

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 20-0006 מיום 22/04/2020

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 22/04/2020 אשר תחל בשעה 09:00 באמצעות אפליקציית "זום".

להלן סדר יום לשיבה. אנא הבאי חומר זה אתך לשיבה.

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 20-0004 מיום 11/03/2020 – לנושא מס' 4 - גני ילדים ומעונות יום העבודה דיון בעיצוב ארכיטקטוני			
	אישור פרוטוקול 20-0005 מיום 01/04/2020			
09:00	רצועת סלוניקי 7-17 דיון בסעיפים 77 + 78	_1_	1	.1
	מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3 א דיון באישור מדיניות (4)		4	2.
	התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א דיון בהפקדה (3)	507-0404970	6	3.
	מדיניות עיצוב - רמת אביב א דיון באישור מדיניות		18	4.

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 20-0004
ט"ו אדר תש"פ 11/03/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
גני ילדים ומעונות יום העבודה דיון בעיצוב ארכיטקטוני		40	4.

פרוטוקול החלטות מספר 20-0005
ז' ניסן תש"פ 01/04/2020 11:00 - 14:00

שיבת הועדה התקיימה באמצעות שיחת וידאו מרחוק

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0004 מיום 11/03/2020 – מלבד נושא 4 תכנית עיצוב רחוב העבודה, הנושא הזה יאושר בפרוטוקול הבא.			
מתחם לפיד בקשה להארכת מועד למתן החלטה בתביעת פיצויים תכנית מפורטת מס' 1200 ותכנית מתאר מקומית מס' דיון בפיצויים 5000 נמל תל-אביב 10 דיון בנושא הארכת מועד למתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית המתאר של תל-אביב תא/5000 שאושרה למתן		1	1.
תת"ל 70 וו71ג' 5000 תכניות 3616א 3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות מועד למתן החלטה בתביעות פיצויים לפי 197		2	2.
בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/4130 "התחדשות עירונית ברח בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/4130 "התחדשות עירונית ברח		3	3.
בית גיבור תכנית עיצוב דיון בביטול תכנית עיצוב ארכיטקטוני דרך השלום 87-89 דיון בדיווח על הסרת התנגדות משרד הבטחון מדיניות רחוב נמיר דיון בסעיף 77-78		6	4.
תעא 4695 (1) דיון בעיצוב ארכיטקטוני מכבי יפו מתחם 1 דיון בעיצוב ארכיטקטוני בית הספר פסטלוצ'י דיון בעיצוב ארכיטקטוני	507-0403873	15	5.
	507-0101011	29	6.
		41	7.
		45	8.
		66	9.
		81	10.

מס' החלטה	התוכן
22/04/2020	1_ - תא/מק/4981 - רצועת סלוניקי 7-17
1 - - 20-0006	דיון בסעיפים 77 + 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: בצפון-מתחם גולף, בדרום-רחוב מבצע קדש, במזרח-רח' פנחס רוזן, במערב-רחוב קהילת סלוניקי

כתובת: תל אביב, שכנות נאות אפקה א', רחוב קהילת סלוניקי 7, 9, 11, 13, 13א', 15, 17



גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
319,964,1002,1366	321,325,962,963,1005,1007,1008,1050,101358,1361,1367,51	חלק	מוסדר	6625
654,624		חלק	מוסדר	6623

שטח התכנית: 20 דונם

מתכנן: אלישע רובין אדריכלים בע"מ, קריית עתידים, בניין 7, תל אביב-יפו 58195

יזם: חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, רח' ששת הימים 30, בני ברק 5120261
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלויות: פרטיים שונים, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

חלקות 1005, 1051, 1050, 1008, 962 ביעוד תעסוקה. קיימים 4 מבני תעסוקה בני 4 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, הפונים לרחוב קהילת סלוניקי.
חלקה 1007 ביעוד שביל להולכי רגל.
חלקה 1358 ביעוד משרדים, לא בנויה.
חלקות 321, 963, 1361 ביעוד שצ"פ עם חניה ציבורית מגוננת
חלקות 624, 654, 325, 1367, 1366, 964, 1002, 319 יעוד דרך
סך שטחי התעסוקה והמסחר הקיימים עומד על כ-11,000 מ"ר (עיקרי ושירות) ע"פ היתרי בנייה.

מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר תא/5000 קבעה את ההוראות הבאות (טבלה 5):
- השצ"פ הקיים לאורך פנחס רוזן יועתק מערבה ומגרשי הבנייה יהיו על דופן פנחס רוזן (הצרחת מגרשים).
- מרחב התכנון הינו מתחם להתחדשות עירונית הכולל תעסוקה חדש בו יותרו שימושי מגורים בנוסף לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.
- רח"ק מרבי 5 (4 עבור יעוד מגורים בבנייה עירונית + 1 עבור התחדשות עירונית).
- גובה מרבי 20 קומות (בנייה חריגה נקודתית לסביבתה).

רקע לתכנית:

במסמך המדיניות להתחדשות עירונית נאות אפקה אי' הוגדר כי למתחם רצועת סלוניקי יש להכין תכנית מפורטת למרחב התכנון בשלמותו.

מטרת התכנית המפורטת: חיזוק מוקד תעסוקה ומסחר קיים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית, ע"י הצרחה בין מגרשי בניה ושצ"פ, הקמת רצף מבונה של מסחר, תעסוקה ומגורים לאורך רחוב פנחס רוזן במקום מגרש החניה הקיים, ורצועת שטח פתוח לציבור לאורך רחוב קהילת סלוניקי במקום מבני התעסוקה והמסחר הקיימים. המרחב הציבורי בחזית רחוב מבצע קדש יפותח כחלק מתפיסת פיתוח של שדרה פעילה עם מגוון שימושים ופעילות עירונית (מסחר ושירותים אחרים בקומת הקרקע).

התכנית המקודמת תואמת לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות של נאות אפקה אי' וכוללת את הנושאים הבאים:

- הריסת הבינוי הקיים.
- הפקעות לטובת הרחבת הדרך ברחוב פנחס רוזן, רחוב מבצע קדש ורחוב קהילת סלוניקי.
- הצרחה בין השטחים הסחירים לבין השטחים הציבוריים
- בינוי על דופן הרחובות פנחס רוזן ומבצע קדש והפניית שטח ציבורי פתוח לכיוון רחוב קהילת סלוניקי ושכונת נאות אפקה אי'.
- הבינוי מאופיין בעירוב שימושים הכולל מסחר, משרדים, שטחים ציבוריים בנויים וכן מבני מגורים. סה"כ גובה הבינוי יהיה עד 20 קומות, כולל קומת קרקע וגג.

נוסח פרסום מוצע:

לאור קידום תכנית להתחדשות מתחם קהילת סלוניקי 17-7 מוצע להכריז על הכנת תכנית עפ"י סעיף 77 לחוק ולקבוע לפי סעיף 78 תנאים להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או היתרי הריסה לרבות שימוש חורג, עד להפקדת התכנית כדלקמן:

- א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במתחם הנ"ל. כמו כן, רשאית הועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לעקרונות התכנון החדש, כפי שיוצגו במסמכי התכנית.
- ב. תיקי מידע שהוצאו לפני פרסום זה (5 בנושא שימושים חורגים), יהיו בתוקף אך תוקפם לא יוארך.
- ג. בחלקה מספר 1358 חלות תכניות תא/מח/3312, 1845ב' ותא/ע1. עבור חלקה זו מקודמת תכנית עיצוב אדריכלי תא/מח/3312. ייעוד חלקה זו יהיה "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" ומגבלות הבניה שיפורסמו לא תחולנה על חלקה זו, למעט ההפקעה המתוכננת במסגרת התכנית המקודמת (הפקעה לטובת הרחבת רחוב מבצע קדש) זאת מבלי לפגוע בזכויות הבניה לחלקה זו מתוקף תא/מח/3312.

תוקף התנאים:

3 שנים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון צפון)
לפרסם על הכנת התכנית ולאשר את התנאים המגבילים כמפורט לעיל.

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/04/2020
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 06/04/2020

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א דיון באישור מדיניות (4)	22/04/2020 2 - 0006-20'

דיווח לוועדה לגבי 3 סעיפים בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 1.1.2020:

1. לבקשת התאחדות הקבלנים תיבדק האפשרות לחרוג ממנימום נדרש של 35% משטחי קומת הקרקע לטובת שטחים משותפים לדיירים במקרי קיצון מסוימים בהם נוצרת פגיעה בתכנון.
2. לבקשת אסף הראל תבחן האפשרות לתמרץ קומת מסחר מלאה ע"י תוספת קומת מגורים בכל מקום בו התב"ע מאפשרת גם שימושי מגורים וגם שימושי מסחר בקומת הקרקע.
3. לבדוק את הגבלת מספר הקומות המרבי האפשרי על פי מדיניות תמ"א 38 בהתאם למספר הקומות המרבי המותר לפי נספח העיצוב בתכנית המתאר בשיכוני דרום יפו ושכונת נווה עופר במידה והדבר חיוני לצורך ישימות ומימוש התמ"א בדרום העיר.

1. 35% קביעת שטחים משותפים בקומת הקרקע - מוצע לשנות את סעיף 4.2.5 (ח') ולא לנקוב בשטח מוגדר של שטחי בניה בקומת הקרקע לטובת שטחים משותפים.

סעיף קיים	סעיף מוצע
צפיפות בקומת הקרקע - לפחות 35% מהשטחים הבנויים בקומת הקרקע ישמשו לשטחים משותפים, מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת (עיקרי+ממ"ד) בבניין המוצע, לא כולל ג'1.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים משותפים נאותים לרווחת הדיירים, לפי שיקול דעת ושביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לתקנות. מספר יחידות הדיור בשארית השטח הבנוי בקומת הקרקע יחושב בהתאם לגודל יח"ד ממוצעת בקומה טיפוסית.

2. תמרוץ קומת מסחר - לאחר מיפוי ובדיקה של כלל התכניות בעיר המאפשרות בקומות הקרקע מגורים ומסחר נמצא כי אין היתכנות בתמרץ נוסף שיעודד קומה מסחרית עקב שתי סיבות עיקריות:

- א. בהתאם למדיניות התקפה, מלוא התמריצים ניתנו ממילא ללא התניה בקומה מסחרית
- ב. מבקשים לא לפרוץ את הגובה והנחיות הבינוי שהוגדרו במדיניות מאחר ומדובר במרקמים מובחנים (כגון שדרות ירושלים ופלורנטין)

- ברחוב מסילת ישרים התאפשר תמרוץ קומה נוספת מאחר ומדיניות תמ"א 38 הקודמת לא אפשרה תמרוץ במספר הקומות ביחס לתכנית התקפה.

יחד עם זאת ובעקבות הבדיקה נמצא כי בהיתרים חדשים, באזורים הכוללים קומת קרקע מסחרית, פוחתים שטחי המסחר לטובת הגדלת שטחי מגורים בקומות הקרקע. בהתאם לכך, מומלץ להוסיף סעיף כללי במדיניות שיאפשר את שמירת שטחי המסחר הקיימים:

סעיף קיים	סעיף מוצע
אין התייחסות	א. באזורים בהם התכנית התקפה מחייבת קומה מסחרית ובמבנים בהם קיימים שטחי מסחר בהיתר בקומת הקרקע. תנאי לקבלת תוספת תמריצים מכוח תמ"א 38 יהיה קביעת שטחי מסחר בהתאם להוראות התכנית התקפה ובכל מקרה שטחי המסחר המוצעים לא יפחתו מהשטחים הקיימים בהיתר. פריסת השטח המסחרי יאפשר את תפקודו הסביר בהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. בעבר הירקון: בקשות להיתר בניה מתוקף תמ"א 38 הכוללות חזית מסחרית ידרשו לתאום תכנון.

3. מספר קומות מרבי בשיכוני דרום יפו ונווה עופר:

א. בשיכוני דרום יפו ונווה עופר, מספר הקומות המרבי אינו חופף לנספח העיצוב העירוני בתא/5000 אלא מאפשר את מספר הקומות המותר ע"פ תמ"א 38. בהתאם לכך מומלץ להשאיר את הוראות המדיניות כפי שהן.

ב. **במבני שיכון ביפו ההיסטורית** - מומלץ לעדכן את מספר הקומות המרבי ולהסיר את התלות בנספח העיצוב העירוני של תא/5000 מאחר וחלק מהשיכונים הקיימים נמצאים בתחום בניה עירונית נמוכה, עד 4 קומות.

סעיף קיים	סעיף מוצע
בהתאם לנספח עיצוב עירוני בתא/5000	מספר הקומות המרבי יהיה בהתאם למספר הקומות המותרות ע"פ תמ"א 38 ולא יחרוג מ 8 קומות כולל קומה חלקית.

• בנוסף לדיווח לעיל (סעיפים 1-3) מוצע לעדכן את הסעיפים הבאים:

4. אזור 8: שכונת שפירא, (אזור 2) חלקות מושע 1,2,3,4,6,12, "רביעיות" – אזור מגורים א'1 בתכנית 2408, מתחם גולומב, תחום תכנית תא/4355

תיקון ניסוח:

סעיף קיים	סעיף מוצע
א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38. כל עוד לא אושרה תכנית רפרצלציה בתחום החלקה.	א. לא יותרו כל תוספות בנייה מכוח תמ"א 38.
ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה יחולו הוראות מתחם 7 (אזור 1 בשכונת שפירא)	ב. לאחר אישור תכנית רפרצלציה בחלקות מושע יחולו הוראות מתחם 7 (אזור 1 בשכונת שפירא)

5. אזור 9: שכונת שפירא, (אזור 2) שכונת שפירא (אזור 3) שיכונים למעט ג/72, ג/69, ג/89-80 לפי תכנית 2408

התייחסות פרטנית לחלקה 225 בגוש 6981 לעניין קווי בניין.

סעיף קיים	סעיף מוצע
ג. לא קיימת התייחסות פרטנית	א. חלקה 225 בגוש 6981 קווי הבניין יקבעו במסגרת תיאום תכנון.

6. אזור 10: שכונת שפירא (אזור 4) שיכונים ג/72, ג/69, ג/80-89 לפי תכנית 2408

• תיקון לעניין קווי בניין

סעיף קיים	סעיף מוצע
קווי בניין קדמיים ייקבעו ע"פ התכנית הראשית, קווי בניין אחוריים יקבעו לפי תכנית ההרחבות 2408, קו בניין צדי לא יפחת מ' 4 מגבול מגרש. ולא יותרו חריגות מעבר לכך.	קווי הבניין יקבעו במסגרת תיאום תכנון ובכל מקרה לא יפחתו מ – 3 מ'.

7. תיאום תכנון – הבהרה: במקרים בהם נדרש תיאום תכנון, ההנחיות הפרטניות אשר יקבעו במסגרת תיאום התכנון יגברו על הסעיפים הכוללניים שנקבעו במדיניות זו.

התוכן	מס' החלטה
507-0404970 תא/מק/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מרחב דש"א	22/04/2020
דיון בהפקדה (3)	3 - - 20-0006

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

מיקום:

מצפון: ביארת הקונסול הצרפתי פיליברט. מדרום: שצ"פ, וכביש 20.
ממזרח: רחוב תל גיבורים. ממערב: רחוב 3936, רחוב הדקל ורחוב האירוס.

כתובת: ברחובות:

שז"ר 6,7,8,9,11,13,15,17,19,21,23
הדקל 1, 2, 3,4, 6, 7, 8, 10, 12.
גרסמן 1,3,5,7,9
תל גיבורים 18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42
האירוס, 1-19



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991			27-43, 46-49, 51-52, 55-61, 77-78, 80, 90, 93	50, 6692, 96
6993				51
7055				14
7056			60-67	85

שטח התכנית: 68.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, מנהל הנדסה, עיריית ת"א-יפו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עמידר, חכירה – חלמיש.

מצב השטח בפועל:

השטח מוגדר משלשה אזורים שונים:

בחלק הצפוני: שתי חלקות ריקות ביעוד מגורים וללא זכויות בניה, על דופן תל גיבורים בשטח של כ 5.5 דונם ששימשו בעבר את מפעל נשר רבינוביץ'.

בחלק המרכזי: בית ספר יסודי הדקל בשטח 7.3 דונם, 13 מבנים למגורים משנות ה-60 הכוללים 250 יח"ד בגודל ממוצע של כ 45 מ"ר, בחלק מהמבנים נעשו הרחבות נקודתיות, המבנים והתשתיות במצב תחזוקתי ירוד.

הבינו כולל: 6 שיכוני רכבת בני 3 קומות, 24 יח"ד בכ"א על דופן רחוב תל גיבורים.

7 מבני H בני 4 קומות, 14 יח"ד בכ"א לאורך רחוב הדקל.

בחלק הדרומי: מגרש ביעוד ציבורי בשטח 3.7 הכולל 2 כיתות גן ילדים ומרכז נוער על דופן רחוב תל גיבורים ויעוד שבי"צ לא מפותח בשטח של כ 400 מ"ר בחלקה 64.

רחוב האירוס, 8 בנייני מגורים משנות ה-60 הכוללים 172 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. הבינו כולל:

6 בנייני רכבת בני 4 קומות, 32 יח"ד כ"א עם הרחבות חלקיות. 2 מבני שיכון בני 3 ו 4 קומות, 8 יח"ד כ"א. בבניין על פינת הרחובות שז"ר/האירוס חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע בהיקף של 250 מ"ר.

סה"כ ע"פ נתוני ארנונה: 422 יח"ד, כ- 24,478 מ"ר קיים למגורים בצפיפות 14.8 יח"ד לדונם וכ- 250 מ"ר שטח מסחרי.

מדיניות קיימת:

תל אביב 5000 – שכונת נווה עופר מוגדרת כמתחם להתחדשות עירונית המחייבת הכנת מסמך מדיניות. לאורך הרחובות העירוניים תותר בנייה עד 15 קומות.

המתחם המרכזי מוגדר כאזור מגורים בבניה רבת קומות עד 15 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 25 קומות, רח"ק עד 5.

המתחם הדרומי והצפוני מוגדרים כאזור מגורים בבניה מרקמית עד 8 קומות עם אפשרות לחריגה נקודתית עד 15 קומות, רח"ק עד 4.

ניתן להוסיף רח"ק 1 ולחשב רח"ק ממוצע בכל שטח התכנית בהתאם להוראות מתחם להתחדשות עירונית.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית נווה עופר - עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה 6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון מתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי ביחס מקסימלי 3:1. בהתאם למסמך המדיניות תקן החניה יהיה 1:0.8

מצב תכנוני קיים :

- תא/432, תכנית מתאר ליפו, 1960.
- תא/1134, חלק מתכנית מתאר 432 יפ"ג, 1973.
- תא/882, התרת קומת עמודים, 1965.
- תא/720, תיקון לתא/432, 1969.
- תא/1990, שינוי יעודים לתכנית תא/720
- תא/2603, תא/2603א', תכנית הרחבות המאפשרת הגדלת הדירות עד 110 מ"ר כולל שטחי שירות, 1996, 2007.
- תא/644, חלק מתכנית מתאר 432, 1966.
- תא/4323 – דרום מתחם הגדנע, 2015.
- תכנית ג'1 – יציאות לגג.
- תכנית ע'1 – בניית מרתפים.
- ברחוב תל גיבורים מקודמת תכנית מהיר לעיר לנתיבי תח"צ.

יעוד קרקע מצב קיים :

קומות	שימושים	%	דונם	יעוד
עד ק.ק+4 קומות	מגורים מתחם דרומי- חזית מסחרית	49.9	34.2	מגורים
עד 4 קומות	גן ילדים, מועדון נוער שב"צ נוסף	19.8	13.6	מבני ציבור
--	פארק קירוי איילון שבילי הולכי רגל	3.2	2.2	שצ"פ + שביל
--	--	27.1	18.6	דרך
		100	68.6	סה"כ

מצב תכנוני מוצע :

1. פינוי 422 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-1200 יח"ד במבנים חדשים: 1,182 יח"ד במתחמים א'-ד'
2. בנוסף 80 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים ו60 יח"ד למגורים במגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד במתחם ה' – (חלמיש)
3. הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך פיתוחו כרחוב עירוני הכולל נתיב תח"צ, הרחבת מדרכות ושבילי אופניים.
4. יצירת חזית רחוב פעילה לרחוב תל גיבורים בבינוי מלווה רחוב, הכוללת מסחר, שירותיים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה.
5. הגדלת שטחים ביעוד שב"צ ושינוי מיקום שטחי הציבור.
6. הגדרת שטחים ביעוד שצ"פ והגדרת שטחים פרטיים פתוחים עם זיקת מעבר ושהיה לציבור.
7. חיבור רחוב הדקל עם רחוב גרוסמן.
8. תכנון ציר ירוק שיקשר בין בית הבילויים ופארק החורשות הנושא מוסדות ציבור לאורכו.
9. גובה המבנים החדשים ינוע בין 8-25 קומות.
10. שטח יח"ד ממוצע 78 מ"ר עיקרי.

תיאור מטרות התכנון : התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי, שתאפשר שיפור באיכות החיים של

התושבים ושדרוג המרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר.
 בהתאם להחלטת הועדה המקומית בהקשר לתכנית זו, בדיון שהתקיים בתאריך 4.7.18, טרום מדיניות תא/9112 להתחדשות עירונית, נפחי הבינוי המוצע נקבעו בהתאם לתוספת של 20 מ"ר ליח"ד הכוללים ממ"ד, לא כולל מרפסות.
 הבינוי והפיתוח לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בניה רבת קומות עם חזית מסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בניה בת 8 קומות היוצרת חצרות כיס ומעברי הולכי

רגל בין הרחובות הגובלים. בדופן הדרומית, הנושקת לפארק בית הבילויים/ציר ירוק מטרופוליני מוצע בינוי בגובה עד 15 קומות.

בחלק הצפוני של התכנית מוצע שינוי יעוד במגרשים. כ- 5.5 דונם ישונו מיעוד מגורים (ללא זכויות); כ- 3.5 דונם ישונו לשטח ציבורי להשלמת הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. כ- 2 דונם ישמשו למגרש ביעוד מגורים ודיור מיוחד הכולל דיור ציבורי לקשישים.

מוצע ציר ירוק הקושר את בית הבילויים לפארק החורשות כהמשך לציר בנטוב ובהתאם לעקרונות תכנית המתאר. לאורך ציר זה מתוכננים מגרשים ציבוריים. שטחי הציבור הקיימים לאורך תל גיבורים יאפשרו בינוי פינוי ויקבעו מחדש לאורך הציר הירוק המוגדר בתכנית המתאר.

מוצע שינוי בתוואי הרחובות הקיים לצורך שיפור מערך התנועה בשכונה, חיבר רח' הדקל לרח' גרוסמן וניצול יעיל של הקרקע.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

התכנית כוללת ארבעה מתחמי מימוש בלתי תלויים, כך שהתארגנות התושבים לקראת המימוש תתבצע בקבוצות קטנות יחסית, ותאפשר גיבוש הסכמות ועבודה יעילה עם יזם.

מצפון לדרום: מתחם א': כולל 128 יחידות דיור קיימות / מתחם ב': הכולל 122 יח"ד קיימות / מתחם ג', הכולל 92 יחידות דיור קיימות + כ- 250 מ"ר למסחר קיים + שב"צ קיים / מתחם ד', הכולל 80 יחידות דיור קיימות.

מתחם ה' (חלמיש) – בחלק הצפוני. לא כולל התחדשות עירונית

עקרונות התחשיב הכלכלי:

- תוספת קבועה ליחידות התמורה: 20 מ"ר + מרפסת.
- גודל דירה ממוצעת בתכנון המוצע 78 מ"ר עיקרי.
- תקן חניה: 1:0.8.

טבלת שטחי קרקע במצב מוצע:

יעוד	דונם	%
מגורים (כולל שפ"פ)	26.5	38.5
מגורים מיוחד (מצפון לרח' גרוסמן)	1.8	2.7
מבני ציבור (מתוכו בית ספר הדקל 7.5 ד')	17.4	25.4
שצ"פ	2.2	3.2
דרך	20.7	30.2
סה"כ	68.6	100

טבלת השוואה:

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
במתחמים א'-ד': עיקרי: 92,196 מ"ר ממ"ד: 14,184 מ"ר מרפסת: 14,184 מ"ר שירות: 20,760 מ"ר (לא כולל ממ"ד) במתחם ה': מגורים: עיקרי: 4,400 מ"ר שירות: 1,480 מ"ר מרפסות: 720 מ"ר. סה"כ 133,020 מ"ר, לא כולל מרפסות	כ 42,000	24,062	מ"ר	מגורים
1,242	422	422		מספר יח"ד
עד 15 או עד 25 מעל הכניסה הקובעת	4	4	קומות	גובה
110 מ'			מטר	
עד 65%				תכסית
967 למגורים		0		מקומות חניה
עיקרי: 2,100 מ"ר שירות: 600 (שטח תת קרקעי כלול במרתפי מגורים)	250	250	מ"ר	מסחר
48 למסחר				מקומות חניה
עיקרי: 42,225 מ"ר שירות: 14,404 מ"ר סה"כ: 56,629	35,100	1700		מבני ציבור
דיור מיוחד: עיקרי: 3,840 מ"ר שירות: 960 מ"ר מרפסות: 960 מ"ר מסחר: עיקרי: 375 מ"ר שירות: 125 מ"ר	---	---		דיור מיוחד
דיור מיוחד: 80 יח"ד	--	---		מספר יח"ד
עד 15 קומות 70 מ'	---	---		גובה
65%	---	---		תכסית

יח"ד: 1,182 במתחמי פינוי בינוי ועוד 60 יח"ד במגרש למגורים ודיור מיוחד. צפיפות: נטו 44.7 (בתחום הפינוי בינוי). ברוטו 18.

שטח ממוצע ליח"ד : 78 מ"ר עיקרי. ניתן לבנות ממ"קים ולהוסיף 8 מ"ר שטחי שירות לשטחים עיקריים לכל יח"ד.

נתונים נפחיים :

מספר קומות מרבי : 15 עד 25

גובה : עד 110 מ' גובה יחסי

תכסית : עד 65%

קווי בניין : 0 - 5 לפי תשריט מצב מוצע.

רח"ק ממוצע בתחום התכנית : 5 לפי שטח קרקע **28.3 דונם** למגורים

מתחם ה' (חלמיש) :

י קצה מגרש ביעוד סחיר בשטח של : 1,870 מ"ר.

זכויות הבניה במגרש זה יעמדו על כ 11,220 מ"ר (עיקרי + שירות) זכויות אלה יכללו קומת קרקע מסחרית ומס' יחידות דיור לקשיש שלא יפחת מ 80 יח"ד לרבות שטחים נלווים בהתאם לפרוגרמה שתתואם עם גורמי העירייה הרלוונטיים.

שאר הזכויות יוקצו למגורים רגילים.

פרסום לפי 77-78 : במסגרת קידום תהליך התכנון בוצע פרסום התכנית בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק תו"ב ביום 1.9.2016 בשלושה עיתונים שונים.

חו"ד יחידה אסטרטגית:

נדרשת תוספת שטחי ציבור בשטח של כ- 4 דונם וחיבורים ומעברים לשטחי הציבור הגדולים בשכונה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב , מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה במסגרת שיתוף הציבור הוצגו גם עקרונות תכנית זו.

התכנית המפורטת מקודמת בשיתוף הדיירים וביוזמתם ובהליך עדכון שוטף שהחל בשנת 2016 עד כה כלל כ- 8 מפגשים בהרכבים שונים.

עקרונות שיתוף הציבור נקבעו בדיון תת הועדה לשיתוף ציבור מתאריך 6.7.17 ובהשתתפות נציגי אגף קהילה.

טרם דיון בוועדה המקומית בתאריך 4.7.18, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת מסמכי התכנית וסטטוס קידום (4.6.18). בדיון שנערך בוועדה המקומית השתתפו תושבים רבים אשר הביעו את תמיכתם בקידום התכנית.

מפגש נוסף היה אמור להתקיים ב 16.3.2020 , לפני הדיון הנוכחי, המפגש בוטל בעקבות הוראות משרד הבריאות.

צוות התכנון עמד בקשר עם נציגי הדיירים , אשר הביעו את תמיכתם וציפייתם לאישור התכנית.

התסקיר החברתי יושלם תוך קידום התכנית. במידה ובעקבות התסקיר נדרש לשינוי התכנית יוצג לוועדה.

זמן ביצוע : שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0890687	שם התכנית תא/4576 - התחישות עירונית נווה עופר - מתחם דשי"א - תל אביב	מניש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א	עורך התכנית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התחישות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובנייה בשטח התוכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1,200 יחיד חדרות, תוספת שטחי ציבור וכך שטחי מסחר בחזית רחוב תל גיבורים	מ.א. 62 (ג) + 62א(4),(5),(19) לחוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (נוחן תוקף 22.12.2016). +
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית חמתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית חמתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	4707- נווה עופר	<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות למתחם התחישות עירונית כמפורט בפרק 5 סעיף 5.3.2 תכנית התחישות תיבחנה בכפוף לעריכת מסמך מדיניות במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי העסוקה ומסחר תוך העדפת
הוראות מיוחדות		קיום מסמך מדיניות להתחישות שכונת נווה עופר תא/מק/9061 +

	לריכוזם ברחובות העירוניים שבתיקף השכונה			
	<p>סעיף 3.2.5(ג), (ד)</p> <ul style="list-style-type: none"> הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המורכי ובניה נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. הועדה רשאית לאשר נידוד זכויות בין חמגנשים כל עוד הרח"ק תגמוצע בכל המגרשים הסחיריים אינו עולה על הרח"ק המרבי המותר לפי ת/א 5000 	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	- מתחם התחדשות עירונית
+	<p>מתחם התחדשות עירונית: חתכנית כוללת רח"ק ממוצע של 5 זרנח 1 מעבר לקבוע באזור יעוד ותוספת קומות נוספות בדרגת אחת, מעבר לנספח העיצוב כך שחתכנית תכלול 15 קומות בחלקה הדרומי, ו-25 קי בחלקה הצפוני</p>	מתחם 707א- נווה עופר	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) אזור מגורים בבניה עירונית	יעודי קרקע
+	<p>ייעודים ע"פ תשריט אזורי היעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת קומות 	מתחם 707א- נווה עופר	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים
+	<p>מגורים בצפיפות של 44 יח"ד/דונם נטו</p>	מתחם 707א- נווה עופר	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים
+	<p>חזית מסחרית בקומת הקרקע - עד 3,300 מ"ר שטח כולל מתוך טח"כ 144,854 מ"ר שטח כולל (במגרשים הסחיריים) - 2.3% משטחי הבניה</p>	מתחם 707א- נווה עופר	קביעת שימושים נוספים - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בטיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	שטחי בניה
+	<p>אזור מגורים עירונית: רח"ק 2.5-4</p> <p>אזור מגורים בבניה רבת קומות:</p>	מתחם 707א- נווה עופר		

	רח"ק 5-2.5			
בנייה רבת קומות – רח"ק מירבי 5	במתחם התחדשות עירונית רשאית הוועדה לאשר 1 רח"ק מעל רח"ק המירבי – עי"פ סעיף 3.1.4 ב"ו + 5.3.2 סעיף 5.3.2 ד': ניתן לאשר גיז' זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים ייקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי בכפוף לתנאים המפורטים בסעיפים 5.3.2 1-3.ד	מתחם 707א- נווה עפר	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד.	
+	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בנות הקרקע יהיו בהתאם למונח על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעל תקיפה, לפי הגבוה מביניהם	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעים - 3.1.5	
+	סעיף 4.2.6 (ג) הוועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית. סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבניה סעיף 4.2.2 (א)(3) יחס לגובה בינוי גובל ג'זול מ- 8 קומות.	מתחם 707א- נווה עפר מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. בבניה עירונית. עד 15 קומות בבניה רבת קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	הוראות גובה ועיצוב
+	4.2.2 (ב) – מסמכים נלווים לתוכנית הכוללת בינוי מעל 20 קומות (4.2.3) - בניית בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.4 - הנחיות מרחביות בלבד נטיעת עצים והתייחסות לעצים בוגרים. 4.2.6 (ב) - מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני (מתחם התחדשות עירונית).	מתחם 707א- נווה עפר	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+	מונח החקלאות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...מפורט בסעיפים 4.1.1 (א)-(ה)	מתחם 707א- נווה עפר	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט לחמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	הקצאה לצרכי ציבור והוראות למני ציבור

קביעת זיקות חמאה להולכי רגל ברוחב 4 מ' לאורך חזית רחוב תל גיבורים + בשטחים הפרטיים הפתוחים				
+ קביעת שטחי בנייה ב-4 מגרשים למבני ומוסדות ציבור 400% בהתאם להוראות תא/מק/צי.	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת ביזר שנוגדי ועוד (ד).	מתחם 707א- נווה עופר	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל /מוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכך על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	
+ רצועת שצ"פ ברוחב 7 מ' להזרז ושכיל אופניים. בדופן אחת נותר מרחק גובל של 6 מ' מבניו קיים שאינו במסגרת התכנית בדופן השנייה מוגדר מבנה ציבור חדש שיחוק פעילות ציבורית לאורך ציר זה. בינוי מבנה הציבור לאורך הציר יאפשר את הרחבת הציר ככל הניתן	סעיף 3.6.13 (א)(2) - ציר ירוק עירוני - רצועה לא בגובה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושפילי אופניים סעיף 3.6.13 (ב)(5) - הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים מנימוקים שירשמו בהחלטתה ובכפוף להוראות ותמ"מ/5	מתחם 707א- נווה עופר	קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירו מעל דרך פרברית מהירה, ביות עלמין, אזור לספורט)	מרחב ציבורי
+ תקן חנייה 0.8 התכנית מציעה הגדלה של רוחב זכות הדרך העורקית מטרופולינית (תמ"מ 5- תל גיבורים) ישנה חווי"ד ונחבורתיות מתואמו עם אגף תנועה.	סעיף 3.8.1 (ג) - שביל אופניים. סעיף 3.8.1 (ח) - נוספת של מעל 100 יח"ד, תכנית בעלת השפעה תחבורתית חווי"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (ז) - ציר עורקית עירונית סעיף 3.8.7 - תקן חנייה + תקן חנייה (3.8.7) סי 3.8.1 (ז) - ביטול ציר מקומות.	מתחם 707א- נווה עופר	הוראות למרכיבי תחבורת - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תחבורת
לייר	לייר	מריקס בניו לשימור; על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אזור לשימור; הכללים בשימור השימור העירוני או שנקבע לנבחרם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למריקס בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	הוראות כלליות לזכות תוכנית
+	סעיף 4.4.1 (ח) - תכנית חמאפשרת בינוי של 20 קומות (מגלגל - תכנית בעלת השפעה סביבתית נדרשת חווי"ד סביבתית. 4.4.3 בניח ירוקה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) כניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחורגות סעיף 4.4	
לייר	לייר	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע	הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	

		עירוני: על פי נסמח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	
+	4.6.2- הנחיות כלליות לחכנת תכניות 4.6.4 א' - ניקוז 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית חללה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אזריכליים	
סעיף קטן (19)	קביעת חוראות לעניין הריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לזעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מונהס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332775		31.3.2020
חיותך המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארז, ע"ד	2438976-9		31.3.2020

חברים | 2017

הצתקים
נבי אילנה סולמי - ראש עוף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתא שטח 1031 יהיה חתימת היזם על הסכם עם עיריית תל אביב להריסת מבני הציבור והקמתם בתא שטח 2002
4. מבוקש לחרוג מסעיף 3.6.13 (ב)2 – **ציר ירוק עירוני – רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ' ומתוכה 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים**, וזאת כדי לאפשר הרחבת תוואי הולכי הרגל והאופניים בשלשה צירים מקבילים : 1. לאורך רחוב תל גיבורים. 2. בין רחוב הדקל והציר הירוק הדרומי. 3. הציר הירוק המסומן בתכנית המתאר.
5. תנאי להפקדת התכנית בפועל – עדכון נספח התשתיות ואישורו במערכת העירונית, עדכון טבלת ההקצאות לאישור מנהל תחום מקרקעין בעירייה ועדכון רקע בנספח העצים.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9116 - מדיניות עיצוב - רמת אביב א	22/04/2020
דיון באישור מדיניות	4 - - 20-0006

מדיניות עיצוב הועדה המקומי להוצאת היתרי בניה ברמת אביב א' (הירוקה)

מוסד התכנון המאשר: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: רמת אביב - שכונת רמת אביב א

גבולות תחום החלת ההנחיות:

שטח תכנית 2310:

צפון – רחוב ברזיל ופראנקל
 מזרח ודרום – רחוב חיים לבנון
 מערב – דרך נמיר



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש
6649	חלק
6768	כל הגוש
6769	כל הגוש
6770	כל הגוש
6771	חלק
6772	חלק

שטח התכנית: כ- 600 דונם

מתכנן: מנהל ההנדסה, משרד אדריכל העיר, אגף תכנון העיר, אגף רישוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים ועירייה

רקע לדיון:

רמת אביב א' נבנתה בהינף אחד בין השנים 1955-1959 כחלק מהפרויקט הלאומי לשיכון ציבורי בישראל. השכונה מתאפיינת בצפיפות דיור נמוכה יחסית, במגוון טיפוסי בנייה, בחזות ירוקה שופעת ובחיי קהילה פעילים, והיא עתירה בשטחים פתוחים ומבני ציבור. מאפיין מרכזי בתכנון המקורי היה **עקרון נחלת הכלל** – שבא לידי ביטוי ברצף של שטחים פתוחים לרווחת הציבור - ציבוריים ופרטיים – שהושג באמצעות טופוגרפיה המשכית והעדר גדרות, צמחייה שופעת, שבילים ומשעולים. מסיבה זו השכונה זכתה לשם "רמת אביב הירוקה".

בשנות ה-80 אושרה תוכנית 2310 ותוכניות עירוניות נושאיות כגון ע' ו-ג' ותוספת ממ"ד שאפשרו הרחבה משמעותית של הבינוי ללא תוספת יחידות דיור. התכניות הכפילו ואף שילשו את גודל יחידות הדיור, והתירו מימוש הדרגתי של ההרחבות בבניין. הרחבות הדיור, שבוצעו באופן חלקי רק בחלק מהדירות בבניין, יצרו שינויים משמעותיים בבינוי. כתוצאה מכך נפגמה החזות אדריכלית האחידה של הבניינים והחלה מגמה של סיפוח שטחים משותפים על ידי דירות הקרקע וגידור המהווים שינוי משמעותי באיכויותיה התכנוניות והנופיות.

מצב תכנוני קיים:

התכניות החלות על השכונה מאפשרות הרחבת הבניה תוך מתן שיקול דעת רחב לוועדה המקומית בנוגע להיבטי תכנון. בתכנית המתאר תא/5000 סומנה רמת אביב א' כ"מרקם בנוי לשימור" לאור ערכיה התכנוניים וההיסטוריים.

מדיניות קיימת:

- בשנת 2014 אושרה מדיניות להתחדשות רמת אביב הוותיקה תא/מק/9006 במטרה לאפשר התחדשות תוך חיזוק המאפיין הירוק והקהילתי – המשותף של השכונה. המדיניות אינה מאפשרת סיפוח שטחים משותפים לשימוש ייחודי (דירות גן בבניין משותף). המדיניות אינה כוללת הנחיות עיצוב.
- בשנת 2014 אושרה מדיניות גדרות רמת אביב הוותיקה תא/מק/9003 שנועדה לעודד הקמת גדרות חיות ולהגביל הקמת גדרות בנויות בשכונה. המדיניות חלה גם על עבודות פטורות מהיתר כהגדרתן בתקנות.
- בשנת 2015 אישר מהנדס העיר מסמך "הנחיות לעיצוב מבני מגורים שגובהם עד שתי קומות ועליית גג" כנספח לתא/מק/9006.

מצב תכנוני מוצע:

לאור תיקון 101 לחוק התכנון והבניה הועדה המקומית אישרה הנחיות כלל עירוניות. כנגד הנחיות אלו הוגשו עררים לוועדת הערר המחוזית אשר קבעה כי היבטים תכנוניים המצויים בשיקול דעתה של הועדה המקומית על פי תכנית סטטוטורית או על פי תקנות אין מקומו בהנחיות מרחביות על פי סעיף 145 ד'. מדיניות העיצוב לרמת אביב נותנת מענה להחלטת ועדת הערר תוך התחשבות במאפיינים הייחודיים של השכונה. **המדיניות מרכזת נושאי רישוי בהם יש לוועדה המקומית שיקול דעת לכדי מדיניות עיצוב אחידה ומספקת הנחיות תכנון על מנת להגביר את ודאות התכנונית.** היא נוסחה מתוך הבנה שלדמותם של בנייני המגורים, של השטחים המשותפים ושל המערך הנופי הכולל תפקיד מרכזי בהגדרת אופייה של

השכונה, דימויה ותפקודה. היא נועדה לאפשר את המשך פיתוח השכונה תוך שמירה על צביונה הייחודי התכנוני והנופי, מבלי לפגוע בזכויות מוקנות.

המדיניות נערכה על ידי צוותי התכנון והרישוי במינהל ההנדסה בהובלת אדריכל העיר, בהתייחס לאופי הבינוי ולשאלת הגבולות בין המרחב הפרטי לציבורי בשכונה. במסגרת הכנתו קיימו חברי וועדה מספר סיורים בשכונה בהשתתפות נציגי מינהל הנדסה ונציגי התושבים, ואדריכל העיר קיים שתי התייעצויות עם נציגי ועד השכונה וחלק מהעוררים.

מבנה המדיניות:

למסמך ארבעה פרקים. ההוראות מבחינות בין ארבעה טיפוסים בניינים המאפיינים את השכונה, בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 2310:

- בניין מטיפוס א'** - בניין טורי ללא חדר מדרגות משותף – במקור בן קומה אחת.
- בניין מטיפוס ב'** - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן שתי קומות.
- בניין מטיפוס ג'** - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן שלוש קומות.
- בניין מטיפוס ד'** - בניין טורי בעל חדר מדרגות משותף – במקור בן ארבע קומות.

פרק "עיצוב ותכנון הבניין": חל רק על בניינים **מטיפוס א'** ו**מטיפוס ב'**.

התפיסה התכנונית היא שהבניין הטורי, על כניסותיו ואגפיו, מהווה יחידה אדריכלית אחת. ההנחיות מתוות מסגרת שתבטיח אחידות אדריכלית ברמת הבניין מבחינת נפחית (אחידות במישורים), פרטים אדריכליים (מעקות מרפסות, מסתורים), חומרי גמר (סוג טיח), גוונים (מעטפת, פרטים אדריכליים) וכד'. הן מחייבות כל בקשה להיתר, בין שהיא מתייחסת לבניין בשלמותו או ליחידות/דיוור בודדות בבניין. ההנחיות מתייחסות להבטחת שיפוץ המבנה והשטחים המשותפים באופן הדרגתי. ההוראות המרכזיות הן:

- **מפלס הכניסה הקובעת:** לא יאושר שינוי במפלס הכניסה הקובעת של יחידת הדיוור.
- **מרחבים מוגנים:** המרחבים המוגנים בבניין יתוכננו באותה החזית, שאיננה חזית הגמלון, וישתלבו באופן אינטגרלי בנפח הבניין.
- **הרחבות דיוור / בנייה בקיר משותף:**
 - קונטור הבניין לאחר ההרחבות יהיה ככל הניתן מלבני ובעל דופן רציפה בהתאם לקווי ההרחבה המותרים.
 - קונטור קומת הקרקע והקומה העליונה יהיו זהים.
 - העיצוב האדריכלי של תוספות הבניה יהיה אורתוגונלי, בעל זוויות ישרות וקווי מתאר רציפים. כל ההרחבות כלפי חזית מסוימת תהיינה באותו מישור באופן שתתקבל דופן חזית המשכית.
- **חלונות ופתחים:**
 - יתאפשר פתח יציאה מסלון הדירה בחזית אחורית.
 - תותר ויטרינה לכל מפתח החזית.
 - **מסתורים:** לא יותרו מסתורים על גבי חזיתות הבניין.
 - **מרפסות וגזוזטרות:**
 - גזוזטרות יובלטו לאותה החזית, ויהיו אחידות בכל מאפייניהן.

- לא יאושרו בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרפסת הגג.
- **מצללה (פרגולה) במרפסת גג וסוככים מתקפלים:** מצללות וסוככים מתקפלים בבניין יהיו אחידים בעיצובם.
- **חיפוי מעטפת הבניין:** חומר הגמר לחיפוי מעטפת הבניין יהיה טיח בגוון אחיד ובהיר.
- **גגות:**
- הגובה הסופי של רכס הגג של בניין בשלמותו, לאחר מיצוי זכויות הבניה, יהיה אחיד והמשכי.
- לא ימוקמו מתקנים טכניים החורגים ממישור הגג המשופע.

פרק "פיתוח המגרש: חל על כל סוגי הבניינים.

ההנחיות מדגישות את הצורך בפיתוח נופי אחיד, רציף ואיכותי של השטחים המשותפים ולאורך השבילים, ובשמירה על אופי ורצף השטחים הפתוחים - המשותפים והציבוריים. השטח בין הבניינים בכל היקפם יהיה מגוון בצמחיה טיפוסית לשכונה. הנחיות בעניין גדרות מעודדות הקמת גדרות חיות וצמצום המופע של גדרות בנויות למעט במצבים מוגדרים, שבהם ניתן לאפשר גדרות ושבהם יינתנו באופן אחיד. כמו כן מוסדרת הקמת גדר בגבולות המגרש שתהווה חציצה ברורה בין השטח הציבורי – לפרטי, למניעת פלישה לשטחים ציבוריים. הנחיות ביחס לבניה במרווחים, לרבות ביחס לחצר אנגלית, נועדו להבטיח שמירה על שטח פתוח נטוע ומגוון בין החזית הראשית לבין גבול המגרש ומשני צדדיו של שביל הגישה, ושמירה על הטופוגרפיה הטבעית וחלחול מי נגר. הנחיות בעניין חצר אנגלית מבטיחות אספקת אור ואוורור למרתף ושימוש מיטבי במרתף, לפי התכניות התקפות.

ההוראות המרכזיות הן:

- **גדרות ושערים:** בהתאם למדיניות תא/מק/9003 שאושרה בשנת 2014.
- **פיתוח שטח במרווחים:**
- בחזית הפונה לרחוב תשמר רצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-3 מ', ובכל חזית קדמית אחרת רוחב רצועת הגינון לא יפחת מ-1 מ'.
- השטח הפתוח שבין החזית הראשית לבין גבול המגרש ומשני צדדיו של שביל הגישה, יהיה נטוע ומגוון.
- לא תותר הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי או בריכת נוי במרווחים.
- **ניהול מי נגר:**
- לפחות 20% משטח המגרש הגובל ביחידת הדיור יהיו פנויים עבור חלחול וגינון.
- תכסית המרתף לא תחרוג מעבר לתכסית קומת הקרקע של הדירה המורחבת.
- **חפירה ומילוי קרקע:** לא תאושר הנמכה או הגבהה של מפלסי החצר.
- **מתקני תשתיות:**
- גומחה למתקן תשתית תהיה בנויה בגודל מינימלי, בגמר טיח או בטון כורכרי בגוון תואם לבניין, לגדר או לסביבה.
- כל מתקן שהתקנתו אינה נדרשת על פי תקן בשטחים הפתוחים במגרש, ימוקם בתחום קווי הבניין.

- יחידות מיזוג אויר חיצוניות יוצנעו בחצר חיצונית, חצר אנגלית או בחלל הגג. לא תותר התקנתן בשטח המרווחים.
- **פרטי עזר – מצללות:** המצללה תהיה צמודה לדופן הבניין ובחפיפה למשטח מרוצף, שטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.
- **חצר אנגלית:**
 - שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר נטו לכל חזית דירה בה מותרת הקמת חצר אנגלית, כולל שטח למדרגות ירידה למרתף מהחצר המשותפת, ככל שיאושרו.
 - לא תאושר חצר אנגלית במרווח קדמי ליחידות דיור הקיצוניות בבניין.
- פרק "הסדר חניה"** חל על בניינים **מטיפוס א' ומטיפוס ב'**, ובו נקבע בהתאם למדיניות קיימת כי לא תותר חניה בתחום המגרש. החניה תהיה בהתאם להסדרים הקיימים כיום.
- פרק "שמירה, העתקה, כריתה ונטיעה של עצים"** חל על כל סוגי הבניינים.
- ההנחיות נקבעו בדגש על מזעור הפגיעה במכלול הקיים, שיקום נזקים שהנגרמים במסגרת עבודות ההרחבה והפיתוח של יחידות הדיור, ויצירת תרומה נופית מתמשכת לשכונה בשטחים הפתוחים שבין הבניינים.
- ההוראות המרכזיות הן:
 - **שיקום נופי:** יבוצע שיקום נופי בשטח הפתוח שבין החזית הראשית ועד לגבול המגרש, משני צדדיו של שביל הגישה, על פי העקרונות הבאים:
 - א. החזרת הצומח הטבעי המקומי.
 - ב. שיקום בנק הזרעים בקרקע.
 - ג. שתילת שיחים רב שנתיים בהיקף המגרשים בהתאם לרשימה שצורפה למסמך.
 - ד. שתילת מיני בר מקומיים בשטחים הפתוחים.

זמן ביצוע: שוטף

ח"ד (ע"י אדריכל העיר בשילוב צוותי התכנון והרישוי):

לאשר את המדיניות