

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהפקדה	25/12/2024 6 - - 0025-24'

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברטיני גארי. המרחב הצפוני, בסמוך לצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים בודדים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול. המרחב הדרומי, בין הרחובות ברטיני גארי ובנטוב מרדכי, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף, התכנית כוללת חלק משטח בית הספר תיכון שבח מופת ומדרחוב בנטוב מרדכי, אשר התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע בהם ללא שינוי במצב הקיים.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

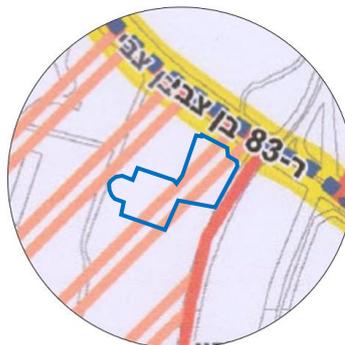
יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים. שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 2.5. שטחי הבניה המקסימליים: עד רח"ק 4 (למגרשים גדולים מ-1.5 ד').

נספח עיצוב עירוני: מרקם עד 8 קומות ועד 15 קומות לאורך דרך בן צבי.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.
ר-83 – בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5.
בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.
ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.



נספח עיצוב עירוני



נספח אזורי ומתחמי תכנון



תשריט אזורי יעוד

תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר

המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.
חלקה 79 נמצאת באזור הצפון-מזרחי של השכונה, בשטחים שטרם נבנו, בהם מוצע לקדם תב"עות חדשות בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובתנאי של הוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

וועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022

בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות. מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור כחלק מתכנית תא/5053. הפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית. לצורך כך יש לסמן את כל המרכיבים הסמוכים לבית הבאר בייעוד קרקע זהה ובעלות אחודה.
לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת יכללו הוראות תכנית תא/5053 מנגנוני גמישות בינוי ובפיתוח כגון רסטר זיקות הנאה או מיקומו של מעבר רכב תת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - 0025-24'

תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.

מצב תכנוני קיים :

תכנית תא/2659 (1999) : מתחם הגדני"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר
 יעוד הקרקע: מגורים, מגורים מיוחד, משרדים, מדרחוב, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי (מגרש 13 בתשריט).
 שטחי הבניה : 10,560 מ"ר עיקרי למגורים (88 יח"ד), 13,200 מ"ר כולל שטח שירות, 5750 מ"ר ברוטו למשרדים ו 1750 מ"ר ברוטו למגרש מיוחד בעל אופי ציבורי. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות. גובה הבניינים למגורים לא יעלה על 3 קומות.



מצב תכנוני מוצע :

תא/5053 - בן צבי הגדני"ע (בהכנה) היא תכנית איחוד וחלוקה בשטח של כ-15.9 דונם בהתאם לתכנית המתאר (תא/5000) ובהתאם למדיניות שכונת נווה עופר.
 במסגרת התכנית מוצע לשמור על השטחים הפתוחים סביב בית הבאר כחלק מהרשת הירוקה בשכונת נווה עופר וכן מוצעים שימור ושחזור בית הבאר ושיקום תעלות המים ובריכות האגירה ושילובן בתכנון הנרפי.
 בעלי חלקה 79 (בית הבאר) הביע התנגדות לתכנון המקודם.

מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית מפורטת תא/5053 - בן צבי הגדני"ע וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט :

לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.



חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23-ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

אילן פרי: מבוקש לאשר פרסום לפי סעיפים 77-78 לתחום התכנית שבהכנה. מציג את תחום התכנון במצגת.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - 0025-24

דורון ספיר : מבוקש לפרסם 77-78 כדי לסייע בקידום מטרות התוכנית של בתי הבאר.
אילן פרי : מפרט את תנאי הפרסום לפי סעיף 78, מבקש לאשר שהועדה תצטרף כמגישת התוכנית.
מלי פולישוק : יש שם בניינים קיימים?
אודי כרמלי : יש שם בניין לשימור, בנין פעיל.
אילן פרי : במגרש של בית הבאר יש זכויות שלא נוצלו וניתן לבנות בחלקה, בנפרד מבית הבאר.
חיים גורן : מי הבעלים?
אילן פרי : בעלויות פרטיות, רמ"י, עירייה, ומאות יורשים של משפ' אל עזה במתחם הצפוני.
דורון ספיר : מאושר פרסום 77 והגבלות לפי סעיף 78. נקבע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו
בישיבתה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, לקבוע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע
6 - 0025 - 24	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0858472	שם התכנית תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	מגיש התכנית יניב זגורי, דליתא חכם ייזום בע"מ והוועדה המקומית	עורך התכנית אדרי' אבנר ישר
פרטי הוועדה והיועץ			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסדת התכנון המוסמך להמליץ את התכנית ולהעיד			
<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 type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<p>התכנית מגדירה ייעודים ל: מגורים; מסחר ותעסוקה; מגורים; מבנים ומוסדות ציבור; מבנים ומוסדות ציבור ושטחים; ציבוריים פתוחים; שטח ציבורי פתוח; שטח פרטי פתוח; שבילים; ודרכים.</p> <p>+ התכנית קובעת יעוד שביל לאורך הציד ירוק עירוני.</p>	<p>מגורים</p> <p>סעיף 3.6.13 - ציר ירוק עירוני</p>	<p>ציר מעורב</p> <p>ציר ירוק עירוני</p>		
<p>+ התכנית קובעת יעוד שביל לאורך הציד ירוק עירוני.</p>	<p>סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית; שימושים: מגורים</p> <p>סעיף 3.4.2 ציר מעורב (דרך בן צבי) בבנין הממוקם בשורת הבנינים הראשונה הפונה לציף המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים: (1) מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, למרות האמור בס"ק (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p> <p>3.4.2 (ג) (לדרך בן צבי) יחולו הוראות בנוגע ליעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1) - שימושים בקומת הקרקע לפי חזית מסחרית (סעיף 3.4.3).</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) הועדה תחליט על הפקדה של תכנית המוסיפה 100 יחיד חדשות ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית,</p> <p>ציר מעורב</p>	<p>3.1.1 קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 הגדרת השימושים המותרים בתתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.</p>	
<p>+ התכנית מוסיפה 192 יחיד</p>	<p>סעיף 3.2.4 מגורים בבניה עירונית</p> <p>3.1.1 (ד) תיקף שטחי הבניה לשימושים נוספים עד 25% משטחי הבניה לשימושים סחיריים</p> <p>3.1.1 (ה) שימושים כלליים למוסדות ציבור ולמלונאות</p>	<p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח)</p>	
<p>+ מגרש 100 ביעוד מסחר, מסחר ותעסוקה מגרשים 102, 103 הם למגורים.</p> <p>+ יותרו שימושים למלונאות כמוגדר בסעיף 1.6.</p>	<p>3.2.4 מגורים בבניה עירונית</p> <p>3.1.1 (ד) תיקף שטחי הבניה לשימושים נוספים עד 25% משטחי הבניה לשימושים סחיריים</p> <p>3.1.1 (ה) שימושים כלליים למוסדות ציבור ולמלונאות</p>	<p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח)</p>	

	שירותים בעלי אופי ציבורי			
+	לפי סעיף 3.2.4 (ב) במגרש הגדול מ-1.5 דונם – רח"ק בסיסי 2,5, רח"ק מירבי 4 עירונית).	לפי סעיף 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה - קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.		
+	סעיף 3.1.4 (ב) במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן. סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ו/או מלונאות סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	
+	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בחתום למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם: (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
+	4.2.2 (א) מספר קומות (3) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות גבוה למעלה מ-8 קומות מבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הוועדה המקומית בכפוף לפתרונות לגישור הפרשי הגבחים. 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 ק' 4.2.2 (ג) גובה בניה (3) הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית 4.2.6 מספר קומות גבוה מנספח העיצוב העירוני (ב) בתכנית להתחדשות עירונית	מספר קומות מינימי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות ועל דרך בן צבי עד 15 קומות. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן.	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)	
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - '24-0025

			קביעות קווי בניין מתוקף סעיפים 4-2:1א(2) ו-3:1:3(ב)	
<p>+ התכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית</p> <p>התכנית מסדירה מגרש חדש לשבי"צ בשטח כ- 1.5 דונם ומגרש ביעוד משולב של שצ"פ ושבי"צ כ- 1.4 דונם.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א) - (ז)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב</p>	<p>4.1.1 סעיף - חקצאה לצרכי ציבור - הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	
<p>+ התכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית וכוללת בתוכה חקצאה למגרשי ציבור עצמאיים בסך גודל של 2.1 דונם, שטחי ציבור מבוניים ואת הגדלת השטחים המיועדים לשצ"פ.</p>	<p>סעיף 3.5.1 שימושים למוסדות ציבור 3.5.1 (ב) שטחי בניה הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול מ- 2.7 בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי הסובב</p>	<p>בכל שטח התוכנית, מוסד ציבורי עירוני חדש</p>	<p>3.5 סעיף - חוראות למבני ציבור - החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>	
<p>+ במגרש 300 בעוד - שבי"צ התכנית קובעת רח"ק 4.</p> <p>מוסד ציבורי עירוני חדש - בית ספר תיכון ע"ש שמעון פרס נקבע בתכנית סמוכה ושתכנית זו מקצה שטח נוסף עבורו.</p>	<p>סעיף 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש + סעיף 1.4.5 סימבול</p>	<p>מוסד ציבורי עירוני חדש</p>		
<p>+ התכנית שמה דגש על חיווק הקשר בין שכונת נווה עופר לסביבתה ולתחנת המתעין, באמצעות יצירת רצף מעברים להולכי רגל לאורך חזיתות מסחריות ומערכת שטחים פתוחים לטובת הציבור הרחב תוך גישור על הפרשי הגבהים הקיימים באזור.</p> <p>+ בתחום התכנית עובר ציר ירוק עירוני קיים (שביל בנטוב) וחתכנית מסמנת אותו ביעוד שביל ללא מתן זכויות.</p> <p>+ רחב המדרכות נבדק תכנונית ויחיה פחות מ- 8 מ'.</p>	<p>סעיף 3.6.1 ציר ירוק עירוני, תרחבת דרך תל גיבורים ושבילים</p> <p>3.6.1 (ב) שטחי בניה 3.6.1 (5) שטחי בניה לתשתיות עד 2%</p> <p>3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד</p> <p>סעיף 3.6.13 ציר ירוק עירוני (א)-(ב)</p> <p>סעיף 3.6.14 (א) רחוב עירוני (תל גיבורים) ורחוב מקומי (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטיח רחוב מדרכות 8-10 מ' ברחוב עירוני</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>ציר ירוק עירוני</p> <p>רחוב עירוני</p>	<p>קביעות חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורי המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע מימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	

<p>+ בהתאם לחוות דעת התבורות. לתכנית יצורפו נספח תחבורה, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>+ דרך בן צבי מסומנת בתמ"מ 5 כדרך עורקית מטרופוליטית קיימת וקווי הבניין שנקבעו תואמים הוראותיה</p> <p>קו בניין של הבניין לשימור ביחס לרחוב בן צבי 0 בשל שיקולי שימור ולפי תכלית תקפה 2659 יתיר הבניינים קו בניין הוגדל מעל 5מ.</p>	<p>3.8.1 כללי (א) תכנית הכוללת את גובלת שביל אופניים תכלול הוראות לפיתוחו (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד וכן מעל 10,000 מ"ר לתעסוקה נדרשת בחו"ד תחבורתית</p> <p>3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית - רחוב בן צבי (1) בדרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"מ 3 או תמ"מ 5 יחולו הוראותיהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון</p> <p>(2) קו בניין</p>	<p>נספח תחבורה</p> <p>רחוב בן צבי - דרך עורקית רב עירונית שביל אופניים</p> <p>רחוב תל גיבורים - דרך עורקית עירונית</p>	<p>הוראות למיכובי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3:8) והוראות לנושאים הבאים:</p> <p>3.8.2) דרכים הפרדות מפלסנית (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	
<p>התכנית מרחיבה את רחוב תל גיבורים</p> <p>קו הבניין ביחס לרחוב נקבע 0 כפי שהיה בתכנית התקפה.</p> <p>+ תיאום מול נת"ע</p> <p>+ תיאום מול נת"ע</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית - תל גיבורים (1) (2) (3) הועדה המקומית רשאית להקטין את המרחק משיקולים עיצוביים וכיו"ב בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>3.8.4 קווי מתע"ץ התכנית בסמוך לקו מתע"ץ ירוק</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>			
<p>+ התכנית קובעת מבנים לשימור בהתאם לתכנית התקפה תא/2659 וכוללת תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור והוראות להשלמת התיק לעת אישור תכנית עיצוב.</p>	<p>4.3.1 בהתאם לסעיף 4.3.1 (א) - (ה) בתכנית עתידי שבתחומה מצוי: מבנה או אתר לשימור עפ"י תכנית קודמת, ... או מבנה שנקבעו לגביו הוראות לשימור בתכנית העתידית, יידרש, כתנאי להפקדת התכנית, תיק תיעוד מקדים לכל מבנה, או תיק תיעוד מתחמי לאתר, בהתאם להנחיות ועדת השימור העירונית, כפי שיאושרו מעת לעת, בין ככלל ובין בפרט, בהתייחס לתכנית ספציפית.</p>	<p>מרקם בנוי לשימור:</p> <p>על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור:</p> <p>הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות:</p> <p>על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	
<p>+ 4.4 איכות הסיביבה</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית</p> <p>(ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הנובל בזכות דרך עורקית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	

סיווג תוכנית לרמת תוכנית

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - 2025-0025

+ חזרה לזכות מעבר	קביעת חזרה לזכות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הגדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	●	[Stamp]
----------------------	---	------------------	---	---------

תצהיר ותמימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מנהלס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31-07-2023	
חנין המפורט לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, ענייד	2438976-9		30.7.2023	

חן בתים | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

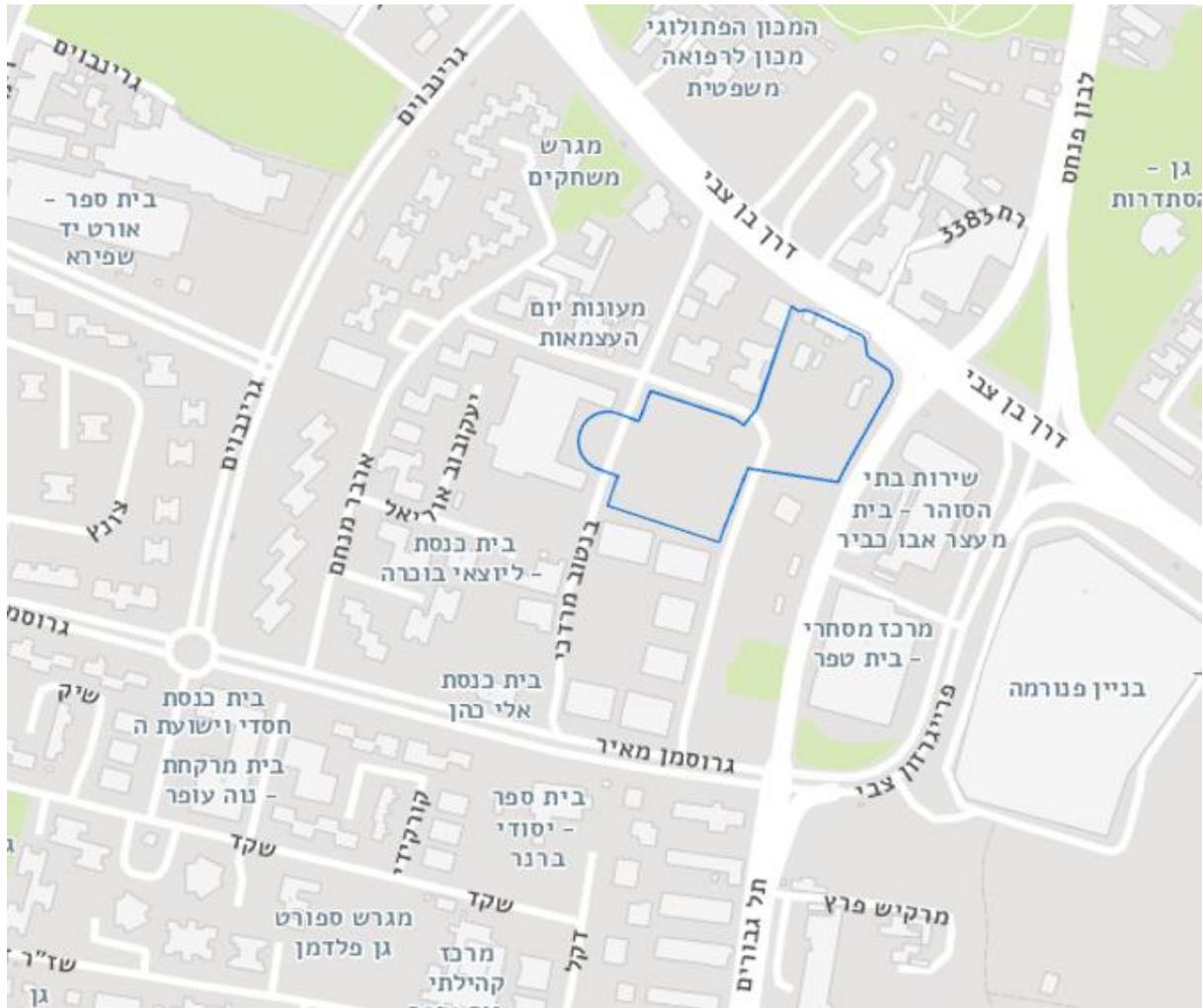
התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - 0025-24ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

תא/מק/5053 בן צבי הגדני"ע

תכנית מס' 507-01858472

מיקום: שכונת נווה עופר, בין הרחובות: בן צבי (מצפון), תל גיבורים (ממזרח) ומרדכי בנטוב (ממערב), וחלקה 25 גוש 7055 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור קיים (ממערב).



כתובות: דרך בן צבי 78,80, רחוב תל גיבורים 2,4,6,8, רחוב גארי ברתיני 8,9,11,13, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתחום התכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	81, 79, 76, 73, 72, 88, 87, 86, 84	91, 83
7055	מוסדר	חלק		69, 25

שטח התכנית: 16.078 דונם

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע
6 - - 0025-24	דיון בהפקדה

צוות התכנון

יזם: דלתא חכם ייזום בע"מ
מתכננים: ישר אדריכלים (עורך התכנית)
 נוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף בע"מ
 תנועה: דגש הנדסה
 אדר' שימור: שלום אדריכלות ושימור מבנים
 שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל
 מודד: דיאמנט ליברמן מדידות
 אגרונום: גונן - עצים וסביבה בע"מ
 בניה ירוקה: ESD

בעלות: עיריית תל אביב, רשות הפיתוח וכן בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל

שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברטיני גארי:

- **המרחב הצפון-מזרחי**, הגובל בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול.
- **המרחב הדרום-מערבי**, בין הרחובות ברטיני גארי ומרדכי בנטוב, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף כוללת התכנית חלק משטח ביה"ס תיכון שבח מופת ומדרחוב מרדכי בנטוב,



ומסדירה בהם את ייעודי הקרקע, ללא שינוי המצב הבנוי.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע
6 - - 0025-24	דיון בהפקדה

מדיניות תכנונית קיימת

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

תשריט אזורי ייעוד: אזור 707 - מגורים בבניה עירונית, שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי בניה: שטחי בניה בסיסים: רח"ק 2.5. שטחי בנייה מקסימליים: רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תוספת 1 רח"ק למתחם התחדשות עירונית – רח"ק מקסימלי: 5.

נספח עיצוב עירוני: עד 8 ק' ועד 15 ק' לאורך דרך בן צבי, תוספת מדרגת גובה מ-8 ל-15 ק' ומ-15 לעד 25 ק' מתוקף "מתחם התחדשות עירונית".

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי (סה"כ רח"ק 5) ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (סה"כ עליה מ-15 ק' לעד 25 קומות).

הוראות מיוחדות: דרישה למסמך מדיניות (אושרה בשנת 2017). במסגרתו נבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר, תוך העדפת ריכוזם ברחובות העירוניים בהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.

נספח תחבורה: דרך בן-צבי מוגדרת כדרך עורקית רב-עירונית ורח' תל גיבורים מוגדר כדרך עורקית עירונית ושתייהן כוללות סימון שביל אופניים. קו הבניין לא יפחת מ-5 מ', יותר שימוש משרדים בקומת הקרקע.

ר-83 דרך בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.

ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.

תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר



המדיניות מציעה מרחבי תכנון, שנקבעו על פי חלוקה מרחבית, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ למבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.

תחום התכנון המוצע נמצא בצפון-מזרח השכונה (מתחמי תכנון T1, T2), בשטחים פנויים ברובם, ומוצע לקדם בו תב"עות חדשות עם תוספת יח"ד על המאושר, בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובכפוף לתוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

מצב תכנוני קיים

תכנית תא/2659 (1999): מתחם הגדני"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר

תכנית שתכליתה תכנון מתחם מגורים שיהווה המשך והשלמה לשכונת נוה עופר, שיפור רמת הדיור, יצירת קשר בין מוקדי משיכה באזור באמצעות צירי הולכי רגל ויצירת מוקדים ציבוריים חדשים לשכונה.

שימושים ושטחי בניה: מגורים (4.33 דונם, 7,200 מ"ר ברוטו עילי, 48 יח"ד, עד 3 ק' – מחצית מיחה"ד ומזכויות הבניה בבעלות עיריית תל אביב - יפו), מגורים מיוחד (2.76 דונם, 6,000 מ"ר, 40 יח"ד, עד 10 ק'), משרדים (2.18 דונם, 5,750 מ"ר, עד 8 ק'), מבנים בעלי אופי ציבורי (2 דונם, 1,750 מ"ר), מדרחוב (2.1 דונם), שטח ציבורי פתוח (1.95 דונם) ודרכים (0.6 דונם).

התוכנית מגדירה מבנה לשימור – "בית אל עזה" בדרך בן צבי 78 - 80.

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע

תשריט מצב מוצע:



טבלת השוואה לשטחי ייעודי קרקע

אחוז יוצא	שטח יוצא (דונם)
17.3%	2.77
	0
	0
26.9%	4.29
26.6%	4.27
9.2%	1.47
13.2%	2.12
6.9%	1.07
100%	16.0

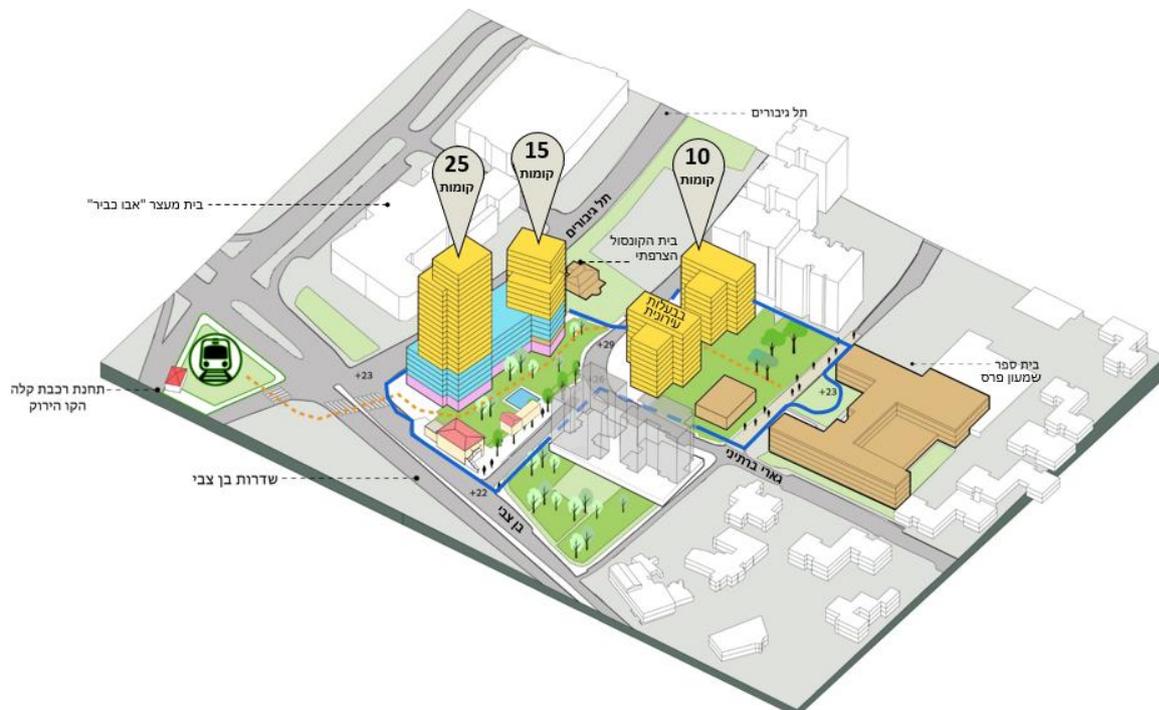
אחוז נכנס	שטח נכנס (דונם)	ייעוד קרקע
44%	7.09	מגורים (כולל מגורים מיוחד)
12.5%	2.07	מבנים בעלי אופי ציבורי
13.7%	2.18	משרדים
	0	מגורים, מסחר ותעסוקה
25.7%	4.12	שצ"פ, מדרחוב, שביל, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
	0	שטח פרטי פתוח
	0	מבנים ומוסדות ציבור
3.7%	0.6	דרכים מאושרות ומוצעות
100%	16.0	סה"כ

- התחדשות המרחב על ידי בניה חדשה, תוך שמירה על מבנים בעלי ערכיות היסטורית גבוהה.
- תוספת שטחי ציבור בסך של כ-2.8 דונם וייעול שטחים קיימים על מנת לייצר רצף ציבורי הליכתי המשלים את המערך הקיים בשכונת נווה עופר ומחבר אותה לסביבתה ולתחנת הרכבת הקלה.
- תוספת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הבחנה בין מרחב תכנון צפוני לדרומי בנספחי הבניה, תוך התייחסות למיקומם בדופן רחובות ראשיים ולב השכונה. במרחב הצפוני - בינוי בעצמות גבוהה סביב שטח פתוח ובו בית באר עתיק ואלמנטים נוספים לשימור. השימושים כוללים מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים מבונים. במרחב הדרומי - 2 מבני מגורים לצד ייעודי קרקע לצרכי ציבור, המחזקים את הגרעין הציבורי בסמיכות לביה"ס ע"ש שמעון פרס, תוך התוויית מעברים ציבוריים.

- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

נתונים נפחיים ושטחי בניה

- באזור הצפוני כוללת התכנית הקמת 2 מגדלים מעל מבנה מסד, מגדיר דופן, לרחובות תל גיבורים ודרך בן צבי. מגדל אחד בגובה כולל עד 25 ק' ממפלס דרך בן צבי ומגדל שני בגובה כולל עד 15 ק' ממפלס רחוב גארי ברתיני. מבנה המסד לא יעלה על 7 ק' ממפלס דרך בן צבי ולא על 6 ק' ממפלס רחוב גארי ברתיני. מספר הקומות כולל ק"ק וקומה טכנית על גג המבנה.
- בשטח תא שטח 100 יוגדרו זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, קומת הקרקע לאורך תל גיבורים ובן צבי וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט, תהיה פעילה.
- בבית הבאר יבוצע שימור בהתאם להמלצות תיק התיעוד שיוכן במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר כל בניה חדשה (עילית או תת"ק) או הריסתם של המבנים המיועדים לשימור בתחום תא שטח זה.
- באזור הדרומי כוללת התכנית 2 מבני מגורים עד 10 ק' כולל ק"ק ממפלס רחוב גארי ברתיני.
- סך שטחי הבניה הסחירים העל קרקעיים בתכנית הינם 42,516 מ"ר (רח"ק 4.98).
- תמהיל השימושים (ברוטו עילי): 27,200 מ"ר לשימושי מגורים (עד 280 יח"ד), 14,300 מ"ר לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, ו-1,000 מ"ר לשטחי ציבור מבונים.
- סך שטחי הבניה העיליים בתא השטח לשב"צ (בשטח 1.5 דונם): 6,000 מ"ר (רח"ק 4 ע"פ תכנית תא/מק/צ'). שטחי הבניה במגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 160 מ"ר המיועדים לבית הבאר ולמכלול המבנים לשימור שבתחום שטח זה.



התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - 0025-24

תא שטח	הקרקע ייעוד	שטח (דונם)	זכויות עיליות עיקריות	זכויות עיליות לשירות	סה"כ זכויות עיליות	מס' קומות	יח"ד
100 (A,B,C)	מגורים מסחר ותעסוקה	5.13 ד'	221,115 מ"ר	8,431 מ"ר	30,546 מ"ר (רח"ק 5.95)	25 ק'	154 יח"ד
102 (A,B)	מגורים	1.6 ד'	4,060 מ"ר	1,450 מ"ר	5,510 מ"ר (רח"ק 3.42)	10 ק'	58 יח"ד
103 (A,B)	מגורים	1.8 ד'	4,760 מ"ר	1,700 מ"ר	6,460 מ"ר (רח"ק 3.59)	10 ק'	68 יח"ד
סה"כ תאי שטח סחירים		8.54 ד'	30,935 מ"ר	11,581 מ"ר	42,516 מ"ר (רח"ק 4.98)		280 יח"ד

300	שב"צ	1.5 ד'	4,445 מ"ר	1,555 מ"ר	6,000 מ"ר (רח"ק 4)	10 ק'	
500	שב"צ ושצ"פ	1.42 ד'	160 מ"ר	160 מ"ר	160 מ"ר	לפי הקיים	

- בנוסף לתאפשר תוספת שטח מרפסות עד 12 מ"ר/יח"ד בהתאם לתכנית המתאר: 1,848 מ"ר בתא שטח 100, 696 מ"ר בתא שטח 102, 816 מ"ר בתא שטח 103.
- שטחים בתת הקרקע: בהתאם לתכנית ע1.
- שטח למוסדות ציבור: בהתאם לתכנית צ'.
- תכסיות בינוי:
- **במרחב התכנון הצפוני**: תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרש 100. בתא שטח A100 לא תותר בניה מעבר לתכסית הקיימת של המבנה לשימור. בינוי בתא שטח זה יתוכנן בהתאם להוראות השימור של התכנית.
- **במרחב התכנון הדרומי**: תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרשים 102, 103.

גובה קומות

- גובה ק"ק לא יעלה על 6 מ' מרצפה לרצפה, תתאפשר חריגה של עד מטר לצורך התאמת המפלסים לאילוצי הטופוגרפיה במתחם הצפוני, בכפוף לאישור מהנדס העיר לשלב העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת מסד טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים מבונים לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה הקומה הטכנית שעל גג המבנה, לרבות מעקה הגג, לא יעלה על 8 מ'. תתאפשר חריגה של עד 2 מ' לארובה למנדוף העשן ממסעדות ובתי אוכל. תתוכנן הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
- ככל שישולבו שימושים עיקריים בקומות המרתף, גובהן לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה.

מרפסות:

- עבור שימושי המגורים, שטחה מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהפקדה	25/12/2024 6 - - 0025-24ב'

- עבור שימושי המלונאות, שטח מרפסת לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 4 מ"ר כפול מספר חדרי המלון.
- כל שימוש בשטחים המיועדים למרפסות לפי סעיף זה לשימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת על סגירת מרפסות.
- במתחם הצפוני לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

קווי בניין

- | | |
|---|--|
| <p>קו בניין 0 כלפי רח' תל גיבורים ולדופן הצפונית (שפ"פ).</p> <p>קו בניין 8 מ' כלפי הדופן המערבית (לתא שטח 500).</p> <p>קו בניין 5 מ' כלפי רחוב ברתיני גארי.</p> <p>כלפי דרום בסמוך לבית הקונסול הצרפתי- 5 מ' לק"ק ולמבנה המסד, 3 מ' למגדל החל מקומה 6.</p> <p>קו בניין קידמי כלפי מזרח 4 מ', קו בניין צידי ולדופן הצפונית 3 מ', קו בניין 0 לכיוון השפ"פים.</p> <p>בתכנון המרתף בבניה החדשה במגרש 100, ילקחו בחשבון המבנים והאלמנטים לשימור, המרחק בתת הקרקע מאלמנטים אלו יקבע בתיאום עם מחלקת השימור.</p> | <p>במרחב התכנון הצפוני:</p> <p>במרחב התכנון הדרומי:</p> <p>בתת הקרקע (לשני המרחבים):</p> |
|---|--|

תכנון מוצע – קומת קרקע:



תכנון מוצע – תכנית גגות :



יחידות דיור

- התכנית כוללת כ-280 יחידות דיור בתמהיל מגוון (ממוצע פלדלת כ-75 מ"ר ליח"ד).
- תמהיל גודל יח"ד (עיקרי + ממ"ד, או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון קומתי): לפחות 20% מהדירות בשטח של 66-85 מ"ר. לפחות 20% מהדירות בשטח של 86-105 מ"ר. לפחות 20% מהדירות בשטח של 106 מ"ר ומעלה. שטח דירה מינימלי 50 מ"ר.
- התמהיל הסופי יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם להחלטת מה"ע או מי מטעמו.
- ככל שיותקן פתרון מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת יתרת שטחי הממ"דים (עד 12 מ"ר ליח"ד) לשטח עיקרי למגורים בתחום יחידת הדיור. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.

דיור בהישג יד

- 15% מסך יח"ד בתא שטח 100B + 103A (33 יח"ד) יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת ובמחיר מופחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב ולמדיניות הדיור העירונית.
- שטחן הממוצע של יח' הדב"י יהיה זהה לכלל יח"ד בתכנית, ותמהיל יח' הדב"י יהיה דומה לתמהיל יח"ד בכלל הפרויקט ויקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהפקדה	25/12/2024 6 - 0025-24ב'

- יחה"ד בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אור.
- יחה"ד בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחה"ד בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.
- 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 יחולו על השימוש לדיור בהישג יד.
- תא שטח 102 הוא **מגרש ביעוד מגורים בבעלות עירונית**. בתא השטח (בשטח 1.374 ד' ביעוד מגורים ו-0.235 ד' ביעוד שפ"פ) מוצעות 58 יח"ד, בשטח (עיקרי) ממוצע של כ-70 מ"ר.
- ביום 10.7.24 אושר תיקון למדיניות הדיור בקרקע עירונית לפיה: ע"מ לאפשר לעירייה גמישות מירבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יח"ד שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחה"ד, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.
- ככל שימושו שימושי מלונאות יחולו עליהם התנאים הבאים:
 - הזכויות למלונאות יקבעו מסך שטחי התעסוקה, ולא יעלו על 20% מהן.
 - תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
 - המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
 - השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י מש' התיירות ובכפוף לאישורו.
 - מס' החדרים, שטחם וסוג המלון יקבעו בתיאום עם מש' התיירות ומה"ע לעת הכנת תכנית העיצוב.
 - לא ניתן יהיה לרשום יח' אירוח לגורם מסוים. לא יותקנו ביח' האירוח המלונאי מונים יחידתיים למים, חשמל ו/או גז. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

מסחר:

- בתא שטח B100 ישולבו שימושי מסחר בחזיתות ק"ק לאורך 70% לפחות מהיקף החזיתות המסחריות שסומנו בתשריט. בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, מומלץ להקטין את הרוחב המינימלי של החזית המסחרית מ-80% ל-70% ואת עומק היחידות המסחריות מ-10 מ' ל-5 מ' מהוראות סעיף 3.4.3(ג)2 בתכנית תא/5000. מיקומן המדויק של החזיתות המסחריות יקבע בתוכנית העיצוב.
- שימושי המסחר יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מערכת פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכת שטחי המגורים.
- בקומות המלוות בגגות מגוננים תותר הקמת שימושי מסחר בצמוד לגג המגוון, כגון בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיו"ב. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לקומות אחרות בבניין וכל שינוי כזה יהווה סטייה נכרת.
- לשטחי המסחר במבנים המתוכננים יתוכנן פיר עד גג המבנה העליון.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהפקדה	25/12/2024 6 - 0025-24ב'

שימור בית אל עזה וסביבתו – מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי:

- בתחום התכנית מצוי בית באר לשימור, הכולל מבנה האחזה (תא שטח A100) בריכת האגירה, בריכת הוויסות, ומבנה הבאר (תא שטח 500). בית הבאר של משפחת אל-עזה נבנה במחצית השנייה של המאה ה-19 כבית פרדס הכולל באר מים ותחנת שאיבה, עם השנים התפתח בשלבויות ונוספו לו מבנים וקומות. מערך הבניה כולל מס' אגפים, במקור תחומים בחומה היקפית המתחברת למבנה ויוצרת חצר פנימית. המבנה בנוי אבן כורכר, בעל קמרונות צולבים וקמרונות חבית, וכולל עיטורי טיח, פרטי עץ ופרזול מפוארים ומערכת ציורי קיר עשירה.
- מתווה השימור בתכנית אושר בוועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022.
- בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות.
- מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור והפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית.
- לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת כוללות הוראות התכנית מנגנוני גמישות ברסטר זיקות הנאה ובמיקום מעבר הרכב התת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.
- תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.
- כל עבודת פיתוח או בינוי בסמכות אתר המיועד לשימור תיעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו ובאופן שלא יפגע במרכיבי השימור.
- יותרו חריגות מהמבנה הקיים לשימור לצורך עמידה בדרישות השימור, כל זאת בהתאם לממצאי תיק התיעוד והדו"ח ההנדסי.

פיתוח

במתחם הצפוני:

- עקב קרבתו של בית אל עזה (המבנה לשימור) שגבול המיסעה של דרך בן צבי, לא מתאפשרת הרחבת המדרכה בתחום הדרך (מדרום לבית אל עזה). התכנית מקצה רצועת שפ"פ (תא שטח 100C), בזכות מעבר לציבור, ברוחב מינימלי של 7 מ', למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.
- התכנית קובעת שטח בייעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 500) הכולל את שימור בית הבאר, בריכת האגירה והאלמנטים הנופיים.
- התכנית מקצה בחלקו הדרומי של תא שטח 100B מעבר בזיקת הנאה לציבור בין פנים השכונה לרח' גארי ברטיני. מעבר זה מתווסף ומרחיב שביל מאושר מדרום לתכנית ושולב בתכנון המבנה הציבורי של בית הקונסול הצרפתי.
- התכנית מקצה רצועה ברוחב 5 מ' בייעוד דרך (תא שטח 601) להרחבת רח' תל גיבורים.
- כל השטח הלא מבונה במגרשים הסחירים ירשם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויפותח כשטח פתוח לציבור בצורה המשכית לשטחים הפתוחים הסובבים, ללא גדרות ומחסומים. בשטח זה יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אומנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח למעבר ושהיית הציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהפקדה	25/12/2024 6 - 0025-24ב'

במתחם הדרומי:

- השפ"פים 102B ו-103B יתוכננו תוך הבטחת רציפות טופוגרפית ושיפוע מתון ככל האפשר בין רחי ברתיני גארי לשביל בנטוב בנתיב ישר, ללא סיבובים, פניות וככל האפשר ללא מהלכי מדרגות. הפרשי גובה יקבלו מענה ככל הניתן במהלכי מדרגות בתחום השפ"פים ולא במגרשים הציבוריים.
- השטח בין קו הבניין הקדמי לרחובות הסובבים ירשם כזיקת הנאה ויפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.

שמירה על עצים בוגרים

- בתחום סקר העצים מצויים 30 עצים בוגרים, מתוכם 0 בערכיות גבוהה מאד, 5 בערכיות גבוהה, 24 בערכיות בינונית ו-1 בערכיות נמוכה. 16 מ-30 העצים (53%) סווגו לשימור, 0 להעסקה ו-14 לכריתה.
- בספטמבר 2022 נערך סיור בהשתתפות חיים גבריאלי האגרונום העירוני וסוכם מתווה השמירה על עצים בוגרים בתחום התכנית. בשל השינוי המוצע ממפלסי הקרקע המקוריים קיימים מקבצי עצים במפלס קרקע גבוה מהמתוכננים. התכנית מאפשרת גמישות עד לאישור תכנית העיצוב ביחס למפלסי הפיתוח והממשקים עם המדרכות הגובלות, ובהתאמה קובעת גמישות ביחס לסיווג עצים מס' 11, 12, 16, 17, 1033 ו-1034, שסומנו לשימור ויעודם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

זכות מעבר

- זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים במפלס הקרקע ולכלי רכב בתחום המסומן מעל ובתת הקרקע 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה.
- זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך למרחב הפתוח הסמוך, לא תותר הקמת שערים וגדרות בשטח זיקת ההנאה והוא יהיה פתוח לציבור.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. לא יותרו הוצאת אוויר מחניונים או פליטות אגוזי גנרטור.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במקומות שיאפשרו זאת ותוך תיאום.
- תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי במסחר בתחום זיקת ההנאה בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות בינוי נוספות:

במרחב התכנון הצפוני:

- שימושים רגישים יתוכננו החל מגובה 4.5 מ', בכפוף לתוצאות מודל פיזור מזהמים מתחבורה.
- שילוב שימושי תעסוקה, אופי ציבורי ומלונאות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות, לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- הכניסות לשימושי התעסוקה והמלונאות תהינה מופרדות מהכניסות לשימושי המגורים.
- כל הגגות, למעט קומות טכניות בגגות המגדלים, יפותחו כגגות משותפים ופעילים לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה/המלונאות במבנה. לצורך כך יותרו פרגולות, שטחי כושר ופנאי לרווחת הדיירים, פינות ישיבה, פיתוח, גינון ומתקני משחק. הנגישות לגגות המשותפים והפעילים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית. גגות אלו יירשמו כרכוש המשותף של דיירי הדירות או משתמשי התעסוקה / המלונאות.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהפקדה	25/12/2024 6 - 0025-24'

- תותר הקמת קומות טכניות בקומות השונות למעט בק"ק, ובתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. קומות טכניות תחשבנה במספר הקומות המותר לבנייה.

במרחב התכנון הדרומי:

- מחסנים דירתיים מוצמדים ליח"ד יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- רמפת הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת, בתחום הנפח הבנוי של המבנה, ותבנה בתחום תא השטח הראשון שעבורו ינתן היתר בניה. בין שני תאי השטח תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע.

הקצאות לצרכי ציבור

רקע: תחום התכנית הוא חלק מתכנית מאושרת 2659-מתחם הגדני"ע. התכנית מעצימה זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית תא/2659 בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

יח"ד: תוספת של 192 יח"ד על המאושר (280 במקום 88 בתכנית תקפה).

התכנית מציעה ייעול וארגון מחדש של השטחים הציבוריים המאושרים, הן להשלמת תא שטח קיים ובנוי למבנים ומוסדות ציבור (בי"ס תיכון ע"ש שמעון פרס) והן ביצירת מגרשים גולריים חדשים, משולבים במערך נופי ושטחים פתוחים כחלק מרשת שטחי הציבור השכונתיים.

שטחי ציבור מוצעים בתכנית:

- הקצאת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.5 דונם.
- הקצאת תאי שטח בגודל מצרפי של 1.8 דונם לשצ"פ ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף 1,000 מ"ר.
- סה"כ שטחי הציבור המתקבלים בתוכנית כוללים: 1.9 דונם לשטח ציבורי פתוח; 1.4 דונם ליעוד משולב של שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור; 2.1 דונם למבנים ומוסדות ציבור; 1.0 דונם לשבילים; 1.1 דונם לדרכים (מאושרות ומוצעות).
- בנוסף קובעת התכנית שפ"פים עם זיקות מעבר לציבור בהיקף של כ-1.5 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום התכנית.

בניה בת קיימא

ניהול נגר

- 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ויתוכנן בהתאם למדיניות בת קיימא תא/9144. שטחי החלחול יחושבו עבור כל מגרש סחיר בנפרד.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מהנדרש במדיניות בניה בת קיימא, תא/9144.

דרכים, תנועה וחניה

חניה:

- כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות. רמפת הכניסה למרתפי החנייה תבנה בתחום נפח המבנים.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - 0025-24

- תקני החניה המקסימליים לרכב יהיו כמפורט:
 - למגורים: 1: 0.8 חניה ליחיד - סך 223 חניות. למשרדים: 1: 240 חניות למ"ר - סך 35 חניות.
 - למסחר: 1: 50 חניות למ"ר - סך 55 חניות. לשטחים ציבוריים: יקבע בהתאם לשימוש שיבחר לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ עד 321 חניות.

הולכי רגל:

- רוחב המדרכה ברח' תל גיבורים הוא 8.5 מ' עד לקו בניין, מתוכם 5.5 מ' בזיקת הנאה. בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' ורצועת עזר ברוחב 1.2 מ'.
- ברח' בן צבי קיים מבנה לשימור שמסביבו כל השטח מיועד למעבר לציבור בחלקות 501, 500, 400. כחלק מהפיתוח בתא שטח C100, יתוכנן שביל אופניים בתחום תא שטח זה. השביל יהיה המשכי לשביל בדרך בן צבי ויתוכנן בתיאום עם אגפי העיריה ובהתאם להנחיות התקפות.
- ברח' תל גיבורים חלקה 601, ברוחב של 6 מ', מיועדת למעבר הולכי רגל.
- ברח' גארי ברתיני, מאושרת דרך ברוחב 18 מ' שבה הוסדרו מדרכות ברוחב 3.0 מ' מכל צד.
- בנוסף מתוכנן מעבר ציבורי מרח' בן צבי דרומה לרחוב 3384 בחלקות 501, 400.

רכב דו גלגלי

- בפרויקט יקבעו 450 חניות אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו, מתוכם כ- 70 במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה במרתף מינוס 1.
- בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 181 חניות לאופנועים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.

תחבורה ציבורית

- ברחובות תל גיבורים ודרך בן צבי מתוכננים נתצ"ים בשני הצדדים.
- במרחק של כ- 100 מטר מהפרויקט בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים מתוכננת תחנת קו ירוק.

נגישות וחניונים

- מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב גארי ברתיני בלבד. פריקה וטעינה למגרש 101 מתוכננת דרך כביש גישה קיים מבן צבי למגרש מצפון.
- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב גארי ברתיני ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין עבור חלקות 102, 103 (בהם רמפת הכניסה לחניונים תהיה משותפת ותבוצע ע"י מקבל היתר הבניה הראשון, ככל שיוחלט, הרמפה תשמש גם את המבנה הציבורי שבתא שטח 300) ובנפרד עבור חלקה 101 (לא תותר כניסת רכב תפעולי מרמפה זו).
- אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה למגרש 101 תוכננו במרתף עליון בתחום קווי הבניין ובכניסה מרחוב בן צבי מכביש גישה קיים של המגרש השכן ממערב. רמפת הכניסה לרכב תפעולי תמוקם מתחת לפני הקרקע תוך הבטחת מרחק מיני 2 מ' מאלמנטים לשימור.

איכות הסביבה

התכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מיולי 2023. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים:

זיהום קרקע:

- התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה וקיימת חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - 0025-24ב'

- הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע אשר אושרו בתאריך 22.3.2023 בכפוף להנחיה שעומק ומיקום הקידוחים. ייקבע בכפוף לתוכניות הבינוי שיקודמו בשלב היתר הבנייה. טרם הביצוע יידרש עדכון ואישור פרטני של התכנית.

אקוסטיקה:

- בוצע חיזוי רעש תחבורה לתכנית. נמצא כי קיימים קולטים בהם צפויה חריגה מהקריטריון לרעש למבנים הסמוכים לדרך בן צבי (תא שטח 101). מקומה 6 בכל המבנים לא צפויה חריגה, אך למרות האמור, מומלץ לבצע מיגון אקוסטי לדירות המגורים בחזיתות עם קו ראייה לכבישים.
- נדרש מיגון אקוסטי לשימושים רגישים לרעש (מבני ציבור) בשני המבנים עם קו ראייה לכבישים.
- לא צפויה חריגה מקריטריון לרעש עבור מבני המגורים בתאי שטח 102, 103 בכל החזיתות והקומות.

איכות אויר:

- בוצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה שעל פיו נמצא כי איכות האוויר בשטח התכנית בינונית עד ירודה לכן נדרש כי השימושים הרגישים יהיו מגובה 4.5 מ' ויש להרחיק ככל הניתן שימושים רגישים לאיכות אויר, כגון מבני חינוך, מחזית התכנית הפונה לדרך בן צבי.

אסבסט:

- נערך סקר אסבסט שבו נמצאו מופעי אסבסט שונים בכל המבנים בתחום התוכנית. טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית נדרש לפנות את האסבסט עפ"י החוק למניעת מפגעי אסבסט ועפ"י כל דין. האסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

מיקרו אקלים (בהתאם למדיניות תא/9144):

- נבדק ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

אירוע שיתוף ציבור התקיים בתאריך 10.7.2023 ונכחו בו כ-45 משתתפים. לכנס הוזמנו תושבי שכונת נווה עופר. המודעות הופצו באמצעות קבוצות הוואטסאפ השכונתיות שמנוהלות ע"י המרכז הקהילתי, נתלו שלטים וחולקו פלאיירים לתוך תיבות הדואר.

בכנס הוצגו הרקע השכונתי ופיתוחה העתידי של נווה עופר, התכנית המוצעת ולאחר מכן נערך סבב "שאלות תשובות" בהשתתפות חברת היזמות, נציגי העירייה וצוות התכנון. סיכום האירוע והמצגת שהוצגה הופצו בקבוצות הקהילתיות של שכונת נווה עופר.

בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י היזם, היקף ההסכמות של הבעלים הפרטיים בתחום התכנית עומד על 65%. בצירוף שיעור ההסכמה של הגופים רמ"י ועת"א (10.5%-ו-20% בהתאמה), עומד היקף ההסכמות על 96%. הבעלים של חלקה 79, ששיעור בעלותו מתוך תחום התכנית הנו 4%, לא נתן את הסכמתו לתכנית.

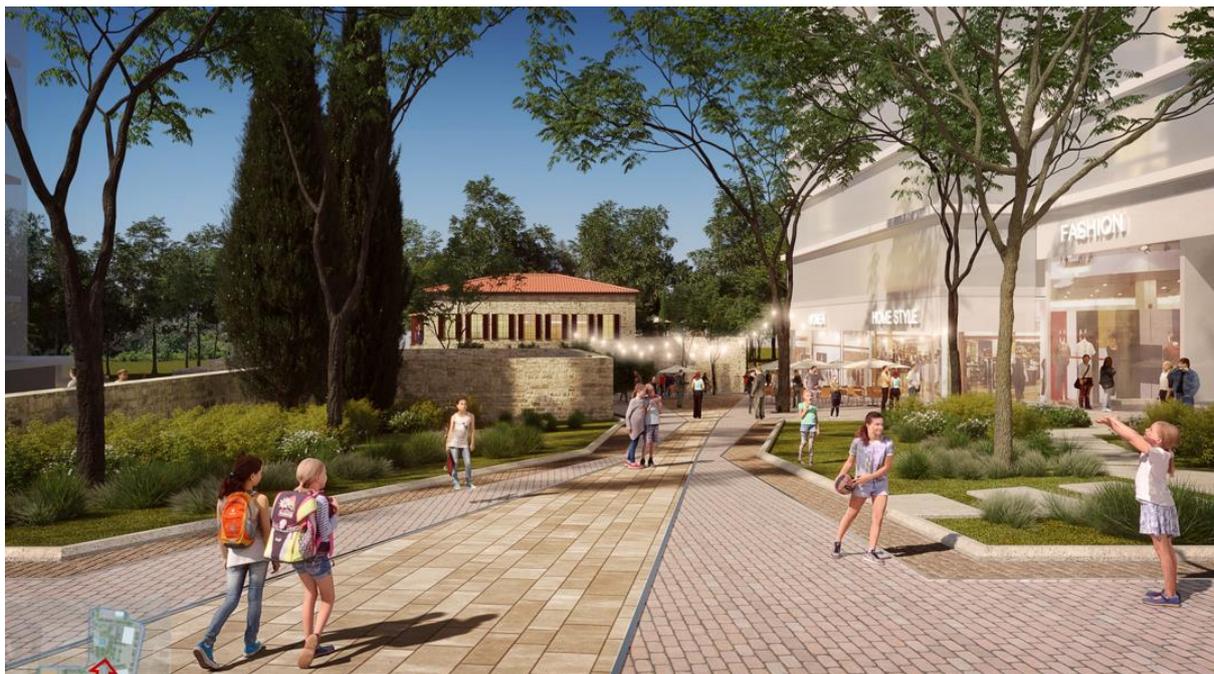
לאור חשיבות התכנית, ערכה הציבורי ולאור היקף הבעלות המשמעותי של עת"א, מומלץ כי הועדה תיכנס כמגישת התכנית.

הדמיות

הדמיה - מבט מכיוון דרך בן צבי :



הדמיה - מבט מכיוון רחוב ברטיני גארי :



התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - 2025-0025

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח' בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ', קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח' השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להנגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח' התכנון, מח' שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח' התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24'ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי : תוכנית בפניה הצפון מזרחית של שכונת נווה עופר, התוכנית בעלת חשיבות לפיתוח המרחבים הציבוריים של השכונה וגם לשימור בית באר "אל-עזה" ומרכיבי שימור נוספים המקיפים אותו.

ליאור שפירא : אבקש לעדכן כי אלחנן זבולון לא משתתף בדיון זה.

יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית במצגת.

ליאור שפירא : האם אין דרך להרחיב את המדרכה בין בית הבאר לכביש?

יוני גרוסווסר : דרך בן צבי היא דרך בבעלות עירונית, העירייה יכולה לעשות מדרכה בגודל עשרה מטרים.

אלי לוי : הרחובות בן צבי, קיבוץ גלויות וסלמה נמצאים בתכנון מפורט על מנת להרחיב את המדרכות. במקרה פה, בגלל אופי המבנה, ישנה בעיה והפיתרון היחידי הוא מאחורה ולא בחזית לרחוב.

אורלי אראל : בית הבאר מוכרז למבנה לשימור מתוקף החלטה מחוזית שאושרה בשנת 1979. כל הריסה חלקית שלו או שינוי הייעוד היא בסמכות מחוזית. כעת אנו דנים בתוכנית בסמכות וועדה מקומית ולוועדה המקומית אין סמכות לשנות את ייעוד המגרש לשימור.

ליאור שפירא : לא ניתן להזיז כי יש באר למטה.

אורלי אראל : אפשר הכל אבל צריך לעשות תוכנית חדשה בסמכות וועדה מחוזית. אי אפשר לעשות זאת במסגרת התוכנית הזו שהיא בסמכות מקומית.

אודי כרמלי : בשדרות בן גוריון יש את הפסל באמצע השדרה של הפנס עם אלומת החלודה, הוא היה הרבה לפני שיפוץ הרחוב. כשעשו את שיפוץ השדרה הייתה שאלה גדולה מה לעשות עם השביל כי הוא עובר בתוך הפסל, אמרו נזיז את הפסל קצת הצידה ושהשביל ימשך, לבסוף הוחלט לתכנן את השביל שעוקף את הפסל. מצד אחד יבואו ויגידו איבדתם את כל הרעיון של שדרה. מצד שני יאמרו עשית משהו שבו הבחנת בדבר עשית תנועה שמאפשרת לאנשים להעריך את משהו שקיים במקום לא להעלים אותו, לא למשטר אותו, לא לסדר אותו מחדש. גם לדברים כאלה יש מקום בעיר. זה נותן ערך יותר גדול אפילו למבנה ולמעשה האדריכלי שנעשה כאן.

ליאור שפירא : במרמורק היה נכון שתיקנתם את המדרכה הקטנה. גם בבוגרשוב. ציפיתי שתעשו את זה גם כאן.

חיים גורן : סיכמנו שנעשה דיון עקרוני על המרפסות. אנחנו רוצים לראות פתרונות לאוכלוסייה מגוונת ובייחוד במקומות כאלה בדרום העיר לאוכלוסייה המסורתית.

ליאור שפירא : התכנית הזו בגלל שנכנסו לבחירות והוועדה לא פעלה נדחתה פעם אחר פעם, לא ניתן לדחות אותה. בתכנית הזו לא ניתן לגעת אם אנו רוצים שתצא לפועל.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	25/12/2024
דיון בהפקדה	6 - - 0025-24

חיים גורן: האם משהו פה מגביל אותנו בהיתרים לחפש פתרונות יצירתיים לנושא המרפסות?

אודי כרמלי: בהמשך לשיחתנו הרבות בנושא ...

חיים גורן: שיחות שלא התכנסו לשום מקום, קבענו דיון שעדיין לא התקיים.

אודי כרמלי: פתרנו זאת גם עם גורמי מקצוע בכירים מהתכנון, יואב דוד אדריכל העיר הוכיח איך בתוכניות עיצוב ובהנחיות מרחביות אפשר לעשות שינויים. אפשרנו כן בהיתרים ובתוכניות עיצוב לייצר גם מקום שבהם התרנו נסיגות התרנו מצב שבו מרפסות לא חייבות חופפות לכל אורך החזיתות של בניינים מקומה ראשונה ועד קומה העליונה ועל ידי זה כן לאפשר מגוון של מרפסות ומגוון של שינויים. לא נכון להכניס דבר כזה לתב"ע.

יזם שרוצה לאפשר במסגרת היתר בנייה, תחת ההנחיות המרחביות הקיימות יש לו אפשרות לייצר מגוון מרפסות. אדריכל העיר עובד גם על הרחבה נוספת של הדבר הזה כבר עכשיו וזה יגיע לעדכון הוועדה. לא נכון להגיד שאנו מתעלמים מזה.

חיים גורן: לא קיבלתי עדכון או סיכום שיש דרך לעשות זאת, אשמח לקבל זאת ולהעביר הלאה. אבקש לקיים ישיבה.

מיטל להבי: מתחם גדני"ע יועד בזמנו לדיר ציבורי, אמרנו שנמצא לו חלופה.

אלי לוי: זו לא אותה תוכנית. את התייחסת לתוכנית אחרת שכבר נבנתה, שנקראת "מתחם הגדני"ע".

מיטל להבי: איפה יעבור שביל אופניים בדרך בן צבי?

יוני גרוסווסר: בשפ"פ מדרום לבית אל-עזה.

אודי כרמלי: השביל הטבעי של האופניים, לצד המדרכה והכביש, לא התאפשר כאן.

מיטל להבי: נוסעים על הכביש, עוקפים את המבנה וחוזרים לכביש?

אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: מה קורה בתל גיבורים?

יוני גרוסווסר: גם ברחוב תל גיבורים יש שביל לאופניים ואנחנו מפקיעים בחזית תל גיבורים עוד רצועה מהמגרש על מנת להרחיב את הדרך לשבילי אופניים.

מיטל להבי: אני מצביעה בעד אבל צריך להיות דיון בעניין דיר בר השגה במועד אחר.

אורלי אראל: יש דיר בר השגה של 15% בהתאם למדיניות.

חן אריאלי: מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות. אבקש לחדד לפרוטוקול שאלחנן זבולון לא השתתף ולא הצביע בתוכנית הקודמת בעניין בן צבי.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח' בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ', קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח' השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להנגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח' התכנון, מח' שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח' התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, דיבי דיסטניק, חיים גורן, אמיר בדראן

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק