

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 - התחדשות קבוץ גלויות דיון בהפקדה	26/06/2024 8 - 0009 - 24

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

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא

כתובת: רחוב קבוץ גלויות 87,89,91,93



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מושע	חלק		*4

*בהתאם לתנאים להפקדה, ידרש עדכון מספר החלקה החדשה לאחר השלמת הליך הפרצלציה המקודם במרחב התכנון.

שטח התכנית: כ- 2.5 דונם

מתכנן: זית לב אדריכלים

יזם: י.ע.ז - יזמות ובניה

בעלות: פרטית

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו, י.ע.ז-יזמות ובניה

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון כולל ארבעה מבני שיכון מנדטוריים שנבנו בשנות ה-40 המאוחרות. לא נמצא היתר לבניינים שככל הנראה נבנו כחלק מחלקת מושע 4. (חלקה בריבוי בעלים של כ-750 בעלויות) על חלקה זו קודמה תכנית פרצלציה תא\4455 שאושרה על ידי הועדה המקומית למתן תוקף בתאריך 28/6/2023 וכעת נמצאת בהמתנה להחלטת ועדת ערר.

מגרש התכנון כולל 4 בניינים ו כ-92 יחידות מגורים בחלקן, הקטנות מ-30 מ"ר. היקף הבעלות בטאבו ליחיד אינו משקף את הבינוי בפועל (היקף בעלות בטווח של מ-4 מ"ר ועד 90 מ"ר) ונובע ככל הנראה מתקופת בנייתו ההיסטורית של בניין זה והעדר הסדר קנייני או תכנוני.

קידום תכנית זו על ידי חברה יזמית אשר הגיעה להסכמות זה, עם היקף משמעותי של בעלים ובליווי ותמיכה של הועדה המקומית מאפשרת לגשר על הפערים במצב קנייני ופיזי מורכב תוך התחדשות הבינוי באופן מאוזן.

מדיניות קיימת:

תא\5000 - תכנית מתאר

- תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית, חזית מסחרית (כלפי קבוץ גלויות) רחק מרבי 4 (במגרשים מעל 1.5 דונם), בהתאם לטבלת הוראות מיוחדות לאורך ר-82, קבוץ גלויות רחק מרבי יהיה 5.
- תשריט אזורי תכנון: ר-82 - קבוץ גלויות
- נספח גובה: עד 8 קומות (מתוקף טבלת הוראות מיוחדות לאורך ר-82, קבוץ גלויות גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות).

מס' החלטה	התוכן
26/06/2024	507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93
8 - 0009-24ב'	דיון בהפקדה

- טבלת הוראות מיוחדות: אזור 803-שכונת שפירא:
 - "אזורי מגורים"- תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים: שימושי קרקע, גובה, תנועה וחניה, מלאי שטחי הציבור, עיצוב אדריכלי, תמהיל גודלי הדירות הקיימות.
 - ר-82, רחק מרבי 5, מספר קומות עד 10 קומות, יחולו הוראות עיצוב רחובות.
- נספח תחבורה: קיבוץ גלויות – דרך עורקית רב עירונית עם שביל אופניים, 200 מ"ר מתחנת מתע"ן עתידי (קו ירוק בשדרות הר ציון)

תכנית האב שפירא - תא\9026 (2006)

תכנית האב הגדירה מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט תכנוני-חברתי תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, תמהיל דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי. תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענף גובה הבינוי, שימושים ופיתוח. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. השימוש המוצע כולל מגורים משולבים מסחר לדופן קבוץ גלויות.

מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנחיות מיוחדות. למעט מגבלת הגובה, תכנית זו תואמת את התפיסה בתכנית האב לפיה תוספת בניה אינטנסיבית תעשה בדפנות השכונה, תוך שמירה על ליבת השכונה.

עדכון תכנית האב שפירא - תא\9142 (2022)

מסמך מדיניות עבור השכונה אשר עדכן את תכנית האב (2006) בהתאם להנחיות תכנית המתאר (בסעיף 5.4). תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנועה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד'. מדיניות זו מנחה לנושא הקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיוור בהישג יד ונפחי בניה מוצעים בתכניות חדשות.

במסגרת המדיניות המאושרת ניתן **שיקול דעת** הועדה במקרים חריגים בלבד במתחמי התחדשות עירונית מורכבים (הכוללים צפיפות נכנסת גבוהה, גודל מגרש התכנון וסוגיות קנייניות ייחודיות) לחרוג מדרישות הועדה, תוך עמידה בתקן השמאי 21.1 למתחמי התחדשות עירונית.

לאור היקף שטח מרחב התכנון המצומצם, היקפי הבניה ומספר יחידות הדיוור המאוזנים אל מול המצב הקיים (מכפיל שטח ודירות נמוך) וקידום תכנית ללא שטחי חניה או תוספת שטח לדירות ביחס למצב הבנוי. הוחרג מרחב תכנון זה מדרישות הועדה המקומית לנושא שילוב דיוור בהישג יד והקצאת קרקע לשטחי ציבור. זאת, בכפוף לשמירה על איכות אדריכלית ותכנונית בבניה שאינה עולה על 10 קומות.

תכנית זו מאפשרת התחדשות מאוזנת של בניינים ותיקים המצויים בסיטואציה חריגה קניינית, תוך שמירה על בניה מרקמית שאינה עולה על 10 קומות, באופי ייחודי של פרויקט מוטה יחידות דיוור קטנות, שילוב מיגון קומתי ושמירה על איכות אדריכלית בצפיפות גבוהה של יחידות דיוור. שמירה על דופן המשכית מסחרית כלפי קבוץ גלויות ושילוב שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע. זאת תוך, הרחבת תחום המדרכה ברחוב קבוץ גלויות בזיקת הנאה ואפשרות עתידית לחיבור בזיקת הנאה בין רחוב קבוץ גלויות לרחוב "רבי מאיר בעל הנס" בפנים השכונה, ככל ויידרש בשלב ההיתר.

מצב תכנוני קיים:

תא/590 – (תוקף 1961)

זכויות: 60% עיקרי (15% * 4 קומות)
יעוד מאושר: מגורים 3 – מגרש 2054
חלק ממגרש 2184 - ביעוד מגורים 1
צפיפות: 8 יח"ד לדונם

פרוטוקול שטחי שירות לתבוע תא\590 (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

תא\2707 שכונת שפירא (תוקף 1997)

הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית

תא/4455 (בהליך מתן תוקף) – מושות 4,6 שכונת שפירא

התבוע קבעה את הבניינים כמגרשים פרטניים 223, 226, 227, 230 בהתאם למצב הקיים (גדרות ובניה). ייעוד הקרקע: מגורים ב', 4 קומות, 14 יח"ד לדונם, גודל יח"ד ממוצע 65 מ"ר (פלדלת) זכויות בניה: על בסיס עקרונות תכנית הפרצלציה השמאיים, היקף שטחי הבניה נקבע על בסיס הזכויות המאושרת בתא\590 (1961) ובהתאם ליחס החזקה בטאבו אל מול השטח המוחזק בפועל.

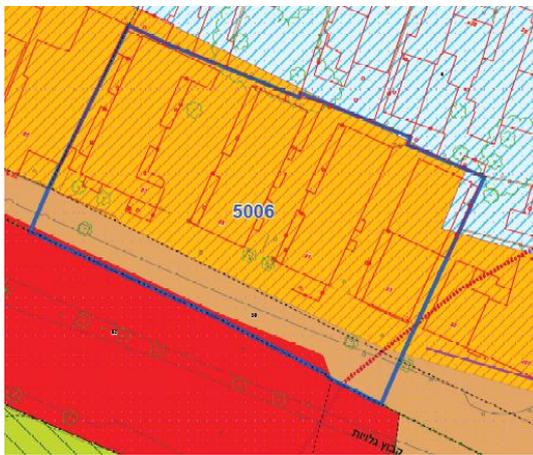
התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 - התחדשות קבוץ גלויות 5006/מק/תא/507-0919753	26/06/2024
דיון בהפקדה	8 - 0009-24

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות הבינוי במתווה של הריסה ובנייה חדשה בהתאם לתא 5006 תוך שמירה על בניה מרקמית
2. יצירת מקטע רחוב איכותי עם חזית מסחרית רציפה משולבת שטח ציבורי בנוי (230 מ"ר), לרבות הגדרת שטח פרטי פתוח המוגדר בזיקת הנאה להולכי רגל לטובת הרחבת המדרכה ברחוב קבוץ גלויות (בשטח של כ- 0.12 דונם).
3. קידום תכנון ללא חניה לרכב פרטי ודו גלגלי לאור מיקומו של המגרש.
4. התרת שימושים עיקריים (מסחר ותעסוקה ושטחים נלווים למגורים) בקומת המרתף העליונה.
5. התאמת תחום התכנון המקודם בהתאם לתכנית הפרצלציה שקודמה בשכונת שפירא (תא 4455).
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים על כל שטח התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
7. קידום תכנון הכולל תכנית עיצוב וקביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.

תשריט יעודי קרקע:



מצב מאושר:
מגורים ב+1 ומגורים א: 3 : 2.08 דונם
דרך מוצעת+מאושרת: 0.5 דונם

מצב מוצע:
יעוד מגורים ד': 1.96 דונם,
יעוד שטח פרטי פתוח: 0.126 דונם,
יעוד דרך מאושרת: 0.48

פירוט יעדים/שימושים:

- **מגורים:** עד 185 יח"ד (כ 92 יחידות מגורים קיימות), בשטח כולל של 9880 מ"ר
- **מסחר:** 1245 מ"ר (260 מ"ר בקומת קרקע + 865 מ"ר בתת הקרקע כשטח עיקרי)
* יותר המרת שטח עיקרי לשירות בתת עיקרי לטובת שטחים לרווחת הדיירים, חניות אופניים וכדומה.
- **שטח למבנה ציבור:** 230 מ"ר בקומת הקרקע + 35 מ"ר בתת הקרקע כשטח נלווה)
סה"כ שטח בנוי עילי: 10,370 מ"ר
סה"כ שטח בנוי תת קרקעי: עד 2550 מ"ר (כולל שטחי שירות ושטח חצר חפורה)

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 10 (קומת קרקע+8 קומות מגורים +קומת מגורים עליונה חלקית) תוך הפרדה לשני מבנים.
מרחק בין בניינים לא יפחת מ7 מטר
תכסית: עד 75% (כולל שטח מרפסות)

בינוי

בהעדר תכנית עיצוב בהליך נפרד, תואם התכנון המוצע ועיצוב הנפחים מול מחלקת אדריכל העיר. לאור הקפי הבניה המוצעים והסמיכות לבניה קיימת בשכונת שפירא, מסת הבינוי חולקה לשני מבנים בני 9 קומות וקומת גג חלקית. תוך תכנון נסיגות עורפיות כלפי החזית לשכונה(צפון) החל מקומה 5 על מנת להתאים את נפח הבינוי לנפח המקסימלי בלב השכונה (4-5 קומות).

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 - התחדשות קבוץ גלויות	26/06/2024
507-0919753 תא/מק/5006 - דיון בהפקדה	8 - - '24-0009

כמו כן, נעשה שימוש בקומת תת הקרקע לטובת שטחי מסחר ותעסוקה, שטחי שירות ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין תוך שילוב חצר חפורה בהיקף מינימלי של 300 מ"ר במפלס קומת המרתף לרווחת דיירי הבנין ובאי העסקים משרדים.

תמהיל וצפיפות

תכנית זו כוללת צפיפות מגורים ייחודית של 88 יח"ד/דונם המתאפשרת בתכנון איכותי אודות לשילוב תמהיל מגוון של דירות קטנות מ 60 מ"ר המקבלות מענה מיגון קומתי ברובן וללא תכנון חניון.

כיוון שמדובר בתכנית ותיקה שקידומה החל לפני אישור מדיניות השכונה (שאושרה ב2022) ומדיניות הדירור העירונית (שאושרה באוגוסט 2022) ועולה לדיון כעת, לאור ההמתנה למתן תוקף לתכנית הפרצלציה אשר חלה על תחום התכנון הנדון, התכנית חורגת מהתמהיל המומלץ בתכנית מדיניות שפירא תא/9142. תמהיל הדירות הייחודי שהתכנית מציעה יסייע בהרחבת היצע יחידות הדירור הקטנות בשכונה.

לאור תמהיל יח"ד הצפוי להביא לשיעור גבוה של שוכרים, כמו גם לריבוי יחידות הדירור שצפוי לייצר מורכבות ניהולית של הבניין, נדרש בתכנית לקבוע מנגנון לניהול הנכסים עם אכלוסו. מנגנון זה נועד להבטחת שמירה על מצבו הפיזי של הבניין בעתיד. בנוסף, מאותם שיקולים, מומלץ עקרונית ליישם הפרשה של היזם לקרן תחזוקה ארוכת טווח'. יחד עם זאת, לאור התכנון מוטה תחזוקה שבו מתאפיין הפרויקט (בניה מרקמית, ללא חניה תת קרקעית, מינימום שטחים פתוחים פרטיים לתחזוקה פרטית וכו'), ועל מנת לאפשר את היתכנותו, אנו סבורים כי ניתן לפטור את הפרויקט מהדרישה להפרשה לקרן במסגרת התכנית.

לנושא דירור בהישג יד - התכנית חורגת מתכנית הדירור העירונית (אוגוסט 2022) ואינה מקצה בשטח יחידות דב"י. מדובר בפרויקט חריג ביותר, אשר נועד לאפשר התחדשות במתווה מאוזן בבניה מרקמית, במכפיל יחידות דירור ושטחים מינימלי תוך מענה לסוגיות מורכבות בהיבט הקנייני, כלכלי והאדריכלי ועל כן ממליץ הצוות המקצועי לאפשר קידום תכנית זו בהתאם לתמהיל המוצע וללא דב"י.

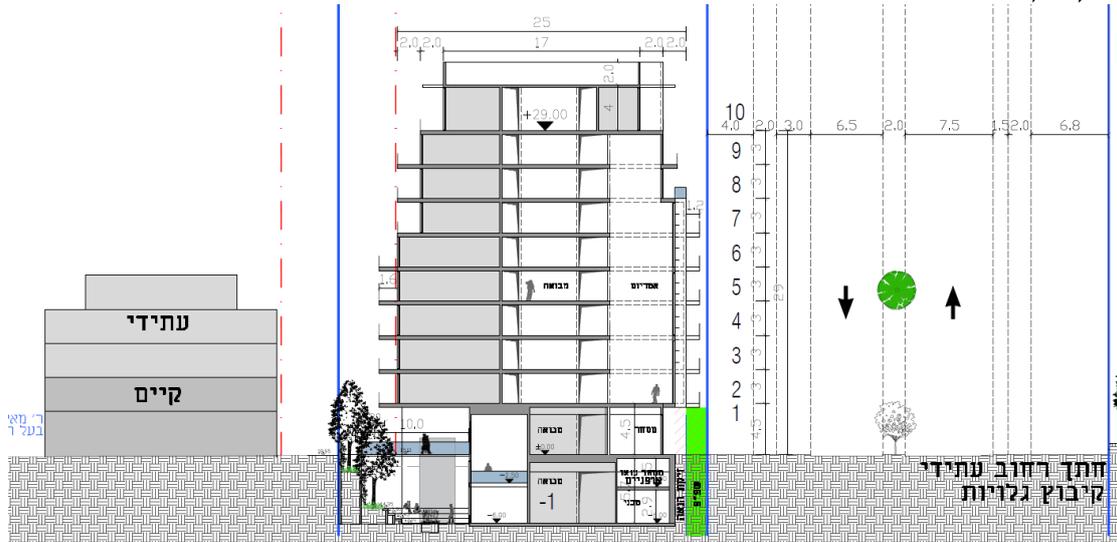
תמהיל המוצע :

- היקף יחידות הדירור בשטח של 30 מ"ר(פלדלת) לא יעלה על 50% מכלל יחידות הפרויקט דירות אלו יבנו עם מענה מיגון קומתי. (מרביית דירות אלו מהוות דירות תמורה לבעלים קיימים)
- היקף יחידות הדירור מעל 55 מ"ר לא יפחת מ30%.
- תותר גמישות של עד 5% לשלב ההיתר באישור הועדה המקומית. גודל יחידות דירור מינימלי לא יפחת מ-30 מ"ר (עיקרי, במענה מיגון קומתי).

שטחים משותפים-

- כיוון שבתכנית שיעור גבוהה של יחידות דירור קטנות, מומלץ לתכנן חללי דיירים משותפים איכותיים שיתנו מענה לצרכי הדיירים מחוץ לשטח הדירה. כגון : מועדוני דיירים קומתיים, שרותי כביסה, אחסון לדיירים, חדרי עגלות, אופניים וחללי התכנסות.
- מומלץ להבטיח כי שטחי השירות בתת הקרקע (מחסני אופניים ושימושים נלווים למגורים), יתייעלו ויורחבו לשימושים משותפים נוספים (מועדון דיירים\חדר כביסה וכדומה) ככל שיפורטו בשלב ההיתר.

חתך עקרוני מוצע:



תכנית קומה טיפוסית מוצעת:



שטחים לצרכי ציבור – חוות דעת היחידה האסטרטגית:

רקע: שכונת שפירא מאופיינת במשקי בית גבוהים יחסית, 2.4 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 הממוצע העירוני ו 2.5 הממוצע ברובע 7. מדובר בתכנית בעלת מאפיינים ייחודיים המאפשרת תוספת משמעותית של הצע יחידות דיור קטנות, שטחי מסחר לאורך קיבוץ גלויות ושטחי ציבור מבונים.

צפיפות נכנסת גבוהה לצד מגבלות הבינוי וגודל המגרש אינם מאפשרים את הקצאת שטח למוסדות ציבור הנדרש כשטח קרקע, על כן אלו יינתנו בחלף הפקעה לשטחי ציבור בנויים על פי דרישה הפרוגרמטית למגוון הצרכים. הדרישה הפרוגרמטית להיקף שטח למוסדות ציבור נערכה בהתייחס לתמהיל התכנית הריג (ריבוי דירות קטנות ובינוניות) שצפוי כי להביא לאכלוס הפרויקט על ידי משקי בית קטנים. בהתאם מקצה בתכנית:

- שטחים מבונים במבנים סחירים -

התכנית מקצה 230 מ"ר ציבורי מבונה בקומת הקרקע.

שטחים אלה יוכלו לתת מענה לשירותים קהילתיים שונים החסרים בתחום התכנית המוצעת ובסביבתה כגון: שירותי חינוך, בריאות, משרדים עירוניים ומוקדי תרבות-בהתאם לחו"ד אגף הנכסים השימוש המוצע **נכון להיום**, הינו משרדים עירוניים ושיטור עירוני. יחד עם זאת, ככל וידרש דיוק או שינוי השימוש בהתאם לצורך עירוני, הוא יעשה בשלב ההיתר.

השטח המבונה יתוכנן בהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור בנויים ובהתאם לעקרונות הבאים: מיקומו בקומת הקרקע תוך הנגשת החלל לרחוב הראשי, נראות ונגישות מקסימלית אל המרחב הציבורי.

התוכן	מס' החלטה
507-0919753 תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93	26/06/2024
דיון בהפקדה	8 - - 0009-24

כניסה ומערכות נפרדות, עצמאות תפעולית מלאה, שטחים אלו לא ימוקמו בסמוך לשירותים מטרדים אשר עלולים להטיל מגבלה על השימוש הציבורי.

- שטחים פתוחים -

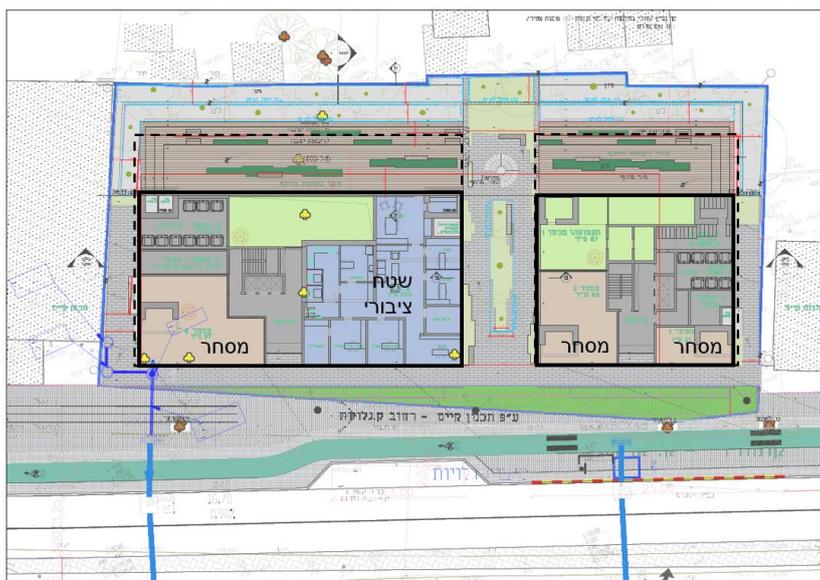
לאור תכנית הבינוי הגבוהה ושטח תחום התכנון, התכנית המוצעת אינה מקצה שטחים פתוחים ביעוד שטח ציבורי פתוח או שביל ציבורי. באופן חריג, הומלץ כי הקצאת השטח הפתוח תעשה על ידי הגדרת שטח "כשטח פרטי פתוח" בהיקף של כ 0.16 דונם המהווה המשך ישיר לרחוב והרחבת המדרכה הקיימת, בנוסף להגדרת זיקות הנאה לציבור בהתאם למפורט.

זיקת הנאה:

לאור הקושי בהקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית מסוג זו, כל השטח הפונה לרחוב קבוץ גלויות ועד לחזית הבינוי הנסוגה הוגדר ב"יעוד שטח פרטי פתוח" ובזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה וימות השנה לטובת המשך המדרכה ויהיה בתחזוקה עירונית.

כמו כן, מכיוון שתכנית זו אינה כוללת תכנית עיצוב נפרדת לשלב ההיתר, בשלב הוצאת ההיתר יבחן צורך ציבורי ועירוני בחיבור ומעבר בין רחוב "רבי מאיר בעל הנס" לרחוב "קבוץ גלויות" (צפון-דרום). מיקומה והיקפה של זיקת הנאה יקבעו ויאושרו על ידי הועדה המקומית/רשות הרישוי לעת הוצאת היתר בניה, ואולם, הועדה המקומית/רשות הרישוי תהיה רשאית שלא לדרוש את זיקת הנאה המוקנית בתכנית זו אם נוכחה כי אינה נדרשת לצורך הבטחת מעבר חופשי לציבור כאמור.

תכנית קומת קרקע מוצעת- (על רקע תכנון עדכני לרחוב קבוץ גלויות):



רחוב קבוץ גלויות

קבוץ גלויות הינו רחוב עירוני משמעותי המקשר בין נתיבי איילון לדרך שלמה בציר מזרח מערב. דרך זו כלולה בתמ"מ 5, אשר נותנת את התיחסותה והמלצותיה בנוגע לתחום דרך זו. בהתאם לכך, מנחה תכנית המתאר תא\5000 לרחוב מינימלי של 8 מטר מדרכה ברחוב עירוני מסוג זה. בהתאם לתכנון המפורט המוקדם בימים אלו על ידי מינהל בינוי ותשתיות, מצומצמת מדרכת הולכי הרגל לטובת הפרדת שביל אופניים. על רקע תכנון זה, התחזק הצורך בהרחבת המדרכה להולכי הרגל במסגרת התכנית הנקודתית המקודמת, גם אם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

לאור כך, במסגרת התכנון המוצע, על רקע התכנון העתידי לרחוב קבוץ גלויות, תחום המדרכה המוצעת הוא כ-6.5-7 מטר (כולל זיקת הנאה של כ-2 מטר בנסיגה של קומת הקרקע). רוחב המדרכה הקיים מורחב על ידי שטח ביעוד שפ"פ זיקת הנאה לטובת הולכי הרגל.

התוכנית מציעה חזית מסחרית לכיוון קבוץ גלויות כחזית רציפה ומלוות רחוב (קו הבנין המתקבל כתוצאה מכך הוא בין 0 ל-5 מטר לאור צורתו האי רגולרית של המגרש).

קו הבנין מותאם לתצורת המגרש והרחוב על מנת לייצר חזית פעילה בנוסף לרחבה מקדמת איכותית, לשטחי המסחר אשר נדרשים להיות מתוכננים עם תשתית לבתי אוכל על מנת להותיר גמישות לשימושים, ככל שיוחלט בעתיד.

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 גלויות קבוץ גלויות תא/מק/5006 - התחדשות קבוץ גלויות 507-0919753	26/06/2024
דיון בהפקדה	8 - 24-0009

תנועה וחניה

תחום התכנית נמצא על דופן קבוץ גלויות אשר הינו רחוב ראשי אשר קיימת העדפה לצמצום רמפות החניה הפוגעות באיכות התנועה של כלל משתמשי הדרך.

מרחב התכנון ממוקם בנגישות מוגברת לתחבורה ציבורית, שבילי אופניים ובקרבה לציר הרכבת הקלה.

תקן חנייה לרכב פרטי ואופנועים: מומלץ תקן 0 (ראה פירוט בחו"ד תחבורתית) תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות עירונית תקפה. מענה לפריקה וטעינה: בחזית המתחם כיום ישנו מפרץ חניות לרכב שמשקלו מתחת ל-4 טון. מפרץ זה יבוטל בתכנית העתידית של דרך קיבוץ גלויות אך תשמר חניית הנכה הקיימת בנוסף לשני אזורי פריקה וטעינה למסחר באורך של 12 מ' לכל אזור. מענה לגישת רכב כיבוי אש: סומן עקרונית בנספח הבינוי.

חו"ד תחבורתית (בהתאם לסעיף 3.8.1 בתכנית המתאר תא/5000)

חוות דעת תחבורתית מיום 08.05.2024 ע"י מהנדס מנסור מוחמד מצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 08.05.2024 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

מצב קיים: כ-90 יח"ד בארבעה מבני שיכון שנבנו בשנות הארבעים ללא חניות. ארבעת המבנים נשענים על דרך קיבוץ גלויות ללא גישה לרכבים.

תכנית חדשה: מתוכננים שני בניינים: 185 יח"ד. בהתאם למפורט בדראפט.

דרך קיבוץ גלויות מהווה ציר ראשי עורקי בעיר ת"א המחברת את נתיבי איילון ודרך שלמה ביפו.

תחבורה ציבורית: בחזית הפרויקט קיימת תחנת אוטובוס עם שירות אוטובוסים תדיר עירוני ומטרופוליני. הפרויקט ממוקם במרחק של 185 מ' מתחנת רכבת קלה, קו ירוק.

רשת שבילי אופניים: בדרך קיבוץ גלויות וברחובות מקומיים נוספים באזור מתוכננים שבילי אופניים במסגרת התכנית האסטרטגית של עיריית תל אביב. במרתף המבנים המתוכננים מוסדרים מקומות חניה לאופניים.

תקן חניה לאופניים 1:2: ליח"ד בהתאם למדיניות העירונית. התכנית מציעה פתרונות חנייה לאופניים בחדרי אופניים במרתף ובקומת הגלריה.

תקן חנייה: על פי תקן חניה ארצי משנת 2016 הפרויקט ממוקם באזור א' (עד 300 מ' ממתע"ן)

תקן החניה המומלץ לרכב פרטי בפרויקט הינו 0. הוחלט על תקן 0 בגלל הקרבה לרק"ל שאמורה לפעול בעת אכלוס הפרויקט וגם משום שהגישה אפשרית לרכב רק מדרך קיבוץ גלויות, שהינה רחוב ראשי ועל כן ישנה העדפה לצמצום רמפות הפוגעות באיכות התנועה ברחוב, בכלל משתמשי הדרך. בנוסף, מבקשים פטור לחניה לאופנועים.

כמו כן, קיים שירות אלטרנטיבי לרכב טוב מאד בסביבתה.

הולכי רגל: ישנו שיפור של תשתיות הולכי הרגל, על ידי הרחבת המדרכה בחזית המבנה על דרך קיבוץ גלויות שתהיה כ-7 מ'. בהפקעה או בזיקת הנאה. ישנה חשיבות בתשתיות הליכה איכותיות במרחב זה. מכיוון שממוקמות בו תחנות אוטובוס והוא מהווה דרך ראשית לרק"ל הירוק. חשוב לציין גם ששטח ההמתנה לתחנת האוטובוסים בחזית המתחם הוא שטח הנפרד ורצועת ההליכה הנותרת פנויה עומדת על כ-3 מ'.

סיכום: התכנית תואמת את המדיניות העירונית ותורמת לשיפור התשתיות להולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית באזור.

אתר עתיקות

חלק מתחום התכנון כלול בשטח אתר עתיקות 878/0 "יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל" המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות. הוטמעו תנאים בהליך הרישוי והבניה בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

רשות איכות סביבה-

לאור שטחה והקפה של תכנית זו, לא נדרש נספח סביבתי, ככל ומסמכי התכנית מתייחסים לסוגיות הבאות:

זיהום קרקע:

התכנית חלה בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חבות בדיקת גזי קרקע. הוגשה תכנית דיגומים למשרד להגנת הסביבה שאושרה ב-12.2023. הזים נדרש לעדכן את המשרד להג"ס מראש על מועדי ההתקנה והדיגום לקראת שלב היתר הבנייה על מנת שניתן יהיה להטמיע תנאים בהיתר ככל שיחולו שינויים בעומק הדיגומים ו/או יתגלו חריגות. שימושים עיקריים בתת הקרקע, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה והפתרונות שיאושרו.

התוכן	מס' החלטה
87,89,91,93 גלויות קבוץ גלויות 5006/מק/תא/507-0919753 - התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93	26/06/2024
דיון בהפקדה	8 - 0009-24/ב' - 8

אקוסיטיקה:

אושר הנספח האקוסיטי מתאריך 19.5.24 (סימוכין 5560 גרסה 2) תחום התכנית חל באזור בו מפלסי רעש התחבורה גבוהים ועל כן נדרש מיגון דירתי, בכפוף לנספח האקוסיטי המלווה את התב"ע: בדירות המגורים מפלס הרעש עם חלונות סגורים, בשעות שיא הרעש, יהיה עד 40 דציבל ובשטחי ציבור (שימושים רגישים) 35 דציבל.

איכות אויר:

שטחי המסחר יכללו הכנה לבתי אוכל תוך פתרונות נידוף לשטחי מסחר. פליטת אגוזו גנרטור יהיו בגגות המבנים ויוצגו בשלב היתר הבנייה.

תשתיות:

בתחום קבוץ גלויות קיים קו ביוב ראשי ורצועת מים, תחומם מחוץ לתחום הבניה ובהתאם לחווד יועץ התכנית ללא השפעה על התכנון המוצע.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

3.8.2021 נערכה תת ועדה לשת"צ שדנה במתווה שיתוף ציבור כולל לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא, במסגרת דיון זה הוצגה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי והיוזמות המקודמות בו. ב9.8.2021 נערך במרכז הקהילתי בשפירא מפגש שכונתי שהציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגה גם התכנית הנדונה על ידי אדריכל התכנית. במפגש נכחו כ60 פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה. כמו כן, נציגות בעלי הדירות הייתה בקשר ישיר עם אגף תכנון עיר, עודכנה בקידום התהליך וקיבלה מענה לסוגיות פרטניות שעלו. אם על ידי בא כח הדיירים (עורך דינם עמית ארד) ואם על ידי בעלי דירות שפנו באופן ישיר.

תיאור ההסכמות: בהתאם למידע שהתקבל מהחברה היזמית ובהתאם לתצהיר עו"ד בא כח הדיירים היקף ההסכמות עומד על 83%

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
10370 מ"ר (סה"כ עילי)	ראו מעלה; - לפי תכניות מאושרות	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
9 קומות וקומת גג חלקית	4	קומות	גובה
גובה קומה טיפוסית 3.3 ברוטו		מטר	
עד 75%	60%		תכסית
תקן חניה 0 לרכב ולדו גלגלי (אופנוע)			מקומות חניה
תקן חניה לאופניים בהתאם למדיניות בת קיימא			
מיקומו הסופי יקבע בשלב ההיתר			

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה עקרונית-חזית לרחוב קבוץ גלויות:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5006 507-0919753	שם התכנית התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א- יפו, יעז- חברה לבניה ופיתוח בע"מ	עורך התכנית שחף זית-זית לב אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (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	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input 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:			

שימושים	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזורי מגורים בבניה עירונית (3.2.4)</p> <p>חזית מסחרית</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א)(1)-(2) ראשי-מגורים</p> <p>3.2.1 (א)(2) - הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות יזר חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת בהתאם להוראות הסעיף.</p> <p>סעיף 3.4.3 - חזית מסחרית מסחר, תעסוקה</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>מסחר על דופן קבוץ גלויות לא מתוכננים שימושי מגורים בקומת הקרקע.</p>
שימושים	<p>קביעת שימושים נוספים, ללילוט, תשונות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה)-(ז)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בנותחם לאזור הייעוד שימושים נלווים, תשתיות ונלווים בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>3.2.4 (א)(4) - שימושים נוספים בקונזרואציה וקונזרואציה (שימושי מטרי, בכפוף לחוויית הרשות לאיכיים)</p> <p>סעיף 3.1.1 (ו) - שימושים כללים - מבנים ומוסדות ציבורי, שירותים בעלי אופי ציבורי.</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>תוכנית כוללת שטח ציבורי בגני.</p>
שימושים	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3 בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחייק בסיסי 2.5 רחייק מירבי 4</p> <p>3.2.4 (ג) - צפיפות מינימלית 18 יחידות/דונם (נטו) בהתאם לסעיף 3.1.3 (א)</p> <p>הוראות מיוחדות: ר-82 קבוץ גלויות רחוק מרבי 5</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>מגורים-צפיפות 88 יחידות/דונם תרומה למרחב הציבורי ולעיצוב העירוני</p>
שימושים	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על החייק המרבי - 3.1.4 ה המרחקים למרחק הועדה תשאל למסעי שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>3.1.4 (ה) - מרפסות למגורים</p>	<p>+</p>
הוראות מבנה ועיצוב	<p>קביעת שטחי בנייה חת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>3.1.5 - שטחי בנייה בתת הקרקע</p> <p>3.1.5 (ד) - שימושים</p>	<p>+</p> <p>מבח תכנית ע'1 בתת הקרקע יותרו כלל השימושים המותרים בקומת הקרקע למעט מגורים.</p>
הוראות מבנה ועיצוב	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות מדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מרבי: אזור מגורים בנייה עירונית - עד 8 קומות</p> <p>הוראות מיוחדות</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית הרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות</p> <p>4.2.2 (א)(1) - גובה הבניה גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>התכנית מציעה הקמת שני בניינים בני 10 קומות</p> <p>קומה ציבורית מבונה לא תחשב כקומה טיפוסית</p>
הוראות מבנה ועיצוב	<p>קביעת הוראות מדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>4.2.1 - כללי</p> <p>סעיף 4.2.3 - הוראות לבניה במרווחים</p> <p>4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p>	<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>
הוראות מבנה ועיצוב	<p>הקצעה לערכי עיבור סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספות שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד ליחורים, רק אם וקראו רה וזו אוזן ג. ג. וקצאו וזאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 - הקצאות לערכי עיבור מהות הקצאה והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכניתית מוקדמת.</p>	<p>+</p> <p>עפ"י חוויית יחידה אסטרטגית</p>

מרחב ציבורי	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות וזוגות למגוון אזורים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בגספח העיצוב העירוני ו/או בגספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>3.6.1- כללי סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p> <p>3.6.14- רחוב עירוני</p>	<p>+</p> <p>לשיקול דעת הועדה קביעת רוחב מדרכות בהתאם לשיקול דעת תכנוני.</p> <p>נבדקה האפשרות התכנונית להבטיח רוחב מדרכות של 8 מ' אל מול האורך להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.</p> <p>גופעל, נמוגמ שגיל אופניים אשו יקטין אח רוחר האודרה ולרן מוצעת תוספת שטח בויקת הנאה כהמשך למדרכה המאפשרת כ 6.5 מ' מרחב רציף לחליכה.</p> <p>לאור הפרדת המשתמשים בתחום המדרכה נראה כי קיים איוון בין תחום המדרכה המוצע, שביל האופניים והמיסעה לרכב</p>
	<p>3.8 הוראות למרכזיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן תניה (3.8.7)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8.1</p> <p>3.8.2 (ג) - דרך עורקית רב עירונית</p> <p>תקן חניה 3.8.7</p> <p>שביל אופניים</p>	<p>+</p> <p>חוויד תחבורתית</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת שטח ביעוד "דרך" ללא שינוי בצורתו או היקפו</p> <p>+</p> <p>בהתאם לשיקול דעת הועדה צומצם המרחק (קו בנין) כלפי רתי קבוץ גלויות משיקולים אורבניים (סעיף 2.1.3.8.2) - קו הבנין הקדמי המוצע משתנה בין 1-3 מטר, זאת על מנת ליצר הזית מטחריה, רציפה ומיושרת כלפי הבנין ברחוב קיבוץ גלויות. בנוסף להרחבת המדרכה הקיימת עד קו הבנין על ידו מגרש ביעוד שטח פרטי פתוח עם ויקת הנאה לציבור</p> <p>+</p> <p>תקן חניה 0.</p> <p>+</p> <p>במסגרת תכנון הרחוב על ידי העירייה מתוכנן שביל אופניים</p>
הוראות כלליות להקמת תוכנית	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p>מרכזם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>סעיף 4.3.4- אתר עתיקות התיחסות רשות העתיקות</p>	<p>+</p> <p>חלק מתחום התכנון כלול באתר עתיקות מוכרז- (878/0) - יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל – התכנית מתואמת מול רשות העתיקות</p>
	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הדרת 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) הטמנות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 (ג)-גובל בזכות דרך עורקית עירונית 4.4.1 (ג)-שימושים רגישים בסמך לזכות דרך 4.4.1 (ו) תחום רעש מטוסים- לבדוק 4.4.1 (ט)-חשד לקרקע מזוהמת 4.4.2-חוויד סביבתית סעיף 4.4.1 - בניח ירוקה סעיף 4.4.4-הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>+</p> <p>החוויד סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>
	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p>	<p>+</p>

תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות סי 4.6.4-ניקוז- שטח פנוי לחלחול סי 4.6.5-ביוב	+ קיים נספח מים, ביוב, ניקוז + התכנית דורשת שטח לחלחול שלא יפחות מ-15% בתחום המגרש. +

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	הוכנות בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	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 הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
		שטח פרטי מוגדר בויקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. הריסת מבנים

תצהיר והתייגות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מנהגם הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	מספר ת.ז.
אהוד כרמלי, אדר'	2532735	28/5/2024	2438926-9
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	תחילת הה
הראלה אברחם און, ע"ד	2438926-9	21.5.2024	

2\22\1

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

שכונת שפירא מאופיינת בצפיפות נמוכה של כ-8 יח"ד ודונם בתמהיל מגורים של עד 4 קומות למעט ברחובות הראשיים ההיקפיים, מסילת ישרים וחכמי ישראל, בהם מותרת תוספת קומה ל-5 או 6 בהתאם לזכויות קיימות ו/או תהליכי תמא 38 המקודמים בשכונה באופן נקודתי.

מתוך הרצון לשמר את אופייה הייחודי של השכונה, גובה הבינוי, היקפי הבניה ושטחי המגרשים הקטנים (מתחת ל-0.5 דונם) בלב השכונה, אנו מאפשרים ומעודדים יוזמות התחדשות בעיקר בדפנות השכונה. מהלכים אלו נבחנים באופן נקודתי תוך בחינת השפעתם הסביבתית אל מול התועלת הציבורית, השכונתית והעירונית.

על אף ייחודיותו של פרויקט זה בהיקף יחידות הדיור והתמהיל המוצע הכולל ריבוי יחידות דיור קטנות, נפחי הבניה המוקדמים מאפשרים התחדשות בבניה מרקמית ולא מגדלית אשר רצויה ומומלצת לאופי השכונה ומיקומו של המגרש. הסמיכות לרחוב קבוץ גלויות, מאפשר תוספת שטחי בניה משמעותיים, תוך שמירה על נפחי בניה ראויים לשכונה וחיזוק הדופן המסחרית כלפי הרחוב.

יתרה על כך, מרחב תכנון זה מאפשר מענה לסוגיה קניינית מורכבת אשר נובעת מהיסטורית הבניינים שנבנו בשלהי שנות ה-40. ועל כן למהלך זה חשיבות בהבט העירוני, השכונתי והקנייני של בעלי הדירות במתחם.

לאור כך אנו ממליצים לוועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית ולאשר את הפקדת התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו יהיה מתן תוקף לתכנית תא\4455 (מושות שפירא 6,4) שממתינה להחלטת ועדת הערר, התאמת **כלל מסמכי התכנית** לרישום הקנייני של המגרשים החדשים וקבלת אישור מחלקת יעודי קרקע, מדידות, אגף הנכסים ומקרקעין למסמכים המתוקנים, בהתאם לנדרש בחוק התו"ב. עדכון קבצי מדידה ככל ויידרש, מסמכי השמאות ויתרת המסמכים הנדרשים בהתאמה.

לאור השלמת המדידה האנליטית וככל וידרש דיוק טבלה 5 בהתאם לגודל המגרש הסופי הרשום, נבקש את אישור הוועדה שלא לשוב ולדון, ככל והיקף השינויים בזכויות הבניה לא יעלה ויפחת מ-5%.

2. השלמת תיאום תכנון השטח הציבורי הבנוי עם אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

מכיוון ששטח התוכנית מהווה חלק מחלקת מושע 4 המאופיינת בריבוי בעלויות, אשר ביחס אליה מקודמת תוכנית פרצלציה תא\4455 וכיום הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו משקף את מצב הבעלויות בפועל, ולאור הצורך בהתאמת מסמכי התכנית הנדונה לתכנית תא\4455 לכשתקבל תוקף. מומלץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית ולהאריך את מועד מילוי התנאים להפקדה ל 8 חודשים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 8 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון:

שחף זית: מציג פרויקט של התחדשות עירונית בקיבוץ גלויות ע"י מצגת.

ראובן לדיאנסקי: אם יש 50 דירות קטנות אז 400 מ"ר ממ"ק אפשר היה להכניס 8 מ"ר ממ"ד?
שחף זית: ממ"ד הוא 12 מ"ר ודירות כאלה קטנות עם ממ"ד הם לא מוצר טוב.
ראובן לדיאנסקי: היית מוסיף 8 מ"ר על מה שקיים ומוסיף עוד 4 מ"ר ויש ממ"ד

שחף זית: גם ההגדרה המקצועית שלי היא שדירה של 30 מ"ר עם ממד הם דירות לא טובות אורלי אראל: התכנון של הדירה יהיה לוקה בחסר מיטל להבי: ממ"קים הופכים להיות מחסן קומתי אף אחד לא מתחזק אותם אודי כרמלי: זה לא של אף אחד, אלא של בעלי הדירות. כמו כל בניין שיש מלחמה, מפנים את הממ"קים ממ"ד הוא עוד יותר נגיש ממקלט, כי הוא נמצא בכל קומה. מלי פולישוק: כמה דירות יש בכל קומה? שחף זית: זה משתנה. בבניין הגדול 12, 13 בבניין הקטן פחות. מיטל להבי: כמה כיווני אויר? שחף זית: הדירות הקטנות כיוון אויר אחד ולא צריכות יותר מזה, הדירות הגדולות 2 כיוונים. ראובן לדיאנסקי: אין דירות כלואות? כלומר יש דירות ללא אויר שחף זית: לא אין דבר כזה. אני באמת חושב שהגענו לתוצר טוב. חיים גורן: אני מברך על הפרויקט. החשב בשכונה שהדירות הצפופות יהיו מתוחזקות בצורה לא טובה והופכות לסלמס. אני רוצה להאמין שהפרויקט איכותי. נושא החניה כואב לנו כי מצד אחד קשה לייצר כניסות מקבוצ גלויות ומצד שני אפס חניות זה מאוד קשוח. אורלי אראל: מעבר לאידאולוגיה, זה מגרש כלוא אין לו כביש גישה, אין לו מאיפה להיכנס. חיים גורן: האם בעתיד, שנראה את המציאות מתנהגת אחרת ויבואו פרויקטים ברח' מאור הגולה שיאפשרו כניסה תת קרקעית משותפת, האם זה משהו שנוכל להפוך את שטחי הקרקע לחניות. אודי כרמלי: לא עדי בסיס: בשכונות כאלה ובכלל בהתחדשות עירונית, אנחנו מעדיפים לא לחייב קניינית שיתופי פעולה במגרשים שהם בשלבויות אחרת, זה לא נכון, זה מייצר תלות קניינית בין בניינים ומייצר חוסר ודאות. זה לא נכון לעשות זאת במקרה הזה. אודי כרמלי: אם אתה לא עושה את זה באותו מהלך תכנוני, מדברים על תאוריה שלא ישימה. עדי בסיס: אם אומרים אופציונלי אתה ומשאיר תושבים באוויר עם ספקולציות וגם משאיר שטח קרקע לא מתוכנן. במקרה הזה היה לנו אילוץ תנועתי שנכפה עלינו ומינפנו גם ברמה הכלכלית אחרת הפרויקט לא היה יוצא לפועל. בנוסף לכך, שיעלנו את השימוש בחצר האחורית שנוטה להיות מוזנחת וחצר אחורית של מסחר. אם המגרש האחורי היה מקודם בהליך תכנוני מתקדם והיה קשר איתם יכול להיות שהיינו מחברים אבל במקרה הזה לא הייתה אופציה. אפילו חשבנו לאחד עם המגרש הפינתי במסילת ישרים ושם יש עוד יותר מורכבות קניינית שלא אפשר חיבור. צריך להבין שמרבית הבניינים בשפירא הם ללא היתרי בניה. במקרה החריג הזה בנוסף, יש אי רישום תקין בטאבו, אי היתר בניה ושיכונים מנדטוריים. כל המורכבות שראינו מרוכזת במגרש הזה. היזם הצליח להגיע עם הבעלים להסכמות נדירות שהם לא מקבלים תמורה בשטח ביחס לשטח המדוד וללא חניה וזה היה בסיס לתכנון. אחרת לא היה בכלל התכנות למגרש כזה. חיים גורן: אני לא מתנגד לתוכנית כפי שהיא עכשיו, להפך, אני שואל על ההיתכנות העתידית. עדי בסיס: אתה לא יכול, אתה חייב להכניס לתב"ע אפשרות של זיקת הנאה למגרשים אם היית רוצה דבר כזה. אי אפשר לכפות על מגרש עתידי שאתה לא יודע מי הבעלים שלו מי היזם ולשתף פעולה עם מגרש קיים. זה קניין אחר לגמרי. ואז צריך להשאיר פוטנציאל חיבור עתידי לחניון, אתה משאיר חוסר ודאות למגרש ומוביל לדרדור של מרחב בין בניינים לתקופה של עשור. חיים גורן: אין אפשרות לתת שני שימושים למגרש גם חניה וגם מסחר עדי בסיס: זה תכנון אחר לגמרי, ברגע שאין חניה, קומת תת הקרקע תוכננה בצורה היעילה ביותר. יש מדיניות של הועדה לאופניים. מרבית תת הקרקע היא לחניית אופניים, שטחים לרווחת הדיירים ומעט למשרדים וחצר אחורית. זה בניין אחר, אין לנו בניינים כאלה. בשביל שיהיה להם חברת ניהול כמו שצריך והם יתחזקו זה מערכת שלמה שעובדת בתוך עצמה. מיטל להבי: עם כמה מטר נכנסים וכמה יוצאים? מה רוחב הקולונדה מאחורה? קיבוץ גלויות הוא רחוב מרובה תאונות דרכים. תפיסתי שמרחב של 3 נתיבים לכל כיוון צריך לצמצם ל-2 נתיבים כדי למתן את התנועה, להוריד מהירות ולהפוך אותו לרחוב עירוני עם מסחר ותעסוקה. מאחר ויש 3 נתיבים אפשר לנצל נתיב אחד כנתיב לחניה או כניסות לחניה. אני לא רואה כיצד אפשרי שלאנשים שאין אוטות או אפשרות לחניה, לא תוכל אמא שצריכה לפזר ילדים בשני בתי ספר ואני מבקשת תקן חניה סביר. אני רואה שאין חניה למסחר ואופנועים רק אופניים זה בלתי סביר כאשר אין שביל אופניים. ליאור שפירא: את רוצה שיעשו שם חניון? יש כאן יזם שבקושי הצליח להרים את הפרויקט בגלל כל המורכבות והוא משתמש בזה כדי לעשות מסחר ואם תיקחי את הדבר הזה יכול להיות שזה לא יהיה כלכלי והפרויקט לא יצא לפועל. מיטל להבי: אז יכול להיות שתיתן להם עוד קומה ליאור שפירא: יש בתים נמוכים מאחורנית. מיטל להבי: כתוב שבחזית יש 10 קומות ומאחורה זה 2 קומות. ליאור שפירא: את רוצה חניות לאנשים עם דירות 30 מ"ר? אורלי אראל: מי שמקבל את ה-30 מ' זו דירה של מי שגר שם היום. מיטל להבי: אם מדיניות התמורה נותנת 3 מטר לדייר אני מבקשת לדעת עם כמה יח"ד היזם נשאר.

עדי בסיס : זהו פרויקט בקנה מידה של תמ"א. התמורה של הבנינים הללו הם לפי שטח מדוד , זה מקרה מאד חריג לפי הסכמות עם יזם. המכפיל שטח פה הוא פחות מ 1 ל 3. בגלל זה ככל שאין חניה והיקף התמורות הוא אפס, יכולנו לקיים פרויקט לא הייתה דרך אחרת. היו אילוצים שנדרשנו להיות יצירתיים. מיטל להבי : אני רואה שיש 4 בניני שיכון שאין להם היתר לא יכול להיות. אודי כרמלי : זה פרויקט שכולם בעיני צריכים לעמוד ולמחוא כפיים, נעשה מאמץ מטורף לפתור בעיה של אוכלוסייה מוחלשת, הדירות הקטנות, של אלה שאין להם ואז שמביאים פרויקט לדרום שנתפר בדיוק למה שניתן לעשות שם פתאום עולים טיעונים למה לא, אני לא מבין את השיקול. יש פה פרויקט בעיני חצי קודש שלוקח 4 בנינים מדורדרים ללא בסיס קנייני סטטוטורי עם סיפורים קשים מאד שנותן הזדמנות לאנשים לייצר פרויקט עירוני ראוי, איכותי ומכבד. ראובן לדיאנסקי : וגם למשוך לאזור אנשים צעירים, איכותיים. אודי כרמלי : אין לנו היום בתל אביב מוצר כזה של דירת 30 מ"ר חדשה מהניילון, לכן במקרה הזה צריך להסתכל במשקפיים וורודים ולראות מה כן אפשר לעשות. אם נתעקש על חניה לא יהיה פרויקט וזה לא נכון לא רק מטעמים כלכליים אל הצורך בשינוי חתך רחוב קבוץ גלויות לכל אורכו כך שאין סיכוי להכניס חניה לפרויקט הזה. הטיעון של אימא שצריכה לפזר את ילדיה הוא טיעון פופוליסטי, הרוב מוחלט של תושבי שפירא אין להם חניות מוצמדות. מיטל להבי : לא חושבת שבמקום יותר חזק היו מוותרים לכם. אורלי אראל : מה שנכנס 8 מ"ר בטאבו, הם בנו לא חוקי ללא היתר. אנחנו בתכנון בכל העיר מסתכלים על הרישום בטאבו ולא מה שבנוי. כאן רשום 8 מ"ר הם מקבלים 30 מ"ר חדש. ראובן לדיאנסקי : גם אם הוא נכנס עם 27 מ"ר, הוא מקבל 30 מ"ר, מרפסת, בנין חדש בסטנדרטים חדשים וזה נפלא המינוס שאין חניות, הפרויקט הוא מצוין וצריך לאשר אותו. מיטל להבי : אני בטוחה שאף אחד לא חרג מהבנין אבל משהו פה לא תואם את המציאות. בנוסף קיבוץ גלויות חייב להשתנות כי זהו רחוב אדום ומסוכן לחיי אדם וצריך להתמודד עם הסוגיה הזו. עדי בסיס : השטח של מגורים שקיים היום הוא 3800 מ"ר השטח היוצא 9,800 מ"ר מכפיל שטח של כ 2.5. כל הפרויקט 10,300 מ"ר כולל ציבורי ומסחר. מיטל להבי : למה נדרש או"ח שלא בהסכמה? עדי בסיס : כל פרויקט אנחנו עושים או"ח שלא בהסכמה, זה הליך טכני. מיטל להבי : למה הועדה נדרשת להיכנס כמגישת התכנית? עדי בסיס : התוכנית נמצאת כחלק מתוכנית פרצלציה, שהם הפרצלציות הראשונות של 4, 6 בשכונת שפירא שנמצאת בוועדת ערר ומחכים להחלטה ולא ניתן לרשום את הקרקע עדין כמו שצריך. ולכן התוכנית נדרשת לתנאים בהפקדה מאד משמעותיים, הם צריכים להתאים את כל מסמכי התוכנית למדידה העדכנית אחרי שנקבל את החלטת ועדת ערר. עד שאין חלקה מוסדרת הם לא יכולים לקדם תב"ע סטנדרטית ולכן נכנסנו כמגישים כדי לקדם את התהליך במקביל, כי אם נגיד שיחכו עד שתהליך הרישום יסתיים זה לא מעט זמן. מיטל להבי : לגבי רחוב רבי בעל הנס את יכולה להראות איפה הוא נמצא ומה התוכנית. עדי בסיס : רבי מאיר בעל הנס הוא הרחוב הפנימי, לא גובל בפרויקט, באמצע יש שורת בניינים קיימת שהם עוברים הליך של הסדרה. מיטל להבי : מדוע הוא מוזכר בתוכנית כרחוב שזיקת הנאה לגביו תקבע בעתיד. עדי בסיס : זו זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. בדומה לסוגיה שהעלה חיים, בהנחה ויתכנו בחלק הצפוני בעתיד פרויקט חדש גם באופי אחר אנחנו רוצים לחייב שיהיה מעבר הולכי רגל. מיטל להבי : את רוצה אופציה שיהיה חיבור לקיבוץ גלויות עדי בסיס : נכון להולכי רגל ואופניים. מלי פולישוק : כמה חתימות בעלים צריך כדי להגיש תוכנית כזו והאם יש להם מספיק חתימות? בנוסף יש עצים בחלק של המסחר בצד האחורי מה יהיה מאחור? ראובן : תפרטו לגבי החצרות והירוק? עדי בסיס : גם אם צמודי הקרקע יתחדשו לא צפויה בניה אינטנסיבית ולכן דרשנו בפיתוח ועוד האדריכל שיפר את זה טרסות שמאפשרות בתי גידול לעצים. כלומר בחנו את רוחב בתי הגידול מול אדריכל העיר וראינו שאפשר לנטוע עצים בכל מדרגת פיתוח ביחס למגרש שלנו. אפשר לטעת עץ איכותי. קו הבניין האחורי 5 מ' ועוד הרחוב של החצר כ 8 מ'. המרחק שמתקבל הוא מקיר הקומה מינוס 1 ועד טרסות ופיתוח לסוף המגרש יותר מעשר מטר. לנושא ההסכמות, ברגע שאנחנו נכנסים כמגישי התכנית אנחנו מבקשים תצהיר עו"ד הדיירים לראות שבאמת יש הסכמות בהיקף משמעותי. במקרה זה יש 83% הסכמות. ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית להפקדה והצטרפות הועדה המקומית כמגישה והארכת המועד למילוי תנאים להפקדה 8 חודשים. בהתאם לחוות דעת צוות. אני מסכים עם ראובן זאת תכנית מדהימה. **בישיבתה מספר 0009-24 ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.
2. להאריך את מועד מילוי התנאים להחלטה להפקדה ל 8 חודשים זאת מכיוון ששטח התוכנית מהווה חלק מחלקת מושע 4 המאופיינת בריבוי בעלויות, אשר ביחס אליה מקודמת תוכנית פרצלציה תא/4455 וכיום הרישום בלשכת רישום המקרקעין אינו משקף את מצב הבעלויות בפועל ולאור הצורך בהתאמת מסמכי התכנית הנדונה לתכנית תא/4455 לכשתקבל תוקף.
3. תנאי להפקדה בפועל של תכנית זו יהיה מתן תוקף לתכנית תא/4455 (מושות שפירא 6,4) שממתינה להחלטת ועדת הערר, התאמת **כלל מסמכי התכנית** לרישום הקנייני של המגרשים החדשים וקבלת אישור מחלקת יעודי קרקע, מדידות, אגף הנכסים ומקרקעין למסמכים המתוקנים, בהתאם לנדרש בחוק התו"ב. עדכון קבצי מדידה ככל ויידרש, מסמכי השמאות ויתרת המסמכים הנדרשים בהתאמה.
4. השלמת תיאום תכנון השטח הציבורי הבנוי עם אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים.
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.

לאור השלמת המדידה האנליטית וככל ויידרש דיוק טבלה 5 בהתאם לגודל המגרש הסופי הרשום, הועדה מאשרת שלא להחזיר הדיון לועדה טרם הפקדת התכנית וזאת, ככל והיקף השינויים בזכויות הבניה לא יעלה /יפחת מ5%.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 8 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק