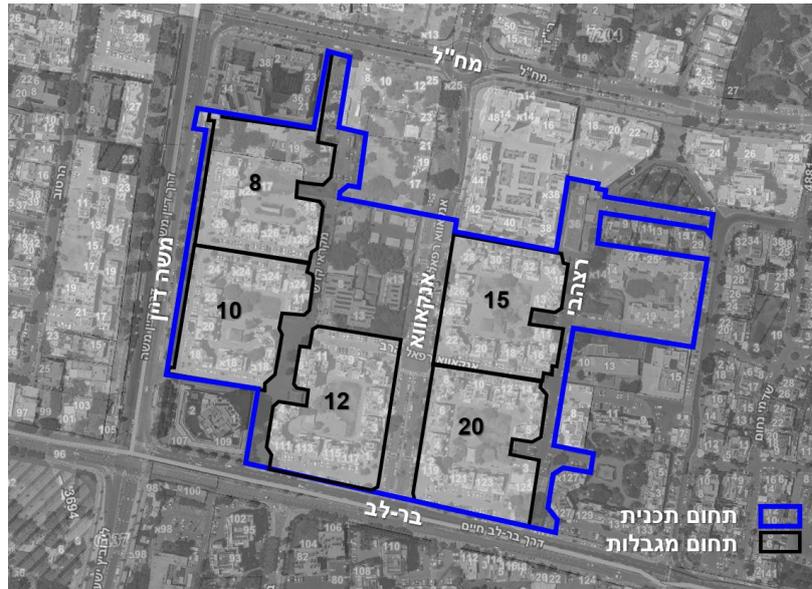


התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר	10/04/2024
דיון בסעיף 77+78	7 - - '24-0005

כללי: בהתאם למדיניות לשכונת כפיר (תא/מק/9100, אושרה בוועדה המקומית בינואר '23) ועל מנת לממש את מטרותיה, מוצע לקבוע תנאים מגבילים על הוצאת היתרים בתחום המוצג להלן וכן לחדד החלטת ועדת שימור ביחס לחלקה 15.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: בהתאם למסומן להלן



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7423	מוסדר	חלק מהגוש	8,10,12,15,20	-

שטח התכנית: 72.50 ד' (מתוכם, 42.60 בחלקות הכלולות בתחום המגבלות)

מתכנן: בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים / מחלקת תכנון מזרח

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: מדינת ישראל (חלמיש), פרטיים.

מצב השטח בפועל: שכונת כפיר ממוקמת בדרום מזרח העיר, בחלקו הדרומי של רובע 9. השכונה מהווה חלק משכונות כפר שלם רבתי וממוקמת ממזרח לשכונת התקווה (נווה צה"ל), מצפון לשכונות ליבנה והארגזים ותחומה ע"י הרחובות המרכזיים בר-לב (מדרום), משה דיין (ממערב) ורחוב מח"ל מצפון. השכונה נחצית במרכזה באמצעות רחוב אנקאווא.

מדיניות קיימת: בינואר '23 אישרה הועדה המקומית מסמך מדיניות לשכונת כפיר. מטרת מסמך המדיניות היא לאפשר שמירה של מאפיינים ייחודיים לצד חידוש והתחדשות המרקם הבנוי והמרחב הציבורי של שכונת כפיר. התחדשות השכונה תוך שמירה על הערכים התכנוניים והחברתיים הייחודיים של השכונה יוצרת תמונת עתיד המציעה פרשנות מחודשת למורשת הבנויה המקומית והתאמתה לערכים עירוניים עכשוויים.

מס' החלטה	התוכן
10/04/2024	0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר
7 - - '24-0005	דיון בסעיף 77+78

טרם הדיון הועדה המקומית שהתקיים ביוני 22', הוצגו עקרונות התכנון לועדת השימור שאישרה את שימורו של "מבנן הליבה" המהווה מרכיב אינטגרלי במתווה המוצע.

מצב תכנוני קיים :

- תכנית המתאר העירונית תא/5000 :

על תחום התכנון חלה תכנית המתאר העירונית תא/5000 (אזור תכנון 907 כפר שלם רבתי) אשר מחלקת את השכונה לשני אזורים במטרה לבדל ולהדגיש את המרקם הייחודי של שכונת כפיר :

- אזור ייעוד - חלק צפוני :
- אזור מגורים בבנייה עירונית.
- רח"ק מירבי : 4
- מס' קומות מירבי : 15 קומות
- אזור תכנון 907'א' 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 עד לסה"כ רח"ק 5.
- ע"פ טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, ניתן יהיה להגיע בחלקה הצפוני של השכונה לרח"ק של עד 6 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לפינוי משמעותי ובהיקף נרחב של בנייה משטחים ציבוריים קיימים.
- אזור ייעוד - חלק דרומי :
- אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה.
- רח"ק מירבי : 3
- מס' קומות מירבי : 8 קומות
- ע"פ סעיף 5.2.1 (א) להוראות תכנית המתאר, רשאית הועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות.
- נספח התחבורה של תכנית המתאר דרך חיים בר לב מוגדרת כדרך עורקית רב עירונית ורחוב משה דיין מוגדר כדרך עורקית עירונית, המיועדת בין היתר לכלול קו מתע"ן.
- להלן תחום התכנית והתחום המוצע לקביעת מגבלות על רקע תשריט אזורי ייעוד (תא/5000) :



200' תחום תכנית מוצעת תחום מוצע למגבלות בנייה עירונית נמוכה בנייה עירונית

עמ' 201

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר	10/04/2024
דיון בסעיף 77+78	7 - 0005-24' - 7

- תכנית ראשית תא/1790. אדמת כפר שלם – נווה כפיר - תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש המגדירה את שטחי המגורים והשלד השכונתי על כלל ייעודיו. מתן תוקף: 1977
 - תכנית 3/06/15. קביעת תכנית ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין. מתן תוקף: 1985.
 - תא/2588 – הרחבות דיור (1994) + תא/1/2588. מתן תוקף: 1996
 - תכנית תא/ג/1 שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות מתן תוקף 20/08/2007
- תחום התכנית כולל כ-534 יח"ד ע"פ תכנית תקפה (תא/1790) מתוכן מומשו כ-450 יח"ד. חלקות 8,20 כוללות בנייה בלתי מוסדרת.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית תחול בתחום המסומן מעלה בין הרחובות משה דיין ממערב, דרך בר-לב מדרום, רח' רצהבי ממזרח ורחוב מח"ל מצפון. התכנית כוללת במצב המאושר חלקות בייעודים ציבוריים שונים, מגרש מיוחד לדיור מוגן ו-5 חלקות בייעוד מגורים. בהתאם למתווה המדיניות המאושרת לשכונה, התכנית מציעה הריסה ובנייה מחדש של הבינוי הקיים בארבעת החלקות הממוקמות בדפנות השכונה (חלקות 8,10,12,20 - סה"כ 340 יח"ד). התכנית מציעה הקצאת חלקה הממוקמת במרכז השכונה ("מבנן הליבה") לצרכי ציבור וקביעת המבנה הקיים בה לשימור (חלקה 15 – סה"כ 110 יח"ד).

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה: התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע בהתאם למתווה מדיניות המאושרת לשכונת כפיר (תא/מק/9100).

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

חלקות 8,10,12,20:

1. תותרנה בקשות רישוי תוספת ממ"דים / פתרון מיגון אחר.
2. תותרנה בקשות רישוי למימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1), בכפוף לחווי"ד מחלקת התכנון.
3. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.
4. שטחי בנייה שיתווספו ממועד פרסום המגבלות (סעי' 1,2 לעיל) לא יובאו בחשבון כחלק מהמצב הנכנס במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית המוצעת.
5. המגבלות המפורטות לעיל ביחס לחלקות 8,10,12,20 (סעי' 1,2,3,4 לעיל) לא תחולנה על תיקי מידע בתוקף טרם מועד פרסום המגבלות וכן בקשות רישוי בהליך.
6. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.

חלקה 15 "מבנן הליבה":

7. תותרנה בקשות רישוי עבור תוספת ממ"דים / פתרון מיגון אחר, בתיאום עם מחלקת השימור.
8. תותרנה בקשות רישוי למימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1), בתיאום עם מחלקת השימור.
9. יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים, בתיאום עם מחלקת השימור.
10. שטחי בנייה שיתווספו ממועד פרסום המגבלות (סעי' 7,8 לעיל) לא יובאו בחשבון כחלק מהמצב הנכנס במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית המוצעת.
11. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
12. המגבלות המפורטות לעיל ביחס לחלקה 15 (סעי' 7,8,9,10 לעיל) לא תחולנה על תיקי מידע בתוקף טרם מועד פרסום המגבלות וכן בקשות רישוי בהליך, למעט הצורך בתיאום עם מחלקת השימור.
13. לא תותר הריסת כלל הבינוי או חלקים ממנו בגוש 7243 חלקה 15.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור: תהליך שיתוף הציבור שהתקיים במסגרת הכנת המדיניות הבהיר כי תושבי השכונה אוהבים את אופייה אך במקביל מעוניינים בהתחדשות. תהליך זה הציף את הצורך בליווי צמוד של תושבי השכונה כמפתח להצלחת מתווה ההתחדשות. בהתאם למסקנות אלה, אנו מציעים כי קידום התכנית ילווה במתווה חברתי שיכלול הכנת דו"ח חברתי מצומצם והליך שיתוף ציבור.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר	10/04/2024
דיון בסעיף 77+78	7 - 0005-24 - 7

בתחום השכונה קיימת פעילות יזמים. ככל והחברות הפועלות תוכרנה כנציגות התושבים (בכפוף להצגת הוכחות לכך), הליך שיתוף הציבור יכלול עדכון, שיתוף וקיום שיח גם עימן.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

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

מומלץ לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על הכנת תכנית ופרסום תנאי מגבילים על היתרים כמפורט לעיל, לפי סעיפים 77-78. תוקף התנאים ל 3 שנים או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מביניהם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24 מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

אורלי אראל: לשכונת כפיר יש מסמך מדיניות שאישרה וועדה המקומית. עיריית ת"א-יפו תקצה לקדם תוכנית לשכ' כפיר. בעת קידום תכנית, מהיום שמתחילים עד הדיון להפקדה זה יכול לקחת שנתיים פלוס - תלוי במספר גורמים. בכדי למנוע מצב שבו תוך כדי הכנת התוכנית עד להפקדה ייקבעו בשטח מהלכים של בניה והריסה ויהיו מכשול לקידום התוכנית, חוק התכנון והבניה מאפשר לוועדה המקומית להכריז על פי סעיף 77 שתכנית נמצאת בהכנה וסעיף 78 מאפשר לוועדה המקומית להגביל הוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית עד להפקדת התוכנית. זה טווח הביניים שבו נגיע לוועדה ונכריז על 77-78.

ליאור שפירא: אם במהלך התוכנית ינצל את הזכויות להגדיל ולהוסיף אז יכול לקרות שני דברים: הוא יכול להתנגד לתוכנית דבר שאנו לא מעוניינים בו, והדבר השני כשיזם נותן זכויות הוא נותן יותר זכויות לדירה ששטחה גדול יותר. אם הדיירים יפעלו בזמן שהיזם פועל זה יגזול מסל הזכויות הכולל ויגרום לשיבוש. אנו לא מעוניינים שיהיו חיכוכים ומעוניינים שהתוכנית הגדולה של ההתחדשות העירונית תצא לפועל. לכן אנו מקפידים את המצב ולא מאפשרים הוצאת תיקי בניין.

אביגדור פרויד: יש הגבלה בזמן ל-77 78?

ליאור שפירא: כן

הראלה אברהם אוזן: 3 שנים ואפשרות לעוד 3 שנים נוספות.

יואב זילברדיק: מציג את עיקרי התוכנית.

דודו לניאדו: לא ברור עניין השימור בבניינים הישנים האלה? מי החליט שזה לשימור ולמה?

אורלי אראל: בהרבה מקרים אנו נדרשים לבחון ערכים של מבנים אדריכליים היסטוריים חברתיים וכד' שראוי לשמר אותם. תמיד יש חילוקי דעות בוועדת השימור. במקרה זה לשכ' כפיר יש ייחוד בצורת הבינוי ובערכים התכנוניים ולכן חשבנו שיש מקום להשאיר מבנן אחד כזיכרון של מה היה בשכ' הזו. המבנן המוצע ייקבע כמגרש ציבורי ולא יהיה לעול על התושבים. שאר המבנים ייהרסו וייבנו מחדש. האדריכל קיבל פרס על תכנון השכונה. המבנן יעבור לבעלות עירונית והעירייה תחליט בהמשך על איזה שימוש ספציפי וציבורי. היה דיון ארוך בוועדת השימור בעניין.

ליאור שפירא: אני חבר בוועדת השימור ופעמים רבות דעתי לא התקבלה.

רועי אלקבץ: יש דברים שהם יופי בעיני המתבונן.

אלחנן זבולון: למה לא להפוך את המבנה למבני ציבור על הכביש הראשי ולא באמצע השכונה? הרבה תושבים פנו בעניין של חוסר וודאות שאינם יודעים היכן יקבלו דירה? הרבה מהתושבים דתיים וחשוב לקחת בחשבון את עניין מרפסות סוכה.

יואב זילברדיק: לעניין מיקום הדיירים שגרים במבנן הליבה, זה נתון להחלטה במשא ומתן של הדיירים מול היזם, זה לא דבר שמוגדר בתב"ע. יש ערך למיקום שנבחר למגרש הציבורי, יש חשיבות למיקומו על רח' אנקווה, בסמוך ובין בית ספר 'כפיר' לבין גני ילדים ולמרכז לקשיש, החללים בו יכולים להוות השלמות לצרכי בית הספר ויתר מוסדות הציבור הללו. המבנן משלים ליבה ציבורית לשכונה, כפי שהומלץ במסמך המדיניות.

אלחנן זבולון: חשוב מאוד לשתף את הציבור, יש שם חשש מאוד גדול.

יואב זילברדיק: אנו מודעים לכך וייתן להיבט החברתי דגש מאוד משמעותי במסגרת קידום התב"ע.

דודו לניאדו: יש צפי לסוף 77-78?

אורלי אראל: אנו מבקשים לשלוש שנים. נקווה שנגיע להפקדה בשלוש השנים האלה, אם לא אנו נסביר למה אנו מבקשים הארכה. נקווה שלא נצטרך הארכה.

יואב זילברדיק: אנו מודעים לסיטואציה של הליך 77,78, ולכן כל מה שנמצא בתהליך ובתיקי מידע ובקשות רישוי אנו מציעים לאפשר להם להמשיך.

ליאור שפירא: זה לא כזה ברור, הבנתי שיש מגבלות, השטח שמתווסף לא מתווסף לזכויות הבניה.

יואב זילברדיק: יש מגבלות החל מההחלטה של הוועדה היום. לעומת זאת מה שנמצא ב'צנרת' אנו לא עוצרים, ומאמינים שנצליח להתמודד עם זה בעתיד באופן ש לא יסכל את התוכנית. המגבלות חלות במבננים שמיועדים להריסה ובניה וכן במבנן לשימור. אנו מאפשרים תוספת מיגון, לא מונעים בקשות רישוי למימוש הרחבות ומאפשרים שיפוצים ושינויים שאינם כוללים תוספת שטחים. לגבי סעיף 4 -

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5081 - שכונת כפיר	10/04/2024
דיון בסעיף 77+78	7 - 0005-24

ממועד פרסום המגבלות מי שיחליט להוסיף שטחים, שטחים אלה לא יילקחו בחשבון מבחינת הדו"ח והבדיקות הכלכליות שנקיים.

אורלי אראל: ליאור מבקש שזה יחול רטרואקטיבית גם על תיקי מידע ובקשות רישוי שנפתחו.

ליאור שפירא: אם יש מקרים של תיק מידע, שעדיין אין היתרים צריך להכיל עליהם גם את סעיף 4.

אורלי אראל: הראלה, יש לנו בקשות להיתר ותיקי מידע בתוקף.

ליאור שפירא: אם מישהו מחליט בכל זאת לבנות למרות שהדירה עתידת להיהרס זו החלטה שלו אבל הוא מבין שזה על קרן הצבי אבל זה מאוד דחוף לו, ניתן להבין זאת בבניה של ממ"ד. אבל הוא לא יכול לפגוע בהתחדשות העירונית. אני לא מדבר על אלו שהשלימו את הבניה אלא בשלב של תיקי מידע.

אנו לא יכולים לסכן פרוייקט בהיקף כזה בפרט שיש כבר יזם בשטח.

אורלי אראל: על פי הנחיית מהנדס העיר אנו לא עוצרים בשלב תיקי מידע בתוקף ובהליך היתר.

הראלה אברהם אוזן: הוא (ליאור) לא עוצר, הוא אומר שהשטח שיתווסף לא ייחשב אבל תהיה אבחנה בין השטח שיתווסף בתיק מידע שלא ייחשב לעומת בקשה להיתר עליה המגבלה לא תחול.

אורלי אראל: יתוקן סעיף 5 רק על בקשות לרישוי ולא על תיקי מידע.

רועי אלקבץ: 77-78 למיטב הבנתי זה לשנתיים?

הראלה אברהם אוזן: שלוש שנים ואפשר עוד שלוש שנים. אבל אפשר גם פחות משלוש שנים

אורלי אראל: מדובר בתוכנית מאוד מורכבת לכן ביקשנו שלוש שנים.

ליאור שפירא: אושר 77-78 עם התיקונים שהוועדה בקשה.

בישיבתה מספר 0005-24' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על הכנת תכנית ופרסום תנאי מגבילים על היתרים כמפורט להלן:
- א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה: התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע בהתאם למתווה מדיניות המאושרת לשכונת כפיר (תא/מק/9100).
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

חלקות 8,10,12,20:

1. תותר תוספת ממ"דים / פתרון מיגון אחר.
2. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1).
3. יותר שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.
4. שטחי בנייה שיתווספו ממועד החלטת הועדה המקומית (סעי' 1,2 לעיל) לא יובאו בחשבון כחלק מ"המצב הנכנס" במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית המוצעת.
5. סעיף 4 לעיל לא יחול על בקשות להיתרי בניה שעברו תנאי סף ונקלטו במערכת טרם מועד החלטת הועדה המקומית.
6. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.

חלקה 15 "מבנן הליבה":

7. תותר תוספת ממ"דים / פתרון מיגון אחר, בתיאום עם מחלקת השימור.
8. יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1), בתיאום עם מחלקת השימור.
9. יותר שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים, בתיאום עם מחלקת השימור.
10. שטחי בנייה שיתווספו ממועד החלטת הועדה המקומית (סעי' 7,8 לעיל) לא יובאו בחשבון כחלק מ"המצב הנכנס" במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית המוצעת.
11. סעיף 10 לעיל לא יחול על בקשות להיתרי בניה שעברו תנאי סף ונקלטו במערכת טרם מועד החלטת הועדה המקומית, למעט הצורך בתיאום עם מחלקת השימור.
12. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
13. לא תותר הריסת כלל הבינוי או חלקים ממנו בגוש 7243 חלקה 15.

זמן ביצוע: תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, דודו לניאדו, רועי אלקבץ, דייבי ויינשטוק, אלחנן זבולון