מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול החלטות מספר 20-0016
י"ג אלול תש"פ 02/09/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה
	שפירא ליאור	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אלקבץ רועי	חבר מועצה
	ברנד פרנק ציפי	סגנית ראש העירייה
	אריאלי חן	סגנית ראש העירייה
	לדיאנסקי ראובן עו"ד	סגן ראש העירייה
	להבי מיטל	סגנית ראש העירייה
	הראל אסף	סגן ראש העירייה
	קשת שולה	חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	אילנית לוזון שגב	שמאית הועדה המקומית
	פרדי בן צור, עו"ד	עוזר מ"מ ראש העירייה
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	פרנסין דוידי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	איל רונן	מ. מח' תכנון מזרח
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	זבולון אלחנן	חבר מועצה
משקיפים	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק	משרד האוצר

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

<u>פרוטוקול החלטות מספר 20-0016</u>
י"ג אלול תש"פ 02/09/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 20-0015ב מיום 19/08/2020
.1	1		יהודה הלוי 74 דיור מוגן דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.2	8		תכנית עיצוב בנק חקלאות דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.3	19		בקשה לאיחוד חלקות 10, 25 בגוש 8998 רחוב יפת 176, 178 יפו דיון באיחוד - דיון רגיל
.4	21	-1_____	מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17 דיון בסעיפים 77 + 78
.5	25		מגדל "בלו" דיון בהפקדה
.6	33		מדיניות לאזור תעסוקה נחלת יצחק דיון באישור מדיניות

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה.

<u>מיקום:</u>
ממערב : רח' יהודה הלוי
מצפון : רח' לינקולן
מזרח : רח' כורש
מדרום: חלקה 89

<u>כתובת:</u>
תל אביב-יפו
רח' יהודה הלוי 74
רח' לינקולן 2-4
רח' כורש 13

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103			88	

שטח התכנית:

2.284 דונם

<u>מתכננים:</u>

אדריכל תכנית: בר אוריין אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה

יועץ בניה ירוקה: WAWA תכנון בר קיימא

יועץ תנועה: לב ללצ'וק

בעלות: ישראל לוי מבני ציבור בע"מ

מצב השטח בפועל:

הבניין הקיים בחלק שמעל הקרקע נהרס בהתאם להיתר הריסה 18-1027
קיימות במגרש 2 קומות מרתף שלא נכללו בהיתר ההריסה.

מצב תכנוני קיים:
על המגרש חלה תכנית 2604 המגדירה בחלקה זו ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור.

תכנית צ' מרחיבה את השימושים המותרים ל-חינוך ,דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול. בנוסף התכנית מוסיפה שימוש מסחרי.

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתכנית תא/מק/צ' "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" הכנת תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש שתתן מענה לצרכי הציבור ע"י הקמת מבנה לדיור מוגן הכולל קומת קרקע מסחרית עם זיקת הנאה לציבור, גינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה וחיבור בין הרחובות הגובלים במגרש- לאישור הוועדה המקומית.

<u>טבלת נתונים:</u>

	נתונים	**לפי תכנית תא/מק/צ'**
שטחי בניה	מעל הקרקע	9844
מספר קומות		6.65
זכויות	400% + מסחר עד 40%	10050
תכסית	מעל הקרקע	65% - 1488 מ"ר לקומה
	מרתפים	85% - 1941 מ"ר

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

.

הדמייה

תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מתחם הבנוי מ- 4 מבנים בבניה מרקמית בני 6 קומות וקומה חלקית לאורך הרחובות יהודה הלוי, לינקולן וכורש. בין המבנים מוצע חיבור עילי של גשרים מקורים.

בקומת הקרקע מוצע שימוש מסחרי, כמו כן משולבות כניסות ללובי דיור מוגן כניסה למעלית חניון בדופן המזרחית של המגרש, רח' כורש ויחידות דיור מוגן בחלק הדרום מזרחי.

במפלס הקרקע מתוכנננת זיקת הנאה לציבור המיועדת לגישה לקומה המסחרית, גינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה וחיבור בין רחובות הגובלים למגרש.

בדופן של רחוב יהודה הלוי מוצעת חזית מסחרית הפונה לקולונדה, המחויבת מתכנית 617 (הרחבת רח' יהודה הלוי).

התכנית מקצה 155 יח"דיור מוגן בגודל ממוצע של כ- 40 מ"ר

ב. **קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית צ' ותוכנית עיצוב**

קווי בניין:

- קו בנין לרחוב לינקולן 0 עד 1.3מ' לקו מגרש. לאחר הפקעת 4 מ' מתוקף תכנית גי.
- קו בנין לרחוב יהודה הלוי 0 מ' לקו מגרש. לאחר הפקעה מתוקף תכנית 617, בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של 3 מ' ותירשם כזיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתכנית 617.
- קו בנין לרחוב כורש 4 מ'.
- קו בנין לחלקה 89, 0 עד 0.5 מ' – ככה שלא יקטן מרחק של 6 מ' למבנים הגובלים מדרום, בהתאם לתשריט.
- המרווח בין מבנים לא יקטן מ 2מ' , בהתאם למידות המופיעות בתשריט.
- קו בניין בקומת הנסיגה העליונה לא יקטן מ 2 מ' , בהתאם לתשריט

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** –

a. בחזיתות המבנים ישולבו משרביות קבועות ומשרביות בכנפי הזזה לצרכי הצללה.

b. המעטפת תבוצע בבניה יבשה / בטון בגוון בהיר ובה ישולבו הויטרינות והמעקות.

c. בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית ברפקלטיביות מירבית של 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.

ב. בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות עם רשת נירוסטה או אחר לפי בחירת האדריכל.

ג. **מרפסות** - במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין. מעקה במרפסות יהיה בנוי ממסגרות ורשת נירוסטה או אחר לפי בחירת אדריכל.

ד. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה . יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

ה. **הצללת הגגות הפעילים** - תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.

ו. **שילוט**

לא יותר שילוט על מבנה חיצוני

שילוט יבוצע בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה גג, גובה מתקנים טכניים בגג עליון כולל מעקה לא יעלו על גובה של 5 מ', גובה מתחם משותף לדיירי המבנה כולל פרגולות והצללה בהתאם להוראות תוכנית צ'.
- גגות המבנים יפותחו כחזית חמישית ככל שניתן
- מעקות הגג יהיו מעקות בנויים ו\או ממסגרות משולבים ברשת נירוסטה
- בקומה החלקית תתאפשרנה פרגולות הבנויות עד 1 מ' מקונטור הבניין
- בקומת הגג תותר פרגולה בבניה קלה בנסיגה מקו הבניין קידמי בהתאם לנספח העיצוב.
- בקומת הנסיגה יתאפשר שימוש של שטחי ציבור לשימוש דיירי המתחם
- תותר בריכת שחיה בגג ובנגזר מזה שטחי שירות, שרותים ומעליות לשימוש הגג על פי תקן.

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

קומת הקרקע תכלול שטחי שירות ושינוע עבור המסחר בהתאם למסומן בתכנית – בכל מקרה לא יהיו שטחי תפעול בצמוד לחזית – יישמרו חזיתות פעילות בכל היקף המבנים, למעט חד' אשפה ומעליות רכב בחזית רח' כורש.

בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגונן ומרוצף, המאפשר חלחול והתחברות לרחובות הסמוכים.

א. **כניסות המבנים**

- כניסה ללובי דיור מוגן מרחוב לינקולן ו/או כורש.
- פינוי אשפה יבוצע מרחוב כורש.
- כניסות למסחר יהיו מרחוב יהודה הלוי, רח' לינקולן ומתוך חצר פנימית שהינה זיקת הנאה לציבור למעט הפטיו.
- כניסות לחניון באמצעות מעלית רכב יהיו מכיוון רח' כורש בתכסית הבניין.

ב. קומת הקרקע

- פרוגרמה של קומת הקרקע לפי בניינים :

צפון מערב , יהודה הלוי ולינקולן – חלל מסחרי

צפון מזרח, לינקולן וכורש – חלל כניסה לדיור מוגן + חלל מסחרי

דרום מערב, רחוב יהודה הלוי – חלל מסחרי

דרום מזרח, רחוב כורש – חלל מסחרי / יחידות דיור מוגן.

2.4 <u>נגישות</u>

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנים הנדרשים לדיור מוגן.

2.5 <u>מערכות:</u>

- חדר טרפו הקיים בחלקה 89 יועתק לתת קרקע והחלקה תפותח למעבר ציבורי להולכי רגל
- מערכות הבניין יבצוע בנפח המבנים.

<u>3. הנחיות הפיתוח הסביבתי</u>

פיתוח השטח

א. **הוראות הכוללות:**

- **מי נגר:** תיעול ואיגום מי הנגר, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח, ניהול מי הנגר ייעשה בתחום המגרש עצמו ולא יכביד על המערכת העירונית, חלחול טבעי כ 15% משטח המגרש, יותרו אחוזי חלחול נמוכים מ15% (אך לא נמוכים מ-10%) באישור הרשות לאיכות הסביבה .
- בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגונן ומרוצף, המאפשר חלחול והתחברות לרחובות הסמוכים, כמו כן מתוכנן פטיו מגונן המאפשר חלחול במרכז המתחם.
- **הוראות לשתילת צמחייה**: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים**: עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן,
- כל בית גידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

<u>4. מאפייני בניה ירוקה</u>

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

5. גמישות:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. שטחי החלחול לא יפחתו מ – 15%, ללא בניה בתת הקרקע או מעל הקרקע.
2. קומת הקרקע תיועד למסחר בדופן הרחובות יהודה הלוי ולינקולן, בשאר הדפנות יותרו שטחי ציבור, לא תתאפשרנה יח"ד בקומת הקרקע.

תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה:

1. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית יידרש תיאום ואישור הממונה על דיור מוגן במשרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים ביחס להליך הסדרת רישיון הפעלה בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.
2. אישור פיקוד העורף לחלופת המיגון בתת הקרקע.
3. אישור יועץ נגישות העירוני לאורו של תקן הנגשת בתי אבות ודיור מוגן התקף לעת מתן היתר הבנייה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימה על התחייבות שהמבנה ישמש אך ורק למטרות דיור מוגן לקשישים וכי יחידות הדיור בו לא יוכלו להימכר אלא להיות מושכרות בלבד.
2. תיאום ואישור הבריכה המוצעת על הגג ע"י מה"ע או מי מטעמו, התיאום יכלול נראות, תכסית, אחוז הבנייה ותכסית המתקנים, מיצללות, קירוי הבריכה ומעלית, כל זאת תוך הקפדה כי הבריכה אינה מייצרת קומה שמינית מגובה מפלס הרחוב.
3. יצוין כי יש בכוונת היזם להגיש בקשה להקלה להקטנת תקן החניה בשלב היתר הבניה ולכן הבחינה של התנועה נעשית בהתאם לתקן המוקטן. (תקן החניה המופחת יהיה בכפוף לאישור ההקלה)
4. אישור אגף התנועה.

בישיבתה מספר 0016-20ב' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה תשוב ותדון בתוכנית העיצוב בעוד 30 יום.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל, ציפי ברנד, חן אריאלי, ליאור שפירא

מיקום:
צומת החשמונאים קרליבך (החשמונאים 83) ורחוב קריית ספר 16א.
כתובת:
החשמונאים 83, קריית ספר 16

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7099	מוסדר	חלק	125,21	19

שטח התכנית:
1.635 דונם

מתכננים:
אדריכל תכנית: HQ אדריכלים
אדריכל השימור: מסטר גל אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: HQ אדריכלים
יועץ בנייה ירוקה: אגוטי איכות סביבה
יזם: בראון החשמונאים נכסי בוטיק בע"מ, ויקטוריה 26 בע"מ, גרינלנד 321 בע"מ.
בעלות: בראון החשמונאים נכסי בוטיק בע"מ, ויקטוריה 26 בע"מ, גרינלנד 321 בע"מ.

1. **<u>מצב תכנוני קיים</u>:**

על המגרשים חלה תכנית נקודתית תא/4469 "בנק החקלאות" (להלן: התכנית הראשית). מבנה בנק החקלאות, תוכנן ע"י שולמית ומיכאל נדלר ונבנה בשנת 1953. המבנה הנו בעל חשיבות היסטורית ואדריכלית. היות ובניין בנק החקלאות נמצא בתחום ההכרזה, ולאור ערכיו האדריכליים הוחלט לשמר, לשקם ולשפץ את המבנה בתאום מחלקת השימור בעירייה וזאת במטרה לחשוף את הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
המבנה הקיים הנו בן 4 קומות (קרקע+3). למבנה יתווספו עוד 2 קומות בקונטור הקומה הקיימת,

בהתאם לתב"ע התקפה ולמדיניות התכנון לאזור, קומת הקרקע תהיה למסחר ו/או לתעסוקה, והקומות העליונות למגורים ו/או למלונאות.
שטח התוכנית בסה"כ 1.635 דונם. במגרש בנק החקלאות מוצע מלון הכולל עד כ-127 יחידות אירוח קטנות, מסעדה וגג פעיל.
בשנת 2016 נערך שיפוץ שהתמקד בקומת הקרקע ובמעטפת הבניין. תוכנן ע"י HQ אדריכלים, ובמסגרתו שופצו החזיתות, הלובי הראשי של הבניין המקורי בקומת הקרקע וחלל הבנק המקורי.

במגרש ברחוב קריית ספר מוצעות עד 7 יח"ד במבנה בן 6 קומות (כולל קומות קרקע וגג) וברח"ק מרבי של 2.4. כיום המגרש ריק ומשמש מגרש חניה המחובר עם חצר בנק החקלאות.

התכנית הראשית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.

מצב קיים. 2020

טבלת נתונים:

תא שטח 1, חלקה 125

נתונים		תכנית
	מ"ר	
שטחים עיקריים מעל הקרקע	2850	יוקצו לפחות 480 מ"ר לטובת שימושים מסחריים בקומת הקרקע.
שטחים עיקריים מתחת לקרקע	1091	
שטחי שרות מעל הקרקע	1065	
שטחי שירות מתחת לקרקע	5456	
מרפסות	468	
גובה	6 קומות (קרקע + 5)	
	23.00 מ 0.00	התכנון המוצע תואם להוראות התכנית, אולם, במידה והתכנון המפורט ידרוש הגבהת הגג העליון, הדבר ייבחן לעת הוצאת היתר הבנייה עם מחלקת השימור ובכפוף לפרסום הקלה.
תכסית המבנה		47% מתא שטח, קו הבניין העל קרקעי לבניין לשימור ולתוספת הבינוי הינו ע"פ הבניין הקיים.
תכסית מרתפים		קו בניין 0 לכיוון המגרשים ברחוב קריית ספר. לכיוון הבניין לשימור יקבע קו הבניין בתאום וע"פ הנחיות מחלקת שימור.

תא שטח 2, חלקה 21

נתונים		תכנית
	מ"ר	
שטחים עיקריים מעל הקרקע	474	
שטחים עיקריים מתחת לקרקע	211	
שטחי שרות מעל הקרקע	159	
שטחי שירות מתחת לקרקע	1056	
מרפסות	108	
גובה	6 קומות (קרקע + 4 + קומה חלקית)	
תכסית המבנה		43% מתא שטח
תכסית מרתפים		קוי הבניין על פי הוראות התוכנית הראשית, ללא פגיעה בערכי המבנה לשימור.

הערה: אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה, גובה או מספר קומות. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית הראשית.

3. עיקרי הוראות תכנית העיצוב

3.1. קביעת הוראות עיצוב למבנה בנק החקלאות, לשם הבטחת שימור המבנה, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.

3.2. התאמת המבנה לשימור לשימוש מלונאי הכולל עד כ—127 חדרי אירוח בכל קומות המבנה לרבות קומת קרקעוחלל הגלריה, מסעדה / לובי מלון בקומת הקרקע.

הדמיות המבנה המוצע

הדמיה מצומת קרליבך החשמונאים, מכיוון דרום מזרח

הדמיה מרחוב קרליבך, מכיוון צפון מזרח

4. **תכנית פיתוח השטח**

4.1. תוכנית פיתוח

5. **העיצוב האדריכלי**

5.1. אפיון המבנים בפרויקט

- תיאור כללי: שימור מבנה בנק החקלאות, שיקומו, שיפוצו וחיזוקו בהתאם למצבו המקורי: שימור כל חזיתות המבנה והכניסה הראשית, החלל הכפול, הותרת מרפסות היסטוריות פתוחות, לוביים וחדר מדרגות בכל הקומות ההיסטוריים. הסדרת זיקת הנאה לחצר הפנימית עם פיתוח נוף. הסדרת חצר שירות בצד הדרומי של המבנה. תוספת שתי קומות וגג פעיל תוך מזעור המופע הויזואלי של התוספת. המבנה למגורים בחלקה 21 ייבנה על פי הנחיות העיצוב באזור ההכרזה.

- תיאור כללי של פעולות השימור במבנה בנק החקלאות:
  - שימור חזיתות המבנה
  - שימור החללים הציבוריים בקומת הקרקע כולל מבואת הכניסה והחלל הכפול
  - שימור מבואות ראשיות בקומות ההיסטוריות
  - שימור המרפסות הקיימות

5.2 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

- תוספת של 2 קומות בלבד כקבוע בתוכנית הראשית.
- הגג העליון יהיה פעיל וחלקו חללים טכניים וחלקו בר פתוח ללא קירוי ובריכה. הגג יהיה נגיש במעלית שתגיע לגובה מירבי של 25.3 מ'. לצורך הנגשת הגג ידרש לבקש הקלה ותוספת תחנת מעלית לגג. ראה סעיף 11.1.
- גובה קומה טיפוסי במבנה הקיים לשימור לא ישתנה ובמבנה החדש גובה קומה חדשה יהיה כ3.5 מ' עם אפשרות לגמישות בין הקומות, עד לגובה המירבי לבניין כפי שנקבע בהוראות התוכנית הראשית. יצויין כי התוכנית הראשית מאפשרת קומת תוספת בגובה של 3.5 מ', תוכנית העיצוב תאפשר גמישות בין הקומות.
- בהתאם להוראות התכנית הראשית, תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות לתכנון מרתף חניה, הראשונה במסגרת חלקה 21 בלבד והחלופה השנייה כוללת מרתף משותף לחלקה 21 ולחלקה 125 ובקונטור השטח הפתוח, ולא תחת הבניין לשימור. במקרה של תכנון מרתף בחלקה 125, 15% משטח המגרש ישאר פנוי מבניה במטרה לאפשר חלחול טבעי. בנוסף, העצים בשטח יינטעו בבתי גידול בעומק מינימלי של לפחות 1.5 מ'. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים.

5.3 קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית

6. <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

6.1. חומרים:

- מבנה בנק החקלאות ישוקם וישומר ע"פ הוראות תוכנית השימור תא/2650/ב' לעניין שימור ותחזוקה. מעטפת המבנה הקיים תשומר. חומרי הגמר והפרטים שידרשו לשחזור יהיו בהתאם לדו"ח תיעוד מערכת צבע וחומרים שנעשה לבניין. תוספת מסת שתי הקומות החדשות תיפרד ויזואלית מהמבנה הקיים על ידי פרט ניתוק אופקי סביב כל היקף הקומה, ומופע התוספת ידמה קומה בודדת. מוצע חיפוי התוספת בצינורות מתכת אנכיים ברווחים וקוטרים משתנים שיהווו הצללה לחללי הפנים ויטשטשו את חלוקת המסה לשתי קומות. גווני הגמר יבוצעו בכפוף לביצוע דוגמא ובאישור מחלקת שימור. סוג זכוכית יקבע ע"פ מפרט זיגוג בתאום עם היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בנייה. פרטי החזית הסופיים יתואמו מול מחלקת שימור לעת מתן היתר בניה.
- חומרי גמר בקריית ספר יהיו על פי הנחיות העיצוב באזור ההכרזה.

2. מרפסות:

- הנחיות לעיצוב מרפסות יהיו ע"פ הוראות התכנית הראשית. במבנה הקיים ישומרו המרפסות הקיימות לכיוון החצר הפנימית. בתוספת החדשה לא מוצעות מרפסות.
- בחלקה 21 קו הבניין למרפסות יהיה 2.4 מ' לרחוב קריית ספר ו-1 מ' לחצר בנק החקלאות. עומק המרפסות יהיה עד 1.6 מ' בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- לא יותרו מרפסות מדלגות בהתאם להנחיות המרחביות.

3. **הצללות וסגירות חורף**: בתוכנית המוצעת לא מופיעות הצללות וסגירות חורף לרבות לבריכה.

4. **שילוט**: שילוט יהיה בהתאם להנחיות שילוט למבנים לשימור, ובאישור מחלקת השילוט העירונית.

5. חזית חמישית

- תכסית החזית החמישית לתוספת החדשה יהיה מותאם לקונטור המבנה הקיים לשימור.
- שטחים טכניים למערכות יהיו מוסתרים ע"י צימחייה מהאזורים הפעילים וממוקמים כך שהנראות שלהם מהרחוב תהיה מינימאלית.
- החלק הטכני של הגג יכוסה ככל הניתן בפנלים סולארים שוכבים.
- גרמי מדרגות יהיו חצי פתוחים ושקועים. הבליטה ממפלס הגג תהיה עד לגובה מעקה

6. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- אלמנטי התאורה יתואמו מול מחלקת שימור לעת מתן היתר ויאושרו סופית לאחר ניסוי תאורה בשטח.
- ככלל התאורה האדריכלית תהיה מינימלית ותצמצם זיהום אור ורעש ויזואלי.
- לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

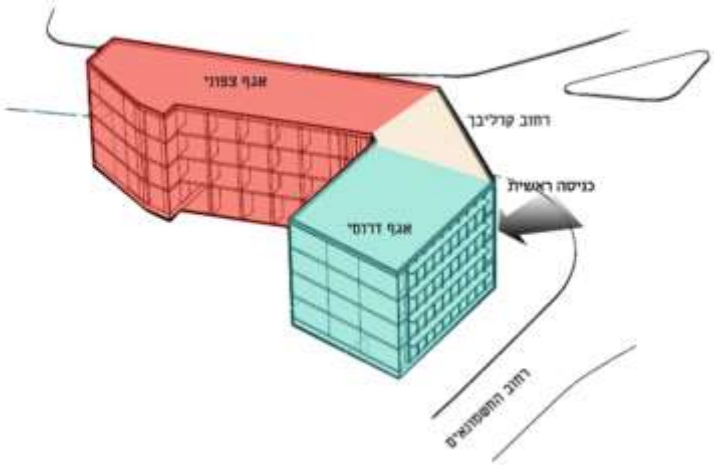
7. יחס להנחיות מרחביות

- הבניין בחלקה 21 קריית ספר יעמוד בהנחיות עיצוב לאזור ההכרזה והנחיות מרחביות לפיתוח המגרש
- בניין בנק החקלאות מיועד לשימור ואינו כפוף להנחיות מרחביות.

8. קומת הקרקע/קומת הכניסה

8.1. כניסות המבנים

- הכניסה הראשית לבניין היא מן החזית הדרומית מזרחית שפונה לצומת הרחובות קרליבך והחשמונאים. הכניסה מהרחוב היא על ידי גרם מדרגות של כ-70 ס"מ מהרחוב, לעת מתן ההיתר יוצע פתרון להנגשת הכניסה בתאום עם מחלקת שימור. בהמשך, חלל כניסה רחב ומרשים אשר ממוקם במרכז תוכנית הבניין, כנקודת מפרק הקושרת באופן גאומטרי את שני אגפי הבניין, הצפוני והדרומי. הרחבה נקייה מקישוט ובמרכזה לפני גרם המדרגות המרכזי 2 עמודים. גרם המדרגות הקשתי הינו גרם המדרגות הראשי של הבניין, ומהווה את האלמנט המרכזי החלל, המעניק מידה של דרמה תיאטרלית כיאה לחלל כניסה של מבנה ציבור מרשים.
- הפעילות בקומת הקרקע תהיה מסחרית ציבורית (כגון מסעדה, לובי מלון וכד') ותהיה פתוחה לציבור הרחב. בשטחי המסחר בקומת הקרקע יתאפשרו מזנונים ובתי אוכל. החזית המסחרית בקומת הקרקע מחולקת לשלושה אזורים : חזית סגורה עקב המבנה ההיסטורי המשומר, חזית הכניסה שתשוחזר למצבה המקורי ותישאר פתוחה ונגישה לציבור ככניסה ראשית למלון והקומה המפולשת שתהיה פתוחה ויזואלית לציבור. חצר המבנה תפותח כחלק משימושי המסחר בקומת הקרקע ותהיה פתוחה לציבור הרחב אף היא כחלק מהשימוש המסחרי.



- חזית הכניסה העיקרית לבניין בנק החקלאות תשומר כמו במצב המקורי בצומת הרחובות החשמונאים קרליבך. מעל דלת הכניסה ישומר גגון מונומנטלי בנוי בטון.
- בנוסף לכניסה הראשית, המיועדת לכלל המקרים בבניין, ישנן 2 כניסות נוספות למבנה, שיועדו במקור לעובדי הבנק. שתי הכניסות ממוקמות בקומה מפולשת, קומת עמודים בחזית שפונה לרחוב קרליבך. אחת בצד הדרומי והשניה ממול בצד הצפוני. בתוכנית המלון הכניסות הנ"ל ישמשו יציאה מלובי הכניסה לחצר הפנימית ומעבר לחדרים באגף הצפוני.

6.8.1.3. מוצעת יציאה נוספת לחצר הפנימית דרך חלל האגף הדרומי, יציאה זו תשלב רחבה קטנה וגרם מדרגות ומעלון נגישות לפיצוי על הפרשי הגבהים.

6.8.1.4. כניסת רכבים לחניה לבניין בקריית ספר תהיה מרחוב קריית ספר.

6.9.2 קומת הקרקע- מוצגת בשתי חלופות: חלופת חדרי אירוח משני צידי הקומה המפולשת וחלופת מסחר

- קומת הקרקע כוללת לובי כניסה ראשי, אפשרות לחלל מסעדה, חדרי אירוח וחצר פנימית בזיקת הנאה לציבור ותשתית לבית קפה קל.

6.8.2.1. חדרי אירוח ימוקמו משני צידי הקומה המפולשת.

6.8.2.2. אפשרות לחלל מסעדה באגף הדרומי.

6.8.2.3. חלל המסעדה יתוכנן כך שיוכל לתפקד באופן עצמאי מהמלון, עם כניסה דרך הלובי וכניסה מהחצר. וכן שטחי השירות שלו בחלק המערבי (חצר השירות) יוכלו לתפקד ללא קשר למלון.

תכנית קומת קרקע- חלופת מסחר- המלצת מה"ע

6.9.3 שטחים משותפים בנויים

6.9.1. לובי כניסה ראשי בקומת קרקע כולל עמדת קבלה ושירות וגרם מדרגות מרכזי. חלל הלובי והמדרגות לשימור לפי הנחיות תיק התיעוד ובתאום מול מחלקת שימור.

6.9.2. קומת קרקע, אגף דרומי, מיועד לחלל מסעדה או לובי. אזור זה הכולל חלל כפול לשימור לפי הנחיות תיק התיעוד ובתאום מול מחלקת שימור.

6.9.3 לוביים קומתיים בקומות 2-4 בהמשך לגרם המדרגות המרכזי יהיו לשימור בתאום מול מחלקת שימור.

6.9.4 גג פעיל הכולל בר פתוח ללא קירוי ובריכה.

6.9.5 שטחים טכניים בגג הכוללים מערכות מ"א וגנרטור ומכוסה ככל הניתן בפאנלים סולאריים.

6.9.6 בחלל המרתף הקיים ימוקמו מערכות אינסטלציה וחדרי חשמל.

6.9.7 הוראות לשטחים משותפים בנויים ע"פ הוראות התוכנית הראשית.

6.10 **נגישות**: תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

6.11 תנועה

6.11.1 תוכנית העיצוב מתייחסת לשתי חלופות אפשריות - עם וללא מרתף בחלקה 125 ("בנק החקלאות").

6.11.2 במידה ובחלקה 125 לא תתוכנן חניה, ישארו שטחי המרתף הקיימים (כ-400 מ"ר) ללא תוספת חניה למגרש בנק החקלאות ופתרון החניה לקריית ספר יהיה במתקן חניה.

6.11.3 במידה ובחלקה 125 תתוכנן חניה תת קרקעית, ישאר שטח פנוי מבניה של לפחות 15% משטח המגרש ופתרון החניה ישולב עם חלקה 21 (קריית ספר) עם אופציה למתקן חניה.

6.11.4 הכניסה לחניה בכל מקרה תהיה מרחוב קריית ספר.

6.11.5 יתאפשר תקן חניה מופחת (לפי סעיף 6.4 להוראות התכנית הראשית).

6.12 מערכות

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט מערכות מ״א הדורשות גובה מינימאלי 1.8 מ׳. לעת מתן היתר בניה ובשלבי הביצוע יבחנו מערכות מתקדמות במטרה לצמצם את גובה המערכות.
- מתקנים טכניים והנדסיים - בחלל המרתף הקיים בבנק החקלאות ימוקמו מערכות אינסטלציה, מאגרי מים ומשאבות, חדרי חשמל. לא יהיו חדרי חשמל על הגג. פתרון גז למסעדה ימוקם בנישה סגורה סמוך לגומחות פינוי אשפה המקוררות בצד הדרום מערבי (צמוד לגדר) או בצובר טמון בפיתוח. כל התשתיות הנדרשות למבנה ימוקמו בנישות יעודיות, שאינן ניצפות. התשתיות לא ימוקמו על המבנה ההסטורי, וימוקמו בנסיגה משערי הכניסה.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יהוו מפגע פיזי או ויזואלי כלפי השטחים הפתוחים והרחובות הגובלים.
- תאים פוטוולטאים : בשטחים הטכניים על הגג יש להתקין מערכת פוטוולטאית עם פאנלים שוכבים לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח המינימלי הנקבע בנספחי התכנית. המערכת הפוטוולטאית תהיה מוסתרת ע״י מעקה הגג ולא נצפית מהרחוב.

- מערכות מיזוג אויר - מיקום מערכות מיזוג אוויר בשטחים טכניים בגג מבנה בנק החקלאות. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. מערכות המיזוג יוסתרו ע"י פרט שיתן מענה אקוסטי ואסתטי, לאישור הרשות לאיכות הסביבה ומחלקת השימור.
- תעלות מנדוף למטבח המסעדה יעלו בגב פיר המעליות או במקום אחר מוסתר עד מפלס הגג ומשם ינותבו בתעלות לאגף הדרומי. מיקום סופי למפוחי המנדוף יקבע בעת הוצאת היתר. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.
- איוורור חניונים ושטחים מסחריים. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ מהחניונים התת קרקעיים למפלס הרחוב. חללים טכניים\ איוורור השייכים למבנה לשימור לא יבלטו מעל פני השטח בחצר, אלא באזור השרות במעבר הצד.
- אצירה ופינוי אשפה על ידי נישות מקוררות בחזית המערבית של בניין בנק החקלאות. חדר אצירת אשפה ראשי ממוקם בקומת המרתף הכולל מסלול גישה נפרד למעלית שירות ומעלית אשפה מחדר האצירה למפלס הרחוב. מיקום מעלית אשפה יקבע לעת מתן היתר בתאום מול מחלקת שימור ותברואה.
- בריכות שחיה - תתאפשר בריכת שחיה על גג בניין בנק החקלאות. עומק המים לא יעלה על 1.2 מ'. תכנון באופן שימנע את הנראות של הבריכה מהרחוב. מוצע שהצללת הבריכה אם ידרש תבוצע בקירוי קל. קירוי הבריכה יתוכנן על פי התקנות ועיצובו יקבע בשלב היתר הבניה הליך הקלה. ראה סעיף 11.4.
  עומק המים לא יעלה על 1.2 מ'. תכנון באופן שימנע את הנראות של הבריכה מהרחוב. קירוי הבריכה יתוכנן על פי התקנות ועיצובו יקבע בשלב היתר הבניה הליך הקלה. ראה סעיף 11.4.
- כיבוי אש - מיקום ברזי סניקה בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות וסימונן, יקבע בשלב הוצאת היתר בתאום מול כיבוי אש ומחלקת שימור.
- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים ובתנאי קבלת אישור מחלקת שימור.

7. הנחיות הפיתוח הסביבתי

7.1. שטחים פתוחים /זיקות הנאה

7.1.1. זיקת הנאה בחצר על פי הוראות התכנית הראשית בגודל 305 מ"ר. בנוסף, זיקת הנאה בתחום הרחוב על פי הוראות התכנית הראשית בשטח 98 מ"ר.

7.1.2. שעות הפתיחה של השטחים שבתחום זיקת ההנאה מעל הקרקע יהיו החל מ-7:00 בבוקר ועד 23:00 בערב. כמו כן פתיחת המעבר המקורה מרחוב קרליבך בהתאם. שעות פעילות זיקת ההנאה ירשמו בספרי המקרקעין.

7.2. פיתוח השטח

7.2.1. מי נגר- מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש. במקרה של חפירת חניות תחת השטח הפתוח במגרש "בנק החקלאות" יישמרו לפחות 15% משטח המגרש פנוי מבנייה (על קרקעית ותת-קרקעית בהתאמה).

7.2.2. שתילת צמחייה ונטיעת עצים – יינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.

7.2.3. העצים יינטעו בבתי גידול בעומק מינימלי של לפחות 1.5 מ'. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

7.2.4. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

7.2.5. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד' לעת שלב הוצאת היתר.

7.2.6. פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות.

8. **מאפייני בניה ירוקה**

ראה נספח בניה ירוקה בחוברת תוכנית העיצוב.

7.2.7. ישום מערכת PV על גג המלון תבחן בשלב מתקדם לאור שיקולי קונסטרוקציה ושיקולים טכניים של מערכות מה"א.

7.2.8. מערכת פוטוולטאית ו/או גג ירוק מגונן לתיאום מול מחלקת תכנון בר קיימא בשלב ההיתר.

7.2.9. ההקלות ביחס לת"י 5281 מתייחסות למבנה לשימור בלבד, וזאת עקב הקושי ליישם חלק ניכר מההנחיות. מבנה המגורים מחויב בדרישות לבניה ירוקה לפי ת"י 5281 בהתאם להנחיות המרחביות לבניה חדשה בעיר.

9. **גמישות**

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

11. **הקלות שיבוקשו בשלב הוצאת היתר**

7.2.10. במידה והתכנון המפורט ידרוש הגבהת גג פיר המעלית במגרש 125 (בנק החקלאות), הדבר ייבחן לעת הוצאת היתר בניה עם מחלקת שימור ובכפוף לפרסום הקלה.

7.2.11. במידה והתכנון המפורט ידרוש שוני בגבהים של שתי הקומות החדשות במבנה במגרש 125 (בנק החקלאות), הדבר ייבחן לעת הוצאת היתר בניה עם מחלקת שימור. בכל מקרה הגובה המרבי של הבניין יהיה כפי שנקבע בהוראות התוכנית הראשית.

7.2.12. לעת הוצאת היתר בניה לבריכה על הגג תפורסם הקלה.

7.2.13. במידה והתכנון המפורט ידרוש קירוי קל לבריכה על הגג, הדבר ייבחן לעת הוצאת היתר בניה עם מחלקת שימור ובכפוף לפרסום הקלה, תוך צמצום מקסימלי של הנראות שלו מהרחוב.

7.2.14. לעת הוצאת היתר בניה לחדרים בקומת הקרקע ו/או בגלריה של קומה ראשונה במבנה במגרש 125 תפורסם הקלה.

7.2.15. בקשה לשימוש חורג לבניין במגרש 21 (קריית ספר) ממגורים למלונאות כחלק מקדים לתוכנית עתידית למחלקת תכנון תהיה בכפוף לפרסום הקלה בעת הוצאת היתר.

12. **תנאים להיתר**

7.2.16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר

7.2.17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש 125 (בנק החקלאות) יהיה אישור מחלקת השימור.

7.2.18. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

7.2.19. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש 125 יהיה קבלת התחייבות חתומה ע"י המבקש לרישום זיקות ההנאה בהתאם לחוק.

7.2.20. תנאי לאכלוס במגרש 125 : רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הציבור בספרי המקרקעין.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז, מחלקת שימור ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בתכנון המוצג התואם להוראות התכנית הראשית ובכפוף לתנאים הבאים :

1. קומת הקרקע תיועד למסחר בשני צידי הקומה המפולשת
2. סיום תאום לנושא פיתוח השטח, בתי גידול, חלופות תכנוניות עם וללא מרתפי חניה ושמירה על שטח פנוי מבנייה.
3. בחינת צמצום מיגון מול הג"א.
4. סיום תאום מול מחלקת השימור.
5. מערכות VRF ימוקמו באגף הדרומי בלבד.
6. בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, אלמנטים היסטוריים יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים.

בישיבתה מספר 0016-20ב' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

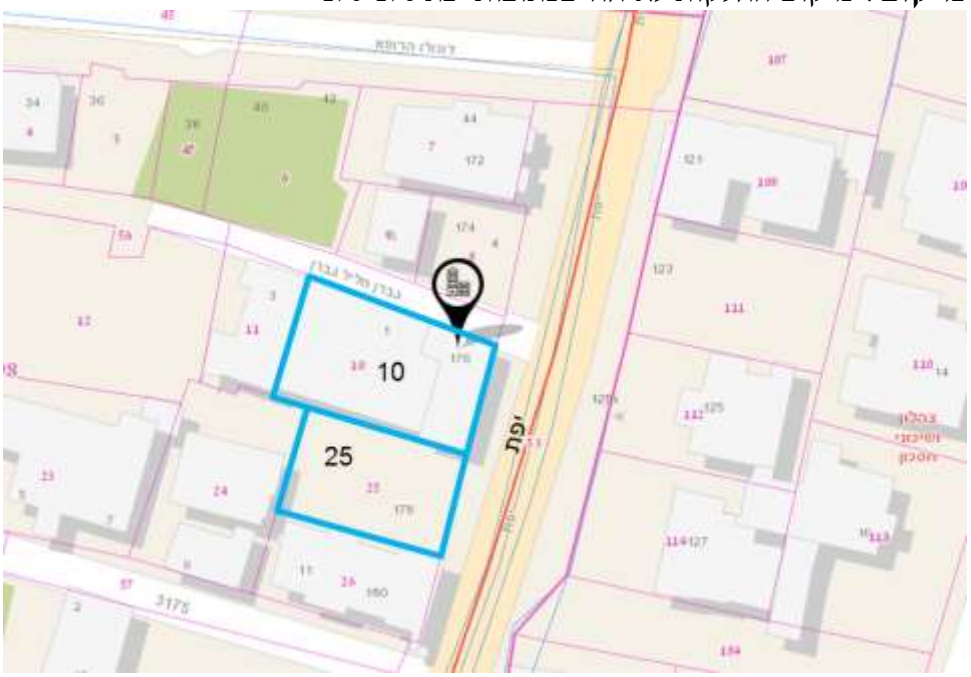
לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בתכנון המוצג התואם להוראות התכנית הראשית ובכפוף לתנאים הבאים :

7. סיום תאום לנושא פיתוח השטח, בתי גידול, חלופות תכנוניות עם וללא מרתפי חניה ושמירה על שטח פנוי מבנייה.
8. בחינת צמצום מיגון מול הג"א.
9. סיום תאום מול מחלקת השימור.
10. מיקום מערכות VRF יבוצע בשלב היתר הבניה לשקול דעת מהנדס העיר.
11. בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, אלמנטים היסטוריים יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים.
12.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל

תיאור הבקשה: איחוד חלקות 10 ו- 25 בגוש 8998

מיקום: מיקום החלקות לאיחוד בכתובות יפת 176-178



פרטים: מבוקש איחוד חלקות ללא שינוי בקווי בניין ובזכויות המותרות על פי התכנית התקפה 2660, לצורך הוצאת היתר למבנה אחד במגרש אחד בשטח החלקה המאוחדת.

בעלי הקרקע / חלקות: תאופיק חינאוי

תוכן הבקשה: אחוד חלקות 10 ו-25 בגוש 8998

מדיניות מאושרת : תב"ע 2660. תשריט התב"ע :

טבלת האיחוד המוצע

מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
ארעי	סופי	
	10	369
	25	277

טבלת זכויות בניה

		מצב קיים חלקה 10	מצב קיים חלקה 25	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		369 מ"ר	277 מ"ר	646 מ"ר
סה"כ זכויות בניה	**אחוזים**	150%	150%	150%
	מ"ר	553.5	415.5	969
זכויות בניה לקומה	**אחוזים**	42.86%	42.86%	42.86%
	מ"ר	158.14	118.71	276.85
שטח שירות	**מ"ר**	138.375	103.875	242.25
שטח מרתף	**מ"ר**	לפי ע1	לפי ע1	לפי ע1
גובה	**קומות**	13.5 מ'	13.5 מ'	13.5 מ'
מספר יח"ד		6	4	10
תכסית		70% = 258.3 מ"ר	70% = 193.9 מ"ר	70% = 452.2 מ"ר
צפיפות		שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר
מקומות חניה		לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן

בקשה לאיחוד פורסמה בעיתונים מעריב בתאריך 9.7.20, מעריב בוקר ומקומון ת"א בתאריך 10.7.20.
משלוח הודעה אחרונה לזכאי בתאריך 19.7.20.
הדבקת מודעות בחלקות גובלות 9.7.20.

לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את איחוד המגרשים.

בישיבתה מספר 20-0016ב' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 10, 25 בגוש 8998 רחוב יפת 176, 178 למגרש בניה אחד לפי פרק ד' וסעיף 149 לחוק.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא,

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

צפון שכונת עזרא

כתובת:

מצפון: רח' אורים

מדרום: שורת מבנים מדרום לרחוב שיבולים – גבול חלקה 77

ממזרח: רח' שתולים

ממערב: חלקה 76

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלק/כל בגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	17 ,304-305	311
7377	מוסדר	חלק	14	102,94,82,80

שטח התכנית: 18.312

מתכננת: אדריכלית אפרת ברמלי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים + חלמיש (2 רשומות)

מצב השטח בפועל:

החלקה היא חלקת מושע אשר הבעלות בשטחה הינה בעלות פרטית המתחלקת בין בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים בתחומה. קיימים מספר מבנים בהם מתגוררים מזה

שנים רבות דיירים אשר אינם רשומים בנסח הטאבו. בחלק המזרחי של החלקה, באזור הגובל ברח' שתולים, קיים מבנה המשמש לתעשייה קלה ומלאכה. לאורך רחוב חירותנו מתקיים מסחר.
רוב המרחב בנוי בבנייה נמוכה של עד 3 קומות וקיימים 8 מגרשים ריקים.
בסקר שבוצע מתוך 213 הרשומים בנסחי הטאבו, 184 אותרו ושויכו בתחום התכנית, 5 בעלי זכויות מאותרים לא נוכחים ו-24 בעלי זכויות לא אותרו, ללא תעודת זהות.

מדיניות קיימת:

חלקות המושע יצרו קשיים רבים לבעלים במימוש זכויותיהם ומימוש התחדשות האזור ולכן מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו תכנית להסדרת הבעלויות בתחום החלקה והתכנית. התכנית מסדירה את חלקת המושע ויוצרת שיוך לבעלים הרשומים ובכך מאפשרת התחדשות עצמית לבעלים היושבים בתחומה ואלו שאינם מתגוררים ואינם יכולים לממש את זכויותיהם במצב הנוכחי.
לאורך השנים אושרו מספר תכניות לפרוק חלקות המושע בשכונת עזרא.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

<u>תא/5000- תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו (2016)-</u>

שכונת עזרא, אזור תכנון 906א, מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 8 קומות. תכנית המתאר מגדירה את רחוב שתולים כציר ירוק.

<u>תא/מק/במ/2215ג (1990)-</u>

מטרת התכנית הייתה שיקום שכונת עזרא, תוך קביעת אזורי יעוד למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים, זכויות בנייה – עבור תוספות בנייה וכן ובנייה חדשה, צפיפות, הוראות בינוי, וכללה תמריצים להריסה בניינים קיימים ולאיחוד חלקות.
התכנית הינה תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה ללא הסדרת הפרצלציה בהליך של "הגדרת מגרש משני" לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית הגדירה גודל מגרש מינמלי, אחוזי בניה, הפרשת שטח המיועד לשטחי ציבור בהתאם, והוראות לתכנית עיצוב ארכיטקוני למגרשים משניים שיאושרו לשטח הגדול מדונם, באישור הועדה המקומית. במסגרת כל בקשה להיתר תשלחנה הודעות לכלל הבעלים במושע ותאפשר זכות להתנגדות.

<u>תא/ג1 (2007)-</u>

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יצאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

<u>תא/ע1-</u>

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:

1. הסדרת חלקת המושע, תוך שמירה ככל האפשר על המצב הקיים בשטח, הסדרת הבעלויות ומתן פתרון תכנוני ושיוך לבעלי קרקע שאינם תופסים חזקה, כך שכל הבעלים יוכלו למצות את זכויותיהם בתחום התכנית.

2. פיתוח של צפון שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
3. הנעת תהליך התחדשות עצמית.

ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
2. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים"- בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.
3. יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

התייעצות עם הציבור:

במסגרת קידום התכנית התקיימו מפגשי התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בחלקה 17 בשכונת עזרא.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	תאריך
איסוף מידע	מפגש ציבורי	זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	29.01.2018
	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	19.02.2018
	פגישות אישיות ושיחות טלפון עם בעלי קרקע בלתי משויכים	הבנת סטטוס הבעלות של "בעלים ללא שיוך לקרקע"ו	התקיימו לאורך כל תהליך איסוף המידע
טיוטת תכנית	פגישות אישיות ושיחות טלפון עם בעלי קרקע בלתי משויכים	לאחר הכנת תשריט ולצורך ידוע בנודע לפיתרון המתגבש	טרם נקבע
	יתקיימו מפגש ציבור להצגת טיוטת התכנית והסבר על הליך ההתנגדויות	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת .	טרם נקבע
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	טרם נקבע

זמן ביצוע:
תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)
לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

בישיבתה מספר 20-0016ב' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:

להלן התנאים לפי סעיף 78 :

4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
5. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים"- בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.
6. יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובניה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

תוקף התנאים הינו ל 3 שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבינהם.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא,

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:
במתחם קאנטרי קלאב גלילות לשעבר.
בצמוד לצומת גלילות ומערבית לה,
וצפונית לרחוב יוניצמן.

כתובת:
בלו מול/קמפוס WIX, רחוב יוניצ'מן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק		19
7224	מוסדר	חלק	32,36,38	15,19,22,29,30,33,39

שטח התכנית : 30.488 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קאנטרי על הים

בעלות: אינברסיונס טוריסטיקס ס.א., עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל: קמפוס WIX בבניה. כולל שטחי תעסוקה, מסחר וציבורי.

מדיניות קיימת:
המתחם מצוי בכניסה הצפונית לעיר (צומת גלילות), בצמוד לתחום תכנית 3700 להקמת רובע מגורים מעורב שימושים (כולל מסחר, תעסוקה מלונאות ועוד) בצפון-מערב העיר.
המיקום המרכזי בצמוד לצומת גלילות (מפגש כביש החוף 2 וכביש 5) מאופיין בנגישות ובניצפות גבוהה, והוא אטרקטיבי במיוחד לתעסוקה ולמסחר. בקרבת מקום, לאורך דרך 2, מוקדי תעסוקה ומסחר נוספים : אזור תעסוקה הרצליה פיתוח, הרב מכר ברמת השרון ובתחום תכנית 3700.

מצב תכנוני קיים :
תב"ע תקפה : תא/מק/4240
יעוד קיים : מסחר ומשרדים,שצ"פ, דרך
שטח בייעוד סחיר (מסחר ומשרדים) : 20.01 דונם
זכויות בניה : 43,800 מ"ר עיקרי 21,100 מ"ר שירות (על קרקעיים)
<u>תכנית המתאר תא/5000</u> :
אזור תכנון : 101 ג' – צפון מערב העיר תוכנית 3700
- תשריט אזורי ייעוד : אזור מגורים בבניה עירונית
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 15 קומות

- רח"ק מירבי: 4.0

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור התכנית המוצעת:</u>

תוכנית זו מוסיפה שטחים ושימושים בחלק הצפוני של תכנית תא/מק/4240, לטובת מגדל מעורב שימושים בגובה 80 קומות. תוספת מגדל במקום מתאפשרת לאחר הסרת מגבלות הגובה שנבעו מקיומו של שדה התעופה ע"ש דב הוז.
התכנית המוצעת מגדירה יעוד, מוסיפה זכויות בניה והוראות בינוי לתא השטח הצפוני (להלן תא שטח 200) ומאפשרת את חיזוק מרחב התכנון באמצעות הגברת ערוב השימושים על ידי הוספת שטחים עבור שימושי תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור.
בנוסף, התכנית מסדירה את יעוד הרחוב הצפוני אשר במצב המאושר נמצא בייעוד שצ"פ עם זיקת הנאה לרכב, וכוללת בתוכה את אזור השיקוע מתחת לרח' יוניצמן - השתתפות היזם במימון הדרך כתועלת ציבורית.
תכנית זו מוסיפה שטחי בניה בהיקף 102,800 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע לטובת שימושים מעורבים:
א. 93,500 מ"ר שטחים כוללים עבור שימושים סחירים בחלוקה:
עד 39,600 מ"ר (עיקרי + שירות) למגורים, לפחות 53,900 מ"ר (עיקרי+שירות) לתעסוקה.
ב. לפחות 9,300 מ"ר שטחים כוללים עבור שטחים ציבוריים בנויים.

מטרת התכנית:

קביעת זכויות בניה ושימושים למגדל מעורב שימושים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת ייעודי קרקע: שינוי מיעוד מסחר ומשרדים למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושינוי מיעוד שצ"פ לדרך.
ב. קביעת שימושים עיקריים - מגורים ותעסוקה ושטחים בנויים למבנה ציבור.
ג. קביעת שטחי בנייה מעל הקרקע ובתת הקרקע.
ד. הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
ה. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.
ו. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני: קביעת קווי בניין וגובה המבנים, וקביעת הוראות בינוי.
ז. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
ח. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה מקיימת.
ט. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

<u>פירוט יעודים:</u>

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור; מסחר ומשרדים; דרך מאושרת ודרך מוצעת

<u>שימושים:</u>

<u>א. מעל למפלס הכניסה הקובעת יתאפשר השימושים הבאים</u>
<u>החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה</u>
תעסוקה- משרדים ומלונאות
מסחר
שימושי בידור, בילוי ופנאי
מגורים
דיור מוגן, בתי אבות, מחלקות אשפוז והחלמה
שימושים ציבוריים
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים
מחסנים, למעט בקומות מגורים
שימושים טכניים ושטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק.
<u>ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין:</u>
<u>החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה</u>
על פי הוראות תכנית מתאר תא/ ע/ 1
בנוסף יותרו בתת הקרקע כל השימושים העיקריים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת למעט שימושים הכוללים לינה לסוגיהם.

נתונים נפחיים:

<u>מספר קומות וגובה:</u>
עד 80 קומות מעל קומת קרקע
<u>תמהיל יחידות דיור:</u>
שטח ממוצע לדירה יהיה כ- 70 מ"ר עיקרי

תמהיל יח"ד יקבע בעת אישור תכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית.

<u>זכויות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
			גודל מגרש כללי	עיקרי+שירות	עיקרי+שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		200		(1) 93500 שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200 לפחות 53,900 כולל לתעסוקה עד 39,600 כולל למגורים						
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	200		(3) מתוך השטחים המותרים ב (1) עד 23,050 מ"ר עיקרי למגורים			315			
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200		(4) 9300						
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	200	2552	102800	12000	90		310 (5)	80 (7)	10
מסחר ומשרדים		300	17457	64900	(6)			50	12	5

הערה ברמת הטבלה:
א. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק
ב. קומת עמודים מפולשת בכניסה לבניין או בגג מקורה בגובה מעל 5 מ' או יותר לא יבוא במניין השטח הבנוי, כל עוד השטח לא יהיה סגור ביותר משני קירות
ג. השטחים בתא שטח 300 הם ללא שינוי מתכנית תא/מק/4240

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1) שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200.
(2) שטחים עבור מרפסות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע
(3) מתוך השטחים הכוללים המותרים בתא שטח 200 יותרו עד 22,050 מ"ר עיקרי עבור מגורים (315 יח"ד כפול 70 מ"ר) ועד 1000 מ"ר עיקרי לשטחי רווחה משותפים למגורים.
(4) שטחים אלו כוללים הצמדת שטחי מרפסות/מרפסות גג לטובת השימוש הציבורי ככל שיידרש.
(5) גובה המבנה כולל עגורנים זמניים יהיה 336 מטר מעל פני הים.
(6) על פי תא/ ע/ 1.
(7) קומת המגורים התחתונה והמרפסת / גג שלה יהיו בשימוש שטחים לפנאי ורווחה הדיירים/ משתמשים.

טבלת השוואה:

		מצב קיים	מצב מוצע	
נתונים		**תא שטח 100**	**תא שטח 300**	**תא שטח 200**
יעוד		מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע- סחיר		64,900 מ"ר	64,900 מ"ר	93,500 מ"ר
מספר יח"ד		0	0	315 יח"ד
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר			70
מבנים ומוסדות ציבור		0	0	9,300 מ"ר
מספר קומות		12 קומות	12 קומות	80 קומות
חניה	מס' חניות			למגורים 1:0.8 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר – הקטן מבינהם. יתר השימושים על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

<u>פיתוח המרחב הציבורי:</u>

א. השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע הינם כמסומן בתשריט
ב. בהיקף המגדל תוגדר זיקת הנאה לציבור.
ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים

<u>הקצאות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים בנויים:</u>

בתא שטח 200 ייבנו לפחות 9,300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.
מיקום השטחים ופרוגרמת השימושים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לצרכים הציבוריים שידרשו באותה העת.

תועלת ציבורית:
התועלת הציבורית תחולק בין שני :

א. השתתפות במימון ביצוע הדרך המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן, בהמשך לדרך המשוקעת שממזרח לבלו מול.
ב. תעסוקה בהישג יד – שטחים לתעסוקה שיעברו לבעלות העירייה לטובת מקום לפיתוח חדשנות /תעסוקת צעירים/מייזמים קהילתיים על פי מתווה ועקרונות שתגבש העירייה. או לחילופין, הקצאת יחידות לדיור בהישג יד בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:
כתנאי להגשת היתר בניה, לזכויות מכוח תכנית זו בתא שטח 200, יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

תנועה וחניה:
א. עבור תא שטח 200 תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לדירה או התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה – הקטן מביניהם. תקן החנייה ליתר היעודים והשימושים בתוכנית יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. תקן זה יהיה תקן מקסימלי, ניתן יהיה לבנות פחות חניות. תותר חפיפת שימושים במקומות החניה בין המשרדים למגורים.
ג. חניות אופניים ורכב דו גללי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
מקום חניות אלה יהיה במרתף העליון ככל הניתן.
ד. גישת רכב למרתפים תתבצע דרך הרמפות הקיימות בפרויקט בלו מול/קמפוס WIX.
ה. יותרו חניות אוטומטיות וחניות במתקנים לכל השימושים.
ז. במסגרת תכנית העיצוב ישולבו עמדות להטענת רכב חשמלי.
ח. תקן החניה לתא שטח 300 ללא שינוי.
ה. ישולבו מקומות חניה לאופניים במרחב הציבורי הפתוח

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 24.08.2020 ע"י אינג' עירד שרייבר ממשרד דגש המצורפת להלן.
חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 25.08.2020 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

מגדל "בלו" - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במגרש הצפוני ביותר במתחם קמפוס "בלו" (Wix) הנמצא בשלבי בניה מתקדמים.

המגרש גובל ממזרח בדרך נמיר וממערב ברחוב 2425, מדרום הוא כאמור משתלב במסגרת קמפוס "בלו" (Wix) הנשען על רחוב יוניצמן.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט הינם כ- 315 יח"ד, כ- 93,500 מ"ר לתעסוקה וכ- 9,300 מ"ר לשימוש ציבורי.

2. תקני החניה:

בשל השענות הפרויקט על קמפוס "בלו" הקיים ובשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש (כ- 320 מטר) ממערב בהמשך לרחוב אבן גבירול תקני החניה המוצעים לפרויקט הינם תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, כאשר תקני החניה עבור שאר השימושים מוצגים כתקן "אפס".

הגבלת מקומות החניה הינה במטרה לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית בדגש על הקו הירוק ובמערכי נגישות ירוקים לאור סמיכות הפרויקט לשביל אופניים קיים (רחוב יוניצמן) ושביל אופניים מתוכנן (אופנידן) העובר ממזרח לפרויקט.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות של הרכבים לפרויקט יתבסס על מערך החניונים הנבנים כיום לקמפוס "בלו". מערך זה כולל התבססות על הרמפות, מערך הבקרה, המערך התפעולי וכד' של המתחם הנבנה כיום ועל כן לא נכללת במסגרת הפרויקט רמפות נוספות או חיבורים חדשים לרחובות ההיקפיים.

בשל מגבלות המגרש וממדיו מערך תכנון החניונים מתבסס על מערך חניה אוטומטי אשר יספק מענה לכ-240 כלי רכב כאשר הגישה אל החניון האוטומטי הנ"ל לרבות הסדרי תאי המסירה של הרכבים וכד' הנו דרך חניון קמפוס "בלו" הקיים.

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי זה:

אופניים: נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי חניונים עליונים וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).

אופנועים: נגישות באמצעות הגישה לחניונים הנבנים כיום לקמפוס "בלו" וחניה במקבצים יעודים בסמיכות לפירי המעליות.

5. מערך תנועה היקפי:

מערך התנועה והנגישות לפרויקט מתבסס כאמור כולו על המערך הנבנה כיום לקמפוס "בלו" וכולל הסדרת נגישות מרחוב יוניצמן ומרחוב 2424 אשר ישודרג במסגרת פרויקט המקודם בנפרד ובמקביל ע"י מנהל בת"ש באמצעות צוות תכנון יעודי.

במסגרת הפרויקט הנ"ל יוסדר מערך גישה וציר ירוק אשר יקשר את הפרויקט לכוון מערב (הקו הירוק).

הפרויקט נשען על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות לפרויקט ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן.

במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר).

6. סיכום:

התכנית תואמת את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות איחוד לחניונים סמוכים ושימוש ברמפות קימות כמו גם אימוץ תקני חניה מופחתים ועדוד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית ואופניים.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:</u>
א. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
ב. התכנית תחייב עמידה בדירוג A על פי תקן ישראלי 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

<u>פינוי אשפה:</u>
תבוצע הפרדה ככל הניתן בין מערכות האשפה של השימושים השונים.
התכנית תכלול הכנה לחיבור של המגדל למערכת פינוי אשפה פנאומטי עירוני, אשר יפורט ויתואם

במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

זמן ביצוע:
שוטף.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
2) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
3) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
4) תועלת ציבורית מבוקשת –
השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן ו/או הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב , תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
סכום ההשתתפות הכספית ו/או היקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
5) תנאים להעברת התכנית למחוז:
   א. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
   ב. חתימת היזם על כתב שיפוי.
   ג. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
   ד. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
   ה. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
   ו. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
6) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.
7) מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי:
   א. חיבור תנועתי הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.
   ב. הצגת גישה ממפלס 17.00+ (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.
8) מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.
9) יש להציג אולמ/ות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.
10) יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.
11) תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומרפאות.

בישיבתה מספר 20-0016ב' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

12) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.

13) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.

14) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.

15) תועלת ציבורית מבוקשת –
השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן והקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב , תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
סכום ההשתתפות הכספית והיקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבניה ופיתוח.

16) תנאים להעברת התכנית למחוז :
ז. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
ח. חתימת היזם על כתב שיפוי.
ט. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
י. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
יא. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
יב. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.

17) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

18) מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי :
ג. חיבור תנועתי הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.
ד. הצגת גישה ממפלס 17.00+ (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.

19) מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.

20) יש להציג אולמ/ות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.

21) יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.

22) תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומרפאות.

בנוסף הצוות המקצועי יציג למיטל להבי את התוכנית התנועתית ולראובן לדיאנסקי את הנושאים הסביבתיים, ככל שיהיו להם הערות התוכנית תוחזר לדיון בועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי, ליאור שפירא

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית המדיניות: ועדת מקומית לתכנון ובנייה

כללי: מסמך מדיניות למע"ר נחלת יצחק – מרחב המהווה חלק מהמע"ר המטרופוליטני לאורך חלקו המזרחי של אגן האיילון ולאזורים מעורבים ואזור מגורים בבניה רבת קומות וכפי שנקבע בתכנית המתאר. המרחב הממוקם ממערב לשכונת המגורים נחלת יצחק. בתחום הרחובות– רח' ערבי נחל בצפון, יגאל אלון במזרח, דרך השלום בדרום, לבין נתיבי איילון, והמרחב הממוקם בין הרחובות נחלת יצחק מצפון, דרך השלום מדרום ורחוב עלית הנוער ממזרח. מטרת המסמך הינה להבטיח עקרונות תכנון אשר יהוו את התשתית העתידית לפיתוח פיזי, חברתי, תרבותי, וכללי ובאופן מידי לאפשר קידום תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית ובהתאם לתמונת העתיד של מרחב תעסוקה משמעותי זה.

גבולות (בהתאם למפה המצורפת) *:
מצפון: רח' ערבי נחל; **מדרום:** דרך השלום; **ממזרח:** רח' עליית הנוער, רח' נחלת יצחק ויגאל אלון.
ממערב: נתיבי איילון.

* בתחום זה יחולו הוראות המדיניות, התכנית נערכה בהתייחס לתחום נרחב יותר הכולל את שכונת המגורים נחלת יצחק, מוקדי תחבורה.

למעלה: תחום המלצות המדיניות – מע"ר נחלת יצחק.

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093	22-26,12-14,8-9,191,188,186,176,284-285,288,294,303,308,365-366	
7094	1-3,5-7,17-20,197,202-203	
7110	34,37,162,164,271,21-25,321	

שטח מסמך המדיניות : כ-515 דונם

מתכנן:

- מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה, עיריית ת"א-יפו
- היחידה לתכנון אסטרטגי, מנהל ההנדסה, עיריית ת"א-יפו
- אגף התנועה, תכנון ארוך טווח, מנהל בינוי ותשתית, עיריית ת"א-יפו

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

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

מצב השטח בפועל:

באופן כללי מאופיין תחום המדיניות במבני תעסוקה, תעשייה, מלאכה ומשרדים מגוונים ובהיקפי בנייה נמוכים ובינוניים, החל מסככות ומוסכים ועד מבני משרדים ומגדלי מגורים משנות ה-90 וה-2000, וכלה במימושים בשנים האחרונות של מבני תעסוקה אייקונים. המצב הקיים ברובו אינו מעודד הליכה ברגל או רכיבה על אופניים. השכונה אינה מחוברת באופן מיטבי בין נחלת יצחק לדרך השלום, וחסר בה שלד ציבורי נהיר, נגיש ורציף.
לאורך רח' יגאל אלון, אזור המע"ר העתידי כיום שרידי אזור תעשיה ומלאכה בבנייה של 6 קומות בתכסיות של 80%. העסקים הקיימים באוריינטציה מקומית כאשר לאורכם ישנן מדרכות צרות, כבישי שירות קצרים, תחנת קמח פעילה, מחלבה היסטורית פעילה, מחסני חומרי בניה ומוסכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

<u>נספח אזורי ייעוד</u>:

בתחום המדיניות 4 אזורים:

- אזור מע"ר מטרופוליטני : רח"ק: 4.2-12.8
  גובה: מעל 40 קומות
  תעסוקה: לפחות 75%
  שימושים נוספים (בניהם מגורים): עד 25%
- אזור מעורב תוצרת הארץ: רח"ק מירבי: 5
  גובה: מעל 40 קומות
  תעסוקה: לפחות 40%
- אזור מעורב יגאל אלון: רח"ק מירבי: 12.8
  גובה: מעל 40 קומות
  תעסוקה : לפחות 40%
- אזור מגורים בבנייה רבת קומות: רח"ק: 2.5-5 למגורים

נספח עיצוב עירוני:
טבלה 5:

מותרת בנייה מעל 40 קומות.
חובת הכנת מסמך מדיניות לאזור מעורב דרך השלום, אזור מטרופוליטני.

נספח תחבורה:

- רח' יגאל אלון, ודרך השלום- דרך עורקית עירונית הכוללת שביל אופנים
- שביל אופניים לאורך הציר הירוק של רובע 9
- מחלף השלום
- רכבת ישראל

נספח תשתיות:

קו ביוב ראשי ברח' נחלת יצחק, יגאל אלון. שפדן לאורך נתיבי אילון ויגאל אלון. קו מים לאורך דרך השלום.

נספח אזורי יעוד: אזור מע"ר מטרופוליטני מוטה הטעת המונים
אזור מעורב (תוצרת הארץ, יגאל אלון)
ר-92 יגאל אלון

נספח תחבורה: רח' יגאל אלון, ודרך השלום- דרך עורקית עירונית הכוללת שביל אופנים, שביל אופנים לאורך הציר הירוק של רובע 9, מחלף השלום, רכבת ישראל.

נספח תשתיות: קו ביוב ראשי ברח' נחלת יצחק, יגאל אלון. שפדן לאורך נתיבי אילון ויגאל אלון. קו מים לאורך דרך השלום.

נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות

נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות 901ב - תוצרת הארץ

מצב תכנוני קיים:

בתחום המדיניות קיימות שכבות תכנון שונות ומגוונות פרי הליכי תכנון מתקופות ותפישות תכנון שונות.

תכניות בתוקף:

תא/2772 עין זיתים (מתן תוקף 7/2000) - תכנית שמטרתה לחזק את רצף המגורים בין שכונת נחלת יצחק לרמת ישראל ובצרון ע"י השלמת מתחמי מגורים שאושרו בתכניות נוספות. התכנית משנה את יעוד הקרקע מתעשייה ולמגורים מיוחד, קובעת זכויות בניה למגדל מגורים וזיקות הנאה. מגדל המגורים נקבע בגובה של 27 קומות, וכולל 115 יח"ד.

תא/4049 מתחם תוצרת הארץ תל אביב (מתן תוקף 9/2013) תכנית בסמכות מחוזית בשטח של 7.9 דונם. מטרת התכנית שינוי ייעוד של חלקה 106 מייעוד מסחר, משרדים ותעשייה קלה לייעוד תעשייה וקביעת השימושים והתכליות המותרים בייעוד זה. כל זאת ללא שינוי בהוראות הבינוי וזכויות הבנייה המאושרות.

תא/4051 מתחם תוצרת הארץ (מתן תוקף 7/2014) תכנית שנייה מתוך שלוש תכניות (תא/4049 ותא/4052) מטרת התכנית הקמת מבנה תעסוקה בן 32 קומות ומתן הוראות פיתוח לתקופת הביניים. מטרת מהלך שלושת התכנית כולל תכנון מרכז תעסוקה בו 2 מבנים האחד מבנה בן 32 קומות ומגדל בן 70 קומות, מבנה ציבורי, וכיכר עירונית משמעותית. נבנה ואוכלס **למעט המבנה ציבורי.**

תא/3871 מתחם מוטורולה (מתן תוקף 2/2015) התכנית משנה את ייעוד הקרקע ומאפשרת בניית 2 מגדלי בני 40 קומות לשימושי מגורים תעסוקה/בתי אבות. כמו כן מקצה התכנית מגרש חדש למבני ציבור (בשטח של 700 מ"ר), עליו ניתן להקים מבנה בגובה של 7 קומות. תכנית עיצוב מאושרת , כרגע בעבודות חפירה ודיפון, היתר מלא טרום דיון בהתנגדויות.

תא/3833	מגורי הנחלה (מתן תוקף 07/2016) תחום התכנית כוללת שלוש חלקות. התכנית משנה ייעוד קרקע מתעסוקה למגורים הכוללים מגדל בן 36 קומות (140 יח"ד) במגרש אחד וב- 2 מגרשים נוספים משנה ייעוד מתעסוקה ל- 2 מגרשים ביעוד ציבורי.
תא/2657 ב'	"יגאל אלון צפון" (מתן תוקף 2004) התכנית מרחיבה את זכות הדרך באמצעות קביעת הפקעות עד לרוחב של 31 מ' של רח' יגאל אלון בקטע שבין רח' ערבי נחל בצפון עד דרך השלום בדרום.
תא/2653	תע"ש על פרשת דרכים (מתן תוקף 2003) שני מגדלי משרדים בני 35 ו17 קומות בצומת רח' ערבי נחל ורח' יגאל אלון.
תא/2653א'	תכנית איחוד וחלוקה
תא/4041	בית אגיש רבד נחלת יצחק (מתן תוקף 2015) תוספת זכויות בניה במגרש לטובת הקמת מגדל בן 23 קומות תעסוקה מעל קומות המבנה הקיים (6 קומות).
תא/2225/א/ב	מתחם יצהר (בנוי), 3 תכניות הכוללות (מתן תוקף 2003), שינוי ייעוד מתעשייה לאזור מעורב, איחוד וחלוקה, הקצאת שטח לצורכי ציבור לטובת הקמת מרכז ספורט שכונתי. התוכנית כוללת מגדלי מגורים כ-404 יח"ד, מעל קומה מסחרית ומבנה משרדים.
תא/3401א	מתחם יגאל אלון - עמק ברכה (מתן תוקף 2011) שינוי ייעוד לתעסוקה ומסחר והקמת מבנה בגובה של 12 קומות, הכולל הרחבת מרחב ציבורי לאורך יגאל אלון.
תא/4491	תע"ש השלום (מתן תוקף 2019) תכנית בשטח של 55 דונם הכוללת שימושים מעורבים מסחר מגורים ותעסוקה. שטח של כ-8 דונם בייעוד למבני ציבורי וכ- 5 דונם ביעוד שצ"פ. התכנית מאפשרת הקמה של 1097 יח"ד. הבינוי כולל מגורים מלווים רחוב בגובה של 7 קומות, מבנים בני 9 קומות, 23 קומות ומגדל מגורים בגובה של 52 קומות. התכנית מציעה חיבוריות של שכ' נחלת יצחק.
תא/3803	טחנת הקמח מוזס (מתן תוקף 2012) הקמת מבנה תעסוקה ומסחר בן כ-27 קומות.

תכניות בהליך תכנון (לא סטטוטורי):

תא/4365	תוצרת הארץ מזרח	-תחילת תכנון
תא/4204	קרן השלום	-מוקפא
תא/4052	תוצרת הארץ מערב	-תחילת תכנון
תא/2773	טחנת הקמח מוזס	-תחילת תכנון
תא/4917	החלבן-יגאל אלון	-לאחר פורום מה"ע
תא/4916	ערבי נחל-יגאל אלון	-לאחר פורום מה"ע
תא/4969	מעבר יבוק	-לקראת פורום מה"ע
תא/4068	מתחם טרה נחלת יצחק	-תכנית בסמכות מחוזית לקראת הפקדה

תחום המדיניות מושפע מתכניות ארציות:

- תמ"א 70 הודעה על הכנת תכנית ומגבלות תכנון.
- תמ"א 3/ב/34 נחלים וניקוז
- תמ"א/3 ד דרכים
- תמ"א 18 תחנות תדלוק
- תת"ל/101ב תנאים מגבילים קו מטרו M1 עובר לאורך רחוב רחוב יגאל אלון.
- תת"ל/102 תנאים מגבילים קו מטרו M2 עובר לאורך דרך השלום.
- תוכנית תא/ 2401א- "תחמ"ש במרכז השלום"
- תא/1205- דרך לתנועה מהירה רכבת ואפיק מי שיטפונות

- תא/4543 - תמ"א 2/4 תחנת השלום - הקמת מוקד תחבורתי רכבתי משולב בבניה עתידית לתעסוקה, מלונאות ומסחר, בעל יכולת לתת מענה למספר הנוסעים העתידי ולפרוגרמה התחבורתית העדכנית של רכבת ישראל. שנת יעד 2045. הודעה לפי סעיפים 78-77 לקביעת מגבלות ותנאים להוצאת היתרי בנייה.

<u>מצב תכנוני מוצע:</u>

<u>חזון מרחב מע"ר נחלת יצחק</u>

מע"ר נחלת יצחק מצוי במיקום ייחודי בפסיפס העירוני ומשחק תפקיד משמעותי בעיצוב העיר. ייחודו מתבטא בסמיכות לשכונת מגורים ותיקה, מוקדי תחבורה עתירי קיבולת ומרחב המשנה את פניו מתעשייה ותיקה ומיושנת לתעסוקה מודרנית.
ניסוח ועיצוב המרחב האמור בא לידי ביטוי בראיה רחבה ותפיסת המרחב כמקשה אחת הכוללת את שכונת המגורים ומרחב התעסוקות התומך מחד והעצמאי מאידך. חשיבות יצירת מגוון שימושים לצד פתיחות מרחבית תאפיין את פיתוחו תוך שינוי עתידי באופן הצריכה והשימוש במרחב. המסמך כולל קביעת תאי שטח לתכנון ועקרונות לקידום תכניות בניין עיר מפורטות.

<u>תיאור מטרות התכנון:</u>

עריכת בסיס תכנוני לתכנון מפורט בראייה כוללת לטובת בחינת מימוש מלוא פוטנציאל הפיתוח במרחב מע"ר נחלת יצחק תוך מתן מענה לשכונת המגורים ולאתגרים ולהזדמנויות הצפויות.

א. **שימושים-** הגדרת שימושים אפשריים על קרקעיים ושימושים בתת הקרקע לצורך שמירה על גמישות תכנונית לפיתוח מגוון תפקודים למרחב.

ב. **מגורים-** בחינת היקפי המגורים וסוגם.

ג. **התשתית הציבורית: מוסדות ציבור ומרחב ציבורי פתוח -** קביעת רצף של מרחב ציבורי כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לפעילות העסקית במע"ר ומשלימים אותה, באופן שייתן מענה לשכונת נחלת יצחק, לעובדים ולמעסיקים, לתושבי העיר, לתושבי השכונות הסמוכות, ולמבקרים אחרים.
הנחיות להקצאת שטחי ציבור למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים בתכניות חדשות ויצירת שלד ציבורי שכונתי.

ד. **עיצוב עירוני-** הנחיות לעיצוב עירוני במרחב הבנוי ובמרחב הציבורי על מנת לאפיין ולייחד את נחלת יצחק ובו זמנית לייצר רצף עירוני, ובנוסף הנחיות בתחומי קיימות ואיכות סביבה.

ה. **תנועה וחניה-** ניצול יתרונות הנגישות במרחב תוך העדפה לשימוש בתחב"צ על שימוש ברכב פרטי והתבססות על אמצעי תחבורה מקיימים, וקביעת מדיניות תקן חנייה.

ו. **קירוי איילון וחיבור מזרח מערב-** מע"ר נחלת יצחק בעל פוטנציאל קירוי גבוה. מסמך המדיניות כולל הנחיות לטובת מימוש הקירוי ויצרת מרחב ציבורי חדש.

ז. **רוח המקום-** המלצות לבחינת מבנים ואלמנטים נופיים ראויים לשימור לשמירת ה- DNA המקומי.

ח. **הנחיות נוספות ופרויקטים מיידים-** הנחיות נוספות והמלצות לפעולות מידיות במרחב הציבורי.

א. <u>מדיניות שימושים</u>

מטרת המדיניות לאפשר מימוש מיטבי של שטחי הבנייה לטובת מגוון גמיש של שימושים בהתאם לאזורים השונים בתחומה, ובדגש על מימוש פוטנציאל תת הקרקע לאור התמורות הצפויות ובכללם מערכות תשתית ולוגיסטיקה עירונית ופרטית. מדיניות השימושים מהווה כלי מרכזי בהשגת מטרות מסמך המדיניות. המדיניות מתייחסת למספר נושאים עיקריים:

- קביעת עקרונות בסיסיים לשילובם ומיקומם של השימושים השונים בדגש על שטחי הציבור.
- קביעת הוראות שיאפשרו מגוון סוגי תעסוקות ופעילות מסחרית, תרבותית וציבורית.
- קביעת הוראות לשימוש וניצול מיטבי של תת-הקרקע, בדגש על שימושים הנדחקים כיום מאזורי העיר האחרים, יצירת מענה לצרכי לוגיסטיקה עירונית, שימושים תומכי תחבורה ציבורית לרבות מסופי תחבורה ציבורית, מועדונים, אולמות שמחה, פעילות פנאי ובילוי, ושימושים לגביהם יעלה צורך עתידי שאינו מאופיין בשלב זה.

- קביעת הנחיות שיאפשרו שינויים בשימושים השונים בהתחשב במגמות המשתנות הצפויות ואלה שאינן.
- שילוב שימושי מלונאות.
- שימושים מוצעים לפי אזורי יעוד בתכנית המתאר תא/5000:

1. אזור מגורים בבנייה רבת קומות:

על קרקעי: מגורים רגילים ומיוחדים, מסחר ברחובות מסחריים, מוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי. מסחר ברחובות מסחריים.

תת קרקע: תעסוקה 1, מסחר 1, מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, דרכים ותשתיות (עירוניות ופרטיות).

שימושים רגישים – בקומות המרתף העליונות בתנאי להבטחת תנאי אוורור ותאורה טבעיים ולאישור איכ"ס.

2. **אזור מעורב:**

על קרקעי: לפחות 60% לשימושי תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים, מלונאות, מגורים רגילים ומיוחדים, מוסדות ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי.

תת קרקע: תעסוקה 2, מסחר 2, מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, דרכים ותשתיות (עירוניות ופרטיות). שימושים רגישים – בקומות המרתף העליונות בתנאי להבטחת תנאי אוורור ותאורה טבעיים ולאישור איכ"ס.

3. **אזור מע"ר מטרופוליטני :**

על קרקעי: תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים, מלונאות.

שימושים נוספים עד 25%: כגון מגורים מיוחדים (השכרה לצמיתות, יחידות משולבות תעסוקה, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיור שיתופי).

תת קרקע: תעסוקה 2, מסחר 2, מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי, דרכים ותשתיות (עירוניות ופרטיות). שימושים רגישים – בקומות המרתף העליונות בתנאי להבטחת תנאי אוורור ותאורה טבעיים ולאישור איכ"ס.

הוראות השימושים מתייחסות לקטגוריות שהוגדרו בתכנית המתאר: תעסוקה 1, תעסוקה 2, מסחר 1, **מסחר 2**, מגורים, שטחים בנויים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים, מרכז תחבורה ומרכזים לוגיסטיים.

מגורים מיוחדים: דיור מנוהל בבעלות ובניהול אחודים כגון – השכרה לצמיתות, דיור שיתופי, דיור לאוכלוסייה הבוגרת, מעון לאנשים עם מוגבלות וכדו'. (פירוט בפרק מדיניות מגורים).

*הנחיות אלו אינן תקפות לתכניות החלבן ותע"ש על פרשת דרכים המצויות בהליכי תכנון מתקדמים (ותכניות מקודמות אשר נדו בפורום מה"ע).

<u>חו"ד הרשות לאיכות הסביבה לנושא השימושים</u>

1. זיהום קרקע:

האזור המדובר נכלל באזור המוגדר :

- אזור רגיש להחדרת נגר עילי
- אזור חובת בדיקת קרקע
- אזור חובת בדיקת גזי קרקע

אי לכך, לכל תוכנית יידרש סקר היסטורי שיועבר לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה ופתרונות לבניה משמרת מים יהיו בכפוף לחקירה הסביבתית ואישור רשות המים. בנוסף מכיוון שהאזור נמצא בתחום תע"ש מגן יידרש בכל מבנה בו מתוכננת שהייה ארוכה בתת הקרקע מיגון וניטור תוך מבני רציף (דבר שיש להביא בחשבון לעת מימוש מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור בתת הקרקע).

2. איכות אויר:

תחום התכנון נמצא בין נתיבי תנועה ותחבורה ציבורית ראשיים נתיבי איילון במערב ודרך השלום מדרום.

יש למקם מבני ציבור (שטחים חומים) המוגדרים כשימוש רגיש (בי"ס/גני ילדים/מעונות) , בחלקה המזרחי של התכנית כבר בשלב המקדמי של התכנון, ובכפוף לבדיקות בנושא זיהום אויר ורעש.
שימושים רגישים כדיור מוגן, מגורים בכפוף לבדיקות הסביבתיות הנדרשות (ניטור, מודל).

3. תחנות תדלוק:

בתחום מסמך המדיניות 2 תחנות תדלוק: תחנת פז על דרך השלום ובצפון מערב תחנת סונול על רחוב יגאל אלון. תכנון השימושים הרגישים יעשה בכפוף למרחקי הפרדה הקבועים בתמ"א 18/4.

4. שימושים בתת הקרקע:

ככלל, מסמך המדיניות מעודד שימור עסקים בתחומי העיר כולל בתת הקרקע אך יש לסייג :

א. שימושים ציבוריים- לא ניתן למקם מבני חינוך, בעיקר גני ילדים/מעונות שכן נדרשים חלונות פתיחה לאוורור טבעי ואור שמש.

ב. תותר הגדרת שימושי תעסוקה 2 בתנאים הבאים:

קביעת השימושים יעשה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה .
תחויב הכנת התשתיות נדרשות כפירים, מתקני סינון, מערכות אוורור, מתקני שפכים ייעודיים, מפרידי שומנים וכו'.
בכפוף לביצוע בחינות ובדיקת סביבתיות כשלב מקדמי (כסקר סיכונים).

5. סקר אסבסט: יידרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט בשלב התוכניות המפורטות.
6. אקוסטיקה: מיקום האזור עליו חל מסמך המדיניות בסמיכות לצירים ראשיים מחייב במיגון לכל סוגי השימושים בכפוף לחו"ד אקוסטית.
7. לא מומלץ למקם שימושים מטרדים (מסחר 2) באזורים בהם יש עירוב שימושים הכוללים מגורים.

ב. <u>מדיניות מגורים</u>

היקף ומאפייני המגורים יותאמו למאפייני האזורים השונים. ממגורים מוטי תעסוקה המהווים שימוש נלווה ותומך לשימושי מע"ר ועד למגורים רגילים מגוונים בצפיפות בינונית – גבוהה באזור המגורים החדשים.

מגורים מיוחדים הם סוגי מגורים המתקשים להתקיים בשטחי מגורים רגילים הנמכרים בנפרד לבעלים פרטים שעלותם גבוהה כיום מעלות שימוש למגורים מיוחדים, ולכן חשוב לייצר שימושים מסוג זה בתכניות ברחבי העיר. לשטחים אלו תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק, כי השטח הבנוי יהיה בבעלות וניהול אחודים. רישום זה חיוני משתי סיבות עיקריות:

1. חברה/יזם המקימים/מנהלים את סוגי המגורים הללו נדרשים למקבץ דירות ושטחים המתפקדים כיחידה אחת. אפשר שמיקומן של יוזמות להקמת מגורים שיתופיים (כגון קו-ליוינג, קואופרטיבים) ייהנו מאזורי תעסוקה מגווני שימושים אשר פרופיל השימוש הולם אותם.
2. השטחים המשותפים הנדרשים לטובת תפקוד המגורים ותחלופת הדיירים הגבוהה בדירות קטנות, דורשים תחזוקה שוטפת וארוכת טווח ברמה גבוהה.

<u>דוג' למגורים מיוחדים:</u> מעונות סטודנטים, בתי אבות ודיור מוגן, מעון למגורי אנשים עם מוגבלות, דיור להשכרה לצמיתות, דיור שיתופי, דירות קטנות מאד וזעירות, דיור קהילתי לקשישים.

שילוב מגורים בתכנון המפורט יתבצע בכפוף להנחיות איכות הסביבה ואופן השתלבותם בתכנון המפורט ובדגש על מענה נורמטיבי לצרכי ציבור. לדוגמה, יומלץ כי מקבץ של דירות קטנות מאד ודירות בהישג יד ימוקמו במבנה עצמאי או קומות המסד ולא רק בבנייה מגדלית .

סך המגורים המיוחדים המומלצים באזור מעורב כ- 14,250 מ"ר מגורים מיוחדים המהווים 15% מסך השטחים בתחומי ההשפעה.

מע"ר מטרופוליטני: <u>שטחי מגורים במע"ר</u> באזורים להתערבות (לא כולל תכנון מתקדם): 30-40 אלף מ"ר. כ-370-500 דירות לפי כ-80 מ"ר שטח ממוצע לדירה (פלדלת+שרות+שטחים משותפים). שטח ממוצע לדירה והיקף שטחים משותפים ייקבע בתכנית המפורטת ובתכנית העיצוב.

מאפייני המגורים עפ"י אזורים:

1. **אזור מגורים בבנייה רבת קומות:**

תמהיל יח"ד מגוון בכל תכנית
שטח ממוצע ליח"ד: עד 85 מ"ר עיקרי
לפחות 20% יח"ד קטנות (עד 65 מ"ר עיקרי)

הקצאת שטחים משותפים לטובת הדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי עבודה.

2. **אזור מעורב:**

היקף המגורים ייקבע בהתאם לאופי הפרויקט וליכולתו להקצות ולאפשר שטחי ציבור איכותיים אשר ישתלבו בשלד הציבורי:

מתוך היקף מרבי אפשרי של 40% מגורים ייקבע כי עד 25% מגורים רגילים, 15% למגורים מיוחדים בלבד.

3. **אזור מע"ר מטרופוליטני :**

היקף המגורים ייקבע בהתאם לאופי הפרויקט וליכולתו להקצות קרקע בייעוד שטחי ציבור איכותיים: עד 25% מגורים מיוחדים בלבד (השכרה לצמיתות, דיור מוגן, דב"י, מעונות וכו'.) בתנאי הקצאת קרקע בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

עד 20% למגורים מיוחדים במידה ולא תינתן הקצאת קרקע בייעוד לצרכי ציבור, אלא שטח ציבורי בנוי.

בכל סוגי המגורים תידרש הקצאת שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים.

***הוראות ועקרונות מסמך המדיניות אשר סותרות יוזמות אשר אושרו בפרום מה"ע במהלך השנה האחרונה טרם אישור מסמך מדיניות לא יחולו.

ג. **<u>עקרונות לתשתית ציבורית: מוסדות ציבור והמרחב הציבורי הפתוח</u>**

קביעת רצף של **מרחב ציבורי** כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לפעילות העסקית במע"ר ומשלימים אותה, באופן שייתן מענה גם לשכונת המגורים הוותיקה, למועסקים, למבקרים , לתושבי העיר, לתושבי השכונות הסמוכות. **יצירת השלד הציבורי מורכבת**

מהקצאות שטחים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים שזירתם לאורך תוואי הרחובות, הצירים הירוקים ושבילי האופניים. ובנוסף, קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה הציבור בכל תכנית במפלס הקרקע ועד לקירות המבנים (בכל תחומי המגרש).
מגורים ואוכלוסייה ומאזן שטחי ציבור קיים מול נדרש:

טווח זמן	יחידות דיור	תושבים	שטח לבנייני ציבור (דונם)			שטח ציבורי פתוח (דונם)		
			קיים+ מתוכנן	נדרש	מאזן	קיים+ מתוכנן	נדרש (לפי 3 מ"ר לנפש)	מאזן
מצב קיים	3,350	8,700	17.5	26	-8.5	14.3	26	-12
טווח ביניים (קיים +תכנון ידוע)	6,000	15,600	30	46	-16*	29	46.8	-17.8
			6,400 מ"ר- בפרויקטים סחירים					
מימוש מלא (קיים +תכנון ידוע+ פוטנציאל תכנוני)	8,0000	20,800	תלוי בתכנון	61	?	תלוי בתכנון	62.4	?

שטחים פתוחים לציבור:

בשכונה מחסור נורמטיבי של שטחים פתוחים לציבור, וכן השכונה מרוחקת מגנים ופארקים עירוניים שיכולים לתת מענה למחסור, ולכן, קיימת חשיבות גדולה בפיתוח איכותי של שטחים פתוחים קיימים ובמתן מענה במסגרת תכניות חדשות.

המענה יינתן באמצעות:

- מימוש תכנון קיים (כ-6.5 דונם גינה גדולה בתע"ש השלום).
- הקצאת שטחים פתוחים לציבור בתכניות חדשות.
- במידה וחלק מהפתרונות ניתנים כשטחים פרטיים פתוחים/זיקות הנאה יש לכלול הנחיות ברורות לפיתוח גינות בשטחים אלו ויצירת שלד ירוק שכונתי ותחזוקה עירונית.
- קידום פיתוח ציר ירוק עירוני רובעי (קישור לגינת וולפסון ולפארק דרום).
- קידום תכנון ומימוש קירוי האיילון.
- בחינת ייעול ושדרוג תכנון ופיתוח המרחב הפתוח בשכונה הוותיקה (רחובות עמק ברכה ונחלת יצחק, מגרשי שצ"פ קיים לא מפותחים)-בתלות בתקציב עירוני.

מוסדות ציבור:

- במצב הקיים יש מענה נורמטיבי לשטחים ולמוסדות ציבור.
- בטווח הבינוני והארוך יינתן מענה במסגרת מימוש תכנון קיים (שטח גדול של כ-8 דונם עבור בי"ס בתע"ש השלום), והקצאת שטחי קרקע ושטחי ציבור מבונים בתכניות חדשות עבור מוסדות הציבור הדרושים לצרכים מקומיים ועירוניים.

<u>הנחיות וקריטריונים להקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים:</u>

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשיה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבנייה מגדלית עתירת זכויות. לאור העובדה כי שטחי הציבור הקיימים היום מהווים מענה לאוכלוסייה הקיימת בלבד, יש חשיבות במתן מענה עבור צורכי הציבור הנדרשים במסגרת התכניות המקודמת בשכונה, ובמיוחד באזורי התעשייה והמלאכה בדרום ובמערב השכונה, שלא תפקדו עד עתה כשכונות מגורים, ולכן חשוב לייצר בהם תשתית איכותית של שטחים ציבורים לתמיכה בשימושי המגורים ובמועסקים והמבקרים הרבים שיפקדו את האזור.

אזור ייעוד מע"ר:

יוקצו שטחי קרקע ושטחי ציבור מבונים עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה בהתאם למאפייני התכנית וגודל המגרש ובהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 4.1.1) - (שטחי ציבור מבונים יוקצו כחלף הפקעה לאחר שיוכח כי לא ניתן/לא מומלץ תכנונית להקצות קרקע), בכל מקרה של הקצאת קרקע השטח לא יפחת מ 30% משטח התכנית + שטחי ציבור מבונים (עבור רכיב התעסוקה).
יש לאפשר שילוב של מוסדות ציבור עירוניים בשטחים הציבוריים המבונים במע"ר: כגון מוסדות תרבות, ספורט ואמנות, מכללות, מרפאות, שלוחת בית חולים ושירותי בריאות, משרדי יחידות עירוניות.
אזור מעורב יגאל אלון: הקצאת קרקע בשטח שלא יפחת מ 30% משטח התכנית + שטחי ציבור מבונים (עבור רכיב התעסוקה).
אזור מעורב דרך השלום: הקצאת קרקע בשטח שלא יפחת מ 30% משטח התכנית + שטחי ציבור מבונים (עבור רכיב התעסוקה).
אזור מגורים בבנייה רבת קומות: הקצאת קרקע בשטח שלא יפחת מ 30% משטח התכנית.
בכל התכניות תיקבע **זיקת הנאה** למעבר ושהיית הציבור 24/7 מגבולות המגרש ועד קירות המבנים + הנחיות מיוחדות לפיתוח חלק מהשטח כגינה איכותית + יצירת תשתית לקיום עצים בוגרים (תת קרקע פנוי מבינוי תת-קרקעי ככל הניתן).

ד. <u>עיצוב עירוני</u>

למרחב שני מאפיינים מרכזיים: מסדרון האיילון ממערב והשתנות אינטנסיבית של המרחב ממערב ומדרום לשכונת המגורים הוותיקה. לפיכך, עיקר ההמלצות נוגעות ליצירת קישורים בין האזורים המתפתחים לאלה הקיימים בעזרת הנחיות לרחובות, מעברים ופריסת שטחי הציבור, בינוי לאורך הרחובות, מסד למגדל התעסוקה.
הנחיות למרחב ציבורי:
הבטחת ציר ירוק לאורך מסדרון האיילון בהתאם להוראות תכנית המתאר לאורך כל שטח המדיניות.
הבטחת ציר ירוק רובעי צפון – דרום על בסיס רחוב חפץ חיים.
קביעת מעברים ויצירת רצף בין שכונת המגורים הוותיקה לפיתוח הסובב.
קביעת מעברים מזרח-מערב בתכניות שבין יגאל אלון למסדרון האיילון.
קביעת חובת שמירת עצים בעלי ערך, נטיעות ויצירת תנאים לעצים משגשגים לאורך זמן (אזורי אדמה טבעית ללא בינוי תת קרקעי) ופיתוח ירוק, הבטחת בתי גידול איכותיים לצימוח, עיכוב וניהול מי נגר.
המשך בחינת אפשרות לשינוי הסדרי תנועה וחתך רחובות והקמת שדרות צד ברוחב של כ-8 מ' ברוחב של שיאפשרו תוספת מרחב ציבורי בהיקף של כ- 8 דונם ברחובות נחלת יצחק ועמק ברכה. התנועה המוטורית ברחובות אלה תהיה חד סטריות - עמק ברכה לכיוון מערב ונחלת יצחק לכיוון מזרח - ואילו תנועת אופניים תהיה דו סטרית. הסדרת התנועה יפורטו בפרק ה' תנועה וחניה. ביצוע שינוי החתך ברחובות מותנה באישור תקציבי וסדר עדיפויות עירוניים.
הנחיות לבינוי:
חזיתות וחתכי רחובות מרכזיים: יגאל אלון, נחלת יצחק, דרך השלום. הנחיות לנושא גובה מבנים, נסיגות, קומת קרקע וכדו'.
חזיתות מסחריות ופעילות: חובת קביעת חזית מסחרית/פעילה לרחובות הבאים:
יגאל אלון | נחלת יצחק | דרך השלום | עליית הנוער | מוזס | עמק ברכה (מערבית ליגאל אלון)
החזית המסחרית תיקבע לאורך 70% לפחות מאורך חזית הבינוי כפי שתיקבע.

ה. <u>תנועה וחניה</u> (אגף תנועה, תכנון ארוך טווח):

1. רקע:

שכונת נחלת יצחק נמצאת במיקום אסטרטגי וסמוכה לצירי תחבורה ארציים ומטרופוליטניים קיימים ומתוכננים בשלבי תכנון מתקדמים, הכוללים 2 תחנות של רכבת ישראל, שני קווי מטרו, בסמיכות יחסית קו רק"ל (הקו האדום), נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים עירוניים וממטרופוליטניים (אופנידן). השכונה מעורבת שימושים ומאפשרת הליכה ברגל ורכיבה על אופניים למוקדי מסחר, תעסוקה, תחבורה, תרבות, חינוך ופנאי במרחקים קצרים. במעטפת השכונה (תחום המלצות מסמך זה) נמצא מע"ר האיילון בהיקף של מיליוני מ"ר שטחי תעסוקה ושימושים נוספים. קיבולת הכבישים בפנים השכונה ומסביבה נמצאת במיצוי כבר היום, ואין מקום לתוספת תנועת

רכבים פרטיים בשכונה. לכן יש לפעול לעידוד ושימוש רב, ככל האפשר, באמצעי תחבורה מקיימים (תחבורה ציבורית, אופניים והליכה ברגל), וכל תוספת בינוי צריכה להסתמך על אמצעים מקיימים אלה.

על אף המיקום האסטרטגי השכונה לוקה בחיבורים למרחבים העירוניים הסמוכים אליה – בציר צפון דרום: שכונת ביצרון ושאר שכונות רובע מזרח מדרום ואזור התעסוקה המתפתח של גבעתיים מצפון, ובציר מזרח מערב: מע"ר האיילון ומרכז העיר ממערב וגבעתיים ממזרח.

2. סקירת מערכות תחבורה קיימות ומתוכננות:

השכונה נמצאת בין שתי תחנות רכבת משמעותיות: תחנת השלום ותחנת סבידור, הכוללת מתח"מ מטרופוליטני (מרכז תחבורה משולב).

תחנות של שני קווי מטרו (M1 ו- M2) ממוקמות על דרך השלום, יגאל אלון ותחנת סבידור).

לקו האדום של הרק"ל יש שתי תחנות במרחק הליכה ממרכז וצפון השכונה.

הקו הסגול של הרק"ל כולל תחנה במתח"מ סבידור.

בימים אלה מקודמים נת"צים, במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" על רחובות יגאל אלון, השלום, עליית הנוער וערבי נחל.

מתוכננים שבילי אופניים בדרך השלום (אופנידן), גבעת התחמושת, יגאל אלון, עליית הנוער.

גשר נוסף מעל נתיבי איילון שיוקם בהמשך רחוב עמק ברכה ויכלול שבילי אופניים, מדרכות רחבות ומוצלות ונתיבי נסיעה שיאפשרו מעבר של תחבורה ציבורית ורכב פרטי.

3. מדיניות מוצעת

רחוב יגאל אלון: בהתאם למדיניות רחוב יגאל אלון שאושרה בוועדה המקומית, חתך הרחוב יכלול נתיב נסיעה לרכב פרטי לכל כיוון וכן, נתיב תחבורה ציבורית לכל כיוון, שבילי אופניים דו סטריים בשני הצדדים, מדרכות רחבות ונטיעות עצים. כך שייווצר חתך רחוב אחיד לכל אורך הרחוב. לא תתאפשר כניסה לחניונים תת קרקעיים מרחוב יגאל אלון, אלא רק מהרחובות הניצבים.

דרך השלום ועליית הנוער: במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" מתוכנן שינוי חתך לרחובות אלה הכולל הרחבת מדרכות, תוספת שביל אופניים דו סטרי ונת"צ לכל כיוון.

ברחובות נחלת יצחק ועמק ברכה הנמצאים בתחום ההתייחסות של המדיניות תבוצע בדיקה תחבורתית-תכנונית אשר תבחן את אפשרות הסבת חלק מזכות הדרך המוקצה כיום לנתיבי נסיעה וחנייה לרכב לתשתיות הולכי רגל (מדרכות רחבות ואף שדרה) ושבילי אופניים.

מדיניות חניה:

א. המרחב מבוסס על קירבה ונגישות למערכי הסעת המונים, המדיניות שואפת לשפר ככל הניתן את תשתיות התנועה הרכה ולתת עדיפות לפיתוח מוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים וקישוריות לתשתיות תחבורה ציבורית. לפיכך יש לקבע תקנים מופחתים במיוחד אשר יעודדו שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה רכה. מדיניות הוועדה המחוזית תומכת בהפחתה כזו באזור צמוד מתע"ן. להלן תקני החנייה המוצעים

אזור מגורים בבנייה רבת קומות:

תקן מקס' למגורים: 0.8:1

תקן למסחר: 0

אזור מע"ר מטרופוליטני:

תקן מקסימלי לתעסוקה: 1:350

תקן מקסימלי למלונאות: 1:15 חדרים

תקן מקס' למגורים דיור מיוחד: 0

תקני החנייה התקפים לדו-גלגלי יהיו תקני מינ'.

תקן 0 למסחר

אזור מעורב:

תקן מקסימלי לתעסוקה: 1:350

תקן מקס' למגורים: 0.8:1

תקני החנייה התקפים לדו-גלגלי יהיו תקני מינ'

תקן 0 למסחר

ב. הוראות נוספות להטמעה בתכניות מקודמות:

1. לא תותר הצמדת חניות לשימושים השונים תקן חניה לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר ויהיה תקן מינימאלי.
2. תקן חניה לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר ויהיה תקן מינימאלי.
3. יש לרכז את חניית הדו- גלגלי ככל הניתן בקומות המרתף העליונות.
4. מקומות החנייה לשטחים הציבוריים המבונים יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה למבני ציבור וייקבעו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה ללובי הציבורי.
5. יותר שימוש במתקני חניה, למעט עבור השימושים הציבוריים.
6. תיקבענה זיקות הנאה הדדיות למעבר כל סוגי כלי רכב ואנשים בתת הקרקע בין מגרשים שכנים, כפי שיסומן בנספח התנועה.
7. המבנים יכללו שירותים ציבוריים ומלתחות לרוכבי אופניים.
8. לא תותר בניית חנייה ציבורית מעבר לתקן.

ו. <u>קירוי איילון וחיבור מזרח מערב-</u>

לצורך הבטחת האפשרות והתנאים להקמת הקירוי, תיקבע בתכניות הגובלות במסדרון האיילון רצועה ברוחב של כ- 7 מ' ולאורך כל הממשק עם האיילון עליה יחולו הוראות מיוחדות. על מנת לוודא שיהיה רצף טופוגרפי בין כל המגרשים לאורך האיילון בהתאם להנחיות תכנית המתאר ,באחריות כל מגרש חדש להתחבר למפלסים הגובלים אליו וליצור חיבור על קרקעי ללא גדרות, רמפות וכו.

תכניות בגבול האיילון יידרשו לתאום עם צוות תכנון הקירוי.

בתשריט התכנית יסומן תחום הוראות מיוחדות ובהוראות התכנית ייקבע:

השימושים בתחום ההוראות:

א. מעל הקרקע: ביסוס לקירוי האיילון ו/או להרחבת גשרים קיימים או חדשים וכן תשתיות הנדסיות נלוות אשר קשורות לנושאי בטיחות, יציאות מילוט, איכות סביבה וכדומה. בנוסף, בתחום זה יובטח במפלס הקרקע ציר ירוק אשר ישמש לשביל אופניים, טיילת, גינון, פרגולות להצללה וכד' בזיקת הנאה למעבר לציבור ובהתאם להוראת תכנית המתאר.

ב. בתת הקרקע: כל המפורט בסעיף א. לעיל ובנוסף מעבר תשתיות לביסוס וכן תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים.

ג. יותרו עוגנים זמניים בתחום המגרש לכיוון נתיבי איילון בכפוף לתאום ואישור מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבנייה.

ד. תכנית / תכנית העיצוב תכלול הנחיות אשר יאפשרו הפנייה של שימושים פעילים בקומת הקרקע לכיוון טיילת האיילון ככל הניתן.

ה. גובה הקירוי הצפוי הינו כ 7.5 מ' מעל מפלס המיסעה בנתיבי איילון. יש להציג פתרון אפשרי להתאמת מפלסי הבינוי והפיתוח בתכנית המפורטת לעת הקמת הקירוי ו/או הרחבת גשר קיים.

ו. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה הבטחת אופן ואפשרות הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיכול ויוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, לשביעות רצון אגף נכסים בעיריית ת"א יפו.

ז. היתר בניה ועבודות בתחום השטח המוגדר להנחיות מיוחדות המסומן בתשריט יהיו בתאום עם חברת נתיבי איילון ועירית תל אביב.

ח. תכנית העיצוב תבטיח ותציג אפשרות גישה לכלי רכב לתחום ההוראות המיוחדות (כולל כלי רכב הנדסיים כבדים) לצורך עבודות הנוגעות למערכת קירוי האיילון ו/או הרחבת גשר קיים.

ט. רצועה זו לא תחושב במסגרת השטח לצורך חלחול

ז. <u>רוח המקום</u>

המלצות לבחינת מבנים ואלמנטים נופיים ראויים לשימור לשמירת ה- DNA המקומי (מחלקת שימור מובילה את העבודה במסגרת סקר שימור לרובע 9 אשר תובא לדיון בועדת לשימור)

שימור וחיזוק אלמנטים נופיים בשכונה:

ציון תוואי הוואדי הדרומי שתחם את השכונה.

תוואי וואדי מוסררה (נתיבי איילון) טיפול בדופן הפונה לשכונה ובדופן הפונה לנתיבי התנועה.

הכנת סקר מקבצי עצים בעלי ערך לאורך רחוב יגאל אלון.

שימור מרחבים עירונים בעלי ערך ובחינה שילובו מחדש במרחב העירוני:

בית עלמין

שימור מבנים בעלי ערך היסטורי, אדריכלי, עיצובי, עירוני, ציוני ומקומי

בתי כנסת, מפעלים, בתי חרושת, מגדלי מים וכו'.

ח. <u>הוראות והתייחסויות נוספות בתכניות מפורטות:</u>

שטחי בנייה:

1. שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים:

א. יש להטמיע בתכניות הוראות לשמירת איכות השטחים הללו (לפי מסמך הוראות גנריות), כולל קביעת הערות לטבלה 5 כי לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף ובאופן שייקבע בתכנית העיצוב.

ב. תותר המרת שטחים משרות לעיקרי ולהפך בשטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים.

2. תותר המרת עד 75% משטחי תת הקרקע לשימושים עיקריים כפי שיותרו בתכנית המפורטת.
3. **ניוד משימור:** בכל התכניות המפורטות שיקודמו בתחום המדיניות <u>יש לבחון את האפשרות לניוד שטחי בנייה בהתאם לתכנית השימור העירונית.</u>
4. **במגדלי תעסוקה:** במסגרת שימושים נלווים (מעבר לרח"ק) יוקצע שטח בקומת הכניסה לשירותים ציבורים.
5. **שטחי חלחול ותכסית מרתפים:** לא יפחת מ-15%.
6. **גובה קומות מרתף:** גובה 2 קומות מרתף העליונות לא יפחתו מ- 4.5 מ'.

מטרו: תאום עם תחנות מתוכננות M1 / M2 והתייחסות למגבלות פיתוח בסמיכות לתחנות וכן להגבלות מעל לתוואי המטרו. וכן יש לבצע תיאום מול הגופים המקדמים תכניות של מערכות תחבורה ותשתית הגובלים בתחום התכניות המקודמות: מתע"ן, ר"י, נת"ע , נת"א. בתחום התחנות מוצע לשלב אפשרות לחיבור עתידי ככל הניתן.

ט. <u>המלצות לפרוייקטים מיידים:</u>

במסגרת המדיניות מוצעים כלים אשר יאפשרו חיבור איכותי, נגיש ורציף של השכונה לאמצעי התחבורה הרבים הסובבים אותה, וכן יאפשרו הוספת תשתיות הליכה ורכיבה משמעותיות בשכונה, וכוללות בחינות לתוספת מרחב ציבורי פתוח לרווחת התושבים, וזאת על ידי ניצול מיטבי ותכנון מחדש של המרחב הציבורי הקיים.

מוצעת בחינת שינוי תנועתי ושינוי חתך ברחובות נחלת יצחק ועמק ברכה לטובת הקמת שדרות צד ברוחב של לפחות 8 מ' שיאפשרו תוספת מרחב ציבורי איכותי בהיקף של כ- 8 דונמים. התנועה המוטורית ברחובות אלה תהיה חד סטריות - עמק ברכה לכיוון מערב ונחלת יצחק לכיוון מזרח - ואילו תנועת אופניים תהיה דו סטרית, כבר היום שירות התחבורה הציבורית חולף בצורה חד סטרית ברחובות אלה. השינוי המוצע ישפר את שירות התח"צ ויעודד תנועה רגלית, על ידי צמצום מהלכי רמזור בצמתים. במסגרת "מהיר לעיר" יוספו תדירויות ותחנות אוטובוס חדשות בצומת עמק ברכה וערבי נחל. כמו כן, יבחנו סוגיות כגון- תוספת תחנת אוטובוס על יגאל אלון לכיוון דרום במקטע שבין עמק ברכה ודרך השלום, שביל אופניים טקטי בנחלת יצחק עם סיום עבודות מערבית לגשר מוזס, איתור מרחבים לשיפור תשתיות להי"ר לרבות מדרחובים, תוספת מעברי חצייה, המשך רחובות ללא מוצא בתנועה רכה, תכנית שיפור נגישות למוסדות חינוך בשכונה.

זמן ביצוע: שוטף

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח, היח' לתכנון אסטרטגי, אגף תנועה תכנון ארוך טווח)

ממליצים לוועדה לאשר את מסמך המדיניות.

בישיבתה מספר 20-0016ב' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום מבפאת חוסר זמן

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי