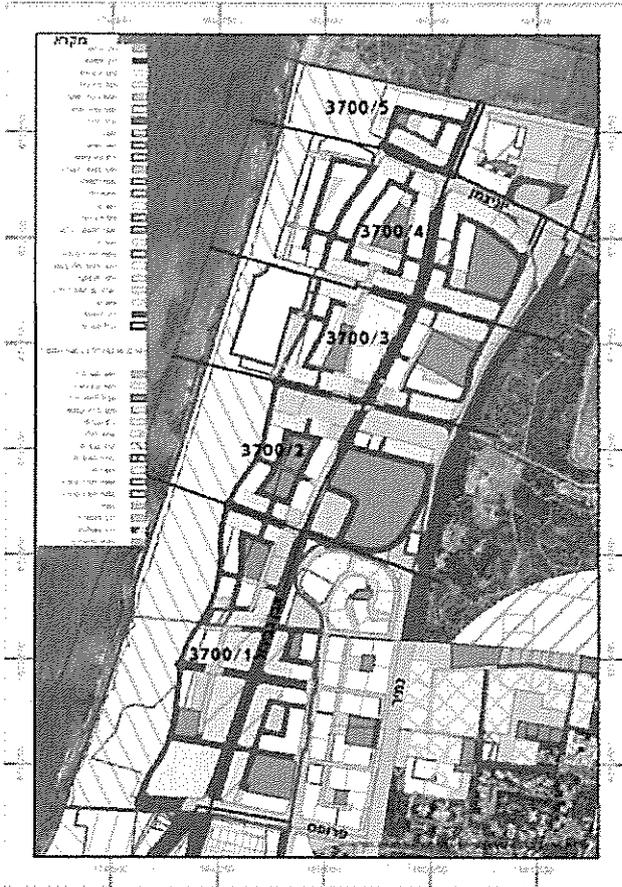


מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1
5 - 0006-17ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודות הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ- 30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
1. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
 2. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברובע שנוע בין 160 מ' ו-300 מ'.
 3. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
 4. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/1-3700/5:

1. רקע סטטוטורי:

1. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר.

כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

2. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

1. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

2. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

3. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל נידוד זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

4. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

3. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
 תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
 שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.

- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.

- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

4. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו שלו. מספר היחידות האקוויו עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ('מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאיי). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו, ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנווידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

5. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקריץ על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

1. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מיונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

2. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לוינגר.
3. תכנית פיתוח כוללנית אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
4. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

6. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

1. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
2. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רקייל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
3. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
4. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
5. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
6. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
7. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

7. מדיניות מגורים:

1. **חתימה למגוון דפוסי דיוור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיוור בהישג יד.
2. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיוור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
3. **דיוור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מסי יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכנית.
4. חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.
4. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה

עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

5. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחי העיר.

8. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ"א, אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

9. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

1. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
2. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
3. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
4. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
5. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
6. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5.
7. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
8. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
9. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
10. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
11. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
12. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
 - דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
13. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

10. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורים. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

1. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
2. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
3. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
4. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

11. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

1. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
2. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
3. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל

מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

12. סביבה ואקולוגיה:

1. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מל"ן – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנון - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
2. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
3. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
4. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
5. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):
הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

13. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מל"ן – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

14. מנגנון המימוש - מודל הנדסי - כלכלי (ניהול התכנון - אינג' - ליאור - דושניצקי):

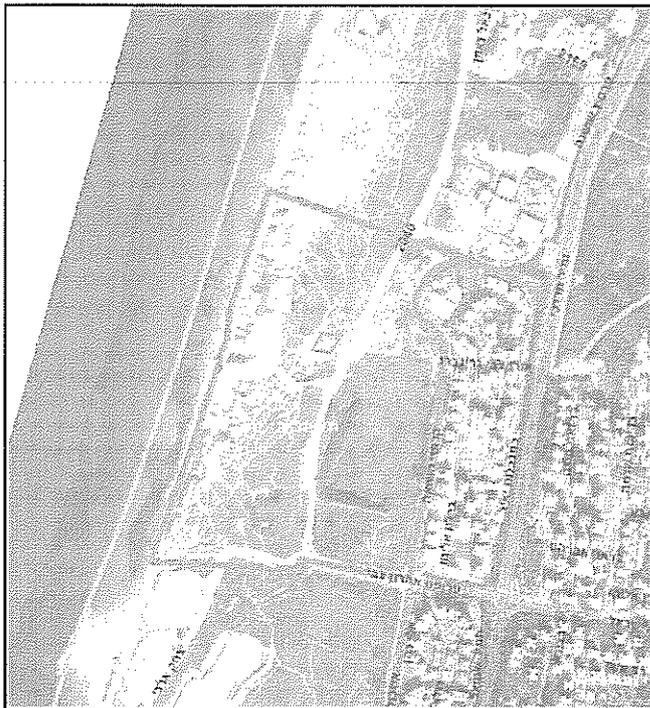
1. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:
 - א. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
 - ב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
 - ג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
 - ד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
 - ה. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.
2. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:
 - א. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
 - ב. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיזיווי הפקעה.
3. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:

בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:

 - א. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
 - ב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
 - ג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
 - ד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבננים הקיימים.
 - ה. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

15. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים - שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ ניסיוני בעת"א-יפו.

תכנית תא/3700/1 :**מתכננים :**

מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר
ליאור דושניצקי – ניהול התכנון
גוטמן אסיף אדריכלים
מוריה סקלי אדריכלות נוף
מ.ת.ן הנדסה – תכנון תנועה
שמאל פן – שמאות
מלין – תשתיות
סטודיו אורבנוף – ניהול נגר
תמי הירש – בניה ירוקה

יזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

בעלות : רמ"י, עיריית תל אביב ופרטיים

מצב השטח בפועל : דרכים, שטחים פתוחים, דיונות חול וחוף רחצה.

מדיניות קיימת (ע"פ תא/5000):
הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר

מצב תכנוני קיים (ע"פ תא/3700):

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע : תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, 1, 1ג, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים : מגורים, אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים) אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, אזור מסחרי, אזור תעסוקה, אזור לבנייני ציבור, שטח לספורט, פארק המצוק, שצ"פים מקומיים, דרך, רצועת החול, שפ"פ

שטח התכנון : 660.3 דונם

מטרת התכנית : תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי-קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

זכויות בניה :

יעוד מסחר (לשעבר ע"פ תא/3700 יעודים אזור מבחרי + אזור מסחרי מיוחד + חזית מסחרית) - 25.5 דונם, 32,477 מ"ר זכויות בניה יעוד מלונאות-

7.902 דונם, 5,528 מ"ר זכויות בניה יעוד מגורים-

53.818 דונם, 64,800 מ"ר זכויות בניה

יעוד מגורים תעסוקה ותיירות (לשעבר ע"פ תא/3700 יעוד אזור מגורים מיוחד ב' {אם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים})-

8.22 דונם, 10,080 מ"ר זכויות בניה
 יעוד מגורים מסחר ותעסוקה – (לשעבר ע"פ תא/3700 יעוד אזור מגורים משולב במסחר)
 14.51 דונם, 25,818 מ"ר זכויות בניה
 יעוד תעסוקה -
 54.67 דונם, 54,804 מ"ר זכויות בניה

הוראות עבור תכניות מפורטות: התכנית קובעת 5 מתחמי תכנון עבורם יוכנו 5 תכניות מפורטות בלתי תלויות הכוללות:

- הוראות לבנייה ופיתוח השטח עבור ייעודי הקרקע השונים, כולל שילוב יחיד קטנות ודביי.
- הוראות לקביעת שימושים שונים בייעודי הקרקע תוך שמירה על עקרון עירוב השימושים במתחם.
- קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש
- קביעת הוראות מפורטות בנושאי בינוי, חנייה, תשתיות, בנייה ירוקה, עצים, סביבה, ביוב, מגבלות גובה.
- קביעת תנאים להפקדת תכנית מפורטת

תכנית זו מהווה אחת מחמש התכניות הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית תא/3700 I/ מהווה תכנון מפורט למתחם הדרומי ביותר של תא/3700. מתחם זה כפוף למגבלות גובה הבינוי הנובעות משדה התעופה דב, כמו גם למגבלות שימושים תחום הרעש (תח"ר).

בתוך המגבלות תוכנן המתחם באופן המייצר שטחים איכותיים למימוש, שטחי ציבור פתוחים ומגוונים ומענה לצרכים כלל עירוניים בהם מגרש ספורט.

בבסיסה של התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

טבלת שטחים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	129,429.97	19.85
חוף רחצה	18,149.54	2.78
מבנים ומוסדות ציבור	18,862.69	2.89
מגורים	52,580.15	8.06
מגורים מסחר ותעסוקה	14,256.49	2.19
מגורים תעסוקה ותיירות	8,253	1.27
מלונאות (אכסון מלונאי)	8,190.19	1.26
מסחר	25,383.64	3.89
ספורט ונופש	35,151.95	5.39
פארק / גן ציבורי	226,513.42	34.74
שטח פרטי פתוח	2,741.94	0.42
שטח ציבורי פתוח	15,240.24	2.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	41,361.47	6.34
תעסוקה	55,859.93	8.57
סה"כ	651,974.63	100

יעודים, שימושים וזכויות בניה- מוצעות:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מעל הקרקע ¹		מתחת לקרקע ²	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מסחר	26,478	13.69	26,478			
מלונאות	5,528	2.86	5,528			
מגורים	75,739	39.14	75,739			
מגורים תעסוקה ותיירות	12,470	6.44	12,470			
מגורים מסחר ותעסוקה	13,574	7.01	13,574			
תעסוקה	59,718	30.86	59,718			

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

סה"כ יח"ד: 866

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר: 298 (92 יח"ד קטנות חובה ו-92 יח' דב"י)

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר: 568

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 1 עד: 8

גובה מקסימלי לבניין מה-0,0 של המגרש: 30.2 מ'

גדלי מגרשים: בין 1.11 דונם-2.79 דונם

קווי בניין:

על אבן גבירול-

קו בניין קדמי לאבן גבירול 4 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על

אבן גבירול) (במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3) קו בניין אחורי 7.

על דרך הים-

קו בניין קדמי 4 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על אבן גבירול)

(במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3), קו בניין אחורי 7.

ברחובות-

קו בניין קדמי- 2 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על אבן גבירול)

(במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3), קו בניין אחורי 7.

למגרשים הציבוריים-

קו בניין קדמי 18, קו בניין צידי 3 ו-6.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3700 הומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות יעודי קרקע התואמים מבא"ת, תוך שמירת השימושים וההוראות שחלו על היעוד המקורי, ב- 3700.

2. שטחי יעודי הקרקע נשארו זהים ככל האפשר (בסטייה ממוצעת של 1.8%) לשטחים המקוריים בתא/3700.

3. יעוד "אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש" הופרד ליעוד "מגורים" ויעוד "מלונאות (אכסון מלונאי)", על פי הוראות 3700.

4. שטחי הרחובות (דרך מוצעת) קטנו ביחס לשטחים ב-3700. השארית עברה לטובת שטחים פתוחים ציבוריים ושטחים למבנים לצרכי ציבור.

5. סך כל השטחים הציבוריים (דרך, שצי"פ, שב"ץ) נשארו זהים ל-3700 ובהתאמה שאר השטחים הסחירים.

6. מגבלות הבנייה הנובעות משדה דב התוו את מיקומים האפשריים של היעודים השונים: בתחום מגבלות הרעש ניתן למקם רק תעסוקה, מסחר, שפי"פ ושצ"פ, ואת שאר השימושים ניתן למקם רק מחוץ לו.
מגבלות הגובה השפיעו גם הן על מיקום השימושים בנסיון לנצל באופן מיטבי את הקרקע.
7. עקרון התכנון המנחה הוא יצירת עירוב שימושים מקסימלי, ככל הניתן על פי הוראות תא/3700 וככל שמתאפשר בסמכות הוועדה המקומית שולבו שימושים זה בזה.
8. היעודים שצ"פ ושבי"צ שולבו, ברובם, ליעוד משולב אחד לצורך שמירה על גמישות מקסימלית לרשות המקומית. קווי הבניין והזכויות ניתנו על פי המקסימום בינוי המתאפשר בכל מגרש.
9. מלבד ריכוז המגורים בחלקו הדרום מזרחי של המתחם והמלונאות, בכל רחובות המתחם שולבה חזית מסחרית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תנועת רכב: הרחובות הראשיים בתכנית נקבעו בתא/3700 (רחובות מאספים) - דרך היס, אבן גבירול, קדושי השואה ו-3 שדרות מרכזיות: פרופס, שד' במרכז המתחם, ושד' צפונית בגבול עם מתחם 2. הוספו רחובות עירוניים מקומיים מזרח מערב במטרה לעודד קשרי גומלין בין המבנים בכל הרחובות במתחם תוכננה חניה מקבילה לרחוב.
2. אופניים: שבילים ייעודיים לתנועת אופניים ברחובות הראשיים: אבן גבירול, דרך היס ושלושת השדרות.
3. הולכי רגל: בכל הרחובות במתחם תוכננה קולונדה או מעבר מקורה רציף.
בנוסף, תוכננו שבילים להולכי רגל ברוחב 6 מ' לאורך המגרשים המיועדים למוסדות ומבני ציבור ושצ"פ. שבילים אלו עוברים בכל מבני בתכנית, ומהווים קישוריות נוספת בציר צפון דרום במתחם ובהמשך לצירים במתחמים הצפוניים.
תנאים אלו במצטבר, מאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

1. במתחם תוכננו 10 מבנים. כל מבני חולק למספר מגרשים (כ-10 בממוצע) ומגרש ציבורי. קווי המגרש האחוריים, יוצרים שטח פתוח (חצר פרטית) ברוחב 14 מ', לכל אורך המבני בכיוון מזרח מערב לשימוש פרטי. שטחים לא מבונים אלו (לרבות אי בנייה בתת"ק) יוצרים מראה רציף של שטח פתוח במבני ומאפשרים מבטים ואורור מכיוון היס לתוך העיר.
2. במתחם תוכננו מבחר מרחבים ציבוריים, ליצירת עירוניות, גיוון ושירות איכותי לדיירי המתחם. אלו כוללים:
 - 2.1. גנים – בגודל משתנה, כ-10-3 דונם (גודל ממוצע כ-4.5 ד') יהיו 'גינות כיס' ברמת המבני. במגרשים שבהם יבונה שימוש ציבורי, השטחים הפתוחים במגרש יהיו בקו הבניין הקדמי לרחוב, כך שישמשו את דיירי המתחם בשעות בהן המוסד הציבורי אינו פעיל או לחילופין יתוכננו כרחבת כניסה, גינה ציבורית קדמית למבנה הציבורי.
 - 2.2. רחבות וקרנות רחוב – לאורך אבן גבירול ודרך היס. תוכננו בצומת הרחובות ובמרכז כל מבני, בהמשך לשטח הלא מבונה בכל מבני (קווי הבניין האחוריים במגרשים הפרטיים). שטחים אלו ישמשו כאתנחתא עירונית.
 - 2.3. שדרות – ע"פ עקרונות תכנית המתאר. בשלושת השדרות תוכננה שדרה מרכזית, תשמש להולכי רגל, אופניים ואתנחתא במרכז השדרה.
 - 2.4. רחובות – כמפורט בסעיף תחבורה, תנועה, תשתיות לעיל.
 - 2.5. מתחם ספורט – מתחם ספורט בדרום המתחם, כולל מגרשים פתוחים ושטח בנוי לשימושי ספורט. בהתאם להוראות תא/3700.
 - 2.6. פארק החוף – בהתאם לתכנית המתאר.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

1. טופוגרפיה – בתכנית 3700 מונמכת דרך הים מהמתוכנן בתכנית המתאר (לאור מגבלות התעופה), הנמכה המתבטאת בעד 5 מ' הפרש. מעבר להנמכה זו המשפיעה על הפארק החופי ומדרון 3700 עד לאבן גבירול ישנן חפירות נוספות המפלסות את המגרשים בחזית קדושי השואה לגובה הדרך הקיימת. כיוון המדרונות שאופייני כיום למתחם נשמר ככל הניתן לאור האילוצים והמגבלות.
2. מבטים - פריסת הרחובות בהתאם לשמירה על מבנה המדרון מייצר צירי אורך ראשיים מתונים יחסית (דרך הים, אבן גבירול וקדושי השואה) וצירי רוחב אשר יורדים מדרך הים לקדושי השואה. תכנון זה מייצר צירי רוחב העולים מקדושי השואה עד למצוקי הכורכר ושומרים על מבט רציף מערבה.
3. קו הרקיע העירוני – בשל מגבלות התעופה מרכז המתחם וחלקו הדרום מערבי מאופיינים בבנייה נמוכה של 4-1 קומות כאשר בפינות הצפונית מערבית והדרומית מזרחית של המתחם ישנה בנייה רוויה המגיעה עד לכ-8 קומות. פינות אלו ממוקמות על גבעות טופוגרפיות הגבוהות במעט מסביבתן ועל כן נוצר מתחם נמוך באופן יחסי כאשר בפינותיו בניה גבוהה יותר. פרט לבנייה הרוויה בצפון התכנית לא ניתן לראות כמעט מאף מבנה את הים בשל רכסי הכורכר באזור הפארק החופי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

1. ניקוז – מערך הניקוז במתחם זורם מדרום לצפון וממערב למזרח. הניקוז יועבר ככל הניתן דרך שטחי ציבור במטרה לחלחל חלק מהמים בדרך. סופה של המערכת בשקע אבסולוטי המתוכנן בשצ"פ בצפון התכנית ובהמשך לדרך אבן גבירול צפונית לפרויקט.
2. מיקרו אקלים – מבנה הגריד שנוצר ממערך הרחובות מייצר זרימת רוח לאורך רחובות הרוחב והשדרות. החצרות האחריות הממוקמות במרכז כל בלוק מייצרות רצף אויר ממזרח למערב המסייע באוורור הבלוק.
3. מערך הרחובות הרוחביים בנוסף לקולונדה ומערך העצים המתוכנן מייצרים רצף צל ומרחבים נעימים להליכה ביום.
4. עצים – במתחם מספר עצים לשימור. מרביתם בשטחים הפתוחים וברחובות הקיימים (פרופס וקדושי השואה). עצים רבים יכרתו לאור הפרשי טופוגרפיה בין המצב הקיים למתוכנן, בשל פיתוח בינוי ומערך דרכים והרכבת קלה.

פיתוח קטע מפארק החוף ושיפורים תחבורתיים – בהתאם לשלבויות שנקבעה בתא/3700.

טבלת השוואה:

נתונים	מזב קיים	מזב מוצע
סה"כ זכויות בניה	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	193,506 מ"ר
זכויות בניה לקומה	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	ל"ר
גובה	קומות	1-6
	מטר	ל"ר
תכסית	ל"ר	1-8
	ל"ר	5 - 30.2 מטרים
	ל"ר	40%-60%



תאריך: זי אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000076

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית 1/3700/מק/תא	שם התכנית צפון מערב ת"א	
503 - 0351592	מתחם מס' 1	
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שערך לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)		
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
(ג) התכנית הינה בסמכות ועדה מתוזזת 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:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית ת"א/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע.	סי 62 א (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המתירים ביעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלוטאות (מגרשי מגורים)	סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח השונים שביעודי הקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השנה	סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/3700	
5. קביעת קווי בניין	סי 62 א (א) (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים	סי 17.1 בתכנית תא/3700	
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 כנספה אזורי תכנון תא/5000	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 8 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעת מקיומו של	מתחם 1101 כנספה אזורי התכנון תא/5000	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית



שדי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

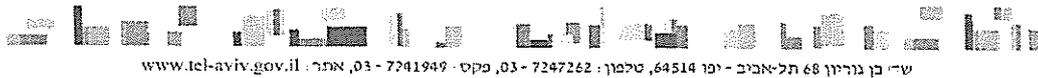
מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000076

		שדה דב"ר, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.
סי 112.1 בתכנית תא/3700		9 העברת זכויות בניה של מסחר בני יעזי המרקב, הבוליים שינושי מסחר
סי 62 א (5) לחוק.		10 קביעת מדידת זכויות למסחר וניקום חזיונות מסחריות
סי 62 א (11) לחוק.		11 תוספת שימוש עבור מסחר כמגדלים המיועדים למגורים
סי 62 א (5) לחוק		12 קביעת הוראות בניו ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, ורחובות, וזרמים
סי 11.1.1 בתכנית תא/3700		13 הגדלת שטחי השירות עבור מגורים כ-10% עסימים
סי 11.1.5 בתכנית תא/3700		14 תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות
סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 2.6.1 א (2) בתכנית תא/5000		15 תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למגורים ומסדות ציבור ובשטח המיועד לפארקנגן ציבורי
סי 6.1 א (5) בתכנית תא/5000		16 תוספת זכויות בניה שעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשינוי ולפארקנגן ציבורי
סי 62 א (19) לחוק		17 קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב

הצהיר והתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המייתר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס הוועדה: שם ושם משפחה			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	עודד גבולי, אדרי
7/3/17		0570824B	
היועץ המשפטי לוועדה: שם ושם משפחה			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	הראלה אברהם און,
7.3.2017		2438976	עו"ד

העתיקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



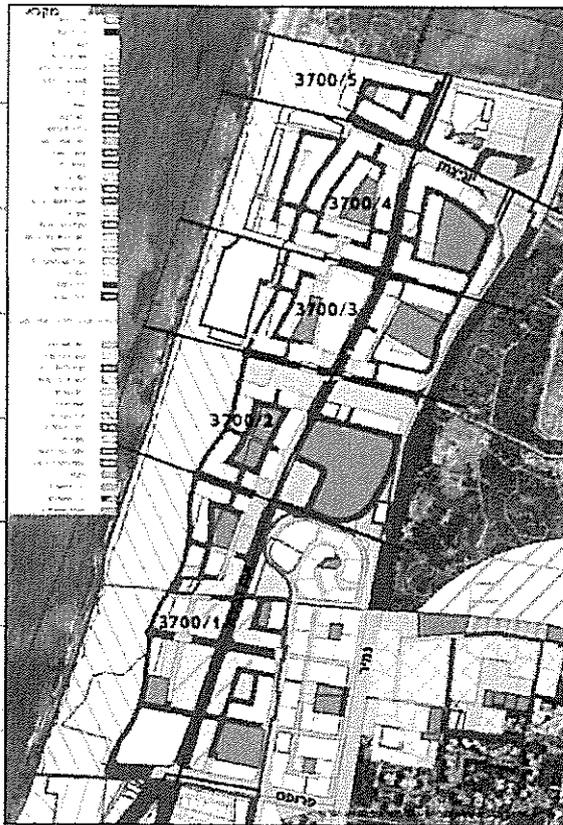
חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/2/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2	15/03/2017
דיון בהפקדה	6 - 0006-17ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5

תכנית מתאר תא/3700:



שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ- 30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדריין".

תשריט תכנית 3700

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 5. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 6. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 7. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 8. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/1-3700/5:

2. רקע סטטוטורי:

16. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

17. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

- חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.
5. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
 6. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
 7. כל אחת מהתכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
 8. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

18. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
 תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
 שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

19. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקווי של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו שלו. מספר היחידות האקוויו עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים (מספר יחידות אקוויו לאחר תיקון שמאיי). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו, ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

20. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

5. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

פורום מה"ע	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2
------------	--------------------------

6. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לווינגר.
7. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
8. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

21. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

8. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
9. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
10. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
11. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
12. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
13. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
14. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

22. מדיניות מגורים:

6. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
7. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
8. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכנית.
- חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.
9. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

10. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

23. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/י"צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

24. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

14. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
15. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
16. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
17. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
18. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ואו בהיתר בניה.
19. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
20. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
21. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
22. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
23. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
24. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועת (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
25. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
 - דרך היס – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
26. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

25. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאל):

עריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

5. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
6. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
7. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
8. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

26. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

4. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
5. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
6. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה

למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

27. סביבה ואקולוגיה:

6. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
7. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעסקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
גובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
8. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
9. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
10. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):
הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

28. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפורזות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החוזיה.

29. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינגי ליאור דושניצקי):

4. חלוקת הרובע ל 5- תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:
- ו. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
 - ז. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
 - ח. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
 - ט. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
 - י. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.
5. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:
- ג. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
 - ד. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או ליתר מימון פיזי הפקעה.
6. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:
- בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
- ו. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
 - ז. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
 - ח. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
 - ט. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבננים הקיימים.
 - י. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

30. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

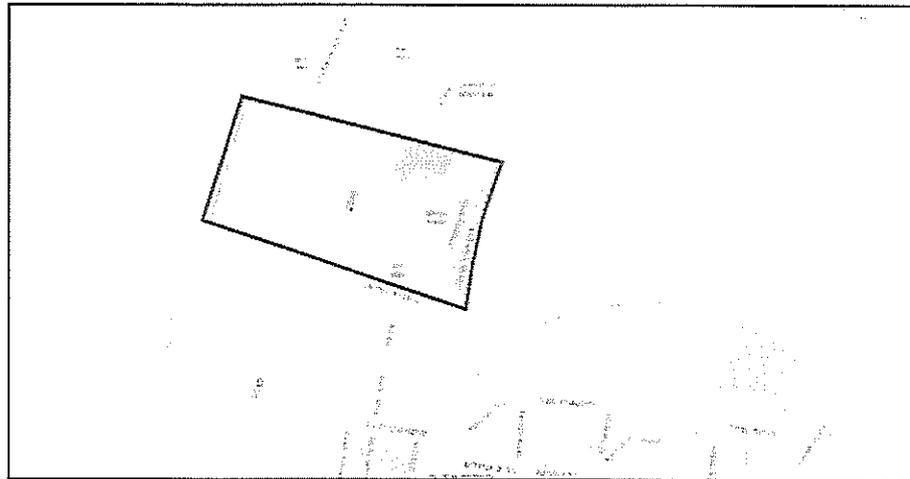
תא/מק/2/3700

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: ממזרח – דרך נמיר, ממערב - היס, מצפון – שדרות הנופש העתידיות ע"פ מיקומו בתכנית 3700, מדרום – שושנה פרסיץ, כביש 5 העתידי, ע"פ מיקומו בתכנית 3700

כתובת:

מתחם 2 בתכנית תא/3700 רובע צפון מערב העיר

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6620	מוסדר	חלק מהגוש	51,52		4,9,15,42,46,49,50
6621	מוסדר	חלק מהגוש			3,4,8

שטח התכנית:

כ- 393.7 דונם

מתכננים:

מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר
ליאור דושניצקי – ניהול התכנון
אליקים אדריכלים
ברוידא מעוז אדריכלות נוף
מ.ת.ן הנדסה – תכנון תנועה
שמואל פן – שמאות
מלין – תשתיות
סטודיו אורבנוף – ניהול נגר
תמי הירש – בניה ירוקה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו**בעלות:** רמ"י, עיריית תל אביב ופרטיים

מצב השטח בפועל: קריית חינוך הכוללת בית ספר על יסודי, בית ספר לחינוך מיוחד מצדה ולמרכז שרות פסיכולוגי של מינהל החינוך, שלוחת סמינר הקיבוצים, מבנה המכללה למינהל הישן אולם ספורט, בית ספר לחינוך מיוחד הצורי מגרשי חנייה, דרכים, שטחים פתוחים הכוללים בריכת חורף, דיונות חול וחוף רחצה.

מדיניות קיימת (ע"פ תא/5000):

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר

מצב תכנוני קיים (ע"פ תא/3700):

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, ע1, ג1, ה, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: בנייני ציבור, פארק החוף, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת/קיימת, מגורים, אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ב', שטח למתקנים הנדסיים, מלונאות ונופש

שטח התכנון: כ- 393.7 דונם

מטרת התכנית: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי- קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

הוראות עבר תכניות מפורטות: התכנית קובעת 5 מתחמי תכנון עבורם יוכנו 5 תכניות מפורטות בלתי תלויות הכוללות:

- הוראות לבנייה ופיתוח השטח עבור ייעודי הקרקע השונים, כולל שילוב יח"ד קטנות ודב"י.
- הוראות לקביעת שימושים שונים ביעודי הקרקע תוך שמירה על עקרון עירוב השימושים במתחם.
- קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש
- קביעת הוראות מפורטות בנושאי בנייה, חנייה, תשתיות, בנייה ירוקה, עצים, סביבה, ביוב, מגבלות גובה.
- קביעת תנאים להפקדת תכנית מפורטת

תכנית זו מהווה אחת מחמש התכניות הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הכנת תכנית מפורטת למתחם 2 הכלול בתכנית מתאר 3700 ליצירת רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ועקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה עירונית איכותית, תוך הקפדה על העקרונות הבאים:

1. חיבור קריית החינוך ללב רובע המגורים בציר פעילות עירונית הכולל כיכרות, מוסדות ציבור ומסחר.
2. יצירת גריד צפוף של רחובות ושבילים ירוקים החוצים את המתחם והמשכיים בין המתחמים השונים.
3. תכנון עירונית אינטנסיבית המאופיינת במבני מגורים היקפים על קו רחוב עם שימושים מעורבים.
4. יצירת שני מוקדים ייחודיים של שטחי ציבור מבונים ופתוחים: מבונה - כיכר קריית החינוך על ציר אבן גבירול, טבעי - פארק לינארי "רצועת הנופש" ובמרכזו שלולית החורף.
5. קביעת מנגנון לאיזון וגמישות בתכנית בין השימושים השונים ביעודי הקרקע ע"פ עקרונות השמאות בתכנית 3700.

טבלת שטחים:

יעוד	3700 (דונם)	2/3700 (דונם)
שב"צ	84.12	83.89
פארק החוף*	99.82	100.37

צפון מערב ת"א מתחם מס' 2		פורום מה"ע
49.25	47.8	שצ"פ
81.51	83.72	דרכים
8.37	8.11	מתקנים הנדסיים
23.26	23.13	מגורים
26.9	26.43	מגורים מיוחד ב' (אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים)
17.59	18.05	מגורים משולב במסחר ותעסוקה
2.57	2.58	מלונאות
393.71	393.76	סה"כ

* ייעוד פארק החוף מורכב בתכנית 2-3700 משני ייעודי קרקע: פארק / גן ציבורי (91.89 דונם) וחוף רחצה (8.48 דונם).

פירוט יעודים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר	%	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 1 % מהשטח העיקרי
מגורים	65,521	282	ע"פ ע"1	30
מגורים ומסחר ותעסוקה	57,140	325	ע"פ ע"1	30
מגורים מיוחד ב'	80,330	299	ע"פ ע"1	30
מלונאות ונופש	11,100	431	ע"פ ע"1	50

יח"ד:

סה"כ: 1,347 יח"ד בסיס
 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר: 328 (164 יח"ד קטנות חובה ו-164 יח"ד דב"י)
 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר: 1,183 מהן 246 ניתנות לפיצול לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ-5 עד 10
 גובה: ע"פ מגבלות הגובה לאזור הנובעות מקיומו של שדה דב
 תכנית: קומה טיפוסית – 40%-65%
 קווי בניין: קו בניין קדמי ברחובות מסחריים – 0 מ'
 קו בניין קדמי ברחובות משניים – 2-3 מ'
 קו בניין צידי – 3-5 מ'
 קו בניין אחורי – 5 מ'
 קו בניין קדמי במפלס הרחוב ברחובות ראשיים – 2-5 מ'
 קו בניין צידי בקומת הרחוב ברחובות ראשיים – 0-3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית מציעה רחובות בדרגות אינטנסיביות שונות. המשך רח' אבן גבירול (רחוב ראשי צפון דרום) החוצה את כל הרובע ברוחב 40 מ' כולל נתיבי רק"ל, מיסעות דו סטריות, שבילי

צפון מערב ת"א מתחם מס' 2	פורום מה"ע
--------------------------	------------

אופניים ומדרכות. דרך היס התוחם את מתחם המגורים ממערב וגובל בפארק החופי, שדרות רוחב החוצות את הרובע ותוחמות את המתחם מצפון ומדרום ורחובות משניים ברוחב 16 מ'.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

התכנון מציע יצירת רובע עירוני אינטנסיבי בו בינוי מלווה דפנות רחובות המתאפייני בשימושים מעורבים ומבנים בגובה 5-10 קומות ברחובות ברוחב משתנה. הבינוי מייצר מבנים המוקפים ברחובות, שבילים וכיכרות בקצב השומר על מרחקי הליכה קצרים. הבינוי הגבוה ביותר, 8-10 קומות, מלווה את חזית פארק "רצועת הנופש" ברוחב 80 מ' ומעניק לפארק דופן עירונית משמעותית המלווה בשימושי מסחר בקומת הקרקע.

עוגן המתחם הוא ציר מוסדות הציבור החוצה את קריית החינוך, מחבר את כיכר קריית החינוך עם הפארק החופי דרך ליבו של אזור המגורים. ציר זה מתאפיין בכיכר שכונתית קטנה הנמצאת בליבו ובשימושי מסחר לאורכו.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

התכנית עומדת בהנחיות סביבתיות לתכנון בר קיימא לרבות התייחסות לכיווני השמש לקבלת אור טבעי, יצירת מגוון שימושי בתחום מרחקי הליכה לעידוד תנועה רגלית ורכיבה על אופניים, יצירת מרחבים עירוניים מוצלים ומאפשרי זרימת רוח ומגוון כלים נוספים לעמידה מיטבית של עקרונות התכנון לבניה מקיימת.

בליבו של פארק "רצועת הנופש" קיימת בריכת חורף המהווה מוקד אקולוגי ואתר טבע עירוני משמעותי. מצדו המערבי של ציר אבן גבירול, בתחום הפארק, מתוכננת בריכת איגוס לקליטת נגר עילי של המתחם וחלק ממתחמים סמוכים. מיקום הבריכה מסייע לשמור על מצוק הכורכר ע"י הפניית זרימת המים מזרחה.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

פיתוח קטע פארק החוף ושיפורים תחבורתיים בסביבת התכנית – בהתאם להוראות תא/3700 בנושא שלביות.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	292%	304%
	מ"ר	214,091
אחוזים	204,677	

* פערי השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעים מהשימוש במקדם המרה אקוויוולנטי שנקבע במסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבנייה לתכנית 3700, המאפשר המרה זכויות בין מגורים מסחר, תעסוקה ומלונאות.



תאריך: 05 מרץ 2017
ז' אדר תשע"ז

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000078

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)	
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
2/3700/מק/ת"א	צפון מערב ת"א	ועדה מקומית ת"א - יפו	אליקים אדריכלים
507-0169593	מתחם מס' 2		
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
"ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	
		<input type="checkbox"/> כפרית	
		<input type="checkbox"/> יש	
		<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		(ג)	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, במפורט להלן: יש למרס ניטא 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, במפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד והיקוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע		סי 62 א' (א) (1) לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים וקביעת טג'רשי מלוטאות ומגרשי מגורים		סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.1.4 בתכנית תא/ 3700	
3. קביעת שטחי הבניה ככל אחד מנ"ל השטח השונים שביעודי הקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.1.4 בתכנית תא/ 3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השנה		סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/ 3700	
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א' (א) (4) לחוק	
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/ 3700	
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 101 בגשפח	בהתאם לנוסח העיצוב העירוני בתכנית תא/ 5000	





תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000078

6. קביעת מספר קוטות בשידרות וברחוב אבן גבירול עד 15 הקומות, לעת חסרת מגבלות נובה הכניח הנכבעות מקומו של שדה דב, 2 ללא שינוי השטח הכולל המתור הבניה.	מתחם 1101 בנספח אזורי התכנון	בהתאם לנספח היעצוב העירוני בתכנית תא/5000
7. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שינושי מסחר 10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חוותות מסחריות.	סי 112.1 בתכנית תא/3700	סי 62 א (א) (5) לחוק
11. קביעת הוראות בניו וניעוצ אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים.	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700	סי 62 א (א) (5) לחוק
12. הנדסה שטחי השירות עבור מגורים כ- 10% נוספים.	סי 11.1.5 בתכנית תא/3700	סי 62 א (א) (5) לחוק
13. תוספת שטחי בניה עבור קירוני והצללה למגוונאות.	סי 1.5.1 בתכנית תא/5000	סי 1.6.1 (א) (2) בתכנית תא/5000
14. תוספת שטחים עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים (מוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/גן ציבורי).	סי 1.6.1 (א) (5) בתכנית תא/5000	סי 1.6.1 (א) (5) בתכנית תא/5000
15. תוספת זכויות בניה בעל הקרקע או מתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשני/פ לפארק/גן ציבורי.	סי 62 א (א) (2) לחוק	סי 62 א (א) (2) לחוק
16. קביעת זיקות הנאה לציבור ולמעבר רכב.		

הצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחכו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם וז"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	0500000000		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם וז"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2138976-9		7.3.2017

העתיקים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שד' בר גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

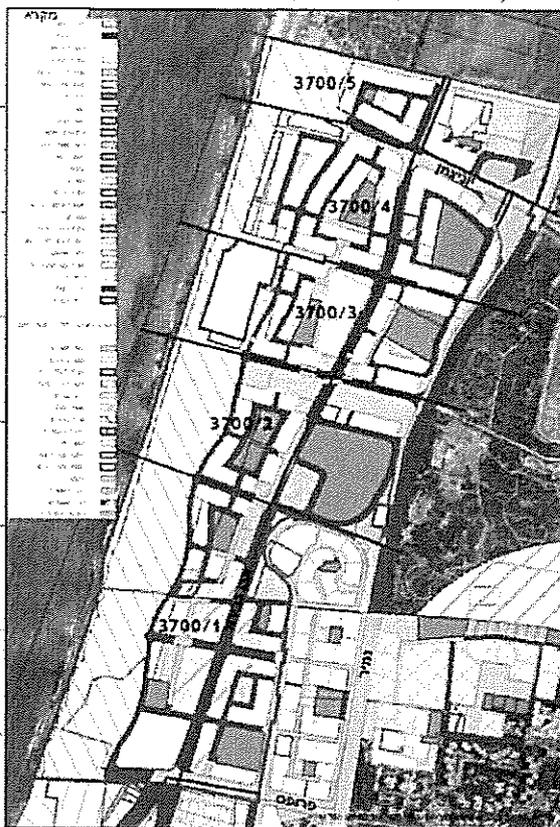
חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	תא/מק/3700/3 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 3
7 - 0006-17	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תשריט תכנית 3700

תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ- 30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 9. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 10. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 11. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 12. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/5-3700/1 :

3. רקע סטטוטורי :

31. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700 :

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

32. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

9. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

10. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

11. כל אחת מהתכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

12. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך היס) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

33. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
 תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
 שבי"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

34. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו שלו.

מספר היחידות האקוויו עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו לאחר תיקון שמאיי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו, ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

35. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

9. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית

התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

10. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לוינגר.

11. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.

12. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

36. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

15. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר זירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.

16. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.

17. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.

18. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.

19. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

20. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.

21. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

37. מדיניות מגורים:

11. **חתימה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.

12. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.

13. **דיור בהישג יד:** 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מסי יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכנית.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

14. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בנייה שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

15. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

38. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ"י, אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

39. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

27. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
28. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
29. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
30. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה החדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
31. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
32. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
33. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
34. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
35. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
36. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
37. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועת (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.

38. חיבורים להרצליה :

- המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.

39. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

40. **פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות** (יעוץ: אדרי' תמי הירש ואדרי' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

9. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
10. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
11. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
12. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בתי" 5282).

41. **אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב**

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

7. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגייה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

8. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופרטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

9. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגו טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

42. סביבה ואקולוגיה:

11. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדרי' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

12. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעזקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

13. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

14. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

15. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

43. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מל"ן – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

44. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

7. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:

- יא. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- יב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- יג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- יד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- טו. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.

8. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:

- ה. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- ו. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או ליתר מימון פיצויי הפקעה.

9. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:

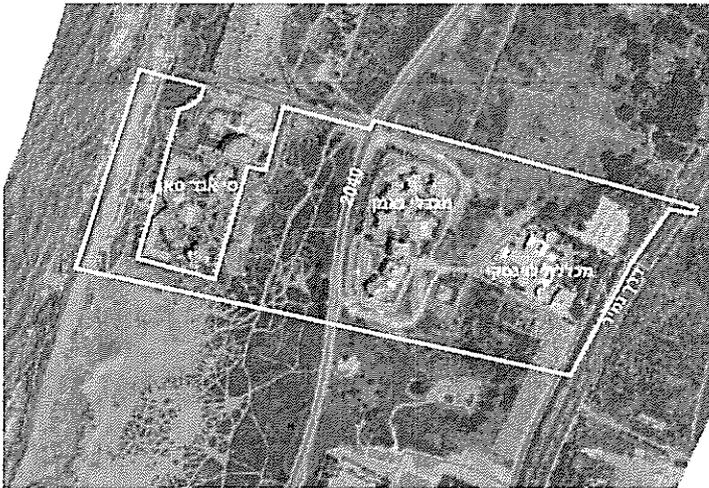
- בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
- יא. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- יב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- יג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- יד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- טו. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

45. שיתוף הציבור:

הליך של שיתוף וייזוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:

- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
- התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
- יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
- נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית



מיקום:

צפון מערב העיר
מערבית לדרך נמיר עד לחוף הים
בתחום שכולל את מכללת לוינסקי,
מגדלי נאמן וסי אנד סאן.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק מהגוש		4,8,12
6620	מוסדר	חלק מהגוש	43-45,47-48	9,15,42,46,49-50
6621	מוסדר	חלק מהגוש	9,12	3,4,8

שטח התכנית: 277,097 מ"ר

מתכנן: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ + מחלקת תכנון צפון מנהל הפרויקט: לינב בע"מ - אינג' ליאור דושניצקי
תכנון נוף: ת.מ.א (אדרי' נוף ליטל סמוק-פביאן)
תכנון תנועה: מ.ת.ן הנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, רמ"י

מצב השטח בפועל:

בתכנית 3 מתחמים בנויים: מכללת לוינסקי במזרח, פרויקט המגורים "מגדלי נאמן" בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול המתוכנן ומתחם "סי אנד סאן" מערבית לדרך הים המתוכננת.

מדיניות קיימת:

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר
תכנית המתאר הטמיעה את תא/3700 במלואה, כאזור מגורים בבניה עד 15 קומות, עורף החוף כשטח פתוח ומכלול טבע עירוני, רשת רחובות וצירים ירוקים עירוניים וכו'. נקבע כי במקרה של סתירה בין הוראות תא/5000 להוראות תא/3700 יגברו הוראות תכנית מתאר תא/3700.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, 1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעדים קיימים: בנייני ציבור, פארק החוף, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת/קיימת, מגורים, אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ב', מלונאות ונופש

מטרת תכנית תא/3700: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי-קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

מצב תכנוני מוצע:

מטרות תא/מק/3700/3: התכנית באה לפרט את המתחם האמצעי מבין חמשת המתחמים שבתכנית המתאר תא/3700.

שטח התכנית הוא כ-277 דונם. התכנית משתרעת על השטח התחום בין דרך נמיר ממזרח, חוף הים ממערב, שדרה צרה מצפון, ושדרת הנופש מדרום.

התכנית מציעה שכונת מגורים בצפיפות אורבנית, מאופיינת בבנייני אינטנסיבי לאורך השדרה הצפונית והדרומית ולאורך רח' אבן גבירול. בין רחוב אבן גבירול לדרך הים מתוכנן אזור המאופיין בבנייני מרקמי מורכב מבלוקים הסובבים חצרות פנימיות משותפות. מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים חוצה בין הרחובות אל ליבת המתחמים. התכנון מעודד תנועת הולכי רגל באמצעות רשת שדרות ושבילים יעודיים הקושרים בין מבני הציבור אל השטחים הפתוחים בתוך ובהיקף השכונה, בכיכר עירונית במבואת מכללת לוינסקי, כך שהמכללה משתלבת במרקם העירוני.

בכל מתחם מתוכנן "ציר חינוך" הקושר בין השדרות וממשיך בתכנית 3700/2 מדרום ולתכנית 3700/4 מצפון. במתחם המזרחי - לאורך קמפוס המכללה, ובמתחם המערבי - לאורך בית הספר גני הילדים ומבני ציבור נוספים.

תכנית הבינוי מציעה כ-31 מבנים בני 13-9 קומות, ו-17 מבנים בני 7-3 קומות. התכנית מאופיינת בעירוב שימושים המתבטא בשטחי מסחר במפלס הרחוב ברחובות הראשיים ומסחר נקודתי בליבות השכונה. בנוסף שימושים לתעסוקה פזורים בקומות המסד של מבני המגורים. מתוכננים שני מלונות - בקצה שדרת הנופש לכיוון הים ובאזור המרקמי.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בנייה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	109,440		50,750	46%				
מגורים תעסוקה ותיירות	163,920		64,924	39%				
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		9,500	40%				
	22,560		821					
	מסחר							
	2,738							
מלונאות(אכסון מלונאי)	11,513		5,757	49%				
אזור מסחרי	5,058		1,669	33%				
	4,210		1,389					
מבנים ומוסדות ציבור	79,046		31,620	40%				
חזית מסחרית	4,290		1,287	30%				

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

סה"כ מסי יח"ד: 3176 - 2750 (2750 יח"ד + 426 יח"ד נוספות אותן ניתן לחלק ליח"ד קטנות) מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 60 מ"ר: 568 (284 + 284 יח"ד דביי) מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 120 מ"ר: 2182 מתוכן ניתן לפצל 426 יח"ד לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

נתונים נפחיים :
 מספר קומות : עד 15 קומות
 גובה : עד 44.5 מ' (גובה אבסולוטי)
 תכסית : מ- 48% עד 70%
 קווי בניין : משתנה בהתאם לתשריט (2,2.5, 3,4,6)

תחבורה, תנועה, תשתיות :
 בתכנית מתוכננות שתי תחנות רק"ל בסמוך לצמתים ברחוב אבן גבירול ומסוף תחבורה לאוטובוסים ממזרח למכללת לוינסקי (עד 20 אוטובוסים).

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

יצירת בינוי מוגדר לאורך השדרות והרחובות הראשיים הכולל אגפים נמוכים שמייצרים דופן רחוב וארקדה לאורך רחוב אבן גבירול, ובינוי באופי אינטימי במבנים שבחלק המערבי.

שלביות מימוש :
 פיתוח קטע מפארק החוף ושיפורים תחברתיים בסביבה בהתאם לשלביות המפורטת בתא/3700.

טבלאות שטחי ייעודי קרקע:

מצב מאושר	דונם	אחוזים
יעוד		
מגורים	28.70	10.36
שצ"פ עם אופציה לדרך	5.26	1.9
אזור מסחרי	3.09	1.11
בנייני ציבור	32.61	11.77
שטח ציבורי פתוח	24.84	8.96
פארק	22.59	8.15
חוף ים	7.67	2.77
דרך מאושרת	70.59	25.47
מגורים מיוחד	30.88	11.14
מגורים משולב מלונאות	10.52	3.80
מגורים מיוחד ב'	36.49	13.17
מוקד פיתוח	3.88	1.40
סה"כ	277.17	100

מצב מוצע	דונם מחושב	אחוזים מחושב
יעוד		
דרך מאושרת	57.68	20.82
דרך מוצעת	17.42	6.29
חוף רחצה	7.69	2.78
טיילת	3.88	1.40
ככר עירונית	1.95	0.71
מבנים ומוסדות ציבור	32.96	11.90
מגורים	66.47	23.99
מגורים מסחר ותעסוקה	5.16	1.87
מגורים תעסוקה ותיירות	35.85	12.94
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.32	1.56
מסחר	3.08	1.11
פארק / גן ציבורי	30.41	10.98
שטח ציבורי פתוח	10.13	3.66
סה"כ	277.06	100

זמן ביצוע : מייד



תאריך: 01 מרץ 2017
ני אדר תשע"ז

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000069

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית	שם התכנית	
תא/מק/3/3700	צפון מערב ת"א	
502-013395	מתחם מסי 3	
עורך התכנית	מניש התכנית	
אדרי משה צור	ועדה מקומית ת"א-יפו	
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "ירגילתי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח ובכוללנית	מהות הסעיף בחוק או התוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. אחד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית ת"א 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע	סי 62 א (א) [1] לחוק	
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי פלוטאות ומגרשי מגורים	סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית ת"א 3700	
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבנייעודי הקרקע השונים.	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית ת"א 3700	
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר השגה	סי 11.1.1 בתכנית ת"א 3700	
5. קביעת קווי בניין	סי 62 א (א) [4] לחוק	
6. קביעת ענף הבניינים	סי 17.1 בתכנית ת"א 3700	
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 בנוספה אזורי תכנון ת"א 5000	בהתאם לנוספת היעוצב העירוני בתכנית
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת השרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101 בנוספה אזורי התכנון ת"א 5000	בהתאם לנוספת היעוצב העירוני בתוכנית
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעודי הקרקע הכוללים שימושי מסחר	סי 11.2 בתכנית ת"א 3700	



תאריך: ג' אדר תשע"ז
01 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000069

סי' 62א (א) (5) לחוק	10. קביעת מריסת זכויות למסחר וסיקום חזיתות מסחריות
סי' 62א (א) (5) לחוק	11. מינוע ניוון שימושים, על פי הוראות תכנית תא-3700 במגיש ביעוד מסחר, ע"י שילוב מערדים
סי' 62א(א)(5) לחוק	12. קביעת הוראות כינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח ביכרות ורחובות, דרכים ומסוף תחבורה
סי' 1.1.11 בתכנית תא-3700	13. הגדלת שטחי השירות ועבוד פגורים ב-10% עוסקים
סי' 1.1.5.11 בתכנית תא-3700	14. תוספת שטחי בעיה עבור קרוי והצללה למלונאות
סי' 3.5.1.1 בתכנית תא-5000 סי' 6.3 (א)3 (2) בתכנית תא-5000	15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" משומים הצוידים למבנים ומוסדות ציבור וכשטח הפועד לפארק'גן ציבורי
סי' 6.1.3 (5) בתכנית תא-5000	16. תוספת זכויות בעיה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" כהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשע"פ ולפארק'גן ציבורי
סי' 62א (א) (2) לחוק	17. הרחבת דרך על השכונן שטח ציבורי פתוח, עם שינוי לתחנה לתחבורה ציבורית.
סעיף 3.6.14 (2) בתכנית תא-5000	18. תוספת שטחי בעיה עד 13 מ"ר עבור התחנה לתחבורה ציבורית
סי' 62א (א) (19) לחוק	19. קביעת זיקות האה לצבור ולמעבר רכב

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המייתר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	052082013		7/3/17
הינעף המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן,	2458426-9		7.3.2017

העתיקים
גבי אילנה סולימי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



יפו בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

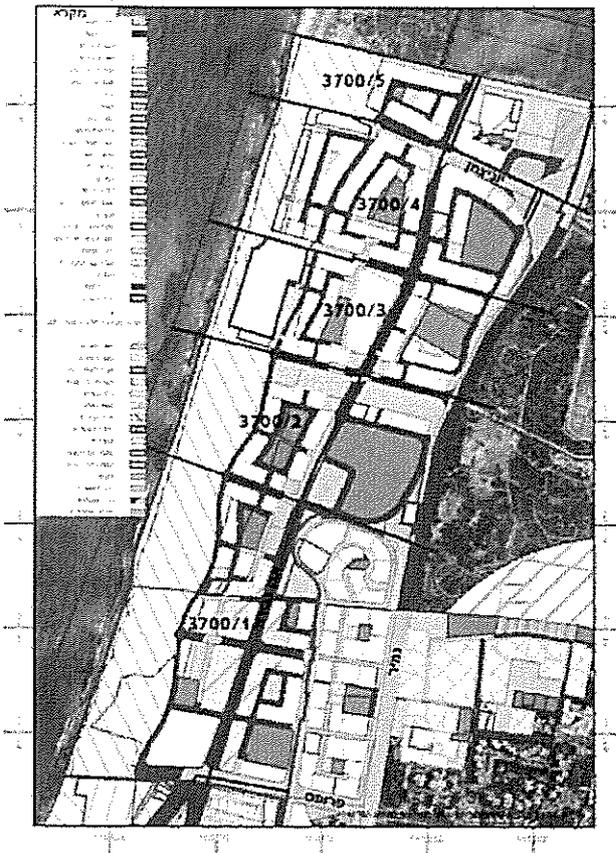
חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
 - 2) המשך תיאום תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
8 - 0006-17	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ- 30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרקין".

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 13. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 14. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 15. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 16. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/5-3700/1 :**4. רקע סטטוטורי:****46. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:**

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

47. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

13. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

14. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

15. כל אחת מהתכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניווד זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

16. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

48. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
 תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרים מלון).
 שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

49. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פ):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו שלו.

מספר היחידות האקוויו עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו לאחר תיקון שמאיי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו, ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

50. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

13. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית

התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

14. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לוינגר.

15. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוו"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.

16. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

51. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

22. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר זירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.

23. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.

24. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.

25. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.

26. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

27. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.

28. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

52. מדיניות מגורים:

16. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.

17. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.

18. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפורזים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכנית.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

19. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות-משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

20. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

53. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

54. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

40. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
41. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
42. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
43. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
44. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
45. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
46. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
47. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
48. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
49. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
50. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
51. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.

51. חיבורים להרצליה:

- המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
- 52. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

55. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדרי' תמי הירש ואדרי' גל גבריאל):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

13. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
14. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
15. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
16. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בתי"י 5282).

56. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

10. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

11. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

12. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגו טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

57. סביבה ואקולוגיה:

16. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדרי' נוף ליאור לוינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

17. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

18. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

19. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
20. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

58. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

59. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

10. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:

- טו. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- יז. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- יח. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- יט. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- כ. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.

11. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:

- ז. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- ח. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או ליתר מימון פיצויי הפקעה.

12. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:
בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:

- טו. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- יז. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- יח. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- יט. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- כ. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

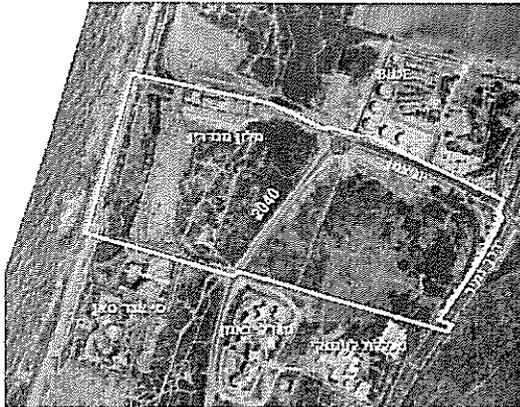
60. שיתוף הציבור:

הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:

- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
- התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
- יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
- נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

תכנית ת"א/מ"ק/4/3700

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום: ממערב לדרך נמיר עד הים, מצפון לרחוב שמעון סאמט בדרום ועד לשדרת יוניצמן בצפון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	בתחום איחוד וחלוקה		49-82, 86, 88, 89	
6610	בתחום איחוד וחלוקה		17-19	3, 4, 8, 12
6609	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה			83-85
7224	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה			15, 9

שטח התכנית: 425.86 דונם

מתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ + מחלקת תכנון צפון מנהל הפרויקט: ליאור דושניצקי
 תכנון נוף: סטודיו אורבנוף (אדרי' נוף ליאור לוינגר)
 תכנון תנועה: מ.ת. הנדסה בע"מ

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, רמ"י

שטח התכנון: 426 דונם

מצב השטח בפועל: פנוי ברובו.
קיימים בשטח התכנית מלון מנדרין, כביש 2040, מתקנים לשירותי חוף (חוף הצוק צפון).

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3700 "צפון מערב העיר"
יעוד קיים: מגורים, מגורים מיוחד ב', אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר-השגה עירוני, אזור מלונאות ונופש, אזור תעסוקה, חזית מסחרית, אזור לבנייני ציבור, רצועת החול, פארק המצוק, מוקד פיתוח, שטחים ציבוריים מקומיים, שצ"פ עם אופציה לדרך דרכים

מצב תכנוני מוצע:

בבסיס התכנית שכונה עירונית אינטנסיבית, המשלבת בין שימושים שונים ופעילות מגוונת, וכוללת כ- 4400 יחידות דיור מהן 876 לדיור בר השגה. שכונה זו תהווה מקום מפגש לאוכלוסייה שונה ומגוונת, ותשמש לה סביבת חיים הטרוגנית, ופתוחה, בכך שתכיל מגוון מקומות, דפוסי בינוי ודפוסי מגורים וכתוצאה מכך גם מרקם של אוכלוסיות, ברוח התזון העירוני של העיר תל אביב-יפו.
לשם מימוש חזון זה, מורכבת התכנית מחללים עירוניים בגדלים ושימושים שונים, המוגדרים בקנה מידה אנושי ובעזרת דפנות ברורות ועשירות בחוויות. חללים אלו הם בראש ובראשונה רחובות, המתחברים לכיכרות, גינות ציבוריות, שבילי הולכי רגל וטיילת לאורך חוף הים, והם מכילים שימושי קרקע וטיפוסי מבנים שונים.

כבישי האורך הראשיים שבמתחם 4 מתברים אותו למתחמים הסמוכים (3700/3 ו-3700/5), ויוצרים רצף עירוני אחד, המתחיל בצפון במחלף גלילות ורח' יוניצמן ונמשך דרומה עד רחוב פרופס. המשך רחוב אבן גבירול, שמהווה את עמוד השדרה של הרובע, יחד עם דרך הים והשדרות היורדות לים, יוצרים גריד עירוני רצוף.

מערכת הדרכים במתחם היא רשת צפופה, היררכית ואורתוגונלית, של רחובות, מארג של שבילים, שטחים ציבוריים ירוקים וגינות פרטיות פתוחות. מערך זה יקל על ההתמצאות, הנגישות והקישוריות ובכך יעודד תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.

תכנון המתחם משלב עקרונות פיתוח בר קיימא נוספים, כמו למשל, ניהול מי הנגר באופן הבא לידי ביטוי בפיתוח הנופי, הוראות לשיפור היעילות האנרגטית, פינוי אשפה פניאומטי והקצאת חלק ניכר מהדירות לדיור בהישג יד.

בין הטיילת ורחוב דרך הים, מתוכנן אזור בנייה מרקמית נמוכה בצפיפות ובתכסית גבוהות. מתחם זה הוא מתחם מגורים המשלב נופש ופנאי. המרקם יבנה מרחובות וסמטאות, בקנה מידה ייחודי המוגדר באמצעות חזיתות בקו בניין 0, ויכלול שבילי הולכי רגל, סמטאות וכיכרות מרוצפות. אזור זה ישמש כרשת הקושרת את הבלוקים העירוניים שממזרח לרחוב דרך הים אל חוף הים והפארק שלידו, ויספק תשתית להתפתחות מסחר ותעסוקה נוספים בעתיד באמצעות רחבות וחללים פרטיים למחצה שמתוכננים לאורכו. בניין מלון מנדרין שבצפון-מערב התכנית נמצא בהליך תכנוני נפרד, ושטחו אינו כלול בתכנית.

ממזרח לדרך הים, יבנה המתחם במתכונת של בלוקים עירוניים המוקפים ברחובות ובשדרות. במבנים שממערב לדרך נמיר מתוכנן אזור תעסוקה לתעשייה מתקדמת, התחום על ידי שדרות הרחב. לאורך יהיו מגורים משולבים בתעסוקה ומסחר.

חוף הים וסביבתו מהווים נקודת הייחוס התכנונית של המתחם, המתחבר לפארק החופי באמצעות שדרות

רוחב, רשת רחובות ורצף של גינות ושטחים פתוחים. בנוסף, התכנית קובעת הוראות למיקום ודירוג המבנים במתחם בצורה המאפשרת מבטים רציפים רבים ככל האפשר לכיוון הים. מתוך הבנה כי בתי המגורים לוקחים חלק בעיצוב המרחב הציבורי, הוראות התכנית שמות דגש על עיצוב הסביבה הבנויה. סביבה זו מתאפיינת בבניה מירקמית המלווה את המרחבים הציבוריים, ומשתלבת בבניינים גבוהים יותר, הכל בכפוף למגבלות הנובעות מישדה דב' במתחם, הנסמך על קרבתו לחוף הים, מתוכננת בצידו הפונה לים טיילת חוף, שאורכה כ- 500 מטר. אל טיילת זו תולכנה השדרות הראשיות מצדדיו הצפוני והדרומי של המתחם. הטיילת תרכז פעילות עירונית המורכבת ממסעדות ובתי קפה, מסחר, מגורים ומלונאות.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה על פי ייעודים:

סה"כ	שטחי שירות					שטח עיקרי					יעוד	
	סה"כ	מתחת לקרקע **	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע **	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע **	מעל הקרקע	סה"כ המגורים		
מ"ר	מ"ר	% *	מ"ר	% *	מ"ר	מ"ר	% *	מ"ר	% *	מ"ר		
386.878	114.202	0.00%	0	127.59%	114.202	272.676	0.00%	0	304.63%	272.676	89.51	מגורים
31.582	9.538	0.00%	0	132.28%	9.538	22.044	0.00%	0	305.74%	22.044	7.21	דירה מיוחדת
30,321	8,663	0.00%	0	121.54%	8,663	21,658	0.00%	0	303.84%	21,658	7.13	מלונאות****
127,032	32,344	0.00%	0	79.61%	32,344	94,688	0.00%	0	233.05%	94,688	40.63	מבנים ומוסדות לצורך
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	3.18	פרטי מתוח
1.500	0	0.00%	0	0.00%	0	1.500	0.00%	0	10.22%	1,500	14.67	טיילת ***
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	10.24	חוף רחצה
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	49.71	דרך מאושרת
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	71.75	דרך מוצעת
0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	6.99	דרך משולבת
278.427	81.816	0.00%	0	189.83%	81,816	196.611	0.00%	0	456.17%	196.611	43.1	מגורים, תעסוקה ותיירות
100.720	28.777	0.00%	0	178.96%	28,777	71,943	0.00%	0	447.41%	71,943	16.08	תעסוקה

* ארוז משטח המגורים הכולל
 ** השטחים מתחת לקרקע בהתאם לתכנית ע/1 ולתכנית תא/צ
 *** שטח כולל לבנייה - ללא אבחנה בין עיקרי ושירות
 **** לא כולל שטח מלון מנדרין

שטחים בתת הקרקע ייקבעו לפי ע'1.

סה"כ יח"ד: 4512

מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 60 מ"ר: 1,212 יח"ד (876+336 יח"ד דב"י)

מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 120 מ"ר: 3,300 יח"ד, מהן 504 יח"ד ניתנות לפיצול לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

(ש"ע 129 יח"ד נוספות הוסבו במסגרת התכנית למסחר, מלונאות ותעסוקה, לפי מפתח המרה שמאי)

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 15 קומות (ק+14)

גובה מקסימלי: 51 מ' מעל גובה פני הים.

תכסית: 50% עד 75%, בהתאם למבנים.

קווי בניין: כמפורט בתכנית הבינוי.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שטחיו הפנימיים של כל בלוק הם שטחים ציבוריים, המשולבים במוסדות חינוך, שבילי הולכי רגל, גינות ציבוריות ושטחים פתוחים היוצרים מכלול קהילתי אחד. מגרשי המגורים בבלוקים אלו יעצמו את המרחב הפתוח הפנימי של הבלוק באמצעות יצירת רצף בין הסוגים השונים של השטחים הפתוחים. בדרך זו תיווצר ליבה קהילתית, שקטה ומוגנת בכל בלוק, שתאפשר שילוב בין חיים במרכז עירוני סואן לסביבת מגורים אינטימית יותר ופחות אינטנסיבית, בדומה מאוד לאופי העירוני של מרכז העיר ההיסטורי של תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות: בהתאם למפורט בסעיף 9 ברקע המשותף לכל התכניות המפורטות.

שלביות הפיתוח:

שלביות מימוש הפיתוח ביחס לפיתוח מערכת הדרכים ופארק החוף כמפורט בתכנית תא/3700.

טבלת השוואה:

מצב מאושר		
יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	73.52	17.2%
מגורים מיוחד ב'	44.32	10.4%
מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדבי"ה עירוני	7.01	1.6%
תעסוקה	16.20	3.8%
שבי"צ	40.89	9.6%
מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש	23.79	5.6%
מלונאות	7.86	1.8%
שצ"פ	13.40	3.1%
שפ"פ	3.29	0.7%
פארק החוף	66.44	15.6%
דרכים	130.19	30.5%
סה"כ	426.91	100%

מצב מוצע		
יעוד	דונם מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	89.5066	21.02%
מגורים מיוחד	7.2072	1.69%
תעסוקה	16.0809	3.78%
מבנים ומוסדות ציבור	40.6278	9.54%
מלונאות – אכסון מלונאי	14.9412	3.51%
שטח ציבורי פתוח	14.7359	3.46%

מצב מוצע		
יעוד	דונם מחושב	אחוזים מחושב
פארק / גן ציבורי	42.1967	9.91%
טיילת	13.6677	3.44%
חוף רחצה	10.2464	2.41%
כיכר עירונית	1.9684	0.46%
דרך מאושרת	49.7145	11.67%
דרך מוצעת	71.7459	16.85%
דרך משולבת	5.8459	1.37%
מגורים, תעסוקה ותיירות	43.1011	10.12%
סה"כ	דונם 425.8617	100%



תאריך: ח' אדר תשע"ז
06 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000081

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		זיהוי הרשות והוועדה	
מספר התכנית תא/מק/4/3700	שם התכנית צפון מערב ת"יא מתחם מס' 4	סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	סוג הרשות (כח חלה התכנית)
עורך התכנית עופר קולקר	מגיש התכנית	<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עירייה
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> כפרית
<input checked="" type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית		<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> יש
<input type="checkbox"/> אין		<input type="checkbox"/> כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	מהות הסעיף או הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע.	סי 62 א (א) (א) לחוק.		
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת פגיש למלונאות ומגורשי מגורים.	סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700		
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעודי הקרקע השונים.	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית תא/3700		
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר חשנה.	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700		
5. קביעת קווי בניין.	סי 62 א (א) (א) לחוק.		
6. קביעת גובה הבניינים.	סי 17.1 בתכנית תא/3700		
7. קביעת מספר הקומות.	מתחם 1101 בנספח אזורי תכנון תא/5000	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אנן נבדיל עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנכונות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המתור לבניה.	מתחם 1101 בנספח אזורי התכנון תא/5000	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	
9. העברת זכויות מנה של מסחר בין יעודי הקרקע הכוללים שיפושי מסחר.	סי 12.1 בתכנית תא/3700		



תאריך: חי' אדר תשע"ז
06 מרץ 2017

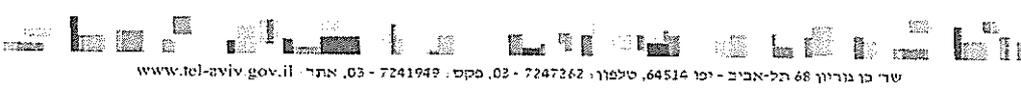
מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000081

10. קביעת מדידת זכויות הפסח ומיקום חזיתות עשתי"ת	סי' 62 א (א) (5) לחוק
11. קביעת הוראות טיפול וניצול אדריכליים, כולל פיתוח תוכנית, רחובות ודרכים	סי' 62 א (א) (5) לחוק
12. הגדלת שטחי השירות עבור כגורים כ-10% עומים	סי' 1.1.1.1 בתכנית תא/5000
13. תוספת שטחי כנייה עבור קירוי והגלה, כמבואר	סי' 1.1.1.5 בתכנית תא/3700
14. תוספת היחיד בהיקף של עד 20% בהתאם	לפי סי' 62 א (א) (5) לחוק
15. תוספת שטחי כנייה לבעלים מהלה	לפי סי' 62 א (א) (5) לחוק
16. שינוי ייעוד מדרג ליעוד שיטח ציבורי מתוח ומיכוד עירונית	לפי סי' 62 א (א) (5) לחוק
17. תוספת שיטח עבוד "מבוקש" תשתית	סי' 1.1.1.5 בתכנית תא/5000
18. תוספת זכויות כנייה פועל הקרקע או כתת הקרקע עבור "מתקני תשתית בקומפליקס"	סי' 1.1.1.5 בתכנית תא/5000
19. קביעת זיקות הטא לציבור ולמינוע דגב	סי' 62 א (א) (5) לחוק
20. קביעת הוראות בדבר הקמת הרמת הרחוב	סי' 1.1.1.1 בתכנית תא/3700

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק או המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהנדס הוועדה	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
עודד גבולי, אדר'		052082013	
היועץ המשפטי לוועדה	שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
הראלה אברהם אוזן,		242 924-9	
תאריך		תאריך	
7/3/17		7.3.2017	

העתקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (במחשב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שרי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - פקס: 7241949 - אתר: www.tel-aviv.gov.il

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

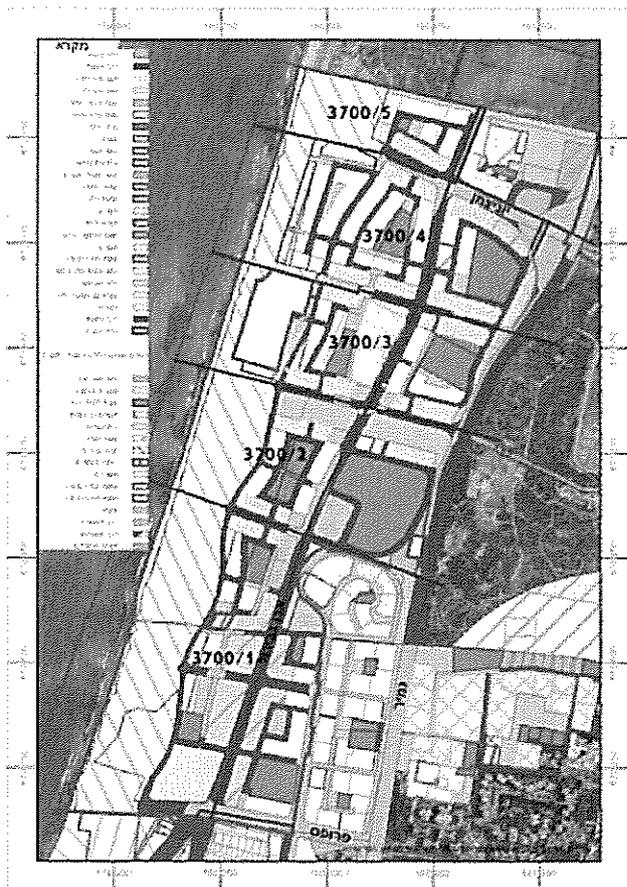
- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
- 2) יש להגדיל את מגרש 814 שבייעוד שבי"צ לשטח 3.5 דונם מבלי לשנות שטח השבי"צ הכללי בתכנית.
- 3) המשך תיאום, תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/5/3700 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 5	15/03/2017
דיון בהפקדה	9 - 0006-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (בליחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג') החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדריק".

תשריט תכנית 3700

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- 17. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- 18. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- 19. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- 20. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/5-3700/1 :

5. רקע סטטוטורי :

61. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700 :

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

62. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

17. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

18. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

19. כל אחת מהתכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניווד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפניו השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

20. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.
תחנות משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

63. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שביצ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

64. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו שלו.

מספר היחידות האקוויו עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו לאחר תיקון שמא"י"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו, ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדן כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

65. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

17. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מיוונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי

חופיים וימניים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

18. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לוינגר.

19. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והולחו"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.

20. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

66. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

29. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.

30. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כזוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.

31. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.

32. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.

33. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

34. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.

35. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

67. מדיניות מגורים:

21. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.

22. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.

23. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מסי יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (זוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

24. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בנייה שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

25. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

68. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ"י, אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

69. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

53. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
54. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
55. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
56. בבנינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה החדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
57. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן קבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
58. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
59. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
60. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
61. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
62. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ח): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
63. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
64. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700

- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
65. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

70. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדרי' תמי הירש ואדרי' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).
פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורים. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.
רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמן, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

17. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
18. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
19. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
20. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

71. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

13. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזומית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
14. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

15. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגו טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

72. סביבה ואקולוגיה:

21. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדרי נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):

מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).

מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.

עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

22. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.

גובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

23. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.

לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

24. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):

סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

25. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.

לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

73. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפורזות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

74. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

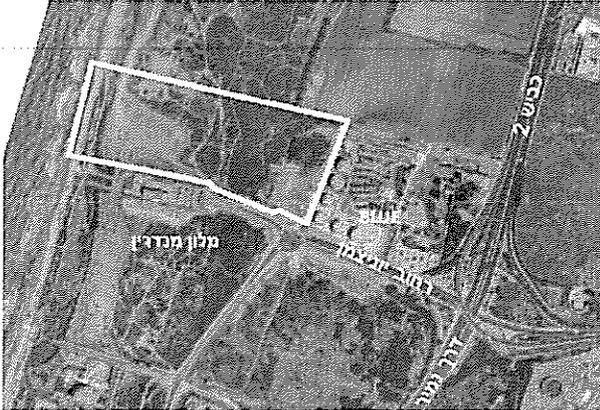
13. חלוקת הרובע ל- 5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:
- כא. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 זכויות הבניה.
 - כב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
 - כג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
 - כד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
 - כה. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.
14. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:
- ט. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
 - י. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או ליתר מימון פיצויי הפקעה.
15. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:
- בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
 - כא. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
 - כב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
 - כג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
 - כד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בנייתו וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבננים הקיימים.
 - כה. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

75. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגורים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

תכנית מס' 507-0446757
תא/ מק/ 3700 / 5 – צפון מערב העיר מתחם 5

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

צפון מערב העיר,
באזור שתחום ע"י:
מצפון: הגבול העירוני עם הרצליה
ממזרח: רחוב אבן גבירול
מדרום: רחוב יוניצמן
ממערב: חוף הים

כתובת:

תל אביב – יפו
צפונית לרחוב יוניצמן ומערבית למתחם קאנטרי
גלילות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	מוסדר	חלק	87, 5-46, 2	83-84
6610	מוסדר	חלק	15	3
7224	מוסדר	חלק		22, 19, 15

שטח התכנית:

142.195 ד'

מתכנן: אבירים אדריכלים בע"מ + מחלקת תכנון צפון

מנהל פרויקט: ליאור דושניצקי

תכנון נוף: גרינשטיין – הר גיל אדריכלות נף ותכנון סביבתי בע"מ

תכנון תנועה: מ.ת.ן הנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

בעלות: שונים: פרטיים, עירייה, רמ"י

מצב השטח בפועל: שטח לא בנוי מלבד מוקדים לשירותי חוף בתחום חוף הים

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/ 5000 קבעה את המתחם כאזור מגורים בבניה עד 15 קומות, עורף החוף כשטח פתוח ומכלול טבע עירוני, בשילוב כיכר עירונית וציר ירוק עירוני לאורך יוניצמן. בהוראות מיוחדות למתחם התכנון נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/ 5000 להוראות תכנית תא/ 3700 יגברו הוראות תכנית מתאר תא/ 3700.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תכנית מתאר תא/ 3700
יעוד קיים: מגורים, מגורים מיוחד ב', שצ"פ, בנייני ציבור, דרכים, פארק החוף, רצועת החוף
שטח התכנון: 142.1 ד'
זכויות בניה: בהתאם לטבלה בהמשך

אזור מגורים:

שימושים מותרים – מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל בקומת הקרקע. בנוסף בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בחזית לרחובות ראשיים יותרו שימושי מסחר, משרדים למקצועות חפשיים ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים. בקומת הקרקע, בקומה מעליה, במרתפים ובקומת הגג יותרו בנוסף שטחים משותפים לרווחת הדיירים. מספר יחידות הדיור ושטחים מותרים – 872 יחיד. בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליחיד. סה"כ שטח עיקרי 104,640 מ"ר. הכל בהתאם להוראות תכנית תא/3700.

אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים):

שימושים מותרים – בהתאם לשימושים באזור מגורים ובנוסף יותרו מגורים לאוכלוסיה המבוגרת, שימושי מלונאות ו/או שילוב מלונאות עם מגורים. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור פנאי ונופש מסחר ומשרדים. מספר יחידות הדיור ושטחים מותרים – 407 יחיד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליחיד. סה"כ שטח עיקרי 48,840 מ"ר.

ד"ר ויחיד קטנות:

במתחם חובת הקצאה של 744 יחיד בר השגה. באזור מגורים מיוחד ב' חובת המרה של 62 יחיד רגילות ל 124 יחיד קטנות. בנוסף, תותר חלוקת 186 יחיד רגילות ל 372 יחיד קטנות. יחיד קטנה תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר.

שטחים מותרים נוספים למגורים:

בכל בנין מגורים יותרו שטחי רווחה בבעלות משותפת של כלל הדיירים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים ליחיד. לא ניתן יהיה להמיר ו/או לצרף שטחים אלה לזכויות בנייה לשימוש מגורים בנוסף לכך, יותרו מרפסות רצופות בסך של עד 15 מ"ר שטחים עיקריים לכל יחיד. ליחיד ששטחן עד 80 מ"ר יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות רצופות בשיעור של 10 מ"ר שטחים עיקריים לכל יחיד בלבד.

גובה בניינים:

בהתאם להגבלות הגובה החלות בגין קיומו של שדה התעופה דב

אזור לבנייני ציבור:

השימושים וההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

אזור ככרות עירוניות עם חניונים ציבוריים תת קרקעיים:

שימושים מותרים – חניה ציבורית תת קרקעית ומעליה פיתוח ככר עירונית לרבות נטיעות וגינון, פינות ישיבה, סככות צל, מתקני משחקים ומגרשי ספורט פתוחים. שטחים מותרים – הקמת חניה ציבורית בהיקף שלא יפחת מ 3 קומות ולא יעלה על 6 קומות מרתף

אזור פארק החוף:

מתוקף התכנית החלה על המתחם ניתן להוציא היתרי בנייה ופיתוח בתנאי שאושרה תכנית פיתוח כולל לפארק החוף ע"י הועדה המקומית, הועדה המחוזית, והולחוף

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנית:

תכנית מפורטת למתחם 5 במסגרת תכנית מתאר תא/3700 ובהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000, שמכוחה ניתן לאשר היתרי בנייה. התכנית מסדירה את פריסת יעודי הקרקע בהתאם למטרות שהוגדרו בתכנית מתאר תא/3700.

פירוט יעודים/שימושים:

מגורים, מגורים תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, חוף רחצה, דרכים

זכויות בנייה:

- אל השטחים הרשומים בטבלה יתווספו שטחי רווחה (5 מ"ר עיקרי ליחיד) ושטחי מרפסות (15 מ"ר עיקרי ליחיד ו 10 מ"ר עיקרי ליחיד ששטחה עד 80 מ"ר), עפ"י תכנית תא/3700
- שטחי השרות מעל הקרקע חושבו עפ"י 40% למגורים, למסחר ולמשרדים ו 50% למלונאות
- ההבדל בזכויות הבניה בין מצב מאושר למצב מוצע מקורו ב:

המרת חלק מזכויות הבניה למגורים לשימושי מלונאות, מסחר, משרדים, יח"ד קטנות ודב"ה, כל זאת עפ"י מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה והוראות תכנית תא/ 3700.
 ד. מבני ציבור בהתאם לתכנית תא/ מק/ יצ'.

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	104,170 *	412	104,170	41,690	40%	עפ"י נ"א	1	
מגורים תעסוקה ותיירות	51,220 **	416	51,220	21,240	41%	עפ"י נ"א	1	

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

* 102,720 מ"ר למגורים, 500 מ"ר למסחר, 950 מ"ר למשרדים
 ** 42,120 מ"ר למגורים, 7,600 מ"ר למלונאות, 1,500 מ"ר למסחר

יח"ד:
 מספר יח"ד קטנות בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר: 1,240 (620 + 744 יח"ד דב"ה)
 מספר יח"ד גדולות בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר: 587
 סה"כ יח"ד: 1,827

נתונים נפחיים:
 מספר קומות: 14-15 קומות ממפלס הכניסה הקובעת
 גובה: +58 מעל פני הים
 תכסית: 40% - 67% תכסית ממוצעת 53%
 צפיפות נטו: 49 יח"ד/ד'
 קווי בניין: לפי תשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים:
 מתחם 5 התחום בין מרחב השיפוט של הרצליה בצפון וברחוב יוניצמן בדרום ונהנה מדפנות בעלות אופי עירוני פעיל וליבה שקטה.
 מטרת התכנית הינה פריסת יעודי הקרקע כך שיתנו מענה למתווה התכנוני של תכנית המתאר תא/3700 המאושרת, עפ"י המפורט:

- המשכיות עירונית ויצירת רצף שלד הרחובות והמרקם העירוני:
 - המתחם מהווה כניסה לעיר מכיוון צומת גלילות וקושר את מתחם הקאנטרי ו"בלוי", דרך שדרה עירונית לאורך רחוב יוניצמן אשר בקצהו רחבה עירונית המשקיפה לים ומאפשרת ירידה ישירה לחוף הרחצה.
 - במזרח ציר אבן גבירול בו תעבור מערכת הסעת המונים ובמערב "דרך הים". בשניהם יתאפשר חיבור לפיתוח עתידי בהרצליה
- עירוב שימושים:
 - מוצע עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות.
 - בנוסף, עירוב שימושים של מגורים וחזית מסחרית על אבן גבירול ומגורים וחזית משרדים על דרך הים
- תמהיל יח"ד:
 - התכנון מאפשר תמהיל מגוון של גודל יחידות דיור: סה"כ 1,827 יח"ד הנותנות מענה ל-744 יח"ד בר השגה ו-620 יח"ד קטנות.
- תכנון מוטה רחוב עירוני בדגש על חווית הולך הרגל:
 - רחוב עירוני פעיל לאורך יוניצמן, תוך יצירת חתך רחוב אפייני.
- תכנון מוטה מרחב ציבורי:
 - תכנון שכונת מגורים סביב שצ"פ מרכזי ולצד פארק החוף.
 - חתכי הרחובות והמרחב הציבורי תוכננו בהתאמה לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים, שבילי הולכי רגל ואופניים מנגישים את המרחב הציבורי ומקשרים את המתחם לסביבתו
 - יצירת מגרש למבני ציבור הנדרש עבור המתחם עם זופן דרומית לשטח ציבורי פתוח מרכזי.

6. תחבורה ציבורית :

- קו הרכבת הקלה המתוכנן באבן גבירול כולל תחנה במפגש עם רחוב יוניצמן.
- שילוב חניה ציבורית תת"ק בתחום הפארק בקצה המערבי של רחוב יוניצמן

7. ניהול מי נגר ושינויי טופוגרפיה

8. אימוץ עקרונות בנייה ירוקה.

9. קביעת הוראות בנוגע להסרת מגבלת הגובה הנובעת מהקרבה לשדה דב.

10. הסדרת הקרקע והזכויות ע"י ביצוע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):
הבינוי לאורך רחוב יוניצמן, המאופיין בשימושים מעורבים של מגורים תעסוקה ותיירות יחוייב בהגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח לאישור מה"ע. לבינוי ברחוב זה חתך מחייב: בקומת הקרקע חזית מסחרית בהיקף של עד 350 מ"ר למגרש המלווה בקולונדה ומעבר מקורה להולכי הרגל היוצרת דופן פעילה לאורך הרחוב. בשש הקומות מעל, הבינוי צמוד לגבולות המגרש (קו בנין 0). בין שני מגרשים סמוכים קומות אלו יבנו ברצף בקו בנין 0. מקומה שמונה ואילך הבינוי נסוג לקו בנין 4 מ'. המגרש בקצה המערבי בדופן הכיכר העירונית ופארק החוף, משמש למלונאות ולמגורים בשני אגפים נפרדים ובקומת הקרקע חזית מסחרית המהווה המשך לחזית המסחרית ממזרח ודופן מסחרית לכיכר העירונית.
לאורך אבן גבירול מתוכנן חתך בינוי דומה הממשיך את הרצף במפגש עם רחוב יוניצמן, אך נבדל בחיבור בין שני מגרשים סמוכים אשר יהיה בקומת הקרקע בלבד ובשימושים: מגורים עם חזית מסחרית. מאחורי שורת הבינוי בשני רחובות אלו מתוכנן השצ"פ המרכזי. בדופן הצפונית של השצ"פ מתוכנן מבנה ציבור המשמש כאשכול גנים ומעונות יום עפ"י מסמך פרוגרמת שטחי ציבור מתחמיות. בנוסף מתוכננים מבני מגורים לאורך רחוב פנימי מקומי. בדופן המערבית משני צידי רחוב דרך הים מתוכננים מבני מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים בקומת הקרקע.
גובה הבינוי משקף את הגבלות הגובה החלות בגין קיומו של שדה התעופה דב בשילוב מימוש זכויות הבניה מתוקף תכנית תא/ 3700.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):
השצ"פ המרכזי שגודלו כ- 6.5 דונם יהיה בעל מימדים נוחים לפיתוח שצ"פ שכונתי, הכולל: מתקני משחק מוצלים לגילאים השונים, פינות ישיבה, שביל אופניים ומדשאות. כמו-כן, תוקצה בשצ"פ, בחלקו הדרום מזרחי שטח שמפלסו נמוך שיאפשר איגום מי הנגר.
השצ"פ ממוקם על קרקע טבעית ולא תהיה בו חניה תת"ק. השצ"פ המרכזי יהיה נגיש מכל אחד ממתחמי המגורים שסביבו וכן יקושר בשבילי הולכי רגל ואופניים אל רחוב יוניצמן, אל אבן גבירול ומתחם "בלו" ממזרח ואל הפארק החופי.
לאורך צידו הצפוני של המתחם תהיה רצועת שצ"פ לינארית ברוחב 12 מ' ובה שביל אופניים ושביל הולכי רגל, שיקשרו בין רחוב אבן גבירול והפארק החופי וממנו יהיה שביל מקשר לשצ"פ המרכזי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

המתחם מתוכנן ואמור להבנות מתוך תפיסת עולם סביבתית / ירוקה. עקרונות הבניה הירוקה הבאים לידי ביטוי בתכנון כוללים: עירוב שימושים, הפניות נכונות לדור, שימוש בגגות כשטח פתוח-ירוק, ניצול קרקע ובניה בצפיפות עירונית גבוהה, נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ולמערכת תנועת אופניים והולכי רגל, מעברים מקורים להולכי רגל, שטחי החדרת מי נגר בשצ"פ המרכזי.

תשתיות:

התכנית כוללת הנחיות כלליות להקמת תשתיות ובפרט הנחיות תשתיות התואמות עקרונות פיתוח ברי קיימא: עמידה ביעד התייעלות אנרגטית לפי תקן ה LEED לרמזורים, תאורת הרחוב, משאבות המים והביוב, תאורת השילוט והתמרורים וכיו"ב.
בנוסף, פינוי פסולת פנאומטי ומיחזור, מערכת גז מרכזי, מערכות לייצור אנרגיה: מערכת מבוססת גז טבעי אותה מוצע להקים באזור החניון בפארק החוף עם חובת התחברות ומערכות מבוססות אנרגיה סולארית. בנוסף תותר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

פיתוח קטע מהפארק החופי ושיפורים תחבורתיים בהתאם לשלבויות שנקבעה בתא/3700.

טבלת השוואה:

מצב מוצע (מ"ר)		מצב מאושר (מ"ר)	
25,311	מגורים	25,264	מגורים
12,324	מגורים תעסוקה ותיירות	12,587	מגורים מיוחד ב
1,501	מבנים ומוסדות ציבור	1,485	בניני ציבור
61,959	פארק/ גן ציבורי	61,938	פארק
4,256	חוף רחצה	4,246	חוף ים
14,863	שטח ציבורי פתוח	12,571	שטח ציבורי פתוח
15,122	דרך מאושרת	24,104	דרך מאושרת
5,041	דרך מוצעת		
1,204	דרך ו/או טיפול נופי		
614	דרך משולבת		
142,195		142,195	סה"כ

זמן ביצוע:
מיידי



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000075

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.נ.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

(א) זיהוי התכנית		מספר התכנית תא/מק/3700/5	
שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מסי 5		502-0106-357	
עורך התכנית אדרי טרדני אבירם			
(ב) זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> רגילה (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חכה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
(ג) מיסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מסי הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מאות הסעיף בחוק או התוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע עונקבע בתכנית ת"א 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע	סי 62 א (א) (ג) לחוק		
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית ת"א/3700		
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מהאי השטח שביועדי הקרקע השונים	סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית ת"א/3700		
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטטת ויחיד בר השגה	סי 11.1.1 בתכנית ת"א/3700		
5. קביעת קווי בניין	סי 62 א (א) (ג) לחוק		
6. קביעת גובה הבניינים	סי 17.1 בתכנית ת"א/3700		
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 1101 בגטפח אזורי תבוען	בהתאם לנספח היעוץ העירוני בתכנית ת"א/5000	
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן נבירול ע"י 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחם 1101 בגטפח אזורי התכנון	בהתאם לנספח היעוץ העירוני בתכנית ת"א/5000.	
9. קביעת פריסת וכויות לבטוחר ומיקום חזיתות מסחריות	סי 62 א (א) (ג) לחוק.		
10. קביעת הוראות בנייני יעוץ אדריכליים, כולל פיתוח ביכרות, רחובות ידריים	סי 62 א (א) (ג) לחוק.		



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000075

11. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10%	סי' 1.1.1.11 בתכנית תא/3700
12. תוספת יוטחי בניה עבור קרווי והצללה לפלונאות	סי' 1.5.1.11 בתכנית תא/3700
13. שינוי ייעוד מדרג ליעוד שטח עבורי פתוח וכיכר עירונית	מתחם 101 גנספח אזורי התכנון לפי סי' 3.6.1 בתכנית תא/5000
14. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מיקומיים" בשיטחים המיועדים למבנים ונוסדות עבור וכשטח המיועד לפארק/גן ציבורי	סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 6.1.1 (א/א) בתכנית תא/5000
15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או מתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מיקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח הסגרש בשטח המיועד לשי"פ ולפארק/גן ציבורי	סי' 6.1.1 (א/א) בתכנית תא/5000
16. קביעת זיקות הנאה הציבור ולמעבר רכב	סי' 62 א (א) (19) לחוק

(ד) תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מרוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	05208253		7/3/17

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438426-9		3.7.2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
- 2) המשך תיאום, תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

התוכן	מס' החלטה
תא/4444 - רובע שדה דב	15/03/2017
דיון נוסף	10 - 17-0006 ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שדה דב

גבולות: מזרח רחוב לוי אשכול ושכונת נופי ים
 מערב טיילת חוף הים
 דרום רחוב שי עגנון
 צפון רחוב פרופס ותכנית 3700



דיונים קודמים בתכנית:

בתאריך 14.5.14 דנה הועדה ואישרה פרסום ע"פ ס' 77-78 . (מס' החלטה 14-0012-ב-1).
 בתאריך 7.10.15 התקיים דיון סטטוס- במהלכו הוצגו עקרונות התכנית (מס' החלטה 15-0017-ב-7).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
60217	לא מוסדר	חלק			999
60218	לא מוסדר	חלק			999

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	108-94, 121, 127	93-87, 109, 126, 277-278, 273-275, 293-294, 282
6634	מוסדר	חלק	6, 15, 78-89, 124, 155, 150, 164-173, 175-181, 198-205, 208-210, 219, 221-223, 228, 232, 240, 242-243, 246, 249, 253, 257, 260, 264, 270-271, 275, 279, 302-307, 312, 314, 324, 329, 331, 349	22, 142-149, 125, 237-238, 156-157, 316, 308, 281
6883	מוסדר	חלק	10	9
6884	מוסדר	חלק	2	3
6885	מוסדר	חלק	4, 20	3, 5, 18-19
6896	מוסדר	חלק	15-14, 29-28, 32-31, 38, 34-35, 45-47, 72, 76, 78-81, 83, 158, 206	16, 37, 77, 82, 167, 207, 204
6900	מוסדר	חלק	6, 8-9, 11	21, 23-25, 27
7186	מוסדר	חלק	3	

שטח התכנית: 2533 ד' שטח יבשתי של כ-1,645 ד' וכ-888 ד' ימי.

מתכנן: אדריכל ארי כהן

יזם: רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו, מנהלי הגוש הגדול.

בעלות: מדינה, פרטיים, עיריית תל-אביב-יפו.

מצב השטח במועל: תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי. בתווך בין שדה התעופה לים קיימת טיילת חופית.

מדיניות קיימת: שימוש באתר כשדה תעופה. בינוי בשכונות הגובלות בהתאם למגבלות הבניה שמשית שדה התעופה.

מצב תכנוני קיים:

תביעת תקפה:
 תכנית "ל" – שטחים מעבר לירקון- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.
 תא/1111- שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ, יעודי מלונאות ונופש.
 זכויות בניה: התכנית לא קבעה זכויות, הנחיות בינוי ו/או נפחי בניה.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית מתארית- מתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אך ורק עבור תשתיות על ושטחי ציבור בלבד- כגון המשך רחוב אבן-גבירול, הפארק החופי וכדו'. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אחרים מתוקפה.

במקביל, תקודמנה 3-5 תכניות מפורטות. התכניות המפורטות תכלולנה שלביות מימוש, טבלאות איחוד וחלוקה ותכנון מפורט לנושא הקמת מבני ציבור ותשתיות נוספות.

התכנית מציעה תכנון רובע עירוני חדש אשר ייהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני חי ונגיש. תכנון הרובע מתאפיין בעירוב שימושים תוך יישום עקרונות פיתוח ברי קיימא.

פירוט יעודים/שימושים:

שטחי יעודים - מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	133,389.32	5.27
דרך מוצעת	195,489.72	7.72
חוף רחצה	89,878.89	3.55
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	660,607.96	26.08
ככר עירונית	28,712.5	1.13
מבנים ומוסדות ציבור	146,698.3	5.79
מגורים ומסחר	130,945.24	5.17
מגורים מסחר ותעסוקה	200,032.6	7.90
מלונאות (אכסון מלונאי)	27,359.07	1.08
מעגנה - תחום ימי	282,080.17	11.14
מעגנה- תחום יבשתי	225,244.33	8.89
מתקנים הנדסיים	524.83	0.02
עירוני מעורב	9,518.71	0.38
פארק / גן ציבורי	235,020.55	9.28
שטח ציבורי פתוח	118,377.82	4.67
תעסוקה	49,214.7	1.94
סה"כ	2,533,094.73	100%

פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר ברוטו*)

יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	מתחם 4	סה"כ בתכנית
מגורים ומסחר	מגורים	95,882.80	-	583,991.28		679,874.08
	יח"ד	888.38	-	5,410.83		6,299.21
	מסחר	6,257.40	-	23,218.65		12,514.79
	סה"כ	102,140.20	-	590,248.68	0.00	692,388.87
מגורים ותעסוקה	מגורים	338,871.30	408,039.79	317,180.91		1,064,092.00
	יח"ד	3,139.73	3,780.60	2,938.77		9,859.09
	מסחר	14,986.83	16,692.69	13,327.79		44,960.50
	תעסוקה	29,973.67	33,385.38	26,655.58		90,014.63
סה"כ	383,831.80	456,412.00	358,823.32	0.00	1,199,067.13	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות	74,955.00	0.00	20,800.00		95,755.00
	חדרים	1,249.25	0.00	346.67		1,595.92
	סה"כ	74,955.00	0.00	20,800.00	0.00	95,755.00
תעסוקה	מסחר	-	-	11,073.29		11,073.29
	תעסוקה	-	-	270,926.71		270,926.71
	סה"כ	-	-	282,000.00	0.00	282,000.00
עירוני מעורב	מלונאות	-	26,795.00	-		26,795.00
	חדרים	-	446.58	-		446.58
	מסחר	-	17,333.00	-		17,333.00
	תעסוקה	-	3,000.00	-		3,000.00
	סה"כ	-	47,128.00	-	-	47,128.00

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו*)

מ"ר מגורים	434,754.10	406,333.93	885,869.98	1,726,958.02
יח"ד	4,028.11	3,764.79	8,207.82	16,000.72
מ"ר מלונאות	74,955.00	26,795.00	20,800.00	122,550.00
חדרים	1,249.25	446.58	346.67	2,042.50
מסחר	21,244.23	34,025.69	47,619.73	102,889.65
תעסוקה	29,973.67	36,385.38	297,582.29	363,941.33
סה"כ	560,927.00	503,540.00	1,251,872.00	2,316,339.00

יח"ד:

צפיפות: 48.5 יח"ד לדונם נטו
 שטח ממוצע ליח"ד ברוטו: 107.93 מ"ר
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 75 מ"ר לדירה
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 4,000 (25%)
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 4,000 (25%)
 יח"ד ששטחן מעל 90 מ"ר: 8,000 (50%)
 סה"כ יח"ד: 16,000

* מ"ר ברוטו = שטח עיקרי + שירות מעל הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ-5 ומעלה
 גובה: 35 מ' ומעלה
 תכסית: 45-50%
 קווי בניין: 0 כלפי הרחוב

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

1. **תיאור מע' קיימת:**
רובע שדה דב תחום על ידי מספר רחובות ראשיים אשר מהווים את צירי הנגישות התנועתית בדרום – רח' ש"י עגנון.
במזרח – רח' לוי אשכול.
בצפון – רח' פרופס (המשך דרך קרן קיימת).
רחובות אלו מובילים אל צירים ראשיים כמו "נמיר", "רוקח" ונתיבי איילון.
2. **היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:**
מעבר לצירים הראשיים (רחובות אבן גבירול ואינשטיין), מתוכנן מערך רחובות ושדרות ראשיים (ברוחב של 32-38.5 מ'). בנוסף, מתוכננים רחובות מקומיים (ברוחב של 17-18 מ') בהיררכיה נמוכה יותר המאפשרים חלוקה למתחמי תכנון ומבניים.
רחובות בעלי אוריינטציה מזרח- מערב (מכונים שדירות).
רחובות בעלי אוריינטציה צפון-דרום, (מכונים רחובות).
3. **תיאור הרחובות הראשיים במערכת המוצעת:**
 - 3.1. מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הגבוה (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.
 - 3.2. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע. **רחוב אבן גבירול – המשך הרחוב המתחיל בעיר המרכזית וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700, מהווה ציר צפון דרום.** רוחבו 45 מ' מהווה את עמוד השדרה של הרובע. ברחוב זה זכות הדרך כוללת רצועה השמורה לקו רכבת קלה "הקו הירוק". הרחוב מתוכנן עם עירוב שימושים הכוללים מגורים, מסחר, ותעסוקה. על הרחוב כיכר עירונית גדולה ומבני ציבור בסמיכות.
 - רחוב אינשטיין** – ציר מזרח מערב, המתחיל ומקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח לפרויקט עד הים. מזרחית לצומת אבן גבירול ואינשטיין, כולל הרחוב רצועת מתעין עבור הסתעפות מזרחה של הקו הירוק. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנה הרחוב הופך ל"מדרחוב-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, תרבות. **דרך הים** באזור הצפוני הרחוב ממשיך את **דרך הים** המתוכננת בתכנית 3700 הצפונית – הרחוב ישמש, בין השאר, גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי ואל חוף הים. בחלקו הדרומי של הרחוב הוא משמש כדרך גישה אל אזור המעגנה המתוכננת. לאורכו יהיו שימושים מסחריים, ובתי מלון.
 - 3.3. התכנית שמה לה למטרה להפחית השימוש ברכב פרטי בתחומה, תוך הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רחוב רחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל, תכנון מערך שבילי אופניים והתרת נתיבי חנייה בצד רחובות ייעודיים במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית מתוך מטרה להאט ולצמצם תנועה ממונעת ברובע.
 - 3.4. מוסדות ציבור מפורזים בתחום התכנית במטרה לתת מענה לצרכים נורמטיביים בטווח רדיוס שירות נוח. בנוסף, כוללת התכנית שטחי ציבור כלל רובעיים לאורך ציר מוסדות ציבור, בתחום המעגנה ולאורך הפארק החופי.
 - 3.5. **פתרונות חנייה המשמעותיים:**
 - 80% מחנוני יעודי התעסוקה והמלונאות ינוהלו כחנוניים ציבוריים.
 - חניון ציבורי תת קרקעי בחלקה הצפוני בתכנית בתחום הפארק החופי.
 - חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר אינשטיין.
 - במגרשים הציבוריים תותר חנייה ציבורית.
 - לא תותר כניסה לחנוניים פרטיים מהרחובות הראשיים.
 - תקן חנייה תואם את תקן החניה החדש- מקום חניה אחד ליח"ד. ותקן מופחת למסחר ותעסוקה.
4. **מודל תנועתי:**
המודל נבחן לפי מסי חלופות פיצול רכב פרטי/ תחבורה ציבורית (30/70 ו 50/50). רמת השירות המאפיינת את פנים הרובע כולל התחבורות הצפונית לתכנית 3700 הינה גבוהה ונמצאת בטווח A-D. בנק' הממשק הדרומיות כולל שד' אינשטיין הודגמו בשעות שיא רמות שירות נמוכות בטווח E.

עיצוב ופיתוח:

הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים בלוקים עם שטחים פתוחים ציבוריים במרכז. בנוסף מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין וטיילת ראשית. בתכנית מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה וגדלים משתנים: פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות (ביניהן כיכר אבן גבירול- שמוצעת ככיכר עירונית גדולה או כיכר/ שצ"פ אינשטיין), טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב. השטחים הפתוחים יהיו בחלקם 'כלל-רובעיים' (ביניהם "חזית הים" הכוללת בדרומה מעגנה נוספת לעיר תל אביב-יפו ועורף מעגנה הכולל שימושים שונים), פארק חופי (בו יתאפשרו פעילויות שונות של פנאי, ספורט ונופש), שטחים המיועדים לחופי רחצה וספורט ימי או אזורי שהיה וטבע. בנוסף מוצעים שצפ"ים נקודתיים המשמשים כשטחים לפעילות פנאי. הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר. תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות, כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

התייחסות לסביבה:

התכנית פותחת את חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח וכוללת מערך דרכים לרכב ו/או הולכי רגל ורוכבי אופניים לכוון הפארק החופי ורצועת החוף. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים להיות חלק מאזורי פעילות גם לתושבי השכונות בסביבה. נעשה ניסיון לשלב את תחנת הכוח 'רידינג' המטילה מגבלות בניה, ולהתאים את אופי השימושים והבינוי בסמיכות כחלק מתכנון עירוני כולל. החזית המערבית מנצלת את משאב הטבע של הים ע"י יצירת אפשרות של מגוון שימושים – החל ממעגנה, מרחב שיטוט בעורף המעגנה, מגוון שימושי ספורט ימי, מועדונים ובית ספר ימי כחלק מפיתוח חוף הים. לכיוון צפון נוצרים צירי אורך של רצועת חוף, המפותחים ברמות שונות של התייחסות לנושא הטבע. רצועת פיתוח אקסטנסיבי ורצועת פיתוח אינטנסיבי- המהווים חיבור צפון דרום- דרומה לכוון פארק הירקון וצפונה לפארק המצוק בתחום 3700.

איכות סביבה:

- א. בוצע סקר מצב קיים ע"מ לאפשר לשקלל חלופות תכנון שונות, הסקר כלל דיסציפלינות רבות – איכות אוויר ואקלים, רעש, ערכי טבע ביבשה ובים, היבטים ימיים שונים, שפכים, פסולת, סוג עודפי עפר, הידרו-גיאולוגיה, ניקוז וסיכונים סיסמיים.
- ב. למיטוב החלופה המועדפת הופעלו כלים ממוחשבים מהשורה הראשונה לחיזוי שדה זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ג. בוצעו סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל מים וקרקע – אלו נמסרו לבקרת הגנ"ס, בימים אלו מכינים תכנית חקירת תת הקרקע לצורך בירור השתרעות הזיהום.
- ד. נתקבלו הנחיות לתסקיר וחברים רבים בצוות עובדים על חלקי השונים.
- ה. החלו סקירות בתחום הימי כגון: מדידות ימיות, ניתוח אוקיאנוגרפי וניתוח ערכי טבע ימיים.
- ו. התכנית לוקחת בחשבון היבטים המתמייחים לעלית מפלס פני הים ואמצעים להגנה בפני ארועי צונאמי.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

- פיתוח תוואי רחוב אבן גבירול, לרבות רצועת הרק"ל משדרות רוקח צפונה, כולל העתקת מבנה כיבוי אש.
- טיהור קרקע מזהמת באופן ובהיקף שיקבע ע"פ סקר היסטורי וביצוע קידוחים.
- העתקת תשתיות ביוב וניקוז קיימות.
- תיאום עם תשתיות מטרדיות בתחום מכון הביוב המשתיות מגבלות בניה בסביבתן.
- פתרון לתוואי צינור הגז ומתקני הגז באזור מעגנת רידינג.
- תוואי עבור קו מתח גבוה עליון צפונה מהתחמ"ש בחנת הכוח רידינג.
- מגרש ומבנה עבור מתקן קצה פניאומטי לפינוי אשפה.

- חיזוק ופיתוח שובר הגלים הקיים במעגנת רידינג והארכתו ליצירת מעגנה גדולה יותר- ע"פ פרוגרמה של משרד התחבורה ואגף הספנות, בתיאום עם פרוגרמה עירונית (ע"י היח' לתכנון אסטרטגי) לחינוך וספורט ימי..

תכנון מקיים:

התכנית גובשה לאור עקרונות תכנון ברי קיימא. להלן פירוט מספר תחומים עיקריים בהם בא לידי ביטוי התכנון המקיים:

1. **אנרגיה:** התכנית מאפשרת הקמת מתקני מיקרוגנרציה מקומיים במרבית מיעודי התכנית המוצעת ובכך מאפשרת ניצולת אנרגטית גבוהה (עד פי 2 יחסית לרשת הארצית) המפחיתה את העומס על תשתיות הולכת החשמל ברשת הרצית. בנוסף, התכנית לוקחת בחשבון התקנת מערכות סולריות על גגות וחזיתות המבנים.
2. **תשתיות טובות:**
 - יישום עקרונות תכנית האב ת"א כגון ניצול מים אפורים להשקיה באופן חסכוני ויעיל עם היתכנות להקטנת קטרי צינורות.
 - השהיית מי נגר ומתן מענה לתופעת ההצפה בעת אירועי גשם.
3. **תנועה:**
 - התכנון הקפיד על הרחבת מדרכות לטובת העצמת המרחב הציבור העומד לרשות הולכי הרגל.
 - ריבוי צמתים למפגש דרכים ושבילים והמשכיותם דרך בלוקים עירוניים על מנת לעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4. **אקלים:**
 - עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח אקלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יחיד ושטחי פארקים לאור שמש.
5. **יעול ניצול משאבי חניה:**
 - עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח קלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יחיד ושטחי פארקים לאור שמש.

דיוור בהישג יד:

התכנית שמה לה למטרה ליצור תנאים להספקת מלאי מגוון של דירות ברובע שדה דב עבור מגוון סוגי משקי בית מבחינת הרכב, גיל, רמת הכנסה ועוד. זאת ע"י יצירת תמהיל של גודלי דירות שונים: 25% דירות בנות 2 חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, ו-50% דירות בנות 4 ומעלה חדרים. בתחום התכנית יוקמו שני פרויקטים של דיוור מוגן לקשישים- אחד מהם יהיה ציבורי. בנוסף, יהיו בתחום התכנית דירות בהישג יד- בימים אלו מתגבשים העקרונות שיעוגנו בהסכם בין העירייה למדינה.

תהליכי שיתוף והתייעצות עם הציבור:

- התכנית קודמה בשלבים הראשונים כתחרות בין 4 משרדי אדריכלים. במסגרת זו נבחרה פרוגרמה על בסיס תחרות זו קודמה תכנית אשר הוצגה לציבור והתקיים שיח ענייני וממוקד ומעמיק בסוגיות התכנון, בקבוצות מיקוד בנושאים שונים: אופי הרובע המתוכנן, תחבורה, דיוור וחזית הים.
- השיח נערך באמצעים מגוונים:
- מפגשים פיזיים בהשתתפות כ-400 בעלי עניין – עד כה התקיימו 5 מפגשים פתוחים
- הקמת דף אינטרנט לתכנית - הוקם עמוד בדף העירייה בו ניתן לקבל מידע והסברים על התכנית, התקדמות התהליך ותוצריו המרכזיים.
- מפגשים מקוונים - התקיימו מספר אירועי פייסבוק שליוו את התהליך, בהם אנשי צוות התכנון השיבו לשאלות השונות.
- המפגשים השונים תועדו, נותרו וזכו להתייחסות צוות התכנית בדו"ח מסכם והתוצרים פורסמו בדף האינטרנט של התכנית באופן שקוף ונגיש.
- עם התקדמות התכנית התקיים מפגש נוסף עם בעלי העניין השונים בו הוצגה התכנית מחדש עם דגש על התחומים שהושפעו מהליך השיתוף.

זמן ביצוע: 20 שנה מאישור התכנית

ח'ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מבקשים מהוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית, לאחר השלמת התיאומים הנדרשים עם מוסדות התכנון.

בישיבתה מספר 0002-17'ב' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדריכל ארי כהן: מציג את התוכנית במצגת
ראובן לדיאנסקי: הטבלאות עם הזכויות עצמם ויש פערים בין מס' המטרים למגורים שמופיעים בטבלה העליונה אל מול הטבלה התחתונה לא תואמים.
כמו כן אני מבקש הבהרה לגבי כל הצד הסביבתי וגם השימוש באנרגיה והיעילות בה, כל ההיבטים בגגות ירוקים, איסוף מי מזגנים האם יש חשיבה לאיסוף שלהם? האם נעשתה בדיקה לגבי מצב הים וערכי הטבע שנמצאים בים. כמו כן התייחסות לענין הצפיפות אני מבקש יותר פירוט?
האם התעסוקה היא קרובה לים לחופי הים. החופים המוכרזים כמה מטרים יהיו החופים המוכרזים והחניונים הם קרובים לחוף הים?
מיטל להבי: יש כאן התייחסות מינמלית לדיור בהישג יד והדירות שהוצגו הם דירות קטנות לכן אני מבקשת התייחסות יותר רחבה. מה התייחסות לגבי השארת שדה התעופה האזרחי. האם ניתן להציג את התוכנית כתוכנית של שלביות שמאפשרת מיצוי של רבע הזכויות בשלב ראשון מתוך תוכנית כוללת והשארת שדה תעופה אזרחי ברקע עד הרגע שתהיה חלופה. הנושא התחבורתי - מאחר ומבססים את התוכנית 50% על תחבורה ציבורית מה מהווה כלי שיחייב תחבורה ציבורית כפתרון תנועתי במסגרת תוכנית.
יהודה המאירי: איך נערכים למפגע הטבע צונמי וזאת מפאת הנושא הבטיחותי?
אפרת טולקובסקי: דיור להשכרה זה לא דיור בר השגה.
דורון ספיר: האם את חושבת שממשלת ישראל היא בעד דיור בר השגה?
מיטל להבי: אני חושבת שאין לאשר למדינת ישראל את התוכנית הזו על קרקעות שלה בלי שהיא תתן דיור בר השגה.
אפרת טולקובסקי: עיריית ת"א דואגת לפריפריה עד כדי להשאיר שדה תעופה אז שתדאג יותר לדיור בר השגה, חייבים שהמרחב העירוני יהיה סביבה הטרונגנית.
עידן עמית: סקר טבע אבקש להציג אותו, החופים איך הם משתלבים במעגנה?
אילו עקרונות לדיור בהישג יד יש בתכנית?
התייחסות התכנית לזיהום הקרקעות בשטח ולזיהום הצפוי עקב הכפלת יחידת הייצור ברידינג. הצגה מפורטת של הפרוגרמה למעגנה שהוזכרה בקצרה.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: דורון ספיר, נתן אל נתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

בישיבתה מספר 0005-17'ב' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

ארי כהן: הצוות שלנו מקדם תוכנית ע"פ הנחיות מממשלה הסכמים בין משרדי הממשלה והחלטות בימ"ש. חיים פיאלקוב: מציג את מתווה הדיור בשכונה. אספקת מלאי מגוון של פתרונות דיור. תמהיל הדירות מורכב מ-25% דירות 2 חדרים, 25% 3 חדרים ו-50% 4 ויותר חדרים. בתכנית סה"כ 16,000 יח"ד. מתוכן: 2,100 יח"ד בשכר דירה מופחת על שטחים חומים שיתוספו לשטחים הנורמטיביים שנדרשים בתכנית-ע"פ ס' 188, קריטריונים של עיריית תל-אביב-יפו. 560 יח"ד לדיור ציבורי. דירות יח"ד בשיווק ייעודי (מחיר למשתכן ודיור להשכרה- ע"פ קריטריונים של רמ"י). 600 יח"ד בבתי גיל הזהב בשני פרויקטים: פרטי וציבורי. המשמעויות הקניניות והכספיות יגובשו ויסוכמו בין כל בעלי הקרקע עד למועד הפקדת התכנית.

מיטל להבי: כרגע הוגדרו בשטחי הציבור 150 אלף דונם.

גילי טסלר: הם עונים על הצרכים הציבוריים עבור השכונה.

מיטל להבי: מאיפה מביאים את שטחי הדונם הללו.

גילי טסלר: הם היו מגורים ושינינו את היעוד, החלפנו מגורים לציבורי ואנחנו מאפשרים בציבורי דיור בהישג יד במחיר מופחת.

מיטל להבי: ולמה צריך להחליף את המגורים לשטח חום.

גילי טסלר: אחד שהם יהיו לצמיתות ושניים הקריטריונים נקבעים ע"י העירייה והבעלות היא עירונית דורן ספיר: אם מס' יח"ד יעלה האם האחוזה ישאר?

גילי טסלר: לא ידוע.

דורן ספיר: אני מבקש שירשם כאחוז ואחרי זה כמספר.

חיים פוליאקוב: ממשך במצגת עיקרה תומצת למעלה.

צחי דוד מנהל מרחב עסקי תל-אביב ברמ"י: לפני כ-3 שנים חתם משרד הפנים על צו המאפשר בדיור בר השגה בשטחי ציבור. אותו צו תוקן לגבי שתי סוגיות: הגדיל את שיעור תושבי המקום והגדיר אפשרות של שימושים מסחריים במגרש כדי לאפשר איזה סיבסוד וכלכליות. בנוסף, המדינה הציגה לפי הכללים שלה דיור בר השגה לפי חקיקה. המדינה משווקת פרויקטים לדיור להשכרה. העירייה בשדה דב דורשת מוצר לפי המדיניות שלה. היום אנחנו מציגים לפי דרישת העירייה דיור בר השגה להשכרה יקבע בתוכנית לפי הכללים של העירייה.

אורית ברנדר: אגף הנכסים והיחידה האסטרטגית הציגו את הקריטריונים.

צחי דוד: המדינה יש לה חוק ולכן מוגבלת במה שהחוק מאפשר.

חזווה פניש: עבדנו לפי פרמטרים כלכליים ובדקנו ההנחה לפי קריטריונים של העירייה. למשל הנחה של בין 25%-35% מסך כל הכנסה פנויה של עשירון שביעי. על בסיס זה נעשתה עבודה ע"י צוות הכלכליים ואגף הכנסות ובדקה את ההיתכנות אם העירייה לוקחת את השטחים החומים הללו עם פרמטרים נוספים כגון שהעירייה לא יכולה למכור עם השטחים הסחירים. בנוסף, יש צורך למקם עוד שטחי ציבור בנויים במגרשים אלו. העבודה הראתה שהעירייה יכולה לעמוד בזה. נבדקו מודלים שונים למימוש כגון יזם יקח וינהל את הפרויקט לתקופה מסויימת. אם לא היינו הולכים למהלך הזה לא היינו יכולים לדרוש דיור בהישג יד כפי רצינו לדרוש את הדיור הציבורי.

נתן אלנתן: 560 יח"ד הוא דיור סוציאלי ציבורי.

צחי דוד: הדיור הציבורי/הסוציאלי נקבע בעקבות הודעת שר השיכון המתכונת תהיה בהתאם למה שהממשלה תקבעה וזה חלק מהתמהיל.

דורן ספיר: איך מעגנים את זה סטטוטורית.

צחי דוד: זה לא נכון לעגן את זה סטטוטורי, אלו כרגע ההחלטות.

ראובן לדיאנסקי: מדובר על בניה ותוספת של 40 אלף תושבים, זו עיר בינונית. בסופו של דבר צריכים לתת את הביטוי בהקצאת שטחים לקהילות. להגיד 3.5% מסך כל יח"ד ינתנו לדיור סוציאלי חברתי בעייני זה לשים פלסטר קטן שהוא לא מספק מבחינת הראיה התכנונית כפי שהייתי רוצה לראות את תל אביב. אם בונים עיר זהו אזור מנותק בפועל ממרכז העיר.

גילי טסלר: הטרימינולוגיה לא נכונה כאן.

ראובן לדיאנסקי: אותם אנשים שיגורו הם יקבלו השירותים לא ברחובות תל אביב. בעיר החדשה הזו צריך שיהיה בה מרכיבים שישתמשו בה. צריך להיות הרבה יותר דיור לאוכלוסיות נמוכות. האמירה שצריך להיות באזור הזה יותר אפשרויות לדיור לאנשים השקופים. 530 יח"ד זה מעט מאוד.

נתן אלנתן: החלטת ממשלה על 5% לדיור ציבורי ולא הייתה החלטה סופית, תבינו אנשים מחכים בתור לדיור ציבורי לתת 3.5% זה מעט מאוד. חייבים להגדיל את האחוזים בכל פרויקט. שמואל גפן: בכמה מסתכמת הבניה הזו.

צחי דוד: העירייה דורשת מרשות מקרקעי ישראל דרישה קבועה אנחנו רוצים את השכירות בהתאם

לכללים של העירייה. אתם רוצים לקבוע את הכללים זה יעשה קרקע חומה כי לנו יש את הכללים שלנו.

המסר הוא יש מדיניות ממשלה ואי אפשר לשנות. הקצאת דיור ציבורי לקבוע אותה סטטוטורית היא לא מאפשרת לממש את זה. משרד השיכון קובע את המיקום וזה דיאלוג שמתנהל מול משרד השיכון. יש

תכנית תא/4444 "רובע שדה דב" מספר מקוון 507-0403931 – רובע שדה דב	מס' החלטה
---	------------------

במדיניות ממשלה בתיחום הדיור הציבורי. שר האוצר ושר השיכון קבעו ש5% משווקי המדינה יכולו דיור ציבורי.

ראובן לדיאנסקי: זהו קו מינימום אנחנו תמיד יכולים להוסיף על זה. את דיברת על 3700 שזה עוד 12,000 יח"ד אנחנו צריכים להסתכל על 28,000 יח"ד ולא על 16,000 יח"ד.

גילי טסלר: בראיה האסטרטגית אנחנו מאפשרים תמהילי דיור גדולים יותר.

גילי טסלר: הדיון הוא סוגי הדיור ואיך משלבים דיור מיוחד ופירטנו את כל הסוגים. סוגיות שהעירייה דרשה ותחשיבים שהעירייה עשתה. מסך כל יח"ד בתוכנית, הדיור המיוחד מהווה 44% על פניו לא נראה עוד תוכנית כזו בעיר.

חיים פיאלקוב: הצעה כאן היא ש-5% מכלל יחידות הדיור שיש לשיווק של רמ"י, יהווה דיור הציבורי. מדובר על בסדר גודל של 500 600 לחודש. ברגע שהעירייה בחנה את הכלכליות להקים את הפרויקט הזה בשכ"ד משהו שהמתחבר לעשירונים הנמוכים שיצטרכו להוציא 30% לתשלום שכ"ד.

נתן: מבקש מחדווה להעביר אלינו את התחשיבים.

צחי דוד: מדובר עם תוכנית אסטרטגית וצריך להתקדם בלוי"ז קצר יותר.

הועדה החליטה:
לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.