

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
111,113 - הר ציון 5172/מק/תא 507-1028398	30/10/2024
דיון בהפקדה	3 - 0019-24ב'

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

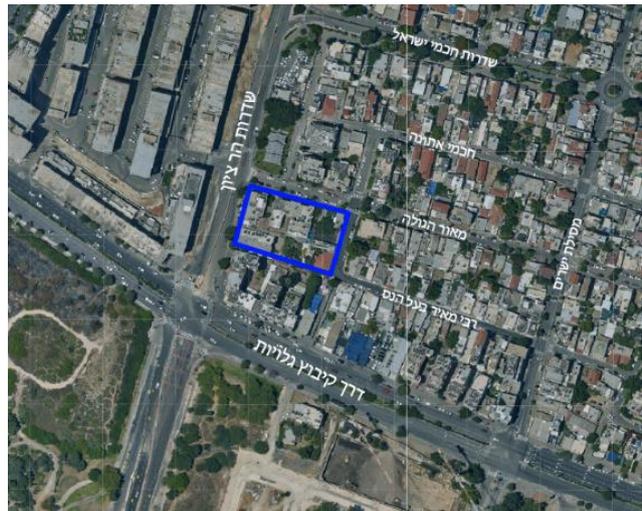
**שם התכנית:** תא\5172-שד' הר ציון 111-113

**מיקום:** שכונת שפירא. מצפון-רחוב מאור הגולה, מדרום-מרחב בנוי (חלקות 27, 25, 54), ממזרח-רחוב רבי מאיר בעל הנס, ממערב-שד' הר ציון.

**כתובת:** שדרות הר ציון 111,113, מאור הגולה 10-2 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנס- 2, 4, 4 א', 6.

**גבולות התכנית על רקע ייעודי קרקע- מצב מאושר**

**גבולות התכנית על רקע תצ"א**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק מהגוש	19-24	32

**שטח התכנית:** 3.77 (3.247 לאחר הפקעות עבר).

**מתכנן:** בר לוי אדריכלים.

מגיש התכנית: קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו.

**יזם:** קבוצת ניסנוב-התחדשות עירונית בע"מ.

**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

**מצב השטח בפועל:**

בשטח התכנון 6 חלקות בייעוד מגורים, מתוכן ארבע חלקות כוללות מבני מגורים משותפים בעלי שתי קומות ושתי חלקות כוללות בתים צמודי קרקע (בית פרטי ובית דו משפחתי). סה"כ כ 36 יח"ד קיימות. כמו כן קיימת חלק מחלקה בייעוד דרך.

בסמיכות למרחב התכנון בוצעו הפקעות עבר עבור הרחבת דרך:

-לרחוב שד' הר ציון: לפי תכנית תא 1127 (1967)- שטח זה אינו כלול במרחב התכנון.

-לרחוב רבי מאיר בעל הנס: לפי תא 590 (1967).

-בפינת הרחובות שדרות הר ציון ומאור הגולה: לפי תת"ל/ 71 א (2017)- שטח זה אינו כלול במרחב התכנון.

## מדיניות קיימת:

### תכנית המתאר-תא\5000 (2016)



- **נספח אזורי תכנון** : אזור 803-שכונת שפירא, ר-84 הר ציון.
- **נספח עיצוב עירוני** : בניה עד גובה של 8 קומות, ותאפשר בניה עד 10 קומות לאורך הר ציון-דופן מערבית, בניה נקודתית חריגה מסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים (ר-84 הר ציון).
- **התכנון מציע להתאים את גובה הבניה גם בדופן המזרחית ל- 10 קומות , תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות בדופן הר ציון.**  
תוספת קומות אלה ניתנה על מנת להקטין תכסית בנייה ולאפשר תוספת שטח קרקע ציבורית מגוננת לרווחת השכונה באופן שמשתלב בשלד הציבורי השכונתי.
- **תשריט יעודי קרקע** :  
אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4).  
"ציר מעורב" בדופן הר ציון (קומת קרקע מסחרית).
- **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות) בנספח אזורי התכנון** , בדופן הרחוב הר ציון יותר רח"ק מרבי 5. לאור מיקום מרחב התכנון בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ-4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות** :  
**אזור 803 –שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה** (ראה מדיניות שכונת שפירא תא-9142 אושרה בשנת 2022)
  - **ר-84-הר ציון**, בדופן הרחוב יותר רחק מרבי 5, גובה המבנים לאורך חזית הרחוב בדופן המערבית להר ציון יהיה עד 10 קומות. בניה נקודתית חריגה מסביבתה עד 15 קומות תותר בצמתים, בכפוף להקצאת שתי קומות מסחר ותעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית (לא רלוונטי לתכנית זו).
  - הוראות עיצוב רחובות עירוניים והנחיות לשילוב ציר ירוק עירוני בחתך הרחוב.
- **נספח תחבורה** - סמיכות לדרך עורקית עירונית (הר ציון) עם שביל אופניים, סמיכות לקו מתע"ן, רכבת קלה –קו ירוק.
- **ציר ירוק**- הקבוע בתשריט הייעוד. התכנית שומרת על רחב רצועה פנויה מבנייה בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב 12 מ' ומתוכה למעלה מ- 9.5 מ' למדרכות ושבילי אופניים. זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר, הקובעת ציר ירוק ברוחב 20 מ' בשד' הר ציון, כשיתרת הרחוב תושלם בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית. קו הבניין לדופן המזרחית של הר ציון נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

### תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים ועיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.

רצועת רחוב הר ציון וחלק מרחוב קיבוץ גלויות מוגדרת בתכנית האב כאזור להכנת תב"ע שתקבע מסחר בקומות הקרקע ומגורים בקומות העליונות. התכנית המקודמת כיום, מעדכנת את גובה הבינוי המוצע תוך שמירה על מדרג והבחנת הגבהים בין לב השכונה לדופן והטמעת עקרונות התכנון.

### עדכון תכנית האב- מדיניות שכונת שפירא תא\9142 (2022)

#### תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022).

הגדרת מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי, לשימושי קרקע ולהיבטי תנועה תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה, איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. זאת, תוך הגבלת גובה בניה עד 6 קומות בדופן הפונה לליבת השכונה.

תא/מק/ 5172- הר ציון 111-113	עקרונות המדיניות
מדרג גובה בינוי במספר קומות 7 ו-10, תוך שמירה של גובה עד 6 קומות כלפי בנייה צמודת קרקע על ידי קביעת נסיגה משמעותית בקומת הגג.	<b>מרחב בנוי:</b> תוספת בניה למגורים וחידוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.
תמהיל דירות מגוון הכולל 10% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.	<b>תמהיל דירות:</b> המלצה על תמהיל דיור מגוון ושילוב דיור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.
התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומות הקרקע לאורך רחוב מאור הגולה בהיקף של 557 מ"ר.	<b>תוספת שימושים:</b> תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.
התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ הפונה לרחוב רבי מאיר בעל הנס. שטח זה עתיד להתרחב ע"י שטח פתוח מגוון ציבורי בתכניות סמוכות, כמו כן זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום המגרשים הפרטיים.	<b>מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי:</b> קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.

### מצב תכנוני קיים :

#### תא/590 (13/11/67)

**יעוד מאושר :** מגורים ב1, הרחבת דרך קיימת.

**זכויות :** 33% \* 2 קומות (במגרשים 0.35 - 0.75 דונם).

**צפיפות :** 8 יח"ד למגרש בגודל 0.5-0.75 דונם, 4 יח"ד למגרשים בגודל 0.35-0.49 ד'. (כ-26 יחידות דיור מאושרות במרחב התכנון).

**פרוטוקול שטחי שירות לתבע תא\590 .**

תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות).

#### תא/מק/2707 (29/10/1997)

חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה, קביעת תכנית קרקע חדשה, קווי בניין, רחוב רחוב ומעברים להולכי הרגל.

**יעוד מאושר:** אזור מגורים ב' מיוחד.

### מצב תכנוני מוצע :

#### מטרות התכנון:

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי – בינוי הכוללת הריסה של שישה מבני מגורים, בהם 23 יח"ד קיימות והקמת שני מבנים עד 10 קומות ובהם עד 110 יח"ד, שטחי מסחר, שטח בנוי למוסדות ציבור וכן

הקצאת תא שטח עבור שטח ציבורי פתוח. התכנית מציעה תוספת שטח ציבור בלב מרחב התכנון, זאת מתוך הנחה כי מרחב זה יתחבר דרומה לשימושים ציבוריים נוספים שיקבעו ככל ותקודם התחדשות עירונית במרחב הבנוי מדרום.

כמו כן, חיזוק החיבור בין שד' הר ציון, הרחובות מאור הגולה ורבי מאיר בעל הנס על ידי שביל הולכי הרגל בציר מזרח מערב. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ומוסיפה זכויות בנייה והוראות בנייה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

### מטרות התכנון:

1. תכנון עד 110 יח"ד, המהוות תוספת של 87 יח"ד למצב הקיים בשני בניינים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. תכנון שטחים לשימוש הציבור בשטח כולל של כ- 557 מ"ר שטחי ציבור.
3. הקצאת שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 0.8 דונם.
4. הקצאת 10% לדיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הועדה המקומית (כ 11 יחידות).
5. תכנון כ- 560 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע הפונים לשד' הר ציון ולרח' מאור הגולה וכמו כן 200 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת קרקעים נוספים.
6. תכנון חניון תת קרקע (2 קומות) לכלל השימושים הכולל תקן חניה מקסימלי למגורים של 0.8 ליח"ד והנחיות בנייה לתת הקרקע.
7. קביעת הוראות לבנייה פיתוח ונוף.
8. הגדרת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרש כהמשך רציף לשטח הציבורי הפתוח, תוך הרחבת מדרכות ברחובות מאור הגולה ורבי מאיר בעל הנס, תוך תוספת גינון ונטיעות.
9. הסדרת זכויות הבניה לכל האמור לעיל בהתאם למדיניות העירונית ולתכנית המתאר הכוללתית התקפה תא/ 5000.

### עקרונות הבינוי:

#### תכנית קומה טיפוסית:

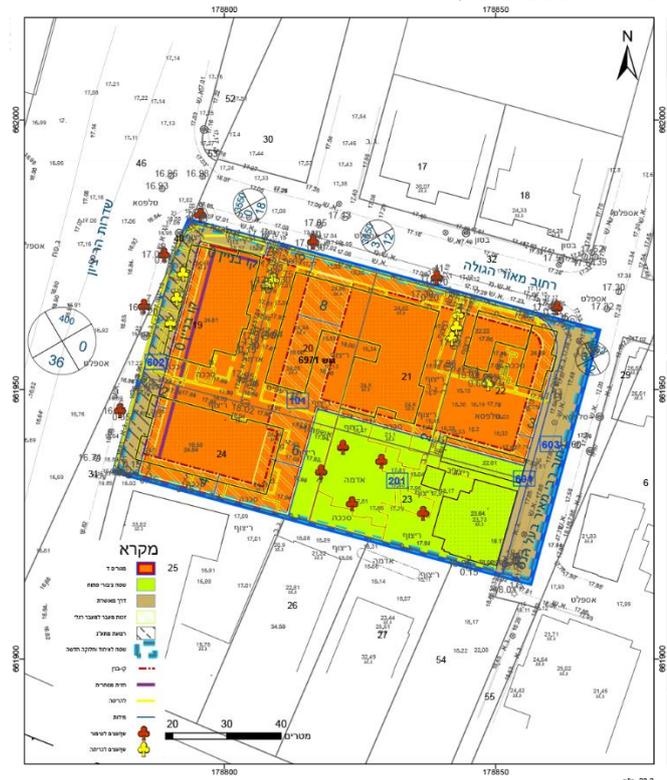
#### תכנית קומת קרקע:

מקרא

	גבול תכנית
	גבול תא שטח
	קו בנין
	מגורים
	שטחי ציבור
	מסחר
	שירות
	חניון
	שטח ציבורי פתוח
	גיטון פרטי
	זיקת הנאה למעבר
	גבול תחיל ו' א'



## תשריט מצב מוצע:



## פירוט יעודי קרקע:

דרך מאושרת- 0.51 דונם, מגורים די- 2.43 דונם, שטח ציבורי פתוח- 0.81

**יח"ד מוצעות : 110 יח"ד.**

**צפיפות :** 45 יח"ד/לדונם נטו.

**שטח ממוצע ליח"ד :** כ 72 מ"ר ליח"ד(פלדלת)-משולב פתרון מיגון קומתי (ממ"ק) על מנת לשפר ולייעל את איכות הדירה, תכנון קומת הקרקע ותת הקרקע ומופע הבינוי.

## תמהיל יחידות דיור:

היקף יחידות הדיור בשטח 65 מ"ר לא יעלה על 35% .

היקף יחידות הדיור בשטח 66-80 מ"ר לא יפחת מ- 20%.

היקף יחידות הדיור בשטח מעל 100 מ"ר לא יפחת מ- 20%.

ותור גמישות של 10% לשלב ההיתר באישור הועדה המקומית.

**תמהיל יחידות הדיור בכפוף לחו"ד היחידה האסטרטגית וקבע סופית בתכנית העיצוב.**

קביעת תמהיל יח"ד נעשתה בהתאם לעקרונות הפרוגרמטיים של תכנית שפירא המאושרת תא\9142 (2022) שבחנה את מלאי יחידות הדיור הקיימות והמתוכננות בשכונה בהיבטי גודל הדירות, גובה הבנייה התאמת היצע הדירות לצרכי אוכלוסיות שונות המתגוררות בשכונה, שילוב דיור בר השגה ועקרונות פרוגרמטיים נוספים.

דיור בהישג יד- התכנית מקצה 10% דיור בהישג יד (11 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הועדה המקומית. במחיר שכירות מופחת בכ40% ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב.

## נתונים נפחיים:

### מספר קומות:

מבנה אחד בן שבע קומות (קומת קרקע+ 5 טיפוסיות+ קומת גג חלקית) ומבנה נוסף בן עשר קומות (קומת קרקע+ 8 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית).

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ' גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.  
גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר.

**גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות**

#### **תכנית:**

עד 70% (כולל מרפסות).

#### **קווי בנין:**

שד' הר ציון- 0 (חזית מסחרית)  
רחוב מאור הגולה- 3 מ'  
רחוב רבי מאיר בעל הנס- 3 מ'  
דרום כלפי השצ"פ- 2 מ'. לא יותר קו בנין 0 לשצ"פ  
דרום כלפי מגרשי המגורים- 4 מ'  
מרווח בין בניינים (כולל מרפסות) לא יפחת מ 8 מ'.

#### **הבלטת מרפסות:**

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש  
תותר הבלטת מרפסות עד 1.4 מ' מעבר לקו בנין לכיוון רחוב מאור הגולה, לרחוב מאיר בעל הנס ולכיוון השטח הציבורי הפתוח וככל והמרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השצ"פ לא יפחת מ-1.0 מ'.

#### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

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

אופן התפתחותה ההיסטורי של שכונת שפירא במכירת קרקעות בבעלות פרטית ללא שיוך מוניציפלי או תכנון סטטוטורי הובילו ברבות השנים לבניה נמוכה וצפופה אשר אינה מותירה עתודות קרקע לשימושים שאינם מגורים, מסחר או תעשייה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגינות ציבוריות. קידום תכנית זו מהווה מימוש של מטרה מרכזית שנקבעה במדיניות השכונה (שאושרה ב2022) והיא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דיור, זאת תוך שמירה על אופיה הייחודי.

ממערב לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. במרכז השכונה נמצא ריכוז מבני הציבור בשכונה, המכיל גני ילדים, בית ספר יסודי, מגרשי ספורט, שצ"פ, ובמרחק דומה נמצא המרכז הקהילתי שפירא. מדרום למרחב התכנון מרחב מגורים שקיימת בו יוזמה תכנונית בשלבים ראשוניים.

#### **עקרונות בינוי:**

- לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב מאור הגולה, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

#### **חוו"ד היחידה האסטרטגית:**

בהתאם למדיניות שכונת שפירא המאושרת תא\9142 (2022) בכל מרחב תכנון בו תקודם תכנית מפורטת (בשטח תכנון שאינו פוחת מ3 דונם) תינתן הקצאת קרקע לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך שטח התכנון הסחיר. מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה ינתן כשטח קרקע, יתרת ההקצאה תנתן בשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (עד יחס 1 : 2.7).

תכנית זו מקצה כ- 0.81 דונם לשטח ציבורי פתוח, והקצאת כ 407 מ"ר למוסדות ציבור המשולבים בבניה למגורים הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת וימוקמו באופן המשכי לשטחי השצ"פ. בתת הקרקע יוקצו של 150 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור בקומת המרתף עליון.

## תחבורה, תנועה, תשתיות:

- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לשני צירי תנועה ראשיים דרך קיבוץ גלויות ושדרות הר ציון, בסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על רחוב שד' הר ציון ובמרחק של 700 מ' בקו אווירי מהתחנה המרכזית ברח' לוינסקי.
- שבילי אופניים – ברחובות קבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים. כאשר בהר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתכנית תוכנן בקפידה והוקצה עבורו שטח שמתבסס על שילוב זכות הדרך וזיקת הנאה. ברחוב שדרות הר ציון מעבר להולכי רגל הוא כ- 9.20 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 2 מ'. ברחוב מאור הגולה מעבר להולכי רגל הוא כ- 4.70 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ'. ברחוב רבי מאיר בעל הנס מעבר להולכי רגל הוא כ- 6.70 מ' כולל שטח בזיקת הנאה של כ- 3 מ'.
- חניה- תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון בנפח הבנוי בלבד. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- מיקום החניה המוצע יהיה מרחוב רבי מאיר בעל הנס, בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן חניה המקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליח"ד, תקן חניה לדירות קטנות ומסחר יהיה 0. תקן חנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימושו שיקבע.
- תמ"מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרופולינית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחתך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן רחוב הר ציון לפני השכונה ובכיוון צפון - דרום ברחובות הגובלים ומיעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

## איכות סביבה:

### התכנית נדרשת לנספח סביבתי.

לתכנית הוכן נספח סביבתי של חב' ESD, שעבר עדכון ספטמבר 2024 במסגרתו נבדקו הנושאים:

1. זיהום קרקע: התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות – חובת בדיקת גזי קרקע הוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה ונדרש במסגרת התנאים להיתר שהריסת המבנים תעשה ללא רצפות לצורך ביצוע הדיגומים בפועל, טרם כל פעולה של דיפון וחפירה עד קבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנה"ס.
2. קרינה: נערך סקר בטיחות קרינה בשטח התכנית ונמצא שקו המתח הקיים ברח' מאור הגולה משפיע על שטח התכנית. הוחלט והוטמע בתקנון שבמסגרת קידום התכנית יועתק קו המתח לתת הקרקע יחד עם תשתיות אנרגיה אחרות.
3. אסבסט: בסקר אסבסט שבוצע בשטח התכנית נמצא אסבסט צמנט במופעים של גוונים. תנאי לתחילת עבודות יהיה השלמת סקר אסבסט בשטחים פרטיים ובאזורים בהם לא הייתה גישה. הסקר יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע טרם תחילת כל עבודה בשטח.
4. אקוסטיקה: נעשה חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית ונמצאו חריגות המחייבות נקיטת אמצעים להפחתת רעש כגון מיגון דירתי. נדרש כי לשלב היתר הבנייה תבוצע בדיקה מעודכנת של נפחי התנועה לאור השינויים המבוצעים במסגרת עבודות הרק"ל.

## גנים ונוף:

התכנית מציעה שטח פתוח ציבורי אליו קיימת נגישות מכלל הרחובות הסובבים באמצעות מדרכות וזיקות הנאה. תוספת שטח זה מהווה מימוש עקרונות מדיניות שפירא המאושרת תא 9142 (2022) שהצביעה על מחסור בשטחים ירוקים בשכונה ועל הצורך ביצירה של שלד ירוק רציף. התכנית כוללת הוראות לנטיעות והצללה בשטח הציבורי הפתוח במדרכות ובזיקות הנאה, באופן שיספר את הנגישות ותחושת הביטחון של הולכי הרגל במרחב התכנית. בנוסף, ישמש השצ"פ כשטח מחלחל להחדרת מי נגר ומרחב מגוון. התכנית כוללת הוראות המגבילות את מיקום מתקני התשתית הפרטית והציבורית במרחב זה.

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בתאריך 10.01.2023.

## תברואה:

על מנת לייעל את תכנון רמפת החניה ושיפור השטח הציבורי הפתוח והבנוי ולאור הקף יחידות הדיור בכל בניין, בתיאום עם אדריכל העיר ומחלקת התברואה, ניתן יהיה להציע פתרון פינוי אשפה עילי המשולב בנפח הבנוי, ככל ולכלל בניין יהיה חדר אשפה יעודי, תוך הפרדת שימושי המסחר לחדר נפרד. זאת, תוך פגיעה מינימלית בחזית הבנין כלפי הרחוב.  
לאור הקפי השטח ציבורי הבנוי, ניתן יהיה לבחון שילובו בחדר האשפה של המגורים כתלות בשימוש שיקבע ובחוו"ד המחלקות העירוניות השונות.

## טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	66%	450%
	מ"ר	2,334 מ"ר	10,966 מ"ר
שטח ציבורי מבונה	מסחר	0	407 מ"ר**
	רח"ק	0	550 מ"ר (עיקרי ושירות)
זכויות בניה לקומה גובה	רח"ק	4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום שטח התכנית בין אזור רח"ק)	-
	אחוזים	33%	-
מטר	מ"ר	1167 מ"ר	-
	קומות	2	שני מבנים : בניין אחד בן עד 10 קומות ובניין אחד בן עד 7 קומות.
תכסית מקומות חניה	מטר	8.8 מטר	עד 35 מטר גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר גובה קומת קרקע מסחרית/ציבורית עד 4.5 מטר ולא פחות מ- 4 מטר.
	תכסית	33%	70% (כולל שטחי מרפסות)
תקן חניה מקסימלי 0.8, התקן הסופי יקבע עם הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן התקף-הנמוך מבניהם.		0	33%

\*שטח מרפסות עד 12 מטר ליחידת דיור.  
\*\* בתוספת שטח ציבורי מבונה עיקרי תת קרקעי בהיקף של 150 מ"ר.

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

בתאריך 03.08.2021 נערכה תת ועדה לשיתוף ציבור שדנה במתווה שיתוף ציבור כולל לעדכון תכנית האב שפירא. במסגרת הדיון הוצגה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי והיוזמות המקודמות בו. מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בתאריך 27.07.2022 (תא"9142)

בתאריך 9.8.2021 נערך במרכז הקהילתי בשפירא מפגש שכונתי שהציג את מדיניות ההתחדשות של כלל התכניות בשכונה, עקרונות התכנון המקודמים והיקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגה גם תכנית זו על ידי עורך התכנית. במפגש נכחו כ- 60 פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

בנוסף, בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית נערכו מפגשים ביוזמתם לכלל הדיירים בתאריכים :  
בשנת 2021 ב: 3.5, 19.5, 26.5, 8.7, 4.10. בשנת 2022 ב: 23.2, 6.3, 9.3.

כמו כן התקיימו מפגשים עם דיירי כל כניסה מהמבנים המשותפים בנפרד, עם חלק מהדיירים פגישות קוימו פרטניות, שיחות טלפון והתכתבויות לצורך מתן הסברים אל מול היזם בלבד, **ללא נוכחות עיריית ת"א-יפו.**

לאור העובדה שחלק מהדיירים מבוגרים ודוברי השפה הרוסית ו/או הבוכרית נעשה שימוש בשירותיו של איש שטח שגדל בשכונה הדובר את השפה הרוסית והבוכרית.

## תיאור ההסכמות :

בהתאם למידע שהתקבל מהיזם, מתוך שישה מגרשים במרחב התכנון- הושגו ההסכמות הנדרשות בארבעה מתוך המגרשים עליהם בנויים בתים משותפים בהיקף המשקף 73 אחוז- בהם חתמו 22 מתוך 30 בעלי הדירות הבנויות. כמו כן חתמו בעלי זכויות מהקרקעות הפנויות המשקפים 8 יח"ד. בשני מגרשים הכוללים מבנים צמודי קרקע הושגו הסכמות חלקיות בהיקף של כ 33% ו-50% אחוז מבעלי הזכויות, אחוז שאינו עומד בדרישות החוק.

לאור חשיבות התכנית ממליץ הצוות לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית, זאת לאור הראייה התכנונית של מרחב זה כמתחם התחדשות רציף וחשיבות קידום התכנון על בלוק במלואו הכולל את כלל המגרשים, תוך העצמת זכויות בדופן השכונה.

**זמן ביצוע:** לי"ר

**הדמיות:**



מבט מדרום-מזרח (רבי מאיר בעל הנס פינת מאור הגולה)



מבט מכיוון מערב- דופן לרחוב הר ציון (הר ציון פינת מאור גולה)

**טופס סמכות:**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית תא/מק/5172	שם התכנית שדרות חור ציון 111, 113, 113 הגולה 2-10 (זוגיים), רבי מאיר בעל הנסד 2, 4, 4א.	מגישי התכנית קבוצת ניטוב- התחדשות עירונית בע"מ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית בר - לוי אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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 כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית חינוך תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-3.31 ד' הממוקמת בשכונת עפירא בצמודות לרחוב הר ציון.	N62 (א) (1), N62 (א) (19), N62 (א) (6), N62 (א) (5), N62 (א) (9)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))
התכנית כוללת איחוד והקטנה לא יחספת בעלים וזאת לטובת הריסת 6 מבנים - חמישה מבנים משותפים ומבנה למגורים קרקע. התכנית מציעה 2 בניינים (בנין אחד בו 10 קומות והכולל חזית מסחרית ובניין אחד בו 7 קומות הכולל קומות ציבוריות בנטיף מיוזמן שצ"פ.		
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:</b>		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לטבח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 803 שכונת שפירא. -אזורי המגורים	+ תכנית האב (2006)-תא/9026 הנדירה מתווה התחדשות כולל לשכונת בחיבת הכנוני-הברתי וזך התייחסות לשימוש קרקע, גובה, תניה, שטחי ציבור, תמחיל דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי.

<p>מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא תנחיות מיוחדות.</p> <p>בתאריך 27.7.2022 אושרו מדיניות לשכונת שפירא (המגזר 91) אשר העדירה תכנון האב (2006) בהתאם לתנחיות המתאר בסעיף 5.4. תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכדו.</p> <p>+ אזור מגורים בבניה עירונית (במגורים מעל 1.5 ד – רח"ק 4) בדופן הרחוב יותר רח"ק מרובי 5.</p>	<p>רחק מרבי 5</p>	<p>ר-84 שדרות הר ציון</p>	
<p>+ אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נפרד. חתכנות מתייחסת לחתך הרחוב במסגרת מסמכיה תוך התייחסות לממשק הנקטע המתוכנן של הרכבת הקלה אל מול דופן הבינוי, גובהה, חזית מסחרית ועיצובה. כמו כן לשבילי אופניים, ציר ירוק מוטו הליכה, פיתוח וכדו.</p>	<p>5.3.5-הוראות עיצוב רחובות מסמך המדיניות יתייחס לכל הפרות להובטות תנאים קביעת תנחיות לשילוב ציר ירוק עורני כהתך הרחוב</p>	<p>ר-84</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות</p>
<p>+ יעודי מבאת: מגורים די שטח ציבורי פתוח דרך מאושרת</p>	<p>3.2.4) מגורים בבניה עירונית (א) בחלק המערבי מגורים בבנייה עירונית נמוכה בחלק המזרחי סעיף 3.1.1 (א)-(ג) שימושים כללים- מבנים ומוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי</p>	<p>למי תשריט אזורי יעודי: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ כולל דיור בהישג יד + התכנית מוסיפה למעלה מ-100 יחיד + מסחר 1</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)-(1)-ראשי-מגורים 3.2.3 (א) (1) מקבץ ראשי מגורים 3.2.1 סעיף 3.4.2 -ציר מעורב (הר ציון): משרדים, מסחר, תעסוקה</p>	<p>למי תשריט אזורי היעודי: אזורי מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>3.1.1 (א) קביעת שימושים ראשיים - הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (שאינו מסרדי, בכפוף לחוודי סביבתית) +</p>	<p>3.2.4(א)-(4) שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר 1 שימושים כללים 3.1.1(ג)- תוספת שימוש כללי-מוסדות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ג-ד) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>תוספת שירותים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע של המבנה המורחי קביעת קומות ציבוריות מבוטות</p> <p>+ תוספת שימוש סחיר נלווה עבור הקומות המבוטות הנשרת במישורין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים.</p>	<p>ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי</p> <p>3.1.1 ח' שימושים נלווים בכל ייעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, תוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבניה לשימושים נלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבניה המאפשרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית</p>		
<p>+ מגורים - ציממות 45 יחידות</p> <p>+ חתכנית מקודמת ונך התייחסות לרחיק מקסימלי נחתאם להוראות מיוחדות (רחיק מקסימלי 4.5)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחיק בסיסי 2.5 רחיק מירבי 4 3.2.4 (ג) - צמימות מינימלית 18 יחידות (נטו)</p> <p>3.1.4 (א') הוראות מיוחדות: ר-84- הר עיון רחיק מרבי 5</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>+ מגורים</p>	<p>3.1.4 (ה) 1 - מרפסות למגורים</p> <p>3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 מרות 8 התרחישים לפיהם תועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מכח תכנית ע"פ</p>	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע</p> <p>3.1.5 אי שטחי בניה ע"פ תכניות קיימות</p> <p>3.1.5 די סוג השימושים המותרים בתת הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים 3.1.5</p>
<p>+ תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 62א(9) לחוק מ-10 קומות בבניין המערבי</p> <p>+ גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' קומה ציבורית סבוגת לא תרשב כקומה טיפוסית</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>4.2.2 (ג)1- גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר</p>	<p>מספר קומות מירבי: תא שטח 101 אזור מגורים בבניה עירונית- עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר הבניה נקודתית חריגה לסביבתה ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ סעיף במרווחים</p> <p>+ הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגגים.</p>	<p>4.2.1- כללי</p> <p>4.2.3- הוראות לבניה במרווחים</p> <p>4.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגגים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</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>+ עפ"י חו"ד יחידה אסטרטגית</p>	<p>4.1.1- הקצאות לצרכי ציבור מהות הקצאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מקדמת.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם</p>



<p>+ חו"ד תחבורתית</p> <p>+ לרחוב הר ציון - קו בגין קטן 55 מטר לטווח שטח יז יגט נטינה מינימלית של 2 מטר. קו הבניין נקבע על מנת לייצר חווית מסחרית, בממשק רציף למורכבות המתוכננת במסגרת עבודות הרקויל</p> <p>+ התכנית כוללת שטח בייעוד "דרך" אך ללא שינוי בצורתו או היקפו</p> <p>+ סמיכות לקו מתעין ירוק (תת"ל 71/א) הוטמעו בתכנית הוראות בנושא יחס לקו מתעין עשירי</p> <p>+ מהתאים למדיניות תאוס 2013, תקן חניה מקסימלי למגורים 0.8 ליחיד או התקן חתוף לעד הוצאת היתר, הנסוף מביניהם תקן חניה 0 למסחר תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר</p> <p>+ מתוכנן במסגרת הרקויל</p>	<p>3.8.1 כללי 3.8.1 (ה)</p> <p>3.8.2 (ד)-(3) דרך עורקית ירוויגית-קו בגין שלוח יסודי 5 מטר מזכות הדרך. הועדה רשאית לחקטין את המרחק האמור לעיל ככפוף לבדיקה ותכנונית מוקדמת.</p> <p>3.8.2 (ה)-(2) דרך מקומית רבי מאיר בעל הגס ומאור הגולה 3.8.2 (ה) (3) כניסה לחניונים</p> <p>3.8.4-קווי מתעין</p> <p>3.8.7-תקן חניה</p> <p>שביל אופניים</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) ונקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ חלק מתחום התכנון כולל כאתר עתיקות מוכרז - (878/0) יפו, הרחובות קיבוץ גלילות והרצל. הוטמעו הנחיות בתואום עם רשות העתיקות בתקנון</p>	<p>סעיף 4.3.4- אתר עתיקות התייחסות רשות העתיקות</p>	<p>אתר עתיקות: על מי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ תובא בפני הועדה חו"ד התכנית כוללת נספח סביבתי</p>	<p>סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (א)-(ג) גובל בזכות דרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג)-שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך 4.4.1 (ט)-חשד לקרקע מזוהמת</p> <p>4.4.2-חודר סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3- בנייה ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5-תנאים לחפקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ קיים נספח מים, ביוג, ניקון</p> <p>+ התכנית דורשת שטח לחלול הפטוי מבניה על זנת קרקעית שלא יפחת מ-15% בכל אחר מהמגרשים.</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p> <p>ס' 4.6.4-ניקון- שטח פטוי לחלול</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מקד תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוג (4.6.5)</p>

הוראות כלליות לתכנית העמית

שימוש בסעיפי חוקי בטחון מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחזק עליו תוכנית כוללת לא תסתור את תוכנית 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 מסקאות (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.
	סעיף
	מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)
	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)
	קביעה או שינוי בקו בניין תקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)
	שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9)
	כל ענין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147
+	סעיף קטן (א19)
	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרושה לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+	
	הסמעת חקלה לתוספת שתי קומות מ 105 קומות
+	
	קביעת זקת הנאה למעבר ושחית הציבור הריסת מבנים

תצהיר וחתומות				
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומצאתי כי התוכנית 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	02932735		25.9.2024	
חונצי המשפטי לוועדה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עניד	2438946-9		24.9.2024	

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו)

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להמליץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
5. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

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

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון :

**עדן בר נוי:** תוכנית הר ציון תוכנית של מימוש מדיניות שפירא.  
**יאיר לוי:** מציג את התוכנית הר ציון 111, 113  
**אודי כרמלי:** נאמר חריגה מתוכנית המתאר לעניין עומק המסחר יש להבהיר זאת אין חריגה ממתאר זו לא תכנית בסמכות מחוזית.  
**אורנה ברביבאי:** מה הרעיון להכניס את הועדה כמגישת התוכנית?  
**אודי כרמלי:** לפי החוק כשמגישים תוכנית צריך אחוז הסכמות מראש, כשיש בקשות שיש בהן אינטרס ציבורי, אנחנו נכנסים כמגישה כי המגבלה של האחוז הוא רלוונטי. התועלת הוא שטח ציבורי. הועדה המקומית היא נציגת ציבור שלוקח אחריות שהיא עומדת מאחורי התוכנית.  
נושא של קבלת הסכמות ויש כאן קרקע נוחה להסכמות.  
**ראובן לדיאנסקי:** אנחנו נכנסים מכח זה שיש לנו בעלות על כבישים ומדרכות? או מכח זה שיש לנו סמכות להגיש בקשה?  
**אודי כרמלי:** הוועדה המקומית נכנסת כנציג ציבור שלוקחת אחריות שהתכנית היא ראוייה ציבורית. אנו עושים זאת בהרבה מאוד מקרים של התחדשות עירונית, אנו רואים שיש תמורות ציבוריות ויש הסכמות. אנו מוודאים שיש הסכמות, כשהצוות נותן חוות דעת שיש מספיק  
**ראובן לדיאנסקי:** כמה הסכמות היו פה?  
**אודי כרמלי:** הבעיה היא שלפי החוק אנו חייבים רף הסכמות בכל חלקה נפרדת. במקרה הזה נכנסות 6 חלקות ומספיק שבחלקה אחת אין את הרף מינימום, לדעתי 66%.  
**ענת הדני:** 60% בבית משותף ו-66% בקרקע ריקה  
**ליאור שפירא:** מתוך הבניינים המשותפים יש 73% אחוז הסכמה לעומת זאת בשני מגרשים שבהם יש צמודי קרקע חתמו רק 33% ו-50% מבעלי הזכויות. זה לא עומד בדרישת החוק  
**מלי פולישוק:** אם אישרו את התוכנית יש להם אפשרות להגיש ערר או בית משפט?  
**אודי כרמלי:** יש גם את חוק דייר סרבן בהתחדשות עירונית  
**אורנה ברביבאי:** בגלל הפער שיש באחוזים בהסכמה אנו נכנסים כמגישים?  
**ליאור שפירא:** לא היה מספיק את האחוזים על מנת לקדם את הפרוייקט, אנחנו לוקחים זאת על עצמנו ונכנסים כמגישים היות ואנו רואים שזה פרוייקט עם חשיבות  
**אורנה ברביבאי:** גם אם זה סיכון מחושב שבמעלה הדרך נצליח להגיע להסכמות הנדרשות?  
**ליאור שפירא:** בדרך כלל זה לא סיכון  
**אורנה ברביבאי:** ואם זה לא, תרחיש קיצון  
**אודי כרמלי:** בסוף ייצטרכו להוציא היתרים  
**אורנה ברביבאי:** הכניסה בנעליים שלנו נועדה להאיץ את היקף ההסכמות  
**אודי כרמלי:** כן  
**ליאור שפירא:** בסופו של יום זו החלטה שלהם  
**עדי בסיס:** הסעיף נוסף לבקשת המחלקה המשפטית, תוכנית המתאר דורשת עומק מינימלי של 10 מטרים ואורך חזית מינמלי 80% בפרוייקטים כאלה צפופים קשה לייצר זאת ולכן התכנון המוצע הוא מינימום 5 מטר ו-70% חזית מסחרית.  
**ענת הדני:** זה לא חריגה במתאר, הועדה המקומית רשאית להפעיל שיקול דעת.  
**ליאור שפירא:** כמה דירות יש בכל קומה?  
**יאיר לוי:** 8 דירות קטנות עם ממ"קים.  
**ראובן לדיאנסקי:** 2 מעליות, 56 דירות בסה"כ בכל בניין?  
**יאיר לוי:** יש בניין אחד גדול, 42 ו-68.  
**ראובן לדיאנסקי:** זה אתגר יהיה לעלות במעלית  
**יאיר לוי:** לתכנון מפורט ייצטרכו לחשב את זה  
**ליאור שפירא:** אנחנו מאמצים את חוות דעת הצוות בתוספת ההערות שנשמעו כאן וממליצים על הפקדת התוכנית.

## בישיבתה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

כי על פי הנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס הועדה, הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
3. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.

4. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי

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