

התוכן	מס' החלטה
507-1111392 תא/מק/5120 - מסלנט 23-15 (אי זוגיים) דיון בהפקדה	01/03/2023 3 - 0004-23'

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

מיקום: חלקה הדרום - מזרחי של שכונת שפירא.

התוכנית גובלת ברחוב מסלנט ממזרח, שד' חכמי ישראל מצפון ורחוב בית חדש מדרום. בסמיכות לבית הקברות המוסלמי-שייח מוראד מדרום מערב ומבני מגורים בדופן המערבית.



כתובת: רחוב מסלנט 15-23 (אי זוגיים), רחוב בית חדש 9, רחוב חכמי ישראל 116
גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
6974	מוסדר	חלק	117, 116	

שטח התכנית: 3.22 דונם

תכנית זו מקודמת ביוזמת בעלי הדירות בסיוע עזרה וביצרון אשר קידמה הליך תכנוני טרם מכרז יזמי. לאור מגבלות מרחב התכנון, תכנית זו מקודמת בהתאם לסעיף 62א(א)(21) לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 -קביעת הוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, כהגדרתה בסעיף 70א, בהתאם להוראות סעיף 70ב ובכפוף לתנאים הקבועים בסימן ד') ובהתאמה לתכנית המתאר וסעיף 62א(ד)(א1)(ב)(3) לחוק.

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

יזם: עזרה וביצרון בשם בעלי הנכסים ב"כ עו"ד אילת בהרי ועו"ד יעל בועז.

בעלות: פרטיים, חלמיש (קיימות 4 יח"ד ציבורי), עת"א (בעלות על תחום הדרך)

מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ

מצב השטח בפועל:

בתחום הקו הכחול קיימים 2 מבני שיכון בני 4 קומות: מבנה צפוני בהפניה לכיוון שד' חכמי ישראל הכולל 16 יח"ד. מבנה דרומי בהפניה כלפי רחוב מסלנט, כולל קומת קרקע מונמכת לשימוש מסחרי בהפניה לכיוון רחוב בית חדש. המבנה כולל 24 יח"ד ו-7 יח' מסחר (לפי היתר)- סה"כ 40 יח"ד בשני המבנים בשטח ממוצע ליח"ד קיימת כ-69 מ"ר. (עיקרי, לפי היתר כולל שטחי מרפסות) מצפון חלקה בייעוד דרך הכוללת חניות ניצבות לאורך שד' חכמי ישראל. רחוב מסלנט הממוקם בדופן המזרחית של הפרויקט משופע מצפון לדרום (הפרש מפלסים בין החלק הצפוני לדרומי של כ-3 מ'). בדופן המזרחית של רחוב מסלנט, קיימים פרויקטים בתהליך היתר תמא 1\38 לחיזוק ותוספת.

מצפון קיים שטח ציבורי - מרכז קהילתי שכונתי.

ממערב הפרויקט גובל בחלקת בית הקברות המוסלמי שייח' מוראד.

מדיניות קיימת:

תכנית אב שכונת שפירא (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 גובה הבינוי, שימושים ופיתוח.

התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. מסמך המדיניות מגדיר את מרחב השיכונים בדופן מסלנט כ"אזור ללא שינוי" בשימושי מגורים (שיכונים).

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

נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה, איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. לאור מתווה קידום התכנית מומלצת חריגה ממדיניות תא\9142 לנושא הקצאת קרקע לשטחי ציבור (ניתנת הקצאה מבונה כחלף) ודיור בהישג יד בהתאם למדיניות הדיור העירונית.

תא\5000 – תכנית המתאר (2016)

- **תשריט יעודי קרקע:** שכונת שפירא - אזור 803, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה. שימושים מותרים - מגורים וקומה מסחרית בקרקע, התכנית מגדירה רח"ק מירבי 3.0.
- **נספח עיצוב עירוני:** גובה בינוי לפי תכנית עד 4 קומות. תכנית זו חורגת ממגבלת מספר הקומות המותרת בתכנית המתאר ולכן מקודמת מתוקף סעיף 62א(א)(21) לחוק התו"ב.
- **מתחמי הוראות מיוחדות:** אזור 803 – דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה מדיניות שכונת שפירא תא/9142 אושרה בשנת 2022)

מצב תכנוני קיים:

- **תא\594 (1962)-** קביעת אזור מגורים, הגדלת שטח לבנייני ציבור והתווית דרכים. שטח התכנון: 10.5 ד' זכויות בניה: נגזרות כפונקציה של מס' יח"ד מקסימאלי וטיפוסי בניה מוגדרים בכל מגרש. התכנית קובעת צפיפות של עד 135 יח"ד בשטח התכנית. גובה בניה לא יעלה על 4 קומות, שימוש מותר – מגורים וחזית חנויות.
- **תא\2408 (1989)-** תכנית הרחבות. יעוד קיים: מגורים וקומת חנויות. מקנה תוספת שטח של 22 מ"ר לכל יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. קידום הליך התחדשות בהתאם לתיקון 139 (סעיף 62א(א)21) לחוק התכנון והבניה ("חלופת שקד" לתמא 38), לאור חריגת מספר הקומות מהמותר בתכנית המתאר מ4 קומות ל7 קומות.
2. התחדשות שני מבני שיכון במתווה הריסה ובניה מחדש, תוך שמירה על בניה מרקמית וקומת קרקע פעילה.
3. יצירת דופן פעילה כלפי הרחובות הסובבים והוספת שימושים לשטחי מסחר ושטחים למוסדות ציבור בהיקף של 400 מ"ר (שטח כולל).
4. הקצאת שטח פרטי פתוח (בהיקף של כ- 0.8 דונם) בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור המפותח כחלק רציף והמשכי לרחוב מסלנט.
5. תוספת 56 יח"ד (סה"כ 96).
6. קידום אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
7. מתן פתרונות חניה בתת הקרקע-2 קומות חניה בתקן מקסימלי של 0.8 ליח"ד מעל 55 מ"ר.

8. הנחיות לניהול מי נגר, הוראות לעניין איכות הסביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר וכדומה.
9. הנחיות לקידום תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה.
10. לאור מגבלות הפרויקט בהבט התכנוני (מגבלות תכנית המתאר תא\5000) ובהבט הכלכלי דירות התמורה אינן כוללות תוספת שטח. (בהתאם לבקשתם התמורה ניתנת כחניה פרטית), שטחם הסופי של דירות התמורה יקבע בהתאם למכרז יזמי מטעם בעלי הנכסים.

תשריט מוצע-



פירוט יעודים/שימושים:

מגורים-2.24 דונם, חזית מסחרית, שטח פרטי פתוח-0.77 דונם, שביל – 0.21 דונם
זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע		מעל הקרקע ²		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
170%	5,135	30%	2,644	-	-	161.5%	5,208	מגורים
-	-	-	76	-	-	13%	435	מסחר
2.5%	60	-	40	-	-	12.5%	(1)360	ציבורי

(1) בשטחי הציבור יתאפשר המרת שטח עיקרי לשירות וההפך. בנוסף יוקצה עד כ-70 מ"ר(עיקרי) לטובת שטח חוץ מקורה כתלות בתכנון שיקבע סופית בתע"א.

1 - % מסך השטח העל קרקעי
 2 - % משטח הקרקע

יח"ד:עד-94

צפיפות: 31 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: כ-70 מ"ר (עיקרי+שירות) -מענה משולב ממ"ק וממ"ד

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 7 קומות (קרקע+5 קומות טיפוסיות+קומת גג חלקית למגורים)
 מספר הקומות כולל את כלל הקומות כולל קומה טכנית.
 גובה: עד 28 מ' (גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ, גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטר, גובה קומה עליונה לא יעלה על 5)
 תכסית: עד 70% כולל מרפסות (משטח מגרש ביעוד מגורים).

קווי בניין:

רחוב מסלנט - 3 מ'

שד' חכמי ישראל – 3 מ'

רחוב בית חדש – 0 מ'

צידי (מערב) – לא יפחת מ- 2.5 מ' בחלק הגובל בשטח בית הקברות, לא יפחת מ- 4 מ' בחלק הגובל במבני הרביעיות (צמודי קרקע).
קומות הקרקע כלפי הרחובות ההקפיים (שדרות חכמי ישראל ו"בית חדש") יבנו בנסיגה אשר תוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה כחלק רציף והמשכי למדרכה.



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

הקצאות לצרכי ציבור:

בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה למצב כיום בשכונה (תת רובע 82) עבור תוספת של 56 יח"ד (123 תושבים) ידרשו לפי פרוגרמה 0.3 דונם שטח למבני ציבור ו-0.6 דונם שטח ציבורי פתוח (לפי 5 מ"ר לנפש). (התכנית מציעה חלף הקצאה מקרקע לשטח ציבורי מבונה) בשל התוספת המצומצמת של הדירות בתכנית ומגבלות הגובה – המענה לצורכי הציבור הניתן בתכנית מוצע כגינה פתוחה לציבור שמוגדרת כשפ"פ עם זיקת הנאה ושטחי ציבור בנויים בשטח של כ-400 מ"ר (ללא הצמדת שטח חצר, ניתן להוסיף לשטחים אלו שטח מרפסת מקורה של עד 70 מ"ר/היקפם הסופי ומיקומם יקבע בתכנית העיצוב).
השטחים ציבוריים מבונים ימוקמו בקומת הקרקע עם ובמידת הצורך בקומות מעל (בהתאם לשימוש הציבורי עליו יוחלט בשלב תכנית העיצוב)
להבטחת הפעלה תקינה של שטחי הציבור המבונים יש להקצות שטח בתת הקרקע, בקרבה לשטחים הציבוריים שלא יפחת מ 15% משטחי הציבור המבונים מעל לקרקע.

מנגנוני תחזוקה: לאור מאפייני התכנית מוצע לכלול, במסגרת התכנית ו/או בהסכם נלווה, הנחיות למנגנוני תחזוקה בהתייחס לתחזוקה שוטפת ותחזוקה ארוכת טווח.

דיוור בהישג יד: על פי מדיניות הדיור העירונית (אושרה אוגוסט 2022) יש להקצות יח"ד בהיקף שלפחות 10% מסך יחידות הדיור בתכנית. לאור המתווה ועל פי הבדיקה הכלכלית נכון למועד זה הרווח היזמי אינו מאפשר הקצאת יחידות דב"י ועל כן מוצע על ידי מהנדס העיר לא להחיל על תכנית זו את מדיניות הדיור לגבי הקצאת דב"י.

תועלות ציבוריות: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, לא נדרשות תועלות ציבוריות נוספות.

תמהיל דירור:

תכנון שטחי הדירות בתמהיל שטחים מגוון הכולל:

- לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר (פלדלת)
- לפחות 30% דירות בינוניות גדולות בשטח של 70-100 מ"ר (פלדלת)
- לפחות 15% דירות גדולות מעל 100 מ"ר. (פלדלת)

תמהיל שטחי דירות מדויק יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיית מהנדס העיר או כל גורם מטעמו. יש לשמור על תמהיל מגוון של שטחי מסחר הכולל יחידות מסחריות קטנות בדומה למצב הקיים בשטח של 30-50 מ"ר.

התייחסות לסביבה:

העמדת המבנים וקביעת קווי הבניין לוקחים בחשבון את הבינוי הקיים בשכונה ממערב של בתים צמודי קרקע, תוך שמירת מרחק שלא יפחת מ-4 מ' מגבול המגרש ונסיגות בקומות העליונות. בחלק הדרום-מערבי של המתחם, הבינוי נסוג משטח בית הקברות בקו בניין 2 מ' על מנת להמנע מפגיעה במרחב הקיים. בדופן הצפונית כלפי רחוב חכמי ישראל מוצע לייעל את מפלס הרחוב תוך צמצום החניה העילית לטובת מרחב ציבורי מגוון בסמיכות לשימושי המסחר המתוכננים בדופן. הדופן כלפי רחוב מסלנט מאפשרת הרחבה של המרחב העירוני לאזור שהייה, המפותח בהתאם להפרישי המפלסים הקיימים ברחוב.

איכות סביבה - מצ"ב התייחסות לנושאי איכות סביבה לדרפט:**• זיהום קרקע:**

סקר היסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בינואר 2022 בכפוף לתיקון תכנית הדיגום לגזי קרקע. נדרש לבצע את הדיגומים טרם הריסת המבנים. במידה ונדרשת הריסת המבנים, יש לקבל מכתב מסכם מטעם המשרד להגנת הסביבה בנושא זיהומי קרקע וגז קרקע כשלב מקדים לכל פעולות הבניה/חפירה/דיפון.

• אסבסט:

בוצע סקר אסבסט מתארי שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בנובמבר 2022. יש לפנות את האסבסט שנמצא טרם ביצוע עבודות כלשהן במקום.

• נגר עילי:

הפתרונות לנושא נגר עילי יתואמו ויאושרו מול רשות המים בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית וחוו"ד הידרולוגית.

• נושאים נוספים:

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות לנושאים אלו ולנושאי אקוסטיקה, איכות אויר וקרינה לשלבי תכנית העיצוב והיתרי הבנייה.

בניה ירוקה-

לאור גובה הבניה התכנית פטורה מביצוע דוח מיקרו - אקלים.

הוטמעו הנחיות רלוונטיות במסמכי התכנית

הבניה תעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת גולד לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

מחלקת תברואה (פינוי אשפה):

לאור הקפי הפרויקט המצומצמים, פתרון פינוי אשפה מתוכנן בקומת הקרקע, במסגרת הנפח הבנוי. מורחק מחזיתות הרחוב ופונה לאזורי התפעול ודפנות הצד. פתרון זה תואם ברמה העקרונית ותכנונו הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

גנים ונוף: סקר עצים מפורט הוצג לפקיד היערות העירוני – אג'ר' חיים גבריאל, הסקר עודכן בהתאם להנחיותיו.

תנועה -**הולכי רגל:**

הגישה למתחם כיום היא דרך הרחובות ההקפיים: מסלנט, בית חדש וחכמי ישראל. רוחב המדרכות ברחובות ההקפים למרחב התכנון כ-3 מ'. הדופן כלפי רחוב מסלנט ורחוב חכמי ישראל מאפשרת הרחבה של המרחב העירוני ותחום המדרכות בזיקות הנאה למעבר ושהייה. מרחב זה ימפותח בהתאם להפרשי המפלסים הקיימים ברחוב ויכלול מרחב מגונן לרווחת הציבור. רוחב המדרכה המוצע כלפי רחוב "בית חדש" לא יפחת מ-4 מטר.

שביל אופניים:

ברח' חכמי לובלין בשכונת שפירא ובדרך קיבוץ גלויות קיימים שבילי אופניים. יתר הרחובות הפנימיים בשכונה ממותני תנועה כך שמתאפשר בהם תנועת אופניים במשותף.

תחבורה ציבורית:

התכנית המוצעת נמצאת בסמוך למערכת הסעת המונים מתוכננת, תכנון קו המטרו M1 - תחנת "קריית שלום" הינה התחנה הכי קרובה נמצאת במרחק של כ-380 מ דרומית לפרויקט. ריכוז קווי אוטובוס לאורך רחוב קבוץ גלויות, חכמי ישראל מאפשרים מרחקי ההליכה תקינים ומקובלים מהמתחם אל תחנות התחבורה הציבורית.

תקן חניה:

מרחב התכנון מוגדר באזור ב' (תקנות התכנון והבניה) - הנמצא במרחק אווירי שבין 300 מ' ועד 600 מ' מציר מתע"ן. תקן החניה המקסימלי למגורים בפרויקט זה יהיה 0.8 ליח"ד למעט ליחידות דיור קטנות (של כ-55 מ"ר) אשר יתוכננו ללא חניה. המסחר המתוכנן בעל אופי שכונתי-מקומי ומיועד לשרת את דרי המתחם והשכונה הקרובים ולפיכך אינו מצריך הגעה ברכב או הצמדת חניות. (תקן חניה 0) רמפת החניה תתוכנן מרחוב "בית חדש" ותמוקם בנפח הבנוי בלבד, רמפת הירידה לכלי רכב תתוכנן בתחום הנפח הבנוי בלבד ושיפוע הירידה יתחיל מקו הבניין. חניה תפעולית \ הורדת נוסעים ככל שתידרש, תקבע בתכנית העיצוב ומוצע שתשולב ברחוב חכמי ישראל במפרץ החניה הקיים כיום.

עתיקות:

התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר 907/0: "יפו, אל-שיח' מראד" י"פ: 4023 : עמ' 3858 מיום 09/07/1992 : בהתאם לחוות רשות העתיקות מתאריך 9.11.22 יידרש תיאום ואישור רשות העתיקות לתחילת עבודות.

התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמתם של בעלי הדירות על ידי ב"כ הדיירים עו"ד אילת בהרי ועו"ד יעל בועז בסיוע חברת עזרה וביצרון אשר קידמה את הליך התכנון טרם מכרז יזמי.
היקף ההסכמות לקידום התכנון עומד על 23 מתוך 36 יח"ד בבעלות פרטית- כ 63% הסכמות בנוסף קיימות 4 יח"ד בבעלות חלמיש אשר אישרו עקרונית וידרשו לחתימה על הסכם מול היזם לכשיבחר.

במסגרת הליך התכנון נערכו מפגשים עם הדיירים 15/11/21, 18/10/21, 23/06/21, 24/03/21. מתווה שיתוף ציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת המדיניות הכלל השכונתית שאושרה בשנת 2022 (תא9142). המתווה שאושר כלל הצגה של כלל התוכניות במרחב השכונתי בתהליכי קידום לתושבי השכונה באופן שוטף אחת לכשנה. (נערך מפגש ב2021, 11.9.22) במפגש 11.9.22 הוצגה התכנית במסגרת התכניות המקודמות בשכונה: עקרונות תכנון, היקף הזכויות יח"ד המוצעות, הקצאות לשטחי ציבור וכד'), במפגש נכחו 60 מתושבי השכונה. כמו כן, התקיים מפגש לבעלי הנכסים במרחב התכנון והשכנים הסמוכים ב23.2.23 להצגת התכנון המוצע ושלביות מימושו.

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 3		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
8,833 מ"ר	כ- 3,942 מ"ר	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	
7 ק'	4 ק'	קומות	גובה
עד 30 מ' גובה קומה טיפוסית 3.3 מטר גובה קומת קרקע עד 6 מטר גובה קומה עליונה עד 5 מ' עד 70% ממגרש המגורים	-	מטר	
	כ 36%		תכנית
תקן החניה המקסימלי למגורים עד 0.8 ליחיד, למעט דירות קטנות מכ 55 מ"ר אשר יתוכננו ללא חניה. תקן חניה למסחר 0, תקן חניה לשטחי הציבור בהתאם לתקן התקף בהוצאת ההיתר.	ללא חניה		מקומות חניה

זמן ביצוע:

לי"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5120 507-1111392	שם התכנית מסלנט 15-23 (אי זוגיים)	מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב- יפו	עורך התכנית הפלטפורמה העירונית
זיהוי הרשות (הוועדה)			
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח תכנית	
תל אביב יפו	עירונית	כפרית	יש <input checked="" type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>
מוסד התכנון המוסמך להפקת 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:			

<p>+ התכנית מקודמת בהתאם לרחק מקסימלי 3 (התאמה לסעיף 70ב' חוק, אין חריגה מ-400% משטח הבניה הקיים בחיתר כנדרש)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה: 3.2.3 (ב) רח"ק בסיסי 1 רח"ק מירבי 3 צפיפות מינימלית 12 יחידה דונם (נטו)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</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>+ + מבח תכנית ע'1</p>	<p>3.1.4 (ה) - מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רח"ק)</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ מבח תכנית ע'1</p>	<p>3.1.5 שטחי בניה בתת חקרקע (בהתאם לתכניות התקפות)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת חקרקעים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית חורגת מנספח העיצוב העירוני לנושא מספר הקומות ומוגשת מתוקף סעיף 70ב' לחוק ובחתימה לסעיף 62א(ד)(1)א(ב)(3) לחוק - תוספת עד 3 קומות מעבר לגובה המותר בתא 5000- סה"כ עד 7 ק' + גובה קומה ציבורית אינו יחשב כקומה טיפוסית ולא יפחת מ-4 מ' נטו.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2(ג)(1) גובה הבנית גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטר</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 4 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנית והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתית' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ + + + מבח תכנית ע'1</p>	<p>סעיף 4.2.3-הוראות לבניה במרווחים 4.2.1(ב) חוראות כלליות בנושא בניה בהתאם לנספח בינוי. 4.2.1(ג) תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטמעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ עפ"י חו"ד יחידה אסטרטגית + התכנית מקצה 400 מ"ר למוסדות ציבור מבונים. כמו כן, הקצאות שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור בחיקף של כ-0.8 דונם.</p>	<p>מחוזת החקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. סעיף 4.1.1(ד)(2)א-הקצאת שפ"פ ושטח ציבורי מבונה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ התכנית כוללת שטח ביעוד "שביל" המורחב באמצעות זיקת הנאה במגרש הפרטי</p>	<p>סעיף 3.6 - ימרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1-3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>

<p>+ חו"ד תחבורתית</p> <p>+ תקן מקסימלי למגורים 0.8 ליחיד או חתקן התקף לעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם תקן חניה 0 למסחר - תקן חניה לציבורי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר</p>	<p>3.8.1</p> <p>3.8.2(ה)(2)-קו בנין כלפי דרך מקומית (מסלנט וחכמי ישראל)</p> <p>3.8.7 - תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרביגי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ חתכנית מצויה בסמיכות לאתר עתיקות (בית קברות מוסלמי), הקו הכחול אינו כולל את שטח בית הקברות. התקבל אישור רשות העתיקות</p>	<p>סעיף 4.3.4 - אתר עתיקות התייחסות רשות העתיקות</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ חו"ד סביבתית התכנית כוללת נספח סביבתי</p> <p>+ תכנית</p> <p>+ תכנית</p> <p>+ תכנית</p>	<p>סעיף 4.4.1 התכנית אינה בעלת השפעה סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 - בנייה ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4 - הנחיות מרחביות</p> <p>סעיף 4.4.5 - תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת 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</p>
<p>+ קיים נספח מים, ביוב, ניקוז</p> <p>+ התכנית דורשת שטח הלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים.</p> <p>+ תכנית</p>	<p>סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות</p> <p>ס' 4.6.4 - שטח פנוי לחלחול</p> <p>ס' 4.6.5 - ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק 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)</p>

שימוש בסעיף 62א(א) לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לבלול 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 יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מאות הסעיף	סעיף
+	סעיף קטן (א)1
+	סעיף קטן (א)4
+	סעיף קטן (א)5
+	סעיף קטן (א)19
שטח פרטי פתוח מוגדר בזיקת הנאח למעבר ושחיית הציבור. חריסת מבנים	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חנדרכת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+	סעיף 62א(א)21
קביעת חוראות בתכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש, כחגדרת בסעיף 70א, בהתאם להוראות סעיף 70 ובכפוף לתנאים הקבועים בסימן ד'.	

הצהרת חתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מוחק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחוק המוסמך			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25332735		12.2.2023
מחוק המוסמך			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438996-9		9.2.2023

ח' ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפר)

- ממליצים לוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית היות ותכנית זו בעלת חשיבות בהתחדשות השכונה באופן מאוזן ואיכותי.
 - תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - תאום הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית ותיקון המסמכים על פי הנחייתה.
 - תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון:

עדי בסיס : מוצגת תכנית המקודמת לפי סעיף 62א(א) (21) לחוק (תיקון 139) במתווה תב"ע תמ"א. לאור כך שהיו מגבלות למגרש ברמה הכלכלית והתכנונית. לסיכומו של דבר על אף החסמים יצאה תכנית מאוד טובה אבל חשוב להבין את המתווה. זוהי תכנית שאין בה תמורות לדיירים בשטח (בשלב הליך התכנון) והיא מקודמת לפי התמ"א. אדריכל איקו עובד : מציג את התכנית. תכניות מקודמות בסביבה, עקרונות התכנון. חיים גורן : יש הקצאות לצרכי ציבור?
עדי בסיס : כן, יש הקצאות 400 מטר מרובע שטח ציבורי מבונה.
רוני קינסבורנר : תנאי למתן תוקף חתימה על כתב שיפוי ועל כתב התחייבות לתחזוקה של שטחים פרטיים (שפ"פים).
דורון ספיר : התוכנית מאושרת פה אחד.

בישיבתה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. הועדה המקומית מצטרפת כמגישה לתכנית.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון המסמכים על פי הנחייתה.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.
5. כתנאי למתן תוקף יהיה חתימה על כתב שיפוי והסכם תחזוקת זיקות הנאה ושפ"פ מול היחידה הכלכלית.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס, ענת בן לוי יליזרוב.

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