

התוכן	מס' החלטה
507-1083054 תא/מק/5133 - הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי	29/03/2023
דיון בהפקדה	3 - 0006-23

## תכנית להרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי 507-1083054

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: פינתו הדרומית של גן וולובלסקי.

כתובת: מרדכי נמיר 6, במפגש הרחובות: שדרות בגין, שדרות שאול המלך ודרך נמיר.

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק		450

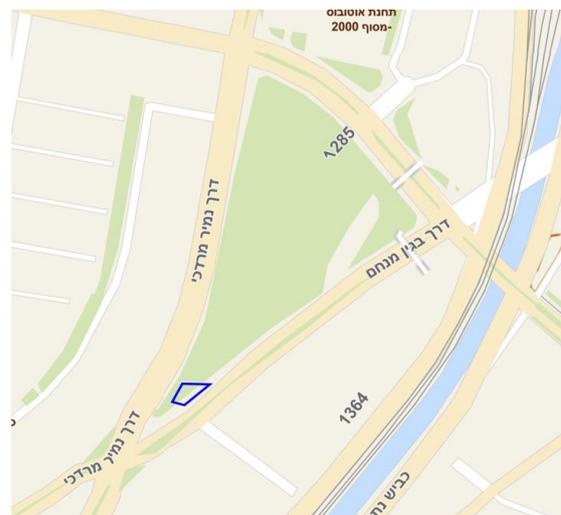
שטח התכנית: 0.728 ד'

מתכנן: מנעד

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: עיריית ת"א יפו

מצב השטח בפועל: גן וולובלסקי האזור משמש כולו לשטח התארגנות לרק"ל הקו האדום וכן לקו הסגול



מדיניות קיימת:  
תכנית שדרת הקריה

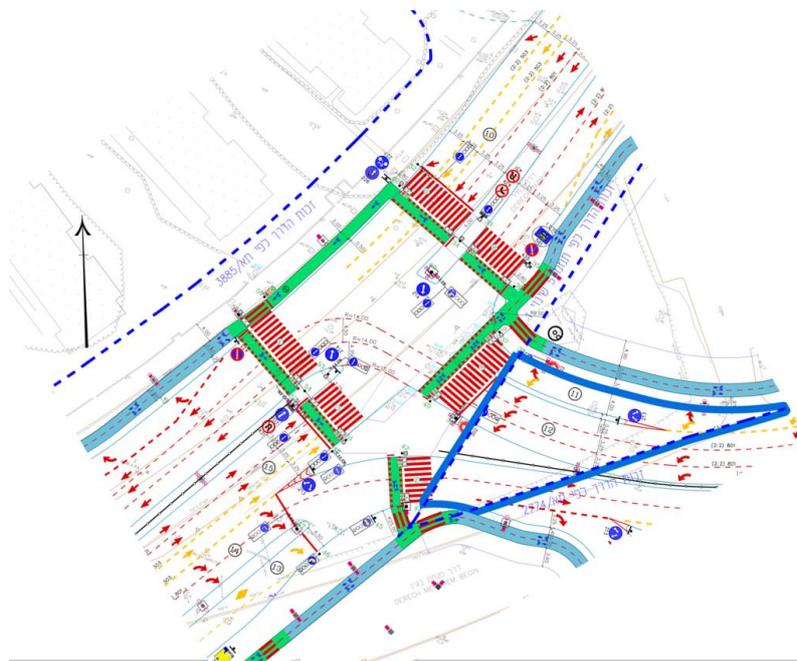
מצב תכנוני קיים:  
תב"ע תקפה: תממ/1/5, תתל/70/א, תא/3867, תא/2604, תכנית צ' (507-0271700)  
יעוד קיים: מבנה ציבור

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1083054 תא/מק/5133 - הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי דיון בהפקדה	29/03/2023 3 - 0006-23

שטח התכנון : 0.728 ד'  
שימושים וזכויות בניה בהתאם לתכנית צ'.  
**מצב תכנוני מוצע:**  
מוצע ייעוד "דרך מוצעת" ללא זכויות בניה.

#### **תיאור מטרת התכנון:**

שינוי ייעוד מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"דרך מוצעת" זאת בכדי לשפר את הסדרי התנועה באזור ובכדי לאפשר שינוי תנועתי בצומת באופן שישפר את השתלבות הצומת במרקם העירוני. הפיכת ציר תנועה מרכזי בעיר לרחוב מוטה הולכי רגל שבילי אופניים ותח"צ.



#### **פירוט יעדים/שימושים:**

מוצע ייעוד "דרך מוצעת" ללא זכויות בניה.

**זכויות בניה:** ל.ר, התכנית לא כוללת בינוי

#### **נתונים כמותיים**

שטח מגרש התכנון בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" הכולל הוא 19.749 ד'. התכנית חלה על שטח של 0.726 ד' שמהווה 3.68% משטח המגרש הכולל ומשנה את ייעודו מ"מבנים ומוסדות ציבור" לייעוד "דרך מוצעת".

#### **חו"ד היחידה האסטרטגית**

מדובר בשטח של 0.726 דונם שמשנה את ייעודו ממוסדות ציבור ליעוד דרך. השטח בתחום התכנית הינו חלק קטן באופן יחסי (3.68%) מתוך מקבץ חלקות בייעוד מוסדות ציבור ששטחם הכולל כ- 19.7 דונם. השטח המדובר ממוקם בסמוך לצומת המחבר שני עורקי תחבורה ראשיים בגין – נמיר, משמש בפועל כחלק מהגן הציבורי הקיים בשטח. בתכנית המתאר תא/5000 נקבע כי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1083054 תא/מק/5133 - הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי	29/03/2023
דיון בהפקדה	3 - 0006-23

בתכנית עתידית ייקבע כל מקבץ החלקות כשטח פתוח עירוני. בתכנית המתאר תא/5000 מותר שימוש לדרכים באזור יעוד של מרחב ציבורי ובלבד שיהיו ציבוריות באופיין וישמשו את כלל הציבור.

בעצם הסבתו של שטח זה מתוך מקבץ החלקות, ימומש צביונו הציבורי ובכך יאפשר את פרויקט שדרת הקריה שכולו מוקדש לשיפור המרחב הציבורי וחיבור אזור המע"ר לעיר וכן חיזוק החיבור לשטח הציבורי בגן וולובלסקי. לפיכך אין בהסבתו של השטח לייעוד דרך לפגוע בשימוש המיטבי במקבץ החלקות. לאור האמור ניתן להמליץ על קידום התוכנית.

#### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

הפעולות העיקריות בתכנית: שינוי ייעוד הקרקע מ"מבנים ומוסדות ציבור" ל"דרך מוצעת", קביעת הוראות ל"דרך המוצעת", קביעת מסגרת זמן למימוש התכנית.

#### **תחבורה, תנועה, תשתיות:**

תכנית זו נועדה לשנות ייעוד הקרקע בחלקו הדרומי של גן וולובלסקי מייעודו כיום "מבנים ומוסדות ציבור" לייעוד "דרך מוצעת", זאת במטרה ליצור תשתית סטטוטורית לשיפור הסדרי התנועה באזור בדגש על הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. השטח סומן בסטטוס זמני כאתר התארגנות לרק"ל הן לקו האדום (במסגרת תכנית תא/3867) והן לקו הסגול (במסגרת תכנית תת"ל 70א').

**זמן ביצוע:**  
שוטף



<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א)  קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד:  שטח פתוח עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בחתום השימושים המותרים במקבץ השימושים המותרים לאזור היעוד. 3.1.1 (א)</p>	<p>יעוד מבא"ת: דרך מוצעת</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים כללים סעיף 3.1.1 (ז)</p>	<p>מקבצי השימושים הכללים המותרים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>שימוש כללי לרכיבים</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד:  (לדוגמא: אזור תעסוקה מטרופוליטני), יכול להופיע גם כשימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קנים או חדש)</p>	<p>ל"ר</p>	<p>ל"ר</p>
<p>הקצאה לצבני ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחילת להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד</p>	<p>מתות הקצאה לצבני ציבור והיקמה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית. מוקדמות... במפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>תואם חווי"ד יחידה אסטוטגית</p>
<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 התוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת.</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ומתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>סעיף 3.5.1 (ז)</p>	<p>התכנית משנה יעוד של חלק ממגרש שייעודו "מבנים למסדות ציבור" ל"דרך מוצעת".  עומד על 3.68% מהחלק המשנתח מכלל המגרש המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור".  המוקדש למבנים ומוסדות ציבור לא צפוי לשמש בשנים הקרובות ובעתיד וזנראה לעין למסרתו ובמקביל מקודמות במע"ר הצפוני תכנית להפיק שטח בייעוד "דרך" ל"מבנים ומוסדות ציבור" אשר תיצור חלופה באיכות ובגודל דומים מערביה לתכנית 3253 עזריאלו גזית, הסמוכה לשטח התכנית דן.</p>
<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1-3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בספת העיצוב העירוני /או בספת התחבורה הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים חרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>סעיף 3.6.1 (א) שימושי - לרכיבים בכל שהן ציבוריות באופיו.  סעיף 3.6.10 שטח מתות עירוני  סעיף 3.6.10 (א) שימושים למי סעיף 3.6.1 (א)</p>	<p>התכנית קובעת שטח המהות חלק בשיעור של 3.68% ממגרש אשר לפי תכנית המתאר עתיד להיקבע כשטח פתוח עירוני, ליעוד "דרך מוצעת". על פי היחידה האסטוטגית אין בקביעת חלק זה מהמגרש לדרך כדי לפנות באפשרות במגרש הציבורי, והדרך חיה ציבורית ותשמש את כלל הציבור.</p>

התכנית קובעת את השטח בתחומה כדרך מקומית	דריכים 3.8.2	נספח תחבורה	חריאת למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דריכים (3.8.2)
---	--------------	-------------	--

תצורה והתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735	אחוד כרמלי מנהל העיר עירונית	21.3.2023
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עניד	2432926-9		21.3.2023

2017 | ברטם |

**העתיקים**  
גב איילנח סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5133/מק/תא/507-1083054 - הרחבת דרך בדרום גן וולובלסקי	29/03/2023
דיון בהפקדה	3 - 0006-23

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר והשטח שמבקשים לשנות את ייעודו מ"מבנים למוסדות ציבור" ל"דרך מוצעת" עומד על 3.68% מכלל השטח המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור", ונוכח העובדה ששטח זה לא צפוי לשמש בשנים הקרובות ובעתיד הנראה לעין למטרתו, ומאחר ובמקביל מקודמת במע"ר הצפוני תכנית להפיכת שטח בייעוד "דרך" ל"מבנים ומוסדות ציבור" מערבית לתכנית 3253 עזריאלי גזית, ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 21/03/2023  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 21/03/2023

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-23/ב' מיום 29/03/2023 תיאור הדיון :**

עידן האוז : תוכנית לשינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור ליעוד דרך מוצעת וקביעת הוראות לדרך. מדובר בשינוי יעוד של כ- 700 מ"ר שהם כ- 3.5% מהיעוד, למטרה של מימוש שדרת הקריה עם שימושים להולכי רגל שימושי אופניים כחלק מהדרך.

רונן כינורי : מציג את התוכנית במצגת.  
אודי כרמלי : התוכנית לוקחת את המשולש הכחול במפה ביעוד חום והופכת אותו ליעוד דרך. לכאורה אנחנו לא יכולים להקטין שטחים חומים מכח תוכנית המתאר כי זה לא בסמכותנו, אבל ההסטה מאפשרת ליצירת שטח חום ירוק חדש יותר גדול. שטח זה צפוי להיות בין המגדלים של מידטאון והראנו לכס את החזון עם מבנה המטרה להסיט את שד' הקריה ולהפוך יעוד מבני ציבור בתוכנית אחרת. היום היעוד הוא דרך.

מיטל להבי : למה אנחנו לא מוסמכים להמיר שטח חום לדרך אבל אנחנו נמיר דרך לשטח חום לא מביאים באותה תוכנית? לא ברור מתי יביאו את זה אח"כ.  
אודי כרמלי : אחרי התייעצויות רבות עם השירות המשפטי שאומרת שבהינתן התוכנית הזו זה יהיה בסמכותנו, והבהילות כדי לסיים את פרויקט שד' הקריה. רק אחרי זה אפשר לשחרר את "הבטן" הזו. מיטל להבי : מתי יגיע השטח החום שמתווסף.  
אודי כרמלי : עובדים על זה. תהיה תוכנית נוספת שעושה את ההמרה הזו. יש כאן נושא של בעלויות והפקעות ואנחנו רוצים להפריד בין הדברים. ו השטח הזה שאנחנו מקדמים לגביו תוכנית נמצא בחזון שלנו, המבנה ציבורי יהיה לרווחת העיר.  
מיטל להבי : אנשים בין החום לירוק יצטרכו לחצות כביש בצומת סואנת.  
אודי כרמלי : היום מערך הדרכים שנמצא שם הוא פי 2 ברוחב ממה שאנחנו מתכננים. אנחנו מבטלים את דרך השירות ומצמצמים את הדרך הזו כדי לשנות את ההיררכיה של הדרך.  
מיטל להבי : כשרציית לחצות במערב הייתי צריכה ללכת 300 מ' ימינה או שמאל לכן בקשתי היא שלא תהיה שדרת קריה אלא שתהיה שדרת קריה עם מעבר לגינה ומעבריות לתנועה בטוחה כלומר שיהיו מעברים חציה.  
ליאור שפירא : מאשרים אתה תוכנית להפקדה פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0006-23/ב' מיום 29/03/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
  3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
- משתתפים : ליאור שפירא, זבולון אלחנן, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**