

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב-יפו

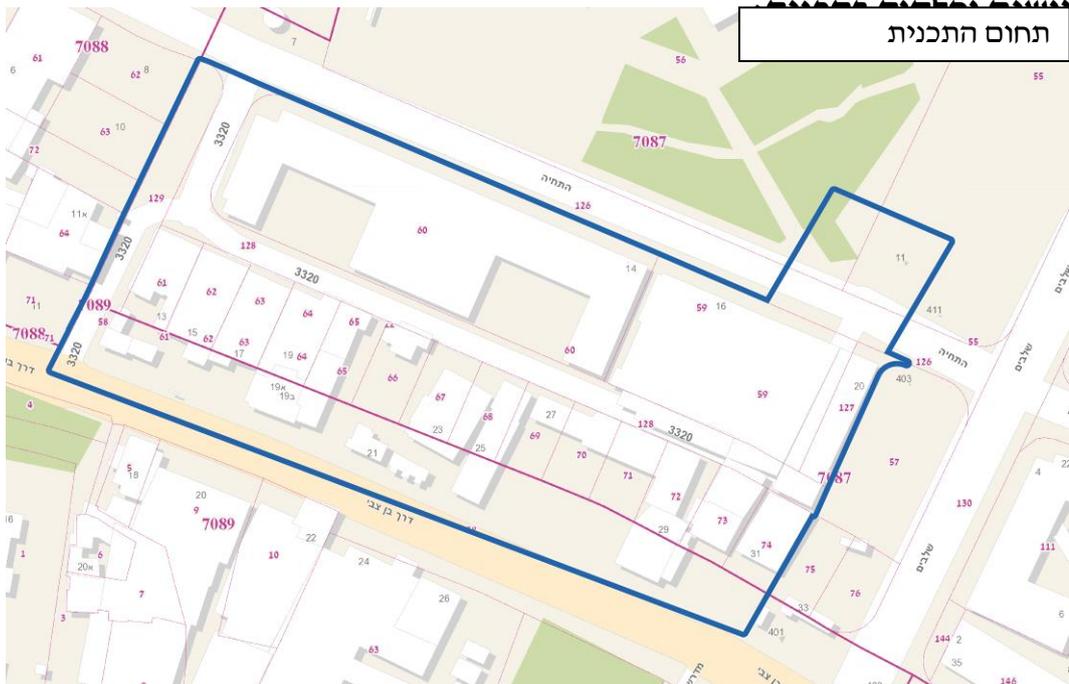
מיקום:

- צפון - גן כרונינגן ורחוב התחיה
- דרום - דרך בן צבי
- מזרח - רח' שלבים
- מערב - חלקות 72,71,64,63,62

כתובת:

התחיה 10-20, דרך בן צבי 13-31

תחום התכנית



מצב מאושר

- אזור תעשיה
- מבנים ותוסדות ציבור
- מגרש לכניו ציבורי
- שטח ציבורי פתוח
- דרך מאושרת
- שטח להשלמה
- דרך לכביש
- מגרש מיוחד
- אזור תעשיה
- תעשיה ומלאכה
- דרך גישה לחניון
- מגרש בית חניה
- אזור תעשיה ומלאכה א
- אזור מסחר והחנה
- עיף תביע 250
- אזור מסחר ואחסנה
- אזור תעשיה ומלאכה בתוסות



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק	127-129, 59-74	126, 55-56
7089	מוסדר	חלק		58

שטח התכנית : 29.455 דונם

מתכנן: קייזר אדריכלים

יזם: ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III (שותפות מוגבלת)

בעלות: עיריית תל אביב-יפו, דיור ממשלתי, ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III (שותפות מוגבלת), קבוצת

מנרב בע"מ (קיימת הערת אזהרה, בהליכי רישום) ופרטיים

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

בתחום התכנית פועלים בתי מלאכה, אחסנה, ייצור ותעשייה זעירה וכן תחנת כיבוי אש יפו. בשטח קיימים המבנים כמפורט להלן:

1. רח' התחייה 14 - מבנה "בית התעשייה יפו" נבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20, מבנה בן שתי קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף חלקית, המבנה כולל שלושה אגפים, שני האגפים הקיצוניים בצורת "ח" ולאגף המרכזי חצר פנימית.
2. רח' התחייה 16 / דרך בן צבי 29 - מבנה המחולק לשני אגפים בני שתי קומות מעל קומת קרקע.
3. רח' התחייה 20 / דרך שלבים 3-5 - מבנה חד קומתי בעל גגות משופעים.
4. דרך בן צבי 29 - מבנה בן 3 קומות בנסיגה מקו הרחוב.
5. דרך בן צבי 25-27 - תחנת כיבוי אש.
6. דרך בן צבי 13-23 מבני מוסכים ואחסנה בני קומה אחת או קומה אחת מעל קומת קרקע.

חלקה 129 בגוש 7087 ביעוד שצ"פ, המשמשת כדרך בפועל.

חלקה 128 בגוש 7087 ביעוד דרך.

חלק מחלקה 58 בגוש 7089 בדרך בן צבי ביעוד דרך שטרם הופקעה בפועל.

חלק מחלקה 126 בגוש 7087 ביעוד דרך - רחוב התחייה.

חלק מחלקות 66 ו-56 בגוש 7087 ביעוד מגרש בית חנייה.

תיאור מצב קנייני:

כ-49% משטח התכנית בבעלות פרטית, כ-44% בבעלות עירייה (לרבות ייעודי שב"צ, שצ"פ, מגרש בית חנייה ודרכים) וכ-7% בבעלות הדיור הממשלתי (כיבוי אש).

מדיניות קיימת:

1. תכנית מתאר תא/5000.

- יעוד
- אזור מעורב לתעסוקה ומגורים
- מוקד תעסוקה חדש (בחזית רח' שלבים)
- שטח פתוח עירוני חדש
- מוסד ציבורי עירוני חדש (מחוץ לתחום הקו הכחול אך בתחום רדיוס 500 מ', הדורש התייחסות)

גובה מותר - לאורך רחוב שלבים - מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה. בגובה עד 25 קומות.

- לאורך רחוב בן צבי עד 15 קומות.

- לאורך רחוב התחייה עד 8 קומות.

רח"ק מירבי - רח"ק 6 במגרשים הגובלים ברח' שלבים.

- רח"ק 5 במגרשים העורפיים.

- רח"ק 12.8 במוקד התעסוקה.

2. תא/9078 - מדיניות לקביעת הנחיות לתכנון מפורט וליצירת שטחי ציבור במרחב שלבים - 1.1.2019:

התכנית מהווה את יחידת תכנון 22 בתחום מדיניות שלבים, התכנית תואמת את מסמך המדיניות.



מצב תכנוני קיים:
תכניות תקפות:

מספר תכנית	שם תכנית	מתן תוקף	ילקוט פרסומים
תמא/ 1		12/02/2020	8688
תמא/ 4 /2 /א	תכנית מתאר ארצית חלקית-נתב"ג-שינוי מס' 2	19/08/1997	4559
תא/ 5000	תכנית מתאר תל אביב - יפו	22/12/2016	7407
תא/ ע/ 1	ע-1 מרתפים (4)	15/01/2004	5264
תא/ 1367	שינוי של תכניות מפורטות 483,397,250, 500	11/09/1975	2142
תא/ 786 /א	תיקון מס' 1 לשנת 1970 של תכנית מפורטות מס' 250	09/06/1974	2015
תא/ 610	בנית מגן דוד אדום, מכבי אש וכד'	04/08/1960	783
תא/ 500	תיקון מס' 1 לשנת 1957 של תכנית מפורטות מס' 250	08/05/1958	598
תא/ 250	קביעת יעודים יפו	02/06/1955	418
תא/ בת/ 47 / 2577	"מתחם התחיה"	26/01/1995	4278
תא/ח	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבור	16/04/2001	4978

מצב תכנוני מוצע:



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

תיאור מטרת התכנון:

יצירת סביבה עירונית אינטנסיבית, מעורבת שימושים, העצמת התשתית הציבורית וחיזוק המאפיינים היצרניים הייחודיים לאזור ופיתוח מרחב ציבורי פתוח איכותי כחלק מהשלד הירוק העירוני. בהתאם קובעת התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד "אזור תעשייה", "אזור מסחר ואחסנה", "אזור תעשייה ומלאכה בקומות", "מגרש בית חנייה", "שטח ציבורי פתוח" ו-"דרך מאושרת" לייעודים "מגורים ד", "תעסוקה", "מגורים, מסחר ותעסוקה" עבור שימושי תעסוקה, מלונאות, משרדים, מסחר ומגורים, לייעודי "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור", "מבנים ומוסדות ציבור" עבור שימושים ציבוריים לרבות שירותי חירום והצלה ולייעוד של "שטח ציבורי פתוח".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה לרבות תכנית, קווי בניין, מספר וגובה קומות עבור היעודים והשימושים השונים.
3. קביעת כ-400 יח"ד ושטחן.
4. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.
5. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר להולכי רגל וכלי רכב בין המגרשים הפרטיים בתחום התכנית ובין המגרשים הפרטיים למגרשים הציבוריים בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות והנחיות להקמת ולשימושי המרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
7. קביעת הוראות להריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית פרט למבנים בתאי שטח 400-402.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, והבטחת רישום שטחים ציבוריים.

פירוט יעודים/שימושים:

מגרש מס' 100:

קביעת מגרש בשטח של כ- 3.7 דונם בייעוד מגורים ד' הכולל בניין בן 25 קומות לרבות קומת קרקע הכוללת שימושי מסחר וקומת גג טכני. בחלקו המזרחי של המגרש, בפינת הרחובות שלבים והתחיה תפותח כיכר עירונית פתוחה לרווחת הציבור.

מגרשים מס' 101-103:

מגרשים בשטח כולל של כ- 5.8 דונם בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלה יוקמו בניינים בני 15 קומות לרבות קומת גג טכני ו-4-3 קומות מסד אשר תהיינה משותפות לארבעת המבנים. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, בקומות המסד שמעל קומות הקרקע יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ופנאי. בכל הקומות שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, תעסוקה וכלל השטחים הנלווים להם.

מגרש מס' 200:

קביעת מגרש בשטח של כ- 1.6 דונם בייעוד תעסוקה. במגרש יוקם בניין בן 25 קומות לרבות קומת קרקע מסחרית וקומת גג טכני.

מגרש מס' 400:

קביעת מגרש בשטח של כ- 6.7 דונם בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, במגרש קיים מבנה "בית התעשייה יפו". במגרש יותר בינוי עד 10 קומות לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

מגרשים מס' 401 ו-402:

קביעת מגרשים בשטח כולל של כ- 4 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. הבינוי במגרשים עפ"י תא/מק/צ (507-0271700).

מגרש מס' 601 ו-602:

קביעת מגרשים בשטח כולל של כ- 2.3 דונם בייעוד שטח ציבורי פתוח.

מגרש מס' 820 ו-821:

חלקי חלקות בשטח כולל של כ- 5.4 דונם בייעוד דרך מאושרת.

זכויות בנייה:

שטחי בניה				גודל מגרש	תאי שטח	שימוש	ייעוד
(מ"ר)				(מ"ר)			
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
18,855 (2)	(1)	5,619	13,380	3,697	100	מגורים	מגורים ד' מסחר
		139	462				
7,971 (2)		3,922	13,075	1,563	200	תעסוקה	תעסוקה מסחר
		277	923				
11,460 (2)	(1)	1,620	3,857	2,247	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		69	231			מסחר	
		415	1,385			תעסוקה	
5,498 (2)		1,692	4,029	1,078	102	מגורים	מגורים מסחר תעסוקה
		111	369			מסחר	
		508	1,692			תעסוקה	
12,572 (2)		3,167	7,542	2,465	103	מגורים	מגורים מסחר תעסוקה
		288	962			מסחר	
		1,246	4,154			תעסוקה	
(5)	(4)	1,666	8,333	6,688	400	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(4)	1,666 (6)	8,333 (6)			מבנים ומוסדות ציבור	
10,073		1,383	3,950	1,975	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
10,343		1,420	4,056	2,028	402	מבנים ומוסדות ציבור להצלה	

הערות לטבלה:

- (1) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- (2) לטובת כלל השימושים בתא השטח.
- (4) תתאפשר המרה של עד 5350 מ"ר משטחי השירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בלבד.
- (5) יותרו עד 26,750 מ"ר לטובת כלל השימושים בבניין.
- (6) ניתן יהיה להמיר בין שטחים עיקריים ושטחי שירות ובתנאי שסך שטחי השירות לא יעלה על 40% מהשטחים העיקריים.

יח"ד:

1. 401 יח"ד
2. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 72 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית מייצרת סביבה עירונית אינטנסיבית, הממשיכה רצף פעילות במרחב ומשלבת בין שימושים מגוונים המתקיימים בה. התכנית המוצעת מאופיינת בעירוב שימושים באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא. התכנית מסייעת בביסוס מבואות יפו כמרכז תרבותי יצרני בהגדרת מגרש עירוני לשימושי מלאכה ושימושים ציבוריים, הכולל מבנה תעסוקה קיים ופעיל המאפשר שילובים פרוגרמטיים נרחבים וייחודים לשימושי חינוך, תרבות וקהילה, אמנות, מלאכות, טכנולוגיה עיצוב וכיוב'. התכנית קובעת מוקד תעסוקה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות שלבים תא/9078. התכנית מגדירה שטחים פתוחים לרבות שטח ציבורי פתוח מצפון לרחוב התחייה ושטח ציבורי פתוח המקשר בין גן כרונינגן ואצטדיון בלומפילד לדרך בן צבי, קובעת כיכר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי-רגל בפינת הרחובות שלבים והתחיה וזיקות הנאה למעבר ושהייה של הולכי-רגל נוספות עד לקירות המבנים לצורך שיפור הקישוריות ופעילות מלאה של קומות הקרקע. בנוסף, מייצרת התכנית דופן פעילה, קולונדות, רחבות ומעברי הולכי רגל אשר יחזקו את פעילות הציר הירוק לאורך רחוב התחיה ואת רחובות בן צבי ושלבים.

שמאות:

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לתכנית מצורפת טבלת הקצאות

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. הנגישות למתחם ברכב מתבססת על שתי כניסות לרמפת ירידה לחניונים מרחוב התחייה.
2. קיימת נגישות טובה לאופניים דרך שבילי אופניים קיימים ומתוכננים ברחוב שלבים, דרך בן צבי וברחוב התחיה.
3. בסמוך לתחום התכנית קיימת ומתוכננת מערכת תחבורה ציבורית נרחבת הכוללת נת"צ לאורך שלבים, מסילת הקו האדום של הרכבת הקלה עם תחנה שדרות ירושלים (במרחק כ-200 מ' ממערב לתכנית) וקו המטרו M2 עם תחנה תת-קרקעית בצומת הרחובות שלבים וקיבוץ גלויות (מרחק כ-350 מ' מצפון לתכנית) ותחנת נס לגויים (מרחק 450 מ' מדרום לתכנית)
4. בכל שטחי התכנית, יינתן פתרון לחניית אופניים ורכב דו-גלגלי אחר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
5. פתרונות פינוי אשפה ופריקה וטעינה ימוקמו בתחום המרתפים.
6. פתרונות לפינוי אשפה ופריקה וטעינה למגרש 400 יתאפשר באמצעות גישה ממרתפי מגרשים 101-103.
7. תקן חנייה מרבי: - למגורים 0.8:1 - לתעסוקה 1:350
8. יתאפשר שימוש במתקני חנייה מכניים, לרבות מעליות לרכב.
9. מצורפת חו"ד תחבורתית לתכנית.
10. ניתן יהיה להסב שטחי שירות בתת-הקרקע לשטחים עיקריים בתת-הקרקע. גובה קומות מרתף החניה ב-2 הקומות הראשונות לא יפחת מ-4.00 מ' נטו. השימושים בקומות המרתף יוגדרו עפ"י הגדרת "מסחר 2" בהוראות תא/5000 (סיטונאי, בידור, בילוי ופנאי וכו').
11. ניהול מי נגר: 15%-20% משטחי המגרשים יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל") שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו')

ע"פ הוראות והנחיות תא/5000 לעניין זה. לתכנית מצורף נספח סביבה מנחה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ	-
דיון בהפקדה	

טבלת השוואה - שטחים :

שטח במצב מוצע (מ"ר)	שטח במצב מאושר (מ"ר)	ייעוד
-	4,373	אזור מסחר ואחסנה/ החסנה
-	10,095	אזור תעשייה/אזור תעשייה ומלאכה בקומות
5,425	10,152	דרך מאושרת
-	1,251	מגרש בית חניה
4,003	2,547	שב"צ
2,289	1,037	שצ"פ
3,697	-	מגורים ד'
5,790	-	מגורים, מסחר ותעסוקה
1,563	-	תעסוקה
6,688	-	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
29,455	29,455	סה"כ

טבלת השוואה - זכויות :

מצב מוצע		מצב קיים		שימושים
קומות	זכויות בנייה	קומות	זכויות בנייה	
-	-	3-4	18,071	תעשייה, מלאכה
-	-	6.5	7,838	בית חנייה
15-25	40,906	-	-	מגורים
עד 25	40,228	-	-	תעסוקה
10	20,807	10	6,877	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	3	6,341	מסחר ואחסנה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התוכנית תואמת את מסמך המדיניות לציר שלבים תא/9078 אשר אושר בשנת 2019. התוכנית אינה גובלת באזורי מגורים ומקודמת בשיתוף כלל בעלי הקרקע. בהתאם לכך, במסגרת דיון ועדה לשיתוף ציבור ב-7.6.21 הוחלט לפטור את התכנית מהליך התייעצות עם הציבור.

התאמה לתא/5000

- התוכנית מצויה בתחום אזור 703 ד' אשר בתחומו נדרש מסמך מדיניות : התוכנית תואמת את מדיניות ציר שלבים, תא/9078 אשר אושרה בוועדה המקומית בינואר 2018, כלל התוכנית מצוי בתחום מדיניות ציר שלבים ואשר על כן התוכנית לא נדרשת למסמך מדיניות נוסף לפי מתחם 703 ד'.
- התוכנית נמצאת בתחום רדיוס 500 מ' מסימבול אזור לספורט, עפ"י סעיף 1.4.5 תופקד התוכנית רק לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בדבר העדר הצורך ו/או האפשרות לכלול בתחומה שימושי קרקע התואמים את הסימבול. הסימבול מתייחס לאצטדיון בלומפילד הקיים, לכן אין צורך לכלול מגרש המיועד לשימושי ספורט בתחום התוכנית.
- התוכנית כוללת מוקד תעסוקה חדש, בהתאם לסעיף 3.1.3 (ד)1, תנאי לתוספת זכויות עד לרח"ק המרבי יהיה תועלת ציבורית מעבר להקצאה הנדרשת לצרכי ציבור. בין יתר ההקצאות לצרכי ציבור, התוכנית מגדירה מגרש ביעוד תעסוקה ומוסדות ציבור הכולל מבנה קיים בשטח של כ-10,000 מ"ר. למבנה נערכו בדיקות היתכנות להקמת מוסדות ציבור ע"י אגף מבני ציבור, ובדיקות פרוגרמטיות ע"י היחידה האסטרטגית לשילוב שטחי ציבור הנדרשים לאזור. בהתאם לחו"ד האגף להכנסות מפיתוח, מסירת המבנה ורישומו ע"ש העיריה מהווה את התועלת הציבורית הנדרשת להקצאת רח"ק מרבי במוקד התעסוקה.
- התוכנית כוללת מוקד תעסוקה חדש, בהתאם לסעיף 3.3.1 (ג) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק אם עמדו בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים :
(א) הממשק של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים.
(ב) מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לנגישות יוממים המתווספים כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

- (ג)שילוב צירים ירוקים, במידה ונדרשים על פי תכנית זו.
- א. תחום התוכנית באזור מעורב לתעסוקה ומגורים המעודד שילוב שימושים, לתעסוקה ומגורים. התוכנית מקודמת בהתאם למדיניות ציר שלבים תא/9078 אשר במסגרתה גובשו תמהילי השימושים המעורבים ומאפייני הבינוי. בסמוך לתוכנית אין שימושי מגורים קיימים.
- ב. התייחסות למערך התנועה והחניה במסגרת חו"ד תחבורתית המצורפת להלן.
- ג. ציר ירוק ע"פ תא/5000 קיים בתחום גו כרוניגן מצפון לתוכנית. התוכנית גובלת ברחוב שלבים ורחוב בן צבי בהם קיימת ומתוכננת תשתית רחבה להו"ר, נטיעות עצים ושבילי אופניים. התוכנית כוללת בתחומה שלד ירוק ציבורי המאפשר מעבר מאצטדיון בלומפילד ורחוב התחיה לכיוון המכללה ורחוב בן צבי והגדלת שטח גן כרוניגן.
5. התוכנית כוללת דרך עורקית רב עירונית (בן צבי) ודרך עורקית עירונית (שלבים). ע"פ סעיף 3.8.2 (ג) (ד) בדרך עורקית רב עירונית ובדרך עורקית עירונית קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. מבוקש לקבוע חזית מסחרית וקו בניין 0 לאורך הרחובות, הבינוי נבדק ותואם עם אגף התנועה ואדריכל העיר ותואם את חתך הרחוב המתוכנן בבן צבי וחתך הרחוב שבוצע בשלבים.
6. התוכנית גובלת בשבילי אופניים ברחובות התחיה, שלבים ובן צבי, בהתאם לסעיף 3.8.1(ג)- תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל כאמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה. כמו כן, הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לצורך ולאפשרות לקבוע בתכנית אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחנייתם.
- התוכנית מציגה את שבילי האופניים בתחומה, כמו כן התוכנית כוללת תשתית לחניית אופניים בתחומה. התקבל אישור אגף התנועה לנושאים הנ"ל בהתאם לבדיקה תכנונית מוקדמת
7. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד) ניתן לקבוע שטחי בניה לשימושים נוספים בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה הסחירים העל קרקעיים – התוכנית מאפשרת במוקד התעסוקה להמיר עד 25% משטחי הבניה לתעסוקה למלונאות.
8. התוכנית כוללת מעל 100 יח"ד ומעל 10,000 מ"ר בנוי לתעסוקה. בהתאם לסעיף 3.8.1(ה) התוכנית נדרשת לחו"ד תחבורתית, המצ"ב להלן:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

21.10.2021
855-15/2202/20

לכבוד
אלון סיגלר - פרוינד
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל אביב יפו

דוא"ל: alon_s@mail.tel-aviv.gov.il

א.נ.,

הנדון: חו"ד תחבורתית לתוכנית התשב"צ, תא/4963

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

הוועדה 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 המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הוועדה 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 הוועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בצפון יפו במתחם שממערב לציר שלבים, מצפון לדרך בן צבי ממזרח לשדרות ירושלים ומדרום לרחוב התחייה.

תחום התכנית נהנה מנגישות ומסמיכות למרכזים עירוניים ובכללם למכללה האקדמית ת"א יפו, אצטדיון בלומפילד, אזורי מלאכה ותעשייה זעירה מחד ומתחמי מסחר מקומיים ושכונתיים מאידך.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

- מגורים : כ- 400 יח"ד
- תעסוקה : כ- 20,000 מ"ר (עיקרי)
- מסחר : כ- 3,250 מ"ר (עיקרי)

כמו כן בגבולות הפרויקט נכללים שטחי ומבני ציבור לשימושים שונים בהתאם לתיאומים המקודמים מול היחידות והצוותים השונים בעירייה.

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בשדרות ירושלים) וחלקם מתוכננים (קו מטרו M2 בציר שלבים) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

העירונית אשר חלקה הושלמה (שביל האופניים בציר שלבים) וחלקה מתוכננת (שביל בדרך בן צבי) תקני החניה עבור הפרויקט מוצגים לפי אזור א' כדלקמן:

- יחידות דיור לפי 0.8 מקומות חניה ליח"ד.

- תעסוקה לפי 1:240

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכננים מרחוב התחייה באמצעות 2 רמפות לשירות המתחמים:

רמפה מזרחית עבור המתחם המזרחי

רמפה מערבית עבור המתחם המערבי

הגישה למתחם תחנת כיבוי האש נותר מדרג בן צבי על פי המצב הקיים.

מערך התכנון מתבסס בשלב זה על כ- 5 מפלסי חניה במתחם המזרחי וכ- 3 מפלסי חניה במתחם המערבי בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

4. מערך תנועה היקפי:

מערך התנועה ההיקפי מוצג על רקע תכניות הסדרי תנועה המקודמים במרחב ובכללם הסדרי התנועה אשר קודמו ברחוב התחייה והסדרי התנועה אשר מבוצעים ממזרח בציר שלבים לרבות נתיב לתחבורה ציבורית ושביל האופנים.

התכנון העירוני לדרך בן צבי מדרום לתוכנית יוטמע ברקע נספח התנועה. התוכנית קובעת את פינוי והריסת המבנים הממוקמים כיום על זכות הדרך של רחוב בן צבי ותאפשר את הרחבת הרחוב לחתך מלא בהתאם לתכנון העירוני של הרחוב.

כמו כן, התוכנית קובעת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים בין רחוב התחייה ודרך בן צבי, בין אצטדיון בלומפילד לכיוון המכללה האקדמית, כמו כן התוכנית מגדירה כיכר עירונית פתוחה לציבור בפינת הרחובות התחייה - שלבים.

5. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכה (ציבורית) ברוחב מינימאלי של 4.0 מטרים המלווה את רחוב התחייה וברוחב מינימאלי של 6.0 מטרים (ובנוסף כ-4 מטרים כזיקת הנאה) לכיוון רחוב שלבים.

כמו כן בנוסף למערך המדרכה הנ"ל נכללים מפרצים, רצועות גינון, שבילי אופניים, זיקות מעבר, כיכרות וכד' כמוצג או כפי שיתכונן לרבות מרחבי מעבר חופשיים סביב המבנים עצמם לרבות זיקת הנאה של 6.0 מטרים בין המבנה לשימור (מבנה הציבור) לתחום המגדלים על דרך בן צבי, וזיקת מעבר חופשית ברוחב 9.0 מטרים בין המבנים המלווים את רחוב התחייה ותחנת כיבוי האש הקיימת.

המדרכה המלווה את דרך בן צבי תקבע ע"פ התכנון העירוני המקודם לרחוב ע"י העירייה ובכל מקרה מוצע חתך חדש אשר יכלול שביל אופנים, מדרכה רצועות גינון וכד'.

מערך התכנון כולל בנוסף ציר ירוק ברוחב של כ 10 מטרים המקשר בין דרך בן צבי ובין רחוב שלבים ובנוסף רצועות זיקת הנאה ברוחב של 4.0 מטרים המלווה את השצ"פ.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

6. שבילי אופניים:

שבילי אופניים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל הקיים על ציר שלבים, השביל על דרך בן צבי ובמרחב המעט צפוני יותר השביל בשארית ישראל. ממערב השביל המוצע על שדרי ירושלים.

הפרויקט כמובן מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים.

7. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו אדום) – על שדרות ירושלים – תחנת בן צבי במרחק של כ 230 מטרים.

תחנת רכבת מטרו (קו M2) – כל רחוב שלבים – תחנת שלבים במרחק של כ 400 מטרים.

תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם בסמיכות מרבית לרבות תחנות קיימות על שדרות בן צבי, רחוב שלבים ושדרי ירושלים.

8. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו.

בכבוד רב,
עירד שרייבר



חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.2.2022 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה

9. התוכנית הינה תוכנית בעלת השפעה סביבתית, בהתאם לסעיף 4.4.2 הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תוכנית בעלת השפעה סביבתית, רק לאחר שהוצגה בפניה חוות דעת סביבתית אשר הוכנה בהתאם להנחיות כלליות שתקבע הרשות העירונית לאיכות הסביבה באישור הועדה המקומית, והכוללת, ככל שידרש על ידי הרשות העירונית לאיכות הסביבה, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.

הוגשה חוות דעת סביבתית הכוללת המלצות, תכלול התכנית נספח סביבתי מחייב המעגן את ההמלצות, כולן או מקצתן, אלא אם קבעה הועדה אחרת, בהחלטה מנומקת.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

התוכנית כוללת נספח סביבתי בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.
מצ"ב חו"ד סביבתית בהתאם להנחיות תא/5000:

- מצ"ב חו"ד לדרפט בהתייחס לדרישת תא/5000, סעיף 4.4.1 לנספח סביבתי לתכנית:
1. נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית חב' ESD ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:
זיהום קרקע: בוצע סקר היסטורי אשר בדק את שימושי הקרקע בעבר ובהווה על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום קרקע וגדי קרקע בשטח התכנית ולקבוע תכנית דיגום קרקע הסקר ההיסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 21.6.2021 לשלב התב"ע.
 2. אסבסט: בוצע סקר אסבסט במבנים הקיימים בתחום התכנית ונמצא אסבסט. הסקר אושר ע"י ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה ב- 3.2.2022. פרוק האסבסט יבוצע לפני תחילת עבודות ההריסה.
 3. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, פעילות תחנת כיבוי אש, פעילות אצטדיון בלומפילד וההשפעה על המבנים המתוכננים. הועברו הערות והתייחסות להמשך טיפול.
 4. קרינה: נערך סקר למקורות קרינה בסביבת התכנית לשלב תכנית העיצוב יוצגו מיקומי חדרי השנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת וסימולציית שטף מגנטי בשלב היתרי הבנייה.
 5. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרו אקלים: רוחות והצללות שנבדקו ע"י רון, משרד אדריכל העיר.
- נדרש לסיים את התיאומים בנושא אקוסטיקה וקרינה.

בברכה,



מירי אידלסון
ממונה תכנון סביבתי
חטיבת תפעול
רשות לאיכות סביבה וקיימות
03-7242856

אקוסטיקה: בחינת הפעילות באצטדיון בלומפילד מצביעה על חריגה גבוהה מהתקנות בעיקר לשעות הלילה (מאירועים ומופעים גם לשעות היום). הוצעו פתרונות במסגרת תכנון המבנים שאינם נותנים את המענה הנדרש, לכן צפוי מטרה רעש חמור למגורים. עיקר הפתרונות הינם במסגרת האצטדיון, ע"י העירייה. לעת הכנת תכנית העיצוב תערך מדידת רעש בפועל מאירועים ומופעים שיתקיימו באצטדיון על מנת להציע פתרונות לעת המימוש בקולט (המבנים המתוכננים) ו/או המקור (האצטדיון).

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

10. חו"ד היחידה האסטרטגית:

התכנית מציעה 400 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 85 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) בשטח כולל של 40,900 מ"ר. בנוסף, שטחי מסחר ותעסוקה בשטח כולל של כ- 30,230 מ"ר. בשטח התכנית שטחי ציבור קיימים: מגרש בשטח של 2.5 דונם המשמש בחלקו עבור תחנת כיבוי אש יפו, שצ"פ במערב התכנית המחובר בין רחוב התחיה לבן צבי, וכן מבנה תעשייה ומלאכה ייחודי שהתכנית מציעה לשמר ולהעבירו לידי העירייה.

שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה שנערכה לצורכי הציבור בתכנית:

- מבני ציבור: כ-4.7 דונם (4.2 דונם עבור רכיב המגורים - 400 יח"ד בהם יתגוררו כ- 1,100 תושבים לפי בהנחה לגודל משק בית של 2.8 בדומה למרכז יפו, ו-0.5 דונם עבור רכיב התעסוקה).
- שטחים ציבוריים פתוחים: כ-3.2 דונם (לפי 3 מ"ר לנפש מינימלי- בשל הסמיכות לגן כרונינגן).

שילוב ההמלצות לשטחי ציבור בתכנית:

מבני ציבור:

התכנית מציעה סה"כ 10.7 דונם שטחים למבני ציבור (תוספת של 8.2 לקיים - 5 דונם הסבת יעוד דרך לשטח ציבורי ו-3.2 דונם הקצאה מהמגרש הסחיר):

6.7 דונם ביעוד ציבורי ותעסוקה: עליו מבנה תעשייה ומלאכה קיים שעובר לידי העירייה. מבנה זה יכול להמשיך ולתפקד עבור שימושי מלאכה, תעשייה נקיה ושימושים ציבוריים שונים (נערכה בחינת ייתכנות לשילוב כיתות גני ילדים ובי"ס בשטח המבנה במידת הצורך).

4 דונם ביעוד למבני ציבור: חלקו עבור המשך פעילות תחנת כיבוי האש וחלקו עבור שימושים ציבוריים עתידיים.

שטחים ציבוריים פתוחים:

- התכנית משמרת 1 דונם שצ"פ קיים, ומוסיפה כ-2.5 דונם זיקת הנאה עבור כיכר עירונית ושטח פתוח בסמוך למבנה הציבור (מבנה המלאכה).

- בשל מגבלות התכנית והצורך בשמירת מבנה המלאכה והמשך פעילות תחנת כיבוי האש, קיים קושי בהקצאה של מלוא השטח הציבורי הפתוח הנדרש. הקרבה לגן כרונינגן מפצה על החוסר בהקצאה.

תמהיל דירות:

- התכנית ממוקמת באזור מלאכה ותעשייה המשנה את פניו לאזור מגורים משולב בתעסוקה ומסחר.
- אזורי המגורים בשכונות מרכז וצפון יפו מאופיין באחוז גבוה של דירות קטנות ובינוניות 63% מהדירות הן בשטח של עד 70 מ"ר (31% הן בשטח של 51-70 מ"ר וכ-32% הן בשטח של עד 50 מ"ר).
- ההמלצה היא כי התכנית תכלול תמהיל מגוון של שטחי דירות בשטח ממוצע של כ-85-80 מ"ר, 20% מהדירות קטנות- עד 60 מ"ר.



הילה לובנוב
רכזת תכנון בכירה
מינהל הנדסה

זמן ביצוע:
ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0931071	שם התכנית תא/מק/4963- התשב"צ	מגיש התכנית הוועדה המקומית, ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 3 שותפות מוגבלת	עורך התכנית דני קייזר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> רגילתי (שעוד לא חוסמכה)	עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בח חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מסקמית	מרות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
62. א. (ג) חוק תה"ד הש"ת	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	<p>התכנית חלה על שטח של כ- 24.5 דונם. גוף החתובות התחילה במסגרת שלבים מסודרת בראשית דרכה ומגוישים סח"תים ממערב.</p> <p>התכנית קובעת תוכניות לבניית 5 בתינים בשמושים סח"תים: שני בניינים הממוקמים על צד שלבים בני 25 קומות האחר לשמוש מגורים וחשני לתעסוקה (בשלבים קומת סרקעסטוריה).</p> <p>בנוסף 3 בנייני מגורים בני 12 קומות מעל 3 קומות מסד לתעסוקה ומסחר (סח"תים 15 קומות).</p> <p>עוד קובעת התכנית מרחב ביטוח של כ- 6:6 דונם בענף תעסוקה ובניינים ומסודרת ציבור אשר יהשם כבעלות ית"א.</p> <p>כמו כן, התכנית קובעת שני מגורים ביעור מבנים ומסודרת ציבור ששטחם הכללי הוא 4 דונם ובנוסף שני מגורים ביעור שטח ציבורי מתחבטת כולל של 1.2 דונם.</p>	
<p>התכנית הוגה בשמנות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, במפורט להלן:</p>			
מס' הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	יחוי חשטת בתוכנית המתאר	חוראח דלכנסת בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית תמנעת
703 - אור מעורב - מבואות יפ, בעמודת מסמך מדיניות	1. מסמך המדיניות יושלב עם הנחיות העיצוב לציר שלבים ר-72 לחלק. 2. יחולו חוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לעיל. 3. תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5.0. הרח"ק יהיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגורש, כהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (21).4. תותר בנייה נקודתית חריגה לטביכתה, לפי סעיף 5.3.2 (ג) בחוראות התכנית רק באזורים המסומנים עד 8 קומות בנספח העיצוב העירוני.	1. התוכנית תואמת את מסמך המדיניות אשר מדינת ציר שלבים אשר אושרה בוועדה המקומית בינואר 2018. כלל התוכנית מצוי בתחום מדיניות ציר שלבים אשר על כן לא נדרש להכין מסמך מדיניות נוסף למתחם 703 ד. 2. מדיניות ציר שלבים עונה על החיבטים הנדרשים בסעיף 5.3.2 במתחם התחדשות עירונית וכן תואמת התכנית ליתר חוראות סעיף 5.3.2. 3. התוכנית קובעת תוספת 1 רח"ק (מ-4 ל-5) לשימושים שאינם למגורים לפי סעיף 5.3.2 (ג) ו- (ד). קומת הקרקע כולה לשימושים שאינם למגורים. 4. תואם - התכנית כולה במתחם התחדשות עירונית ובניה חריגה מסביבתה לפי סעיף 5.3.2 (ג) מוצעת רק באזור המסומן ב- 8 קומות	

<p>בנספח העיצוב העירוני (מגרש על רחוב התחיה) ובאזור המסומן למרקס ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה לפי סעיף 4.2.5.</p> <p>5. תוספת מעל הגובה המרבי בנספח העיצוב העירוני נקבעת עבור שימושי מסחר, משרדים ושטחי ציבור בנויים.</p> <p>6. תוספת 1 רח"ק במגרש על ציר שלבים היא לשימושים שאינם למגורים, סך הרח"ק אינו עולה על 6.</p>	<p>5. תוספת מעל לגובה המירבי המסומן בנספח העיצוב העירוני תותר עבור שימושים שאינם למגורים, בלבד.</p> <p>6. לאורך ציר שלבים אליפלט (72-7) תותר תוספת עד 1 רח"ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 6.0 רח"ק.</p>		
<p>1. סך כלל השטחים שאינם למגורים, בכלל המגרשים לאורך ציר שלבים, לא יהווה יותר מ- 25% מסך השטחים הכולל שבכל המגרשים לאורך ציר שלבים.</p> <p>2. סך הרח"ק במגרש על ציר שלבים (שאינו מוקד תעסוקה) אינו עולה על 6.</p> <p>3. תואם - מדובר באזור ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה ולכן התוכנית תאפשר בניה של עד 25 קומות - עליית מדרגה אחת מ- 15.</p> <p>4. תואם - מסמך המדיניות לציר שלבים הוכן בהתאם לסעיף 5.3.5 בהוראות תא/5000.</p> <p>5. מסמך המדיניות לציר שלבים מתייחס לחלקים משמעותיים ממנו ומתייחס לכל ההיבטים הממורטים בתתי סעיפים 1-6.</p>	<p>1. במגרשים הנובלים ברחוב שלבים יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד 25% משטחי הבניה אשר ירכזו בעיקר במוקדי התעסוקה.</p> <p>2. הרח"ק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יהיה עד 6.</p> <p>3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקס ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה.</p> <p>4. יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית במרקס 5, סעיף 5.3.5.</p> <p>5. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו, ולחביתים הבאים: 1. התייחסות לשכונות משני צידי הציר לרבות הקשרים ביניהן. 2. הנחיות למוסדות ציבור עירוניים חדשים. 3. תנאים לשילוב מגדלים לתעסוקה שנובחה באזור המסומן כמרקס ובו בניה גבוהה מסביבתה. 4. אופי החזית המסחרית לאורך שלבים. 5. הנחיות להחזק הרחוב כך שלא יעלה על שלושה נתיבי נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין השכונות ממזרח וממערב. 6. אופן שילוב שביל אופניים ושטחים מגוננים לאורך הציר.</p>	<p>703-72-7 ציר שלבים/ רחוב אליפלט</p>	
<p>התוכנית תואמת את מדיניות ציר שלבים אשר אושרה בוועדה המקומית בינואר 2018. כלל התוכנית מצוי בתחום מדיניות ציר שלבים ואשר על כן לא נדרש להכין מסמך מדיניות נוסף למתחם 703 ד'.</p>	<p>יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית במרקס 5, סעיף 5.3.5.</p>	<p>703-72-7 רחוב בן צבי</p>	

<p>1. אזור לספורט המסומן בתשריט אזורי היעוד אינו בתחום התכנון.</p> <p>2. כלל מתחם תכנון 703 אי מצוי בתחום מדיניות ציר שלבים ואשר על כן לא נדרש להכין מסמך מדיניות נוסף למתחם 703 א.</p>	<p>1. באזור לספורט ניתן להגדע עד ל רח"ק 4.</p> <p>2. מסמך תמדיניות ותייחס להיבטים הבאים: החשפנה על הסביבה מבחינת מטריד רעש והפקוד; עיצוב והתאמה לסביבה; שימושים ציבוריים נוספים תוך העדפת שימושי ספורט; שילוב שימושים מסחריים, בחיקף שלא יפגע באופי המתחם. (פלוס בעמודות מסמך מדיניות בטבלה 5.4)</p>	<p>703 א'- אצטדיון בלומפילד קיים + בעמדות מסמך מדיניות</p>	
<p>זכויות הבניה במגרש מוקד התעסוקה לא יעלו על 12.8 רח"ק בהתאם להוראות סעיף 3.3.2 (ב) (2).</p> <p>ובתנאים לתנאים בסעיף 3.1.3 (ד) (1) התכנית קובעת תועלת ציבורית של שטחי ציבור בנויים, וזאת מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת בסעיף 4.1.</p>	<p>זכויות הבניה למוקדי התעסוקה יהיו בהתאם להוראות סעיף 3.3.2, אזור התעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2(2) קובע רח"ק 12.8 למגרש בן יותר מ- 1.5 דונם סמוך לציר מתעין, ובהתאם לתנאים חמופיעים בסעיף 3.1.3(ד) בהוראות התכנית.</p>	<p>מוקד תעסוקה חדש</p>	
<p>1. סעיף 5.3.2 : מתחם התחדשות עירונית (כמפורט לעיל).</p> <p>2. סעיף 3.3.5 : מוקד תעסוקה חדש - התוכנית כוללת מוקד תעסוקה חדש. קיימות הוראות מיוחדות בטבלה 5.4 אזור תכנון 703 למתחם תכנון זה בין היתר לזכויות הבניה (ראוה פירוט לעיל) קביעת שימושים לפי סעיף 3.3.5 (א) ובהתאם לסעיף 3.3.1 (א).</p> <p>3. סעיף 5.3.5 : הוראות לעיצוב רחובות (התכנית כוללת את רי 72 ואת רי 83)</p>	<p>1. סעיף 5.3.2 : מתחם התחדשות עירונית (כמפורט לעיל).</p> <p>2. סעיף 3.3.5 : מוקד תעסוקה חדש - התוכנית כוללת מוקד תעסוקה חדש. קיימות הוראות מיוחדות בטבלה 5.4 אזור תכנון 703 למתחם תכנון זה בין היתר לזכויות הבניה (ראוה פירוט לעיל) קביעת שימושים לפי סעיף 3.3.5 (א) ובהתאם לסעיף 3.3.1 (א).</p> <p>3. סעיף 5.3.5 : הוראות לעיצוב רחובות (התכנית כוללת את רי 72 ואת רי 83)</p>	<p>1. סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, מוקד תעסוקה חדש נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, עד 15 קומות, מרקם ובו בניה גודלתית חריגה לסביבתה נספח אזורי ומתחמי תכנון: ר-72 שלבים, ד-703 אזור מעורב, 703 א'- אצטדיון בלומפילד</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם התחדשות עירונית - אזור תעסוקה - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>1. אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1).</p> <p>2. שטח פתוח עירוני (סעיף 3.6.10).</p> <p>3. ציר ירוק עירוני (3.6.13).</p> <p>4. סימבול מוקד תעסוקה חדש (מהווה מתחם תכנון בטבלה 5.4 וסעיף 3.3.5).</p>	<p>1. אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (סעיף 3.4.1).</p> <p>2. שטח פתוח עירוני (סעיף 3.6.10).</p> <p>3. ציר ירוק עירוני (3.6.13).</p> <p>4. סימבול מוקד תעסוקה חדש (מהווה מתחם תכנון בטבלה 5.4 וסעיף 3.3.5).</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוקד תעסוקה חדש, שטח פתוח עירוני, מוסד ציבורי עירוני חדש</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>1. אזור מעורב לתעסוקה ומגורים - מקבצי שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1 ותעסוקה 1.</p> <p>2. מוקד תעסוקה חדש - מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.</p>	<p>1. אזור מעורב לתעסוקה ומגורים - מקבצי שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1 ותעסוקה 1.</p> <p>2. מוקד תעסוקה חדש - מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד:</p> <p>1. סעיף 3.4.1 : אזור מעורב לתעסוקה ומגורים;</p> <p>2. סעיף 3.3.5 : מוקד תעסוקה חדש;</p> <p>3. סעיף 3.6.10 : שטח פתוח עירוני</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) תדורת השימושים המתירים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>שטח פתוח עירוני - לפי סעיף 3.6.1 (א): שימושים ראשיים: מקבץ שימושים למרחב ציבורי. בנוסף שטחי ספורט מגודרים המאפשרים כניסה לקהל הרחב בתשלום או ללא תשלום.</p>	<p>3.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד:</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>1. אזור מעורב לתעסוקה ומגורים - שימושים נוספים - מסחר 2 - בקומות הקרקע ויתרו אך ורק השימושים המותרים ביעוד חוות מסחרית (בסעיף 3.4.3 לחלף הקובע שימושי מסחר 1/1 או תעסוקה 1) - בקומות הקרקע ברחובות המסומנים בתשריט כרוחב עירוני (אן צבי ושלבים), יותרו אך ורק השימושים המנוגדים בציר מעורב (3.4.2) מתיר בין היתר מסחר 1 ותעסוקה 1 כפי שקובעת התוכנית בקומת הקרקע בכלל המבנים.</p> <p>שימושים כלליים - סי 3.1.1 (ו) - ניתן לקבוע שימוש מעורב עם שימוש אחר - קביעת ייעוד קרקע ממקבץ שימושים למסודות ציבור.</p> <p>2. מוקד תעסוקה חדש - שימושים נוספים: מסחר 2 (תכנית קובעת מסחר בקומות הקרקע של מוקד התעסוקה) וכן תעסוקה 2 ובלבד ששימושים נוספים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל המפלס זה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת.</p> <p>שימושים כלליים ניתן להזיך בכל אזור ייעוד כשימוש מעורב או בלעדי - מלונאות (סי 3.1.1 (ו))</p> <p>3. שטח פתוח עירוני - שימושים כלליים (סעיף 3.6.1 (א) לתשתיות לשימוש השצי"פ בתת הקרקע. שימושים זמניים ככל שאינם פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי ובלבד שיעשו ללא קירוי או בקירוי זמני - בכפוף לסעיף 3.6.1 (א) (3).</p>	<p>1. סעיף 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ;</p> <p>2. סעיף 3.3.5 מוקד תעסוקה חדש ;</p> <p>3. סעיף 3.6.10 שטח פתוח עירוני</p>	<p>1. סעיף 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ;</p> <p>2. סעיף 3.3.5 מוקד תעסוקה חדש ;</p> <p>3. סעיף 3.6.10 שטח פתוח עירוני</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>1. נקבעו זכויות בנייה לפי רח"ק 5 במגרשים העורפיים.</p> <p>2. נקבעו זכויות בנייה לפי רח"ק 6 במגרש בתכנית הנובל ברח' שלבים.</p> <p>3. נקבעו זכויות בנייה לפי רח"ק 12.8 למוקד תעסוקה ולפי 3.1.3 (ד).</p>	<p>1. תוספת עד 1 רח"ק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים ובתנאי שקומת הקרקע כולה תהא לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח"ק לא יעלה על 5.0.</p> <p>2. לאורך ציר שלבים אליפלט (72) תותר תוספת עד 1 רח"ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה</p>	<p>1. לפי תשריט אזורי היעוד: סעיף 3.4.1 אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p> <p>2. סעיף 3.3.5 מוקד תעסוקה חדש</p> <p>3. סעיף 3.6.10 שטח פתוח עירוני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסדסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>4. תואם- התכנית לא קובעת שטחי בניה בתחום שטח מתוח עירוני.</p> <p>5. מאחר ומדובר באזור התחדשות עירונית חשוב סך הזכויות בתוכנית לפי חאמור לעיל תוך פיקוד ככלל המגשרים ובהתחשב בהוראות המיוחדות.</p>	<p>3. סך הרחיק לא יעלה על 6.0 רחיק. זכויות הבניה למוקדי התעסוקה יהיו ברחיק 12.8 בהתאם להוראות סעיף 3.3.2 אזור ונעסוקה מטרופוליני סמוך לגיר מתעין, ובהתאם לתנאים המופיעים בסעיף 3.1.3 (ד) בהוראות התכנית.</p> <p>4. הזכויות הבניה בשטח פתוח עירוני יהיו עד 0.5% מסך כל השטח הפתוח העירוני בתחום התוכנית (סי 3.6.10 (ב)).</p> <p>5. הרחיק יהיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגשר, בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (1) (2).</p>		
<p>ליך</p>	<p>3.1.4 (ב) - תכנית התחדשות עירונית בכפוף לסעיף 5.3.2.</p> <p>3.1.4 (ח) - בתכנית המיועדת שטחים למגורים או מלונאות ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המרבי עבור שטח מרפסות.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מוטו 8 התרחישים למיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שטחי בניה בתת"ק במגשרים הסחייים לפי תכנית ע"י.</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p>	<p>א. בשטח התכנית שמסומן בספת עיצוב עירוני באפור (עד 8 ניתן יהיה לעלות מ- 8 ל- 15 לפי ההוראה המיוחדת בטבלה 5.4 למתחם 703 שקובעת שבמתחם הוועדה עיריית לפי סי' 3.2 (א) רק באזורים עד 8 קומות ניתן יהיה לעלות דרגת אחת בגובה - לפני יותרו בו עד 15 קומות בשטח התכנית שמסומן בספת עיצוב עירוני בתכלת (עד 15) - לא ניתן יהיה לעלות ל- 25 נוכח הוראת המיוחדת שמגבילה את העלייה רק לאזורים שהם עד 8 קומות - לפני יותרו בו עד 15 קומות כפי שקבוע בספת העיצוב העירוני. בשטח התכנית המסומן בספת עיצוב עירוני בתכלת (עד 15 קומות) עם ראסטר של מרקם נבו בניה נקודתית חריגה לסביבתה (מגרש שנמצא שעל ציר שלבים) - ניתן יהיה לעלות דרגת גובה אחת מכוח הוראה 4.2.5</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי ספת העיצוב העירוני שטח התוכנית כולל שלשה אזורי גובה כדלקמן: א. אפור - עד 8 קומות ב. תכלת - עד 15 קומות ג. תכלת עם ראסטר מרקם נבו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.</p> <p>בספת אזורי תכנון מסומן מתחם 703 ד' עם ראסטר מתחם להתחדשות עירונית.</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות כדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

	<p>לתא/5000 - כלומר מ - 15 ל- עד 25 קומות. סעיף 4.2.2.(א)(3) - התקיימה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע למטרות גישור על הפרשי גבהים - רחוב רחב ורצועת שצי"פ. סעיף 4.2.2.(ב) - התוכנית פוללת בנינו העולה על 20 קומות - ולכן פוללת נספח בנינו עירוני, נספח תחנורה, נספח תשתיות ונספח אקלימי.</p>		
+	<p>בניית בנין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) סעיף 4.2.2.(ג) - גובה הבניה - סעיף 4.2.2.(ג)(3) הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תחיה קומות גג חלקיות</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
+	<p>מהות החקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בספוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1.(ב)-(ה)</p>	<p>לפי תשריט אזוני יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית החוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
+	<p>מוסד ציבורי עירוני חדש (סעיף 3.5.3) - החוכניות נותנת מענה לשימושים ולפוללת שני מגורים למבני ציבור בשטח כולל של כ- 4 דונם שהינם ביעוד ציבורי למי מקבץ השימושים למוסדות ציבור.</p>	<p>סימבול מוסד ציבורי עירוני חדש ברדיוס 500 מ' מן התכנית (בתשריט אזוני יעוד)</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המוסד בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>

<p>1. רחובות עירוניים - בן צבי ושכלים - (סעיף 3.6.14). מזרכות ברוחב 8-10 מ' וכן בדיקה תכנונית של חכסחת תשתיות נאותה לשבילי אופניים (ס' 3.6.14).</p> <p>2. ציר ירוק עירוני ברחוב תחיה (ס' 3.6.13) - בדיקה תכנונית בנוי להבטחת רצועה לא בנויה של 20 מ' ומתוכה רוחב של 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. בנוסף לפי ס' 3.6.13 (ב)3) - הנחיות צמחיה ונטיעות לאורך הציק חירוק ועצים נותני צל.</p> <p>3. רחוב שכונתי (ס' 3.6.14) - התחיה.</p> <p>בנוסף:</p> <p>1. קיימת כיכר עירונית בפינת בן צבי שדרות ירושלים.</p> <p>2. סימבול אזור לספורט - אלצטדיון בלומפלד קיים.</p> <p>3. מוקד תעסוקה חדש - התכנית כוללת מוקד תעסוקה.</p> <p>4. סימבול מוסד ציבורי חדש - ראה התייחסות לעיל.</p>	<p>1. בתשריט אזורי יעד קיימים משטח התוכנית:</p> <p>1. רחוב עירוני - בן צבי 2. רחוב עירוני - שכלים 3. ציר ירוק עירוני</p> <p>בתשריט אזורי יעד קיימים ברדיוס התוכנית:</p> <p>1. סימבול כיכר עירונית (ברדיוס 500 מ' מהתוכנית)</p> <p>2. סימבול אזור לספורט</p> <p>3. סימבול מוקד תעסוקה חדש</p> <p>4. סימבול מוסד ציבורי חדש</p>	<p>קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.14</p> <p>התוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת התגדירה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק הרוף, שמורת טבע, ממת, 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)</p>	<p>+</p>
--	---	---	----------

<p>קיימת חוי"ד תחבורתית +</p>	<p>1. סעיף 3.8.2(ג) - דרך ערוקית רב עירונית (דרך בן צבי) - 3.8.2(א), (ב), (ג)1. 2. סעיף 3.8.2(ז) - דרך ערוקית עירונית (שלב ב) - 3.8.2(ז)1. 3. סעיף 3.8.2(ח) - דרך ערוקית עירונית (שלב ב) - 3.8.2(ח)1. 4. דרך מקומית - ס' 3.8.2(ח) - התמיה. 5. התוכנית מוסיפה למעלת מ-100 יחיד, קיימת חוי"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 ח' לייך</p>	<p>נספח תחבורת: 1. דרך ערוקית רב עירונית הכוללת שביל אופניים (בן צבי) 2. דרך ערוקית עירונית (שלב ב) 3. שבילי אופניים (בן צבי, שלבים והתמיה)</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הכאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תינונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>לייך</p>	<p>לייך</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לזביהם הוראות לשימור בתכנית המוועת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>קיימת חוי"ד סביבתית +</p>	<p>התכנית היא בעלת השפעה סביבתית - (4.4.1) (א), (ב), (ד), (ה), (ח), (ט). סעיף 4.4.2 - חוי"ד סביבתית ונספח סביבתי סעיף 4.4.3 - בנייה ירוקה 4.4.5 (א), (ג) - תנאים להפקדת תוכנית.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) זווית דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תנאים מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסמכות לסטות מחו"איות סעיף 4.4</p>
<p>לייך</p>	<p>לייך</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>+</p>	<p>4.6.2 4.6.4 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית 4.6.2</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מנרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2)</p>

			בריכות אגירת ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
--	--	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוקן בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (22), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	אהוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתקן חלוקה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	5732275		27.2.2022
היועץ המשפטי/לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2938976-9		24.2.2022

ת.ז. ברוש | 207

העתיקים
גבי אילנה סולמני - ראש עף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

716412021

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :
1. מבוקש שהועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.
 2. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
 3. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 5. תיקון הגבולות המשותפים בין מגרשים 400 ו 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור או איחודם למגרש אחד, ללא שינוי השטח הכולל של מגרשים אלו, בהתאם להנחיות אגף הנכסים ומהנדס העיר.
 6. השלמת הוראות התוכנית והסקר האנרגטי בהתאם לאישור הרשות לאיכות הסביבה
 7. השלמת התתי"ג, אישורו ע"י מפ"י ועדכון מסמכי התוכנית ככל הנדרש בהתאם לתתי"ג המאושר.
 8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

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 0008-22' מיום 09/03/2022 תיאור הדיון :

ערן מאירסון : תוכנית התשב"צ במבואות יפו. בוועדה של תוכנית המתאר דיברנו על החיזוק של המלאכות במבואות יפו. כמו כן, אישרנו 77-78 מתוך כוונה לחזק את האזור כאזור מוטה פעילות יצרנית. התוכנית הזו היא סנונית סטטוטוריות ראשונה למימוש הכוונה. בלב התוכנית יש מבנה שיהיה יצרני ומשמעותי במבואות יפו, באמצעות התוכנית נאפשר את המשך הקיום של המבנה והפעילות שמתקיימת בו ונרצה לראות בדרכים כאלה ואחרות את אותה מגמה בהרבה תוכניות.

דני קייזר : מציג את התוכנית.

אסף הראל : יש דברים לא ברורים בגלל השימור. בחצרות יש מן כתמים ירוקים לכאורה דובר על השארת השימוש של מסחר תעסוקה. לא ברור מה רואים.

דני קייזר : אני קורה לזה חצרות מטופחות.

אסף הראל : לא ברור. תהיה שם תעסוקה ויהיו שם משאיות ופריקה וטעינה.

אבישי ריאליטי : כבר היום אנחנו מצמצמים חניות ומבצעים משטחי פיתוח פינות ישיבה פרגולות, כמות המשאיות שנכנסות פוחתת והמלאכות משתנות ולהרבה אזורי סטרטאפ ואומנות ויש השתנות החניות הם לא חייבות להיות כאן ועם הזמן הם הצטמצמו. זה חלק מהמגרש העתידי, זו הצעת פתוח במקרה ולא ידרשו חניות. לא תהיה חניה כמו שהיא קיימת היום.

דני קייזר : יש מקום לפריקה בחזית לרחוב התחיה, יש שם מעליות, המקום משמש לכניסת רכב.

אסף הראל : איך מגיעים לשתי החניות, משתי חניות פעילות שמשרתות היום בפרויקט הנוכחי אין דרך שמובילה אליהם ולכן לא תהיה חניה.

ערן מאירסון : לא תהיה חניה כפי שהיא היום אולי אזור של פריקה וטעינה. אפשר להגיע לפרויקט דרך אותה הדרך שיש לה גישה לחצר. הרמפה היא בחלק הדרומי מתחת לבניין הסחיר ולכן אפשר לייצר גישה. המגרש הזה יכול לשמש כשטח חום ונעשתה בדיקת התכנות לשמש לבי"ס מקצועי שיכול לתפקד ביחד עם אותם שמושים הקיימים פה.

אסף הראל : שם אפשר להגיע ל15 קומות.

דני קייזר : 10 קומות. בקשנו 15 להשוות גובה עם מגדלונגי המגורים וכיוון שהקרקע הזו עוברת לבעלות העיריה. אפשר להוסיף 10 אלף מ"ר תעסוקה ו 18 אלף שטח ציבורי. במהלך עם השנים יצטרכו להבין איך זה קורה בתוך הבניין הקיים. על פני הקרקע יש זיקת הנאה וגם מתחת לפני קרקע דרך הרמפה ונתיב התנועה קיימת זיקת הנאה בין המרתפים ככל שתדרש גישה, כך שהתב"ע מאפשרת את האפשרות התפעולית.

אודי כרמלי : זה צריך לקבל ביטוי במסמכי התוכנית. אנשים מסתמכים על מסמכי התוכנית. זהו שטח עבודה וגם בתעשיית הייטק משאית תצטרך להיכנס לשם אפשר לעשות בצורה מסודרת אבל שלא תהיה אשליה שיש כאן גינה לרווחת העובדים.

אורלי אראל : אני מציעה שהמגרש יסומן כחום ויהיה כתוב שהחצר תשמש לפריקה וטעינה ולפתוח והועדה המקומית תחליט, נכניס את זה כחלק מהחלטות הועדה.

אסף הראל : אני רוצה שזה יוגדר כדרך. פה יש 2 מגדלים מגדל המגורים על בלומפילד והמגדל השני על ציר שלבים. אני רוצה הבהרה

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

ערן מאירסון: יש אפשרות להצרחה. המרחק של מגדל המגורים הוא במרחק של 120 מ' מבלומפילד. אסף הראל: הבעיה לא בלומפילד בוא נגיד שבמתחם העיריה אתה רוצה לעשות שימוש כמו "תדר", הצמדת בנין מגורים זה הכנסת בעיות. למה לא להרחיק מהבנין החום ולהחיות אותו גם בלילה. אודי כרמלי: האם התוכנית תדע לאפשר הצרחה בין המגורים לתעסוקה בהנחה שהמבנה הציבורי העירוני מבנה המלאכות ידע לאכלס מלאכות תעשיות שחלקן יכולות לגרום רעש וחלקם יהיו שימוש לילה כמו "תדר"? האם יותר חכם שמגורים ישבו בפינה של שלבים על בן צבי? דני קייזר: עסקים בעיר ורעשים למיניהם שצריכים רישוי עסק והמקום בניהולה של עיריית ת"א יצטרכו להיות כאלו שאינם מטרדים. בין שהמגורים נמצאים על רחוב התחיה או ברחוב בן צבי. ההיגיון התכנוני שהמגורים צריכים להיות בזיקה הנאה לגן כרוניגן במרחק מהמטרד היותר משמעותי של צומת שלבים ודרך בן צבי לאורך ציר התחיה שמוגדר כציר פעילות. המיקום של מגדל המגורים בגישה ראשונית הוא נכון. יתרה מזו המגדל של המסחר והתעסוקה הוא נכון על צומת בן צבי אבל בתוכנית שומרים על האפשרות של הצרחה. לדעתי מיקום מגדל המגורים מרוחק מדרך שלבים ובן צבי והכי פחות מפריע וככל שבנין התעסוקה שהולך לתעסוקות שהן פחות מטרדיות.

ערן מאירסון: אחרי אישור התוכנית לא נוכל להצריח בין המגרשים. מיקום מבני המגורים והתעסוקה חייב להיקבע עכשיו. חשבנו שהחלופה הזו יותר נכונה. אנחנו יכולים להחליט על ההצרחה וצריך להחליט כאן.

אודי כרמלי: אנחנו עכשיו עובדים על מדיניות עסקי לילה. צריך לשנות מחשבה. כל חוק התכנון והבניה וצורת העבודה היתה שמי שמרעיש הוא הבעיה. צריך לשנות את המחשבה ולדבר על כך שלא הקיים אחראי אלא החדש הוא אחראי. צריך לעשות שינוי מחשבתי שמי שנכנס חדש למתחם הזה הוא צריך להתאים את עצמו, זו אמירה מהפכנית ומורכבת. אבל אם רוצים שהאמירה הזו תעבוד אנחנו נצטרך להכניס במדיניות הועדה וגם בהוראות התוכנית הנחיות ברורות מי גובר. אם רוצים לייצר מציאות חדשה החדש משלם, זה צריך להיות מהיום הראשון כבר בתב"ע בהיתר. כל מי שקונה שם דירה יודע למה הוא נכנס. צריך להירשם בכל מקום, בתקנון בית משותף חד משמעית והבנין צריך להתאים את עצמו. הפרדת מערכות, חלונות כפולים אבל היום האוטומט אתה בעל מועדון אתה אחראי. בחוק היום יש תקני רעש וכדי אבל לא יתכן שאם מייצרים תוכניות כאלה, כל תעסוקה 2, 3 מתבסס על הכיוון הזה. ברגע שנגבש את זה נביא את זה לוועדה. צריך לייצר סינרגיה בין מדיניות מגורים למדיניות עסקים. אסף הראל: משמח לשמוע את השינוי בפרקטיקה היכולת שלך לשלוט היא מסוימת. דורון ספיר: מה שזה אומר שאם אתה גר ליד מועדון המחיר של הדירה ירד כי היא דירה פחות טובה אבל היזם והקונה מודע.

אסף הראל: כיבוי אש האם יש אילוצים בתכנון של תחנת כיבוי אש שבגלל זה מאלצים אותה להתקיים כך. הדופן של הרחוב נקטע בגלל התחנה. הייתי מעדיף שהתחנה תהיה יותר צרה ושיהיו מגורים מעליה האם יש כאן אילוץ.

ערן מאירסון: כן יש אילוץ כי הכבאיות צריכות לצאת ולהשתלב בתנועה. המגרשים הציבוריים משולבים עם זכויות של מבני ציבור עירוניים. כלומר מבנה ציבור בשילוב עם שימושי חירום.

אסף הראל: המבנה מצד שמאל הוא חום עירוני כי לא רואים. אם אין הדמיה אז תבואו עם הדמיות וחתיכים של המבנים. מה מאשרים

אודי כרמלי: גם אני לא יודע מה יהיה המבנה.

זה מגרש חום מה שיחליטו יחליטו

אודי כרמלי: זה יבנה על פי תוכנית צ'.

ערן מאירסון: בהתאם לגובה המבנים

אודי כרמלי: צ' מגבילה ל 10 קומות

אסף הראל: האם מגיעים להסכם עם המדינה להמשיך את הרצף

אורלי אראל: אין בעיה

ע"פ צ' זה חום הוא לכל דבר וענין.

אודי כרמלי: המדינה מבקשת לשמור על שימוש של כיבוי אש. המגרש הזה יקבל תחנת כיבוי אש. בדקנו עם הפרוגרמה אם ירצו כיבוי אש אז אפשר.

אסף הראל: לא ברור שהתוספת של הקו הכחול בחלק הצפוני (מצפון לרחוב התחיה).

טלי סלטון: התעסקנו ברצון העיריה לקבל את מבנה המלאכות ולשמור גמישות לעשות בהם שימושים שהם סמי מסחריים. לא להיות כבולה שאם הכל מסומן חום שזה מה שמותר חום ומותר להפקיע. הדרך שהעיריה יצאה עם היעוד בתשריט המפוספס היתה הקצאה לעיריה גם מעל וגם מתחת לקו. הקצאה מתחת לקו היא הקצאה חום והקצאה מעל הקו נובעת משטחים סחירים שהעיריה מכניסה שטחים שבעצם הכללים הם לפי האיחוד והחלוקה. יש שווי נכנס מה שהעיריה מכניסה - בגינו יש שווי יוצא. העיריה קבעה איזה חלק היא רוצה כחלק ציבורי ואיזה חלק היא רוצה כשטח פרטי במובן של חופש לעשות שימושים סחירים ובהתאם לזה עשינו גזירה לאחור וכמה שטח העיריה צריכה להכניס לתוכנית שטח שהוא סחיר.

אסף הראל: מה יש שם מה היעוד?

אורלי אראל: יש שם שטח סחיר בבעלות עירונית כדי להשאיר את המלאכות

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה	-

אודי כרמלי: זה דומה לניוד זכויות משימור. אנחנו מוותרים על זכויות סחירות בבנקלו שופכים לשטח הסחיר כדי לשמור על היעוד ומייצרים יעוד חדש.

ערן מאירסון: היעוד הוא שצ"פ

אסף הראל: למה מול שצ"פ ומול גן למה צריך כיכר ולא עוד בניה

דני קייזר: הכניסה למתחם הזה מתבצעת על ידי נסיגה של החזיתות קבלת חזית ארוכה מסחרית ויצירת מקום כמו בכל כיכר עירונית שיושבים בה.

אסף הראל: אבל אתה מול שטח פתוח ענק ויכולת לעשות דיור צעירים בר השגה על השטח החום.

ערן מאירסון: אין עוד זכויות בתוכנית.

אודי כרמלי: השימוש של איך בלומפילד שומר על דפוס הפעילות שלו בתוך מרחב שמשנתה. בניה חדשה כאן לא תתנהג בקודים של מה שאנחנו מכירים בעיר. הפולסים שאתה מייצר הם או אפס או 100 איך אתה מייצר היררכיות משנה. בתכנון אורבני מנסים לייצר היררכיות שממתנות מעברים. מכביש מהיר אתה לא יוצא ישר לסימטה גם בניקוז. מה שכן מנסים לייצר זה בסובב המידי של בלומפילד לצקת סידרה של שטחים פתוחים כדי למתן את המפגש של הפולסים עם הריקמה העירונית. חלק מהתפקיד של הכיכר הציבורית הוא אותו מיתון זו תהיה כיכר עירונית שיותר פעילה ונותנת מדרגה לפני שאתה נכנס למתחם הזה.

אסף הראל: נוגעים במקום הזה ותנעץ מגדל צעירים.

אודי כרמלי: לתת משהו של ריכוך המתחם

אורלי אראל: זה רק 700 מ"ר אין לך תכסית של מבנה.

דני קייזר: גן כרוניגן הוא שטח שאין סביבו שום גורם מתווך שהופך את המקום לנגיש ונוח. אמא עם ילד אם יושבים במקום הזה אנשים שעובדים יורדים לכיכר הזה והמקום הופך למקום עם תוכן.

אסף הראל: זה עוד יותר טוב שתהיה רב גונית אני בעד להוסיף מבנה דיור בר השגה.

אורלי אראל: אם אנחנו בתוכנית בסמכות מקומית אין לנו את הזכויות ושימוש של דב"י במגרש חום בסמכות מקומית.

חיים גורן: מה זה אומר מבנה תעסוקה ציבורי?

ערן מאירסון: יש כאן שימוש קרקע משולב. הבנין יכול לשמש כולו לציבורי ו/או לשימושי תעסוקה ואפשר להוסיף זכויות גם לזה וגם לזה בבניה חדשה. הבנין הוא בבעלות עירונית.

אלי לוי: כל האנשים שנמצאים שם הם בשכירות.

חיים גורן: שינוי התפיסה של מי שהיה קודם באזור שיש רעש. אם אין ברירה זה יהיה קשה. אם אין לנו הפסד משמעותי 21 המגדלים הם פחות או יותר באותן זכויות גם המגורים גם התעסוקה וקבלנו החלטה לצמצם מגורים בקו ראשון לבלומפילד אז למה לא לתת פתרון שייצר כאב ראש פחות ולדיירים עצמם. למה לא להצריח בין הבנינים.

אודי כרמלי: המטרדיות של פינת שלבים וקיבוץ גלויות היא הרבה יותר גדולה.

ערן מאירסון: המטרדיות מדברת רק על אירועים בבלומפילד.

חיים גורן: לא יהיה דיור בר השגה בכלל

אודי כרמלי: לא, יש כאן הקצאה ציבורית משמעותית מאד.

אסף הראל: כיבוי אש חייבים להיות צמודים לבן צבי

ערן מאירסון: כן

מלי פולישוק: האם לא נכון תפעולית לשים את הכיבוי אש על שני הצירים המרכזים ואין שום מניעה שהבנין של התעסוקה יהיה באמצע לעשות הצרחה. הנושא השני שחוסמים את הצומת עם בנין מאסיבי זה עושה רושם של צפיפות. אם עושים בנין יותר נמוך אתה יוצר הרגשה יותר נעימה ובנוסף אני מברכת על שינוי התפיסה למדיניות עיסקי לילה.

אודי כרמלי: הפינה היא מבחינה תפעולית היא הכי גרועה לבטיחות תפעולית. כי הצומת הוא המקום הכי לא יעיל לתפעול. דווקא מקום שאתה צריך ממנו יציאה מהירה אתה צריך אותו על דופן של כביש.

דורון ספיר: האם יש עדכון תוספת להחלטה

ערן מאירסון: לוודא שיש גישה לחצרות לרכב תפעולי

אסף הראל: האם יש דרך להבטיח פעילות לילה בדופן של בלומפילד.

אפשר להוסיף להחלטה בתעסוקה מותר תתאפשר תעסוקה 2

אודי כרמלי: אפשר להכניס סעיף שאומר העדפה של עסקי לילה שיהיה סטטוטורי ולכתוב לשקול דעת הועדה בקומות הקרקע ותת הקרקע שימוש של עיסקי לילה.

ערן מאירסון – שימושי תעסוקה 2 אפשר רק בתת הקרקע במגרש התעסוקה.

דורון ספיר: איפה כתוב גודל הדירות

ערן מאירסון: שטח דירה ממוצע 85 מ"ר

דורון ספיר: בעד התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
	-
	תא/מק/4963 - התשב"צ דיון בהפקדה

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתוכנית.
2. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
3. לוודא שנשמרת גישה לחצרות התחיה 14 לרכב תפעולי ופריקה וטעינה באמצעות זיקת הנאה והטמעת הנחיות לעניין זה בהוראות התוכנית.
4. תיקון הגבולות המשותפים בין מגרשים 401 ו 402 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור או איחודם למגרש אחד, ללא שינוי השטח הכולל של מגרשים אלו, בהתאם להנחיות אגף הנכסים ומהנדס העיר.
5. השלמת הוראות התוכנית והסקר האנרגטי בהתאם לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

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