כללי:

התכנית חלה על חלקה הצפוני של שכונת "הארגזים" בדרום-מזרח תל-אביב -יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת ליבנה במזרח, מדרום לשכונת התקווה ומצפון לפארק מנחם בגין.

בשנת 1996 אושרה תכנית 2620/במ/55 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה ולהסדירם. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים ונבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת בהיקף נרחב.

תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב המיועד להתחדשות עירונית.

התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב.

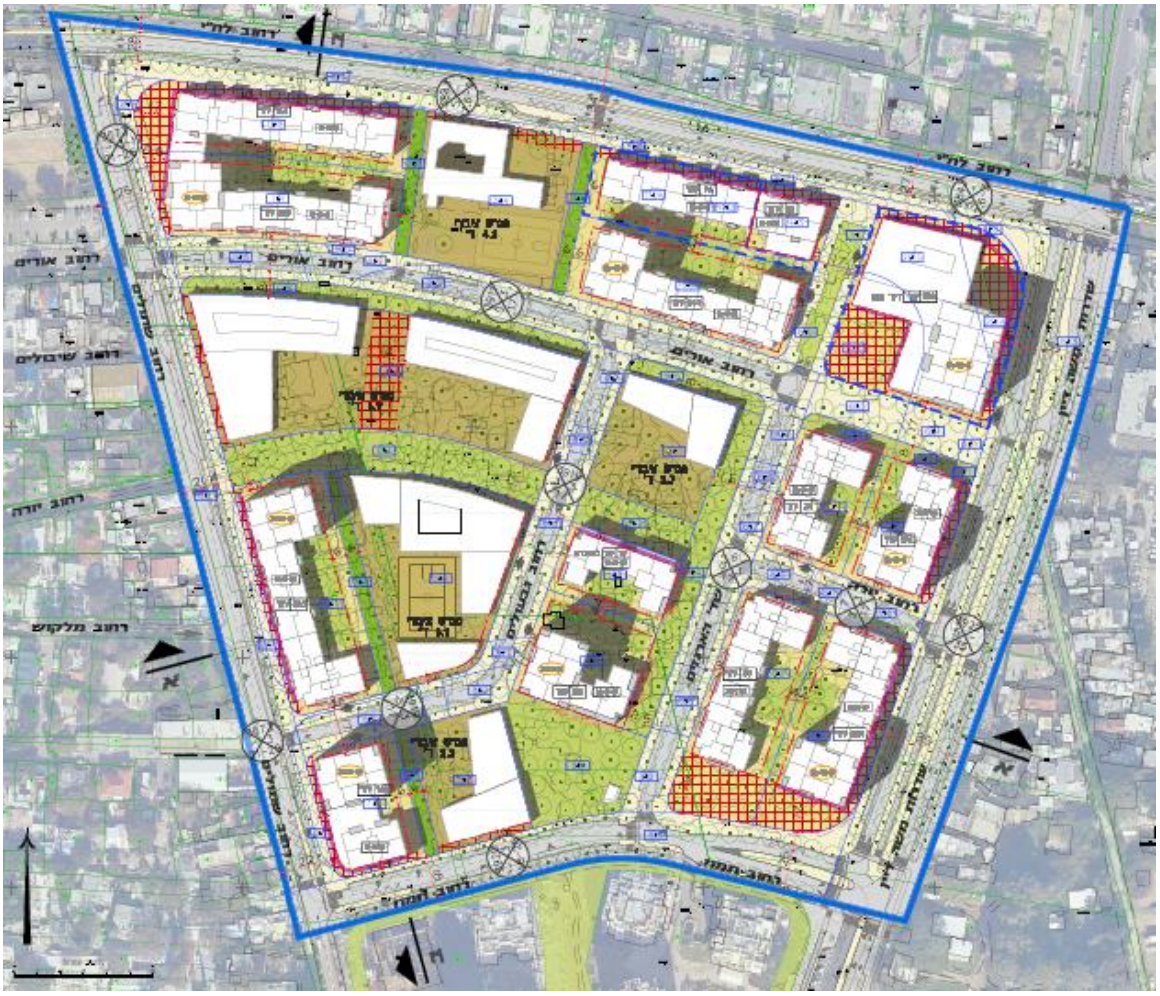
התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000.

תחום התכנית הינו על קרקע בבעלות מדינת ישראל, עליה חל הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת הארגזים, דרום רובע 9.

כתובת: בין הרחובות לח"י בצפון, שתולים במערב, משה דיין במזרח ותמוז (3920) בדרום.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	56, 65, 67-68, 73, 287, 289, 296	2, 64, 291
6137	מוסדר	חלק	2-3, 100	5-7, 17, 99, 107, 201, 214

שטח התכנית : 126.551 דונם.

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ.

יזם:
- פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
- אביוד נכסים בע"מ.
- אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל (הרשאת תכנון)

מצב השטח בפועל: מרבית שטח התכנית מבונה בבניה בלתי מוסדרת המחייבת פינוי מלא ובינוי חדש. אזור המתאפיין בבעיות תשתית חמורות בתחום מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ונגישות.

בתחום התכנית כלולים מספר מגורונים שהוקמו בידי משרד השיכון והבינוי, אשר צפויים להתפנות בהתאם להסכמים ושלביות הפינויים.

מדיניות קיימת:

- תא/5000 : על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000, ייעוד שטח התכנית הינו מגורים בבניה רבת קומות (רח"ק מירבי 5), בגובה של עד 25 קומות. כמו כן, מסומן שטח התכנית כ"מתחם להתחדשות עירונית" - 906ב, בו ניתן לאשר נקודת רח"ק נוספת מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

  כמו כן, על פי הוראות תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי.

  לפיכך, על פי תא/5000 ניתן לאשר בשטח התכנית בניה בגובה של עד 40 קומות ברח"ק ממוצע של עד 6.

  תא/5000 מאפיינת את הרחובות ההיקפיים לשכונה באופן שונה :

  - רחוב שתולים –ציר ירוק עירוני
  - רחוב לח"י – ציר מעורב
  - רחוב משה דיין - רחוב עירוני

- מדיניות רחוב לח"י - בר-לב (תא/מק/9099 שאושרה בוועדה המקומית ב-02.12.20) : מסמך המדיניות המנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו. במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי לשכונת הארגזים מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון חתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון, עידוד החצייה והקשר בכיוון צפון-דרום כלפי הפארק, והגדרתם של צירים ירוקים חדשים, נוסף על אלה שהוגדרו בתכנית המתאר העירונית (רחוב שתולים).

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 1 (מתן תוקף 12/02/2020)
- תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)
- תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)
- תא/5000 (מתן תוקף 22/12/2016)
- תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)
- תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)
- תא/3440 (מתן תוקף 10/05/2006)
- תא/מק/צ (507-0271700) (מתן תוקף 18/07/2016)
- תא/ח (מתו תוקף 16/04/2001)
- תא/במ/55/ 2620 (מתן תוקף 05/12/96)

יעוד קיים : מגורים, מבני ציבור, ש.צ.פ ודרכים. בחלק מייעודי המגורים מותרים גם שימושי מסחר ומשרדים ודיור להשכרה.

התכנית כוללת אפשרות להסבת שימושים בייעוד "מגורים מיוחד" ממגורים בצפיפות 24 יח"ד / ד', לדיור להשכרה או דיור מוגן בצפיפות 48 יח"ד / ד'.

שטח התכנון : שטח התכנית המוצעת הנו כ-126 דונם המהווים את החלק הצפוני של התכנית התקפה, ששטחה כ-163 ד'.

על פי התכנית התקפה, בתחום התכנית המוצעת מותרת הקמתן של 720 יח"ד (או 937 יח"ד שחלקן להשכרה ללא שינוי בשטח הכולל) בשטח כולל של כ- 112,540 מ"ר (כולל הקלות).

גובה הבינוי 7-4 קומות מעל ק. קרקע.

מצב תכנוני מוצע:
תיאור מטרות התכנון:

- פינוי המבנים הבנויים במרחב כיום, הריסתם, והקמת שכונת מגורים חדשה כולל מערך רחובות ותשתית לצרכי שירותי הציבור הנדרשים, לרבות תכנון מערכת תשתיות רטובות שתספק פתרון הנדסי מיטבי לאתגרי הניקוז והביוב המאפיינים את תחום התכנית.
- לאפשר פיתוח והתחדשות חלקה הצפוני של שכונת הארגזים בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית תא/5000, על ידי הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, הקמת תחנת קצה לשיפור שירות התחבורה הציבורית ודיור מיוחד להשכרה.
- מתן מענה לשטחי ציבור, חינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים לשכונה ולסביבתה.
- חיזוק הקשר של השכונה עם השכונות המקיפות ועם פארק בגין על ידי יצירת מערך רחובות ושבילים המשתלב ומשלים את המערך הקיים והמתוכנן.
- מימוש תכנית המתאר העירונית לגבי רח' לח"י כציר מעורב, רח' משה דיין כרחוב עירוני ורח' שתולים כציר ירוק עירוני.
- מתן מענה לתושבי השכונה הזכאים לדיור המשך בתחום התכנית, בהתאם לקריטריונים ולמתווה שאושר ע"י רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו ומוסכם על היזמים.

פירוט יעודים/שימושים וזכויות בניה מוצעות

תכליות	שטח עיקרי						שטחי שירות				סה"כ על קרקעי
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2		
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		מ"ר	%	מ"ר	%	
מגורים (1)	122400		3,500				57,100		142,790 (4)		179,500
דיור מוגן	24,000						6,000		22,030		30,000
דיור להשכרה	2,600		1,000				900		5,730		3,500
מסחר (3)	7,500		2,500				2,500		(5)		10,000
תעסוקה	1,900						600		(5)		2,500
סה"כ	158,400		7,000				67,100		170,550		225,500
מבני ציבור	76,910 (2)						25,640 (2)		לפי תכנית צ'		

(1) שטחים למגורים במגרשים בייעוד "מגורים". לא כולל שטחי מגורים במגרשים ביעוד "דיור מיוחד" להשכרה וביעוד "מגורים מסחר תעסוקה" לדיור מוגן.
(2) שטחים חושבו לפי תכנית צ', כולל שטחים למסחר המשולבים כחלק מהמגרשים הציבוריים.
(3) שטחים למסחר במגרשים הפרטיים. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר (עיקרי +שירות) עבור שטחי ציבור בנויים. השטחים אינם כוללים שטחים למסחר במגרשים הציבוריים, המותרים על פי תכנית צ'.
(4) שטחי שירות תת קרקעיים עבור כלל השימושים במגרש
(5) שטחי השירות התת קרקעיים לשימושים אלו יגזרו מתוך שטחי השירות התת קרקעיים הרשומים בשימוש מגורים.

סה"כ בניה מוצעת על קרקעית במגרשים סחירים –225,500 מ"ר. רח"ק ממוצע מחושב 5.33.

* אפשרויות המרה בין שטחים כמפורט בתחתית טבלה 5:

- במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יותרו המרה ו/או ניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הנם עבור כלל שימושי המסחר, המשרדים ושימושים בעלי אופי

ציבורי, כמפורט בפרק 4.

- לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- במגרשים בייעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פותחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחים עיקריים ושירות וההפך מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שסך שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה.
- תותר המרה ו/או ניוד שטחים מעיקרי לשרות במסגרת שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, במידה וקיים צורך בשטחי שרות נוספים מעבר לקבוע בתכנית זו.
- בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניוד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניות בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניוד של שטחים אלה בין הבלוקים.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים.
- יותר ניוד יחידות דיור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2.א' לתכנית זו.

יח"ד:
שטח ממוצע ליח"ד : 80 מ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)
סה"כ 1,800 יח"ד, ובנוסף עד 70 יח' דיור להשכרה ו-300 יח' דיור מוגן.

דיור מיוחד להשכרה ודיור בהישג יד:

1. כלל יחידות הדיור בתא שטח 108, תהיינה להשכרה ובבעלות ובניהול אחודים. סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.
2. מחצית מיחידות הדיור להשכרה לעיל יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה על פי הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן – "תקופת הדב"י), ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה בשוק החופשי.
3. עם תום תקופה הדב"י, יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ביחס ליחידות הדיור ותתאפשר השכרתן בשוק החופשי.
4. להבטחת האמור בסעיפים 1,2 לעיל, תירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5. סך השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ-1 מ"ר ליחידת דיור.

נתונים נפחיים:

גובה הבניה המרקמית :	מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
גובה המגדלים :	עד 33 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
תכסית על קרקעית :	ב-4 מגרשים פרטיים מתוך 14, מבוקשת תכסית שלא תעלה על 65% משטח המגרש מסיבות תכנוניות. ביתרת המגרשים הפרטיים, התכסית לא תעלה על 60%. במגרשים הציבוריים – על פי תכנית צ'.
תכסית תת-קרקעית :	לא תעלה על 85% בנויים.
קווי בניין :	על פי הוראות ונספח הבינוי.
מרפסות :	שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרתו קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

התייחסות לסביבה:

- תכנון השכונה נעשה בראייה רחבה המחזקת את הקשר שבין צפון רובע 9 לשכונות מדרום לדרך לח"י-בר לב וכן להשלמת מערך שכונות דופן הפארק.
- התכנית מאפשרת את מימושם של שני צירים בעלי משמעות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 : מימוש ציר ירוק עירוני ברחוב שתולים המקשר בין פארק דרום לצפון הרובע, ומימוש ציר מעורב לאורך רחוב לח"י בר לב.
- מערך הרחובות והצירים הירוקים בשכונה מתוכנן במטרה להבטיח חיבור מיטבי להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ אל השטחים הפתוחים הסובבים.

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

- המבנה העקרוני של השכונה מבוסס על מרחב ציבורי עשיר המורכב משתי שדרות מרכזיות : שדרות אורים בכיוון מזרח-מערב, המהווה המשך של רח' אורים הקיים בשכונת עזרא הגובלת ממערב, ושדרות הארגזים בכיוון צפון-דרום המהווה המשך למרחב הציבורי שנקבע בשכונה הממוקמת מדרום, רחובות פנימיים, וכן גינות, רחבות וכיכרות הממוקמות במפגשי רחובות ובלב השכונה.
- הבינוי מורכב מבינוי מרקמי רציף מלווה רחוב וכן בינוי מגדלי. בקומת הקרקע ישולבו שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, להעשרת הפעילות במרחב הציבורי. ברחובות ההיקפיים שימושים אלה ישולבו בחזיתות מסחריות רציפות בעלות מאפיינים אחידים, וברחובות הפנימיים שימושים אלו ישולבו באופן נקודתי, יחד עם האפשרות לדירות קרקע (שאינן דירות גן).
- בלב השכונה, במפגש השדרות אורים והארגזים, יוקם מוקד ציבורי ייחודי המשלב מבנה ציבור וגינה. השילוב האדריכלי בין השימושים הציבוריים במגרש זה ייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
- התכנית כוללת הוראות לנושא פיתוח השטח, הן במרחב הציבורי והן במגרשים הסחירים, לרבות התייחסות לנושאי נטיעות, ניהול מי נגר, עיצוב החזיתות המסחריות ועוד.
- התכנית כוללת מערך מגרשים רחבים ואיכותיים לטובת מבנים ומוסדות ציבור. המגרשים ממוקמים בצמידות למרחב ציבורי איכותי הכולל שדרות, רחבות ושבילים המבטיחים נגישות מיטבית של המגרשים לציבור התושבים בשכונה, והשכונות הסובבות. במגרש 301 משולב מעבר ציבורי הקבוע בזיקת הנאה דרך המגרש לטובת השלמת רשת הרחובות והשבילים השכונתית.
- התכנית מאפשרת את המשך תפקודו של בית הספר מפתן אלון במקומו.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.1.(א) בתכנית המתאר תא/5000 :
  - מארג הרחובות מהווה המשך רציף ככל הניתן לרחובות הקיימים והמתוכננים בסביבת התכנית.
  - הבינוי כולל מרכיב מרקמי משמעותי בהתאם לאופי הבניה באזור.
  - תמהיל יחידות הדיור בתכנית מוטה דירות קטנות, וכולל רכיבי דיור מגוונים כגון דיור מוגן, דיור להשכרה, דב"י, לטובת מתן אפשרות למגוון אוכלוסיות להתגורר בשכונה.
  - התכנית מבטיחה מרחב ציבורי פתוח ונגיש, וכן כוללת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים באופן שאינו מגודר או מובדל בהפרשי מפלסים מהמרחב הציבורי הסובב.
  - התכנית כוללת הוראות לשלביות הקושרת בין פיתוח המגרשים הסחירים ופיתוח התשתיות הציבוריות.
  - התכנית כוללת הוראות המבטיחות את תחזוקת השטחים הפרטיים.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3. (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000 :
  - שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י בר-לב.
  - התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.1.(ג)(2) בתכנית המתאר תא/5000, וכוללת הוראות לנושא שילוב שימושי מגורים ומסחר במבנים המעורבים.

- התכנית תואמת להוראות סעיף 3.4.2.(2) בתכנית המתאר לנושא ציר מעורב, ולא מאפשרת שימושי מגורים בקומות הקרקע לאורך רחוב לח"י לצד מבנה מעורב שימושים לדיור מוגן, מסחר, תעסוקה ותחנת קצה בתת הקרקע.
- התכנית כוללת הוראות בהתאם לסעיף 3.6.1.(ג) בתכנית המתאר לנושא פיתוח המרחב הציבורי:
  - נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים הציבוריים בהתאם לתכנית צ'.
  - התכנית כוללת הוראות פיתוח מפורטות המבטיחות את איכות המרחב הציבורי.
  - התכנית כוללת הוראות המחייבות נגישות לבעלי מוגבלויות לכלל המגרשים.
  - התכנית כוללת הוראות לנושא נטיעות וגינון.
  - התכנית כוללת זכויות בניה, שימושים והוראות לשימושים מסחריים נלווים בשדרות ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
  - התכנית כוללת הוראות לנושא שימושים ומתקנים זמניים.
  - התכנית כוללת הוראות לנושא מתקני תשתית בשטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות מגבלת שטח כי מתקנים אלו לא יעלו על 2% בתת הקרקע.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2.(א)(3) לתכנית המתאר הכוללנית תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום המגדלים, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה. המגדלים בתכנית מוקמו בנקודות מפתח המתאימות תכנונית כמוקדים עירוניים.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

- השכונה מתוכננת על בסיס בלוקים היקפיים ומרושתת במערך רחובות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים במטרה להבטיח את חיבורה לשכונות הסובבות ואל פארק מנחם בגין.
- במסגרת התכנית מוצעים מסלולי העדפה לתחבורה ציבורית ברחוב לח"י, ותנועת אוטובוסים משולבת בתנועה הכללית ברחובות ההיקפיים לשכונה: שתולים, משה דיין ותמוז. זכות הדרך ברחובות הפנימיים בשכונה מותאמת לתנועת אוטובוסים, במידה ויעלה הצורך בעתיד.
- התוכנית כוללת תחנת קצה תת קרקעית לכ-20 אוטובוסים אשר תמוקם בפינת רחוב משה דיין ולח"י, במגרש המיועד בין היתר למסחר, תעסוקה ודיור מוגן.
- התכנית מבטיחה תנאים נוחים ובטוחים להליכה ושהייה של הולכי רגל ברחובות: רוחב מדרכות מינימלי, חתכי הרחובות כוללים רצועות הליכה רחבות, רצועות פעילות לחזיתות המסחריות, רצועות נטיעות להבטחת הצללה רציפה מעצים.
- התכנית מבטיחה תשתית נוחה ובטוחה לרכיבת אופניים: הרחובות ההיקפיים כוללים שבילי אופניים דו סטריים, והרחובות הפנימיים מפותחים כרחובות מיתון תנועה חד סטריים, ובהם נתיב אופניים לתנועת אופניים בכיוון הנגדי.
- התכנית מבטיחה צמצום השימוש ברכב הפרטי על ידי קביעת תקן חניה של 1 מקומות חנייה עבור דירות הפיצוי, 0.8 מקומות חניה ליתר יח"ד בהתאם למדיניות החניה התקפה של הוועדה המקומית ותקן 0 עבור המגרש המיוחד לדיור להשכרה ודיור בהישג יד.
- בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד יתאפשרו מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הועדה המקומית לעת תכנית העיצוב.

תשתיות:

- **ניקוז**: התכנית מבטיחה פתרונות לבעיות הניקוז הקשות בשכונה. הקרקע במרכז השכונה תוגבה באופן המבטל את השקע המקומי הקיים, באופן המייצר מספר אגני ניקוז מהם מופנים המים למוצאי ניקוז שונים. נעשה מאמץ להפניית מי נגר עילי לדרום ובמקביל להפחתת הנגר המופנה לרחוב שתולים לכיוון צפון. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לטיפול, השהייה וחלחול מי נגר בתחום המגרשים הסחירים. התכנית מגבילה את תכסית המרתף לתכסית שלא תעלה על 85% לטובת השהייה, חלחול, נטיעות עצים ושגשוגם.
- **מים וביוב**:
  - <u>תכנון ביוב מוצע</u>- התכנון כולל ביטול מערכת הביוב הקיימת והקמת מערכת ביוב חדשה בתחום השכונה. במסגרת התכנון המוצע תתבצע העתקת קו הביוב בפינה הצפון מזרחית של השכונה המתוכננת החוצה את תחום התכנית משכונת לבנה והחלפת קו הביוב ברח' שתולים.
  - <u>תכנון מים מוצע</u>- אספקת המים למתחם תהיה מקווי המים ברחובות ההיקפיים. קווי המים הקיימים בתחום השכונה יבוטלו, יונחו קווי מים חדשים לאורך הרחובות הפנימיים בשכונה. בנוסף, התכנית כוללת החלפת קווי מים ברח' שתולים בקטע תמוז-לח"י וברח' לח"י בקטע משה דיין- שתולים.

- בהתאם לשלביות הביצוע יובטחו חיבורי מים וביוב למגורים הקיימים לצד עבודות הפיתוח במתחמים הסמוכים.

חשמל : התשתית העילית הקיימת תוחלף בתשתית תת קרקעית. קיימות הוראה לנושא העתקת תחנת טרנספורמציה זעירה המשרתת את בי"ס מפתן אלון כמוגדר בהוראות התכנית. , אשר תוטמן או תועתק למגרש סחיר סמוך. בנוסף קיימות הוראות למיקום חדרי שנאים בתכנית.

איכות הסביבה:

- התכנון נערך תוך תשומת לב להיבטי קיימות ובהתאם למדדי שכונה 360 . בתאום עם משרד אדריכל העיר, הוטמעו בתקנון התכנית הנחיות בהיבטי אנרגיה וקיימות. נערכה בדיקה לפי מדדי 360, התכנית הגיעה לציון טוב מאוד ביחס לפרמטרים שנבדקו.

סעיף	הערכת ניקוד	מתוך
תשתיות ובינוי	39	46
מרחב טבעי וציבורי	34	50
שימוש יעיל במשאבים	9	21
חדשנות	0	3
סה"כ	82	120

- נערכה חו"ד סביבתית בתאום עם היח' העירונית לאיכות הסביבה, לרבות נספח מיקרואקלים. חוות דעת זו מצורפת כחלק ממסמכי התכנית. בנוסף הוטמעו הנחיות סביבתיות בתקנון בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בין היתר בנושאי : טיפול באסבסט, צמצום מטרדים בשלבי הבנייה, רעש וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.5.(ג)(2) בתכנית המתאר תא/5000 :
  - השפעת התכנית על קו הרקיע העירוני נבחנה תכנונית ובאמצעות מודלי תלת מימד.
  - נבחנו השפעות הצללה ורוחות על סביבת התכנית.
  - מערך השטחים הפתוחים תוכנן תוך בחינת תרומתם ואופן חיבורם לשטחים הפתוחים בסביבת התכנית.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית, זאת על מנת להקצות זכויות לבעלים פרטי רשום יחיד ולעיריית תל אביב-יפו, המחזיקים כ"א בזכויות בתחום התכנית וכן לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בחלק מהמגרשים.
- נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.
- תחום או"ח נקבע בתאום עם אגף הנכסים ומנהל תחום המקרקעין תוך הרחבת תחום או"ח שהוגדר בתכנית מתאר מס' 2620 ב.מ 55.

פיתוח בשלבים:

- התכנית נערכה תוך ראייה כוללת לשלב הסופי של ביצועה. בשל גודלה ובשל הצורך לביצוע פינויים בהדרגתיות, אפשר שהשכונה תפותח בשלבים.
- שלביות הפינויים, הפיתוח והמימוש יתקיימו במקטעים כפי שהוגדרו במסמכי התכנית ובהסכמים נלווים.
- שלביות המימוש תיערך בתיאום עם עיריית תל אביב יפו, במטרה להבטיח מימוש מהיר ככל הניתן, על פי שלושת העקרונות הבאים :
  - קיצור זמני המתנה לאכלוס התושבים הזכאים לדיור המשך בשכונה.
  - פינוי ופיתוח מגרשים ציבוריים במקביל למימוש המגרשים הסחירים, לטובת הבטחת תפקוד מיטבי של השכונה בתקופות הביניים עד למימוש המלא של הפיתוח.
  - הבטחת שגרת החיים של הדיירים הוותיקים בתקופת ההקמה, כולל הבטחת נגישות לבתים, תשתיות חלופיות, צמצום מטרדים וכיוב'.
- להלן שלבי הפינויים (הטבלה להלן מהווה תקציר בלבד. השלביות הקובעת מופיעה בהסכם הנלווה למסמכי התכנית בלבד) :

-

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב א'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	106 ו/או 104 ו/או 112	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 811, 825.	• למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825. • כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303. • מסירת החזקה (בכללה הפיתוח) לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.
		הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	301	• למעט המגורונים
		השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.	823	
תנאים לאכלוס ראשון	106 ו/או 104 ו/או 112	הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	106 ו/או 104 ו/או 112	
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא	301	• למעט המגורונים • כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו.

		למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות.		
שלב ב'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.	תאי שטח משלב קודם: 301, 302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 811, 825, 823. תאי שטח בשלב זה: 502, 503, 509, 510, 511, 814, 819, 603, 604, 605	• למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825 • כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303. • מסירת החזקה לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.
		הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828	
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	108	
תנאים לאכלוס ראשון	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.	304, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828,	• כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304, 401. • מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.
		רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין	304-301, 401, 501-506, 509-511, 601-605, 701-704, 801-828	• למעט תאי שטח עליהם ממוקמים מגורונים (תאי שטח 808, 825,

				302, 504).
		הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל	105 ו/או 103 ו/או 111	• לא כולל תא שטח 108
	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	• הבטחת רישום השטח הציבורי הבנוי בבעלות העירייה.
	105	אכלוס תא שטח 108 למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.	108	
שלב ג'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102, A110, B110 ו/או 113, 201	עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.		
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	201	
		הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.	201	
תנאים לאכלוס ראשון	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102, A110, B110 ו/או 113, 201	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	תאי שטח משלב קודם: 301-304, 401, 501-506, 509-511, 601-605, 701-704, 801-828	• כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 504 ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח, 808 ו-825), • מסירת החזקה בתאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח. • רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין

		אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.		• כולל מסירת חזקה לידי העירייה של שטחי הציבור הבנויים ורישומם בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201 על שם העירייה.
	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102, A110, B110 ו/או 113	תושבים זכאים שחתמו / יחתמו על הסכם עם מבקשי ההיתר שהם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות או שהתושב הזכאי אינו מתגורר בדירה שפונתה, , יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה לעיריית תל אביב-יפו הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף הנכסים בעירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים. הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	107 ו/או 101 ו/או 109 ו/או 102, A110, B110 ו/או 113	
		כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספח י"א		

		לחוברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, יקבלו דירות פיצוי בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.		
הערה: תאי שטח ביעוד ציבורי שיפונו טרם הגעה לשלב הרלוונטי יפונו ויפותחו בהתאם לפרק "הקדמת פיתוח" בהסכם שלביות הפיתוח				

משימות פיתוח ותועלות במסגרת הפרויקט:

- פיתוח התשתיות הציבוריות הנו באחריות היזם בהתאם להסכם פינוי ופיתוח מול רמ"י על עדכוניו ובהתאם להסכמים מול עיריית תל אביב-יפו.
- התכנית מחייבת הקמת תחנת קצה לאוטובוסים בהיקף של כ-20 אוטובוסים, המשולבת במרתף מגרש סחיר. תכנון התחנה יערך לפי פרוגראמה ובתיאום עם נתיבי איילון ואגף התנועה בעיריית ת"א יפו. לטובת התחנה מוקצים כ- 2,500 מ"ר בקומת המרתף העליונה, שיכללו את שטחי התחנה עצמה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדרי נהגים, שירותים, חדרי שנאים וכיו"ב. בנוסף תותר הקמת תחנת קצה זמנית על גבי פני הקרקע וכל המתקנים הדרושים להפעלתה. תנאי לאישור והפעלת תחנת הקצה יהיה הפעלת מערך אוטובוסים בלתי מזהמים בלבד.
- יותר שימוש זמני, אך ורק בבלוקים 1,4,10,12,9,3, לטובת תחנת קצה/מסוף תחבורה ציבורית על-קרקעי, בתיאום ובהסכמה בין בעלי הקרקע, עיריית תל אביב-יפו ויתר הגורמים הרלוונטים, וזאת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. לא יותר שימוש זמני זה בבלוק 13 ו/או 6.

טבלת השוואה:

ייעוד	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודים סחירים	כ-50.0 ד'	כ-42.5 ד'
דרכים	כ-48.5 ד'	כ-49.0 ד'
מבני ציבור	כ-18.0 ד'	כ-22.0 ד'
שצ"פ ושבילים	כ-10.0 ד'	כ-13.0 ד'
סה"כ	**כ-126.5 ד'**	**כ-126.5 ד'**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה סחירות על קרקעיות	94,088 מ"ר	225,500 מ"ר
גובה	עד 8 קומות	בניה מרקמית: עד 9 קומות* מגדלים: עד 33 קומות

*מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 עד קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבנייה. עלייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נדונה בתת הועדה העירונית לשיתוף ציבור בתאריך 23.06.2020. בהתאם להחלטת תת הועדה ואישור המתווה המוצע, נערכו הפעולות הבאות בתאום ובשיתוף עם מחלקות העירייה השונות ביניהן: מנהל קהילה, אגף הנכסים, היח' לתכנון כלכלי, מחלקת מזרח וכלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים לפי העניין.

1. בתאריך 12.8.20 התקיים מפגש פרונטלי עם נציגות השכונה במרכז קהילתי עמיאל רמב"ם, להצגת התכנית ושיח עם נציגות השכונה, בעקבות דגשים שהועלו במסגרת פגישה זו ניתן דגש במענה לנושאים תכנוניים במפגש העוקב עם כלל תושבי השכונה.
2. בתאריך 30.8.20 התקיים כנס להצגת התכנית להתחדשות השכונה לתושבי שכונת הארגזים צפון. במהלכו הוצגה התכנית וניתן מענה מפורט לשאלות התושבים על ידי נציגי מחלקות העירייה.
3. בתאריך 26.10.20 התקיים כנס נוסף להצגת התכנית לתושבי השכונות הגובלות: עזרא, לבנה, התקווה, כפיר, האזור הדרומי בשכונת הארגזים, וכן הוזמנו תושבי המתחם הצפוני בשכונת הארגזים (תחום התכנון).
4. תחת מגבלות תקופת הקורונה והנחיות משרד הבריאות נכון לימים אלו, חלק מהכנסים מתקיימים באמצעות מערכת zoom , הקשר עם התושבים נעשה באמצעים דיגיטליים, באמצעות הפצת מנשרים מודפסים, וכן והודעות אישיות לטלפונים הניידים, הפצת מידע באתר הדיגיתל, ובאמצעות כתובת מייל עירוני ייעודית אליה ניתן לפנות לבירור שאלות פרטניות בנוגע למתווה הזכאות.

סיכום המפגשים:

במהלך המפגשים הועלו מספר סוגיות חשובות במיוחד לתושבי השכונה לגביהן ניתן הסבר מפורט ובהתאם הוטמעו בהוראות התכנית ובמסמכיה:

1. בתי הכנסת - מיקומם ואופן שילובם בבינוי המוצע.
2. קישוריות לשכונות הסובבות ותכנון רחובות הליכתיים המאפשרים נגישות ברגל באופניים ברכב ובתחבורה ציבורית.
3. תחבורה וחניה כולל נושא תקני החניה המופחתים בכלל התכנית וביחס לזכאים.
4. מניעת מטרד אפשרי כתוצאה מהקמת תחנת הקצה לתחבורה ציבורית בתת הקרקע שתוקם במגרש סחיר במתחם.
5. פיתוח תשתיות חדשות, לרבות מים ביוב ניקוז חשמל וכיוצא בזאת.
6. מבנה דיור להשכרה - הבהרות לגבי אופן הניהול והתחזוקה.
7. הקמת שטחי ציבור בשכונה, ובפרט הצורך במוסד חינוך.
8. מניעת מפגעים במהלך ההקמה, לטובת איכות חיי התושבים שיגורו אז במתחם.

חוו"ד תחבורתית

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 7.7.20 ע"י יועץ תנועה גור פוכס, חברת דגש הנדסה, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.7.20 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

תכנית מס' 507-0552752 (תא/מק/4822) - פארק תל אביב (הארגזים) המתחם הצפוני

כללי ותיאור המתחם

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון.

התכנית נמצאת בצמוד לפארק בגין, המתחבר אל פארק אריאל שרון, תחומה בין רחובות בר לב-הלח"י (בצפון), משה דיין (במזרח), שתולים (במערב) ותמוז (3920 - בדרום)

התכנית נשענת על הרחובות ההיקפיים הקיימים, מרחיבה את חלקם, מיישרת את זכויות הדרכים בהקף וכוללת רחובות פנימיים חדשים אחידים והמשכיים לרחובות קיימים (בעיקר במערב: אורים, שיבולים, יורה, מלקוש, גבעולים) ולרחובות עתידיים (בעיקר במזרח: בושם, לבני איתן).

התכנית כוללת התייחסות לדרישות סעיף 5.3.5.(ג)(6) בתכנית המתאר תא/5000 לנושא התייחסות לציר מתע"ן (ציר לח"י), כמפורט מטה.

להלן התייחסות מפורטת לפי נושאים:

1. **תיאור מצב קיים**

רחובות היקפיים משה דיין המזרחי ותמוז הדרומי בוצעו לאחרונה בשנת 2019 לרבות כל התשתיות הנלוות ובתיאום עם כל אגפי עיריית תל אביב, כחלק משלב האיכלוס של המתחם הדרומי, מגרשים 410+402.

רחוב שתולים קיים גם הוא, מתוכנן להרחבה בחלק הנושק לקו הכחול של התוכנית והושלם ביצוע בימים אלה בחלק הדרומי שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב בר לב הלח"י הצפוני קיים במצב מאולץ, מתוכנן בהתאם לאילוצים כפרויקט "מהיר לעיר" ומוצע להרחבה במסגרת הקו הכחול של התכנית הנוכחית.

השטח מאופיין כאזור שאינו מוסדר מבחינת בינוי, כבישים, תשתיות וכו', כאשר התכנית המוצעת מגבירה את הסיכויים להסדרת כל הנ"ל.

2. **הולכי רגל**

רוחבן המינימלי של המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו 3.0 מ', (למעט רחוב תמוז צפוני עם מדרכה קיימת ברוחב 2.50 מטר). רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הצירים עבור הולכי הרגל.

ברוב הרחובות רוחב המדרכות גדול יותר ובחלקן, לאורך רחובות ראשיים ובצד הפרויקט, רחב במיוחד, כאשר ברחובות בר לב ומשה דיין נשמרים 5.00 מטר למדרכה בזכות דרך ועוד 5-6 מטר להרחבת המדרכה בתחום זיקת הנאה.

רוחבי המדרכות הינם ברוטו וכולם כוללים רצועת עזר לתשתיות וכד', ברוחב של כ- 1.00 מ', כך שרוחב רצועת ההליכה הפנויה היא לפחות 2.0 מטר, כמעט בכל התכנית, למעט נקודות קיימות או שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב שתולים מהווה גם ציר ירוק שנקבע במתאר ולכן רוחב המדרכה בו, כולל שביל אופניים ומקום לעצים ותשתיות הוא 8.00 מטר ברוטו (ללא הפקעה בצד המערבי).

בנוסף, התכנית מציעה רחובות פנימיים חדשים במתווה "שתי וערב" היוצרים מפגשי צירים רבים, לרבות צירי שצ"פ, כך שמתקבלים מפגשי צירים בכל 100 מטר בממוצע, בכל כיוון.

לרחובות הפנימיים המוצעים יש היררכיה מבחינת הלכתיות שכן הארגזים ואורים מתוכננים כשדרות ומכל המבננים מתקבל מרחק קצר יחסית להליכה אל תח"צ העובר בסמוך.

בכל הצמתים שנוצרים בשכונה המוצעת תתאפשר חציית הולכי רגל עם המלצה לאפשרות חצייה בכל צד של כל רחוב, כהמשכיות של המדרכות המוצעות בתכנית.

הרחובות הפנימיים, שבתוך הקו הכחול של השכונה, שגם משרתים את מבני הציבור, כוללים מדרכות של 4.25 מ', בכל צד, כחלק מרצועת דרך של 17.0 מ' הכוללת גם מסעה ברוחב 6.5 מ' ורצועת חניה בצד אחד ברוחב של 2.0 מ'.

3. <u>שבילי אופניים</u>

כל הרחובות ההקפיים כוללים שבילי אופניים מתוכננים או קיימים.

ברחוב משה דיין קיימים שבילי אופניים וברחוב בר לב שבילי האופניים מתאפשרים עם הרחבת זכות הדרך של הרחוב במסגרת תכנית זו.

הרחובות הפנימיים מוגדרים כרחובות מיתון תנועה (כפי שיפורט בהמשך) ולכן תנועת האופניים היא חלק מתנועת הרכב בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה.

גם שצ"פים מסויימים יוכלו לקבל שבילי אופניים ייעודיים, ככל שיתבקש ויותאם בעתיד בתכנון מפורט של צירים נוספים, העוברים דרך השכונה.

בתכנית זו מוצעים שבילי אופניים בכל ציר שאינו ממותן תנועה וכוללים שילוב אופניים בכל הרחובות הממותני תנועה הפנימיים או בשצ"פים.

בתכנון המפורט בעתיד, ניתן לשקול שילוב שביל אופניים נפרד גם ברחובות הפנימיים ככל שיימצא מתאים והמשכי לשבילי האופניים מחוץ לתכנית.

התכנון המוצע כולל רשת שבילי אופניים ברחובות ובשצ"פים הפנימיים וכן בכבישים ההקפיים, עם חיבור המשכי לרשת העירונית.

4. <u>תחבורה ציבורית</u>

התכנית המוצעת תואמת את מסמך המדיניות לרחוב לח"י בר-לב, ובהתאם מאפשרת נתיב תחבורה ציבורית במידות משופרות וללא אילוצים. זאת בהתאם לתכנון "מהיר לעיר" המקודם במקטע זה.

המרחק של כל השכונה מציר בר לב הוא עד 350-300 מטר (הממוצע הוא כ- 175 מטר) המהווים מרחקי הליכה מקובלים וסבירים. השטח מישורי כך שמותאם יותר להליכה עד לתחנות בנת"צ.

בנוסף קיימת ומוצגת אופציה להוסיף ציר תח"צ העובר בהיקף התכנית המוצעת (שתולים, תמוז, דיין) כך שייתן מענה טוב יותר לשכונות שמסביב. במקרה זה, מוצע לשלב צירים אלה ככל ויהיו צירים המשכיים בשכונות ממזרח וממערב וגם בהתאם לדרישות ושיקולים של תוספת זמני נסיעה בקווים, תוספות עלויות הנסיעה בקווים (סבסוד), מוצאים עם ייעדים וכו'.

יש לציין כי כבר היום עובר קו אוטובוס בתדירות גבוהה בדרום רחוב משה דיין, כך שייתכן שמרחקי ההליכה שציינו לעיל אף יתקצרו.

<u>תחנות קצה לאוטובוסים</u>

- התכנית כוללת הסדרת שטח לתחנות קצה עבור אוטובוסים.

- במגרש הפינתי, בצמוד לצמת רחובות בר לב - דיין, עם גישה נפרדת לאוטובוסים מרחוב משה דיין באמצעות רמפה ארוכה לתת הקרקע.
- מדובר בשטח תת-קרקעי של כ- 2.5 דונם במגרש המיועד לייעודים משולבים ,כולל דיור מוגן וכד'.

קווי הרק"ל (הקו הסגול) והמטרו (קו M1) מתוכננים במרחקים של 800 עד 1,000 מטר בהתאמה ממרכז השכונה.

לפיכך השכונה המוצעת משורתת היטב על ידי התחבורה הציבורית ובכך מעודדת את השימוש בה.

5. <u>אזורי מיתון תנועה</u>

כל ארבעת הרחובות הפנימיים החדשים בשכונה נקבעו ברוחב של 17 מטר.

שניים מהרחובות העיקריים יותר בפנים השכונה, כוללים גם שצ"פ אורכי צמוד ברוחב של 8 עד 11 מטר (שדרות אורים ושדרות הארגזים).

כל ארבעת הרחובות הנ"ל ממותני תנועה, דו-סטריים עם חניות מקבילות בצד אחד ומדרכות רחבות ברמת התב"ע (יכולים להשתנות בעתיד לפי צרכים עתידיים).

מאחר ואלו רחובות ממותנים ברוחב אחיד, תנועת האופניים כאמור היא חלק בלתי נפרד מתנועת הרכב, בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה (משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה, 2009).

אלמנטים למיתון תנועה ייקבעו עם אגף התנועה לעת ביצוע וכמו כן, יתאפשר להסדיר חד סטריות בחלק מרצועות הדרכים או בכולן, ככל שאגף התנועה ימצא כמיטבי בעת התכנון לביצוע.

6. <u>סיכום</u>

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, התחבורה הציבורית, הולכי הרגל והאופניים.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

<u>שטחי ציבור:</u>

על מנת להעריך את שטחי הציבור הדרושים נערכה פרוגרמה עבור הפוטנציאל התכנוני בכלל שכונת הארגזים – הקיים והמתוכנן.

- **סה"כ יחידות קיימות ומוצעות: כ- 2,385** (בחלק הצפוני-התכנית המוצעת- 1,800 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר, בחלק הדרומי – בתכנית המאושרת שרובה מומש - כ-585 יח"ד בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר) .
- **סה"כ אוכלוסייה צפויה: כ-6,200 נפשות** (בהנחה לגודל משק בית 2.5 בחלק הצפוני ו-2.9 בחלק הדרומי).
- **<u>שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה לכלל השכונה (דונם):</u>**
  - **<u>מבני ציבור</u>: 23.6 דונם (20 מקומי, 3.6 עירוני).**
  - **<u>שטחים ציבוריים פתוחים</u> (סף הבית): 18.6 דונם (חושב לפי 3 מ"ר לנפש בשל הקרבה לפארק דרום)**
- **מוסדות ציבור עיקריים הנדרשים לאוכלוסיית השכונה לפי פרוגרמה (מס' כיתות ומוסדות נדרשים או חלקי מוסדות במידה ואין סף כניסה):**
  מעון לגיל הרך : 8.5 כיתות (2-1 מתקנים).
  גן ילדים : 10 כיתות (2-1 מתקנים).
  בי"ס יסודי : 15 כיתות.

בי"ס על יסודי: 14 כיתות
תחנה לבריאות המשפחה: 0.6
מרכז קהילתי/מועדון נוער/מועדון לקשיש: 0.3 (יש לבחון הקמת מרכז קהילתי כולל מועדון נוער ומועדון קשישים לשכונות לבנה, הארגזים, עזרא).
בית כנסת: 3.6
מקווה: 0.5

- **המלצות:**

  - **שטחים למוסדות ציבור: יש להקצות לפחות - 20 דונם עבור שטחים ביעוד למבני ציבור הנדרשים לשכונה ברמה המקומית.**
    יש לתכנן את השטחים הללו בתיאום עם אגף מבני ציבור, תוך התאמתם למוסדות הציבור הנדרשים לפי הפרוגרמה. כולל בחינת האפשרות למיקום בתי ספר – יסודי ועל יסודי.
  - **שטחים ציבוריים פתוחים: יש לשמור על היקף השטחים על פי תכניות תקפות (לפחות 18.5 דונם כולל 8 דונם קיימים בחלק הדרומי של השכונה). בתכנון פריסת השטחים הפתוחים יש לתכנן שטח ציבורי פתוח במרכז השכונה עבור גינה שכונתית ומערכת של צירים ירוקים המחברים את השכונה לשכונות הסובבות ולפארק דרום באמצעות צירי אורך ורוחב, וכן לשמור על הצירים הירוקים המחברים את השכונות שמצפון לדרך חיים בר לב לפארק דרום, באמצעות תכנון שצ"פ לינארי לאורך רחוב שתולים ובהמשך לרחוב משה דיין.**

תא/מק/4822 מקצה 22.00 דונם למבנים ומוסדות ציבור ו-13.00 דונם עבור שטחי ציבור פתוחים ושבילים (בנוסף ל-8 דונם בתכנית הדרומית)

זמן ביצוע:
בהתאם לשלביות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0552752	שם התכנית תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון	מגיש התכנית - רשות מקרקעי ישראל - ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו - אביוד נכסים בע"מ - אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנית בע"מ	עורך התכנית פרחי-צפריר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה 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 ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענייך סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל-אביב יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזורא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה. בשנת 1996 אושרה תכנית 2620/במ/55 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה. בחלקה הדרומי של התוכנית, מונו המגורשים, נבנו ואוכלסו ברובם. יתרת שטח התכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת המתאפיינת בהעדר תשתיות. תכנית זו באה לממש את הסדרת המרחב ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, משומן בתכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב להתחדשות עירונית. התכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, דב"י, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.	62 א. (ג) חוק התנ"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 2906ב: הארגזים אזור מגורים בבנייה רבת-קומות	מתחם 2906ב: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 5.3.2 • סעיף 5.3.2 (ג): ניתן להוסיף דרגת גובה נוספת, רח"ק לאזור היעוד • סעיף 5.3.2 (ד): מתאפשר ניוד זכויות בין מגרשים (תישוב רח"ק ממוצע)	טבלת 5 איננה מסמנת צורך במסמך מדיניות. התכנית כוללת את כל החיבטים המפורטים בסעיף 5.3.2. תובא בפני הועדה המקומית מדיניות לדופן לח"י-בר לב +
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית			+ סעיף 5.3.2 (ג) +
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	• אזור מגורים בבנייה רבת-קומות • ציר ירוק עירוני • רחוב עירוני • ציר מערב • חזית מסחרית	• סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבנייה רבת קומות: מקבץ ראשי למגורים • סעיף 3.4.2: מקבץ שימושים למגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2.	ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר: • מגורים • דיור מיוחד • מבנים ומוסדות ציבור • שטח ציבורי פתוח • דרך מאושרת • דרך מוצעת • דרך משולבת • שביל • מגורים/מסחר/תעסוקה • שטחי פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור +

שימושים	**קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	• אזור מגורים בבנייה רבת-קומות • ציר מעורב • חזית מסחרית	<u>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות:</u> • סעיף 3.2.1 (א) • סעיף 3.2.5 (א) מקבץ ראשי: מגורים • סעיף 3.2.5 (ג): צפיפות לא תפחת מ-24 יח"ד/ד' נטו <u>ציר מעורב:</u> סעיף 3.4.2 ציר מעורב: מקבץ שימושים למגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2. בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2) לפי סעיף 3.4.2 (א) בתחום הציר המעורב לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע. <u>חזית מסחרית:</u> סעיף 3.4.3: בקומת הקרקע – מסחר 1 ו/או תעסוקה 1	<u>אזור מגורים בבנייה רבת-קומות:</u> סעיף 3.2.1 (א) + סעיף 3.2.5 (א) + סעיף 3.2.5 (ג) + **צפיפות 51.2 יח"ד/ד' ללא יח"ד עבור דיור מוגן** <u>ציר מעורב (לח"י):</u> מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, מוסד דת (שטח ציבורי בנוי) סעיף 3.4.2 + <u>חזית מסחרית:</u> בקומת הקרקע יותרו מסחר 1 או תעסוקה 1 סעיף 3.4.3 +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף לחנחיות המפורטות.	• סעיף 3.2.5 (א) (4) מקבץ שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 <u>שימושים כלליים ותשתיות:</u> • סעיף 3.1.1 (ו): הוספת שימושים כללים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, תוס/ירוק. סעיף 3.1.1 (ז): שימוש לתשתיות	סעיף 3.2.5 (א) (4) + סעיף 3.1.1 (ו) + קביעת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ, ותוספת שימושים ציבוריים מבונים במגרשים סחירים. סעיף 3.1.1 (ז) + קיימות תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים במגרש ביעוד מגורים/מסחר/תעסוקה
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	• אזור מגורים בבנייה רבת-קומות • ציר מעורב	• סעיף 3.2.5 (ב) שטחי בנייה מירביים. רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 5 תוספת רח"ק 1 ע"פ סעיף 5.3.2 (ג): התחדשות עירונית • ציר מעורב: רח"ק בסיסי לפי תכניות מאושרות. רח"ק מירבי לפי אזורי הייעוד בטבלת 5.	כלל שטחי הבנייה הסחירים עומדים על **225,504 מ"ר** המהווים **רח"ק 5.33** בהתאם לתכנית המתאר (רח"ק מירבי 1+5) +
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	• סעיף 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית • סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים • סעיף 3.1.4 (ו) תוספת שטח עבור מצללות או סככות צל	+

			לשימושים ציבוריים	
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	**בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי**	סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת קרקע. ס.ק. (א) ע"פ תכניות תקפות: התכנית מפנה לתכנית ע1 לעניין שטחי בנייה בתת הקרקע. 179,000 מ"ר בתת הקרקע סה"כ. + סעיף 3.1.5 (ד): יותרו בתת-קרקע כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מגורים + 3.1.1 (ז): תשתיות +
שטחי בנייה	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.** (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)	**מספר קומות מירבי:** עד 25 קומות **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	• סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות וגובה הבנייה • סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות • סעיף 4.2.2 (ג) גובה הבנייה וקומות • סעיף 4.2.6 (א,ב) מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני	• סעיף 4.2.2 (א) + • סעיף 4.2.2 (ב) + • סעיף 4.2.2 (ג) + • סעיף 4.2.6 (א,ב) + **התכנית קובעת בינוי של עד:** • 33 קומות לבנייה מגדלית • 9 קומות לבנייה מרקמית סך הקומות הנ"ל כולל את ק. הקרקע וק. הגג.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגדש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)**	• סעיף 4.2.3 + • סעיף 4.2.4 +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** • אזור מגורים בבנייה רבת-קומות • ציר מעורב	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)**	הקצאות לצרכי ציבור הינן בהתאם לחוו"ד היחי' לתכנון אסטרטגי. +
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית**	**סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).**	על שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. יחולו הוראות תכנית תא/צ'. + • התכנית מגדילה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 4 ד' (סה"כ 22 ד'). • התכנית מגדילה שטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח בהיקף של 3 ד' (סה"כ 13 ד').

	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	• סעיף 3.6.1 (א) שימושים • 3.6.1 (ג) הוראות כלליות למרחב ציבורי • סעיף 3.6.1 (ד): הגבלה בדבר שינוי ייעוד • סעיף 3.6.1 (ה): מגרש המיועד למבנה ציבורי • סעיף 3.6.11 שטח פתוח מקומי • סעיף 3.6.13 ציר ירוק עירוני • סעיף 3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי	• סעיף 6.3.1 (א) + • סעיף 3.6.1 (ג) + • סעיף 3.6.1 (ד) + • סעיף 3.6.1 (ה) + • סעיף 3.6.11 + • סעיף 3.6.13+ • סעיף 3.6.14 + בהתאם לסעיף זה התכנית מציעה סה"כ 40 מ"ר לטובת קיוסק, מונון, שירותים ציבוריים. בהתאם לסעיף, התכנית קובעת מהם תאי השטח בהם ניתן לפרוס היקף זה.
	תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	• סעיף 3.8.1 (ה): חוו"ד תחבורתית • סעיף 3.8.2 (ג) דרכים: דרך עורקית רב עירונית • סעיף 3.8.3(ד) הפרדה מפלסית מקומית • סעיף 3.8.2 (ה): דרך מקומית • 3.8.4 קווי מתע"ן • סעיף 3.8.7: תקן חנייה	• סעיף 3.8.1 (ה): חוו"ד תחבורתית תובא בפני הועדה המקומית + • סעיף 3.8.2: קו בניין לא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות חדרך + • סעיף 3.8.2 (ה) + • סעיף 3.8.1 (ג) התכנית כוללת מערך אופניים + • סעיף 3.8.2 (ג) (3): בדרך לח"י בר לב הועדה אינה רשאית להקטין את קו בניין אשר לא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך + • סעיף 3.8.3(ד) + • סעיף 3.8.7: התקן שנקבע הינו 0.8 או לפי התקן למגורים, (הקטן מביניהם) מקומות חניה ליחידת דיור לכל היותר, למעט דירות פיצוי כהגדרתן בהוראות התכנית, בהן תקן החנייה יעמוד על 1:1.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	• סעיף 4.4.1 (ב,ד,ח): תכנית בעלת השפעה סביבתית • סעיף 4.4.2: חוו"ד סביבתית • סעיף 4.4.3: בנייה ירוקה. • סעיף 4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי להיתר. • סעיף 4.4.5: תנאי להפקדת תכנית.	• סעיף 4.4.1 • סעיף 4.4.2 (א): חוו"ד סביבתית תובא בפני הועדה המקומית + • סעיף 4.4.3: התכנית כוללת הוראות לבנייה ירוקה. + • סעיף 4.4.4: התכנית כוללת הפניות להנחיות המרחביות. כמו כן, תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב. • סעיף 4.4.5: התכנית כוללת הוראות בהתאם לסעיף זה.

				כמו כן, בהתייחס לנושאי אנרגיה, תכניות העיצוב שתקודמנה מכוח התב"ע תכלולנה נספח בנייה ותכנון בני קיימא/ סקר אנרגטי על פי הנחיות אדריכל העיר אשר תכלול תו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), התייעלות אנרגטית, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין ותשתית וטעינת רכבים חשמליים. +
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	• סעיף 4.6.2 (א,ג,ד,ה): מתקני תשתית. • סעיף 4.6.4 (ד): נספח ניקוז • סעיף 4.6.5 (ג): נספח ביוב • סעיף 4.6.6 חשמל	• סעיף 4.6.2 (א) + • סעיף 4.6.2 (ג) + • סעיף 4.6.2 (ד) + • סעיף 4.6.2 (ה) + • סעיף 4.6.4 (ד) + קיים נספחי ניקוז הכוללים התייחסויות לסעיפי המתאר. • סעיף 4.6.5 (ג) + קיים נספח ביוב המתייחס לנושאים המפורטים. • סעיף 4.6.6 + קיים נספח חשמל

שלמות בסמכות ועדה מקומית לקבלת הקלות לפי סעיף 62א(ב)

תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית פאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.

62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.

סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א)(1)	איחוד והלוקה 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)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקת הנאה, חפקעות לדרכים, הוראות לחריסת מבנים

סעיפי הוראה אשר הוגשו לפי סעיף 62א(ג)

הצהרת המגיש

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמשומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מגיש הבקשה/הועדה

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי אדרי	025332735		5.1.21

הועדה המקומית

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		4.1.2021

רן ברנס | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:

א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינויים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.

ד. עדכון המסמכים הבאים:

1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:

i. מפלסי פיתוח.

ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.

2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.

3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינוי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.

4. מסמכי איחוד וחלוקה: אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.

ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.

ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 23/א/4.

ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:

1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.

2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.

3. תחזוקת זיקות ההנאה.

4. תחנת הקצה.

5. כתב שיפוי.

6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונית".

7. הסכם שלביות פינויים.

8. הסכם שלביות פיתוח.

9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.

ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.

י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.

יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, מנהל המרכז לתיאום הנדסי, נציגי בת"ש, נציגי שפ"ע , אגף הכנסות ומנהל פרויקטים משולבים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינויים ושלביות הפיתוח.

יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפינוי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית:

א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית.

ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.

ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").

ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.

4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מבוקשת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

מיכל שרון ויואב זילברדיק: מציגים את התוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מדובר בבשורה גדולה לשכונה ולאזור וכל הכבוד. בעמ' 65 בחוו"ד של היחידה לתכנון האסטרטגי יש התייחסות למבני ציבור וכד'. האם יש התייחסות מסוימת לבי"ס וגנים עבור החינוך המיוחד ולא משהו כללי? כל מה שקשור למדרכות מחלחלות - אפשר לבקש זאת? איך דואגים שהיזם אכן יבצע זאת? עוגנים תרבותיים - בעבר היה קיים מכון אבני. האם דואגים כי במסגרת הקמת שכונה חדשה יהיו עוגנים תרבותיים? האם יש בתחום התוכנית יחידות דיור מונגשות?
ראובן לדיאנסקי: אני לא רואה בתוכנית את הרוח התל אביבית. ידוע שהכל מורכב אבל האם זה לא המקום ליצור שכונה בסדר גודל של 1800 יח"ד והאם זה לא המקום להביא רוח תל אביבית ולעשות יח"ד עם בנינים משותפים הכוללים דירות קטנות, וליצור חלק מהמקום שייצר אוירה של כל מיני אוכלוסיות בגילאים שונים ועיסוקי שונים לגור בעיר? יש 5-6 מתחמים שמוגדרים כמתחמים למבני ציבור בהיקף של כ-22 דונם. לגבי הבדיקות של היחידה האסטרטגית - האם כאשר ניתנת הערכה הם מדברים על כמה צריכים בתא שטח מסוים לצורכי ציבור? כלומר אם במקום הזה ע"פ צ' ישנה אפשרות לבנות 10 קומות לבנין ציבורי, אז אפשר לבנות 10 קומות של מבני ציבור. אבל כאשר זה צבוע לא ברור אם בתא שטח מסוים יהיו רק 3 קומות מבני ציבור ובתא שטח אחר יהיו 4 קומות למבני ציבור וכן הלאה. ברור שהמגרשים הללו עתידים לאפשר הקמה של מבני ציבור שישרתו את אזור דרום מזרח ולא רק את השכונה. אולם ברגע שצובעים כל הרבה מגרשים חומים לא מעודדים בכך מיצוי של מגרש עד למקסימום. פה המקום למקסם את השטחים כמבני ציבור. יש את ביה"ס שנמצא על בר לב ומגיע להם תנאים עם אויר יותר נקי, וצריך לתכנן את הבי"ס במקום אחר. במקומו אפשר לאפשר שצ"פ או לאפשר חזית מסחרית כמו ביתר המבנים שנמצאים בבר לב שהוא ציר תנועה מאוד עמוס. לגבי דיור בר השגה התוכנית מציעה 70 יח"ד ל25 שנה. זה מעט מאד זה היה צריך לשלש את עצמו ולתת אפשרות להביא הרבה צורות מגורים בעיר ויותר אוכלוסיות מגוונות. בנוסף שימוש באנרגיה מתחדשת - אין כאן עיסוק באנרגיה חלופית בעיקר סולרית, אנחנו צריכים להיות הרבה יותר נחרצים ולדבר צורה ברורה בנושא. כנראה מימוש התוכנית יהיה עוד הרבה שנים. עליה לקרקע יהיה בין 8-10 שנים כך אני מעריך. נכון שיש שלביות, אבל אם לא מקבעים את נושא האנרגיה המתחדשת אנחנו חוטאים למטרה של אנרגיה חלופית. כיצד נערך החישוב של היחידה האסטרטגית?
אסף הראל: זו תוכנית טובה ואני מברך עליה. קשה לשמור על ה DNA תל אביבי בהינתן בעוצמות שישנן. החשיבות של הגריד עירוב שימושים היחס של שטחים חומים וירוקים - יש כאן תוכנית טובה. מה קורה עם נושא הפינויים האם יש מתווה ייחודי? השטח הירוק במרכז (תא שטח 401) צריך לשאוף להשאיר אותו ירוק ושהוא יהיה המגרש האחרון. בהמשך אם נדע על החומים האחרים אולי נוכל להותיר אותו ירוק. כרגע להשאיר את לב השכונה ירוק. הייתי מנסה להשאיר את כל השטח ירוק זה יספק עוגן מוצלח. לגבי המסחר חסר לי ציר שנכנס פנימה מבר לב. בחרתם ביורה שיגיע ממזרח מרח' משה דיין, למעט המעטפת ששם יש מסחר במשה דיין. הכניסה לשכונה ברח' היורה בשכונת הארגזים מקווקו ואפשרי בלבד. אני חושב שצריך להיות הפוך. בשד' הארגזים הייתי מחייב מסחר שהוא מחבר מרח' הלח"י לפארק וצמוד ללב השכונה ודווקא ברח' מזרח מערב מאפשר. זו ההמלצה לגבי המסחר. לגבי הדב"י אני מסכים עם ראובן אבל 1800 יח"ד ורק 70 יח"ד דב"י זה לא מספיק אם צריך להרים עוד מגדל כדי לשאוף לפחות ל10% כלומר 180 יח"ד דב"י זה שווה. בנוסף כפי שכתבו במכתב של מרכז 'הגר', לגבי הדירות הקטנות

ברגע שיש ממוצע 80, הופכים את האפשרות לעשות מקומות עם דירות מאד קטנות לבלתי אפשרי. אם על כל דירה של 30 מ' נצטרך לעשות דירה של 130 מ' אז זה לא טוב צריך מהממוצע להחריג עד 10% של דירות קטנות או לשנות את הממוצע.
ראובן לדיאנסקי: כמה דירות הם 37מ"ר ?.
יואב זילברדיק: המגרש מאפשר עד 70 דירות בסך שטח נתון. הממוצע הנוצר הוא 37 מ"ר.
חן אריאלי: לגבי שטחי הציבור חשוב שזה יהיה בתהליך של שיתוף ציבור ולא יידוע הציבור. צביון השכונה הוא מאוד חשוב. הבנו שהציעו להם בית כנסת במקום מסוים וחשוב לשתף את תושבי השכונה כי בית כנסת הולך להיהרס כדי לשמור על אופי השכונה. צריך להבין מה קורה מעבר לשנתיים ולוודא בהסכמים מה קורה אחרי שנתיים. בגלל שהעירייה היא צד של הפינוי צריך לתת את הדעת על כך. נושא הדיור המוגן מעל המסוף. דיור בר השגה ולהשכרה מרוכז בבניין אחד האם אנחנו לא מייצרים סוג של גטו והבדלה. אני לא חושבת שזה נכון לכל השכונה. האם דירות הפיצוי באמת ממוקמות במקומות טובים עם עלויות תחזוקה לא גבוהות ועם אפשרות לממן זאת? מדגישה את הליך שיתוף ציבור בתכנון כי זה יסיר הרבה התנגדויות בשכונה.
מאיה נורי: מצטרפת לאמירות לגבי דיור בר השגה שצריך להגדיל את הסכום הדירות וגם להקטין דירות כדי שיהיה אופי לשכונה. אני מבקשת לשמוע את ההתייחסויות של נגישות בשכונה ומעבר בכל האזורים בין הבניינים.
רועי אלקבץ: זוהי תוכנית טובה. לא ברור אם השאיפה לDNA תל אביבי היא ריאלית כי יש מגוון של אוכלוסיות וערכים שונים ולהכניס זאת לכל פרויקטDNA זה לא ריאלי. התוכנית מאוזנת: יש בה חדשנות ועירוב שימושים. בשונה מחלק מחברי, הסיפור המרכזי כאן הוא הקטע הקהילתי במטרה לייצר חיבור בין אנשים. יש כאן פינויים של אנשים וזהו אתגר מאוד גדול. אם פרויקט כזה יכשל הוא יכשל קהילתית ולכן חשוב מאוד לעשות כאן שיתוף ציבור ויידוע ציבור ועל זה נצליח או נכשל. על זה צריך לשמור על הקהילה מאוגדת ונשמח גם בדרום יהיו מקצבים כאלה ועשיה כזו.
שולה קשת: הופתענו לראות שאין מסמכים במנהל התכנון מדוע הם לא במערכת המקוונת כי לא רואים את התקנון של התוכנית. יש נספח בינוי וגם ממנו לא קבלנו חתכי רחוב וכד'. האם התוכנית עברה תנאי סף ואם היא לא עברה למה אנחנו דנים בהפקדה?
שאלה למה"ע: איך אתם רוצים שנתכונן לדיון כאשר בדראפט לא מופיעים חתכי בינוי אין הדמיות? איפה הבניה הנמוכה ואיפה המגדלים, כיצד כתבתם בדראפט שהתוכנית תואמת את מסמך המדיניות אבל איפה עקרונות התכנון. למשל איך זה רח' מטרופוליני איפה חתך הרחוב איפה הנחיות הבינוי איפה הקשר לפארק למה לא מפרטים את שאר העקרונות?
תמהיל הדירות - מדוע הוא נמוך ומדוע אין דיור ציבורי ולמה אין דירות קטנות, לא יכול להיות שלא נשמור על גיוון. זה מגוון ובטח שזו שכונה מוחלשת ולא יכול להיות שלא נשמור על גיוון לאוכלוסיות מוחלשות וגם לאוכלוסיות ותיקות. זו קרקע של מדינת ישראל. אי אפשר להתלונן על המדינה ובסוף אנחנו אלו שמאפשרים תוכניות לעשירים בלבד. מה גם שהיזם שאחראי לפינויים היה גם היזם בגבעת עמל וזו נקודה רגישה אצלי כאשר אני נזכרת באגרסיביות שהייתה שם. אין שיקוף בין מה שמופיע כאן למה שיש בשטח, כמה משפחות גרים שם כמה משפחות תקבלנה דירות אחרי אישור התב"ע וכד'. המסקנות של שיתוף הציבור לא ראליות. כלומר עשיתם שיתוף ציבור ולא מטריד אף אחד מהדיירים של המתחם לאן הם יעברו? מוזר מכיוון שהתב"ע לא מבטיחה כלום לדיירים. הנוסח של התב"ע השלביות כל אלו מעודדים שלא יהיה לדיירים כלום. הנוסח של התב"ע מעודד קודם לעשות פינוי ואח"כ לבדוק אם יש זכאי ואח"כ להתחייבות של המינהל נמשיך לתת היתרים. האם אנחנו חברת נדל"ן או רשות ציבורית? למה לא לבקש מהיזם לעשות בינוי פינוי ולא פינוי בינוי. אני מבקשת ששלביות התוכנית תתוקן וקודם שיסגרו עם התושבים איפה הם יגורו איזה פיצוי הם יקבלו ואח"כ שהם יתנו היתרים, אסור שיהיה פה שידור חוזר של גבעת עמל. לא ברור נושא המסוף אוטובוסים בשכונה למה הוא משרת אותם ולמה לא להוריד אותו מיידית מתחת לקרקע.
הראלה אברהם אוזן: המערכת של מינהל התכנון לא פתוחה לוועדות מקומיות בכל הארץ. הועדות המקומית מנהלות את המעקב במערכת פנימית שלהם. לתוכנית הזו יש תקנון שלם כל החומר נמצא. חתמתי על מסמך סמכות שצורף לדרפט מבחינתנו הכל נמצא לרבות כל תנאי הסף והכל תקין.
אורלי אראל: הפרוגרמה לשטחי ציבור נקבעת בהתאם למספר פרמטרים. אגף התכנון אומר מה יהיה היקף מס' יח"ד הדיור שהתוכנית החדשה מוסיפה עליהם נעשית פרוגרמה גם על שטח ציבורי וגם על שצ"פ ואז נקבע ההיקף. לרוב המספר הוא לא ראלי ולא רלוונטי. אז מתחילים לעבוד על התוכנית ולהדק ולבדוק מעבר למספרים הכוללים, ומנסים להתאים את הפרוגרמה למצב בשטח. במקרה הזה ההיקפים של יח"ד נקבעו מכמה פרמטרים. אחד יש כאן פינויים שצריכים להיעשות וזה חלק מהבדיקות הכלכליות שנעשו לתוכנית הזו. כמה צריך לשלם ביח"ד כדי שאפשר יהיה לממן את ההסכמים לפינויים שהם כבדים. מה צריך לעשות בתוכנית בגלל נושא הניקוז. צריך להרים את פני הקרקע שגם זה נכנס לפרמטרים הכלכליים בשביל לראות כמה יחידות צריך בשביל לממן. עכשיו נקבע וסוכם עם היזם שצריך 1800 יח"ד ולאלה נעשתה פרוגרמה מסוימת. אמרנו שמכיוון שיש מחסור ושבשכונת עזרא יש מחסור ואנחנו חושבים שבכל שבשכונה יש יותר היצע לשטחי ציבור, ככה במגרשים הציבורים ולא כשטח ציבורי בנוי, נוכל לתת

מגוון של שירותים ציבוריים החל ממרכז קהילתי ובסוף מוסד תרבות כזה או אחר. בשטחים של 100 אלף מ"ר שהתכנית מציע אפשר לבנות הרבה. אנחנו רוצים לאפשר למוסדות הציבורים כמה שיותר ולא להגביל. אם יש יזם נגביל אותו כי זה המקסימום. אנחנו סומכים על הנהלת העיריה כשאנחנו מגיעים למוסדות העירוניים ולכן התוכנית הזו מאפשרת שטחי ציבור עבור כמה שיותר מוסדות ציבור כי זה מה שיעשה את המגוון שיתנו מענה לשכונה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שצובעים 6,5 מתחמים בשטח של כ-22 דונמים שמתחלקים ל-X שטחים חומים אתם לא מעודדים ומאפשרים את המיצוי של אותם שטחים. אם הייתה סיטואציה שהיו רק 3 מגרשים חומים אז לא הייתה ברירה למימוש אבל כשיש 6 יש שיקולים אחרים. אם היינו לוקחים מגרש מיוחד/ציבורי ומקימים בנין לדיור שיתופי, ומגרש אחר יהיה עוד מגרש ירוק נרצה נעשה שינוי יעוד אולי. התכנון הוא קו מנחה ויהיה נוח עתידית להמשיך באותו מסלול. ברגע שהשטח מסומן באופן כזה אז יהיה מגוון בכל הקומות במגרשים והיעודים. לכן אם רוצים לחסוך בשטחים חומים ורוצים לממש ערכים אחרים בשטחים שהם שלנו זה הזמן ויצטרכו לעשות יותר קומות.

חגית נעלי יוסף: אנחנו גוזרים את היקפי השטח ע"פ נורמות מקובלות ומאושרות של מינהל התכנון וגם לצרכים העירוניים לשטחי ציבור. במצב הנכנס לפרויקט יש לנו היצע של 18 דונם שהם שטחי ציבור ואנחנו מוסיפים על הקיים 1600 יח"ד. בסה"כ כל מניין השטחים הם 22 דונם, בסה"כ מוסיפים 4 דונם לדלתא של יח"ד הדיור שייצרו הרבה מאוד ביקוש לשטחי ציבור. זו דלתא מזערית לעומת העומס והתוספת שאנחנו מייצרים, החוסן החברתי והקהילתי נחוץ פה. הרצון היה לייצר כמה שיותר מוסדות ציבור שמחייבים את השטחים שלהם.

ראובן לדיאנסקי: כשאתם ממליצים על X מ"ר לשטחי ציבור השאלה אם זה באמת מה שצריך? איך ממקסמים כל מ"ר.

חגית נעלי: יש כאן ענין של שלביות, השכונה לא תיושם בהינף אחד, לכן ניסינו לפצל את הסיכונים ולתת יותר מגרשים כדי שאפשר בשלביות לספק את השטחים הציבורים האלה גם עבור אוכלוסיות שהתאכלסו וזה מפתח לחזק את הקהילתיות והשינוי בהתחדשות עירונית ובתהליכי השינוי שהשכונה הולכת לעבור. השכונה מדרום שנבנתה לא מספקת מטר אחד של שטחים עבור מוסדות ציבור ונצטרך לספק אותם גם כאן. גם בסביבה מתייחסים לכל האזור העומד לקראת תהליכי התחדשות ותמיד יש ביקושים לשטחים קיימים ואנחנו תמיד בחסר. יש לנו אחריות לתכנן את השטחים בצורה מושכלת ולמקסם את זכויות הבניה כולל מה שתכנית צ' מאפשרת. יכול להיות שבהמשך נבחן לגבי דיור שיתופי. מדובר על תוספת 4 דונם בתאי שטח שיכולים לספק שטחי ציבור ופעילות ציבורית לסוגיה. יחסית זו התכוצות מהנהלים ומהתקנות שאנחנו עובדים איתם לאור תוספת יח"ד והאוכלוסייה כאן. השטחים האלה חיוניים מאד ונדרש לתכנן אותם בשלביות מבחינת מושכלת.

יואב זילברדיק: חגית, נא התייחסותך לנושאים יח"ד קטנות שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר פלדלת, חינוך מיוחד, ועוגנים תרבותיים.

חגית נעלי יוסף: יש בפרוגרמה התייחסות לשטחים לצרכים מיידים של השכונה וגם ברמה השכונתית / רובעית /עירונית וכמובן להכניס שירותי תרבות. בנוסף לגבי התמהיל הוא כולל יחדות דיור קטנות ובמסגרת היתרי בניה נצטרך לוודא ששומרים על התמהיל.

אסף הראל: אם הממוצע הוא 80 מ"ר ורוצים לעשות יח"ד של 30 מ"ר מה עושים ?

חגית נעלי: נוכל לייצר יח"ד של 30 מ"ר אבל לא באופן גורף. דירות קטנות מחייבות ניהול. לא מתחייבים כרגע לכמה דירות. אנחנו כן מתחייבים לתמהיל מגוון.

אסף הראל: אני מציע אולי כדאי להחריג את הדירות הקטנות מהממוצע.

חגית נעלי: אנחנו מחויבים לבדוק את התמהילים, זה לא יישאר פתוח.

אודי כרמלי: אתה לא רוצה דירה של 5 חדרים של 120 מ"ר.

אופירה יוחנן וולק: למה רק דירות קטנות, יש אנשים שרוצים עוד ילדים וצריך דירות גדולות. יהיו כמה אנשים שיגורו ב 30 מ"ר ויש משפחות שיגורו ב-70 מ"ר ברווחה.

אודי כרמלי: בסופו של הדבר האיזון בין 80 מ"ר ל-30 מ"ר משמעותי בקנה מידה של פרויקט כזה. האיזון שנעשה כאן הוא לא כלאחר יד נעשתה כאן בדיקה אמתית. השכונה הזו צריכה לתת מענה טוב למשפחות גדולות מקום שכל מזרח העיר שאין כל היצע של דירות חדשות שמשפחות יוכלו לעבור לגור בו. הממוצע הוא ממוצע נכון. אם מגיעים לתמהיל בריא 60/20 שיש להם ביקוש ל-20 דירות גדולות צריכים את הפוטנציאל. היום ב-2020 הממוצע הוא דירות גדולות בתל אביב אבל פה התמהיל הוא יותר רחב.

חגית נעלי יוסף: לגבי החינוך המיוחד לוקחים בחשבון בשטחים ובמבט צופה לעתיד כל העולם של חינוך מיוחד נכנס לבוסט של שילובים בבתי ספר רגילים. הבינוי החדש יצטרך לשלב זאת ולהיבנות לכך.

אופירה יוחנן וולק: אני מכירה בתי ספר מכילים שיכניסו את התלמידים של החינוך המיוחד ובכל זאת גם מדיניות של העיריה, החינוך המיוחד והגנים שיהיו בסביבת הילדים, חשוב שלא נשנע אותם ולאור העובדה שגולומב הישן הפך למתחם גני ילדים לחינוך מיוחד, אני כן רוצה שיהיה פשוט ברור לחלוטין בתוך התכוניות כחלק אינטגרלי. ומה קורה עם הדירות המונגשות?

אורלי אראל: היתר הבניה ניתן על פי חוק שהדירות יהיו מונגשות.

מיכל שרון: לגבי מתחם אלון יש מספר שלא יכולים לרדת ממנו שהתב"ע המאושרת קבעה. מבחינה תכנונית זה כן נכון להשאיר את בי"ס מפתן אלון וגם ליצור מגוון כלפי רח' לח"י ושכונת התקווה ולא ליצור אחדות בחזית המסחרית ומגורים.
לגבי המגרש המרכזי - בתכנית הוא מוגדר כמגרש מפוספס והביצוע שלו ייעשה בידי היזם אשר מבצע את כלל המרחב הציבורי גם את הרחובות והשצ"פ, אם בעתיד יצטרך יהיה ניתן לבנות בו.
יואב זילברדיק: לגבי המגרש המרכזי, בכל מקרה רק חציו מוגדר לבנייה. חציו יישאר פתוח וזה מוגדר כך במסמכי התכנית השונים.
אלי לוי: באופן עקרוני נכנסנו למתחם גדול בתוכנית שאושרה בתחילת שנות ה-90 שהיתה שייכת למדינת ישראל. נקבעו מס' עקרונות של פינויים. הסקר הגדול היה ב-1996 ודיבר על אנשים בעלי זכות לדירה חלופית או שווי לדיור חלופי של 4 חדרים לאנשים שהיו לפני הסקר. מדובר בכ-218 אנשים ואפשרנו היתרים ע"פ התב"ע לפי שלביות של פינוי וניתנו פיצוי או בכסף או בפרויקט עצמו. השטח לא נותר כפי שהוא ויש דיירים חדשים וילדים. במהלך השנים פונו כ-110 מפונים זכאים ועוד כ-100 מפונים שלא נכללו בסקר או בעלי זכות אבל כן ניתן להם פיצוי כדי לקדם את הפרויקט. הגענו לחלק הצפוני ומצאנו כ-230 מחזיקים מעבר למה שהיה בסקר. חלק מהמתווה אמר שראש משפחה מקבל פיצוים וגם ילדים קבלו זכות לדירה. שהגענו לתוכנית הזו הגענו לשטח שונה וצריך היה למצוא להם פתרון.
באנו למינהל והצלחנו לשכנע את אביגדור יצחקי למתווה מיוחד שיאפשר את המשך הפינוי ולתת מענה לילדים זכאים והיום הם בני 40 ראשי משפחה ויצרנו מתווה . רק ב99 נחתם הסכם. אלה שהיו בשנים 1986-1994 מקבלים דירת 3 חדרים ללא תמורה.
אלה שהגיעו בין 1995-1998 ע"פ תצלומי האויר מקבלים 3 חדרים בהשתתפות של 750,000 ש"ח, מי שנכנס 1999-2004 מקבלים 3 חדרים בהשתתפות מיליון ₪. כל מי שנכנס אחרי שנת 2004 קבענו במסגרת הפינוי הטבה של 50,000 ש"ח על מנת להגיע להבנה והסכמה. על פי המצב הישן כנגד כל המחזיקים הוגשו תביעות משפטיות וברוב המקרים קיבלנו פסקי דין לפינוי. אף על פי כן אנחנו לא ממשים את הפינוי .
התוכנית הזו ומימושה יעשו מהפך כי אנחנו כבר מקדמים את התכנון מזרחית לתכנית הזו.

יואב זילברדיק: דיור להשכרה - המגרש שמיועד לדיור להשכרה ודב"י נמצא במרכז השכונה לדעתנו במקום הכי טוב בשכונה וממש לא מדובר בגטו. עשינו ניתוח של יח"ד מה קורה בשכונה הדרומית ושם יש הרבה דיור להשכרה סטנדרטי ואפשר לשכור בכל מקום. אבל כאן מדובר במגרש מיוחד בבעלות אחודה עם שטחים משותפים לטובת הדיירים. לגבי תחנת הקצה ואופן השילוב שלה, נעשה מתוך חשיבה לשמור על המגרש בבעלות וניהול אחודים. זהו מגרש בבעלות מלאה של היזם חשוב היה לשמור שלא יכנסו אלמנטים נוספים של בעלויות למעט תחנת הקצה ושטחים ציבוריים בנויים שיהיו בבעלות העירייה.
בהתייחס לתחנת הקצה לא מדובר בתחנה מרכזית אלא תחנת קצה שמשפרת את השירות עבור התושבים וכוללת כ-20 אוטובוסים המייצגים 3 קווי אוטובוס שלא יהיו מזהמים.
דורון ספיר: מה בנוגע לנגישות הציבורית במרחב?
מיכל שרון: כל המרחב הציבורי יתוכנן ע"פ המפלסים של המדרכות הסמוכות ויוצר רצף של מדרכות, מרחבים ציבוריים ושצ"פ. לגבי כיווניות לח"י בר-לב צפון דרום לפנים השכונה נבחן זאת ונבדוק את ההפיכה של המסחר כמסחר מחייב בתחום התוכנית.
אורלי אראל: אפשר להכניס את זה.
יואב זילברדיק: החץ מרמז למיקום מעבר חציה כי קיים פוטנציאל לחיבור צפונה.
גלי דולב: לנושא קיימות ובדיקות – השכונה תוכננה לפי דוחו"ת קיימות ולפי תקן "שכונה 360" אשר הוצג בפני אדריכל העיר והוכנה בדיקה ספציפית לתאים פוטוולתאים. כל הנושאים השונים של קיימות ושל אנרגיה מתחדשת וכד' כלולים בהוראות התכנית אשר מחייבת בדיקה של הנושאים האלה.
ראובן לדיאנסקי: איפה נוכל להחליט מה כמות האנרגיה המתחדשת שתפיק בתא שטח המסוים הזה?
גלי דולב: זה נכון שזה יהיה בשלב ההיתרים כי הטכנולוגיה כל הזמן מתחדשת אופן השימוש העלויות.
ראובן לדיאנסקי: האם תהיה מגבלה כל שהיא עקב אי התייחסות בתקנון של התוכנית?
אודי כרמלי : זו הנחיה תכנונית שמופיעה בתקנון שהיא מחייבת בסקרים.
ראובן לדיאנסקי: האם תחול עלינו מגבלה מסוימת בקבלת החלטה לגבי כמות עוצמת אנרגיה מתחדשת שנרצה להפעיל בתוכנית הזו? אין אמירה ברורה לגבי מה התכנון רוצה בהיקשר של אנרגיה החלופית.
דורון ספיר: האם בשלב היתר הבניה יהיה אפשר לקבוע שיהיו 15% אנרגיה מתחדשת ולא 20% או 30%?
אודי כרמלי: התשובה לא. בתקנון הזה אין הגבלה על רמות עוצמות כמויות כל עוד זה לא נאמר בתקנון התשובה של מה"ע היא לא.
דורון ספיר: מה התשובה לשיתוף הציבור בנוגע לשטחי הציבור איפה יהיו בתי כנסת גני ילדים וכמה?
אורלי אראל: התב"ע קובעת שטחים ציבורים, השימוש בכל שטח ציבורי יהיה במסגרת תוכניות עיצוב אחרי שנעשה סבב עירוני בכל מגרש כמו שנעשה בכל מגרש ציבורי אחר.
חן אריאלי: האם מתוכנן שיתוף ציבור על כך ?
אורלי אראל: על השימוש הציבורי באף מקום לא נעשה שיתוף ציבור.
חן קראוס: מה הייתה התייחסות המיוחדת הספציפית לבתי הכנסת והאם היא רלוונטית עכשיו?

שולה קשת: חשוב שתעבירו את כל התקנון והוראות התוכנית.
אורלי אראל: אי אפשר להעביר במייל אלו קבצים מאד כבדים. חברי ועדה תמיד מבקשים ומקבלים.
שולה קשת: אני מבקשת מאלי לוי שישלח את המתווה של הפיצויים וגם הפרוטוקולים של ועדת החריגים.
חן קראוס: זה פרויקט שבשני שלבים יהיו שם תושבים שיגורו בתוך אתר בניה איך נותנים להם מענה עד שהפרויקט יהיה בסיומו.
מיכל שרון: מסמכי התוכנית מתייחסים לאותם שלבי ביניים והם מגדירים תוכנית ראשית בקנה מידה של 1:500 שתתייחס לכל אותם שלבי ביניים. התוכנית תסתכל על השלב הסופי אבל מתוכה תגזרנה תוכניות עיצוב שכל תוכנית עיצוב תתייחס לאזור המפותח וכל מה שסובב אותו, כל מה שקשור לתשתיות קירות תמך וכל מה שיזדקקו לו. 1:500 היא תוכנית תשתיתית.
יואב זילברדיק: בתי הכנסת ממוקמים בתאי שטח 108 ו201 יש שינויים מהנוסח כדלקמן:
תא שטח 201 מיועד עבור בית הכנסת חלוקת הזכויות עבור תא שטח 201 יועמדו 300 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר הרשומים וזאת ללא שינוי בשטחי השירות העל או תת קרקעיים עבור השימוש הזה. אותם 150 מ"ר מגיעים מהמסחר, אשר יתעדכן מ-2600 מ"ר עיקרי ל-2475 מ"ר עיקרי ללא שינוי בשטחי השירות.
לגבי סעיף לנספח שלביות הפיתוח מבקשים להותירו כתנאי להפקדה בפועל תנאי אך לנסח אותו כדלקמן:
תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקות התכנון אגף נכסי העיריה וגורמים העירונים הרלוונטיים בהתייחס לכלל השטחים הציבורים בין אם באופן זמני או קבוע בדגש על שלביות הפינויים שמוטמעת בתקנון.
דורון ספיר: לגבי בתי הכנסת אנחנו רושמים לפנינו שהודעתם לנו ששטחי הציבור שמיועדים לשני בתי הכנסת יוחכרו על ידי העיריה באותם התנאים והעיריה תקבל את השטחים מרמ"י זה מה הודעתם לנו.
אלי לוי: כן ובעתיד הם יבנו בתוך הבניינים, והם יהיו בשטח סחיר.
חן קראוס: להגיד לשכונה כזו שתתקעו בחדר בבניין ששם יש בתי כנסת זה לא להיות רגישים לשכונה.
אלי לוי: יש כמה בתי כנסת.
דורון ספיר: הדברים סוכמו עם בתי הכנסת ומקובל עליהם.
רוני קינסברונר: לענין הדב"י, כל ה-70 יח"ד ייועדו להשכרה לצמיתות, 35 מתוכן תושכרנה ל-25 שנה ויהיו בשכ"ד מסובסד ואז יהיו בשכ"ד במחירי שוק. ו35 נותרות יהיו בשכ"ד רגיל מהיום הראשון במחיר שוק. לא ניתן למכור את כלל יח"ד לטובת דיור למכירה אלא בתנאי שמוכרים אותם כחטיבה אחת.
למעשה הם ישמשו לצמיתות כדירות להשכרה. זהו פורמט שמיושם פעם ראשונה בדר' מז' העיר. הסדר כזה אישרתם ביהודה הנשיא 14 16 בנווה אביבים.
דיור בהישג יד דורש גידול בזכויות הבניה. אין פורמט כלכלי שעשינו כרגע לא אם כן הקרקע דורשת למחיר אפס. הפורמט ייחודי ולא יכול לעמוד לבדו ואם אתם שוקלים להגדיל זכויות בניה בכדי לאפשר עוד דיור בהישג יד. אם רוצים את הפורמט המכפילים יהיו הרבה יותר משמעותיים מאשר בדרך כלל. כל הסוגיות שהצבעתם עליהן שהם לא נכסיות תוטמענה במסגרת הסכם. גם במימון אנחנו מבקשים להתנות את הפקדת התוכנית התכונית בחתימה עם העיריה על ההסכמים הללו גם הנכסים.
אלחנן זבולון: בתי הכנסת לא צריכים מלחמות שזה יקרה שכונת עזרא היא שכונה דתית. בתי הכנסת צריכים להיות על השולחן ושיטפלו בהם ולא רק ולמצוא פתרונות זה צריך להיות בשטחים החומים.
ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להציע להגדיל את מספר הדב"י . ואם אפשר שיהיה רשום שלא יפחת מ-70 ולהשאיר לשלבים היותר מאוחרים ננסה להשיג יותר.
אורלי אראל: 70 להשכרה מתוכם מחצית דב"י.
ראובן לדיאנסקי: לא לכתוב בתקנון.
אורלי אראל: לא תקבל את זה אם זה לא רשום בתקנון במספר.
דורון ספיר: כל היחידות הללו הם חלק מהאיזון שנעשה הכל תלוי אחד בשני.
אודי כרמלי: אתה רוצה להשאיר גמישות אפשר בתקנון "לא יפחת מ-70 ,לא יפחת מ-35 ואם יש אפשרות להעלות אז אפשרי.
דורון ספיר: המספרים יהיו כפי שמופיעים בתקנון אם יהיה שינוי בתוספת יחידות הדיור העלייה תהיה באותו יחס.
אורלי אראל: יחידות להשכרה לא יפחתו מ-70 יח"ד ומתוכן לא תפחת מחציתן לדב"י.
הצבעה:

בעד חוות דעת מה"ע
דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון
פה אחד

בישיבתה מספר 21-0001ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים:

א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינויים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.

ד. עדכון המסמכים הבאים:

1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
   i. מפלסי פיתוח.
   ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינוי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
4. מסמכי איחוד וחלוקה: אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.

ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.

ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 23/א/4.

ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:

1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
3. תחזוקת זיקות ההנאה.
4. תחנת הקצה.
5. כתב שיפוי.
6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונית".
7. הסכם שלביות פינויים.
8. הסכם שלביות פיתוח.
9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.

ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.

י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.

יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, והגורמים העירוניים הרלוונטיים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינויים ושלביות הפיתוח.

יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפינוי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

יג. הוחלט כי חלוקת הזכויות עבור השימושים בתא שטח 201 של בתי הכנסת תעודכן כך שבשונה מנוסח התקנון המובא לדיון יעמדו שטחי הציבור המבונים העיקריים על 300 מ"ר במקום 150 מ"ר וכך שטחי המסחר יעמדו על 2475 מ"ר שטח עיקרי.

יד. בהסדר בין רשות מקרקעי ישראל לעירייה באם תקבע כחכירה תביא העירייה המלצה למוסדותיה להעמיד לעמותת בית הכנסת את השימוש במבני בית הכנסת באותם תנאים שהעירייה תקבל מהמינהל ולאותה תקופה.

טו. שטחי מסחר – יוחלט כי ב'שדרות הארגזים' (צפון דרום) תקבע במסמכי התכנית חובת חזית מסחרית. החזית המסחרית ברח' היורה תתאפשר אך תקבע כלא מחייבת.

2. הועדה מאשרת שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית:

א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית. יקבע במסמכי התכנית כי מספר יח"ד להשכרה לא יפחת מ-70 יח"ד.

ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיזל.

ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").

ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.

4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מאושרת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק