

כללי : מסמך מדיניות למרחב מע"ר דרום – מרחב הנמצא ברובו בין הרחובות המסגר, החרש וחיל השריון לבין נתיבי איילון. המסמך נערך בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 ומטרתו לאפשר קידום תכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתאם לתמונת העתיד של מרחב תעסוקה משמעותי זה.

**מוסד התכנון המוסמך
 לאשר את תכנית
 המדיניות :** הועדה
 המקומית לתכנון ובנייה

**גבולות (בהתאם למפה
 המצורפת) :**

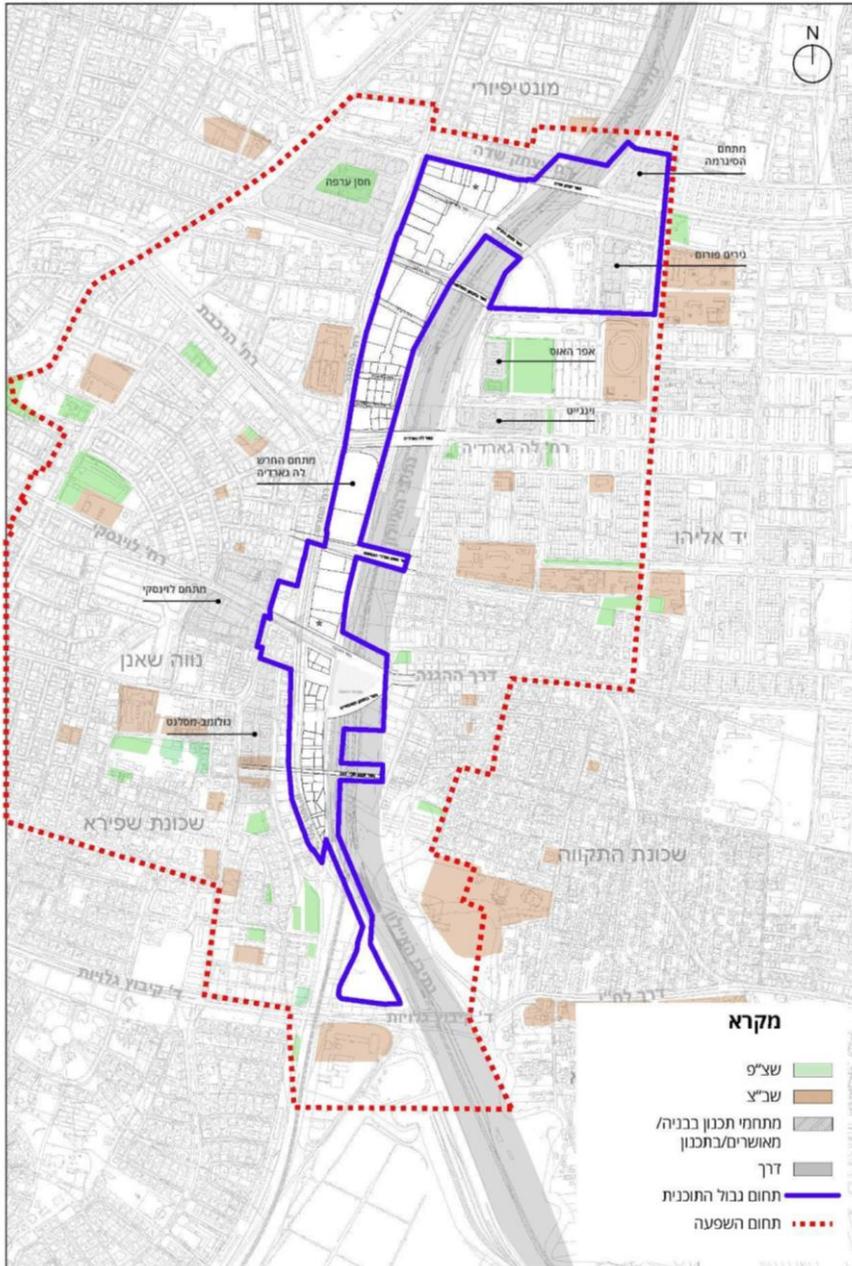
מצפון : רח' יצחק שדה
 מדרום : דרך/גשר קיבוץ
 גלויות

ממזרח : נתיבי איילון.
 תחולת המסמך מגיעה עד
 לרחוב יגאל אלון וכוללת
 את תחום הסינרמה,
 נירים, החרוף ורח'
 השלושה.

ממערב : רח' המסגר, רח'
 החרש, דרך חיל השריון.

בתחום המסומן בכחול
 יחולו הוראות המדיניות.

התכנית נערכה בהתייחס
 לתחום ההשפעה כמסומן
 באדום.



למעלה : תחום המלצות המדיניות ואזור ההשפעה – מע"ר דרום

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)	18/05/2022 9 - 0016-222ב'

גושים וחלקות בתכנית: ל"ר.

שטח התכנית (תחום ההמלצות): כ-440 דונם

מתכנן:

- מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה
- SHAGA אדריכלים – גרי פרידמן, עודד קוטוק תכנון רב תחומי בשיתוף טל אלסטר וליאור גליק

בעלות: פרטיים, רמ"י, עיריית תל אביב-יפו, נתיבי איילון

מצב השטח בפועל:

המרחב כולל מבני תעסוקה, מלאכה ומשרדים מגוונים ובהיקפי בנייה נמוכים ובינוניים, החל מסככות ומוסכים בני קומה 1 ועד למבני משרדים משנות ה-90 וה-2000. מרבית המרחב (למעט חלקו המרכזי, כמפורט להלן) מאופיין בריבוי בעלים פרטיים (כ-2000 רשומות ע"פ נסחי טאבו).

ניתן לחלק את מרחב התכנון למספר אזורים, בעלי מאפיינים שונים:

- תחום המדיניות הממוקם ממזרח לנתיבי איילון הכולל בין היתר יוזמות תכנון פרטיות ועירוניות בדגש על התחום המשולש שבין הרחובות נירים, השלושה ויגאל אלון. אזור זה נמצא בבעלות עיריית תל אביב-יפו וכולל חוכרים. שטח זה נפרש על פני כ-100 ד'.
- חלקו הצפוני של המרחב (בין יצחק שדה ולה-גווארדיה) כולל מבני תעסוקה, מלאכה ומשרדים. שטח זה נפרש על פני כ-100 ד', מתוכו מושע בהיקף של כ-60 ד', בה קודמו מספר תכניות בניין עיר.
- חלקו המרכזי של מרחב התכנון, בין רחוב לה-גווארדיה לגשר ההגנה כולל את פרויקט "ויתניה" הנמצא בשלבי מימוש וקידום מכוח תכנית מאושרת (תא/מק/4086). מדרום לו קיים אזור הכולל מספר מצומצם יחסית של בעלים פרטיים. אזור זה גובל בגשר ההגנה וממוקם בסמוך לתחנת רכבת "ההגנה". במרכז מרחב התכנון אמורה להתמקם תחנת רק"ל הקו הסגול וכן לקום מרכז תחבורה משולב (מתח"מ) עתידי הנמצא בשלב מוקדם של התנעת התכנון. שטח זה נפרש על פני כ-40 ד'.
- חלקו הדרומי של מרחב התכנון (בין גשר ההגנה ומפגש דרך חיל השריון עם נתיבי איילון) מאופיין בריבוי בעלים וכן בשימושי מלאכה הממוקמים בעיקרם בבניה נמוכה וותיקה יותר.
- בדרום תחום מסמך המדיניות ממוקם "משולש לודוויג" התחום ע"י נתיבי איילון, דרך חיל השריון וגשר קיבוץ גלויות. אזור זה כולל מבני מגורים נמוכים הכלואים בין צירים ראשיים וחלה בתחומו תכנית מאושרת (תא/4010)

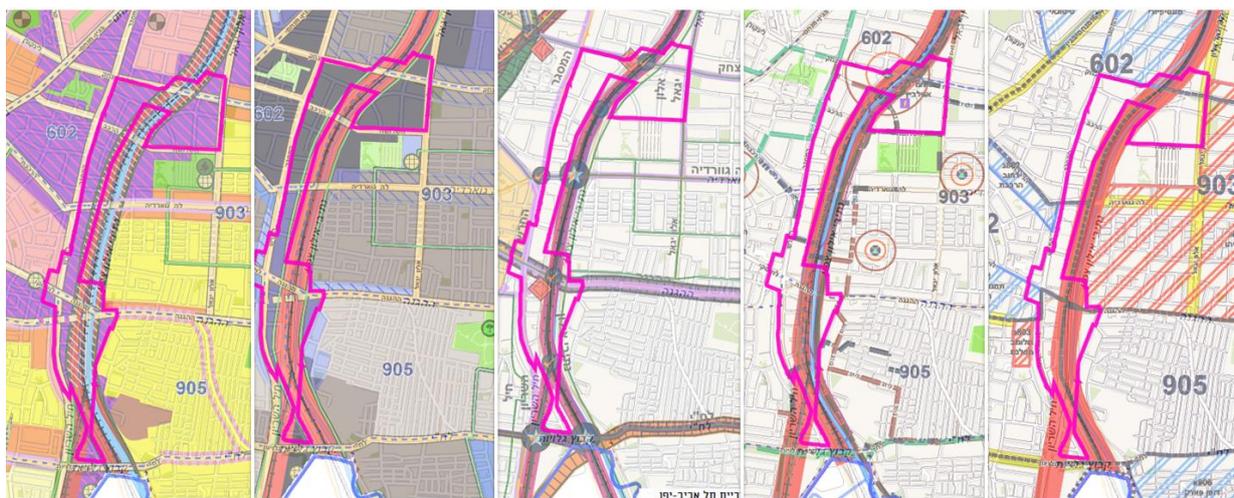
מדיניות קיימת:

- תכנית המתאר תא/5000 (*):
- אזור המדיניות קבוע בתכנית המתאר כ'אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת הסעת המונים וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:
- נספח אזורי ייעוד:
- שטחי הבנייה המירביים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד') או רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד').
- תכסית הבינוי: לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- לאורך רצועת האיילון (משני צידיו) – ציר ירוק מטרופוליני. בהתאם לסעיף 3.6.13 (ב) (1) תובטח אפשרות לרצועה לא בנויה ברוחב של 100 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 10 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. סעיף 3.6.13 (ב) (5) מאפשר לוועדה המקומית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים, או להתיר את פיצולו לשניים או יותר צירים מקבילים וסמוכים.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)	18/05/2022 9 - 0016-222'

- נספח עיצוב עירוני:
- בחלק הצפוני (לה-גווארדיה צפונה) וכן במשולש לודוויגול מותרת בנייה מעל 40 קומות (בהתאם למגבלות רת"א) (**).
- במרכז תחום המדיניות (לה-גווארדיה-מפגש כביש 1 וחיל השריון) – מותרת בנייה עד 40 קומות (בהתאם למגבלות רת"א) (**).
- רחובות המסגר, החרש, חיל השריון, הרכב, ההגנה, לה-גווארדיה, לוינסקי, סלמה, קיבוץ גלויות, השלושה, יגאל אלון מוגדרים כרחובות עירוניים.
- חיבור ההגנה-סלמה (המתחבר ל"גשר המכסיים") מוגדר כרחוב עירוני מוצע.
- נספח תחבורה:
- מחלף/מפרידן קיים/מאושר בצומת יצחק שדה, לה-גווארדיה, דרך ההגנה וקצה דרך חיל השריון, מפגש נתיבי איילון/קיבוץ גלויות.
- מתח"מ עירוני - יצחק שדה, ההגנה.
- דרך עורקית רב עירונית – קיבוץ גלויות.
- דרך עורקית עירונית – המסגר, החרש, חיל השריון, לוינסקי/ההגנה
- נספח תשתיות:
- רצועות ניקוז, קווי ביוב, רצועות מים, קידוח מים מושבת (יצחק שדה).

(*) במסגרת עדכון תכנית המתאר (תא/5500), מומלץ שלא להציע שינויים בהתייחס לתחום המדיניות, למעט שינויים רוחביים והטמעת התייחסות למתח"מ 'ההגנה' ולתמ"א/70, וזאת בכפוף לאישורם.
 (***) כלל תחום המדיניות נמצא תחת מגבלת בנייה לגובה של 180 מ' בהתאם לתמ"א 4/2.



למעלה: תחום המדיניות על רקע תשריט ונספחי תכנית המתאר תא/5000

מצב תכנוני קיים:

- בתחום המדיניות קיימות שכבות תכנון שונות ומורכבות. העיקריות שבהן:
 - תא/1205 דרך לתנועה מהירה רכבת ואפיק מי שטפונות (תכנית נתיבי איילון, מתן תוקף 1973) – מטרת התכנית הייתה ליעד שטחים לדרך לתנועה מהירה, לרכבת, לאפיק מי שטפונות, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לתכנון בעתיד, ולקבוע הוראות המחייבות בשטח התכנית. בפועל התוכנית סימנה שטחים נרחבים כשטחים לתכנון בעתיד.
 - תא/1043 "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו (מתן תוקף 2001) – התכנית מאפיינת אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות. התכנית איפשרה בנייה בגובה של עד 5 קומות וכ- 200% בנייה (לשטחים עיקריים).
 - תכניות מפורטות: במהלך השנים קודמו בתחום זה תכניות מפורטות לתעסוקה שמכוון נבנו בנייה משרדים לדוגמא תכנית תא/מק/4086 "החרש-לה גווארדיה" – שמטרתה פיתוח אזור התעסוקה

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)	18/05/2022 9 - - '22-0016

חזון – מרחב מע"ר דרום

יצירת שכונה עירונית מוטת תעסוקה מנוהלת ומקיימת הנסמכת על נגישות ממערכות הסעת המונים ומבוססת תנועה רכה. שכונת מע"ר חדשה המתייחסת ומשתלבת במרקם העירוני השובב.

תכנון שכונה המניח את העיצוב העירוני כגורם מוביל המבטיח שלד ציבורי-תרבותי איכותי למעבר ולשהיית הולכי רגל, זאת כבסיס לקליטת מגוון סוגי תעסוקות, חדשות ומסורתיות הנגישות למגוון רחב של משתמשים תוך שילוב שימושי מגורים בעלי מאפיינים ייחודיים.

שכונת מע"ר 'סתגלנית' וגמישה שתדע להיות אטרקטיבית ופעילה בכל שעות היממה ורלבנטית למגמות המשתנות לאורך שנים.

תיאור מטרות התכנון:

1. הכנת בסיס לתכנון מפורט בראייה כוללת כך שניתן יהיה לממש את מלוא פוטנציאל הפיתוח במרחב מע"ר דרום תוך מתן מענה לאתגרים ולהזדמנויות הצפויות.
2. יצירת תשתית למגוון סוגי תעסוקות ומועסקים.
3. קביעת הנחיות לשילוב שימושים (כולל מגורים) במע"ר והתנאים לקיומם: אופי המגורים, מיקומם ואופן שילובם במבנים העתידיים ויצירת תשתית ציבורית איכותית של מוסדות ציבור ושל שטחים פתוחים לתמיכה בתושבים העתידיים להתגורר במרחב.
4. קביעת מרחב ציבורי כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לפעילות העסקית במע"ר ומשלימים אותה, באופן שיתן מענה לעובדים ולמעסיקים, לתושבי העיר, לתושבי השכונות הסמוכות, ולמבקרים אחרים.
5. ניצול יתרונות הנגישות במרחב לצורך הפחתה משמעותית מאוד של התלות ברכב הפרטי והתבססות על אמצעי תחבורה מקיימים.
6. קביעת הנחיות שיאפשרו למע"ר להשתנות במהירות ולהישאר רלוונטי לאור שינויים עתידיים באופי ובביקוש לשימושים השונים, תוך שמירה על התעסוקה במע"ר כעוגן הפעילות המרכזית.
7. קביעת תנאים להכנת תכניות מפורטות.

שימושים וזכויות בניה:

מדיניות השימושים מהווה כלי מרכזי בהשגת מטרות תכנית המדיניות, התכנית מתייחסת למספר נושאים עיקריים:

- קביעת עקרונות לשילוב שימושי קרקע שונים בדגש על שטחי הציבור, לרבות קביעת ציר ציבורי לינארי פתוח ופריסת שטחי ציבור בנויים לאורכו. כל זאת תוך שימת לב מיוחדת לזיקות שבין שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, וקביעת הנחיות מיוחדות למיקום שטחי המגורים ולאופיים.
- קביעת הנחיות שיאפשרו מגוון רחב של סוגי שימושי תעסוקה ופעילות מסחרית, תרבותית וציבורית.
- קביעת הנחיות לשימוש וניצול מיטבי של תת הקרקע, בדגש על שימושים שלא מוצאים את מקומם ונדחקים מאזורי העיר האחרים כגון לוגיסטיקה, תפעול עירוני וחיי לילה.
- קביעת הנחיות שיאפשרו שינויים בשימושים השונים בהתחשב במגמות המשתנות הצפויות ואלה שאינן.
- מיקום שימושי מגורים: ברבי בלוק 107, 108, 109, 110, 111 לא יותרו שימושי מגורים. ביתר רבי הבלוקים שימושים אלה יתאפשר בהתאם ליתר הוראות מסמך זה ובהתאם להוראות תכנית המתאר.

הוראות השימושים מתייחסות לקטגוריות השונות כפי שמופיעות בתכנית המתאר:
תעסוקה 1, תעסוקה 2, מסחר 1, מסחר 2, מגורים, שטחים בנויים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים, מרכז תחבורה.

פוטנציאל זכויות בנייה לפי תכנית המתאר (תרחיש המבטא פוטנציאל מירבי בלבד):

- סה"כ כ-1,800,000 מתוכם כ-1,350,000 מ"ר לתעסוקה וכ-450,000 מ"ר לשימושים נוספים (בכללם מגורים).

נפחי בנייה מאושרים ובהליכי תכנון ותרחיש פוטנציאל מימוש:

- נפחי בנייה מאושרים ובהליכי תכנון: כ-850,000 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)	18/05/2022 9 - 0016-222'

– תרחיש למימוש פוטנציאל פיתוח: כ-1,000,000 מ"ר

מאפיינים נפחיים ומספר קומות:

תכנית המדיניות קבעה חלוקת נפחים לבנייה בהתחשב במאפיינים הקונקרטיים של כל תחום לקידום תכנית מפורטת (רב בלוק), במרקם הסובב, בעקרונות המדיניות ובתסריטי מימוש אפשריים. פרישת הנפחים המוצעים מופיעה במצגת הנלווית.

סדר עדיפויות לקידום תכנית מפורטת:

1. קידום תכנית מפורטת לרב בלוק שלם.
2. קידום תכנית מפורטת למתחם פיתוח שלם.
3. קידום תכנית מפורטת לחלק ממתחם פיתוח יתאפשר בכפוף לאישור מה"ע ובהתאם להנחיות הבאות:
 - א. קידום חלק ממתחם פיתוח ייעשה במקביל לקידום תכנית צל לכל מתחם הפיתוח בו התכנית מצויה. תכנית הצל תתייחס למגוון ההיבטים שיידרשו בעתיד בתכנית המפורטת, כמפורט במסמך זה.
 - ב. במקרה בו לא יתאפשר לכלול בתכנית מפורטת היקף ראוי של שטחי ציבור ו/או תועלות ציבוריות בהתייחס לכלל שטחי הציבור והמטלות הנדרשות לרב בלוק, ניתן יהיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, להוסיף לתחום התכנית המפורטת שטח חלופי בתחום מע"ר דרום אשר ישלים חלק אחר במערך הציבורי בהתאם להיקף המטלות הנדרש או ביצוע מטלה ציבורית כמו מאלו המפורטות ב'בנק התועלות' במסמך זה.

מימוש תועלות ציבוריות נוספות:

המסמך כולל מאגר של תועלות ציבוריות על-נורמטיביות רצויות באזור המע"ר. מטרתו היא ליצוק תוכן קונקרטי לשימוש במנגנון הרח"ק הבסיסי והמרבי שמופיע בתכנית המתאר. מאגר התועלות והקישור של למנגנון הרח"ק יהווה נדבך נוסף בתהליך עריכת התוכניות. הדבר יסייע בהתוויה מיטבית של התועלות הציבוריות במע"ר, ביצירת וודאות ובצמצום פערים בהיקף ההקצאות בין פרויקטים דומים. יובהר כי התועלות הציבוריות במאגר הן מעבר להקצאות הנורמטיביות לצורכי ציבור (לשימושים נורמטיביים שונים). המאגר כולל שיקולים בקשירת התועלות הציבוריות הכלולות במאגר לבין תכניות מפורטות וכן התייחסות פרטנית לרב בלוק 111 (לודוויפול).

תכסית וקווי בניין:

תכסית אפשרית במגרשים סחירים (לאחר הפקעות) עד 60%. תכסית תת קרקעית תהיה עד 85% (או בהתאם למדיניות העירונית). לא תותר חריגה מתכסית זו.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

1. חלוקת מרחב המדיניות ליחידות תכנוניות ותפקודיות ('רבי בלוק') המבוססת על שיקולים תכנוניים ויישומיים.
2. מתן הנחיות לשלבי התכנון המפורט והביצוע, בחלק מרבי הבלוק, לפי תרחישי מימוש אפשריים.
3. הגדרת השלד הציבורי הפתוח במרחב המע"ר המבוסס על:
 - א. שלד לינארי של שטחים פתוחים שעובר צפון - דרום. שלד השצ"פים משתנה באיכותו המרחבית ופירוטו ברבי הבלוק, והינו תואם הן את מימדי רב הבלוק המשתנים לאורך התוכנית והן את מערכת היחסים בין רב הבלוק לקונטקסט קרוב, שכונות ורחובות הגובלים במע"ר
 - ב. מערכת קשרים מזרח - מערב (כולל הצעה לגשרים מעל האילון) הממשיכים את הרקמות העירוניות הקיימות ומאפשרים קשר סינרגטי בין השכונות הסמוכות למע"ר על שימושו וההקצאות הציבוריות שבו.
4. קביעת עקרונות לתוספת מבני ציבור בתחום המע"ר.
5. יצירת תשתית למגוון סוגי עסקים באמצעות מגוון גדלי מגרשים וטיפולוגיות בינוי לתעסוקה ועירוב שימושים.

תעסוקה:

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)	18/05/2022 9103-0016 - 9

- כל תכנית מפורטת תכיל מגוון טיפוסי בינוי וחללי תעסוקה. המסמך המפורט מציג תבניות בינוי אופציונאליות לפי רבי בלוק תוך מתן דגש לשילובים טיפולוגיים ומגוון חללי תעסוקה/מגורים כפועל יוצא.
- בכל תכנית תיקבענה חזיתות מסחריות ו/או פעילות בהתאם למסמך המדיניות.

מלונאות:

היקף ומאפייני המלונאות בתחום המדיניות ייקבעו במסגרת התכנון המפורט בהתייחס להיצע הקיים והמתוכנן של שימושים אלה באזור ובהתאם לצורך בהקמת חדרי מלונאות נוספים, תוך שמירה על האזור כמוטה תעסוקה. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקני משרד התיירות ובהתאם לתנאים שיבטיחו את תפקוד ואיכות המלון לאורך זמן.

מגורים:

- שילוב מגורים בתכנון המפורט יתבצע בכפוף להבטחת המענה הנורמטיבי הנדרש לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר וכמפורט במדיניות.
- היקף ומאפייני המגורים יקבעו ויותאמו בהתאם למאפייני האזורים השונים ובהתאם ליכולת לתת מענה לצורכי הציבור הנדרשים בתחום התכנית, ובכל מקרה לא יותר מ-25% משטחי הבנייה הסחירים בתכנית המותרים עבור שימושים נוספים, כהגדרתם בתא/5000. ברבי בלוק 107, 108, 109, 110, 111 לא יותרו שימושי מגורים.
- תינתן עדיפות להפרדת מגורים ותעסוקה לבניינים שונים.
- כל סוגי התכניות הכוללות מגורים לסוגיהם ידרשו בקביעת שטח ממוצע לדירה ועקרונות לתמהיל שטחי דירות מגוון העונה על מגוון צרכי משקי הבית בעיר. התמהיל המפורט יקבע בשלב תכנית העיצוב על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. כמו כן יתוכננו שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים בהתאם למאפייני המגורים.
- תכנית הכוללת מגורים תחויב בהכללת מגורים מוזלים ובמגורים ייחודיים. היקף ומאפיינים יקבעו בהתאם למדיניות העירונית התקפה:
 - דיוור בהישג יד - על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התו"ב ועל פי כל דין: לפחות 15% משטחי המגורים בתכנית ובהתאם למדיניות העירונית התקפה בעת קידום התכנון המפורט.
 - דיוור ייחודי כגון: דיוור להשכרה בבעלות ובניהול אחדים, מגורים לאוכלוסיות ייעודיות בהתאם לחוקים, לתקנות ולמדיניות העירונית העדכנית: מודל של דיוור מנוהל לאוכלוסייה מבוגרת, דיוור שיתופי, פתרונות דיוור לאנשים עם מוגבלות, דרי רחוב ואוכלוסיות רגישות נוספות עפ"י צרכים ומטרות עירוניות.
- בכל סוגי המגורים ישולבו יחידות דיוור נגישות לפי הגדרתן בתקנות לחוק התכנון והבניה לפי המדיניות העירונית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- ארגון הבינוי, המרחב הציבורי, הרחובות ומרכיבים נוספים נעשה כך שהתנועה בתוך מרחב מע"ר דרום תעשה ברובה בהליכה, באופניים ובמיקרו-מוביליטי תוך ניצול מיקומו הייחודי והבטחת הקישוריות לאמצעי מתע"ן, לרשת שבילי האופניים העירונית, לרחובות הסמוכים ולעברו המזרחי של האיילון (רובע 9).
- מפלס הרחוב בתוך אזורי המע"ר יהיה מפלס שווה ככל הניתן, כלומר, ללא הבדלי גובה בין 'מיסעה' למדרכה'.
- מספר מקומות החניה למגורים ייקבע ע"פ התקן הארצי התקף או ע"פ מדיניות החניה העירונית התקפה לשלב ההיתר (הנמוך מביניהם). בכפוף לזאת, מסמך המדיניות ממליץ על תקן מינימאלי למגורים עד לכדי תקן 0. לא יוקצו שטחים לחניה ברחוב לכלי רכב פרטיים.
- לא תתאפשר פריקה וטעינה למסחר לאורך רחוב המסגר/החרש/חיל השריון.

שטחי ציבור:

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבניה מגדלית עתירת זכויות. האזור לא תוכנן כשכונת מגורים ולכן לא קיימת בו תשתית ציבורית של מוסדות ציבור ושטחים פתוחים. על כן, יש חשיבות רבה במתן מענה עבור צרכי הציבור הנדרשים במסגרת התכנית שיקודמו באזור על מנת לתמוך בשימושי המגורים, ולרווחת המועסקים והמבקרים הרבים שיקדו את האזור.

בהתאם להנחיית מהנדס העיר כפי שניתנה במסגרת פורום תכנון (19/4/2020), מסמך המדיניות מציע 'ארגז כלים' לפריסות ותפקוד שטחי הציבור אך אינו מניח פרוגרמה מדויקת לשטחים אלו. פרוגרמה זו תיקבע במסגרת התכנון המפורט.

1. בכל תכנית יוקצו שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי פרוגרמה שתיערך ע"י היח' לתכנון אסטרטגי בהתאם להוראות תכנית המתאר.
2. המלצה למבני ציבור במגרשים ייעודיים ברבי בלוק בהתאם לתשריט המלווה ולפחות מבנה ציבור משמעותי לשימוש מטרופוליני-ארצי אחד ברב בלוק 104.
3. הצעה להקמת מרכז ספורט עירוני, שישמש את תושבי המעי"ר והשכונות הסמוכות, כמו גם את עובדי המעי"ר. מוצע לבחון אפשרויות שימוש בתת הקרקע.
4. מוצע לאפשר שימוש למעונות יום, גני ילדים פרטיים כולל חצרות וכן שימושים בעלי אופי ציבורי בכל ההוראות לשימושים הסחירים, ובפרט לבנייני משרדים.
5. מיקום הקצאות ציבוריות בדגש בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום במגרש ביעוד ציבורי עצמאי. בנוסף, במסגרת שטחים ציבוריים בנויים בקומות הקרקע בזיקה לשטחי חוץ או בקומות מסד בזיקה ישירה לגג קומות המסד שיתפקד כחצר חוץ.
6. שטחים ציבוריים בנויים ייקבעו בכל ר'ב בלוק' בהתאם להנחיות העירוניות לעניין זה והיקפם ייקבע בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור.
7. בכל תכנית הכוללת שטחי ציבור מבונים ישולבו הוראות גנריות עירוניות להבטחת איכות שטחי הציבור.

זכויות בנייה והפקעות: תרחיש תכנון לדוגמא.

אפשרויות ההפקעה המוצגות בתרחיש הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.

תרחיש להערכת זכויות בנייה ושיעורי הפקעה											
סו'	מספר רב הבלוק	שטח רב הבלוק	שטח	שצפ	דרך	שטחי - ציבור (קיים)	הפקעה (מוצע)	הפקעה %	שטח סחיר (מוצע)	בנייה ברוטו ע"ק*	הערות
1	101A	7124	0	1567	596	0	2163	30	4961	63501	
2	101B	11018	0	1140	367	0	1507	14	9511	121741	
3	102	24526	1651	3284	2204	0	7139	29	17387	222554	
4	103A	7554	0	907	583	0	1490	20	6064	77619	
5	103B	5055	0	450	455	0	905	18	4150	53120	
6	104A	9365	2254	1171	262	1132	2555	27	5678	72678	
7	104B	7714	1088	983	270	1191	1150	15	5373	68774	
8	105A	1686	0	0	0	0	0	0	1686	16076	עפ"י תא/4532
9	105B	2435	0	0	0	0	0	0	2435	31168	עפ"י תא/4080
10	105C	2542	0	394	367	0	761	30	1781	22797	
11	105D	3321	0	801	195	0	996	30	2325	29760	
12	106						4086				תוכנית החרש-לה גרדיה תא/4086
13	107A	3094	0	281	0	0	281	9	2813	36006	
14	107B	10857	2435	778	0	0	3213	30	7644	97843	
15	108										מתח"מ ההגנה
16	109	6576	1250	591	256	378	1719	26	4479	57331	
17	110	5412	0	670	767	268	1169	22	3975	50880	
18	111A	5860	0	1642	962	1598	1006	17	3256	41677	
19	111B	6626	2019	0	0	0	2019	30	4607	58970	
20	112A	9107	0	1845	910	0	2755	30	6352	81306	
21	112B	7850	1728	0	547	0	2275	29	5575	71360	
										1275161	סה"כ

בנייה ברוטו ע"ק* - זכויות הבנייה עפ"י רח"ק 12.8 (לפי תא 5000) במגרשים סחירים (לאחר הפקעה ע"פ המפורט הלק) למעט רב בלוק 105B/105A

אפשרויות ההפקעה המוצגות בתרחיש הינן מינימליות, מחייבות בדיקה פרוגרמטית ביחס להרחבת המגרשים הציבוריים ותוספת שטחים ציבוריים בנויים ומבוססת על הנחיות המדיניות לרבי הבלוק השונים.



הדמיה כללית עקרונית במצב מוצע

סתגלנות:

1. תרחישי המימוש המפורטים במסמך הותאמו למצב הקיים ויעדי תוכנית המדיניות.
1. התכניות המפורטות יאפשרו שלביות בפיתוח וגמישות בתמהיל שימושי הקרקע בהתאם לנסיבות המשתנות. הגמישות תבטא בתמהיל שימושים סחירים גמיש – כך שלכל שימוש טווח של 20% מעל לכמות המ"ר הבסיסית שלו. לדוגמא, בתכנית המוסיפה בסך הכל 50,000 מ"ר סחירים, והמייעדת 10,000 מ"ר למסחר ו-40,000 מ"ר לתעסוקה, יינתן מקסימום של 48,000 מ"ר לתעסוקה ומקסימום 12,000 מ"ר למסחר זאת כל עוד נשמרת מסגרת השטח המקורי שנקבעה - כלומר 50,000 מ"ר. אפשרות זו תיקבע בתכנית כהערה לטבלה 5 ותותנה באישור מה"ע. בכל מקרה, גמישות זו לא תתאפשר ביחס לשטחי המגורים.
2. התכנון המפורט במע"ר יכלול התייחסות לאפשרות ההנדסית והאדריכלית לתוספת קומות עתידית למגדלים.
3. תכנון המבנים מאפשר הסבה עתידית לשימושים אחרים כדי להאריך את תוחלת החיים של הבניין. הסבה עתידית תכלול בין השאר התייחסות לשלד המבנה, שירותים (MEP), תצורת קומות (חלוקה, עומק קומה וגובה) ושימושי תת קרקע.

עיצוב עירוני:

2. רבי הבלוק מוגדרים לפי שלוש קבוצות מרחביות המגדירות באופן עקרוני את סידור הנפח הבנוי ביחס למרחב הציבורי. שלוש הקבוצות המרחביות כוללות רבי בלוק בעלי "חצר פנימית", רבי בלוק הכוללים רחוב/שדרה פנימית ורבי בלוק מסוג "מסרק" הכוללים דופן ציבורית פתוחה מלווה רחוב ודופן בנויה המלווה את ציר האיילון.
3. לכל אחד מרבי הבלוק קיים פירוט על פי מיקומו, מאפייני הסביבה הגובלת (כמו גובה הבינוי הקיים והמתוכנן), התנאים הטופוגרפיים וחיבורים לרשת הרחובות ומטרות התכנית. עקרונות העיצוב העירוני אותם מגדיר מסמך המדיניות בכל סוג רב בלוק כוללים בין השאר:
 - תבנית הבינוי המוצע לרבות גובה הבינוי, חלוקת המבנים לקומות מסד, למגדלים ולמגדלוניים, קווי בניין, מאפייני הגגות והשימושים בהם,
 - אופי השטחים הפתוחים ומיקומם ביחס לשלד הציבורי הכולל ובהתייחס לסוג רב הבלוק המפותח. שטחים פתוחים יכללו בין השאר ציר מרכזי, כיכרות, יחס רציף והמשכי בין שצ"פים ושפ"פים.
 - נפחי הבניה הציבורית וזיקות בינה לבין סביבתה.
 - קומות המסד, עיצוב מפלס הקרקע, כולל מפגש החזית והשימושים שבמפלס הקרקע עם החוץ להבטחת רציפות המרחב הציבורי הפתוח.
 - חתכי רחוב ומאפייני הרחובות הרוחביים.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	18/05/2022
דיון באישור מדיניות (2)	9 - - '22-0016

- רחוב יצחק שדה מהווה את הדופן הצפונית של מרחב המע"ר וכולל את הכניסה הראשית לציור הציבורי הנע צפונה. בסמיכות אליו, קיים מבנה (יצחק שדה 34-36) ייחודי מרובה בעלים (כ-350 רשומות) המשמש למלאכות שונות. לאור מיקומו בסמיכות לכניסה הצפונית למע"ר ומאפייניו הפיזיים והקנייניים, מומלץ לכלול מבנה זה בתכנון מתחם פיתוח B101 ועל אי-הריסתו.
- 4. הנחיות להתראה לזיקות הנאה למעבר ושהייה של הציבור:
- 5. א. יובטח רצף בין השטח הציבורי בהיקף מגרשי הבנייה לפיתוח בתחום המגרש, ללא גדרות או מחסומים מכל סוג וללא הפרשי טופוגרפיה שלא לצורך. שטח זה יוגדר כזיקת הנאה ויתאפשר עד לקירות הבינוי.
- ב. תת הקרקע בשטחי הפיתוח של הגינות והנטיעות תישאר פנויה מבינוי תת קרקעי ככל שניתן.
- ג. בשטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה הציבור, ובפרט מעל קומות מרתף וחניונים תת קרקעיים, תובטח תשתית מתאימה לקיום עצים בוגרים וצמחייה בהתאם למפורט במסמך ההנחיות ובכפוף למדיניות העירונית התקפה.
- ד. תירשמה זיקות הנאה הדדיות למעבר בין מרתפי החנייה במגרשים השונים.

איכות הסביבה:

1. שילוב שימושים רגישים (שטחי ציבור ומגורים לסוגיהם) בתחום קו מגבלות הסביבה ייעשה בכפוף להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
 2. בכל תכנית מפורטת יוצג דו"ח אקלימי בדגש על הצללה ורוחות במרחב הציבורי כבר בראשית התכנון בהתייחס לנפחים המוצעים.
 3. כל תכנית מפורטת בתחום המדיניות תכלול את מלוא ההנחיות העירונית לבנייה ירוקה, הן לגבי המבנים והן ביחס למרחבים הציבוריים.
- התייעצות עם הציבור:**

בתאריך 17.2.2022 הוצג מתווה שיתוף הציבור לתת-הועדה ובכללן, הפעולות שנעשו מאז אישור מסמך המדיניות בפורום בראשות מה"ע (אפריל 2020). מאז אישורו, הופצה טיוטת המסמך בשלושה סבבים לשלל בעלי עניין (בעלי נכסים, אדריכלים, שמאים, יזמים וכד'). התייחסויותיהם נבחנו ובכפוף לבדיקה תכנונית עם צוות התכנון וגורמי העירייה הרלוונטים, חלק מאותן הערות הוטמעו במסגרת הליך עדכון המסמך.

החלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור: לאור תחום המדיניות (כ-440 דונם), ריבוי הבעלויות בתחום בו חלה המדיניות (כ-2000 רשומות בנסחי הטאבו) והיותו משמש כיום ברובו המכריע למלאכה, תעסוקה ומשרדים (ולא למגורים), הועדה אישרה להסתפק בהליך שהתקיים.

חו"ד צוות:

מומלץ לאשר מסמך מדיניות זה, כנדרש במסגרת להוראות תא/5000.

לטובת מימוש השלד הציבורי, כל תכנית בתחום המדיניות תידרש להקצות שטחי קרקע (שצ"פ ושב"צ) וזאת בהתאם לעקרונות המסמך ולפרוגרמה לצרכי ציבור שתערך במנהל ההנדסה.

נפחי הבנייה והשימושים המוצגים במסמך מותאמים ונגזרים מתכנית המתאר העירונית התקפה, תא/5000. עדכון תכנית המתאר (תא/5500) יאפשר הגדלת נפחי הבנייה ועדכון השימושים.

מחלקת התכנון מודה לכל השותפים בגיבושו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-22' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0013-22' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום בשל חוסר זמן

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום דיון באישור מדיניות (2)	18/05/2022 9 - '22-0016

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22'ב' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון :

אורלי אראל : אחת העבודות החשובות שהוכנו בעיר בחשיבה על אזורים שנמצאים בתחילת תהליכי עבודה ואיך יראה אזור המע"ר הדרומי וקצת מזרחי בעתיד לבוא. זהו מסמך מדיניות שלפניו נקדם תוכניות נקודתיות.

יואב זילברדיק : מציג את המדיניות

אסף הראל : הגשרים החדשים שאתם רוצים להוסיף איפה בכל גדה את מה הם מחברים? יואב זילברדיק : הגשרים הם גם להולכי רגל וגם לכלי רכב. מראה את גשר יצחק שדה שקיים ואח"כ גשר השלושה בתוכנית מאושרת. מסמך המדיניות בחן אותו וארגן את המרחב בכל אזור רח' החרוץ גשר החרוץ בכל תוכנית שתתקדם נקח אותו בחשבון בין החרוץ כלפי חסן ערפה.

אסף הראל : מה המרחק בין יצחק שדה לשלושה זה הגיוני? לא סביר להניח שתהיה כזו צפיפות של גשרים וצריך להשקיע בגשר של יצחק שדה.

יואב זילברדיק : אנחנו מציעים כנקודת מוצע שרוצים לחבר את מזרח העיר למערבה והפוך ובדקנו את האופציות לגשרים עתידיים להולכי רגל או כלי רכב. כשתגיע תוכנית מפורטת זה יבחן במסגרת התועלות הציבוריות והתשתיות כי נקודת המוצא לחבר את שני חלקי העיר.

יואב זילברדיק : רמת הנתק בין מזרח למערב גבוהה. יש לנו את יצחק שדה קיבוץ גלויות וגשר ההגנה והמרחקים הם מאוד גדולים.

מדרום ליצחק שדה גשר החרוץ לאחריו גשר השלושה בהמשך לה גרדיה קיים ועוד גשר חדר מדרום לויטניה הוא פוגש את המערך של נווה שאנן. בסמוך לרח' לוינסקי הוא מגיע לגינת אלקטרה. מציג במצגת את הגשרים מוצעים (מסומן בורוד) מתוכננים והקיימים כאשר אנחנו מנצלים את הפרשי הטופוגרפיה ודבר נבדק במסמך המדיניות ולפעמים מתחברים לא לרח' החרש אלא לרח' גולומב ומסלנט שהם יותר גבוהים. לדוגמא במסגרת גשר השלושה נבחן נושא המפלס. עין הקורא זה הרחוב שדיברת עליו. יש מוקד שמוביל אליו גינת לוינסקי.

ממשיך במצגת

חיים גורן : יהיו חניונים תת קרקעיים

יואב זילברדיק : גם ככה התקן לתעסוקה שהוגדר במדיניות העירונית נמוך מאוד, ואנחנו לא רואים את המרחב הזה כמוטה כלי רכב.

חיים גורן : נניח בסבידור היה חניון והוא מאפשר סוג של חנה וסע.

אורלי אראל : תפיסת העולם לנושא המתח"מים השתנתה. חלקם סבידור השלום יהיה להם מסוף אוטובוסים בתת הקרקע ומע"ר בן צבי וצומת גלילות אלו מסופי האוטובוסים שמתקשרים לעל קווי הרכב רכבת ישראל או המטרו או הרק"ל ואלהים יצטרכו להגיע בתחב"צ ולא רכב פרטי.

חיים גורן : אם לא יהיו אוטובוסים? זה עוד לא סגור.

אורלי אראל : לפי תוכנית העבודה של משרד התחבורה והעבודה התכנונית של דרישה למסופים בגוש דן בהגנה יהיה מסוף אוטובוסים. אנחנו עובדים בתאום עם משרד התחבורה על מסוף זמני עילי שהעיריה התחייבה שבסופו של דבר הוא יהיה מסוף אוטובוסים תת קרקעי בכל תכנון עתידי.

מלי פולישוק : האם יש הלימה בין קביעת המדיניות למה שנאמר עכשיו

אורלי אראל : עלביצוע המסופים אחראית מדינת ישראל משרד האוצר התחבורה, אנחנו רק מספקים את הקרקעות במסגרת תכניות.

מלי פולישוק : מתי תתחיל החלת המדיניות שלא מאפשרת חניה וכמעט לא נסיעה באזוריים הללו.

יואב זילברדיק : כבר היום חיל השיריון המסגר והחרש הוא ציר תנועה עם העדפה לתחב"צ תקני החניה בתוכניות תקפות נמוכים ויהיה מאוד קשה להגיע ברכב פרטי.

חיים גורן : אם אתה מוריד תקן חניה אפס זה בלתי אפשרי ויש סיבות שאפשר להקל.

יואב זילברדיק : אולי ההמלצה היא קיצונית לגבי תקן אפס.

אורלי אראל : אני מציעה להוסיף לרדת לתקן המינימלי הנדרש. ייתכן תקן אפס אבל ייבחן במסגרת כל תוכנית מפורטת לגופה.

אסף הראל : לא צריך להיבהל מכך. המקומות הללו משורתים במדינה ולא יהיה מקום במדינה משורת כך ואין מקום להכיל רכב פרטי. הרי זה עוד שנים רבות.

חיים גורן : רוב מוחלט צריך להיות משורת בתחב"צ אבל צריך להשאיר מינימום.

אסף הראל : מה זה מינימום?

אורלי אראל : גם כתוב במסמך המדיניות "עד לכדי תקן אפס" אנחנו לא קובעים עכשיו אפס אלא הדבר יבחן.

אסף הראל : האם לאורך כל המתחם הזה יודע לייצר שבילי אופניים המשכיים מההגנה ויהודית לאורך כל המתחם.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	18/05/2022
דיון באישור מדיניות (2)	9 - 0016-22

יואב זילברדיק: במקטע המתקדם ביותר של החרש "ויטניה" יש שביל אופניים ונמשך את זה גם דרומה וגם צפונה. לא נזנח את ציר המסגר החרש חיל השיריון. אנחנו מסתנכרנים עם שד' הקריה שמסתיימת ביצחק שדה.

אסף הראל: איך זה מתבצע

גרי פרידמן: אנחנו הסתכלנו ברחובות הקיימים והתייחסנו בשריון בחרש וצפונה והטמענו. אלו יהיו שבילי אופניים דו כיוונים.

אסף הראל: כלומר יש שני שבילים ושניהם דו סטרי.

גרי: לפחות בחיל השיריון מדובר על דופן אחת.

יואב זילברדיק: בדופן המזרחית מוטמע שביל אופניים. הנקודה של לודויפול שכבר נעשו עבודות תוך כדי עריכת מסמך המדיניות, הציר הירוק שרצינו להמשיך היה עד לודויפול ממש עד גשר של קיבוץ גלויות. העבודות שנעשו שם בגשרים מנעו את הקשר ללודויפול אבל אפשר כמו שנאמר מעיין "ספגטי" בנקודה הזו של דרכים אבל אני מאמין שאפשר לייצר קישור. אלו דרכים רחבות שיכולת להכיל רכב פרטי.

אסף הראל: ברגע שאתה גורע את מערך הרכב הפרטי אתה צריך לתת מענה הולם מבחינת שבילי אופניים כדי שיהיה לך שבילים רחבים שיכולים לאפשר.

חיים גורן: בסוף שאתה מוריד רכב פרטי יהיו שם הרבה אוטובוסים ובסוף לרדת בשביל אופניים לציר באוטובוסים זה נורא.

יואב זילברדיק: (מצגי דיאגרמה) לב המתחם הציר הציבורי יוכל לשמש הולכי רגל רוכבי אופניים וכד' הרחב שלו משתנה והורוד הבהיר מסמן הרחבות של זיקות הנאה. אנחנו חושבים שצריך להיות לציר הזה בסיס ציבורי ברור. ההרחבות הם תרחיש למימוש שנובע גם מיצוי מלואהזכויות בתוכנית המתאר וגם שמירה על שלד ציבורי והרוחב משתנה.

אסף הראל: מה הרוחב בנקודות הצרות וכל המרחב

גרי: הרוחב הם 15 מ' (מה שרואים בסגול חזק) שמגדירים במדיניות שכל זיקת ההנאה יוצרים המשכיות גם איך שאתה מגדר את השטח הפתוח וגם מפלסים. כך שיש המשכיות רק שזה לא מוגדר כשצ"פ. אנחנו ממשיכים את שבילי האופניים בחרש חיל השיריון והמסגר ואנחנו יודעים בהמשך נרצה לראות איך מאפשרים לאופניים להיכנס לתוך המתחם.

עודד קוטוק: האוטוסטרדה של האופניים הם בציר מסגרת החרש חיל השיריון. הלב הציבורי הוא של הולכי רגל ותנועה איטית יותא ולא ראינו את התנועה הגדולה של אפניים בתוך לב הציבורי.

אסף הראל: זה אידאלי לעשות גם וגם והייתי מנסה לחייב זאת שיהיה גם שביל שמשמש ביעוד מטרופוליני נסיעה מהירה על החרש וגם שביל אופניים לגישה במהירות מופחת. נאמר שהחיבור ללודויפול הוא בעייתי קראתי שגם בדרום ללודויפול יש פוטנציאל לעוד אזור.

יואב זילברדיק: התוכנית התקפה ללודויפול היא מצביעה על אפשרות למעבר דרומה לאזור של הולץ ומשם הפארק וכד' מתחת לגשר. אכן כל תוכנית שתקודם בלודויפול החיבור דרומה לשטחים הפתוחים זה רק יועיל ויתרום למתחם.

אסף הראל: אנחנו נדע מבחינת תנועת אופניים נדע להתחבר לשם?

יואב זילברדיק: לעלות מעל גשר קיבוץ גלויות זה לא סביר, והחיבור הסביר הוא מתחת לגשר קיבוץ גלויות. רואים בפירוט שאת לודויפול חוצה ציר ונכון לקשר את לודויפול, בין אם נוכל צפונה ובין אם לא – דרומה המתחם יהיה מחובר.

אסף הראל: בשלב המדיניות כן צריך לחייב שלודויפול ודרומה יחובר למע"ר המחר מסמך המדיניות צריך להגדיר את זה שכל תוכנית מפורטת צריכה להתייחס לזה.

אורלי אראל: אין בעיה להכניס כסעיף להחלטת הועדה. מבקשים להדגיש את זה.

יואב זילברדיק: ממשך במצגת מערך שבילי האופניים. מה שרואים בכחול זהו רב בלוק. העדיפות שלנו היא לקדם תוכנית עבור רב בלוק שלם. המרחב מאופיין בבעלים פרטים וזה מורכב ולכן נותנים גמישות חיים גורן: צריך לשים יד טווח זמנים למתי הדברים הללו יצאו למימוש

אורלי אראל: הקרקע היא פרטית אז אם אין יוזמה זה לא תלוי בנו ולפעמים אין הסכמות. חיים גורן: לכן נחנן צריכים לוח זמנים.

אורלי אראל: אתן דוגמא בחסן ערפה התחילה לפני 20 שנה התחיל התכנון שלה פירוק המושע שדובר 400% בניה ובסוף הגיעו יזמים והגיעו להסכמות עם בלעי קרקע אבל בסוף השוק עושה את שלו. אנחנו מניחים את הבסיס התכנוני.

חיים גורן: אנחנו צריכים לראות איך מסייעים להגיע למימוש כמה שיותר מהר

יואב זילברדיק: מה שרואים בצהוב אלו בנינים יותר משמעותיים תוכניות יותר תקפות עם לא מעט זכויות שקודמו במהלך השנים טרם המדיניות. לא כל האזור הזה הוא לא אותו סטטוס איפה שיש בנין פעיל מאוכלס אנחנו יודעים שהוא ימומש יקח לו הרבה זמן להתממש ולכן בכל כרטיסיה לרב בלוק כזה או אחר נתנו 5 או 6 וריאציות למימוש כל עוד את המרכיב שלנו בשלד הציבורית. העדיפות השניה זה רב בלוק שיכולה להסתכרן עם פחות בעלים. עדיפות שלישית פחות מעודפת שבאישור מה"ע יהיה אפשר להכין תוכנית לחלק ממתחם פתוח אפילו יחידת שטח יותר קטנה אבל את ההשלמה של השלד הציבורי נבקש להשלים. שלא תקודמנה תוכניות שלא תאומות לשלד הציבורי.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9103 - מדיניות מע"ר המחר - מע"ר דרום	18/05/2022
דיון באישור מדיניות (2)	9 - 0016-22

ממשיך במצגת הקצנו עבור כל אזור יחד עם היחידה לתכנון האסטרטגית כאשר אנחנו רואים במע"ר כחלק מהתרומה שלו גם לשכונות שיש להם מחסור בשטחי הציבור. הבנו יכולים להיות מורכביות שם שימושים כמו מגורים ולכן בתחום הסימון הכחול מדרום ללה גרדיה לחרש וויטניה לא נאפשר מגורים כל שהם וזה יתן אפשרות לשימושי חיי לילה וכד'.

דורון ספיר : אפשר לברך על התוכנית?

אורלי אראל : יש לנו כמה נושאים בהמלצת הצוות שאנו רוצים להכניס להחלטת הועדה. יואב זילברדיק : מתחם לודוויפול כלול בתחום המדיניות. המיקום והגאומטריה היחודית והמורכבת, לאורה אנחנו רוצים לאפשר גמישות בהיקפי הבניה והגבהים וזאת בתנאי שיתר המלצות והנחיות המסמך, בעיקרן השלד הציבורי ונוסף עכשיו החיבור דרומה –תשמרנה, כל זה תואם את תא/5000 ואם יהיו עדכונים נוספים במתאר המסמך יתאים את עצמו.

אורלי אראל : בהתאם להמלצת הצוות תקן החניה יהיה עד תקן אפס ובכל מקרה יבחן בכל תוכנית בנפרד ויובא כהמלצה מפורטת לוועדה. ולא מעל תקן מדיניות הועדה המקומית.

אסף הראל : למה לא בין חצי לאפס?

דורון ספיר : אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המסמך המדיניות.

מרחב לודוויפול כלול בתחום המדיניות. לאור המיקום והגאומטריה הייחודית, תתאפשר גמישות בהיקפי הבניה והגבהים וזאת, בתנאי שיתר הנחיות והמלצות המסמך בעיקרן נושא השלד הציבורי והחיבור דרומה תשמרנה בהתאמה לעדכון תכנית המתאר (תא/5500).

בהתאם להמלצת הצוות תקן החניה יהיה עד תקן אפס ובכל מקרה יבחן בכל תוכנית בנפרד ויובא במסגרתה כהמלצה מפורטת לוועדה. בכל מקרה התקן לא יעלה על מדיניות הועדה לתקני חניה בתוכניות.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי