מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת ניר אביב, כפר שלם

כתובת: צלילי חנינא 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6146	מוסדר	חלק	321	

שטח התכנית : 5.208 דונם
מתכנן: אדר עמרי בורנשטיין, אדר אנטון סנדלר
יזם: חגית והבה, בא כח הבעלים
בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בגבולות החלקה 4 מבנים מבני מגורים קיימים המחוברים בשני צמדים (צלילי חנינא 9-7, 13-11) בני 9 קומות על קומת עמודים וחניה על קרקעית קיימת בגבולות החלקה.
מאז שנת 2022 קודם היתר להקמת מרפסות בחזית הצפונית של הבניין בכתובת צלילי חנינא 13 אשר בגבולות החלקה. התקבל היתר והקמת המרפסות החלה בשנת 2024.

מדיניות קיימת:

תא/מק/9120 דופן כפר שלם

תכנית מדיניות הכוללת רצף שכונות דופן כפר שלם ומגדירה מנגנונים וכלים להתחדשות של מלאי הדירות הקיים.
תכנית המדיניות מגדירה את החלקה בה ממוקם הבניין בכתובת צלילי חנינא7 **כמרחב מומלץ להתחדשות ע"פ תכניות הרחבה תקפות / תמא 38**

מצב תכנוני קיים:

<u>תכנית מתאר תל אביב – תא/5000</u>

יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית

אזור תכנון: 907א כפר שלם רבתי, מתחם להתחדשות עירונית

נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות

<u>תכנית 2646</u>

שינוי יעוד מגרשי מגורים לשצ"פ/חניה. שינוי גבולות/הגדלת מס' קומות ויח"ד במגרשים. תכנון מחדש של מגרשים. שינוי מגרש ממסחר לאזור מגורים ד'. קביעת מתחם איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים. הגדלת זכויות הבניה במגרשים לבניני ציבור ושילוב חניה ציבורית על קרקעית ותת קרקעית. שינוי שפ"פ לשצ"פ לאורך דרך הטייסים. שינוי חלק מרח' מוצא וסלע יעקב לדרכים משולבות.

<u>תא/ מק/ 3541</u>

שינוי לתכנית 2646 המגדירה הפחתת שטחים עיקריים במגרשים והגדלת שטחים עיקריים במגרש שכן במסגרת אותה התכנית, כולל הגדלת מספר קומות ומספר יח"ד.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית בניין עיר נקודתית לשינוי קו בניין לצורך הקמת מרפסות.
על חלקה זו קיימים 4 בנייני מגורים. התכנית מתייחסת לשינוי קו בניין דרומי בלבד בכתובת צלילי חנינא 7, אשר מגביל הקמת מרפסות עפ"י תקנה עירונית.
הקטנת קו הבניין מ- 12 מ' ל-9 מ' בחזית זו תהיה לצורך הקמת מרפסות בלבד, <u>ללא כל שינוי בשטחי בניה.</u>
תכנית בסמכות הועדה המקומית מכוח הוראות החוק לפי סעיפים 62א(א)(4), 62א (ג)

טבלת השוואה:

ללא שינוי בזכויות בניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת-הועדה לשיתוף ציבור מיום 29.10.2024, סימוכין 28476124, מאחר ומטרת התכנית היא שינוי קו בניין בלבד, הוחלט כי אין צורך בהליך שיתוף/יידוע ציבור.

זמן ביצוע:

מידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1298561 תא/מק/ 2646/1	שם התכנית צלילי חנינא 7	מגיש התכנית חגית והבה	עורך התכנית אדר' עמרי בורנשטיין אדר' אנטון סנדלר
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 בתוק 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 משנה את קו הבנייין הדרומי מ- 12 מ' ל- 9 מ' לצורך הקמת מרפסות בצלילי חנינא 7	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה מקומית עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה 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 (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט :** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ שינוי קו בניין דרומי מ- 12 מ' ל- 9 מ'.

תצהיר והתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר'	מספר ת.ז. 300000064	חתימה	תאריך 18.11.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה	תאריך 18.11.2024

רן ברעם | 2017

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

87\76\2021

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. חתימה על כתב שיפוי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-24ב' מיום 27/11/2024 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : תוכנית בצלילי חניא.
עומרי בורנשטיין : מציג את התוכנית במצגת.
ליאור שפירא : תוכנית טובה נותן מרחב הרבה יותר טוב לתושבים. מאושרת חוו"ד הצוות.

בישיבתה מספר 0022-24ב' מיום 27/11/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים :

תנאים להפקדה בפועל:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. חתימה על כתב שיפוי

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן ורועי אלקבץ

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