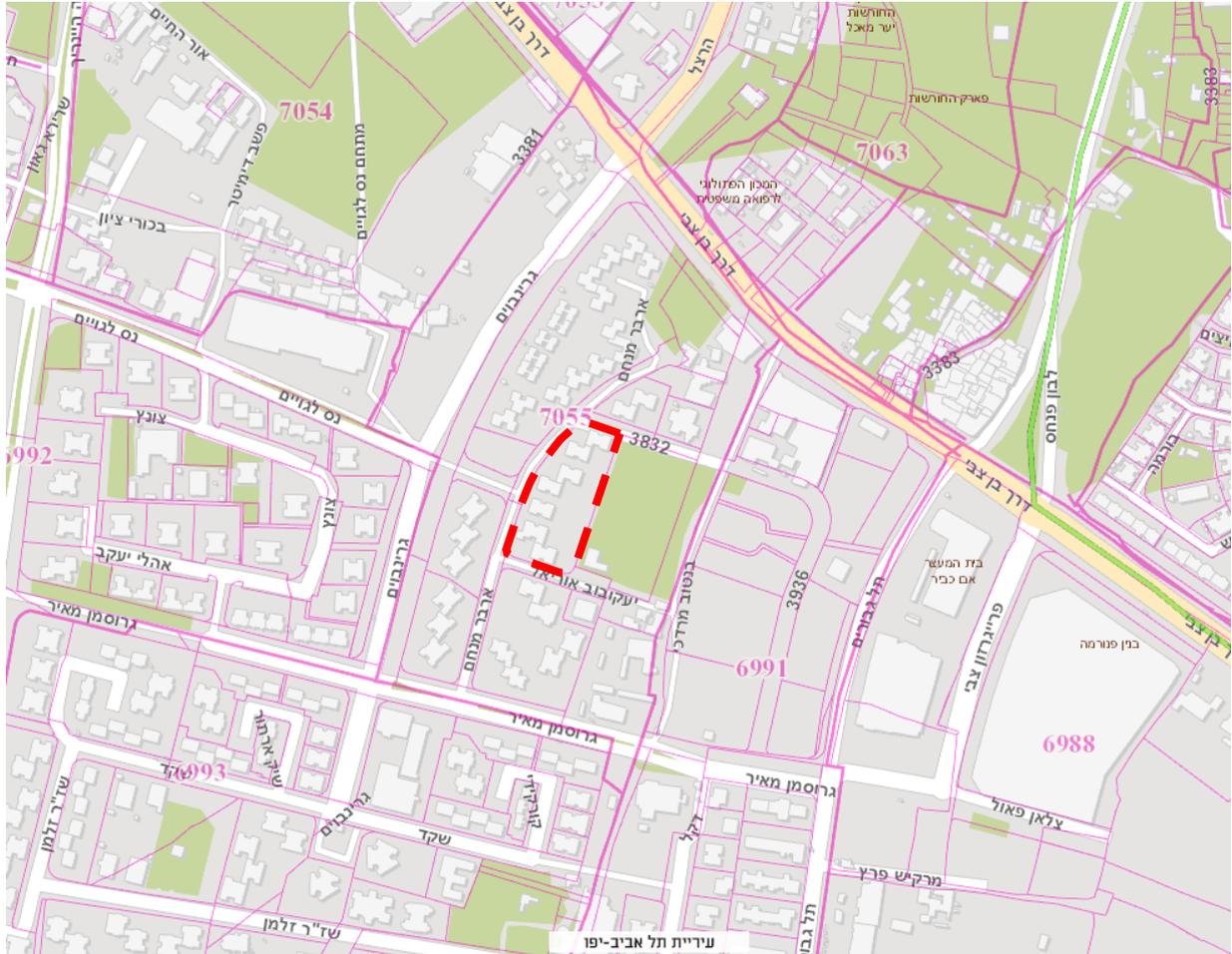


התוכן	מס' החלטה
4790/מק/תא/507-0656181 - ארבר צפון- מזרח	20/11/2019
דיון בתיקון טכני לתכנית	3 - 19-0019

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת נווה עופר, בין הרחובות ארבר ממערב, יעקובוב מדרום, 3832 מצפון ושטח למבנה ציבור ממזרח.



כתובת: רחוב ארבר מנחם 14/16/18/20/22/24/26

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7055	מוסדר	חלק	37	-
7055	מוסדר	חלק	-	43

שטח התכנית: 7.068 דונם

מתכנן: אדרי' גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: בעלי הדירות (מעל 62% הסכמות)

בעלות: פרטיים שונים, חלמיש

מצב השטח בפועל: קיימים בחלקה 7 בנייני מגורים בגובה 4 קומות על עמודים עם כניסות מרחוב ארבר. סה"כ 112 יחידות דיור. שטח יחידות הדיור כ-60 מ"ר. 8 יחידות דיור הורחבו בהתאם לתכנית ההרחבות. הבניינים אינם כוללים מיגון, הגנה בפני רעידות אדמה ומצבם התחזוקתי ירוד.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

- 'תשריט אזורי יעודי' - 'אזור מגורים בבנייה עירונית'
- 'נספח עיצוב עירוני' - בניה בגובה עד 8 קומות
- רח"ק מירבי - 4.0 במגרש בשטח שמעל 1.5 דונם
- 'נספח אזורי תכנון' - 'מתחם להתחדשות עירונית' מתחם 707 א', תוספת 1 רח"ק ובנייה נקודתית חריגה מסביבתה

מסמך מדיניות להתחדשות נווה עופר תא/מק/9061

עפ"י מסמך המדיניות תא/מק/9061 אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך ה-6.12.2017, במגרש המיועד לתכנון ומתאפשרת הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי בהתאם להנחיות תכנית המתאר.

הנחיות תכנון ובינוי לתוכניות חדשות בהתאם למסמך המדיניות תא/מק/9061:

- הבינוי יקודם בהתאם למסגרת תוכנית תא 5000.
- בתוכניות לפינוי בינוי תשולב בניה מרקמית עד 8 ק' ובינוי נקודתי עד 19 קומות.
- רח"ק מרבי 1+4 להתחדשות עירונית.
- תקן חניה 0.8:1
- תמהיל דירות מגוון
- תוספת שטחי ציבור בהתאם למתווה התכנון המוצע.
- שינויים במערך התנועה וחתך הרחובות בהתאם לנספח תנועה המצורף למדיניות
- בתכניות ישולבו הנחיות למניעת דחיקת אוכלוסייה ותיקה בהתאם להמלצות המדיניות הרלוונטיות לתכנית המקודמת. כגון: מיפוי דיירים וליווי הגורמים הרלוונטיים בהתאם לצורך, התאמת מנגנוני תחזוקה, חלופות אמצעי תמורה לדיירים, תמהיל דירות ועוד.

מצב תכנוני קיים:

שטח התכנון: 7.068 דונם
תכנית 1925, - אזור מגורים ג' 2, שטחי בניה: 30% בקומה, 4 קומות על עמודים, סה"כ 112 יח"ד.
תכנית 2603/2603א' - הרחבות דירות. על פי התכנית ניתן להרחיב את הדירות לשטח 110 מ"ר
תכנית ג'1 - יציאות לגג.
תכנית ע'1 - בנית מרתפים.

מצב תכנוני מוצע:

הריסת המבנים והקמת מבנים חדשים תחתם בתחום החלקה. הקמת שטחים מבונים למבני ציבור והצמדת שטח חצר למבנה הציבור, קביעת שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור משולבים בתכנית קומת הקרקע ופיתוח הנוף ורישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב 2 מ' לאורך רחוב ארבר המאפשרת הרחבה של הרחוב.
הקמת חניה תת קרקעית עבור דיירי המתחם ושטחי הציבור הבנויים.
לא מוצע שינוי ברחוב יעקובוב אוריאל שהינו רחוב ללא מוצא המאפשר כניסה לחניה במגרש ולחניות במגרשים הסמוכים.

תיאור מטרות התכנון:

1. פינוי 112 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-317 יח"ד במבנים חדשים .
2. יצירת חזית חדשה לרחוב ארבר בגובה 7 קומות ושלושה מגדלים בגובה 19 קומות.
3. שטח מבונה למבנה ציבור בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-1000 מ"ר. (800 מ"ר עיקרי).
4. שטח ירוק פתוח בזיקת הנאה לרווחת הציבור בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-2.5 דונם.
5. בניית חניון תת קרקעי לשימוש הדיירים ושטחי הציבור הבנויים במתחם.
6. פיתוח שטחים מגוננים לרווחת הדיירים והציבור.
7. זיקת הנאה להולכי רגל המאפשרת הרחבה עתידית לרחוב ארבר.
8. הוספת מרחבים קהילתיים במתחם לטובת הדיירים והקהילה.
9. הגדרת גגות המבנים המרקמיים כשטחים משותפים לשימוש כלל דיירי הבניין.





**טבלת השוואה :
מעל הקרקע**

מצב מוצע	מצב קיים מאושר תכנית הרחבות תא/2603	מצב קיים בנוי ליעוד מגורים בשטח 6,901 מ"ר	נתונים	
500%	כ-201%	כ-116%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
34,505 מ"ר מעל הקרקע	כ-13,900 מ"ר –	כ-8,000 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה לקומה
60%	כ-50%	כ-30%	אחוזים	גובה
כ-4,140 מ"ר	כ-3,470 מ"ר	כ-2,000 מ"ר	מ"ר	קומות
7 קומות / 19 קומות	4 קומות על עמודים	4 קומות על עמודים	קומות	מטר
29-75 מ'				תכסית
60%				מקומות חניה
254 חניות למגורים מקדם 0.8 חניות ליח"ד בתת הקרקע וחניות למבנה הציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	-	מפרץ חניה קיים בתחום המגרש		

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

מתווה התייעצות עם הציבור אושר בועדה לשיתוף ציבור בתאריך 14.6.18. שיתוף הציבור כלל מפגשים עם דיירים ועדכונים שוטפים לאורך קידום הפרוייקט. במסגרת מדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר קודם הליך שיתוף ציבור נרחב, מגוון ומתמשך עם כלל תושבי השכונה בו הוצגו עקרונות ההתחדשות בכלל ובפרט בכל רחוב בשכונה. התכנית מקודמת בהתאם להנחיות המדיניות המאושרת כפי שקודמה בשיתוף התושבים. התכנית מקודמת ביוזמת דיירים ובהליך עדכון שוטף של החברה לפיתוח והתחדשות עירונית אשר נבחרה ע"י דיירים לקדם את התכנית.

בתאריך 24.3.19, התקיים מפגש ידוע ציבור להצגת התכנית לכלל תושבי השכונה, ועדכון על מועד הדיון בוועדה המקומית.

בנוסף לשיתוף הדיירים באופן שוטף, נערך סקר חברתי במהלך קידום התכנית. עפ"י ממצאי הסקר, מרבית בעלי הדירות הינם ותיקים ומתגוררים במתחם. חלקם משכירים את דירותיהם בשל חוסר התאמת הדירה לצרכיהם אך מעוניינים להמשיך לגור בשכונה.

זמן ביצוע: הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0656181	שם התכנית תא/4790 התחדשות עירונית ארבע צפון	מגיש התכנית עו"ד יריב בר דיין בשם בעלי קרקע פרטיים	עורך התכנית כנען שנהב אדריכלים בע"מ גיל צבי שנהב
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג החרשות (יש לסמן אחד בלבד)	התכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של הוועדה הממונת- המוצעת:	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מנהל הסעיף בחוק
התכנית ממוקמת ברמת ארבע בשכונת נווה עפר בתל אביב. מטרת התכנית קידום התחדשות עירונית בסמכות תכנית מיוחדת בהיקף 37 גונות 7055 שטח של 7-5 דונם. התכנית קובעת את הרושם של הגוונים הקיימים הכוללים סה"כ 112 יחיד ב-7 בניינים ואת הקמתם של 3 מבני מגורים ב-19 קומות הכוללים סה"כ 217 יחיד ושטחים בנויים למבני ציבור בקומות הרקע. כמו כן קובעת התכנית זיקת הנאת יליטר בהתום המגיש שתשמע כאותה ציבור פתוח עליוסם לטובת הציבור ובהתאם המירכח יאודד גומא ארמ	מס' 22 א-62 (א) ו-62 (ב) 22 (א) ו-62 (ב) 22 (א) ו-62 (ב) 22 (א) ו-62 (ב)	מנהל הסעיף בחוק
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה שעף 5.4 קיימת הוראות לשטח הוועדות בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	נספח אזורי התכנון- מתחם 707 אי נווה עפר	מדיניות מס' 9061 להתחדשות שכונת נווה עפר תואמת את תכנית המתאר

<p>+ התכנית כוללת רח"ק 1 מעבר לקבוע באזור יעד ותוספת קומות נוספות בדרגה אחת מעבר לנספח העיצוב כך שהתכנית כוללת 15 קומות + 4 קומות בחקלה (לפי סעיף 62א(9) לחוק)</p>	<p>סעיף 3.2.4(ג) - הועדה רשאית לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוזאות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>
<p>+ יעוד מבאי"ת- מגורים דרך קיימת</p>	<p>סעיף 3.2.4 ט. שימושים ראשיים מגורים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'. רחוב מקומי</p>	<p>3.1.1 קביעת ייעודי קרקע - (ג) אזור מגורים בבניה עירונית</p>
<p>+ 45.93-317/6.901 צמפות נטו (יחיד/שטח המגרש בדונם)</p>	<p>סעיף 3.2.4(א)1 - שימושים ראשי - דירות מגורים לסוגיהן סעיף 3.2.4(א)2 (2) צמפות לא תמכת מ- 18 יח"ד לדונם נטו.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>3.1.1 קביעת שימושים ראשיים - חדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ סעיף 6.1.5 לתכנית המוצעת קובע כי תכנית העיצוב תקבע את תמהיל יחיד ותכלול מגוון של דירות לרבות דירות קטנות, בינוניות וגדולות</p>	<p>לפי סעיף 3.2.1(א)2(4) תמהיל יחידות הנושא</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: מגורים - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>תכנית מעל 100 יח"ד - 3.2.1(א)2</p>
<p>+ שטחי ציבור מבונים בשטח 1000 מ"ר יותר שימוש סחיר נלווה לשירות הציבורי ובלבד שלא יהווה מטריד למגורים מעל.</p>	<p>3.1.1(ג) שימושים כללים - שימושים למבני ציבור 3.1.1(ח) שימושים נלווים</p>	<p>שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1(ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ רח"ק מירבי התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור (בנויים) וזיקות האה לעיבוד הנדרשים כתוצאה מותספת שטחי הבניה</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4(ב)2 - מגרש מעל 1.5 דונם: רח"ק בשיט 2.5 רח"ק מירבי 4.0 3.1.3(ג) הגעה לרח"ק מירבי - הקצאה לצרכי ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>3.1.3 קביעת שטחי בניה - בניה בטיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חנית המרבי.</p>
<p>+ התכנית קובעת רח"ק מירבי 4 + רח"ק אחד נוסף עד לרח"ק 5 לפי נספח אזורי תכנון - "מתחם להתחדשות עירונית" הרח"ק אינו כולל שטחי מרפסות מקורות/בלתי מקורות.</p>	<p>3.1.4(ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי בהיקף שקבוע בסעיף 3.2.5. 3.2.2(ג) "בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבתה את מכלול החיבטים והתכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי." 3.1.4(ה) תוספת רח"ק עבור מרפסות</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי -</p>
<p>+ קביעת זכויות ושימושים לפי ע"ס 85% משטח המגרש. סה"כ 11,780 מ"ר</p>	<p>סעיף 3.1.5(א)</p>	<p>בכל שטח היעד</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 / תכנית ע"ס 5000 סעיף 3.1.5</p>
<p>+ גובה בניינים בין 7- 19 קומות</p>	<p>סעיף 4.2.6(ב) הועדה רשאית לקבוע בתכנית מספר קומות</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה'</p>

<p>בנה ממספר הקומות הקבוע בספח העיצוב העירוני בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2.</p> <p>סעיף 5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית העדה לאשר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בספח העיצוב העירוני.</p> <p>כל האזור מיועד להתחדשות עירונית כך שהגובה יהיה בהתאם לתכנית המהאר בדומה לונכנית זו ונעשתה בדיקת הצללה. הבינוי הגובל הינו בית ספר. תתאפשר בניה של מבנה הציבור כלפי בית הספר בקו מגרש 0 או הפניית חצר מבנה הציבור כלפי בית הספר שהאפשר פעילות משותפת של המוסדות.</p> <p>גובה מרבי מותר הינו 74.4 מ' ומבוקש גובה 75 מ' (מכח סעיף 62א(א)(9) לחוק.</p>	<p>סעיף 4.2.2(א)(3) גובה בינוי גובל</p> <p>סעיף 4.2.2(ג) גובה מרבי</p>	<p>אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה': אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 (ב) - 15 קומות +הסלה 4 קומות</p>	<p>לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</p>
<p>+ יירשמו זיקות הנאה בין קו בניין לגבול מגרש לאורך רחוב ארבר ותכנית עיצוב מתנאי להאמת היתר בניה.</p> <p>נספח בינוי והנחיות להכנת תכנית עיצוב</p>	<p>סעיף 4.2.3, 4.2.1</p> <p>הנחיות בדבר יחס בין קו בניין לגבול מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם חווי"ד יחידה אסטריטנית הוראות התכנית: סעיף 2.1.3 מתן מענה לטוהר ציבור עיי קביעת שטחים פתוחים בדיקת הנאה לציבור (הקמת שטח ציבורי בגווי בקומות הקרקע.</p> <p>סעיף 2.1.4 זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברחוב 2 מ' לאורך רחוב ארבר מנחס.</p>	<p>4.1.1 (ד) (א2)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות</p>
<p>+ הרחוב הינו רחוב קטן ללא מוצא המוביל למבנים בתחום התוכנית ולמגרשים סמוכים בלבד ואין צורך בהרחבת המדרכה</p>	<p>סעיף 3.6.14(ב) רחוב מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני /או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגזרים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב מקומי</p>
<p>+ נספח תנועה מצורף למסמכי התכנית</p> <p>ברחוב יעקובוב תותר בנייה לתניון המבנים בתחום התכנית</p> <p>תקן תניה 1:0.8 מתואם עם אגף התנועה וקבוע בהתאם לתקנות התניה.</p>	<p>3.8.1(ה) חווי"ד תחבורתית</p> <p>3.8.2(ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.7(א) תקן תניה</p>	<p>נספח תנועה וחניה</p>	<p>הוראות למרחב תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ חוטמטע הנחיות הירשות לאיכות הסביבה בחוראות התכנית.</p> <p>חוטמטע הנחיות אדריכל העיר</p>	<p>4.4.1 השפעה סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנחיות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חווית דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)</p>

תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לשטות מהוראות סעיף 4.4	4.4.4 הנחיות מרחביות	לענין בניה ירוקה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תשתיות – סעיף 4.6 מק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) מגרש המיועד להשתיות (4.6.2) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.4) ניקיון (4.6.5) ביוב (4.6.6) חשמל	4.6.4 (א)(ב)ג) 4.6.5 (א)	התכנית תואמה עם תאגיד + המים

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(1) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתיר את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		שימוש בתוכנית המפורטת
62א(4) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחו בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח של כל יעד	תכנית איחוד וחלוקה
סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קווי בניין
סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים קומות	גמישות בגובה קומות
סעיף קטן (9א)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (והקלות)	הקלה במספר קומות- תוספת של 4 קומות כהואם לתקנות סטייה ניכרת, קומה טכנית עד 2.20 מ'י, הקלה בגובה בניין מירבי 0.6 מ'.
סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות בעניין זכות מעבר, הפקעה, הריסת של מבנים וכי	קביעת זיקות הטאה למעבר לציבור, הריסת מבנים בתחום התכנית

תצחית יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) במסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
57806-5	א.י.	26.3.2019	עודד גבול, אד"ר
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
2439976-9	ה.י.	26.3.2019	חראלה אברהם און, ע"ד

חברות | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש עף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
נוות הכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 ואת מסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/9061.

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת תיאום הוראות התכנית עם הגורמים המקצועיים בעירייה .
2. 25 דירות במתחם מאוכלסות ע"י חברת חלמיש לדיר ציבורי. יש להציג את ההסדרים עם חלמיש על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.
3. בכפוף לתיאום כפי שיושלם עם חלמיש ייתכן ששטחן של יחידות הדיר הציבורי יהיה תואם למצב הקיים כדי לאפשר את חזרת הדיירים. ככל ששטחי התמורה שאמורים להתווסף ליח"ד אלה יומרו ליח"ד נוספות עבור דיר ציבורי, מספר יח"ד אלה יוחלט לאחר השלמת תחשיב כלכלי שיאושר ע"י הגופים המקצועיים בעירייה. תוספת או שינוי במספר יחידות הדיר הציבורי, אשר יוחלט לגביהם לפני הפקדה בפועל, יובא לדיווח לוועדה על מנת להתאים את מספר יחידות הדיר הקבוע בהוראות התכנית לנדרש.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונת אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חתימה על כתב שיפוי ע"י היזמים.
7. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות פגיעות כגון קשישים ובעלי מוגבלויות בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים.
8. מבוקש פטור מנספח פיתוח ועיצוב נופי- התכנית מוצעת על מגרש מגורים אחד ללא השלכות פיתוח סביבתיות, ישנה התייחסות לפיתוח המגרש במסמכי התכנית והנחיה לעריכת תכנית עיצוב ופיתוח לאישור הוועדה כתנאי להגשת בקשה להיתר

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/03/2019
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/03/2019

בישיבתה מספר 0006-19ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

ערן מאירסון : תוכנית התחדשות עירונית ראשונה בנווה עופר שמובאת לדיון להפקדה. התכנית נערכה בהתאם למסמך מדיניות מאושר לשכונה ולתא/5000.
גיל שנהב : נמצאים דיירי הדירות הם מקדמים בעצמם את הפרויקט הראשון בנווה עופר. מציג את התוכנית במצגת.
אסף הראל : מהו תמהיל הדירות?
גיל שנהב : אנחנו מקפידים מ2 חדרים עד 5 חדרים, 20% קטנות 20% גדולות והשאר באמצע.
מיטל להבי : האם יש דיירי עמידר ומה הפתרון? האם מדובר בהכפלה פי 5 והאם יש הסתכלות תנועתית ופתרונות לכך? מדוע מקדם החניה הוא אפס 8.
ערן מאירסון : נספח התנועה של המדיניות אומר שהמקום צריך להיות מורחב מ12 מ' ל16 מ' בשביל לאפשר את הקיבולת החדשה. התכנית מייצרת זיקת הנאה של 2 מ' להרחבת הדרך. אנחנו קרובים לקו הירוק לצומת לבון והאזור מרושת מבחינת שבילי אופנים. לגבי תקן חניה 8:0 זה תקן שנקבע בנווה עופר במסמך המדיניות.
מיטל להבי : אני לא בעד אחד לבית אב אבל עדין תחבורה ציבורית לא עובדת והתקן לא מספיק.

אסף הראל: אפשר לאשר דירות ללא חניה, מנסים לייצר את המציאות ואז המציאות תשתנה לכן אני חושב 0:8 היא מספיקה, השאיפה לאפשר שלא יהיו חניות. מיטל: התקן של תת הקרקע נועד להוריד את החניות מהרחוב ורואים במקומות האלה שאין חניה. תקן החניה 0:8 מאפשר לפנות את הרחובות להולכי רגל. לצערי אנו חיים במדינה שאין תשובות בלילה ובסופי שבוע. גם יהיו מכוניות בהטענה נצטרך להיכנס לתת הקרקע להטעין את המכוניות. האג'נדה ירוקה 21 אומרת שצריך לנצל את שטחי הקרקע כרגע הם מנוצלים לחניה. נוכל לאפשר המרה ביום שלא יצטרכו חניה למכוניות. אופירה יוחנן וולק: אני בעד דברי מיטל וכרגע חייבים את החניות המינימום הוא 1; 1. אורלי אראל: ככל שבונים חניה לדירות זה מייקר את הדירות ואני לא רואה סיבה לדירות קטנות לאפשר חניה. אם לא תהיה חניה זה יאפשר לזוגות צעירים לקנות דירות. אחד הדרכים להוזיל את מחירי הדיור הוא לא לקבוע חניה. זו הדרך הנכונה לעשות והוועדה הסכימה לתקן 0.8 בשיכונים ביפו, זה עונה על הקיימות באזור הזה. הראלה אברהם אוזן: לפי החוק כתנאי סף אם לא התוכנית לא מוגשת ע"י העיריה היא צריכה חווי"ד משפטית שיש בעל ענין בקרקע. יש כאן 112 דירות שכרגע יש הסכמה של 62 בעלי דירות. לפי החוק זו תוכנית פיננסי בינוי לפי חוק הבתים המשותפים וצריך כאן מעל 60% הסכמות. יש פה 25 דירות של חלמיש ששלחה מכתב שהם מקדמים בברכה את קידום התוכנית אבל לא חתמו הסכם על כך. לכן ככל שהוועדה תחליט להפקיד את התוכנית ההצעה שלנו שהחלטת ההפקדה שהוועדה תצטרף כמגישה לצורך הדיון ותנאי להפקדה בפועל תהיה אישור השירות המשפטי לחווי"ד בעל עניין וההסכמות הנדרשות ע"פ חוק. כלומר שהוועדה תצטרף לעת עתה עמית גולדשטיין: זו תוכנית להתחדשות עירונית שהוגדרה ע"י הרשות להתחדשות עירונית. הראלה אברהם אוזן: כן.

הוועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחווי"ד צוות וכשהוועדה המקומית מצטרפת כמגישת התוכנית ולקבוע כתנאי להפקדת התוכנית תהיה חתימת חלמיש על התוכנית או כל פתרון אחר להנחת דעת היועמ"ש הוועדה לענין עמידה בהוראות סעיף 61 א לחוק התכנון והבניה לגבי בעל ענין בקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, ציפי ברנד, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי, אופירה יוחנן וולק, מוטי רייף.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

פריטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8402 בעמוד 14067 בתאריך 20/08/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:	
ידיעות אחרונות	23/08/2019
מעריב הבוקר	23/08/2019
מקומון ת"א	22/08/2019

בתקופת ההפקדה לא הוגשו התנגדויות לתכנית.

דיווח לוועדה על תיקון סעיף 6.12 – רישום שטחים ציבוריים.

נוסח הסעיף שהופקד:

"בעת רישום הבית המשותף השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פיננסי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא."

אגף נכסי העיריה בתאום עם מגישי התכנית מבקשים למחוק את תחילת הסעיף :
"בעת רישום הבית המשותף"

נוסח הסעיף לאחר התיקון יהיה :
" השטחים המיועדים לצורכי ציבור וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש מגורים יירשמו
בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד
וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים
מכל שימוש, חזקה ואו שעבוד מסוג שהוא."

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מבקשים לתקן סעיף 6.12 בתקנון התכנית כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון :

מהלך הדיון:

ערן מאירסון : ארבר צפון תיקון טכני - להוריד סיפא לסעיף 6.12 - רישום שטחים ציבורים תמחק תחילת
הסעיף –"בעת רישום הבית המשותף". .

**בישיבתה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה החליטה :

לתקן סעיף 6.12 בתקנון התכנית כמפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא