

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד	10/08/2022
דיון בהפקדה	17 - - '22-0023

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.

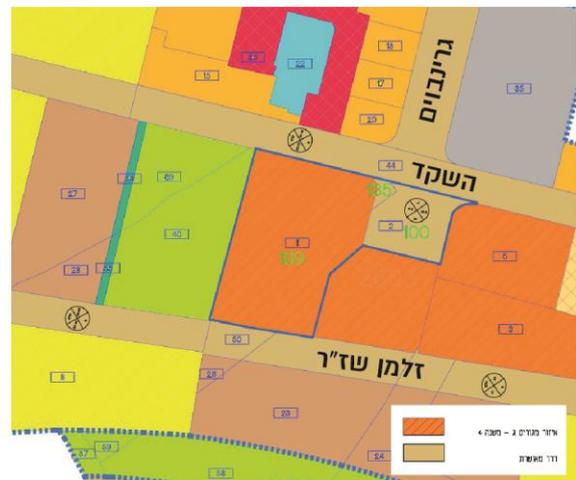
גושים וחלקות בתכנית:

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 2603, 3א') לכ-115 מ"ר. בבניין קיימות 4 דירות דיור ציבורי (חלמיש, עמידר).

מדיניות קיימת:

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד	10/08/2022
דיון בהפקדה	17 - - '0023-222

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 הרציים. לכן מומלץ בתכנית זו לחרוג ממדיניות נווה עופר ולקדם תכנית פינוי – 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, 2603 א' – הרחבת דיור ובניה חדשה בשכונת נווה עופר.
 תכנית 2603 (אושרה למתן תוקף בשנת 1996) הגבילה את הגדלת הדירות עד ל-110 מ"ר. תכנית 2603 א'
 (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 בהפקדה	10/08/2022 17 - - '0023-222

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:

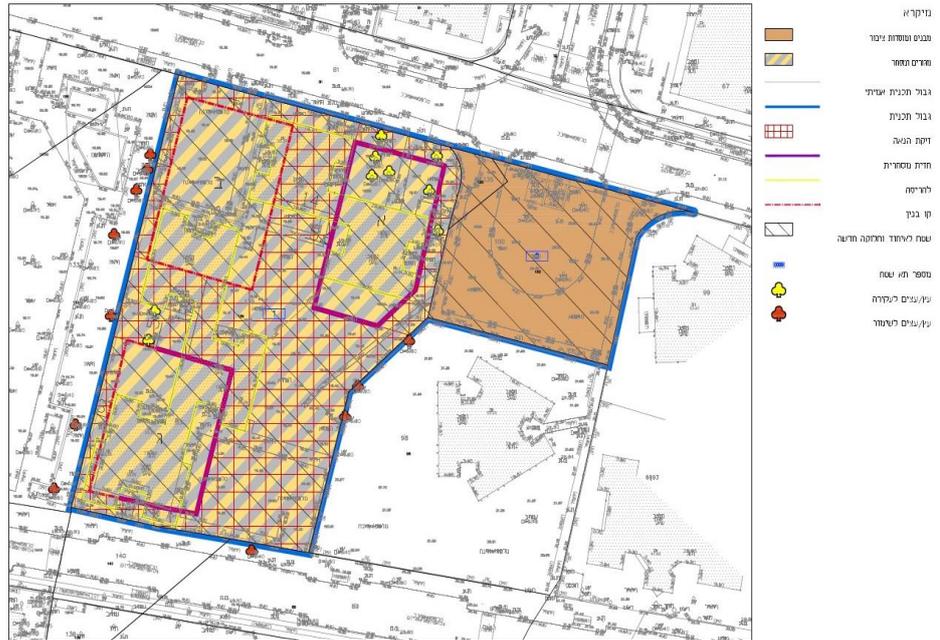
מספר קומות 10-19 (כולל קומת קרקע וגג)

תכסית: עד 45%.

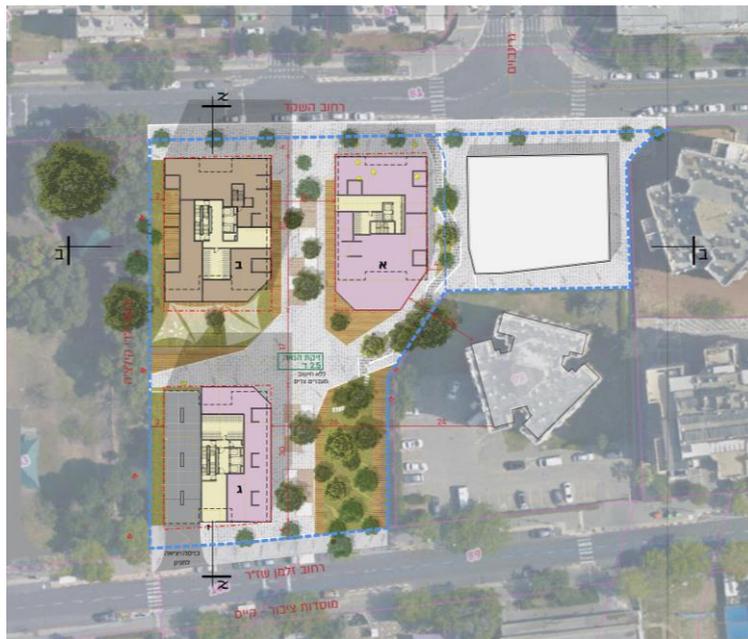
קווי הבניין המוצעים (ראה תשריט מוצע): דרום וצפון 4- מ', מערב לכיוון השצ"פ – 3 מ', מזרח – 4 מ'.

מרווח בין בניינים לא יפחת מ-14 מ'.

תשריט מוצע



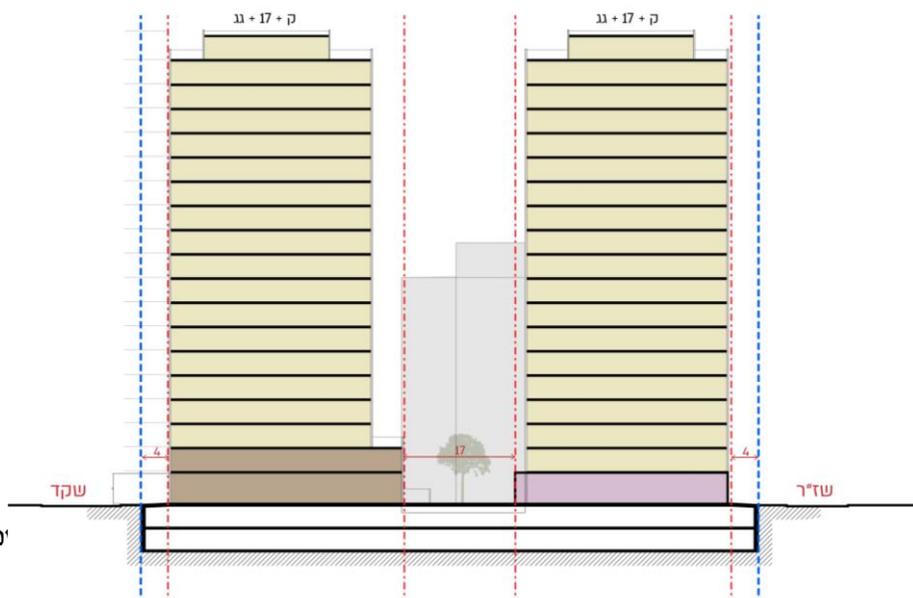
תכנית בנינו ופיתוח – קרקע וטיפוסית



הדמיה
מבט מכיוון צפון



חתך צפון-דרום



התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהפקדה	10/08/2022 17 - - '22-0023

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 ליח"ד. 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 ידין 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.

איכות הסביבה

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהפקדה	10/08/2022 17 - - 0023-222ב'

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 הדיון 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"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית				
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית			
תל אביב יפו		<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין		
מטרת התכנית (יש לסמן את המטרה או המטרות אליהן היא שואפת)							
<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 checked="" 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 בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה 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(ח)</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 בנייה העולים על רח"ק המירבי -</p>
<p>+ קביעת זכויות ושימושים לפי ע"1</p>	<p>סעיף 3.1.5(א)</p>	<p>בכל שטח הע"ר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה 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.</p> <p>סעיף 5.3.2(ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בנייה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>סעיף 4.2.2(ג) גובה קומות</p> <p>סעיף 4.2.2(א)(3) גובה בינוי גובל</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות.</p> <p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6(ב) - 15 קומות + הקלה 4 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה/ ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</p>
<p>+ הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>סעיף 4.2.1, 4.2.3, 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים (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 בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם הווי"ד היחידה האסטריגית</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 בנייה...או המרת שטחי בנייה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח</p>

שטחים לשימוש ציבוריים ותשתיות	נספח תנועה וחניה	3.8.1 (ה) חו"ד תחבורתית	שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות
הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תנועה וחניה	3.8.2 (ה) דרך מקומית	3.8
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	תקן חנייה	3.8.7 (א) תקן חנייה	4.4
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)	בכל שטח התוכנית	4.4.1 השפעה סביבתית 4.4.2 חו"ד סביבתית 4.4.3 בנייה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	4.4
יותרו לפחות 20% שטחים שטח פנוי מבנייה על ותת קרקעית לצורך חלחול, ניתן להפחית שטחים אלו לעד 15% באישור מהנדס העיר	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א)(ב)(ג) 4.6.5 (א)(ג)	4.6

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף
תוכנית 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 (1א) (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.	מחוז הסעיף
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
קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלקות)	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלקות)
קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, הפקעה וכו'	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, הפקעה וכו'

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 | ב'תשפ"ב

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

119912022

התוכן	מס' החלטה
507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד דיון בהפקדה	10/08/2022 17 - - '22-0023

חוו"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 הבנינים הקיימים. מעיין ממשרד "מזור פירשט": מציגה את התוכנית. מיטל להבי: עוברים בין שטח בייעוד דרך (אדום) לייעוד צרכי ציבור (חום). עדי בן שטרית: בחוו"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% דיור בר השגה עונה על החלטת הנהלת העיר ש50% מכל בניה ייעוד לדיור 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.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022	507-1031616 תא/מק/4667 - ככר שקד
17 - - '22-0023	דיון בהפקדה

5. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
6. אישור סופי היחידה למקרקעין למסמכי השמאות הסופיים ותיקון המסמכים בהתאם.
7. השלמת תיאום מול הרשות לאיכה"ס ואישורם הסופי לנספח הסביבתי.
8. לעת עריכת תוכנית העיצוב יש לבחון את נושא שילוב מרפסות סוכה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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