

כללי:

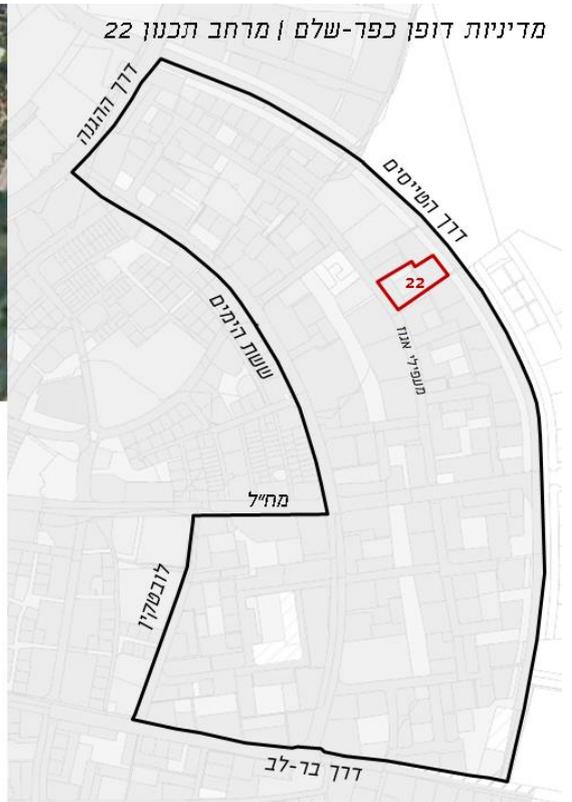
תוכנית התחדשות עירונית ברחוב מעפילי אגוז 64-60 בשכונת נווה-חן, כפר שלם.
 שטח התכנית כולל בתחום מסמך מדיניות לשכונות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120, אושר בתאריך 30.12.20). התכנית מיישמת את המתווה המומלץ להתחדשות במרחב זה המתבסס על שילוב בין פינוי-בינוי לשיפור, עיבוי ומיגון מבנים קיימים. התכנית זו מציעה פינוי-בינוי של מבנה טורי קיים והרחבה ומיגון של מבנה טורי נוסף. הרחבת המבנה הקיים תעשה בהתאם להוראות תוכנית ההרחבות התקפה ללא תוספת קומות. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא ההסכמה.
 במסגרת בחינת וניתוח סביבת הפרויקט, נקבע תחום התכנון בהתאם לניתוח שנעשה במסגרת מסמך המדיניות ובאופן מפורט יותר בעת קידום התכנית, תוך החרגת מבנים סמוכים המקודמים להתחדשות במסגרת תמ"א/38. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

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

מיקום: שכונת נווה-חן, כפר-שלם.

דרום: מעפילי אגוז 58,56, **מזרח:** דרך הטייסים, **צפון:** מעפילי אגוז 66,70, **מערב:** רחוב מעפילי אגוז

כתובת: מעפילי אגוז 60,62,64, תל אביב-יפו.



גוש: 7244
 חלקות: 50,49
 כתובות:
 מעפילי אגוז 60,64
 סה"כ יחיד במרחב התכנון: 56 יחיד

הגדרת מרחב התכנון במסמך המדיניות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7244	מוסדר	חלק	49	
7244	מוסדר	חלק	60	
7244	מוסדר	חלק	50	
7244	מוסדר	חלק	66	
7244	מוסדר	חלק	64	
7244	מוסדר	חלק		67
7244	מוסדר	חלק		75
7244	מוסדר	חלק		77

שטח התכנית: כ-8.2 ד'.

מתכננים:

עורך התכנית: דאובר אדריכלים

מודד: אוהד בן נתן

יועץ אינסטלציה: עדה ברונפמן

שמאי: אציל לדור גלית

יועץ תנועה: דן דמון

יועץ נופי: טלי וקסלר

יועץ סביבתי: עמית טל

אגרונום: דורון לנג

תחזוקה: יואב פורר

יזם: חברת עזרה ובצרון והוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.

אחוזי הסכמה בכתובת מעפילי אגוז 60: חתמו 18 מתוך 24 שהם 75%.

אחוזי הסכמה בכתובת מעפילי אגוז 64 – חתמו 20 מתוך 30 שהם 67% (בנוסף, קיימות 2 יח"ד בבעלות חלמיש). סה"כ בתחום התכנית: 67.8%.

בעלות: פרטית, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל: 56 יחידות דיור ב-2 מבנים טוריים (24 יח"ד, 32 יח"ד) בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים. מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הכולל 2 כיתות גן. שצ"פ, חלקות ביעוד שבילי הולכי רגל וחלקות ביעוד דרך המשמשות בפועל כחניות ציבוריות.

צפיפות יח"ד במצב מאושר: 49 יח"ד/דונם נטו.

תחום התכנית על רקע ייעודי קרקע:



מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית מתאר תא/5000:

- אזור ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 4-2.5, במתחם להתחדשות עירונית תוספת של 1 רח"ק (1+4=5)
- גובה מירבי לבניין: 15 קומות
- אזור תכנון 907א' כפר שלם רבתי – מתחם התחדשות עירונית:
 - חישוב רח"ק באופן ממוצע בתחום התכנית
 - אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 קומות)
 - יחידת רח"ק נוספת
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות.

ע"פ מסמך מדיניות לדופן כפר שלם תא/9120:

- התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים המפורטים במסמך המדיניות ורלוונטיים לתחום התכנית:
 - מימוש בהתאם למתווה משולב - פינוי בינוי לצד התערבות מתונה הכוללת (בהתאם לשיקולים תכנוניים): התחדשות המבנה באמצעות שיפוץ חוץ, שיפוץ שטחים משותפים, חיזוק, מיגון, עיבוי/מימוש הרחבה, תוספת ממ"ד/ממ"ק, תוספת מרפסות.
 - שיפור והבטחת תוואי הולכי רגל ואופניים.
 - הרחבת שבילים קיימים צרים.
 - הסדרת חציות ומעברי חצייה.

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א/1 (מתן תוקף 12/02/2020)
- תמ"א/38 (מתן תוקף 18.05.2005)
- תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)
- תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)
- תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)
- למעט האפשרות לתוספת צפיפות, שטחי בניה, תכסית, מספר יחידות דיור.
- תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)
- בתא שטח 50 - תחול במלואה.
- בתא שטח 49 - תחול בתכסית המבנה המעובה בלבד ללא שימוש עבור חנייה.
- תא/מק/צ (507-0271700) (מתן תוקף 18/07/2016)
- תכנית 460: אזור מגורים ו' (מתן תוקף 11/67)
- תכנית מפורטת 2383: שינוי לתכנית 807 על כל שינוייה (מתן תוקף 01/88)
- זכויות הבניה במסגרת קווי הבניין להרחבה מכוח נספח בינוי, תב"ע 2383 (מתן תוקף 25/1/88)
- תכנית 2646: תוספת יח"ד - שכונות נוה חן, ניר אביב, כפר שלם (מתן תוקף 08/96)
- 03/06/2012: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 05/1983)
- 3/06/40: תכנית לרישום שטחים ציבוריים (מתן תוקף 11/2003)
- 3/06/4: אישור שיכון ציבורי (מתן תוקף 7/10/1976)
- תא/2383: הרחבות דיור – נווה חן (מתן תוקף 08/12/1988)
- תא/1673: קביעת שינויים מס' יח"ד לבניינים, גובה הבניינים ובינוי (מתן תוקף 06/11/1975)
- תא/807: חלק מאדמות כפר שלם שכונה ב' ו-ג' (מתן תוקף 08/11/1973)

זכויות בניה תקפות ע"פ תכנית ההרחבות 2383 :
מעל פני הקרקע :

מעפילי אגוז 64 – 8 יח"ד בקומה, בניין בן 4 קומות – 32 יח"ד.
שטח ממוצע ליח"ד כ- 85 מ"ר (פלדלת) לאחר הרחבה, ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות.
בניה על הגגות ע"פ ג1.
מתחת לפני הקרקע: מרתפים ע"פ ע1.

מעפילי אגוז 60 – 6 יח"ד בקומה, בניין בן 4 קומות – 24 יח"ד.
שטח ממוצע ליח"ד כ- 85 מ"ר (פלדלת) לאחר הרחבה, ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות.
בניה על הגגות ע"פ ג1.
מתחת לפני הקרקע: מרתפים ע"פ ע1/ע.

מצב קיים:

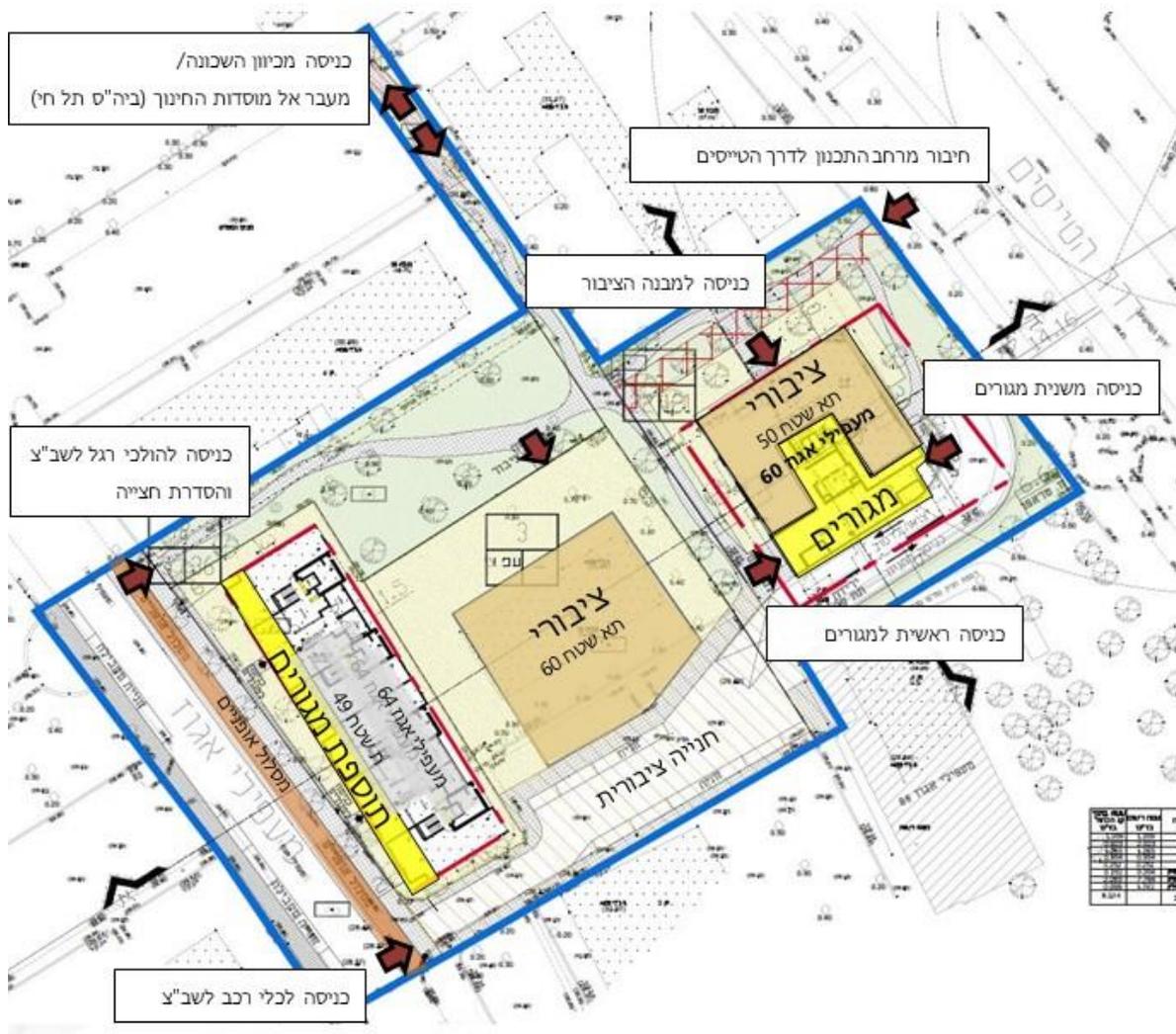
1. מעפילי אגוז 64 : סה"כ 32 יח"ד - 4 יח"ד הורחבו לשטח של ממוצע של כ- 87 מ"ר (ללא מרפסות מבואות וחדרי מדרגות), 28 יח"ד בשטח של 65 מ"ר (ללא מרפסות, מבואות וחדרי מדרגות). שטח דירה ממוצעת כיום : 67.8 מ"ר.
2. מעפילי אגוז 60 : סה"כ 24 יח"ד - 15 יח"ד הורחבו לשטח ממוצע של כ- 90 מ"ר (ללא מרפסות מבואות וחדרי מדרגות), 9 יח"ד בשטח של 65 מ"ר. שטח דירה ממוצעת כיום : 80.6 מ"ר.
3. סה"כ שטחי יח"ד : כ- 4,103 מ"ר (ללא מרפסות ומבואות וחדרי מדרגות).
4. ממוצע שטח יח"ד בתחום התכנית : כ-73.2 מ"ר.
5. סה"כ שטחים בנויים מעל הקרקע : כ- 4644 מ"ר (לא כולל קומות עמודים מפולשת).
6. מס' קומות : 4 קומות על עמודים.
7. צפיפות : 17.3 יח"ד / ד' נטו .

מצב תכנוני מוצע:

התכנית קובעת שימושי מגורים בשני מבנים הכוללים עד 157 יח"ד. הריסה מבנה קיים והקמת מגדל עד 22 קומות (קרקע+20+גג) בדופן דרך הטייסים, לצד שיפוץ, שיפור, עיבוי ומיגון מבנה קיים בן קרקע+4 קומות בדופן רחוב מעפילי אגוז.

שטח ההרחבה המוצע עבור דירות במבנה המוצע לעיבוי, חיזוק ומיגון עומד על כ-20 מ"ר ליח"ד (כולל סגירת מרפסות קיימות), ללא מבואות וחדרי מדרגות, ובנוסף, תוספת של 5 מ"ר מרפסות ליח"ד. ההרחבה הינה בהתאם לעקרונות תכנית הרחבות תקפה אך מבוצעת מכוח תכנית המתאר.

שטח ההרחבה המוצע עבור דירות במבנה המיועד לפינוי-בינוי עומד על 12 מ"ר, בהתאם למדיניות העירונית.

תכנית בינוי

מטרות התכנית נגזרות ממטרותיו של מסמך מדיניות לשכונות דופן כפר-שלם, כמפורט להלן:

- התחדשות עירונית בשכונת נווה-חן המציעה התחדשות מלאי הדיור הקיים וגיוונו, שיפור מערך שטחי הציבור וחיזוק מערך התנועה הלא ממונעת.
- עיבוי, שיקום וחיזוק מבנה טורי ("רכבת"), על רחוב מעפילי אגוז 64 ושמירה על מרקם אורבני קיים, תוספת 4 יח"ד בקרקע והרחבת שטחים משותפים לדיירי הבניין.

- הריסת מבנה שיכון קיים הגובל בדרך הטייסים והקמה תחתיו מבנה מגורים חדש המציע תמהיל דיור מגוון ושטחים ציבוריים בנויים.
- שינוי מיקום שביל הולכי רגל (תא שטח 67) מדרום התכנית - לצפון התכנית על מנת ליצר רצף שבילים המקשר בין מעפילי אגוז ומרכז כפר שלם לדרך הטייסים.
- הרחבת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור על חשבון מגרש חניה ציבורי ביעוד דרך וצמצום מספר מקומות החנייה.
- השלמת רציפות שבילים על חשבון מגרש חניה ציבורי ביעוד דרך לטובת הולכי רגל, תוך שמירה על אפשרות הגישה של רכבים לחניות תת-קרקעיות במגרשים סמוכים.
- ביטול חניות ברחוב מעפילי אגוז בצד המזרחי, ומימוש מקטע ראשון משביל אופניים שנקבע ברחוב מעפילי אגוז בתכנית האב לשבילי אופניים והגדלת תחום המדרכה בהתאם.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימון ז לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

פירוט יעודים/שימושים: הרחבת מבנה מגורים קיים, הקמת מבנה מגורים חדש, שטחים ציבוריים בנויים, מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל הולכי רגל והרחבתו באמצעות קביעת זיקות הנאה בתחום התכנית.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- עזרה ובצרון מייצגים את מרבית הבעלים לתהליך ההתחדשות.
- היקף התמורה המוצעת עבור דירות במבנה המוצע לעיבוי וחיזוק הינו כ- 20 מ"ר ליח"ד, ללא מבואות וחדרי מדרגות, בתוספת של 5 מ"ר מרפסות. ההרחבה הינה בהתאם לעקרונות תכנית הרחבות תקפה (תא/2383) אך הזכויות נוספות מכוח תכנית המתאר.
- מבנה המיועד לפינוי בינוי מקבל תמורות בהתאם למדיניות העירונית.
- שטחי התמורה במגרש המיועד לפינוי-בינוי הנם בהתאם להחלטת הועדה המקומית ועומדים על 12 מ"ר לכל יח"ד.
- תוספת הבנייה לכל יח"ד במגרש המיועד לעיבוי וחיזוק הינה של 20 מ"ר וזאת על מנת לאזן קניינית וכלכלית בין ערך ושווי מ"ר בבנייה חדשה לבנייה משופצת קיימת.
- לשיפור התכנון שולב מקטע מדרך ו-75 בשטח של 1022 מ"ר לטובת הרחבת מגרש ציבורי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. הרחבת המגרש תאפשר הגדלת פוטנציאל מימוש הזכויות בהתאם לתכנית צ' במגרש זה מ-1263 מ"ר ל-2285 מ"ר.
- במסגרת הליך התכנון נלקח בחשבון הפרש קומות הגבוה בלמעלה מ-8 קומות, הן בתחום התכנית והן ביחס לבינוי הגובל. בתחום התכנית, הפרש זה מומלץ, לאור סמיכות המגדל לדרך הטייסים ומיקום המבנה הנמוך המיועד לשיפור, עיבוי ומיגון על רחוב שכונתי בפנים השכונה. ביחס לבינוי הגובל, המגדל אינו חריג לתכנית מאושרת סמוכה המציע 18 קומות וכן לבינוי עתידי המתאפשר ביחס לתכנית המתאר העירונית ומסמך המדיניות המאושר למרחב דופן כפר שלם (תא/מק/9120).
- בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (2) בתכנית המתאר העירונית, ייקבע בתכנית המוצעת כי תנאי לאישור היתר ראשון בתחומה הינו רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין, על כל המגרשים שבהם נקבע רח"ק נמוך מהממוצע, ולפיה לא ניתן יהיה להגדיל את הרח"ק במגרשים אלה מכוחה של תכנית המתאר.

עיצוב עירוני והתייחסות לסביבה:

- בהתאמה לעקרונות מסמך המדיניות תא/מק/9120 המאושר, תורמת התכנית לשיפור המרחב הציבורי במספר דרכים:
- שבילי אופניים: מוצע מקטע קצר של שביל אופניים שנקבע בתוכנית האב לשבילי אופניים והרחבת מדרכה לאורך רחוב מעפילי אגוז.

- התכנית מציעה חיזוק והשלמת מערך שבילי הולכי רגל קיים בשכונה. פעולה זו מאפשרת את שיפור הנגישות בין השכונה לבין דרך הטייסים וכן מעבר בטוח לבתי הספר הממוקמים מצפון (רוז מצקין, תל-חי). בנוסף, באמצעות הצרחת ומיקום מחדש של שביל הולכי רגל קיים והרחבתו באמצעות קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה, מתאפשר רצף הליכתי בכיוון מזרח-מערב בין דרך הטייסים דרך שטח ציבורי פתוח קיים, לרחוב מעפילי אגוז.
- שילוב מתווי התחדשות:
 - א. הקמת מגדל המגורים לצד שיקום המבנה הגובל ברחוב מעפילי אגוז ללא תוספת קומות מאפשרת שמירה על מגוון צורות המגורים המתקיים כבר כיום בשכונות הדופן ובמקביל מסייע במניעת דחיקת האוכלוסייה הקיימת.
 - ב. שילוב זה מציע פיתרון ישים לאזורים המאופיינים בצפיפות יח"ד גבוהה במצב הנכנס, ומאפשר מענה ראוי לצרכי ציבור, קבלת נפחי בנייה סבירים ביחס לפינוי-בינוי מלא והיתכנות כלכלית.
- חנייה: התכנית מפחיתה את מספר מקומות החנייה הציבוריות מ 29 ל 9 חניות בסידור חדש. הפחתת כמות החניות מייצרת נגישות נוחה למבנה הציבור ולשטחי הציבור הבנויים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. התכנית מגדילה על חשבון חלקה ביעודי דרך את מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תוך קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגדל המגורים ולמבנה צמוד הנסמך בלעדית על גישה זו וממוקם מחוץ לתחום התכנית.
- מעפילי אגוז 64, עיבוי, שיקום וחיזוק מבנה טורי ("רכבת"), על רחוב מעפילי אגוז ושמירה על מרקם אורבני קיים, תוספת 4 יח"ד בקרקע והרחבת שטחים משותפים לדיירי הבניין.
- מעפילי אגוז 60, מסלול הריסה ובנייה, ותוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומות הקרקע וקומה א.
- מוצע מבנה בבנייה מרקמית עירונית של 5 קומות (ק+4), ומגדל אחד בן 22 קומות (קרקע+20+גג). ניתן יהיה להגביה את המגדל במסגרת תכנית העיצוב 25 קומות. חריגה מזה תהווה סטייה ניכרת

תמהיל זירות מוצע:

תמהיל יח"ד הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
סה"כ: כ- 157 יח"ד, בשטח ממוצע של כ-82 מ"ר (פלדלת).
צפיפות: 49 יח"ד / דונם נטו.

זכויות בניה

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי - ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקר	שרות					עיקרי
(5) 1800	(4)	(4)	(4)	(4)	22 (3)	121	(2) 55	(1) 6930		3500	8050	2038	50	מגורים	מגורים ד'	
	(4)	(4)	(4)	(4)	2			(7)		(6) 100	(6) 500	2038	50	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(11)185	(4)	(4)	(4)	(4)	5 (10)	36	(2) 70	(9)		(8) 1070	2850	1184	49		מגורים ג'	
	(13)	(13)	(13)	(13)	(12)		(12) 60	(9)		(12) 2285	6855 (12)	2285	60		מבנים ומוסדות ציבור	

הערות ברמת הטבלה:

א. בתא שטח 50 ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מעל לקרקע לשטחי שירות מעל לקרקע בשיעור שלא יגדל מ-10%

- מהשטחים העיקריים המותרים מעל לקרקע.
- ב. שטחי השירות כוללים בתוכם שטחים עבור מרחב מוגן דירתי, מרחב מוגן מוסדי ושיפורי מיגון.
- ג. בתא שטח 49, ככל ויאושר פתרון מיגון במקלטים הקיימים, ניתן יהיה להעביר את 12 מטר מרובע לכל דירה, המיועדים למרחב מוגן דירתי/שיפור מיגון, משטחי השירות לשטחים עיקריים.
- ד. סך שטחי הבניה מעל הקרקע לא יעלה על רח"ק 4.98.
- ה. שטח ממוצע לדירה כ- 82 מטר מרובע פלדלת.
- ו. היקף דירות קטנות עד 60 מטר מרובע פלדלת יהיה עד 25% ממספר הדירות בתכנית.
- ז. תמהיל מגוון הכולל דירות קטנות, בינוניות וגדולות יקבע בתכנית העיצוב.
- ח. זכויות הבניה שנקבעו עבור תא שטח 49 הן הזכויות המרביות הניתנות לניצול. כל תוספת שטח תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
- ט. לשטחי הציבור הבנויים בתא שטח 50 יוצמדו חצרות גדולים ככל הניתן ואלו בכל מקרה היקף החצרות לא יקטן מ 250 מטרים רבועים
- י. גודל תא שטח 64 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 943 מטר מרובע.
- יא. גודל תא שטח 66 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 454 מטר מרובע.
- יב. גודל תא שטח 67 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינו 151 מטר מרובע.
- יג. גודל תא שטח 75 בייעוד דרך מאושרת הינו 1159 מטר מרובע.
- יד. תכנית ג'1 חלה אך ורק על תא שטח 50 בהתאם להחרגות הפרטניות המופיעות בהוראות. סל הזכויות הסחירות בתחום התכנית מתייחס לשני תאי שטח: 50 ו 49 כאחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

- (1) כולל בתוכו את השטחים עבור מבני ציבור.
- (2) לא כולל הבלטת מרפסות.
- (3) ק+20+גג.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) יותרו 1800 מ"ר למרפסות. שימוש בשטח זה, המיועד למרפסות, לכל מטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. שטח מרפסות מעבר ל 1800 מ"ר או מרפסות הגדולות מ-14 מ"ר לדירה יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים העיקריים למגורים בתא שטח זה.
- (6) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהפך. יותר להוסיף לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 150 מטר רבוע מהיקף השטחים הציבוריים מעל הקרקע.
- (7) כחלק מהשטחים מתחת לקרקע המוגדרים במגורים.
- (8) שטחי השירות כוללים בתוכם שטחים לממ"דים/ שיפור מיגון.
- (9) לפי תכנית ע1 על שינוייה.
- (10) ק+4.
- (11) תותר מרפסת מקורה הכלואה בין 3 קירות ושטחה יחושב מתוך שטח המרפסות המותר.
- (12) ע"פ תכנית צ על שינוייה. ניתן יהיה להוסיף שטח בהיקף 1 רח"ק נוסף ביעוד זה עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קיר.
- (13) על פי תוכנית צ' על שינוייה למעט קו בניין דרומי אשר יהיה על פי המסומן בתשריט.

קווי בניין:

- מעפילי אגוז 64, עפ"י תכנית להרחבת הדירות נספח לתכנית מפורטת 2383. הרחבה מקסימלית ממבנה קיים עד 3.9 מטר לכיוון מערב.
- מעפילי אגוז 60 (דרך הטייסים):
- קדמי לדרך הטייסים: 6 מ'
- קדמי לרחוב מעפילי אגוז: 4 מ'
- צידי דרומי למגורים: 6 מ'

- צידי צפוני : 10 מ'.

- מגרש ציבורי : קו בניין דרומי ע"פ המצויר בתשריט, שאר קווי הבניין ע"פ תכנית צ'.

שטחי ציבור :

- הגדלת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מ-1263 מ"ר ל-2285 מ"ר על חשבון חלקה ביעוד דרך המשמשת לחנייה.
- הנגשת המגרש הציבורי ויעוד מחדש של חלקה ביעוד דרך המשמשת בפועל כחנייה.
- הקצאה שלא תפחת מ-600 מ"ר (כולל) לטובת שטח ציבורי בנוי. השטח הציבורי הבנוי יבנה בקומת הקרקע וקומה א' על רחוב הטייסים בסמוך למבני הציבור הקיימים ויכלול הצמדת שטחי חצר בקרקע בהיקף שלא יפחת מ-250 מ"ר.
- כ-320 מ"ר יפותחו במטרה להשלים את רציפות מערך השבילים הקיים והמקטע כיום בשכונה, מתוכם כ-170 מ"ר בזיקת הנאה. זיקות ההנאה ייקבעו סופית בעת הוצאת תכנית עיצוב.

תנועה ותחבורה :

- כניסת רכבים לחניון תת קרקעי מכניסה אחת שתמוקם על רחוב מעפילי אגוז, בפינה הדרום מערבית, מעפילי אגוז 60.
- יצירת שביל הולכי רגל משולב שבילי אופניים מרחוב הטייסים למעפילי אגוז.
- תכנון שביל אופניים על רחוב מעפילי אגוז.
- הפחתה של 20 מקומות חניה ל-9 מקומות חנייה בתחום חלקה ביעוד דרך המשמשת בפועל כחנייה לטובת שיפור המרחב הציבורי והגדלת חלקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ביטול חניות ברחוב מעפילי אגוז בצד המזרחי, ומימוש מקטע ראשון משביל אופניים שנקבע ברחוב מעפילי אגוז בתכנית האב לשבילי אופניים והגדלת תחום המדרכה בהתאם.
- תקן חנייה מעפילי אגוז 60, עפ"י מקדם 0.8 לכל היותר.
- תקן חניה מעפילי אגוז 64, תקן 0. במבנה זה המיועד לעיבוי נוספות 4 יח"ד בקומת הקרקע. לאור מגבלות תכנוניות, בפרט אי-הריסת המבנה והתועלת בהותרתו בהתאם למתווה המדיניות והתכנית, גם ליח"ד חדשות אלה לא תינתן חנייה.
- תוספת מעבר חצייה לרחוב מעפילי אגוז במטרה לאפשר גישה בטוח וחיבור דרך התכנית אשר יקשר בין דרך הטייסים לשטחי הציבור ושימושי המסחר בדופן המערבית של רחוב מעפילי אגוז.

תשתיות :

- קו גבול מרתף עליון במגדל המגורים (מעפילי אגוז 60) שונה כך שיהיה ניתן לשמר עצים קיימים מצפון לגבול התכנית המהווים הפרדה בין מגדל המגורים לדרך הטייסים.
- תשתיות מים, ביוב וניקוז שונו כך שיעברו בשטחים ציבוריים בלבד.

זיקות הנאה :

- זיקת הנאה למעבר לרכב נקבעה על קרקע ביעוד דרך למבני ציבור על מנת לאפשר מעבר רכב למרתף חנייה של מגדל המגורים.
- זיקת הנאה להולכי רגל נקבעה באזור הצפוני של תא שטח 50 על מנת לאפשר מעבר הולכי רגל רחב ידיים בין מעפילי אגוז לדרך הטייסים.

איכות סביבה :

- כחלק מהעקרונות הכלולים במסמך המדיניות מכוחו מקודמת תכנית זו, המבנה הגובל ברחוב מעפילי אגוז שאינו מיועד להריסה, ישופץ ויעובה בהתאם למדיניות הועדה המקומית ולהנחיות משרד אדריכל העיר ל"שיפוץ ירוק"
- תכסית תת-הקרקע במגדל המגורים לא תעלה על 85%. המבנה המיועד לעיבוי לא יכלול תת קרקע ומרתפים.
- בוצעה בדיקה אקלימית של שטח הפרויקט. ממצאים הצביעו על חריגה מסוימת ונמוכה מהמלצות לעניין הצללת מבנים שכנים בעונת החורף.

- בוצעה הערכה של רמת הרעש בתחום התכנית. לפי ההערכה המוקדמת הרעש העיקרי צפוי להיות מכבישים, ובפרט מכביש דרך הטייסים, ברמה של כ- 65-75 דציבל, המחייבת ביצוע מיגון אקוסטי דירתי.
- יש להקצות פירים לפליטת אוויר לגג המבנה בעבור חניונים, אגוז גנרטור וחדרי אשפה. בכל מקרה, נקודת פליטת אוויר מזהם לא יופנו לכיוון פתחים מאוכלסים במבנים, ו/או הולכי רגל.
- תחנת דלק : מעבר לדרך הטייסים מצויה תחנת דלק קיימת ברדיוס המאפשר מגורים בכל תחום התכנית ומטיל מגבלות מסוימות על חלק משטחי הציבור. השטחים הציבוריים הבנויים בקומת הקרקע ובקומה 1 נמצאים במרחק מינימאלי של כ-62 מטרים מתחנת הדלק בדרך הטייסים, בהתאם לסעיף 15.1 (א) לתמ"א 18/4/1

חוות דעת אקלימית הצללות:

- לצורך הערכת השפעת הפרויקט על ההצללות של המבנים הסמוכים לשטח התכנית, הוכן מודל תלת מימדי ונבחנה כמות הצל במצב המוצע לעומת הקיים בתאריך ה- 21 לדצמבר. מגדל המגורים מתוכנן לגובה של 81 מטרים מעל הקרקע והמבנה הציבורי יותר עד לגובה של 35 מטרים מעל הקרקע. מבנה המגורים הקיים הינו 15.6 מטרים. גובה המבנים הסובבים את הבניין הוערך על בסיס הערכה לפי מספר הקומות של המבנה. במודל נבחנה ההשפעה ההדדית בין כל הבניינים ברח' מעפילי אגוז 60 ו- 64 לבניינים המקיפים אותו. המבנים הסמוכים לשטח התכנית בתחום חותם הצל של המבנים המוצעים מוספרו, כפי שניתן לראות באיור 1.
- הבדיקה מתייחסת לקריטריון המפורט במסמך ההנחיות של תקן 5281. דרישות התקן, בהתייחס למבנה המתוכנן ולמבנים השכנים הן חשיפה לשמש של לפחות 50% משטח גג המבנה למשך 4 שעות לפחות בתאריך ה- 21 בדצמבר, בכדי לאפשר מערכות סולאריות על גגות המבנים (או לחלופין, ערך קרינה מזערי של 1.6 קוטש למ"ר על 50% משטח הגג. בהתייחס לחזיתות, דרישות התקן בהתייחס לחזיתות מפורטות בטבלה 1 שלהלן:

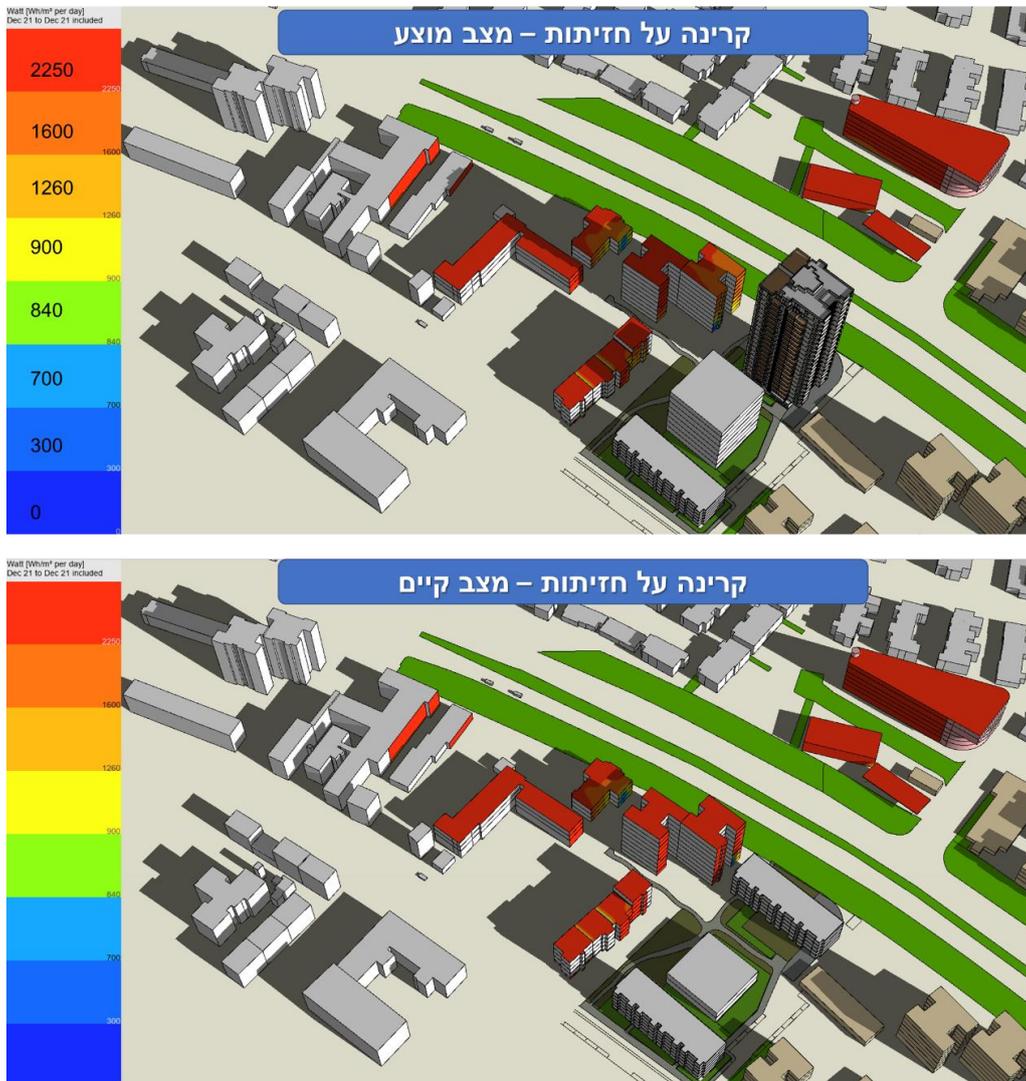
טבלה 1- קריטריון קרינה סולארית

כמות מינימלית של קרינה סולארית ¹ (קוט"ש למ"ר)	אזור בדיקה
1.6	גגות ביום שיא החורף
1.26	חזיתות בגזרה הדרומית ביום שיא החורף
0.70	חזיתות בגזרה דרום מזרחית ביום שיא החורף
0.84	חזיתות בגזרה דרום מערבית ביום שיא החורף
0.9	שצ"פ (לפחות 30% משטחו) ביום שיא החורף

איור 1 - מניפת הצל של המבנה בשעות 9:00 – 15:00 בתאריכים ה- 21/12



איור 2 - קרינה על חזיתות מבנים - מצב קיים ומוצע



סיכום:

באיור 2 ניתן לראות את כמות הקרינה הישירה לשמש בתאריך הנדון על גגות וחזיתות המבנים ובטבלה כפי שניתן לראות, יש חריגות מערכי הסף שנקבעו במדיניות עיריית תל אביב לעניין קרינת שמש חורפית, עבור 2 מבנים בלבד - בחזית הדרומית שלהם. ביתר החזיתות לא צפויה השפעה מכיוון שהם ממוקמים צפון מערב ביחס למבנה הגבוה בתכנית, ומכאן שכיוון הצל המטיל על המבנים השכנים הוא מדרום מזרח לצפון מערב.

כמו כן, עבור קולט 22, שהינו מבנה בן כ- 10 קומות, צפויה גם הקטנת שעות הקרינה הישירה על גג המבנה, מ- 6 שעות בין 9.00 ל- 15.00 (אחוז מהזמן בשיא החורף), ל- 3.5 שעות. דבר זה עלול להקטין מעט את פוטנציאל הפקת האנרגיה הסולרית (על ידי דודי שמש או על ידי קולטי שמש פוטו-וולטאים, אם יוצבו בעתיד).

רמת ההפחתה של קרינת השמש אמנם חורגת מהערכים שנקבעו במדיניות עיריית תל אביב ותקן "בנייה ירוקה", אך היא בלתי נמנעת עבור כל הגבהה של המבנה המוצע, וזאת בגלל הקרבה הגדולה יחסית של מגרש זה אל המגרשים הסמוכים מצפון מערב.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים		
1159 מ"ר	2362 מ"ר	דרך		ייעודים
2285 מ"ר	1263 מ"ר	בנייני ציבור		
1548 מ"ר	954 מ"ר	שציפ		
-	403 מ"ר	שביל הולכי רגל		
3222 מ"ר	3232 מ"ר	מגורים		
395% עיקרי 566% כולל	106% שטח כולל	אחוזים	סה"כ זכויות בניה למגורים מעל לקרקע (לא כולל מפולשת)	זכויות בנייה מעפילי אגוז 60 (תא שטח 50)
8050 מ"ר עיקרי 11550 מ"ר כולל מעל הקרקע	2152 מ"ר כולל	מ"ר		
121	24	יחיד		
ק+20+גג	ק + 4	קומות	גובה	
כ - 82 מ'	כ- 16.5 מ'	מטר		
55%	כ- 35%	תכסית		
ע"פ תקן 0.8	0	מקומות חניה		
הקצאה של 600 מ"ר (עיקרי+שירות) לטובת שטח ציבורי בנוי.		שטח ציבורי בנוי		
240% עיקרי 331% כולל	כ-206% שטח כולל	אחוזים	סה"כ זכויות בניה למגורים מעל לקרקע (לא כולל מפולשת)	זכויות בנייה מעפילי אגוז 64 (תא שטח 49)
2850 מ"ר עיקרי 3920 מ"ר כולל מעל הקרקע	כ- 2493 מ"ר כולל	מ"ר		
36	32	יחיד		
ק + 4	ק + 4	קומות	גובה	
כ- 16.5 מ'	כ- 16.5 מ'	מטר		
0	0	מקומות חניה		
70%	כ- 65%	תכסית		
9140 מ"ר כולל (ע"פ תכנית צ' על שינוייה)	3410 מ"ר כולל (ע"פ תכנית צ' על שינוייה)	סה"כ זכויות בנייה מעל הקרקע		מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 60)
4.98	כ-1.4	רח"ק (במגרשים סחירים)		

זמן ביצוע : מידי

התייעצות עם הציבור :

לאור שטח התכנית המצומצם וקידומו של מסמך מדיניות לשכונות דופן כפר שלם הכוללת גם את תכנית זו, מומלץ כי הליך התייעצות נרחב יותר ייעשה כחלק מקידום מסמך זה.

להלן סיכום דיון תת-הועדה לשיתוף ציבור בנושא תכנית **מעפילי אגוז 64-60** שנערך בתאריך 15.06.2020 :

1. הוצג מתווה שיתוף הציבור והתהליך שנעשה עד כה עם בעלי העניין הרלוונטיים בתחום התכנית ובסביבתה.
2. הודגש כי התכנית תואמה במלואה ומיישמת את עקרונות המדיניות התכנונית לשכונות דופן כפר שלם וכי התהליך הרחב יעשה במסגרת תהליך השיתוף עבור מסמך המדיניות.
3. לבקשת מ.מ. וסגנית ראש העירייה, יועברו לעיונה, טרם הפצתם, פליירים המיועדים ליידוע בעלי העניין (בוצע בדצמבר 2020). כמו כן, תועבר דוגמא לפרסום העירוני אשר יבוצע במקביל לפרסום להפקדה ע"פ חוק.
4. מתווה שיתוף הציבור לתכנית זו מאושר.

שיתוף ציבור לתושבי השכונה:

מאחר ובפרויקט מסוג זה, נדרשת הסכמה וחתומה של כלל בעלי הדירות, תהליך ההתייעצות עם הציבור, מבוסס על מודל של **בניית הסכמות** והוא כולל: הסבר והתייעצות, קשר אישי עם כל משפחה, בירור הצרכים החברתיים והפיזיים שלהם, יצירת אמון בין מנהלי הפרויקט לדיירים ואמון בתהליך ההתחדשות עצמו שמהווה אתגר משמעותי מפגשים עם הציבור (קדם תכנון):

- להצגת התכנון המוצע בדראפט נערכו שלושה מפגשים עם נציגות המתחם ועם הדיירים: 29.7.2019 – מפגש נציגות להצגת התכנון המוצע
- 19.11.19 – מפגש נציגות עם נציגי אגף הנדסה להצגת לוחות זמנים לאישור התכנון המוצע וקידומו לקראת וועדה מקומית
- 16.12.19 – מפגש דיירים יחד עם עו"ד המתחם להצגת התכנון המוצע ולוחות הזמנים
- חודש 01.2020 – פגישות פרטניות עם דיירים במתחם והכנת תסקיר חברתי על ידי יועצת חברתית.

התהליך שנערך להמשך:

היות וההשתתפות הציבור הייתה מלאה ובעלי הדירות מיועדים היטב אודות הפרויקט, התמורות ולוחות הזמנים, אנו ממליצים על הליך שיתוף ציבור במודל של בניית הסכמות, המשך מפגשי עדכון עם בעלי הדירות ועבודה נפרדת עם קבוצת הקשישים המתגוררים במתחם. קבוצה נוספת שכדאי לשקול עמה שיח היא קבוצת שוכרי הדירות שמתגוררת במתחם – 50% מהמתחם. נערך בהתאם מפגש שיתוף ציבור ייעודי עבורם.

- מפגש בין התושבים לצוות התכנון של העירייה ומנהלי הפרויקט לצורך הבהרות והסבר על התכנית שאושרה בפורום מהנדס העיר ועל מסמך המדיניות שמקודם לשכונות. – נערך מפגש שיתוף ציבור לשכונה בחודש 08/2020.
- המשך תהליך לבניית הסכמות – החתמת יתר בעלי הדירות להסכם עקרונות באמצעות יצירת קשר והסברות. – אחוז החתימה עומד על 67% בבניין 64 ו75% בבניין 60.
- לצד המשך המפגשים האישיים, יש צורך לקיים מפגשי גיבוש דיירים תקופתיים על מנת לשפר את יחסי השכנות בין שני הבניינים ושמירה על האוכלוסיות במתחם.
- המשך הקשר עם הנציגות וחיזוק מעמדה במתחם, כולל הכשרה מקצועית.
- שיח קבוצות ייעודיות: שוכרי הדירות וקשישים.
- מדי חודש נשלח על ידי עזרה ובצרון מכתב עדכון חודשי לכל הדירות במתחם ולכל בעלי הדירות שלא מתגוררים במתחם דרך הדואר וקבוצות וואטספ יעודיות. העדכונים כוללים תיאור התקדמות הפרויקט, עדכונים לגבי מפגשי נציגות שנערכו והעדכון האחרון הודיע על תאריך עליית הפרויקט לדיון בוועדה המקומית.
- תאריכים מפגשים אחרונים:
- 16.8.2020 מפגש נציגות בנושא הכנה לקראת בחירת מפקח וגיבוש קבוצת הנציגות
- 30.8.2020 פגישת נציגות בבניין 60 לחיזוק הנציגות הנבחרת בבניין ובחירת נציגים מכל כניסה.
- 3.9.2020 מפגש בחירת מפקח בהשתתפות ב"כ הדייריפ ועדכון מעמיק על התקדמות הפרויקט על ידי עזרה ובצרון.
- 9.12.2020 מפגש שיתוף ציבור לאוכלוסיית הקשישים במתחם – נערך באופן פרטני בדירות הקשישים בשל מזג אוויר סוער במיוחד.
- 16.12.2020 מפגש שיתוף ציבור לאוכלוסיית השוכרים במתחם – נערך בZOOM עם היענות נמוכה מאוד מצד השוכרים על אף פרסום משמעותי. אוכלוסיית השוכרים מתעניינת בעיקר בתאריך הפינוי העתידי שלהם מהמתחם. הפרויקט עצמו לא מעורר בהם עניין רב אלא רק חשש כי לא יצליחו לעמוד בתשלומי שכירות לאחר ביצוע הפרויקט.

כאמור לעיל, מסמך המדיניות לדופן כפר שלם (תא/מק/9120) אושר בוועדה המקומית בתאריך 30.12.20. הליך שיתוף הציבור שנקבע עבור מסמך זה נדון בתת-הוועדה לשיתוף ציבור בתאריך 18.5.20 ובהשתתפות:

- יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר
- סגנית רה"ע, מיטל להבי
- יו"ר מועצת העיר, ליאור שפירא
- ענת ברקאי-נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור
- אורלי אראל, סגנית מה"ע ומנהל אגף תכנון העיר
- איל רוני, מנהל מחלקת תכנון מזרח
- יואב זילברדיק, מחלקת תכנון מזרח

במסגרת הדיון הוצגו חזון ומטרות המסמך.

מתווה ההתייעצות אושר. צוות התכנון הונחה לקבל את אישורה של ממלאת מקום וסגנית רה"ע, אופירה יוחנן וולק לפרסומים שייצאו. (אישור התקבל בתאריך 23.7.20 לאחר תיקונים).

חוו"ד סביבתית:

ניתנה חוות דעת סביבתית מיום 4.11.2020 ע"י יועץ סביבה שי אלדד, חברת 'אמפיבי' המצורפת להלן. חוות הדעת הסביבתית אושרה ביום 19.01.2020 על ידי מירי אידלסון, הרשות לאיכות הסביבה.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

א. צרכי ציבור - המלצות

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית במסלול של פינוי מבנה אחד ובניית מגדל ושיפוץ ועיבוי מבנה נוסף. התכנית מציעה צמצום שטח ביעוד דרך לצורך הרחבת שטח ביעוד למבני ציבור קיים ותוספת שטח ציבורי בנוי במסגרת המגדל החדש, וכן הצרחת שביל להולכי רגל שהגישה אליו נפגעת ממימוש רמפת חניה במסגרת מימוש תמ"א 38 במבנה סמוך. בהתאם לכך:

- מבני ציבור: הרחבת שטח קיים מ-1.293 דונם ל-1.5 דונם (תוספת של 0.24 דונם). הקצאה של כ-600 מ"ר שטח ציבורי מבונה במסגרת המבנה החדש בקומת הקרקע + חצרות שיאפשרו שימוש של שרות לגיל הרך.
- שטח פתוח לציבור: בשל מגבלות התכנית ושטחה המצומצם, ניתן לתכנן את השטח הציבורי הפתוח הנדרש כשפ"פ עם זיקת הנאה לצורך עיבוי שבילי הולכי הרגל הקיימים בתחום תחום התכנית.

ב. תמהיל דיון

- נתוני מגורים ואוכלוסייה (חוברת רבעים ושכונות 2014):
- דיון: בשכונה היצע גדול של דירות בינוניות בשטח של 50-85 מ"ר (כ-80% מהיצע הדירות), ומיעוט בדירות קטנות עד 50 מ"ר ובדירות גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.
- אוכלוסייה: כ-50% ממשקי הבית הם בני 1-2 נפשות. כ-25% ממשקי הבית הם בני 4 נפשות ומעלה.
- מדד חברתי כלכלי: נמוך יחסית ליתר אזורי העיר. כ-40% בעלי הכנסה מעבודה נמוכה משכר עבודה המינימום בישראל.
- דירות במצב הקיים והמוצע:

מעפילי אגוז 60 - 24 יח"ד : 9 – בשטח של כ-70 מ"ר, 15 - בשטח של כ-83 מ"ר (לאחר הרחבות) .
בתכנון המוצע הדירות הקיימות יורחבו ב-12 מ"ר (לשטח של כ-80-95 מ"ר), יתר הדירות – בתמהיל
דיור מגוון.

מעפילי אגוז 64 - 32 יח"ד : 4 - בשטח של כ-90 מ"ר, 28 - בשטח של כ-70 מ"ר. בתכנון המוצע- כלל
הדירות יהיו בשטח של כ-90 מ"ר.

- במסגרת תהליכי ההתחדשות הדירות יגדל שטחן של הדירות הבינוניות בשכונה.
- **המלצה:** בתכנון החדש יש לגוון את היצע הדיור הקיים באמצעות הגדלת היצע הדירות
הקטנות והגדולות (מעל 100 מ"ר) תוך שמירה על מלאי של דירות בינוניות (60-80 מ"ר).
בהתאם לכך, יש לכלול בתכנון המוצע דירות קטנות בשטח של 35-50 מ"ר בשיעור של
כ- 15% וכן דירות גדולות בשטח של 100 מ"ר ומעלה בשיעור של כ- 15%.

חו"ד תחבורתית:

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 4.11.2020 ע"י יועץ תנועה דן דמון, חברת ניצן ארד הנדסה בע"מ
המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 07.01.2021 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה :

התכנית כוללת שני מבני מגורים, מגרש חניה ציבורי ואשכול גנים, במרחק של כ-600 מטר מציר הקו
הסגול של הרק"ל. החלק הצפון-המזרחי של התכנית נשען על דרך הטייסים ומאפשר גישה של הולכי רגל
עד רחוב מעפילי אגוז, דרך השצ"פ.

החניון הציבורי התחום בין בניינים מספר 58, 60, 64 צומצם מ-29 מקומות חניה ל-9 מקומות על מנת
להרחיב את אשכול הגנים ואת המדרכות המקיפות אותו.

במעפילי אגוז 64 ארבע יח"ד חדשות, לא מוצעים מקומות חניה לרכב.
במעפילי אגוז 60 מוצעות 121 יח"ד חדשות עם חניון תת-קרקעי ובו מקומות חניה לפי תקן 0.8 מקומות
חניה לכל יחידת דיור.

הולכי רגל

התכנית כוללת הרחבת המדרכות מסביב לחניון הציבורי, 1.5 מטר בצד הדרומי, 2.5 מטר בצד הצפוני.
שביל הולכי הרגל בשצ"פ הקיים נשמר ומאפשר מעבר הולכי רגל מצפון לדרום. התכנית גם מאפשרת
גישה מוסדרת מדרך הטייסים, הן דרך השביל הקיים מדרום לבניין והן בשביל חדש מצפון לבניין
המתחבר לשביל צפון-דרום.

שבילי אופניים

שביל אופניים דו-סיטרי חדש מוצע בצידו המזרחי של רחוב מעפילי אגוז, על חשבון רצועת החניה.
בנוסף, שביל האופניים על דרך הטייסים מתוכנן לשדרוג והרחבה במסגרת פרויקט "אופנידן".

תחבורה ציבורית

התכנית במרחק של כ-600 מטר מתחנת הקו הסגול בצומת הטייסים-ההגנה.
צירי תחבורה ציבורית ראשיים בדרך הטייסים, וברחוב בר לב במרחק כ-800 מטר מהתכנית.
צירי תחבורה ציבורית משניים ברחוב מעפילי אגוז וברחוב מח"ל, כ-300 מטר מהתכנית.
בנוסף, במרחק של כ-400 מ' ממסוף הטייסים, ומאפשר נגישות גבוהה למספר רב של יעדים ובתדירות
גבוהה.

אזורי מיתון תנועה

התכנית, מעצם היקפה הקטן (כ-70 מטר לאורך רחוב מעפילי אגוז) אינה מגדירה אזורי מיתון תנועה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0866186	שם התכנית תא/מק/4970 מעפילי אגוז - 60 64, נווה חן, כפר שלם	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו	עורך התכנית דאובר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגולח" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input 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 type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית 62 א' (ג) (ה) חוק תכ"מ התש"פ	מחוז הסעיף בחוק סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בפתוח לסמכות תא/5000 (מתו) הוקף 22.12.2016.	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת התכנית ממוקמת בהרוב מעפילי אגוז 60:64 בשכונת נווה חן כפר שלם מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במטרה המשלב מינוי בנייה לבנין שיפור מבנה קיים בהתאם לזאת, התכנית מציעה חיסול מסגרת סגורה 24 יחידות חקמה מנדלמנורים בן 21 קומות, לצד תיווך שיפור ועובי של מבנה טיפוס סמוך הקולל 32 יחידות אזור תת-תוספתה 4 יחידה בקומות חקמה ללא תוספת קומות. סה"כ תכלול התכנית 57 יחידות התכנון המוצע יטען על מסגד מדינות תכנונית למרחב שכונת נווה חן כפר שלם ובתאם לתכנונית תורמת לחיזוק מעמד השכונות בסביבתן, לשיפור מעמד שטח הציבור ולשביחתה על אופי הבנויה כל זאת תוך יצירת ותרונות תכנוניים, חברתיים כלכליים וסביבתיים המאפיינים את המתווה המוצע התכנית מקודמת ע"י בעלי הדין באמצעות חברת עורר וביצור המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל-אביב יפו	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנוגעים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראת הלבנטית בתכנית המתאר	הוראות תחריט בתוכנית המוצעת
תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 907 א' "כפר שלם-רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4).	מתחם 907 א': יחולו הוראות מתחם התחדשות בסעיף 5.3.2	קיים מסמך מדיניות תא/מק/9120. אושר בתאריך 30.12.20 +

<p>+</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 5.3.2 (ג) : ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רח"ק לאזור חיעוד ▪ סעיף 5.3.2 (ד) : מתאפשר ניוד זכויות בין מגרשים (חישוב רח"ק ממוצע) ▪ סעיף 5.3.2 (ז) (3) : עד 15 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 25 ק') 		<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ יעודי הקרקע המפורטים ותואמים לתכנית המתאר: ▪ מגורים ג' ▪ מגורים ד' ▪ מבנים ומוסדות ציבור ▪ שטח ציבורי פתוח ▪ דרכים + 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית בהתאם למקבץ שימושים ראשי - מגורים - סעיף 1.6 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ צפיפות מוצעת: כ-48 יחיד/ד' (נטו) ▪ סעיף 3.2.1 (א) + ▪ סעיף 3.2.4 (א) + ▪ סעיף 3.2.4 (ג) + + 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית ▪ סעיף 3.2.1 (א) ▪ סעיף 3.2.4 (א) ▪ סעיף 3.2.4 (ג) צפיפות לא תפחת מ-18 יחיד/ד' נטו 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית 	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.1.1 (ו) תוספת שימושים ציבורים מבונים במגדל המגורים. ▪ הגדלת שטח מגרש ציבורי למוסדות ציבור. + 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.1.1 (ו) : הוספת שימושים כלליים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, חום/ירוק. 	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ מגורים ג' : רח"ק מוצע 3.31=3920/1183 ▪ מגורים ד' : רח"ק מוצע 5.88=12050/2048 ▪ סעיף 5.3.2 (ז) : מתאפשר ניוד זכויות בין מגרשים (חישוב רח"ק ממוצע) ▪ כלל שטחי הבנייה הסחירים (כולל שטח ציבורי בנוי) עומד על 15,970 המהווים רח"ק 4.94 (רח"ק מירבי 4+1 רח"ק מוצע כולל 4.94=15970/3231 + ▪ שטח ציבורי בנוי 700 מ"ר כולל 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.2.4 (ב) : שטחי בנייה מירביים ▪ מגורים ג' רח"ק בסיס: 2.5 רח"ק מירבי: 3 ▪ מגורים ד' רח"ק בסיס: 2.5 רח"ק מירבי: 4 ▪ רח"ק 1+4 (סעיפים 3.1.4+5.3.2 (ב)) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.2.4 : אזור מגורים בבנייה עירונית 	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.1.4 (ב) + ▪ סעיף 3.1.4 (ה) + ▪ סעיף 3.1.4 (ו) + 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ סעיף 3.1.4 (ב) : התחדשות עירונית ▪ סעיף 3.1.4 (ח) : מרפסות 	<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 בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ו): מצללות/סככות צל</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת-הקרקע: עיפ התכנית תקפות: התכנית מחילה את הוראות תא/ע1 לענין שטחי בנייה בתת-הקרקע. במגרש הציבורי, התכנית מחילה את הוראות תא/ע1 המפנה לתכנית תא/ע1. סה"כ שטחי בנייה בתת-הקרקע: 5,250 מ"ר +</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר '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 מירבני: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות). אפשרות ליבינה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם להמשרת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות. סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות וגובה בנייה סעיף 4.2.2 (א) (2) סעיף 4.2.2 (א) (3) הפרש הגבוה מ-8 קומות. סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בניו העולה על 20 קומות. סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבנייה וקומות סעיף 4.2.6 (א, ב), מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בתכנית התחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות.</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) + סעיף 4.2.2 (א) (3) + סעיף 4.2.2 (ב) + קיימים נספחים בניו, תנועה, תשתיות אקלים, סביבה ונוף סעיף 4.2.2 (ג) + סעיף 4.2.6 (א, ב) + סעיף 5.3.2 (א) + גובה הבנייה המירבי בתוכנית המפורטת: 22 קומות (קרקע+20 קומות טיפוסיות + קומת גג), ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.</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>כלל שטח התופנית</p>	<p>סעיף 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>סעיף 4.2.3 + סעיף 4.2.4 +</p>
<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או המרת שטחי בנייה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 907 א"י "כפר שלם רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.3.2)</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ויקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ח)</p>	<p>התכנון תואם את חוויית היחידה לתכנון אסטרגי. + התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה, במסגרתה מוקצים לטובת העירייה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 700 מ"ר (כולל), בנוסף מוצעת הגדלת שטח מגרש ציבורי ביעוד "מבנים ומוסדות ציבורי", שבילים וזיקות הנאה למעבר ולשהייה.</p>

פרטים ציבוריים			
<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור גדל. על שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יחולו הוראות תכנית תא/צ.</p>
<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מקומי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי)</p>	<p>למ תשריט אזורי יעוד: 907 א' י"כפר שלם רבתי" בנספת אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית (סעיף 3.3.2)</p>	<p>סעיף 3.6.1 (א) שימושים 3.6.1 (ג) הוראות כלליות למרחב ציבורי סעיף 3.6.1 (ד): הגבלה בדבר שינויי ייעוד סעיף 3.6.1 (ה): מגרש המיועד למבנה ציבורי סעיף 3.6.14 (ב) רחוב מקומי</p>	<p>שטח ציבורי מתוח נותר כפי שהוא. מובטח רוחב מדרכות העולה על 5 מ' בהתאם לסעיף 3.6.14 (ב) +</p>
<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>לפי נספח תחבורה</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ח) סעיף 3.8.2 (ה) – דרך מקומית סעיף 3.8.7 – תקן חניה</p>	<p>קיימת חו"ד תחבורתית + + + תא שטח 49 – תקן 0. תא שטח 50 – תקן 0.8</p>
<p>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) הנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.4.1 (ח) סעיף 4.4.2 סעיף 4.4.3 בנייה ירוקה</p>	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית. נכללת במסמכי התכנית חו"ד סביבתית + תנאי להיתר יחיה אישור תכנית עיצוב</p>
<p>תשתיות – סעיף 4.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	<p>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות + קיימים נספחים מים, ביוב, תשתיות</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת סעיף	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 (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.
סעיף	מהות הסעיף
(א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
(א3)	הגדלת שטחים שנקבעו לצרכי ציבור
(א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
(א5)	הוראות בנייה
(א19)	זיקות הנאה והריסת מבנים

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02438976-9		17.1.21
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	02438976-9		14.1.2021

ח ברעם | 2017

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

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף להמלצות, לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
 - א. מומלץ כי ועדת המשנה לתכנון ולבנייה תצטרף כמגישה לתכנית זו.
 - ב. תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ג. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ד. קביעת הנחיות לעניין גודל יח"ד ותמהיל יח"ד הסופי אשר ייקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי לעת הכנת תכנית העיצוב.
 - ה. תיאום סופי עם תאגיד "מי אביבים" בנושא שלביות ביצוע התשתיות בתחום התכנית.
 - ו. תיאום סופי עם אגף התנועה לעניין מיקום מעבר חצייה ברחוב מעפילי אגוז.
 - ז. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים כתנאי למתן תוקף לתכנית :
 1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 2. תחזוקת זיקות ההנאה.
 3. כתב שיפוי.
 4. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונתי".
 5. כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית :
 - א. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים ממשיכים ("קרן הונתי").
 - ב. הקמת נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

(נכס מניב : מתוך סך השטחים הסחירים בתא שטח 50, תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח לשימושי מסחר ו/או חניית, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. **חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונתי**)
 3. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק וכן בהתאם לנוהל העירוני לפרסום מוגש להפקדה.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/01/2021

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/01/2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :

- יואב זילברדיק : התוכנית מובאת לדיון ביחד עם עזרה ובצרון, עורכי התוכנית עידו דאובר ואיילה קנדיאן. התוכנית מיישמת הלכה למעשה את מדיניות דופן כפר שלם שאושרה לפני כחודש בועדה המקומית. התוכנית מביאה לידי ביטוי ומממשת התחדשות באמצעות מתווה משולב הכולל פינוי בינוי של מבנה אחד לצד שיפור, עיבוי וחיזוק של מבנה קיים. מציג את התוכנית במצגת.
- אודי כרמלי : יש כאן מודל חדש איך כן לייצר פרויקטים משולבים. אסף הראל : ביפו ג' אומרים לתושבים שהם יכולים לקבל רק 12 מ"ר כי זו מדיניות עירונית? איל רונן : ישנם עוד מגוון נדבכים אותם אנחנו לומדים וחלקם מטמיעים. זו תוכנית מאד מצומצמת אשר הורסת בנין אחד ובונה מגדל ומשקמת בנין קיים והופכת אותו לסוג של בניין בוטיק. באותו בניין יש את המורכבות והאתגר בנושא החניית שלא קיים במגדל החדש כי אנחנו שומרים על תכנית הבניה הקיימת למעט ההרחבות. כן מעוניינים להבטיח שהתושבים יוכלו ליהנות בתוך אותם בנינים. על כן אנחנו פוגשים 2 סוגיות חדשות שהתעסקנו איתם כל הזמן באופנים שונים איכות החיים ורמת החיים. איכות החיים תשופר כי הדירה תורחב ואיכות החיים גם היא תשתפר. לשאלתך איך אנחנו לא נצמידים לאותה מדיניות כוללת או עירונית של 12 מ"ר. גם במקרה הזה אנחנו בודקים כיצד התועלות יכולות להבטיח לשמור בנינים גם בהיבט הדיירים וגם בהיבט הבינוי.
- אודי כרמלי : אנחנו מנסים להביא פרויקטים מורכבים עם כל מיני עקרונות אבל התפיסה מדודה. החלופה הייתה לקבל 2 מגדלים עם עוד עומס על הסביבה ועכשיו אנחנו רוצים לייצר מודל מאוזן יותר.

אסף הראל: המשמעות הרוחבית היא שבבניה קיימת התוספת יכולה להיות מעל 12 מ"ר תלוי בנסיבות. איל רונן: הכל תלוי במרקם. כשנבחן את הישימות והמורכבות יכול להיות שיהיו מבנים עתירי דיירים שההרחבה והשיפור יתחילו בשיפור המבנה ואיכות החיים גם עם תמורות נמוכות יותר מ-12 מ"ר. המנעד הוא מאוד רחב.

יואב זילברדיק: ממשיך במצגת.

אסף הראל: הבניין שחונה בחניה הציבורית איפה הם אמורים לחנות. כמה מרתפי חניות?

עידו דאובר: 3 קומות.

אסף הראל: אפשר לעשות עוד קומה.

איל רונן: התוכנית הראשית קבעה שהשטח הציבורי שמשמש כדרך וחניה יהיה עבור כלל המבנים הסמוכים. אז למעשה יש 30 מקומות חניה עבור 5 מבנים ב-4 חלקות, והם יתחלקו ויוכלו להשתמש באותה חניה.

יואב ממשיך בהצגת התוכנית.

אסף הראל: האם כל מה שרואים בקומת הקרקע מהטייסיים ועד מעפילי אגוז הכל באותו מפלס? אני מתכוון ל-00 של הקרקע?

טלי וקסלר: יש הפרש נתון והכל נגיש כל המעברים והמדרכות בכיוון צפון דרום ומזרח-מערב. התווסף שביל אופניים כולל העצים הכל נגיש כולל שמירה על הכניסות אל המבנה הקיים ויצירת כניסות חדשות משני כיוונים למגדל.

עידו דאובר: אנחנו מוסיפים 4 דירות בקומת הקרקע של הבניין שיושב על מעפילי אגוז בן 4 קומות.

אסף הראל: למה לא על הגג אלא בקרקע?

עידו דאובר: יש כאן קומה מפולשת מאוד גדולה ואין דבר מבונה בקומת הקרקע. זו מעמסה על הדיירים ומעמסה על התפעול ואנחנו רוצים לשמור על הגג פנוי כחלק משותף של המבנה. יש כאן פוטנציאל לפתח את הגג ולנצל את 50% מהקומה המפולשת היום שהיא מוזנחת לדירות בקרקע וזהו דבר ראוי.

אסף הראל: אתם מאפשרים למעלית להגיע לגג?

עידו דאובר: בהחלט כתבנו שאפשר לפתח את הגג כגג ירוק הוא גג נמוך שיושב קרוב לרחוב. הדירות

שיושבות בקומת הקרקע מעט מוגבהות ואנחנו לא מצמידים חצרות. כל המרחב נשאר משותף.

הבינוי נכון יש כאן מגדל שיושב על מרחב של שד' הטייסיים והבניין במעפילי אגוז הוא מאוד ארוך בניגוד לשאר הבניינים ונמצא במקביל לרחוב. השאררתו כבנין נמוך יצירת מנוף כלכלי לשיפוץ שלו יתרמו רבות למרחב הציבורי.

אסף הראל: כדאי להכניס את הגג הירוק לתוכנית אם המעלית תגיע לשם יהיה הבדל גדול בשימוש שלו.

יואב זילברדיק: זה כלול בהוראות התוכנית. יש גן ילדים בקומה אחת בשטח החום והוא יישאר שם עד שהעירייה תחליט לממש את הנפח הזה. לכן כעת אין שם שום שינוי כולל העצים.

אסף הראל: זה גן עירוני?

יואב זילברדיק: כן.

עידו דאובר: לא הזכרת את השטחים הציבוריים במגדל. 600 מ"ר ברוטו בשתי קומות.

אופירה יוחנן וולק: מה החישוב זכויות? לפי הבניין הנמוך או הגבוה?

יואב זילברדיק: בהתאם לתוכנית צ' המגרש מותאם ל 270% כיוון שהוא לא מוקף בשטחים ציבוריים.

עדיין זהו נפח משמעותי מאוד. בתוכנית צ' יש הוראה שמס' הקומות יקבע על פי הנפח או הבניינים

הקיימים או המתוכננים וניתן יהיה להשוות בהתאם לשיקולים במסגרת תוכנית העיצוב או לנפח של

המגדל או למבנה הנמוך ובכך להוריד את הנפח המקסימלי ב-2 קומות. השוואה למגדל תאפשר 10 קומות.

כאן אנחנו מציגים 10 קומות שזה המקסימום של צ'. מבחינה תכנונית זה נראה מעט מופרז אבל זה נתון

לחלוטין להחלטת הועדה לעת תוכנית העיצוב.

גיליה ברגר: מבקשת לשבח את הצוות ובפרט את יואב זילברדיק על עבודה טובה ועניינית וזריזה כך שתוך

פחות משנה הגענו לוועדה שזה שובר שיא.

יואב זילברדיק: מבקש להטמיע בהחלטת הועדה התייחסות לגבי חמישה עצים בתחום המגרש החום

המורחב כדלקמן: "חלה שגיאה במסמכי התוכנית. חמשת העצים בתחום המגרש הציבורי המורחב: אחד

מהם (עץ זית) אותו ניתן להעתיק יסומן להעתקה והיתר לשמירה. עתידם יקבע במסגרת התוכנית העיצוב

למגרש החום".

דורון ספיר: לאשר את תוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0002-21ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות, לתנאים ולתיאומים הנדרשים כמפורט מטה:

- א. ועדת המשנה לתכנון ולבנייה תצטרף כמגישה לתכנית זו.
- ב. תיקונים טכניים למסמכי התכנית בתיאום עם מהנדס העיר.
- ג. תיקון שגיאה במסמכי התכנית ביחס ל-5 עצים המסומנים לכריתה בתחום המגרש הציבורי המורחב: עץ אחד המאפשר העתקה יסומן להעתקה, ארבעת העצים האחרים יסומנו לשמירה, ועתידם ייקבע לעת קידום תכנית העיצוב למגרש זה.
- ד. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- ה. קביעת הנחיות לעניין גודל יח"ד ותמהיל יח"ד הסופי אשר ייקבע בתיאום עם היחידה לתכנון אסטוטגי לעת הכנת תכנית העיצוב.
- ו. תיאום סופי עם תאגיד "מי אביבים" בנושא שלביות ביצוע התשתיות בתחום התכנית.
- ז. תיאום סופי עם אגף התנועה לעניין מיקום מעבר חצייה ברחוב מעפילי אגוז.
- ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים כתנאי למתן תוקף לתכנית:
1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 2. תחזוקת זיקות ההנאה.
 3. כתב שיפוי.
 4. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונית".
 5. כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
2. הועדה מחליטה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית:
- א. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים ממשיכים ("קרן הונית").
- ב. הקמת נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.
- (נכס מניב: מתוך סך השטחים הסחירים בתא שטח 50, תוקצה יחידת דיור אחת בשטח ממוצע ו/או שטח לשימושי מסחר ו/או חניות, כנכס מניב לטובת תחזוקת השטחים המשותפים הבנויים ו/או הפתוחים. **חובת עמידה בתנאי זה תהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה, בכפוף לחקיקה בנושא, ותהיה בנוסף ומעבר להסכם קרן הונית**)
3. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק וכן בהתאם לנוהל העירוני לפרסום מוגש להפקדה.
- משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**