



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3,1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928 דיון בהפקדה	26/07/2023 6 - - '23-0013

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושע) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה, צמודת-קרקע, עד שתי קומות. מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים).  
בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.  
לאורך רחוב מסילת ישרים, קיימת חזית מסחרית.  
בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000, זאת ללא חריגה מתכנית המתאר.

### מדיניות קיימת:

**תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):**  
מטרת תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי.  
תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת, תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה.  
בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ו\או תוספת שימושים שאינם מגורים.  
התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.  
מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

**מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):**  
מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיוור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה.  
המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא\5000 והנחיות לאחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

**תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):**  
בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

**מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086**  
חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

### מצב תכנוני קיים:

**יעודים קיימים:** מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים.

**תא/590 (1968):**  
התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.  
יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.  
זכויות בניה: לפי מדרגות שטח מגרש: בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד ל-8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד/ד' ו-33% בניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1 - מושעות 1, 3	26/07/2023
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה	6 - - '23-0013

תא/2707 (1997):

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.  
הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא/ע-1-מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/ג-1-בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

### מצב תכנוני מוצע:

#### מטרות התכנון:

- פירוק חלקות מושע, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה, תיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.
- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאותרים" (שלא אותרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אותרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.

#### פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
22,514 (מגורים א)	14,437	מגורים ב1
	7,579	מגורים ב1 וחזית מסחרית
	499	מגרש מיוחד
8,788	7,373	דרכים
	906	שביל
2,192	2,689	שטח ציבורי פתוח
<b>33,493</b>	<b>33,483</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע:**

יעוד מגורים א:

**קומת קרקע:**

בתאי שטח בעלי סימון חזית מסחרית נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהוו מטרד. מסחר קיים על פי היתר בתא שטח שאינו נושא חזית מסחרית בתשריט, יוכל להמשיך להתקיים עד להוצאת היתר לתוספת בניה או בניה חדשה. בכלל מרחב התכנון, במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. **קומות עליונות:** מגורים בלבד.

**הוראות בינוי:**

צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם. הגדרת שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת). שטח מגרש מינימלי לבניה: 70 מ"ר. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת גזוטריות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מקו בניין אחורי תותר חריגת מרפסת עד מרחק 3 מטרים מגבול מגרש.

**מס' קומות:**

לאורך שדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים וברחוב גבעת בן יהודה: עד 5 קומות (4 קומות וקומה חלקית). בתא שטח 79 (ברחוב יש"ר מקנדיא): 5 קומות וקומה חלקית, לצורך מתן אפשרות למימוש זכויות מאושרות. ביתרת הרחובות: עד 4 קומות (3 קומות וקומה חלקית).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	26/07/2023
דיון בהפקדה	6 - - 0013-23

#### קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים.

במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש.

תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ-0.5 דונם.

#### זכויות בניה:

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו.

הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.

#### עיצוב:

בבנייה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב, באורך של לפחות 50% מחזית המבנה. תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת הקרקע בתחום המגרש בחזית קדמית ואחורית, תחת היטל המרפסת של הקומה השניה.

#### איחוד מגרשים:

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:

(א) שטח החלקות המאוחדות אינו עולה על 0.5 דונם. במקרים חריגים, לשיקול דעת הוועדה המקומית איחוד לשטח הגדול מכך, ולא יותר מ-0.75 דונם אם לדעת הוועדה האיחוד נדרש על מנת לאפשר ניצול

סביר של חלקות סמוכות.

(ב) איחוד החלקות יהיה לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור, איחוד חלקות השלמה יתאפשר גם עבור

תוספות בנייה.

(ג) יותר איחוד בין שלוש חלקות סמוכות לכל היותר.

(ד) יידרש אישור נספח בינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת התשריט לאישור הוועדה המקומית, תוך שמירה על הנחיות בינוי, איכות החזית הקדמית ופתרונות החניה.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

לא מוצע שינוי במערך התנועה.

מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

לא תתאפשר חניה פרטית במגרשים בדופן הדרומית של שדי חכמי ישראל, על מנת להימנע מחציית השטח הציבורי הפתוח הקיים, שבין מגרשי המגורים לדרך, ע"י תנועת רכב.

#### התייחסות לסביבה:

מרחב התכנון מוקף בחלקות מושע אשר נמצאות בהליכי הסדר ופרצלציה בשלבים שונים אשר לגביהם נערך תיאום.

התוכנית נותנת מענה למגרשים כלואים המצויים בחלקה 4 שהמעבר אליהם הוא דרך חלקה 3.

התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6 אשר קיבלה תוקף בתאריך 28/6/23). ולתכנית תא/מק/4673 (חלוקת חלקת מושע 6971/12) הסמוכות.

#### התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים.

ב-9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה.

בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	26/07/2023
דיון בהפקדה	6 - - 0013-23ב'

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) +	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	33% לקומה שטח עיקרי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
שטח יח"ד מינימלי : 45 מ"ר	במגרש עד 200 מ"ר : 27.5 מ"ר (עיקרי), במגרש עד 300 מ"ר : 55 מ"ר (עיקרי), במגרשים גדולים מ-300 מ"ר : ללא מגבלה	שטח יח"ד מינימלי	
מגרש בניה מינימלי : 70 מ"ר	מגרש בניה מינימלי : 115 מ"ר		
3 - 5 קומות בהתאם למיקום	2 / 3 קומות בהתאם לשטח המגרש	קומות	גובה
על פי הנחיות מרחביות	8.8 - 11.5 מ'	מטר	
ע"פ קווי בניין, ולכל היותר 70% במגרשים קטנים מ-0.5 דונם	60% - 70% על פי תנאים	תכסית	
על פי התקן התקף, בתת הקרקע, איסור חניה בתחום שד' חכמי ישראל דרומי, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.	על פי תקן	מקומות חניה	

\*על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1 ו-ע'1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).



שם	מספר ת.ו.	תאריך	מחיר
שימוע בתוכנית המפורטת	מ62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יעוד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מנהות הסעיף	
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א)4	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.	
הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחונית.	סעיף קטן (א)2		
קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.	סעיף קטן (א)9		
שינוי של חוראות לפי תכנית בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5		
קביעת גודל שטח מגרש שנותר להקים עליו בנין	סעיף קטן (א)7		
כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחסינות)	סעיף קטן (א)9		
הוספת שימושים למשרדים / מלונאות או חזית מסחרית במגרשים עד 2.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א)11		
קביעת חוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)19		

שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	מחיר
אודי ברמלי, אודי	25332735	2.7.2023	מנהלת תכנון העיר תל-אביב-יפו
הראל אברהם און, עוזי	24389769	2.7.2023	תאריך

17 ביטוי | 2017

**הערה**  
 גובה המס המוטל על ידי המועצה המקומית יעודי (מחשבונית מס' 1000) יישלח בדואר אוויר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	26/07/2023
דיון בהפקדה	6 - - 0013-23

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

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 הפקדה.
4. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
5. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04/07/2023  
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 02/07/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :**

אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות: תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק: שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?  
אודי כרמלי: אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאוותרים. מדובר בירושות לא מאוותרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאוותרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.  
מלי פולישוק: בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאוותרים?  
עדי בסיס: סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4, ו-6 ריכזנו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.  
דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה.

**בישיבתה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים:
1. ביצוע 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 להפקדה: עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
  4. תנאי להפקדה: עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
  5. תנאי להפקדה: אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
  6. תנאי למתן תוקף: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.**