

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות</b>	<b>26/07/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>10 - 0013-23</b>

### רקע כללי:

מטרת מסמך זה הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידומן של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות (כולל תכנית תא/צ') במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. פעולה זו מתחייבת לאור תהליכי ההתחדשות המקודמים ברובע כיום ויקודמו בעתיד.

בין מטרת המסמך עומדת הבהרת והסדרת היחס בין הוראות תממ/5 לבין הוראות תא/5000 בהתייחס לשימושים המותרים בתחום המדיניות. הטרמינולוגיה של שתי תכניות אלה שונה ובהצעה המוצגת לועדה המקומית משולבות הוראות שתי התכנית בהתאם למותר ולמומלץ בראי הצרכים העירוניים כאחד.

### מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מסמך מדיניות למרחב "אורות" (מתחם המכללות)

**מיקום:** מרכז רובע 9.

גבולות:

צפון: רחוב לה-גווארדיה

מזרח: דרך הטייסים

דרום: דרך ההגנה וכפר שלם (שכונת נווה חן, שכונת נווה ברבור)

מערב: דרך משה דיין (שכונת יד אליהו).

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130		חלק	31,32,62,112,241,242,245,251,273,279,306,307,318,320,322,324,328,330,335,337,339,340,359,363,365,367,369,371,373,375,378,379,380	12,13,14,15,32,298 349
6133			257,1022,1024,1026,1028	722,878,879,947
6134			7,8,10,11,12,17,560,561,675,677,681,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,696,697,698,699,700	679
6163				87
6164			5,294,297,300	2,4,137,298

**שטח התכנית:** כ- 260 דונם

### צוות התכנון:

- מחלקת תכנון מזרח, מינהל ההנדסה
- היחידה לתכנון אסטוטגי
- AL/Arch – אדר' אבי לייזר
- סטודיו צורא – אדר' שחר צור

**יזם:** הועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל-אביב

### בעלות:

רמ"י, רשות הפיתוח, עיריית תל-אביב, חוכרים פרטיים, פרטיים למרות אפיונו הסטוטורי של מרחב 'אורות' כציבורי, מספר תאי שטח נמצאים בבעלות פרטית המהווה אתגר אך גם הזדמנות לקידום ופיתוח המרחב. להלן תאי שטח אלה:

- אורט 'סינגלובסקי'
- בית גיל הזהב
- משה דיין 56
- ההגנה 137 (מגרש הדואר)
- מגרש 'בזק'

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות</b>	<b>26/07/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>10 - 0013-23ב'</b>

## **מצב השטח בפועל:**

מרחב 'אורות' הידוע גם בשמו "מרחב המכללות" הינו תא שטח נרחב הממוקם בסמיכות לפארק אדית וולפסון במרכז רובע 9 בעיר תל-אביב-יפו וברובו מיועד עבור מוסדות ציבור ושטחים פתוחים. שטחו עומד על כ-260 דונם והוא ממוקם בין מספר רחובות ראשיים המפרידים בינו לבין השכונות הסובבות.

לאור חשיבות המרחב, ערכי הבינוי וערכי הטבע שזוהו בו, קודם ביוזמת מחלקת השימור תיק תיעוד מקיף הכולל את מרחב 'אורות' ופארק אדית וולפסון אשר הוכן על ידי משרד גרואג הראל בשנת 2021. מסמך המדיניות מתייחס לעבודה שנעשתה.

מרחב אורות מאופיין כיום במגוון שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבור כגון: ביי'ס 'אורט' סינגלובסקי, ביי'ס תיכון עירוני ט', גול-טיים (מועדון קט-רגל), שבט צופים 'צבר', מני'ש (מרכז נוער שכונת), מרכז הטניס, קאנטרי בית ברבור, בית גיל הזהב, הספרייה לתרבות מונגשת ועוד.

רבים משימושים אלה מוקפים כיום בגדרות וחסמים פיזיים, המקשים על תנועה רציפה של הולכי רגל ורוכבי אופניים בתוך המרחב ואל הרחובות והשכונות בסביבתו. למעשה, הקישוריות בכיוון מזרח/מערב לא מתקיימת עבור הולכי רגל, אופניים ו/או רכבים ובכיוון צפון/דרום הקישוריות המועטה המתאפשרת איננה מזמינה או נגישה.

לצורך מיפוי הקיים המרחב חולק ל-18 תאי שטח בהתאם לשימושים בפועל ובעלויות. לכל תא שטח הוכנה כרטיסיה הכוללת פוטנציאל התערבות עירונית, תיאור הקיים, יעודי קרקע, שימושים, זכויות, בעלויות, המלצות תכנוניות: פיתוח, זכויות ונפחים.

קיימים מספר תהליכים תכנוניים/תהליכי מימוש נקודתיים המקודמים כיום במרחב:

- בתא שטח 2 במפה מתוכננת להיבנות מכללת אפקה. התכנון של שלב א' (חלקו הדרומי של תא שטח 2) נמצא בהליך רישוי בהתאם לתב"ע מאושרת, ובמקביל מקודמת תב"ע חדשה אשר תאפשר את שלב ב' העתידי, בחלק הצפוני של תא שטח זה.
- בתא שטח 13א, צפוי להתמקם מטה רשת 'אורט', על בסיס תכנית עיצוב מאושרת.
- בתא שטח 7ב מוקם בימים אלה המרכז לתרבות מונגשת ("הספרייה לעיוורים").

## **מצב תכנוני מאושר ותכניות החלות במרחב:**

תמ"מ 5 תכנית המתאר המחוזית, קובעת את מרבית מרחב 'אורות' (למעט מגרש "בית גיל הזהב") כאזור למוסדות ציבור עירוניים כלל עירוניים ומטרופוליניים.

- א. שימושים ראשיים: מוסד חינוך להשכלה גבוהה (ציבורי או פרטי), מוסד חינוך, מוסד חינוך חקלאי, מוסד דת ותרבות מרכזי, מרכז ספורט, בית חולים, מרכז בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות ממשלה ושטחים פתוחים, המיועדים לשרת אוכלוסייה ברמה עירונית כלל עירונית ומטרופולינית.
- ב. שימושים נוספים: באזור ניתן יהיה לאשר שימושי מסחר, שירותי רווחה, מגורים והארחות בבנייה רוויה, ובלבד ששימושים אלו עומדים בזיקה ישירה לשימוש הראשי באותו מוסד ציבורי, והכל בתכלית ובהיקף כולל, שאינו עולה על 15% מהשטחים העיקריים לבינוי באותו מוסד. באם שוכנעה הועדה המחוזית כי בניה נוספת דרושה לתפעולו של המוסד הציבורי ומשרתת אותו, אזי היא תהיה רשאית לאשר בניה לשימושים הנוספים כאמור, בהיקף העולה על 15%, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה.



תרשים 1 : תשריט ייעודי קרקע תמ"מ/5 (תכנית מתאר מחוזית)

**תא/5000 תכנית המתאר העירונית**, קובעת את מרחב אורות (וכן את מגרש "בית גיל הזהב") כאזור למוסדות ציבור עירוניים.

- א. נספח אזורי ייעוד : אזור מוסדות ציבור עירוניים, כיכר עירונית ושני צירים ירוקים עירוניים.
- ב. נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 15 קומות וכן בנייה נקודתית חריגה לסביבתה לאורך דרך ההגנה.
- ג. נספח תחבורה : לאורך דרך ההגנה קו רק"ל סגול. לאורך דרך משה דיין : קו רק"ל צהוב. דרך הטייסים : דרך עורקית רב-עירונית ושביל אופניים. רח' לה-גווארדיה : דרך עורקית עירונית ושביל אופניים.
- ד. נספח תשתיות : לאורך דרך משה דיין : רצועת מים. חלקו המערבי של מרחב אורות כולל רדיוס מגן ג' של קידוח מים מושבת.
- ה. נספח הערות מיוחדות (אזור תכנון 904) : אזור למוסדות ציבור עירוניים. רח"ק מירבי 8. נדרש מסמך מדיניות אשר יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים : שילוב כיכר עירונית, שילוב מגורים מיוחדים המיועדים לאוכלוסיות יעד מוגדרות (כגון מעונות סטודנטים) והיבטים נוספים כמפורט בסעיף 5.3.2.

\* עדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5500) מסמן בנספח התחבורה והניידות "מרחב חיפוש למסוף אוטובוסים בדרום מרחב המדיניות.

\*\* סוג השימושים המתאפשרים והמומלצים בהתאם לתמ"מ/5 ולתא/5000 (על עדכונה) מפורטים בטבלאות בהמשך המסמך לצד התניות שונות בהקשרם.



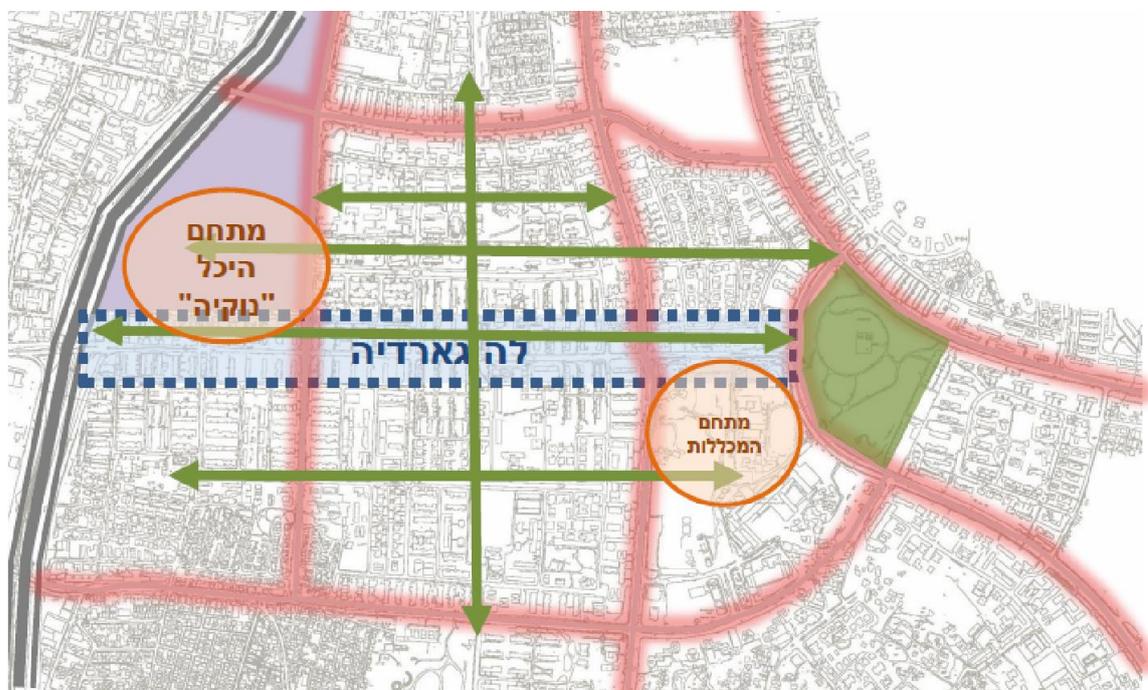
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות דיון באישור מדיניות	26/07/2023 10 - '23-0013

תרשים 2: תשריט ייעודי קרקע תא/5000 (תכנית מתאר עירונית)

- תת"ל 70 רכבת קלה במטרופולין ת"א – הקו הסגול
- תכנית צ' תא/מק/צ 5070271700
- תכנית 466 מרכז אזרחי ומסחרי
- תכנית 889 קביעת אזור לבניינים מיוחדים בעלי אופי ציבורי
- תכנית 1767/ב שינוי ייעודי קרקע, זכויות ושימושים.
- תכנית 1767/ג מתחם לה-גווארדיה – תכנון מחדש של השטח על מנת לשפר את המערך האורבני, שילוב מגוון שימושים.
- תכנית 3/06/20 תרש"צ – ביה"ס "אורט סינגלובסקי"
- תכנית 864 קביעת יעוד למבני ציבור לשם הקמת מרכז לחינוך מקצועי עירוני.
- תכנית 981, 981'א מרכז אזרחי ומסחרי
- תכנית 2616 בית גיל הזהב – הרחבת תכליות, תוספת זכויות, הסדרת מאזן שטחים.
- תכנית 1126, 2617 בית בארבור
- תכנית 2319 שינוי ייעוד קטע משטח לבנייני ציבור למטרות שטח ציבורי פתוח, דרך וחנייה. שינוי חלוקה קיימת של חלקות משנה, קביעת תנאי בנייה וקביעת תיאור הבינוי.
- תכנית 2319 א עירוני ט'
- תכנית 2336 בית המיון לדואר ישראל – המבנה נהרס והתכנית לא בתוקף.

### מדיניות תכנונית קיימת:

מדיניות מרכז רובע 9 (תא/מק/9040). במסמך זה שאושר בשנת 2010 הוגדרו שני מוקדים שיהוו את הלב האזרחי של הרובע: מתחם היכל "נוקיה" ומתחם המכללות (מרחב 'אורות'), כאשר רחוב לה גווארדיה מהווה את הרחוב המרכזי המקשר בין שני מוקדים אלו. מדיניות מרכז רובע 9 הגדירה שני מוקדים אלה אך לא כללה המלצות פרטניות או תכנון מפורט שייסיעו במימושם.



תרשים 3: תא/מק/9040 "מדיניות מרכז רובע 9"

**מדיניות דרך ההגנה (בעריכה, אושרה במסגרת פורום מה"ע ותובא לאישור הועדה במהלך שנת 2024):**

המלצות מדיניות 'אורות' מתואמות עם מדיניות דרך ההגנה (בהכנה) בכל הנוגע לדופן הדרומית של מרחב 'אורות'. מטרת תכנית המדיניות לדרך ההגנה הינה הפיכת דרך ההגנה לרחוב עירוני, פעיל ומסחרי המתעדף הליכתיות ורכבי אופניים. חיזוק תפקודו של רחוב ההגנה כרחוב עירוני המקשר בין השכונות הסובבות אותו.

מתחמי תכנון 17 ו-19 הגובלים בשטח התכנון, מציעה מדיניות דרך ההגנה בניוי של מבני ציבור המייצרים דופן רחוב וגינות עם שבילים המאפשרים גישה לפנים המרחב.



תרשים 4: מקטע דרך ההגנה (מתוך מסמך מדיניות בעריכה)

**מצב קיים:**

המצב הסטטוטורי המאושר, מציג את הסכמה התכנונית של המרחב הנסקר: אזור מבני ציבור התחום ברובו בשכונות מגורים. הסכמה התכנונית המאושרת של מרחב "אורות", במצבו הנוכחי, נשענת על שלושה צירי תנועה עירוניים מרכזיים: דרך ההגנה, דרך משה דיין ורחוב לה גווארדיה. בצפון שטח התכנון תוחמת דרך הטייסים את המרחב ומהווה חיץ בין המרחב הציבורי הבנוי לפארק אדית וולפסון.

הצד המערבי של המרחב עבר שינוי תכנון משמעותיים לאורך השנים, מהתכנון המקורי בשנות החמישים. התכנית שיעדה את מערב המרחב לשטחי מסחר, עודכנה עם השנים בתכניות נקודתיות למוסדות ציבור, כששטחי המסחר נותרו רק בדופן הצפונית של מרחב התכנון: בית גיל הזהב ומגרשי תעסוקה בבעלות עירייה ומדינה שהוגדרו בתכנית תקפה ולא מומשו בשלב זה. שטחי מסחר מועטים צפויים להתווסף בקומות הקרקע של פרויקט הנמצא בהקמה ומיועד בעיקרו לשימושי מגורים ומעונות סטודנטים.

מבני הציבור הקיימים היום במרחב כוללים עד 4 קומות. הפרויקט המוקם בימים אלה בכתובת משה דיין 56 (מגורים ומעונות סטודנטים) מגיע ל-8 קומות וכולל 214 יח"ד למעונות סטודנטים ו-87 יח"ד למגורים. בית גיל הזהב כולל 390 חדרים לדיור מוגן ב-13 קומות מעל מסד הכולל שתי קומות מסחר.

**תיאום הנדסי והנחיות תכנון**

במסגרת הליכי תכנון, נדרש יהיה לבצע סקר תשתיות ומתקנים עליים בהתאם להנחיות מחלקת תיאום הנדסי:

1. מתקנים עילים קיימים במדרכה כגון: ארונות חשמל/ תקשורת, יועתקו לתחום המגרשים הפרטיים, במידה ומוגשת בקשה להיתר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות</b>	<b>26/07/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>10 - 0013-23ב'</b>

2. תשתיות חדשות של חשמל, יהיו תת קרקעיות.
3. חדרי טרפו או שנאים על עמודים קיימים בשטחים ציבוריים, יועתקו לתת הקרקע במגרשים פרטיים ככל שיידרש, ולצורך כך, יידרש הקצאת חדר להעתקת השנאים. כמו כן, חדרי שנאים הנדרשים מטעם חב' חשמל ומתוכננים במגרשים פרטיים יתנו מענה גם לשאר הצרכנים ברחוב כולל מבני ציבור. **קיימים חדרי טרנספורמציה בשטח ציבורי בעירוני ט', אורט סינגלובסקי ובית בארבור.**
- במסגרת תכניות שתקודמנה במרחב תתקיים בדיקה לעניין תשתית זו ותבחן העתקת שנאים לתחום המגרשים ככל שיידרש.
5. זיקות הנאה לאורך מדרכות ציבוריות קיימות או מתוכננות - יש להגדיר גם להנחת תשתיות, לא תותר בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה אלה.
6. ברחוב ההגנה מתוכנן תוואי הרכבת הקלה (קו סגול), יש להתייחס לתוואי מבחינת תשתיות.

#### **איכות הסביבה:**

אקוסטיקה:

- יידרש מיגון דירתי למבנים ומוסדות ציבור לאורך הצירים הראשיים.
- יש לתכנן שימושים ומערכות כך שימנעו מטרדים וחיכוכים בין שימושי מגורים למוסדות ציבור.

#### **מי אביבים:**

- תחום המדיניות ממוקם באזור תפר בין שני אזורים לחץ מים. יש לבצע תיאום במסגרת תכנון מפורט.
- הרחבת רחוב צבי נשרי תאפשר לנו לחבר בין קווי מים וכך לשפר את מערכת המים באזור.

#### **בנייה בת קיימא:**

- במסגרת הליכים תכנוניים במרחב 'אורות', יש לעמוד במדיניות לתכנון בר קיימא שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה במאי 2023 (תא/מק/9144), על עדכונה.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

בהתאם לתפיסת התכנונית כפי שבאה לביטוי בתכנון המחוזי והמקומי - מרחב אורות אמור לשמש עבור שימושים ציבוריים ברמה רובעית, עירונית ומטרופולינית. בהתייחס לתפקודו הקיים ולמצב העתידי הרצוי הוגדר החזון למרחב:

**מרחב "אורות" ישמש כליבה הציבורית והאזרחית של רובע 9 בדגש על השכלה גבוהה, חינוך, תרבות, ספורט, פנאי וצרכים כלל עירוניים ויהווה מרחב ציבורי פתוח, מזמין ומקושר לסביבתו.**

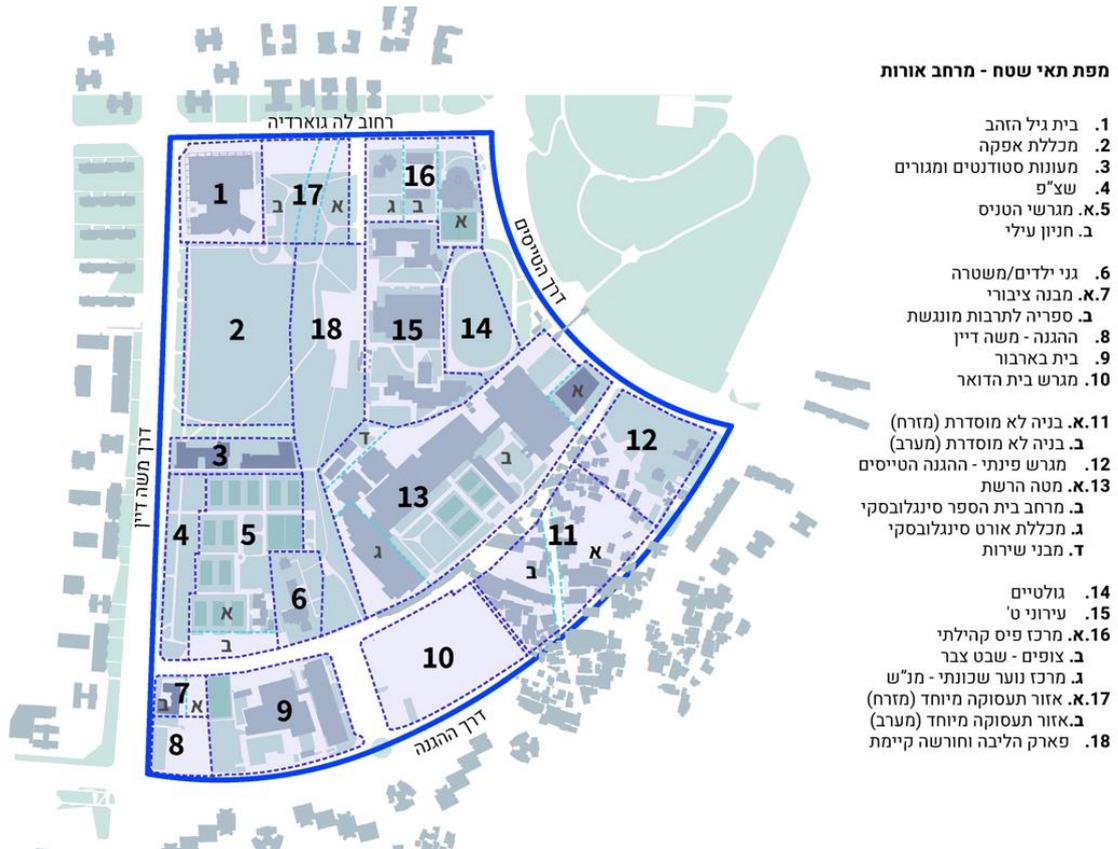
המרחב יהווה את המרכז האזרחי של רובע 9 עם מרחב ציבורי איכותי שיענה על הצרכים של תושבי השכונות הגובלות בפרט והמשתמשים המזדמנים מכל רחבי העיר בכלל. המרחב יעודד מקומות מפגש ספונטניים שיפעלו 24/7/12 לאורך כל חודשי השנה, ימות השבוע והיממה.

הרקמה הקיימת והעתידי תכלול שלד ירוק רציף, הכולל את חורשות העצים הקיימות, וכן יער מאכל (תוואי שטח מיוער, המשלב גידול פירות, ירקות ועשבי תיבול המפיקים תועלת ישירה לבני אדם), גנים ציבוריים, כיכרות ומשעולים ברשת הליכה איכותית נגישה ומוצללת.

#### **תיאור מטרות התכנון:**

מטרת המסמך הינה גיבוש תמונת עתיד הכוללת עקרונות לקידום תכנון ולפיתוח המרחב הציבורי, יצירת שלד ציבורי ירוק, פריסת השימושים בהתאם לצרכים העירוניים והמטרופוליניים ולאפשרויות הסטטוטוריות, וכן התייחסות לדפנות ברחובות הסמוכים, באופן שיאפשר קידומן של תכניות בניין עיר מפורטות בתחום המרחב ומימוש תכניות תקפות. כל זאת, במטרה לפתח את מרחב 'אורות' (המכללות) - כאזור למוסדות ציבור עירוניים עבור תושבי רובע 9 בפרט ותושבי העיר בכלל, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תמ"מ/5.

מרחב התכנון חולק לתאי שטח לגביהם ניתנו המלצות הכלולות בכרטיסיות הנלוות למצגת המדיניות.



תרשים 5 : מפת חלוקת המרחב לתאי שטח

**פירוט יעדים/שימושים :**

על מנת לממש את תפיסת התכנון המחוזית והעירונית ואת החזון שהוגדר למרחב וכן בכדי לענות על צרכי הציבור של תושבי הרובע והעיר, הוגדרו השימושים הציבוריים הרצויים במרחב לפי משפחות שימושים כלליות (לדוגמא, ספורט, חינוך תפעול) וזאת בהתאם לצרכים העירוניים ועל פי הקבוע בתכניות התקפות.

רשימת השימושים גובשה בהתאם לשימושים המותרים בתממ/5 ובתכנית המתאר תא/5000 על עדכונה וכן בהתאם לצרכים העירוניים על פי פרוגרמה שנערכה לכלל רובע 9 וכן צרכים שעלו מיחידות עירוניות בתחומי החינוך, שירותים חברתיים, קהילה, תרבות, ספורט, ותפעול.

להלן דיאגרמה הממחישה את שילוב השימושים המתאפשר והמומלץ למרחב במסגרת תכניות חדשות אשר מטרתה הינה הבהרת היחס בין תממ/5 ותכנית המתאר תא/5000 על עדכונה :

**לפחות 85% עד 15% בזיקה לשימוש ראשי**

<b>שימושים ראשיים</b>	<b>חינוך והשכלה</b>	<b>בריאות ורווחה</b>	<b>מוסדות ממשלה ועירייה</b>	<b>שימושים נוספים</b> (בהתאמה לשימושי המתאר: דיוור מוגן, מעונות סטודנטים, מלונאות, מסחר)	<b>מסחר</b>	<b>האדחה</b>
	<b>תרבות וקהילה</b>	<b>ספורט</b>			<b>רווחה</b>	<b>מגורים</b>

<b>מקרקעין בבעלות פרטית</b>	<b>מקרקעין בבעלות ציבורית (סעיף 3.5.1 - תא/5000)</b>
שימושים ציבוריים לפי סעיף 188 (בזיקה לשימוש הראשי) מעונות סטודנטים/דיוור מוגן עד 15% שימושים ציבוריים לפי 188 סעי' מסך השטחים העיקריים שייקבעו לשימוש הראשי. מתוכם, עד 5% לשימושים נלווים סחירים (בהתאם למתאר)	שימושים נוספים מותרים ע"פ מתאר, למעט תעסוקה עד 15% מהשטחים העיקריים מהשימוש הראשי
<b>פירוט והבהרה נוספת בטבלאות שלהלן:</b>	

<b>הנחיות לשימושים ראשיים במסגרת תכניות חדשות (מיועדים לשרת אוכלוסייה ברמה עירונית, כלל עירונית ומטרופולינית) בתכניות חדשות שתקודמנה מתוקף תכנית המתאר תא/5000 על עדכונה ובהתאם להוראות תמ"מ 5 (שימושים אלו ייתכן ויופעלו במסגרת ציבורית או פרטית)</b>		
<b>שימוש ראשי</b>	<b>פירוט</b>	<b>הערות ותנאים</b>
<b>חינוך והשכלה</b>	בתי ספר על יסודיים ומוסדות להשכלה גבוהה.	השימושים בתכנית יקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
<b>תרבות וקהילה</b>	מוסדות תרבות ואמנות כגון – מוזיאון, תיאטרון, ספרייה וכדו' מוסדות קהילה כגון תנועות ומרכזי נוער, מרכז קהילתי וכדו'.	במסגרת קידום התכנית המפורטת תשקול הועדה את הצורך ואת ההתאמה של השימושים המוצעים בהתאם לרשימת השימושים.
<b>בריאות ורווחה</b>	מוסדות רפואה כגון שלוחה של בית חולים, מרפאות (רובעית, יועצת, בית רופאים וכדו'), ושימושי רווחה (בהתייחס לתדריך הקצאות של משרד הרווחה).	במידה ומוצע שימוש המצריך לדעת הועדה המקומית תיאומים ו/או אישורים מול גורמים נוספים, יוצגו תיאומים ואישורים אלו בפני הועדה.
<b>שימושי ספורט</b>	שימושי ספורט בשטחים פתוחים ובנויים	הקצאות לצורכי ציבור: במסגרת קידום תכנית לתוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר תא/5000 על עדכונה, ייבחן הצורך בהקצאות לצורכי ציבור בהתאם למאפייני התכנית המוצעת.
<b>מוסדות ממשלה ועירייה</b>	מתקני חירום והצלה, תפעול ולוגיסטיקה, משרדים ממשלתיים או עירוניים וכדומה.	הועדה תהיה רשאית לקבוע הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים למוסדות ציבור ו/או שטחים מבונים.
<b>שטחים פתוחים</b>	כמפורט במדיניות	הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים תיקבע בהתייחס לתכנית המדיניות ולתכנון המוצע.

<b>הנחיות לשימושים נוספים ונלווים במסגרת תכניות חדשות (עפ"י תמ"מ 5 ותכנית המתאר תא/5000) במסגרת שימושים אלה לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג למעט המפורט בטבלת השימושים. בתא שטח 17 ייבחן שילוב מגורים בתכנית עתידית בהתאם להוראות תא/5000 על עדכונה.</b>		
<b>שימוש נוסף/נלווה</b>	<b>פירוט</b>	<b>הערות ותנאים</b>
<b>מעונות סטודנטים</b>	- שימושים: השימושים המפורטים מימין יותרו בהתאם לצרכים	יהיו בזיקה למוסד חינוך להשכלה גבוהה, ויופעלו מטעם/באחריות המוסד החינוכי.

<p>יהיו בזיקה למוסד בריאות או רווחה. בהתאם למדיניות העירונית לדיון מוגן ולחוק דיון מוגן.</p>	<p>העירוניים ולשיקול דעת הועדה ובלבד שהם עומדים בזיקה ישירה לשימוש הראשי של מוסד הציבור המוצע בתכנית.</p>	<p><b>דיון מוגן</b></p>
<p>יתרו במגרשים בבעלות עירייה או מדינה בלבד (בהתאם להוראות תא/5000 על עדכונים) כשימוש נלווה לשימוש ראשי של מוסד חינוך להשכלה גבוהה או מוסד בריאות ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.</p>	<p><b>יישום:</b> שטחי הבנייה לשימושים הראשיים והנוספים/נלווים ייקבעו ויישמו באותו מגרש.</p>	<p><b>מלונאות</b></p>
<p>שימושי מסחר יותרו בזיקה למוסד הראשי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולהוראות תמ"מ 5 ותא/5000 על עדכונים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במגרשים שאינם בבעלות עירייה או מדינה (*) - עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית.</li> <li>- במגרשים בבעלות עירייה או מדינה (***) - עד 15% מהשטחים העיקריים באותו המוסד במסגרת השטחים הבנויים במגרש עליו ממוקם המוסד.</li> </ul> <p>* בהתאם למותר ע"פ תא/5000 על עדכונים</p> <p>** 15% במסגרת תמ"מ/5 בדומה ליתר השימושים הנוספים אך תכנית המתאר מאפשרת את השימושים הנוספים (שהם לא 188) רק במקרקעין עירוני/מדינה</p>	<p><b>שטחי בנייה:</b> סך כל השטחים לשימושים הנוספים/נלווים לא יעלה על 15% מתוך סך השטחים העיקריים שייקבעו לשימוש הראשי</p> <p><b>גמישות:</b> חריגה ממאזן השטחים הקבועים לשימושים הנוספים/נלווים (מעל 15%) כפופה לאישור המחוז בהתאם לקבוע בתמ"מ 5 ואפשרית גם בתכנית בסמכות הועדה המקומית</p>	<p><b>מסחר</b></p>
<p>הבהרות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>שימושים:</b> השימושים המתאפשרים בטבלה לעיל מבוססים על השימושים המותרים בתמ"מ/5: מסחר, רווחה, הארחה ומגורים.</li> <li>תא/5000 על עדכונים מאפשרת כשימוש ראשי רק שימושים ציבוריים וכשימוש נוסף בלבד מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. סעיף 3.5.1 (ג) (4) בתא/5000 מאפשר את השימושים הנוספים רק במקרקעין שהם בבעלות מדינה או עירייה. סעיף זה נלקח מסעיף 62א(א1)(11) בחוק.</li> <li>- <b>יישום:</b> מטרת ההנחייה הינה לבסס את הזיקה הנדרשת בתמ"מ/5 (סעיף 4.4.2.1) בין שימושים נוספים/נלווים לשימושים הראשיים ולהבטיח מימושים בתחום מגרש אחד.</li> <li>- <b>שטחי בנייה:</b> סך השטחים עבור שימושים נוספים/נלווים נקבע בתמ"מ/5 ובתא/5000. משמעות הדבר היא כי הסך המירבי הכולל לשימושים אלה (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחדיו) <u>מהווה חלק</u> מה-100% (רח"ק מירבי) המתאפשרים במסגרת תכנית המתאר העירונית על עדכונים.</li> <li>- <b>גמישות:</b> הגמישות הנזכרת לעיל קבועה בתמ"מ/5 והוגדרה בידי המחוז.</li> </ul>		

<p><b>מגרש בית גיל הזהב – קידום תכנית בניין עיר חדשה מתוקף תא/5000 על עדכונים</b></p>		
<p>הערות והתניות</p>	<p>שטחים</p>	<p>שימוש</p>
<p><b>תנאים לקידום תכנית:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקצאות לצורכי ציבור.</li> <li>2. תרומה למרקם העירוני ולעיצוב עירוני בהיבטים של פריסת המבנים, גובהם, תכנית הבינוי והמרחב ציבורי, בחינה ושילוב של ערכים פיזיים, אדריכליים ותפקודיים המאפיינים את הבינוי במגרש במצב הקיים.</li> <li>3. שימושים אפשריים בתכנית חדשה לשיקול דעת הועדה המקומית (בהתאם לתא/5000 על עדכונים): מוסד חינוך להשכלה גבוהה, מוסד תרבות, בתי חולים או מרפאות, מוסדות עירוניים וממשלתיים, בית אבות, מוסד סיעודי, דיון מוגן (בהתאם למדיניות העירונית בנושא).</li> </ol> <p>שימוש נלווים – מסחר - עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית לא יותרו לשימושי מגורים למעט המפורט מעלה.</p>	<p>שטח המגרש 8.2 דונם בייעוד מגרש מיוחד.</p>	<p>תמ"מ/5: אזור מגורים תא/5000: אזור למוסדות ציבור עירוניים</p>

**שיתוף, עדכון והתייעצות בקרב יחידות עירייה:**

במסגרת גיבוש מסמך המדיניות, קוימו מפגשים עם גורמים עירוניים רלוונטיים וגופים שונים הפועלים במרחב אורות. במטרה ללמוד את הצרכים השונים ולגבש המלצות לשימושים הרצויים במרחב: מינהל קהילה, תרבות וספורט - אופיר וגמן, אלון בלום, תומר ארצי (25.1.2022) מרכז הטניס - אייל תעוז, תמיר מורד, קרן שור (12.01.2022) בית בארבור – עלמה שירן, אלעד סלע, גל טפרברג (07.01.2022) אגף התרבות – גיורא יהלום, צלילי בן נבט (03.02.2022) נוער וצעירים – אסף יצחקי, עידן אוזן (24.02.2022) מינהל החינוך – אורית בן אסא (14.03.2022) מינהל שירותים חברתיים – גילה לניאדו, נועה רום (03.07.2022) תכנית אב ללוגיסטיקה ותפעול, תכנית מתאר למוסדות בריאות תמ"מ 49 – תמי כורם (תכנון אסטרטגי)

לצד הגורמים העירוניים התקיימו פגישות עם גורמים פרטיים הפועלים במרחב ומעוניינים בקידום תכנון. להלן המלצה לשילוב של שימושים ברמה הרובעית והעירונית במרחב אורות (כפי שעלו בהתייעצות עם יחידות עירוניות):

תחום	שימוש	שטחים	הערות ותנאים
תפעול	מאר"ז – מרכז לוגיסטי קטן	מגרש בשטח 3-5 דונם	מרכז לוגיסטי שיאגד פעילות של יחידות התפעול השונות – תברואה, שפ"ע, וצרכים לוגיסטיים עירוניים (שימושים: משרדים, אחסון - בתת הקרקע, חניה לרכבים - ניתן חלקית בתת הקרקע)
חרום ובטחון	משטרה	שטח בנוי - כ-4,000 מ"ר ברוטו	מעבר של משטרת השכונות הפועלת כיום בדרום הרובע (מדרום לרח' בר לב) יש לדאוג שהמגרש נותן מענה עתידי לתחנת משטרה גדולה
תרבות	מרכז תרבותי לרובע 9	מבנה בשטח של -5000 מ"ר 7000	כדוגמת בית אריאלה – מרכז חינוכי לצרכי תרבות
ספורט	קיימים: מגרש קט-רגל, מגרשי ספורט של עירוני ט', אורט סינגלובסקי, קאנטרי בית בארבור ומרכז טניס		נדרש ארגון מחדש של מתקני ושימושי הספורט לשימוש יעיל יותר בקרקע ופתיחות למרחב הסובב בכל שעות היממה וימות השבוע. ניתן לבחון שימוש בתת הקרקע לשימושים ציבוריים כגון מחסנים לוגיסטיים, תוך שמירה על שימושי הספורט העיליים.
נוער וצעירים	שדרוג שבת צופים קיים – שבת צבר	מגרש שבת הצופים ומני"ש בשטח של כ-5 דונם	מוצע כי ירוכז בחלק הדרומי של תא שטח 16 (מתחם קהילה ונוער). החלק הצפוני של המגרש ישמש עבור מרכז נוער שכונתי קיים (או מבנה חדש עתידי) + פונקציות נוספות כגון מרכז תרבות, מרכז יזמות לנוער, מרכז צעירים
	מרכז צעירים שכונתי - מני"ש	שטח בנוי נדרש כ-300 מ"ר	
	מרכז חדשנות ויזמות	שטח בנוי נדרש כ-300 מ"ר	כדוגמת "שרונה האב" הפועל במתחם שרונה ונותן מענה לבני נוער בעיקר מדרום וממזרח העיר. השימוש יכול להשתלב בשטחי ציבור מבונים.
	ארגוני נוער עצמאיים	שטח בנוי לפחות 150 מ"ר + שטחי חוץ	בית קבע לארגונים כגון כנפיים של קרמבו, בני עקיבא
חינוך	קיימים: 2 בתי ספר על יסודיים – אורט סינגלובסקי ועירוני ט'		אין כוונה להרחיב את היקף הפעילות של בתי הספר בעתיד. עלה צורך בפתיחות וקישוריות למרחב הסובב.
	מוסדות חינוך ברמה עירונית ורובעית	מרכז חמד"ע לחינוך מדעי: שטח בנוי כ-4,000 מ"ר ברוטו על מגרש 1.5-2 דונם. יתר השימושים בהתאם לצורך	מרכז חמד"ע, חינוך מיוחד, חינוך חרדי, גני ילדים לאוטוטיסטים
	מוסדות חינוך על יסודיים – אוניברסיטאות ומכללות		במרחב מתוכננת להיבנות מכללת אפקה (עוברת ממיקומה הנוכחי בצפון העיר).
רווחה	שימושי רווחה ברמה רובעית וכלל עירונית	בהתאם לצורכי מינהל השירותים החברתיים.	שימושי רווחה לא עירוניים יתאפשרו בכפוף לבחינת הצורך ולתיאום עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה ומחוצה לה.

**אתגרי התכנית:** פתיחת חסמים פיזיים בכיוון מערב/מזרח צפון/דרום. שמירה על צמחייה ותיקה ועצים בוגרים המייצרים צל באמצעות כיסוי צמרות אינטנסיבי. מינון ומיתון כניסת כלי רכב לליבה תוך מתן פתרונות לתנועות רכות, עידוד הליכתיות, הסרת גדרות בין מוסדות הציבור ובתי הספר, הנגשת השימושים הציבוריים השונים תוך מציאת פתרונות טופוגרפיים, החייאת דרכים היסטוריות ('מטרוקות'), שיפור הקשר בין פארק אדית וולפסון למרחב 'אורות', פריצת משעולים לחיבור דרך הטייסים עם דרך משה דיין, שדרוג תשתיות מים, ביוב וחשמל. שמירה על מרחבים פתוחים לניהול וויסות נגר עילי, הסדרת בנייה לא מוסדרת בדרום מזרח המרחב, גיבוש תפיסה תכנונית סדורה למספר מגרשים בבעלות פרטית המוגדרים בייעוד ציבורי (לפי תמ"מ 5 ותא/5000). איגום משאבים והסדרה של פיזור השימושים הקיים כיום במרחב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות</b>	<b>26/07/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>10 - '23-0013</b>

### עקרונות בינוי מוצעים :

אופי הבינוי המוצע במרחב "אורות" מתאפיין ביצירת דופן פעילה, בנויה בעיקרה כלפי הרחובות הגובלים. לאור אופיו הציבורי של המרחב, החזיתות הבנויות תאפשרנה נגישות מירבית למשתמשים.

בינוי זה יאפשר יצירת מרחב ציבורי הכולל גינות, כיכרות, שבילי הליכה ובפרט שמירה על השטח הפתוח במרכז המרחב עבור פארק ציבורי חדש – פארק הליכה, אשר יקשר בין דרך ההגנה לרחוב לה-גווארדיה וכן יסייע ביצירת חיבורי בין מזרח (דרך הטייסים) למערב (דרך משה דיין).

תכנית המתאר תא/5000 מתווה את נפחי הבנייה המירביים המתאפשרים, לצד תכניות תקפות במידה וימומשו. במסגרת זאת, המסמך ממליץ על בניה לגובה בצמתים המרכזיים על דרך ההגנה: בצומת משה דיין ודרך ההגנה וצומת דרך הטייסים ודרך ההגנה עד גובה של 25 קומות. בינוי גבוה נקודתי נוסף יתאפשר בנסיגה מדרך ההגנה בלבד ובכפוף לבחינה תכנונית.

על מפגש רחוב לה-גווארדיה וצומת משה דיין ממוקם בית גיל הזהב הכולל קומת מסד מסחרית כפולה ומעליה מגדל בן 13 קומות. מומלץ על תוספת בינוי מידתי מעל מגדל בית גיל הזהב אשר תיבחן עם מחלקת השימור בעירייה. בהתאם לכך, תא שטח 17 ממזרח לבית גיל הזהב, מוצע בינוי בנפח זהה למבנה גיל הזהב, ככל שיאושר.

קווי בניין: תכנית המדיניות למרחב "אורות" אינה מגדירה קווי בניין, אך מתווה את עקרונות התכנון של מדרכות רחבות בדרך ההגנה עם שדרת עצים כפולה בצד הצפוני של הרחוב, בהתאם לתכניות המדיניות לדרך ההגנה. קווי בניין על רחוב לה גווארדיה ומשה דיין הינם בהתאם לתכניות קיימות ו/או תכניות מדיניות רלוונטיות. כל תכנית שתקודם בסמיכות לרחובות הגובלים תדרש לבחינת החתך המוצע כלפי רחובות אלה, במטרה לעודד הליכתיות ושימוש באופניים.

### עקרונות התכנון:

- קישוריות מיטבית להולכי רגל ושבילי אופניים ללא תנועת כלי רכב פרטיים בליבת המרחב.
- מרחב ציבורי פתוח ירוק וממותן אקלים, עשיר, מגוון, אטרקטיבי ומזמין.
- יצירת כניסות מוגדרות למרחב מדרום - דרך ההגנה, ומצפון - רחוב לה גווארדיה.
- חיבור מארג שבילים ומשעולים בכיוון מזרח-מערב שינגיש בין שכונות המגורים בהיקף לשימושים
- הקיימים והעתידיים במרחב 'אורות'.
- הבינוי הגובל ברחובות הראשיים יכלול שימושי מסחר בקומת הקרקע, לצד גינות וכיכרות שיתרמו ליצירת רחובות מגוונים כאשר השימושים והבינוי התוחמים את פארק הליכה, יאפשרו מרחב ציבורי משותף ובטוח עבור התלמידים, התושבים והמבקרים למגוון פעילויות חוץ.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:** המרחב מקושר היטב לתחבורה ציבורית באופן המאפשר צמצום תנועת כלי רכב פרטיים וחניות. על דרך ההגנה מתוכננות 2 תחנות רכ"ל: (1) מפגש דרך ההגנה ודרך הטייסים, (2) מפגש דרך ההגנה ומשה דיין, כך שהמרחב צפוי להיות מקושר אף טוב יותר בעתיד באמצעות תחבורה ציבורית. להלן התייחסות מתואמת עם אגף התנועה:

#### 1. דרכים ורחובות בתחום המדיניות:

- ביטול מרבית הדרך הסטטוטורית המאושרת צפון-דרום אשר אינה עונה על צרכי המרחב ואף פוצעת אותו. הדרך הסטטוטורית נוצרה בתכנית 1767ג (משנת 1998) ונועדה בעבר לשרת מספר גבוה מאד של חניות (הוצגו כ-2,200 מ"ח רק בתחומי תכנית זאת), ולכן בראיה של היום, עם עידוד תחבורה בת קיימא ותקני חנייה נמוכים בהרבה, אין בה צורך ומימוש יהווה פגיעה במשתמשי הדרך המועדפים: הולכי רגל, רוכבים ומשתמשי תחבורה ציבורית.
  - ייבדקו צרכי נגישות תחבורתית לבית ספר עירוני ט'. ככל שיזוהה צורך, ייבחן מענה באמצעות רחוב טשרנא כדרך מצומצמת ללא מוצא. דרך זו תהיה משולבת/ממותנת ותכלול ניהול תנועה ברחוב (ברמת תימרוור כמו רח' סעדיה גאון).
  - לא מומלץ על חיבור לרכב פרטי בין כביש צפון-דרום (רח' טשרנא) לכביש 2.
2. ליצירת חיבורים מיטביים עבור מרחב זה ותכנון רחוב על כל המשתמע מכך לטובת שיפור הנגישות לכלל השירותים במרחב, מומלץ כי רחוב צבי נשרי יתחבר לדרך הטייסים (הסדרי תנועה סופיים ואופן התחברות יקבעו עם תכנון מפורט לרחוב לביצוע).

מס' החלטה	התוכן
26/07/2023	תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות
10 - - '23-0013	דיון באישור מדיניות

3. תכנון החיבורים כלפי דרך ההגנה יבוצע בהתאמה לתכנון מפורט של תוואי הרק"ל (קו הסגול).
4. רשת שבילי האופנים במסגרת התכנית האסטרטגית לאופנים 2025 קבעה בכלל הרחובות בהיקף התכנית רשת ראשית של שבילי האופנים ובתחום המדיניות לאורך רחוב טשרנא, עם חיבור לכביש מספר 2 ועד צבי נישרי, חוצה רשת משנית.
5. בדרך הטייסים עובר שביל אופנים כחלק מהרשת המטרופולינית אופני-דן.
6. ברחוב צבי נישרי מתוכנן שביל אופנים כמענה משלים לרשת שבהמשך ישתלב עם חתך הרחוב החדש ויתווסף לרחוב סך זכות הדרך.
7. גישות למגרשים:
  - למבני הציבור הפונים לרחוב צבי נישרי יתכננו גישות לרכב מרחוב זה. לא תותר גישה לרכב ולדו-גלגלי מדרך ההגנה, דרך משה דיין ומדרך הטייסים.
  - כל הגישות ייבחנו באופן פרטני מול אגף התנועה.
  - לצורך צמצום רמפות, ניתן יהיה לחבר בין חניונים סמוכים ולהשתמש ברמפות ככניסה משותפת עם רישום זיקת הנאה בין המגרשים. הגישה לרכב למגרשים הפונים לרחוב לה גוארדיה תהיה משותפת עם חיבור במרתפי החניה. ככל שיתממש רחוב טשרנא תיבחן הגישה מרחוב זה במענה לשני המגרשים ביעוד תעסוקה.
8. רמפות הגישה יהיו בתחום הנפח הבנוי והשיפוע יתחיל מקו הבינוי.
9. חתכי רחוב:
  - משה דיין כולל מעבר חצייה – עפ"י מצב קיים, ככל שיאושר תכנון עדכני יותר, יש להטמיעו.
  - דרך ההגנה – בתאום עם הרק"ל ומדיניות דרך ההגנה, מומלץ על הרחבת המדרכה הצפונית בהתאם להמלצות המדיניות (רחוב 6-10 מ' בהתאם לתכנון המפורט).
  - הסדרי התנועה ברחובות הטייסים, לה גרדיה ייבחנו שלא במסגרת המדיניות.
10. בהתאם לנספח העיצוב העירוני לעדכון תכנית המתאר, בו מוצגים צירים ירוקים המחברים בין מרחב אורות לפארק אדית וולפסון, תיבחן תוספת של מעברי חצייה בדרך הטייסים לטובת קישוריות זו.
11. כל תכנית תציג חיבור לרחוב כולל בחינת חתך הרחוב עם אפשרות להרחבה על חשבון המגרש הפרטי באמצעות הפקעה/זיקת הנאה לטובת יצירת רחוב מיטבי עבור כלל המשתמשים.
12. התכניות יציגו צמצום שטחי חנייה עילית בתחומן והחלפתם בחנייה תת"ק בהתאמה לשימוש ולתקן החניה ללא תוספת מעבר.
13. תקני חנייה:
  - מוסדות אקדמיה – התכנית התקפה תא/1767/ג מאפשרת מ"ח רבים אשר חלקם ימומש במסגרת תכנית מכללת אפקה שלב א'. קיומם יאפשר לצמצם תקני חנייה בתכניות עתידיות.
  - מעונות סטודנטים + דיור מוגן – התקן יקבע בהתאם לתקן התקף.
14. תקני חנייה:
  - שילוב השימושים השונים במגרשים בהם לא הותנע תכנון ייקבע בהתאם להנחיות המדיניות הנגזרות מתכנית המתאר העירונית תא/5000 על עדכוניה ותכנית המתאר המחוזית, תמ"מ/5.
  - תקן החנייה ייבחן פרטנית וייקבע בהתאם לשימושים שיוצעו במסגרת התכנון המפורט.
  - תיכון עירוני ט' – רחוב טשרנא יהווה דרך גישה לתיכון לטובת היסעים.
  - במסגרת קידום של פרויקטים חדשים או מימושן של תכניות תקפות במרחב אשר יכללו חניונים תת"ק, יש לבחון העברת החניון הצמוד לכניסה במסגרת בחינת תקן חנייה ייעודי.
  - קמפוס אורט – תקני חנייה נקבעו בתכנית העיצוב.
  - מגרשי תעסוקה – במידה וימומשו לפי תכנית תקפה תקני חנייה יהיו לפי התקן הקבוע בה, במידה ותוכנן תכנית חדשה ייקבע תקן מופחת בשל נגישות תחבורתית טובה כולל מתע"ן, שלא יעלה על 1:350 לשימוש משרדים.
  - שימושי מגורים בעלי זיקה לשימושים הראשיים – מומלץ תקן מופחת ביחס למדיניות תקני חנייה למגורים בתב"עות חדשות בשל הסמיכות בין המגורים לתעסוקה/לימודים והקירבה למתע"ן.
  - מסחר – מומלץ תקן מופחת, 1:100 כתקן מירבי (ניתן יהיה לרדת עד לתקן 0)



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות</b>	<b>26/07/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>10 - 0013-23</b>

על מנת ליישם את המלצות המסמך, בפרט אלו הנוגעות למרחב הציבורי בתחום בעלות העירייה, מומלץ על קידום עבודת המשך אשר תסייע בגיבוש המלצות קונקרטיות בהתייחס לפיתוח מרחב הציבורי, נגישה אל מרחב אורות והסרת חסמים שזוהו.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :**

יואב זילברדיק: מטרת מסמך זה הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידומן של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות (כולל תכנית תא/צי) במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. פעולה זו מתחייבת לאור תהליכי ההתחדשות המקודמים ברובע כיום ויקודמו בעתיד.

בין מטרת המסמך עומדת הבהרת והסדרת היחס בין הוראות תממ/5 לבין הוראות תא/5000 בהתייחס לשימושים המותרים בתחום המדיניות. הטרמינולוגיה של שתי תכניות אלה שונה ובהצעה המוצגת לועדה המקומית משולבות הוראות שתי התכנית בהתאם למותר ולמומלץ בראי הצרכים העירוניים כאחד.

מציג את המדיניות במצגת.

יואב זילברדיק: מסמך מדיניות מאפשר קישוריות מיטבית להולכי רגל ושבילי אופניים. המסמך ממליץ על יצירת מוקד תרבות במרכז הפארק. יש שימושים קיימים כמו אורט סינגלובסקי ותיכון עירוני ט', יש מרכז טניס קיים ביחס אליו מומלץ לייעל את השימוש במגרשים הקיימים או שימושים מקבילים לטניס באולם סגור. המגרשים פזורים היום בצורה לא יעילה ומומלץ לבחון שיפור.

מלי פולישוק: למה המגרש של התרבות הכי קטן?

יואב זילברדיק: זה לא שטח קטן. המגרש הקיים הינו בשטח של כ-1.5 ד' ובמסגרת תכנית בניין חדשה אף ניתן יהיה לבחון הגדלתו.

אסף הראל: הסגול הוא מאוד גדול. איפה יש מגורים מיוחדים?

יואב זילברדיק: יש שימוש לדוור מוגן בבית גיל הזהב וכן פרויקט משולב של מגורים ומעונות סטודנטים הנמצא בהקמה

מבחינת שימושים, תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5, קובעת חמישה שימושים ראשיים אפשריים אשר יהוו לפחות 85% מסך השטחים. יש אפשרות לשלב בזה שימושים נוספים כמפורט בטבלה של עד 15% אשר מתאפשרים אך ורק בזיקה לשימוש הראשי. לדוגמא, אם רוצים להקים מעונות סטודנטים חיים להקים מכללה.

אסף הראל: זאת אומרת 85% יהיו בנושא חינוך והשכלה או תרבות או בריאות או ספורט 15% מהם בהתאם לשימוש אפשר לעשות דוור מוגן תלוי. ביחס לתמ"מ 5 זה לא סותר אותו? יואב זילברדיק: המסמך מסדיר את היחס בין הוראות תמ"מ 5 להוראות תכנית המתאר תא/5000. הנושא נבדק ואנו לא סותרים אף אחת מהן.

הראל אברהם אוזן: המסמך מיישב. אנו לא סותרים את התמ"מ, הוא נותן הסבר, עושה את הסדר. יואב זילברדיק: ביחס לשימושים הנוספים, המסמך מבחין בצורה ברורה בין מקרקעין בבעלות פרטית לבין מקרקעין בבעלות ציבורית.

אסף הראל: בבעלות פרטית אפשר רק מעונות סטודנטים או דוור מוגן, לא לפי האחוזים אלא לפי השימושים. אם מאפשרים מלונאות אז זה יתאפשר רק בבעלות ציבורית? יואב זילברדיק: כן, ולפני ההנחיה הכלולה במסמך היה קשה לספק מענה בכזו קלות. הטבלה המוצגת היא סכמטית ואילו המסמך עצמו כולל את מלוא ההנחיות המפורטות.

ביחס לבינוי, יש בינוי עקרוני וסכמתי ויש בינוי קיים או נמצא במהלך שלבי תכנון מתקדמים או שלבי בניה. יש המלצות לבינוי בדופן הצפונית של דרך ההגנהאופן מתואם עם מדיניות ההגנה שאושרה בפורום מהנדס העיר. יש תא שטח שמשמש למני"ש או צופים בו אנו ממליצים על ייעול השימושים.

במסגרת המסמך נעשתה בדיקה מפורטת לגבי מה אנו יכולים לבקש לאור תוספת הזכויות המשמעותית שצפויה להתקבל כאן ומתאפשרת, כיחס רח"ק מירבי. אנו ממליצים במסגרת תכניות חדשות על אפשרות לפיה הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע גם הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, גם מגרשים למוסדות ציבור שיוקצו ממגרשים קיימים וגם שטחים ציבוריים בנויים.

אסף הראל: התוכנית יפה וטוב שמסדירים את הקרקע. האם יש מדיניות לעניין התחבורה?

אורלי אראל: השטחים הם ציבוריים, הקרקע היא עירונית. לשטחים ציבוריים יש תקן. בסוף אלו הן החלטות עירוניות לכל דבר ועניין.

אסף הראל: התוכנית יפה. אני משער שאין חניונים מתחת לפארק הליבה והאם יש מדיניות תחבורה למתחם.

אורלי אראל: כעיקרון השטחים הם ציבוריים על קרקע עירונית זו החלטה עירונית, תוכניות בתוקף הם בתוקף. שטחים ציבוריים יש להם תקן. בסופן של דבר אלו החלטות עירוניות לכל דבר ועניין.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9140 - מדיניות מרחב אורות</b>	<b>26/07/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>10 - 0013-23</b>

אסף הראל: אנחנו בשטח עירוני אפשר כבר עכשיו להמליץ על תקן מינימלי כי המתחם צמוד לרכבת הקלה.

אירנה זילברמן – תנועה יש לנו פרק מכובד שהיחידה שלנו התעמקה והתייחסה לכל דופן מרקם שימוש בשטח הזה. פרטנו את כל תקני החניה והדגש היה תקן חניה מופחת עד כדי אפס. יש שימושים שניתן תקן מירבי שהוא נחשב עדיין מופחת. אם זה משרדים תעסוקה 1/350 מסחר 1/100 ויש שימושים מסויימים שהורדנו לאפס וזה נכתב במדיניות כדי לתת לגיטימציה בתוכנית מפורטות. לתוכניות שהתקדמו כמו מכללת אפקה כבר הסתייגו מהתוכנית המאושרת ונאמר לכשתתקדם תוכנית מפורטת חדשה האזור יגביל בחניה התייחס לפול החניה הקיים ויפחית מקסימלית מבחינה החניה העתידית שתוכל לקום במקום. חן קראוס: זה אומר שמה שאושר למכללה השתנה?

אירנה זילברמן: לא מה שאושר אושר וגם הוא נחשב למופחת וזה תאם את השקפת המכללה ואת רצונה לכלול כמות חניות מסויימת. למכללה יש יכולת בעתיד להתרחב וכשהם יתרחבו נתייחס לסך השטח של המכללה ונבחן אותו ביחס לכמות מקומות החנייה הקיימים ונראה האם נדרשת ומה הכמות שתידרש בהתאמה לכך.

חן קראוס: לבניין המגורים שיש שם יש להם חניה של הבנין? יש הרבה תקווה למקום ויש תחושה לא טובה. ההליכתיות בשכונה לא נעימה ואני מקווה שזה ישתפר. אין מסחר מספיק בשכונה ממה שראיתי כי אין דופן מסחרית על משה דיין אני מבקשת לדעת איזה מסחר יהיה בשכונה ולא סגור רק לאנשי המכללת אלה גם לתושבים. בנוסף הרבה פעמים בשכונות מגיעים החדשים ואז קורה השינוי זה משמח אבל עדיף שיהיה קודם השינוי לפני שיגיעו אנשים חדשים. היה שיתוף ציבור ו/או התייחסות של הציבור? יואב זילברדיק: שיתוף הציבור כוון יותר להתייחסות הרבה מאד יחידות עירוניות. במסגרת תוכנית אפקה היה הליך שיתוף ציבור אבל הליך השיתוף במרחב, כיון שהמרחב מיועד לשמש את הציבור באמצעות שלל יחידות העירייה, התקיים מולן.

לדוגמא, מוצע כאן מרכז לוגיסטי עירוני של העיריה.

לגבי מסחר כל תוכנית ותוכנית יכולה לשלב היקף שייבחן של שימושי מסחר ואנו נתמוך בכך. בית גיל הזהב מהווה מוקד אך הוא לא מספיק ביחס לשטחי המסחר באזור. על מנת ליישם את המלצות המסמך במפרט אלו במפרט הציבורי תעשה עבודת המשך עם כל המחלקות הרלוונטיות שייסיעו בהמלצות קונקרטיים כמו למשל הסרת גדרות וכד'.

אבי לייזר אדרי: יצרנו את פארק הליבה עם חזיתות פעילות מצד אפקה ומצד של עירוני ט' וגם מרכז התרבות כדי שחווית הולך הרגל יהיה חוויה פעילה, מדובר על חזיתות פעילות.

חן קראוס: מה לגבי שיתוף הציבור כי הוא היה רק על המכללה

יואב זילברדיק: במסגרת עבודה פרטנית לדוגמא אם אנחנו ממליצים לאורך משה דיין על פארק ליניארי מצומצם אפשר לייצר הליך מול התושבים.

חן קראוס: בהגדרה לא כתוב שצריך להיות שיתוף ציבור?

יואב זילברדיק: לא תמיד. הכל תלוי ברמת הקונקרטיזציה של הפרויקט עצמו.

חן קראוס: האם לא צריך במסמך מדיניות לעשות שיתוף ציבור?

הראל אברהם אוזן: אנחנו לא צריכים לעשות שיתוף ציבור. השיתוף היחיד צריך להיעשות בזמן הפקדת התוכנית.

## **בישיבתה מספר 0013-23 מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את מסמך המדיניות.

על מנת ליישם את המלצות המסמך, בפרט אלו הנוגעות למרחב הציבורי בתחום בעלות העירייה, יש לקדם את עבודת המשך אשר תסייע בגיבוש המלצות קונקרטיים בהתייחס לפיתוח מרחב הציבורי, נגישות אל מרחב אורות והסרת חסמים שזוהו.

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