מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

**<u>ועדת המשנה לתכנון ולבניה</u>**
**<u>למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו</u>**
**<u>סדר יום מס' 21-0002 מיום 27/01/2021</u>**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 27/01/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקצית זום.

**באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת ואיש מחשוב.**
**חברי הוועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.**
**חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.**
**שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.**
**קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.**
**יהיה קישר נוסף שיפורסם לציבור הרחב לצפיה בלבד.**

להלן סדר יום לישיבה. **<u>אנא הבא/י חומר זה אתך לישיבה.</u>**

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף | שעה משוערת |
|---|---|---|---|---|
| | | | אישור פרוטוקול 21-0001ב מיום 13/01/2021 | |
| .1 | 1 | | אשכול גנים ומעונות יום רבנו חננאל דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 09:00 |
| 2. | 7 | | בקשה לחלוקת חלקה 106 בגוש 6961 רחוב מיכה 19 דיון בחלוקה - דיון לאחר פרסום | |
| 3. | 10 | 507-0419127 | אבן גבירול 101-99 דיון בהפקדה | 09:30 |
| 4. | 15 | 507-0802983 | התחדשות עירונית רח' יפת 197-185 507-0802983 דיון בהפקדה | 10:00 |
| 5. | 32 | 507-0866186 | מעפילי אגוז 64-60 דיון בהפקדה | 10:30 |

בכבוד רב,

**אלה דוידוף**
**מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה**
**תל-אביב - יפו**

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

# פרוטוקול החלטות מספר 21-0001
## כ"ט טבת תשפ"א 13/01/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:15
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף |
|---|---|---|---|
| | | | אישור פרוטוקול 20-0025ב מיום 30/12/2020 |
| .1 | 1 | | 141 - תביעות תת"ל 70א ו71ג' 5000 תכניות 3616א ו3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 דיון בפיצויים (5) הארכה של 120 |
| 2. | 3 | | הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' ו71ג' 50 הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' ו71ג' 50 |
| 3. | 6 | | הארכת מועד למתן החלטה ב184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ג' ות הארכת מועד למתן החלטה ב184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ג' ות |
| 4. | 7 | 507-0468058 | מלון במתחם קאנטרי גלילות בקשה מהועדה המחוזית לאמץ את ההליכים של הועדה המקומית |
| 5. | 19 | 507-0312264 | פינסקר 4- קפה נגה דיון בהתנגדויות (2) |
| 6. | 33 | | תת"ל 101ב' - קו מטרו M1 דיון בדיווח השגות מה"ע לתכנית |
| 7. | 42 | | הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין דיון באחר |
| 8. | 50 | 507-0552752 | שכונת הארגזים - צפון דיון בהפקדה |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

## הסבר כללי:

תכנית להקמת מבנה לאשכול גנים ומעונות יום בשני אגפים נפרדים, המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, מתקבל במסגרת שתי תכניות מפורטות נפרדות. היות ובניה בפועל של מבנה הציבור המוצג תלויה בזמינות המגרש החום, מוצגת אפשרות להקמה בשלבים:

- בשלב א' יבנה אשכול הגנים בחלק המזרחי של המגרש
- בשלב ב' יתוכננו מעונות היום בשלוב פרוגראמה עירונית נוספת.

**מיקום:** שכונת מבואות יפו/ גבעת הרצל

**כתובת:** רבנו חננאל 5,7

## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---|---|---|---|
| 7052 | מוסדר | חלק | | 125, 56 57 |

**שטח התכנית**: 2.233 דונם, שטח רשום.

## מתכננים:

אדריכל התכנית: פרצוב אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: ויטל רוזנברג
יועץ תנועה: אדם הנדסה

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

## מצב השטח בפועל:

אזור א' - מגרש ריק ללא בינוי
אזור ב' – סככות ומחסנים פעילים אשר יפונו עם מימוש התכנית הראשית.

## מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/4485 – "סלמה 46", תכנית תא/4531 – "סלמה 44"
התכניות התקפות לעיל מגדירות את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

1. **מצב תכנוני מוצע**:

בניין בן 4 קומות עבור גני ילדים בשלב א' ובשלב ב' אגף נפרד בן 5 קומות עבור מעונות יום ושימוש ציבורי נוסף.
המבנה החדש מתוכנן מתוך התייחסות לשילובו במסגרת הבינוי החדש והשפ"פ בזיקת ההנאה, כפי שמוצג בתכנות בראשיות.

**נתונים נפחיים:**
מספר קומות: 5 קומות
גובה: כ-25 מטר
תכסית: כ-1,300 מ"ר
קווי בניין:
קו בניין אחורי צפוני– לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ: 0.5 מטר
קו בניין קדמי דרומי – לכיוון רחוב רבנו חננאל: 0 מטר
קו בניין צדי מערבי – לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ: 1 מטר
קו בניין צדי מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ: 0.5 מטר

## טבלת השוואה:

| נתונים | | מצב מוצע | מותר - תכנית צ' |
|---|---|---|---|
| סה"כ | אחוזים | 245% | 270% |
| זכויות בניה | מ"ר | 5,457 מ"ר | 6,029 מ"ר |
| גובה | קומות | 5 קומות | עד 10 קומות |
| | מטר | 25 מטר | עד 40 מטר |
| תכסית במ"ר | | 1,300 מ"ר | 60 % = 1,339 מ"ר |

## <u>הדמיות המבנים</u>

## תכנית פיתוח השטח

## 2. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

**תיאור כללי** – מבנה משולב לגני ילדים, מעונות יום ושימוש ציבורי נוסף, אגף גני הילדים בן 4 קומות וסיכוך להסתרת מערכות בקומת הגג. אופן העמדת המבנה מגדיר דופן רציפה אל רחוב רבנו חננאל ומפנה את חצרות מבני החינוך צפונה כלפי השפ״פ. הגישות למבני החינוך של שלב א׳ ושלב ב׳ הינן משבילים צדדים ולא ישירות מרחוב רבנו חננאל.

### 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**א. חומרים** – טיח בגוון בהיר ושילוב חיפוי בלוחות מתועשים בהתקנה יבשה. חומרי החיפוי והגוונים, המשרביות והגדרות לאישור אדריכל העיר לפני ביצוע.

**ב. הצללות** – הצללת קומת הקרקע בחצרות הקומות ע״י המבנה עצמו, במצללה בנויה ושילוב נטיעות, יתאפשר שילוב עתידי של אלמנטי הצללה בקומת הקרקע.

**ג. שילוט**- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור אדריכל השילוט העירוני.

**ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מתקנים טכניים על הגגות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- אלמנט הסתרה למתקנים טכניים ליצירת חזית חמישית אסטטית לכיוון מהמבנים הגבוהים הסמוכים.
- גג משהה נגר (גג כחול) משולב אזור ייעודי להתקנת תאים פוטו-וולטאים.

**2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>**

הכניסה למבני החינוך, אשכול הגנים ומעונות היום יהיו משבילי זיקות ההנאה ממזרח וממערב.

**2.4 <u>נגישות</u>**

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

**2.5 <u>מערכות:</u>**

- חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים, לא יתאפשרו בתחום המבנים חדרי שנאים עיליים.
- מעבים ומתקנים יוצבו על הגג עליון או בתת הקרקע ובכל מקרה לא יראו ממפלס הרחוב או יבלטו מעבר למעקה הגג.
- בגג העליון תבוצע הכנה לתשתית למערכת פוטו-וולטאית.
- אצירה ופינוי אשפה ומיחזור: פתרון האשפה משולב בתכסית המבנה.

**2.6 <u>בניה בשלבים:</u>**

תתאפשר הקמת המבנה בכללותו וכן תתאפשר הקמתו בשלבים:

- בשלב א' יבנה אשכול הגנים בחלק המזרחי של השטח למבנה ציבור.
- בשלב ב' יתוכננו מעונות היום בשלוב פרוגראמה עירונית נוספת.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

**<u>פיתוח השטח</u>** הוראות הכוללות:

- **מי נגר:** ינוהלו בתחום המגרש לאזורי איגום/חלחול טבעי שלא יפחתו מ 15% משטח המגרש.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:** נטיעת עצים בוגרים תהיה בעומק גנני מינימלי שלא יפחת מ- 1.5 מ', ושמירה על 24 מ"ק לעץ בוגר, ותציג רציפות בתי הגידול בתת הקרקע. מתוכננת נטיעת עצים חדשים בתחום המגרש, בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח.
- החלק הצפוני של המגרש, בצמוד לשפ"פ תוקם גינה לימודית משותפת לכל כיתות הגן המאפשרת כניסה נפרדת מאזור הכניסה אל אשכול הגנים.

## 4. מאפייני בניה ירוקה

**תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**

**4.1 בנייה ירוקה:**

- תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

**4.2 ניהול מי נגר:**

א. סעיף המחייב התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ״ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ב. סעיף המחייב להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף ״מחלחל״). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

**4.3 תנאים להיתר בנייה:**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א׳) לעמידת התכנון בדרישות ת״י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת״י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**4.4 תנאים להיתר אכלוס:**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים

- אישור שלב ב׳ ממעבדה מוסמכת על עמידה בת״י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת״י 5282.
- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע״י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות

## 5. גמישות:

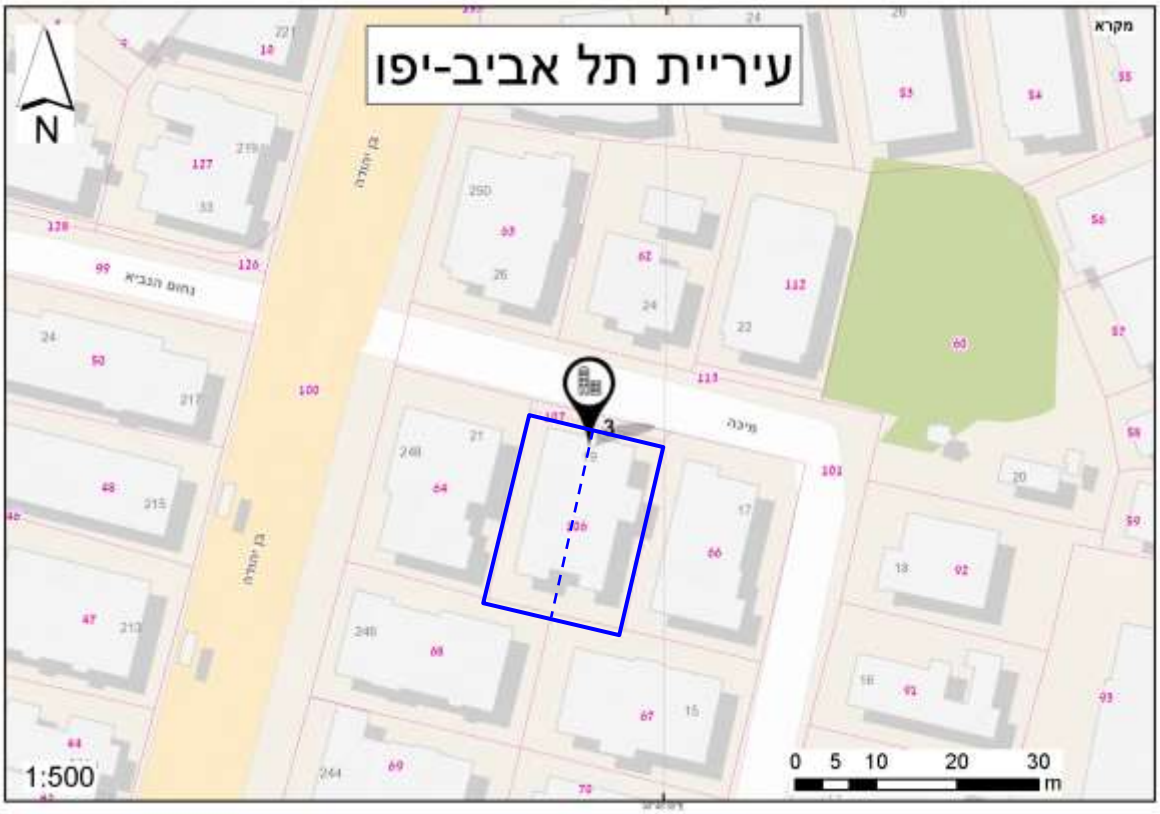
שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע״י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית – תתאפשר בניית המבנה בשלב אחד ו/או הקמתו בשלביות לפי המתאפשר בשטח ובהתאם לצרכי העירייה בעת הביצוע.

## חו״ד משותפת (מובאת ע״י מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לקדם את תכניות העיצוב לדיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

- מומלץ לבחון מיקסום שטחי הבניה בשלב ב׳ בהתאם למתאפשר בתכנית למבנים ומוסדות ציבור (כ- 500 מ״ר).
- לעת הקמת מעונות היום בחלקו המערבי של המגרש והחלל הציבורי הנוסף בקומות העליונות תבחן אפשרות לכניסה מחזית רחוב רבנו חננאל
- לעת מימוש תישמר גמישות תכנונית לנושא אופי הגג /החזית החמישית

## מסמכי רקע:




*ללא קנ"מ.
ראה נספח 1 : תרשים סביבה בקנ"מ 1: 500

## בעלי הקרקע / חלקות:

| תת חלקה | שם מלא | ת.ז. |
|---|---|---|
| 1 | נוטמן אמיר | 034231100 |
| 2 | בורשטיין יגאל | 856569 |
| | בורשטיין רמונה | 903397 |
| 3 | תבדיאוגלו זולי | 6416665 |
| 4 | נוטמן אמיר | 034231100 |
| 5 | פדרו אליהו | 012245767 |
| 6 | שנירר ריטה לבית וקס | 510158 |
| | שנירר ריטה | 005101589 |
| 7 | הנדלס ורוניק | 011718798 |
| | הנדלס עידו | 059069435 |
| 8 | גונטר יצחק | 942359 |
| | גונטר אביגל | 469044 |
| 9 | פילבסקי דליה | 041101668 |

**תוכן הבקשה:** חלוקת חלקה 106 בגוש 6961 לפי סעיף 137 לחוק.

**<u>טבלת החלוקה המוצעת</u>**

| מספרי החלקות | | השטחים ב מ"ר |
|---|---|---|
| **ארעי** | **סופי** | |
| | 106 | *417 |
| [1] | | *210 |
| [2] | | *207 |

*שטחי החלקות לאחר הפקעה, לפי תשריט מודד.

**<u>טבלת זכויות בניה</u>**

| | | מצב קיים חלקה | מצב מוצע לאחר חלוקה | מצב מוצע לאחר חלוקה |
|---|---|---|---|---|
| **שטח החלקה/מגרש** *לאחר הפקעה, לפי תשריט מודד | | *417 | *207 | *210 |
| **סה"כ זכויות בניה** | **אחוזים** | 318.6 | קטן משטח מגרש מינימלי ע"פ תכנית 58 ולא ניתן לבנות עליו | קטן משטח מגרש מינימלי ע"פ תכנית 58 ולא ניתן לבנות עליו |
| | **מ"ר** | 1328.7 | | |
| **זכויות בניה לקומה** | **אחוזים** | 48.88 | | |
| | **מ"ר** | 203.85 | | |
| **שטח שירות** | **מ"ר** | לפי הוראות תכנית רובע 3 (ללא שינוי לאחר החלוקה) | | |
| **שטח מרתף** | **מ"ר** | 354.45 מ"ר (85% משטח החלקה, לפי תכנית רובע 3). | 3). | |
| **גובה** | **קומות** | 3.30 מ' | | |
| **מספר יח"ד** | | 17 (מקס') | | |
| **תכסית** | | 48.88 | | |
| **צפיפות** | | מקדם צפיפות 80 לפי תכנית רובע 3 – ללא שינוי | | |
| **מקומות חניה** | | ע"פ תקן | | |

הבקשה לחלוקת החלקה פורסמה בעיתונים : מעריב 22.10.20 ובעתונים מעריב בוקר ומקומות ת"א בתאריך 23.10.21.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאים 18.11.20.
תליית מודעות על לוחות מודעות 20.11.20.

לא הוגשו התנגדויות.

**חו"ד הצוות** : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מסוף שנת 2018 בעלי הזכויות במגרשים ברחוב מיכה 17, 19 ו 21 מבקשים לקדם פרוייקט של חלוקת המגרש במיכה 19 ואיחוד חלקיו עם שתי החלקות שלצדיו ובניית שני בניינים במקום שלושת הבניינים הנוכחיים.
את המהלך של חלוקה ואיחוד היזמים ביקשו לקדם שכן תכנית רובע 3 (3616א) אינה מאפשרת איחוד יותר משתי חלקות כאשר גם איחוד של שתי חלקות מותנה וכפוף לשמירה על המרקם הקיים.
בתכנית 3616א' נקבע כי הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים (סעיף 6.4).
לצורך עמידה בהוראות סעיף זה גובשו קריטריונים ע"י מהנדס העיר לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4.
בהסתכלות על שמירה של המרקם האורבני של הרובע גם החלוקה וגם האיחוד אינם עומדת בקריטריונים אלה, בכך שהבניינים המצויים בחלקות לא בנויים בקיר משותף, כאשר רוחב שתי החלקות הצמודות (אף במצב כיום) גדול מ 26 מ' ובהתאם לבינוי הקיים אין מעל 50% מהחלקות, בצד רחוב נשוא הבקשה, הבנויות בקיר משותף.

גם בהסתכלות על הסביבה הקרובה לשם שמירה על המרקם הקונקרטי, ניתן לראות שהסביבה באופן מוחלט אינה מאופיינת בבנייה בקיר משותף ולה מאפיינים של בניין בודד בעל חזית צרה בכל חלקה עם מרווחי צד בין הבניינים. אי לכך המבוקש אשר מצמצם את מרוחי הצד, מרחיב את רוחב החזיתות ואף מעצים גבהים אל תוף רחוב צר אינו תואם למרקם של הסביבה הקרובה הקונקרטית.
בבחינה של מבחן דו שלבי המבוקש אינו תואם לא למרקם האורבני הרחב ולא למרקם של הסביבה הקרובה.

כמו כן, בשלב זה חלוקת החלקה לשתי חלקות יוצרת מגרשים בשטח של כ- 207 מ"ר ו- 210 מ"ר , כל אחד, שאינם עומדים בשטח מגרש מינימלי לבניה בתכנית 58 , ואף מטעם זה לא ניתן לאשרה.

כאמור פעולה של חלוקת החלקה האמצעית לשתי חלקות משנה היא שלב ביניים אשר תאפשר לכאורה לאחד שתי זוגות של חלקות בהתאם להנחיות רובע 3. כאשר פעולה של איחוד תיצור שינוי משמעותי בקצב ובגודל הנפחים הבנויים באזור, וביחס בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים באופן אשר מהוה פגיעה במרקם הקיים בניגוד להוראות תכנית רובע 3 וכן בניגוד לקריטריונים.

בהתאם לכל הנאמר לעיל לא ממליצים על חלוקת החלקה נשואת הבקשה.

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה
**מיקום:** תל אביב

**כתובת:** אבן גבירול 101-99, תל אביב

## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---|---|---|---|
| 6214 | מוסדר | חלק | 150-151 | 152-153 |
| 6216 | מוסדר | חלק | | 56 |

**שטח התכנית** : 916 מ"ר (1070 מ"ר לפני הפקעה)

**מתכנן:** החדר אדריכלים

**יזם:** התחדשות אורבנית
**בעלות:** פרטי

**מצב השטח בפועל:** שני מבנים בנויים בקיר משותף שבהם חזית מסחרית ומגורים בקומות העליונות

**מדיניות קיימת:** עידוד התחדשות המבנים ברחוב בהתאמה לתכנית המתאר הקובעת את רחוב אבן גבירול מעורב שימושים הכולל תוואי רק"ל תוך התאמה לתכנית הכוללת לרחוב אבן גבירול תא/4562הנמצאת בהכנה

## מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):
תא/336,תא/58,תא/678,תא/ג',תא/ע1,תא/5000,תמ"א 38 על תיקוניה,תת"ל 71 ב'

יעוד קיים: אזור מגורים א'
שטח התכנון: 916 מ"ר (1070 מ"ר לפני הפקעה)
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):
חלקה 150 - 161%, 813.05 מ"ר, 3 קומות מגורים + קומת מסחר
מגרש 151 –161%, 909.65 מ"ר, 3 קומות מגורים + קומת מסחר

## מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים למגורים הכוללים מסחר וקולונדה בקומת הקרקע בחזית לרחוב אבן גבירול, שימושי תעסוקה בקומה א ומגורים מעל.
2. הגדלת צפיפות המגורים.
3. עיגון זכויות הבנייה ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה וע"פ הקלות לשיפור תכנון ותוספת קומות.
4. קביעת הוראות בינוי וגובה המבנים החדשים.
5. קביעת תנאים להיתר בנייה .

פירוט יעדים/שימושים:

| יעוד | שטח עיקרי | | | | | שטחי שירות | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | סה"כ | מעל הקרקע 1 | | מתחת לקרקע 2 | |
| | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | מ"ר | % | מ"ר | % |
| מגורים, מסחר תעסוקה ושטחי ציבור | 4520.53 | 493.50 | 0 | 0 | 4520.53 | 866.08 | 20 | 1712 | 39.53 |

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד: 49 לא כולל מסחר ותעסוקה
צפיפות: 53.49 לדונם
שטח ממוצע ליח"ד: 70 מ"ר
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 11
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 23
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר: 12
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר: 3
סה"כ יח"ד: 49
השטחים הינם שטחים עיקרי +שרות.

**נתונים נפחיים:**
מספר קומות: 9 (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). נסיגות בקומת הגג- 2 מ' לחזית אבן גבירול, 2 מ' לחזית הצפונית, 3 מ' לחזית מערבית, 1 מ' לחזית דרומית.
גובה: 34 מ' (בתוספת ארובה 2 מ')
תכסית: 53%, 60%
קווי בניין: קדמי – 0, אחורי –5 מ', צידי שמאלי – 3, צידי ימני 0.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**
התכנית הינה בהתאמה לתכנית הכוללת המקודמת לרחוב תא/4562 מבחינת תמהיל השימושים, נפחי הבניה, מדיניות החניה והוראות העיצוב.

התכנית ממוקמת בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול בין הרחובות ארלוזורוב ובחור אליהו. המבנן הקיים כולל 3 חלקות: אבן גבירול 99,101,103. אבן גבירול 103 (חלקה 270) הופקעה על ידי תת"ל 71ב' ומסומנת ללא אפשרות בניה עבור כניסה ויציאה לתחנת הרק"ל העתידית. לפיכך, כוללת התכנית בניה ב-2 מתוך 3 החלקות הקיימות של המבנן - אבן גבירול 99 ו- 101.

חישוב זכויות הבנייה הינו ע"פ זכויות הבנייה התקפות למגורים ומסחר עפ"י תכנית 58 על תיקוניה ועפ"י תמ"א 38 על תיקוניה וכן עיגון הקלות הגין שיפור תכנון, 2 קומות בהקלה, ותוספת מעליות.
התכנון המוצע כולל קומת קרקע לשימושי מסחר; קומת ביניים לשימושי מסחר ותעסוקה; קומה ראשונה לשימושי תעסוקה; שש קומות טיפוסיות למגורים ומעליהן קומת גג חלקית למגורים.
עד 2 קומות מרתף התאם לתכנית ע1.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**
החלקה הגובלת מצפון (270) הופקעה ע"פ תת"ל 71ב' לטובת הקמת תחנת רכבת קלה של הקו הירוק ברחוב אבן גבירול. התכנית כוללת תקן חניה אפס.

**עיצוב**:
חזית המבנה שומרת על רוח הרחוב – מקצב העמודים תואם את הקולונדה באבן גבירול בהתאם לתכנית אבן גבירול וכן מיקום המרפסות והחלונות נקבע על פי מודול העמודים. גובה המבנה ועיצובו נעשה בהתייחסות לתכנית אבן גבירול המקודמת. חזית הבניין תכלול לפחות 25% מישור בנוי (ללא מרפסות).

**התייחסות לסביבה**
רחוב אבן גבירול מהווה עורק תחבורתי, מסחרי מרכזי בעיר ובהתאם לכך המבנה מהווה תוספת שטחים למשרדים, יח"ד קטות ללא חניה. גובה המבנה ומשתלב בבנייה העתידית ברחוב.
איכות סביבה: התכנית תכלול תנאים להיתר בניה בנושא מניעת מטרדים.

**משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט**:
התכנית תכלול קולונדה הכוללת שטח בזיקת הנאה להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' נטו.

## טבלת השוואה:

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | 161 | 493.50 |
| | מ"ר | 1722.7 | 4520.53 |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | 42 | 55 |
| | מ"ר | 449.4 | 502 |
| גובה | קומות | 4 | 9 |
| | מטר | 13.5 | 36 |
| תכסית | | 52<br>99 – 49%, 101 – 55% | 99 – 53%, 101 – 60%<br>לפי קווי בניין |
| מקומות חניה | | 0 | 0 |

**זמן ביצוע**: מיידי

**חו"ד צוות**: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. התאמה לתכנית רחוב אבן גבירול בכל הנוגע לעיצוב החזיתות. למעט קו הבניין הצידי הדרומי שהינו בהתאם להצגת התכנית בפורום מה"ע 3 מ'.
2. לא תותר הבלטת מרפסות בחזיתה פונה לרחוב אבן גבירול.
3. דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל ) יכללו פיתרון ממ"ק בלבד.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| פרטי התכנית | | | |
|---|---|---|---|
| מספר התכנית<br>507-0419127 | שם התכנית<br>תא/מק/4651 התחדשות אבן גבירול 99-101 מימוש תמ"א 38 | מגיש התכנית<br>התחדשות אורבנית ייזום ונדלן | עורך התכנית<br>אדר' ברד פינצ'וק/ תחדר |

| פרטי הרשות/הוועדה | | | |
|---|---|---|---|
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בת חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| תל אביב יפו | ☒ עירונית | ☐ כפרית | ☒ יש ☐ אין |

| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ראשית |
|---|
| ☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:<br>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית |
| ☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: |

| עיון בהוראות הסמכות לפי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 | | |
|---|---|---|
| | תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א62)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.<br><br>א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בניית בדשות עירונית. | |
| | סעיף | מחות הסעיף | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף קטן (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית | התכנית קובעת קווי בניין בהתאם למדיניות אבן גבירול המאושרת |
| | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים | התכנית כוללת נספח בינוי מנחה נסיגות בקומות העליונות |
| | סעיף קטן (א)(8) | קביעת צפיפות | בהתאם להוראות התכנית |

| | | המתאר |
|---|---|---|
| סעיף קטן (א)(9) | כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות) | חקלות<br>כמותיות<br>מתכניות<br>תקפות (11%)<br><br>2 קומות<br>בחקלה<br>מתכנית תקפה<br><br>ביטול חובת<br>מרפסות שירות<br><br>הקמת בריכות<br>שחייה<br>במרפסת חגג<br>ובגג העליון |
| סעיף קטן (א)(11) | הוספת שימושים למשרדים / מלונאות או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף | התכנית<br>מוסיפה שימוש<br>לחזית<br>מסחרית<br>בקומת הקרקע<br><br>ושימושי<br>תעסוקה |

**תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוניית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **מחוזה/ועדה** | | | |
| שם ושם משפחה<br>אחוד כרמלי, אדרי | מספר ת.ז.<br>05533274 | חתימה | תאריך<br>17.1.21 |
| **הוועדה המשפטי לוועדה** | | | |
| שם ושם משפחה<br>הראלה אברהם אוזן, עו"ד | מספר ת.ז.<br>0243876-9 | חתימה | תאריך<br>14.1.2021 |

ח ברונס | 2017

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

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מיקום: שכונה יפו ג', תל אביב - יפו**
- מצפון – רחוב אייזק חריף (המשך רחוב סהרון מערבה)
- מדרום – רחוב אפלטון
- ממזרח – רחוב אפלטון ומתחם פרדס דכא
- ממערב – רחוב יפת

**כתובת:** רחוב יפת 197-185

## גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|---|---|---|---|---|
| 7000 | מוסדר | חלק | 152, 154, 175-174, 206-197, 210 | 194 |

**שטח התכנית** : 15.24 דונם

**מתכנן:** הפלטפורמה העירונית בע"מ, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו

**יזם:** וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו באמצעות עזרה וביצרון

**בעלות:** פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב

## מצב השטח בפועל:

- 7 מבני שיכון בני 4 קומות על עמודים טיפוס H הפונים לרח' יפת. בכל בניין 12 יח"ד סה"כ 84 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד כ- 65 מ"ר
- 2 המבנים מדרום על רח' יפת 201-199 מקודמים במסגרת תמ"א 38 . שני הפרויקטים נמצאים בשלבי רישוי מתקדמים ולכן לא נכללו בתוכנית.
- רחוב אפלטון הפנימי הינו רחוב ללא מוצא ובו מקומות חניה ציבוריים לשימוש תושבי השכונה. 2 המבנים ברחוב אפלטון 32-30 עוברים התחדשות במסגרת תמ"א 38 חיזוק ותוספת. שני הפרויקטים קיבלו היתר בניה בנובמבר 2019. המגרש ברחוב אפלטון 7 הינו "מגרש מיוחד" עליו קיים

- מקבץ דיור לקשישים הבנוי בשתי קומות (סה"כ 40 יח"ד) של חברת חלמיש על החלקה חלה תוכנית 2743 המאפשרת תוספת בניה עד חמש קומות.
- רחוב אפלטון מקושר לרחוב אייזיק חריף בצפון דרך שטח ציבורי פתוח.
- מרחב התכנון גובל בחלקו המזרחי עם שטח פרדס דכא שבשטחו מאושרת תכנית מפורטת מס' 2631.

## מדיניות קיימת:

**תא 5000:**

אזור תכנון : 704א - יפו ג' יפו ד'- מתחם התחדשות עירונית.
יעוד : אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב – רח"ק מירבי 4.
נספח עיצוב עירוני : 8 ק'
בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

**מדיניות התחדשות דרום יפו כפי שאושרה בועדה ב06.09.2017 :**

| מספר המתחם | שם המתחם | הנחיות בינוי | שטחי ציבור | חזית מסחרית | שטח לבחינה במסגרת התוכנית | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | **יפת 185-195 (אי זוגי)** | עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם | יבחן פרטנית במסגרת התכנון | רח' יפת | שצ"פ אחורי | |
| 8 | **יפת 195-201 (אי זוגי) אפלטון 7** | עד 8 ק' לאורך רח' יפת הגבהה נקודתית בפנים המתחם | יבחן פרטנית במסגרת התכנון | רח' יפת | | ניתן לקדם תוכנית ללא המגרש באפלטון 7 |

**מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א**
חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

## מצב תכנוני קיים :

<u>תב"ע תקפה</u> : "הרחבת דיור יפו ג תא/2544 ", "ג/ 577 תכנית שיכון ציבורי", , ג1, ע1
<u>יעוד קיים</u> : מגורים, שצ"פ, תחבורה
<u>זכויות בניה</u> :

| חלקה | 198 | 199 | 201 | 202 | 203 | 205 | 206 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| בנין | יפת 185 | יפת 187 | יפת 189 | יפת 191 | יפת 193 | יפת 195 | יפת 197 |
| מס' קומות | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| מס' יח"ד | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| דירה קיימת + שטח הרחבה= שטח דירה מורחבת מ"ר | טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר= 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר | טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר= 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר טיפוס ג (עבר הרחבות) 109 מ"ר | טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר= 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר | טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר= 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר | טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר= 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר | טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר= 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר | טיפוס א 55 מ"ר + 12 מ"ר= 67 מ"ר טיפוס ב 85 מ"ר + 12 מ"ר = 97 מ"ר |
| **שימושים** | **מגורים** | | | | | | |

- שטח עיקרי לאחר תוספת הרחבות לפי תכנית
- מספר קומות מרבי 4 + קומת עמודים

| מצב מאושר | | |
|---|---|---|
| **יעוד** | **מ"ר** | **אחוזים** |
| דרך מאושרת | 8,416.46 | 55.22 |
| מגורים | 4,168 | 27.35 |
| שטח ציבורי פתוח | 2,656 | 17.43 |
| **סה"כ** | **15,240.46** | **100** |

<u>תשריט מצב מאושר:</u>

**מצב תכנוני מוצע**:

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות **בינוי פינוי בינוי** של בנייני מגורים הממוקמים בחלק המערבי של שכונת יפו ג' וגובלת ברחוב אייזיק חריף מצפון, רחוב יפת ממערב ורחוב אפלטון במזרח ובדרום. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מוסיפה זכויות בניה וקובעת הוראות בינוי. זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות בינוי למגדל מגורים חדש בן 15 ק' על רחוב אפלטון במקום דרך המשמשת לחניה, כל זאת טרם הריסת 7 המבנים הקיימים. באופן זה מתאפשר לדיירים הקיימים לעבור לדירת התמורה טרם הריסת דירתם הקיימת. התוכנית קובעת הנחיות לבניית 6 מבנים חדשים בני 9 ק' למגורים עם קומת קרקע מסחרית לאורך רח' יפת. כל זאת נעשה תוך שימור ושיפור המרחב הציבורי הפתוח,

הגברת הקישוריות והנגישות של הולכי הרגל. התוכנית מיעדת קרקע למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1ד' לרווחת תושבי השכונה וכלל הציבור.

התוכנית קובעת סה"כ 273 יח"ד בתמהיל משתנה, מתוכם 21 יח"ד לדב"י. בנוסף התוכנית קובעת הוראות להקמה בפועל של קרן סיוע במימון תחזוקת השטחים המשותפים עבור דיירים הממשיכים בפרויקט למשך 10 שנים.

התכנית מציעה חניון משותף אחד לכל בנייני המגורים ומאפשרת, חניות ציבוריות מתחת לשטח למבני ציבור.

התוכנית קובעת שלביות ביצוע כך שיתאפשר הקמת מגדל מגורים טרם הריסת המבנים הקיימים והבטחה של השלמת פיתוח השצ"פ וזיקות ההנאה

<u>תשריט מצב מוצע</u>

| מצב מוצע | | |
|---|---|---|
| ***יעוד*** | ***מ"ר מחושב*** | ***אחוזים מחושב*** |
| דרך מאושרת | 6,762.19 | 44.37 |
| דרך מוצעת | 122.55 | 0.80 |

| **מצב מוצע** | | |
|---|---|---|
| ***יעוד*** | ***מ"ר מחושב*** | ***אחוזים מחושב*** |
| מבנים ומוסדות ציבור | 999.75 | 6.56 |
| מגורים ג' | 2,751.38 | 18.05 |
| מגורים ד' | 1,147.76 | 7.53 |
| שטח פרטי פתוח | 800.02 | 5.25 |
| שטח ציבורי פתוח | 2,656.04 | 17.43 |
| **סה"כ** | **15,239.69** | **100** |

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

1. איחוד וחלוקת המגרשים ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. קביעת הוראות לשינוי ייעוד מדרך מאושרת לייעוד מגורים, ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות לשינוי יעוד מגורים ג' ליעוד מגורים ד' ולשטח פרטי פתוח.
4. קביעת הוראות לביטול דרכים.
5. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור לפי תוכנית תא/מק/ צ'.
6. קביעת שטחי בניה לשטחים הציבוריים הפתוחים לבניה בתת הקרקע בהיקף של 398 מ"ר שטחים כוללים.
7. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של 23,499 מ"ר שטחים כוללים.
8. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים.
9. קביעת 21 יח"ד בר השגה.
10. קביעת הוראות בינוי, הכוללות: קווי בניין, גובה מקסימאלי של 32.20 מ' למבנים בני 9 קומות ומגדל בגובה 54.00 מ' בן 15 קומות בעורף המתחם.
11. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית פעילה ורציפה לאורך רחוב יפת.
12. קביעת הוראות לבניית 273 יחידות דיור למתחם בתמהיל משתנה ובממוצע של כ-83 מ"ר (עיקרי+שרות).
13. קביעת הוראות לשטחים בזיקת הנאה ושטחים פרטיים פתוחים לרווחת הציבור בשטח שלא יפחת מ-1,448 מ"ר.
14. קביעת הוראות להרחבת ושינוי המדרכות ושילוב שבילי אופניים במרחב התכנון.
15. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בתת קרקע בתחום השטח הציבורי הפתוח והשטחים הפרטיים.
16. קביעת הוראות לשלביות הבניה ומתן פתרון חניה תת קרקעי משותף לכלל המבנים.
17. קביעת הוראות לזיקת מעבר לכלי רכב בשטח הציבורי הפתוח בתת הקרקע.
18. קביעת הוראות לבניה בתת הקרקע.
19. קביעת שלביות והוראות להריסת 7 המבנים הקיימים.
20. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

## חוו"ד היחידה האסטרטגית:

1. **מאזן שטחי ציבור נדרשים**

ההערכה היא כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.8 נפשות, בדומה למצב הקיים באזור סטטיסטי 746 הגובל ממזרח[1].

| שטח נדרש נורמטיבית (דונמים) עבור 197 יח"ד | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שב"צ מקומי | שב"צ כלל עירוני | סה"כ | שצ"פ מקומי | שצ"פ כלל עירוני | סה"כ |
| 1.8 | 0.2 | 1.9 | 2.8 | - | 2.8 |

| שירות נדרש נורמטיבית עבור 281 יח"ד | (כיתות/יחידות) |
|---|---|
| מעונות יום | 0.5 |
| גני ילדים | 0.7 |
| בית ספר יסודי | 1.5 |
| בית ספר על יסודי | 1.3 |

**המלצות**

א. <u>מבני ציבור</u>:

- מבחינת שירותי הציבור נראה כי נדרשת כיתת מעון יום וכיתת גן ילדים.
- מענה לצורך בכיתות בי"ס יסודי ועל יסודי נמצא מחוץ למתחם, בתחום השכונה ובסביבתה.
- יש לבחון את אפשרות הקצאת שטח קרקע בגודל של כ - 1.5 דונם עבור שב"צ מקומי בתכנית המוצעת שכן הפרוגרמה שנערכה לתכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו, מצביעה על <u>מחסור</u> בשטחים למבני ציבור וממליצה כי כל תכנית התחדשות עירונית שתקודם עפ"י המדיניות המוצעת, תידרש לעמוד בנורמות שטחי ציבור ולהקצות שטחי קרקע למבני ציבור, ככל הניתן, כאשר במסגרת תכניות פינוי בינוי, העדיפות הראשונה היא הקצאת קרקע להקמת מעונות יום וגני ילדים.

ב. <u>שטחים ציבוריים פתוחים</u>:
מיקום התכנית המוצעת במרחק של כ - 300 מ' מחוף הים, תאפשר מתן מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים עבור דיירי הפרויקט.

2. <u>תמהיל גודל דירות</u>

על מנת לתת מענה למשקי בית גדולים ולמשפחות המתגוררות בשכונה, ולמשוך אוכלוסייה חדשה יציבה, חשוב לייצר מלאי דירות בינוניות וגדולות ותמהיל דירות מגוון, כולל שמירה על מלאי של דירות קטנות:

- דירות קטנות מאוד (1 חדר, עד 50 מ"ר) = 15%. במטרה לשמור על מלאי של דירות קטנות הצפוי להצטמצם בעקבות תהליכי התחדשות עירונית באזור
- דירות קטנות (2-3 חדרים, 51-85 מ"ר) = כ - 30%
- דירות בינוניות (3-4 חדרים, 86-100 מ"ר) = כ - 40%
- דירות גדולות (4+ חדרים, מעל 100 מ"ר) = כ - 15%

תמהיל גודל יח"ד דב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית, למעט ביחס ליח"ד הגדולות.

3. יח"ד דב"י: הדירות יתוכננו בתפזורת במסגרת הבינוי המרקמי ולא ימוקמו בקרבת שימושים

---

1 כיום גודל מ"ב באזור הסטטיסטי בו נמצא הפרויקט נמוך יותר. ההנחה היא כי עם התחדשות השכונה והמתחם יעברו אליו מ"ב גדולים יותר הכוללים, בין היתר, משפחות עם ילדים

מטרדים במטרה לייצר דירות איכותיות ולצמצם עלויות דיור הקשורות בתחזוקה שוטפת וארוכת טווח.

4. <u>יח"ד בבעלות עירונית</u>

שטח הדרכים הרשומות על שם העיריה קטן והתכנית מקטינה את סך שטחי הקרקע המיועדים לדרך. מטרת פעולה זו הינה למקם מגרש לשטחים ציבוריים לאורך רחוב יפת ולרכז שטחים ציבוריים פתוחים, המשפרים את הנגישות לרח' אפלטון. בתוך כך, התכנית קובעת שטח ציבורי ומשנה את מיקום השטח הציבורי הפתוח וכך משפרת את החיבור והקישוריות בין השטח הציבורי לרחוב אפלטון. נוכח מתן מענה פרוגרמתי הולם לצרכי הציבור בדרך של מגרש חום, הזכויות העירוניות יועדו לדיור עירוני, לכן עבור יתרת שטחי הדרך תקבל העיריה במצב היוצא שטחים סחירים (דירות) "מעל הקו" לפי שווים היחסי במצב הנכנס.

## <u>חוו"ד תחבורתית:</u>

התוכנית מציעה קישוריות גבוהה אל ומחוץ למתחם המתוכנן, ומקצה תשתית נרחבת לאורך רחובות גובלים לטובת הוספת שבילי אופניים, הרחבת מדרכות ויצירת מרחבים מוטי הולכי רגל.

<u>להלן התייחסות מפורטת :</u>

**1.** <u>הולכי רגל</u>

רוחב המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו כ-7~5 מ'. רוחב המדרכות בתחום התכנית מאפשר הצללה עבור הולכי הרגל. בנוסף, מוצעים בתכנית שטחי שצ"פ ושפ"פ בין הבינוי המתוכנן.

**2.** <u>שבילי אופניים</u>

שבילי האופניים בתחום התכנית מוצעים בכל הרחובות הראשיים הגובלים למתחם – רח' יפת ורח' אייזיק חריף. שבילים האלה מהווים למעשה את קשרי האופניים לאורך הרחובות לרחבי העיר.

**3.** <u>תחבורה ציבורית</u>

3.1 צירי התחבורה הציבורית נמצאים ברחובות יפת ושד' ירושלים. רחובות אלה הינם צירים מוטי תחבורה ציבורית.

3.2 במרחק כ-400 מ' מהפרויקט, בשד' ירושלים נמצא תוואי "הקו האדום" של הרכבת הקלה.

**4.** <u>אזורי מיתון תנועה</u>

התכנית לא מגדירה אזורי מיתון תנועה מאחר ונשענת על קטעים קצרים של מערכת רחובות קיימים כגון רח' יפת ורח' אייזיק חריף. ברח' אפלטון כבר קיים הסדר עם מיתון תנועה באמצעות פסי האטה.

<u>לסיכום</u>, התכנית מאפשרת שיפור התשתיות להולכי הרגל וקובעת תשתיות לאופניים בתחומיה, ללא צורך בהסדרת אזורי מיתון תנועה חדשים. בנוסף, השכונה משורתת בצורה טובה על ידי תחבורה ציבורית.

## <u>חוו"ד סביבתית</u>

נספח סביבתי של חב' ESD מנובמבר 2020 אושר ע"י רשות לאיכות סביבה העירונית.

## זכויות בניה:

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| מגורים ד' | מגורים | 100A | 1148 | 7030 | 1732 | | (1) 5809 | (2) 55 | (3) 15 | 6 | 4 | (4) 0 | (4) 0 | 6 |
| שטח פרטי פתוח | שטח פרטי פתוח | 100B | 549 | | | | | | | | | | | |
| מגורים ג' | מגורים | 101A | 1692 | 7145 | 1260 | | (5) 8121 | 33 | 9 | 6 | 1.7 | (6) 0 | (6) 0 | (6) 0 |
| מגורים ג' | מסחר | 101A | 1692 | 318 | | | | | | | | | | |
| מגורים ג' | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 101A | 1692 | | | (7) 350 | | | | | | | | |
| שטח פרטי פתוח | שטח פרטי פתוח | 101B | 116 | | | | 557 | | | 6 | | | | |
| מגורים ג' | מגורים | 102A | 1059 | 4942 | 872 | | 5083 | 33 | 9 | 6 | 0 | 4 | (4) 0 | 0 |
| מגורים ג' | מסחר | 102A | 1059 | 300 | | | | | | | | | | |
| מגורים ג' | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 102A | 1059 | | | (7) 350 | | | | | | | | |
| שטח פרטי פתוח | שטח פרטי פתוח | 102B | 136 | | | | 3841 | | | | | | | |
| שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח | 200 | 2656 | | | | (8) 2388 | | | | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 400 | 1000 | (9) | (9) | (9) | (9) | | | | (9) | (9) | (9) | (9) |

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**
**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**
**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

תותר בניית מרפסות אחת מעל השניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור. כמו כן, לא ניתן להעביר את שטחי המרפסות לשימוש אחר. לעניין זה מרפסות לרבות מרפסות גג.

באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים), תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור כדין עבור שטחי ממ"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

נסיגה בקומת הקרקע - למגרשים הפונים לרחוב יפת ואייזיק חריף תידרש נסיגה בקומת הקרקע בהתאם להנחיות בינוי.

שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטחי שירות משותפים לתאי שטח 100A-100B.

(2) באפשרות הועדה לבחון הקלה בגובה המבנה עד ל 68 מטר.

(3) באפשרות הועדה לבחון הקלה במספר הקומות עד ל 19 קומות.

(4) אינו מחייב.

(5) שטחי שירות משותפים לתאי שטח 101A-101B.

(6) הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נסיגות מקו הבניין, כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי..

(7) בקומת המרתף העליונה בלבד.

(8) לפי סימון זיקות הנאה לכלי רכב בתכסית שלא תעלה על 15% משטח השצ"פ..

(9) לפי תכנית צ'.

**ביעוד מגורים ג ומגורים ד:**
סה"כ יח"ד : 273
צפיפות : 58 יח"ד/דונם נטו
שטח ממוצע ליח"ד : 83 מ"ר (עיקרי+שירות)

<u>תמהיל יח"ד :</u>
18% מיח"ד בשטח 35-45 מ"ר, כ-49 יח"ד. (עיקרי +שירות)
58% מיח"ד בשטח 45-90 מ"ר, כ-158 יח"ד. (עיקרי +שירות)
20% מיח"ד בשטחן 90-120 מ"ר, כ-55 יח"ד. (עיקרי +שירות)
4% מיח"ד בשטח מעל 120 מ"ר, כ-11 יח"ד. (עיקרי +שירות)
ניתן לשנות את התמהיל ב-5%. תמהיל יח"ד יקבע סופית בתוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.

בפרויקט יוקצו 21 יחידות דיור לדיור בר השגה על פי הגדרתו בחוק במתכונת של שכירות לתקופה של 20 שנה בשכירות מופחת.

כ 2 יח"ד דירות בבעלות העיריה הדירות יאוכלסו בהמשך לבדיקת צרכים עירוניים שתערך במשותף ע"י אגף הנכסים והיחידה לתכנון אסטרטגי.

<u>תכסית :</u>
65% (מהשטח הסחיר).

תכנית פיתוח השטח תכלול שטח פנוי מבניה בשיעור מינימלי של 15% מכלל השטחים הפרטיים בכל שטח התכנית, יותר פתרון חלחול טבעי המחושב על פי סך כל החלקות בייעוד מגורים ו/או שטח פרטי פתוח, זאת על מנת לאפשר פתרון חלחול מיטבי בנקודה הנמוכה של התוכנית ולאפשר תכנון יעיל של המרתפים המוצעים.

<u>מרחב ציבורי פתוח :</u>
1. השטחים הציבורים הפתוחים והשטחים הפרטיים הפתוחים בזיקות הנאה להולכי רגל יתוכננו כמקשה אחת, תוך שמירה על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי הרגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים והרחובות בתחום התכנית. זאת בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר לכל שטח התכנית ובהתאם לשלביות ביצוע התכנית.
2. תתאפשר בניה בתת הקרקע לצורך חיבור ומעבר של כלי רכב ותשתיות לחניון המגורים ומבני הציבור. תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 15% מהשטח הציבורי הפתוח. הבניה תהיה מינימלית ככל הניתן, ותעבור רק בתחום זיקת הנאה למעבר כל רכב תת קרקעי.

<u>מבנים ומוסדות ציבור :</u>
הפרוגרמה לשטחי ציבור דרשה 1.5 ד'. החלטת מה"ע היתה לצמצם את השטחים הציבוריים מתוך הבנה כי יש להקל על התוכנית ובסופו של דבר המגרש בגודל דונם שהתקבל מספק את הצרכים הנורמטיביים הנדרשים.
התוכנית מקצה מגרש בשטח של 1 ד' על רח' יפת. זכויות הבניה והנחיות בינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ' (507-0271700).

## טבלת השוואה :

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| סה"כ זכויות בניה | אחוזים | | |

| נתונים | | מצב קיים | מצב מוצע |
|---|---|---|---|
| | מ"ר | 8,120 מ"ר (עיקרי) | 23,545 מ"ר |
| זכויות בניה לקומה | אחוזים | | |
| | מ"ר | ל"ר | ל"ר |
| גובה | קומות | 4 + ע | 9 ק' (על יפת), 15 ק' (על אפלטון) |
| | מטר | | 28.90 מ' עד 52.40 מ' (גובה מעקה עליון) |
| תכסית | | | 65% |
| מקומות חניה | | | ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על 0.8 מ"ח/ליח"ד. |

## דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

לפרויקט התחדשות מתחם יפת הוכנה חוות דעת חברתית קהילתית שכללה את המרכיבים הבאים:

1. דו"ח מצב קיים: אפיון דמוגרפי, פיזי וכלכלי של המתחם והדיירים שבו המתבסס על נתונים סטטיסטיים. נמצא כי הקהילה מגוונת חברתית )יוצאי בריה"מ לשעבר, יוצאי אתיופיה, ערבים ישראלים ויהודים ישראלים. ריבוי של שוכרים בהשוואה ליפו בכלל ולעיר כולה.
2. דו"ח סקר חברתי: סקר ראיונות אישיים (כ-41 משתתפים) , מהם 37 בעלי דירות ו- 4 שוכרים: העלה כי

הדיירים מצפים להתחדשות ומעוניינים לחזור למתחם. עם זאת דווחו חששות מהתייקרות המגורים, התארכות התהליך, ודרישה לתוספת מידע ולהתייעצויות עימם.

3. השלכות והמלצות:

- התחדשות המתחם תגרע ממאגר הדירות הזולות להשכרה במרכז יפו, ויש להטמיע בתוכנית דירות להשכרה.
- הדיירים חוששים מהתייקרות המגורים בבניינים החדשים וממחסור בחניה. יש להמשיך ולשפר הפתרונות לנושא ולעדכנם.
- נבחרה נציגות דיירים, הנציגות עברה הכשרה לתפקידה ומלווה ע"י עזרה וביצרון והיועצת החברתית.
- מסלול "בינוי פינוי" העניק ביטחון לדיירים (מאחר ועיקרו הוא "מפתח תמורת מפתח") ורבים - מעוניינים בו.

4. מפגשים עם תושבים וקבוצות מיקוד שנערכו ע"י היועצת החברתית:

| אופי הפעילות | מטרה | מועד | שלב בתהליך | הציבור שהשתתף |
|---|---|---|---|---|
| מפגש ציבורי – 2-3 בניינים בכל מפגש | - הצגת הפרויקט והתכנון הראשוני,<br>- החתמת בעלי זכויות,<br>- רקע - עזרה וביצרון | יולי 2017 | - תכנון ראשוני<br>- החתמה ראשונית | בעלי הזכויות ב-5 הבניינים (יפת 193-185) |
| | - הוספת בניינים 197-195 לתהליך | פברואר 2018 | | בעלי הזכויות בבניינים 197-195 |
| סקר חברתי – ראיונות אישיים | אפיון הדיירים, איסוף נתוני רצונות צרכים ציפיות ועמדות לגבי ההתחדשות, וספציפית לגבי השכונה, המתחם, הבניין והדירה. | 2.2018 – 10.2018 | הכנת דו"ח חברתי | בעלי זכויות – דיירים ובעלים מחוץ למתחם שוכרים |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מפגש דוברי אמהרית | מתן הסברים ותמונת מצב הפרויקט עם תרגום ותיווך | 10.2018 | תכנון ראשוני | בעלי זכויות מיוצאי אתיופיה שדוברים עברית חלקית או כלל לא. |
| נציגות – הכשרה | - הכשרת הנציגים לתפקידם<br>- מתן מידע על תהליך ההתחדשות ומטלות הנציגות מול הדיירים ומול מנהל הפרויקט | 1.2019 | לקראת בחירת מפקח מטעם הדיירים | נציגות וועדי בניינים |
| נציגות – בחירת מפקח ובניית המפרט למכרז | בחירת מפקח, מרכיבי המכרז | 2019) | מפקח, מכרז | נציגות המתחם |

5. השפעת תהליך השיתוף על התוכנית:

תשובות המרואיינים לסקר ושיחות עימם כחלק ממפגשים ברמת הבניין הובילו לתובנות שונות, שמתוכן נבעו המסקנות וההמלצות.

| **הסוגיה** | **צורך בקרב בעלי הדירות** | **מענה תכנוני** |
|---|---|---|
| 2 מעברי דירות כולל הסתגלות, בדרך מהדירה הנוכחית לדירת התמורה | הפחתת מספר מעברי הדירה וההסתגלות (מהמתחם הנוכחי לדירת ביניים וממנה לדירה חדשה במתחם). | בינוי-פינוי: במתחם ייבנה מגדל דירות לפני פינוי והריסת דירות המגורים הקיימות. המעוניינים יוכלו לעבור ישירות מדירותיהם הנוכחיות לחדשות, במגדל זה, וזאת תוך הימנעות מעזיבת השכונה. כך יישמר מחד המרקם הקהילתי ומאידך יימנעו מהתרחקות משירותים ציבוריים אותם הם צורכים. |
| שירותים ציבוריים בסביבת השכונה | הישארות בסביבת שירותים אלה אותם צורכים הדיירים – קשישים, משפחות עם ילדים, בעלי צרכים מיוחדים וכד'. | |
| דיור זמין וזול להשכרה ולמכירה, ובמיקום הנוכחי בשכונה | - משפחות מורחבות מעוניינות בזמינות נכסים כאלה ובמיקום זה, לרכישת ושכירת דירות בסמיכות ובמרחק הליכה זו מזו וגם ממקום המגורים הישן ביפו.<br>- צעירים ואחרים ב"שלבי מעבר" בחייהם זקוקים לדיור כזה, ובמיקום הנוכחי בסביבת משפחותיהם. | המתחם יכלול דירות קטנות שתהיינה מיועדות להשכרה ולמכירה. |
| עלויות דיור גבוהות | הפחתת עלויות מגורים – כולל תחזוקה, אנרגיה, טיפול בגינה | - הקפדה על לפחות 2 כיווני אוויר לדירה והיכולת לחסוך באנרגיה (לחימום וקירור, יבוש כביסה וכד').<br>- תכנון שצ"פ בעל עלויות תחזוקה נמוכות, כולל אבזור המתאים לפעילויות |

| | | |
|---|---|---|
| | | ילדים ומבוגרים. |

6. בועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 הוצג העבודה החברתית וסוכם על מתווה לשיתוף הציבור לקיים שני מפגשים: מפגש לבעלי הנכסים ומפגש ידוע ציבור לשכנים הגובלים.

• **ביולי 2020 , נערך כנס שיתוף ציבור עירוני במתנס בית רקע, לבעלי הזכויות במתחם** בו נכחו כ 45 תושבים (53%), בכנס הוצגה מדיניות וחזון שכונת יפו ג' והתכנית המוצעת שלביות התוכנית ולו"ז משוער למימוש התוכנית. הנושאים העיקריים שעלו מצד התושבים הם: תקני החניה, שימושי שטחי המסחר שבחזית רחוב יפת, שימושי השטח הציבורי, גובה הארנונה בבניינים החדשים ותחזוקתם, הרחבות ותמורות ושימוש ותחזוק המרחב הציבורי הפתוח.
במפגש הוסבר כי התוכנית קובעת מנגנון להקמת קרן תחזוקה לתושבים החוזרים ל10 שנים, כמו כן כי לפי החוק התושבים החוזרים זכאים להנחה בארנונה.
סיכום המפגש הופץ לכלל בעלי הנכסים.
• **ביולי 2020 הופץ אלון וחולק בתיבות הדואר בשכונה,** שכלל מידע מפורט על התוכנית והזמנה למפגש הזום וטלפון לשאלות. העלון הופץ בעברית אמהרית וערבית.
• **באוגוסט 2020 התקיים כנס ליידוע תושבי השכונה,** כנס זה התקיים בזום. הוצגה התוכנית לוז לקידום ופעילות הבית להתחדשות עירונית. הנושאים העיקריים שעלו מצד התושבים הם: חששות מבחינת עומסי התנועה שיוצרו, מה ישמש המבנה הציבורי, האם העיריה מקדמת חניונים ציבוריים.
במפגש הוסבר כי הועדה המקומית מקדמת הפחתה בשימוש כלי הרכב הפרטיים וכי המרחב קרוב צירים מוטי תחבורה ציבורית. כמו כן הוסבר כי מבנה הציבור ישמש בשימושים ציבוריים לפי הצורך לעת מימושו.
סיכום הפגישה הופץ בתיבות הדואר לכלל השכנים.

**הסכמות בעלים:** בכלל הפרויקט ישנה הסכמה של 73%
**זמן ביצוע**:

ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|---|---|---|---|
| **זיהוי התכנית** | | | |
| מספר התכנית 507-0802983 | שם התכנית התחדשות עירונית רחי יפת 185-197 | מגיש התכנית ועדה מקומית עיריית תל"א. | עורך התכנית אדר סקר |
| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | תכנית כוללנית בשטח התכנית |
| **תל אביב יפו** | ■ עירונית | ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ 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 | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
|---|---|---|---|
| | התכנית ממוקמת בשכונת יפו ג'. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית באמצעות בינוי- פינוי- בינוי.<br>התכנית קובעת בניית מגדל בן 15 קומות ו-4 קומות נוספות בהקלה, הריסתם של 7 בנייני קיימים הכוללים 84 יחידות דיור, ובניית 5 בניינים בבניה מרקמית בני 9 קומות כל אחד עם חזית מסחרית. סך כל יחידות הדיור שייבנו במתחם עומד על 273 יח"ד. 21 יח"ד דב"י.<br>התכנית קובעת שב"צ וכן שינוי השצ"פ הקיים. | 62א (ג) +<br>62א (א)(1),(9),(19) חוק התו"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). |

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|---|---|---|---|---|
| הוראות מיוחדות | **הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | מתחם 704א יפו ג' יפו ד' | יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית בכפוף לעריכת מסמך מדיניות.<br>מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:<br>1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי בינוי<br>2. ייבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. | תא/ 9080 מדיניות התחדשות עירונית דרום יפו.<br>+ |
| | **קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:**<br>- מתחם התחדשות עירונית | **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם התחדשות עירונית. | סעיף 5.3.2(ג)- תוספת הרחיק עפ"י הוראות למתחם התחדשות ובניה נקודתית הריגה מסביבתה.<br>**סעיף 5.3.2(ד) ניוד** רחיק בין מגרשים. | +<br>תוספת גובה בדרגה אחת מעבר לנספח העיצוב ל- 15 קומות במגדל<br>תוספת רחיק 1 מעבר לרחיק המירבי<br>+ |
| | **קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)**<br>אזור מגורים בבניה עירונית | **לפי תשריט אזורי יעוד:** יאזור מגורים בבניה עירונית' | **סעיף 3.2.4**-קביעת יעודי קרקע מבאייתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד. | +<br>יעוד מבאיית – מגורים עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ, שפ"פ |
| | **קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)**<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | **לפי תשריט אזורי היעוד:** מגורים - 'אזור מגורים בבניה עירונית'<br>חזית מסחרית | **שימוש ראשי – סעיף 3.2.4(א)(1) – מגורים.**<br>**שימוש בקומת הקרקע מסחר 1 / תעסוקה 1.**<br>**סעיף 3.2.4(ג)(2) צפיפות לא תפחת** | +<br>+<br>4.7 / 273<br>> 58 יחידות לדונם צפיפות נטו |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | מ-18 יח"ד לדונם נטו | (יח"ד/שטח מגרשי מגורים + שפ"מ בדונם) |
| תכניות מעל 100 יח"ד – 3.2.1 (א) (2) | לפי תשריט אזורי תיעוד: מגורים - יאזור מגורים בבניה עירונית' | לפי סעיף תנחיות בנושא תמהיל יחידות הדיור | + תוריד יחידת אסטרטגית |
| קביעת שימושים נוספים<br>מסחר - 3.1.1 (ד) (ה)<br>מקבצי שימושים נוספים – מסחר 1, משרדים ושירותים בעלי אופי ציבורי (כדוגמת גני ילדים פרטיים)<br>סעיף 3.1.1(ו)<br>סעיף 3.2.4 (א) (4) | | | שימושים נוספים מסחר, תעסוקה<br>שימושים כלליים- ושירותים בעלי אופי ציבורי במגרשים הסחירים.<br>שימושים למבנים ומוסדות ציבור במגרש ציבורי נפרד. |
| קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | לפי תשריט אזורי יעוד: יאזור מגורים בבניה עירונית' | לפי סעיף 3.2.4(ב) מגרש מעל 1.5 דונם:<br>רח"ק בסיסי 2.5<br>רח"ק מירבי 4.0<br>3.1.3(א) הגעה לרח"ק מירבי – הקצאה לצרכי ציבור | + רח"ק 4 |
| קביעת שטחי בניית חעולים על הרח"ק המירבי - | סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי | 3.1.4 (ב)בתכנית להתחדשות עירונית וחלקה במתחם והנחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2.<br>5.3.2 (ג) "בתכנית והתחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול ההיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי.<br>3.1.4(ה) תוספת רח"ק עבור מרפסות<br>3.1.4(ו) רח"ק 1 למצללות לשימושים ציבוריים. | + תתכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפי נספח אזורי תכנון "מותחם להתחדשות עירונית".<br>*הרח"ק אינו כולל שטחי מרפסות מקורות/בלתי מקורות<br>+ |
| קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - | בכל שטח העיר | סעיף 3.1.5(א) | לפי סעיף 3.1.5 80% לפי ע'1 - תכסית מגרש X 6 קומות (ללא תוספת מ"ר מעבר לתקן תתקף) |
| קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.<br>סעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית.<br>סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. | מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות.<br>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':<br>אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. | בהתאם לנספח העיצוב העירוני בכפוף לסעיף 4.2.6 (ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2. | 5 בניינים בגובה 9 קומות<br>מגדל בן 15 קומות ו-4 קומות נוספות בחקלה. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **סעיף 4.2.2 גובה קומת טיפוסית ונסיגה בקומה העליונה.** | שינוי לגובה קומת קרקע מסחרית. |
| | **קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.** הוראות כלליות (4.2.1) והוראות הנוגעות בנגישה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. | **כלל שטח התוכנית** | **בניית בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)**<br><br>**הנחיות בדבר נטיעות ונצים (4.2.6)** | יירשמו זיקות הנאה למעבר כלי רכב ולמעבר רגלי מקו הבנייין לגבול המגרש.<br><br>תכנית עיצוב כתנאי להוצאת היתר בניה.<br><br>נספח בינוי והנחיות להכנת תכנית עיצוב. |
| | **הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1** | **לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית.** | **4.1.1 (ד) (2א)**<br>**3.1.3(א)** | בהתאם לחוות דעת יחידה אסטרטגית. התכנית קובעת הקצאת לשב"צ, וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבנייה. |
| | **הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5** | | **סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).**<br><br>**סעיף 7.5.3(ב)** | קביעת מגרש ביעוד לשב"צ שיוקולו עליו הוראות תכנית צ. |
| | **קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** | **בכל שטח התוכנית,** | **סעיף 3.6.1**<br><br>**סעיף 3.6.1(ד) הגבלת ייעוד**<br><br>**סעיף 3.6.1(א) (2) מעבר לחניונים תת קרקעי**<br><br>**3.6.14 רחוב עירוני יפת, רחוב מקומי איזיזק חריף, אפלטון** | התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח<br><br>ישמש את המגרש הציבורי<br>+ חשטח הציבורי היוצא תואם בגודלו לשטח הציבורי הנכנס<br><br>+ |
| | **הוראות למרכיבי תתבורה – 3.8 כללי (3.8.1) תקן חנייה (3.8.7)** | **נספח תנועה וחניה**<br>סעיף 3.8.1<br><br>סעיף 3.8.2 ח – הרחבת דרך מקומית<br><br>סעיף 3.8.3 ד – הפרדה מפלסיתז לבדיקה<br><br>סעיף 3.8.7- תקן חנייה | | נספח תנועה מאושר.<br><br>חוות דעת תתבורתית מצורפת תובא בפני הועדה המקומית<br><br>ברחוב אפלטון תותר כניסה לחניון המבנים בתחום התכנית.<br><br>תקן חנית 0.8:1 מתואם עם אגף התנועה. חניות אופנועים (אופניים עפיי התקן. |
| | **איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2)** | **בכל שטח התוכנית** | **4.4.1 השפעה סביבתית** | + דו"ח חוות דעת סביבתית מאושר יובא לפני הועדה |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | בנייה ירוקה (4.4.3)<br>חנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>**הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4** | | 4.4.2 חוות דעת סביבתית<br><br>4.4.3 בניה ירוקה | המקומית.<br>+ תנאי להיתר היה אישור הועדה לתוכנית עיצוב<br>+ |
| | **תשתיות – סעיף 4.6**<br>**פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**<br>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)<br>הנחיות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) | **בכל שטח התוכנית** | 4.6.4 (א) (ב) (ג)<br>4.6.5 (א) (ג) | + 15% חילחול לכלל השטחים הסחירים בהעדר יכולת להתקין מקומות חניה. התכנית תואמה עם תאגיד המים. קיים נספח ניקוז וביוב |
| | | | | |
| | | | | |

| | שימוש בסעיפי חוק בסטייות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>62א (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. | | שימוש בתוכנית המפורטת |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| א. עניינים הנמנים בסעיף קטן (א) | **סעיף קטן (א)(1)** | איחוד וחלוקה של מגרשים | תכנית איחוד וחלוקה |
| | **סעיף קטן (א)( 9)** | כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147. | תוספת 4 קומות בהקלה ענור מגדל המגורים בן 15 קומות. |
| | **סעיף קטן(א) 19** | קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, חפקעה, הריסה של מבנים וכו' | קביעת ויקות הנאה למעבר לציבור, הריסת מבנים בתחום התכנית |
| | **סעיף קטן (א) 2** | הרחבת דרך | הרחבת רחי יפת |
| | **סעיף קטן (א)4** | קביעת קווי בניין | |
| | **סעיף קטן (א) 5** | הוראות בינוי | |

**תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| אהוד כרמלי, אדר' | 052332743 | | 17.1.21 |

היועץ המשפטי לוועדה:

| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
|---|---|---|---|
| חראלה אברהם אוון, עו"ד | 024389976-9 | | 13.1.2021 |

ין בראש | 2017

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

**חו"ד הצוות**: (מוגש ע"י צוות יפו)
תוכנית חשובה לבינוי פינוי בינוי בהובלה של עו"ב וביוזמת הועדה המקומית.
התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכן את המדיניות העירונית להתחדשות שיכוני דרום יפו. התוכנית מייצרת חזית מסחרית לאורך רח' יפת ומוסיפה מגרש למבני ציבור, וכך מוסיפה שימושים מסחריים וציבוריים התואמים את רח' יפת מצפון. מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית ייחודית המאפשרת לתושבים הקיימים לקבל את דירת התמורה לפני הריסת דירתם.
התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקון סעיפי התוכנית והכנסת הנחיות לדירות הדב"י והדירות העירוניות לתיאום מול היחידה האסטרטגית.
2. תיקון סעיפי התוכנית לתמהיל דירות בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית.
3. תיאום סופי של שטחי המרתפים מול מח' הרישוי.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

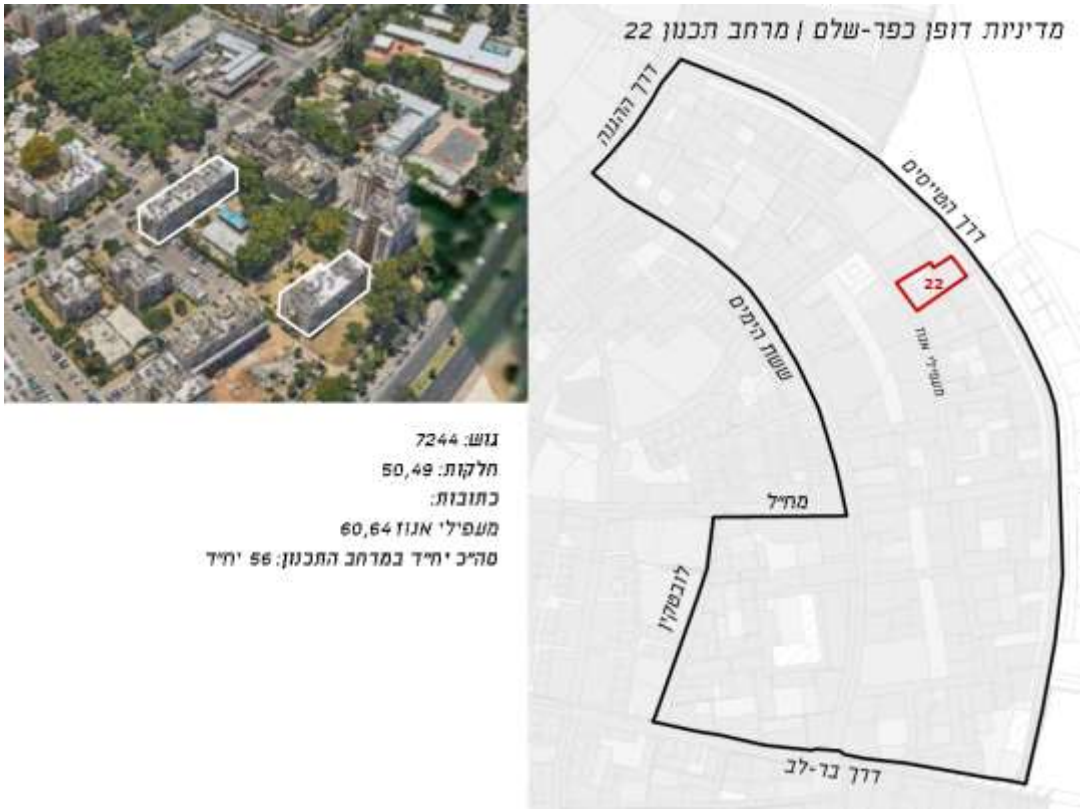
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 17/01/2021
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/01/2021

## כללי:

תוכנית התחדשות עירונית ברחוב מעפילי אגוז 60-64 בשכונת נווה-חן, כפר שלם.
שטח התכנית כלול 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.




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 2.5-4, 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 (0271700-507) (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 ע/1.

**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 קומת עמודים מפולשת).
6. מס' קומות : 4 קומות על עמודים.
7. צפיפות : 17.3 יח"ד / ד' נטו .

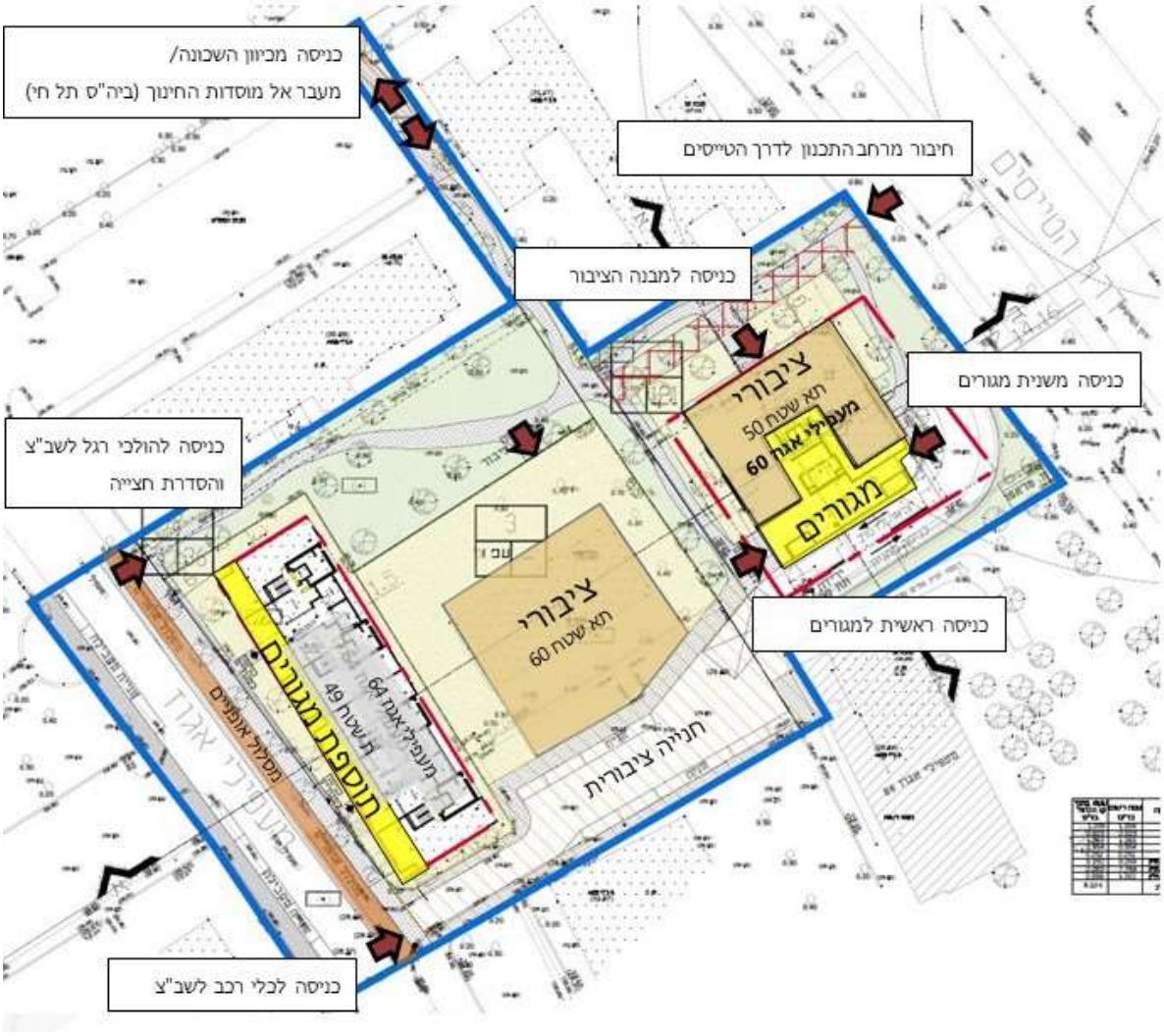
**מצב תכנוני מוצע:**

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**




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

- 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.

<u>פירוט יעודים/שימושים:</u> 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.

<u>עקרונות ודברי הסבר נוספים:</u>

- 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.

<u>עיצוב עירוני והתייחסות לסביבה:</u>

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 בייעודי 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 ל25 קומות. חריגה מזה תהווה סטייה ניכרת

**תמהיל דירות 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.

**<u>זכויות בניה</u>**

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

**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 הזה 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 בייעוד 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, אגזוז גנרטור וחדרי אשפה. בכל מקרה, נקודת פליטת אוויר מזוהם 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 (א1) לתמ"א 18/4/1

**חוות דעת אקלימית הצללות:**

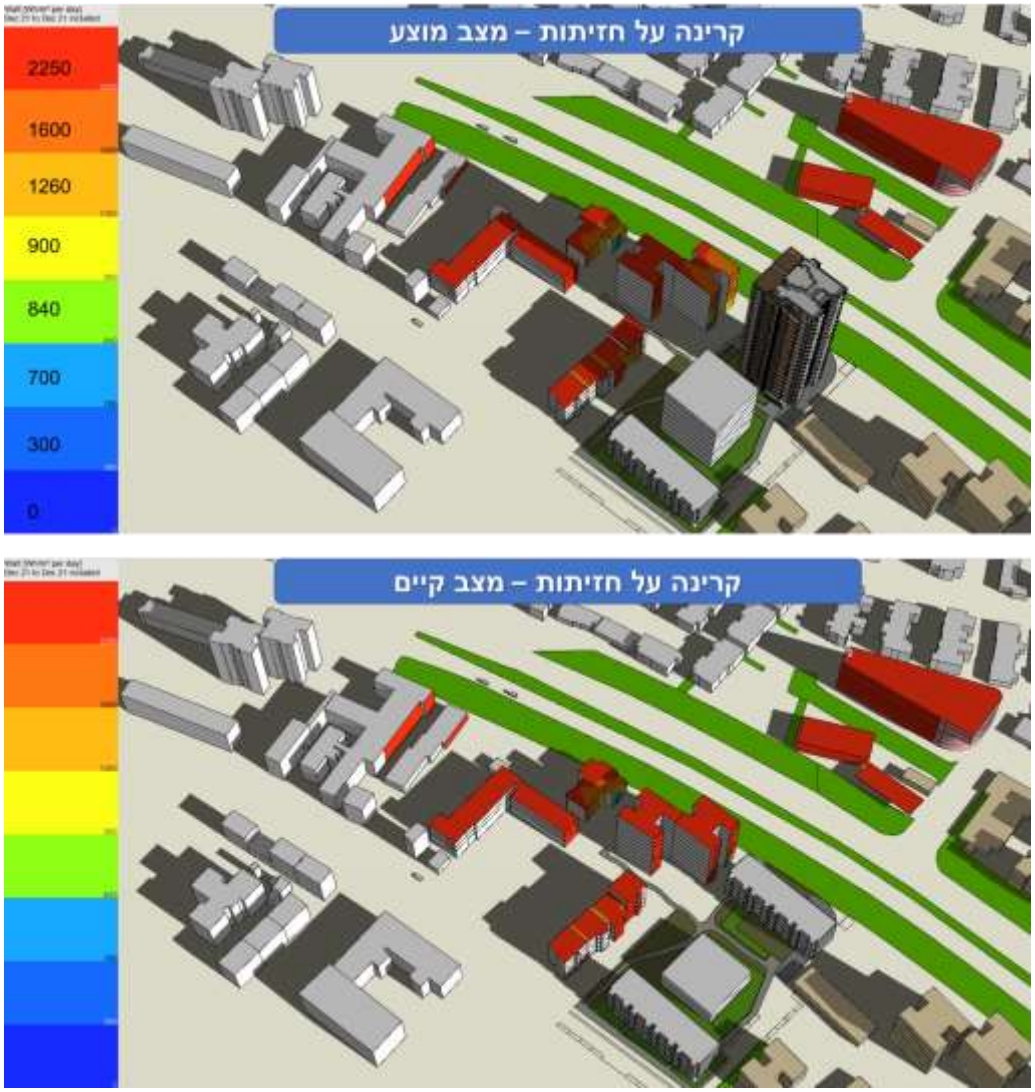
- לצורך הערכת השפעת הפרויקט על ההצללות של המבנים הסמוכים לשטח התכנית, הוכן מודל תלת מימדי ונבחנה כמות הצל במצב המוצע לעומת הקיים בתאריך ה- 21 לדצמבר. מגדל המגורים מתוכנן לגובה של 81 מטרים מעל הקרקע והמבנה הציבורי יותר עד לגובה של 35 מטרים מעל הקרקע. מבנה המגורים הקיים הינו 15.6 מטרים. גובה המבנים הסובבים 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**

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

**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 (100 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** :

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

**זמן ביצוע** : מיידי

## 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.

**<u>שיתוף ציבור לתושבי השכונה:</u>**

מאחר ובפרויקט מסוג זה, נדרשת הסכמה וחתימה של כלל בעלי הדירות, תהליך ההתייעצות עם הציבור, מבוסס על מודל של **<u>בניית הסכמות</u>** 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.

**<u>התהליך שנערך להמשך:</u>**
היות וההשתתפות הציבור הייתה מלאה ובעלי הדירות מיודעים 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 הדירייפ 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-הועדה לשיתוף ציבור בתאריך 18.5.20 ובהשתתפות:

- יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר
- סגנית רה"ע, מיטל להבי
- יו"ר מועצת העיר, ליאור שפירא
- ענת ברקאי-נבו, מתכננת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור
- אורלי אראל , סגנית מה"ע ומנהל אגף תכנון העיר
- איל רונן, 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 'אמפיביו' המצורפת להלן.
חוות הדעת הסביבתית אושרה ביום 19.01.2020 על ידי מירי אידלסון, הרשות לאיכות הסביבה.

## חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

**א. <u>צורכי ציבור - המלצות</u>**

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:

- <u>מבני ציבור</u>: 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 .
- <u>שטח פתוח לציבור</u>: 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. <u>תמהיל דיור</u>**

נתוני מגורים ואוכלוסייה (חוברת רבעים ושכונות 2014):

- **דיור:** בשכונה היצע גדול של דירות בינוניות בשטח של 85-50 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 2-1 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-95-80 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 (80-60 מ"ר). בהתאם לכך, יש לכלול בתכנון המוצע דירות קטנות בשטח של 50-35 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.

**<u>הולכי רגל</u>**

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.

**<u>שבילי אופניים</u>**

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".

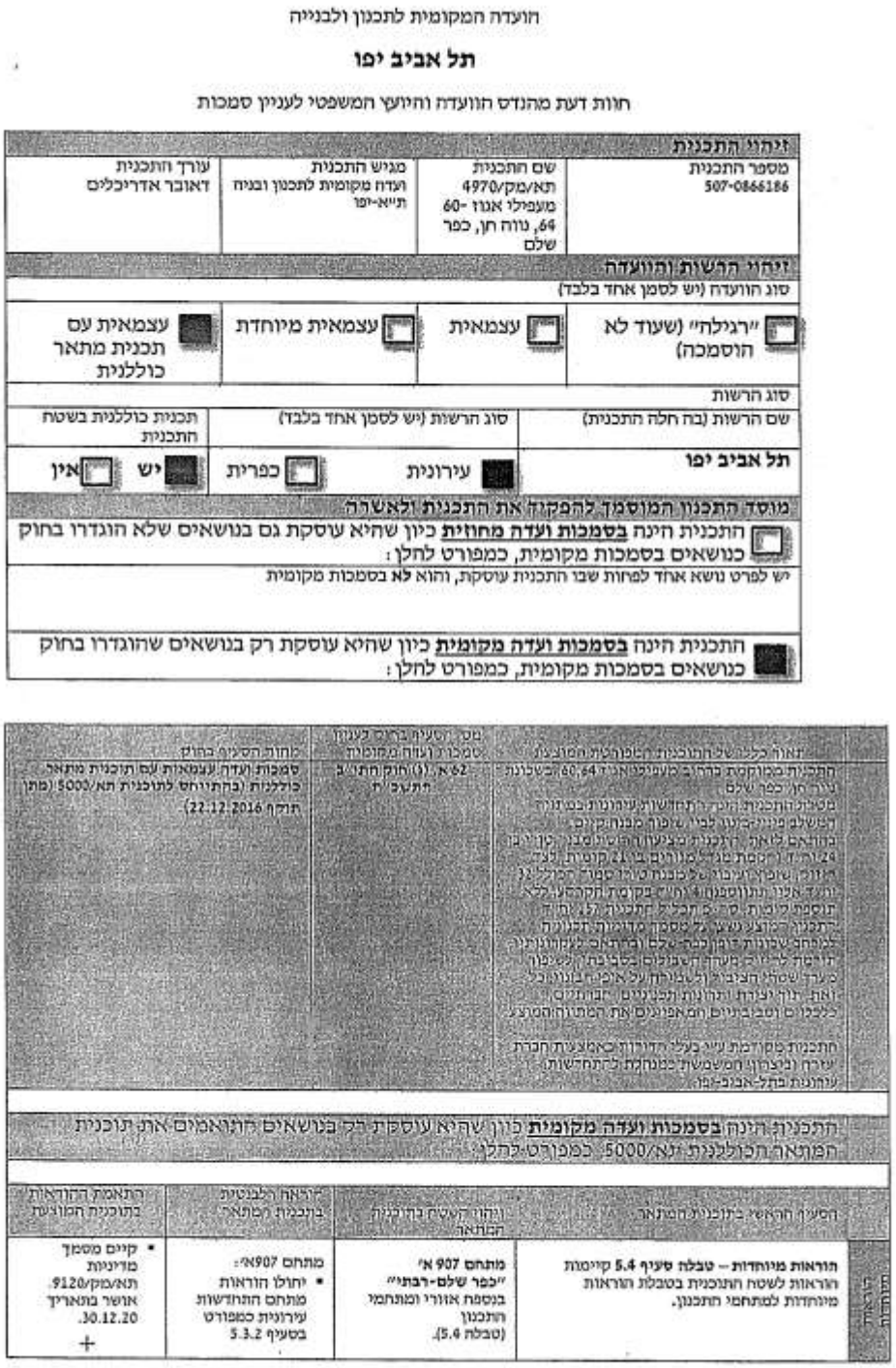
**<u>תחבורה ציבורית</u>**

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.

**<u>אזורי מיתון תנועה</u>**

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



הוועדה 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 ובניה תל אביב-יפו | עורך התכנית דאובר אדריכלים |
| **זיהוי הרשות והוועדה** | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| ☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | ☐ עצמאית | ☐ עצמאית מיוחדת | ■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | תכנית כוללנית בשטח התכנית | |
| תל אביב יפו | ■ עירונית ☐ כפרית | ■ יש ☐ אין | |
| **מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה** | | | |
| ☐ 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 | | | |
| ■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | תאור כללי של התוכנית: [illegible] | מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית | סמכות הסעיף בחוק |
| | התכנית ממוקמת בהר ב מעפילי אגוז 60, 64 בשכונת נווה חן, כפר שלם. מטרת התכנית היא: [illegible] | 62 א (1) חוק התו"ב תשע"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתאם לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). |
| | התכנית מקודמת ע"י בעלי הדירות באמצעות חברת עזרה (ניצרון) המשמשת כמנהלת לרשות עירונית בתל-אביב-יפו. | | |
| **התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | | |
| | הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | נתון רלוונטי מהתוכנית המתאר | הראיה הלבנטית בתוכנית המתאר | התאמת הוראות בתוכנית המוצעת |
| הוראות מיתון | **הוראות 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 907א': • יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 5.3.2 | • קיים מסמך מדיניות תא/מק/9120 אושר בתאריך 30.12.20. + |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:**<br><br>- מתחם התחדשות עירונית | | ▪ סעיף 5.3.2 (ג): ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רח"ק לאזור חיעוד<br>▪ סעיף 5.3.2 (ד): מתאפשר ניוד זכויות בין מגרשים (חישוב רח"ק ממוצע)<br>▪ סעיף 5.3.2 (ד) (3): עד 15 קומות עם אפשרות לבנייה נקודתית חריגות לסביבתה (עד 25 ק') | + |
| | **קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)**<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | ▪ סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית | ▪ סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית<br><br>בהתאם למקבץ שימושים ראשי – מגורים – סעיף 1.6) | ▪ ייעודי הקרקע המפורטים ונאמנים לתכנית המתאר:<br>▪ מגורים ג'<br>▪ מגורים ד'<br>▪ מבנים ומוסדות ציבור<br>▪ שטח ציבורי פתוח<br>▪ דרכים<br>+ |
| | **קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)**<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | ▪ סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית | ▪ סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניית עירונית:<br>▪ סעיף 3.2.1 (א)<br>▪ סעיף 3.2.4 (א)<br>▪ סעיף 3.2.4 (ג) צפיפות לא תפחת מ-18 יח"ד/ד' נטו | ▪ צפיפות מוצעת: כ-48 יח"ד/ד' (נטו)<br>▪ סעיף 3.2.1 (א) +<br>▪ סעיף 3.2.4 (א) +<br>▪ סעיף 3.2.4 (ג) +<br>+ |
| שימושים | **קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)**<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) | **שימושים נוספים** בהתאם לאזור חייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות. | ▪ סעיף 3.1.1 (ו): הוספת שימושים כלליים, מבנים ומוסדות ציבור, שביים, חוס/ירוק. | ▪ סעיף 3.1.1 (ו) תוספת שימושים ציבוריים מבונים במגדל המגורים.<br>▪ הגדלת שטח מגרש ציבורי למוסדות ציבור.<br>+ |
| | **קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת** שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. | ▪ סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית | ▪ סעיף 3.2.4 (ב): שטחי בניית מירבים<br>▪ מגורים ג'<br>רח"ק בסיסי: 2.5<br>רח"ק מירבי: 3<br>▪ מגורים ד'<br>רח"ק בסיסי: 2.5<br>רח"ק מירבי: 4<br>▪ רח"ק 4+1: (שעיפים 3.1.4+5.3.2(ב)) | ▪ מגורים ג': רח"ק מוצע 3.31=3920/1183<br>▪ מגורים ד': רח"ק מוצע 5.88=12050/2048<br>▪ סעיף 5.3.2 (ד): מתאפשר ניוד זכויות בין מגרשים (חישוב רח"ק ממוצע)<br>▪ כלל שטחי הבניית המחירים (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<br>+<br>▪ שטח ציבורי בנוי 700 מ"ר כולל |
| | **קביעת שטחי בניית העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4**<br>**פרוט 8 התרחישים** למיתום הוועדה הראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי המקבוע באזורי חייעוד. | **סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי** | ▪ סעיף 3.1.4 (ב): התחדשות עירונית<br>▪ סעיף 3.1.4 (ח): מרפסות | ▪ סעיף 3.1.4 (ב) +<br>▪ סעיף 3.1.4 (ח) +<br>▪ סעיף 3.1.4 (ו) + |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | • סעיף 3.1.4 (ו): מצללות/סככות צל | |
| **קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5** | **בכל שטח העיר** | • סעיף 2.5.3 (ב) החלת הוראות תכנית נושאית קודמות בתכנית הממורטות החדשה.<br>• סעיף 3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת-הקרקע. | • סעיף 3.1.5 (א) שטחי בנייה בתת-הקרקע: עיפ תכנית תקפות: התכנית מחילה את הוראות תא/ע1 לעניין שטחי בניית בתת-הקרקע.<br>• במגרש הציבורי, התכנית מחילה את הוראות תא/צ' הממנה לתכנית תא/ע1.<br>• סחייב שטחי בניית בתת-הקרקע: 5,250 מ"ר<br>+ |
| **קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.**<br>**(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)** | **מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).<br><br>**אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה':**<br>לפי אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.<br><br>**עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:**<br>בהתאם לחמשת התרחישים הממורטים בסעיף 4.2.6 | **בהתאם לנספח העיצוב העירוני: עד 15 קומות.**<br><br>• סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות וגובה בנייה<br>• סעיף 4.2.2 (א) (2)<br>• סעיף 4.2.2 (א) (3) חפרש הגבוה מ-8 קומות.<br>• סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות<br>• סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניית וקומות<br>• סעיף 4.2.6 (א,ב) מספר קומות גבוה מוקקבוע בנספח עיצוב עירוני<br>• סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית מאפשר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בתכנית חתחדשות במתחם המסומן כמתחם התחדשות. | • סעיף 4.2.2 (א) +<br>• סעיף 4.2.2 (א) (3)<br>+<br>• סעיף 4.2.2 (ב) + קיימים נספחים ביטוי, תנועה, תשתיות אקלים, סביבה ונוף<br>• סעיף 4.2.2 (ג) +<br>• סעיף 4.2.6 (א,ב) +<br>• סעיף 5.3.2 (ג) +<br><br>• גובה הבנייה המירבי בתוכנית המפורטת: 22 קומות (קרקע+20 קומות טיפוסיות + קומת גג), ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. |
| **קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.** הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, טיעות ועצים. | **כלל שטח התוכנית** | • סעיף 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש<br>• סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים | • סעיף 4.2.3 +<br>• סעיף 4.2.4 + |
| **הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1**<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | **לפי תשריט אזורי יעוד:** 507אי יכפר שלם רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבניית עירונית<br><br>(סעיף 3.3.2) | **מתות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)** | התכנון תואם את חוויד היחידה לתכנון אסטרטגי.<br>+<br>• התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה, במסגרתה מוקצים לטובת העיריה שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 700 מ"ר (כולל). בנוסף מוצעת הגדלת שטח מגרש ציבורי ביעוד יימבנים ומוסדות ציבוריי, שבילים וזיקות הנאה למעבר ולשהייה. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5**<br>ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור 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 | **בכל שטח התוכנית** | **סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** | • שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור גדל.<br>• על שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יחולו הוראות תכנית תא/צ'. |
| | **קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1**<br>**ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי'**<br>(שטח פתוח מקומי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי) | **לפי תשריט אזורי יעוד: 907א' "כפר שלם רבתי" בנספח אזורי ומתחמי התכנון (טבלה 5.4) אזור מגורים בבנייה עירונית**<br>(סעיף 3.3.2) | • סעיף 3.6.1 (א) שימושים<br>• 3.6.1 (ג) הוראות כלליות למרחב ציבורי<br>• סעיף 3.6.1 (ד): הגבלה בדבר שינוי ייעוד<br>• סעיף 3.6.1 (ה): מגרש המיועד למבנה ציבורי<br>• סעיף 3.6.14 (ב) רחוב מקומי | • שטח ציבורי פתוח נותר כפי שהוא.<br>• מובטח רוחב מדרכות העולה על 5 מ' בהתאם לסעיף 3.6.14 (ב)<br>+ |
| | **הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**<br>כולל הוראות כלליות (3.8.1)<br>והוראות לנושאים תבאים:<br>דרכים (3.8.2)<br>חניונים ציבוריים (3.8.6)<br>תקן חנייה (3.8.7) | **לפי נספח תחבורה** | • סעיף 3.8.1 (ח)<br>• סעיף 3.8.2 (ה) – דרך מקומית<br>• סעיף 3.8.7 -תקן חניה | קיימת חו"ד תחבורתית<br>+<br>+<br>+<br>תא שטח 49 – תקן חניה 0.<br>תא שטח 50 – תקן חניה 0.8. |
| | **איכות סביבה - סעיף 4.4**<br>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br>בנייה ירוקה (4.4.3)<br>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br>תנאים להפקדה (4.4.5)<br>**הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4** | **בכל שטח התוכנית** | **סעיף 4.4.1 (ח)**<br>**סעיף 4.4.2**<br>• סעיף 4.4.3 בנית ירוקה | • תכנית בעלת השפעה סביבתית. נכללת במסמכי התכנית חו"ד סביבתית<br>+<br>תנאי להיתר יחיה אישור תכנית עיצוב |
| | **תשתיות – סעיף 4.6** | **בכל שטח התוכנית** | ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5) | התכנית מתחברת לתשתיות קיימות<br>+<br>קיימים נספחים מים, ביוב, תשתיות |

| | שימוש בסעיפי חוק בסמכות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) | | |
|---|---|---|---|
| | **תוכנית בסמכות ועדה מקומית והחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (אז)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.**<br><br>**62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בניית ברשות עירונית.** | | שימוש בתוכנית המפורטת סעיף |
| | סעיף | מהות הסעיף | |
| בסמכות ועדה מקומית | (א)(1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | + |
| | (א)(3) | הגדלת שטחים שנקבעו לצרכי ציבור | + |
| | (א)(4) | קביעה או שינוי בקו בניין והקבוע בתכנית | + |
| | (א)(5) | הוראות בינוי | + |
| | (א)(19) | זיקות הנאה והרישות מבנים | + |

| תצהיר והתחייבות | | | |
|---|---|---|---|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמוסמן בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מהנדס הועדה | | | |
| שם ושם משפחה<br>אחוד כרמלי, אדרי | מספר ת.ז.<br>025192795 | חתימה | תאריך<br>17.1.21 |
| חתימה המשפטי לוועדה | | | |
| שם ושם משפחה<br>הראלה אברהם אוזן, עו"ד | מספר ת.ז.<br>024387769 | חתימה | תאריך<br>19.1.2021 |

ן בראם | 2022

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

**חו"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 הונית".
      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 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 מונגש 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