

התוכן	מס' החלטה
4667/מק/תא/507-1031616 - ככר שקד	07/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - - '23-0009

דראפט זה הינו דיון בהתנגדויות לתכנית מס' 507-1031616 תא/מק/4667 – ככר שקד. התכנית הופקדה ב-10/1/23

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

מיקום: בין רחוב השקד לרחוב שז"ר, בדופן המזרחית של גינת ילדי קילצ'ה, שכונת נווה עופר, תל אביב-יפו.

כתובת: השקד 17, 19, 21, 23. שז"ר 28, 30, 32, 34.

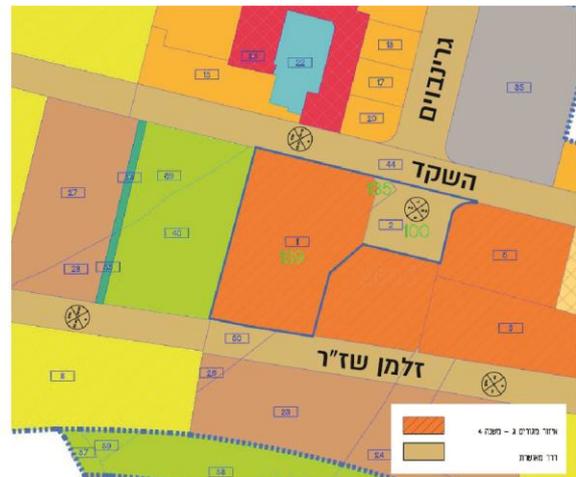
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6993	מוסדר		139,135,100	

גבולות התכנית על רקע תצ"א



תשריט מצב מאושר



שטח התכנית: 6.725 ד'

- מתכנן:** מזור-פירשט אדריכלים
יזם: "כאן בינוי השקד" בע"מ
מגיש: "כאן בינוי השקד" בע"מ
בעלות: פרטיים (ב"כ הדיירים עו"ד יעקב יניב) ועיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון כולל חלקת מגורים בשטח של כ- 5.2 דונם, וקטע דרך בשטח של כ-1.45 דונם המהווה את סיומו של רחוב גרינבוים ומשמש כיום מגרש חניה וגינה ציבורית קטנה שבה ממקום מבנה המשמש את השיטור הקהילתי.

רחוב שקד ממוקם בסמוך למרכז המסחרי, בלב שכונת נווה עופר, בדרום העיר תל אביב-יפו. השכונה מאופיינת בשתי טיפולוגיות עיקריות של בניה שיכונית: מבני H ומבנים טוריים, בגבהים של 4-8 קומות. בתחום התכנון קיימים חמישה מבני H מחוברים, בני 5 קומות כולל קומת קרקע מפולשת ומגרש חניה עילי. סה"כ 80 יחיד קיימות בגודל של כ-72 מ"ר (פלדלת - כולל שטח מרפסות סגורות).

שתי דירות התרחבו בהתאם לתכנית ההרחבות המאושרת (תא/3,2603 א') לכ-115 מ"ר. בבניין קיימות 4 דירות דיור ציבורי (חלמיש, עמידר).

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהתנגדויות	07/06/2023 9 - - '23-0009

מדיניות קיימת:

תא/5000 – (2016) תכנית המתאר לת"א-יפו

תשריט אזור יעוד: אזור 707, אזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק 4.
 נספח עיצוב עירוני: הגובה המקסימאלי ע"פ תוכנית המתאר הינו 8 קומות.
 נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מרחב להתחדשות עירונית, מאפשר תוספת של 1 רח"ק וסה"כ 5 רח"ק, ועליית מספר קומות מ 8 ל 15 קומות.
 תכנית זו מטמיעה הקלה בתכנית המתאר מ 15 קומות עד לגובה של 19 קומות.

תא/9061 – מדיניות נווה עופר (2017)

המדיניות השכונתית מתווה את האופק התכנוני של השכונה, תוך יצירת סל כלים להתחדשות לאורך זמן ובמגוון כלים. המדיניות מציעה מתחמים לתכנון ומנגנון להתחדשות, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית המבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש.
 בהתאם למדיניות, המגרש מוצע להתחדש בתהליך של עיבוי/תמ"א 38. לאחר בחינה מעמיקה של המגרשים במרחב התכנון התברר כי רק במסלול של הריסה ובניה ניתן יהיה לקבל תכנון מיטבי הכולל את שטחי הציבור הרצויים. לכן מומלץ בתכנית זו לחרוג ממדיניות נווה עופר ולקדם תכנית פינני – בינוי ולא התחדשות במתווה של עיבוי.

מצב תכנוני קיים:

תא/1134 (אושרה למתן תוקף בשנת 1973) - מייעדת את המגרש למגורים ג' משנה 4, בניה רבת קומות, עד 8 קומות, שטח קומה 25% משטח המגרש.

2603, 2603א' – הרחבת דיור ובניה חדשה בשכונת נווה עופר.

תכנית 2603 (אושרה למתן תוקף בשנת 1996) הגבילה את הגדלת הדירות עד ל-110 מ"ר. תכנית 2603א' (אושרה למתן תוקף בשנת 2007) ביטלה את ההגבלה כך שניתן להרחיב הדירות עד לשטח 120 מ"ר. שטח התכנון: כ-6.724 דונם



גבולות התכניות המקודמות במרחב השכונתי על רקע תצ"א

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהתנגדויות	07/06/2023 9 - - '23-0009

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני – בינוי המוסיפה זכויות בנייה והוראות בינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה -1965.
- הקמת שלושה מבני מגורים חדשים: שני בניינים מערביים בגובה 19 קומות ועוד מבנה אחד מזרחי בגובה 10 קומות.
- תוספת של 160 יח"ד למצב הקיים, סך הכל 240 יחידות דיור חדשות, מתוכן 15% יוקצו לדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק על שינויי לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהיקף הנחה של כ-40% ממחיר השכירות.
- מערך הולכי רגל - יצירת ציר מקשר (צפון-דרום) להולכי רגל בין רחוב השקד לרחוב שז"ר, וחיבור לגינת ילדי קילצ'ה ממערב, על ידי הגדרת זיקת הנאה למעבר ושהייה לאורך כל שעות היממה והשנה אשר יפותחו באופן רציף, ללא גדרות ומחסומים לשטח למוסדות ציבור ממזרח. במרחב הדרום מערבי מתוכננת כיכר שכונתית הכוללת הפניה של חזית מסחר ומוסדות ציבור. הכיכר תתוכנן עם אלמנטי הצללה, צמחיה ועצים בוגרים שיאפשרו שהיה נעימה עבור הולכי רגל.
- שינוי יעוד מתחום דרך מאושרת לשטח למוסדות ציבור בהיקף של 1.439 דונם.
- תוספת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 1,200 מ"ר שימוקם בשתי קומות הקרקע של הבניין הצפון מערבי (מבנה ב')
- מפלס הקרקע - קומות הקרקע בכל שלושת המבנים הינן פעילות, ללא מגורים, וכוללת מבואות כניסה, מסחר בקנה מידה מקומי (במבנים א' וג') ושימושים ציבוריים במבנה ב'.
- כל פינני האשפה והחניה יהיו בתת הקרקע, מרתף החניה יהיה משותף לשלושת המבנים בזיקת מעבר ושימוש לכלל הבניינים והשטח הציבורי המבונה, הכניסה אליו תתאפשר מרחוב שז"ר.

פירוט יעודים\שימושים:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית/ציבורית)- רח"ק 5 שטח לבנייני ציבור – 400% היקף שטח זיקות ההנאה - 2.5 דונם (היקף ומיקום זיקות ההנאה הסופי יקבע בתכנית העיצוב)

יח"ד:

צפיפות: 46 יח"ד לדונם נטו.

שטח מוצע ליח"ד: כ-85 מ"ר (שטח כולל, פלדלת).
סך הכל 240 יחידות

התכנית כוללת 36 יח"ד אשר יוקצו לדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק על שינויי. שטח הממוצע והתמהיל יהיו בהתאם לתמהיל ושטח של כלל יחידות הפרויקט.

תמהיל הדירות:

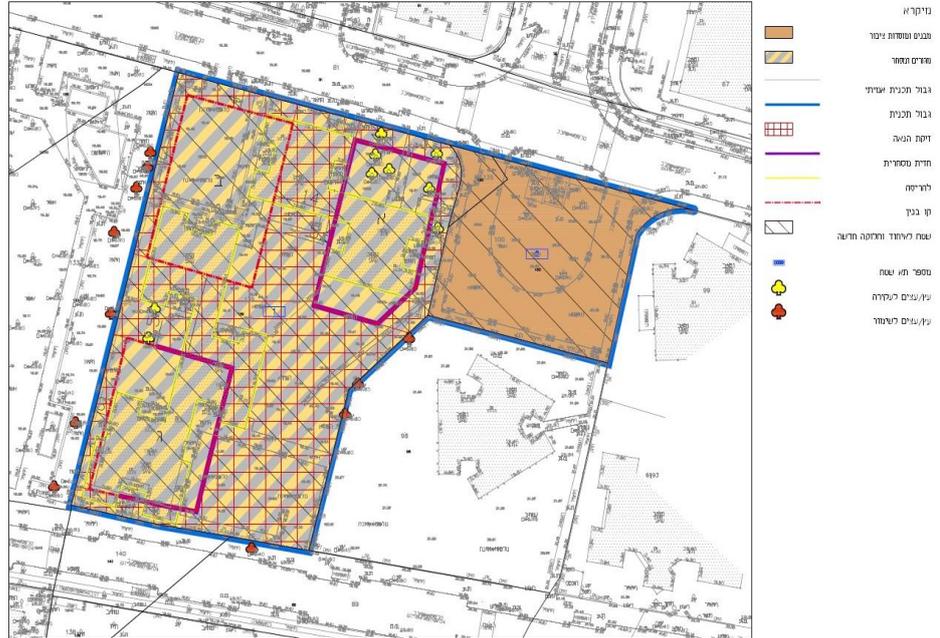
לפחות 20% דירות בשטח כולל (פלדלת) של עד 65 מ"ר,
לפחות 20% מהדירות בשטח כולל (פלדלת) של 66-85 מ"ר
לפחות 25% מהדירות בשטח כולל (פלדלת) של 86-105 מ"ר.
יתרת תמהיל הדירות הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

נתונים נפחיים:

מספר קומות 10-19 (כולל קומת קרקע וגג)
תכסית: עד 45%.

קווי הבניין המוצעים (ראה תשריט מוצע): דרום וצפון 4- מ', מערב לכיוון השצ"פ – 3 מ', מזרח – 4 מ'.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ-14 מ'.

תשריט מוצע



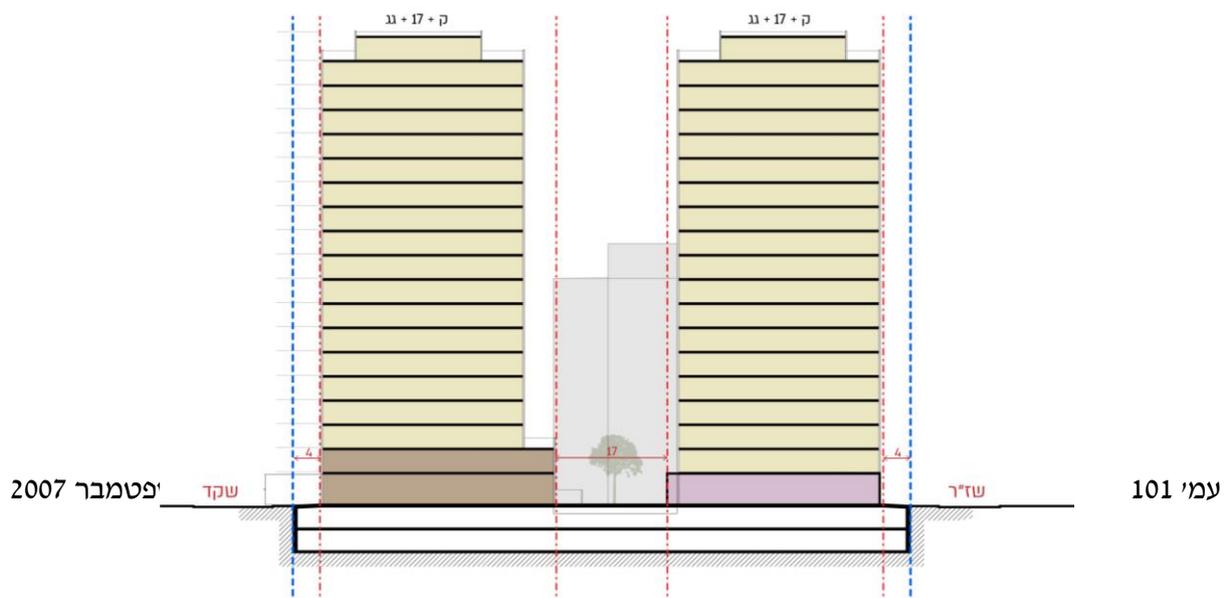
תכנית בנינו ופיתוח - קרקע וטיפוסית



הדמיה
מבט מכיוון צפון



חתך צפון-דרום



התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהתנגדויות	07/06/2023 9 - - '23-0009

טבלת השוואה

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
500%	110% (בנוי בפועל)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
26425 (תא שטח 1) 5756 (תא שטח 2)	6000 (בנוי בפועל)	מ"ר	
-	25%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
רח"ק 5	1356 מ"ר (לפי תכנית 1134) + 2762 מ"ר לקומה X 4 קומות = 11,054 מ"ר (לפי תכנית 2603)	מ"ר	
3 מבנים : 2 בניינים בני 19 קומות ועוד 1 בן 10 קומות	5	קומות	גובה
64 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר גובה קומת קרקע מסחרית עד 4.5 מטר.	14	מטר	
כ-45% (ללא תא שטח 2)	29% (ללא תא שטח 2)	תכסית	
226 (תקן חניה המקסימלי יהיה 0.8 ליחיד. התקן הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה או מדיניות עירונית, הנמוך מביניהם)	40	מקומות חניה	

הקצאה לצרכי ציבור : שכונת נווה עופר עוברת תהליכי התחדשות נרחבים ובקנה מידה גדול. עם מימוש התכניות העתידיות הגדולות (תכניות נס לגויים ותל גיבורים), צפויות להתווסף לשכונה אלפי יחידות דיור.

בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית התכנית מקצה שטח מבונה ציבורי בהיקף של כ- 1,200 מ"ר בשתי הקומות ראשונות של אחד הבניינים. למוסדות הציבור במגרש יהיו כניסות נפרדות ויתפקדו באופן עצמאי ממבני המגורים.

בנוסף, התוכנית משנה ייעוד מדרך למבנים ומוסדות ציבור בתא השטח המזרחי המהווה את סיומו של רחוב גרינבוים ומייעלת את ניצול השטחים הפתוחים בשכונה תוך תעדוף הולכי הרגל על חשבון הרכב הפרטי.

תחבורה | בהתאם לחו"ד התחבורתית מאגף התנועה

תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לתחנת מטר מתוכננת הנמצאת על ציר היינריך היינה (כ-450 מ' מהתכנית) ומסוף תחבורה ציבורית שנמצא ליד ביה"ח וולפסון.

ברחוב שקד ושז"ר יש 3 תחנות אוטובוס הצמודות לפרויקט.

שבילי אופניים – ברחובות שקד ושז"ר ובסביבת הפרויקט הקרובה ברחובות גרוסמן, גרינבוים, הנריך היינה ויגאל ידן רשת שבילי אופניים.

הולכי רגל – המיקום המרכזי של הפרויקט מאפשר הליכה רגלית לכל מטרה: למרכז מסחרי בגרינבוים, בתי ספר, מרכז ספורט ונופש, ולגינות הסמוכות לפרויקט.

תקן חניה מקסימלי למגורים 1: 0.8

תקן חניה לציבורי 1: 120

תקן חניה מקסימלי למסחר שכונתי 1: 100

התקן הסופי יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד	07/06/2023
דיון בהתנגדויות	9 - 0009-23

איכות הסביבה

התכנית ממוקמת בתחום 150 מ' מקצה גבול המיסעה של האיילון, על כן נדרש נספח סביבתי מלא הכולל נתונים כלליים, סקר היסטורי ונספח אקוסטי בהתאם להנחיות הרשות לאיכה"ס. בשל הקרבה לציר האיילון קביעת השימושים הרגישים ומיקומם תיעשה בכפוף לנתונים שיתקבלו מתחנת הניטור במסגרת מודל פיזור מזהמים מתחבורה. כמו כן בשלב תכנית עיצוב אדריכלי ככל שיידרש תערך בדיקת איכות אוויר בהתאם לדרישות הרשות לאיכה"ס והגורמים הרלוונטיים. התכנית ממוקמת באזור חובת בדיקת גזי קרקע. הוגשה תכנית דיגום קרקע ואושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.

התייעצות עם הציבור

תחילתו של הפרויקט היה במתווה תמא 38-עיבוי. לאור בקשת בעלי הדירות ולאחר בחינה פרטנית של צוות התכנון את איכות המרחב המתקבלת, הומלץ על ביטול מתווה העיבוי ומעבר למסלול התחדשות במתכונת של פינוי – בינוי.

הליכי השיתוף, אשר נערכו במסגרת פרויקט זה, באו במטרה להתאים את מרחב התכנון החדש ואת סוג הפרויקט לצרכי הדיירים הוותיקים הקיימים, לצורך התחדשות והעלאת איכות החיים של התושבים ואף חזרה של תושבים שהשכירו את דירותיהם, ותוך שמירה על הקהילה הקיימת ומתן אפשרות לדיור הולם ובר-תחזוקה.

טרם הדין בתכנית להפקדה בוועדה המקומית, התקיימו כ-20 מפגשים עם דיירים מטעם יזם התכנית, הן ברמת הדייר הבודד, דרך וועד הבניין, ועד לכלל המתגוררים בפרויקט. בכל מפגש הוצגו והוסברו חלופות התכנון, נשאלו שאלות ונענו תשובות. ניתנו הסברים לדיירים המבוגרים ולדוברי השפה הרוסית, טיפול בהסדרת הפרצלציה, רישום הבית המשותף ורישום הבעלויות, סיוע בבחירת הנציגות ועדכון הדיירים מעת לעת.

שיעור החתימות עומד על 65% לרבות עמידר וחלמיש (סה"כ 4 יח"ד בבעלותם), בהתאם להצהרת היזם.

בתאריך 25.5.22 התכנית הוצגה במסגרת פורום שכונה מתחדשת בנווה עופר. הפורום כולל פעילים שכונתיים, תושבים ונציגים מוועד השכונה.

לעת הפקדת התכנית בפועל יתוכנן מפגש עם תושבי מרחב התכנון והסביבה הקרובה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע. עוד ייערך מיפוי חברתי הכולל מאפיינים דמוגרפיים של התושבים ועמדותיהם כלפי התחדשות עירונית ע"י היחידה האסטרטגית.

בשכונה מקודם תסקיר חברתי רחב היקף, הבוחן מרחבים שונים שעוברים תהליכי התחדשות עירונית וכולל ראיונות עומק עם תושבי השכונה.

זמן ביצוע

שוטף

הדמיות



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-1031616		שם התכנית תא/מק/4667 ככר השקד		מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ו- "כאן בנינו השקד בעימ"		עורך התכנית מזור פירשט אדריכלים אורי מזור אדריכל	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
"רגיל" (שעוד לא חוסמכה)		עצמאית		עצמאית מיוחדת		עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית			
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
תל אביב יפו		עירונית		כפרית		יש <input type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>	
מטרת התכנית (יש לסמן את המטרה/מטרות העיקריות)							
<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, והוא לא בסמכות מקומית							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							

<p>+ רח"ק מירבי</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4(ב) - מגרש מעל 1.5 דונם ; רח"ק בשיעור 2.5 רח"ק מירבי 4.0</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד : אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפי נספח אזורי תכנון - "מתחם להתחדשות עירונית"</p> <p>+ 3.1.4(ה) רח"ק נוסף למרפסות לשימושי מגורים.</p> <p>+ 3.1.4(ו) רח"ק אחד נוסף למצללות בשימושים ציבוריים</p> <p>+ 5.3.2(א) יבתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ראשית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול התיבטים התכנוניים, חפ"זיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי. סעיף 3.1.4(ה)</p>	<p>3.1.4(ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על רח"ק חמרבי בדקיקף שקבוע בסעיף 5.3.2.</p>	<p>תוכנית במתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על רח"ק המירבי -</p>
<p>+ קביעת זכויות ושימושים לפי ע"1</p>	<p>סעיף 3.1.5(א)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 תא/5000 סעיף 3.1.5 / תכנית ע"1</p>
<p>+ גובה בניינים בין 10-19 קומות</p> <p>תוספת של 4 קומות מכח סעיף 62א(9) לחוק</p> <p>+ מצפון ומדרום : דרך. מצפון מזרח : הבינוי הגובל הינו מגרש פנוי ביעוד ציבורי. מדרום מזרח : הבינוי הגובל - בניין מגורים בן 9 קומות. לצד בניין זה ממוקם שפ"פ משמעותי המרחיק את רב הקומות המוצע מגבול המגרש.</p>	<p>סעיף 4.2.6(ב) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2(ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2(ג) גובה קומות סעיף 4.2.2(א)(3) גובה בינוי גובל</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6(ב) - 15 קומות + הקלה 4 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה' לסביבתה/ ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</p>
<p>+ הנזקים הנגרמים מההתחדשות העירונית</p>	<p>סעיף 4.2.1, 4.2.3, 4.2.4 הנזקים הנגרמים מההתחדשות העירונית (4.2.4)</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 המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם חו"ד היחידה האסטרטגית</p>	<p>4.1.1(ד) (א2)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד : אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאת לצרבי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח</p>

שטחים לשימושם ציבוריים ותשתיות	נספח תנועה וחניה	3.8.1 (ה) חו"ד תחבורתית	שטחים לשימושם ציבוריים ותשתיות
הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)	3.8.2 (ה) דרך מקומית	3.8.7 (א) תקן חניה	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
4.6 תשתיות - סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	4.4.1 השפעה סביבתית 4.4.2 חו"ד סביבתית 4.4.3 בנייה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	4.6.4 (א)(ב)(ג) 4.6.5 (א)(ג)	4.6 תשתיות - סעיף 4.6 מיקום התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מניש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
יותרו לפחות 20% שטחים שטח פנוי מבנייה על ותת קרקעית לצורך חלחול, ניתן להפחית שטחים אלו לעד 15% באישור מהנדס העיר			

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף
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.		
+ איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+ קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+ גמישות בגובה קומות	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
+ חקלה במספר קומות- תוספת של 4 קומות בהתאם לתקנות סטייה ניכרת	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)
+ הקלה בגובה בניין מירבי 0.6 מ'		
+ קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור + חוראות בדבר חריטת מבנים	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות בעניין זכות מעבר, הפקעה וכו'

חתימה והודעה			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרך	025332735		9.8.22
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עייד	2458976-9		1.8.2022

17 במרץ 2017

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

119912022

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהתנגדויות	07/06/2023 9 - - '23-0009

חו"ד הצוות:

מוצע להפקיד את התכנית בפועל, בתנאים הבאים:

- תיקונים טכניים באישור מהנדס העיר.
- עריכת מפגש שיתוף ציבור לתושבי המרחב והסביבה והשלמת המיפוי החברתי ע"י היחידה האסטרטגית.
- המלצה לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית בשל חשיבות התכנית ומשום שהבית המשותף מצוי עדיין בתהליכי רישום בטאבו. בהיעדר רישום הבית המשותף אין ידיעה על כמות ההסכמות.
- אישור סופי של כתב השיפוי.
- אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
- אישור סופי היחידה למקרקעין למסמכי השמאות הסופיים ותיקון המסמכים בהתאם.
- השלמת תיאום מול הרשות לאיכה"ס ואישורם הסופי לנספח הסביבתי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22'ב' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

עדי בן שטרית: שכונת נווה עופר עוברת תהליכי התחדשות נרחבים. התכנית שבנידון ממוקמת בלב השכונה. ומקודמת ע"י יזם פרטי בשיתוף פעולה מלא עם העירייה. התכנית חשובה ומאפשרת הסדרת יעודי הקרקע מדרך ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, ומאפשרת את התחדשות הבניינים הקיימים. מעיין ממשרד "מזור פירשט": מציגה את התוכנית. מיטל להבי: עוברים בין שטח ביעוד דרך (אדום) ליעוד צרכי ציבור (חום). עדי בן שטרית: בחו"ד הצוות אנחנו ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התוכנית בשל חשיבותה ומשום שהבית המשותף מצוי עדיין בתהליכי רישום בטאבו. בהיעדר רישום אין ידיעה על כמות ההסכמות. כמו כן דרוש אישור סופי של כתב השיפוי. חיים גורן: בנוגע למרפסות סוכה. זו תוכנית שמבחינת המיקום ואופי האוכלוסייה צריך לשלב מרפסות סוכה. מיטל להבי: האם 15% דיוור בר השגה עונה על החלטת הנהלת העיר ש50% מכל בניה ייעוד לדיוור בר השגה לצמיתות. אורלי אראל: לא בקרקע חומה אלא בקרקע סחירה. בחום היום לא ניתן מתוקף תוכנית המתאר לאפשר דב"י על קרקע חומה. אודי כרמלי: מרפסות סוכה ייבחנו בתוכנית העיצוב. דורון ספיר: מאושר להפקדה בכפוף לתיקונים מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-22'ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בפועל, בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים באישור מהנדס העיר.
2. עריכת מפגש שיתוף ציבור לתושבי המרחב והסביבה והשלמת המיפוי החברתי ע"י היחידה האסטרטגית.
3. המלצה לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית בשל חשיבות התכנית ומשום שהבית המשותף מצוי עדיין בתהליכי רישום בטאבו. בהיעדר רישום הבית המשותף אין ידיעה על כמות ההסכמות.
4. אישור סופי של כתב השיפוי.

<ul style="list-style-type: none"> • מיקום חניות האופניים אינו תואם את ההנחיות העירוניות • מפלסי הבינוי אינם תואמים את הפיתוח והחיבור לסביבה (נראה שהם שקועים מסביבתם ב 1-1.5 מ'). • נספח התנועה אינו ברזולוציה המתאימה לתכנית עיצוב, אלא לתב"ע. • מסמכי התכנית אינם מציגים מענה לפתרונות תפעוליים • לא הוכן נספח בניה ירוקה כנדרש בתכנית עיצוב • פיתוח השטח אינו מפורט ואינו מתואם עם הגורמים הרלוונטיים, כדוגמת שפ"ע. • לא התקבלה החלטה ולא נחתמו הסכמים לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים. • עיצוב המבנים המוצג במסמכים ראשוני ואינו מאושר על ידי אדריכל העיר • חומרי הגמר בבינוי ובפיתוח לא תואמו ואינם חלק מהמסמכים. 				
<p>קווי הבניין שנקבעו בתכנית נועדו לשמור על מרחקים מינימליים בין הבניינים ובין גבולות המגרש, על מנת לשמור על איכות חיי הדיירים ועל איכות חיי המשתמשים במוסדות ובשטחי הציבור. התכנית מציעה בניה מגדלית רבת קומות וקווי בניין מצומצמים כלפי יעודי הקרקע הציבוריים. צמצום נוסף של קווי הבניין הללו, כמבוקש בהתנגדות, שכן חלק מקווי הבניין מהווים קו המשכי לרחוב כולו. הדבר עלול לפגוע באיכות השטחים הציבוריים, מה גם שנקבעו מעברים במקומות צרים שלא מומלץ להפחיתם. מומלץ להותיר את קווי הבניין כמצוין בתב"ע ולהוסיף כי לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי הייעודים הציבוריים (השצ"פ ממערב והשטח למבנים ומוסדות ציבור ממזרח).</p> <p>מומלץ למחוק ההוראה בס"ק 4: "הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים: תותר 2.5 מ' בליטת קולונדה מקו בניין, לטובת קירוי על חזית מסחרית/ציבורית".</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מבוקשת גמישות של חצי מטר בקווי הבניין</p>	<p>8 גמישות בקווי בניין</p>	<p>2 4.2.2 א' ס"ק 4</p>
<p>התכנית קודמה על ידי היזם והופקדה עם הוראות לעניין הדב"י התואמות את מדיניות הדיור העירונית תא/מק/9146,</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>• תקופת ההשכרה תקבע ל-10 שנים ולא</p>	<p>9 דיור</p>	<p>3 4.2.2 א' ס"ק 6</p>

<p>ואת הנדרש בכל התכניות המקודמות בעיר. התכנית הופקדה בתאריך 10/1/23 לאחר אישור מדיניות הדיור בוועדה המקומית שכללה בין היתר גם תנאים לשילוב דיור בהישג יד במחיר מופחת בתכניות בכל העיר (31/8/22).</p> <p>מדיניות הדיור העירונית תא/מק/9146 מאפשרת בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, לצמצם או להגדיל את שיעור הדב"י.</p> <p>בתכנית זו נבדקה ההיתכנות הכלכלית של שיעור הדב"י ונמצאה כאפשרית.</p> <p>יתרה מזאת, לאור תהליכי ההתחדשות העירונית המשמעותיים החלים בשכונת נווה עופר, קיים צורך שכונתי מובהק ביצירת מאגר יחידות דיור ברות השגה.</p>		<p>25 שנים</p> <ul style="list-style-type: none"> דמי השכירות יהיו בהנחה של 20% ולא 40% הפחתת שטחי הציבור והגדלת שטחי הדיור להשכרה / הפחתת כמות הדירות להשכרה ל- 10% ולא 15% 	<p>בהישג יד</p>	
<p>תותר העברת מערכות טכניות על פי הנחיות מרחביות תקפות, אשר מחייבות את כל הפרויקטים המקודמים בעיר וזאת על מנת לשמור על האינטרס הציבורי. מיקומם הסופי של פתחי האוורור והמערכות הטכניות ייקבע בתכנית העיצוב.</p> <p>ס"ק 16 בתקנון התכנית: "לא תותר העברת פירים ותשתיות מכל סוג שהוא דרך חלל השטח הציבורי הבנוי אלא באישור מהנדס העיר".</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>מבוקש למחוק את הסעיף ובמקומו לרשום "כל המערכות הטכניות הנ"ל אסורות בחזית המגרש או לכיוון שצ"פים אלא במעברים פנימיים בין הבניינים, כמו כן פתחי האוורור או המערכות הטכניות הנ"ל יהיו עם תריס עליון ולא ספסלי אוורור"</p>	<p>10 פיתוח</p>	<p>4 4.2 (ד) (16)</p>
<p>התכנית מייצרת מרחב ציבורי נרחב בין המבנים, באופן שמקשר בין השצ"פ ממערב לרחובות שקד ושז"ר. ביטול האפשרות של פריקה וטעינה בתת הקרקע, כמבוקש</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מבוקש לבטל את האפשרות של פריקה וטעינה והעלאת והורדת נוסעים בתת הקרקע</p>	<p>11</p>	<p>5</p>
<p>בהתנגדות, תפגע באופן משמעותי במרחב הציבורי וברשת ההליכתית השכונתית שעתידה להתקבל. על כן מוצע לחדד ולהוסיף לתקנון: "פריקה וטעינה ופינוי אשפה יבוצעו מתת הקרקע. ההסדרים המדויקים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ייקבעו בתכנית העיצוב".</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>למחוק המילים "במידה ולא ניתן" ועד למילים "ובקרבת הגרעין של השטח הציבורי"</p>	<p>12</p>	<p>6 4 (ד) (11)</p>
<p>יתרה מזאת, נספחי התכנית חסרים לנושאים שונים בתת הקרקע:</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>למחוק את המילים "פריקה וטעינה"</p>	<p>13</p>	<p>7 2 (ד) 4.2.2</p>
<ul style="list-style-type: none"> לא הוצג בנספח פתרון מוסכם לפריקה וטעינה. בטבלת תקני החניה של הנספח לא הוצגו תקני החניה לרכבים תפעוליים למסחר, ע"פ התקן הארצי למסחר עד 2,000 מ"ר 	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>למחוק את המילים "פריקה וטעינה" ולמחוק את ההערה שבסעיף 9</p>	<p>14</p>	<p>8 4.2.2 (ה) (9)</p>

<p>התקן הוא 400:1 קרי יש להראות 2 מקומות חנייה לרכב תפעולי למסחר.</p> <ul style="list-style-type: none"> • הרמפה המוצגת בנספח היא בשיפוע מרבי של 12%, שיפוע המאפשר כניסה של משאיות אשפה ורכבים תפעוליים לתת הקרקע כך שאין מגבלה פיזית לפריקה וטעינה בתת הקרקע. • פינוי אשפה ומפרץ פריקה וטעינה של סחורות במפלס הקרקע עלולים לייצר קונפליקט מול הולכי הרגל (חצרות משק, מתקני מחזור ותמרונים משאיות). מבוקש למנוע עד כמה שניתן חסמים והפרעות להולך הרגל ומשתמשי המדרכה. • הסדרת מפרץ פריקה וטעינה כחלק מחתך הרחוב, ופריצתו בכדי לאפשר מעבר לחצרות משק, תגרע ממספר חניות הרחוב הקיימות. 					
<p>נוהל מינהל התכנון הינו נוהל מנחה כיצד לאפשר דוירת בתכניות חדשות ואינו מחייב.</p> <p>מקובל להתאים את מסמכי התכנית למדיניות עיריית ת"א-יפו לנושא דוירות.</p>	לקבל את ההתנגדות בחלקה	מבוקש להוסיף בתקנון אפשרות לדוירת	15 דוירת	9	

בתקופת ההפקדה הועברו הערות לשכת התכנון המחוזית, אשר יוטמעו במסמכי התכנית:

1. בתא שטח 2 למבנים ומוסדות ציבור מוצעות זכויות בנייה בהיקף של 400% בהתאם לתוכנית צ', אולם תוכנית זו מאפשרת את הזכויות האמורות למגרשים המוקפים ביעודים ציבוריים. על כן, ככל וזכויות הבניה ניתנות מכוח תוכנית המתאר יש לתקן את האמור בסעיף 4.1 ובטבלה 5.
2. יש לפרט את השימושים המותרים בתא שטח 2 למבנים ומוסדות ציבור.
3. התכנית קובעת לפחות 20% דירות בשטח של עד 65 מ"ר ומאפשרת לקבוע סופית את תמהיל יח"ד המדויק בתכנית העיצוב האדריכלי. יש להוסיף כי "שינוי התמהיל בתוכנית עיצוב אדריכלי לא יקטין את כמות יח"ד קטנות".

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11038 בעמוד 2856 בתאריך 10/01/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/01/2023	מעריב הבוקר
05/01/2023	הארץ
06/01/2023	מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהתנגדויות	07/06/2023 9 - 0009-23

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104 עו"ד אברהם בבג'נוב

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

לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושאי הדיורית והמערכות הטכניות, ולדחות את יתר נושאי ההתנגדות. להטמיע את הערות הועדה המחוזית בתקנון התכנית.

1. למחוק את ההוראה בסעיף 4.2.2 א' ס"ק 4: "הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים: תותר 2.5 מ' בליטת קולונדה מקו בניין, לטובת קירוי על חזית מסחרית/ציבורית".
2. להוסיף לתקנון: "לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי היעודים הציבוריים".
3. להוסיף לתקנון: "פריקה וטעינה ופינוי אשפה יבוצעו מתת הקרקע. ההסדרים המדויקים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ייקבעו בתכנית העיצוב".
4. תיקון תקני החניה בנספח התנועה בהתאם להנחיות אגף התנועה
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23/ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

עדי בן שטרית: נותנת תקציר על התוכנית.

דיון בהתנגדויות

מעין פירסט: בקשנו הגמשה של קווי הבנין בחצי מטר. ההגמשה נועדה לאפשר לנו לאכלס את קומות הקרקע שנדרשנו להם. נדרשנו למסחר ולשטחי ציבור בקומות הקרקע. התכניות מאוד הדוקות ואנחנו יוצאים ומגלים מאוד מאד לחוץ, לכן בקשנו הגמשה של חצי מטר מקווי הבנין. תשובת הצוות היתה שלא ניתן ומלבד זה דרשו לבטל סעיף בתקנון שבקשנו לבלוט עם קולונדה כדי לא להיכנס פנימה עם הקולונדה ולהוריד מהשטח שאנחנו נדרשים לו כשטח מסחרי ושטחי ציבור. דרשו לא לבלוט עם מרפסות לכיוון השטחים הציבוריים. קשה לנו להתמודד עם כל החבילה הזו. אנחנו מבקשים שלפחות אחד מהסעיפים יתקבל. ההצעה שלנו במקום קולונדה לאפשר לבלוט עם גגון כדי לקרות את הכניסות למסחר ולשטחי ציבור, לא תהיה נגיעה בקרקע וזו יכולה להיות אופציה כן לאשר לנו. כן לאפשר לבלוט עם מרפסות או לדחות את החלטה לתוכנית העיצוב שנוכל להוכיח שזה אפשרי. כל יתר המענים קבלנו והבנו מענה:

אורלי אראל: לא ניתן להבליט מרפסות מעל שצ"פ אנחנו לא מאפשרים בכל העיר לעומת דרך שאפשר לשקול זאת.

מעין: אין לנו כוונה לבלוט לתוך שטח שצ"פ אלא לבלוט מקו בנין לכיוון שצ"פ.

אורלי: אין כזה דבר, מה שמעבר לקו מגרש זה שצ"פ לא ניתן.

מעין: אנחנו מבקשים הקלה בקו בנין בלבד.

אודי כרמלי: אתם מבקשים הקלה בקו בנין של חצי מטר לצורך תכנון אדריכלי יותר טוב שמה שנימצא

בצד השני של קו המגרש הזה הוא שצ"פ? כלומר אין בניין שכן?

מעין פירסט: לא, אין בנין שכן

עדי בן שטרית: התוכנית במצב הקיים מציעה קווי בנין מצומצמים של 3 מ' בלבד לכן כדי לשמור על

איכותם מבוקש שלא לאשר את ההתנגדות הזו.

חיים גורן: זה רק חצי מטר שצ"פ.

עדי בן שטרית: מעבר לחצי מטר המבוקשים יש משפט בתקנון שמציע הבלטה של 2.5 מ' קולונדה אנחנו

מבקשים לבטל את המשפט הזה.

מעין פירסט: יש להפריד בין הדברים. אחד מבוקש בליטת מרפסות לכיוון קו הבנין זה מסתכם בזה. כן

היינו רוצים לבלוט עם מרפסות לקו בנין בתוך קו המגרש בוודאי. ופעם שניה לאפשר גגון ולא קולונדה כדי

לנצל עבורכם את שטחי הציבור בצורה מייטבית.

דורון ספיר: הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין שלא יעברו את קו המגרש.

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהתנגדויות	07/06/2023 9 - 0009-23

חיים גורן : אני ממליץ לשקול בחיוב.
דורון ספיר : חצי מטר מקו הבנין ולא יעבור את קו המגרש עד 2 מ' מקו המגרש.
מעייין פירסט : אם מוותרים על קו הבנין והגגון לא בולטת לכיוון השטחים הציבוריים הוא בולט לכיוון הכיכר שאנחנו מציעים. מדובר בגגונים כדי לייצר הצללה באיזורים (מציגה במצגת) אני חושבת שגון מייצר הצללה, אחרת נידרש להיכנס פנימה. יש כאן דרישה לתוכנית עיצוב.
דורון ספיר : אני מציע שהדבר יבחן במסגרת תוכנית העיצוב. אפשר לקבל את ההתנגדות בחלקה לאשר את הבקשה לגבי המרפסות שחורגות מקו הבנין בחצי מטר ולא יעברו את 2 מ' קו המגרש ונושא הקולונדה יבחן בתוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0009-23 מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושאי קווי הבניין בתחום המגרש, הדיורית והמערכות הטכניות, ולדחות את יתר נושאי ההתנגדות.
להטמיע את הערות הועדה המחוזית בתקנון התכנית ולתת תוקף לתכנית

1. למחוק את ההוראה בסעיף 4.2.2 א' ס"ק 4 : "הוראות נוספות לעניין קווי הבניינים : תותר 2.5 מ' בליטת קולונדה מקו בניין, לטובת קירוי על חזית מסחרית/ציבורית".
2. להוסיף לתקנון : "לא ניתן יהיה לאפשר הבלטת מרפסות כלפי היעודים הציבוריים".
3. להוסיף לתקנון: "פריקה וטעינה ופינוי אשפה יבוצעו מתת הקרקע. ההסדרים המדויקים לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ייקבעו בתכנית העיצוב".
4. תיקון תקני החניה בנספח התנועה בהתאם להנחיות אגף התנועה
5. לאפשר בניית מרפסות בחריגה מקו בנין של מטר אחד כך שיוותרו 2 מטרים עד גבול המגרש.
6. נושא הגגון בקומת הקרקע ילקח בחשבון בתוכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון.