

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4815 - קורקידי	06/04/2022
דיון בסעיף 77+78	5 - - '22-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב - יפו

מיקום: שכונת נווה עופר
רחוב גרוסמן מצפון
רחוב שקד מדרום
מרכז מסחרי נווה עופר ממערב
בית ספר יסודי הדקל ממזרח.

כתובת: קורקידי 10,12,14,16,18,1,3,5

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6993			68, 69, 73, 77, 76	

שטח התכנית:

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון.
מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:

יזם: עזרה וביצרון חברה לשיכון בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות פיתוח, חלמיש

כללי: תכנית התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי

מצב השטח בפועל:

התוכנית כוללת 3 מגרשי מגורים: סה"כ 60 יח"ד ב- 2 מבנים טוריים נסוגים בני 4 קומות על עמודים (כל בניין טורי נסוג מורכב מ-3 בניינים מלבניים) ובניין טורי בן 2 קומות. בנוסף מגרש ביעוד חניה פרטית משותפת לדיירים

מדיניות קיימת:

ע"פ תכנית המתאר תא/5000:

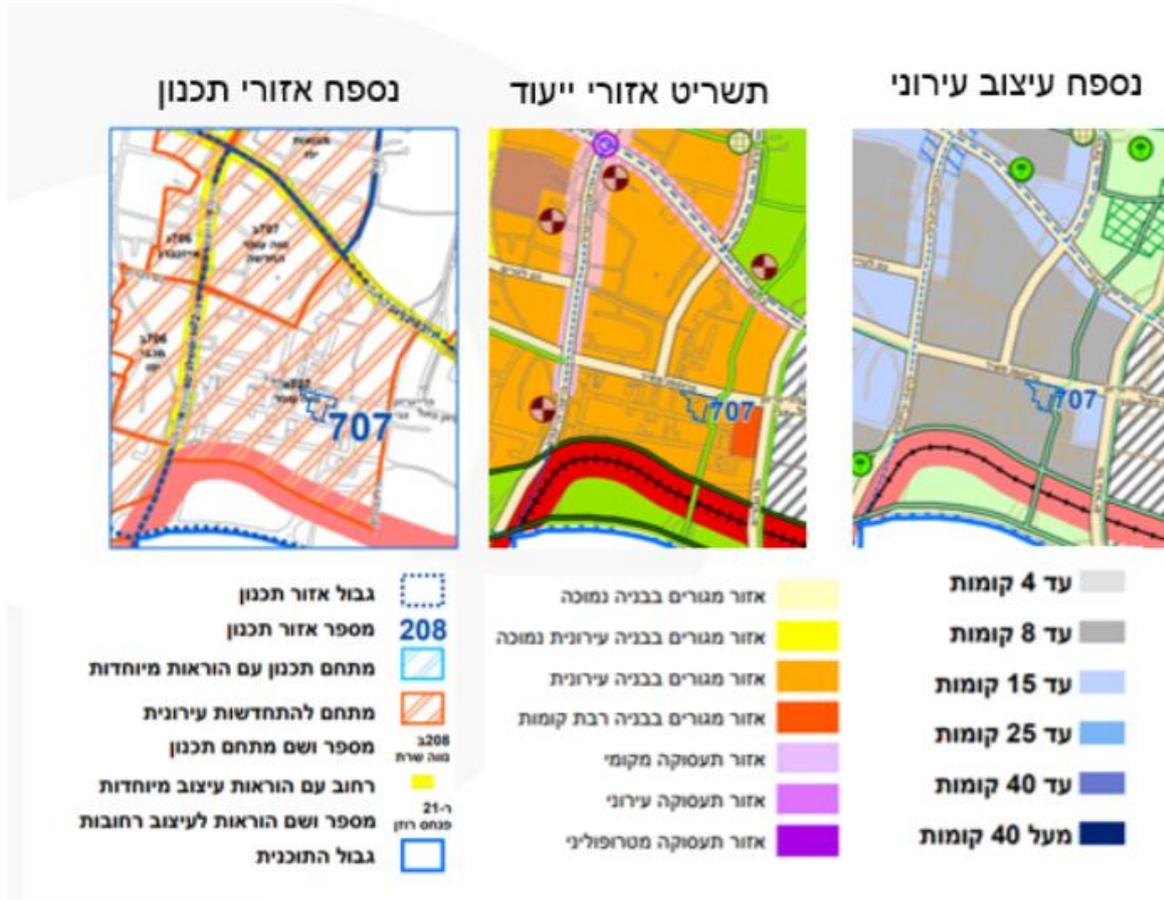
תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי הבנייה המרביים: עד רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד')

נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות. תותר תוספת מדרגת גובה ל-15 קומות

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.



תא/מק/9061 : מסמך מדיניות נווה עופר
 המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.
 מתחם "קורקידי" מוגדר כמתחם K במסמך המדיניות ומומלץ לתכנון משולב של עיבוי ופינוי בינוי.

מצב תכנוני קיים :

- תב"ע תקפה (שם ומספר) :
- 1996, 2603 – תכנית הרחבות דיור ובניה חדשה בשכונת נווה עופר.
- 2007, 2603א' – עדכון תכנית הרחבות
- 1973, 1134 – קביעת יעודי קרקע בנווה עופר
- 1960, 432 – תכנית מתאר יפו
- 1969, 720 – תיקון לתא/432
- 1979, 1990 – תיקון תא/720
- 1965, 882 – הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.
- יעוד קיים : מגורים, חניה פרטית.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4815 - קורקידי דיון בסעיף 77+78	06/04/2022 5 - - '22-0012

מצב תכנוני מוצע :

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים באופן הנותן מענה לצרכי ציבור ושטחים פתוחים. ולחידוש המרקם העירוני. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון :

1. התחדשות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
2. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי במבנים בני 7-19 קומות.
3. הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4. הגדרת שטחים פתוחים וזיקות הנאה למעבר ושהיה של הציבור.
5. שינוי מערך הדרכים בתחום התוכנית.
6. הסדרת חנייה תת קרקעית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
7. הסדרת גישה, חניה ופתרונות פינוי אשפה לבניינים ברחוב שמתחדשים לפי תמ"א 38 ואינם חלק מתחום התוכנית.

תיקי מידע ובקשות להיתרים בתוקף :

קורקידי 16 - תיק מידע אחד להוספת חדר יציאה לגג משנת 2022

זמן ביצוע :

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- א. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77.
- ב. התנאים לפי סעיף 78 לחוק :
1. לא יוצא היתר בניה (כולל היתר בניה מכוח תמ"א/38 ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר, תא/5000 .
2. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו בחשבון ב"מצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ ללא תוספת שטחים.
3. בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין ללא תמריצים וללא הקלות.
4. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 תיאור הדיון :

עדי בן שטרית : קורקידי נמצאת בלבה של נווה עופר בקשה לפרסום 77-78.
ליאור שפירא : לאשר סעיף 77-78 בהתאם להמלצת הצוות.

בישיבתה מספר 0012-22' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- א. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77.
- ב. התנאים לפי סעיף 78 לחוק :

1. לא יוצא היתר בניה (כולל היתר בניה מכוח תמ"א/38 ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר, תא/5000 .
2. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו בחשבון ב"מצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ ללא תוספת שטחים.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/4815 - קורקידי דיון בסעיף 77+78	06/04/2022 5 - 2012-0012 ב'

3. בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין ללא תמריצים וללא הקלות.
4. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

תוקף התנאים ל 3 שנים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון וחיים גורן.