך ועל הזכויות שלהם. לדוגמא- בבניינים שעתידים לעבור עיבוי, הדיירים יכולים להגיש בקשה מיוחדת למעבר לדירור חלופי בזמן ביצוע העבודות. יש ללוות אותם בהגשת בקשה זו.
4. קבוצה ב' רוטנשטרייך 24-28: לקראת תהליך עריכת מכרז ליזמים המובל על ידי הנציגות, מוצע לקיים פגישה בין הנציגות לצוות מזרח באגף תכנון להצגת מדיניות התכנון העירונית והשכונתית לעניין התחדשות עירונית, לטובת תיאום ציפיות והבנת גבולות הגזרה האפשריים. כמו כן, מוצע להמשיך וללוות את נציגות הבניין לאור המורכבות החוזית וחילוקי הדעות בקרב התושבים ולהציע מענים לפי צורך- שירותי גישור וייעוץ משפטי ע"י עזרה וביצרון וסיוע נוסף.
5. קבוצה א' (גרופית): יש לקיים שיח פתוח עם הנציגות בכלל ובפרט עם התושבים מהמבנים המיועדים לעיבוי ובו להסביר על השיקולים התכנוניים והכלכליים העומדים מאחורי החלופה התכנונית ועל היתרונות הרבים בחלופה הזו. כמו כן, יש לבחון טרם ההצגה לתושבים, האם ניתן להציע לדיירים מהבניינים המיועדים לעיבוי דירת תמורה בבניינים החדשים (ולהיפך) ואם אין לכך השלכות מבחינת מס. יצוין כי מתווה מיסוי אשר יאפשר זאת נמצא בבדיקה של עיריית תל-אביב יפו בשיתוף עם רשות המיסים.
6. מתווה שיתוף ציבור מוצע:

מפגש	קהל יעד	הערות
כנס שכונתי להצגת המדיניות	תושבי שכונות ניר אביב, נווה אלעזר, נווה חן	הפצת ההזמנה בקרב נציגויות המתחם
דיון בפורום מהנדס העיר		
הצגת התכנית לנציגות קבוצה א'	נציגות קבוצה א' (גרופית)	
הצגת התכנית לנציגות קבוצה ב'	נציגות קבוצה ב' (רוטנשטרייך 24-28)	
הצגת התכנית לנציגות הרצפלה 8,10 (קבוצה ג')	נציגות הרצפלה 8,10	
הצגת התכנית לתושבי רוטנשטרייך 16,18+ סיוע בהקמת נציגות	תושבי רוטנשטרייך 16,18	
הצגת התכנית בכנס רחב לתושבי המרחב	כלל תושבי מרחב הרצפלה (כולל שוכרי דירות, דיירי דירור ציבורי)	הצגה במליאה ולאחריה התפצלות לשולחנות שיח לפי סוג הטיפול ומענה על שאלות.
מפגש פרטני לבעלי דירות זקנים		

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - 0012-23

		ובני משפחותיהם
בשיתוף החברות המשכנות		מפגש פרטני לדיירי דיור ציבורי
	שכנים/ תושבי השכונה	הצגת התכנית לשכנים גובלים/ כלל שכונת ניר אביב
		דיון בוועדה המקומית
תוצג תכנית המתחם, תוך ציון השינויים שנערכו בה מאז מועד קיום הכנס או המפגש האחרון, משמעויותיה כלפי התושבים והמשך ההליך הסטטוטורי הנדרש לאישורה.	כלל תושבי מרחב הרצפלד (כולל שוכרי דירות, דיירי דיור ציבורי)	הצגת התכנית לכלל תושבי המרחב ויידוע לגבי הליך הגשת התנגדויות
		אישור התכנית
כנ"ל	כלל תושבי מרחב הרצפלד (כולל שוכרי דירות, דיירי דיור ציבורי), גורמי חינוך/ קהילה/ רווחה שעובדים בשכונה	מפגשי יידוע להצגת התכנית המאושרת לכלל תושבי המרחב
		הכנת תכנית עיצוב
	נציגויות, בעלי דירות זקנים ועם מוגבלויות	שיתוף בעלי הדירות המתגוררים בתחום תכנית/יות העיצוב שתקודמנה, בדגש על קבוצות עבודה- נציגות, זקנים, בעלי מוגבלויות
		הוצאת היתר בניה
		מיפוי פרטני של אוכלוסיות לטובת ליווי סוציאלי פרטני נדרש

*שמירה על קשר שוטף לאורך הדרך עם נציגויות הבניינים והזמנתם לדיונים מרכזיים.
* נדרש תרגום הזמנות ופרוטוקולים של המפגשים לרוסית.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

ההמלצה המתייחסת לתכנון המוצע (היבטים של שטחי ציבור ומערך צירים ירוקים שולבו בתהליך התכנון):

התכנית משפרת את מערך שטחי הציבור הקיים ומרחיבה אותו:

- **מבני ציבור** : מגרש גדול בשטח של כ- 3.46 דונם (הגדלת מגרש קיים למבני ציבור בשטח של 1.2 דונם. תוספת של 0.94 דונם למצב המאושר).
- **שצ"פ**: שינוי יעוד של גינה קיימת משב"צ לשצ"פ (תוספת של 0.8 דונם למצב המאושר). על התכנון המוצע לשמור על שטח הגינה הציבורית ועל איכויותיה, ונגישותה לסביבתה בדומה למאפייניה כיום.
- **צירים ירוקים**: התכנית כוללת מערך של צירים ירוקים המחזקים את מערך הצירים הירוקים בשכונה (תוספת של 0.4 דונם למצב המאושר). יש לחבר את המגרש הציבורי והגינה המוצעים בתכנית לשטחי הציבור ממערב ועד לרחוב ששת הימים באמצעות ציר ירוק נוסף.
- שכונת ניר אביב היא חלק משכונות דופן כפר שלם (ניר אביב, נוה אליעזר, ונוה חן). בפרוגרמה שנערכה לשכונות אלו עולה כי שטחי הציבור הקיימים נותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת, ועבור תוספת אוכלוסייה יש להקצות ככל הניתן שטחים נוספים, לעבות ולשפר את המערך הציבורי הקיים. יש לציין כי מדובר באזור בעיר בו ערכי קרקע נמוכים יחסית המגבילים את היקף ההקצאה הנדרשת, ולכן יש לשקול בעתיד לעת הדיון בהפקדת התכנית תוספת של שטח ציבור בנוי במידה וישתנו התנאים הכלכליים.

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - - '23-0012

תמהיל דיור ושטח ממוצע לדירה:

- שכונת ניר אביב מאופיינת בדירות בינוניות בשטח ממוצע של כ 70 מ"ר (70% מהדירות הן בשטח של 51-85 מ"ר – נתוני ארנונה. יתכן ובפועל שטח הדירות גדול במעט).
- בשכונה היצע נמוך של דירות קטנות מאד בשטח של עד 50 מ"ר ושל דירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.
- גודל ממוצע למשק בית גדול יחסית לעיר (2.6 לעומת 2.1 בכלל העיר).
- אשכול חברתי וכלכלי נמוך ביחס ליתר אזורי העיר (4 מתוך 10).

המלצה לתמהיל דיור: הגדלת היצע דירות קטנות מאד עד 50 מ"ר (ייתכן וחלק מהדירות הקטנות יכול להשתלב במסגרת דיוריות?), שמירת מלאי דירות בינוניות שנגרע מהשכונה בעקבות תהליכי התחדשות עירונית, הגדלת היצע דירות גדולות מעל 90 מ"ר עבור משפרי דיור ואוכלוסייה חדשה. קביעת תמהיל בתכנית – יש לתאם לאחר הפורום. תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב.

המלצות התסקיר החברתי

1. תחזוקה- במתחם קיימת אוכלוסייה חלשה ממעמד סוציו אקונומי נמוך שתתקשה לממן עלויות תחזוקה גבוהות. המדיניות העירונית מחייבת קרן תחזוקה למשך עשר שנים. מלבד זאת, מוצע לשקול להנמיך את המבנים המתוכננים בני עשר קומות לתשע קומות (בניין גבוה ולא מגדל) על מנת להימנע מ"הקפיצה" במערכות הנדרשות (גנרטור, מאגר מים ועוד). יש לבחון מול יועץ תחזוקה את המשמעויות הכלכליות והטכניות.
 2. לאפשר הקמה ושילוב דיוריות כדי לתת מענה מגוון לאוכי הזקנים הרבה במתחם
 3. שימור המבנה של השצ"פ הפנימי- המבנה נשמר בתכנון המוצע, אם כי לא באותו קנה מידה בשל השינוי המהותי בגובה המבנים.
 4. שימור השצ"פ על דרך הטייסים- נשמר בתכנון המוצע.
 5. מעבר מזרח- מערב- מוצע להוסיף זיקת הנאה לחיבור בין שצ"פ דרך הטייסים לשטח ירוק ממערב לרחוב גולינקין.
 6. מסחר- לאור הצורך שעלה בקרב התושבים, כדאי לבחון שילוב של מסחר מקומי בקומת הקרקע של חלק מהמבנים המתוכננים/ בשילוב עם המגרש החום.
 7. מענים לדיור חברתי
- א. בשל הצפי להתחדשות עירונית מסיבית בשכונות כפר שלם, וגריעת מלאי הדיור המגוון והמוזל הטבעי הקיים, מומלץ לשלב דיור חברתי בתכניות להתחדשות עירונית בכלל ובתכנית זו בפרט.
- ב. מוצע לבחון מנגנון שמאפשר המרה של יחידות דיור רגילות לדב"י במידה והדו"ח הכלכלי מראה היתכנות לעת הוצאת היתר.
8. הרחבת המתווה המשולב- המתווה המשולב אשר הוגדר במדיניות התחדשות דופן כפר שלם וכולל בניה חדשה לצד שדרוג בניה קיימת, נקבע מתוך רצון לייצר התחדשות עירונית מתונה אשר

התוכן	מס' החלטה
507-0973321 תא/מק/5025 - דופן כפר שלם מרחב תכנון 10	12/07/2023
דיון בהפקדה	9 - 0012-23ב'

מאפשרת לשמור על היצע מגורים ברי השגה בתחום המדיניות ובכך למתן תהליכי הדרת אוכלוסייה ותיקה המאפיינים יוזמות התחדשות. המתווה כולל יתרונות חברתיים רבים וביניהם; היצע דיור מגוון, הפחתה בעלויות התחזוקה, שינוי מתון יותר של אופי השכונה והיתכנות כלכלית פוטנציאלית לשילוב דיור חברתי (דיור לקשישים, דיור להשכרה ארוכת טווח, דב"י). בשל המאפיינים הסוציו דמוגרפיים של האוכלוסייה הקיימת (ועיקרם - מצב סוציו אקונומי נמוך- בינוני ויחס גבוה של אוכי קשישים), נראה כי יש מקום לבחון הרחבה של המתווה המשולב באמצעות חיזוק ועיבוי של מבנים נוספים (במקום הריסתם).

מוצע לבחון מבנים בעלי המאפיינים הבאים (בנוסף לשיקולים תכנוניים נוספים):

- צפיפות יח"ד נכנסת גבוהה.
- מצב תחזוקה טוב.
- מיקום בחלק הפנימי של המתחם.
- הרכב אוכלוסייה- אחוז קשישים גבוה והכנסה למשק בית נמוכה.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה נדונה בפורום בראשות מה"ע ביוני 2021 ואושרה לקידום לדיון להפקדה בכפוף לסדרת המלצות, תנאים ותיאומים נדרשים.

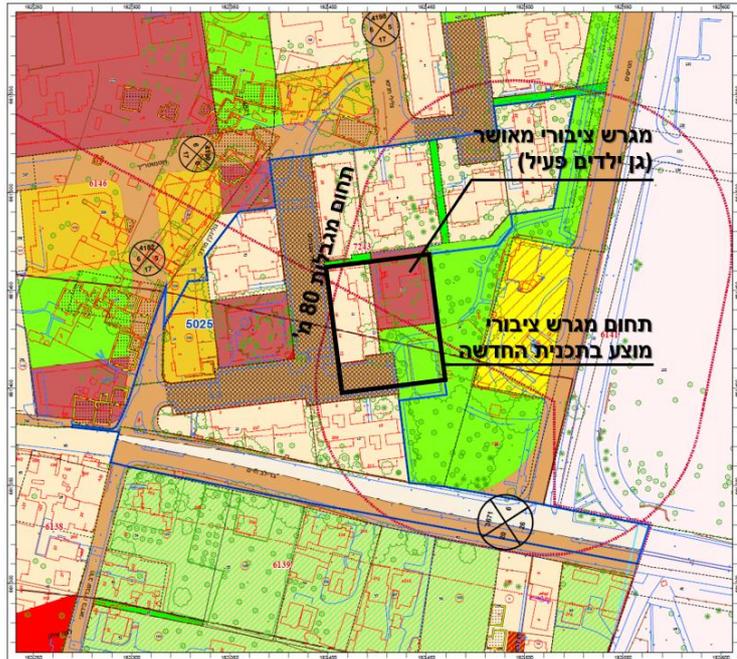
במסגרת התיאומים הודגש בידי מספר גורמים (מחלקת התכנון, היחידה העירונית לאיכות הסביבה ואגף מבני ציבור) הצורך בהתייחסות פרטנית ובחינת השפעתה של תחנת דלק קיימת (שאינה כלולה בתחום היוזמה) על מגרש ציבורי מוצע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ונדרש תיאום מול המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחקי בניה של המגרש שבנדון מתחנות תדלוק, בהתאם לתמ"א 18/4, תיקון 1. מהות התיאום המבוקש היה הבהרת פוטנציאל המגבלה על השימושים שיתאפשרו במגרש הציבורי המוצע כמו גם במגרשי המגורים.

למרות הפניית עורכי התכנית והיזמים לביצוע תיאום זה בידי היחידות המפורטות מעלה וכן לאחר קבלת הבהרה מטעם השירות המשפטי לעירייה לכך שתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה נדרש ביחס לאפשרות דחיית ההחלטה בדבר השימושים שיתאפשרו במגרש הציבורי, תיאום זה הותנע באוגוסט 21' אך לא הושלם.

- במרץ 23' פנו עורכי התכנית למשרד להגנת הסביבה להשלמת התיאום ונתקבל המענה הבא:
- יש לקבוע את המגבלות בשלב התב"ע ואין לדחות את ההחלטה לשלב תכנית העיצוב.
 - ניתן לקבוע כי השימושים בתחום השב"צ יתאפשרו בהתאם למגבלות תמ"א 18/4 ובהתאם לעשות תכנון סכמטי שעומד במגבלות אלה.
 - המגבלות יחולו גם על המבנה הציבורי/המגרש הסטטוטורי הקיים - גן ילדים פעיל (ככל שיכלל בתחום התכנית)

למגרש הציבורי המוצע בידי היזם מספר מאפיינים:

- א. המגרש מספק את המענה היחידי לצרכי ציבור בתחום התכנית והשכונה.
- ב. המגרש המוצע מאגם מספר מגרשים ציבוריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לכדי מגרש אחד. חלקם, קבועים מחוץ לתחום המגבלות במצב המאושר.
- ג. המגרש המוצע מורחב סביב מגרש ציבורי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור המשמש גן ילדים קיים.



התכנית לא קודמה ע"י מחלקת תכנון מזרח והיזם הגיש את התכנית לועדה המקומית ללא תיאום וללא הסכמות.

לאור סוגיית מגבלות תחנת הדלק, יודגש כי מסמכי התכנית לא נבדקו בהתאם לנוהל העירוני המחייב התייחסות כלל יחידות העירייה והטמעת הערותיהן. בנוסף, לא נעשתה בדיקה כי מגיש התכנית אכן רשאי להגישה וכי התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר העירונית, תא/5000.

לאור המפורט לעיל, המלצת מה"ע לועדה המקומית הינה לדחות את הפקדת התכנית ולקיים תיאום מלא עם המשדל להגנת הסביבה תוך הבנת המשמעויות הנובעות מתיאום זה הן ביחס למגרש המאושר הקיים והן ביחס לאפשרות הרחבתו.

יודגש, כי התכנית מציע תוספת של 554 יח"ד חדשות לצד 136 יח"ד קיימות בבניינים המיועדים לשיפוץ, עיבוי וחיזוק ועל המגרש הציבורי המוצע להיקבע כאשר הוא חף ממגבלות ומאפשר גמישות תכנונית מירבית לעירייה.

במידה והועדה המקומית תאשר את הפקדת התכנית, יש לערוך את התיאומים הטכניים מול מחלקות העירייה הרלוונטיות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23'ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

אורלי אראל: התוכנית ירדה מסדר היום בשל בקשת היזם.
בישיבתה מספר 0012-23'ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, זבולון אלחנן