

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מדיניות מרחב שבח

מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבח, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

מיקום:

המרחב שבין הרחובות המסגר (במזרח), רחוב בגין (במערב), הרכבת (בדרום), ודרך 1185 (בצפון).



תחום המדיניות: כ- 170 דונם

גושים וחלקות:

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1,2,4,6,8-18,22-25,27,30,32,34-35,37,39,41,43			6950
	7,8,12,13,22,57,74,76-80,112-114,117,118,128,129,131,135,161,165,166,168-170,172-176,178,187-193,197,205,207-209,211,213-217,234,235,237,238,241,242			6976
6				7067
60	61-63			7077

מתכנן:

מחלקת תכנון מרכז, בשיתוף מחלקת שימור, היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תנועה בעיריית תל-אביב יפו תיעוד מתחמי: מסטר-גל אדריכלים

ייעוץ נוף : צורנמל טורנר (ליווי המדיניות עד שנת 2014)
ייעוץ תנועה : דגש הנדסה, עירד שרייבר
יועצת לשיתוף ציבור : ענת ברקאי נבו
יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות : פרטיים, ר.מ.י, עירית תל אביב.

רקע היסטורי : במחצית המאה ה-19 (1851) החלה ההתיישבות במרחב שבח עם עלייה של נוצרים משיחיים גרמנים ואמריקאים. המתחם בתקופה זו, היה ברובו שטחי פרדסים : "הר התקווה" ממוקם בחלק הדרום מזרחי של המתחם והוא האזור הראשון שהתפתח במתחם שבח. הראשונים שהתיישבו ב"הר התקווה" היו משפחת גרוסטיינבק, גרמנים פרוטסטנטים אשר הגיעו בשנת 1851 כאשר קנו חלקת אדמה על הגבעה ששטחה היה כ-30 דונם.

בשנת 1853 הצטרפו למתיישבים מגרמניה קבוצה אמריקאית מפילדלפיה שבראשותה עמדה מנהיגתם, קלורינדה מיינור שהחליטה לעלות לארץ ישראל כדי לשכנע יהודים להתנצר ולחנכם לחיי עבודה יצרניים. המתיישבים בראשותה של מיינור עיבדו שטחים חקלאיים והעסיקו את יהודי יפו.

בשנת 1855 קנה משה מונטיפיורי את אדמות הבוסתן שבו עבדה קבוצת המתיישבים, מבעליו הרב יהודה הלוי. קבוצת המתיישבים בהר התקווה עיבדה את אדמות מונטיפיורי עד לפטירתה של קלורינדה מיינור שנפטרה באותה השנה בהיותה בת 46 ונקברה על הגבעה של "הר התקווה". לאחר פטירתה עזבו חלק מהמתיישבים חזרה לארה"ב.

בשנת 1857, על פי תאורו של הסופר הרמן מלוויל- מחברו של "מובי דיק"- מצטיירת תמונה עגומה : "בית הספר החקלאי שבנו האמריקאים ליהודים נכשל. היהודים אמנם הגיעו לשם, אך השימו עזמם נרגשים, קיבלו בגדים ונעלמו." בנוסף, תושבי האזור נתקלו בקשיים רבים נוספים : מזג האוויר, מתקפות ערבים ומגפות. (מתוך כתבתו של פרידמן, 2009 שפורסמה בעיתון "הארץ")

בינואר 1858 הותקפו תושבי ההר על ידי שכניהם הערביים, פרידריך גרוסטיינבק נרצח, רבים נפצעו ונשים רבות נאנסו. לאחר התקפה קשה זו, החליטו המשפחות לעזוב את הארץ ולחזור לארה"ב. אירוע ההתקפה מתועד בספרו של הסופר ג'ון סטיינבק "קדמת עדין", חתן פרס נובל אשר היה נכדו של פרידריך גרוסטיינבק.

מאוחר יותר, בשנת 1869, נרכש השטח על ידי טמפלרים שהפעילו את החווה הקטנה וקברו בשוליה את מתיהם. מספר רב של מתים בראשית ימי המושבות הגרמניות ביפו ושרונה בשנות ה-70-80 של המאה ה-19, הביאו את ראשי הקהילה להחליט על הקמת חלקת קבורה בשטח הר התקווה. על פי ספרו של הלמט גלנק אודות ההיסטוריה של התיישבות הטמפלרים בשרונה - From Desert Sands To Golden "Oranges", שרידי הקברים ב"הר התקווה" הועברו בזמן מלחמת העולם השנייה לבית הקברות החדש שנבנה בשרונה.

בשנות המנדט הבריטי התפתח האזור המערבי דרומי של המתחם. המתחם נקבע עוד בשנת 1937 בתכנית תא/44 כאזור תעשייה לנפט, בצידה המזרחי של דרך מנחם בגין (דרך פתח תקווה לשעבר) הוקם מתחם מאגרי דלק של חברות הנפט הגדולות ובראשן, חברת "של" - ענקית האנרגיה הבינלאומית. המתחם נהנה מגישה נוחה לשאר חלקי הארץ באמצעות דרך פתח תקווה ובאמצעות מסילת הברזל שעברה בסמוך עד שנת 1970 ותחנת הרכבת הצמודה למרחב שנבנתה ב-1937. המתחם המשיך לשמש את חברות האנרגיה עד שנות השבעים (חברת הנפט סוקוני וואקום (כיום מגדל סונול חברת הנפט של (כיום מגדלי אביב), חברת הנפט מנטשף).

שכונת הרכבת- שכונת העגלונים בשנת 1924, בחלקו הצפון מזרחי של המתחם הוקמה השכונה הראשונה במרחב שבח, שכונת הרכבת. שכונה הרכבת נקראה גם שכונת העגלונים, הייתה הגדולה מבין שכונות הצריפים שהוקמו בעיר תל אביב באותו העשור. תושבי שכונת העגלונים חיו כאריסים על אדמת משפחה ערבית מיפו ושילמו מדי חודש בעבור הזכות להשתמש במגרשים. רק בחודש נובמבר 1932 נרכשה הקרקע במלואה על ידי ועד השכונה : החברים ויינר, טרובלסקי, מילר, פאנטיק, יחזקאל, רוניק, קורצאק, שטינפלד. ובעזרתו המשפטית של עורך הדין י. בן מאיר. קיומה של שכונה יהודית בודדת בחלק זה של העיר שירטט גם את קו הגבול המוניציפלי אשר הקיף את השכונה משלושת צדדיה.

על פי סיפורו של שמעון גרבור, שפורסם באתר תל אביב 100, מייסדי השכונה היו בעלי עגלות שהובילו לחם, קרח, נפט וכיו"ב. כיוון שאת רוב כספם השקיעו העגלונים קשי היום ברכישת בהמות ועגלות, הרי שמרביתם התגוררו בצריפים הבנויים לוחות עץ ומצופים ביריעות שחורות של חומר ביטומני. רבים מבין בעלי העגלות היו מובילי קרח, פרנסתם הייתה מצויה רק בימות הקיץ הלוהטים ובחורף איש לא נזקק למרכולתם. בימי החורף התקשו לשלם עבור מזון הסוסים ועבור דמי השכירות באורווה המשותפת (ששכנה במקום שהיום שוכן לו בית הספר המקצועי שבח) ונאלצו למכור את סוסייהם.

בנוסף, בעקבות הסמיכות למתחם הנפט הצמוד לשכונה, והקרבה לשלושה מאגרים ענקיים של חברות הנפט: "של", "סוקוני וואקום" ו-"מנטשף", עבדו רבים כמובילי נפט. העובדים מילאו מיכלים בנפט ויצאו למכור אותו לתושבי תל אביב שהשתמשו בתנורים וכיריים המופעלים על ידי פתילים ספוגי נפט.

בשנת 1944 – פרצה מגפת דבר-הסוסים, וכול הסוסים והפרדות של שכונת הרכבת חוסנו נגד המגפה. החיסון החליש והשבית את בהמות העבודה, וכדי שבעלי העגלות לא ייזקו מהשביתת מכירותיהם, הם רתמו את עצמם ואת בני ביתם לעגלות והסיעו אותן ברחבי העיר.

לאחר מלחמת השחרור חלה נטישה הדרגתית של דיירי השכונה לאזורי מגורים משופרים יותר, ובעליהם מכרו או השכירו את הצריפים הנטושים למוסכים ולמסגריות (כיום אזור השכונה מלא במבני סככות-מוסכים).

שכונת החרושת: באזור הצפון מערבי של המתחם, הוקמה שכונת החרושת. השכונה הוקמה שנה לאחר הקמת שכונת הרכבת, בשנת 1925, לאחר שחברת הקרקעות "גאולה" קנתה 26 דונם ועליה הוקמה השכונה. כבר בתחילת שנות ה-30 נקבע כי רחובה הראשי של השכונה, והרחוב שמוביל אל שכונת הרכבת יקרא "רחוב החרושת" המנציח את מרכזי המלאכה (כיום רחוב דוד חכמי).

אחד ממבני החרושת הראשונים היה בית החרושת למצות שנבנה בסוף שנות ה-20 ברחוב החרושת, בית החרושת היה של משפחת זליבנסקי.

בשנת 1934 הוקם בשכונת החרושת בית הספר מכס פיין. בית הספר זה היווה מסגרת חינוכית להכשרת מקצועית שיועדה לבני נוער עובדים אשר סיימו בתי ספר עממיים בעיר. בית הספר תוכנן על ידי האדריכל הידוע, אריך מנדלסון, מגדולי תנועת האדריכלות המודרנית. ביה"ס המקצועי מכס פיין של ההסתדרות הוא המבנה היחיד אותו תכנן מנדלסון בתל אביב. בית הספר נקרא על שם מכס פיין, ממנהיגי האגודות המקצועיות של הפועלים היהודים באמריקה. בשנת 1948 נפגע בית ספר מכס פיין בהתקפת המטוסים המצרית וייתכן שזו הסיבה שבשנת 1955 נדד בית הספר למיקומו החדש בסמוך לעזריאלי- במרחב שפע טל. כיום המבנה שופץ (מבנה לשימור) ומאכלס את מכללת אתגר העוסקת בקידום החינוך הטכנולוגי.

בשנת 1947 הוקם בי"ס שבח כבי"ס מקצועי. בית הספר תוכנן על ידי האדריכלית גינה אוורבוך, אשר גם תכננה את כיכר דיזנגוף. בשנת 1942 הוביל ישראל רוקח מי שהיה ראש עיריית ת"א באותם ימים להקמת בית ספר מקצועי ראשון בעיר בבעלות העירייה, בית הספר נפתח תחילה בבית החרושת לסיליקט לשעבר ולאחר מכן הוקם על שטח הר התקווה.

בתחרות אדריכלים לתכנון בית הספר המקצועי העירוני "שבח" בתל אביב זכתה האדריכלית גינה אוורבוך. פרסום זכייתה פורסם בעיתון "הצפה", ב-4 לאוגוסט 1944. שם בית הספר נקרא שבח על שם אחיו של מיכאל פולק התורם לבית הספר. במהלך הבנייה, ערב הקמת הבנייה, אוכלס בית הספר בפליטי קיבוץ רוחמה, נשים וילדים שמצאו במקום מסתור מהתקפות הערבים.

בית ספר שבח שימש כבית ספר בעל אופי מקצועי, וכלל לימודי מסגרות, מכונאות, נגרות וכו'. בשנות ה-50 נערכו בבית הספר לימודי משפטים בשעות הערב, כשלוחה של הפקולטה למשפטים באוניברסיטה העברית. בתחילת שנות ה-90, עם העלייה הגדולה ממדינות חבר העמים, בית הספר המקצועי "שבח" שינה את פניו מבית ספר מקצועי לבית ספר עיוני טכנולוגי. בית ספר שבח מופת, עבר לשכונת נווה עופר. משנת הלימודים 2017-18 הבית ספר משמש את ילדי מהגרי עבודה, מבקשי מקלט ופליטים.

בשנות ה-60 מרחב שבח כבר בנוי כמעט במלואו, והפך מאזור פרדסים לאזור תעשייה ומשרדים. מסוף שנות ה-90 המרחב משתנה הן בשימושים והן בקנה המידה של הבנייה במתחם. האזור משנה את שימושו המרכזי מאזור תעשייה לתעסוקה ומשרדים. שינוי הפרופורציות של השטח והעלייה בגובה מייצרים מרחב שונה מקנה המידה שהיה קיים בעבר. העלייה לגובה החלה עם בנייתם של המגדלים הראשונים במתחם-מגדלי אביב. מייד לאחר בנייתם, מתווסף מגדל סונול, שבנייתו הושלמה בשנת 2004.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח

בשנת 2016 נסלל רחוב חדש, "רחוב 1185". הרחוב מהווה את גבולו הצפוני של מתחם שבח.

מצב בפועל:

מרחב התכנון "מרחב שבח" תחום בין צירי תנועה ראשיים: דרך מנחם בגין במערב, המסגר במזרח, הרכבת מדרום ויצחק שדה מצפון.

המרחב איננו מרחב הומוגני, מגדלי עסקים, שקמו בו לצד בתי עסק קטנים, מסעדות, בתי קפה ומוסכים יוצרים רקמה עירונית מעניינת ומגוונת המוגדרת ע"י צירי התנועה הראשיים המקיפים אותה.

חלקות החלקות במרחב התכנית מצביעה על שוני בגודל החלקות מחלקות בשטח של כ- 500 מ"ר על חלקות של כ- 5 דונם ומעלה.

למרחב תכנית ראשית תקפה, 1043, 1043/א לשימושי תעסוקה מלאכה ומסחר, מכוחה נבנו מבנים שונים, המגיעים לגובה של עד 5 קומות בזכויות של עד 270% ברוטו (עיקרי + שרות). כמו כן, נבנו מבנים מגדליים בגבהים שונים מתוקף תכניות נקודתיות.

במרחב קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור תא/2650 ברחוב דוד חכמי 15 ובו פועלת מכללה להנדסה וטכנולוגיה "אתגר" (המבנה הישן של בית ספר מקס פיין).

ברחוב המסגר 7 קיים בית ספר בשימוש של בית ספר תיכון "שבח מופת" וכיתות בית ספר יסודי. המבנה תוכנן על ידי ז. ברון וגניה אוורבוך (בין השאר, אדריכלית כיכר דיזינגוף והמבנים המקיפים אותה) וממוקם על רכס כורכר, המוגבה ממפלס רחוב יד חרוצים.

נתוני ארנונה יוני 2020:

סה"כ כ- 251,100 מ"ר שטחים בנויים במרחב. מתוכם כ- 104,000 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 69,000 מ"ר שטחי "חניונים", כ- 18,100 מ"ר שטחי מסחר, כ- 26,700 מ"ר שטחי תעשייה ומלאכה, כ- 14,000 מ"ר שטחי ציבור, כ- 3,600 מ"ר שטחי מגורים, כ- 8,500 מ"ר שטחי מלונאות וכ- 7,000 מ"ר שטחי תחבורה ואחסנה.

סקירה סטטוטורית:

תכנית המתאר תא/5000:

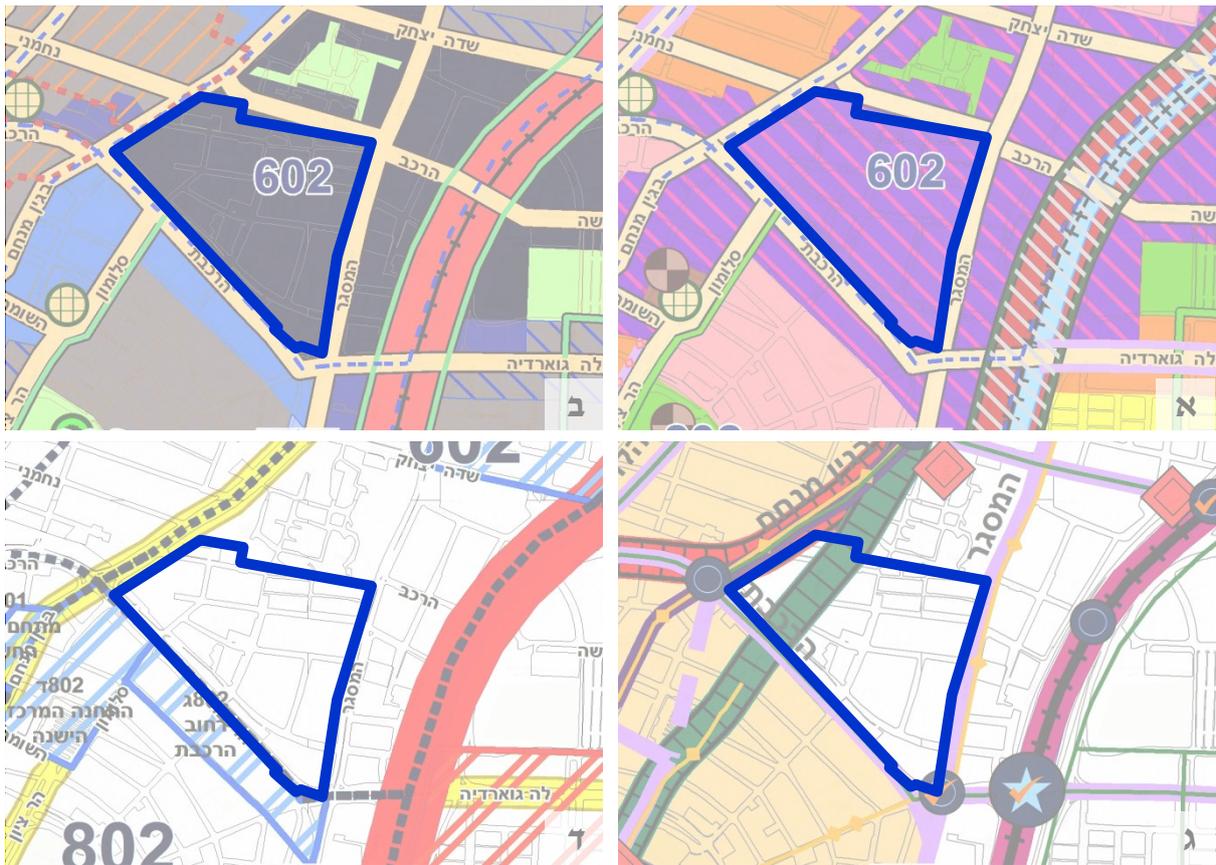
תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד'), רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

נספח תחבורה – בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך.

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית, המתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה. בנוסף, במתחם שיעודו אזור תעסוקה, מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומות הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב הבניינים, הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

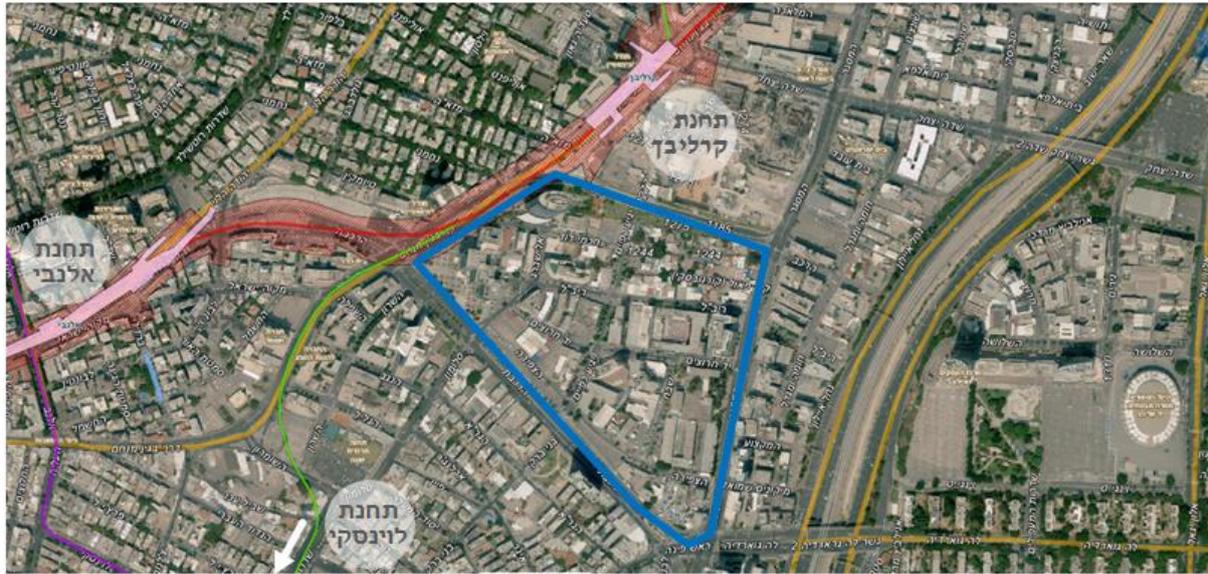
ר-61 רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות תכנית המתאר בפרק 5, סעיף 5.3.5 בנוסף לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.



מרחב שבח בתכנית המתאר: תשריט אזורי ייעוד (א), נספח עיצוב עירוני (ב), נספח תנועה (ג), נספח אזורי תכנון (ד)

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003): תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה. התכנית קובעת בין השאר הפקעות מהמגרשים הסמוכים לתוואי, מסמנת את גבול מרחב שבח בחלקו המערבי.

הקו הירוק תמ"א 4/א/23 "מתע"ן מטרופולין תל אביב" (2010) - תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו הירוק יעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה.



תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן גוריון - התכנית כוללת בין השאר הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה לגובה למרחב שבח עד 180 מ' מעל פני הים.

1043 "אזורי תעשייה" (1969) – התכנית מגדירה הוראות בניה ביחס לגובה בניינים של 5 קומות (גובה בנין לא יעלה על 17 מ') ואחוזי הבניה 200% לאזורי תעשייה (בכל קומה לא יעלה על 40%) וכן לבטל באזורים אלה את השימוש של בתי משרדים.

1043/א "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו" (2001) – התכנית מאפיינת אזורי תעשייה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות.

תכנית השימור תא/2650 ב (2008) - התכנית חלה על מבנה ציבור ברחוב חכמי דוד 15 (מכללה להנדסה וטכנולוגיה "אתגר") והוגדר כמבנה לשימור מחמיר שנבנה בסגנון הבינלאומי.

תכניות מאושרות בתחום המרחב:

תא/1065 "מגדלי אביב" (1980) – תכנית בשטח של כ-12.4 דונם, שכוללת קביעת אזור מסחרי מיוחד עם תקנות בניה ושימושים מיוחדים, 3 מגדלים מחוברים בני 12, 16 ו-20 קומות כולל קומת מסחר וקומת גג. התכנית מומשה.

תא/4538 "מגדלי אביב" (2017) – תכנית בשטח של כ-5.5 דונם, המוסיפה שימוש למלונאות למבנים הקיימים במגרש. התכנית מומשה.

תא/3973 "מתחם הצפירה" (2015) – תכנית בשטח של כ-6.4 דונם בדרום מרחב שבח, שכוללת הסדרת הפקעות, שינוי ייעוד לאזור עירוני מעורב, מגדל של עד 38 קומות ומבנה בן 8 קומות עם חיבורים בגשר למגדל. התכנית לא מומשה.

תא/3076 "שכונת הרכבת" (2013) – תכנית בשטח של כ-21.4 דונם בצפון מזרח מרחב שבח, שכוללת שינוי ייעוד לאזור עירוני מעורב, קביעת מערכת דרכים חדשה, בינוי של 3 מגדלים עד 30 קומות ברצועה הצפונית של התכנית, בינוי מרקמי בן 8 קומות ברצועה הדרומית של המרחב ושטח ציבורי של שדרה רחבה מצפון לדרום בתווך. התכנית לא מומשה.

תא/4511 "שכונת הרכבת – איחוד וחלוקה" (התכנית פורסמה למתן תוקף ב-20/5/2019) – ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתכנית הראשית תא/3076. התכנית לא מומשה.

תא/2854 "מתחם אמפא רח' המסגר" (2002) – תכנית בשטח של 3.1 דונם בדרום מזרח מרחב שבח, שכוללת שינוי ייעוד לאזור תעסוקה, הגדרת בינוי של עד 11 קומות. התכנית מומשה (9 קומות).

תא/2148 ו- תא/2148 "מתחם סונול" (2003) – תכנית בשטח של כ-13.4 דונם בצפון מערב מרחב שבח, שכוללת מגדל משרדים עד 27 קומות (לא יעלה על 127 מ' מעל פני הים). התכנית מומשה.

תא/2644 "מתחם ריב"ל" (1997) – תכנית בשטח של 11.7 דונם, שכוללת שינוי ייעוד לאזור תעסוקה ומבנים עד גובה 10 קומות. התכנית מומשה בחלקה.

תא/2290 (1987) - תכנית בשטח של 2.8 דונם, שכוללת שינוי ייעוד למגרש מיוחד למלאכה ותעשייה למבנה בגובה 9 קומות. התכנית מומשה.

תא/2476 (1992) – תכנית בשטח של 2.7 דונם, שכוללת שינוי ייעוד למגרש מיוחד עם שימושים של מסחר, תעשייה קלה ומעבדות למבנה בגובה 7 קומות. התכנית מומשה.



מצב סטטוטורי קיים - טרום מתאר

מרחב סונול תא/2148 (2003) מומשה

מתחם ריב"ל תא/2644 (1997) מומשה בחלקה

שכונת הרכבת תא/2148, תא/4511 (2013, 2019) לא מומשה

מגדלי אביב תא/4538, תא/1065 א (2017, 1980) מומשה

מתחם אמפא תא/2854 (2002) מומשה

תא/2476 (1992) מומשה

תא/2290 (1987) מומשה

מתחם הצפירה תא/3973 (2015) לא מומשה

במרחב מקודמות התכניות הבאות בהתאמה להוראות תכנית מתאר :

תא/4116 "בית עמנואל" (לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 21/1/2018, יובא לדיון חוזר) - תכנית בשטח של כ-7.1 דונם, שעיקרה תוספת זכויות בניה ושימושים מתוקף תכנית המתאר להקמת שלושה מגדלים בשימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים בגובה 40 ו-30 קומות.

תא/4679 "סונול" (לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 18/6/2017) – תכנית בשטח של כ-9.3 דונם שעיקרה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר להקמת מגדל בשימושים של מסחר, תעסוקה בגובה 40 קומות, הסדרת שטחי מסחר בקומת הקרקע של מבנה סונול והסדרת המרחב הציבורי.

תא/4472 "מרחב ריב"ל" (לפני פורום מהנדס העיר) – תוספת זכויות וקומות מתוקף תכנית המתאר להקמת שני מגדלי תעסוקה ומגדל מגורים.

**תכניות בהכנה לפי תכנית המתאר**

מרחב סונול תא/4679
לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 18/6/2017

מרחב ריב"ל תא/4472
לפני פורום מהנדס העיר

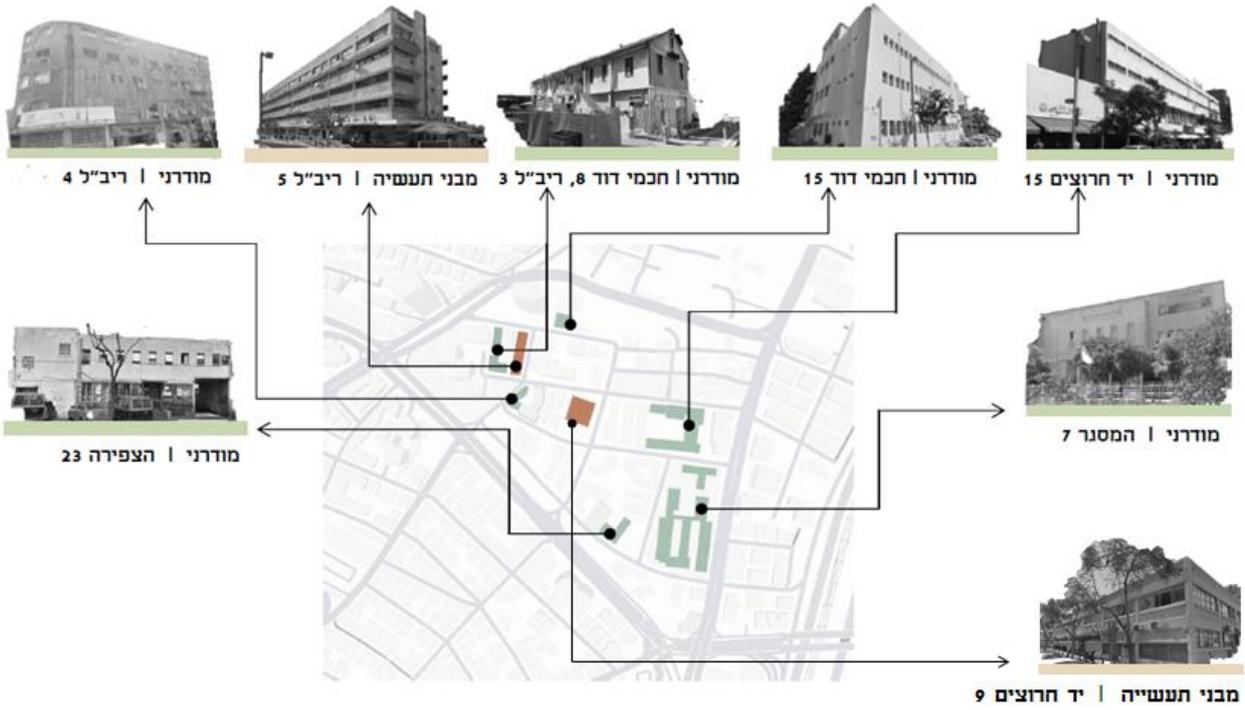
בית עמנואל תא/4116
לאחר פורום מהנדס העיר מתאריך 21/1/2018
יובא לדיון חוזר

מרחבי תכנון סמוכים :

מרחב תכנית "מתחם יצחק שדה" (חסן ערפה) תא/3319 (2005, 2013) ותעא/3319 ב (2006, 2014) המרחב המזרחי לרחוב המסגר עד לאיילון מקודם ע"י מחלקת תכנון מזרח כחלק מעבודת "מע"ר המחר" מסמך מדיניות שיוצג לוועדה.

שדרת הקריה – פרויקט לפיתוח המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה, שמטרתו הבטחת ושיפור המרחב הציבורי.

מבנים משמעותיים במרחב:



למבנים המודרניים חשיבות מרכזית בסיפור המורשת החינוכית של מרחב התכנון והם הוקמו כחלק ממערך החינוך המקצועי בתל אביב של שנות ה-30 וה-40. מרחב התכנון שימש כמרחב חינוך ציבורי מקצועי המרכז בתוכו נערות/ים ואף בוגרות/ים מכל רחבי הארץ המגיעות/ים במיוחד למרחב שבח. כיום, המרחב מגלם בתוכו מבני חינוך רבים וגם אלו, פונים לחינוך מקצועי ולקהל גם מחוץ לגבולות תל אביב. בסגנון המודרני, קיימים במרחב שני בתי ספר של אדריכלים ידועים: בית ספר מכס פיין שתוכנן על ידי האדריכל אריך מנדלסון ובית ספר שבח שתוכנן על ידי האדריכלית גינה אורבך.

1. מתחם לימודי- כלל עירוני

מיצוב מרחב שבח כמרכז כלל עירוני ללימודים סבולוויים, מקצועיים ואמנותיים

6721188 mester-gal.com office@mester-gal.com	מסטר-גל אורניליס נעם בית עוזר 9 תל אביב טלפון 03 5602240 פקס 03 5602242	אוף חבקן ביר מחלקת תכנון מרכז ומחלקת שימור	המלצות 1. מתחם לימודי	תא/מק/9108 מרחב שבח תיעוד מתחמי 11.2019
--	---	--	--------------------------	--

מצב תכנוני מוצע

חזון

יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

מטרות

- יצירת תשתית תומכת לציפוף המשמעותי של שטחי הבניה לתעסוקה ולמגורים כפי שנקבעו בתכנית המתאר עבור אזור תעסוקה מטרופוליני.
- מצאי תעסוקה בר-ת-השגה.
- זיהוי ערכים מקומיים ומוקדים עירוניים לפיתוח.
- חיזוק הקשרים המרחביים בתוך המרחב עצמו ובין המרחב לחלקי העיר השונים.
- חיזוק מערכת צירי הולכי הרגל ומערכת השטחים הפתוחים (רחובות, כיכרות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, גינות כיס ועוד).
- יצירת מגוון שטחי ציבור.

1. עקרונות למימוש המדיניות:

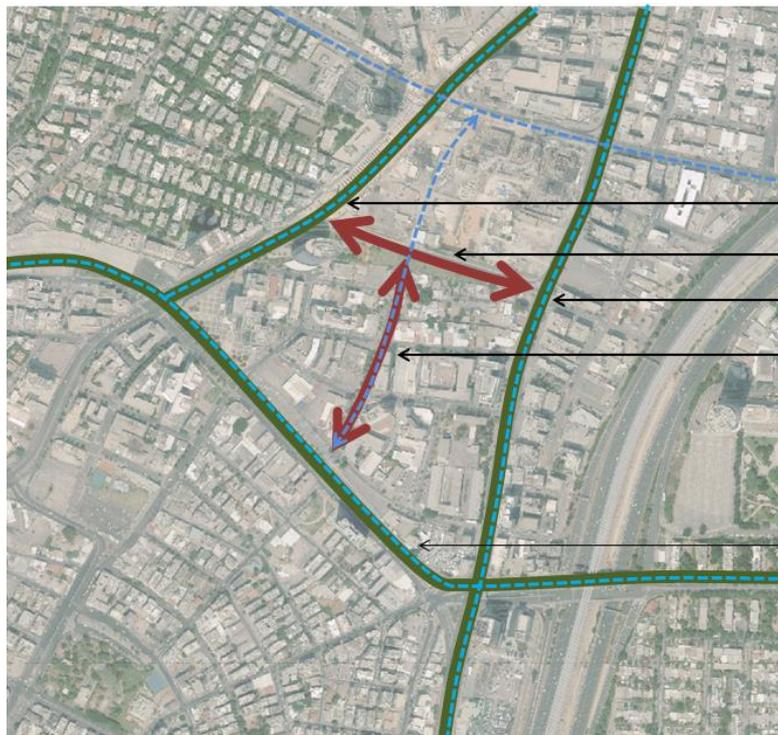
קידום תכניות בסמכות ועדה מקומית לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.

2. עקרונות תכנון במרחב שבח:

כל תכנון במרחב שבח, נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן:

2.2 קישוריות

על מנת לפתח את מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו יש לחזק את השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעת עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות למרקם העירוני.



צירי תנועה ראשיים ומשניים
מתואם עם תכנית שדרת הקריה

שדרוג רחוב בגין שינוי חתך הרחוב

ציר תנועה ראשי

שדרת עירונית לאורך רחוב המסגר

ציר תנועה ראשי צפון-דרום

רחוב הרכבת פוטנציאל לתוספת שדרה וקישור לתשתית שביל אופניים

הרחובות התוחמים את המרחב, כלולים בשדרת הקריה, שמטרתה הפיכת סדר העדיפות העירוני: מרחב ציבורי איכותי המוטה לטובת הולכי רגל, תחבורה ציבורית ואופניים תוך צמצום הרכב הפרטי.

ממזרח - שדרה עירונית חדשה לאורך רחוב המסגר.

ממערב - רחוב בגין הכולל את תחנות הקו האדום.

מצפון - דרך 1185 מיועדת לתנועה דו סטרית. מיקום מבני הציבור ורצועת השצ"פ לאורך הדופן הדרומית של הדרך מייצרת הזדמנות לאתנחתא עירונית ירוקה לאורכה. ממזרח לדרך מתוכנן גשר השלושה והיא מובילה לרחוב נחמני ממערב.

מדרום - יצירת דופן ירוקה למרחב לאורך רח' הרכבת בדמות שדרה שתנוסף למארג השדרות העירוני ותקשר לתשתית שבילי אופניים עתידית המובילה מערבה לשדרות רוטשילד דרך המרחב ומזרחה מעבר לאיילון.

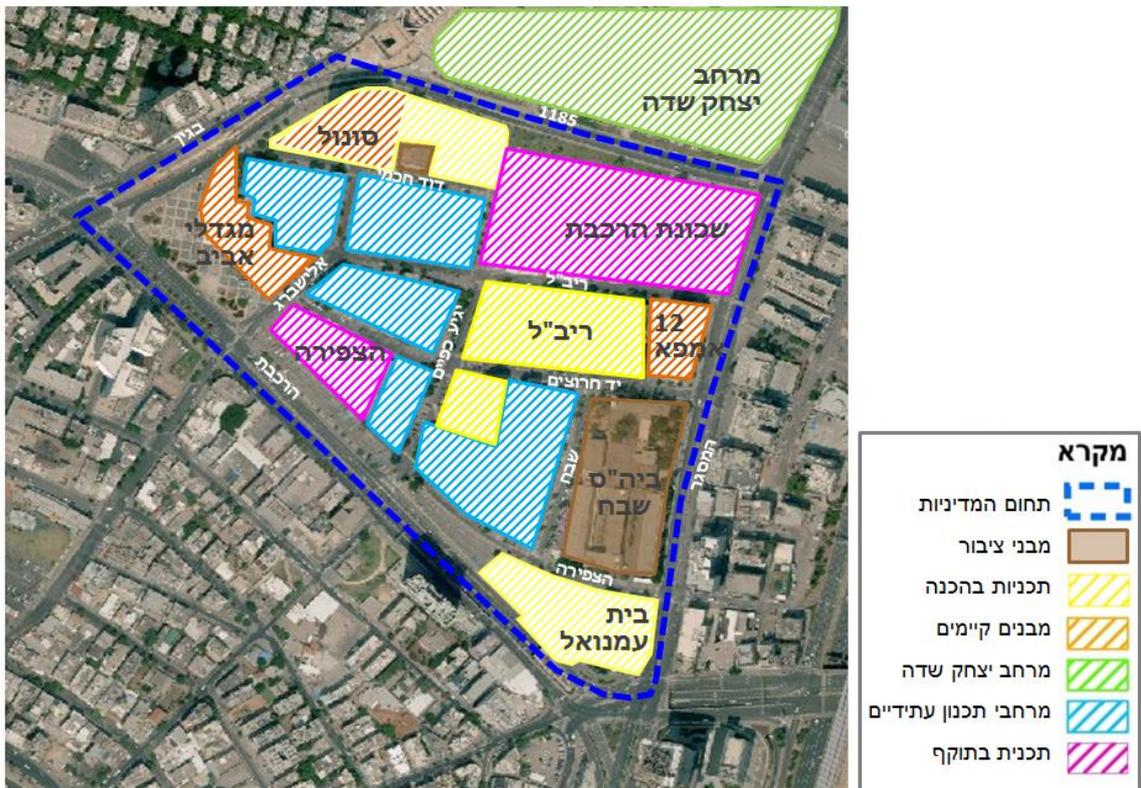
חיזוק הציר הפנימי-

רחוב יגיע כפיים, החוצה את המרחב מדרום לצפון, מוגדר כציר לתנועה דו סטרית ויהווה את עמוד השדרה התנועתי במרחב. חתך הרחוב משתנה לטובת הרחבת מדרכות, תנועת הולכי רגל ושביל אופניים פנימי בנוסף לתנועה בדפנות המרחב.

הסדרת חתך ברחובות הקיימים - הרחבת "זכות הדרך" לאורך הרחובות הקיימים תהיה בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו, לטובת הרחבת מדרכות, נטיעות עצים ושבילי אופניים.

שמירה ופתיחת מעברים להולכי רגל- הבינוי הקיים במרחב מאופיין בבינוי רציף. במסגרת התכנון יש לשמור על מעברים קיימים להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים.

2.3 עקרונות התכנון והבינוי



מפת מתחמי תכנון

הגדרת מתחמי תכנון - הגדרת מתחמי תכנון לקידום תכנית מפורטת בהתאם לתכנית המתאר, על פי מפת מתחמי התכנון שלעיל. בכפוף לאישור מה"ע, ניתן לשנות את מתחמי התכנון ולאפשר מימושים חלקיים עם פרצלציה קטנה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח

סקר היסטורי ותיעוד מקדים – התחדשות העירונית והבנייה המגדלית תשולב בבניה קיימת, בהתאם לממצאי הסקר המתחמי שנערך במרחב שבח (ראה נספח רשימת מבנים). בנוסף, כל תכנית שתקודם במרחב מחויבת בהכנת סקר היסטורי ותיעוד מקדים מפורט לבחינת ערכים אדריכליים ושימושים קיימים נוספים בתחום התכנית. הבניה החדשה וההתחדשות האורבנית תבוצע תוך התייחסות לזהות ואיכויות אדריכליות ונופיות קיימות ומתן דגש לשימושים קיימים וכלים לשמירתם ושילובם.

זכויות בניה - לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לעקרונות המדיניות. תוספת שטחי בניה בתכנית תינתן רק לאחר בחינת התאמת הבינוי המבוקש, לרבות נפח ותכסית, לאופי המרקם העירוני הקיים בסביבה.

גובה והוראות בינוי – בניה מגדלית מעל 40 קומות (כפוף למגבלת גובה רת"א) הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית. גובה קומות הקרקע וקומות המסד יקבע בתכנון מפורט בהתאמה לבניינים קיימים ולגבהים המאפיינים את המרחב. הבניה המגדלית מעל קומות המסד יבנו בנסיגה. שטח קומת מגדל ממוצעת ייבחן בכל תכנית בהשפעתו על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים והשתלבותו ברקמה הקיימת. ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור.

קווי בניין – ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי בניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו. במקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה חדשה יותאמו/יתייחסו לקו הבניין הקיים.

שימושים – יהיו בהתאם לתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ועל פי המפורט להלן: בקומות הקרקע – שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. בקומות המסד מעל קומת הקרקע (בכלל זה בניינים קיימים) – יותרו שימושים מגוונים, ובכלל זה תעסוקה, מגורים מיוחדים (בהתאם למפורט להלן), מלונאות, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. בקומות המרתף – יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) ובנוסף שימושים הכלולים בייעוד מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים. קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים.

שימור שימושים קיימים ושילוב שימושים לחינוך: מרחב שבח, כאמור מגלם בתוכו מבני חינוך רבים הפונים לחינוך מקצועי ולקהל גם מחוץ לגבולות תל אביב. המדיניות מבקשת לשמר ולמצב את מרחב שבח כמרכז כלל עירוני ללימודים טכנולוגיים, מקצועיים ואומנותיים. כל תכנית שתקודם במרחב תציג כלים לשמירתם ושילובם של שימושי חינוך בתחום התכנית.

שימוש מגורים:

"חלופת שכונה" – עד 25% שימוש למגורים תתאפשר בתכניות בהן תוקצה קרקע לצרכי ציבור – לפחות 30% הפקעה לצרכי ציבור. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואחוז ההפקעה הנדרש – כמתן תמריץ. 20% משטח המגורים בתמהיל דיור מגוון בהתאם למפורט להלן. 5% - שימוש מגורים מיוחדים. עדיפות למבני מגורים עצמאיים (STAND ALONE) או/ו בינוי מרקמי מלווה רחוב.

"חלופת מגורי מע"ר": תתאפשר בחלק ממרחב התכנון למימוש. עד 15% שימוש למגורים - 10% משטח המגורים בתמהיל דיור מוטה דירות קטנות ובינוניות, 5% - שימוש מגורים מיוחדים. הקצאות לצורכי ציבור בשטח קרקע של לפחות 15% הפקעה בשילוב שטחים ציבוריים בנויים. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואת אחוז ההפקעה הנדרש – כמתן תמריץ.

תמהיל יח"ד (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת)): לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר) ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר. מגורים מיוחדים – דב"י ודיור שיתופי. בכל תכנית תבחן אפשרות לתמרוץ דיור שיתופי. בכל תכנית יבחנו מגורים "מסוג אחר" מדירות מיקרו ועד דירות משולבות במבני תעסוקה.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח	

פיתוח מוקדים עירוניים

מוקדים מומלצים:

רחבת בית סונול הנמצאת בקצה רחוב נחמני ורחבת מגדלי אביב בהמשך למרחב הדר- תוך התייחסות לפיתוח שדרת הקריה.

מבנה בית הספר שבח – המבנה תוכנן על ידי ז. ברון וגניה אוורבוך (בין השאר, אדריכלית כיכר דיזינגוף והמבנים המקיפים אותה). המבנה ממוקם על רכס כורכר, המוגבה ממפלס רחוב יד חרוצים. תכניות שיקודמו בשטח מבנה בית הספר מחויבות בהכנת סקר היסטורי ותיעוד מקדים לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחומו. כל פעולת שיפוץ שתעשה בבניין צריכה לקחת בחשבון את הצרכים של הרחבת המדרכה ברחוב המסגר כחלק מפיתוח המרחב הציבורי בתכנית שדרת הקריה. ככל הניתן, יש לשאוף להסרת הגדר וחיבור המבנים והמרחב הציבורי שבמגרש לרחובות המקיפים אותו. מוצע להשאיר את שימוש המגרש "כלל עירוני" (בי"ס על יסודי או אחר).

השלד הציבורי - מעברים וחיבורים:

קביעת רצף של **מרחב ציבורי** כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לתושבי השכונה ולעובדים בה. **יצירת השלד הציבורי מורכבת מהקצאות שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ושזירתם לאורך תוואי הרחובות.**

הרחבת "זכות הדרך" לאורך הרחובות הקיימים לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים.

זיקת הנאה - כל השטחים בכל מרחבי התכנון שלא יהיו בנויים, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות. הדרכים/החניונים בתת הקרקע יהיו בזיקת הנאה עבור מעבר לתאי שטח גובלים.

הקצאות לצרכי ציבור:

שימושים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו ע"פ פרוגרמה לשטחי ציבור, שתערך לכל תכנית מפורטת שתקודם במרחב.

בתחום כל תכנית יוקצה לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור, ובהתאם למפורט בחלופות המגורים. שטח זה יוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וירשם על שם עיריית תל אביב יפו.

שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומות המסד ויהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב ו/או המרחב הציבורי בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. מיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית המפורטת לכל חלקה בנפרד ובכפוף למדיניות העירונית ולהוראות הגנריות לשטחים ציבוריים בנויים.

תועלות ציבוריות:

תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

- שילוב מבנים קיימים (ושימושים קיימים) בתחום התכנית ושילובם בבניה חדשה.
- דיוור בהישג יד שכירות לצמיתות/לטווח ארוך על פי מדיניות עירונית.
- ניווד משימור.
- שימושי מלונאות לא ייחשבו כתועלת ציבורית.
- ניתן לקבוע תועלות ציבוריות נוספות באישור מה"ע.

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח

תנועה וחניה :

תכנון התנועה והחניה במרחב שבח מוטה מערכות תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית המתאר.

תקן חניה - המלצה לתקני חניה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1: 350 חניות למ"ר תעסוקה/ מלונאות, ומקסימום 1: 0.5 חניות ליחיד בשטחי המגורים. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום, שצפוי לפעול באוקטובר 2021.

ליחיד קטנות (פחות מ- 50 מ"ר), דיור בר השגה - לא תינתן חניה ולא יחושבו בתקן החניה למגורים. ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה המחמיר מבניהם. בתכניות מפורטות שיקודמו, הועדה המקומית תהייה רשאית לצמצם תקן/שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב והיתר בניה. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטחים עיקריים בשלב עתידי. הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הפיכת שטחים בתת הקרקע משטחי שרות לשטחים עיקריים ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה ובעיתוי שיקבע בתכניות המפורטות. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ומסחר.

מיקום כניסות לרמפות – לא תתאפשר כניסה למרתפי חניה מתחום הרחובות ההיקפים. הכניסות ימוקמו מהרחובות הפנימיים במרחב וככל הניתן לא יפגע ברצף החזית המסחרית והמדרכה. תכניות שיקודמו בחלקי מבן יתוכננו ויאפשרו מעבר לחניון בתת הקרקע, למגרשים הסמוכים.

פריקה, טעינה ופינוי אשפה - תינתן עדיפות למתן פתרונות פריקה, טעינה ואשפה בתת הקרקע.

זכות דרך – בכל תכנית מפורטת ידרשו הפקעות לצורך הרחבת זכות הדרך, לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים. מה"ע רשאי לבחון סימון זיקת הנאה לצורך הרחבת זכות הדרך.

הרחבת זכות הדרך לאורך הרחובות הקיימים יהיו בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים במדיניות זו, כפוף לשילוב בניינים קיימים בתחום התכנית (הרחוב המוצע ידויק במסגרת תכניות מפורטות).

רחוב המסגר - הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב המסגר לטובת הקמת שדרה עירונית חדשה בהמשך לחתך הרחוב הקיים במרחב יצחק שדה (חסן ערפה).

שדרת הרכבת - החתך המוצע לשדרת הרכבת בצידה הצפוני יכלול שביל אופניים דו-סטרי ומדרכה רחבה לאורך חזיתות המבנים המתוכננים.

רחוב יגיע כפיים - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 28 מ' הכולל שני נתיבי נסיעה לכל כיוון, שביל אופניים דו-סטרי, מדרכות רחבות משני צדי הרחוב. עצי הרחוב המתוכננים ינטעו ב-3 שורות ליצירת מבנה שדרתי.

רחוב הצפירה - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 18.5 מ'. הכולל שני נתיבי נסיעה, חניה בצד אחד, מדרכות רחבות משני צדי הרחוב עם רצועת נטיעות.

רחוב יד חרוצים - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 21 מ' הכולל מדרכות רחבות, חניה, נטיעות משני צדי הרחוב.

רחוב ריב"ל - החתך המוצע מציג רוחב של כ- 21 מ' הכולל מדרכות רחבות, חניה, שביל אופניים, נטיעות רחבות משני צדי הרחוב.

רחוב שבח – החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב של כ- 18 מ' כולל מדרכות, חניה ונטיעות.

רחוב דוד חכמי – החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב של כ- 18 מ' כולל מדרכות, חניה ונטיעות. בתכנית מפורטת תיבחן אפשרות להרחבה נקודתית במקטעים לטובת שהיית אנשים ומסחר שיוצא לרחוב.

הוראות נוספות

איכות סביבה

- כל תכנית תלווה בנספח איכות סביבה שיתייחס לנושא רוחות והצללה, במצב הקיים והעתידי של הבינוי בסביבתו.
- השפעות סביבתיות מתחנת הדלק תילקחנה בחשבון בהתאם לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.
- המלצות היחידה לאיכות הסביבה מצורפת כנספח למסמך זה.
- כל הבניינים, ובפרט המגדלים, יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- שמירה על 15% פנויים מבנייה (על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה) לצורך השהייה וחלחול מי נגר ונטיעת עצים.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9108 - מדיניות מרחב שבח	

באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

בנייה ירוקה

כל תכנית תעמוד בהנחיות בניה ירוקה לפי מדיניות עירונית.

נטיעות עצים

- א. שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- ב. נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.
- ג. העצים שינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
- ד. עצים שימשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ה. ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.

סיכום חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה:

כללי - יידרש מסמך סביבתי לכל אחת מהתוכניות בתחום המדובר אשר יתייחס בפרוט לכל אחד ממרכיבי ומאפייני התכנית ויהיה נספח להוראות התכנית והמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה.

זיהום קרקע - נדרש סקר היסטורי כתנאי להפקדת כל תכנית ותכנית. נושא הנגר העילי, טיפול בממצאים לגבי חקירה, ניטור וטיפול במי תהום, יעשה מול רשות המים.

איכות אויר מתחבורה - תכנון מיקום שימושים ו/או שהייה ממושכת במבנים המתוכננים יעשה בכפוף לבדיקות סביבתיות בנושא זיהום אויר.

איכות אויר מתחנות דלק - על התכנון להביא בחשבון מרחקי ההפרדה בין תחנת הדלק לבין גבול המגרש של שימושים רגישים כמו כן תכנון של שטחים צמודים יעשה בכפוף לבדיקות והגשת מסמך המעיד על עמידה בערכי סביבה.

מיקרו אקלים - יידרש דו"ח הצללות ומיתון רוחות שיועבר לבדיקת אדריכל העיר או מי מטעמו לשלב העיצוב האדריכלי.

אסבסט - יש לבצע סקר אסבסט עבור מבנים ישנים וסככות שיהיו מיועדים להריסה ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה כתנאי למתן היתר הריסה.

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 27/06/19 התקיימה הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור בה סוכם על המתווה שלהלן: מפגש פתוח, המותנה ברישום מראש מול מנהל קהילה, אליו יוזמנו יזמים, בעלי עניין בקרקע וכלל הציבור ובו תוצג המדיניות.

לאחר המפגש, ישלח למשתתפים דוא"ל עם קישור לעיון במדיניות. תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

מרחב שבח – מתווה יידוע הציבור

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית ויועצת שיתוף ציבור

במסגרת קידום מסמך המדיניות בוצע תהליך של היוועצות עם הציבור שמטרתו העיקרית הייתה יידוע בעלי הנכסים במרחב התכנון והתושבים המתגוררים במרכז העיר בדבר קידום מסמך המדיניות וקבלת משוב והתייחסות. לצורך כך, הכלים המתודולוגיים העיקריים שנבחרו היו סקר בעלי זכויות, כנסים לבעלי זכויות וציבור רחב ופרסום בדיגיתל.

1. **סקר בעלי זכויות** – מניתוח נסחי טאבו ולאחר מכם הצלבתם עם נתוני ארנונה נמצאו 367 בעלי זכויות בקרקע, לפיכך הוחלט לקיים שני כנסים, האחד לבעלי זכויות בחלקה 25 (סה"כ 153) ולציבור הרחב והשני לשאר בעלי זכויות בגושים 6950,6976,7077 (סה"כ 214).
 2. **כנסים ציבוריים** – הכנסים נערכו ב- 2.1.2020. ההפצה והפרסום בוצעו ע"י שליחת הזמנות בדואר לכלל בעלי הזכויות כחודש מראש, תליית הזמנות באזור מרחב התכנון והפצת הזמנה בדיגיטל. כמו כן הוכן קישור דיגיטלי לאישור ההזמנה ופורסמו כתובת מייל וטלפון של יועצת שיתוף הציבור לפרטים ושאלות. במהלך המפגשים הוצגה מצגת ע"י צוות התכנון ולאחר מכן נערך דיון שאלות ותשובות. בכנסים השתתפו כ- 150 איש ברובם בעלי זכויות וחלקם אנשי מקצוע מתחום היזמות והנדל"ן.
 3. סיכומי הכנסים וקישורים למצגת ולמסמכי תביעות רלוונטיות נשלחו למשתתפים.
- סיכום ותובנות:** כלל בעלי הזכויות מברכים על קידום מסמך המדיניות! שני הכנסים היו שונים באופיים בעיקר בשל פרופיל המשתתפים. בכנס לבעלי זכויות בחלקה 25 השתתפו בעלי זכויות ותיקים אשר לרוב ירשו את הקרקעות וטענתם המרכזית הייתה שהם מתקשים להתארגן ומבקשים מהעירייה לסייע להם בהתארגנות.

החלטת ועדת השימור:

בוועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 נדונו המבנים שזוהו במהלך הסקר ההיסטורי (ראה נספח רשימת מבנים).

החלטת ועדת השימור:

חברי וועדת השימור ממליצים על צירוף המבנים המפורטים לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

חריגה מעקרונות המדיניות

סטייה מהעקרונות המפורטים במסמך מדיניות זה תתאפשר במקרים שאינם מהותיים ובאישור מהנדס העיר.

נספח 1 - רשימת מבנים שזוהו במסגרת הסקר ההיסטורי

תמונות	כתובת	חלקה	גוש
	הצפירה 23	173	6976
	יד חרוצים 15 ריב"ל 24, 26	211	6976
	יד חרוצים 1, אלישברג 4, 6 ריב"ל 4	187,188	6976
	דוד חכמי 8, ריב"ל 3	8	6950
	ריב"ל 5 אלישברג 9 דוד חכמי 12	10	6950
	יד חרוצים 9 ריב"ל 12, 14 גיע כפיים 5	135	6976
	בית ספר שבח - יד חרוצים 16 שבח 2, 4 הצפירה 27, 29 המסגר 7	131	6976

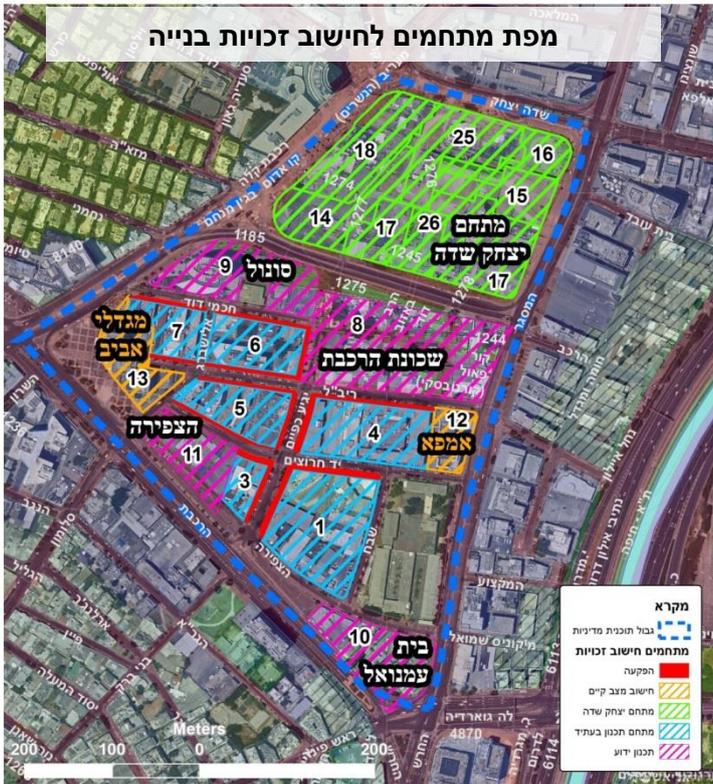
נספח 2

פרוגרמה לשטחי ציבור

להלן תקציר עבודה לבחינת שטחי הציבור הנדרשים במסגרת הכנת מדיניות ל"מרחב שבח". העבודה נערכה על מנת לבחון את המשמעויות של תוספת הזכויות לתעסוקה ולמגורים במרחב שבח מבחינת תכנון שטחי הציבור ושירותי הציבור שיידרשו לעת מימוש התכנון, ובהתאם להנחיות תוכנית המתאר תא/5000.

1. נתוני רקע:

- שטח תיחום מרחב התכנון: כ-240 דונם.
- גבולות המתחם - בין הרחובות יצחק שדה (מצפון), המסגר (ממזרח), מנחם בגין (מערב), הרכבת (מדרום).
- לצורך חישוב היקף הבינוי הפוטנציאלי, נערך מיפוי של המרחב הני"ל לפי סטאטוס תכנוני של כל מבן/מגרש (ראה מפה וטבלה):



2. מאזן שטחי הציבור:

עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה ותוספת התעסוקה הצפויה, חושבו צורכי הציבור הנורמטיביים לפי מדריך הקצאות קרקע של מינהל התכנון והנחיות תכנית המתאר. היקף הצרכים נבחן אל מול היצע שטחי הציבור הקיימים והמתוכננים הידועים במרחב. להלן עיקרי מאזן שטחי הציבור ושירותי הציבור:

שטח תעסוקה מתוכנן / פוטנציאלי	יח"ד מתוכננות / פוטנציאליות	
33,000 מ"ר		מגרשים לחישוב לפי מצב קיים בפועל
385,000 מ"ר	975 יח"ד	מתחם יצחק שדה
280,000 מ"ר	700 יח"ד	תכנון ידוע
270,000-390,000 מ"ר	1,100-1,625 מ"ר	תכנון בעתיד (פוטנציאל מתארי)
970,000 – 1,100,000 מ"ר תעסוקה	2,800- 3,300 יח"ד	סך הכל



מאזן נורמטיבי של שטחי ציבור – מצב מוצע:

מאזן צרכים	שטחים קיימים ומתוכננים	שטחים נדרשים (100% מימוש)	סוג הקצאה
-9 דונם	27 דונם	36 דונם (לפי 5 מ"ר לתושב)	שטחים פתוחים (ש"פ + ש"צ)
+2.5 דונם	24.5 דונם 13.5 דונם שב"צ קיים + 11 דונם שטחים שווה ערך ל-30,000 מ"ר שב"צ בנוי	22 דונם	שב"צ
-4 דונם	-	3.8 דונם	שטחים ציבוריים בגין שימושי תעסוקה במגרשים לתכנון בעתיד (שב"צ, ש"פ, דרך)

מאזן שרותי ציבור עיקריים:

- לא קיימים כיום שרותי ציבור מקומיים במרחב. השב"צים הקיימים משמשים לשירותים כלל עירוניים.
- יידרש במרחב בית ספר יסודי של 12-18 כיתות. בית הספר במתחם חסן עראפה מתוכנן לתת מענה ל-18 כיתות יסודי.
- יידרשו במרחב כ-10 כיתות גן רגיל (שני אשכולות גנים) + 8 כיתות מעון.
- יידרש עוגן קהילתי – מרכז קהילתי קטן או שלוחה של מרכז קהילתי

3. מסקנות והמלצות:

- בהתאם למדיניות ולזכויות בתכנית המתאר תא/5000, מרחב שבח צפוי לשנות את פניו מאזור של תעשייה ומלאכה לאזור עירוני מעורב מוטה תעסוקה.
- ההיקף המתוכנן של השטחים לתעסוקה (עד 1,100,000 מ"ר) ובפרט למגורים (עד 3,300 יח"ד) מחייב היערכות עירונית על מנת לספק מענה לביקוש הצפוי לשטחי ציבור ושרותי ציבור במרחב.
- חלק ניכר מהמגרשים במרחב כבר נמצא בשלבי תכנון שונים וכולל בתוכו היקפים משמעותיים בעיקר של שטחי ציבור בנויים.
- מאזן שטחי הציבור עבור הצרכים הנורמטיביים לטובת יח"ד הצפויות מצביע על כך כי היקף שטחים חומים הקיימים והמתוכננים יכולים לתת מענה. אולם בפועל במאזן שטחי הציבור נכללים גם המגרשים החומים הקיימים במרחב – מגרש ביי"ס שבח (כ-13 דונם) ומבנה מכללת "אתגר" (כ-1 דונם) המשמשים כיום לצרכים כלל אזוריים ולא לטובת צרכים מקומיים – ולכן יש חשיבות לייצר שטחי ציבור נוספים לטובת הצרכים המקומיים.
- על פי המאזן הנורמטיבי עבור שטחים פתוחים קיים מחסור של 9 דונם. עיקר המחסור הוא בחלקו הדרומי של המרחב. צפון המרחב נהנה מ-כ-21 דונם מתוכננים בזיקת הנאה לציבור במסגרת תכנית יצחק שדה שישמשו כמרחב ציבורי פתוח.
- **בי"ס יסודי:** עבור האוכלוסייה הצפויה ידרש ביי"ס יסודי של 18 כיתות. הקמת בית ספר יסודי של 18 כיתות במתחם יצחק שדה צפוי לתת מענה.
- **המלצה:** הקמת ביי"ס יסודי בן 18 כיתות בתכנית מתחם יצחק שדה במסגרת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תכנית.
- **גני ילדים ומעונות יום:** נדרשות 10 כיתות גן רגילות (בתוספת כיתות חינוך מיוחד) ו-8 כיתות מעון יום. עבורם נדרש שטח לחצרות. היות וכך ההמלצה היא למקמם במגרש ציבורי (קרקע) ולא בשטחים הציבוריים הבנויים בפרויקטים סחירים.
- **המלצה:** להקצות שטח "חום" במסגרת המתחמים הנותרים לתכנון עבור 2 אשכולות גני ילדים ועבור כיתות מעון יום. יש ליצור מגרש רגולרי של לפחות 1.5-2 דונם עבור כל אשכול.

- **שירותי קהילה:** עבור היקף כה משמעותי של יח"ד במרחב מומלץ לייצר עוגן קהילתי במרחב זה. אופי וגודל השירות צריך להיקבע בהתאם למדיניות עירונית ולתפיסה המקצועית של מינהל קהילה. מומלץ לשריין לכך לפחות 3,000-3,500 מ"ר בשטח ציבורי בנוי.
- **שטחים פתוחים:** צפוי מחסור נורמטיבי של 9 דונם. **המלצה:** ככל הניתן יש להקצות שטח ציבורי פתוח במבננים הנותרים לתכנון. יש לייצר תפיסה עקרונית של שלד ירוק למרחב המתכתב עם סביבתו ולהטמיע בתכנון המבננים הנותרים, כולל לפחות גינה אחת משמעותית בסדר גודל של 3 דונם, אם באמצעות שצ"פ, ובמידה ולא ניתן, באמצעות שפ"פ עם זיקת הנאה.
- מוצע לשמר את מגרש שבח לשימוש "כלל עירוני" - בי"ס על-יסודי או שימוש אחר.
- את יתר השימושים הציבוריים הנדרשים מוצע למקם בשטחים הציבוריים הבנויים.
- על בסיס הנתונים שהוצגו בניתוח זה יש לבחון את היבטים נוספים מלבד שטחי ציבור הנובעים מתוספת הזכויות הצפויה במרחב ואת כושר הנשיאה מבחינת תנועה, תשתיות מים וביוב וכו'.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות בכפוף לתנאים הבאים:

1. בהתאם להחלטת ועדת השימור מתאריך 20/08/2020, מבוקש כי לא תותר הריסת המבנים שהוצגו (ראה נספח רשימת מבנים).
2. מבוקש פטור ממדיניות לרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שתכניות שיקודמו בתחום המרחב הנ"ל לא יידרשו בהכנת מדיניות לרחוב בגין: תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. במסגרת מדיניות מרחב שבח זוהו מוקדים לפיתוח ונוסחו עקרונות הבינוי. כמו כן, במפגש בין רחוב בגין למרחב שבח קיימים שני מוקדים, אשר משלימים את כל חזית בגין עם בינוי קיים.

בישיבתה מספר 20-0017 מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
הדיון נדחה עקב חוסר בקוורום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0018 מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:

טל מלץ: מציגה את מסמך המדיניות במצגת

אופירה יוחנן וולק: חסרים פה שטחים ירוקים בסך 9 דונם. בנוסף כתוב שהאוכלוסייה הצפויה תדרוש בייס יסודי של 18 כתות ומצד שני אמרתם שיהיה בייס במתחם יצחק שדה מאוד רחוק לילד בכתה א' ללכת ברגל.

אסף הראל: עבודה יפה והרצון לשמור על האופי ושהדבר ישים. האם המגורים במקום הם מספיקים. יום מגיע ורוצה לבנות בנין מגורים לא נשמע הגיוני שהוא לא יוכל לבנות שם לא כל בנין צריך להיות את העירוב שימושים שנקבע בו. אפשר לתת למבנים אופי מסויים, אנחנו רוצים שהמקום לא התרוקן בלילה אבל האם 15%-25% מגורים יספיקו לעשות מתחם אם נרצה להגביר את מינון המגורים.

ראובן לדיאנסקי: יש מחסור בשטחים ירוקים פתוחים וצריך לפתור זאת, גם על חשבון זכויות בניה. בנוסף נושא המלונאות באזור כזה מרחקי הליכה קטנים והאזור לרוטשילד או לים חסר כאן מלונאות. בכל מסמך מדיניות צריך להכניס את המרכיב הזה.

אלחנן זבולון: אני מתחבר לנושא של נטישה אחה"צ ואני חושש לתופעות שיהיו אחה"צ שם. ליאור שפירא: 25% מגורים לאזור הזה מעט מידי וזה חוטא למטרה ואני מצטרף לרעיון של ראובן מלונות בוטיק. בנוסף המבנים לשימור למה חלק מהמבנים אנחנו משמרים אותו. האם אנחנו מחויבים באיזה שהוא הסכם לעשות שיתוף ציבור עם אותו משרד.

מיטל להבי: מיליון מאה מטר תעסוקה מתוכן וזה הרבה 3300 יח"ד. ביצחק שדה על 1000 יח"ד יש בקשות להגדיל את יח"ד תמורת הקצאה של תוספת שטחי ציבור. אני חושבת שלהקצות את השטחים הקיימים עבור 3300 יח"ד שחלק מהם מעבר לכביש סואן זו לא הקצאה מספקת לשכונה שאנחנו רוצים שתהיה שכונה איכותית. צריך להפריד בין השכונות וכל הגדלה צריכה להיות כפופה לתוספת שטחים חומים וירוקים. בתב"ע 5000 יש תנאים בתוספת לשטחים חומים וירוקים. שאישרנו את תב"ע 5000 היה לנו סל בתוספת שטחים אני מבקשת הסבר איפה השטחים הללו. בנוסף אני רוצה הסבר למה הירושה שאנחנו מנחילים לעיר היא בלוקים סגורים. זה לא גרס אני רוצה לראות מעברים לציבור ואין כאן השאלה מהו הגריד העירוני? לגבי 2300 יח"ד נגזרת של 15% או 25% מה התנאים לגידול מהן הדרישות לחום ירוק לכל תוספת של אחוז יח"ד מהספר הבסיסי.

ליאור שפירא: מעט מידי זה חוטא למטרה ואני מצטרף למה שראובן אמר מלונות בוטיק. בנוסף המבנים לשימור אני לא מבין למה חלק מהמבנים למה הם לשימור. האם אנחנו מחוייבים

מיטל להבי: מדובר מיליון מאה תעסוקה זה הרבה 3300 יח"ד חיבורים של יצחק שדה. יצחק שדה על 1000 יח"ד אלו יחדות דויר אני חושבת להקצות עבור 3300 זה לא מספיק לשכונת שרוצים שתהיה איכותית. צריך להפריד בין היח"ד וצריך תוספת של שטחים חומים וירוקים, תב"ע 5000 קובעת את הכללים. לדעתי זו חו"ד מחייב או בגדר המלצה, שאישרנו את 5000 היה לנו סל שלם. אנחנו משאירים ירושה תכנונית של בלוקים סגורים. למה במגדלי תל אביב יש בלוקים סגורים. האם גריד הרחובות במרחב שבח או שיש גריד ששובר את הבלוקים. לגבי יח"ד אם מדובר ב2300 יח"ד נגזרת של 15% או מה תנאי הגידול ע"פ מסמך המדיניות הזה.

דורון ספיר: החיבור בין השכונה בין דוד חכמי לנחמני איך הוא מתבצע?

מלי פולישוק: לגבי העצים זה רק בסמוך לבתים יהיו עצים אין פס ירוק זה נראה בלי שטח ירוק.

אודי כרמלי: בת"א יפו אפשר לדמיין את העיר כמו פסים אינטנסיביות. פס המלונות אורבני גדסים ולקראת איילון יש פסים שמעלים הילוך. הפס הראשון הוא הפס של ההכרזה מאזור מאפו קרליבך לינקולן הלכה חסן ערפה מתחם שבח והמשולש זה מתחם מאוד חשוב שנקרא "מתחם המעבר" כי מה שנמצא מזרחית אליו נמצאת רצועת המגדלים האינטנסיבית שנפגוש אותם בדופן המזרחית והמערבית של איילון. כל המרחב הזה אנחנו כמעט ולא מגבילים גובה מתוך הנחה שהוא משאב לאומי, כי זה האזור הכי נגיש בארץ בכל דרכי התחבורה האפשריות בארץ. לכן אם לא ננצל את האזור בפאן התעסוקתי אנחנו יכולים לחטאות לניצול משאבים ברמה הארצית. כי כמעט כל השטחים במרחב "הסולם הזה" נוצלו או בוצעו לא נשארו קוביות ריקות. העוצמות הם 25% מהקיבולת שתהיה שם. אז חוזרים למתחם "באפר" חסן ערפה ותפקיד של הבאפר הוא לקשר במתחם הגדסי 6.5 קומות תלוי עם הצפיפות הידועות של רובע 4-6 לבין המרחב האינטנסיבי הזה. הרעיון של בין 20-25% נועד למצב שהמקום יהיה חי. והיתה שאלה איפה הגבול? 3300 יח"ד במספרים הת"א זה כמו 7000 תושבים וזו שכונה משמעותית מאוד. מצד אחד אומרים בוא נוסף מגורים אבל מצד שני אומרים אין שטח ירוק או חום וזהו משחק. האיזון שאנחנו מנסים לעשות פה הוא כן לייצר רחובות אורבנים לעומת מע"ר המחר, יש שם מרחב אורבני אינטנסיבי. לכן השתמשנו בנושא של השימור כי יכולים לבוא להגיד מה יש לשמר במשרדים האלה? אבל ברגע שמכניסים את זה לשימור אנחנו מכניסים את האזור לקנה מידה שיודע לקשור בין בניה מגדלית לבין קנה המידה של הולך הרגל. כל הדברים מתקשרים. כל אלה קשורים אחד בשני. גם המבנים התעשייתיים לשימור ברגע שהם מקבלים יד אוהבת הם הופכים להיות מבנים מדליקים יפים בעיר כגון ארקפה ברח' הצפירה. ההתנגשות בין הערכים של בטון ברזל ולבין ערכים מודרניים הם מאוד יפים. לדוגמא מתחם קארסו, ריבל, רנו יש שם מבנה תעשייתי, אמרנו עם קצת עבודה זה יתן לרחוב פרופורציות אחרות וטובות בעיניי יכול להיות המתחם הכי טוב בעיר. בסוף היכולת שלנו לספר סיפור בתוך השכבות העירוניות זו היכולת לייצר כמה שיותר שכבות תוכן. זה מייצב את סיפור המדיניות לעומת תראו את חסן ערפה שמחק

את הקובייה לעומת המתחם הזה. כל בלוק שמופיע מופיע כמתחם תכנון ולא כמשהו שעומד כמשהו סגור ומסוגר. הוא מציע בתוכו מעברים, זיקות הנאה, שטחים ציבוריים אומנם לא יהיו נאות דשא אבל כן יקרה מרחב ציבורי איכותי שיתן לאדם שגר במקום שיש קצת מרחב.

אופירה יוחנן וולק: 9 דונם שטחים ירוקים חסר ויש צורך במבנה ציבור כגון ביי"ס וגני ילדים וכד' ואתה אומר שזה חלק ממתחם קצת יותר גדול מחסן ערפה. אולי צריך לחשוב על תמהיל דירות יותר קטנות והצורך של גני ילדים יקטן לאזור הזה. יש בעיה של תכנון של שכונה עם משפחות ילדים וכן דשא וכד' אז למה לבנות למשפחות בוא נבנה לצעירים ומבוגרים.

אודי כרמלי: מושג משפחות מתפרס על כל מיני גוונים ובכוונה שחישבתי חשבון כמה תושבים יהיו לקחתי מקדם 2 שזה המקדם הנמוך. אותו דבר נאמר על פלורנטיין וטראו מה נהיה שם, אנחנו יודעים שבשביל מיקום תושבים מוכנים לוותר על הרבה דברים. אם נקטין דירות עדיין זה לא אומר שזה יכול לאוכלוסיה מיוחדת כי יש משפחות שיגורו בדירה של 2 31 חדרים. מי שיגור שם זה מיהו שיהיה חשוב לו לגור בת"א.

אופירה יוחנן וולק: משפחה בוחרת גם לפי מוסדות חינוך. במקום שאין בו ירוק אתה נותן אפשרות לייצר שכונה עם הרבה מוסדות חינוך אבל אין שכונה אין איפה להלך.

אורלי: לכן זה מסמך מדיניות שמאפשר הכל, ועל כל מתחם כזה תגיע תוכנית ולכל תוכנית נקודתית ניתן פתרונות. לכן אנחנו אומרים שיהיה שיקול דעת למה"ע לעת קידום התב"ע.

אופירה יוחנן וולק: זה מראה כאילו אין התייחסות

אודי כרמלי: המתחם הזה נשען גם על חסן ערפה יש בו הרבה שטחי ציבור ופארק ענק 14 דונם באמצע בלב העיר 14 דונם.

אורלי אראל: סדר גודל של 20 דונם פארק.

מיטל להבי: יש סעיף בתוכנית המתאר שהם לא בגדר המלצה אנחנו לא יכולים להתעלם במדיניות מדברים שנאמרו אנחנו לא רוצים שמשפרי דיור יעברו להרצליה וכד' רק בגלל שאין שטחים ירוקים וגם אי אפשר לשלוח את כולם לחסן ערפה.

ראובן לדיאנסקי: צריך לבדוק מחדש מה אפקטיביות ומה הצורך בכל כך הרבה שימור. אולי אם נוריד שימור אחד נוכל להפוך לשצ"פ. אנחנו הקמנו קרן על הכספים של רמז ארלוזורוב לקנות שטחים ירוקים לפלורנטיין.

אורלי אראל: עשינו תבע אין יותר כסף

ראובן לדיאנסקי: אז אפשר להקים קרן חדשה יש פתרונות. מיכוון שעלה ענין של שטחים חומים וירוקים אחד הפתרונות אפשר להוריד בנין אחד מהשימור וכתוצאה מהויתור אפשר להרוויח או שטחים חומים או ירוקים. גם בפלורנטיין חברה צעירים שבאים לגור לתקופה קצרה והם רוצים שטחים ירוקים אפילו שהם גרים בשכונה הכל כך צפופה ומבוטנת. גם פה יהיו 3000 יח"ד 500 עם כלבים ועוד 1000 יח"ד עם ילדים קטנים לאן הם ילכו. בכל מקרה זו לא פריבילגיה והייתי מצפה שיהיו פתרונות אחרים. אני לא מוציא מכלל אפשרות שתהיה בקומה מסויימת שכולה תהיה גינה. זה משהו יכול לתת משהו חדשני ופתרון שחוסך לי תא שטח קרקע.

ליאור שפירא: 60% מחברי הועדה בדעה שהמדיניות לוקה בחסר מבחינתם. הבקשה להגדיל את שטחי הדיור.

אורלי אראל: אתה לא יכול להגדיל את שטחי המגורים כי זה נוגד את תוכנית המתאר. תוכנית המתאר קבעה 25% מגורים ברגע שעושים מסמך מדיניות שסותר את תוכנית המתאר אי אפשר לאשר אותו.

אודי כרמלי: 25% מגורים זה לא מספיק? המשאב של העיר הזו זה שטחי תעסוקה יש אזורים מוגבלים בעיר לתעסוקה כאשר למגורים יש לי הרבה מקומות. מלונאות זה אפשרי.

ליאור שפירא: כן אני חושב באזור הזה הספציפי שיש שם ביי"ס כן אני רוצה יותר מ-25%.

אודי כרמלי: עקרונית האם אנחנו חושבים שבאזורי המע"ר אנחנו רוצים לראות יותר מ-25% מגורים זה המון בהתחשב במאסה שהולכת להיות כאן. בפתח עומדות תוכניות הענק 3700 עם 13,000 יח"ד כל שכן 3000 יח"ד במתחם הזה זה המון אל תקלו ראש. מדובר במתחם אינטנסיבי ולבוא ולהגדיל מס' יח"ד ע"ח תעסוקה זה לא רלוונטית כאן. תוכנית המתאר לא סתם הגבילה כי בחרה את מקומות היחידים שתפתח שם תעסוקה בעיר כי באיזשהו שלב העיר תגיע ל-800 אלף איש ויותר ושטחי התעסוקה לא יהיו מכלום ידוע מה המרקם של העיר ואין יותר מקומות להתפתחות תעסוקה.

ליאור שפירא: אם תעשה 25% תיצור סוג של גטו. אם אתם עושים סוג של מגורים מה יקרה.

אודי: 25% זה שווה ערך בצפיפות למרקם גרסי.

ראובן לדיאנסקי: מה יקרה בערב?

אודי כרמלי: מה קורה ברוטשילד ונווה שאנן? להזכירם רח' אבן גבירול מה תמהיל מגורים ותעסוקה 50%-50% וזה מתחם שהוא חלק מעיר.

ליאור שפירא: גם אני רוצה להגדיל את יח"ד הדיור על פי תוכנית המתאר אני לא יכול.

אודי כרמלי: אנחנו רוצים כמה שיותר תעסוקה. מה שמחזיק החזיק ויחזיק זה התעסוקה ולא רק מבחינת ארנונה אלא מבחינת עוצמות ציבוריות חברתיות כלכליות. אנחנו רוצים ליצור תמהיל יטה לתעסוקה

אבל עדין יש קהילה ויש תרבות ראה מתחם מידטאון ושוק הסיטונאי כולם אמרו מי יגור שם וראה היום המתחם הכי מתפתח באזור.

אופירה יוחנן וולק: תראו לנו תמונה כוללת של המתחם כולל נווה שאנן והמשך רח' הרכבת מכמויות יח"ד כי זה לא הגיוני לאשר שכונה בלי 6 דונם ירוק.

אודי כרמלי: אני חושבת שאבדנו פרופורציות 3000 יח"ד מגורים זה הרבה.

ליאור שפירא: מה היחס בשכונת מונטיפיורי?

רבקה פרחי: לפי תוכנית המתאר מרח' ישראל בק צפונה מותר 100% מגורים או 100% משרדים אפשר היה לבחור זה בחלק של השכונה ההיסטורית. ומישראל בק דרומה בחלק הפנימי עד 30% מגורים ו 70% תעסוקה בכל מה שנקרא דופן שכונת מונטיפיורי זה המשך של המע"ר הצפוני עד 25% מגורים 75% תעסוקה.

הערה בנוגע לחסר בשטחי הציבור. לפי בדיקה שעשינו בשיתוף עם היחידה האסטרטגית הבנו כמה תוספת שטחים לפיתוח תכנית המתאר ומהו המענה שנצטרך לתת לצורכי ציבור. אנחנו מציינים זאת כדי להראות שצריך לתת מענה לצורכי ציבור וכל תוכנית תתן מענה לצורכי ציבור כדי לספק את המחזור של שטחי ציבורי שקיימים בשכונה. יש לנו 2 שטחים חומים שבח ואתגר אבל בנוסף קיים לנו מחסור של שטחי ציבור גם אם פתוחים וגם שטחים ציבוריים בנויים. המדיניות מציינת שצריך לתת מענה לצורכי ציבור ויש לכך כללים.

כל תוכנית שתגיע עם 25% מגורים תצטרך 30% להפקעה בקרקע שתרשם ע"ש העיריה וזה יתן לנו מענה או לגינות או לשטחים ציבוריים בנויים. אם לא תהיה אפשרות בגלל סיבה כלשהי ולא נוכל לתת הפקעה של 30% אז נוריד את המרכיב של המגורים ל 15% ובנוסף ניתן מענה לשטחי ציבור שהמדיניות קובעת את השלבויות את המעבר בין 30% הפקעה לבין 15% הפקעה אז זה לא אומר שלא ניתן מענה לצורכי ציבור. מיטל להבי: ברגע שתכניסי דרכים פנימה וזיקות מעבר לא ישאר שטח ירוק.

רבקה פרחי: אני כבר רואה 3 תוכניות והרחבת דרכים או זיקות הנאות עדיין יש שטחים שהם צריכים לתת.

מיטל להבי: אני לא רואה שכונה שעשינו ואני גאה בה, בואו ניצר משהו טוב.

אודי כרמלי: בנוגע לשימושים לא תהיה חובה לעירוב שימושים אפשר לעשות בידול.

אסף הראל: ביחס להתנגדות לשימור המחשבה שאם בנין הוא לשימור אם לא תשמר אותו תקבל שטח חום היא מופרכת כי הבנין הוא פרטי. השימור השאלה שלו היא כמה קומות בלוק תעשייתי או בניה חדשה. השימושים לא קשור לשימור. הבעלות לא קשורה לשימור שטח פרטי לא קשור לשימור, זה לא שימור מחמיר אפשר על זה מגדל. הלוואי והיה לנו כסף והיינו קונים שטחים לטובת שטחים ירוקים.

ראובן לדיאנסקי: אפשר למצוא פתרונות לשטחים ירוקים. היתה קריאה מצד תושבים בפלורנטין ליותר ירוק וכך כמה קרן. מה הפתרון לשטח ירוק? אני לא אנטי שימור אני רוצה למצוא פתרון לשטחים פתוחים.

ליאור שפירא: מאשרים את המדיניות לענין אזור מתחם שבח.

מיטל להבי: להוסיף שמביאים תוכנית מפורטת שיביאו התייחסות לשטחים ירוקים וחומים ולא ראה של מספרים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש מיכוון שחסרים שטחים ירוקים אפשר לעשות מאמץ מחשבתי יצירתי ולמצוא פתרונות מודרניים.

אודי כרמלי: מצטרף ואני מבקש להוסיף את זה למסמך המדיניות ולהוסיף את זה בהחלטה. אני מציע להוסיף להחלטה שמסמך המדיניות יכיל פתרונות במסגרת תוכניות הבינוי בתוכניות המפורטות שיובאו מכח מדיניות זו, יתווספו פתרונות ליצירת שטחים פתוחים נורמטיביים במסגרת השטחים המבונים כדוגמת גגות פעילים או קומות בזיקה לפעילות ציבורית או מרחבי פנאי.

מיטל להבי: למה אתה כובל לגגות ולא לשטחים פתוחים, ותוסיפו את נושא הכישוריות והמעברים.

אודי כרמלי: מקבלים את זה זה קיים ויש דגש על כישוריות ויצירת מעברים בתוך מתחמי התכנון המוצעים במדיניות וכפוף לחו"ד הצוות.

דורון ספיר: לא קבלתי תשובה לגבי החיבור לבנין בין חח"י לנחמני.

אודי כרמלי: יש מעבר חציה להולכי רגל אין שם צומת לרכבים.

דורון ספיר: זה לא מעבר בטוח. בבנין יש ביי"ס לאומניות צריך ליצור מעבר בטוח מהשכונה לבי"ס והיום לא רואים מעבר בטוח ואני מבקש לבדוק את זה במסגרת התב"ע.

ליאור שפירא: לרשום את הערה של דורון ולבדוק זאת.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי מתנגד: אלחנן זבולון

בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות בהתאם לחו"ד צוות ובכפוף לתנאים הבאים בכפוף:

3. בהתאם להחלטת ועדת השימור מתאריך 20/08/2020, לא תותר הריסת המבנים שהוצגו (ראה נספח רשימת מבנים).

4. מאושר פטור מהכנת מדיניות לרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שתכניות מפורטות שיקודמו בתחום מרחב זה לא יידרשו בהכנת מדיניות לרחוב בגין שכן תכנית שדרת הקריה ומדיניות שבח מסדירות את כל הנושאים שיש לכלול במסמך מדיניות ע"פ תוכנית המתאר, כמפורט להלן:
תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. במסגרת מדיניות מרחב שבח זוהו מוקדים לפיתוח רחוב בגין ונוסחו עקרונות הבינוי. כמו כן, במפגש בין רחוב בגין למרחב שבח קיימים שני מוקדים, אשר משלימים את כל חזית בגין עם בינוי קיים.

5. במסגרת פתרונות הבינוי שיובאו בתב"עות המפורטות אשר יקודמו בהתאם למדיניות זו יתווספו פתרונות ליצירת שטחים פתוחים נורמטיבים במסגרת השטחים המבונים, כדוגמת גגות פעילים או קומות בזיקה לפעילות ציבורית ומרחבי פנאי. יושם דגש על קישוריות ויצירת מעברים בתוך מתחמי התכנון המוצעים במדיניות

משתתפים: ליאור שפירא, מאיה נורי, דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי