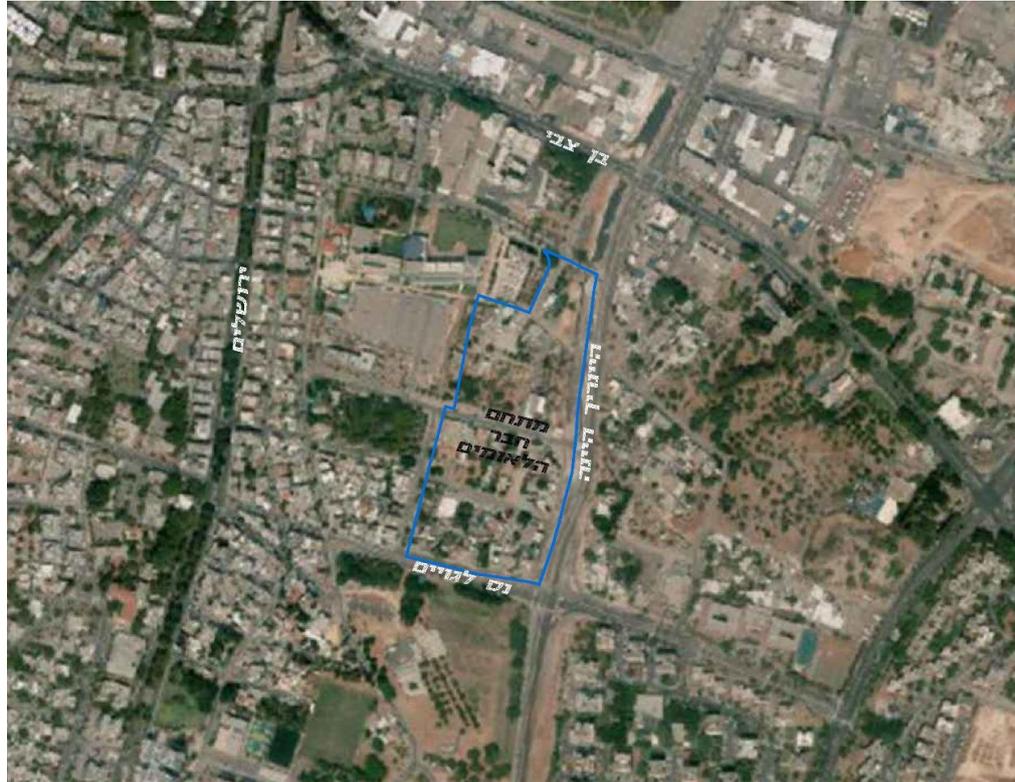


התוכן	מס' החלטה
507-0859850 תא/מק/4740 - חבר הלאומים	01/06/2022
דיון בהפקדה	9 - - '22-0017

**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
- רח' שרירא גאון 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 1,13,15

**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/ הינריך 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 הינריך 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) וחרגה נקודתית עד 15 קומות. ניתן לחשב רח"ק באופן ממוצע לכל מתחם ההתחדשות העירונית.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):

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.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

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 הינריך 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 הינריך 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 תעשייה	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
<b>סה"כ</b>	<b>54,958</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	3,312.97	6.06
דרך מאושרת	5,829.86	10.67
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
<b>סה"כ</b>	<b>54,650.12</b>	<b>100</b>

טבלת שטחי בניה:

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

תכנית בניוי:



הדמיה:





**נתונים נפחיים :**

מס' קומות (נתון ברוטו – כולל קומת קרקע וכולל קומת גג חלקית):

1. מגרשים הפונים להינריך 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 ומוצללות, 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 הלאומיים 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 הינריך היינה, קישוריות לתחנות הקו האדום בשדרות ירושלים ממערב, וקווי אוטובוסים ברח' הינריך 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 הינריך 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-הינריך 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 וותיקים ובוגרים ושילובם במרחב הציבורי.
  - תועלות ציבוריות בתחום התוכנית:
  - שימור ארבעה מבנים המהווים נכסי מורשת בנויים המוצעים לשמש כמבני ציבור.

**טבלת השוואה :**

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

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.

**סוכם:**

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 מביניהם 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 האוכלוסייה בתוכניות חדשות.

**המשתתפים במפגש הראשון:****מטעם העירייה:**

אדר' ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר

**מטעם צוות התכנון:**

אדר' דורון צפיר, עורך התוכנית

לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים

שלי ברעם, אדריכלית הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים

**מטעם שיתוף ציבור:**

ענת ברקאי נבו, מתכנתת 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 צפרי, עורך התוכנית  
אדי גרשטיין, שמאי התכנית, גרשטיין וקראט שמאות  
לירון ארבל, מנהלת הפרוייקט, חושן ניהול פרויקטים  
**מטעם שיתוף ציבור:**  
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור  
קארין דניאל, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכנתת ערים חברתית

חוו"ד תחבורתית:

### מתחם חבר הלאומיים - חוות דעת תנועתית

על פי סעיף 3.8.1 מתקנון תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למתחם חבר הלאומיים, 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 הלאומיים 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 היינה 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

מחוז	תא שפח	שטח	סמך עיקרי יחידות	רכב פרטי		נכים		רכב תפעולי		אופנועים		ארפניים	
				תקן	מקומות חניה	תגיל	גבוה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה
א	110	מגורים יחד מסודר תעסוקה חניית ציבורי	232 יח"ד	0	0	-	-	-	-	11	46	226	
				8	1100	1	-	2	1400	8	1100	2	1300
				9	1350	1	-	-	-	30	1100	30	1100
				100		2	2	-	-	-	-	-	-
<b>סה"כ</b>				<b>117</b>		<b>6</b>		<b>2</b>		<b>84</b>	<b>258</b>		
ב	109	מגורים מסודר תעסוקה	84 יח"ד	0.8:1	68	1	1	-	-	11	17	84	
				4	1100	1	-	1	1400	4	1100	2	1300
				5	1350	1	-	-	-	16	1100	16	1100
				77		4		1					
<b>סה"כ</b>				<b>77</b>		<b>4</b>		<b>1</b>		<b>37</b>	<b>102</b>		
ב	108	מגורים מסודר	51 יח"ד	0.8:1	41	1	1	-	-	11	11	51	
				4	1100	1	-	1	1400	4	1100	2	1300
				4	1100	1	-	-	-	4	1100	4	1100
				45		3		1					
<b>סה"כ</b>				<b>45</b>		<b>3</b>		<b>1</b>		<b>15</b>	<b>53</b>		
ג	106	מגורים מסודר תעסוקה	138 יח"ד	0.8:1	111	1	2	-	-	11	28	138	
				6	1100	1	-	2	1400	6	1100	2	1300
				7	1350	1	-	-	-	25	1100	25	1100
				124		5		2					
<b>סה"כ</b>				<b>124</b>		<b>5</b>		<b>2</b>		<b>59</b>	<b>165</b>		
ג	105	מגורים מסודר	52 יח"ד	0.8:1	42	1	1	-	-	11	11	52	
				2	1100	1	-	1	1400	2	1100	1	1300
				2	1100	1	-	-	-	1	1100	2	1100
				44		3		1					
<b>סה"כ</b>				<b>44</b>		<b>3</b>		<b>1</b>		<b>13</b>	<b>53</b>		
ג	104	מגורים מסודר	50 יח"ד	0.8:1	40	1	1	-	-	11	10	50	
				3	1100	1	-	1	1400	3	1100	1	1300
				3	1100	1	-	-	-	3	1100	3	1100
				43		3		1					
<b>סה"כ</b>				<b>43</b>		<b>3</b>		<b>1</b>		<b>13</b>	<b>51</b>		
ד	103	מגורים מסודר תעסוקה	144 יח"ד	0.8:1	115	1	2	-	-	11	29	144	
				7	1100	1	-	2	1400	7	1100	3	1300
				8	1350	1	-	-	-	26	1100	26	1100
				130		5		2					
<b>סה"כ</b>				<b>130</b>		<b>5</b>		<b>2</b>		<b>62</b>	<b>173</b>		
ד	102	מגורים מסודר	91 יח"ד	0.8:1	73	1	1	-	-	11	19	91	
				5	1100	1	-	2	1400	5	1100	2	1300
				5	1100	1	-	-	-	5	1100	5	1100
				78		3		2					
<b>סה"כ</b>				<b>78</b>		<b>3</b>		<b>2</b>		<b>24</b>	<b>93</b>		
ד	101	מגורים מסודר	64 יח"ד	0.8:1	52	1	1	-	-	11	13	64	
				5	1100	1	-	2	1400	5	1100	2	1300
				5	1100	1	-	-	-	5	1100	5	1100
				57		3		2					
<b>סה"כ</b>				<b>57</b>		<b>3</b>		<b>2</b>		<b>18</b>	<b>66</b>		
<b>סה"כ במחוז</b>				<b>715</b>		<b>35</b>		<b>14</b>		<b>325</b>	<b>1014</b>		

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 מזהמות 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**

#### גוזנבסקי,

משרד אדריכל העיר.

בברכה,

**מירי אידלסון**

**ממונה תכנון סביבתי**

חטיבת תפעול

רשות לאיכות סביבה וקיימות

#### חו"ד היחידה האסטרטגית:

שטחי ציבור בתכנית חבר הלאומיים:

##### 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 בייס יסודי- כ-5, כיתות בייס 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 בייס 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 מגוון 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)

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



הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 706 ג' - אייזנברג מגורים בבניה עירונית	יחולו הוראות התחישות עירונית לפי סעיף 5.3.2	+
	ציר ר-72 - שלבים	<p>1. במגרשים הנובלים ברחוב שלבים; יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בזיקף של ע"ש 25% משטחי הבניה אשר ירכזו בעיקר במוקדי התעסוקה.</p> <p>2. הרחיק לאורך חזית הרחוב פרט למוקדי התעסוקה יחזו עד 6.</p> <p>3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית הריגה מסיבית.</p> <p>4. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו.</p>	<p>1. התוכנית מקצה פחות מ-25% משטחי הבניה לאורך ציר שלבים לשימושי מסחר ותעסוקה ומשרדים הכלל בתחום לתמחול השימושים שנקבע בתוכנית המתאר</p> <p>2. רחיק 6 נקבע במגרשים לאורך ציר שלבים.</p> <p>3. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב כולל חסלה לפי סעיף 62(א) לחוק ומגיע ל-16 קומות.</p> <p>4. מסמך המדיניות אינו חל בקטע דרך זה מאחר ולמעט תוכנית זו כל רחוב הינרדן חיינת מתוכנן ובנוי על פי תוכניות תקפות.</p>
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מתחם התחישות עירונית</p> <p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:</p> <p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>יסמח עיצוב עירוני:</p> <p>עד 8 קומות, עד 15 קומות, קומות, נספח אזורי ומתחמי תכנון: ר-72 שלבים, 706 ג', אייזנברג אזור התחישות עירונית</p>	<p>1. 5.3(ג) בתוכנית התחישות עירונית הנמצאת במתחם התחישות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול התוכנית התכנונית, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק המרבי ובניה נקודתית הריגה מסיבית בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>2. הרחיק יחיה ממוצע באופן שיאפשר גמישות תכנונית בתחום המגרש, בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) (1)(2)</p>	<p>1. +</p> <p>2. +</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע = 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי:</p> <p>אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>מוסד ציבורי עירוני חדש</p> <p>אזור מוסדות ציבור עירוניים</p>	<p>3.4.1 (א) שימושים מקבלי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.</p> <p>3.2.4 מגורים בבניה עירונית שימושים למגורים</p> <p>3.5.1 שימושים למבנים ומוסדות ציבור</p> <p>3.5.2 אזור למוסדות ציבור עירוניים</p>	<p>ייעודי הקרקע המפורטים תואמים את אזור היעודי: מגורים, מסחר ותעסוקה - מגורים - דיור מיוחד - מבנים ומוסדות ציבורי שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) חזרת השימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור היעודי.</p>	<p>1. סעיף 3.4.1: אזור מעורב</p>	<p>מקבלי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.</p>	<p>+ משרדים ותעסוקה 1, מגורים - דיור מיוחד</p>

<p>+ מגורים</p>	<p>מקבץ שימושים ראשי - מגורים. סעיף 3.2.1 (א) (2) - תכנית המוסיפה יותר מ100 יחיד</p>	<p>לתעסוקה ומגורים. 2. סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>(פרוט מקבצי שימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ +</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים - מסחר 2 שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע, מרחב ציבורי, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ היות מסחרית +</p>	<p>3.2.4(א)4(4) מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד כשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מהסור בהניה או פגיעה במרקם ההסטורי של הרחוב ואפיו. שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע, מרחב ציבורי, שבילים, מבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בגייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בגייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בגייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>ר-72 ציר שלבים - רח"ק 6 מרשים מעל 1.5 ד' רח"ק 4</p>	<p>השריט אזורי ייעוד נספח מתחמי תכנון - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים אזור בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בגייה על תר"ק המירבי - 3.1.4</p>
<p>+ תוספת 1 רח"ק עד רח"ק 5 בהתאם לסעיף 5.3.2 (א) - התחישות עירונית למעט במגרשים המובלים בציר שלבים - ר"ש ישנה הוראה פרטנית לרח"ק מירבי 6</p>	<p>3.1.4 (ב) מתחם התחישות עירונית סעיף 5.3.2 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>קביעת שטחי בגייה העולים על תר"ק המירבי - 3.1.4</p>	<p>קביעת שטחי בגייה על תר"ק המירבי - 3.1.4</p>
<p>+ התכנית קובעת שטחי בגייה בת"ק במגרשים לפי תכנית ע"י 1.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר ע"י 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בגייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ תבינוי כולל בגייה מרקמית של עד 8 קומות ובניה גבוהה 16 קומות בדופן שלבים באמצעות תוספת של 4 קומות בהקלה לפי סעיף 4.2.2(א)62(א)62</p>	<p>א. בשטח התכנית שמסומן בספח עיצוב עירוני באפור (עד 8) ניתן יחיה לקבוע תריגה נקודתית מ- 8 ל- 15 לפי סעיף 5.3.2(א)62. לאורך דופן שלבים באזור המסומן ל-15 קומות ניתן יחיה לעלות עד 12 קומות בלבד לפי הוראות לר" 72 בסעיף 5.4 ג. 4.2.2 (ג) למתאר - גובה קומה</p>	<p>ע"פ נספח העיצוב העירוני, שטח התוכנית כולל שני אזורי גובה כדלקמן: א. אפור - עד 8 קומות ב. תכלת - עד 15 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות גובה 'בנייה נקודתית חריגה לשיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

	טימוסית וגובה קומת סרקע		
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	לפני השריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים  אזור בנייה עירונית  מוסד ציבורי עירוני חדש	הקצאת למגרש ציבורי – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט לתפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה. או המרת שטחי בנייה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	4.1.1 (א)-(ב) (ה)		
	+ תואם חוות דעת ח'ית' לתכנון אסטריג'י.		
	זכויות הבניה בהתאם חמתאר וייתר החוראות לגבי מוסדות ציבור לפי צ'	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' מופיע בתשריט אזורי היעוד	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש חסומן בתשריט 'אזור למוסדות ציבורי' עירוניים, על שטח למוסדות ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש או בגין סמל של ימותחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות
	סעיף 3.5.3 – מוסד ציבורי עירוני חדש סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 3.5.1 (א) שטחי בניה עירוני (ב)2.5.3 המניח נושאים	בתשריט אזורי יעד קיימים בשטח התוכנית: 1. רחוב עירוני שלבים	קביעת חוראות למרחב הציבורי 'סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 חוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' ושטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק תחוף, שמורת טבע ומית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מסורפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחיר, קירוי מעל דרך פרברית מחיר, בית עלמין, אזור לספורט)
+	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 3.6.14 רחוב מורכבת ברחוב עירוני וברחוב מקומי		
+	הרחבת ציר שלבים בהתאם לסעיף 62א(א)2 לחוק	1. דרך ערוקת עירונית הכוללת שביל אופניים (חיניח)	חוראות למרכזי החברה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי החברה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקני הניהי (3.8.7) נתיבי החברה ציבורית (3.8.8)
+	קיימת תווייד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 ה'	3. התוכנית מוסיפה למעלה מ 100 יחיד,	
	התכנית כוללת 4 מבנים לשימור – מסמכי התכנית כוללים חוראות ונספח שימור מתואמים עם מח' השימור בעירייה. עבר ועדת שימור ביום 6.12.20, 5.8.20	סעיף 4.3.1	שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בניי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
	התכנית כוללת תווייד סביבתית לנושאי רעש, איכות אויר ובניה ירוקה.	מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביחם חוראות המוצעת, או בתכנית מאושרת	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) הוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמבות לשטות מחוראות סעיף 4.4 תשתיות – סעיף 4.6 מוק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים:
	הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)		

+	סעיף 4.6.4 - ניקוו סעיף 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
---	---	--------------------	--

שימוש בתוכנית המפורטת	מחזור הסעיף	סעיף
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליה תוכנית בולגנית לא תסתור את התוכנית הבולגנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הבולגנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (1א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.		62א (א) למעט: (14) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח כולל של כל ייעוד	סעיף קטן (1)א
+	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (2)א
+	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	סעיף קטן (3)א
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (4)א
+	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (5)א
+	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור לפי המפורט בסעיף	סעיף קטן (13)א
+	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין המקעת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (19)א

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אודי	025332735		22.5.2020
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן, עויד	2438976-9		19.5.2022

ת' ברעם | 2017

**הצהרה**  
גבי אישור סולמי - ראש עיר (מחשבו מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

5/2091/2022

6/2091/2022

**חוו"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"כ"כ 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 286 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 : קיימים 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 צפיר : מציג את התוכנית במצגת.

אסף הראל : מעט מידי 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 161 קומות.

אסף הראל : האם ה-8 קומות צריכות להיות 12 קומות והשאלה בשביל מה? שמדברים על יוקר המחיה והיכולת שלנו למכור דור ציבורי מפקח. אם היינו יודעים שיש כאן פוטנציאל לדור ציבורי, עירוני אז אם אפשר להגדיל את כמות יח"ד כדי לקבל עוד דירות של דור ציבורי מבורך. השאלה אם אנחנו רוצים לעשות שינוי בדור ציבורי, או שנמשיך להפריש את ה-20% 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 זה גינה שיכולה להיות נכס לפרויקט. 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 דור ציבורי או דור 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 ביי"ס אני רוצה את המיידע מפורט.

אורלי אראל : קבלנו.

אלחנן זבולון : שיהיה רשום לגבי ביה"כ ככל ואפשר שלא יזוז ממקומו

חיים גורן : דור 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 להשאיר 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 לדיוור בהישג יד.

אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות אפשר להוסיף ציפוף אבל לא זכויות. עמי אלמוג: אין לנו בעיה ללכת לוועדה 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 לדיוור מיוחד באופי ציבורי שיש בתוכנית. אסף הראל: האם תסכימו לעשות על כל יח"ד שנוסף 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 דיוור 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 התקוות 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 אחד וזה אומר רק 10 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 ובחתיך טיפוסי 2.5 רוחב לשביל אופנים וחצי מטר מפרדה. במסיעה לשביל האופנים בתכנונית מפורטות אפשר לשנות.

מיטל להבי : בצד המזרחי יש מדרכה רחבה היום נהוג לעשות שביל אופנים חד סיטרי למה לא מתכננים חד סיטרי 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 0017-22' 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 יכלול 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 החוף 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.

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 86' לחוק