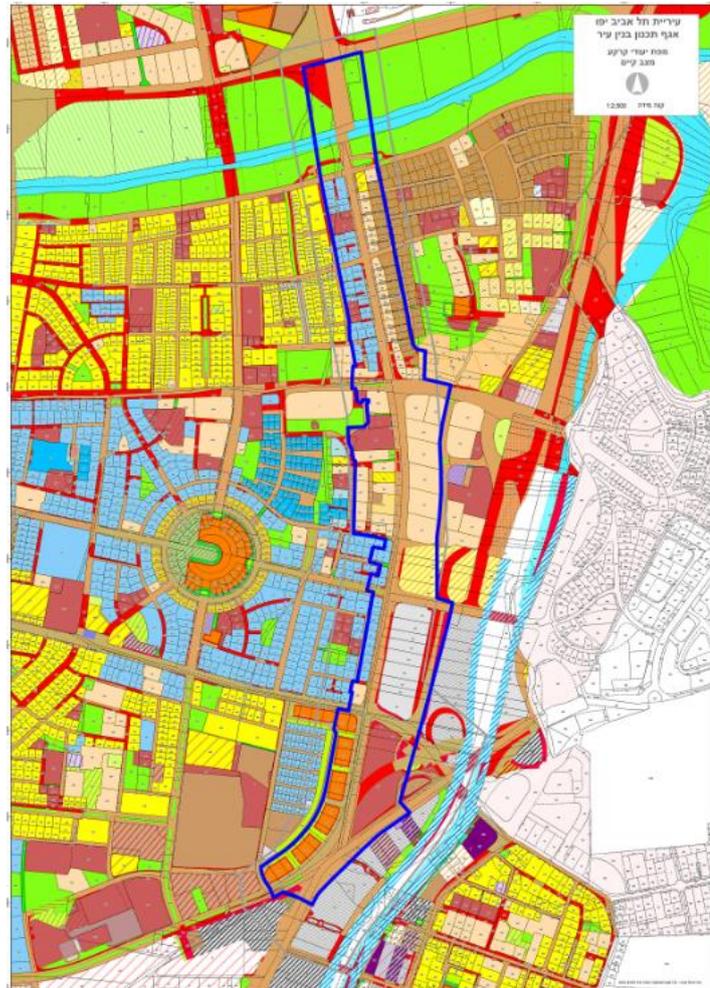


התוכן	מס' החלטה
מדיניות רחוב נמיר - 9101/מק/תא/507-0101011	01/04/2020
דיון בסעיף 77-78	7 - - '20-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
מסמך מדיניות רחוב נמיר- הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה
לפי סעיפים 77-78
מיקום: החלקות הממוקמות לאורך רחוב נמיר בקטע בין רחוב בני דן, שד' שאול המלך ורחוב בגין, וכן
החלקות הגובלות בהן ברחובות צירלסון, אהבת ציון, קליי, הזוהר, פנחס ספיר.



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
7,129,526	-44,51,59,61,63,87,131,265-266,309-310,314-317,321,323-329,331,337,387-390,444 -445,454-463,465-466,468-469,485,488-489,492-495,501-502,505-506,521-522,528 -530,548-549,565,569-571,576-579,584-585,603-605,615-619,626-628,638-639,641 644,649-657,665-667,672-673,681-690,700-702,713-715,717-718,723-724	6106
30,59,146,325,353,363,540	-95-97,116-117,181-182,237-239,241-244,265-266,283-286,305 -312,329,347,359,366,371,377-378,387-393,396,409-410,449-451,454-467,483 484,512-520,544-557	6107
-135,138,258,264,271,342,382 -383,385,387,402,404,416,419 420,423,426,444,510,513,525,534,540,563,578,593,608,6 31,688,735,738	-150,204,247-248,257,259,263,269,272-273,336,343,357-358,372,403,407 -410,445,448-449,462-463,468-471,474,493,506-507,515-516,520-521,526,530 -533,547,561,564,570-571,583,590-592,596,615,618-619,627,632,634,636 639,663,669,673,675,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711,713,716-723,741	6108
-16,34,36,44,55,67,71,75-76,81,102,223,247 248,284,286,289,294,296,298,301,304,307,310,313,316,3 19,322,325,328,331,346,369,383,385,387,393,428,447,44 9-450	31,45,48,59,62,65,72,77,82,87,89,92,95,98,101,224-239,245,249,392	6110
1,825,827,841,1228	1229,1261-1262,1270,1299,1302,1305-1306,1324,1337-1338	6212
23,25,28,140,143,192,262,272,278	141,145	6648
542		7106
8		7250

מתכנן:

מסטר-גל אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה עיריית ת"א יפו

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

גדה מערבית: מבנים בני 4-5 קומות עפ"י תכנית 50, 398.
גדה מזרחית: בנייני מגורים עד 6 קומות בשכונת בבלי עפ"י תכנית 484 ו-2453, בנייני מגורים רבי קומות תכנית צמרות איילון 1750, תחנת רכבת סבידור והשטח הכלול בתכנית 2000 המשמשים בפועל כמגרשי חניה.

מדיניות קיימת: מדיניות הוועדה המקומית והמחוזית להעצמת זכויות בניה באזורי קווי מטר, התחדשות ופיתוח רחובות עירוניים מעורבי שימושים לאורך צירי הסעת המונים בדגש על תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, פיתוח המרחב הציבורי, הגדלת הצע יח"ד בתמהיל מגוון, חיזוק קשרים לטבע עירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3729 א-רובע 4, תא/1750 צמרות איילון, תכנית 2000 הכוללת מרכז תחבורה ציבורית ובנייני אינטנסיבי המצוי בשלב זה (מותנית בהכנת תכנית אגן האיילון) תא/3885-דפנה ארלוזורוב, תא/3889-ויסוצקי.

תכנית המתאר: רחוב נמיר הינו ציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית. מס' הקומות הינו עד 10 קומות וכן בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות, ומימוש מותנה בהכנת מסמך מדיניות אשר יתייחס בין היתר להבטי בינוי אלה ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תת"ל 101 ב' (לקראת הפקדה)- קו מטר M1 לאורך רחוב נמיר הכולל 3 תחנות הממוקמות בתחנת סבידור, תיכון חדש, ופארק הירקון.

תוואי אופני דן עובר לאורך הרחוב בחלקו הדרומי בצד המזרחי ובחלקו הצפוני בצד המערבי.
מהיר לעיר-תוואי עובר בשני כיווני התנועה (חלקו הצפוני בצד המזרחי נמצא בתכנית העבודה ללא שינויים גיאומטריים).

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות הכולל חזון לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי הרחוב מדרך לרחוב עירוני, שיתקיימו בו עירוב שימושים, דופן רחוב פעילה וחתך רחוב מקיים, זאת תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב בו יעבור קו המטר M1 ותכנית המתאר המגדירה את רחוב נמיר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים.

מסמך המדיניות יתייחס בין היתר להיבטי הבינוי, צפיפות יח"ד, המרחב הציבורי ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תיאור מטרת התכנון:

המסמך יתייחס בין היתר:

- א. טיפול בחתך הרחוב העתידי ליצירת מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ב. בחינת נפחי הבניה והבינוי העתידי ברחוב לאורך קו המטרו.
- ג. בחינת אופן יישום תכנית המתאר בנושא עירוב השימושים
- ד. יצירת דופן מלווה רחוב וחזית מסחרית
- ה. בחינת הפתרונות הלוגיסטיים בנושא חניה, פריקה, טעינה
- ו. התייחסות נקודתית לתכנון עתידי והשתלבותו בתכנון הכולל ברחוב (מתחם 2000, תכנית רחוב ארלוזורוב, תכנית דפנה ארלוזורוב, רחוב בגין ושדרת הקרייה, פרויקט מהיר לעיר וכ"ו).

תחבורה, תנועה, תשתיות: פיתוח רחוב מוטה תח"צ, הולכי רגל, ורוכבי אופניים תוך צמצום תנועת הרכב הפרטי

עיצוב: פיתוח רחוב נמיר כרחוב עירוני הכולל חזית מסחרית, שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים, מרחב ציבורי הכולל מדרכות ראויות, שבילי אופנים, נטיעות, העצמת בינוי, שימושים וצפיפות, נתיבי תח"צ וצמצום תנועת הרכב הפרטי.

התייחסות לסביבה: התכנית כוללת את החלקות לאורך הרחוב וכן חלקות עורפיות גובלות במטרה ליצור בינוי המאפשר את עירוב השימושים.

איכות סביבה: הכנת סקר טבע עירוני, קשרים אקולוגיים לפארק הירקון

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: חיזוק הקשר של הולכי הרגל ורוכבי האופניים לפארק הירקון

תחום המדיניות מורכב ה-2 תאי שטח:

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:
1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ- 10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 3. תקן החניה: יותר תקן חניה אפס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק): מסמך המדיניות יוצג בהליך יידוע הציבור לפני הדיון לאישור המדיניות בוועדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/03/2020

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/03/2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון :

גילה גינסבורג : מציגה את המדיניות דרך נמיר והצורך להחיל את 77-78 על האזור. אסף הראל : הקו הכחול של התוכנית- האם זה בר שינוי? כי הייתי ממשיך אותו לכיוון דרום להנריטה סולד וכן היית מכניס את הגן שמול הרכבת. גילה גינסבורג : הגינה בפנים בתוך הקו הכחול אבל כרגע מבוקש 77-78 המתייחס לחלקות הבנויות לאורך רחוב נמיר ומבוקש ליצור מגבלה למרתפים, ולגבי דפנה ארלוזורוב הקו הכחול מגיע עד רח' סולד. אסף הראל : גינת וולוולסקי היא תנועה הגדול בעיר. הייתי ממליץ לוותר על אחד הכבישים או לחבר אותה לדופן של נמיר או לרכבת ושהמעקף יהיה מסביב כי כרגע היא מנותקת והיא מוקפת אוטוסטרדות. אורלי אראל : גן וולווסקי - אנחנו נקדם התייחסות במסגרת תוכנית 2000 וזאת לאחר שנבין את הפרוגרמה של משרד התחבורה לגבי תחנת ארלוזורוב, גם מבחינת המטרו וגם מבחינת מסילות 5-6 וגם מבחינת עם החיבורים של קו אדום וקו סגול ומסילות 1-4 לכן לא הייתי קושרת למדיניות של נמיר כי אין עדיין תשובות. לכן לא הייתי רוצה לעכב את המדיניות. אסף הראל : אבל זה ישפיע על חצי מנמיר שלא יודעים מה יהיה. אורלי אראל : נקדם זאת במסגרת המתח"ם של תחנת ארלוזורוב. זהו מגרש חום ע"פ תב"ע והוא בבעלות ציבורית.

גילה גינסבורג : מבחינת ההנחיות ליצירת רח' עירוני חי ורציף גם כאשר התכנון נמצא בידיים אחרות המדיניות תנסה לדאוג לרצף של פעילויות אנושיות שאנחנו מתכננים לאורך הרחוב. מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה ואנחנו לא רוצים שמרתפים ימנעו לעשות מטרו, האם זו המטרה לעשות את 77-78?

אורלי אראל : המטרה היא לא להוציא היתרים עד גבול המגרש. כיום לפי תוכנית של רובע 4 אפשר להוציא היתרים עד גבול המגרש. במצב כזה לא נוכל לבצע הפקעות ברחוב כי לקבל חתך רחוב של מדרכות רחבות שבילי אופניים.

מיטל להבי : צפון דרך נמיר ברובה בנויה, נאמר שחתך רחוב הוא לא נושא לוועדה ועכשיו דנים על חתך רחוב נמיר. אבל מה למעשה נאמר ב77-78 ששומרים את הדפנות ל-1M? גילה גינסבורג : מסמך מדיניות לנמיר בא מתוקף תוכנית המתאר כי הוא רח' מעורב שימושים והוא בזיקה להולכי רגל. לכן האתגר הוא איך הופכים את נמיר לרחוב מאוזרח והולם את הפוטנציאל שיש בו ולכאן נכנס M1 שהגיע מאוחר יותר והתאים לחלוטין לכוונות התיכנוניות. נמיר יהיה רחוב שנותן שירות לסביבתו ברובע 4 מיטל להבי : על מה אני מצביעה ב-77-78? כי אני רוצה להעיר את ההערות שלי למדיניות לכשתבוא להצבעה. העבודה הזו באה להכריז 77-78 מצומצם רק בדופן ולא ברור על מה הוא חל גילה גינסבורג : חילקנו את זה ל2 חטיבות שטח. חלק אחד הם החלקות הגובלות שעליו חלות מגבלות ה-78 והחלק השני הוא העורף שלא רלוונטי כרגע. מיטל להבי : הייתי מציעה שתעשו פורמט דיונים מסויים. המשמעות להפוך את הרחוב מאוזרח צריך כאן מהפכה.

מלי פולישוק : היום הגן לא שימושי והוא צריך להיות חלק מהתוכנית ויש אפשרות להעביר את הדרך למטה מה שיתן נופך אחר לרחוב ואני בעד להכניס אותו לתוכנית. גילה גינסבורג : הגן כלול בתוך המדיניות, היום אנחנו רק בקדמון של 77-78 לרח' נמיר. אסף הראל : לאשר את המדיניות עם התיקונים המבוקשים. אורלי אראל : מבקשים להוריד את סעיף 3 מההחלטה. גילה גינסבורג : אנחנו מבקשים כי שכל המרחב הקדמי יתואם מול הצוות ומול אדריכל העיר. דורון ספיר : לא השתתפתי בהצבעה כי יש לי נכס סמוך לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.

לאשר לפרסם לפי סעיפים 77 + 78 תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים. תנאים לפי סעיף 78 :

1. בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר : המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.

2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תקן החניה : יותר תקן חניה אפס.

משתתפים : דורון ספיר , אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי