מטרת הדיון: דיון להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: מרחב מנשיה בין משולש הרחובות ממערב רחוב קויפמן, ממזרח רחוב ברנט ומדרום מסילת הרכבת הקלה המתוכננת.

שטח התכנית: 120.493 דונם

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7004	מוסדר	חלק	6, 9-12, 14, 18	4, 13, 22
7011	מוסדר	חלק	1-9, 22-41, 56, 58-60, 68-69	10-11, 21, 42-44, 47, 54, 57, 67
7041	מוסדר	חלק	27, 29-37, 57, 59	28, 42-43, 56, 60-61
7112	מוסדר	חלק	1-2	36

מתכננים:

דרמן ורבקל אדריכלות - עורכי התכנית
מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה - תנועה
ברוידא מעוז - אדריכלות נוף
טל איל אדריכלות – שימור
רקפת הר גבאי - אגרונומית
לשם שפר – איכות סביבה
י. לבל - תשתיות
BFKS – רונן רוזנטל – שמאות וכלכלה
אמת מידה - מדידה
מחלקת תכנון מרכז ומחלקת שימור, אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב יפו

יזם ומגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א-יפו.

בעלות: רמ״י, עיריית תל אביב, פרטיים.

* ראו נספח א׳ , טבלת בעלויות לפי חלקה המצורף בסוף הדראפט.

רקע היסטורי:

הקדמה:

מרחב מנשיה בתכנית המוצעת הינו חלק מרובע מנשיה שנבנה כחלק מהשכונות שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה של יפו אך היו חלק בלתי נפרד ממנה. הרובע החל להיבנות ככפר דייגים בשם אירשיד שנבנה על החוף אל מול סלע אנדרומדה ואוכלס בידי נתינים מצריים שהגיעו למקום בשלהי המאה ה-19. במשך 70 שנים משנת 1878 ועד 1948 נבנה רובע מנשיה, כחלק מיפו במהירות ובצפיפות והתפרש מפאתי החלק הצפוני של נמל יפו, בסביבות הרחוב הידוע היום בשם זלדה שניאורסון מדרום ועד הרחוב הקרוי היום רבי מאיר שבכרם התימנים מצפון. ממערב גבל הרובע בחול חוף הים וממזרח בנווה צדק. עם הקמת תחנת הרכבת לירושלים בשנת 1892 הואץ פיתוח השכונה שבשיאה הכילה כ- 18,500 תושבים שנחלקו בחמש שכונות שונות: אירשיד, מנשיה, נווה שלום, יפה נוף וחארת׳ א-תאנק הידועה גם בשם קרטון. לאחר המלחמה, נותרה מרבית השכונה נטושה ועיריית תל אביב החלה בהרס בתי השכונות בשלושה גלים שנמשכו עד שנת 1976 ובה נשלמה הריסת השכונה ופינוי אחרוני המתיישבים שאכלסו את המקום אחרי עצמאות המדינה.

המשיכה להתיישבות במנשיה נבעה מסמיכותה לציר התחבורתי של הרכבת לירושלים, קרבתה לנמל יפו וצמידותה לצומת דרכים אזוריות בכניסה לעיר.

בתחילת ההתיישבות התפתחה מנשיה במקביל בידי יזמים יהודים וערבים. גם הרכב האוכלוסייה היה מעורב יהודים ערבים ולאומים אחרים כפי שמתקבל מסקרי האוכלוסין שנערכו ונוכחותם של הקונסולים ויכולתם לתת הגנה חוקית לנתיניהם הוסיפה לתחושת הביטחון היחסי.

במרחב מנשיה נחתם גבולה הדרומי הראשון של תל אביב (1921) שעבר במרכז רח׳ זרח ברנט (רחוב האטליזים) וגבולה המערבי עבר ברח׳ המרד כיום. השטח הבנוי שבין הגדה הדרומית של רח׳ ברנט לחומה ההיסטורית נותר חלק מיפו.

מבנים לשימור:

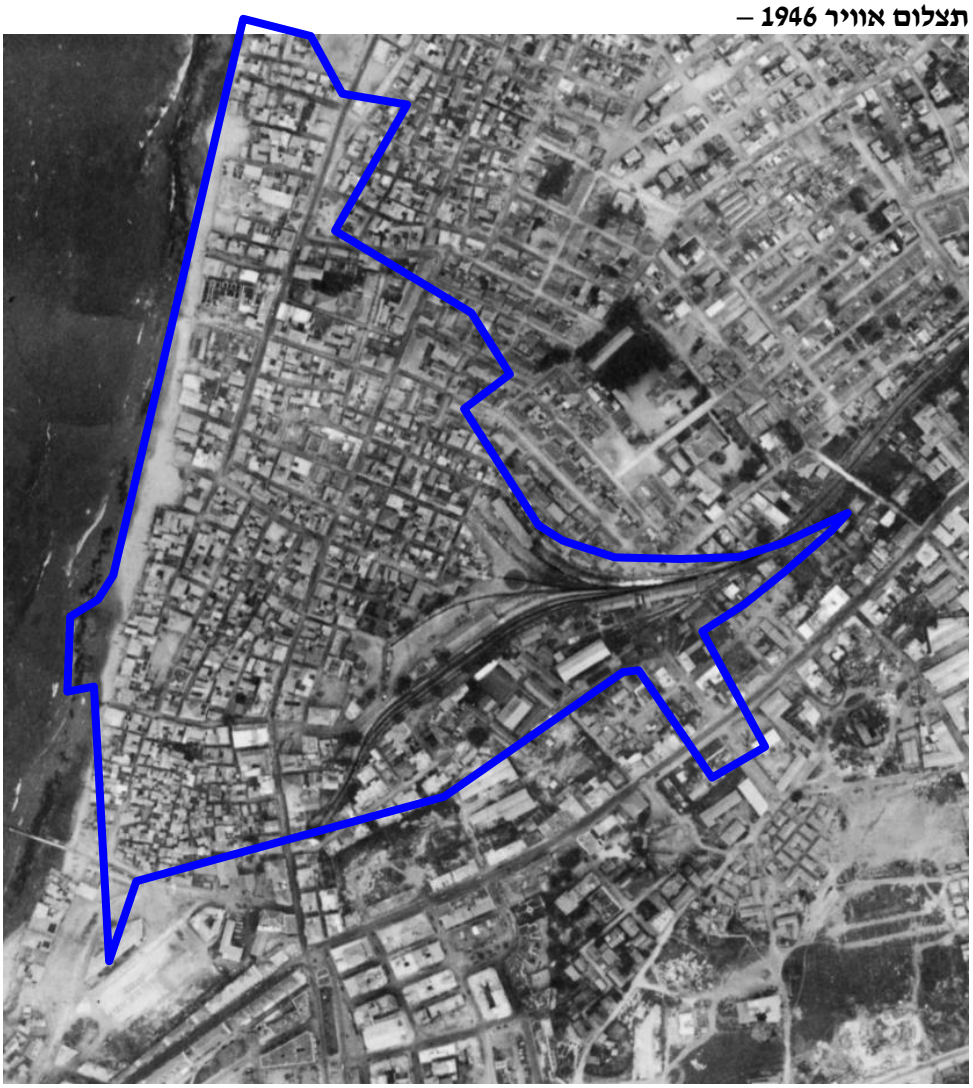
בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורי - ״מתחם התחנה״ (חלקם מוכרזים לשימור בתכנית 2650ב׳) ומבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף של צה״ל (לשעבר)- מבנים אלה אינם מוגנים סטטוטורית ותכנית זו ממליצה על חלקם לשימור:

מרבית המבנים שימשו כבתי מלאכה בקרבת הרכבת כגון מתחם וילאנד לתעשיית הבניה וחלקם מבנים לתפעול הטכני של עבודת הרכבת כגון מבני מוסך קטרים, מבני מחסנים, אלמנטים מכניים כגון מסילות הרכבת, צלחת סובב הקטרים, גמל ומגדל המים של הרכבת.

את מרחב התחנה (ולאורך מסילת הרכבת) מקיפה חומת אבן כורכר בנויה ומטויחת המפרידה בין הפרשי מפלסים משני צידיה ובה נקבעו פתחים ושערים שחיברו בין התחנה לשכונות הסובבות אותה.

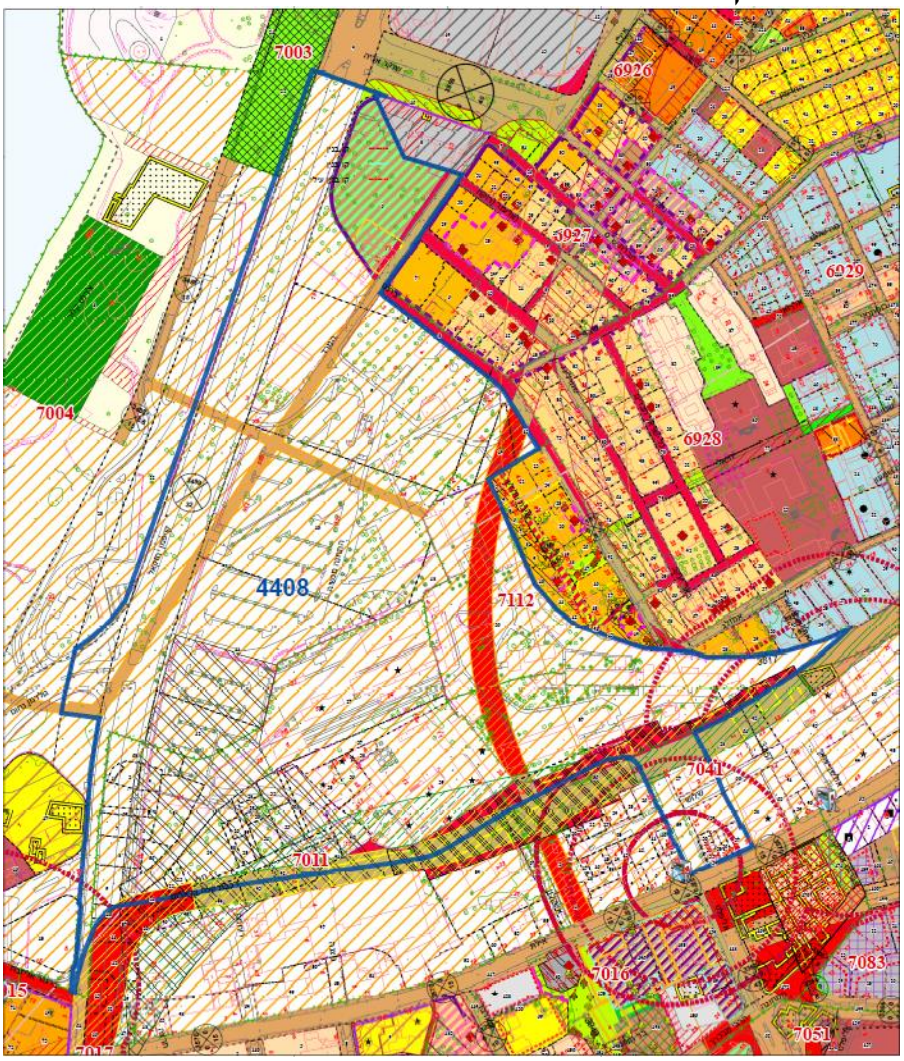
במרחב מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.

תצלום אוויר 1946 –



מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב קיים



תכניות מקומיות:

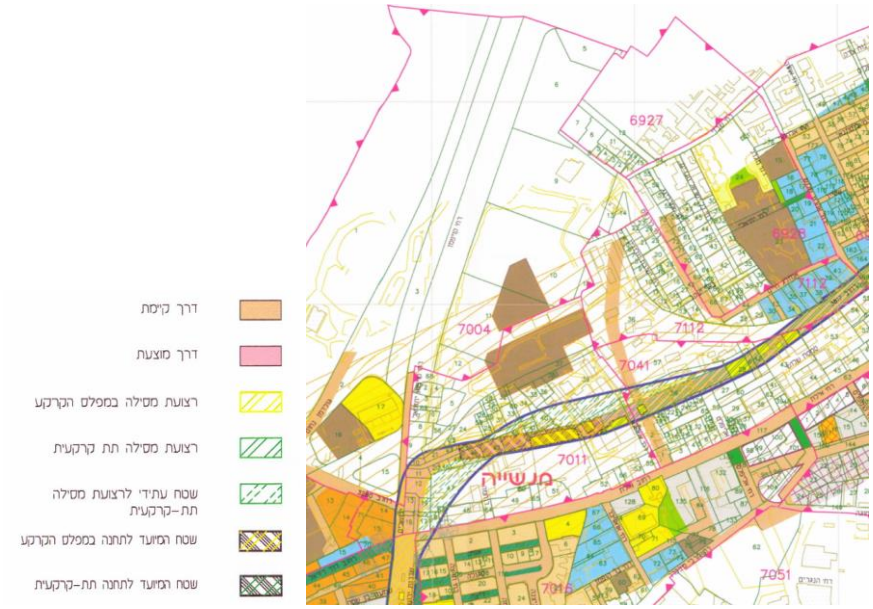
- תא/1200 (1975): שטח התכנון נכלל בתחום תכנית זו ובה מיועד השטח לתכנון בעתיד, דרך מוצעת, דרך קיימת.
- תא/מק/3750 (נובמבר 2008)- "רכבת קלה תחנת אליפלט": התכנית קובעת שטח להרחבת דרך ושטח להקמת תחנה ומתקניה ולפיתוח סביבתי, מטרתה להסיט את תחנת הרכבת הקלה שנקבעה בתמ"מ 1/5 מערבה ולקבוע את מקומה בתחנת אליפלט- הקו האדום. התכנית בחפיפת שטח חלקי בקו כחול בגבול הדרומי של התכנית.

תא/2650/ב' (2008): התכנית סימנה 16 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ב"מתחם התחנה" (תחנת הרכבת + מחסני תחנה + וילה וילאנד + ביח"ר וילאנד ומחסנים).

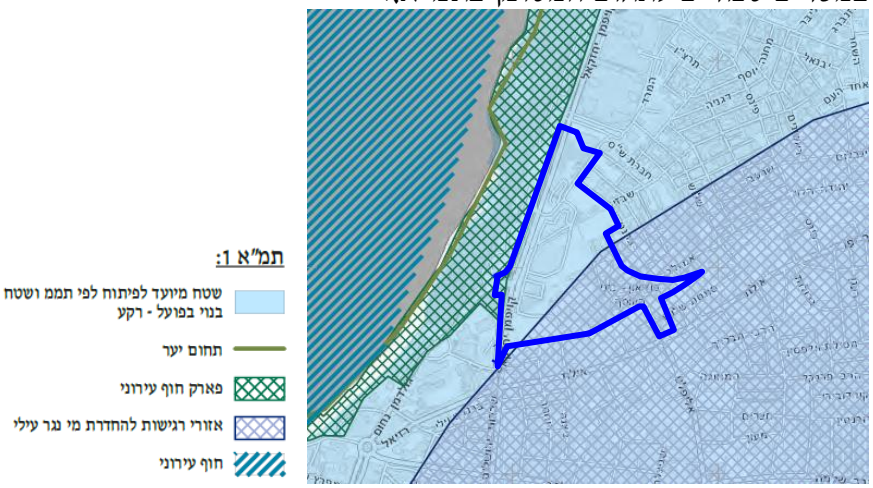
תכניות מחוזיות וארציות:

תמ"מ 5 (15.4.2010) – המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.

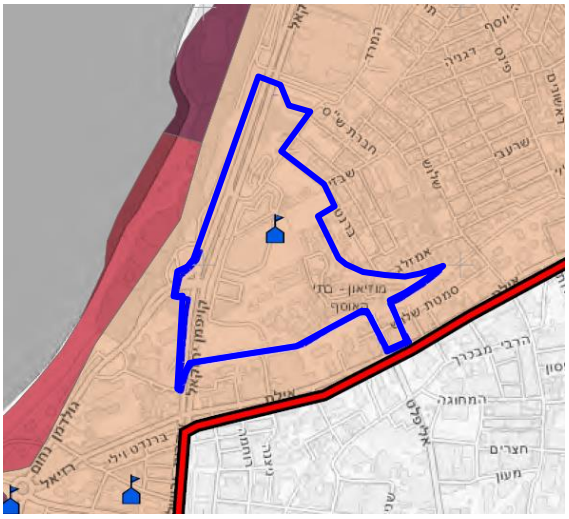
תמ"מ/1/5 (25.12.2003) – תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.



תמא 1 – (פברואר 2020) תשריט התמ״א מסמן את כל שטח התכנית כמרקם עירוני, את חלקה המזרחי של התכנית כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי ואת כל שטח התכנית כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. בגבולה המערבי של התכנית פארק חוף עירוני תל אביב (שטח התכנית גולש במטרים ספורים לתחום המסומן בתמ״א).

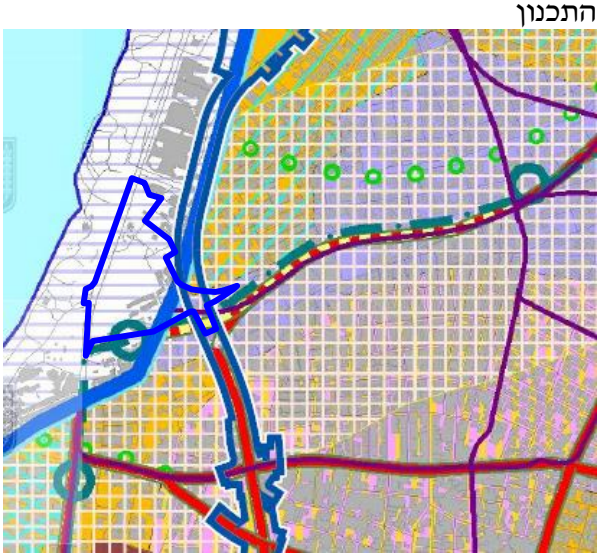


תמא 13 – תשריט התמ״א מסמן את כל שטח התכנית כשטח יישוב.
<u>תמ״א 13/ 4</u> - חוף הים התיכון מחוז תל אביב (19.12.1995)
שטח התכנית מצוי בחלקו בתחום עורף החוף וחוצים אותו צירים ירוקים עירוניים משניים.



תת"ל 102 - קו מטרו M2 – פורסם להפקדה 13.10.20

העברת קו מטרו בהמשך לרחוב שלבים בתת הקרקע לרבות יצירה של תחנות מצפון ומדרום למתחם התכנון



תכנית המתאר תא/ 5000:

- תשריט אזורי ייעוד:
  - ייעוד מגורים מוטה מלונאות (30% לפחות)
  - חזית מסחרית לכיוון רחוב קויפמן והמשך רחוב שבזי
  - ציר ירוק עירוני המחבר בין שלבים לקויפמן, ובין ציר המסילה ואת רחוב קויפמן
  - מוסד ציבורי עירוני

- נספח עיצוב עירוני:
  - מרקם לשימור במרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף
  - גובה בינוי: עד 8 קומות.
  - ציר ירוק
  - המשך רחוב שלבים

- נספח תחבורה:
  - המשך רחוב שלבים כדרך עורקית עירונית מוצעת

תוואי הקו האדום של הרק"ל בחלקו הדרומי של מרחב התכנון

טבלת הוראות מיוחדות למתחם תכנון מנשיה 502/ג':

- יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.
- יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.
- ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה".
- תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת-קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית, במתחם 502א' בעורף החוף.

מדיניות תמהיל שימושים "פארק התחנה":

בתאריך 10.2.2021 הועדה המקומית אישרה את מדיניות השימושים עבור "פארק התחנה" (מרחב הכולל את שטח התחנה הקיים ושטח מוזיאון בתי האוסף שהתפנה).
המדיניות המוצעת תשרת את תושבי העיר ובאיה לאורך כל שעות היום וימות השבוע.

חיבור מוזיאון בתי האוסף והתחנה למרחב אחד: פארק התחנה- יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים.
חזון המדיניות: פארק עירוני מחובר ופתוח המציע מגוון שימושים ציבוריים, מקיימים ויומיומיים.
<u>העקרונות התכנוניים:</u>

1. מ-מתחמים סגורים ל-מרחב עירוני פתוח ומחובר

- פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
- יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב 'פארק התחנה' (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב-יפו.

2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.

- חיזוק עוגנים יומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
- קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.

3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי לייצר שינוי בטווח המיידי, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.

- קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
- עיבוד "קל" של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.

4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת"פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.
ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.
המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

תכניות סובבות, מדיניות ומתחמי תכנון:

- <u>תא/5000</u>: תכנית המתאר מייעדת את הרצועה מדרום לתכנית שבין רחוב אילת ותוואי מסילת הרכבת הקלה לבניה בגובה עד 40 קומות לשימוש מע"ר סמוך להסעת המונים. בנוסף על פינת רחוב קויפמן מיועדת כיכר עירונית מדרום לתוואי המסילה. תכנית המתאר מפנה למדיניות המסילה. מדיניות המסילה, המאושרת ע"י הועדה המקומית קובעת את מיקום הבניה המגדלית החורגת מסביבתה במתחם וקובעת בניה מרקמית ביתרת השטח. מדרום, בין מסילת הרכבת הקלה ובין רחוב אילת, מסומן מרחב לפיד, לבניה החורגת מסביבתה.
- <u>תא/5016 מרחב לפיד</u> – תכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהתאם למדיניות המסילה , המאפשרת תוספת 3 מגדלים בשילוב מסד לשימושים מעורבים של מלונאות (כדוגמת מלון 4 עונות), מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ומסחר. המלצה להפקדה הועדה המקומית בתאריך 24.3.2021
<u>תא/4599 סמטת שלוש/אליפלט</u>: תכנית בסמכות ועדה מקומית, בהתאם למדיניות המסילה, בין מסילת הרק"ל מצפון, אילת מדרום, רחוב אליפלט ממערב. התכנית מציעה מבנים חדשים לצד מבנים לשימור ומגדל לשימוש מע"רי. לפני דיון להפקדה בועדה המקומית.
- מרחב ולוז'ין תא/ 4743– תכנית מאושרת (מאי 2019) התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה ע"י שימור המרקם הקיים וקביעת בניינים לשימור.
- <u>תא/3501</u> (מאי 2013): "תפרי נווה צדק דרום" (תכנית מאושרת) מצפון מזרח לתכנית, המשמרת את אופי הבינוי הקיים בשכונה ומגבילה את גובה הבניינים (בחלק הגובל ברחוב ברנט) ל- 2 קומות ועלית גג, בקו אפס לרחוב. לאורך חלקו המערבי של רחוב ברנט. התכנית מגדירה בנוסף צירי מבט על הים וליפו – "ציר יחיאלי". בין רחוב קויפמן לרחוב המרד מיועד תא שטח לשימוש ציבורי בנוי ופתוח.
- <u>תא/9032 מדיניות המסילה</u>- אושרה בוועדה המקומית בתאריך 18.11.2020
- המדיניות נחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:
- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות.

מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.
שצ״פ המסילה- שצ״פ לינארי הממוקם מעל הרכבת הקלה (הקו האדום) בסמוך לתכנית. התכנית מאפשרת את המשך השצ״פ מערבה לים דרך מרחב השימור

מצב השטח בפועל:

בתחום תכנית מרחב מנשיה קיימים כיום שלושה אזוריים עיקריים, המהווים את הבסיס לתכנון:

- המרחב ההיסטורי לשימור בסביבות התחנה והוא מורכב משני חלקי משנה:
  - מתחם הרכבת ובו בתי מלאכה היסטוריים ומבנה תחנת הרכבת ההיסטורי בקו לירושלים. מרחב זה הידוע בשם ״מתחם התחנה״ שופץ ונפתח לציבור בשנת 2010 ומשמש למסחר, אירועים ובילוי. הפעילות במתחם נושאת אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנודתיות גבוהה.
  - מוזיאון בתי האוסף לתולדות צה״ל ובו חלקים נוספים ממרחב התחנה ההיסטורי. מרחב זה נשמר ברובו על ידי משרד הביטחון וחלק מן המבנים עברו דרגות שונות של שיפוץ ברבות השנים. מבנים נוספים הוקמו בו מאז קום המדינה לשימוש הצבא, משרד הביטחון. מוזיאון בתי האוסף של תולדות צה״ל התפנה לאחרונה ועובר בימים אלו לניהול חברת אתרים אשר מפתחת אותו בשילוב מתחם התחנה כ״פארק התחנה״ ובו שימושים זמניים התואמים את רוח תכנית זו אשר אושרו בדיון ב-10.02.21 בועדה המקומית.

מתחם התחנה ומוזיאון צה״ל נשענים כיום על חניה ציבורית (זמנית) בתשלום, בניהול אחוזות החוף, הממוקמת ממזרח לרחוב קויפמן ובמגרשי החניה בצ׳רלס קלור.

- שטח פתוח לא מבונה: מצוי במבואות המערביים בין מתחם התחנה ועד דרך קויפמן ובו מגרשי חנייה ציבורית, מגרש כדורסל, גינה ציבורית וחורשה צעירה ובה תלוליות עפר שנותרו מההריסות שבוצעו במקום בעבר.

תצ"א משנת 2020

מטרות התכנית:

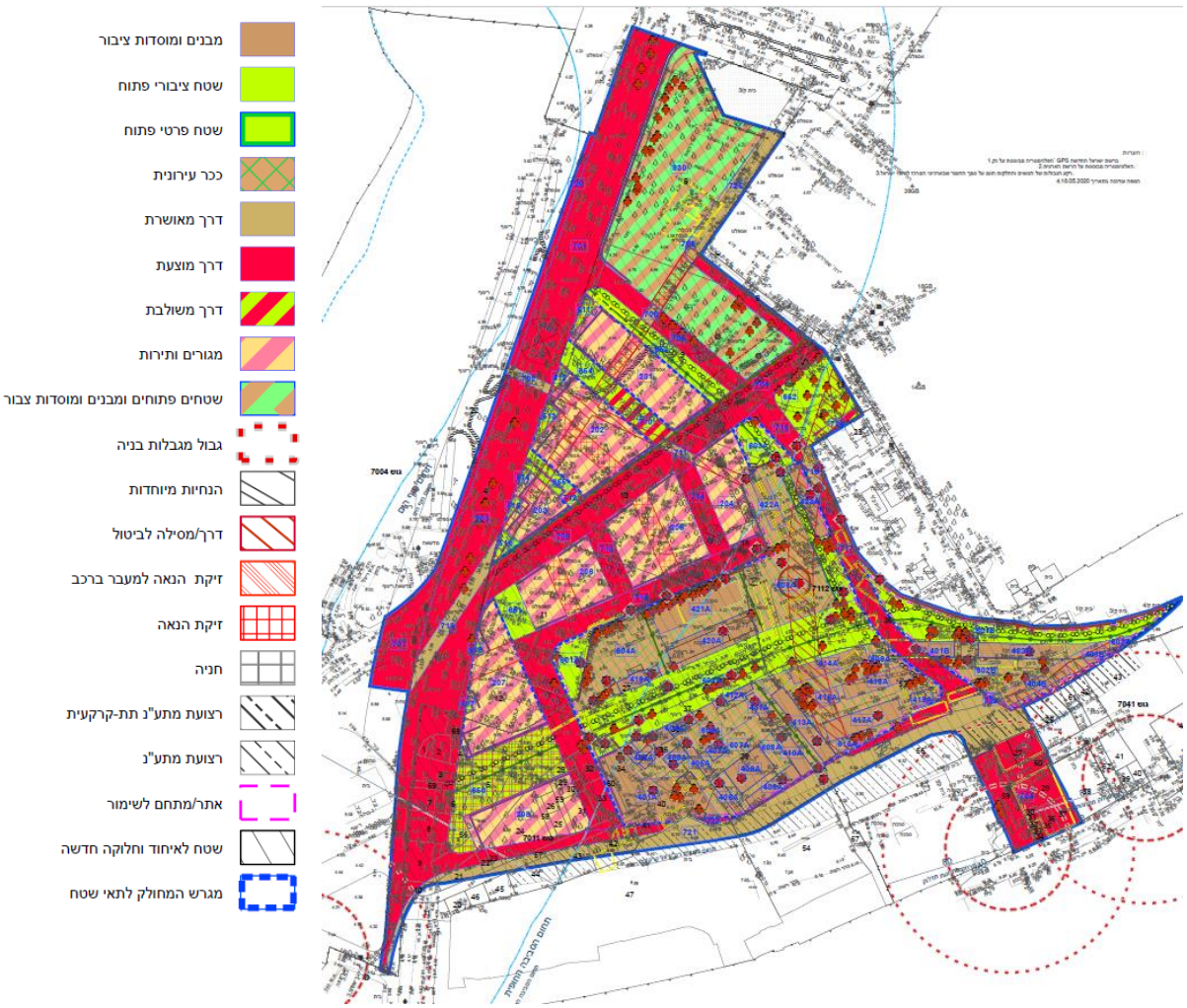
1. השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים, תוספת שטחים לבינוי ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר ושטחים ציבוריים.
2. שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
3. קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי הסביבה.

עיקרי התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרכים למגורים ותיירות, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור הכלולים בתחום כיכר עירונית, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח פרטי פתוח, לדרך משולבת, דרך מאושרת, ולדרך מוצעת.
2. קביעת תחום איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

3. קביעת כיכר עירונית בתחום המרחב לשימור, סימון והוראות שימור מבנים ואלמנטים לשימור הכוללים את תחנת הרכבת העותומאנית, מבנים לשימור הכוללים סדנאות תחזוקה ומלאכה היסטוריים, מסילות הרכבת ואלמנטים נוספים וביניהם החומה העותומאנית משני צידיה, מעגל סובב הקטרים ואלמנטים מכניים היסטוריים נוספים ועצים לשימור.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. התווית המשך ציר ירוק עירוני, בהמשך לפארק המסילה דרך הכיכר העירונית, חיבורו עד רחוב קויפמן לכיוון מרחב הים וקביעת הוראות בנוגע לנטיעות.
6. קביעת הוראות בנייה לייעודי הקרקע ובכלל זה שטחי בנייה על קרקעיים ותת קרקעיים, עירוב שימושים, גובה, מספר קומות והוראות עיצוב ופיתוח.
7. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות ברחוב קויפמן, בהמשך רחוב שבזי ומול מרחב השימור.
8. קביעת הוראות להתוויית דרכים.
9. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום התוכנית.
10. קביעת שלביות למימוש התוכנית.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה

תשריט ייעודי קרקע מוצע



מבט מדרום

1. יעודי קרקע:

התכנית מחולקת לשני מתחמי תכנון עיקריים, האחד מרחב השימור ביעודי קרקע של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שצ״פ ודרכים. והשני, יעודי קרקע של מגורים ותיירות, מוטה מלונאות לאורך רחוב קויפמן המשלב, שצ״פ , שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

מרחב השימור: המרחב מחולק לשני מגרשים – מגרש A ומגרש B אשר נחצים ע״י רחוב המחבר בין רחוב שלבים לקויפמן. המגרשים A ו- B מחולקים לתאי שטח ביעודים של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ״פ. מגרשים אלו יירשמו על שם העיריה.

<u>מבנים ומוסדות ציבור : תאי שטח A423-A401 , B404-B402</u>

תאי שטח אלו כוללים בתוכם את מבני השימור הקיימים במתחם התחנה ומוזיאון צה״ל שהתפנה ואליהם מתווספים מבנים נוספים הדומים בגודלם למבנים הקיימים לשימור אשר משלבים בתוכם שימושי מסחר ושימושים ציבוריים תרבות ופנאי, בהתאם להוראות שלהלן:

.

1. שימושים: שימושים ציבוריים בדגש על צורכי ציבור לתרבות אומנות ופנאי ושימושים נילווים . בתא שטח A401 הממוקם בקצה המערבי של מתחם השימור יותרו גם שימושי ציבור לצרכי חינוך. שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעי.
2. המבנה הקיים בתא שטח 401B, ניתן יהיה להריסה חלקית או מלאה בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הוראות למבנים ואלמנטים לשימור בהתאם למפורט בסעיף בנושא שימור בהמשך דראפט זה.
4. קווי בניין:

   קו בנין 0 לכיוון הכיכר העירונית.

   בתא שטח 401A, קו בניין 0 מטר מחייב לכיוון פארק המסילה ולמערב.
5. מספר קומות:

   בתא שטח 401A תתאפשר עליה לגובה 3 קומות ברוטו. בקומת הגג תישמר נסיגה של 2.0 מטר לפחות מהמרחב לשימור.

   ביתר תאי התכנית מספר קומות במבנים חדשים יוגבל לקומה אחת.
6. החלטה לגבי הצורך בהסטתם הזזתם או הריסתם של המבנים לשימור המסומנים במספר 17A ו- 17 בתא שטח 401A תיקבע בעת תכנון מפורט וכתלות באפשרות להמשך רחוב שלבים במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.

<u>כיכר עירונית : תאי שטח A610-A604 , B603-B602</u>

הכיכר מקיפה את המבנים לשימור ומבנים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכוללת אלמנטים לשימור, צירים להולכי רגל ואופניים ועצים לשימור. במרחב הכיכר תפותח רחבה עירונית הכוללת שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות , מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, מתקנים טכניים, ושטחים לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית.

מתקנים טכניים, הנדסיים ומערכות תשתית המשרתים את המבנים בכיכר ימוקמו בתוך המבנים עצמם ובהצנעה בדופן הבניין או מתחת לפני הקרקע ובלבד שלא יובלטו מעל מפלס הפיתוח העליון בתיאום עם מח׳ השימור.

1. הכיכר העירונית תשאר פתוחה למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים.
2. תותר פתיחת פתחים בחומה ההיסטורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי לצורך המשך רחוב שלבים, מעבר שבילי הולכי רגל וחיבור בין השכונות והמרחבים הסובבים בתיאום עם מח׳ השימור.
3. 20% לפחות משטחי הכיכר העירונית הכוללים יאפשרו חלחול טבעי למי תהום.
4. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
5. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.

שצ״פ: תאי שטח A601-A603 , B601

במרכז המרחב לשימור עוברת רצועת שצ״פ המחברת בין שצ״פ המסילה והמרחב לשימור לפארק צ׳ארלס קלור והים. בתחום שטח זה יותרו שימושי פנאי, שהייה, שבילים למעבר הולכי רגל ואופניים, נטיעות וריצוף.

בהתאם לסימון צירי הולכי רגל בתשריט, ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש לכיוון מזרח- מערב דרך תאי שטח 601A, 602Bויתוכנן בהמשך לפיתוח פארק המסילה. לכיוון צפון- דרום ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש בכיווני דרום-צפון מתחנת הרכבת הקלה ועד רחוב קויפמן מצפון בתאי שטח 601B, 603A.

מגורים ותיירות: תאי שטח 201-208

תאי השטח ביעוד זה מורכבים משתי שורות של מבנים - האחת נמצאת בצמידות למרחב השימור ומקיפה אותו והשניה נמצאת בחזית לרחוב קויפמן.

1. שימושים: מסחר, מגורים ומלונאות. מתוך סך כל השטחים ביעוד זה, 30% מהם מיועדים לשימוש מלונאות ברמה C או D, כשמרבית משטחי המלונאות מופנים לכיוון רחוב קויפמן. בקומת הקרקע של המבנים מסומנת חזית מסחרית מחייבת לכיוון רחוב קויפמן , המשך שבזי ומרחב השימור.

2. מספר קומות:
   א. גובה מרבי כולל קומת קרקע: 7 קומות + קומת גג חלקית.
   ב. בתאי השטח הפונים אל מרחב השימור (204-207), בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי 5 קומות כולל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית.
   ג. קומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לרחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי והחזית אל מול מתחם השימור.
   ד. קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.
3. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6.0 מטר בין המבנים לכל גובהם, מעל הקרקע.
4. גובה ומפלסי קומות:
   א. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה. גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-4 מטר ברוטו.
   ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו. גובה קומה סופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למדינות מה״ע.

זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח המסומנים בתשריט ישמרו פתוחים ומגוננים ברוחב 6.0 מטר וללא בינוי מעליהם. המיקום המדויק של זיקות ההנאה וצורתם ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 85% מעל ומתחת לקרקע.
6. קווי בניין בהתאם למתואר בנספח הבינוי ובהתאם למפורט:
   א. בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- , בחזיתות הפונות לכיוון רחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון המרחב המסומן לשימור: קו בניין מחייב 3.0 מטר. השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מן המדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. בתת הקרקע תותר הנחת ומעבר תשתיות עירוניות.
   ב. בקומת הקרקע לשאר החזיתות: קו בניין 0 מטר
   ג. מעל קומת הקרקע בכל החזיתות: קו בניין 0 מטר
   ד. בתא 204 קו בניין לכיוון החומה ההיסטורית: 4.0 מטר בכל קומות המבנה לרבות קומות המרתף.
7. לא תותר הצמדת שטחי חוץ ליחידות דיור בקומת הקרקע. לא תותרנה דירות גן.
8. לא תותר הפנית חלונות מרחב מוגן דירתי לכיוון חזית הרחובות ומתחם השימור בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית מחייבת. המקומות הפונים לכיוון החומה ההיסטורית יפותחו כחזית פעילה.
9. גודל יחידות דיור לשטח כולל ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).

שטח פרטי פתוח: תאי שטח 511-518

לאורך רחוב קויפמן יפותחו שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לציבור אשר יוצמדו לתאי השטח הצמודים אליהם ביעוד מגורים ותיירות. רצף השטחים הפתוחים לאורך הרחוב מייצר הרחבה של מרחב המדרכה אל מול המסחר במבנים הצמודים.

תא שטח 511 יוצמד לתא שטח 201.

תאי שטח 512-513 יוצמדו לתא שטח 202.

תאי שטח 514- 516 יוצמדו לתא שטח 203.

תאי שטח 517-518 יוצמדו לתא שטח 207.

1. שטחים אלו יתוכננו כחלק משטחי השטח הפתוח הציבורי והמדרכות הסמוכים לרחוב קויפמן וכחלק מהמרחב הציבורי ברחוב ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. לא תותר הפרדה מפלסית בין מפלס הפיתוח ובין מפלס המדרכות הסובבות. השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי וחופשי בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בין תחום הרחוב ותחום השטח הפרטי הפתוח הגובל בו.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: תא שטח 930 (כולל מגרש ציבורי ביעוד זה שאושר בתכנית 3501 "תפרי נוה צדק דרום" בשטח של 4.6 דונם, סה"כ כ- 11 דונם)

1. שימושים: שימושים ציבוריים כגון חינוך, דת, קהילה, תרבות ספורט וכ"ו, בהתאם לתכנית צ'.
2. קווי בניין:

לכיוון רחוב ברנט קו בניין 5.0 מטר

לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 קו בניין 5.0 מטר

לכיוון רחוב שבזי קו בניין 15 מטר

3. לשאר החזיתות קו בניין 0 מטר.
4. בהמשך לרחוב המרד תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, ברוחב 6.0 מטר לפחות בין רחוב ברנט והמשך רחוב שלבים, כמסומן בתשריט.
5. מספר קומות: עד גובה 5 קומות כולל קומת קרקע. + קומת גג, כולל מתקנים טכניים בגג.
6. התכסית המרבית המותרת לבנייה לא תעלה על 50%.
7. חלק מהשטחים הפתוחים של מגרש זה יפותחו בצמוד לשכונה וישמשו לשטחי חוץ, משחק ופעילות גם מחוץ לשעות הפעילות של מבנה הציבור.
8. בקומת הקרקע לכיוון רחוב קויפמן והמשך דרך שלבים המסחר יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור לכיוון הרחוב וללא הפרדה מפלסית.
9. אוורור החניה הציבורית יהיה לגג המבנים ובכל מקרה פתחי אוורור ליציאת אוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה.

שצ"פ : תאי שטח 650-655

סמוך ליעוד המגורים והתיירות, יפותחו מספר גינות ציבוריות עם מתקני ספורט ופעילות, אזורי שהייה, נטיעות והצללות. לרבות שימור חלק מהשטח הפתוח הקיים בצמוד לרחוב שבזי בחלקה המזרחי של התכנית.

בנוסף לשטחים אלו, יפותחו רצועות שצ"פ המשכיות לרשת הרחובות החדשה לקישור הולכי רגל ממתחם השימור דרך הבינוי אל הים.

1. כלל השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק בתא 601.
2. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
3. מתחת לתאי שטח 650-651 יפותח חניון ציבורי בתכסית מרבית של 85%.
4. תקרת החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח תאפשר מעליה מילוי אדמה ופיתוח בעומק של 1.5 מטר לבתי גידול לנטיעות וצמחיה. פני השטח הפתוח יפותחו ללא הגבהה מעל פני הקרקע.

אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה לגגות המבנים בתאי שטח 208,207 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

(% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גודל מגרש כללי	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת
מגורים ותיירות	201		2794	(1) 16624	(2) 85	79	(3) 7
מגורים ותיירות	202		3182	(1) 17581	(5) 100	105	(3) 7

(% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	גודל מגרש כללי	עיקרי			מעל הכניסה הקובעת
מגורים ותיירות	203		941	(7) 5646	(2) 85		(3) 7
מגורים ותיירות	204		1684	(8) 8588	(2) 85	77	(3) 7
מגורים ותיירות	205		2811	(8) 14336	(2) 85	123	(3) 7
מגורים ותיירות	206		2075	(8) 10583	(2) 85	100	(3) 7
מגורים ותיירות	207		3039	(10) 15499	(2) 85	90	(3) 7
מגורים ותיירות	208		2307	(1) 11766	(2) 85	62	(3) 7
מבנים ומוסדות ציבור	A401	מגרש A	2026	(12) 3039	85		(13) 2
מבנים ומוסדות ציבור	A402	מגרש A	194	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A403	מגרש A	135	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A404	מגרש A	251	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A405	מגרש A	158	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A406	מגרש A	164	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A407	מגרש A	102	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A408	מגרש A	506	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A409	מגרש A	337	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A410	מגרש A	313	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A411	מגרש A	120	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A412	מגרש A	117	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A413	מגרש A	505	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A414	מגרש A	497	497	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A415	מגרש A	137	137	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A416	מגרש A	447	447	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A417	מגרש A	613	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A418	מגרש A	136	136	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A419	מגרש A	229	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A420	מגרש A	894	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	A421	מגרש A	824	824	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A422	מגרש A	331	331	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	A423	מגרש A	496	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	B401	מגרש B	215	(14)	100		

(% מתא שטח)	**מספר יח"ד**	**מספר קומות**	**גודל מגרש כללי**	**עיקרי**			**מעל הכניסה הקובעת**
מבנים ומוסדות ציבור	B402	מגרש B	493	(14)	100		
מבנים ומוסדות ציבור	B403	מגרש B	139	139	100		1
מבנים ומוסדות ציבור	B404	מגרש B	455	455	100		1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930		11024	(12) 44096	50		7
<סך הכל>	**שימוש**		**שטחי בנייה כוללים על קרקעיים**	**תמהיל השימושים הסחירים**		**סה"כ יחידות**	
	מלונאות		**28,965**	**29%**		**695**	
	מגורים		**65,500**	**65%**		**640**	
	מסחר		**7,136**	**6%**			
	מבני ציבור		**52,762**				
	סה"כ		**154,363**				

הערות ברמת הטבלה:

א. התוכנית לא קובעת שטחי שירות מעל ומתחת הקרקע, שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.

ב. שטחי המרתפים בתאי השטח בתוכנית יהיו בשטח של עד 50% מהזכויות מעל הקרקע ובהתאם להוראות תכנית המתאר.

ד. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.

ה. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים , עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, או מרפסות גג מקורות. בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות השטח לא יעלה על 14 מ״ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות ו-6 מ״ר כפול מספר חדרי המלון. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.

ו. בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.

ז. תותר המרת שטחים לטובת שימושים נלווים לכל יעוד בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.

ח. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר המרה של 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במתחם לטובת שימושי מסחר ויתאפשר לרכזם במבנים עצמאיים במתחם השימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפחות 45% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.

(2) 15% משטח המבנן יישארו פתוחים וישמשו כשטח חלחול או לפי שטח המסומן כזיקת ההנאה בתשריט, לפי הגדול מביניהם.

(3) תותר תוספת קומת גג חלקית. לכיוון המרחב לשימור, גובה קומות יוגבל ל-5 קומות + קומת גג חלקית בעומק 20 מ׳ מקו הבניין בהתאם לנספח הבינוי.

(4) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.

(5) שטחי החלחול לתא שטח זה ינתנו בשטח השפ״פ המוצמד לו. בעת הוצאת היתר תינתן גמישות למיקום סופי של שטחים אלו.

(7) 100% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות למעט מסחר בקומת הקרקע.

(8) יותר שימוש מגורים ב-100% מהשטחים למעט מסחר בקומת הקרקע.

(9) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- קו בניין 0 בקומות 2-7.

(10) לפחות 35% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.

(11) תותר תוספת קומת גג חלקית.

(12) בהתאם לתכנית תא/מק/צ׳.

(13) תותר תוספת קומת גג חלקית.

(14) שטחי הבניה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הבנויים הקיימים ולא יותרו תוספות בניה או הרחבות למבנים לשימור.

(15) קו בניין 5 מטר לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 וקו בניין 15 מטרים לכיוון רחוב שבזי.

תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי:

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית ע״י הועדה המקומית. התוכנית תפורט על פי הנחיות מה״ע או מי מטעמו ובנושאים הבאים:

א. פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה לרבות גובה קומות.

ב. תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, פתחים, כניסות לבניינים.

ג. פירוט תמהיל יחידות דיור.

ד. קביעת השימושים לכל מבנה כולל מיקום מחייב של מסחר. קביעת אופן שילוב עירוב השימושים עם מגורים בבניין אחד.

ה. עיצוב נפחי של הבניין, חומרי גמר, פרטי בנייה מנחים ואופי פתחים.

ו. תוכנית פיתוח ובכלל זה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וחצרות הבניינים לרבות גינון, נטיעות עצים ואמצעי הצללה.

ז. קביעת מיקום כניסות לחניה, מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי וחניה לרוכבי אופניים במרתפי חניה ובמרחב הציבורי בהתאם לתקן התקף ומדיניות העירייה בעת הוצאת היתר בנייה.

ח. קביעת פתרונות אשפה, מיקום מתקנים טכניים והנדסיים לניקוז, כיבוי, ביוב ומים ותשתיות חשמל ותקשורת יוצנעו במעטפת הבניין כחלק מהחזית ובקו הבניין ויתוכננו עם מסתור המותאם לחזית המבנה או בקומת המרתף.

ט. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חו״ד מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

י. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.

יא. קביעת פתרונות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.

יב. קביעת פתרונות אקוסטיים בהתאם לבדיקת רעש.

יג. פיתוח בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח בפרק זה.

יד. קביעת שלביות בינוי

טו. קביעת פתרונות לנידוף בשטחי המסחר יהיו בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

טז. ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל התחייבות ליישום אמצעי התייעלות אנרגטית וכן יישום פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.

יז. קביעת אחוז ומיקום לעמדות טעינה לרכב חשמלי בכל מגרש.

2. הוראות בייעודים מגורים ותיירות:

א. בגמר חזיתות המבנים לא יותר שימוש בחיפוי אבן טבעית או חומר דמוי אבן וכן לא יעשה שימוש בחיפוי חומרים שאינם עמידים במליחות של סביבה ימית בשל הקרבה אל הים.

ב. פתחי אוורור המרתפים, מערכות הבניין ופירי המסחר והמלונאות ישולבו בתוך גרעין הבניין ותעלות האוורור יולכו עד גג המבנה. לא יורשה אוורור חניונים אל הרחוב או מרחב השימור בקומת הקרקע.
ג. קומת הגג הטכני תכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל חדר היציאה לגג או מעקה הגג, הגבוה מבינהם.
ד. פרגולות בקומת הגג יבנו בהתאם להנחיות החוק ובנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מטר מקו החזית לכיוון חזית רחוב קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון מתחם השימור.
ה. בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 יתאפשרו מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך או זיקת ההנאה מגובה קומה שניה ובעומק שלא יעלה על 1.2 מטר מקו הבניין. מיקום המרפסות יקבע במסדרת תוכנית עיצוב אדריכלית.

2. הוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: ראה פרק מרחב שימור.

3. מרחב השימור:

4.1 **<u>מבנים ואלמנטים לשימור</u>**:

א. המבנים והאלמנטים לשימור מופעים בנספח השימור ובתשריט התכנית.
ב. כל המבנים והאלמנטים הינם לשימור מחמיר ולא תותר הריסתם למעט תאי שטח שהוגדרו להם הוראות מיוחדות בסעיף 4 בתכנית זו וחלקי מבנה מאוחרים שיוחלט על הריסתם לאחר הכנת תיק התיעוד ובאישור מחלקת השימור.
ג. שימושים מותרים במבנים לשימור כמפורט מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
ד. מפלס כניסה קובעת למבנה לשימור הינו המפלס ההיסטורי ולא יתאפשר שינוי גובה מפלס זה.
ה. גג המבנה המקורי הינו לשימור ולא ניתן לשנות גובה, שיפוע, רכס, חומרים קונסטרוקציה או כל אלמנט אחר המהווה חלק מהגג.
ו. הפתחים ההיסטוריים במבנה ישומרו או ישוחזרו בהתאם למצב המקורי של המבנה. לא תתאפשר פתיחת פתחים חדשים או לאיטום פתחים קיימים, שינוי גבהיי פתחים, חומרים וכו.
ז. גמר מבנים לשימור יהיה זהה למקור ולטכנולוגיה המקורית של המבנה.

ח. לא תותר הוספת מרפסות במבנים לשימור
ט. ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים לשימור בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.
י. איורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.
יא. מיקום מערכות עבור המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג או בשטח מבנה חדש או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו׳ בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.
יב. גוונים, תאורה, שילוט, אמצעי ביטחון, גגות, וכו׳ ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.
יג. לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות או מתקפלות כגון מרקיזה.
יד. תנאי להוצאת היתר במבנה לשימור הוא תאום ואישור מחלקת השימור.
טו. תנאי איכלוס המבנה לשימור יהיה גמר שיפוץ המבנה לשימור בפועל.
טז. תחזוקת מבנים לשימור-בהתאם לנספח ג של תכנית השימור 2650ב .

4.2 **<u>הנחיות מיוחדות עבור אלמנטים לשימור</u>** :

א. חומה ושערים שימור ושיקום החומה והשערים ההיסטוריים ושיחזור חלקי חומה שנהרסו. כחלק מגישה למרחב השימור סומנו בתשריט שערים חדשים לפתיחה בחומה במידה ויבוצעו דרכי הגישה אליהם ומהם. הפתיחה תבוצע לפי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה המתמחה במבנים לשימור ומחלקת השימור ותוך הבטחת שלמות החומה.

ב. גמל המים- שימור ושיקום גמל המים כחלק ממערכות המים הקיימות במרחב.

ג. מגדל מים במידה וידרש לפנות את מגדל המים ממיקומו ההיסטורי, יתואם מיקומו החדש עם מה״ע או מי מטעמו. מיקומו החדש יהיה בתוך מרחב השימור ובקרבת מיקומו ההיסטורי.

ד. באר המים ההיסטורית הקבורה בסמוך למתקן מסובב הקטרים ובור מים בסמון למוסך הקטרים. הבאר והבור מכוסים כיום בריצוף ויש לערוך חפירות גישוש על מנת לחשוף אותה ללא פגע. שיקום ואופן ביצוע בתאום עם מחלקת השימור.

ה. סובבן- הסובבן הינו מתקן הנדסי היסטורי לסיבוב הקטרים. שילובו במרחב הפתוח יעשה כחלק מתכנון מפורט עבור מרחב התכנון באופן שידגיש את מרכזיותו והאלמנט עצמו ויובא לאישור אדריכל העיר ומחלקת השימור. שיקום המתקן יעשה לפי הנחיות מהנדס המתמחה במתקנים היסטוריים מסוג זה ומחלקת השימור.

ו. פסי מסילות הרכבת העותמאנית והנוסף לה מתקופת המנדט הבריטי שיקום המסילות יעשה כחלק מתכנון מפורט לפיתוח במרחב התכנון כך שיובטח שימורן ושילובן בתכנון השטח הפתוח באופן שיבלוט לעין אך יאפשר מעבר נגיש בחציית המסילות והליכה נוחה לאורכן.

4.3 **<u>בניה חדשה במרחב השימור</u>** :

תתאפשר במיקום המסומן בנספח הבנוי והתכסית המרבית שלו תהיה בהתאם לתכנית זו.

א. לא תתאפשרנה תוספת מרפסות למבנים אלה

ב. שטח מרבי כולל על קרקעי במבנה בודד חדש : 500 מ״ר

ג. קו בניין אפס מחייב בכל החזיתות.

ד. גובה הבינוי יהיה עד קומה אחת בלבד ובגובה שלא יעלה על 7.0 מטר ממפלס הקרקע ועד רום גג הבניין אשר יהיה דו שיפועי. גובה קירות המבנה בחלקו הנמוך של השיפוע לא יעלה על 4 מ. הגובה הסופי יקבע בתיאום מול מחלקת שימור ובהתחשבות במבנים לשימור בסביבה.חומרי גמר כגון- גמר קירות החוץ, גוונים, גגות, הצללות, תאורה, שילוט של המבנים החדשים ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.

ה. שטח החוץ של המבנה יפותח במקשה אחת עם תוכנית הפיתוח הכללית של מרחב השימור תוך התאמת הכניסות למפלסי הפיתוח ללא הפרדות מפלסיות.

ו. מרתפים- ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.

ז. איוורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

ח. מיקום מערכות- מיקום מערכות עבר המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג הנסתר או בשטח מבנה חדש אחר או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו׳ בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.

ט. הצללות ופרגולות- לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות. כן תתאפשר הצללה מתקפלת כגון מרקיזה

מבד .

3.4 **<u>הוראות כלליות למרחב לשימור</u>** :

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו׳ יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשרו שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.

ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח׳ שימור .

ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר׳ העיר ומחלקת השימור .

ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

נטיעות:

1. נטיעת עצים חדשים

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות

ב. יש לייצר בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ ככל הניתן.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים ,שטחי אחסון ,מקלטים ,מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף ובנפח של 24 קוב לעץ.

ד. נטיעת עצים חדשים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ״ר שטח פתוח .

2. עצים לשימור :

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו׳ יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשרו שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.

ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח׳ שימור .

ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר׳ העיר ומחלקת השימור .

ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

זיקות הנאה:

בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למפורט בתשריט.

תחום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ישמר פתוח בכל שעות היממה ולא תורשה בו הקמת גדרות ושערים. חומרי הגמר לפיתוח תחום זה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כתנאי להוצאת היתר בנייה.

פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל.

תנועה וחניה:

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא יעלה על 1:0.5 ליח״ד, למסחר -0 חניות ולמלונאות 1:15 ליחידה מלונאית

. סידורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו על פי תוכנית פיתוח ועיצוב האדריכלי עם מתן העדפה למיקום בתת הקרקע.

3. רצועת נטיעות רציפה תשמר לאורך זכות הדרך כמקור צל להולכי הרגל לאורך הרחוב. יש לשמור על בתי גידול מוגנים בנפח של 8 ק״ב בהידוק קרקע נמוך סביב שוחות העצים על מנת לאפשר להם להתפתח לעצי צל בוגרים

4. תתאפשר חציית הולכי רגל ואופניים וימוקם מעבר חציה ברחוב שלבים בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 601B ומעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב המתוכנן בתא שטח 718 בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 650.

5. פיתוח הדרכים בסמוך למבנים ואלמנטים לשימור יעשה בתיאום עם מחלקת שימור, בלווי חוות דעת קונסטרוקטיבית להבטחת יציבות המבנים.

6. רצועת נטיעות תישמר בתוואי זכות הדרך כמפורט בסעיף פיתוח נוף ובהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

מרתפים:

בתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות:

א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול רציף לעצים בעומק של 1.5 מ׳ לפחות למילוי באדמה גננית, נפח בית גידול של 24 קוב לעץ.
ב. מקומות החניה התת קרקעיים המיועדים לשימושי מלונאות לפי התקן לא יוצמדו וישמשו לטובת חניה ציבורית.

בתאי שטח במרחב השימור:
א. תותר הקמת מרתפים בתכסית המבנה לשימור בלבד, לשימוש פונקציה נלווית בקומת הקרקע. לא תותר גישה על קרקעת נפרדת למרתף, חצרות אנגליות או חצרות מונמכות.
ב. תותר הקמת מרתפים בכפוף לתיאום ואישור הנחיות מחלקת שימור בעיריית תל אביב להבטחת הגנה על העצים לשימור ובתי הגידול שלהם וכן הגנה על המבנים והאלמנטים לשימור הפזורים בשטח הכיכר. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון הכיכר העירונית וכן לא יותרו חצרות טכניות ואנגליות.

חניון ציבורי מתחת לתאי שטח 208-207, 718:
כחלק מהנחית תכנית המתאר, יבוצע חניון ציבורי מתחת לתא שטח 718 ו-650 ביחס המרה 0.1 לחניות הקיימות כיום בצ׳רלס קלור.
א. מרתפי החניה בתאי השטח הפרטיים 208-207 יפותחו במשותף עם חניון זה ויחלקו את רמפת הכניסה.
ב. זיקת הנאה תירשם למעבר הציבור ברכב וברגל בין החניונים הפרטיים והחניון הציבורי מעל ומתחת לקרקע.
ג. במידה והחניון הציבורי יבנה בשלב מאוחר יותר יובטח מעבר עתידי לחניון הציבורי, כתנאי למתן היתר בנייה.
ד. לא תורשה הקמת מבני יציאה וכניסה לחניון הציבורי מהשטח הפתוח.

ה. פתרונות הכניסה והיציאה להולכי הרגל ישולבו ויאוחדו עם פתרונות הכניסה והיציאה הציבוריים מהחניון הציבורי ויוטמעו בתוך המבנים כך שתינתן כניסה נפרדת להולכי הרגל. זיקת הנאה תירשם לטובת מעבר לציבור וכניסה זו תהיה פתוחה בכל שעות פעילות החניון הציבורי.

איכות סביבה:
במסגרת התכנית נעשה דוח סביבתי המתייחס לסוגיות הבאות:
<u>רעש:</u>
א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו״ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת״א-יפו בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ומפלסי רעש תחבורה בהתייחס לקרבה לרחוק קויפמן וקו הרכבת הקלה.
ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר יהיה בכפוף להנחיות חוות דעת סביבתית לתכנית והכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ״י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש״ן -1990.

<u>איכות אוויר:</u>
תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור היחידה הסביבתית של

עיריית תל אביב-יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם, מיקום פתחי כניסת אוויר צח על גגות המבנים. דרישות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

<u>מיתון רוחות ואקלים:</u>

א. בשלב אישור תוכנית עיצוב אדריכלית, עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית, ויועברו המלצות, במידת הצורך, לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע״י אדריכלי התוכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי יועץ אקלימי ותוך התיחסות למסקנות נספח הסביבה של תכנית זו.

<u>הנחיות לצמצום הפרעה מעירוב שימושים:</u>

הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע״י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

בבתי אוכל ומטבחים תינתן עדיפות לפריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה בתת קרקע, ככל שלא יתאפשר תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב או למתחם השימור, במסגרת קו הבניין.

שעות הפריקה והטעינה יהיו בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד

בתי אוכל יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שייפלטו באמצעות ארובות בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן. במידה ותהיה כוונה לבצע פעולות של טיגון או צלייה, יחויבו בתי העסק בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן.

<u>זיהום קרקע וגזי קרקע:</u>

א. בשלב התכנון המפורט, בשטח המוגדר כאזור המחייב בדיקת קרקע, על פי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע של מחוז ת״א, ובכפוף לסקר ההיסטורי והנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, ככל שיידרש, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה

ב .בשלב התכנון המפורט, בשטח המתחם הלוגיסטי לאחסון ועבודות עץ ומתכת, כמו גם במתחמים הצמודים ללוחי פלסט ומוסך רכבי האספנות יערך סקר קרקע היסטורי ובמידת הצורך יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה.

בניה ירוקה:

פתרונות בנייה ירוקה יינתנו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ובו תוצג התייחסות לנושא בנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע״י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס׳ 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

תנאים להוצאת היתרי בניה:

<u>תנאים כלליים לכל ייעודי הקרקע:</u>

4. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית ובפירוט על פי הנחיות מה"ע.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר פתוח בין תאי השטח והרחובות ובשטחים הפרטיים הפתוחים, כמסומן בתשריט. ולרישום הערת אזהרה על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה רישום השטחים הציבוריים ואת תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, בתחום התוכנית. לרבות הבטחת הקמת מנגנון תחזוקה כך שתינתן התחיבות מבקש ההיתר המאפשרת לעיריית ת"א-יפו לבצע עבודות בשטחים אלו.
6. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר אסבסט מוסמך ושהעתק ממנו יועבר לרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע ע"י קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. חוות הדעת תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
   א. מניעת מטרדים סביבתיים בשלב עבודת הבנייה.
   ב. חו"ד אקוסטית כולל בדיקה אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
   ג. הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים.
   ד. ביצוע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה.
8. קביעת אמצעים אקוסטיים נחוצים בהתאם לממצאי בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים ובדיקת רמת ההנחתה הנדרשת לצורך מיגון דירתי לאישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

<u>בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות:</u>

1. במידה וקיימים בתא השטח זכויות לשימוש מלונאי. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת מימוש הזכויות המלונאיות.
2. עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12 ורישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי. וכן עמידה בהנחיות המרחביות, ככל שייקבעו טרם אישור התוכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
   א. הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.
   ב. שיפוץ המבנה הקיים.
   ג. הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות.
   ד. הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתוכנית, לא ימכרו בנפרד ויישארו בכל עת בבעלות אחודה.
   ה. הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

<u>תנאים למתן היתר במרחב השימור:</u>

1. הכנת תיק תיעוד למבנים, אלמנטים ואתרים במרחב השימור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. אישור הועדה המקומית לפרוגרמת תמהיל שימושים בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת תמהיל שימושים מאוזן בכל מכלול מרחב השימור.

3. אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, לכל מתחם השימור ההיסטורי ותכנון השתלבות המבנים במרחב הנופי הסובב, לרבות מיקום המבנים החדשים. תכנון החיבורים להולכי לרגל לרחובות הסובבים, מעבר הולכי רגל לתחנת הרכבת החדשה, פתחי מעבר בחומה ההיסטורית והקשר לשכונות הסובבות.
4. **שלביות התכנית** -

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כיכר עירונית ומרחב השימור	אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכיכר העירונית ומרחב לשימור הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה מקומית.
2	היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות	תכנית עיצוב ופיתוח כוללנית הכוללת שלביות ביצוע וחלוקה למתחמי מימוש הכוללים את תאי השטח ביעוד מגורים ותירות והשטחים הפתוחים ביעוד דרך, זיקות הנאה שפ"פים שצ"פים הגובלים בהם.
3	מבנים בתאי שטח 208,207	השלמת בניית החניון הציבורי ותכנון החיבור והמעברים בין החניון הציבורי שיבנה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ובין החניון הפרטי בתאי שטח אלו.
4	מבנים לאורך רחוב קויפמן בתאי שטח 930, 201-203	הסטת דרך קויפמן והשלמת פיתוח המדרכות.
5	תא שטח 930 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה המקומית.
6	תא שטח 652 (שצ"פ)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח זה לאישור הועדה המקומית והמשך רחוב וולוז'ין.
7	גמישות	תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית תיהיה רשאית לשנות שלביות באישור של מה"ע או מי מטעמו.

<u>סטיה ניכרת:</u>

1. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו.
2. ניוד שטחים עיקריים מן המרתף אל מעל הקרקע.

<u>מימוש תכנית</u> : שוטף.

<u>הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור</u> :

בתאריך 27.7.17, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור (בהשתתפות: אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי, דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אילן רוזנבלום). על פי החלטת הועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. לפני הדיון להפקדה בוועדה המקומית, כתכנית בסמכות ועדה מקומית (בעקבות אישור תכנית המתאר) ניידע את הציבור (דרך אגף קהילה) כי התכנית אמורה לעלות לדיון וכי ניתן לעיין בתכנית באתר העירוני.

<u>ועדת השימור</u>:
התכנית הוצגה בוועדת השימור שמספרה 1801, בתאריך 15.4.18.
<u>החלטה</u>: חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.

<u>חוות דעת תנועתית</u> מתאריך 2.7.2020:
להלן חוות דעת אגף התנועה לכלל נושאי התנועה בתכנית מרחב מנשיה תא/4408 לפי דרישות תכנית המתאר:

- <u>חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1(ה):</u>

להלן ההנחיה בסעיף:
"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח

1. המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו".
2. התכנית עונה על הקריטריון שבהנחיה ולכן להלן חוות הדעת:

<u>חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 (ה) בהוראות תכנית המתאר תא/5000 לתכנית מרחב מנשיה (תא/4408) מיום 2.7.20, מוגשת ע"י אגף התנועה:</u>

א. רקע:
תכנית מנשיה הינה תכנית לאזור מוטה מלונאות המערב שימושי מלונאות, מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ומסחר.
התכנית מתווה בתחומה דרכים אשר מחברות בין ציר שלבים לרחוב קויפמן, מקשרות לשכונת נווה צדק ורחובות חדשים לשימוש התכנית.

ב. חיבור כביש שלבים-אליפלט עם קויפמן:
הפתרון התנועתי להמשך כביש שלבים באמצעות כביש חד-סטרי דו-נתיבי המתחבר לרחוב קויפמן. וכביש נוסף חד סיטרי דו נתיבי, הגובל בתחנת אליפלט ומלווה את המסילה מצידה הצפוני, ומחבר בין קויפמן לשלבים.
תפקוד המערך התנועתי נבדק בעזרת מודל מיקרוסימלוציה בחלופות שונות, לרבות חלופה ללא הפיצול אלא המשך הציר כדו-סטרי בפניה מערבה וחיבור לקויפמן בין צומת קויפמן/אילת).
מסקנות הבדיקה לא מצאו הבדל בתפקוד החלופות השונות מבחינת נפחי התנועה ורמות השירות.

ג. חיבור לשכונת נווה צדק:
התנועה מרחוב שבזי תתאפשר באופן רציף בכיוון יציאה בלבד מנווה צדק דרך המשך רחוב שבזי (דו"ס) עד רחוב קויפמן.

ד. מתע"ן ותחבורה ציבורית:
בתחום התכנית נמצאת תחנת אליפלט של הקו האדום של הרק"ל.
כמו כן קו המטרו M2 מתוכנן לעבור בשטחה (אולם ללא תחנות).
תחבורה ציבורית קיימת ברחובות אילת וקויפמן הסמוכים ותתאפשר בהמשך ציר שלבים.

ה. הולכי רגל, אופניים ומיתון תנועה:

הרחובות בתחום התב״ע מתוכננים בהתאם להנחיות לתכנון רחובות עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (ברחובות דו-סטריים) או שניים (ברחובות חד-סטריים),
תוך מתן עדיפות לתנועת ה״ר, רוכבי אופניים ועצים, ע״י תכנון מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומעברי חצייה מרובים, כך שלא תהיה אפשרות לתנועה מהירה בשכונה.
זאת בנוסף לזיקות הנאה להה״ר במגרשים ולצירים ירוקים ובכללם ציר ירוק עירוני המלווה את המשך שלבים, פארק המסילה ורחוב קויפמן עד הים.
תנועת אופניים תתאפשר בשבילים לאורך חלק מרחוב שלבים, המשך רחוב שבזי ובפארק המסילה, בשאר הרחובות היא תשולב עם התנועה המוטורית ברחובות ממותנים.
תקן חנייה:
עקב מיקומה של התכנית בסמיכות למערכות מתע״ן ותעדוף תנועת הו״ר ורוכבי אופניים בשטחה, מוצע להפחית את תקני החנייה:
מגורים: 1:0.5, מסחר: תקן 0, , מלונאות: 1:15, תקני החנייה יהיו מקסימליים. במידה והתקן התקף לעת הוצאת היתר יהיה נמוך יותר, הוא יהיה הקובע.

1. <u>הנחיות תכנית המתאר לגבי אזור תכנון 502ג – שכונת מנשיה:</u> להלן ההנחיה: ״יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים״ .
2. ההתייחסות בתכנון:

התכנון המוצע מציג חיבור של רחוב שלבים לקויפמן בתוואי של רחוב חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה צפונה. כמו כן מתוכנן רחוב נוסף ו חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה מזרחה ולהמשך דרומה. כיווני התנועה ייבחנו במסגרת תיאום עם נת״ע והסדרי תנועה.
כמו כן מוצעת חלופה בה הרחובות הללו הם דו-מסלוליים חד-נתיביים כאשר הרחוב שנושק לשכונת נווה צדק הינו רת״צ (רחוב תחבורה ציבורית – לתנועת תחבורה ציבורית בלבד) והרחוב בתוואי מזרח-מערב (מקביל לאילת) הינו דו-סטרי לרכב פרטי.
מטרת התכנון המוצע היא להגדיל את הנגישות לכלל חלקי התכנית וכן לשמור את העדיפות לתחבורה ציבורית.
התכנון לפי ההנחיה בסעיף 1 לעיל, אשר היה מאפשר רק המשך רחוב שלבים צפונה לקויפמן ברחוב דו-מסלולי חד-נתיבי, לא היה מאפשר עדיפות לתח״צ משום שלא ניתן היה לספק נתיב לתח״צ בלבד.
בתכנון המוצע בתכנית תתאפשר הקמת נת״צים/רת״צ וכך התחבורה הציבורית תקבל לעדיפות.
לגבי המעבר הרציף ממזרח למערב בתכנית: התכנית קובעת שבילי הליכה בכל תחומה וכן זיקות הנאה להה״ר המאפשרים נגישות מירבית בתחום התכנית ולסביבתה לרבות התכנית.
המערך המלא מוצג במילואה בנספח התנועה.

1. <u>הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.3 לגבי קביעת מפרידן ברחוב הדרומי המלווה את תוואי הרכבת</u>

להלן ההנחיה:

״ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב המפרידן או לתועלת מערכת הסעת המונים. –

בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים:

((א)) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני;

((ב)) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית

((ג)) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן״

2. ההתייחסות בתכנון:

המפרידן המדובר מפריד בין תנועת הרכב והתחבורה הציבורית לתנועת הרכבת הקלה. הוא מיועד בעיקר לתועלת מערכת הסעת ההמונים ולשיפור תנועת התח״צ והרכב הפרטי.
ברחוב שבמקביל לו יש מדרכות רחבות ומתוכננות נטיעות בשני צדיו.

- <u>הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.2 לגבי התווית דרכים חדשות מבחינת קישוריות והשלמת רשת הרחובות.</u>

התכנית מתווה רשת רחובות וצירים ירוקים בשטח שהיום נטול רחובות.
הרחובות שתוכננו בתחום התכנית (המשך שלבים, המשך שבזי והרחובות הקטנים יותר) תוכננו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים
ומציגים שלד תנועתי לשכונה המאפשר נגישות ומעבר כלי רכב פרטיים ותחבורה ציבורית אל ומהשכונה החדשה ולסביבותיה.
בנוסף אליהם קיים בתכנית שלד ירוק של תוואי הליכה ורכיבה בשכונה וכן מערך זיקות נאה להה״ר המאפשר נגישות גבוהה לכל חלקיה.
קיימים חסמים מסוימים בשכנה המאלצים את התכנון בנקודות מסוימות (למשל המפרידן והחומה ההיסטורית), קיים פיצוי מסוים ע״י שצ״פים מקבילים לרחובות המגדילים את השטח להה״ר,
אך ככלל התכנית מציעה רמת חיבוריות וקישוריות גבוהה.״

<u>חוו״ד הרשות לאיכות הסביבה</u>:
חוות הדעת והערות הרשות לאיכות הסביבה, מתאריך 21.4.2020, שולבו והופנמו במסמכי התכנית.

- יש לקלוט את הנספח הסביבתי המעודכן (משנת 2020) כחלק מנספחי התכנית.
- יש להציג את אישור המשרד להגה״ס לסקר ההיסטורי.

<u>חוו״ד היחידה האסטרטגית</u>, מתאריך 14.6.2020:

<u>מאזן שטחי הציבור</u>

	שטח נדרש נורמטיבית (דונם)	שטח מוצע בתוכנית (דונם)	פער
שטח לבנייני ציבור	8.4	8.4 [1]	0
שטח ציבורי פתוח	15.5	34.4	+ 20
סה״כ שטח ציבורי (ללא דרכים)	23.9	42.8	+ 20

(1) השטח ביעוד ״שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור נכלל כולו במאזן זה במסגרת השטח לבנייני ציבור.

<u>מסקנות והמלצות</u>
1. כלל השטחים הציבוריים המוצעים בתוכנית מנשייה גדולים בהיקפם מהשטחים הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת השטחים הסחירים בתחום התוכנית, זאת לנוכח ההיקף הגדול של השטחים הפתוחים לסוגיהם השונים המוצעים בתוכנית.
2. התוכנית מקצה מגרש לבנייני ציבור ששטחו 2 דונם , המתווסף למגרש בשטח 6.25 דונם המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בכך מושג איזון בין שטחי המגרשים לבנייני ציבור המוקצים בתוכנית לבין השטחים הנדרשים ביעוד זה הנובעים מהשטחים הסחירים בתוכנית. לנוכח איזון זה ולנוכח הגדלת השטח הבנוי לבנייני ציבור במסגרת היעוד ״מסחר ומבני ציבור״ לכ- 7,600 מ״ר (לעומת 2,500 מ״ר בגרסה קודמת של התוכנית), אין מניעה מבחינת היקף הקצאת שטחי הציבור לקדם את התוכנית לאישור.
(ההמלצות הבאות זהות להמלצות שניתנו בבדיקה הקודמת מספטמבר 2018)
3. השטח ביעוד ״שטחים פתוחים ומוסדות ציבור״ (כ- 11 דונם, כולל השטח ביעוד זה המאושר בתוכנית 3501) ישמש להקמת בי״ס על-יסודי הנדרש עבור אזור מרכז העיר (לא יהיה ביטוי בהוראות התב״ע להנחיה פרוגרמטית זו). בנוסף, יש לשלב במגרש זה פונקציה ציבורית כלל-עירונית, באופן שלא יפגע בתיפקוד הנאות של בי״ס. נספח הבינוי של התוכנית יציג מיקום אפשרי (לא מחייב) של שטחי החוץ של בי״ס שישרתו גם את הקהילה הסמוכה.
4.4 המבנים הקיימים והמוצעים בתחום היעוד ״מסחר ומבנים ומוסדות ציבור״ אשר יוקצו לשימושים ציבוריים, ישמשו הן לפונקציות ציבוריות מקומיות והן לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות. יש להוסיף לתכליות המותרות בהוראות התוכנית גם חינוך, השכלה וקהילה.

<u>נושאים להחלטת הועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000:</u>

<u>ציר ירוק עירוני</u> – בהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 3.6.13ב׳5׳2׳), התכנית מציעה את המשך הציר הירוק העירוני המגיע מכיוון שצ״פ המסילה ממשיך לתוך התכנית דרך מתחם המבנים לשימור ועד לרחוב קויפמן. בנוסף לציר זה התכנית מציעה ציר נוסף המקשר משצ״פ המסילה לקויפמן בחלקו הצפוני. הציר הירוק נשמר ברובו הגדול ברוחב 30 מ׳ וכולל שילוב בתוכו של אלמנטים לשימור מתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר. במפגש של הציר עם שצ״פ המסילה נדרשת הקלה נקודתית ברוחב הציר לטובת חיבור רחוב שלבים ושימור של מבנים קיימים. (המקום הצר ביותר הינו כ- 10.5 מ׳)

<u>רח״ק מעל 2.7 למבני ציבור</u> – (תכנית מתאר סעיף 3.5.1ב׳- בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לקביעת רח״ק השונה מ- 2.7) בתא השטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 930) התכנית מציעה זכויות

<u>רוחב מדרכות</u> (תכנית המתאר סעיף 3.6.14ב׳ רחוב עירוני מוצע הבטחת רוחב מדרכות)– למרות שרחוב שלבים מוגדר כרחוב עירוני בתכנית המתאר, משום הקרבה שלו למתחם לשימור, לציר הרק״ל ולמבנים הקיימים בנווה צדק, קיים קושי בשמירה של מדרכות רחבות במקומות אלו. למרות זאת, הקרבה של רחוב שלבים למתחם לשימור מייצרת מרחב הולכי רגל עשיר ורחב הכולל את תחום הכיכר והצירים הירוקים המלווים את הדרך. שביל האופניים המגיע משלבים ומשצ״פ המסילה מתחבר אל הציר הירוק עד לחיבורו דרך מתחם השימור אל קויפמן.
ברחובות הנוספים בתכנית תוכננו מדרכות הנעות ברוחבן בין 3 ל- 10 מ׳ וכוללות נטיעות, שבילי אופניים ומדרכות רחבות לצד השימושים המסחריים.

<u>מפרידן</u> – (תכנית מתאר סעיף 3.8.3א׳ג׳ קביעת מיפרדן בכפוף לבדיקה תכנונית) במסגרת תיאום התכנית מול נת״ע ומתכנני תחנת אליפלט הוחלט על פיתוח מפרידן בחיבורו של הרחוב הדרומי בתכנית מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי ומשום שתחנת הרק״ל נמצאת במפלס נמוך מהתכנית, רחוב זה תוכנן לעבור מעל קו המתע״ן עד להשוואת הגבהים בינהם וחיבורם בצומת קויפמן תוך מזעור הפגיעה באיכות המרקם העירוני, מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית ושמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן כחלק מהכיכר העירונית.

<u>יחס המרה לחניות הציבוריות בצ׳רלס קלור-</u> בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא 5000 למתחם מנשיה 502 ג׳ הוקצאו תאי שטח לטובת חניה ציבורית תת קרקעית (בתאי שטח 650, 207 ו- 208) אשר תחליף חלק מהחניונים העיליים בצ׳ארלס קלור ביחס המרה של כ- 1 : 0.1. (בתחום חניון צרלס קלור יש כ- 100 חניות עיליות)
כמו כן, בתחום מגרשי הבנייה ביעוד מגורים ומלונאות חניות על פי התקן למלונאות לא יוצמדו וישמשו כחניות ציבוריות.

נקודות להתייחסות בתכנית מעל 100 יח״ד (תכנית המתאר סעיף 3.2.1 (א) (2))
תמהיל שימושים – התכנית משלבת שימושים של מלונאות, מגורים ומסחר המשולבים במבנן אחד ומייצרים עירוב שימושים אינטנסיבי בכל שטח התכנית לצד שילוב של תאי שטח לשימושי מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וצירים ירוקים, בשילוב של מרקם בנוי לשימור ומבנים לשימור מחמיר.
גודל יח״ד הדיור הממוצע נקבע ל-80 מ״ר, גודל המאפשר יצירה של מגוון גדלי דירות להתאמה לאוכלוסיות שונות.

<u>נספח א׳ טבלת בעלויות</u>:

גוש	חלקה	שטח החלקה בשלמות לפי מדידה	בעלים
7004	6	7630	מדינת ישראל - בשלמות
7004	13	1841	מדינת ישראל - בשלמות
7004	14	664	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	9	13180	מדינת ישראל - בשלמות
7004	10	12570	מדינת ישראל - בשלמות
7004	11	7891	מדינת ישראל - בשלמות
7004	4	19666	לא הוסדר
7004	22	10507	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	12	1869	מדינת ישראל - בשלמות

7004	18	423	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	54	4459	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	39	6109	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	47	11650	תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת - בשלמות.
7011	40	512	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	41	220	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	42	662	מדינת ישראל - בשלמות
7011	43	468	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	44	532	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	57	977	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	11	353	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	10	193	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	9	523	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	27	9910	מדינת ישראל - בשלמות
7011	21	294	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	22	97	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	23	119	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	24	1188	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	67	595	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	1	62	מדינת ישראל - בשלמות
7011	2	223	מדינת ישראל - בשלמות
7011	3	517	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	4	230	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	5	1008	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	6	172	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	7	348	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	8	572	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	25	146	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	26	103	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	28	120	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	29	124	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	30	122	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	31	386	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	32	327	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	33	406	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	34	698	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	35	465	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	36	363	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	37	876	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	38	144	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	56	279	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	58	114	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	59	153	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	60	168	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	68	812	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	69	141	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	59	998	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	57	6712	רשות הפיתוח - 210/2592 מדינת ישראל - 2382/2592
7041	42	536	רשות הפיתוח - בשלמות

7041	43	3491	פרטיים (ששון חווה, הלל דליה (מזל), מזרחי (כהן) מרסל, זלוף ליהי, תופיק ז'קלין, זלוף מדלין לאה, אשר בלה, אטרקצ'י דוד, קצ'י רוני, אטרקצ'י ורד, מזרחי מרסל, כהן משה, סלומון רותי, יוספאן לילי, סחייק הילדה, שאול הנרי, סופר סולימן דוד, גורי , זונשטרן יפה, גבריאלי דליה, חלבי פלורנס, זלוף מדלין לאה, יוספיאן לילי, אטרקצי דוד, אטרקצי רוני, אטרקצי נעמה, חלבי שמש קלריס, חלבי דיאמנט חוה, חלבי אברהם אמיליה, חלבי עציון כרמלה, חלבי יהודה, כהן נורי, אברהם אמיליה, שמש כלריס, עציון כרמלה, חלבי יהודה, דיאמנט אוה חוה, הלל מיכאל, הלל דן.
7041	61	312	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7041	28	1040	רפינקל ביידרמן אסתר, מטרסו רות, אוקסהורן אריאל, מטרסו רות, גורפינקל רחל, גור דוד, גור צביר, גורפינקל אבי אברהם
7041	56	4149	רשות הפיתוח - בשלמות
7041	60	755	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7112	36	14496	מדינת ישראל - בשלמות
7112	2	105	רשות הפיתוח - בשלמות
7112	1	68	רשות הפיתוח - בשלמות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

נתוני התכנית			
מספר התכנית תא/ 4408 (מספר מבא"ת 507-0361469)	שם התכנית מרחב מנשיה	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדר' אלי דרמן
נתוני הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית		■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדת מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדת מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התכנית, המטרה המוצהרת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית כוללת כ-120 יחידות דיור משפחתיות, שמושלבות בהמשך רצף קיים של מבני מגורים רבי קומות. בנוסף כוללת התכנית שטחים ציבוריים, שמהווים חלק מהרחבת הקיים של מרחב התעמלות פתוח ומאגר מים עירוני. התכנית כוללת הוראות בנושא עיצוב אדריכלי, פיתוח נופי, חניה, תנועה ותשתיות.	62א(ב) חוק התו"ב – ההוספ' ל'	סמכות ועדת עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית סדירה לתכנית תא/5000 (מיום תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

הסיווג הראשי בתכנית התמ"א	נקודת שטח בתוכנית התמ"א	הוראה להלן נכתבת בתכנית התמ"א	תת אזורי התוראות בתכנית המוצעת
תוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 502 אזור מוטה מלונאות	אין דרישת למדיניות. רח"ק מירבי 6 יותר בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 ולמגבלות הגובה במרקם בנוי לשימור בהתייחס לחיבטים הבאים: • שמירת מבטים לים; יצירת קשרים אל חוף הים; קיבעת זיקות הנאה לציבור.	+
	מתחם 502ג שכונת מנשייה מתחם תכנון עם תוראות מיוחדות	אין דרישת למדיניות. תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בהתאם לעקרונות הבאים: יקבע תנואי המחבר את המשך רחוב שלביס אל רחוב קאופמן.	+ תחום התכנית מצומצם יותר מכיוון שמרחב וולוזין חוצא מתחומה על פי החלטת בית המשפט

		רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים. • יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות. • ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה". • תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית תקבע הוראות שלבניות ויהס המרה לחחלפת החנייה העילית במתחם 502א' בערף החוף.	בתיק ע"מ 1753/13 עמותת תושבים למען נווה צדק נ' הוועדה המחוזית ואח' בו נקבע כי לגבי הרחובות וולוזין וברנט תוכן תכנית נפרדת מתכנית מנשייה + המשך רחוב שלבים תוכנן בנספח התנועה המנחה עם שני נתיבי נסיעה לכיוון מזרח ברוחב המותר בתכנית המתאר. ונוסף נתיב תנועה חדש לכיוון החפוך העובר בגבולה הדרומי של התכנית, האמור בהתאם לצרכים התחבורתיים באזור לפי חוות דעת אגף התנועה המבוססת על בחינה תחבורתית כוללנית למרחב מנשייה – חמסילה. + + התכנית כוללת תניון ציבורי תת קרקעי והניות ציבוריות תת קרקעיות במגרשים סחירים. החניות עתידות לחחליף חלק מהחניות העיליות במתחם 502א'. לכשיקודם תכנון לשטח הפארק החופי. יתר החניות יקודמו במסגרת תכנית מעי"ר מנשייה שתקודם בנפרד
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור	**נספח עיצוב עירוני:** מרקם בנוי לשימור **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם עם הוראות מיוחדות	על מרקם בנוי לשימור לפי סעיף 5.3.4 יחולו סעיף 5.2.1 וסעיף 4.3.2. על פי סעיף 4.3.2(א) מסמך מדיניות ו- סעיף 5.2.1(ו)	+ המגרשים בתכנית המצויים בתחום מרקם בנוי לשימור כוללים את שטחי התחנה והמוזיאון כך שהתכנית כוללת את כל שטח המרקם הבנוי לשימור הקבוע במתאר באותו אזור תכנון. נוכח כך אין עוד עילה להכנת מדיניות אשר מטרתה התווית אופן הכנת תכניות באזור מסוים. במקרה דנן שטח המדיניות כולו נכלל בתכנית אחת ולפיכך אין בה צורך והתכנית תכיל ממילא את כל

		סעיף 4.3.1(א)	+ קיים אישור הועדה לשימור עירונית 15.4.2018
		סעיף 4.3.2(ד) חוראות חגבלת בניה במרקס חבנוי לשימור	+ התכנית קובעת יעוד לכיכר עירונית במתחם לשימור וכוללת סימון וחוראות שימור למבנים ואלמנטים לשימור חכוללים את תחנת חרכבת העותמנית מבני מלאכה היסטוריים, מסילת הרכבת ואלמנטים נוספים.

קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה**	סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי – מגורים שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוטת מלונאות- לפחות 30% מלונאות	+ יעוד מבא"ת: מגורים ותיירות מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מבנים ומוסדות ציבור + (התכנית קובעת 30% מלונאות)
	מוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5.1(א) שימושים למוסדות ציבור 3.5.1(ב) שימושים נוספים: מסחר 1, בכפוף לסעיף (ג)(4) הקובע כי השימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי הבניה המותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור	+ המוסד הציבורי ייבנה על מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור אשר מורחב ב- 6 דונם נוספים במסגרת התכנית.
	ציר ירוק עירוני	סעיף 3.6.13 ב'5/2'	+ רוחב הציר העירוני נשמר ברובו הגדול וכולל בין היתר שילוב של אלמנטים לשימור בתחום התחנת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר, נטיעות, שבילי הליכה ואופניים. התכנית מציעת צירים ירוקים נוספים לחשלמת תרשת הירוקה לכיוון חים.
	רחוב עירוני מוצע תזית מסחרית קו סביבת חופית בהתאם לתוק		
		כיכר עירונית- סעיף 3.6.12	+ כיכר עירונית. מבני ציבור ומסחר אינם כלולים בתאי שטח תכיכר העירונית ומתווים תאי שטח נפרדים. בכיכר העירונית יותר פיתוח המרחב ציבורי בלבד
		סעיף 3.4.3 בהתאמה לסעיף 1.4.11	+ +
קביעת שימושים ראשיים- 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה**	סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי – מגורים בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוטת מלונאות- לפחות 30% מלונאות	+ +
	תזית מסחרית	סעיף 3.4.3(א) מסחר 1	+
	מוסד ציבורי חדש	סעיף 3.5.1(א) שימושים למוסדות ציבור	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה**	**שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1(ד)** סעיף 3.2.3(א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% מהשטחים **שימושים כללים 3.1.1(ו):** שימושים לצרכי ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע	+ + במגרשים המסחריים תוספת שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי

	מוסד ציבורי חדש	בשטח למבני ציבור לפי סעיף 3.5.1(ב) שימושים נוספים: מסחר 1 בכפוף לסעיף (ג)(4) הקובע כי השימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי חבניה המותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור **שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1(ו):** יעוד למבנים ומוסדות ציבור	+ + התכנית כוללת מגרשים ביעוד למבנים ומוסדות וציבור
קביעת שטחי בניה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרבי.	**אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מוסד ציבורי חדש	לפי טבלת 5.4 אזור 502 מוטה מלונאות–רח"ק מירבי 6 סעיף 3.2.3(ג) על מגרש פנוי הצפיפות לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם סעיף 3.5.1ב"- בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת רח"ק השונה מ- 2.7 לפי סעיף 2.5.3(ב) תמשיך לחול תכנית נושאית	+ רח"ק 6 + צפיפות מוצעת 28 יח"ד לדונם נטו + + בשטח ביעוד מבני ציבור ייקבעו שטחי הבניה לשימושים ציבוריים לפי תכנית צ'
קביעת שטחי בניית העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 חוזרחישים לפיחם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה חמרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	לפי סעיף 3.1.4(ה) מרפסות למלונאות ומגורים לפי סעיף 3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים רח"ק נוסף למצללות או סככות צל (ניבנו עם גג היוצר סיכוך מלא ללא קירות)	+ +
קביעת שטחי בניית הגג קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	בהתאם לסעיף 3.1.5(א) עד 50% משטחי הבניה תמותרים מעל הקרקע סעיף 3.1.5(ג) הקמת חניון ציבורי ומקלט ציבורי	+ +
קביעת גובה תבניה והוראות בדבר בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	לפי סעיף 4.2.2(א)(1) מספר קומות בהתאם לנספח העיצוב סעיף 4.2.2(ג)(1) גובה הבניה - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' סעיף 4.2.2(ג) קומת גג חלקית	+ עד 7 קומות + קומת גג חלקית + +
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	**כלל שטח התוכנית** **לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.	תכנית עיצוב 4.2.1(ג) בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) סעיף 4.1	+ + + + התכנית תואמת פרוגרמה לצרכי ציבור שהוכנה על ידי היחידה האסטרטגית
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית**	**לפי סעיף 3.1.1(ו) הוספת יעוד למבני ציבור.** לפי סעיף 2.5.3(ב) תמשיך לחול תכנית נושאית	על המגרשים ביעוד מבני ציבור יחולו

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיין (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	3.8.1(ג) שביל אופניים	+ קיימת חוות דעת תחבורתית + + + התוויות דרכים חדשות +תכנית כוללת נספח תנועה +מתחת למפלס הדרך מתוכננת על פי תמ"מ 5/1 ועל פי תא/3750 תחנת ומסילה של הרכבת הקלה + + + +
		3.8.1(ה) אזור העדפת הולכי רגל	
		3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית	
		3.8.2(ה) דרך מקומית	
		3.8.3 אי ו- גי הפרדה מפלסית	
		3.8.4 סימון קווי מתעיין	
		3.8.6 חניון ציבורי (בהתאם לסעיף 3.8.6(א)(3) ו –(ב)	
		3.8.7 תקן חניה	
		3.8.8 נת"צ	
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני **מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית חמוצעת ,או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1 (א) ועדת תשימור העירונית 4.3.1(ג) סקר שימור	+ +
		4.3.1 (ד) בדיקות מקדמיות	
		4.3.1(ה) תיק תיעוד מקדים לכל מבנת או תיק תיעוד מקדים או תיק תיעוד מתחמי לאתר כתנאי להפקדה	+
		4.3.2 מרקם בנוי לשימור	+ בשטח הקבוע כמרקם בנוי לשימור התכנית לא מוסיפה יותר מ-0.5 רח"ק ולפיכך לא נדרש מסמך מדיניות.
		4.3.3 אתר לשימור	+ התכנית כוללת מבנים המוגדרים לשימור על פי תכנית 2650בי והתכנית קובעת את מבנה ההתחנה והמוזיאון כאתר לשימור.
איכות סביבה - סעיף 4.4	**בכל שטח התוכנית**	תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 הואיל ומצויה על דרך עורקית עירונית	+ התכנית תואמת תו"ד סביבתית.
		בניה ירוקה	+
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים:**	**בכל שטח התוכנית**	ניקוז 4.6.4(א) תכסית פנויה למי נגר ביוב 4.6.5	+ קיימים נספחי מים, ביוב וניקוז

שימוש בסעיפי הוראות הסדרת הסמכות הסטטוטורית בתכנית (62א(א))		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית פוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בניין בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה וחפקעות

תצהיר - הוראות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

חתימת הוועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	058332776		1.6.2021

חתימת יו"ר הועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		1.6.2021

רן ברעם | 2017

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

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ״ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה״ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש ״רחוב המסילה״ בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה״ע.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21ב׳ מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות תוכנית המתאר של כ 120 דונם באזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200. התוכנית בעיקרה היא השלמה של הגריד העירוני וחיבור המקטע לתוך העיר וחיבור בין יפו לת״א ותוספת שטחים מגורים מלונאות ותיירות ושטחים ציבוריים נרחבים מתוך 120 דונם 100 דונם הם לטובת שטחים ציבוריים.
אלי דרמן: מציג את התוכנית למרחב מנשיה
אציג בפניכם היום את התכנון למרחב מנשיה ההיסטורית, תכנית שמחברת בין תל אביב ובין יפו. תכנית זו חשובה לקישוריות העירונית בין שני חלקי העיר והיא משלימה חלקי עיר שנהרסו מאז מלחמת העצמאות ועד שנות השבעים.
התכנית מציעה רחובות עירוניים חדשים ושוקקי חיים במרחב שבין נווה צדק ובין צפון יפו ובהם שטחים פתוחים, מבני ציבור, בתי מגורים, מסחר ותיירות.
הבינוי בתכנית מדורג מטה מגובה מירבי של 7.5 קומות כלפי חזית הים, 5 קומות כלפי מרחב השימור ועד קומה אחת כלפי נווה צדק.
שטח התחנה יצטרף למתחם המוזיאון של צה״ל שכבר התפנה ויחד הם יהוו מרחב אחד לשימור בלב התכנית. במקום המתחם המסוגר המוכר כיום, מרחב מנשיה יהפוך למרחב מקושר לכל חלקי העיר הסובבת.
הרחובות החדשים המוצעים במנשיה תוכננו על בסיס רשת הרחובות ההיסטורית של השכונה שנהרסה והם יהיו פתוחים אל הים בליווי מסחר לאורך החזיתות הראשיות.
בשטח התכנית מתוכנן מרחב פתוח וגדול לטובת הציבור לרבות גינות ציבוריות, כיכר עירונית וכן מעברים להולכי רגל ליצירת הקשר העירוני הרציף.
אורלי אראל: התוכנית נעשתה ביוזמה עירונית ומימון של הועדה.
יעל אטקין ותמר טוכלר מהמועצה לשימור אתרים: אנחנו שמחים על רוח הבינוי של התוכנית. האמירה שלא קרה דבר במנשיה היא לא מדויקת כי תחת התואר השכונה מנשיה כולל את יפה נוף ונווה שלום גם ברח׳ המרד 77 נשאר מבנה. כל המתחם הזה השתנה בתפיסה שלו אבל הכביש נשאר במתכונת הישנה ולא ברור מדוע צריך להמשיך את דרך שלבים לשם, בדרך היא פוצעת את פארק המסילה. האזור מוטה תחבורה ציבורית ואנחנו חושבים שהכביש בממדים שלו יחזק את השכונות. לדעתנו 7 קומות זה קצת גבוה למתחם הזה יש לבדוק לעומק. בתוך מתחם התחנה יש מבנה שנשכח שהוא נמצא במצב הכי טוב. הוא מבנה שקיים בשטח וראוי להכניס אותו, כמו כן יש שם שרידים של בית באר שכיום מכוסים בריצוף בפיתוח האחרון באר היסטורית. יש לזכור הרחוב המבנה קיים והוא חלק מאותו רחוב ראשי שקראו לו השוק היהודי וראוי לתזכורת, מבורך שיש בניה ציבורית.
איתן מורג- נציג עמותת תושבים למען נווה צדק: נשלח אליכם מכתב שאני מקווה שקראתם. בנושא של בתי הספר דובר על שתי התוכניות ודיברו על 9 דונם ו5 דונם שהיה צריך לאחד כלומר 14 דונם ובפועל עושים 9 דונם לאן נעלמו 5 דונם הם הלכו לדירות שזה כסף אבל אנחנו צריכים את הדונמים הללו.
בנושא פארק התחנה לא הוצג מה קיים היום אלא הוצג מה עתיד להיות 11 דונם רציפים לא הראו לכם.
התוכנית שהיא 52 דונם לא מראה את המצב כיום של 11 דונם ברצף. עושים שם מסיבות יום הולדת טייצ׳י ,יוגה, מעיפים עפיפונים וילדים רצים וכל הדברים קיימים כי יש רצף של משחק ובמקום זה

מציעים לנו דברים אחרים. מה זה גינות כיס זה לא שימושי? זה לא יעזור לריצה של הילדים. כיום הילדים רצים שם וחוגגים ויש שיעורי יוגה ועוד כהנה וכהנה צריך לשמור את 11 דונם. אתם מגדילים את התושבים ומקטנים את השטחים הפתוחים. בתוכנית של הרובע הצפוני היה פארק גם של 11 תנו לנו את 11 דונם שלקחתם. נושא הדרכים - הכביש שחוצה את הפארק הוא חוצץ בין השכונה הישנה לשכונה החדשה. אנחנו מציעים לא להעביר את הכביש. התוכניות מראות מסלול אחד לכל כיוון ופתאום אנחנו רואים שמשנים את זה לשני נתיבים לכל כיוון. תחשבו איזה עומס תנועה יהיה שם הדבר הופך למפגע. אתם לוקחים את כל עומס התחבורה ומזרימים משבלים פנימה לשכונה לתוך מרכז העיר שכאשר במקביל העיריה אומרת שאנחנו נגד תחבורה. בנוסף רחוב שבזי גשר השטחים הפתוחים. פארק המסילה גם נספר וזה לא נכון הוא מוגדר דרך והוא יכול להפוך לכביש מבחינה סטטוטורית זה לא דבר שניתן לספירה. ברחוב שבזי הוא רחוב עמוס שהולכים תושבים ותיירים על הכביש אין מדרכות. אני נוסע על הכביש תמיד אני עומד כי יש אנשים שהולכים מולי בכביש. אמרנו למנכ"ל פעם בשבוע אתה סוגר את הכביש זה פיילוט נהדר מדוע שלא תהפוך לאט לאט ותסגור את רח' שבזי לגמרי ותהפוך אותו למדרחוב, וזו הצעתינו שבתוכנית הזו תהפכו אותו למדרחוב, אנא שנו את התכונית.

אסף הראל : העקרונות מאוד נכונים ויש כאן עשיה יפה. פארק המסילה אחד המקומות היפים והפתרון של הסטת הולכי הרגל לשדרה פנימית הוא פתרון יפה. אך העיר לא מסתיימת בקו הכחול. בשביל שהציר התקיים יש כאן ציר שהולך מאלנבי שבו מסתיים הקו הכחול מגיע לכביש ולא ממשיך. בשביל שהדבר הזה יעבוד ויצדיק את עצמו צריך לקבל תשובה ולהבין מה ההקשר העירוני הכללי?

לגבי הכבישים לא ברור ההיגיון התחבורתי. נווה צדק השאיפה שלנו להפחית שם את כלי הרכב פחות חניות וכמה שפחות מכוניות. לאן מוביל רח' החומה שמגיע משלבים לאן היא מגיעה? אם היא מגיעה לטיילת מדוע לא לקחת שמאלה עם הרכבת ואח"כ ימינה. לא ברורה מדוע התנועה משלבים זורמת לשכונה. לגבי הכניסה לשבזי לא תמשיך בשבזי תגיע לT ולא ברור למה יש רחוב רחב לאן הוא יוביל מבחינת סכמות התוכנית של המכוניות לא ברורה מי מגיע ולאן הוא נוסע והציר ההליכתי לאן הוא מגיע מחוץ לגבולות קו הכחול?

ראובן לדיאנסקי : גינות כיס זה טוב אבל הם לא במקום שטח פתוח. חייב להיות שטח משמעותי ושתהיה תחושה של פתוח, אבקש לקבל הסבר לגבי הגינה המשמעותית הכי גדולה ורציפה במסגרת התוכנית אם יש דבר כזה? צריך לזכור שגן הכובשים יהיה בחלקו כשטח התארגנות של המטרו, צריך להסתכל על כל הרצף הזה. אנשים שגרים ליד שוק הכרמל ימצאו מזור גם בשטח התחנה. לכן אם יודעים שחלק מגן הכובשים יהפוך לשטח התארגנות של המטרו ויגרע שטח ירוק ציבורי פתוח מהתושבים. צריך לאפשר את התנועתיות והתזוזה של הציבור ממקום למקום לשטח ירוק פתוח ומשמעותי. אם אנחנו מהללים את פארק המסילה הגיע הזמן להוביל מהלך לשינוי יעוד דרך לשצ"פ, זה לא שטח רק לבאי חוץ אלא גם לתושבי שיגעו ממעוז אביב לדוגמא. אז יהיה אפשר לספור את פארק המסילה כשטח רציף.

מיטל להבי : אמור היה לקום ב"ס במנשיה ולא קם עדיין, וכמו שאיתן ציין יש 5 דונם ועוד 9 דונם ועדיין כתוב בתוכנית המתאר שיש מחסור ברובע 5 שיש להשלים אותו. אי אפשר לגרוע מטר אחד ממה שהתחייבנו בתוכניות קודמות או ממה שקיים בפועל. איך הגענו למצב שגורעים שטחים שהוגדרו כשטחים לבתי ספר. תוכנית המתאר קבעה להוסיף שטחים ולא לגרוע ויש להראות לנו את המאזן במצב של לפני ואחרי. סוגיית הירוק הציגו לנו מצב קיים לעומת מצב מוצע בפועל יש את השכונה הולכת רק לגינה שלידם וצריך לקחת בחשבון שלא יהיה גן הכובשים. השטח שיישאר בגן הכובשים נושק לדולפיניריום הוא לא נושק לשכונה. הגינה תתרחק מהשכונה למעשה. לכן בכובשים שיכנסו לעבודות הם היפגעו בשטח ירוק מתפקד. אני חושבת שצריך להיצמד בתוכניות שמקומות שמתפקדים ירוק לא להשמיד אותם אלא לקבע אותם בתוכניות. מול מצב קיים ולמצב מאושר את המפה של השטחים הירוקים לא ברמה של גינות כיס צריך לתת. לגבי פארק המסילה תהפכו את הפארק לסטטוטורי. כדי שלא יהפכו את השטח לכביש או חניון תחסלו את הכביש הזה.

ציר שלבים במקום שהוא נמצא עד פלורנטין הוא ציר. במקטע מול פלורנטין צמצמנו את הקיבולת כביש אבל לא האטנו את התנועה. בשביל עוד מעבר חציה במקום הזה נאמר לי שצריך לשנות תוכניות. בכל הכביש הזה יש רק 2 מעברי חציה. באזור של בי"ס מסרבים לתת לי מעבר חציה כי זה לא בטיחותי בכביש כזה. מדובר בציר מוביל תנועה ומי שהציג את התוכניות שמקויפמן תעבור התנועה לת"א המחשבה להעביר את התנועה דרך הציר הזה. בתוכנית המתאר סוכם על חד סטרי ופה זה לא חד סטרי, צריך להוריד את הקיבולת של הכביש לקיבולת של שכונה. כלומר לא צריך להזרים דרכה תנועה אלא לאפשר דרכה תנועה וצריך לתקן את ציר שלבים מאחר והוא לא יכול לעבור בנפחים הרשומים.

לא ברור היקף החזיתות מסחריות שסימנתם. הרבה חזיתות מסחריות הופכות אזור לתיירותי ולמאיון העליון. לדעתי ששמים שטחי ציבור צריך לבדוק את האזור של שטחי הציבור קהילתיים הורים לא יעבירו ילדים לבתי ספר או מוקדים קהילתיים. באזור כזה דרך שטחים מסחריים מאסיביים או למוקדים קהילתיים. צריך להציג את נושא חזית מסחרית ואם לא תעשו תמהיל יותר מדויק תעשו נזק לשכונה להכניס כל כך הרבה מסחר למקום כזה קטן, לגור מעל מסחר זה לא מקום לגור זה הופך להיות מקום של בליינים ומשפחות עוזבות.

עמי אלמוג: אני מברך על התוכנית אנחנו מחכים לתוכנית הרבה זמן. הקרקע בבעלות המדינה בערך 95%. התמונה שמוצגת כאן עושה עוול לכל אלה ששוחרי גינות ומבני ציבור. התוכנית נותנת 84% שטחי ציבור

גם פתוחים וגם הרבה מבני ציבור. תוכנית שתורמת גם לנווה צדק הקיימת ולתל אביב בכלל ומחברת בין הצפון לדרום והחלק המרכזי של ת"א והדרומי שמתחבר ליפו. בסה"כ 16% מהשטחים הם סחירים בלבד. אם יצטרכו להוסיף שטחים ציבורים פתוחים זה יכול לבוא רק על חשבון שטחי מבני הציבור כאשר את מבני הציבור אפשר להגביה ע"פ תוכנית צ' שימצאו את הפתרון כי אנחנו לא נוותר על השטחים הללו שהם מעטים מאד זה אפילו תקדים כי לא קיים 16% שטחים סחירים. לגבי ציר שלבים שמתחיל רחב ועד רח' אילת מצטמצם עד שהוא יגיע רוב המכוניות הלכו לכיוונים אחרים. אני חושב שהמתכננים מצאו את הפתרון האולטימטיבי. נתנו משקל רב מאוד על נושא התנועתי.

ליאור שפירא : מה המשמעות אם לא נקבל החלטה מבחינת המינהל.

אלי לוי : יש לנו הסכמה גדולה יש שם שטח גדול שעמי צודק שהוא אומר שיש בעיה בעובדה שלא רואים נכון את הירוק כי גם השטחים של מתחם התחנה וגם בית האוספים. אנחנו בקשנו את השטח של בית האוספים צחי מרמ"י אמר שעד שלא תאשרו את התוכנית לא תקבלו את בית האוספים.

ראובן לדיאנסקי : לי לא ידוע ע"פ איזה חישוב נעשה שמירת שטחים חומים. גם אני מבקש לממש את השטחים החומים ע"פ צ'. יכול להיות שנממש שטחים חומים ל- 6-9 קומות ויכול להיות שנייעד אותם כשצ"פים פעילים גדולים ולא גינות כיס. אני מבקש לקבל הסבר גם לנושא זה. כי זה מפתח משמעותי כמה שטחים חומים השארנו ואיך חישבנו אותם לפי איזה מימוש זכויות לגובה?

אורלי אראל : לגבי השטחים החומים יש מגרש חום אחד בקצה צפון המערבי של השכונה בשטח של למעלה מ11 דונם. השטח כולל 4 דונם שהיו בתוכנית של תפרי נווה צדק וצרפנו אותם לתוכנית הזו כדי להכיל עליו את תכנית צ'. על כל 11 הדונם הללו תחול תוכנית צ' על כל המשתמע מכך כולל הגובה המותר בתכנית צ'. שאר המבנים בשטחים החומים הם לשימור שיהיו בבעלות ושימוש עירוני. אי אפשר להרוס אותם כי הם מיועדים לשימור מה שאפשר להוסיף יהיה להוסיף בגובה אז נוסיף . אלו מבנים קטנים לשימושי קהילתי ואח' ולכן הם צבועים כמגרש חום. 20% שטח סחיר והשאר שימושים ציבוריים ואין יותר שטחים חומים. בעמ' 148 לדרפט תראו את חוו"ד של היחידה לתכנון אסטרטגי. אפשר לראות כי ע"פ הפרוגרמה הנדרשת אנחנו מוספים 20 דונם יותר מהפרוגרמה הנדרשת לשטחים ציבורים פתוחים, והשטח הציבורי גדול יותר ב20 דונם מהשטח הנדרש.

התוכנית הזו עונה על הדרישות הנורמטיביות של הפרוגרמה לשטחי ציבור. כי בנווה צדק יש פחות שטחי ציבור ובעיקר בפלורנטין וצפון יפו יש פחות שטחי ציבור ממה שהנורמה דורשת והתוכנית הזו אמורה לתת מענה גם למחסור זה. בשטחים הללו לא נכלל פארק המסילה מאחר והשטח שלו הוא מחוץ לתוכנית. הדרך שהפכה להיות שצ"פ בפעול היא מחוץ לחישוב של כל השטחים הללו. התוכנית עצמה נותנת 20 דונם שצ"פ מעבר למה שהיה צריך לתת.

ראובן לדיאנסקי : מה עם שצ"פ גדול רציף?

אורלי אראל : יש לנו 3 גינות- אחת צבועה בתחום בה"ס שטח של 2.5 דונם בו התחייבנו לציבור במסגרת שיתוף הציבור. אומנם צבוע בחום אבל יש הוראות בתוכנית שהשטח הזה הוא פתוח והוא בתחום בי"ס ומיועד לשטח פתוח ומגרשי ספורט וכד' הוא לא יהיה שטח מבונה זו היתה התחייבות שלנו לציבור. מצד השני של שבזי יש שטח רציף 2.5 דונם כגינה ובדרום מערב התוכנית יש עוד שטח גינה של 3 דונם זה מעבר לגינות הכיס הקטנות. כלומר 3 גינות מלבד פארק המסילה שהוא מחוץ לתוכנית. יש המשך של פארק המסילה שהוא בתחום התוכנית 3 דונם שהוא נכנס לתוך התוכנית, יש לנו גינות בסדר גודל של 2.5 עד 3 דונם אין כאלה גינות חדשות במרכז העיר פה אנחנו מייצרים את זה. זאת מעבר לכיכרות והשטחים הפתוחים.

במצב הנכנס, כל האזור הזה הוא אזור תכנון בעתיד ודרך ללא זכויות בניה. כל מה שהתוכנית עושה אלו זכויות חדשות, יעודי קרקע חדשים לשצ"פ, שב"צ, מגורים ותיירות בנוסף ל פארק המסילה. אין בתוכנית שום הפחתה אלא הוספת שטחים ויעודי קרקע.

לגבי ההמשך במסילה לכיוון הים שהיום הוא מנותק ,וקם צוות שבודק את כל השטח שנמצא מערבית להרברט סמואל ובודק את ההמשך רצף ההליכה זה על שולחן העבודה של מח' מרכז ודרום ביחד.

אסף הראל : אז למה מעכשיו אנחנו בונים עד לשטח הזה כאשר אנחנו לא יודעים מה יהיה שם?

אורלי אראל : אנחנו נבוא עם פתרונות בשנה שנתיים הבאות לציר.

אסף הראל : אם אנחנו מגיעים עם הציר לחב' חשמל אז אנחנו יורים לעצמנו ברגל .

אודי כרמלי: יש היתכנות גבוהה מאוד לפרויקט שאנחנו עובדים עם כמה גורמים כדי להמשיך את הציר הזה עד לים הסיפור מאוד מורכב בין מתקן תשתית של מים למתקן של חשמל אבל זה פתיר.

אסף הראל : מה אתה מצפה מאתנו איך אנחנו יכולים לקבל החלטה מושכלת על הציר הזה כאשר אחת מהקצוות שלו שהם קריטיים לציר הם בסימן שאלה.

אודי כרמלי : אם אנחנו אומרים שלא יהיה המשך לציר מה היה פתרון?

אסף הראל : אם היית אומר לאן לצאת מהציר אז את יכול ללכת אחרת

אודי כרמלי : לו הייתי אומר לך שהוא לא התחבר להרצל ולנחלת בנימין היית מוותר עליו

אסף הראל : לא

אודי כרמלי : ועדיין אני אומר תחת האמירה של המשך הציר.

אלי דרמן: הציר הזה הוא ציר היסטורי אנחנו ממשיכים אותו בצורה ישרה אפשר בקלות להעביר ציר ולהגיע עד הים. הציר הוא ציר היסטורי עבר לאורך החומה ההיסטורית גם הציר הזה אלו פיצול הזרועות שנשענים על מנשיה.
אורלי אראל: פארק המסילה והחציה של שלבים לכיוון צפון. גם בפארק יש רחובות שחוצים אותו ועדיין הוא נחשב לפארק וייחצה אותו המשך שלבים. עדיין הולכי הרגל יקבלו את העדיפות על פני הרכב. המשך שלבים נדרש מבחינה תנועתית בדקנו וניסנו לראות אם לאפשר להצר לבטל אבל הבדיקה התנועתית היתה שלא ניתן בגלל התחבורה הציבורית שנוסעת בכביש שלבים ולא ניתן לעשות את המשך שלבים לכיוון הרברט סמואל. הרוחב שלו הוא כמו שנקבע בתוכנית המתאר היה דיון על זה והועדה המקומית החליטה שזה יהיה כביש של 2 מסלולים. המדרכות יהיו רחבות ואם זה יהיה דו סטרי לכיוון זה או אחר זה יהיה במסגרת הסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה. היא דרך כמו כביש עם מעברי חציה והוא נדרש כדי שלא יהיו איים באזור הזה. תושבי נווה צדק לא רצו את הכביש אבל לא מצאנו לנכון לבטל את הכביש הנדרש עבור התחבורה הציבורית.
מסחר – אזורים צריכים להיות מעורבי שימושים וקומת קרקע פעילה אם בשימוש סחיר או ציבורי וזה יוצר רחוב פעיל עם אנשים וגורמת לרחוב פעיל וחי (להבדיל בזמן מה שקרה בקורונה). באזור כזה צריך שתהיה פעילות ברחוב. היום מתחם התחנה הוא אזור מאוד שקט ולא פעיל וזה עצוב.
ראובן לדיאנסקי: מה מונע מאתנו לשנות יעוד את פארק המסילה מדרך לשצ"פ
אורלי אראל: רשמתי לבדוק זאת. קבלנו את המכתב של התושבים בנושא רחוב שבזי ונבדוק אפשרות לקטוע את רח' שבזי שיהפוך לרחוב הולכי רגל, נבדוק את זה אחרי החלטת הועדה. נבדוק את המשמעות של הפיכת רח' שבזי למדרחוב.
איתן: אם סוגרים את שבזי ומסיטים את התחבורה אז למעשה אפשר ליצור חיבור ואפשר להרוויח את השטח של הכביש.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות.
ראובן לדיאנסקי: ההחלטה לאשר הפקדה ולהוסיף את אותם בדיקות.
אורלי אראל: יש שני נושאים שאנחנו צריכים לבדוק.
ליאור שפירא: אנחנו תמיד מפקידים ואם יש בדיקות אתם חוזרים אלינו
ראובן לדיאנסקי: אנחנו מאשרים להפקדה אבל לפני שזה ילך להפקדה נקבל את התיקונים על מנת שנוכל לעיין בהם.
ההחלטה תהיה על הפקדה ואז תהיה התנגדות מה"ע
אודי כרמלי: אתם מאשרים הפקדת התוכנית כחלק ממה שעשינו אפשר לעשות ישיבה אצל יו"ר הועדה שבה יעלו כל הבדיקות ובמידה ונראה שיש משהו שצריך לשנות בהוראות התוכנית נכניס בהתנגדות מה"ע.
מיטל להבי: במסגרת הישיבה הזו תציגו לנו את סכמות התנועה?
הצבעה:
בעד: ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי
נגד: מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, גל דאמיו שרעבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

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