

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0020-24 מיום 06/11/2024**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 06/11/2024 בשעה 12:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

זום לצפייה בלבד

Invite Link

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/83476708650>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83476708650>

להלן סדר יום לישיבה. **אנא הבאי חומר זה אתך לישיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
12:00	פינסקר 69 דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה		1	.1
	עדכון מדיניות שיכונני דרום יפו - פרדס דלק דיון באישור מדיניות		3	.2
	חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני		26	.3
12:30	הרחבת שימושים פארק עתידים דיון בהתנגדויות	507-0962480	43	.4

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין,

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל [davidof\\_e@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

אלה דוידוף  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו

**מטרת הבקשה:**  
הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת הפקעה.

**מיקום:**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
תפוס על ידי מבנה לשימור ומדרכה	דרך מוצעת	115	673	פרטית	68	7091

**שטח הקרקע:**

673 מ"ר

**שטח הקרקע המופקע:**

115 מ"ר

**בעלות:**

פרטיים

התוכן	מס' החלטה
פינסקר 69 - דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	06/11/2024 1 - 0020-24ב'

### מצב השטח בפועל:

תפוס על ידי מבנה לשימור ומדרכה

### מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת בהתאם להוראות תכנית 671 הינו 115 מ"ר.

פינסקר 69 הינו מבנה מגורים שהוכרז לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650ב'. המבנה ממוקם בלב אזור ההכרזה כחלק מרצף מבנים לשימור כחלק אינטגרלי מערכי הנוף והמקום של העיר ומיטיבים עם הולכי הרגל ברחובות העיר.

מצב סטטוטורי:

בהתאם להוראות סעיף 11.1 בתכנית תא/2650ב' המאושרת, שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויחזרו לייעודם המקורי.

### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מומלץ לבטל חלק משטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות:

1. ביטול חלק משטח ההפקעה עד גבול המרפסות הבנויות (27 מ"ר) ושמירה על רצף הבינוי הקיים, המדרכות וביטול גדרות, ככל שקיימות, במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל רציף.
2. ביטול ההפקעה בחלקה (27 מ"ר) על פי סעיף 11.1 לתכנית השימור תא/2650ב'. השטח הנותר (88 מ"ר) יופקע לטובת הרחבת המדרכה ומתן אפשרות למעבר רציף להולכי רגל.
3. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה בחלקה. גודל המגרש לאחר ההפקעה יהיה 585 מ"ר.



**גושים וחלקות בעדכון המדיניות:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047		חלק	25-31, 33-37, 141, 144, 146, 158, 172, 177, 188, 223, 225, 229	24, 163-168, 174, 186, 226

**בעלות:** נדלן חכם, משפי דלק, משפי חסונה, רמ"י, עיריית ת"א-יפו  
**מצב השטח בפועל:** בתחום התכנית קיים שטח ציבורי פתוח גדול עם עצים בוגרים ובעלי ערך לאורך רחוב בת עין ושדרות ירושלים. בדרום מרחב התכנית קיים בית ספר. קיימת באר היסטורית שריד לפעילות החקלאית בפרדס. שאר השטח תפוס בבניה לא מוסדרת ולעיתים ארעית.

תרשים מצב קיים:



**מדיניות קיימת:**

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומות הקרקע, משרדים.

שטחי הבניה מותרים: רח"ק מקסי' 3 לפי ייעוד הקרקע. רח"ק 6 לפי הערה בטבלה 5 וכמפורט מטה.

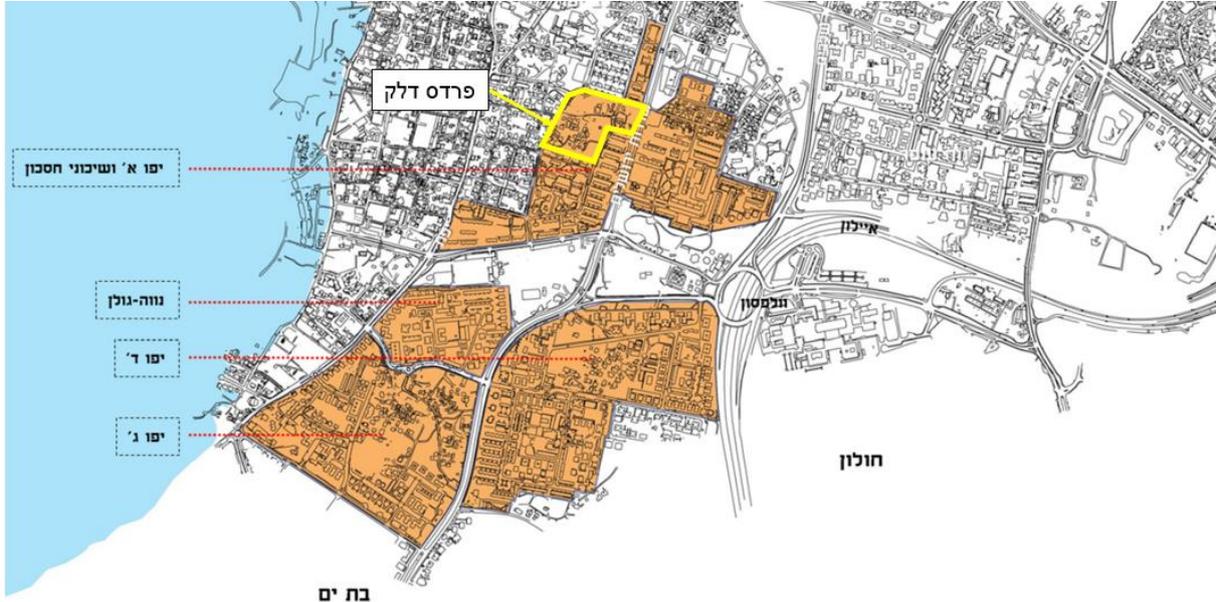
נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות בין שדרות ירושלים לפת, ועד 8 קומות לאורך שדרות ירושלים.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 706 א' – בתכנית התחדשות עירונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק 6 ולגובה של עד 25 קומות בכפוף לפינוי שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.



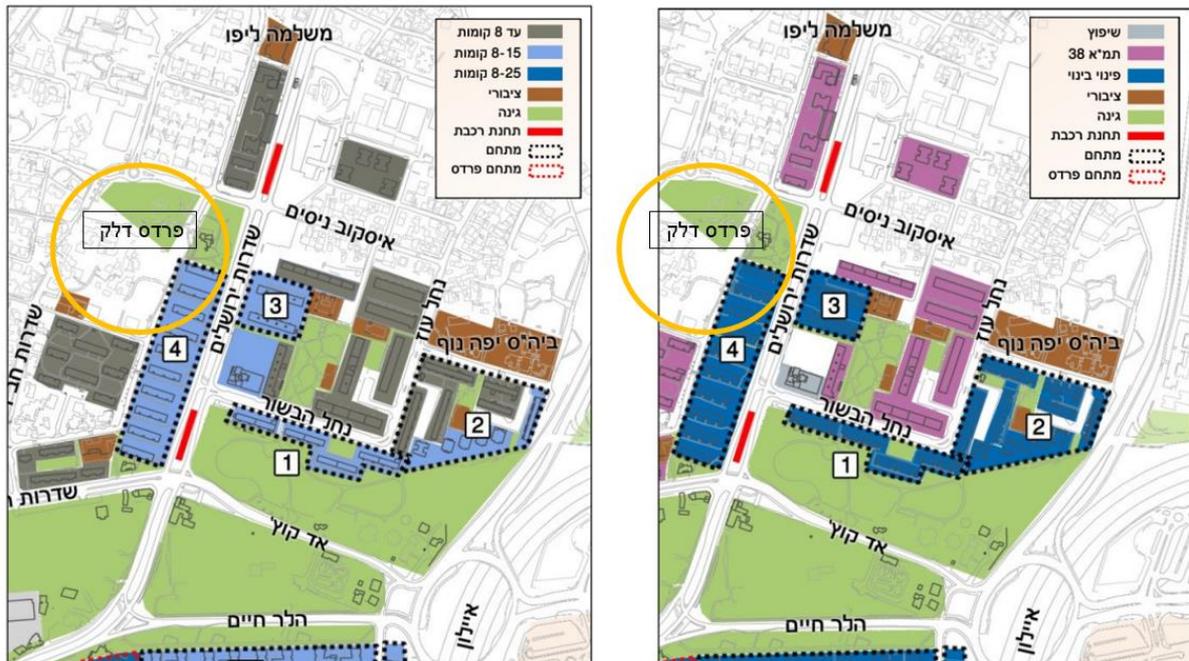
**מדיניות שיכוני דרום יפו 9080**

תחום הפרדס ביחס לתחום מסמך המדיניות כפי שמופיע במדיניות המאושרת. התחום כולל את פרדס דלק, אך מסמך המדיניות לא קובע הנחיות עבור הפרדס.



תחום מסמך המדיניות לשיכוני דרום יפו

**הנחיות מסמך המדיניות המאושר 9080 ואי הכללת פרדס דלק**



**מצב מוצע – הנחיות לפרדס דלק:**

למרחב פרדס דלק מספר עוגנים קיימים אליהם מתייחסים עקרונות התכנון:

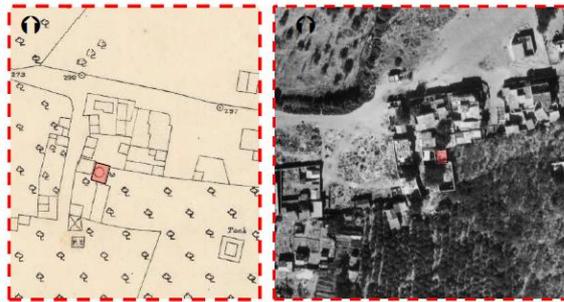
1. דופן לרחוב שדרות ירושלים בצמידות לתחנת רק"ל איסקוב.
2. שצ"פ עם עצים רבים בעלי ערך.
3. לב הפרדס בו ריכוז מבני מגורים לא מוסדרים.
4. בית ספר קיים.
5. באר ומעליה מבנה אבן היסטורי.
6. בניה לא מוסדרת בכל מרחב הפרדס. בשטחים ציבוריים ופרטיים.

בהתאם לעוגנים הללו מוצע לחלק את הפרדס לאזורים שונים ולקבוע עבורם עקרונות תכנון:  
תרשים מרחבי התכנון המוצעים:



1. המרחב העירוני: לאורך שדרות ירושלים לצד תחנת הרק"ל נציע את הבינוי האינטנסיבי ומעורב השימושים:
  - א. בקומות הקרקע חזית פעילה במפלס הרחוב.
  - ב. בנוסף למגורים ומסחר ייקבעו שטחי תעסוקה.
  - ג. הבינוי לאורך השדרה ולצד תחנת הרק"ל יהיה עד 20 קומות.
  - ד. יעשה מאמץ לשמור על עצים בעלי ערך למרות הבינוי האינטנסיבי.
  - ה. תכנית שתקודם תכלול מנגנון של פינוי השטחים הסחירים והציבוריים.
2. המרחב השכונתי: בלב הפרדס נציע בינוי בעל אופי שכונתי:
  - א. ייקבעו מבני מגורים עם מסחר קטן כלפי שדרות חב"ד.
  - ב. מספר הקומות 9-15 קומות. לאורך שדרות חב"ד מקסימום 9 קומות.
  - ג. הבינוי יהיה סביב שטח פתוח לרווחת הדיירים.
  - ד. כל תכנית שתקודם במרחב זה תכלול מנגנון של פינוי השטחים הסחירים והציבוריים.
3. פארק:

- א. כיום קיים שצ"פ גדול במיקום זה. בתחום השצ"פ הקיים עצים רבים בעלי ערך ובינוי לא מוסדר שתופס חלקים בשצ"פ:
- ב. יש לשמור על השצ"פ הקיים כתא שטח שלם וקוהרנטי ללא שימושים סחירים.
- ג. יש לשמור על העצים במרחב הפארק.
- ד. כל תכנית שתקודם במרחב זה תכלול מנגנון לפינוי השצ"פ והשמשותו במלואו לטובת הציבור.
4. **מבני ציבור:**  
כיום קיים מגרש בייעוד מבנה ציבור בשטח של כ-2.3 דונם. במגרש פועל כיום בית ספר "שובו": תכנית במרחב הפרדס תגדיל את המגרש הקיים בייעוד מבני ציבור כך שיתאפשר להרחיב את בית הספר הקיים או לקבוע עבור שימוש ציבורי אחר לפי הצורך.
5. **שימור:**  
בתחום התכנית קיימת באר היסטורית ומעליה מבנה מאבן כורכר. תכנית שתקודם תקבע את הבאר ואת מבנה האבן לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור.



	שנות האתר	באר כרם אל דלק – פרדס דלק - צהרון ושיכוני חוסכין	שנות האתר	1. זיהוי
	מיקום	רח' צהרתי 42, יפו	גוש: 7047   חלקה: 223	
	תולדות האתר	הבאר הוקמה באמצע המאה ה-19, אחת משתי בארות ששימשו להשקית כרם אל דלק ובהמשך פרדס דלק - מתחם חקלאי של מושפת אל דלק הימאית. בשנת 1952 הותקן בבאר מעגל מכני.		2. תולדות
	שימוש מקורי	באר להשקית כרמים ופרדסים		
	תיאור כללי	ייל גבי באר חפורה מבנה חד קוטני מאבן כורכר, בול קטרון תבית ומני גג שטוחים. המבנה "נטרתי" בלב שצ"פ. פיתוח השטח לא הותיר שרידי בריכת אגירה ופננים שהיו צמודים לבאר מיבר. פתח קשת בחזיתו הנורחית חסום בסבכת סומכת מיוצבת.		3. תיאור מצב קיים
	השימוש באתר כיום	מבנה סגור המאפשר מבט לתוכו, משולב בפיתוח שכונתי		
	חומרי בנייה/שטח בני	אבן כורכר מסותתת בחזיתות ואבן דבש כ-72 מ"ר מטוחות בחלל הפנימי של הבאר.		
	תיאור סביבת האתר	הבאר במרכזו של שצ"פ בתחומה וצמוד לרצועת חניית רחוב המבנה מנותק מכל בניו שנבנה בצמוד אליו ושגורס לית חקמת שיכון חסכון בשנת ה-50.		
	מוצב שיטורי	מוצב פזיז בינוני. מוצי בתהליך התדרדרות ובליה חריפה		4. הערכת האתר
	רמת חשיבות	גבוהה. הבאר שריד היסטורי המועד על תהליכים חברתיים, סביבתיים ומורשת חקלאית בסביבתה של יפו.		
	סיבת חשיבות	ערך היסטורי-תרבותי   ערך סביבתי-אורבני   ערך ארכיולי		
	ביולוג	מגדל מוקדקני ישראל		
	5. המלצות לשימור	שימור מוקדק. שימור בתבניות מתמידות, שימור ושחזור הבאר תוך שילוב הורים ומוגש בשצ"פ יעודני.		

**דראפט ופרוטוקול מהדיון שנערך בנושא מדיניות שיכוני דרום יפו (9080) בתאריך 06.09.2017 מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**

**מיקום:** חלקו הדרומי של רובע 7 בדרום יפו.  
**השכונות הכוללות:** יפו א, שיכוני חיסכון, יפו ג', יפו ד', נווה גולן



**כתובת:**

גבולות המתחם :  
 בדרום : רח' שמחה הולצברג, רח' הגיבורים ומחרוזת.  
 במזרח : נתיבי איילון ורח' היינריך היינה  
 במערב : רח' יפת  
 בצפון : רח' נחל שורק, רח' איסקוב ניסים ורח' בת עין

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - - '24-0020

### גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	מספר גוש
3-4,36	39	6994
135,186	123,125,127,129,137,159-185,187- 191,193,238,254	6997
175,219		6998
87,92,97,167	3-5,7-8,10-11,13-57,59-61,74- 82,89,93,100,103,105,107-108,111- 113,126-128,130,132,134,136-164	6999
11,14,25,27,35,50,107- 108,110,129,133,137,140,174	12-13,15-17,19,21-24,26,38- 45,57,61,63,68-73,77- 78,81,122,124,135,139,142,144,146, 148,150,160,162,164,166,169-171,179- 233,236,240,242-244	7000
126,179	88,165,189-194	7045
137-138,147-155,169,174,185,193- 197,203-205	125,139-140,156-157,190-192,198- 202,206-212	7047
1-3,21-22	7-10,12,15-20,26	7048
11-14,19,25-28,60	1-10,20-24,53	7049
127,139,236	22,115-126,135,147,149,156-235,237- 246	7050
35		7057
51,58-60,62	61	7073
23,48,54-55,62,68,79,84,87	17-22,24-29,39-42,44-47,49-50,52- 53,57,59,61,63,65-67,69-76,80-83,85- 86,88-90,92-95,101	7074
20-27	3-7,10-14,18-19,29-34,41,45,49,54- 82,86,88,91,93	7075
74-75,78,111- 113,124,169,174,363,368,389,393,409,412	72,369,383,385,392,394,396,399,401,404 405,407,410,413-	7153
25	1-24,30,33	7427

**שטח התכנית :** כ-1,065 ד

#### **מתכנן:**

האזור חולק ל-2 צוותי תכנון שבראשם עמדה מח' תכנון יפו ודרום באגף תכנון העיר  
צוות צפוני אילה רונאל: שמוליק גרואג לילך הראל  
צוות דרומי עולש קיי: אדר סקר, תמר פרצוב

#### **יוזם התוכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

#### **בעלות:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק דיון באישור מדיניות	06/11/2024 2 - - '24-0020

מגורים : מרבית הדירות בבעלות פרטית, מיעוטן דיור ציבורי.  
שאר השטח : עירייה תל אביב -יפו, רמ"י, פרטיים

### מצב השטח בפועל:

כ 260 מבנים שמרביתן נבנו בשנות ה-70, כ 6300 יח"ד שמתגוררים בהם כ-15,600 תושבים, רוב יח"ד קטנות, בגודל שנע בין 50-70 מ"ר.  
השימוש עיקרי הוא למגורים, ישנם מספר מועט של מרכזים מסחריים בכל השכונות.  
כל שכונה מכונסת בתוך עצמה ואינה מתייחסת למרחב הסובב אותה לא לשכונות הקרובות ולא לצירים הראשיים כגון שדרות ירושלים ורחוב יפת.  
בשכונות נמצאים שלושה פרדסים פרדס דאלק, פרדס אבו סייף, פרדס דכה, שהם אזורים עם בינוי לא מוסדר סגור ותחום.  
בלב המרחב חוצה הציר הירוק המטרופוליני הדרומי המכיל היום מתחמי ספורט מתוחמים וסגורים ואת גינת דוידוף. מלבד גן דוידוף הציר הירוק אינו נוכח בשכונות ומהווה נתק אורבני בין השכונות הצפוניות (יפו א ושיכוני חיסכון) לשכונות הדרומית (יפו ג, יפו ד ונווה גולן).  
קו רק"ל (אדום) עובר לאורך שדרות ירושלים עם 3 תחנות בכל המרחב, האזור תחום ע"י נתיבי איילון ממזרח שם ממוקמת תחנת רכבת וולפסון.

יפו א ושיכוני חיסכון	יפו ד'	נווה גולן ויפו ג'	
2.9	2.7	2.4	גודל משק בית ממוצע
	17.1	14.2	צפיפות לדונם
2640	6650	6310	מס' תושבים
200 ד	298 דונם	352 דונם	שטח קרקע
99 ד	143 דונם	140 דונם	שטח בנוי למגורים
1,604	2,471	2,224	מס' יח"ד
90%	85%	74%	התפלגות שנת בניה 1950-1970
55% (50-70 מ"ר) 11.5% (מעל 70 מ"ר)	55% (50-70 מ"ר) 11.5% (מעל 70 מ"ר)	50% (50-70 מ"ר) 30% (מעל 70 מ"ר)	גודל דירות

### יפו א' דקר:

אזור זה מתאפיין בייחודיות ברמת המרקם, מבני השיכון מוקמו סביב מערכת הירארכית של שטחים פתוחים איכותיים ומבני ציבור המתבטאת בחיבור ישיר בין המבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע. רוב המבנים הינם מבני שיכון ארוכים טיפוס רכבות בני 4 קומות. מצפון לה מצויה תוכנית מכבי יפו הנמצאת לפני פרסום למתן תוקף – בתוכנית 1400 יח"ד.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080 א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2024-0020 - 2

### שיכוני חיסקון:

המשכה הדרומי של שכונת לב יפו האזור מאופיין במרחבים פתוחים רחבים בין הבניינים, וחיבור ישיר בין הבניין למרחב הציבורי הפתוח. רוב המבנים מבני שיכון טיפוס רכבות בני 3-4 ק'. פרדס דאלק: נמצא מצפון מערב לשיכוני חסכון ומנתק את המרקם לכיוון יפו ההסטורית.

### נווה גולן:

השכונה נמצאת על הדופן הדרומי של הציר הירוק ומצפון לרח' סהרון, בשכונה שני רחובות עם רחובות (פיקוס ועירית) ללא מוצא ומערך של מרחבי חניה, היררכית שטחים פתוחים ומבני ציבור ושבילים המקשרים ביניהם. בשכונה טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו: מבני H, מבני H מחוברים, רכבות, ומבני H של 8 ק'. ברוב המבנים קומת הקרקע מפולשת ומאפשרת מעבר ישיר למרחב הציבורי.

### יפו ג':

בלב השכונה נמצא פרדס דכה אשר תופס מעל לשליש משטח השכונה בעקבות זאת מערך התנועה אינו שלם כמו כן מערך השטחים הציבוריים תפוס בחלקו ע"י הפרדס. השכונה משופעת במרחב ציבורי, על גבול בת ים לאורך רח' שמחה הולצברג קיים ציר ירוק מקומי בכיוון מזרח מערב.

רוב המבנים מבני שיכון טיפוס H בני 4 ק' על עמודים, מספר מבנים בשכונה הורחבו בתוכנית שיקום שכונות.

ברח' קורט טוכלסקי אושרה בשנת 2014 תוכנית לעיבוי לתוספת 3.5 קומות למבנים.

### יפו ד':

השכונה נמצאת מצידו המערבי של איילון ומחלף וולפסון, מצפון רח' חיים הלר מנתק את השכונה מהציר הירוק. השכונה ומאופיינת בבנייני צפוף למגורים ומעט שטחי ציבור. בחלקה הצפוני של השכונה נמצא פרדס אבו סייף התופס חלק משטחי הציבור של השכונה.

בשכונה טיפולוגיות רבות של מבני שיכון על סוגיו: מבני H, מבני H מחוברים, רכבות, ומבנים מסיבים של 8 ק'.

## מדיניות קיימת

**תוכנית המתאר תא 5000 – מגדירה אזורים אלו למתחמי התחדשות עירונית**  
**תוכנית מגדירה שיש להכין מסמך מדיניות להתחדשות עירונית:** "מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. במסגרת כלים אלה יוכל מסמך המדיניות להציג כלי התחדשות מגוונים, כגון פינוי מבנים במתחם ובניית מבנים חדשים תחתם" (פינוי-בינוי, "שדרוג ועיבוי מבנים,

תוספת קומות ואגפים, הריסה ובניה מחדש, שיקום שכונות ו/או כלים משלימים לקידום

תהליכי שיקום והתחדשות בתחום הרלוונטי. "

**אזורי תכנון 704 7061: (יפו א, שיכוני חיסקון, יפו ג', יפו ד', נווה גולן)**

גובה 8 ק' + חריגה נקודתית להתחדשות עירונית 15 ק'

רח"ק 4 + 1 להתחדשות עירונית.

מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הבאים:

1. בחינת התנאים ומתחמים לתכניות פינוי-בינוי.
2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.

הערות לאזור תכנון 704: (יפו ג', יפו ד', נווה גולן)

באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת-ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק דיון באישור מדיניות	06/11/2024 2024-0020 - 2

הערות לאזור תכנון 706: (יפו א, שיכוני חיסכון) בתכניות התחדשות עירונית הכוללות הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6.0 ולגובה של עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי.

**מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38 תיקון 3:** תותר תוספת מלאה לפי תמ"א 38 בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 7/2/2016 הוחלט לאשר את הקריטריונים למתן פטור מהיטל השבחה לתוכניות להתחדשות עירונית

ברקע החלטת מנכ"ל בנושא הקמת ועדת היגוי להתחדשות עירונית בראשות מה"ע, חברים: מנהל ההנדסה, מנהל השירותים החברתיים ומנהל קהילה.

#### **מצב תכנוני קיים:**

תוכניות להרחבות: 2563- צהלון יפו, 2295- גבעת התמרים יפו ד', 2395- הרחבות דיור יפו ד' צפון, 2544- הרחבות דיור יפו ג' דרום, 2673- הרחבות דיור דקר יפו א', התוכניות מאפשרות הרחבה לדירות בין 16-47 מ"ר.

תוכניות 2661 פרדס אבו סייף מגדירה 430 יח"ד בינוי בגובה של 7,14,25 קומות. התוכנית לא מומשה. ותוכנית 2631 פרדס דקה מגדירה 630 יח"ד בינוי בגובה 4,6,12,18 קומות. התוכנית לא מומשה. תוכנית 3980 – מתחם טוכולסקי תוכנית לעיבוי ותוספת 3.5 ק' על הבניינים- התוכנית מומשה ניתן היתר בניה.

#### **תוכניות בהכנה:**

קהילת קנדה: נדונה בועדה המקומית ב14/8/2013. תוחזר לדיון בועדה המקומית לאשרור החלטה והתאמתה לתוכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לתוכנית תא 5000

#### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **מטרת מדיניות השיכונים:**

יצירת סל כלים להתחדשות שכונות דרום יפו, על מנת לאפשר התחדשות השכונות, במגוון כלים ולאורך זמן. המדיניות נגזרת מהוראות תוכנית המתאר

#### **יעדים:**

- 1. תכנון** – התחדשות עירונית נשענת בבסיסה על התחדשות המערך הציבורי וניצול מיטבי של התשתיות הציבוריות הקיימות, בנוסף הוספת שימושים שאינם למגורים וניצול ההזדמנות של שכונה שנשענת על קו רק"ל ורחובות עירוניים. בחינת תוספת יח"ד מקסימלית הנגזרת מהקיבולת של התשתית הציבורית, פוטנציאל של מספר יח"ד מקסימלי של כ 14,000 יח"ד הכולל תוספת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ושינויים במערך התנועה. חיפוש אזורים ומתחמים בדגש לבינוי פינוי.
- 2. קישוריות בין השכונות** – השכונות ממוקמות משני עברי שדרות ירושלים, כאשר כל שכונה מכונסת בתוך עצמה ואינה מקיימת זיקות תפקודיות עם שכונה סמוכה או עם העיר בצורה מיטבית. התוכנית מציעה לאחות בין החלקים השונים ולייצר מוקדי משיכה ציבוריים ופרטיים שיעודדו פעילויות ואינטרסים משותפים בין השכונות וינצלו את הפוטנציאל הגלום במיקומם הגיאוגרפי של השכונות.
- 3. יצירת שקיפות תכנונית:** יצירת ודאות בקרב התושבים והיזמים. שילוב היבטים קהילתיים-חברתיים בקידום פרויקטים העצמה וחיזוק הקשר עם התושב, עזרה בהתארגנות התושבים ולקיחת אחריות התושבים בקידום ההתחדשות.
- 4. ישימות התוכנית** – יצירת סל כלים ופתרונות כלכליים ותכנוניים ע"מ לאפשר ישימות התוכנית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - - 2020-0020

**המדיניות מגדירה סל כלים להתחדשות השכונות הנשענות על היבטים תכנוניים, חברתיים וכלכליים כמפורט להלן:**

**סל כלים קהילתי חברתי:**

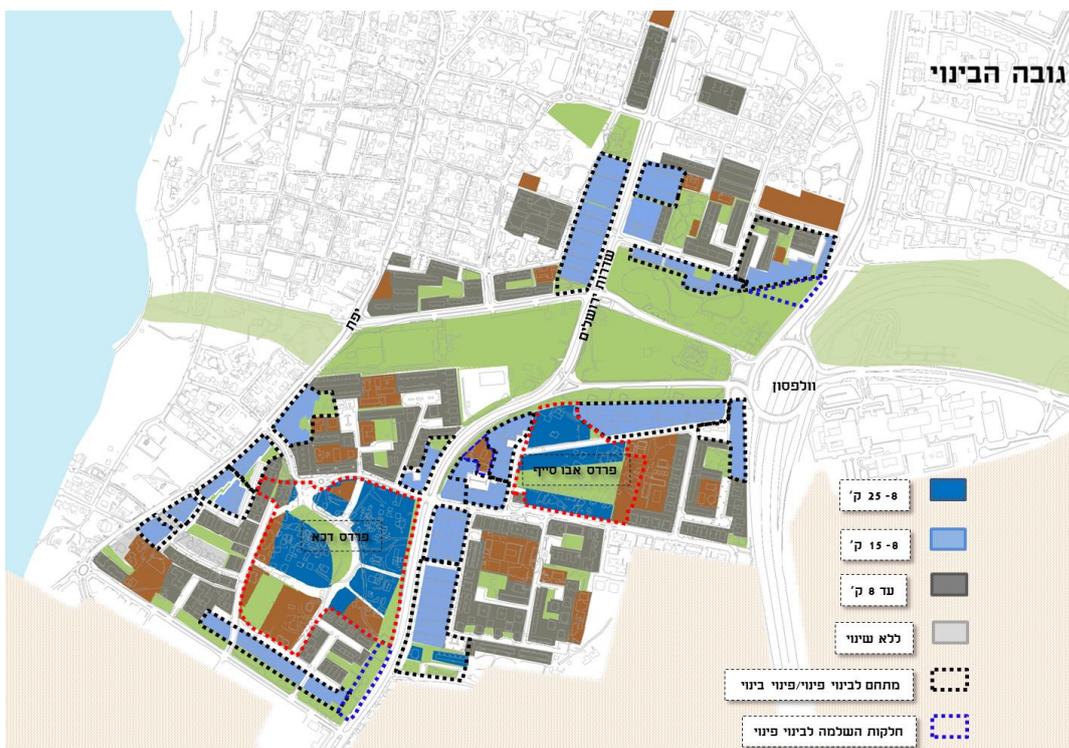
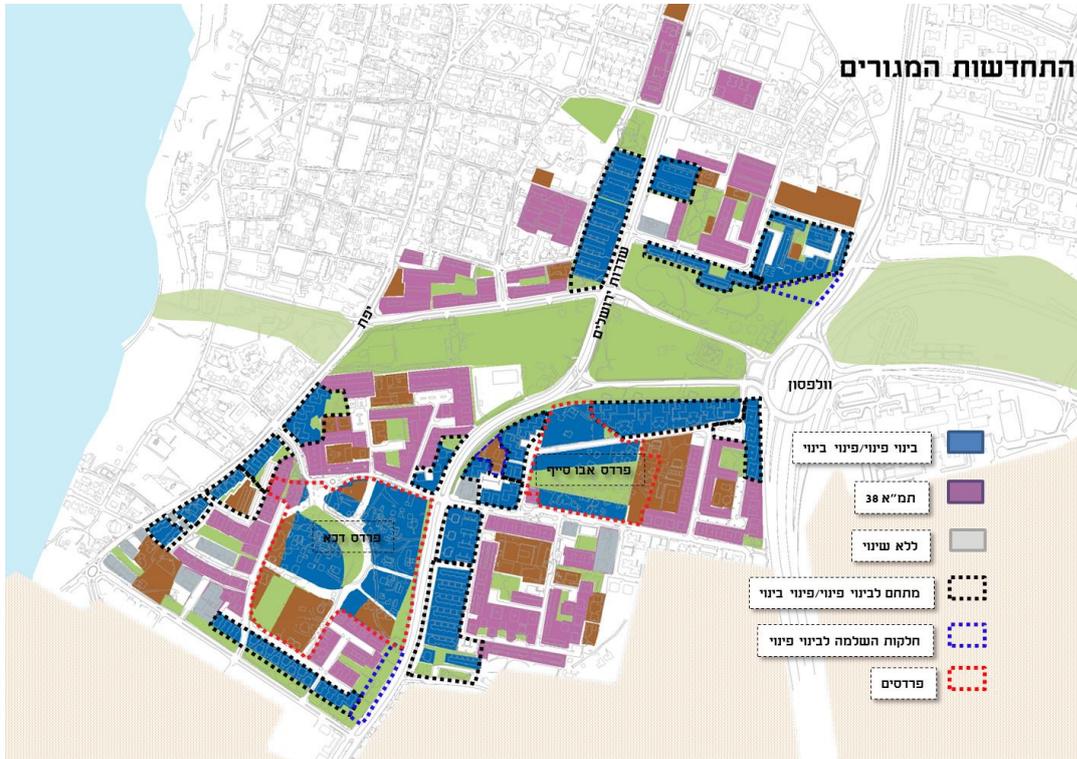
- שילוב שיקולים חברתיים בתכנון לצמצום הדרה ולהבטחת מרחב הזדמנויות לאוכלוסיית מקום:
- במסגרת כל תוכנית תערך חו"ד חברתית קהילתית אשר תציע פתרונות תכנוניים להטמעה במסמכיה וכן אמצעים נוספים למיתון השפעות חברתיות - קהילתיות שליליות צפויות.
  - בניית מתווה לליווי חברתי – קהילתי תומך יחד עם קידום התכנית ובהתבסס על ממצאי מיפוי חברתי והנחיות נגזרות מתוך תסקיר ההשפעה החברתית שיערך לכל מתחם.
  - חיזוק קשר עם התושבים ע"י
    1. בית להתחדשות עירונית (בהקמה)
    2. קורסים להתחדשות עירונית לתושב (מבוצע)
    3. הקמת וליווי ועדי בתים.
  - תמהיל דירות ושמירה על מלאי של יח"ד קטנות.
  - שילוב של מלאי דירות להשכרה, ציבוריים ופרטיים.
  - הבטחת מלאי דיור ציבורי ועמידה בדרישות חוק הרשות להתחדשות עירונית.
  - כל תוכנית חדשה תדרש לקבוע קרן הוגית לתחזוקה לדיירים הקיימים או כלים אחרים במידה ותשתנה החקיקה בנושא.

**סל כלים תכנוני:**

- התוכנית מציעה מערך כולל חדש המחדש את השכונות באמצעות התחדשות המרחב הציבורי וחיבור השכונות דרך הרחובות העירוניים הראשים שדרות ירושלים ורח' יפת ורחוב מחרוזת סהרון כרחוב עירוני חדש המייצר לב לשכונות. הבינוי המוצע מתבסס על הבניה הגבוהה המאושרת כבר בתוכניות לפרדסים הנמצאות בלב השכונות כאשר הבינוי המרקמי מוצע לאורך הרחובות העירוניים.
- **רחובות עירוניים ועירוב שימושים:**
    1. תוספת אינטנסיביות על צירים הראשים שד ירושלים, יפת ואיילון/שלבנים. חזית מסחרית לאורך שדרות ירושלים ורח' יפת.
    2. יצירת לב שכונתי המחבר בין יפו ד' ליפו ג' ולים הכולל מסחר במפגש צירים שד 'ירושלים ומחרוזת-סהרון בקרבת תחנת הקו האדום
  - **התחדשות מבני המגורים ע"י סל כלים:**

המדיניות מציעה מנעד של פתרונות משיפוץ המבנים, תמ"א 38 לסוגיו ועד לתוכניות חדשות לבניה חדשה. התוכנית מגדירה ההמלצות ע"פ התפיסה האורבנית החדשה של דרום יפו, מה הם

המתחמים המומלצים להתחדשות במסגרת קידום תוכניות לבינוי פינוי ולפינוי בינוי ומרחבים שיתחדשו במסגרת תמ"א 38 הן בהיתר או בתוכנית. המרחבים מורכבים של הפרדסים דורשים פתרונות שיוצאים ממסגרת המדיניות ובשילוב כוחות של עירייה ומדינה.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24

**• התחדשות המרחב הציבורי ויצירת מוקדי ציבור חדשים.**

נערכה פרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לתוספת יח"ד המוצעות ואפשרות הקיבולת של כל שכונה. הפרוגרמה חולקה ל3 אזורים: חלק צפוני שכונת יפו א' ושיכוני חיסכון, חלק דרומי שכונות יפו ג יפו ד ונוה גולן, ובדיקה נפרדת לפרדסים (שטחי הציבור תפוסים ולא ניתנים למימוש מיידית). להלן סיכום ההמלצות:

1. הציר הירוק המטרופוליני מהווה פוטנציאל לעוגן ציבורי להתחדשות עירונית משכונת נווה עופר ועד הים- (פארק הירקון הדרומי). יש לתכנן מחדש את הציר הירוק שיהפוך למוקד ציבורי שמהווה ריאה ירוקה וציבורית לטובת התחדשות שכונות יפו ודרום העיר, הציר הירוק יאפשר רציפות להולכי רגל ואופניים מפארק אריאל שרון ועד חוף הים וילווה לאורכו בפעילות ספורט, ויהיה מקושר לשכונות הסמוכות, תחנות הרכבת הקימות והעתידיות.
2. רח' שמחה הולצברג- הפיכת הציר לעוגן המחבר את שתי הערים עם ציר ירוק ומבני ציבור לאורכו משני צידיו.
3. פתיחה מחודשת של בית ספר אביגיל (יפו די') 24 כיתות.
4. יעול שטחי הציבור הקיימים – ישנם מבני ציבור רבים שאינם ממשים את הפוטנציאל של שטח הקרקע עליו הם נמצאים, מומלץ התחדשות של מבני הציבור לפי הפרוגרמה המוצעת והתקדמות התוכניות למבני המגורים בסביבה.
5. במסגרת תוכנית שתקודם לפרדס דכה יש לתכנן את מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים כך שתהיה שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור המתוכננים וליצירת מוקד התחדשות של המרחב כדוגמת בית ספר יסודי/ תיכון.

**סל כלים כלכלי:**

- **חלקות השלמה:** במסגרת הבחינה הכלכלית וכושר הנשיאה של כל מתחם לפינוי בינוי נבחנו והומלצו חלקות להשלמה מחוץ למגרשי המגורים על מנת לאפשר פתרונות של בינוי פינוי לחלק מהמתחמים. (החלקות שהומלצו לחלקות השלמה והינן חלקות ציבוריות, במסגרת הפרויקט ידרש להקצות חלקה ציבורית חלופית במקום החלקה שהוקצתה לבינוי פינוי).
- **תקן חניה מופחת** – בהמשך לבחינת כושר הנשיאה התנועתית של המרחב נמצא כי עומסי התנועה החזויים גדולים ויש צורך לרסן את הרכב הפרטי במיוחד במקום זה אשר ישורת רובו ע"י הקו האדום. אנו ממליצים להוריד את תקן החניה כך שלדירות הקטנות בתוכניות שיקודמו להתחדשות המגורים לא יתוכננו חניות – ע"י כך לייצר מלאי של דירות קטנות בר השגה ללא חניה ומצד שני להוזיל את עלות הבניה לפרויקט. **תקן החניה 1:0.8**
- **תמורות לדיירים** – במסגרת הבדיקות הכלכליות נמצא כי תמורה של עד 12 מ"ר לדירה מייצרת כדאיות כלכלית לפרויקט והורדה של היקפי הבניה למתחמים ביחס דירות של 3: 1. התמורות לבעלי הזכויות נע במנעד בין 0-25 מ"ר ליח"ד, יעשה מאמץ תכנוני לאפשר תוספת של 12 מ"ר (ממ"ד) ליח"ד, תוספת מרפסת אינה מחושבת כחלק משטח התמורה הניתנת לדירה. התמורה תקבע לאחר שנבחנו כל ההיבטים הנדרשים לעניין הבינוי/ היקף הזכויות/שטחי הציבור/תמהיל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2024-0020 - 2

יח"ד/תחשיב כלכלי וכו' במידה ובעלי הדירות ירצו להגדיל את דירותיהם מעבר לכך הם יוכלו לרכוש שטחים נוספים.

### **פירוט הנחיות לתכנון:**

כל תוכנית שתקודם תהיה במסגרת תוכנית תא 5000:

- בתוכניות לבינוי פינוי ופינוי בינוי גובה המבנים 8 ק' ו 15 ק' בינוי נקודתי.
- רח"ק 4+1 להתחדשות עירונית.
- חזיתות מסחריות לאורך שד' ירושלים ורח יפת.

### **להלן פירוט ההנחיות לתכנון לפי שכונה:**

#### **שכונת יפו א':**

בשל העובדה כי מדובר במרקם יחודי מומלץ לשמר את עיקרון הירארכית השטחים הפתוחים ומבני ציבור המתבטאת בחיבור ישיר בין המבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים 6.5 ק' והגבהה נקודתית כלפי פנים השכונה, בניה גבוהה לאורך הינריך הינה.
- שמירה על השטחים הפתוחים, מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות בתמ"א 38.
- בכל המגרשים יש להתייחס לחיבור בין המבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.
- חיזוק קישוריות בין גן דוידוף לגן נחל הבשור למעבר הציבור.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

#### **שיכוני חיסכון:**

עיקר ההתחדשות תהיה לאורך שדרות ירושלים ישנה חשיבות לשמירת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים הקיימים הציבוריים והפרטיים.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים 6.5 ק' בניה והגבהה בפינת שדרות ירושלים הבעש"ט.
- שמירה על השטחים הפתוחים, מקצב המבנים ואופן העמדת המבנים במגרשים המיועדים להתחדשות בתמ"א 38.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

#### **נווה גולן:**

בשל העובדה כי השכונה בנויה עם שני רחובות ללא מוצא עיקר השינוי היה בשדרות ירושלים ורח' יפת במתחמים הנושקים לרח' סהרון.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים והגבהה כלפי פנים השכונה
- בינוי מרקמי לאורך רח' יפת והגבהה כלפי פנים השכונה

- חזית מסחרית ברחוב סהרון
- בכל המגרשים יש להתייחס לחיבור בין המבני המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים דרך קומת הקרקע.

**יפו ג':**

בלב השכונה תהיה עיקר ההתחדשות ע"י בניה חדשה וגבוהה בפרדס דכה. כמו כן בתכנון הפרדס יש לתת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים שתהיה שדרה ירוקה ומקשרת בין מבני הציבור. בנוסף תכנון חדש למערך התנועה, אשר יקשר בין הרחובות הקיימים ויצור מערך מתפקד של תנועה במרחב. בנוסף הפיכת שד' ירושלים לרח' עירוני ע"י תוספת בינוי לאורכו עם חזית מסחרית.

- בינוי מרקמי לאורך שדרות ירושלים והגבהה כלפי פנים השכונה
- בינוי מרקמי לאורך רח' יפת והגבהה כלפי פנים השכונה.
- חזית מסחרית ברחוב סהרון.
- חיזוק קישוריות לרח' יפת למעבר הציבור וכלי רכב.
- יצירת המשך לרח' איזיק חריף דרך פרדס דכה.
- התוכניות שיקודמו לאורך רח' שמחה הולצברג ישלבו תוספת משמעותית של מבני ציבור ובניה גבוהה לאורכו.

**יפו ד':**

השינוי המשמעותי של השכונה יתרחש בצפון השכונה, בפרדס אבו סייף ולאורך שדרות ירושלים. מערך התנועה והכניסה לשכונה יחזק ע"י יצירת כניסה ראשית לשכונה מרח' חיים הלר לרח' נרדור.

- הצמדת הבינוי לאורך שדרות ירושלים ע"י בינוי מרקמי והגבהה כלפי פנים השכונה.
- חזית מסחרית ברחוב מחרוזת פינת שד' ירושלים.
- חיזוק קישוריות מזרח מערב לשדרות ירושלים למעבר הציבור.

שכונה		כמות יח"ד קיימות	סך יח"ד בתוכניות מאושרות	סך יח"ד מוצעות סה"כ יח"ד
1	יפו ד צפון	1,208	0	964
2	יפו ד דרום	1,128	0	1,635
3	נווה גולן	908	0	820
4	יפו ג	1,214	108	1,262
5	יפו א'	944	0	1247
6	שיכוני חיסכון	660	0	948
7	פרדסים		1050	1050

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - - '24-0020

14,096	6,876	1,158	6,062	<b>סה"כ יח"ד לכלל המתחם</b>
--------	-------	-------	-------	-----------------------------

### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

במסגרת הכנת המסמך להתחדשות עירונית לשיכוני יפו בוצע תהליך שיתוף ציבור אשר כלל עבודה משותפת עם המשלמה ליפו, עובדים קהילתיים וחברת עזרה ובצרון. זאת מתוך הבנה שיש צורך לתת מענה סינרגטי, המתייחס הן להיבטים הפיסיים – תכנוניים והן להיבטים הקהילתיים חברתיים.

אזור שיכוני יפו מאופיין לרוב באוכלוסיה הטרוגנית ממעמד חברתי-כלכלי נמוך (3.5), עפ"י "חוברת רבעים ושכונות 2014"). הן בשל בלאי טבעי של מבנים והן בשל חוסר יכולת פיננסית לתחזק את המבנים, האזור מאופיין במבנים ודירות במצב תחזוקה ירוד. משיתוף הציבור עולה כי ברוב המקרים (למעט אזור הבעש"ט שם מתגוררת אוכלוסיה יותר חזקה), התושבים מעוניינים בקידום תהליכי התחדשות עירונית לסוגיו. יחד עם זאת, יש הרבה חששות הקשורות ליכולת לעמוד במיסים ותחזוקה במבנים החדשים ומתקופת ההריסה והבנייה, בעיקר בקרב אוכלוסיה מבוגרת.

המלצות :

1. בפרויקטים של בינוי פינוי, לקיים ליווי קהילתי לאוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר וסיוע בתחזוקה ומיסים ע"י הנחות בארנונה וקרן הונית.

2. יש לתת מענה לתחושות של חוסר בטחון בקרב התושבים, הנובעים ממגורים בקרבת הפרדסים אבו סייף ודקא המהווים גורם מעכב בהתחדשות האזור ויזמים. בנוסף קבלני קולות המנסים להחתים תושבים מבלי שעומד בפניהם הידע הנדרש לקבלת החלטות או שהם מאורגנים על מנת לטפל בנושא חיזוק האזור והקהילה שגרה בו, חייב להיות מלווה בהקמת מוסדות ציבור וקהילה, תוספת של שטחים ירוקים וטיפול מוסדות החינוך באזור.

3.

### **חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)**

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות, לאחר אשור הועדה ולקראת קידום תוכניות מפורטות ידרשו הפעולות הבאות :

1. לקיים מפגשים בשכונות להצגת מסמך המדיניות.
2. השלמת הבחינה החברתית על מנת לדייק את ההליך התכנוני לקראת קידום תוכניות מפורטות.
3. ביפו אי השלמת הנחיות לבניה החדשה תוך הסתכלות על שימור המרקם, העמדת הבניינים וכו.

**בישיבתה מספר 0017-17ב' מיום 19/07/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לריסה קופמן מ"מ מהנדס העיר

### **מהלך הדיון:**

שלומית זונשטיין : מציגה את המדיניות במצגת. מיטל להבי : איך את מחזירה שטחים ירוקים?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080 א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24

שלומית זוננשטיין: במסגרת המדיניות וגם במסגרת התכנונית לא נפחית שצ"פים. כל שטח ציבורי שישמש כחלקת השלמה יוחזר כשצ"פ איכותי וטוב. זה יהיה במסגרת התכנון המפורט.

אורלי אראל: תוכנית המתאר קובעת שלא ניתן להפחית שצ"פים. וכדי שיהיו פרויקטים כלכלים מהבחינה הזו בכל פרויקט בוחנים אם ניתן להתחיל בבינוי ובסופו להחזיר שצ"פים איכותיים אז נחזיר. כל פרויקט נבחן לגופו של ענין.

מיטל: מאחר והרחק והמטר הוא פי 5 האם יש הגדלה של הירוקים והחומים. אירית סייג: זו השאיפה שלנו.

אורלי אראל: כל תוכנית נעשתה פרוגרמה לשטחי ציבור. היחידה האסטרטגית נותנת הנחיה במסגרת התוכנית המפורטת כמה שטחי ציבור צריך להוסיף שצב.

שלומית זוננשטיין: נערכה פרוגרמה לכל המרחב ע"פ יחידות הדיור הצפויות ולקחנו מקדמי מימוש של 50%. התייחסתי לשטחים החומים. לגבי שטחים ירוקים מנסים להגדיל את השטחים הללו וזה חלק מכל תוכנית שמקודמת.

מיטל להבי: אנחנו מקבעים כל דבר אבל לא מקבלים את הצורך בירוק וחום מול המטרים ומול כמות התושבים. אני רוצה לראות את הפרוגרמה אם את אומרת שזה ישנו למה זה לא כתוב בדרפט? מדובר במסמך מדיניות.

חדווה פיניש: מסמך מדיניות קובע את הכלים. המטרה ידועה בתפיסה הכללית. כרגע אין תוכנית מפורטת יש מסמך מדיניות שקובע את העקרונות ולגבי הנפחים הם יקבעו בתוכניות מפורטת. הכלים במסמך המדיניות מדברים על הנפחים. יש פרוגרמה מסודרת שאפשר להעביר לחברי הועדה.

אלה ובר: הפרוגרמה חולקה ל-2 צפוני ודרומי. בחלק הצפוני לא זיהנו מחסור לא בירוקים ולא בחומים אבל זיהנו מעוונות יום וכתות ב"ס שצריך אותם ומצאנו את תאי השטח שישפכו את המענה. בחלק הדרומי זיהנו מחסור מצומצם של 20- דונם בערך וגם שם חיפשנו פתרונות עם הצוות. החומים שנמצאים על המפה הם בתת ניצול, וגם ענין בתי הספר זיהנו שהפתרון בריבוי כתות נוספות הוא בעיבוי של בתי הספר הקיימים.

מיטל להבי: רוב מוסדות חינוך ביפו הם של המגזר הממלכתי דתי או מגזר הערבי. התחושה שהתקבלה מהתושבים היא שאין שיתוף ציבור. תוכנית כזו חייבת שיתוף ציבור לאוכלוסייה הזו. לא יתכן שתוכנית כזו תבוא כתוכנית ידועה ולא כתוכנית עם שיתוף ציבור. בצורה הנוכחית אם הדבר יתנהל בלי שיתוף ציבור אל רק בועדה המקומית נקה על חטא כי זו אוכלוסיה חלשה שלא תבוא ותצעק כמו האוכלוסיה ברמת אביב. בשיכונים צריכים לעשות עבודת עומק לשיתוף ציבור. חסר לי החיבוריות בין השכונות ולא נעשה שיתוף ציבור מספק.

עידן עמית: האם יש התייחסות במסמך האם הוא כולל את שד' ירושלים ההיסטורית? שלומית זוננשטיין: לא נכלל במתחם.

עידן עמית: האם יש אלימה בצד של בת ים שזהו מרחב תכנון אחר? שלומית: כן.

מלי פולישוק: כתוב בדרפט על מנת לחדש את הקשר עם התושבים יוקם בית "להתחדשות עירונית" למה הכוונה? נאמר שיהיה פתור מהיטל השבחה אז מה הכוונה מעבר למה שקיים בחוק? אלו בעיות יש בפרדסים?

אפרת טולקובסקי: דיברתי עם תושבים טלי קוסוי שאמרו שהובטח להם 4 מפגשים והיו רק 2. מיטל להבי: למה לא מודיעים ו/או מזמנים את חברי הועדה לשיתופי ציבור. אילנית שגב: גם החיוב וגם הפטור של היטל השבחה יהיה בהתאם לחוק. מיטל להבי: למה מגבילים את המטר לתושבים ל-12 מ'?

#### מענים:

דוד רוימי משלמה ליפו: תהליך שיתוף הציבור התחיל לפני שלוש שנים והגיעו תושבים ונעשה תהליך רחב. כל הנושא הוכנס למערבל המתכננים. ובסופו של דבר יש מסמך מדיניות עם סט כלים. הפרדוקס הוא שהתושבים שואלים לא ממשיכים.

ענת ממשרד ברקאי: שיתוף הציבור נעשה לפני 3 שנים והמשכנו אותו עם צוותי הקהילה והעובדות הקהילות והמשלימה ויצרנו רשימות של תושבים, ונפגשנו כ-3 פעמים עם כל אזור. היה מענה ממפגש אחד לשני. לדוגמא ברח' הבעל שם טוב הבנו שהאוכלוסיה לא מעוניינת בהתחדשות עירונית והתוכנית שונתה. התהליך לא הושלם התכנון הוא להביא את התוכנית לידי התושבים במפגשי שיתוף רחבים. היה תהליך מעמיק.

ניצן מעזרה ובצרון: בית התחדשות עירונית זהו מרכז מידע והדרכה שנותן שירות לתושב אם זה יעוץ שירות משפטי או לתת יעוץ בפרוייקטים פרטים וכל דבר שקשור בהתחדשות.

שלומית זוננשטיין: בנוגע לפרדסים – כל אזור הוא שונה כאשר מדובר במרחבים שהם תפוסים וחלקם בבעלות פרטית על הקרקע ורובן אדמות מדינה יש 3 פרדסים במרחב הזה.

אורלי אראל: המדיניות לא כוללת את הפרדסים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24ב'

שלומית זוננשטיין: ברח' שמחה הולצברג התפיסה התכנונית אומרת שיש ציר ירוק מקומי שהוא משרת את שתי הערים בת ים ויפו כאשר הרצון שלנו לרכז מבני ציבור לאורכו בת ים מקדמת תוכניות של 40 קומות ואנחנו הגשנו התנגדות.

אפרת טולקובסקי: עצם העובדה שהתהליך מתנהל 3 שנים הוא לרועץ למדיניות. צריכה להיות טבלה כמה אנשים היו ועל איזה נושאים דנו ולא ברור אם היה דיון משמעותי. יש לי תגובות מהציבור שלא היה דיון משמעותי ולכן דרוש פה מסמך עם פירוט התושבים שהיו. כשיש שיתוף ציבור הפרסום שלו צריך להיות רחב ולא דרך העובדות הקהילתיות. אני נגד יידוע הציבור או במתכונת שמוצעת.

ראובן לדיאנסקי: כשעושים הליך שיתוף ומשנים את המנוח ואז שמתכוונים לטוב זה יוצא לא חיובי. יש להיות עקביים עם המנוח של שיתוף ציבור כאשר אתה לא מתחייב במה שנאמר לזה שאתה משתף אותו אלא רק להתייעצות.

אירית סייג: השיתוף לא היה לפני 3 שנים אלא במשך ה-3 שנים ונרשמו עשרות פרוטוקולים. ראובן לדיאנסקי: לדעתי לקיים מפגש בשכונה והצגת מסמך מדיניות לאחר שהוא אושר אין טעם להציג אותו לתושבים. טענתי היא שלפני שמאשרים מסמך מדיניות צריך להציג אותו בפני התושבים ולקבל את כל האמירות וההתייחסויות מהתושבים וכך תגיעו לוועדה לאחר המיפוי והתגובות של התושבים ונוכל לקבל החלטה מושכלת.

אורלי אראל: אבל מה שמוצג הועבר לציבור, היו פה עשרות מפגשים עם האוכלוסיה לפני שנקבע מסמך המדיניות. כאן האוכלוסיה שונה מהאוכלוסיה במעוז אביב, הציבור ביפו היה חלק מהתהליך. אנחנו עושים קורסים בנושא של תכנון לאוכלוסיה ביפו וחוזרים אליהם עם תמונה כוללת את מה הועדה אישרה. הציבור רוצה לדעת מה הועדה החליטה.

ראובן לדיאנסקי: כמה השתתפו בקורסים? שלומית זוננשטיין: 60 איש בערך השתתפו בקורסים.

אירית סייג: התהליך של 3 שנים צריך להבין אותו מאחר וקם המינהל קהילה. הנושא ביחד עם המישלמה ליפו ומינהל השירותים החברתיים לא היו תחת כובע אחד והיה מורכב לעשות את הקורסים. התחדשות עירונית היא קודם כל של הבעלים של השטחים, התושבים ביפו היו חשופים להחלטות גורפות של היזמים והיום אנחנו רוצים להעביר את העוצמה לתושבים ביפו. האוכלוסיה היא הטרוגנית ולא הומוגנית. בסופו של דבר הגענו למדיניות שאומרת איפה יהיו פרויקטים של פינוי בינוי.

ראובן לדיאנסקי: הועדה לא מעורבת בתהליך ואתם מגיעים עם מדיניות שהיא כבר כתובה, אבל חברי הועדה מקבלים טלפונים מתושבים לא מרוצים.

דורון ספיר: הואיל והנושא קשור לשיתוף הציבור אני מציע שנביא את הנושא לוועדת שיתוף ציבור ולכן אני מבקש לתאם ישיבה בשבועיים הקרובים.

מיטל להבי: הועיל ומדובר ביפו אני מבקשת להשתתף בתת הועדה.

אהרון מדואל: גם אני מבקש להשתתף בתת הועדה.

### הועדה מחליטה:

לשוב ולדון לאחר קיום ישיבת ועדת שיתוף ציבור באחריות יו"ר הועדה תוך שבועיים מיום החלטה זו.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן ליאור שפירא

### דיווח על ישיבת ועדת שיתוף ציבור:

ב 7/08/17 התקיימה ישיבה אצל יו"ר הועדה לנושא שיתוף הציבור בתוכנית, בישיבה הוצגו כל סיכומי הישיבות שנערכו בהליך שיתוף הציבור שהתקיים במהלך שנת 2016 שבו נערכו מספר מפגשים עם הציבור לפי עזו, מפגשים פרטניים עם ועדי השכונות, מפגשים פרטניים עם עובדות שכונתיות ומספר סיורים בנושאים ממוקדים לשכונות.

יו"ר הועדה שיבח את העבודה שנערכה בנושא שיתוף הציבור והוחלט שהתוכנית תחזור לדיון בוועדה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את מסמך המדיניות ע"פ חו"ד הצוות מיום 19/07/2017.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080-א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס דלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	20020-24ב' - 2

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

בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: בדיון הקודם בקשתם לדון על נושא שיתוף הציבור ונעשתה ישיבה על הנושא אצל דורון ספיר. שיתוף הציבור החל לפני כשנתיים שנערך ע"י המישלמה ביפו בשיתוף עמנו. ונערכו שיתופי ציבור בכל השכונות. כמו כן נערכו קורסים להתחדשות עירונית בתוך יפו ובמסמך המדינות הנוכחי נערכו מספר מפגשים שיתוף ציבור לפי אזור כל אזור בנפרד כ 3 מפגשים לכל שכונה, נעשו גם מפגשים פרטניים לפי צורך ובקשת התושבים ויוזמות בשטח כמו כן ניתנה התייחסות ספציפית ומפגשים פרטניים לאוכלוסיות השונות כגון הקהילה האתיופית. מציגה את כל התקציר של המפגשים שנעשו באזור. שמואל גפן: כמה תושבים הגיעו? ארנון גלעדי: מדובר באותו קהל שמוגיע לכל המפגשים. נתן אלנתן: בישיבה שהתקיימה אצל דורון הוזמנו אליה גם חברי ועדה נוספים והוצג בפני החברים ואכן במקרה הזה כן נעשה שיתוף ציבורי רציני ומהותי. יהודה המאירי: השיתוף הציבור בעיריית ת"א נעשה בארץ הכי טוב, אבל הועדה אישרה נוהל לשיתוף ציבור ולא נוהגים על פיו ויש לפעול על פי הנוהל החדש. מיטל להבי: חלק גדול של שיתוף הציבור היו יותר עם אנשי מקצוע עובדות קהילתיות יו"ר הועד ועוד. החומר היה כתוב יפה אבל תושבים אמרו דברים כמו שאין ביי"ס יהודי ממלכתי ואני לא מוצאת ביטוי בפתרונות שנתתם. הדברים הבעייתיים שאנשים העירו לא מוצאת פתרונות. ההערה לענין שיתוף ציבור ראובן לדיאנסקי: אין תעוד של הדברים המשמעותיים שנאמרו. מיטל להבי: יש תיעוד אבל מטרת בתוכנית היא כמעט 14 אלף יחידות אך אין התייחסות בתוכנית לתוספת השטחים החומים והירוקים שתוכנית זו צריכה. מדובר בתוספת של שטחי דיון, תוספת שטחים גם בדירות קיימות ולא נותנים שום פתרון חוץ מהמשפט שעל כל שצ"פ שילקח ינתן שצ"פ איכותי אחר. אחת הסוגיות שהועלו ע"י התושבים היא שאין שטחים חומים וירוקים ההתייחסות בתוכנית היא מינורית לנושא. איש אפשר להביא תוכנית מדיניות בלי התייחסות לשטחים החומים והירוקים מלי פולישוק: איך מוזמן הציבור לשיתוף הציבור כדי שכל תושב יידע ויוכל להגיע? כמו כן כדאי להביא דוגמא כיצד שיתוף ציבור עזר בנוגע לנושאים שהועלו ע"י הציבור והוטמע בתוכנית המדוברת. ארנון גלעדי: עברנו כבר על נושא שיתוף הציבור. צריכים להתייחס למהות התכנון איזה גבהים אנחנו רוצים לראות ואיך אנחנו רוצים לראות את האזור מבחינת התחדשות עירונית. שלומית זוננשטיין: מציגה את התוכנית במצגת. ראובן לדיאנסקי: דקה מתחם שלומית זוננשטיין: בחלקו. ארנון גלעדי: מדוע החרגתם את הפרדסים? הפרדסים הם חלק אינטגרלי מהשכונה וצריך להיות בראיה כוללת. שלומית זוננשטיין: אלו אזורים נרחבים ומסמך המדיניות ממליץ מה לעשות שם. אך המתווה לפתרון לאזור הזה הוא שונה מהשיכונים, יש התייחסות פרטנית בתוך השכונות לגבי הפרדסים בתוכנית המדיניות. זה כולל גם את התכנון העתידי גם את הפרדסים. (ממשיכה במצגת) מיטל להבי: מה שזה אומר שאי אפשר לקדם תמ"אות כי כל תוכנית תהיה התחדשות. שלומית: מסמך המדיניות מחלק את השכונות לאזורים לתוכניות חדשות לבינוי בינוי או בינוי בינוי ושאת האזור לתמ"א 38 למעשה רחובות שד' ירושלים יפת הפרדסים והציר הירוק לקדם תוכנית לבינוי בינוי, כאשר פנים השכונות הם יהיו יותר לתמ"א 38. נתן אלנתן: אז לא תאשרו בינוי בינוי? שלומית: כן נאשר תוכניות להריסה ובניה מחדש. במידה ותהיה הצעה תכנונית שתתאים למסגרת התכנונית במסמך המדיניות ויצטרכו הקלות מסוימות בגובה או בצפיפות ויתנו בתמורה שטח ציבורי. ארנון: מה קורה עם הנושא של היוזמות שיהיו בתוך השיכונים שהיום כבר נמצאים שם. נתן: מה יקרה בעוד שנתיים שהתארגנו כמה תושבים שרוצים התחדשות עירונית. אז מה המשמעות של המדיניות. שלומית זוננשטיין: יש העדפה של תוספת יחידות דיון יותר מועצמת הבצירים הראשיים כולל תוספת מסחר הפרויקטים שמסומנים פה הם יותר בלב השכונה. לב השכונה לא יכול לקבל את עומס יחידות הדיון. נתן אלנתן: תוכנית המתאר נתנה רח"ק מסויים האם מסמך המדיניות אומר אחרת. שלומית: תוכנית המתאר קבעה את מסמך המדיניות להתחדשות עירונית. האזור יעבור התחדשות בכמה שלבים שמבחינה עירונית רואים לנכון לתת העדפה קודמת באזורים מסוימים כמו למשל שד' ירושלים. יש אזורים עם קהילות רגישות שאנחנו מעדיפים לחכות כמו סומקן.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080-א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	20020-24ב' - 2

ארנון גלעדי: רח' סומקן אותו ולא שונה מקהילת קנדה או רובנשטיין. נתן אלנתן: זה לא כמו אפרטושו. אם תבוא יוזמה ראוייה אתם לא רואים בעיה. עמי כץ: בשיכונים הללו להרים רבי קומות זה כמעט לגרש את האוכלוסיה החוצה. לכן אמרו עדיפות. ראובן לדיאנסקי: להבנתי פחות מ6000 יח"ד תווד הגבהים הוא מאוד גדול בין 25-8 קומות זה לא נותן אינדקציה למשהו משמעותי. 25 קומות זה דגם בנין אחר עומת 8 קומות. כמו כן איך משמרים את האופי של יפו כי אחרת זה יהפוך לרמת אביב החדשה או שכונת המשתלה.

מיטל להבי: לגבי הרח"ק והמכפלה של היחידות בגלל שתוף הציבור והשטח הירוק שלא מסומן בתוכנית, אני מבקשת התייחסות לשטחים של מוסדות ציבור להראות איפה הדבר מקבל ביטוי למכפלות הללו. ארנון גלעדי: היות והמתחמים והפרדסים הם חלק מהתפתחותה של יפו, הראיה הזו חייבת להיות משולבת. לכן יש לראות את המקסימום פוטנציאל של מספר תושבים שיכנסו להתחדשות העירונית ומזה יש לגזור את בית הספר ומוסדות הציבור. המדיניות צריכה לכלול את כל יפו.

נושא של גודל הדירות יש ליצור תמהיל שנוגע במשפחות צעירות, בודדים ומשפחות ברוכות ילדים. בענין גובה המבנים זהו אזור של שיקום חברתי ביסודו והוא חייב להיות מותאם לאופי של השכונות. בנין של 35 קומות וגם 25 קומות ידיר את תושבי המקום.

עמי כץ: לכן זה מוביל אותנו שפינוי בינוי פחות מתאים מאשר תמ"א 38 מאשר פינוי בינוי. ארנון גלעדי: למעשה יש יוזמות מקומיות בתוך יפו כבר מזה שנתיים שרוצים לקדם אותם במיוחד בצירים הראשים. מה שאומר שאנחנו דוחפים את פנים השכונה לתמ"א 38. העדפה שהשיכונים הותיקים יוכלו להנות מהתחדשות עירונית ולא למנוע את הכלי ולכן יש לראות איך אפשר ליישם זאת. שלומית זוננשטיין: הרעיון במסמך הזה היה כן ליצור התחדשות עירונית ולתת מקום אפשרי הן מבחינה תכנונית ערכים כלכלים והן מבחינת המכלול גם מבחינת שטחי הציבור הנושא התנועתי וכד'.

העדפה של הצירים הראשים זו העדפה בשל יח"ד. פנו אלינו יוזמות של מספר בנינים לקדם הריסה ובניה מחדש של הבנינים הללו לפעמים הם צריכים תוספת של קומה וקצת צפיפות כדי לאפשר את ההריסה של הבנינים הללו. מסמך המדיניות יצור את אפשרות הזו אם תהיה התארגנות של מס' מבנים אנחנו בהחלט נאפשר זאת.

כשמדובר על גובה 25-8 מדובר על אזור הפרדסים וידוע שיש כבר היום תוכניות התקפות מגיעות ל-20 קומות. מלבד קהילת קנדה שכבר היום מקודמת ניתן להגיע ל-25 קומות. רוב הבינוי יהיה 8 קומות הבניה החריגה יהיו 15 קומות כדי לאפשר את הכלכליות של התוכניות הללו אנחנו מתמרצים את הבינוי.

לגבי הרח"ק – תוכנית המתאר מאושר רח"ק 4 ו1 להתחדשות עירונית, באזורים מסוימים הוגדרו רח"ק 6 כאשר זה כלול בתנאים מאוד מגבילים, בעיקר בפרדסים ובפינוי של שטחים ציבורים וזה לפי המתאר. הרח"ק יהיה לאחר הפקעה של שטחי הציבור בין אם שצ"פים בין אם זה חומים וזאת כדי לאפשר את הכלכליות של הפרוייקטים. כל תוכנית תדרש להגיש תמהיל ממוצע. דיור בר השגה בפרוייקטים כאלה הוא בתועלת ציבורית הוא כמעט בלתי אפשרי מבחינת הערכים הכלכליים, במסגרת תמהיל יח"ד שיעשה לכל תוכנית יהיו גם דירות קטנות וזולות ללא חניה שיתנו סוג של דיור זול.

ראובן לדיאנסקי: מה ההתייחסות לגבי השצ"פ גדלים וכד'.

שלומית זוננשטיין: שצ"פים לאזור הזה לא נצפה מחסור ולמרות זאת כל תוכנית של פינוי בינוי אנחנו כן מגדילים את השצ"פ בין אם זה כשפ"פ ובין אם זה שצ"פ בתוכנית והכל בזיקת הנאה.

מענה לשיתוף הציבור

ענת: במהלך הניתוח למצב קיים היו מפגשים רחבים ולהזמין שוב את הציבור זוהי לא טקטיקה נכונה. מה שנעשה הורכבו רשימות עם עובדות קהילתיות והפעילים בכל אזור ועשינו 6 מפגשים ובו היו 25 איש וכן נעשו סיורים. בחודש הקרוב יהיו עוד 4 מפגשים שהפרסום פוזר בת"ד וכד'.

ההשפעה המובהקת היתה בכל אזור הבעל שם טוב ששם הקהילה לא מעוניינים בהתחדשות עירונית ולכן האזור ניכר בתוכנית.

עמי כץ: שיתוף הציבור היה בשני שלבים. בשלב הראשון הכנת מסמך מדיניות עם אדריכל עמוס ברנדיס מהיחידה האסטרטגית ואז עשינו 4 מפגשי שיתוף ציבור מאוד גדולים שבכל אחד הגיעו 100 אנשים. בעקבות זאת הכין האדריכל ברנדיס תוכנית כשהוא הגיש אותם סברנו שהתוכנית גבוהה מידי ולא ברורה לתושבים ואז בשלב שני שבו היו מפגשי ציבורים יותר ממוקדים כולל קורסים בתי ספר הראשונים שנעשו בישראל. מבחינת היקף הפרסום לשיתוף הציבור בסה"כ היה שיתוף ציבור טוב מאוד אבל יש בעיה אחת בשיתוף מכיוון שהשיתוף לוקח זמן יכול להיות שהתושב הבודד מעבד את המיקוד. ולכן נצטרך לחזור אל התושבים כדי לסיים את הנושא.

אהרון מדואל: לדעתי התוכנית גדולה מידי, במעוז אביב ורמת אביב הירוקה עשיתם שכונה שכונה וכאן לקחתם מתחם של עיר ועשיתם מדיניות. ולכן אכן התושב מעבד את הקשר.

דורון ספיר: האם כל תושב בשכונות הרלוונטיות יודע מה פחות או יותר מה יהיה עתיד השכונה. עמי כץ: בתוכנית יש את זה את הפירוט אני לא בטוח שכל תושב ותושב יודע את זה.

ראובן לדיאנסקי: האם מי שרוצה לדעת יש לו את האמצעים הטכנולוגיים הסבירים לשאול ולדעת? דורון ספיר: השאלה אם בכלל מראש יודעים בכל מקום, לדעתי הצוות צריך להכין משהו יותר מפורט אולי פיר שכונה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - - 0020-24ב'

ראובן לדיאנסקי: אם אין חובה בתוכנית המתאר לגיבוש תוכנית מדיניות לא לעשות תוכניות מדיניות כי יש להסתפק בתוכנית מתאר. ארנון גלעדי: זה לא נכון.

אירית סייג: אנחנו מקדמים מדיניות גם כנגזרת ובהתאם לתוכנית המתאר. מה שקורה בשיכונים אלו מקומות שמועדים לפורענות. יש לנו יזמים שפועלים בשטח ומחתימים את התושבים ומבטיחים הרים וגבעות. מצידנו אנחנו נותנים מסמך כזה כלומר המדיניות והוא לא מסמך הרמתי שנסגר היום. זהו מסמך שמלווה אותנו עשרות שנים ויש לו הרבה מאוד רבדים ויזוז לפי מה שנגלה ככול שנהיה ממוקדים. הוא נועד לתושבים וחלק מהעבודה והקורסים שנתנו לתושבים הם כדי שהתושבים יבינו שהכח בידיים שלהם ולא של היזמים והם יכולים להתארגן. מוקם הבית להתחדשות עירונית והתב"עות בעבודה. דורון ספיר: מתי יגיעו התבעות כל פעם תגיע תב"ע שתואמת את המדיניות. המדיניות אומרת מה היא רוצה.

אירית סייג: העבודה שלנו נעשה פיר שכונה כאשר הקומו 2 צוותי תכנון על ידינו יחד עם היועצת של השיתוף הציבורי, והעבודה היא במכלול שלם. לגבי הפרדסים בגלל מורכבותו הוא ממשיך להיות בעבודה אצלנו

עמי כץ: פרדסים נמצא בטיפול עם רשות מקרקעי ישראל ונכסים.

ארנון גלעדי: לא קבלתי תשובה לגבי איך משתלבים הפרדסים עם הנושא הזה הוא מסמך מהותי וחלק מהותי. כמו כן נושא גובה המבנים והתחדשות עירונית פנים שכונתית ולא בצירים ראשים כמו למשל רובינטשיין הוא פנימי הכבישים שם רחבים שמאפשרים תנועה, ולכן הוא צריך להיות חלק מהפרדס. הפרדס נמצא בתוך יפו ד והפינוי בינוי חייב לנשוק לשיכונים הצמודים אליו ואם לא רואים את זה כמקשה אחת לא עשינו כלום.

ראובן לדיאנסקי: בכל הנוגע לשטחי השצ"פים והשטחים החומים לא הוצגו בצורה ראויה. אין לי תמונת מצב ברורה של השצ"פים.

מיטל להבי: חלק מהשצ"פים ביפו הם שצ"פים מופרים שלא קיימים. אישרנו המרה של עשרות שטחים חומים ביפו שהיו בבעלות פרטים לשימושים מניבים. גם אז נתנו לנו את התשובה שיהיו תוכניות שיביאו אותם לכאן יציגו את האפשרויות. אי אפשר להביא תוכנית שיש בה מכפלה של פי 3 יח"ד, פי 4 שטחים בנויים פי כמה תושבים ולא להביא תשובות בשטח. צריכים להראות תמונה ברורה. הפרדסים לא נמצאים במסמך השטח הירוק לא באמת שטח ירוק. לדעתי כל מה שעל השולחן היום הוא למשפרי דיור והם יגיעו רק אם ניתן את האיכותיות של השירותים הציבוריים.

דורון: אני מציע לאשר את המסמך ולעדכן את המסמך הזה מעת לעת בהתאם לתכנון המפורט ובהתאם לנושאים שהועלו ע"י חברי הועדה. אני מציע לדון במתחמים שיגיעו לכאן או עדכון מדיניות שתביאו את התב"ע שקיימות אחת לאחד זהו מסמך שצריך ללוות את הועדה הרבה זמן ויכול להתעדכן מעת לעת. ארנון גלעדי: אתה טועה צריכה להיות פה קורולציה והתאמה בין הבינוי לפרדסים. אם לא מתייחסים לנושא הזה כחלק מכלול למעשה לא עשית כלום.

ראובן לדיאנסקי: כל נושא של שצ"פים ושטחים חומים לא נתתם תשובה.

שלומית זונשטיין: מציגה את הפרוגרמה לשטחי ציבור נדרשים. נעשתה פרוגרמה נרחבת לשטחי ציבור כאשר היא חולקה לשלושה חלקים פרוגרמה 1 יפו א' ושיכוני חיסכון נבדק כחלק ממכלול של לב יפו פרוגרמה 2 ליפו ד' יפו ג' נווה גולן ללא הפרדסים ששם שטחי הציבור תפוסים ולא נלקחו בחשבון לטובת התחדשות השיכונים ופרוגרמה שלישית לשטחי הפרדסים. הפרוגרמה לשיכונים נעשתה בהנחת מימוש של 50% הטבלה מציגה את המלאי הקיים התוספת הנדרשת והפתרון שנמצא במסגרת התוכנית. במסגרת העבודה מופו כל שטחי הציבור הקיימים ונתנו המלצות לחידושם וייעול שטחי הציבור הקיימים. בנוסף הומלץ לפתוח בית ספר חדש בקום בית ספר אביגל שאינו משמש היום כבית ספר. נמצא כי במסגרת התוכנית לפינוי בינוי או בינוי פינוי כל תוכנית תידרש לתת שטח לאשכול גני ילדים או מעונות יום במסגרת תכנון מפורט שיעשה לכל תוכנית.

ראש העיר: יש להבין שמודבר בתוכנית שכל אחד צודק. מעצם טבעה של תוכנית פינוי בינוי נותנת מדיניות שהכמות הבלתי צפוי בה גדולה באופן טבעה זו לא תב"ע. האם הפינוי בינוי יבוצע ע"י יזם או גוף אחר הכל משתנה. אבל בגדול היא עונה על כל הצרכים הבסיסים שהעיריה הזו קבעה שהם נדרשים. לכן אין טעם לדחות את המסמך. הפינוי בינוי נועד לעשות אותו דבר שלמעשה סותר את דיור בר השגה. אי אפשר להכניס את כל הערכים ביפו המצאי מצומצם. לגבי גודל הדירות האם פינוי בינוי נועד לאותה אוכלוסיה או לערבב אוכלוסיה. המדינה לא רוצה לתת לי דיור בר השגה.

רון חולדאי-ר"ע: יש כאן תוכנית שעבדו עליה המו במסמך המדיניות לא לכל דבר יש פתרון. ארנון גלעדי: אנחנו רוצים להיות יותר ממוקדים ולכן אנחנו יורדים שכבה אחת למטה. הפרדס הוא חלק בלתי נפרד.

רון חולדאי-ר"ע: אין כרגע פתרון לפרדסים, ולדחות את המסמך זה לא נכון. אין איש יודע איך לקדם את שני המוקדים גם פרדסים וגם בינוי. אין דרך לצפות מה יהיה בפרדסים ולא ניתן למצוא פתרון. יהודה המאירי: יש מדיניות של העיריה לעודד סטודנטים ללכת לגור בדרום העיר. סטודנטים אומרים שאם התוכנית תאושר הסיכוי שהמדיניות של העיריה בנושא הזה היא תהיה לא יהיו ישימה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9080א - עדכון מדיניות שיכוני דרום יפו - פרדס זלק	06/11/2024
דיון באישור מדיניות	2 - 0020-24ב'

רון חולדאי ר"ע: אין פתרון לכל דבר אי אפשר להקצות גם שטחים ציבורים וגם גני ילדים וגם דיור בר השגה האינטרסים רבים ביפו וכרגע לא נתן לתת מענה על כל דבר. אם מישהו חושב שהוא יביא משהו אחד עם פתרון הוא טועה. לכן צריך לקדם דברים בקצב נכון. אי החלטה היא החלטה הכי גרועה. שלומית: אין מחסור לשצ"פים הציר הירוק יכנס לתכנון מחדש כדי לשפר את הנגישות וגם את האלמנטים שנמצאים שם. זו תוכנית שתמשיך ותתקדם ויהיה תכנון יותר מפורט. עודד גבולי: התכנית היא תכנית מצויינת, כל השאלות שנשאלו נמצאות תשובות בתכנית. עבדו על התוכנית שנתיים והגיעו לתוצאה נאותה וחייבים לאשר את המדיניות הזאת.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את המדיניות.

#### **הצבעה:**

בעד: ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, גפן שמואל, אהרון מדואל, יהודה המאירי, גל דמאיו שרעבי, נתן אלנתן, דורון ספיר  
נגד - אין  
נמנע - ארנון גלעדי

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, גל דמאיו שרעבי, ארנון גלעדי, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אהרון מדואל.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את עדכון המדיניות.

מס' החלטה	התוכן
06/11/2024	תא/תעא/14945(1) - חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
3 - 0020-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

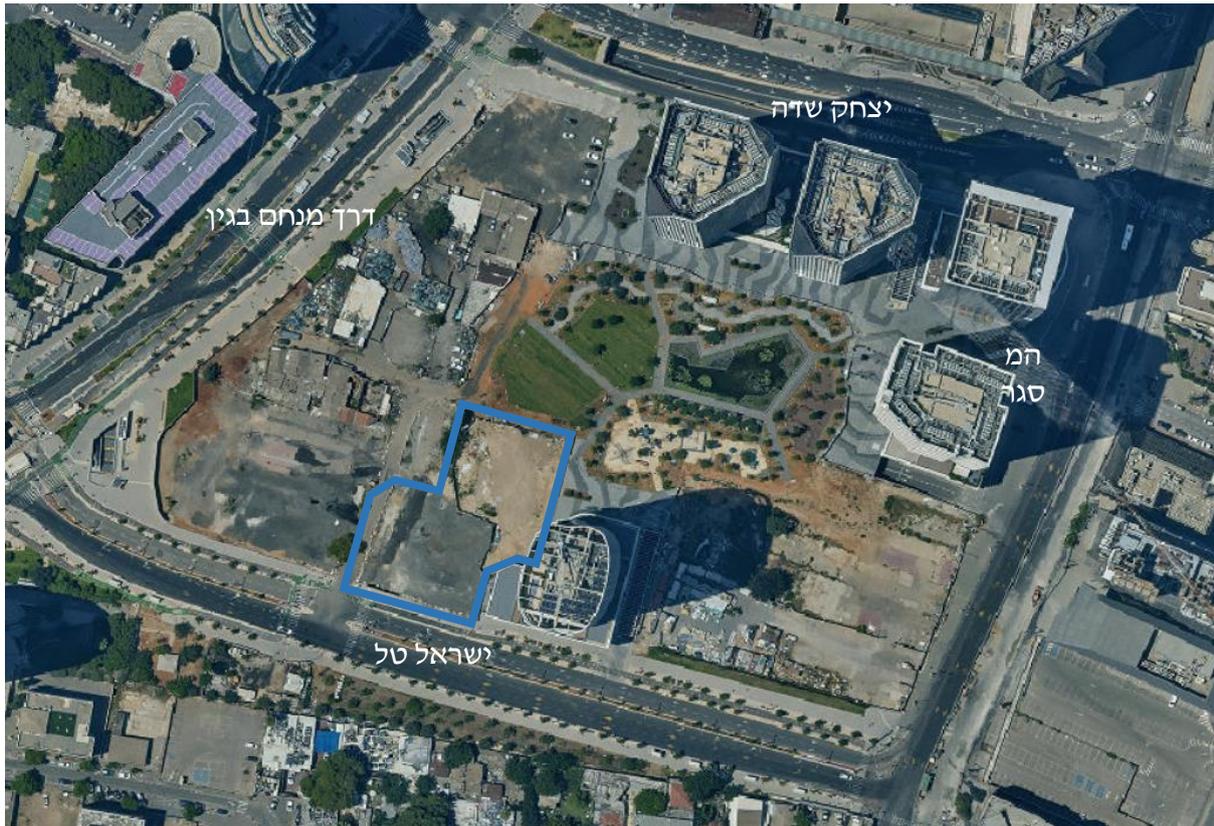
מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

התכנית ממוקמת בין רחוב ישראל טל מדרום, חלקה 53 ממערב, ממזרח מגדל אלפא ומצפון שטח פרטי פתוח.

**כתובת:**

ישראל טל 3, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7077	מוסדר	חלק	54

**שטח התכנית:**

5.959 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ  
 יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות  
 יזם: חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ  
 בעלות: פרטית

**מצב השטח בפועל:**

המגרש ריק ומגודר

**מצב תכנוני קיים :**

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה מטרת התכנית הינה מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי. סך זכויות מעל הקרקע 47,650 מ"ר ברוטו במגדל בעירוב שימושים על גבי מבנה מרקמי. הבינוי כולל קומת קרקע מסחרית, שימושים לתעסוקה ולמסחר וכן מגורים. המגדל הינו בן 43 קומות עבור משרדים ומגורים (116 יח"ד מתוכם 33 דב"י), כל זאת מעל מבנה מרקמי חצוי למשרדים וחצוי לשטחי ציבור – בית ספר צמוד למגרש 53 השכן. המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל, מרפסת גג המבנה המרקמי מיועדת לשימוש שטחי המשרדים ושטחי הציבור. גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.

התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר יפותח כמרחב ציבורי ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

התכנית קבעה כי תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית. בשיקול דעת מהנדס העיר תתאפשר הגשת בקשה לחפירה דיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב ובכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תכנית העיצוב.

**מצב תכנוני מוצע :**

הבינוי המוצע כולל מבנה מרקמי בן 4 קומות ומרפסת גג. המסד מיועד לשטחי ציבור בחלקו המערבי ולשטחי משרדים בצדו המזרחי. מעל המבנה המרקמי מגדל בן 39 קומות (סה"כ 43 קומות). שטחי הציבור מיועדים לשימוש בית ספר על יסודי המתוכנן ברצף עם המבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). גובה ומפלס הקומות הציבוריות תואמים בין שני המבנים.

במגדל מתוכננים משרדים בקומות 2-7, בקומות 30-40 116 יחידות דיור ומעליהן 2 קומות טכניות. בתחום המגרש מתוכננת זיקת הנאה בשטח כולל של כ-1965 מ"ר, בכל השטחים הפנויים מבניה. קומת הקרקע תשמש למסחר, מבואות וכניסה משנית אחר הצהרים לביה"ס. הגישה למבואות התעסוקה והמגורים מתוכננת מרחוב ישראל טל. הגישה לביה"ס מתוכננת מכיוון צפון מהשטח הפתוח המרכזי של מרחב חסן ערפה.

התכנית כוללת 5 קומות מרתף עבור חניות, חדרים טכניים. קומה חלקית במרתף העליון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים. רמפת הכניסה למרתף מתוכננת ברחוב ישראל טל, בתחום המבנה הצמוד לתכנית זו, בחלקה 53 (מגרש A1).

**טבלת השוואת נתונים :**

נתונים	תא/מק/4945	מבוקש בתע"א
שטחים עיקריים	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה -27,303 מ"ר</li> <li>מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר</li> <li>מגורים – 7,135 מ"ר עבור עד 121 יח"ד, מתוכם עד 35 יוקצו לדב"י</li> <li>דיור מיוחד – 1,397 מ"ר עבור דב"י.</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר</li> <li>מרתפים – 3,000 מ"ר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה -26,905 מ"ר</li> <li>מתוכם 750 מ"ר מסחר</li> <li>מגורים – 8,320 מ"ר עבור 116 יח"ד, מתוכם 33 דב"י (המרה של כ-212 מ"ר מעיקרי לשירות)</li> <li>מוצעות פחות יחידות דיור מאלו המותרות בתב"ע, לפיכך גם כמות יח"ד המוקצות לדב"י תואמת באופן יחסי.</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר</li> <li>מרתפים – 3,000 מ"ר</li> </ul>
שטחי שרות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה - 6,826 מ"ר</li> <li>מגורים – 1,784 מ"ר</li> <li>דיור מיוחד – 349 מ"ר</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר</li> <li>500 מ"ר עבור מצללות עבור שטחים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה - 7,224 מ"ר (המרה של 398 מ"ר משטח עיקרי)</li> <li>מגורים – 2,345 מ"ר (המרה של 212 מ"ר משטח עיקרי)</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר</li> <li>מצללות בשטח של 205 מ"ר (תינתן</li> </ul>

<p>גמישות להגדלת שטחי המרפסת והמצללות בהתאם לדרישות משרד החינוך) • מרתפים – 12,256 מ"ר הבהרה : ההמרה היא משטח עיקרי לשטח שירות ובמסגרת סל הזכויות שקבעה התכנית הראשית. עבור שטחי הציבור המרה מלאה משירות לעיקרי ולהיפך</p>	<p>ציבוריים • מרתפים – 12,256 מ"ר</p>	
<p>• זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר</p>	<p>• זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר • שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר</p>	<p>מרתף</p>
<p>??? עד 13% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר. עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-75 מ"ר 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-92 מ"ר עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר</p>	<p>לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר לפחות 25% דירות קטנות 66-85 מ"ר לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר תותר גמישות של עד 10% בתמהיל בשלב תע"א ובאישור מה"ע או מי מטעמו</p>	<p>תמהיל</p>

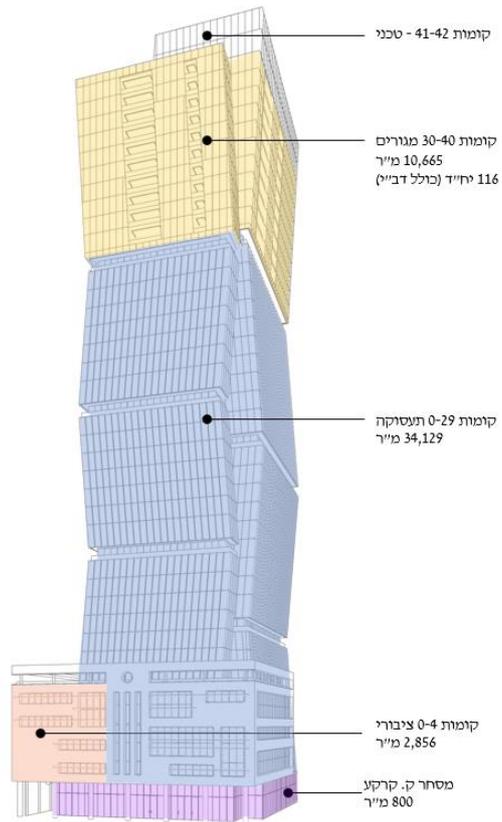
**הדמיות המבנה:**



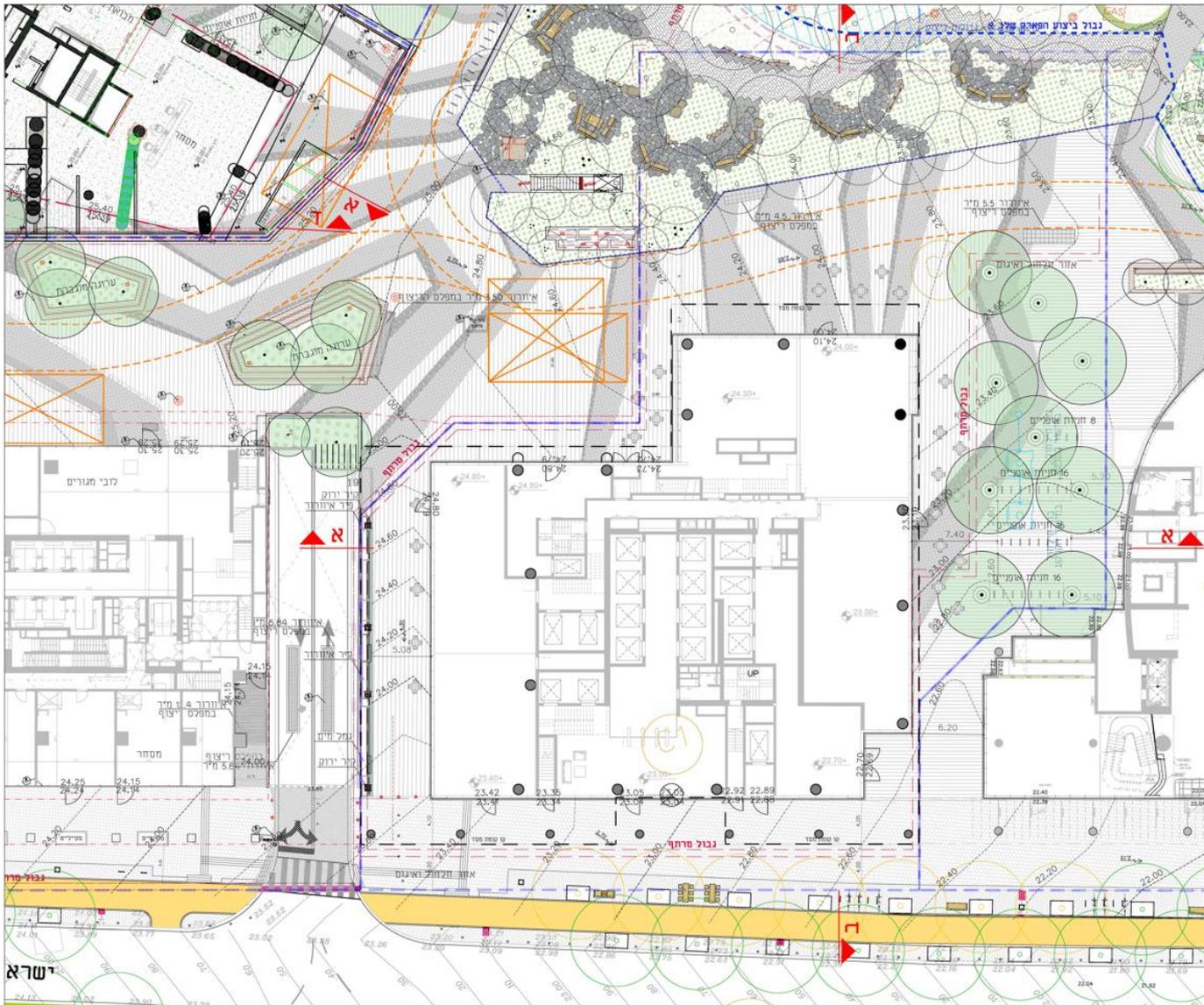
מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון צפון



תכנית פיתוח השטח-



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – התכנון המוצע עבור מגדל בן 39 קומות עבור תעסוקה ומגורים מעל מבנה מרקמי. כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. מדרום, ברחוב ישראל טל מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ', המלווה חזית מסחרית וכניסה לשימושי מגורים והמשרדים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. מעבר זה יסומן בזיקת הנאה וישאר פנוי למעבר הולכי רגל ואופניים. יותרו בו אזורי חוץ למסחר, גינון וירידת עמודים, כל זאת בתנאי שיוותר מעבר פנוי שרוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'. ממזרח, שטח פרטי פתוח כחלק מהשפ"פ המרכזי. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.

המבנה המרקמי כולל 5- קומות למשרדים בצדו המזרחי, ו-4 קומות לשטחי ציבור. מרפסת הגג יוקצה שטח לחצר בית הספר ושטחי חוץ למשרדים. בצמוד למרפסת הגג בצדו המערבי יוקצה שטח חוץ עבור שימוש בית ספר המהווה המשך לבית הספר שיוקם בחלקה 53 הסמוכה. המבנה המרקמי בעל קיר משותף למבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). קומות ביה"ס יותאמו למפלסים בחלקה הסמוכה, כל זאת בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל ומבנה בסיס למגדל. בגג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימוש דיירי המשרדים, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו. במרפסת הגג יוקצו שטחים פתוחים פנויים ממערכות לטובת שטחי הציבור בהתאם לנדרש והמסוכם עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. מעל למבנה המרקמי מתוכנן מגדל לשימוש תעסוקה ומגורים. המגדל מחולק למסות ע"י קומות נסיגה, המייצרות דינמיות ומאפשרות התייחסות שונה לשימושים השונים במגדל. בקומות 6-29 שימושי תעסוקה ושטחים נלווים וכוללות 6 קומות עם מרפסת היקפית בקומות 09, 13, 19, 21, 29 ו-30. בקומה 30 – שימושי מגורים ושטחים טכניים. בקומות 31-40 – שימושי מגורים. המסה העליונה של המגדל, אשר מופרדת מקומות המשרדים ע"י קומת נסיגה ומרפסת היקפית בקומה 30. קומות אלה מאופיינות בקיר מסך ומרפסות מקורות. בקומות 41-42 – שטחים טכניים לתפקוד המגדל.

### ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. מבנה מרקמי הכולל מסחר, לובאים, תעסוקה ומבנה ציבור בגובה של כ 25.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד ממערב בחלקה 53.

- מפלס ק. הקרקע יהיה בהתאם למפלסי הרחוב.
- קומת הקרקע בגובה ברוטו של כ 7.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד בחלקה 53. תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר בהתאם לחוק.
- המבנה המרקמי מורכב מקומת קרקע ו:
  - א. 4 קומות מסד לשימוש בית הספר באגף המערבי: 3 קומות בגובה של 4.25 מ' כ"א, קומה רביעית בגובה 5.25 מ'. שטחי ביה"ס נוספים מממוקים בקומת מרפסת גג המסד כגובה קומת המשרדים בקומה זו. כל זאת בהתאמה למפלסי מגרש 53 השכן, על מנת לאפשר חיבור בין האגפים. קומות 1 ו-2 בחלקן יתחברו ויהפכו לחלל כפול לצורך תכנון אודיטוריום עבור ביה"ס.
  - ב. 5 קומות מסד לשימוש תעסוקה באגף המזרחי בגובה שלא יעלה על 3.8 מ' כ"א.

### 2. מגדל - תעסוקה ומגורים:

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-29 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 30-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ'.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

### 3. מרתפים:

- קומות המרתפים והחניון מתוכננות כחניון בורג.
- שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'.
- תתוכנן קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים, בגובה של עד 3.5 מ' ברוטו. שטחים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. גבהי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית 1ע והתכנית הראשית. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת

- הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.
  - בכל השטחים הפתוחים ישמר עומק נטיעות בגובה שלא ירד מ 1.5 מ' לנטיעת עצים

### ג. קווי בניין

#### 1. קומות קרקע

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר ממערב לכיוון חלקה 53, 6 מטר. מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0. לכיוון חלקה 53, 2 מטר. ממזרח לכיוון חלקה 71, 0-16 מטר
2. קומת מסד  
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטר ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0 מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0. לכיוון חלקה 53, 2 מטר. ממזרח לכיוון חלקה 71, 0-16 מטר
3. קומת מגדל  
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר. ממערב לכיוון חלקה 53, 12 מטר מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0. לכיוון חלקה 53 2 מטרים. ממזרח לכיוון חלקה 71, 0-16 מטר

#### ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

- מס' יח"ד: 116 יח"ד סה"כ (מתוכן 33 יחידות דיור בהישג יד)  
שטח עיקרי: 8,320 מ"ר  
שטחי שירות: 2,345 מ"ר  
שטח ממוצע ליח"ד: כ- 71.4 מ"ר (שטח עיקרי)  
עד 13% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר.  
עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר  
23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר  
23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר  
עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר  
עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר

#### ה. התייחסות לדיור בר השגה-

- התכנית מקצה יחידות דיור בהישג יד ע"פ 2 סעיפים:
1. בהתאם לטבלה 5 ולשטחים בשימוש "דיור מיוחד" עבור דיור בר השגה
  2. בנוסף יוקצו עוד 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 33-30). הדב"י יתקבל ב-3 קטגוריות הביניים
- 45-50% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר  
25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר  
25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר
- סהכ:

16 יח"ד בשטח 45-65 מ"ר  
9 יח"ד בשטח 66-85 מ"ר  
8 דירות בשטח 86-100 מ"ר

## 1. שטחים ציבוריים-

יבנו שטחים ציבוריים בנויים לטובת בית הספר המהווה המשך לבית ספר שיוקם במגרש 53 הסמוכה. שטחים אלו ממוקמים ב- 4 קומות המבנה המרקמי ובקומת מרפסת גג המבנה המרקמי. התכנון יהיה רציף לקומות הציבוריות במגרש 53, ויהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. גובה הקומות בשטחים הציבוריים יהא בהתאמה למפלסי בית הספר במגרש 53. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, ובכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. תינתן גמישות להגדלת היקף השטח הציבורי בקומת הקרקע בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. הכניסה לבית הספר מצפון מכיוון השפ"פ. הכניסה תתוכנן באופן נגיש וכולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, ותאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים ולא תהיה כל מגבלה למימושם. כל החלונות בשטחים הציבוריים יהיו ניתנים לפתיחה ולא ימוקמו מטרדים בסביבת שטחים אלו אשר יגבילו את השימושים ופתיחת החלונות. לקומות הציבוריות ניתן יהיה להוסיף 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. חצר הגג לא תפחת מ-205 מ"ר ותוצמד לביה"ס. המרפסת תתוכנן במפלס השטח הציבורי ותהיה מקורה בהתאם להנחיית העירייה. תינתן גמישות להגדלת היקף שטח המרפסות (קומות 1-4) בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ-428 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה הניתנת גמישות לשינוי תכנון וסידור חללי הפנים והכל בהתאם להנחיית העירייה ומשרד החינוך. תינתן גמישות לשינוי תכנון ומשרד החינוך. בפינה הצפון-מערבית של בית הספר נכללים שטחים מחוץ לקו המגרש, אשר יכללו בהיתר מגרש 53 ויבוצעו ע"י מגרש 54 במסגרת תכנית זו, זאת בכפוף להסכמה בין הזומים. במסגרת היתר הבניה ייהרס הקיר המפריד בין מגרש 53 למגרש זה ויושלמו חלקי המבנה הנדרשים להשלמת נפח הבינוי. מגרש 54 יהיה אחראי לתכנון ולבצע את החיבור למגרש 53, החיבור יהיה מלא ורציף בכלל הקומות עפ"י הנחיית העירייה. תוגש התחייבות בנושא.

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL.
- קומות התעסוקה במגדל יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן.
  - קומות מגדל המגורים יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
  - קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים / טיח. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
  - בהיקף כלל קומות המבנה (המבנה המרקמי והמגדל) יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ 60 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

## ב. מרפסות -

שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית.  
 בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג  
 לא תותר הקמת מרפסות מדלגות והשלמת חזית בקורות ועמודים במקומות בהם אין מרפסת

## ג. מסתורי כביסה -

לדירות יבנה מתקן קבוע במסתור כביסה ככל הניתן או יינתן פתרון באופן נסתר כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. הקמת מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

## ד. הצללות וסגירות חורף -

מתוכננת קולונדה ברחוב ישראל טל, ומעבר מקורה בצידה המערבי של ק. הקרקע. בחזיתות אלו יותרו סגירות חורף בתנאי שיוותר מעבר פנוי ממכשולים שרוחבו לא ייפחת מ-3.5 מ' נטו. מוצעות מצללות בגג המבנה המרקמי. כל זאת בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר.

## ה. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

## ו. חזית חמישית

- מעל לקומת המגורים האחרונה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- גג המבנה המרקמי אשר משמש כחזית חמישית יטופל ויתוכנן כגג ירוק ופעיל לרווחת דיירי הפרויקט.

## ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

## 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

### א. כניסות המבנים

- כניסות הולכי רגל למבנה תהיינה מרחוב ישראל טל ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות.
- אל מבואת מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה מכיוון צפון, בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הגישה לחניונים התת-קרקעיים תבצע מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53. הרמפה מתחברת לכביש טבעת היקפי תת קרקעי המתוכנן לכלל המרחב. חלק מכביש טבעת היקפי זה נכלל בתכנית זו, ממנו מתוכננת הגישה למרתפים בתת הקרקע שישמשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, רווחה ואחסנה.
- הכניסה לחניות האופניים הממוקמות בקומה החלקית שבמרתף העליון תבצע מרחוב ישראל טל באמצעות מעלית יעודית.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

**ב. קומת הקרקע**

- בחזית אל רחוב ישראל טל תוקם קולונדה ברוחב של 4 מ'. גובה הקולונדה נע בין 7.1 מ' ל 8 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. קצב ומידות עמודי הקולונדה יהיו קבועים.
- בקומת הקרקע ימוקמו הלובאים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.
- שטח המסחר לא יפחת מ- 700 מ"ר עיקרי.
- החזית המסחרית תהיה רציפה ולא תפחת מ 70% חזית פעילה בעומק של 5 מ' לפחות
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים.
- זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה לציבור ויתוחזקו על ידי החברה המנהלת

**ג. שטחים משותפים בנויים**

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים וישולבו בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- המרתף העליון יכלול קומה חלקית שתשמש כקומה משותפת הכוללת חניות אופניים, מלתחות ושימושים לרווחת דיירי הפרויקט.
- גג המבנה המרקמי ישמש לרווחת הדיירים ויכלול פונקציות משותפות לדיירים. חלק מהגג יוקצה לטובת השטחים הציבוריים בהתאם לסיכום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
- שטחי ממ"קים.

**2.4 נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

**2.5 תנועה**

- פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי, חניות אופניים, פתרונות נגישות לאופניים ומעברים הליכים המחברים את רחוב ישראל טל אל מתחם חסן ערפה.
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53
- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומת חלקית עבור חניון אופניים, 5 קומות מרתפי חנייה הכוללים מקומות חנייה לרכבים, אופנועים ואופניים וכן, "חצר תפעולית" בתת הקרקע (1-) עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה.
- תקן החניה למסחר ומשרדים יהא בהתאם למספר החניות שניתן להקים במסגרת השטחים התת קרקעיים, תקן זה היינו תקן מקסימום. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושים אלו.
- תקן החניה למגורים 1:0.5.
- תקן החניה לאופניים, פיתוח החניונים והסדרי הגישה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144
- גישה לחניון האופניים (בקומת החלקית) תעשה במעלית ייעודית הפונה לרחוב ישראל טל.
- יותר מעבר רכבים וחניות בהתאם לתכנית תא/3319. הכניסה והיציאה למרתפים תהא דרך הרמפות במגרשים הסמוכים ובאמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתחום המעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה המסומן בתשריטת התכנית הראשית כתחום הנחיות מיוחדות, לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים.

- **תקן החנייה לשטחי הציבור** - תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים, יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימוש בשטחים ובאישור אגף הנכסים
- כל החניות לרכב וכן פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד
- תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- הדרך התת קרקעית המשותפת תסומן בזיקת הנאה ליתר המגרשים.

## 2.6 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע או כל פתרון אחר באישור אדריכל העיר. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים, וללא הפנייתם הפיזית והויזואלית. לא תותר הוצאת אויר מחניונים/דרך תת קרקעית, פליטת אגוז גנרטור לתחום השטח הפרטי הפתוח.

הכנסת אוויר למרתפים תהיה בבינוי או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, בתאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. בהתאם הוראות התכנית סעיף 6.2 בכל שטח המסומן בזיקת הנאה לא ניתן יהיה למקם- סבכות איזורור ומתקנים טכניים איך ההוראה מתיישבת עם סעיף 6.2? הוצאת אויר מהמרתפים תעשה בחזית הבניין בגובה מינימלי של 6 מ' ממפלס הקרקע שחלונות המשרדים ללא פתיחה.

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי ו/או על גג המגדל בקומות הטכניות, בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם בהתייחס למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת והנחיות סימולציית שטף מגנטי. איזורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו כחלק ממעטפת הבניין אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים. מאגרי המים ימוקמו ע"ג גג המגדל ו/או במרתף התחתון. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. **תאים פוטוולטאים**: ניתן להתקין מערכות PV בגגות העליונים בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לתוכנית עיצוב, בהיקף ייצור מינימלי של 216 MWh בשנה. לטובת התקנת פאנלים פוטו וולטאיים על גובה הבניין הקבוע תותר הוספת סככה מעל למישור הגג בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח מתחת לסככה זו, לא יחשבו במניין השטחים.

ג. **מערכת ניהול אנרגיה**: תתוכנן מערכת ניהול אנרגיה במבנה לצורך ניהול צריכת החשמל והעומסים. המערכת תכלול את ניהול המערכות הבאות:

- חיבור המתח הגבוה של כל המתחם לחברת החשמל וחלוקת מתח נמוך לכל הצרכנים במתחם
- צילרים, בוילרים ומשאבות סחרור
- חדרי שנאים
- גנרטורים וגיבוי
- מערכות ניהול לייצור אנרגיה
- חיבור ללוחות פוטו-וולטאיים
- מתקן CCHP/CHP
- ניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים למספר החניות המצוין בתוכנית

ד. **מערכות מיזוג אויר** - תתאפשר התקנת מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ה. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, זאת בתיאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. והכל בהתאם לדרישות התכנית (סעיף 6.2) יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פירי מנדפים לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלול בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוז גנרטור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג עליון. כניסת אוויר למרתפים תוצנע ותתואם עם אדריכל העיר. לא ימוקמו שימושים מטרדיים (אויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי. לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.

ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.

ז. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

ח. **בריכות שחיה** – בקומה החלקית שבמרתף העליון מתוכננת בריכת שחיה לשימוש משותף של דיירי המגורים ו/או התעסוקה. תכנון בריכת השחיה בתת הקרקע באזור שמתחת לשטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 4.1.1 (יח) בתכנית הראשית לפיו "בקומות על קרקעות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי לצורך השימושים הסחירים". תכנון בריכות פרטיות מוצמדות לדירות יוצג במסגרת היתרי הבניה ויהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק

ט. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת בשפ"פ מגרש 53 השכן, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.

י. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** – במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח)

יא. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים**-

בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים

חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה

## 2.7 בניה בשלבים:

הפרויקט יבנה בהינף אחד ויכלול את החיבור למגרש 53 בקומות ביה"ס ואת השלמת השטחים עבור ביה"ס במגרש 53.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

מיקום זיקות ההנאה ושטחן:

- התכנית קובעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור בכל שטח שאיננו מבונה.
- בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים והבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.

**לא תותר הוצאת אור ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור בשטח זיקת הנאה**

- תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- בתחום זיקת הנאה ברחוב ישראל טל יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מטרים. בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העירייה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העירייה ותואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת
- בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ישמר עומק של 1.5 מ' עבור נטיעת עצים

**3.2 פיתוח השטח**

- שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש יותר פנוי מבניה.
- פתרון להחדרת מי נגר והשהייתם ניתן כחלק מתכנון השפ"פ המרכזי
- השטחים הפנויים מבניה בשטח המגרש יהיו מגוונים ברובם וזאת על מנת לשמור על שטחים מרוצפים למדרכות עירוניות וכיכר עירונית.
- באזור הכיכר העירונית יינטעו עצים רבים ככל שניתן בקרקע טבעית ויותר שטח לגינון ככול שניתן מבלי לצמצם את האפשרות לשיבה במרחב זה.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –  
בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים יהיה 1.5 מטר עומק לפחות ונפח מינימאלי של 24 קו"ב עבור בית גידול לעצים. עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק במתחם יצחק שדה. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.
- עצים חדשים:  
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.  
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083  
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.  
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:  
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.  
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.  
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.  
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי הפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

• הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על-ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

מאפייני בניה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה –

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. אזור המשרדים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. יעילות אנרגטית-

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור האזור כולו כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. אזור המשרדים יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. דו"ח רוחות

בוצעה בדיקת רוחות שאושרה לשלב התב"ע. נעשתה השוואה בין הדוח שאושר לתב"ע לבין בדיקת הרוחות שנעשתה לשלב עיצוב אדריכלי ונמצאה התאמה בכל הקריטריונים הנבדקים.

ד. דו"ח הצללות והעמדת המבנים נעשתה בדיקת הצללות לשלב התב"ע, נמצאה התאמה בין הנעשה למצב הנוכחי. לא מסתמנת בעיה מהותית ונצפתה עמידה בקריטריונים.

ה. איוורור הדירות

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאורור מפולש, תסופק התחייבות יזם לכך יותקנו מאוררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.

**1. דו"ח תרמי עקרוני**

בנספח בניה ירוקה מוצגים חתכים עקרוניים לעמידה עתידית בתקנים 1045 ו-5282.

**2. ריצופים**

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על-ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

**3. ניהול מי נגר**

יש לעמוד בדרישות תמ"א 1, כולל תיקון 8 לניהול מי נגר. בהתאם להנחיות היחידה לקיימות בעריית תל אביב ניהול הנגר יחושב על בסיס של 30 מ"ק איגום/חלחול/שיהוי לכל דונם של מגרש. החדרת מים לתת הקרקע ככל שתיכלל באמצעי ניהול הנגר העילי מחייבת קבלת אישור רשות המים. יש ליישם גג כחול על כ-50% מסך הגגות במגרש. מי נגר משטחי הפיתוח ינוקזו ויופנו לארגזי החלחול בשפ"פ. **פתרונות לנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים**

**4. חסכון במים**

תתאפשר התקנת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים מאזור שטחי התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי גינון באזורי הפיתוח במגרש ו/או כל פתרון שיוסכם בין היזם לעירייה.

**5. תשתיות אנרגיה**

**עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:**

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
3. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
4. ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

**5. גמישות:**

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

**6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית ז

## 7. תנאים להיתר בניה:

- א. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
- ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ג. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ה. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הסופי של השטח הציבורי.
- ו. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת קירות מפרידים בין חלקה 53 לבין תכנית זו והשלמת נפח הבינוי כמתואר בנספח עיצוב זה.
- ז. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ח. חתימה על הסכם הקמה ורישום השטחים הציבוריים.
- ט. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י

## 8. תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע ופתיחתם לציבור במלואם.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ו. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ז. **ביצוע מדידות קרינה בפועל מכל מערכות החשמל וחדרי טרפו בתכנית ואישור כי עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש, יבוצע מיגון בפני קרינה.**
- ח. **ביצוע מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.**
- ט. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- י. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

## חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויחידת אדריכל העיר)

### מומליץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב היא: הסרת גדרות/מכשולים פיזיים כלשהם, המונעים מעבר חופשי ושימוש לרכב ולהולכי רגל בכל שטח השפ"פ בתחום תכנית 3319 ובכל שלבי הבניה. וזאת לצורך פתיחת השטחים הפתוחים (הפארק) לשימוש הציבור, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

2. הצגת אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:

חניות האופניים- בתכנית מופיע ריכוז אופניים בכיכר עירונית בעלת פוטנציאל שימוש כרחבת ישיבה מוצלת בצמידות לחזיתות מסחריות. יש לבחון את המיקום המוצע ולהקפיד על מיקומן ללא הפרעה למעברים פנויים במדרכות ובפיתוח ובאזורי שהייה פוטנציאליים.

חיבור בין חלקי בית הספר

גובה קומת הקרקע והחיבור למגרשים הסמוכים

קביעת מאפייני הקולונדה- גובה, עומק, קצב ומידות העמודים וכו'

ביטול אוורור החניונים (הכנסה והוצאת אוויר) בפיתוח ובמבנה לכיוון מזרח אל הכיכר העירונית

ריכוז חניות אופנועים במרתפים העליונים באזורים יעודיים

3. הצגת אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בחמשת קומות המסד, כולל: קירוי

למניעת נפילת חפצים מעל מרפסות, מתן מענה לשטח פתוח ופנוי ממערכות בגג המסד ופתיחת חלונות בכל חזיתות.

4. תכנית התארגנות אתר- כנדרש בסעיף 6.1 (3)- בתכנית הראשית, כולל השארת מדרכות ראויות למעבר הולכי רגל בכל תקופת העבודות.

5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימה על הסכם דב"י.

6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימת בעלי הזכויות במגרשים המוסרים ובמגרש המקבל על כתבי התחייבות לשביעות רצון העיריה, הכוללים בין היתר התחייבות לעניינים הבאים: ניווד הזכויות למגרש המקבל, ביצוע השימור, תשלום היטל ההשבחה כדין עבור תכנית זו בכל המגרשים הכלולים בתחום התכנית.

7. תנאי לבקשה להיתר בניה- חתימה על כתב התחייבות לאגף הכנסות מבניה ופיתוח ולחברה המנהלת של מרחב חסן ערפה לעניין הקמת ותחזוקת השטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה (הפארק המרכזי).

8. הצגת אישורי הגורמים המפורטים:

- היחידה לבניה בת קימא
- היחידה לאיכות הסביבה
- תכנון אסטרטגי
- אגף התנועה
- החברה המנהלת
- אגף שפ"ע

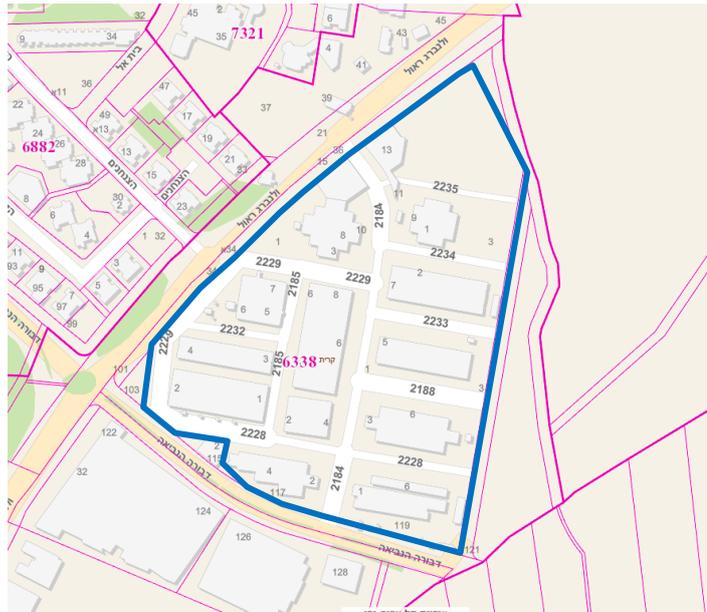
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:**

"פארק עתידים תל אביב" (לשעבר קריית עתידים) התחום בין רח' ראול ולנברג מצפון - מערב, רח' דבורה הנביאה מדרום ושטחים חקלאיים בגוש 6339 ממזרח.

**כתובת:**

דבורה הנביאה 119-121, תל אביב- יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	125	

**שטח התכנית:** 79,463 מ"ר

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יזם:** עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

**בעלות:** עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (חברה בבעלות עירונית 50% ובעלות אוניברסיטת תל אביב 50%)

**מצב השטח בפועל:**

"פארק עתידים תל אביב" (לשעבר קריית עתידים) הינו פארק עסקים, משרדים, שימושי רפואה, מחקר ופיתוח ותעשייה עתירת ידע המשתרע על כ-80 דונמים ובו 11 בניינים בשטח כולל של כ-250,000 מ"ר הכוללים משרדים, פיננסים וביטוח, טכנולוגיה, חברות בתחום מדעי החיים והרפואה, מחקר ופיתוח, בעלי מקצועות חופשיים, מרכזים מסחריים ומגוון שירותים לרווחת העובדים.

**סקירה כללית:**

"פארק עתידים תל אביב" נמצא באזור מתפתח וסביבו מספר רב של פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים וביניהם: שכונת נווה שרת המתחדשת, שכונת נווה שרת מזרח (בתכנון) הכוללת שטחים למגורים ותעסוקה. כמו כן, גובלות בפארק עתידים מדרום תכנית מרחב הארד לשימושים מעורבים ואזור התעסוקה רמת החייל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים דיון בהתנגדויות	06/11/2024 4 - 0020-24ב'

החזון התחבורתי של המרחב מתבסס על מערכות הסעת המונים וביניהן הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ברחוב ראול ולנברג; החיבורים למערכת הדרכים המטרופולינית והארצית, הקמת מסוף אוטובוסים גדול בצפון מזרח העיר (תכנית "ציר עתידים") וחיבור לחניון "חנה וסע" במחלף מורשה; ובטווח הארוך, תכנית המטרו (3M) ותחנת הארד המתוכננת במרחק 300 מ'.

השטחים הירוקים הסובבים את "פארק עתידים" מוגדרים כאזורים לפארק מטרופוליני עם צירים נופיים ירוקים מטרופוליניים - רצועת הנופש של רמה"ש (מצפון לפארק), פארק הירקון (מדרום) ונחל פרדסים (ממזרח).

### מדיניות קיימת - תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: 122 א' - קרית עתידים
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה עירוני בסמוך למערכת הסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 40 קומות
- רח"ק מירבי: 8

שימושים מותרים (במסגת תא/5000):

- מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, משרדים
- בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית
- יותרו עד 25% שטחים למגורים
- לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



נספח איזורי תכנון מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

### תכניות תקפות תא/2658 ו-תא/2658ב' זכויות בנייה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות		
	מעל הקרקע מ"ר	מתחת לקרקע מ"ר	סה"כ מ"ר	מעל הקרקע 1 מ"ר	מתחת לקרקע 2 מ"ר	סה"כ מ"ר	
תעסוקה* שטח מאושר	157,800	14,700	172,500	55,500	146,000	201,500	
שטח ממומש כולל בניין 9 בתכנון	152,380	7,420	159,800	53,965	130,647	184,612	
יתרת שטחים לניצול	5,420	7,280	12,700	1,535	15,353	16,888	
						374,000	

\* מתוך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים.  
\* התכנית המוצעת לא מוסיפה זכויות בנייה.

**שימושים מותרים:**

- תא/2658 (1997):

תעשייה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשרותים הקשורים בהן כגון: מכוני מחקר, מעבדות, קוי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושרותים נלווים לשרות התעשייה. בבניין מס' 5 יותרו בנוסף שרותי אספקה מרכזיים לקריה, כגון: מרכז לייצור חום וקור. בבניין מס' 4 ו-6 יותרו בקומת הכניסה, שרותים אישיים ושרותי מסחר נלווים לקריה, כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל. בבניין מס' 6 תותר חניה עילית בשטחי שרות.

- תא/2658/ב (2006)

יותרו מלבד השימושים המותרים בתכנית הראשית, כיתות לימוד ומכללות בכל המבנים, כמו כן יותרו שימושים של העתקת מרכז רפואי אישפוזי פעיל (בעל רישיון קיים) על אגפיו ושירותיו השונים, לרבות: שירותי אשפוז כלליים, מעבדות, מרפאות חוץ, הקרונות, הדמיה, צנתור, חדרי ניתוח והתאוששות, בית מרקחת, טיפולים מתוכננים ושירותי סיעוד וכן שימושים נלווים משניים לא רפואיים דוגמת מלונות בתנאי העתקת מרכז רפואי אשפוזי באישור הועדה המקומית. במגרשים 9 ו-11, ישולבו בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לפארק שירותי מסחר מוטי פארק כגון בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה לשימוש הציבור וכחלק מתפיסת העיצוב האורבני של חזית בנוי הפונה לפארק הירקון. מתוך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים.

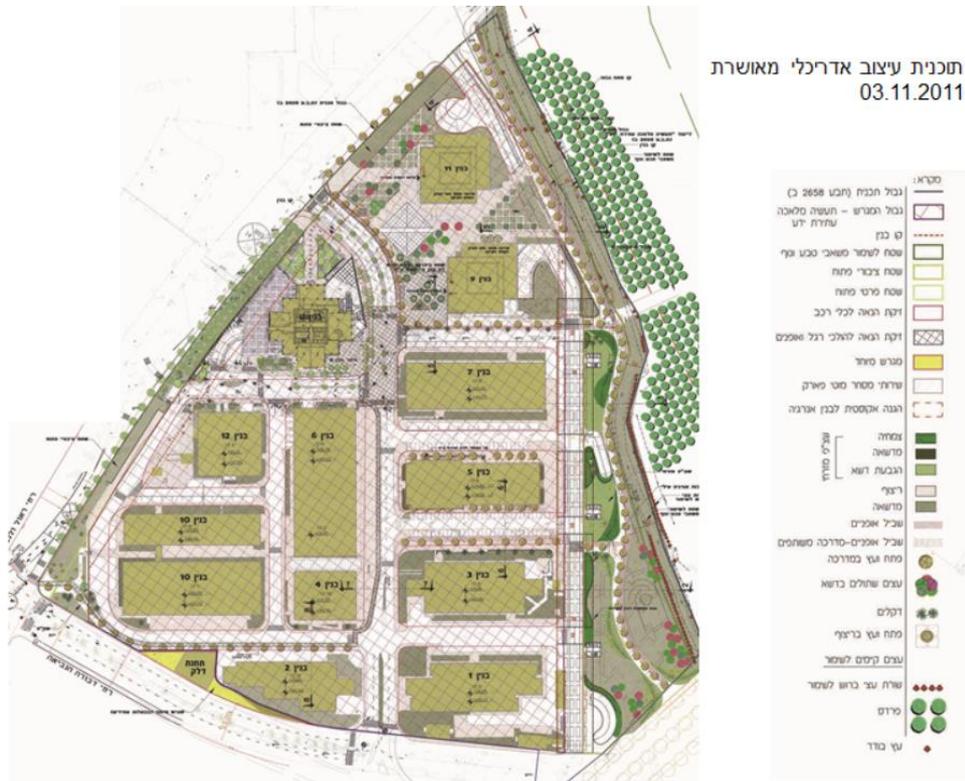
- תא/2658/ד (2010)

ע"פ המפורט בתכנית 2658 על שינוייה ובתוספת משרדים, מלונאות עסקית, חדרים לכינוסים, ורווחת המשתמשים במקום, הכל במסגרת השטחים המאושרים בתכנית הראשית.

**שימושים ספציפיים:**

1. בהגדרת השימוש "רווחת המשתמשים במקום" יכללו כל השימושים הנלווים המיועדים לשר את שהייתם, פעילותם ורווחתם של המשתמשים המקום, באופן שלא יותרו אולמות בידור, פאבים ומועדוני לילה למעט:
  - א. אירועים של חברות המאכלסות את המקום.
  - ב. שימושים שהותרו כדין מכח תכניות מאושרות.
2. שימוש שנעשה כדין ערב אישורה של תכנית זו לא יהפוך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו. תמהיל השימושים ייקבע ע"פ הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לצרכים פרגרמטיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר. הבחינה הפרוגרמטית, כאמור לעיל, תעשה בכל שטח התכנית כולל שימושים קיימים ומוצעים, בבנייה קיימת ומוצעת ותוגש לאישור מהנדס העיר טרם אישורה בוועדה המקומית.

**תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי - תא/תעא/2658ב (2011)**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>06/11/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>4 - - '24-0020</b>

**חסרונות מרכזיים בפעילות הפארק בשנים האחרונות:**  
השכרת שטחים בהתניה של היתרים לשימוש חורג מתכנית.  
מחסור בשימושים אשר יכולים להוות מוקד לבילוי, תרבות ופנאי ומשיכת קהל.  
מחסור בבתי אוכל לרווחת המעסיקים והמועסקים, השוכרים במקום ומבקרים מזדמנים.  
חזיתות לא פעילות ותת ניצול של גגות הבניינים.

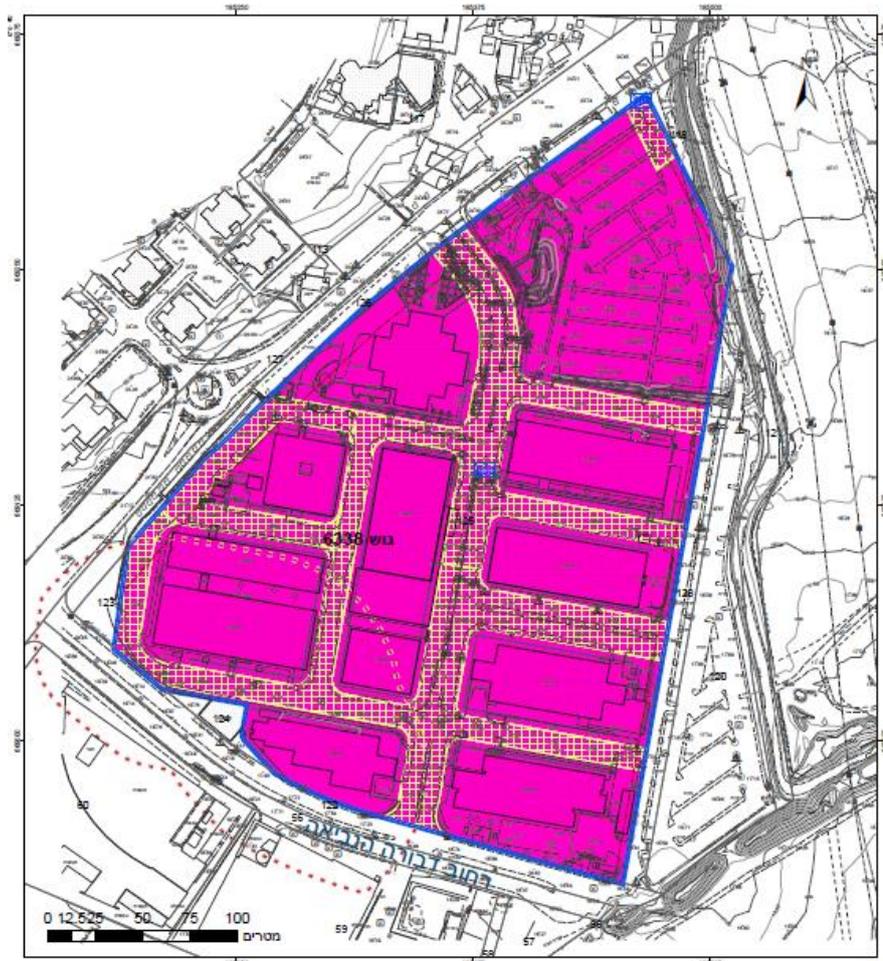
**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית מעדכנת ומרחיבה את השימושים והתכליות המותרים ב"פארק עתידים תל אביב" ("קריית עתידים" לשעבר) תוך שמירה על אופי האזור כאזור לתעסוקה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר לתל-אביב תא/5000 אשר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

התכנית מחליפה את תכנית תא/מק/2658ד' "קריית עתידים-הרחבת שימושים". **התכנית אינה כוללת תוספת זכויות בנייה או שינויים בבינוי, מספר קומות וקווי בניין.**

התכנית תגדיר תמהיל שימושים כללי ביחס לשטחי הבנייה המותרים: שמירה על לפחות 75% שימושי תעסוקה (לרבות שירותי רפואה).

**תשריט מוצע:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידיים</b>	<b>06/11/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>4 - - '24-0020</b>

### שימושים מוצעים:

כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות (תעשייה נקיה, מלאכה עתירת ידע, בתי קפה ושירותים אישיים) ובנוסף:

מעל הקרקע:

1. יותרו שטחי מסחר בקומות הקרקע (בדגש על חזיתות מסחריות וחזיתות פעילות), קומות המרתף העליונות ובגגות הבניינים.
2. שימושי פנאי ובילוי לרבות: פאבים, מועדוני לילה (בחללים סגורים) ואולמות בידור, קולנוע, תרבות, מופעים ותאטרון (בחללים סגורים).
3. אולמות שמחה (בחללים סגורים). לא יותרו "גני ארועים" ושטחי חוץ לאולמות השמחות.
4. שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות: חינוך, קהילה, תרבות, אמנות, חדרי חזרות ואולפני הקלטות, שימושי רווחה ובהתאם להגדרות תכנית המאתר.
5. שימושים משולבים למחקר, פיתוח וייצור: עבור חברות המקדמות תעשיות חכמות ומשלבות תעסוקה, מו"פ וייצור כגון: תחבורה חשמלית, מיחזור, חקלאות עירונית, ביוטכנולוגיה וכיו"ב.
6. חקלאות עירונית, כולל מכירה.
7. יותר שימוש בגגות הבניינים לשימושים עיקריים: לרבות מסחר, שימושים לרווחת הדיירים כולל שטחים להתכנסויות ואירועים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי.
8. יותרו מתקנים לייצור אנרגיה לרבות מתקנים לייצור סולארית על גגות הבניינים, יותרו גגות ירוקים.
9. התכנית אינה כוללת שימושי מגורים.

מתחת לקרקע (שימושים עיקריים בתת-הקרקע במסגרת השטחים העיקריים המותרים):

1. תעסוקה, מסחר
2. שימושי בידור, בילוי ופנאי, תרבות וספורט
3. שימושים מעורבים למחקר, פיתוח וייצור
4. שימושים לוגיסטיים (מרכזים לוגיסטיים לסחורות) ואחסנה.
5. מתקני אנרגיה.

### שימושים מוצעים בשטחים פתוחים:

התכנית מבטלת את ההבחנות בין זיקות הנאה לרכב, אופניים והולכי רגל ומאחדת את זיקות הנאה למעבר ולשהיית הציבור (הולכי רגל), לרוכבי אופניים ולרכב. תכנון מפורט בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת ולהנחיות העירוניות התקפות.  
התכנית מאפשרת הקמת קיוסקים מסחריים לשימושי מזון ומשקאות בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לקיוסק וסה"כ עד 5 קיוסקים.

### גמישות תכנונית:

התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה.

### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. התכנית תאפשר הסבת בניין מרכז האנרגיה לשימושים עיקריים. תנאי להסבת בניין מרכז האנרגיה לשימושים עיקריים יהיה עריכת סקר אנרגיה והתייעלות אנרגטית במרחב "פארק עתידיים" לרבות הקמת מרכז לניהול אנרגיה ומתן פתרונות מתקדמים לייצור וחיסכון אנרגטי.
- ב. התכנית תאפשר הסבת בניין החניה (בניין 6, בסך 3,124 מ"ר) לשימוש חקלאות עירונית.
- א. חזית חמישית: בגגות המבנים הקיימים יותרו גגות מועילים לאגירת מים וייצור אנרגיה לרבות גגות לשימושים מסחריים (בילוי ופנאי) ולשימוש נלווה לשימושים העיקריים ביתר הקומות. יותרו אלמנטי הצללה. שימושים פעילים בגגות הבניינים יהיו כפופים לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

### עקרונות תכנון תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תקני החניה לכלי רכב, לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה אשר מתייחס לתקן מופחת בקרבת מערכת הסעת המונים.
2. התכנית נתמכת על ידי הקו הירוק המתוכנן של הרק"ל העובר ברחוב ראול ולנברג ולתחנה בממוקמת בצפון מערב של הפרויקט ול תת"ל 71 אשר מאפשרת כניסה חדשה מרחוב ראול ולנברג

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>06/11/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>4 - - '24-0020</b>

לפארק עתידים.

### **פיתוח ומרחב ציבורי:**

במקביל לעריכת התכנית להרחבת השימושים מבוצעת תכנית פיתוח על בסיס תכנית העיצוב המאושרת לשדרוג המרחב הציבורי, שכוללת: נטיעת עצי צל, הרחבת מדרכות, הוספת פינות ישיבה ומקומות לפעילות, החלפת פרטי פיתוח קיימים ליצירת שפה אדריכלית אחידה ל"פארק עתידים" כולו. תכנית הפיתוח ממומשת בימים אלו בשלבים.

### **חות-דעת גורמים עירוניים**

#### **חוו"ד יחידה אסטרטגית:**

חות הדעת לנושא השימושים נבחנה בהתייחסות ובהסתכלות כלל עירונית. ככלל, לאור מבנה הבעלות הייחודי של פארק עתידים, ניתן לפתח מגוון רחב של שימושים שיהפכו את המרחב למושך אוכלוסייה. שימושי מסחר: היחידה האסטרטגית תומכת בשילוב שימושים ממקבץ מסחר 1 ומסחר 2 לרבות אולמות אירועים, פאבים ומועדונים, שכרגע אסורים מכוח התכנית המפורטת התקפה. אנחנו מוצאים כי תוספת השימושים הנ"ל יחיו את המרחב. שימושים בעלי אופי ציבורי: תוספת שימושים (שירותים) בעלי אופי ציבורי (בהתאם להגדרה במתאר): תרבות וחינוך, רווחה וקהילה, כולל שימושי תרבות ואמנות הזקוקים לחללי יצירה, הופעה ותצוגה כגון סדנאות אמנים, גלריות/מוזיאונים, אולמי מופעים, חדרי חזרות והקלטות, מרכז למחול וכד'. כל אילו הם שימושים שמנסים להתמקם בעיר, פעמים רבות ללא הצלחה והמרחב הנדון מתאים לקבל שימושים אילו וכזוה ויכול לצאת נשכר מהשימושים הנ"ל.

#### **חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:**

שילוב השימושים הנ"ל בפארק עתידים ידרוש מבחינת איכות סביבה:

1. התאמת מבנים קיימים/מתוכננים לנושא הנידון למסחר: בתי אוכל, ברים וכו'
2. פתרונות אקוסטיים לשילוב שימושי פנאי, מועדונים, תרבות וכו' על מנת למנוע מטרדים לשימושים רגישים או שימושי תעסוקה סמוכים.
3. תחנת דלק – שמירת מרחקי הפרדה משימושים רגישים עפ"י הנהיות התמ"א.
4. שימושים רגישים – לא יהיו שימושים רגישים בקרבת רחוב דבורה הנביאה בשל קרבה למסוף אוטובוסים (ככל שלא יחושמל) ותחנת הדלק.
5. מרכז אנרגיה – ככל שהגדלת הפעילות תגרום לשינויי צריכה ו/או שינוי בתשתית ו/או הקמת מרכז נוסף יידרש חיזוי קרינה. בנוסף בחינת השפעות אקוסטיות על התכנון.
6. זיהום קרקע: שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה. שינוי בינוי (במידה ויהיה) יידרשו לבדיקות קרקע וגזי קרקע עפ"י המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות.

### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

תת הוועדה לשיתוף ציבור אישרה את מתווה עדכון הציבור בתאריך 16.5.2022. התקיים מפגש יידוע ציבור עבור בעלי עסקים בפארק עתידים ובאזור התעסוקה רמת החייל ותושבי השכונות הגובלות, נווה שרת ורמת החייל. המפגש התקיים בתאריך 6.9.2022 באמצעות היוועדות חזותית והשתתפו כ-40 תושבות ותושבים. המפגש אורגן ע"י חברת "רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים" סיכום המפגש פורסם באתר העירוני.

הציבור התייחס לנושאי תחבורה, תחבורה ציבורית, שמירה על השטחים הפתוחים הגובלים בעתידים, הצורך בשירותים אישיים שיצאו בשנים האחרונות מעתידים ושעות פעילות פנאי וביילוי בסופי שבוע. נתנו תשובות הגרמים המקצועיים לנושא חניה בשעות אחה"צ שהינה בתשלום, התקדמות תכנית "ציר עתידים" שבמסגרתה מסוף אוטובוסים חדש ומרוחק שישפר את השירות לצפון מזרח העיר. לנושא שירותים אישיים, דואר ובנקים, שיצאו בשנים האחרונות מעתידים, נמסר כי הדבר אינו תלוי בהנהלת הפארק ומדובר במגמה של צמצום סניפים. לגבי שעות פעילות לילה, אילו הוגבלו כך שבשורת הבניינים הסמוכה לרח' ראול ולנברג תותר פעילות עד לשעה 02:00 וביתר הבניינים עד 05:00, בדומה לאזור התעסוקה רמת החייל הסמוך ובכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולחוק למניעת מפגעי רעש. פארק עתידים לא מגביל ימי פעילות בפארק וההחלטה על ימים ושעות פעילות תלויה בבעל העסק.

**זמן ביצוע:** מידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין מסכות

<b>זיהוי התכנית</b>		<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>	
מספר התכנית תא/מק/5074	שם התכנית הרחבת שימושים - פארק עתידים	סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
מגיש התכנית עו"דים חברה לתעשיות עתידות מדע בע"מ	עורך התכנית משה צור אדריכלים	<input type="checkbox"/> יריגולהי (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> צמאית
סוג חרישית		<input type="checkbox"/> צמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> צמאית עם תכנית מתאר כוללת
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרישית	
סוג חרישית (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
סוג חרישית		<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית
סוג חרישית		<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולגשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	מוסד הסעיף בחוק לענין מסכות ועדה מקומית 62 א. (3) חוק התרי"ב התשכ"ח	תאור כללי של התוכנית והמפורטת המוצעת התכנית מוסיפה שימושים ותכליות לשימושים המותרים בפארק עתידים בהתאם לנקבע בתכנית המתאר לתל- אביב תא/5000 אשר מייצגת את השטח לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים, בשטח התכנית כ- 80 דונם.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000,			
<b>חוקיות</b>	<b>הסעיף הראשי בתוכנית המתאר</b>	<b>זיהוי וזיטוח בתוכנית המתאר</b>	<b>הוראות רלבנטיות בתכנית המתאר</b>
+ התכנית לא מוסיפה שטחי בניה התכנית לא מוסיפה שימושי מגורים ולא שימושי תעסוקה ממקבץ 2 - 3.	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	211א' קריית עתידים אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	- במתחם יותרו עד 25% שטחים למגורים  לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2-3
+ התכנית מוסיפה אך זרק שימושים.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:  - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	רחי"ק 8 עד 40 קי צירים ירוקים מקומיים
+ אין חובה במסמך מדיניות	- אזורי תעסוקה	211א' - קריית עתידים	סעיף 5.2.1 "מסמכי מדיניות" - סעיף 5.3.3 "אזורי תעסוקה"
+ יעוד עמ"י תכנית תקפה	קביעת ייעודי קרקע - 3.3.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.3 אזור תעסוקה עירוני

+	<p>לפי סעיף 3.3.1 לפי סעיף 3.3.3 מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה 1, מסחר 1, מסחר 2 ומשרדים</p> <p>לפי סעיף 3.3.3 (א2): תיקבע חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>	<p>אזור תעסוקה עירוני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	שימושים
+	<p>3.1.1 (ג) שימושים כלליים שימושים בעלי אופי ציבורי סמוך השימושים הכלליים.</p> <p>מלוטאות - שימוש כללי לפי 3.1.1 (ו)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד אזור תעסוקה עירוני.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)  (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה כוללת תוספת שטחי בנייה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה משנה את חוראות התכנית הראשית לנושא בנייה בתת הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה קובעת גבהים</p>	<p>מספר קומות מירבי:</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	
ל.ר אין שינוי	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר עיצוב עירוני וכפופה לתכנית עיצוב תא/תשא/2658ב</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות וצנים.</p>	
ל.ר אין שינוי	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר מרחב ציבורי וכפופה לתכנית עיצוב תא/תשא/2658ב</p> <p>סעיף 3.6.12 כיכר עירונית</p> <p>סעיף 1.4.5 מיקום סימבול בתכנית עתידית - כיכר עירונית</p>	<p>נספח עיצוב עירוני כיכר עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	הוראות תכנון ועיצוב

שימושים

הוראות תכנון ועיצוב

הוראות עיבוד

<p align="center">+</p> <p align="center">התכנית אינה כוללת הוראות בדבר תחבורה</p> <p align="center">+ אין שינוי מתכנית קיימת בבינוי ושא בכניסות.</p> <p align="center">התכנית מוסיפה שימושים בלבד</p> <p align="center">+ תנאי להפקדת התכנית תיאום מול גת"ע</p>	<p align="center">3.8.2 (ד)3 קו בניין כלפי דרך עורקית עירונית ראלול ולברג</p> <p align="center">3.8.4 (א)2 קווי מתניין כרוצב ראלול ולברג</p>	<p align="center"><b>נספח תחבורה</b> <b>דרך עורקית עירונית</b> <b>מערכת תחבורה עתידית</b> <b>נוסעים (נחוב)</b></p>	<p align="center">3.8 - הוראות למרכיבי תחבורה - כלל תוראות כלליות (3.8.1)</p>
<p align="center">+</p> <p align="center">חוו"ד סביבתית הוטמעה במסגרת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בתקנון התכנית.</p>	<p align="center">סעיף 4.4.1 (ג) (ד) אה) תכנית בעלת השפעה סביבתית</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p align="center"><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b> הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) <b>תסמונת לסטות מתוראות סעיף 4.4</b></p>

<p align="center">שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p align="center"><b>שימוש בסעיפי חוק בסמיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד)</b>  <b>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</b>   <b>162 (א) לנועס:</b> א) קביעה או שינוי מבה וקומות, 161 - שינוי לזיקות שטחי בניה בין ייעודים שונים, 160 - הגדלת מספר יחיד, 159 - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>
<p align="center">קביעת הוראות בינוי התכנית לא משנה בינוי ולא משנה תנאי זיקות הנאה אלא את ההגדרה לזיקות הנאה לתולכי רגל ולמעבר לכלי רכב</p>	<p align="center"><b>מהות הסעיף</b></p> <p align="center">שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p> <p align="center">סעיף קטן (א) (5)</p>
<p align="center">התכנית מעדכנת את זיקות ההנאה שנקבעו בתכנית 2658 המוחלפת בתכנית זו, וקובעת כי זיקות ההנאה במגרש יהיו למעבר ושהיית הציבור, רוכבי אופניים ולכלי רכב.</p>	<p align="center">קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p> <p align="center">סעיף קטן (א) (19)</p>

<b>תצהיר וחתימות</b>			
<p align="center">בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בנופס זה.</p>			
<p align="center">שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר</p>	<p align="center">מספר ת.ז. 025332235</p>	<p align="center">חתימה</p>	<p align="center">תאריך 17.1.2023</p>
<p align="center">שם ושם משפחה הראלה אברהם און, ע"ד</p>	<p align="center">מספר ת.ז. 2928976-9</p>	<p align="center">חתימה</p>	<p align="center">תאריך 5.1.2023</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>06/11/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>4 - 0020-24</b>

## חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תשמור על פארק עתידים כאזור תעסוקה ותתאים את השימושים למגמות התכנון עם שילוב מידתי של שימושי מסחר, מסחר המהווה מוקד משיכה משמעותי (מסחר 2) לרבות פנאי, בילוי וחיי לילה.

ממליצים לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיית הגרמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם השירות המשפטי.
3. השלמת תאום מול המרכז העירוני לתאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות בתת הקרקע.

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

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23'ב' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון :

אלון גולדמן, מחלקת תכנון צפון : אנחנו מביאים לאישור הוועדה תכנית להרחבת שימושים בפארק עתידים (קריית עתידים לשעבר). התכנית הינה תכנית מכח תכנית המתאר שתשמור על האזור כאזור תעסוקה, ותתאים אותו לשימושים ולמגמות התכנון עם שילוב מידתי של שימושי מסחר, מסחר שמהווה מוקד משיכה משמעותי (מסחר 2 לפי הגדרות תכנית המתאר), לרבות פנאי בילוי וחיי לילה. החזון של הפארק הוא עירוב שימושים. המטרה שלנו לשמור על המרחב כאזור תעסוקה ולאפשר יותר שימושי מסחר ופנאי, לעזור לשווק את השטחים האלה. התוכנית מעדכנת שימושים, לא מוסיפה זכויות בניה, קומות או משנה בינוי מאושר. התכנית תשמור על לפחות 75% שימושי תעסוקה, כולל שימושי רפואה. תכנית שתאפשר לפארק עתידים לחיות בשנים הקרובות, אין שינוי בתשריט למעט שינוי אופי זיקות ההנאה, שכונתוכנית התקפה יש הפרדה בין אופניים הולכי רגל ורכב והשינוי מאפשר גמישות בקביעת השימוש בזיקות ההנאה. אציין בנוסף כי בפארק עתידים מתבצעים שינויים ושדרוגים של המרחב הציבורי כולל הכניסה הראשית, במרחבים בין הבניינים, שדרוג הבניינים, היתרים לשיפוץ וכו'. את התוכנית ערכו משרד משה צור.

חיים גורן : מה בנוגע לתנועה באיזור?

דורון ספיר : איזה כלים יש לוועדה למנוע מטרדים מעסקי הבילוי שיכולים להטריד אייל גרין : אנחנו מאפשרים שימושים על גגות אבל עושים זאת בכפוף לפרסום כלומר בשיקול דעת של הועדה וגם חשוף לציבור.

דורון ספיר : כל השימושים המטרידים לכאורה, יהיו בשיקול דעת הועדה?

אייל גרין : אנו מאפשרים שימושים על גגות, מועדני לילה, אולמות שמחה וכיו"ב דורון ספיר : אם זה בחללים סגורים, עם אקוסטיקה אין בעיה.

אלון גולדמן : מועדונים ואולמות שמחה יתאפשרו בחללים סגורים בלבד. בזמן ההיתר הם יצטרכו לעמוד בדרישות העירוניות כולל איכות הסביבה ואקוסטיקה. אציין שקיימנו מפגש עדכון ציבור עבור השכונת הגובלות, רמת החייל ובעיקר נווה שרת. דנו בנושא חניות והתשובה שהיתה שחב' עתידים היא חברה פרטית עירונית, שימושים שיצאו משם כמו סניפי בנקים ודואר וזה לא בשליטתנו. נושא פיתוח השצ"פים שהיום מהווים חניון.

חיים גורן : מה הצפי, האם יש כבישים מרכזיים?

אורלי אראל : אנחנו רק מוסיפים שימוש לא עושים שום תוספת זכויות. אודי כרמלי : התוכנית הזו הייתה לייצר בפארק עתידים אזור רב שימושי. היום אין בילוי ומסחר למעט קניון קטן. הרעיון הוא לקחת את המרחב הציבורי שיאפשר מסחר עד שעות מאוחרות יותר. אנחנו רוצים להרחיב את השימושים גם בשעות הלילה.

חיים גורן : אבל כשמוסיפים עוד שימושים חשוב להיזכר בנגישות המקום, גם בשעות הלילה

אודי כרמלי : אפשר לציין את הקו הירוק שנמצא בגבול בין נווה שרת לפארק עתידים. בנוסף יש תכנית ציר עתידים לרמת השרון ומטרו ברח' הארד. הכביש ישרת גם תחבורה ציבורית.

אופירה יוחנן וולק : כשמוסיפים שימושים אני מבקשת שאפשר לפתוח את החניות לציבור כמו שבקשנו עד היום מיזמים רבים, בטח שהחברה היא 50% של עיריית ת"א יפו.

חיים גורן : גם בעתיד אמור להבנות אצטדיון באיזור

אייל גרין מנכ"ל פארק עתידים : כרגע יש כ- 4000 חניות שזה לא מספיק. יש שאטלים ועדיין יש מצוקת חניה מאוד גדולה, יש למעלה מ-8000 חברות. לגבי חניה אין לי כרגע פתרון

אופירה יוחנן וולק : לפחות החניות שקרובות לנווה שרת שיהיו פתוחות לקהל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידיים</b>	<b>06/11/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>4 - - '24-0020</b>

אייל גרין : לגבי החניות הללו הם פתוחות לקהל. מלי פולישוק : אם אתם מרחיבים את השימושים, תצטרכו לפתוח חניות לציבור אייל גרין : החניון שקרוב לקאנטרי נווה שרת הוא פתוח לציבור, בסדר גודל של כ-500 חניות. גם מי שמגיע לקאנטרי יכול לחנות בחניות האלה. אופירה יוחנן וולק : אתם גובים עבור חניה כמו אחוזת חוף ? אייל גרין : מי שמגיע לקאנטרי מקבל 3 שעות חניה חינם. מי שיגיע למסחר יקבל שעה וחצי חניה חינם. חן קראוס : זה טוב שמקדמים דברים לצעירים. אייל גרין : חשוב לנו להתחבר לקהילה ולראות איך אפשר לעשות לטובת הילדים לטובת הקהילה. רמת השרת, רמת החייל וצהלה, חשוב מאוד החיבוריות של הקהילה לפארק. אלון גולדמן : מבקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי לאישור התוכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות ועדה מחוזית.

### **בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיית הגרמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. השלמת תאום מול המרכז העירוני לתאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות בתת הקרקע.
4. עדכון תשריט והשלמת הנחיות למרחקים מתחנת דלק בהתאם על-פי הוראות תמ"א 18.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, חן קראוס

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

### **פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11576 בעמוד 8817 בתאריך 20/08/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

25/08/2023	מעריב
25/08/2023	מעריב הבוקר
25/08/2023	מקומון ת"א

### **פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו 25 התנגדויות לתכנית :

1	אברהם ואסתר מנצ'יק	הדף היומי 11 תל אביב 6944031
2	אברהם ליברמן	הדף היומי 3 ת"א 6944025
3	אהרון מרגלית	תל אביב
4	אילה וישראל גירש	דבורה הנביאה 95 תל אביב 6944000
5	גברילוב לאה וישראל	רחוב הצנחנים 22 תל אביב - יפו 6927024

6944032 יפו - רחוב הדף היומי 13 תל אביב - יפו	6 דבורה זיידמן (ודיירי רח' הדף היומי 13)*
6944027 יפו - רחוב הדף היומי 5 תל אביב - יפו	7 זלמן פישר (ודיירי רח' הדף היומי 5)*
6944030 יפו - רחוב הדף היומי 9 תל אביב - יפו	8 יפה איליה גירש (ודיירי רח' הדף היומי 9)*
6944025 יפו - רחוב הדף היומי 3 תל אביב - יפו	9 יצחק קליין (ודיירי הדף היומי 3)*
6944025 ת"א 3 רחוב הדף היומי	10 ישראל גוטרמן
6944000 יפו - רחוב דבורה הנביאה 95 תל אביב - יפו	11 ישראל ורבקה כרמל
6927028 יפו - רחוב הצנחנים 26 תל אביב - יפו	12 ישראל פרל הוכמן (ודיירי רח' הצנחנים 26)*
6944033 יפו - רחוב הדף היומי 15 תל אביב - יפו	13 לאה מרנשטיין (ודיירי רח' הדף היומי 15)*
6944025 יפו - רחוב הדף היומי 3 תל אביב - יפו	14 לאה קלינהנדלר (ודיירי רח' הצנחנים 24)*
6944029 יפו - רחוב הדף היומי 7 תל אביב - יפו	15 לב נחום (ודיירי רח' הדף היומי 7)*
6944034 יפו - רחוב הדף היומי 17 תל אביב - יפו	16 מאור ברגמן (ודיירי רח' הדף היומי 17)*
6944026 יפו - רחוב הדף היומי 4 תל אביב - יפו	17 מרדכי ברסקי (ודיירי רח' הדף היומי 4)*
6927029 יפו - רחוב הצנחנים 28 תל אביב - יפו	18 נחמה מינץ (ודיירי רח' הצנחנים 28)*
6927024 תל אביב 22 רחוב הצנחנים	19 נפתלי ופסיה קסירר (ודיירי רח' הצנחנים 22)*
6944028 יפו - רחוב הדף היומי 6 תל אביב - יפו	20 פייגי ארליך (ודיירי רח' הדף היומי 6)*
6944027 יפו - רחוב הדף היומי 5 דירה 13 תל אביב - יפו	21 פישר זלמן
6944027 יפו - רחוב הדף היומי 5 תל אביב - יפו	22 פישר שרה ברכה
6944030 יפו - רחוב הדף היומי 9 תל אביב - יפו	23 פרידא וברוך וינגרטן
6944027 יפו - רחוב הדף היומי 5 תל אביב - יפו	24 פרל אברהם וברכה
6944031 יפו - רחוב הדף היומי 11 תל אביב - יפו	25 שוורץ משה (ודיירי רח' הדף היומי 11)*

\*להתנגדויות צורפו חתימות של 395 תושבי שכונת נווה שרת בכתובות: הדף היומי 3-17, הצנחנים 22-28.

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1	אברהם ואסתר מנצ'יק	א. מתנגדים לשימושי פנאי, בילוי ומועדוני לילה כפי שמוצע בתכנית המופקדת, בסמיכות לאזור מגורים, ושלא אושרו בעבר בעקבות התנגדויות לתכנית המחוזית תא/2658 ד' "הרחבת שימושים" בשנת 2010 שהוועדה המקומית המליצה לקבל.	א. תכנית תא/2658 ד' הופקדה ביולי 2009 ואושרה למתן תוקף במרץ 2010 וכללה תוספת שימושים למלונאות עסקית, חדרי כינוסים ושימושים לרווחת המשתמשים במקום" שלא יכללו אולמות בידור, פאבים ומועדוני לילה. במסגרת החלטת הוועדה המקומית בדיון להתנגדויות המליצה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית שהגדרת "שימושים לרווחת המשתמשים במקום" לא יכללו אולמות שמחה, פאבים וכו'.	מדובר בהתנגדות חוזרת שניתן לראות כ-"התנגדות ראשית". לאור הסמיכות לבנייני מגורים בנווה שרת ולאור מאפייני הקהילה בגרה בסמיכות
3 11	אהרון מרגלית ישראל ורבקה כרמל	א. מתנגדים לשימושי פנאי, בילוי ומועדוני לילה כפי שמוצע בתכנית המופקדת, בסמיכות לאזור מגורים, ושלא אושרו בעבר בעקבות התנגדויות לתכנית המחוזית תא/2658 ד' "הרחבת שימושים" בשנת 2010 שהוועדה המקומית המליצה לקבל.	ב-14 השנים שחלפו מאז החלטת הוועדה הנ"ל השתנו תפיסות התכנון של הוועדה המקומית, כפי שהן באות לידי ביטוי ב"חזון העיר" (2017) ובתכנית המתאר העירונית תא/5000 (2016). חזון העיר קבע קו אסטרטגי שכותרתו "סביבה עירונית אטרקטיבית ומקיימת" ו-"עיר רבת מרכזים" (קו אסטרטגי 4, עמוד 129, חזון העיר 2017). בהתאם לכך, אזור התעסוקה של רמת החייל ועתידיים הוגדרו בתכנית המתאר כאזורי	מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיר מרשימת השימושים המותרים בתכנית שימוש של פאבים ומועדוני לילה/ריקודים.

	<p>תעסוקה מקומי/עירוני ובסמוך להסעת המונים. הגדרות אילו מאפשרות שילוב שימושי מסחר ו- מסחר 2 (כהגדרתם בתכנית המתאר) כשימושים שמהווים מוקדי משיכה משמעותיים למבקרים. התכנית המופקדת נערכה מכוח תכנית המתאר ובמטרה לחזק את עתידים ואזור התעסוקה כסביבה עירונית אטרקטיבית, עם חיי רחוב פעילים ומגוון שימושים לאורך מרבית שעות היממה עבור כלל תושבי השכונות הגובלות, תושבי רובע 2 והעיר בכללה.</p>			
<p><b>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> בהתאם לנקבע ביחס להתנגדות מס' 1 סעיף א'.</p>	<p>א. התכנית קובעת הוראות להתאמת מבנים קיימים לשימושים המוצעים לרבות הצגת פתרונות אקוסטיים לשימושי פנאי ומועדונים על מנת למנוע מטרדי רעש לשימושי התעסוקה הסמוכים כמו גם לשכונות הסמוכות. לעת הליך הרישוי עבור שימושים אילו ייבחנו הפתרונות האקוסטיים בהתאם לסטנדרטים העירוניים המקובלים.</p>	<p>א. תוספת שימושי פנאי ובילוי יגרמו למפגעי רעש.</p>	<p>אברהם ליברמן גברילוב לאה וישראל ישראל גוטרמן פישר שרה ברכה</p>	<p>2 5 10 22</p>
<p><b>מומלץ לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ב. התכנית אינה מוסיפה שטחי בנייה וההוראות לנושאי חניה ותקני חניה יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית שקובעת תקני חניה לרכב, לחניה ציבורית ולאופניים. כמו כן, במרחב הקרוב מבוצעות עבודות להקמת מערכות תחבורה ציבורית ובינהן הקו הירוק של הרכבת הקלה, הרחבת מסוף האוטובוסים הזמני ברחוב דבורה הנביאה (מזרח) והקמה של דרכים ומסוף אוטובוסים חדשים (באמצעות נתיבי איילון ועת"א) במסגרת תכנית "ציר עתידים" שקיבלה תוקף.</p>	<p>ב. תוספת השימושים תגרום לעומס תחבורתי ניכר לרבות מצוקת חניה.</p>		
<p><b>מומלץ לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ג. התכנית מאפשרת תוספת שימושים בתחום מרחב עתידים מבלי לשנות את אופיו של המרחב כמרחב לתעסוקה, כולל שימושי רפואה. התכנית קובעת כי לפחות 75% מסך השטחים המותרים בעתידים מחוייבים להיות לתעסוקה, לרבות שימושי רפואה. כמו כן, עד 25% מסך השטחים המותרים יוכלו לשמש למסחר 1 ומסחר 2</p>	<p>ג. תוספת השימושים עשויה לגרום שינוי אופי שכונת המגורים ולירידת ערך הנכסים למגורים.</p>		

<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לנקבע ביחס להתנגדות מס' 1 סעיף א'.</p>	<p>(כהגדרתם בתכנית), מלונאות ושימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי ושימושים לרווחת המשתתפים. כל זאת על מנת לקדם עירוב שימושים במרחב עתידים. לאור כך ניתן לקבוע כי מבחינה תכנונית התכנית המופקדת אינה משנה את אופי האזור כאזור לתעסוקה ובמסגרת מגבלות תכנית המתאר העירונית. משכך נדחית גם הטענה לנושא ירידת ערך דירות המגורים בשכונת נווה שרת.</p> <p>ד. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.</p>	<p>ד. מתנגד לשימושי פנאי, בילוי ומועדוני לילה שלא אושרו בעבר בעקבות התנגדויות לתכנית המחוזית ושהומלץ לקבלן בשנת 2009 ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לנקבע ביחס להתנגדות מס' 1 סעיף א'.</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.</p> <p>ב. ראו מענה להתנגדות מס' 2 סעיף ג' לעיל</p> <p>ג. מדיניות עסקי לילה עירונית אינה נקבעת בתב"ע וכמובן שלא כלולה בהוראות התכנית המופקדת.</p>	<p>א. מתנגד לשימושי פנאי, בילוי ומועדוני לילה שיהוו מפגע רעש ושלא אושרו בעבר בעקבות התנגדויות לתכנית המחוזית תא/2658'ד "הרחבת שימושים" ושהומלץ לקבלן בשנת 2009 ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנית תשנה את אופי אזור התעסוקה "עתידים" מאזור לתעסוקה עתירת ידע (הייטק) לאזור תעסוקה כללי.</p> <p>ג. מתנגדים למדיניות היתרי לילה העירונית שמאפשרת פעילות לילה עד השעה 02:00 בבניינים הגובלים ברחוב ראול ולנברג.</p>	<p>4 אילה וישראל גירש</p>
<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לנקבע ביחס להתנגדות מס' 1 סעיף א'.</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.</p> <p>ב. החיים בעיר מאזנים בין שימושי הקרקע השונים ובין הצרכנים השונים של העיר. הקונפליקט בין אזורים בהם</p>	<p>א. מתנגדים לשימושי פנאי, אולמות בידור, פאבים ומועדוני לילה שיהוו מפגע רעש ושלא אושרו בעבר בעקבות התנגדויות לתכנית המחוזית תא/2658'ד "הרחבת שימושים". במסגרת הדיונים הסירו המתנגדים את התנגדותם תחת הבטחה של לקדם שימושים אילו בתב"ע והוועדה המקומית המליצה בשנת 2009 לוועדה המחוזית לקבל את התנגדויות ולא לכלול שימושים אילו בתכנית.</p> <p>ב. תושבי השכונה סובלים כיום מרעש, ונדלזים והתנהגות שאינה הולמת כתוצאה מפעילות פנאי וחיי לילה ברחוב ראול ולנברג באזור</p>	<p>6 דבורה זיידמן  7 זלמן פישר  8 יפה אילה גירש  9 יצחק קליין  12 ישראל פרל הוכמן  13 לאה מרנשטיין  14 לאה קלינהנדלר  15 לב נחום  16 מאור ברגמן  17 מרדכי ברסקי  18 נחמה מינץ  19 נפתלי ופסיה קסירר  20 פיגי ארליך  25 שורץ משה  * ודיירי הבניינים  בכתובות הדף היומי 3-17, הצנחנים 22-28</p>

	<p>מותרים עסקי לילה לבין אזורי מגורים מוכר וידוע בכל העיר תל אביב-יפו. אופייה של העיר תל אביב-יפו עוגן, בין היתר, ב"חזון העיר" (2017) ותל אביב-יפו נקבעה כעיר לכלל תושביה, כמרכז כלכלי ותרבותי- מטרופוליני וארצי וכסביבה עירונית אטרקטיבית ומעורבת שימושים. העירייה עושה רבות על מנת לאזן בין השימושים ולצמצם קונפליקטים הן באופן סטטוטורי אך גם בכלים אחרים כמו פיקוח על העסקים והסדרה של המרחב הציבורי.</p>	<p>התעסוקה רמת החייל.</p>	
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ג. מטרת התכנית לאפשר שימושים נוספים לשימושי התעסוקה, בהתאם למגמות התכנון ולמותר בתכנית המתאר העירונית. התכנית קובעת שי שימושי התעסוקה יהיו 75% מסך השימושים בשטחים העיקריים המותרים בתחום פארק עתידים.</p>	<p>ג. התכניות הקיימות מייחדות את "עתידים" כפארק תעסוקה לשימושי טכנולוגיה ולא לשימושים כלליים ובשל כך בשעות הלילה המקום מסיים את פעילותו ומאפשר לשכונה איכות חיים.</p>	
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ד. ראו מענה להתנגדות מס' 4 סעיף ג' לעיל.</p>	<p>ד. התרת שימושי פנאי ופעילות לילה תהווה שינוי דרסטי באופי שכונת המגורים ופגיעה במתנגדים. מתנגדים לאפשר פתיחת עסקים עד השעה 02:00.</p>	
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות. אולם, לאור התנגדויות חוזרות, מומלץ להסיר מרשימת שימושי פנאי ובילוי המותרים בתכנית את השימושים לפאבים ולמועדוני לילה/ריקודים.</p>	<p>ה. ככלל, מדובר בטענה שאינה תכנונית. נציין כי עסקי לילה הינם חלק אינטגרלי מחיי העיר תל אביב-יפו, הם פזורים במרבית חלקי העיר ואין כל רצון למנוע את פעילותם.</p>	<p>ה. שימושים של חיי לילה יהווה השפעה שלילית על ילדי השכונה.</p>	
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ו. ראו מענה להתנגדות מס' 2 סעיף ב' לעיל.</p>	<p>ו. תוספת שימושי מסחר תחריף את המצב התנועתי שכבר כיום צפוף, פקוק וגורם לזיהום ורעש.</p>	
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ז. התכנית מבקשת לנצל את משאב הגגות, בין היתר, לשימושים עיקריים כמו שימושי מסחר, בתי אוכל ושימושים לרווחת המשתמשים וכל אילו בכפוף לאישור לאיכות הסביבה</p>	<p>ז. מתנגדים לשימושים מסחריים בגגות הבניינים שיהוו מטרד רעש לתשבי השכונה הסמוכה.</p>	

	<p>לרבות לנושא אקוסטיקה (רעש). כל היתר בנייה לשימוש בגג קיים או חדש יחוייב בעמידה בסטנדרטים המקובלים. כמו כן, התכנית קובעת כי שימוש פעיל בגגות יהיה כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק והדבר יאפשר לציבור להתנגד באופן קונקרטי לשימוש בגג המוצע בהיתרי בנייה.</p>			
21	פישר זלמן	<p>עתידים התחיבה בעבר שלא לקיים פעילויות בידור ופנאי אלא תעסוקה סולידית בלבד ושלא תכלול שימושים "שרחוקים מהמסורת היהודית ושיביאו רוחות של תרבות מערבית קלוקלת"</p>	<p>א. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.</p>	<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לנקבע ביחס להתנגדות מס' 1 סעיף א'.</p>
23	פרידא וברוך וינגרטן	<p>שימושים של חיי לילה יביאו לאזור אנשים תחת השפעת אלכוהול וסמים. שימושי לילה יהווה פגיעה אורחות החיים בשכונה.</p>	<p>ב. ראו מענה להתנגדות מס' 6 סעיף ג' לעיל.</p>	<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות</p>
24	פרל אברהם וברכה	<p>מתנגדים לתוספת השימושים של בילוי וחיי לילה. הפיכת השכונה למקום של בילוי ופנאי על מנת למקסם רווחים תפגע באופי השכונה והקהילה ועלול להביא להדרה של הקהילה ממקום מגוריה.</p>	<p>ג. ראו מענה להתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.</p>	<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לנקבע ביחס להתנגדות מס' 1 סעיף א'.</p>

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

1. ממליצים לקבל את ההתנגדות הראשית ולהסיר מרשימת השימושים שימוש של פאבים ומועדוני לילה. ממליצים לתקן את הוראות התכנית כך שיוסר השימוש של "פאבים" ו"מועדוני לילה/ריקודים" מרשימת השימושים המותרים בסעיף 1.9 "הגדרות בתכנית". כמו כן, להסיר את המילה "מועדונים" מסעיף 6.1(ב) סעיף "אקוסטיקה".
2. לדחות את יתר ההתנגדויות.
3. תיקונים טכניים, בהתאם להנחיית הגרמים העירוניים והיועמ"ש לוועדה המקומית.
4. לתת תוקף לתכנית.