מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
מרחב התכנון בין רחוב היינריך היינה ממזרח למכללת יפו תל אביב ורחוב עדולם ממערב, בין רח' רבנו ירוחם מצפון ורחוב נס לגויים מדרום.

כתובת:
רח' נס לגויים 19,21,23,25,27 .
רח' עדולם 1,3,5,7,9,11,13,15,17
רח' בכורי ציון 12,14,16,18,20,22,24,26
19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43
רח' שרירא גאון 24,26,28,30,32
רח' חבר הלאומים 14,16,18,20,22,24,26,28,29,30 .
רח' הכוזרי 13,15,1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7089	מוסדר	חלק	21,23-24,28-29,51,60-61 ,71,93	16,27,30,52,55,83,85,97,103-104

שטח התכנית: כ- 55 דונם
מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.
יזם: רשות מקרקעי ישראל
בעלות: מדינה, עירייה, פרטיים

מצב השטח בפועל:

קיימים כ-35 בניינים, הכוללים כ-70 יחידות דיור ומלאכה. רובם הגדול של המחזיקים במעמד של דיירים מוגנים, רוב הקרקע בבעלות המדינה. הבינוי בגובה 1-3 קומות, וכולל בית באר אשר הוכרז לשימור על פי תוכנית מאושרת ומס' מבנים שמוכרזים לשימור בתוכנית זו. בנוסף, קיימות מספר סככות המשמשות למלאכה ומוסכים. כמחצית משטח התכנון ריק מבינוי ובחלקו אינו מוסדר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 : אזור תכנון 706 ג'- איזנברג. מסומן להתחדשות עירונית

רחוב שלבים/ הינרייך הינה (ר' 72) מסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מיועד להיות רחוב עירוני ראשי עם חזיתות מסחריות ובניה אינטנסיבית. רח"ק מירבי 6, גובה מירבי 12 קומות, תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי לשימושים שאינם למגורים.

על דופן היינריך היינה מסומן סימבול של מוקד ציבורי עירוני חדש.

החלק המערבי של התכנית מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית רח"ק מירבי 4. גובה מירבי: עד 8 קומות.

האזור מסומן כמתחם התחדשות עירונית בנספח אזורי תכנון, בו מתאפשרת תוספת 1 רח"ק (עד רח"ק 5) וחריגה נקודתית עד 15 קומות. ניתן לחשב רח"ק באופן ממוצע לכל מתחם ההתחדשות העירונית.

מצב תכנוני קיים:

<u>תב"ע תקפה (שם ומספר):</u>

תא/720, 1969 - תיקון לתכנית מתאר 432 - דרום יפו

תא/1043, 1969 - אזורי תעשיה

תא/1172, 1975 - שינוי לתכנית 720, מתן תוקף 1975. יעוד קיים: שטח למבני ציבור, אזור תעשיה, אזור לתכנון מגורים בעתיד, חניה, דרך מוצעת, דרך מאושרת.

<u>זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):</u>

תחום תכנית 1172,מרחוב ביכורי ציון צפונה - כלל המבנים מיועדים להריסה ולא קיימות זכויות בניה עד לאישור תכנית מפורטת.

תחום תכנית 720, בחלקה הדרומי של התכנית – אזור תעסוקה, 200%, עד 5 קומות – נדרשת הכנת תכנית למימוש הזכויות.

מצב תכנוני מוצע:

פינוי המבנים הקיימים ושימושי המלאכה לטובת הקמת שכונה חדשה של כ- 900 יח"ד בתמהיל מגורים מגוון, מתוכן 232 יח"ד בבעלות אחודה לדיור מיוחד בעל אופי ציבורי לשימושים כגון דיור מוגן, הוסטלים ומעונות סטודנטים. בנוסף התוכנית קובעת שימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב, בבינוי בן 6-16 קומות, כמו כן, התכנית קובעת שימושים לצרכי ציבור במגרשים ייעודיים (שב"צ) וכשימוש משולב במגרשים הסחירים, שימור מבנים מתקופות שונות הכוללים בית באר, מבנים אקלקטיים ומבנים בסגנון בינלאומי, ושימור עצים ומקבצי עצים בעלי ערך. כל זאת תוך הקפדה על יצירת מרחב ציבורי איכותי, קביעת שטחי ציבור פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, חיזוק הקשרים העירוניים, יצירת דופן רחובות פעילה ועידוד השימוש בתחבורה אלטרנטיבית לרכב הפרטי.

עיקרי התכנית:

א. 912 יח"ד, מתוכן 232 יח"ד קטנות בבעלות אחודה ובאופי ציבורי במגרש לדיור מיוחד הכולל גם תעסוקה ומסחר.

ב. חיזוק דופן רחוב היינריך היינה ע"י בינוי אינטנסיבי, הכולל דופן פעילה ומסד של 3 קומות (כולל קומת קרקע) לשימושי מסחר ותעסוקה.

ג. יצירת שטח ציבורי משמעותי שיהווה כיכר כניסה פעילה למכללה, וכן שדרות הקושרות את השצ"פ עם השלד הציבורי העירוני - מזרחה לרחוב שלבים ולשצ"פ ליניארי בתחום תוכנית תא/4100 "נווה עופר החדשה" ודרומה לרחוב נס לגויים ולציר ירוק בתחום תוכנית תא/7275 מכבי יפו.

ד. יצירת כיכר עירונית חדשה בדופן שלבים, המשלבת מבנים לשימור בסגנונות שונים ובינוי חדש. בדפנות הכיכר לשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בתחום הכיכר מתוכננת כניסה/יציאה לתחנת מטרו עתידי.

ה. הגדרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לאורך רחוב היינריך היינה ובסמוך לשטח הפתוח המרכזי בתוכנית.

ו. הגדרת שטחים פתוחים ציבוריים.

פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים ד'

שימושים: מגורים בכל הקומות, למעט בקומת הקרקע כלפי החזית הקדמית. חזית פעילה כלפי הרחובות, שטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. אפשרות להמרת השטחים בקומת מרתף עליון לשטחים עיקריים.
שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.

2. **דיור מיוחד**

מגורים בעלי אופי ציבורי כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, הוסטלים וכיו"ב, שטחים משותפים, מסחר, תעסוקה
שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה בתת הקרקע
שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

3. **מגורים מסחר ותעסוקה**

שימושים: מגורים, תעסוקה, משרדים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי.
שטחי שירות תת-קרקעים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.
שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה, מסחר ובילוי ותרבות בתת הקרקע.

4. **מבנים ומוסדות ציבור**

שימושים: למוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/צ, כולל עד 10% עבור שימושים מסחריים.

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.

6. **שטח פרטי פתוח**

יתאפשרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ובנוסף יתאפשרו בתת הקרקע שימושים פרטיים לשטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ובתנאי שיוותרו לפחות 15% שטחי חלחול מסך השטחים הסחירים.

7. **דרך מאושרת, דרך מוצעת**

הרחבת הדרכים הקיימות, קביעת זכות הדרך לדרכים מוצעות.

טבלת שטחים קיים ומוצע:

מצב מאושר		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
אזור לתכנון מגורים בעתיד	22,600	41.12
אזור תעשיה	12,591	22.91
דרך מאושרת	6,741	12.27
דרך מוצעת	3,179	5.78
חניה ציבורית	6,193	11.27
מבנה ציבור	3,654	6.65
סה"כ	**54,958**	**100**

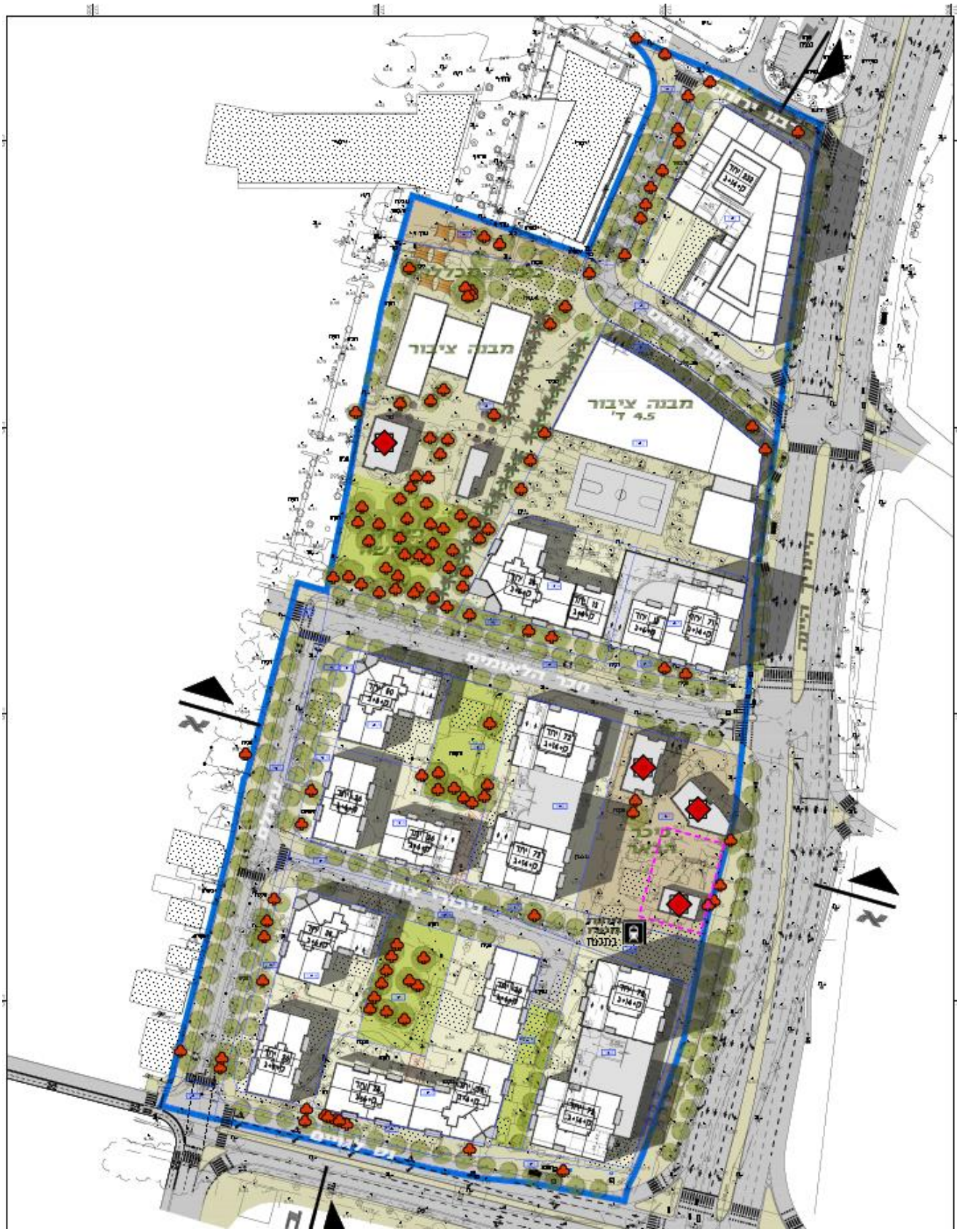
מצב מוצע		
יעוד	***מ"ר***	***אחוזים***
דיור מיוחד	3,312.97	6.06
דרך מאושרת	5,829.86	10.67

מצב מוצע		
יעוד	***מ"ר***	***אחוזים***
דרך מוצעת	7,842.75	14.35
ככר עירונית	3,003.75	5.50
מבנים ומוסדות ציבור	5,077.84	9.29
מגורים	9,729.71	17.80
מגורים מסחר ותעסוקה	7,150.59	13.08
שביל	518.14	0.95
שטח פרטי פתוח	1,921.15	3.52
שטח ציבורי פתוח	2,510.84	4.59
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	7,752.51	14.19
סה"כ	**54,650.12**	**100**

טבלת שטחי בניה:

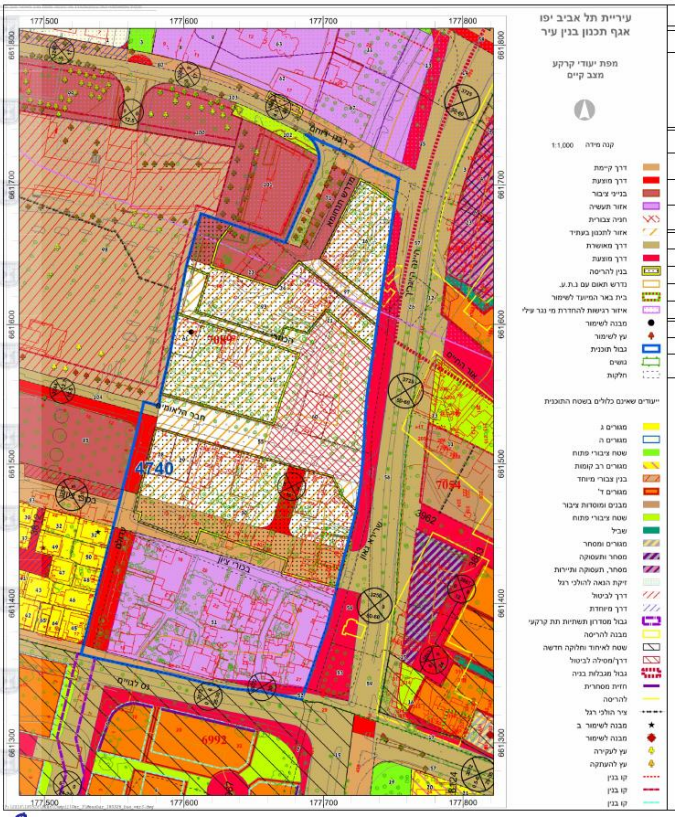
ייעוד ושימושים		שטח על קרקעי			שטח תת קרקעי			סה"כ
		עיקרי	שירות	סה"כ	עיקרי	שירות	סה"כ	
מגורים	מגורים	24,640	12,320	**36,960**	0	31,322	**31322**	**70,585**
	שטחים סחירים	1,727	576	**2,303**				
מגורים, תעסוקה ומסחר	מגורים	29,280	14,640	**44,640**	0	33,462	**33462**	**88,901**
	תעסוקה ומסחר	8,099	2,700	**10,799**				
דיור מיוחד	מגורים	14,260	5,104	**19,364**	1,000	16,830	**17,830**	**42,644**
	תעסוקה ומסחר	3338	1,238	**4,950**				
	ציבורי	425	75	**500**				
מבני ומוסדות ציבור		17,776	4444	**17,911**	9,010	13,515	**22,525**	**40,436**
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		4,800	1,200	**6,000**	0	0	**0**	**6,000**
ככר עירונית	מבנה ציבור	1,720	190	**1910**	0	0	**0**	**2240**
	מסחר	300	30	**330**				
סה"כ		**102,700**	**42,967**	**145,667**	**10010**	**95,129**	**105139**	**250,806**

תכנית בינוי:


מבנה ציבור
מבנה ציבור
4.5 ד'
חבר הלאומים
בנין ציבור
בנין ציבור
בנין ציבור

הדמיה:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מוצע:

נתונים נפחיים :
מס' קומות (נתון ברוטו – כולל קומת קרקע וכולל קומת גג חלקית) :
1. מגרשים הפונים להיינריך היינה : 6 מבנים בני 16 קומות ברוטו.
2. מגרשים פנימיים – במערב התוכנית : 8 מבנים בני 8 קומות, מבנה אחד בן 10 קומות.

גובה הבניה : גובה המבנים המרבי יחושב בהתאם לעקרונות הבאים : 4-6 מ' לקומת קרקע, עד 3.5 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.

תכסית מרבית : 75%
קווי בניין : קו קדמי 0, קווים אחוריים וצדדיים משתנים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :
- פיתוח מרחב ציבורי איכותי המעודד הליכה ושהות הולכי רגל במרחב על ידי הקפדה על מדרכות רחבות ומוצלות, שדרות, רשת רחובות צפופה, רצף של שצ"פים וזיקות הנאה וריבוי מעברים להולכי רגל ודפנות רחוב פעילות.
- קישוריות מיטבית לשכונות הקיימות והמתוכננות : המשך רחוב עדולם המגיע מכיוון תכנית מכבי יפו מדרום, המשך שדרה ירוקה לאורך רח' חבר הלאומים המגיעה ממערב, המשך השצ"פ המתוכנן מכיוון תכנית נס לגויים ממזרח.
- יצירת כיכר כניסה איכותית בדופן המזרחית של המכללה המקושרת לסביבתה על ידי שדרה ירוקה.
- שימור נכסי מורשת בנויים במתחם : בית הבאר, מבנה אקלקטי ושני מבנים בסגנון הבינלאומי.
- שימור מקבצי עצים בוגרים וערכיים במתחם.

תחבורה, תנועה, תשתיות :
- ריסון התנועה המנועית על ידי אמצעי מיתון תנועה ברחובות המקומיים וריסון תקני החניה .
- הישענות על תחבורה ציבורית איכותית קיימת ומתוכננת, לרבות מיקום תחנת מטרו ברחוב היינריך היינה, קישוריות לתחנות הקו האדום בשדרות ירושלים ממערב, וקווי אוטובוסים ברח' היינריך היינה, דרך בן צבי ונס לגויים.

תכנון זכות דרך המאפשרת שילוב תשתית רכיבה על אופניים בכל אחד מהרחובות בתחום התוכנית, החל מרשת שבילי אופניים וכלה בתנועת אופניים משולבת ברחובות מיתון תנועה

עיצוב :
- בינוי מרקמי במערב התוכנית, ליצירת דפנות עירוניות מוגדרות היטב למרחב הציבורי ולרחובות, בהתאם למאפייני העיצוב והבינוי היפואיים.
- בניה גבוהה מעורבת שימושים לאורך רחוב היינריך היינה.

התייחסות לסביבה :
- התכנית מהווה חטיבת תכנון חשובה בפיתוח הלב המתחדש של יפו ודרום העיר ומייצרת רצף עירוני במרחב מתפתח יחד עם תכניות נס לגויים, מכבי יפו , בזק פארק החורשות ועם תכניות בהכנה מצפון. תחום התכנית מוגדר היטב על ידי שלושה רחובות ראשיים-היינריך היינה ממזרח, נס לגויים מדרום, רבנו ירוחם בצפון וע"י מכללת תל אביב יפו ורחוב עדולם ממערב. התכנית נהנית מצמידות לאמצעי מתע"ן וקרבה לתשתיות ציבוריות עירוניות כגון המכללה האקדמית, אצטדיון בלומפילד ופארק החורשות.

איכות סביבה :
- התוכנית קובעת שימור ריכוזי עצים ווותיקים ובוגרים ושילובם במרחב הציבורי.

תועלות ציבוריות בתחום התוכנית :
- שימור ארבעה מבנים המהווים נכסי מורשת בנויים המוצעים לשמש כמבני ציבור.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע		
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחום התכנית	595%		
	מ"ר		119,516 מ"ר		
זכויות בניה לקומה	אחוזים				
	מ"ר				
גובה	קומות		8	10	16
	מטר				
תכסית			75%		
מקומות חניה			מגורים : 0.8 או לפי התקן התקף		

		לעת הוצאת היתרי בניה – לפי הנמוך מבינהם. מסחר : 1: 100 תעסוקה : 1: 350

שימור:

התוכנית קובעת ארבעה מבנים לשימור. 3 מבנים מתוקף תוכנית זו ומבנה אחד מוכרז לשימור מתוקף תוכנית תקפה.

- הכוזרי 19 -מבנה אקלקטי שיקבע לשימור בתוכנית זו.
- חבר הלאומים 28, 30 – שני מבני באוהאוס יפואי שיקבעו לשימור בתוכנית זו.
- שרירא גאון 26 – בית באר שנקבע לשימור מתוקף תוכנית תא/4065 (בתי הבאר של תל אביב-יפו)

המבנים לשימור נידונו בוועדת שימור מתאריך 6.12.2020 ובתאריך 7.6.2020.

<u>סוכם :</u>

חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי יועבר לאסף הראל ותמר טוכלר לכשיאושר באופן סופי. תיקי תיעוד מלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יערכו בשלב הוצאת היתרי הבניה במתחם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכנית נדונה בתת הועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.2021 ובהתאם להחלטתה נערך תהליך ידוע ציבור כפי שמפורט להלן :

התקיימו 2 מפגשים לעדכון הציבור – האחד ב- 7/2/2022 מפגש עם בעלי נכסים בתחום התכנית, המפגש השני לכלל הציבור התקיים ב- 14/2/2022 , כמו כן נערכו במהלך התכנון מפגשים עם מנכ"ל המכללה האקדמית להצגת התוכנית, האחרון מבניהם נערך בתאריך 3.3.2022

מטרת המפגשים - הצגת העקרונות התכנוניים ועדכון הציבור בתכנית המקודמת.

פרסום המפגשים לציבור הרחב בוצע באמצעות הדיגיתל , פנייה אישית לאנשי המשלמה ובאמצעות הפצת ברושורים בעברית ובערבית ברחבת המתחם ובשטחים ציבוריים באזור המתחם. לבעלי הקרקע נשלחו הזמנות בדואר לאחר הוצאת פרטי קשר מנסחי הטאבו.

במפגש עם בעלי הקרקע השתתפו כחמישה בעלי קרקע אשר ברכו על הכנת התכנית וביקשו להתעדכן בהתקדמותה.

במפגש הציבורי השתתפו כ-15 איש תושבי האזור להלן ההתייחסויות העיקריות שעלו במפגש : תושבי האזור קבלו על כך שלא שותפו בקידום התכנית כבר בשלבים הראשונים של התכנון, בתחום התוכנית קיימת גינת משחקים המיועדת להריסה המשמשת כיום את ילדי האזור, התושבים ביקשו שתקבע גינה איכותית בתוכנית המוצעת. כמו כן הועלתה טענה לגבי דחיקת האוכלוסייה הקיימת והעדר פתרונות לשילוב האוכלוסיה בתוכניות חדשות.

המשתתפים במפגש הראשון:

מטעם העירייה:
אדר' ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
מטעם צוות התכנון:
אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית
לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
שלי ברעם, אדריכלית הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
מטעם שיתוף ציבור:
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור

המשתתפים במפגש השני:

מטעם העירייה:
ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
עדנה דסה, מנהלת קשרי קהילה, המישלמה
מטעם צוות התכנון:
אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית
אדי גרשטיין, שמאי התכנית, גרשטיין וקראט שמאות
לירון ארבל, מנהלת הפרוייקט, חושן ניהול פרויקטים

מטעם שיתוף ציבור:
ענת ברקאי נבו, מתכננת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור
קארין דניאל, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכננת ערים חברתית

חוו"ד תחבורתית:

מתחם חבר הלאומים - חוות דעת תנועתית

על פי סעיף 3.8.1 מתקנון תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למתחם חבר הלאומים, עבורו נערכת תכנית בנין עיר.

כמוצג בסעיף הנ"ל, התכנית נותנת עדיפות הן לתחבורה ציבורית והן להולכי רגל ואופניים, באמצעות המרכיבים המפורטים להלן:

1. **הולכי רגל**
רוחבן של מדרכות, בכל שטח התכנית, אינו יורד מ- 3.0 מ', גם במקומות בהן לא צפויה פעילות רבה של הולכי רגל. רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הציר עבור הולכי הרגל.

לדוגמא:

ברחוב נס לגויים רוחב מדרכה משתנה מ 6 עד 8 מ'.

ברחוב עדולם בצד המערבי רוחב המדרכה משתנה מ- 4.7 ל- 4.35 מ', בצידו המזרחי רוחב המדרכה משתנה מ- 6 עד 4.5 מ' (מתוכו 1.0 מ' זה עבור תשתיות).

ברחוב חבר הלאומים רוחב המדרכות מתוכננות ל- 3 מ'

2. **שבילי אופניים**
שבילי האופניים הכלל עירוניים, עוברים ברחובות בן צבי, היינה ונס לגויים. בגבולות התכנית נוסף ציר המקשר את רחוב היינה לרחוב נס לגויים ומכסה, למעשה, את קשרי האופניים אל השכונה וממנה לרחבי העיר.

3. **תחבורה ציבורית**
3.1 התחבורה הציבורית, המשרתת כיום את המתחם, נעה בנתיבים בלעדיים ברחוב היינריך הינה משני צדדיו, לכוון דרום ולכוון צפון.

המרחק הממוצע מהשכונה, קטן מ- 100 מ', כאשר הנקודה הרחוקה ביותר ממנו נמצאת כ- 180 מ' מהציר. בנספח במילוא מוצגים מרחק של 100 מ' ושל 150 מ' מהתחנות.

3.2 קו הרק"ל האדום, שאמור לפעול בשנת 2022, נמצא מערבה מהמתחם, במרחק הנע בין 250-350 מ' מהשכונה עד הקו, ואמור להוות ציר תחבורה ציבורית משמעותי לדיירי השכונה. המרחק מתחנת ארליך למתחם עומד על כ- 250 מ'.

3.3 בעתיד, קו המטרו העובר לאורך ציר היינריך היינה מתכנן תחנה בצומת הרחובות היינה - נס לגויים.

הגישות לקו זה מתוכננות, בין השאר, ישירות מהשכונה, בפינה הדרום מזרחית שלה.

כפי שניתן לראות מהנ"ל, השכונה משורתת היטב על ידי תחבורה ציבורית, גם כיום, גם בעתיד הקרוב וגם בעתיד הרחוק.

4. תקן החניה למגורים ולשאר השימושים מפורט בטבלה להלן.
סה"כ מקומות חניה במגרשים היא כ-750 חניות (כולל חניות הנכים).

טבלת ביקוש חניה

תקן חניה לפי אזור אי

מתחם	מגרש	שטוח	שטח עיקרי יח"ד\מ"ר		רכב פרטי תקן	רכב פרטי מקומות חניה	נכים רגיל	נכים גבוה	רכב תפעולי תקן	רכב תפעולי מקומות חניה	אופנועים תקן	אופנועים מקומות חניה	אופניים תקן	אופניים מקומות חניה
א	110	מגורים דיור מיוחד	232 יח"ד		0	0	-	-	-	-	1:5	46	1:1	226
		מסחר	743 מ"ר		1:100	8	-	1	1:400	2	1:100	8	1:300	2
		תעסוקה	2970 מ"ר		1:350	9	-	1	-	-	1:100	30	1:100	30
		חניון ציבורי				100	2	2	-	-	-	-	-	-
		סה"כ				117	6		2		84			258
ב	109	מגורים	84 יח"ד	13 17	0.8:1	68	1	1	-	-	1:5	17	1:1	84
		מסחר	388 מ"ר		1:100	4	-	1	1:400	1	1:100	4	1:300	2
		תעסוקה	1552 מ"ר		1:350	5	-	1	-	-	1:100	16	1:100	16
		סה"כ				77	4		1		37			102
	108	מגורים	51 יח"ד		0.8:1	41	1	1	-	-	1:5	11	1:1	51
		מסחר	395 מ"ר		1:100	4	-	1	1:400	1	1:100	4	1:300	2
		סה"כ				45	3		1		15			53
ג	106	מגורים	138 יח"ד		0.8:1	111	2	1	-	-	1:5	28	1:1	138
		מסחר	603 מ"ר		1:100	6	-	1	1:400	2	1:100	6	1:300	2
		תעסוקה	2410 מ"ר		1:350	7	-	1	-	-	1:100	25	1:100	25
		סה"כ				124	5		2		59			165
	105	מגורים	52 יח"ד	26 26	0.8:1	42	1	1	-	-	1:5	11	1:1	52
		מסחר	189 מ"ר		1:100	2	-	1	1:400	1	1:100	2	1:300	1
		סה"כ				44	3		1		13			53
	104	מגורים	50 יח"ד		0.8:1	40	1	1	-	-	1:5	10	1:1	50
		מסחר	251 מ"ר		1:100	3	-	1	1:400	1	1:100	3	1:300	1
		סה"כ				43	3		1		13			51
ד	103	מגורים	144 יח"ד		0.8:1	115	2	1	-	-	1:5	29	1:1	144
		מסחר	629 מ"ר		1:100	7	-	1	1:400	2	1:100	7	1:300	3
		תעסוקה	2517 מ"ר		1:350	8	-	1	-	-	1:100	26	1:100	26
		סה"כ				130	5		2		62			173
	102	מגורים	91 יח"ד	26 39 26	0.8:1	73	1	1	-	-	1:5	19	1:1	91
		מסחר	411 מ"ר	205 206	1:100	5	-	1	1:400	2	1:100	5	1:300	2
		סה"כ				78	3		2		24			93
	101	מגורים	64 יח"ד	38 26	0.8:1	52	1	1	-	-	1:5	13	1:1	64
		מסחר	482 מ"ר	242 240	1:100	5	-	1	1:400	2	1:100	5	1:300	2
	סה"כ		מגורים 906 יח"ד מסחר 4091 מ"ר תעסוקה 9949 מ"ר			57	3		2		18			66
	סה"כ במתחם					715	35		14		325			1014

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

מצ"ב חו"ד לדרפט בהתייחס לדרישת תא/5000, סעיף 4.4.1 לנספח סביבתי לתכנית חבר הלאומים:

נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית לשם שפר, מאי 2022 ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

1. זיהום קרקע: שטח התכנית אינו נכלל בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של

המשרד להגנת הסביבה. אין מבחינתנו דרישות לאתר.

2. אסבסט: לשלב היתרי הבנייה וטרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית יערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק.
פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן אסבסט מורשה.
אישור פינוי האסבסט מאתר מורשה יהיה תנאי לתחילת עבודות.
3. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, נדרש מיגון אקוסטי דירתי . נדרשת עמידה בקריטריון של 40 דציבל בתוך חדרי מגורים ו-35 דציבל במבני חינוך/דיור מוגן.
4. קרינה: במסגרת היתרי הבניה תבוצע סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בשטח התכנית ויועבר אישור הממונה על הקרינה לחדרי שנאים.
5. איכות אויר: נערך מודל פיזור מזהמים לא נמצאו חריגות מהתקנים/ערכי סביבה.
6. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרו אקלים: רוחות והצללות **נדרשת חו"ד של רון גוזנובסקי**,
משרד אדריכל העיר.

בברכה,

מירי אידלסון

ממונה תכנון סביבתי

חטיבת תפעול

רשות לאיכות סביבה וקיימות

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

שטחי ציבור בתכנית חבר הלאומים:

1. רקע

- מס' יח"ד מוצע: 912 בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר (פלדלת).
- סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במרחב התכנית לפי ההנחות: כ- 2,280 נפשות (בהנחה לגודל משק בית של כ-2.5 נפשות).
- היקף שטחי ציבור נדרשים לאוכלוסייה לפי פרוגרמה (בהתאם לתדריך מינהל התכנון בהתאמה לת"א-יפו):
  - שטח למבנה ציבור- 8.2 (כ-7 דונם מקומי, 1.3 כלל עירוני).
  - שטח ציבורי פתוח- כ-6.8 דונם סף הבית (כ-16 דונם סף הבית ועירוני).
  - מוסדות ציבור עיקריים: כיתות מעון לגיל הרך-3, כיתות גן ילדים-כ-4, כיתות בי"ס יסודי- כ-5, כיתות בי"ס על יסודי- כ-5.

2. המלצה:

- על התכנית להקצאות את שטחי הציבור הנדרשים פי הפרוגרמה: מגרשים ביעוד למבני ציבור לפחות 7 דונם (הנדרש ברמה המקומית). מהם לפחות 5 דונם במגרש רגולרי שיוכל לשמש עבור בי"ס יסודי במידת הצורך, ומגרש קטן בשטח של לפחות 2.5 דונם שיוכל לשמש עבור אשכולות של כיתות גן ומעונות לגיל הרך.
- שטחים ציבוריים פתוחים: יש להקצות לפחות 7 דונם כשטח ציבורי פתוח מגונן ואיכותי.
-

3. שטחים ציבוריים מוצעים בתכנית

- מבני ציבור: כ-8 דונם (מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של כ-5 דונם + מגרש בשטח של כ-3 דונם כחלק ממגרש ביעוד משולב מבני ציבור + שטחים פתוחים).
- שטחים ציבוריים פתוחים: כ- 12 דונם (שצ"פ-2.5 דונם, שצ"פ כחלק משטח ביעוד משולב- כ-4.7 דונם, כיכר-2.9 דונם,שפ"פ-1.9 דונם)

2	שם/כותרת פרוגרמה:	חבר הלאומים
3	סה"כ אוכלוסייה צפויה:	2,280
4	יחידות דיור מתווספות:	912
5		שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
6	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	4,308	6.9
7	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	99	1.3
8	**סה"כ שטח נדרש למבני ציבור**	**4,408**	**8.2**
9	סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני		16.0
10	סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
11	**סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח**		**16.0**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0859850	מתחם חבר הלאומים	רשות מקרקעי ישראל	פרחי צפריר אדריכלים

זיהוי הרשות והוועדה

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש	☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד ולאשר את התכנית

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תיאור כללי של התוכנית [illegible]	סעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	[illegible]	62א (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את הוראות תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	יעוד השטח בתוכנית המתאר	הוראה לבניית [illegible] בתוכנית המתאר	התאמת הוראות התוכנית המוצעת

חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 706 ג' – אייזנברג מגורים בבניה עירונית ציר ר-72 - שלבים	יחולו חוראות התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 1. במגרשים הגובלים ברחוב שלבים: יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בהיקף של עד25% משטחי חבנית אשר ירוכזו בעיקר במוקדי התעסוקה. 2. חרח"ק לאורך חזית חרחוב פרט למוקדי התעסוקה יהיה עד 6. 3. גובה חמבנים לאורך חזית חרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית חריגת מסביבתה. 4. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו.	+
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - חוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממשמעי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור מגורים בבנית עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות, עד 15 קומות, **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** ר-72 שלבים, 706 ג', אייזנברג אזור התחדשות עירונית	1. 5.3(ג)בתכנית התחדשות עירונית חנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, חפיזיים, החברתיים וחכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק חמרבי ובנית נקודתית חריגת מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח חעיצוב העירוני. 2. חרח"ק יהיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום חמגרש, בחתאם לסעיף 5.3.2 (ד)(1)(2)	1. + 2. +
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור מגורים בבניה עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש אזור מוסדות ציבור עירוניים	3.4.1(א) שימושים מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 3.2.4 מגורים בבניה עירונית שימושים למגורים 3.5.1 שימושים למבנים ומוסדות ציבור 3.5.2 אזור למוסדות ציבור עירוניים	ייעודי הקרקע המפורטים תואמים את אזור הייעוד: - מגורים, מסחר ותעסוקה - מגורים - דיור מיוחד - מבנים ומוסדות ציבור שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) חגדרת השימושים המותרים בחתאם למקבצי השימושים באזור חייעוד.	1. סעיף 3.4.1: אזור מעורב	מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.	+ משרדים ותעסוקה 1, מגורים דיור מיוחד

(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לתעסוקה ומגורים. 2. סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית.	מקבץ שימושים ראשי - מגורים. סעיף 3.2.1 (א) (2) – תכנית המוסיפה יותר מ100 יח"ד	+ מגורים
	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2 שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור.	+ +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.4(א)(4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בחניה או פגיעה במרקם החסטורי של הרחוב ואופיו. שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור.	+ חזית מסחרית +
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	תשריט אזורי ייעוד ונספח מתחמי תכנון - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור בבניה עירונית	ר-72 ציר שלבים - רח"ק 6 706ג אייזנברג - מגרשים מעל 1.5 ד' רח"ק 4	+
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4		3.1.4(ב) מתחם התחדשות עירונית סעיף 5.3.2 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים 3.1.4(ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+ תוספת 1 רח"ק עד רח"ק 5 בהתאם לסעיף 5.3.2(ג) – התחדשות עירונית למעט במגרשים תגובלים בציר שלבים – ר'72 שם ישנה הוראה פרטנית לרח"ק מירבי 6
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות הקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.	+ התכנית קובעת שטחי בניה בתת"ק במגרשים לפי תכנית ע1 .
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	ע"פ נספח העיצוב העירוני, שטח התוכנית כולל שני אזורי גובה כדלקמן: א. אפור - עד 8 קומות ב. תכלת- עד 15 קומות	א. בשטח התכנית שמסומן בנספח עיצוב עירוני באפור (עד 8) ניתן יהיה לקבוע חריגה נקודתית מ – 8 ל – 15 לפי סעיף5.3.2 (ג). ב. לאורך דופן שלבים באזור המסומן ל-15 קומות ניתן יהיה לעלות עד 12 קומות בלבד לפי הוראות לר' 72 בסעיף 5.4 ג. 4.2.2 (ג) למתאר - גובה קומה	+ תבינוי כולל בניה מרקמית של עד 8 קומות ובנית גבוהה 16 קומות בדופן שלבים באמצעות הוספת של 4 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) +

		טיפוסית וגובה קומת קרקע	
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)**	+ +
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או חמרת שטחי בנית מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים , רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי השריט אזורי יעוד:** אזור מעורב להעסוקה ומגורים אזור בבניה עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש	**4.1.1 (ב)-(ה)**	+תואם חוות דעת תיח' לתכנון אסטרטגי.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** סמל 'מוסד ציבורי' מופיע בתשריט אזורי היעוד	**סעיף 3.5.3 – מוסד ציבורי עירוני חדש** **סעיף 3.5 – 'מבני ציבור'** **כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** **3.5.1 (ב) שטחי בניה** **סעיף 2.5.3(ב) תכנית נושאית**	זכויות הבנית בהתאם חמתאר ויתר החוראות לגבי מוסדות ציבור לפי צ'
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** שטח פתוח מטרופוליני, יפ, פארק תחוף, 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 מחירת, קירוי מעל דרך פרברית מחירת, בית עלמין, אזור לספורט)	בתשריט אזורי יעוד קיימים בשטח התוכנית : 1. רחוב עירוני שלבים	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'** **כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).** **3.6.14 רוחב מדרכות ברחוב עירוני וברחוב מקומי**	+ +
הוראות למרכיבי התחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים : דרכים (3.8.2) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבוריות (3.8.8)	1. דרך עורקית עירונית חכוללת שביל אופניים (חיינריך חיינה)	1. סעיף 3.8.2(ד) דרך עורקית עירונית. – 2. סעיף 3.8.1(ג)(ד) - התוכנית כוללת שבילי אופניים ותכלול הוראות בנוגע אליהם. התקיימה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לקביעת אזור מיתון תנועה ותשתיות לתנועת אופניים וחניותם. 3. התוכנית מוסיפה למעלה מ 100 יח"ד,	+ הרחבת ציר שלבים בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק + קיימת חוו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 ח'
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	**מבנה או אתר לשימור:** הכלולים ברשימת חשימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית חמוצעת ,או בתכנית מאושרת	סעיף 4.3.1	התכנית כוללת 4 מבנים לשימור – מסמכי התכנית כוללים הוראות ונספח שימור מתואמים עם מח' השימור בעירייה. עבר ועדת שימור ביום 5.8.20, 6.12.20
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **השמבות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	עפ"י סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית	התכנית כוללת חוו"ד סביבתית לנושאי רעש, איכות אויר ובניה ירוקה.
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:**		הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)	+

	מגרש חמיועד לתשתיות (4.6.1) חנחיות כללות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.4 – ניקוז סעיף 4.6.5 - ביוב	+

	שימוש בסמכות ועדת מקומית לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדת 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:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניית בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקובע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

חתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית חיא בסמכות ועדת מקומית/מחוזית, (מחקו אות המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

עורכי התכנית			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	025332735		22.5.2020
הוגש בהשפעה מעורבות			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברחם אוזן, עו"ד	243896-9		19.5.2022

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

5\209\2022

6\209\2022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ודרום)

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמות הבאות :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכנים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תיקונים לטבלאות האו"ח בהתאם להערות אגף נכסים ומדור רה פרצלציה.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

ערן מאירסון: התוכנית התחילה כתוכנית אייזנברג , המרחב הוא מרחב לא מוסדר וחטיבת קרקע גדולה אחרונה פנויה לאורך ציר שלבים. הגיעה אלינו פניה מחבר המועצה אלחנן לגבי בית כנסת ברחוב ביכורי ציון ורוצים לציין במסמכי התוכנית שבתחום התוכנית קיים ביה"כ פעיל ובמסגרת
אלחנן זבולון: יש 2 בתה"כ בוכרים וטורקים
ערן מאירסון: קימים 2 ביה"כ ובמסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא להם פתרון להקמת בתי הכנסת. הערה שניה להוסיף שתנאי להפקדה יהיה אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות וכלל מסמכי התוכנית.
דורון ספיר: אני פונה למדינה לקדם את התוכנית נס לגויים.
אדריכל דורון צפריר: מציג את התוכנית במצגת.
אסף הראל: מעט מידיי דירות. תכנית גדולה שלא עומדת בפוטנציאל שלה בהיבט התכנוני האורבני, לא רחוק משם מתכננים בגבהים ובצפיפויות הרבה יותר גדולות.
אודי כרמלי: תוכנית צפופה מאוד ואין לה תקדים באזור יפו. יש לך כאן 8 קומות ו16 קומות.
אסף הראל: האם ה-8 קומות צריכות להיות 12 קומות והשאלה בשביל מה? שמדברים על יוקר המחיה והיכולת שלנו למכור דיור ציבורי מפוקח. אם היינו יודעים שיש כאן פוטנציאל לדיור ציבורי, עירוני אז אם אפשר להגדיל את כמות יח"ד כדי לקבל עוד דירות של דיור ציבורי מבורך. השאלה אם אנחנו רוצים לעשות שינוי בדיור ציבורי, או שנמשיך להפריש את ה20% ואני מוכן להעלות כאן צפיפויות.
דבר נוסף –במרכז התוכנית יש 2 חצרות פנימיות לחצר אחת יש דופן ומבנה אם הייתם מחבר את המבנה ל-ר של הבנין מצפון הפרויקט היה מקבל חצר פנימית גדולה לדיירים ונשארת חצר ציבורית. יש פה פוטנציאל ששווה לשקול להעביר את הבנין צפונה ומייצר מרחב ציבורי גדול זו גינה שיכולה להיות נכס לפרוייקט. למה כל יח"ד בבעלות האחודה אנחנו מרכזים בבנין אחד והם לא מפוזרים בכלל הפרויקט? אנחנו כועדה צריכים לעשות כמיטב יכולתנו להכתיב מול המדינה כמה הציבור יקבל דיור ציבורי או דיור לטווח ארוך.
אלחנן זבולון: אם אפשר שבתי הכנסת לא יזוזו זה עדיף. בדרפטים תמיד יש פירוט דקדקני על עצים לדוגמא אבל כשמדובר בבית כנסת לדוגמא כמה מתפללים יש אנחנו לא יודעים ולכן אני מבקש שגם לגבי בי"ס אני רוצה את המיידע מפורט.
אורלי אראל: קבלנו.
אלחנן זבולון: שיהיה רשום לגבי ביה"כ ככל ואפשר שלא יזוז ממקומו
חיים גורן: דיור לדיירים המוגנים האם הם מקבלים פיצוי
עמי אלמוג: הדיירים המוגנים הם בעלי זכויות והם מקבלים פיצוי. כל אחד לגופו, איך שהם מגיעים להסכמות עם עמידר וחלק כבר פונו ועמידר הגיעו להסכמות עם רובם. הם מקבלים את הזכויות שלהם ע"פ הוראות החוק וחלק מהם יודעים לאן הם הולכים. מי שרוצה להשאר בתוכנית נשאר.
חיים גורן: לא תמיד יש לדיירים ברירה והם עוברים אבל לפעמים יכול להיות שאפשר לשנות חשיבה ולהשאיר אותם באזור.
עמי אלמוג: התוכנית הזו היא תוכנית קלה שהדיירים המוגנים בה מטופלים. התוכנית כולה היא עם דיירים מוגנים או פרטיים, אין כאן פולשים היא לא דומה למכבי יפו ולכן הטפול היה יותר קל. עמידר קבלה משימה לטפל בדיירים ויש הסכמות עם כ - 90% מהדיירים. לכולם יש זכויות והם לא נזרקים

לרחוב. לגבי תוספת הזכויות אם והועדה תמצא לנכון להוסיף זכויות אין לנו בעיה גם אם מדובר בזכויות לדיור בהישג יד.
אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות אפשר להוסיף ציפוף אבל לא זכויות.
עמי אלמוג: אין לנו בעיה ללכת לועדה המחוזית כדי להוסיף זכויות תחליטו בעצמכם. בנוסף מבדיקה שלנו את טבלת איחוד וחלוקה קיימות 3 חלקות בגוש 8089 חלקות 21 55 97 חלקות שרשומות על שם עיריית ת"א כתוצאה מהפקעה לצורכי ציבור והצורך הציבורי הסתיים, ולכן אנחנו מבקשים לעת ההפקדה לרשום הערה שהשטחים הללו יחוזרו למדינת ישראל השטחים הללו רשומים מעל הקו כשטחים סחירים.
למעשה מדובר ב232 יח"ד לדיור מיוחד באופי ציבורי שיש בתוכנית.
אסף הראל: האם תסכימו לעשות על כל יח"ד שנוסיף לדוגמא 4 קומות בהישג יד ואתם תוסיפו 4 קומות
אסף הראל: ככל שהתווספו זכויות אין לנו בעיה שהם יהיו בהישג יד
אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות.
עמי אלמוג: הבנין הורוד יש שם בעלים פרטים.
אודי כרמלי: התוכנית מתגלגלת 15 שנה וכל פעם יש סיבה למה לא לקדם. יש עכשיו הזדמנות לאשר תוכנית שפויה ומאד צפופה. כל יחידה נוספת שאתה מוסיף צריך להוסיף שטחים ציבוריים אנשים גרים שם. קהילת קנדה זו התחדשות עירונית. אלו לא תוכניות שמייצרות שלד ציבורי עירוני חדש, כאן יש הזדמנות לעשות פארק עירוני לעשות דברים כל מה שמנסים לעשות כאן יש פה שילוב של דברים גם מבנים מרקמיים ורוצים להשאיר מעמד בינוני בעיר הם לא יכנסו במגדלים אין משפחה שנכנסת לתוך מגדל שצריכה לשלם 1000 ₪. יש כאן שטחים ציבוריים והתייחסות לצד המסחרי והתייחסות לאקדמיה מאחור. באופן כללי אני לא סומך על המדינה עשינו כמה וכמה הסכמים עם המדינה עם הערכים הללו נוסיף דיור ציבורי ובר השגה שבאנו למני טיים ההסכמים הכלכלים גוברים אני לא בא בתלונות לרשות מקרקעי ישראל העבודה שלה להכניס כספים. להוסיף עוד משהו תאורטי ולראות איך זה התגלגל יש כאן הסכמות והאזור מתפלל לזה. יש שלבים ותוכנית שתתממש.
אסף הראל: מקבל את המענה
חיים גורן: האם יש לנו כלים לשמור על הדיירים כמה שאפשר.
אודי כרמלי: המו"מ הוא כלכלי ורמ"י הלכה לקראת תושבי ת"א גם בהחלטות בשכונת התקווה לדוגמא. כל מקום שיש בו מוגנים יש מנגנון שמאפשר לאותו דייר להשאר במקום התקזזות כלכלית ונכנסים למכרזים שלהם. עד היום בתוכניות מסוג זה רמ"י הלכה ועזרה מאוד ויש הבנה בנושא הזה. לגבי השארת בתי הכנסת במקום - אין לזה סיכוי שהזה יקרה זה מתחם שהולך להריסה ובינה מחדש וכל המערך דרכים יהיה מחדש. שיהיה שילוב של בית כנסת עם הערה של הצוות זה מבורך. לגבי החצר הפנימית אני כן חושב שצריך דפנות לרחוב זה רחוב פנימי. זה חלק מהגריד העירוני.
ערן מאירסון: התוכנית יש בה שטחי ציבור בראייה לכלל השכונה והאזור , מאוד גדולים כמו פארק החורשה והכיכר שמכילה את המבנים לשימור. בחלופה הזו חשבנו נכון לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא גדולות החצרות לא קטנות והם שצ"פ לכל דבר ויש מעברים לציבור ואפשר לעבור בזיקות הנאה בין המבנים והגודל של החצרות חשבנו לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא רק גדולות
אסף הראל: ביכורי ציון זה יציאה להולכי רגל כלומר הרמפה היתה יכולה להיות מוקדם והמעבר החופשי אם היית מזיז את הבנין צפון דופן בחבר לאומים בכיכר ציון אתה עושה דופן.
יש שם שצ"פ גם אם לא רואים את זה.
מי שהולך על חבר הלאומים היית רוצה שיכנסו בין הבניינים
צפריר: ביכורי ציון הא רחוב ראשי ובחלק המזרחי תהיה התחנה של המטרו ומה שרואים תהיה תנועה אדירה של הולכי רגל ודו גלגלי ויהיה דופן מאוד פעילה.
אסף הראל: זה מה שאני אומר שלא יהיה כביש
אודי כרמלי: אתה צריך אנשים אופנים כל הסטודנטים יעברו שם
אסף הראל: יש שם דרך תעשה רמפה אל תעשה שם כביש.
אודי כרמלי: צריך כניסה למגרשים, אנשים הולכים שם ויש חניות אם יהיה רמפה אז מסתבכים בכביש תת קרקעית זה לא נותן לי כלום
אסף הראל: המרחב למעלה פתוח אין גריד זה כניסה לחניה.
אודי כרמלי: אני רוצה רח' עירוני רגיל שפוי בלי פורטל עם משאיות אשפה תקבל פצע ברח' במקום לקבל רחוב. זה מפשט את הבנינים ואז אני כופה על רמ"י לשיווק בפועל הם יהיו צריכים לשווק כמתחם אחוד וזה אומר רק מ10 החברות הגדולות יכולות לקבל את זה. דיי עם הפרויקטים הענקים ושיהיה גריד עירוני.
אסף הראל: כמה רמפות יש לפרויקט הזה שלא יזם אחד יעשה את זה.
דורון צפריר : מציג במצגת את הרמפות
מיטל להבי: מה לגבי מסלולי האופנים תחבורה אלטרנטיבי יש מכללה סטודנטים רכבת הקלה. כמה נותנים למקום על תחבורה אלטרנטיבית
דורון צפריר: יש רשת של מסלול אופנים
אנה: ברח' היינריך היינה מתוכננים שבילי אופנים ורח' עד עולם וחבר הלאומים בצירים הללו אנחנו מתחברים לרח' שלבים למתחם נס לגוים. אנחנו מתחברים סביב המכללה וסיבוב של שבילי האופניים. שבילי האופנים מתוכננים במפלס המיסעה ובחתך טיפוסי 2.5 רוחב לשביל אופנים וחצי מטר מפרדה. במסיעה לשביל האופנים בתכוניות מפורטות אפשר לשנות.

מיטל להבי : בצד המזחרי יש מדרכה רחבה היום נהוג לעשות שביל אופנים חד סיטרי למה לא מתכננים חד סטרי בכל צד.
ערן מאירסון : על היינריך היינה כבר מבוצע ע"י נתיבי איילון.
דורון ספיר : נוסיף את הערות לגבי בתי הכנסת ונאשר את התוכנית להפקדה
אסף הראל : נמנע
בעד : דורון ספיר, אלחנן דורון , חיים גורן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכנים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצויין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי

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

אשרור החלטת הועדה מיום 1/6/2022:

התכנית אושרה להפקדה בועדה המקומית ב-1/6/2022. ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין עת"א לרמ"י בסוגיות בעלות (חלקה 16 גוש 7089) ושלביות פינויים.
לאחר הגעה להסכמה, מבוקש אשרור החלטת הועדה להפקדה, ללא שינוי תכנוני, למסמכי תכנית זהים ובהתאם לתנאים שהוגדרו בהחלטת הועדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.

8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אילן פרי: אנו מציגים בפני הועדה בקשה לאישרור החלטת הפקדה לתוכנית תא/4740, "חבר הלאומים". התכנית אושרה בוועדה ביוני 2022 אבל ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין העיריה לבין רמ"י בסוגיות בעלות על אחת החלקות ושלביות פינויים של פולשים בקרקע.
לאחר תקופה בה התכנון היה תקוע, הוא עלה על הפסים מחדש, יש מתווה לפתרון המחלוקות ולכן אנחנו מבקשים אישרור להחלטה הקודמת להפקדה. חשוב לציין שהתוכנית כוללת הקלות לכן עד סוף השנה יש לקבל החלטה מחודשת להפקדתה - אי אפשר להאריך את ההחלטה הקודמת מלפני שנתיים.
מציג את התוכנית במצגת.
דורון צפריר עורך התוכנית: מתוך 930 ומשהו יח"ד, 230 יהיו "יח"ד מיוחדות" להשכרה בבעלות אחודה.
חן אריאלי: למה הכוונה "יחידות מיוחדות"?
מיטל להבי: בדרפט מצוין: "מעונות סטודנטים, דיור שיתופי, הוסטלים".
חן אריאלי: מעולה, כל המטריה הזו צריכה להיות שם.
ליאור שפירא: אנו מאשררים את התוכנית מחדש.
ראובן לדיאנסקי: יש יח"ד שמיועדות לבני האזור מהאוכלוסיה הערבית?
מיטל להבי: אני רוצה לדעת אם זו אדמת קק"ל ואסור ליישב עליה ערבים?
חן אריאלי: זה רעיון, לעשות אחוז מסוים לבני המקום.
ליאור שפירא: החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים, כפי שמצוין בעמוד 289 בדרפט.

בישיבתה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לחזור על החלטתה מיום 1.6.2022 ולאשר להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.
12. התקופה להפקדת התכנית לאחר החלטת ועדה לפי סעיף 86ד' לחוק מאורכת ל-6 חודשים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו , דייבי וישנטיק
החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק