

התוכן	מס' החלטה
507-0993659 תא/מק/5051 - ארבר צפון	30/10/2024
דיון בהפקדה	4 - - '24-0019

507-0993659 תא/5051 – ארבר צפון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: שכונת נווה עופר, ממערב: רחוב גרינבוים, מצפון: דרך בן צבי, ממזרח: רחוב מנחם ארבר, מדרום: חלקה 36 גוש 7055

כתובת: תל אביב-יפו: מנחם ארבר (15 - 47 אי זוגיים) בן צבי (56 – 62 זוגיים) גרינבוים (3 – 7 אי זוגיים), (19 – 21 אי זוגיים).

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
7055	מוסדר	33,41	

שטח התכנית: 17.805 דונם

תחום התכנון: על גבי תצ"א



צוות התוכנית:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ, מושלין – סימון אדריכלות וניהול בע"מ
 יועץ פיתוח: רם איזנברג עיצוב סביבה
 יועץ תנועה: עירד שרייבר – דגש הנדסה
 מודד: מיטל כרמי – קבוצת דטהמפ, מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
 אגרונום: שבתאי גונן – גונן עצים וסביבה בע"מ
 סביבה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
 אשפה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

הידרולוג: רועי שקדי – גלבוע מהנדסים בע"מ
 בנייה ירוקה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
 שמאי: פז כלכלה והנדסה, שמאי תקן 21: לוקר שמעון – כלכלה ושמאות מקרקעין
 תשתיות מים ביוב: רועי שקדי - גלבוע מהנדסים יועצים
 נספח חברתי: CR קשרי קהילה

מגישי התכנית:

- אשדר חברה לבניה בע"מ
- אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת העיר הלבנה מיזמים התחדשות 2 מ.ל בע"מ
- הועדה המקומית תל אביב – יפו

בעלות:

מדינת ישראל, פרטיים, רשות מקומית, רשות הפיתוח, חלמיש (22 דירות דיור ציבורי + 50 יח"ד ב-3 מבני דיור מיוחד לקשיש).

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון כולל חלקה במלואה בשטח של כ-18 ד' התחומה ברחובות דרך בן צבי מצפון, מנחם ארבר ממזרח וגרינבוים ממערב. מדרום למרחב התכנון מבנה חדש שנבנה מכוח תמ"א 38 לפני מספר שנים.

בשטח התוכנית קיימים 12 מבנים בני 4 קומות על קומת עמודים, סה"כ 144 יחידות דיור אשר נבנו בשנות ה-70 ו-31 מבנים של דיור מיוחד לקשיש "חלמיש", בני שתי קומות על קומת עמודים, הכוללים 50 יחידות דיור במגרש נפרד. הכניסות לבניינים מתוך רחובות מנחם ארבר וגרינבוים.

במקביל לדרך בן צבי שצ"פ קיים בשטח של כ-0.6 דונם הכולל ריבוי עצים בוגרים.

כניסת רכבים לתחום התכנית מתאפשרת כיום מרח' ארבר למגרשי חניה עיליים הנמצאים במגרש הפרטי. שטח התכנון נמצא בסמוך (מדרום) לפארק החורשות.

מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת נווה עופר – תא\9061 (2018)

מסמך המדיניות מגדיר את האופנים הרצויים להתחדשות בשכונה ומנחה את הפעולות הרב תחומיות הנדרשות בו. המסמך מהווה תשתית להכנת תוכניות מפורטות ומפרט את הפעולות הנדרשות על מנת לחולל שינוי מתוך נקודת הנחה כי לצד התכנון הפיזי בכלל ובמגרשי מגורים בפרט, מחוללי השינוי הם הקהילה המקומית, המרחב הציבורי ומבני הציבור.

מוצע לפתח את דרך בן צבי כרחוב עירוני עם עירוב שימושים הכולל גם מבני תעסוקה ומשרדים ואת רחוב גרינבוים כציר שכונתי ראשי עם עירוב שימושים בקומת הקרקע ובינוי המלווה את הרחוב.

במרחב תכנון A (מרחב התכנון הנדון) מסמך המדיניות מציע הכנת תב"ע לפינוי בינוי של בנייה מרקמית של עד 8 קומות בשילוב בנייה גבוהה של עד 19 קומות.

תכנית זו תואמת את עקרונות התכנון המוצעים במדיניות, המערך הנופי, אופי הבינוי ומדרג הגבהים תוך התאמתם לתכנית המתאר המאושרת והטמעת הקלות בקומות.

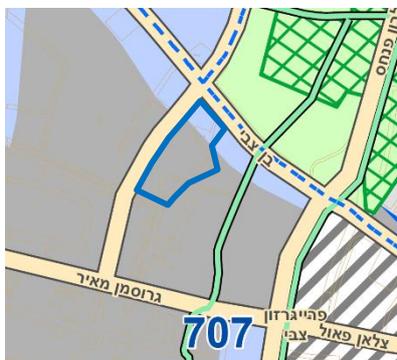
מתוך מסמך המדיניות לשכונת נווה עופר – תא\9061:



תכנית המתאר תא/5000 (2016)

- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 707, ייעוד מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 1+4.
- **נספח מתחמי תכנון:** אזור 707 א', מתחם להתחדשות עירונית.
- **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות בחלקה הדרומי של התוכנית, ועד 15 קומות לאורך דרך בן צבי.
- **טבלת הוראות מיוחדות:** מתחם התחדשות עירונית, בניה עד 15 קומות בשטח התכנית ועד 25 קומות לאורך דרך בן צבי, רח"ק מירבי 5.
- **נספח תחבורה:** רחוב בן צבי-שביל אופניים, דרך עורקית רב עירונית
- בתכנון המוצע הוטמעו **הקלות מתכנית המתאר** לעניין מספר הקומות: 5 קומות בהקלה כלפי דרך בן צבי (סה"כ עד 30 קומות), ו-4 קומות בהקלה כלפי רחוב ארבר (סה"כ עד 19 קומות).
- על פי תכנית המתאר, חלה **חובת מדיניות לאזור תכנון 707 א'** כתנאי להגשת תכנית מפורטת (מסמך מדיניות תא/9061 לעיל, אושר 2018).

נספח עיצוב (תא/5000):



נספח מתחמי תכנון (תא/5000):



תשריט ייעודי קרקע (תא/5000):



מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

מצב תכנוני קיים:

תא/1925 (1978)

- יעוד קיים: אזור מגורים ג' (אזור-משנה 2), שטח ציבורי פתוח.
- זכויות בנייה: 30% לקומה. מספר קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים.

תא/3/05/13 תכנית שיכון ציבורי – נווה עופר (1983)

- יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, אזור מגורים 2 קומות, גינה ציבורית.
- תכנית זו באה להסדר רישום מקרקעין בלבד עפ"י מצב הפתוח והבניה בשטח אינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות בניה.

תא/2603 הרחבות דיור ובניה חדשה בשכונת נווה עופר (1996)

- יעוד קיים: אזור מגורים 3,4 קומות, מגרש מיוחד לדיור מוגן, שטח ציבורי פתוח.
- זכויות בניה: תותר הוספת בניה בתוך "תחום מותר להרחבה" עד שטח מירבי 110 מ"ר/יח"ד.
- במגרש מיוחד לדיור מוגן תותר תוספת 2 ק' ועד 40 יח"ד דיור מוגן חדשות בתוך "התחום המותר להרחבה".

תא/2603/א הרחבת דיור בשכונת נווה עופר (2007)

- יעוד קיים: בהתאם לתכנית תא/2603.
- תכנית זו מבטלת את הגבלת שטח תוספת הבנייה ל-110 מ"ר ליח"ד ומאפשרת להרחיב בכל "התחום המותר להרחבה" בהתאם לתשריט תכנית תא/2603.
- תשריט מצב מאושר:



- ייעודי קרקע: מגורים (12.9 ד'), מדרחוב (1 ד'), מגרש מיוחד (3.1 ד'), שטח ציבורי פתוח (0.76 ד').
- זכויות בנייה במצב הקיים: 22,770 מ"ר.
- מספר יח"ד קיימות: 144 + 50 יח"ד לדיור לקשיש.
- גודל יח"ד ממוצע: 81 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות המרחב, הכוללת מתווה של פינוי-בינוי. התוכנית מציעה הקמת 6 מבנים חדשים בני עד 10 קומות ושני מגדלים בגבהים של עד 19 ועד 30 קומות. סה"כ 432 יח"ד. במגרש לדיור מיוחד מוצעת הקמת 2 מבנים חדשים בבניה מרקמית עד 10 קומות כמקבץ דיור ציבורי לקשיש תוך הותרת גמישות מקסימלית לעיצוב ולתמהיל לשלב תכנית העיצוב. בנוסף כולל הבינוי תוספת שימושי מסחר ושטח ציבורי מבונה.

בנוסף קובעת התוכנית הוראות בינוי, צפיפות, שימושים ומערך הדרכים, בהתאם למדיניות נוה עופר המאושרת תא\9061 ותוכנית המתאר תא\5000.

חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים, על ידי ארגון מחדש של השטחים הפתוחים הקיים, זיקות הנאה, ותוספת מגרש למוסדות ציבור.

מטרות התכנון:

1. הריסת 12 מבנים קיימים והקמת 6 מבנים חדשים תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבור כ-432 יח"ד חדשות, 10% מהן יוגדרו כדירות בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב.
2. הקמת עד 2 מבנים חדשים בשימוש דיור מיוחד בתא שטח 500.
3. איחוד וחלוקה למתחם אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. ארגון מחדש של השטחים הציבוריים הפתוחים, לצורך תכנון מטבי ורציף בעבור הולכי הרגל וקביעת הוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.
5. קביעת תא שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת שטחים ציבוריים בנויים, בקומות התחתונות במגדל הפונה לדרך בן צבי, והוראות לגביהם.
6. קביעת חזית מסחרית לאורך רחוב בן צבי ורחוב גרינבוים.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה.
8. הרחבת רחוב ארבר.
9. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.

קווי בניין:

תא שטח 100:

- קו בניין קדמי צפוני לשצ"פ על רחוב בן צבי – לא יפחת מ 1 מ', כתלות בהותרת מרחב גישה עצמאי לשטחי המסחר בקומת הקרקע.
- קו בניין קדמי מזרחי לרח' מנחם ארבר – 3.00 מ'
- קו בניין צדי דרומי (בגבול עם חלקה 36 גוש 7055) – 3.00 מ'
- קו בניין קדמי מערבי לרח' גרינבוים – קו בנין 0.
- קו בניין קדמי צפוני מערבי לרח' גרינבוים – 6.00 מ'.

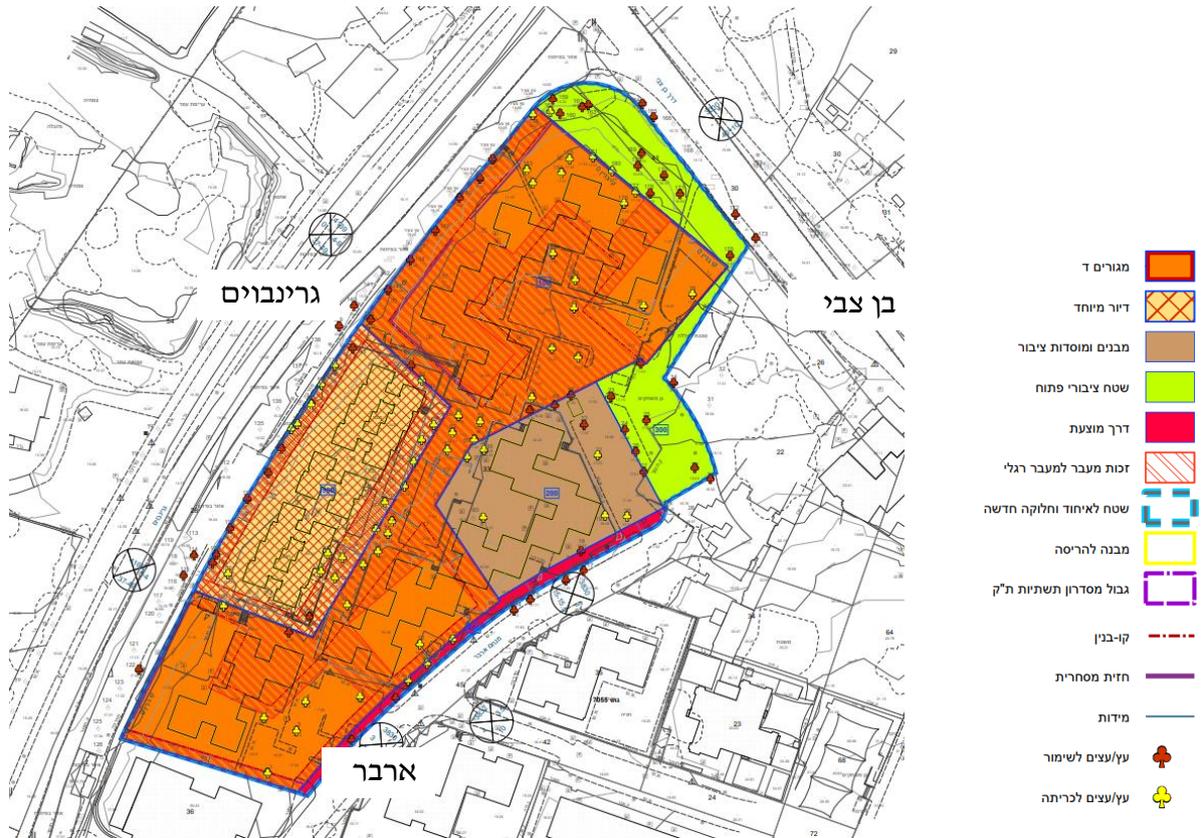
תא שטח 300:

- קו בניין קדמי מערבי לרח' גרינבוים – 4.00 מ'.
- קו בניין צדי מזרחי לתא שטח 100 – 7.00 מ'.
- קווי בניין צידיים צפוני ודרומי, שניהם לתא שטח 100 – 3.00 מ'.

קווי בניין בתת הקרקע:

בהתאם לתכנית על, תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה ראויה על 15% שטחים פנויים.

תשריט מצב מוצע:



טבלת השוואה לשטח ייעודי קרקע

אחוז יוצא	שטח יוצא (דונם)
56%	10.04
17%	3.09
11%	1.934
13%	2.3
2%	0.39
100%	17.8

אחוז נכנס	שטח נכנס (דונם)	
72%	12.88	מגורים
17%	3.09	דיור מיוחד
4%	0.76	שצ"פ
6%	1.075	מדרחוב
		שב"צ
		דרך
100%	17.8	סה"כ

התוכן	מס' החלטה
תא/5051- ארבר צפון דראפט	

צפיפות ויחידות דיור:

בתא שטח 100 (מגורים): יחה"ד החדשות (יזם + תמורה) - סה"כ 432 יח"ד (תוספת 288 על הקיים) בשטח ממוצע כ 88.5 מ"ר .
בתא שטח 500 (דיור מיוחד): מוצעות 220 יחידות דיור מיוחד (תוספת 170 על הבנוי ו-130 על המאושר).

מצב מוצע			
50,350 מ"ר, רח"ק 5.0	מ"ר	סה"כ שטחי בניה (ברוטו עילי)	תא שטח 100 (מגורים ד')
432 יח"ד (צפיפות 43 יח"ד/ד' נטו).		יח"ד	
4 בניינים עד 10 ק', מגדל אחד עד 19 ק', מגדל אחד עד 30 ק'	קומות	גובה הבניה	

15,400 מ"ר, רח"ק 5.0	מ"ר	סה"כ שטחי בניה (ברוטו עילי)	תא שטח 500 (דיור מיוחד)
עד 220 יח' דיור מיוחד. תמהיל והיקף יחה"ד הסופי יקבע בהתאם לפרוגרמה שתקבע על ידי משהב"ש ו/או חלמיש בתכנית העיצוב.		יח"ד	
10 ק'	קומות	גובה הבניה	

לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות ו/או מרפסות בשטח של לפחות 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי. לשטחי הבניה למוסדות ציבור ולשטח ציבורי מבונה תתאפשר המרה משטח עיקרי לשירות וההפך.

לשטחי הציבור המבונים יוקצה 15% שטח שירות נלווים בתת הקרקע הכלול בסך הזכויות בתת הקרקע. במגרש "דיור מיוחד" (דיור לקשיש) תתאפשר גמישות בין שטח עיקרי ושירות בשלב תכנית העיצוב, בהתאם לפרוגרמה המדוייקת שתדרש על ידי משהב"ש וחברת חלמיש. התכנית מאפשרת מימוש עצמאי ותכניות עיצוב נפרדות לתאי שטח 100 (מגורים) ו-500 (דיור מיוחד חלמיש).

תמהיל יחידות דיור מוצע:

התמהיל אושר על ידי היח' האסטרטגית, תמהיל יח"ד סופי יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב. תותר גמישות עד 10% מהתמהיל המוצע.

18%	79 יח"ד	דירה קטנה מאוד עד 55 מ"ר
5%	21 יח"ד	דירה קטנה עד 65 מ"ר
15%	63 יח"ד	דירה בינונית עד 80 מ"ר
45%	193 יח"ד	דירה בינונית גדולה עד 105 מ"ר
15%	66 יח"ד	דירה גדולה עד 122 מ"ר
2%	10 יח"ד	דירה מיוחדת מעל 122 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
תא/5051- ארבר צפון דראפט	

סה"כ	432	100%
-------------	------------	-------------

דיוור בהישג יד:

- על פי מדיניות הדיוור העירונית, יוקצו כ-43 יח"ד בהישג יד - 10% מיחידות הדיוור בתכנית. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. הוראות התוספת הששית לחוק יחולו על שימוש זה.
- תמהיל גודל יחה"ד דב"י יהיה בדומה לכלל יחה"ד בתכנית ושטחן הממוצע יהיה זהה. תמהיל גודל יחידות הדיוור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- יחה"ד דב"י תהינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית.
- יחה"ד דב"י תהינה זהות ליתר יחידות הדיוור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

זכות מעבר:

- כלל השטח הפנוי בקומת הקרקע ביעוד מגורים (למעט אזורים הכוללים מערכות פרטיות) יקבע כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה וימי השנה. בשטחים אלו תרשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
- זיקות ההנאה תפותחנה כמרחב רציף והמשכי, בינן לבינן עצמן ובינן לבינן השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- מיקומן הסופי של זיקת ההנאה למעבר רגלי ומעבר רכב ייקבעו באופן סופי בשלב תוכנית העיצוב.
- בתחום זיקות ההנאה יותרו כלל השימושים המותרים ביעוד "שטח ציבורי פתוח".
- תותר הקמת מרתפים ומערכות פרטיות מתחת לשטחי זיקת ההנאה ככל ויוותרו בתי גידול המאפשרים נטיעות עצים בוגרים והעברת תשתיות ככל שיידרש ובהתאם למדיניות העירונית.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים או פליטת אגוזו גנרטור בשטחי זיקת ההנאה.

הוראות בנייה:

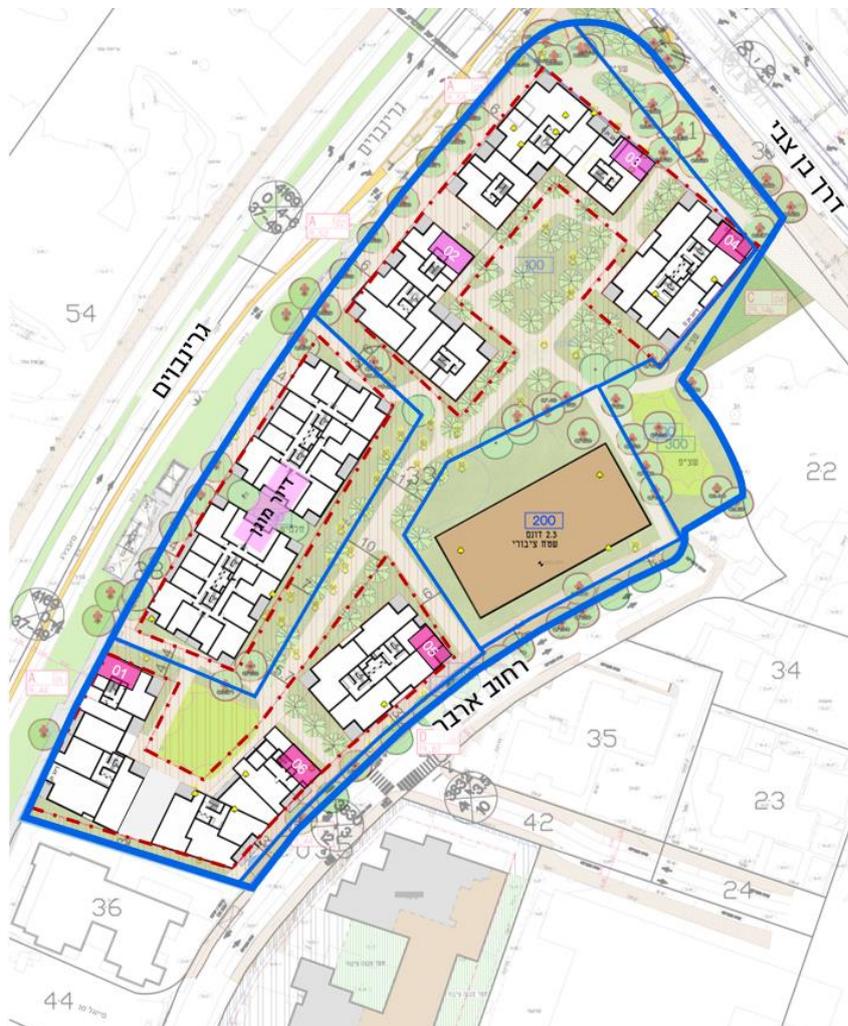
- הבינוי המוצע בתא שטח 100 כולל 6 בניינים של בנייה מרקמית משולבת עם מגדלים: 4 בניינים בבנייה מרקמית עד 10 קומות, 2 מגדלים עד 19 ועד 30 קומות ובנוסף קומת גג חלקית.
- הקלות מוצעות מתכנית המתאר לעניין מספר קומות (5 ק' הקלה כלפי דרך בן צבי במגדל עד 30 ק', ו-4 ק' בהקלה כלפי רחוב ארבר במגדל עד 19 ק') מומלצות לצורך הקטנת התכסית הבנויה והגדלת הקצאת הקרקע לצרכי ציבור ומרחבי זכות מעבר להולכי רגל בתחום המגרשים הסחירים.
- גובה קומות מירבי (ברוטו):
 - ק"ק - עד 6 מ'. קומה טיפוסית - עד 3.30 מ'. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר (גובה סופי יקבע בהתאם לשימוש שיקבע בשלב תכנית העיצוב).
 - גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' לבניינים עד 10 ק', ו-6 מ' לבניינים מעל 14 ק'. גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון.
- שטח קומות המגדל לא יעלה על כ-700 מ"ר (כולל מרפסות), גובהם משתנה בין 19-30 קומות כאשר גובהם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לשימושים ותכנון מיטבי.
- מרווח בין בנייני מגורים מרקמיים לא יפחת מ-8 מ', מרווח כלפי בניה מגדלית לא יפחת מ-10 מ'.
- במבנים על רחוב גרינבוים ובן צבי תיקבע חזית מסחרית רציפה ככל הניתן.
- תכסית הבניה המירבית תהיה 65%.
- תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת חלחול ונטיעות.

- לא תותר הבלטת מרפסות מתחום המגרשים הסחירים. תותר הבלטת מרפסות מקו הבניין בתא שטח 100 לכיוון רח' ארבר, עד 1.6 מ' מגבול המגרש.

מרתפים:

- פתרון החניה ופריקה וטעינה בכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד.
- תותר עד רמפה אחת לחניון בכלל מרחב התכנון, בגבולות הנפח הבנוי בלבד והיא תעשה מרחוב ארבר. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב גרינבוים.
- פתרון פינוי האשפה יעשה בתת הקרקע ככל ניתן. ככל ויידרש שילוב פתרון נקודתי לפתרון בקומת הקרקע, יוצג ויאושר בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- פתרון החניה, כניסות, פינוי אשפה, אזורי תפעול למסחר, מיקום רחבות כיבוי אש ומעבר רכב חירום, יקבעו במסגרת נספח העיצוב האדריכלי.
- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית. ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- תירשם זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע של תא שטח 100 לטובת תאי שטח 200 ו-500.
- תקן החנייה למגורים יהיה לכל היותר 0.8 ליח"ד, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הנמוך מבניהם. לדירות קטנות עד 50 מ"ר ודוור בהישג יד יקבע תקן חניה 0.
- תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה 0.
- בתא שטח 200 ותקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה בהתאם לשימוש והתקן התקף בעת הוצאת היתר.
- תקן החניה לאופניים יהיה על פי התקף, או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים.

תוכנית קומה טיפוסית:



מקרא:

- מגדל (19-30 קומות)
- בניין מרקמי (9/10 קומות)



שטחים לצרכי ציבור:

שכונת נווה עופר צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, שיכפילו את כמות יחה"ד, ישנו את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל חזקת הדיור, ויעמיסו על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים. כבר כיום ישנה מצוקה של שטחי ציבור והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה. לאור זאת, חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה, איכותית ונגישה של מגרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

הקצאות לצרכי ציבור:

התכנית מציעה 432 יח"ד (תוספת 288 יח"ד ל-144 יחה"ד הקיימות). עבור תוספת יחה"ד המוצעות בתכנית, ובהנחת גודל משק בית 2.9 נפשות/יח"ד והרכב גילאים טיפוסית לאזור סטטיסטי 744, נדרשים:

- שטח ביעוד למבני ציבור: כ-3 דונם.
- שטח ציבורי פתוח: כ- 4.2 דונם עבור סף הבית (5 מ"ר/נפש), כ- 2.5 דונם לשימוש עירוני (3 מ"ר/נפש).

המלצה:

- הקצאת תא שטח למבני ציבור בשטח של 3 דונם.
- הקצאת תא שטח בשטח שלא יפחת מ-1 דונם ביעוד שצ"פ, שיצורף למגרשים קיימים ביעוד שצ"פ ומדרחוב בתחום התכנון, ויתוכנן כגינה איכותית בשטח שלא יפחת מ-2 דונם. יתרת השטחים הפתוחים הנדרשים יתוכננו כמרחבים פתוחים איכותיים בזיקות הנאה לכלל הציבור.
- תכנון ציר ירוק מזרח-מערב ושמירת מעבר הולכי רגל מרח' ארבר לרח' בן צבי בתחום התכנית.

מענה לשטחי ציבור בתכנית:

- **מגרש ביעוד למבני ציבור:** 2.3 דונם.

שטח ציבורי מבונה: 1,500 מ"ר (כחלף הקצאה של יתרת המגרש הציבורי הנדרש). שטח זה ממוקם ב-3 הקומות התחתונות של מגדל המגורים בתא שטח 100, ומיקומו הסופי יקבע סופית בתכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

השטח הציבורי המבונה יכלול כניסה ומערכות נפרדות, עצמאות תפעולית מלאה. קומת הקרקע במגדל, למעט גרעין ושטחי שירות מינימליים נדרשים עבור רכיב המגורים, תשמש לשטח הציבור, אלא אם יוגדר אחרת בשלב תכנית העיצוב. יוצמדו שטחים תומכים לטובת השימושים הציבוריים: כ-350 מ"ר בתת הקרקע, שטח חוץ בקרקע ו/או מרפסות שלא יפחת מ-400 מ"ר.

- **שטח ציבורי פתוח:** תוספת של כ-1.2 דונם (סה"כ, כולל יעוד שצ"פ מאושר, כ-1.9 דונם).
- בנוסף, מתוכנן שטח פתוח לציבור כזיקת הנאה בהיקף 6.5 דונם שיתפקדו כמרחב פתוח, יהיו נגישים לציבור בכל שעות היממה ויתוחזקו ע"י העירייה.

דיור ציבורי חלמיש:

- בתחום התכנית מגרש מיוחד הכולל דירות זעירות המשמשות כדיור ציבורי לקשיש בהפעלת חלמיש. בשלב מאוחר של התכנון הוחלט על הכללתו בתחום התכנית והוספת זכויות ויח"ד לשימוש זה (מצב קיים: 50 יח"ד, מצב מאושר: 90 יח"ד, מצב מוצע בתכנית: 220 יח"ד, סה"כ תוספת 130 יח"ד על המאושר).
- למגרש לא נערכה פרוגרמה לצרכי ציבור, היות ומדובר בשימוש ציבורי וכן בתוספת של משקי בית קטנים מאד בעלי השפעה זניחה על היקף שטחי הציבור. בתחום התכנית ובתחום המגרש המיוחד שטחים פתוחים נרחבים הנותנים מענה לצורך.

איכות הסביבה ובניה בת קיימא:

התכנית כוללת נספח סביבתי של חב' ESD (עדכון אוגוסט 2024) שבמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

אקוסטיקה:

- בוצע חיזוי רעש מתחבורה לתכנית מהכבישים הסמוכים ונמצא שקיימות חריגות במפלסי הרעש במס' קולטים בתחום התכנית. נקבע שכותר הבידוד האקוסטי של דירות המגורים והשטחים הציבוריים הרגישים לרעש לא יפחת מהאפיון עפ"י הנספח האקוסטי ובכל מקרה תתקבל עמידה בקריטריון האקוסטי של 40 דציבל במרכז חדר שינה/מגורים עם חלון סגור ו-35 דציבל במרכז כיתת לימוד/גן עם חלון סגור. מומלץ כי שימושים ציבוריים רגישים לרעש לא ימוקמו על חזית דרך בן צבי.

קרינה:

- בסמוך לתחום התכנית, ברח' ארבר, עובר קו מתח גבוה. ע"פ דרישת המש' להגנת הסביבה נדרש מרחק 6 מ' ממוליך הפאזה הקרוב. המרחק המוצע במסמכי התכנית הינו 7.8 מ'.

אסבסט:

- בסקר שנערך נמצאו מופעי אסבסט במבנים. טרם תחילת כל עבודה בתחום התכנית יש לקבל היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה ולפנותו ע"י קבלן מורשה לאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

איכות אויר:

- ניתנו הנחיות לפתרונות איכות אויר בתכנית שיישומם ייבדק בשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה. ניהול מי נגר:

- לפחות 15% משטח מגרש 100 ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ובורות לחלחול. יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ייעשה באופן המאפשר קליטה וניהול מי נגר, בהתאם להמלצות נספח הניקוז וניהול נגר, ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש ויקבע בתכנית העיצוב.

קידוח מי שתיה:

- התכנית אינה מצויה בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מים שכנים. כ-100 מ' ממערב לתחום התכנית, מערבית לרח' גרינבוים, מצוי קידוח מים מושבת (באר 18 יפו), שאינו מטיל מגבלות על תחום התכנית.

מיקרו אקלים: דו"ח מיקרו אקלים אושר בינואר 2024.

סקר אנרגיה: אושר בפברואר 2024.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

עצים בוגרים:

בתחום התוכנית קיימים 53 עצים, מתוכם 5 בערכיות גבוהה מאוד (כולם מיועדים לשימור), 8 בערכיות גבוהה (7 מתוכם מוגדרים לשימור), 22 בערכיות בינונית. סה"כ, מתוך 53 עצים הבוגרים, 21 עצים מיועדים לשימור ו- 11 עצים לכריתה.

כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור אוגוסט 2017 או עדכון שלו. בתי הגידול יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב, אוגוסט 2018 ומדיניות בניה בת קיימא תא\9144.

תנועה:

מערך התנועה המוצע משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב התכנון בן צבי / גרינבוים וכולל הסדרת צירים וקישורים איכותיים, הרחבת מדרכה ברח' ארבר, הסדרת מדרכות רחבות ואיכותיות לאורך רח' גרינבוים ודרך בן צבי, תוך שימור העצים הרבים הקיימים במתחם, שימור שבילי אופניים קיימים, הסדרת רצועות גינון, זיקות הנאה וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשת מערכי התחבורה הציבורית בשכונה.

רחוב ארבר, המהווה כיום דרך ללא מוצא כלפי צפון, מיועד על פי מסמך המדיניות לשכונת נוה עופר, לפתיחת המשכו צפונה עד לצומת כניסה ויציאה לשכונה בדרך בן צבי.

הולכי רגל ואופניים:

- הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים הן על רקע המצב הקיים כשלב מיידי והן על רקע תכנון שקודם ע"י צוותי תכנון הפועלים במרחב, המבוססים על נספח התנועה שנערך לעדכון תכנון דרך בן צבי והן על רקע תכנון שקודם במסגרת תכנית נוה עופר החדשה (נס לגויים) הממוקם בגדה המערבית של רחוב גרינבוים.
- ההסדרים כוללים בנוסף הרחבת מדרכות לציבור בחזית המזרחית ברח' ארבר, ברוחב 2.5 מ' (כהפקעה).
- התכנית כוללת זיקות הנאה להולכי רגל ומרחבים פתוחים בין הבינוי באופן המייצר מערך רחב ונגיש בין זכות הדרך ועד הבינוי עצמו ומעברים רחבים ופתוחים לציבור, לקישור השכונה בשבילים מגוונים בין הרחובות ארבר במזרח, גרינבוים במערב ובן צבי בצפון.
- שביל האופניים המהווה חלק מרשת האופנידן, הקיים בצמוד למרחב התכנון ברחוב גרינבוים, משתלב ונשמר במסגרת התכנון המוצע וממשיך לשרת כציר מערכתי תוך הסדרת קישוריות נוספת אליו וממנו מהשכונה דרך מעברים חדשים המקשרים את הציר עם רח' ארבר.

תחבורה ציבורית:

- המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכוללת נגישות מיידיית לתחנות אוטובוסים קיימות, הן בדרך בן צבי והן ברח' גרינבוים.
- תוואי הרכבת הקלה הקו הירוק (בביצוע) מקודם בסמוך, בדרך בן צבי במרחק 350 מ' (תחנת אבו כביר). בראיה ארוכת טווח, קו מטרו M2 מתוכנן לעבור מערבית לתחום התכנית ברחוב הנריך היינה (המשך שלבים) במרחק של כ- 350 מטרים (תחנת נס לגויים).

תקני חניה וחניונים:

- בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל ולמערכי תח"צ מקודמים, נקבעו תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הוע' המקומית הכוללים כ- 300 חניות רכב פרטי, (מתוכן כ- 15 עבור מבנה הציבור), כ- 100 חניות אופנועים וכ- 900 חניות אופניים. בתא שטח 200 (שב"צ) לא נקבעו חניות מעבר לתקן הנדרש עבור השימוש הציבורי במגרש, משום שמערכת הרחובות השכונתית ניזונה מרחוב פנימי בלב השכונה ולתא השטח לא מובילים רחובות ראשיים היכולים להכיל עומס נוסף.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

- זאת, בהתאם לתקני החניה הבאים: מגורים: 0.8 : 1 ליח"ד; יח"ד קטנות מ-50 מ"ר ויח"ד דב"י: תקן 0; מסחר: תקן 0; מבנה ציבור: תקן 100:1. חניות אופניים: תקן 2 חניות/יח"ד, שישולבו בפיתוח וירכזו ברובם במרתף, במטרה לספק נגישות וזמינות גבוהה ומיידית של הדיירים לאופניים.
- נגישות הרכב מתבססת על חיבור יחיד (רמפה) מרח' ארבר המשרת את כל חניוני מרחב התכנון. חיבור זה ישרת גישה לחצר משק אחת מרוכזות לצרכי שירות ואשפה עבור כל הפרויקט. מערך החניה כולל 3 מרתפי חניה; תוסדר זיקת מעבר לרכב לגישה אופציונלית לתא השטח לדיור מיוחד ולתא השטח למוסדות ציבור דרך רמפת החניה של הפרויקט.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- התנעת היוזמה התכנונית נעשתה ע"י נציגות דיירים ובחירת עורך דין בשנים 2017 - 2018. לאחר מכן יצא מכרז יזמים בו השתתפו מספר חברות יזמיות. לאחריו, על מנת להגיע להיקף הסכמות רחב ככל הניתן, הסכימו 3 החברות היזמיות (מגישות התכנית), לחבור יחד על מנת לקדם את התכנית המשותפת.
 - הליך המו"מ החוזי והחתימה על הסכם היזם מול בעלי הדירות קודם בשנים 2021 - 2020, לאחריו החל קידום הליך התכנון בצורה רציפה.
- שיתוף הציבור :

- בינואר 2022 התקיים מפגש הצגת התכנון המוצע לכלל בעלי הדירות. ברבעון האחרון של אותה שנה פורסם עדכון סטטוס הפרויקט והתכנון לכלל בעלי הדירות. לאחר מכן, נבחר צוות תכנון מתוך נציגות הדיירים להשתתפות בתכנון עם עורכי התכנית.
 - במהלך ינואר, אפריל ומאי 2024 התקיימה סדרת ישיבות להצגת תכנון לצוות תכנון נציגות הדיירים, וקבלת הערות על התכנית המוצעת. ביולי 2023 אישר צוות תכנון נציגות הדיירים את התכנית המוצעת. בפברואר 2024 התקיים מפגש הצגת התכנון המוצע החדש לכלל בעלי הדירות.
 - בחודש מאי 2024 אושר המתווה לשיתוף הציבור בתת-הועדה לשיתוף הציבור, בשיתוף אגף קהילה: הזמנת בעלי דירות ודיירים במרחב התכנון, דיירי דיור ציבורי, דיירים גובלים, בעלי עסקים במרכז המסחרי, דיירי מעון נעמ"ת ארבר 26 ושאר תושבי שכונת נווה עופר. נקבע כי המפגש יהיה פרונטלי במרכז קהילתי נווה עופר וכי הזמנות למפגש יתורגמו לשפה הרוסית. כן נקבע כי לקראת הפקדת התכנית, יתקיים מפגש נוסף להצגת התכנית לכלל בעלי הדירות. בשלב ההתנגדויות, מוצע לקיים מפגש הצגת התכנית לדיירי הדיור המוגן.
 - ב-24.7.24 התקיים כנס תושבים עבור תושבי שכונת נווה עופר, דיירי תחום התכנון ובעלי הדירות. הכנס נערך מרכז קהילתי נווה עופר, והשתתפו בו כ-30 תושבים. מטרת הכנס הייתה הצגת עיקרי התוכנית, אופי הבינוי, עדכון על התהליך שקודם עד כה ולוחות זמנים צפויים ומענה על שאלות.
 - הסוגיות המרכזיות שעלו מהתושבים עסקו בנושא החניה, הסדרי תנועה כלליים בשכונה ועומסי תנועה הקיימים כבר כיום (בדגש על הצורך בפתיחת רח' ארבר צפונה), אופי המסחר העתידי והשפעתו על חיי התושבים, תכנון תת הקרקע וריבוי השימושים המרוכזים בו (פינוי אשפה, כניסת רכב לפריקה וטעינה ומערכות תפעוליות של הפרויקט).
- היקף הסכמות :

- הבינוי הקיים כולל 144 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד דיור ציבורי בבעלות עמידר ו-22 יח"ד דיור ציבורי בבעלות חלמיש) וכן 50 יחידות דיור מיוחד לקשיש בבעלות חלמיש.
- להוציא את המגרש לדיור ציבורי לקשישים, מתוך 122 בעלי הדירות הפרטיים ודירות עמידר, קיים היקף הסכמות בהיקף 67% (82 מתוך 122 יח"ד). בשקלול יח"ד הדיור הציבורי של חלמיש, היקף ההסכמות הנו 72% (104 מתוך 144).
- לאור הקושי בקבלת אישורה של חברת "חלמיש" לקידום התכנית, כבעלת עניין משמעותית בקרקע, מומלץ כי הועדה המקומית תיכנס כמגישה, בשל הערכים העירוניים החיוביים המקודמים במסגרתה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/5051 - ארבר צפון דראפט

דו"ח סקר חברתי:

בשנת 2020 נערך תסקיר ודו"ח חברתי על ידי חברת גיאוקרטוגרפיה וכלל את ההמלצות הבאות:

- ליצור תמהיל יח"ד מותאם לצרכי האוכ' המתגוררת במרחב התכנון ולשאוף להחזירם לדירות תמורה בבניה מרקמית;
- ליצור תמהיל מאוזן בין דירות תמורה לבין דירות סחירות בבעלות היזם, כדי לא ליצור ריכוז אוכלוסיות מוחלשות בבניינים מסוימים.

בשנת 2022 נערך מסמך אפיון חברתי על ידי חברת StreetLight וכלל את ההמלצות הבאות:

- ליווי התושבים ע"י העיריה לגבי זכויותיהם מול יזמים והאפשרויות העומדות בפניהם בתהליך, ליווי מקצועי של דיירי הדיור הציבורי בהסברה לגבי זכויותיהם ומעמדם בתקופת הביניים;
- שדרוג הנגישות הפיזית לשירותי הציבור הקיימים בשכונה ולתחבורה ציבורית המשרתת את השכונה;
- מתן מענה תכנוני לצרכי אוכלוסיות הקשישים והאוכלוסיה החרדית במרחב התכנון.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0993659	שם התכנית תא/5051 ארבר צפון	מגיש התכנית 1. אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת 2. אשר חברה לבניה בע"מ 3. העיר הלבנה מיוזמים בהתחדשות 2 מ.ל. בע"מ 2. הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו	עורך התכנית בר אוריין אדריכלים
זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקי 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:			

<p>מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית</p> <p>מס' הסעיף בחוק</p>	<p>מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית</p> <p>מס' הסעיף בחוק</p>	<p>תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת</p> <p>תכנית להתחברות עירונית במתווה פינוי ובינוי שכונת נווה עופר. בתחום למסמך המדיניות השכונתית תא 90611 (תכנית המתאר תא/5000 התכנית קובעת איחוד חלקיה ללא הסכמת הבעלים ומתייחסת למרחב התכנון כמרחב שלם להתחברות עירונית. מרחב התכנון כולל כ-18 ד"ר (תחום ברחובות: דרך בן צבי מצפון; מנחם ארבר ממזרח וגרינבוים ממערב) התכנית מציעה הקמת 8 מבנים חדשים בבניה עד 9 קומות ו-2 מבנים בבתיים של 19 עד 30 קומות. סח"כ מוצעת 432 יח"ד. בתא שטח לדירה ממוצעת מוצעים שני מבנים בבניה מקומית עד 10 קומות, כמסמך דיון ציבורי לסיוע בסיוע מוצע ארגון מחדש האדלת השטח הציבורי הפתוח; קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור והקצאת שטח ציבורי מבנה משולב במסד מגדל המגורים. קביעת חזונו מסחרות בקומת הקרקע של מבני המגורים לאזורי רחוב גרינבוים ורחוב בן צבי (כלנו ממש המתחם).</p>	
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית פנוי שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הפורמלית תא/5000 כמפורט להלן</p>			
<p>התאמות ההוראות בתוכנית המוצעת</p>	<p>הוראה ולבטות בתוכנית המתאר</p>	<p>זיהוי השטח בתוכנית המתאר</p>	<p>הסעיף המאשי בתוכנית המתאר</p>
<p>+</p> <p>קיים מסמך מדיניות לשכונת נווה עופר תא/9061. קיים ריכוז חזיתות מסחריות כלפי הרחובות הראשיים הסובבים - דרך בן צבי וגרינבוים</p>	<p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית. תכנית התחדשות תיבטחנה בכפוף להכנת מסמך מדיניות. במסמך המדיניות יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם בחיקף השכונה.</p>	<p>707 נווה עופר</p>	<p>הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת על דרך בן צבי מגדל בגובה עד 30 קומות מתוקף התחדשות עירונית + הטמעת 5 קומות בהקלה לפי סעיף 9א(9) לחוק. כלפי רחוב ארבר קובעת התכנית מגדל בן עד 19 קומות מתוקף התחדשות עירונית והטמעת הקלה ל-4 קומות לפי סעיף 9א(9) לחוק. בדפנות לרחובות גרינבוים וארבר התכנית קובעת בניה עד 10 קומות מתוקף התחדשות עירונית נעילה מ-8 ל-10 קומות כאשר</p>	<p>סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: 5.3.2- (א), (ב) מסמך מדיניות 5.3.2- (ג) רח"ק אחד נוסף מעל הרח"ק המירבי ומדרגת גובה נוספת מעל המותר בגובה העיצוב</p>	<p>סימון המתחמים לפי אח"ד ממשמבי התוכנית: תשריט יעוץ קרקעי: אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות עד 15 קומות</p> <p>נספח אזרי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p>

<p>מותרת עלייה ל-15 קומות לפי הסעיף.</p>			
<p>מגורים מגורים מיוחד שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור דרך מוצעת</p>	<p>ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית. ס. 3.1.1 (ו) שימושים כללים.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ צפיפות: בתא שטח 100 עד 43 יחיד לדונם בתא שטח 500 עד 70 יחיד מיוחד לדונם</p>	<p>ס. 3.2.4 (א): מקבץ שימושי ראשי - מגורים. ס. 3.2.4 (ג)1 צמיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם</p>	<p>707 א נווה עופר, 'אזור מגורים בבניה עירונית'. ציר מעורב לאורך דרך בן צבי.</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) - מגורים - מסחר 1</p>
<p>+ שימושי מסחר בקומת הקרקע לאורך דרך בן צבי בקומת הקרקע לכיוון בן צבי לא ותרי-שימושי מגורים בקומת הקרקע</p>	<p>ציר מעורב 3.4.2 (א)1 מגורים, משדדים מסחר 1, העסקה 1, מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג)2</p>		
<p>+ חזית מסחרית לאורך רחוב גרינבוים + התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, מגדלה מגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח, קובעת שטחים ציבוריים בנויים, שירותים בעלי אופי ציבורי.</p>	<p>ס. 3.2.4 (א): (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, ס. 3.1.1 (ד): היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים ככל שיקבע היקף של עד 25% מסך שטחי הבניה הסחיריים מעל מפלס הקרקע. 3.1.1 (ו): שימושים כללים.</p>	<p>707 א נווה עופר, 'אזור מגורים בבניה עירונית'</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ התכנית קובעת שטחי בניה עד לרחיק 5 בהתאם לסעיף 5.3.2 +</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחיק בסיסי 2.5 רחיק מירבי 4.0 סעיף 3.1.3 הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרחיק מירבי בתנאי שיתקיימו תנאי הסעיף.</p>	<p>707 א נווה עופר, 'אזור מגורים בבניה עירונית'</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 - 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>+ ס. 5.3.2 (ג): מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 לרח"ק</p> <p>+ ס. 3.4.2 (ב) ציר מעורב שטחי בנייה</p>			
<p>+ רח"ק 1 + 4</p> <p>+ ס. 3.1.4 (ב): בתכנית להתחדשות עירונית רח"ק העולה על הרח"ק המירבי בהתאם לסעיף 5.3.2.</p> <p>+ ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים</p> <p>+ ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים</p>		<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ לפי ע1</p> <p>+ ס. 3.1.5 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.</p> <p>+ ס. 3.1.5 (ה): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים לתבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ בחלק הצפוני - מגדל בן 30 ק' ובניה מרקמית עד 10 ק' 25 קומות + 5 ק' בהקלה על פי סעיף 62א(9) לחוק.</p> <p>+ בחלק הדרומי: מגדל בן 19 קומות ובניה מרקמית עד 10 ק' 15 קומות + 4 ק' בהקלה על פי סעיף 62א(9) לחוק.</p> <p>+ סעיף 4.2.2 (ב) בנייה העולה על 20 ק' תנאי להפקדת התכנית יהיה צירוף נספחים: בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים.</p> <p>+ ס. 4.2.6 (ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם להתחדשות עירונית, הועדה ראשית</p>		<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות ועד 15 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>+ לקבוע מספר קומות גבוה מזה המופיע בנספח העיצוב העירוני לפי סעיף 5.3.2. ס. 5.3.2 (א): בתוכנית התחדשות עירונית המצאת במתחם התחדשות עירונית ניתן בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>+ סעיף 4.2.2 (1)(א) גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו. קומה ציבורית לא תיחשב כקומה טיפוסית.</p>	<p>+ גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית.</p> <p>+ 4.2.2 (3)(א) הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג תלקית.</p>		
<p>+ סעיף 4.2.1 כללי</p> <p>+ סעיף 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו בניין לבול מגרש</p> <p>+ סעיף 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	
<p>+ הקצאת בהתאם לתו"ד יח' אסטרטגית.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ח)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1 הקצאה לערכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמורת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד מוגרש, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ סעיף 3.5.1 מבני ציבור (א)(1) (2) שימושים לפי צו לפי סעיף 2.5.3 (ב)</p> <p>+ סעיף 3.5.1 (ב) שטחי בנייה סעיף 3.5.4 (א) גובה</p> <p>+ רח"ק 2.7 או ער פועמים תרח"ק המירבי במרקם הסובב.</p> <p>+ 3.5.1 (ג) (3) (א) תכנית הכוללת מגרש למוסדות ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע הוראות לחניה ציבורית תת קרקעית בתחום</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>3.5 הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש חמוסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שקבעו בוין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בוין סמל של ימותחם לוגיסטי, וכן על מגרש המועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת.</p>	

<p>תחום התכנית מצוי ברדיוס של סימבול "מוסד ציבורי" עירוני חדש, אך הוא אינו רלוונטי לתכנית דן, המדובר במוסד המכון הפתולוגי של משי הבריאות (הקיים).</p>	<p>המגרש, שתוסיף מקומות חניה מעבר לנדרש ע"פ התקן לשימוש הציבורי עצמו. (ב) ניתן לדחות או לוותר על חקמת החניה הציבורית מנימוקים שירשמו.</p> <p>3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש</p>		
<p>+ קיימים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי.</p>	<p>סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' 3.6.1 (א) שימושים 3.6.1 (ג) תוראות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ומית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ התכנית מרחיבה את שטח השציפ הקיים</p>	<p>3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד</p>		
<p>+ תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מותאמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 - 10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו-5 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.</p>	<p>3.6.14 (ב) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מותאמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8 - 10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו-5 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.</p>		

<p>+ חוות דעת תחבורתית שתוצג בפני הוועדה</p> <p>+ 3.8.1 ס. כללי (ה) תכנית המוטיפה מעל 100 יח"ד</p> <p>+ 3.8.1 (א): תכנית הכוללת או גובלת בשביל אופניים תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו.</p> <p>+ מתוכנן שצ"פ לאורך דרך בן צבי בין זכות הדרך לבין המגרשים הסחירים</p>	<p>ס. 3.8.2 (ג) : דרכים (ג) (1) ותאמה להוראות תמ"א 3 ותמ"מ 5. (2) קו הבניין יהיה במרחק של לפחות 5 מ' מגבול זכות הדרך.</p>	<p>נספח תחבורה כלל שטח התכנית</p> <p>דרך עורקית רב עירונית (דרך בן צבי).</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי-מתעין (3.8.4) מרכזי-תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים-עצבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי-תחבורה-ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ הרחבת דרך מקומית (רח' ארבר)</p> <p>+ תקן החנייה למגורים יהיה לכל היותר 0.8 ליח"ד, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר-המנון מבניהם. לזירות קטנות עד 50 מ"ר וזיור בהישג יד יקבע תקן חניה 0. תקן החניה עבור שטחי המסחר יהיה 0. בתא שטח 200, תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה בהתאם לשימוש והתקן התקף בעת הוצאת היתר.</p>	<p>3.8.2 (ח): דרך מקומית</p> <p>ס. 3.8.7: תקן חניה.</p>		
<p>+ חוות דעת סביבתית שתוצג לוועדה בדיון להפקדה קיים גם נספח סביבתי</p>	<p>ס. 4.4.1 (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לדרך עורקית רב עירונית (דרך בן צבי)</p> <p>ס. 4.4.1 (ד)</p> <p>ס. 4.4.1 (ח) בינוי של 20 קומות ומעלה</p> <p>ס. 4.4.2 חוות דעת סביבתית.</p> <p>ס. 4.4.3 בניח ירוקה</p> <p>ס. 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי לחיתר</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטט מזהורות סעיף 4.4</p>
<p>+ חוות דעת סביבתית שתוצג לוועדה בדיון להפקדה קיים גם נספח סביבתי</p>	<p>ס. 4.6.2 הוראות כלליות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מ"ק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</p>

<p>+ התכנית מחייבת שטחי הלחול בהיקף של 15% משטח כל מגרש המגויס מבנייה על ותת קרקעית.</p>	<p>ס 4.6.4 ניקוז</p>		<p>מגרש המגויס להשתנות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בדיקות אגירה והדיוס-מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בולב (4.6.5) חשפול (4.6.6)</p>
<p>+ התכנית מוסיפה למעלה מ-200 יחיד, קיים נספח ביוב.</p>	<p>ס 4.6.5: ביוב תכנית המוסיפה 200 יחיד חדשות</p>		
<p>+ </p>	<p>סימבול קידוח מים מושבת</p>		

שימוש בסעיפי חוק: בטויה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(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 יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף
	מהות הסעיף	
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (1א)
+ הרחבת דרך מקומית	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (2א)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (4א)
+	שינוי הוראות בדבר בנינו או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (5א)
+	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יחלטות)	סעיף קטן (9א)
+	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (19א)

סעיפי חוק אסורים לשימוש בתוכנית 62א(ד)

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחדש הוועדה:				
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי	025332735		6.10.24	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם איון, עו"ד	2438976-9		30.9.2024	

תן בתום | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

4/126/2021

התוכן	מס' החלטה
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. יומלץ כי הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית, לאור הקושי בקבלת אישורה של חברת "חלמיש" בשלב זה, עקב הליכי הסדרה קנייניים, אל מול חשיבות התכנית ברמה בציבורית ואיכותה התכנונית.
2. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. השלמת תיאום ואישור סופי של אגרונום העיריה לנספח שמירה על עצים בוגרים.
6. דיוק המתווה החברתי וגיבוש נציגות מסודרת והליך ליווי המשכי לאחר אישור התכנית לאישור המחלקה להתחדשות עירונית.
7. השלמת תיאום הוראות התכנית ביחס לתא שטח 500 עם חברת "חלמיש" ועם היח' האסטרטגית.
8. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הנכסים.
9. תיאום ניסוח מגבלות בניה ב"מסדרון תשתיות תת קרקעיות" עם מי אביבים.
10. ככל ומתאפשר במסגרת קומות המרתף המוצעות, מומלץ להגדיל את תקן החניה עבור דירות קטנות ודירות דב"י, עד תקן 0.8 ליח"ד, תוך תוספת שטחי שירות בתת הקרקע, ככל שנדרש.

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 06/10/2024
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/09/2024

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24'ב' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : אנו מביאים בפני הועדה להפקדה את תכנית ארבר צפון, תכנית פינוי בינוי בשכונת נווה עופר. התכנית כוללת הריסת 12 מבני מגורים ובניית 8 מבנים חדשים, לרבות 2 מגדלים בני 19 ו-30 קומות, תוספת שטח לשב"צ, תוספת חזיתות מסחריות, זיקות הנאה להולכי רגל והוראות להתחדשות מבני דיור ציבורי לקשישים של חברת חלמיש.
גידי בר אוריין : מציג את התוכנית.
אילן פרי : נבקש להוסיף תנאים להפקדה : השלמת תמהיל גודל יחידות הדיור ודיוק הוראות הבינוי לחזית המסחרית.
עדי בסיס : הוראות הבינוי לחזית המסחרית זה הנושא שעלה מקודם לשיקול דעת הועדה, זה לא ייכנס כתנאי להפקדה אלא רק הבהרה שהוצג חזית מסחרית שיש בה שיקול דעת.
ליאור שפירא : הייתה פעם מחשבה שאת הבניינים הגבוהים שמים בפינה במקרה הזה לא קרה, למה?
גידי בר אוריין : זו דעה מיושנת, התפיסה שלנו שפינה צריכה להיות בבניה מרקמית ושטח מסחרי.
אודי כרמלי : פעם היתה תפיסה שבנקודה הכי חזקה של הפרויקט צריך שיהיה מגדל. היום, תלוי בהקשר ואיפה זה נמצא ברחבי העיר, יותר חשוב ליצור דפנות מרקמיות, כך שאדם שנמצא ברחוב הולך ליד דברים שנתפסים בקנה מידה אנושי. לא ללכת ליד חזית מגדלים. אלה גישות שונות, אין אמת אחת. כמו הרעיון ליצור דפנות בקנה מידה אנושי ופחות מגדלים. במע"ר כן נמצא מגדלים על דפנות אבל בשפות השכונתיות אנו מעדיפים מרקמי וכמה שיותר מרקמי לעומת המגדלים.
גידי בר אוריין : המגדל יושב בתוך שצ"פ קיים כך שזו סיטואציה ייחודית שהיא טובה.
ליאור שפירא : תוכנית טובה.

התוכן	מס' החלטה
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

ראובן לדיאנסקי: בתוכנית של קניון רמת אביב המגדל מתוכנן בפינה. **ליאור שפירא:** נכון.

אודי כרמלי: שם אנו חושבים שאתה נמצא במרכז עירוני לא בפינת השכונה.

ראובן לדיאנסקי: בן צבי גרינבוים זה לא מרכז השכונה? הם כבישים ראשיים.

אודי כרמלי: בבן צבי גרינבוים יש בניין גבוה בפינה.

מלי פולישוק: באיינשטיין לוי אשכול קבעתם מגדלים גבוהים בפינות.

אודי כרמלי: זה בדיוק מה שהסברתי - אינשטיין נמיר הם כבישים ראשיים בהיררכיה אחת.

מלי פולישוק: האם המרתף הוא שימוש רק לחניה? לא כתוב שימושים. האם אפשר לעשות במרתפים רק שימושים לחניה ומחסנים? בנוסף לגבי המתקן הפנאומטי לגבי האשפה - למה התכוונת?

גידי בר אורין: לעניין המרתפים - חלה תוכנית על 1, מה שמותר שם מותר גם פה. מותרים חיבורים של יחידות מסחריות בקומת הקרקע לגבי הפנאומטי הרעיון הוא שבכל בנין יש שוט אשפה ונכנס לתוך הדחסנית.

אורנה ברביבאי: מה אחוז הדיוור לקשיש?

ליאור שפירא: חלמיש מקבל את הזכויות הוא לא חלק מכל הפרויקט.

אודי כרמלי: הם יישארו כחלקה נפרדת הם מקבלים את הזכויות שלהם כמו כל שאר המתחם הם יחליטו מתי הם יכולים לממש.

אורנה ברביבאי: הם מקבלים את הזכויות באותו המתחם אבל הם יחליטו מתי הם יכולים.

אודי כרמלי: הם נכנסים עם 50 יח"ד בנויות ויצאו עם 220 יח"ד.

אלחנן זבולון: אפשר להוריד את המילה "עד" 0.8 תקן חניה? למה צריך את המילה "עד"?

אורלי אראל: אם בסוף בזמן הוצאת היתר בניה התוספת של שתי מקומות חניה דורשת להקים עוד מרתף חניה, ועלויות הן עתק היזם והעלויות הם עתק בשביל לא לבנות את שני מקומות חניה הוא יצטרך לחזור לוועדה לעשות שינוי תב"ע.

אודי כרמלי: אין חשש כזה במקרה הזה, ברגע שנתת את התקרה של החניות וכבר הכנת את התשתיות השאלה היא האם בכלל אם יהיה אפס חניה. כשהיזם מתחיל להשקיע בתשתיות הוא ימצא כל מטר שמתאפשר לו בחניה.

ראובן לדיאנסקי: אם במדיניות כתוב 0.8 אני הלכתי על הגרסה הרזה. פה צריך להיות יותר ברורים.

אורלי אראל: הודאות היא בהתאם למדיניות הועדה - 0.8.

אודי כרמלי: לזים יש ודאות מקסימלית עד 0.8 הוא יכול לעשות מה שהוא רוצה עד 0.8.

ראובן לדיאנסקי: היזם לא מעניין אותי, אני לא רוצה רכבים ברחוב.

ליאור שפירא: ואם הוא לא רוצה למצות את כל קומות הבנייה אתה יכול לחייב אותו?

אודי כרמלי: כמה מקרים היו שאנחנו מורידים חניה אחת מפה או משם כדי לשמור על עץ? על לחול?

ראובן לדיאנסקי: אתה משמר את העץ מלכתחילה.

אלחנן זבולון: רחוב ארבר צפון מאוד.

ליאור שפירא: מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות. תכנית טובה וחשובה.

בישיבתה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית, לאור הקושי בקבלת אישורה של חברת "חלמיש" בשלב זה, עקב הליכי הסדרה קנייניים, אל מול חשיבות התכנית ברמה הציבורית ואיכותה התכנונית.

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

11. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
13. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
14. השלמת תיאום ואישור סופי של אגרונום העיריה לנספח שמירה על עצים בוגרים.
15. דיוק המתווה החברתי לגיבוש נציגות מסודרת והליך ליווי המשכי אחרי אישור התכנית - לאישור המחלקה להתחדשות עירונית.
16. השלמת תיאום הוראות התכנית ביחס לתא שטח 500 עם חברת "חלמיש" ועם היח' האסטרטגית.
17. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הנכסים.

התוכן	מס' החלטה
	תא/5051- ארבר צפון דראפט

18. תיאום ניסוח מגבלות בניה ב"מסדרון תשתיות תת קרקעיות" עם מי אביבים.
19. ככל ומתאפשר במסגרת קומות המרתף המוצעות, מומלץ להגדיל את תקן החניה עבור דירות קטנות ודירות דב"י, עד תקן 0.8 ליח"ד, תוך תוספת שטחי שירות בתת הקרקע, ככל שנדרש.
20. השלמת תמהיל יח"ד בתקנון התוכנית לאישור היחידה האסטרטגית תוך התרת גמישות לשלב תוכנית העיצוב.
- משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק**