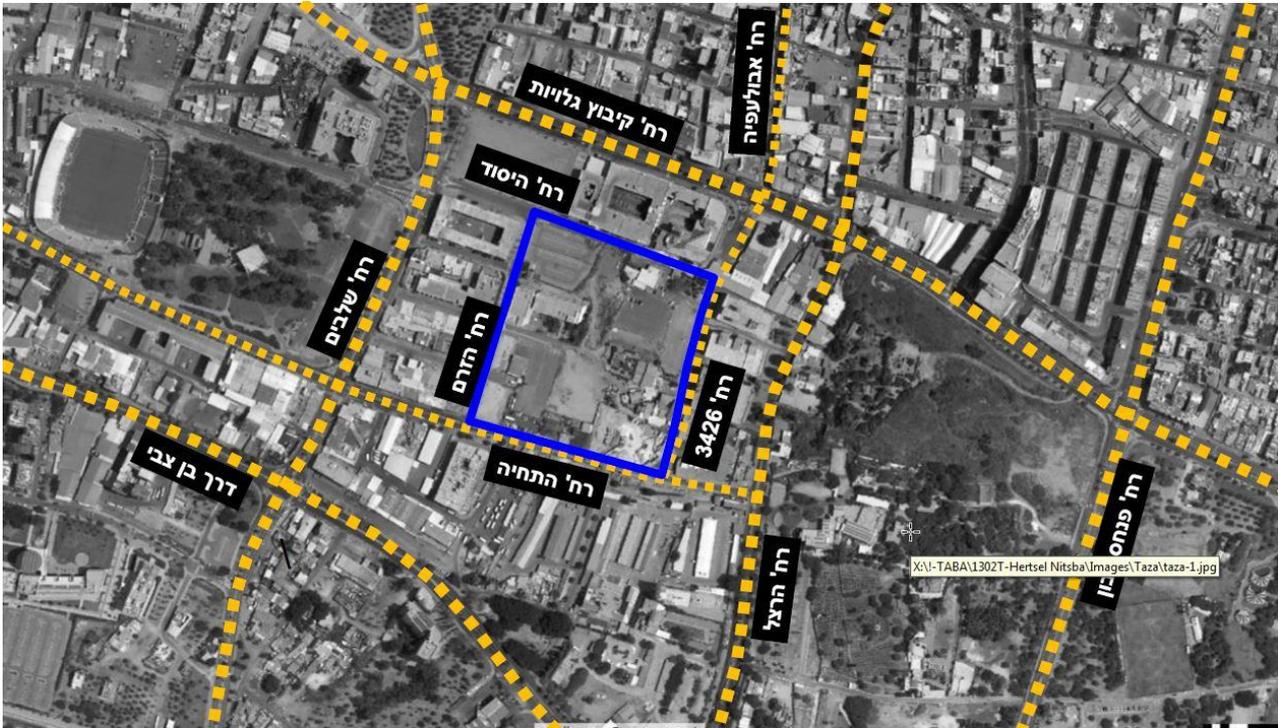


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב מבואות יפו



כתובת:

תל אביב - יפו
 התכנית נמצאת בין הרחובות היסוד מצפון, הזרם ממערב, התחיה מדרום ורח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה) ממזרח.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק מהגוש	21-9, 24, 40, 42, 46-44, 48, 49, 55-58, 61, 69, 70, 73, 74, 81-83, 90, 91	64, 65
7087	מוסדר	חלק מהגוש		131

שטח התכנית: 55,234 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים.

יזם: קרן ריאליטי השקעות בנדל"ן 4 + קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ.

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, עיריית תל-אביב.

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	-
דיון בהפקדה	

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מפעלי תעשייה ובתי מלאכה, מבני משרדים (בכלל זה בניין WEWORK) וחניונים ציבוריים. בנוסף בשטח התכנית תפיסות קרקע לא חוקיות ומגורים לא מוסדרים.

מדיניות קיימת:

תא/5000

נספח אזורי תכנון –

מרחב התכנית מוגדר כאזור מגורים תחום התכנון מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית. רח"ק מרבי 4.0, 5.01 בגין סימון אזור להתחדשות עירונית

נספח עיצוב עירוני -

מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 8 קומות בו תותר בנייה נקודתית חריגה (עד 15 קומות).

נספח אזורי תכנון -

אזור תכנון 703 – אזור התחדשות עירונית



עיצוב עירוני:

8 קומות



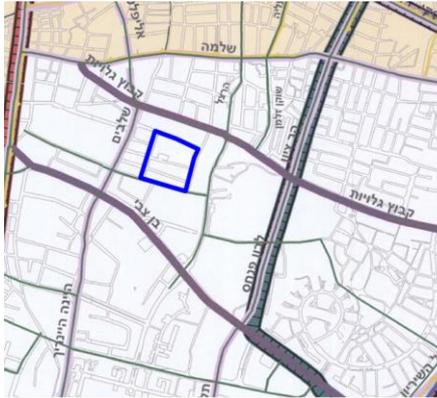
יעודי קרקע

אזור מגורים בבנייה מרקמית

- עד 4 קומות 4
- עד 8 קומות 8
- עד 15 קומות 15
- עד 25 קומות 25
- עד 40 קומות 40
- מעל 40 קומות 40

מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה

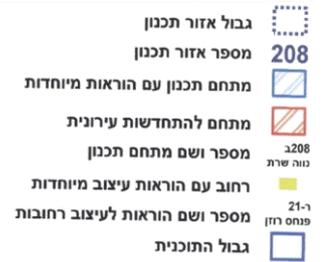
- אזור מגורים בבניה נמוכה
- אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה
- אזור מגורים בבניה מרקמית
- אזור מגורים בבניה רבת קומות
- אזור תעסוקה מקומי
- אזור תעסוקה עירוני
- אזור תעסוקה מטרופוליני
- אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים
- אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים
- אזור תעסוקה סמוך למתח"ם מטרופוליני
- אזור מוטה מלונאות



תחבורה:



אזור תכנון:
מתחם להתחדשות עירונית



מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות:

- תא/250 – 1955, מגדירה שימושים לחניה, תעשייה ומלאכה.
- תא/500 – 1958, תיקונים לתא/250.
- תא/1046 – 1968, קביעת יעוד דרך.
- תא/1092 – 1969, שינוי אחוזי בניה ויעוד קרקע - ביח"ר "מרס".
- תא/2170 – 1983, שינוי הבינוי של השטח המיועד לבנייני תעשייה ומלאכה בקומות.
- תא/4456 – 2019, מתחם שוק הדגים.

כלל עירוני

- ג'1 – גגות
- ע'1 – מרתפים
- צ' - שטחי ציבור

יעוד קיים:

תעשייה, מלאכה, תעשייה ומלאכה בקומות, חניה, דרכים.

זכויות בניה :

שטח החלקות ביעוד מלאכה ותעשייה בקומות – 9,620 מ"ר.
 קיימים 2 בנייני תעסוקה בני 4 קומות.
 זכויות מאושרות לפי תא/250 : 160% עיקרי. סה"כ 15,392 מ"ר עיקרי ו-3,848 מ"ר שירות (25% מעיקרי).
 שטח החלקות ביעוד מלאכה – 17,513 מ"ר.
 קיימים במקום מבנים בני קומה אחת וסככות בשימוש מלאכה.
 זכויות מאושרות לפי תא/250 : 50% עיקרי. סה"כ 8,757 מ"ר עיקרי ו-2,189 מ"ר שירות (25% מעיקרי)

מצב תכנוני מוצע :

[Type text]

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

התכנית תואמת להוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר מגדירה את מרחב התכנון כאזור מגורים בבנייה עירונית המסומן להתחדשות עירונית.

התכנית משלימה רצף בהתפתחות האזור יחד עם תוכניות נוספות בשלבי תכנון ומימוש שונים העתידות יחדיו ליצור אזור מעורב שימושים, מוטה מגורים.

מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים וקו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ-650 מטר.

התוכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של 890 יח"ד. 10% משטחי המגורים בבעלות פרטית ויקצו לדב"י לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40% וכן 50% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיוור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה בהתאם למדיניות הדיוור העירונית.

כל מגרשי המגורים משלבים קומת קרקע פעילה לאורך חזית רציפה בקומת הקרקע. בנוסף, התכנית קובעת מגרש לתעסוקה הכולל מגדל תעסוקה חדש לצד מבנה התעסוקה הקיים ושטחי ציבור. כמו כן התכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח של כ-1.5 דונם ומגרש למבני ציבור בשטח של כ-10 דונם ובנוסף הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201.

תיאור מטרות התכנון:

1. לקדם התחדשות עירונית ע"י הקמת מרחב מגורים חדש משולב בשטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא/5000.
2. שינוי יעודי קרקע מאזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור מלאכה, חניה ציבורית ודרכים למגורים ד', תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
3. הקמת רשת דרכים והרחבת דרכים קיימות במתחם.
4. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהיעודים.
5. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתכנית תא/5000.
6. קביעת שטחי מסחר בקומות הקרקע במגרשים ביעוד מגורים ד', ביעוד תעסוקה.
7. הקמת עד 890 יחידות דיוור חדשות במבני מגורים בבניה מרקמית ובמבנים גבוהים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.
8. הקצאת 10% מיחידות הדיוור במגרשים בבעלות פרטית לדב"י לתקופה של 25 שנה ובהנחה של 40%, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
9. 50% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדרו כדיוור מכליל להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה.
10. הקצאת 2,350 מ"ר מבונים עבור שימושים ציבוריים בתחום תא שטח 201. לשטחים אלה יתווספו עוד 300 מ"ר עבור מרפסות.
11. קביעת מגרש ביעוד תעסוקה שבו תותר הקמת מבנה תעסוקה חדש, בנוסף למבנה התעסוקה הקיים, וכן כיכר בזיקת הנאה עם חזית מסחרית.
12. קביעת גובה ומס' קומות עד 19 קומות.
13. קביעת קווי בנין והוראות בינוי אחרות.
14. הקצאת שטח למבני ציבור בהיקף של 10 דונם ושטח ציבורי פתוח בהיקף של 1.5 דונם וקביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתא 5000.
15. קביעת הוראות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המגרשים הפרטיים.
16. קביעת הוראות לביצוע פינויים ולהריסת המבנים הקיימים במתחם, למעט מבנה משרדים WEWORK אשר מצוי בתא שטח מס' 201.



פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים ד'

שימושים:

בקומות שמעל קומת הקרקע: דירות מגורים והשטחים הנלווים להן, תשתיות ומתקנים טכניים, שטחים לרווחת הדיירים.

בקומת הקרקע: קומת קרקע פעילה הכוללת שימושים כגון מסחר לסוגיו, שרותי בריאות, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, גני ילדים ומעונות יום, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לובי כניסה ומועדוני דיירים, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים, ושטחי פריקה וטעינה. לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.

בתת הקרקע: חניה, מחסנים, שטחים לרווחת הדיירים, ומתקנים טכניים, תשתיות וכן שטחים עיקריים ושימושים סחירים המותרים בקומת הקרקע, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה ושטחי שירות נלווים.

תתאפשר, לשיקול הדעת של הועדה המקומית, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, או באמצעות אישור הקלה, המרת שטחי שירות בשתי קומות המרתף העליונות לשטח עקרי לשימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע.

2. תעסוקה

שימושים:

בקומות שמעל קומת הקרקע: תעסוקה, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי בריאות, שירותים נלווים לתעסוקה, שטחים לצורכי ציבור.

בקומת הקרקע: לובי, מסחר לסוגיו- לרבות חנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי שימושי בילוי ופנאי וכיו"ב לרבות השימושים הנלווים להם ושימושים לצרכי ציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	-
דיון בהפקדה	

בתת הקרקע: שטחי שירות תת קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שימושים המותרים בתכנית ע'1 לרבות מסחר ושירותים לוגיסטיים. שימושים עיקריים נלווים לתעסוקה, מעבדות, חדרים נקיים, חוות שרתים, חללי עבודה משותפים, מחקר ופיתוח, שימושים עיקריים לרווחת משתמשי התעסוקה לרבות מועדוני משחקים, חדרי כושר שירותים ומקלחות. שטחי שירות על קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. תתאפשר, לשיקול הדעת של הועדה המקומית, במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי, או באמצעות אישור הקלה, המרת שטחי שירות בשתי קומות המרתף העליונות לשטח עקרי לשימושים המסחריים המותרים בקומת הקרקע.

3. בשפ"פ: פיתוח גנני, ריהוט ופיסול גן, מצללות, אזורי ישיבה ושהייה, שבילים ומעברים להולכי רגל.

4. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: מוסדות חינוך ומוסדות ציבור אחרים בהתאם לתכנית תא/צ' וכן השימושים במותרים ביעוד שצ"פ.

5. שטח ציבורי פתוח

שימושים: פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

זכויות בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי				יעוד			
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 3					
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
330	65,448	41.1	26,720	71,920	2.26	2,000	81.07	*64,970	מגורים
		11.1	550					4,950	מסחר ושטחים סחירים בקומת הקרקע של מגורים
255%	10,154	35	5,180	15,180	0.34	***300	17.18	14,820	תעסוקה
		33.3	500	1,500	0	0	1.75	** 1,500	שטחי ציבור מבונים
	75,602	38.2	32,950	88,540	2.60	2,300	100	86,240	סה"כ**
עפ"י תא/מק/צ'	עפ"י תא/מק/צ'	33.3	15,036			עפ"י תא/מק/צ'	100	45,108	שב"צ

1 - % מהשטח העיקרי מעל הקרקע
 2 - % משטח הקרקע=שטח המגרש ביעוד מגורים= 19,838 מ"ר, שטח מגרש מיועד לתעסוקה= 3,982 מ"ר
 3 - % מסה"כ השטח העיקרי מעל הקרקע (86,240 מ"ר)
 * לא כולל מרפסות
 ** לא כולל שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401

צפיפות:

צפיפות ממוצעת לתכנית – כ-45 יח"ד לדונם נטו (שטח ביעוד מגורים בלבד).
שטח ממוצע ליח"ד: 85 מ"ר (עיקרי ושירות בתחום הדירה, אשר מתום 73 מ"ר עיקרי).
 מספר יח"ד ששטחן הכולל מעל 75 מ"ר – 712 יח"ד.
 מספר יח"ד ששטחן הכולל עד 75 מ"ר – 178 יח"ד.
סה"כ יח"ד: 890

נתונים נפחיים:

גובה: עד 82 מ' בבנייה בשימוש תעסוקה. עד 72 מ' בבנייה למגורים.
 מספר קומות למגורים: עד 19.
 תכסית מרבית: 65%.

הדמיות:



מבט מצפון-מזרח



מבט על הכיכר ממזרח



מבט מצפון

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית הכוללת נת"צים, קו מטרו מתוכנן לאורך רחוב שלבים, נגישות לרשת רחובות עירוניים וקרבה לתחנות רכבת קלה: קו ירוק במרחק של כ-500 מטר, וקו אדום במרחק של כ-650 מטר.

תקן חנייה: עפ"י התיאום שנערך עם אגף התנועה, מומלץ כי תקני חניה המוצעים במסגרת התכנית יהיו תקני מקסימום ומופחתים לאור הקרבה לציר תחב"צ ראשיים ולמתע"ן עתידי: 0.8 מקומות חניה ליח"ד אחת, מקום חנייה אחד עבור כל 350 מ"ר בשימוש תעסוקה או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם, הן למגורים והן לתעסוקה. מספר מקומות החנייה עבור שטחי הציבור המבונים שישולבו במבנה התעסוקה יהיה לפי תקן החנייה הארצי. תקן החנייה עבור שטחי המסחר יהיה אפס.

שבילי אופניים: לאורך הרחובות הראשיים בתחום התכנית יסללו שבילי אופניים (רח' התחיה, רח' 3426, רח' היסוד, ורחוב מספר 1 (רחוב חדש בתחום התכנית)).

התייחסות לרחובות בתחום התכנית:

רח' התחיה יורחב בכ-7 מ' לרוחב של 32 מ'.

רח' 3426 (המשך של רח' אבולעפיה דרומה) יורחב בכ-7 עד 8 מ' בחלק מאורכו לרוחב של 22.5 מ' עד 26.5 מ'.

רח' הזרם יורחב בכמטר אחד לרוחב של 13 מ'.

רח' הפלך יורחב ב-7 מ', ברוחב של 17 מ'.

התכנית יוצרת רחוב חדש המהווה המשך למערכת הדרכים של "שכונת פארק החורשות" הגובלת בתכנית מדרום. רוחבו יהיה 18 מ'.

עיצוב:

המופע של הבנייה החדשה על פי התכנית הוא של מבנים בעלי דופן קדמית בקו בניין אפס לאורך הרחובות. מבנים אלה יהיה בני 8 עד 19 קומות. בקומת הקרקע הפונה לרחובות תשולב חזית מסחרית או פעילה. בתחום כל בלוק עירוני חדש במסגרת התכנית יהיו שטחים פתוחים מגוונים לרווחת הציבור אשר תירשם עליהם זיקת הנאה לציבור. במגרש ביעוד התעסוקה תקבע רחבה ציבורית חדשה לרווחת תושבי המקום והמועסקים בבניין התעסוקה. בתחום הרחבה תרשם זיקת הנאה לציבור.

התייחסות לסביבה:

מדרום לתכנית מתוכננת שכונת מגורים "פארק החורשות" – שכונת מגורים עירונית חדשה עם שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

ממערב לתכנית נמצאים מבני תעסוקה קיימים, הפונים לרחוב שלבים, אשר יהפוך בעתיד, בהתאם לתכנית תא/5000 לאזור מעורב מגורים ותעסוקה.

ממזרח לתכנית מצוי מרחב "שוק הדגים" המשלב מגורים, מסחר ומבנה ציבורי וכן רצועה של מבני תעסוקה הכלולה בתחום מדיניות מבואות יפו.

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	-
דיון בהפקדה	

התכנון המוצע מתחבר את המרקם העירוני הסובב אותו, הקיים והעתידי, באמצעות יצירת מערך של שטחים ציבוריים באמצעות יצירת שצ"פ/שב"צ ושטחים עליהם תרשם זיקת הנאה ומעבר לציבור.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): בהתאם לאמור בתא 5000 (סעיף 4.4.1) נערכה חוו"ד סביבתית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א. חוות הדעת כללה סקר קרקע ותכנית דיגום קרקע (אשר אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ב27.12.21) וכן נספח סביבה אשר הוגש לרשות לאיכות הסביבה ב30.3.2022, ובשנית, לאחר הטמעת תיקונים ב15.6.2022. חוות הדעת כללה התייחסות לניהול עילי נגר מקיים, טיפול בקרקע החשודה כמוזוהמת, שימוש באנרגיות מתחדשות ותכנון המבטיח נוחות תרמית בשטחים הפתוחים, בדגש על חודשי הקיץ.

בנוסף הוטמעו במסמכי התכנית ובנספח מיקרו אקלים ובנספח אנרגיה של התכנית הוראות שהתקבלו מאת היחידה לתכנון בר קיימא במסגרת הליך הוגש נספח מיקרו אקלים הוגש ב30.3.2022, ההערות שהתקבלו הוטמעו בנספח מיקרו אקלים ובהוראות התכנית.

חוו"ד היחידה האסטרטגית, הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות
 חוות הדעת מאת היחידה לתכנון אסטרטגי נמסרה ב21/02/2022. חוות הדעת משקפת את צרכי הציבור עבור אוכלוסייה בהיקף עתידי משוער של 2,225 נפשות, וזאת לפי הנחת גודל משק בית ממוצע של 2.7 נפשות. במסגרת חוות הדעת הומלץ כדלקמן:

1. שטחי ציבור:

- א. **מגרשים למוסדות ציבור:** 9.7 דונם (8.3 דונם מקומי ו1.4 דונם עירוני).
- ב. **שטחים ציבוריים פתוחים:** כ- 17 דונם "סף הבית" ו"עירוני" ביחד. עבור "סף הבית" 7.2 דונם לפי מקדם של 3 מ"ר לנפש ועבור "עירוני" לפי מקדם של 5 מ"ר לנפש.
- ג. **שטחים ציבוריים מבונים:** כ- 2,000 מ"ר מבונים (לפי תחשיב של 0.7 דונם כפול רח"ק 2.7). יש להצמיד לשטחים אלה שטחי חוץ.

2. תמהיל דיו:

- א. **שטח דירה ממוצע:** מומלץ כי שטח ממוצע לדירה יהיה 85 מ"ר. השטח יהיו כולו שטח עיקרי למעט אם הדירה תכלול ממ"ד, אז ניתן יהיה לכלות את שטח הממ"ד במסגרת השטח הממוצע הזה.
- ב. **תמהיל לפי שטח:** מומלץ כי התמהיל המחייב יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. מומלץ כי התמהיל יהיה מגוון בכל בניין ומבנין וכי יאסר ריכוז דירות לפי שטח, למשל ריכוז רוב הדירות הקטנות בניין מסוים.
 - **דירות קטנות:** דירות אשר שטחן קטן מ65 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ20% מכלל הדירות.
 - **דירות בינוניות- גדולות:** דירות אשר שטחן יהיה בין 86 מ"ר ל105 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ25% מכלל הדירות.
 - **דירות גדולות:** דירות אשר שטחן מעל 106 מ"ר. שיעורן לא יפחת מ20% מכלל הדירות.

3. דיון בהישג יד:

- א. **מגרש בבעלות עירונית:** לפחות 20% משטחי המגורים בבעלות עירונית יוגדר כדיון מכיל להשכרה לצמיתות בבעלות עירונית. היקף הסבסוד יקבע בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
 - ב. **מגרשים בבעלות פרטית:** לפחות 10% משטחי המגורים בבעלות פרטית יוקצו לדיון בר השגה בבעלות פרטית, לתקופה שלא תפחת מ25 שנה והיקף סבסוד של פחות 40%.
 - ג. על מנת לצמצם עלויות תחזוקה את הדיון המוזל/ מכיל יש לתכנן בנייני מרקמי נמוך ולא תלות בבניה המגדלית. יש לשקול תקני חנייה מופחתים לדיון זה.
 - ד. תמהיל שטחי הדירות ומיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי בתיאום מה"ע (באמצעות היחידה לתכנון אסטרטגי).
4. **דיון מיוחד להשכרה:** מוצע לתכנן מגרש ביעוד של דיון מיוחד עבור דיון להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. יש להחליט על שטח ומס יח"ד.

פיתוח המרחב הציבורי:

התוכן	מס' החלטה
507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך	-
דיון בהפקדה	

במסגרת מטרות התכנית קביעת שצ"פ ו-שב"צ חדשים בשטח כולל של 11.5 דונם, פיתוח רחוב התחיה כציר ירוק אשר שדרה רחבה בצידו הצפוני, סלילת שבילי אופניים כמתואר לעיל. התכנית קובעת הוראות לפיתוח שטחי ציבור מגוונים אשר תרשם בהם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור הרחב, ואשר יצרו המשכיות ורצף שטחים פתוחים היקפיים ופנימיים להולכי הרגל.

התייעצות עם הציבור :

עפ"י החלטת תת-ועדת שיתוף ציבור מיום 13.2.2020 ניתן פטור מעריכת התייעצות עם הציבור.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
500% שטח מבונה כולל עבור מגורים ותעסוקה ושטחי ציבור מבונים. 600% שטח מבונה כולל עבור שב"צ בתא שטח 401.	במסגרת המצב התכנוני בתוקף תא שטח ביעוד "תעשייה ומלאכה בקומות" ותא שטח ביעוד "מלאכה". ביעוד "תעשייה ומלאכה בקומות" היקף השטח העיקרי 160% אליו נלווה שטח שירות בשיעור של 40% מן השטח העיקרי. ביעוד "מלאכה" היקף השטח העיקרי הוא 100% אליו נלווה שטח שירות בשיעור של 25% מן השטח העיקרי.	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
86,240 מ"ר עיקרי מעל הקרקע בכל יעודי הקרקע למעט שב"צ בנוסף 32,950 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע בכל יעודי הקרקע עבור השב"צ : 45,108 מ"ר עיקרי מעל הקרקע ובנוסף 15,036 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע	32,635 מ"ר עיקרי בשני היעודים לעיל, אליהם נלווים 8,159 מ"ר שטח שירות (בשני היעודים).	מ"ר	
עד 19 קומות במגורים ובתעסוקה עד 8 ק' בבנייה מרקמית	עד 4 קומות (בתעשייה ומלאכה בקומות)	קומות	גובה
עד 72 מ' למבני מגורים בני 19 ק' עד 82 מ' למגדל התעסוקה		מטר	
65%	56-70%		תכסית
781 עבור רכב פרטי התקן המוצע למגורים – 1:0.8 התקן המוצע לתעסוקה ולשטחי ציבור מבונים – 1:350 התקן המוצע למסחר – 0	678 עבור רכב פרטי (לפי 40:1)		מקומות חניה

טבלת שטחים : ייעודי קרקע:

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
-	19.838	מגורים ד'
26.595	-	מלאכה/ תעשייה בקומות מלאכה
-	3.982	תעסוקה
-	10.000	מבני ציבור
15.797	12.670	דרך מאושרת
-	7.244	דרך מוצעת
12.842	-	חניון
-	1.500	שצ"פ
55.234	55.234	סה"כ שטח

מס' החלטה	התוכן
-	507-0766105 תא/מק/4748 - התחדשות עירונית מרחב הפלך
	דיון בהפקדה

זמן ביצוע : שוטף.

מהות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית - תוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016. א. 7407).	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ח	<p>התכנית חלה על שטח של כ- 55 דונם הנמצא בלב אזור מבואות יפו.</p> <p>התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית הכוללת שינוי יעוד מאזור לתעשייה ומלאכה לאזור מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה וכוללת שטח למבני ציבור, שצ"פ ושטחי ציבור בנויים.</p> <p>התוכנית מציעה הקמה של שכונת מגורים בהיקף של 890 יח"ד, מתוכן 10% יחידות בהישג יד בשטחים הפרטיים ומרחב התכנון נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית עתירת נוסעים.</p>	
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</p>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיקוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	<p>יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית, כמצוין בסעיף 5.3.2 לתכנית.</p> <p>תמהיל: מגורים מעל חזית מסחרית.</p>	<p>703ב' - אזור מגורים בבניה עירונית - מבואות יפו.</p>	<p>הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
+	<p>סעיף 5.3.2: מתחם התחדשות עירונית (ג) הועדה רשאית לאחר שנבחנו מכלול ההיבטים לאשר 1 רחיק מעל הרחיק המרבי. ודרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (ד) רשאית הועדה לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים הרחיק עולה על הרחיק המרבי ובמגרשים אחרים הרחיק נמוך יותר.</p> <p>5.2.1 שיקול דעת הועדה המקומית בדבר הצורך בהכנת מסמך מדיניות</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, מתחם התחדשות עירונית</p> <p>נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון:</p> <p>703ב' - אזור מגורים בבני עירונית - מבואות יפו</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית</p>

הוראות מיוחדות

ייעודי קרקע	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: 1. איזור מגורים בבניה עירונית 2. סימבול מוסד ציבורי חדש ברדיוס 500 מ' 3. ציר ירוק עירוני 4. סימבול כפר עירונית ברדיוס 500 מ' 5. מוקד תעסוקה חדש ברדיוס 500 מ' 6. איזור ספורט</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) מקבץ שימושים מותר ראשי - מגורים. סעיף 1.4.5 מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית ברדיוס 500 מ' ונדרשת חו"ד מה"ע בדבר הצורך או העדר הצורך להכלילם בתוכנית. ציר ירוק עירוני (סעיף 3.6.13 (ב)(2)) סעיף 3.2.1 (א)(2) התוכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד</p>	<p>מוסד ציבורי עירוני חדש וכיכר עירונית כלולים במסגרת התוכנית. נימוק צוות מה"ע: מוקד תעסוקה חדש ואזור ספורט אינם כלולים בתוכנית, שכן מתוכנן מגרש נפרד לשימושי תעסוקה ואזור הספורט קיים בפועל (אצטדיון בלומפילד)</p>
	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>מקבצי שימושים ראשיים: סעיף 3.2.4 : מגורים. 3.2.4 (ג) צפיפות הבנייה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו</p>	<p>מקבצי שימושים ראשיים: סעיף 3.2.4 : מגורים. 3.2.4 (ג) צפיפות הבנייה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו</p>
	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>שימושים נוספים 3.2.4 (א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע, 3.2.4 (א)(5) שימוש ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין אם כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו ייעוד למגורים ובין במגרש בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים</p> <p>סי 3.1.1 (ד) שימושים נוספים בהיקף שלא יעלה על 25% מסך כל שטחי הבניה המוצעים לשימושים סחירים במסגרת התכנית.</p> <p>סי 3.1.1 (ו) שימושים כלליים - שימושים למבנים ומוסדות ציבור ומרחב ציבורי</p>	<p>חזית מסחרית מחויבת בבנייני המגורים הוגדר מגרש תא שטח 201 לתעסוקה נפרד המכיל מבנה קיים ומבנה חדש מוצע. השימושים יהיו באופי מקבץ משרדים ומשרדי תעסוקה.</p>
שטחי בניה	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>לפי סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מרבי מעל 1.5 דונם הוא 4. לפי סעיף 5.3.2 (ג) ניתן להוסיף 1 רח"ק - כך שרח"ק מרבי הוא 5. סעיף 5.3.2 (ד) - רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים בתכנית באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי.</p>	<p>הרח"ק הממוצע של השטחים הסחירים 5.</p>
	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>	<p>ביעוד לשימוש ציבורי</p>	<p>סי 3.1.4 (ו) ביעוד לשימוש ציבורי ניתן להוסיף 1</p>	<p>סי 3.1.4 (ו) ביעוד לשימוש ציבורי ניתן להוסיף 1</p>

	פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		רח"ק עבור מצללות וסככות צל. ס' 3.1.4 (ה) שטחים למרפסות למגורים בלבד.
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני אזור מגורים בבניה עירונית עד 8 קומות	ס' 4.2.2 (א)(ג) מספר קומות וגובה הבניה סעיף 4.2.6 (ב) הגבהה ל-15 קומות מותרת עבור התחדשות עירונית
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 4.1.1 (ב)-(ח) מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 - מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א) מוסדות ציבור. שימושים נוספים: מסחר 1 (ב) שטחי בנייה רח"ק 2,7, הוועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק בשק"ד עד פי 2 מהרח"ק המירבי במרקם הסובב (ג)(3) (ד) הגבלה בדבר שינויי ייעוד ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור 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 תכניות קודמות	ס' 1.4.5 מוסד ציבורי עירוני חדש	ס' 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש

הוראות גובה ועיצוב

הקצאה לצרכי ציבור והוראות למבני ציבור

<p>+ התכנית כוללת 1.5 דונם שצ"פ</p> <p>התכנית כוללת רחבה במגרש תעסוקה בשטח של כ- 1 דונם שתשמש ככר עירונית ללא בנייה על קרקעי ובזיקה הנאה עם מעבר ושהיה לצאיבור</p> <p>תא/5000 קובעת כי רחוב התחיה הינו ציר ירוק עירוני, שיכלול רוחב ציר של 20 מ' עם 8 מ' מדרכות לכל הפחות. התכנית המוצעת עומדת בהוראות, מרחיבה את רח' התחיה בכ- 7 מ' לרוחב מוצע 32 מ' הכולל ציר הליכה עם מדרכות ברוחב 13.25 מ' הכולל שבילי אופניים.</p>	<p>סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p> <p>סי 3.6.12 ככר עירונית</p> <p>סי 3.6.13 ציר ירוק עירוני ס"ק 3.6.13(ב)(5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>סעיף 3.6.13(ב)(2) ציר ירוק עירוני – רח' התחיה</p> <p>סי 1.4.5 ככר עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</p> <p>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p> <p>(שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>+ קיימת חו"ד תחבורתית שתוצג לועדה המקומית.</p>	<p>3.8 3.8.1 (ד) הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאזור מיתון תנועה. (ה) הועדה תחליט בדבר הפקדת של תכנית המוסיפה מעל 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חו"ד תחבורתית</p> <p>סי 3.8.2(ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתע"ץ (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חניונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>	<p>תחבורה</p>
<p>+ קיימת חו"ד סביבתית והתוכנית כוללת נספח איכות סביבה</p>	<p>סי 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (ד) תכנית קובעת שימושים מעורבים (ט) תכנית הכוללת קרקעות ו/או מי תהום התשודים כמונהמים.</p> <p>סי 4.4.2 חו"ד סביבתית הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בעלת השפעה סביבתית לאחר הצגת חו"ד סביבתית.</p> <p>סי 4.4.3 בניה ירוקה סי 4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>4.4 הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>איכות סביבה</p>
<p>+ התוכנית כוללת נספח תשתיות</p>	<p>סי 4.6.2 הנחיות כלליות להכנת תכניות. סי 4.6.3 רדיוסי מגן סי 4.6.4 ניקוז סי 4.6.5 ביוב סי 4.6.6 חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>4.6.2</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>תשתיות</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מהות הסעיף
תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה	סעיף קטן (א1)
קביעת קווי בנין	סעיף קטן (א4)
קביעת הוראות בינוי	סעיף קטן (א5)
התכנית ממצה אפשרות להוסיף 4 קומות (עד 19 קומות).	סעיף קטן (א9)
התכנית כוללת הוראות בעניין הריסה, פינויים ושימושים זמניים וכן זכות מעבר	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		15.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438996-9		14.6.2022

רן ברעם | 2017

העתיקים
נב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

[Type text]

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)
להמליץ על הפקדת התכנית וזאת בכפוף לתנאים הבאים :

- 1. צירוף הועדה כמגישה לתכנית**
- 2. דיוור בר השגה :** שיעור הדב"י במסגרת המגרש בבעלות הפרטית יהיה 15% ולא 10% כמפורט בדרפט לעיל.
- 3. הסכמים נלווים לתכנית :**
 - א. חתימה על הסכם תועלות בנושא דב"י במגרשים בבעלות פרטית בתחום התכנית.
 - ב. חתימה על הסכם התחייבות.
- 4. השלמת תיאומים עם גורמים עירוניים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם :**
 - א. אישור הרשות לאיכות הסביבה להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - ב. אישור היחידה לתכנון בר קיימא להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - ג. השלמת תיאום התכנית עם משרד אדריכל העיר והטמעת שינויים בהתאם.
 - ד. השלמת תיאום התכנית עם אגף מבני ציבור והטמעת שינויים בהתאם.
 - ה. השלמת התיאום עם אגף הנכסים של סעיף ההוראות בנוגע לדיוור מכליל במגרש ביעוד מגורים בבעלות ציבורית.
 - ו. תיקון טבלת זכויות והוראות הבנייה (סעיף 5 בתקנון), לעניין הגדלת הרח"ק המרבי במגרש הציבורי מרח"ק 5.0 לרח"ק 6.0, וכן הוספת עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ל-2,000 מ"ר שטחי הציבור המבונים במגרש ביעוד תעסוקה ועוד 300 מ"ר שטח שירות עבור מרפסות עבור שטחי הציבור המבונים.
 - ז. תיקונים בטבלאות איזון ולוחות הקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל ובהתאם לפירוט השימושים והזכויות במסגרת הדרפט.
 - ח. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 - ט. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- 5. כללי :**

א. בחינת היחס בין התכנית לתא 4456 "שוק הדגים" הגובלת בתכנית ממזרח לגבי שטח בהיקף של 1.33 דונם הנמצא בתחום שתימן. הבחינה תהיה בנוגע להריסות ופינויים בשטח זה (אחריות, תנאים להוצאת היתרי בנייה ושלביות).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדין :

ניר כהן : התוכנית במרחב מבואות יפו ותואמת את מגמות התכנון באזור.
אבנר אקרמן : מציג את התוכנית. מפרט את הבעלויות.

מיטל להבי : מה בנוגע לגינטרפיקציה? במסגרת תוכנית 5500 הראתם לנו אזורים שרוצים לשמור על ה low טק ולשמר תעשיות קיימות ולתת מקום ועשיתם את זה בדרום העיר.
ערן מאירסון : אין בתחום התוכנית דברים כאלה. יש הרבה חניה ציבורית יש מפעל לבטון בנין WEWORK מפעל למתכות ומוסך. הכל יוצא חוץ ממבנה WEWORK.
מיטל להבי : מה היקף המסחר שיש איפה עוברת התחב"צ? מה היקף החניה שניתן לה מענה והפריקה והטעינה של אזורי המסחר? ישנם בעלי רכבים כבדים בעיר שפונים אליי. אני מבקשת לדעת איזה סוג דבר נכנס כאן כדי לקבל מענה ברחובות קטנים מה ההיקף במטרים.
אבנר אקרמן : 8000 מ' מסחר מקומות המסד, יש שטחים מיועדים לכך במרתפים. לא הצגנו את הנושא התנועתי ולא תת הקרקע. זו תוכנית מפורטת וכל נושא של תת הקרקע מטופל. התוכנית מאפשרת חלחול ע"פ תמ"א 1 ונותנת ביטוי לכל נושא החניה התת קרקעית, כאשר תקן החניה 0.8 ליח"ד. לכל אחד מהמיבנים יש כניסה אחת בלבד. יש 5 רמפות רמפה לצפוני של המגורים ורמפה לתעסוקה 21 מתחמים הדרומים. השטח הציבורי מוקף 3 רחובות ולפי התכנון המפורט שייקבע אפשר יהיה לקבוע את המיקום המדויק.
מיטל להבי : אני מבקשת לדעת שיש כאן תכנון שמשאויות יוכלו להיכנס לחניון.

[Type text]

רון חולדאי : הם מתכננים לפי התקנים שיש. לפני התוכנית את צריכה לדאוג שיהיה להם את כל התקנים כדי שהם יעשו את מה שנדרש בתוכנית. זה לא המקום שמציינים תוכנית בתבע מקומית. מיטל להבי : לאשר תוכנית של 125 אלף מטר בלי להציג תוכנית תנועתית ובלי מענה על תכנון ומענה לכניסת משאיות. ויש עבריינות של כניסת המשאיות. רון חולדאי : האם פנית לנושא הזה. מיטל להבי : כן. אפשר להציג איפה עוברים המכוניות וחייבים להציג פה תוכנית תנועתית ערן מאירסון : החניונים משמשים עבור פריקה וטעינה ועבור פינוי אשפה. מיטל להבי : איך יגיעו הקונים. אבנר אקרמן : זהו מסחר שכונתי זה מרקם עירוני. אנשים לא מגיעים לקניות יש מקומות חניה לאורך הרחוב. מיטל להבי : 890 יח"ד האם עליהם אתם מבסס את הקניות? אבנר אקרמן : את כל האזור מפתחים חן אריאלי : הדיור המוגן מוטמע בכל הפרויקט ולא במקום מסוים? חיים גורן : דיור בהישג יד – 25% ? אבנר אקרמן : המגרש הוא כולו של העיריה הוא 50% ממספר יח"ד. 118 של העיריה 50% משטחי המגורים של העיריה יהיו של הדירות להשכרה וכל היתר יהיו 15% דב"י לפי מדיניות העירייה. מגרש 101 הוא מגרש כולו של העיריה. אנחנו מלווים את הרחובות בבניה מרקמית ויכולים לצמוח בבנינים עד 19 קומות. יש גבהים משתנים כי זה מייצר ענין ומבטא את שונות במגוון ומרחב. חיים גורן : יש מגבלות רעש מכיוון שהשטח קרוב לבלומפילד? אבנר אקרמן : לא.. אנחנו רחוקים משם. בין הפרויקט לבלומפילד יש פרויקט נוסף ואת רחוב שלבים, מרחק שלקרום ל 400 מ'. חיים גורן : השטחים הציבוריים בנויים עם המגרשים באמצע. אבנר אקרמן : יש מתחם שב"צ ומגרש של שצ"פ ובמבנה התעסוקה יש 2 קומות של 2350 מ' שטחים מבוניים לצרכים ציבוריים. חיים גורן : המגרש של 10 ד' כמה הבינוי מחייב ? אורלי אראל : זה לא מחייב זו קרקע עירונית לפי צ'. מה שיוחלט זה מה שיהיה שם. אודי כרמלי : שימושים של צ' מה שנרצה ונכון לעשות זה מה שיהיה. אסף הראל : המבנה הנמוך הוא חלק מב"ס אודי כרמלי : זה רק המחשה כדי להראות שב"ס יכול להיכנס, מה שצריך לראות את הצבעים הסטטוטוריים. אסף הראל : מציע שהבינוי במגרש הציבורי לא יפנה כלפי השצ"פ וכך ניתן יהיה להרחיב את השטח הפתוח אודי כרמלי : מה שצריך לראות אלו הצבעים הסטטוטוריים. אסף הראל : לגבי הבניה הגבוה למה לא עושים נסיגה ובסוף ההפרדה אנחנו לא מנצלים אותה, עדיף להרוויח עוד קומה. אורלי אראל : אנחנו בגובה המקסימלי כולל ההקלות לפי תוכנית המתאר לא ניתן לעלות בקומות. בנוסף יש תנאי לתוכנית עיצוב לשטח הסחיר זה יבוא לפה לאישור אסף הראל : הייתי ממליץ לקראת תוכנית העיצוב ונרוויח תחושה שונה לרחוב. הממוצע של הדירות הוא גבוה אם אנחנו 80 ממוצע לדירה זה אומר שלא נראה דירות קטנות של 40 מ'. אורלי אראל : האזור הזה משופע בדירות קטנות ומה שחסר דירות גדולות עם משפחות. ערן מאירסון : אני מבקש להוסיף הערות לחו"ד צוות. חתימה על הסכם דב"י וקבלת כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל והשלמת תיאום עם אגף התנועה. מלי פולישוק : הלוואי שאם זה יהיה ב"ס ללא גדרות אבל לא ברור אם התייחסו לסביבה כי יש כאן בניינים בתחתית מצפון מזרח. האם יש רווח בבנין הגדול האם זה אותו גודל כל ההתייחסות מעבר ל50 דונם האם יש התייחסות. אודי כרמלי : התוכנית הזו היא תב"ע והיא תלווה במסמך עיצוב שיאושר על ידי הועדה. העיצוב הסופי של הבניינים יהיה בתוכנית העיצוב שבו כל הערכים הארכיטקטוניים יקבלו ביטוי. הערכים הללו משתקפים בתוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 25) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. **צירוף הועדה כמגישה לתכנית**
2. **דיוור בר השגה :** שיעור הדב"י במסגרת המגרש בבעלות הפרטית יהיה 15% ולא 10% כמפורט בדרפט לעיל לתקופה של 25 שנה.
3. **הסכמים נלווים לתכנית :**
 - א. חתימה על הסכם תועלות בנושא דב"י במגרשים בבעלות פרטית בתחום התכנית וקבלת כתב שיפוי.
 - ב. חתימה על הסכם התחייבות.
 4. **השלמת תיאומים עם גורמים עירוניים, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם :**
 - א. אישור הרשות לאיכות הסביבה להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - ב. אישור היחידה לתכנון בר קיימא להטמעת הנחיותיה לשביעות רצונה במסמכי התכנית.
 - ג. השלמת תיאום התכנית עם משרד אדריכל העיר והטמעת שינויים בהתאם.
 - ד. השלמת תיאום התכנית עם אגף מבני ציבור והטמעת שינויים בהתאם.
 - ה. השלמת התיאום עם אגף הנכסים של סעיף ההוראות בנוגע לדיוור מכליל במגרש ביעוד מגורים בבעלות ציבורית.
 - ו. תיקון טבלת זכויות והוראות הבנייה (סעיף 5 בתקנון), לעניין הגדלת הרח"ק המרבי במגרש הציבורי מרח"ק 5.0 לרח"ק 6.0, וכן הוספת עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ל2,000 מ"ר שטחי הציבור המבונים במגרש ביעוד תעסוקה ועוד 300 מ"ר שטח שירות עבור מרפסות עבור שטחי הציבור המבונים.
 - ז. תיקונים בטבלאות איזון ולוחות הקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל ובהתאם לפירוט השימושים והזכויות במסגרת הדרפט.
 - ח. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 - ט. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - י. השלמת תיאום נספח התנועה עם אגף התנועה.

6. **כללי :**

- ב. בחינת היחס בין התכנית לתא 4456 "שוק הדגים" הגובלת בתכנית ממזרח לגבי שטח בהיקף של 1.33 דונם הנמצא בתחום שתיהן. הבחינה תהיה בנוגע להריסות ופינויים בשטח זה (אחריות, תנאים להוצאת היתרי בנייה ושלביות).

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2385 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

16/12/2022	מעריב הבוקר
16/12/2022	מעריב
16/12/2022	מקומון ת"א

[Type text]

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

להלן סעיפים התנגדות מה"ע תל אביב-יפו לתכנית תא 4748 מספר מכוון 507-0766105 התחדשות עירונית מרחב הפלך.
להלן התיקונים הנדרשים:

מס'	תיאור התיקון	נימוק
1	דברי ההסבר לתכנית	
1.1	בפסקה החמישית – יש להחליף את המילה "מבונים" במילים "שטחים ציבוריים בנויים".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
1.2	הפסקה השישית- יש למחוק את המילה "לפחות", כך ששיעור הדיור להשכרה יעמוד על 20%.	תיקון טכני למטרת חידוד.
1.3	יש להחליף, באופן גורף בכל מסמכי התכנית, מונחים שונים כגון "שטחים ציבוריים מבונים", "מוסדות ציבור" ו"קומות ציבוריות" המשמשים לתיאור שטחים ציבוריים בנויים, במילים "שטחים ציבוריים בנויים".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
2	סעיף 4.1.2 "הוראות – מגורים ד"	
2.1	בסעיף קטן ו'5'ב', יש למחוק את המילה "לפחות" כך ששיעור הדיור להשכרה יעמוד על 20%.	תיקון טכני למטרת חידוד.
3	סעיף 4.2.1 "שימושים- משרדים"	
3.1	בסעיף קטן 1 ב', יש להחליף את פירוט השימושים במסגרת שימוש "מוסדות ציבור" בניסוח אחר התואם את האמור בנוהל הוראות גנריות לשטחים ציבוריים של אגף מבני ציבור, וזאת כדלקמן: "1. יותרו שימושים ציבוריים: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שדות דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים. 2. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה."	תיקון טכני שמטרתו ניסוח אחיד בכל התכניות.
3.2	יש להוסיף לסעיף קטן 3 "בתת הקרקע" כדלקמן: "יותר שטחי תפעול עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע כמפורט בטבלה בסעיף 4.2.2 וסעיף 5".	התוספת נועדה לחדד את הנושא.
4	סעיף 4.2.2 "הוראות- משרדים"	
4.1	בסעיף קטן ו'1' - יש לשנות את המילים "שימושים למוסדות ציבור" ל"שימושים ציבוריים".	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
4.2	בסעיף קטן ו'6'א' – יש למחוק את הסעיף בדבר שטחים נלווים בתת הקרקע.	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
4.3	בסעיף קטן ו'6'ב' – יש להוסיף סעיף חדש כדלקמן: "לשטחים הציבוריים יתווספו מרפסות כמפורט בטבלה בסעיף 5 אשר ניתן יהיה לתכנן אותן כחצרות מבונות/מרפסות מקורות".	תיקון טכני שכן שטחי המרפסות כבר מצוינות בטבלה 5.
4.4	סעיף קטן ו'6'א' (3)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לשטח חצרות מבונות/מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך".	הוספת האפשרות להמרת שטחים ציבוריים בנויים גם למרפסות מבונות, בנוסף לחצרות מבונות.
4.5	סעיף קטן ז'6'ג' (3)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שיקבע בתכנית העיצוב ומוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב".	על מנת לחדד כי הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים לשימושים הציבוריים וכי הם ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.
4.6	סעיף קטן ז'6'ג' (5)- יש לנסח את הסעיף מחדש כדלקמן: "היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מה"ע".	על מנת להבטיח שניתן יהיה למקם לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים.

5	סעיף 4.3.2 "מבנים ומוסדות ציבור - הוראות"	
5.1	יש להוסיף סעיף כדלקמן: "זכויות הבנייה יהיו לפי הטבלה בסעיף 5"	תיקון טכני למטרת שיפור ניסוח.
6	תשריט מצב מוצע	
6.1	יש לסמן את כל המבנים המיועדים להריסה ככאלה.	תיקון טכני למטרת דיוק התשריט.
7	נספח בינוי	
7.1	בתא שטח 201, שייעודו משרדים, יש לסמן המיקום העקרוני של השטחים הציבוריים הבנויים, לרבות את הכניסה הנפרדת והמרפסות המוצמדות להן.	חידוד הנושא למטרת שיפור קריאות המסמך.
8	תנועה	
8.1	יש לתקן את פירוט היקף שטחים בשימוש ציבורי בטבלה בנספח התנועה במגרש בשימוש משרדים (תא שטח 201) מ"ר 1,500 מ"ר 2,062 מ"ר, באופן שיהיה תואם את המפורט בסעיף 5 בתקנון התכנית.	תיקון טכני למניעת סתירה פנימית.
8.2	יש לשנות את תקן החנייה לשטחים אלה מ"ר 1:240 ל"ר 1:100.	תיקון טכני.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23-007 מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

ניר דוד כהן: הוגשה התנגדות אחת של מהנדס העיר, מציג בקצרה את עיקרי התוכנית. ההתנגדויות הם טכניות לחלוטין. דורון ספיר: קראנו את ההתנגדויות ואין משהו מהותי מלי פולישוק: תהליך של התנגדויות לוקח זמן אם זה רק התנגדות של מהנדס העיר האם אין דרך להכניס את ההערות הטכניות שלא בהליך של התנגדות. אורלי אראל: לא. אודי כרמלי: מה שלא נאמר בוועדה בצורה ברורה ומפורשת מחייב אותנו להגיע לוועדה. זה מקרה די נדיר. אלו דברים עם משמעות ציבורית ולכן חשוב להגיע לדיון, גם במחיר של התנגדות אחת בלבד. אבנר אקרמן: תוספת תקן לחניה למבני הציבור לשטח הציבורי המבונה זו מטלה על היזם נקבל אותה. נאמר בסעיף 4.6 בהתנגדות מהנדס העיר "היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית עיצוב היקף זה יאפשר כניסה נוחה התואמת את השימושים הציבוריים לפחות 10% ימוקמו בקומת הקרקע". השקענו מאמץ תכנוני כדי שהכיכר תהיה פעילה. במבנה החדש שבו ממוקמים כ-2400 מ"ר מבונים ציבוריים המשמעות היא כ-240 מ"ר בקומת הקרקע. בקומת הקרקע של המבנה הזה יש כ-320 מ"ר שיכולים לשמש למסחר ולפעילות בדופן הכיכר. אנו מבקשים 10% מינימום לא ירשמו בתוכנית אלא שההיקף של התוכנית יהיו בתוכנית עיצוב אדריכלית. על מנת לאפשר את הפעילות החשובה שנוצרה בכיכר. אודי כרמלי: אבקש את תגובת הצוות. ניר דוד: זהו סעיף גמישות כך שאם תהיה בעיה מהנדס העיר יוכל לפתור זאת. אודי כרמלי: יש סיבה לציון סעיף זה, שטח ציבורי של 2400 מטר אנו רוצים לוודא שיש לובי מסודר ולא כניסה צדדית לחדר מדרגות ולמעליות. יש נוכחות משמעותית למוסד ציבורי גם בנראות ובתפיסה של כיכר ציבורית, זו הסיבה למקום הזה. במסגרת תוכנית עיצוב אם נמצא שיש בעיה של פריסת שטחים שאינה הגיונית נפעיל שיקול דעת המגמה היא ששטח עירוני מקבל שטח בקומת קרקע עם חזית עירונית שלט של עיריית ת"א, לובי מסודר, מדובר בשטח של 200 מטר, לא רוצים לראות כניסה צדדית, במסגרת תכנית העיצוב נוכל למצוא את הפשרות ואת הכיוונים המתאימים. דורון ספיר: יש הערות לנאמר כאן? אורלי אראל: לאגף התנועה יש בקשת הבהרה לגבי תקן החניה

אירית לב הר : לגבי סעיף 8 תקן החניה, התקן המחייב לפי התקנון הוא התקן המחייב לעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שיקבע.

דורון ספיר : קבלנו את ההתנגדות ונותנים מתן תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0007-23 ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן