

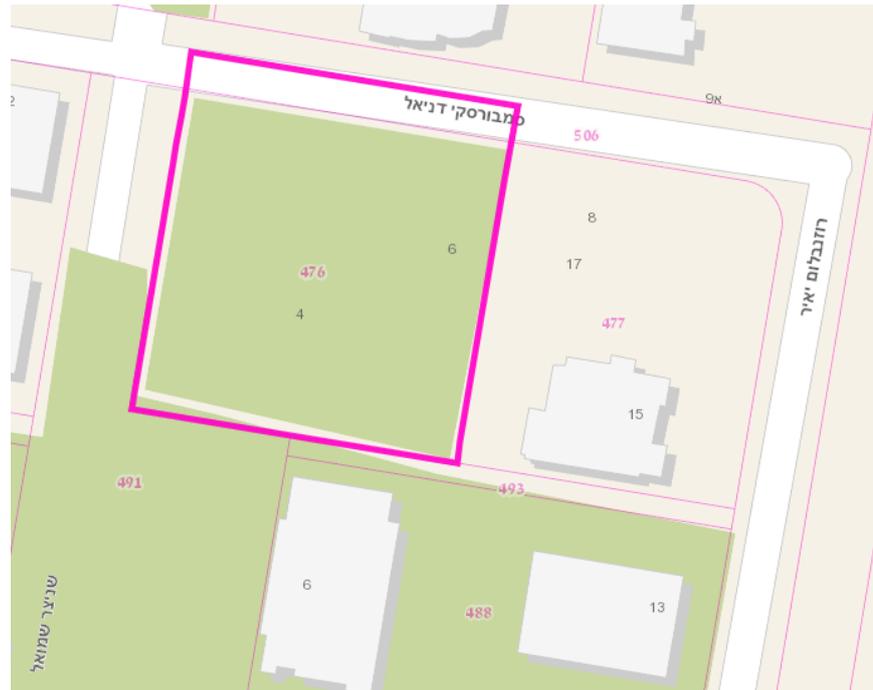
התוכן	מס' החלטה
4-6 - סמבורסקי דניאל	18/05/2022
דיון בהפקדה	8 - 0016-222'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מצפון - רחוב סמבורסקי דניאל

ממזרח - בנייני מגורים בפנינת הרחובות סמבורסקי דניאל ורוזנבלום יאיר
 מדרום - מרחב ציבורי הכולל אשכול גנים, בית-ספר יסודי "צוקי אביב", אולם ספורט ושטח ציבורי פתוח
 ממערב - שביל הולכי רגל ציבורי ביעוד שצ"פ (המשך רחוב שניצר שמואל)



כתובת:

תל אביב - יפו
 שכונת צוקי אביב
 סמבורסקי דניאל 4-6

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק מהגוש	476	506

שטח התכנית: 5.272 דונם, מתוכם 4.754 ביעוד מגורים

מתכנן: עורך התכנית: אלישע רובין אדריכלים בע"מ

פיתוח: ציסלר סולומון אדריכלות נוף בע"מ

תנועה: דגש הנדסה בע"מ

יזם:

שם	שם תאגיד	סוג
	THE PRESIDENT INC	פרטי

התוכן	מס' החלטה
4-6 - סמבורסקי 4711/מק/תא/507-0839654	18/05/2022
דיון בהפקדה	8 - 0016-222' -

שם תאגיד	שם	סוג
	יפה פינס	פרטי
חברת קי בע"מ		פרטי
	הילית הראלי	פרטי
	זיוית דוידוביץ	פרטי
	עליזה הראלי	פרטי
	אהובה קפלן	פרטי

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: מגרש פנוי + דרך



מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מפורטת תא/1437/ב' (1996):
 - איחוד וחלוקה של השטחים בתחום התכנית ללא הסכמת בעלים.
 - חלוקה למגרשים, שימושים, אופן ואופי הבינוי, מספר יחידות דיור ומספר קומות.
 - מגרש זה נקרא מגרש אי'2, שימוש למגורים ובניית שני בנייני מגורים:
 - בניין 9:
 - 10 קומות + חדרי יציאה לגג
 - 34 דירות
 - 4,080 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
 - בניין 10:

התוכן	מס' החלטה
4-6 - סמבורסקי דיון בהפקדה	18/05/2022 8 - - '22-0016

- 8 קומות + חדרי יציאה לגג
- 26 דירות
- 3,120 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
- סה"כ:
- 60 דירות
- 7,200 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
- חנייה על קרקעית ותת קרקעית. מקומות חנייה על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר, ולפחות 2 חניות לכל יח"ד.

2. ע1 - מרתפים (2003)

3. ג1 – בנייה על גגות (2007)

4. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016):

- יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
- שימושים:
 - ראשי: מגורים
 - נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע
- שטח מותר לבנייה: רח"ק מירבי 4
- מספר קומות: עד 15 קומות כולל קרקע וגג
- אזור תכנון 101: ללא הערות והוראות נוספות

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית מפורטת של איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
- קביעת יעוד קרקע מגורים ד' עם סימון חזיתות מסחריות וזיקות הנאה לציבור.
- קביעת שני בנייני מגורים תוך שינוי העמדה מהמופיע בתשריט תא/1437/ב, להעמדה נכונה יותר ביחס לבניו הסמוך.
- עד 15 קומות בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.
- תוספת זכויות לפי רח"ק מירבי 4 בהתאם לתכנית מתאר תא/5000, כולל תועלת ציבורית כמפורט מטה.
- צפיפות ותמהיל דירות:
 - א. מספר יחידות הדיור יהיה עד 160.
 - ב. תמהיל דירות: (שטח כולל- עיקרי+שרות)
 - דירה גדולה מאוד, +106 מ"ר: 30%
 - דירה גדולה 86-105 מ"ר: 25%
 - דירה בינונית: 66-85 מ"ר: 25%
 - דירה קטנה: 46-65 מ"ר: 20%
 - ג. שטח ממוצע 86 מ"ר ליח"ד (שטח כולל- עיקרי+ שרות)
 - ד. 70% מיח"ד המוצעות בשטח כולל של עד 105 מ"ר- תוספת משמעותית להיצע הדירות הקיים בשכונה בגודל זה.
- דיור בהישג יד:
 - א. 10% מסך יחידות הדיור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, ובהנחה של 20-40% ממחיר השוק, בהתאם לתיקון 120 לחו"ק התו"ב.
 - ב. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד (שטח כולל- עיקרי+ שרות) יהיה בהתאם לתמהיל הכללי של יח"ד עד 105 מ"ר:
 - דירה גדולה 86-105 מ"ר: 36%
 - דירה בינונית 66-85 מ"ר: 36%
 - דירה קטנה 46-65 מ"ר: 28%
 - ג. דירות בהישג יד תהיינה בנייה בניהול ובעלות אחודים.
- ביטול חנייה על קרקעית לטובת חנייה תת קרקעית של 3 מרתפי חנייה, תקן חניה 1:0.8 אן התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה- הקטן מביניהם

התוכן	מס' החלטה
4711/תא/מק/507-0839654 - סמבורסקי 4-6	18/05/2022
דיון בהפקדה	8 - - '22-0016

- יצירת מוקד מסחרי שכונתי חדש במפלס קומות הקרקע, במסד בניין המגורים הצפוני, עם חזיתות מסחריות הפונות אל רחוב סמבורסקי ואל ציר הולכי הרגל הציבורי, הממשיך את רחוב שניצר שמואל. מתן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לאורך החזיתות המסחריות. שטח המסחר הינו כ-700 מ"ר ברוטו.

- הקצאת שטח בנוי בקומת הקרקע למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ-300 מ"ר.

- יצירת רחבה ציבורית למעבר ושהייה בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, בפינה הדרום-מערבית של החלקה, הגובלת בבניו ובשטחים הציבוריים הפתוחים.

- בניה בת קיימא: הותרת 15% משטח המגרש פנויים מבניה עבור נטיעות וניהול נגר, ניהול נגר בהתאם לדרישות תמ"א 1, עמידה בתקני בניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה, תכנון גגות מועילים (כחולים או ירוקים), ייצור אנרגיה מתחדשת לפי מדיניות הועדה.

- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר בניה.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

ביטול חנייה על קרקעית לטובת חנייה תת קרקעית עם גישה אחת מרחוב סמבורסקי דניאל.

- פתרון אצירה ופינוי האשפה, פריקה וטעינה, יינתן בתת הקרקע ויקבעו סופית בנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.

- פתרון גישות ורחבות הערכות לרכבי חירום יינתן בתכנית העיצוב.

- תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.

- לשאר השימושים תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

- תקן החנייה לדו-גלגלי (אופנועים ואופניים) יקבע על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 4	כ-152% עיקרי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
19,016 מ"ר ברוטו	7,200 מ"ר עיקרי	מ"ר	
ל"ר	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	400 מ"ר	מ"ר	
עד 15 קומות כולל קומת קרקע וגג בשני המבנים	בניין (9) – 10 קומות+גג חלקי בניין (10) – 8 קומות+גג חלקי	קומות	גובה
61 מ'		מטר	
כ-35%	ל"ר		תכסית
- חנייה תת קרקעית - מגורים: 1:0.8* - מסחר: לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה - ציבורי: לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה - * או על-פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר – הקטן מביניהם - פתרון תת קרקעי לפריקה וטעינה למסחר- ייקבע לעת תכנית עיצוב אדריכלי	- חנייה על קרקעית ותת קרקעית - על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר ולא פחות מ-2 מקומות חנייה לכל יח"ד		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

ב-13.9.20 אושר מתווה להליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בהשתתפות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, מיטל להבי- סגנית ראש העירייה, ליאור שפירא- יו"ר המועצה ופרדי בן צור- מ"מ וסגן ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר כלל מפגש ב-ZOOM לידוע הציבור שאליו זומנו נציגי השכונה. בהתאם לכך, בתאריך 29.10.20 התקיים מפגש תושבים במתווה של עדכון הציבור אשר נערך ב-ZOOM ונוהל על-ידי חברת ייעוץ חברתי "דיאלוג".

למפגש הזמנו פעילים בשכונת צוקי אביב, והוא התקיים בהשתתפות כ-25 מתושבי השכונה.

התוכן	מס' החלטה
4711/מק/תא-507-0839654 - סמבורסקי 4-6	18/05/2022
דיון בהפקדה	8 - 0016-222ב'

במפגש הוצגו התכנית ומטרותיה וכן התאמתה לתכנית המתאר תא/5000. כמו כן, הוצגה ההתאמה למדיניות התנועה והחניה העירונית, הליכי קידום התכנית עד לדיון בוועדה המקומית ולהפקדת התכנית בפועל, זמנים משוערים למימוש. מצגת התכנית נשלחה מראש לכל המשתתפים והמפגש כלל שאלות התושבים ותשובות צוות התכנון העירוני וצוות התכנון מטעם עורכי התכנית.

חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 בתכנית המתאר תא/5000

חוות דעת תחבורתית מיום 14.03.2022 ע"י מהנדס עירד שרייבר, משרד "דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ", מצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 02.05.2022 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת אזורי חן בתל אביב, מגרש הפרויקט הינו מדרום לרחוב סמבורסקי, ומצפון למתחם החינוכי צוקי אביב.

התכנית ממוקמת במרכז שכונת המגורים, בסמיכות למתחמי חינוך, ציבור ושימושי מסחר אשר לאורך רחוב צבי גרינברג ונהנית מהסמיכות ומהקישוריות של שבילי הולכי רגל הפנימיים המקשרים את השכונה לשימושים השונים.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	: כ- 160 יח"ד.
מסחר	: כ- 550 מ"ר (עיקרי)
ציבורי	: כ- 300 מ"ר (עיקרי+שירות)

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו הירוק) ונתיב העדפה של תחבורה ציבורית בכביש 2 ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית והבין עירונית אשר מקודמת במרחב (לרבות שביל האופנידן שלאורך דרך נמיר) מוצעים תקני החניה הבאים:

- יחידות דיור 0.8 ליח"ד.
- מסחר לפי 50:1.
- מבנה ציבור לפי 50:1.

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב סמבורסקי לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר והוא ממוקם במזרח המגרש הרחק מציר הולכי הרגל המשרת את השכונה והממוקם ממערב למגרש.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט בסעיף 2 שלעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת לאופניים מתחם תפעולי לאשפה בתת הקרקע.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב במצה הקיים ובתוכנית המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון וזיקות הנאה לציבור.

כעקרון מנחה רוחב המדרכה המוצע כולל רצועה ברוחב של כ 10 מטרים לחזית הצפונית לרחוב סמבורסקי ובנוסף השתלבות ברצועות ושבילי הולכי הרגל שבהיקף המגרש הן לחזית הדרומית תוך

התוכן	מס' החלטה
4711/תא/מק/4-6 - סמבורסקי 4-6	18/05/2022
דיון בהפקדה	8 - - '22-0016

הסדרת רחבה (כיכר) בחזית של מבנה הציבור והן כהמשך שביל הלכי הרגל ממערב והסדרת חזית מסחרית לאורכו כאמור בתאום מול צוותי התכנון העירוניים.

5. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו ירוק) – תחנת אזורי חן המתוכננת במרחק של כ 350 מטרים.

תחנות אוטובוסים קיימים הן ברמה השכונתית המקומית לאורך רחוב קדושי השואה והן תחנות מערכתיות לאורך כביש החוף על נתיב העדפה הקיים.

6. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה ובתכנון המקודם בהיקפיו תוך התאמה למגמה של עידוד השימוש בשבילי הולכי הרגל המרשתים את השכונה ותוך מתן מענה להשלמת מדרכות רחבות, שדרוג צירי הולכי הרגל וכל זאת תוך מתן מענה מלא לחניה ולתפעול בתת הקרקע.

בדיקה תכנונית בהתאם לסעיף 3.2.1 א בתכנית המתאר תא/5000:

1. מלאי ותמהיל יח"ד קיימות ומאושרות בתחום התכנית ובסביבתה:
 - תמהיל גודל יח"ד (סה"כ- עיקרי + שרות) הקיים בשכונת צוקי אביב מוטה באופן קיצוני כלפי יחידות הדיור הגדולות ביותר: 74% מיחידות הדיור הן בגודל של מעל 100 מ"ר, 6% נוספות הן בגודל 86-100 מ"ר, 10% בגודל 51-85 מ"ר, ו- 10% בגודל הקטן מ- 50 מ"ר.
 - תכנית זו מאופיינת בתמהיל מאוזן יותר שיאפשר לאוכלוסיה מגוונת יותר (מבחינת גודל משק הבית וגילאים) להתגורר בשכונה זו.
2. מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה:
 - ברובע 1 (צפון מערב) מתוכננות:
 - בתחום תכנית 3700 : 2,160 יח"ד לדב"י
 - בתחום תכניות שדה דב: 2,400-6,900 יח"ד לדב"י
 - בתחום תכנית יהודה הנשיא 14-22 : 20 יח"ד לדב"י
3. יחס למדיניות מנהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
 - התכנית מציעה 20% יח"ד קטנות עד 65 מ"ר.

זמן ביצוע:
ל"ר

בתוכנית המוצעת			
לא רלוונטי	אזור תכנון 101: אין הוראות בטבלה 5.4	נספח אזורי תכנון	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
לא רלוונטי	לא רלוונטי	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע: אזורי העסקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחזית עירונית, מתחמים חופיים והוראות לעיצוב הרחבות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחזית עירונית - אזורי העסקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב הרחבות
+	יעד מבאי"ת: מגורים ד', דרך מאושרת שימוש ראשי: מגורים מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע	על פי סעיף 3.2.4 מקבץ שימושים ראשי: מגורים מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע: מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייגרו מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם החסטורי של הרחוב ואופיו. - מוסדות ציבור	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.
+	שימוש ראשי: מגורים צמפות: 33.65 יחיד לדונם (160 יחיד/4.754 דונם)	אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	התכנית כוללת שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע ושימושים כלליים לשטח ציבורי בנוי במסד קומת הקרקע	אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלליים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מגיש מעל 1.5 דונם: רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4.0	אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה על לשטח הבניה המרבי.
+	תוספת רח"ק עבור מרמסות לשימוש מגורים ועבור מצללות לקירוי לשימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיכוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרתישים למיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	שטחי הבניה ממוח על	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בנין 1 – 15 קומות בנין 2 – 15 קומות (כולל קומת קרקע וגג)	מספר קומות מירבי: לפי נספח עיצוב	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>+</p> <p>העמדת בנין כוהח לכינוי קיים בטכנת - קומת מסר מסחררת וציבורית. בדופן רחוב וצירים ירוקים - יצירת מרחב ציבורי בזיקת הטח לציבור - פיתוח נוף ונטיעת עצים בהתאם לתחניות אגף שפיע ומחלקת בנייה בת קיימא</p>	<p>בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) תחניות בדבר נטיעות (4.2.4) ועצים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בנין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>תואם חווי'ד הייתה אסטרטגית</p>	<p>מהות התקצאה לצרכי ציבור וזיקמה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ח)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 סעיף - הקצאה לצרכי ציבור - הועדה תחליט לחסדי תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר תקצאה/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>התכנית כוללת זיקת חטאח באמוד לרחוב סמבורסקי</p>	<p>סעיף 3.6.14 רחוב מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כוכר עירונית, צד ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירח קירוי מעל דרך טרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+</p> <p>קיימת חווי'ד התחבורתית מאושרת. התכנית כוללת תקן חניה 0.8 או התקף לעת הוצאת היינר</p>	<p>הוראות כלליות (3.8.1) דרך מקומית (3.8.2) תקן חניית (3.8.7)</p>	<p>נספח התחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי התחבורה - 3.8</p>
<p>+</p> <p>בהתאם לתחניות ורישות מחלקת איכות סביבה ובנייה בת קיימא לבנין, לפיתוח ולחוראות התכנית. חוגש דויה מוקד אקלים של הצללת ורחוח וכ דויה הידרולוגי</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תחניות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p> <p>נשמרת 15% תכנית מניה מכיני מעל חקרקע ותת הקרקע. התכנית כוללת נספח ניקוז מנחה. שטח התכנית לא כולל סימון כלשוחו בנספח התשתיות</p>	<p>ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>השתיות - סעיף 4.6 מרק 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)</p>

שימוש בסעיף ההתקנות לתוכנית המיתאף - למי סעיף 462(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 462 א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטח בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטח בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוזת הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעד
סעיף קטן (א)(6)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תאריך והתימון			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחיד כרמלי, אדרי / סגור 13.10.21	013864152		9.5.22
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתם אוזן, ענייד	024389769		9.5.2022

תן ברעם | 2017

העתקים
בני אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מהווית)
צוות תכנון

1155012021

התוכן	מס' החלטה
4711/מק/תא/507-0839654 - סמבורסקי 4-6	18/05/2022
דיון בהפקדה	8 - - '22-0016

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית, בכפוף :

1. הוספת הנחיות עיצוב לתקנון התכנית ולנספחים הרלוונטיים בתיאום עם אדריכל העיר, עבור עריכת תכנית עיצוב במסגרת היתר הבניה.
2. סיום תיאום מול מי אביבים.
3. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי מה"ע.
4. השלמת נספח הסכם שכירות דב"י כתנאי להפקדה בפועל (הסכם המסגרת כבר חתום ומאושר).

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון :

הילה ירושלמי : תוכנית סמבורסקי מגרש ביעוד מגורים בשכונת צוקי אביב. מבוקש להוסיף זכויות, מס' קומות, מס' יח"ד, על מנת ליעל את ניצול הקרקע לפי תוכנית המתאר. השכונה מקבלת חזית מסחרית, שטח ציבורי בקומת הקרקע, זיקות הנאה לאורך הרחובות, יח"ד בהישג יד, גיוון תמהיל של יח"ד. אדריכל אלישע רובין מציג את התוכנית חן אריאלי : איפה ימוקמו היחידות בהישג יד- האם הם יהיו מפוזרות? מה יהיה גודלם? שגם משפחות יוכלו להנות מהם. אלישע רובין : לפי הדרישה של המחלקה האסטרטגית 10% מסך הדירות בהתאם לתמהיל הכללי של יח"ד והמיקום יקבע בשלב תוכנית העיצוב. הילה ירושלמי : במקרה הזה תוכנית העיצוב תועבר לשלב היתר הבניה ולכן כתבנו בחוות דעת שלנו שנתאם עוד מס' נושאים, רובם עיצוביים, וגם את נושא דירות בהישג יד עוד בתקנון של התוכנית הזו. דורון ספיר : אנחנו מאשרים את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף :

1. הוספת הנחיות עיצוב לתקנון התכנית ולנספחים הרלוונטיים בתיאום עם אדריכל העיר, עבור עריכת תכנית עיצוב במסגרת היתר הבניה, כולל :
 - א. תכנון רמפת כניסה לחניון בתחום הבינוי.
 - ב. סעיפים בנושא חלחול ושטח פנוי מבניה בתקנון יגברו על המסומן בנספח הבינוי.
 - ג. עדכון סקר עצים בעת פתיחת בקשה להיתר בניה.
2. סיום תיאום מול מי אביבים.
3. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי מה"ע.
4. השלמת נספח הסכם שכירות דב"י כתנאי להפקדה בפועל (הסכם המסגרת כבר חתום ומאושר).
5. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

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