

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

פרוטוקול החלטות מספר 21-0004
כ"ח שבט תשפ"א 10/02/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה:
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק	
חבר מועצה	גל שרעבי דמאיו	
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	שפירא ליאור	
חברת מועצה	ברנד פרנק ציפי	
סגנית ראש העירייה	אריאלי חן	
סגן ראש העירייה	לדיאנסקי ראובן עו"ד	
חבר מועצה	הראל אסף	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע	ריטה דלל, אינג'	
מנהל אגף נכסי העירייה	אלי לוי	
שמאית הועדה המקומית	אילנית לוזון שגב	
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה	עו"ד פרדי בן צור	
מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה	מירי אידלסון	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	איל רונן	
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אירית לבהר גבאי	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	
חברת מועצה	נורי מאיה	חסרים:
סגן ראש העירייה	זבולון אלחנן	
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
נציג הועדה המחוזית משרד הפנים	עמית גולדשטיין	
משרד האוצר	מלי פולישוק, עו"ד	

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



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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0004
כ"ח שבט תשפ"א 10/02/2021 09:00 - 13:00**

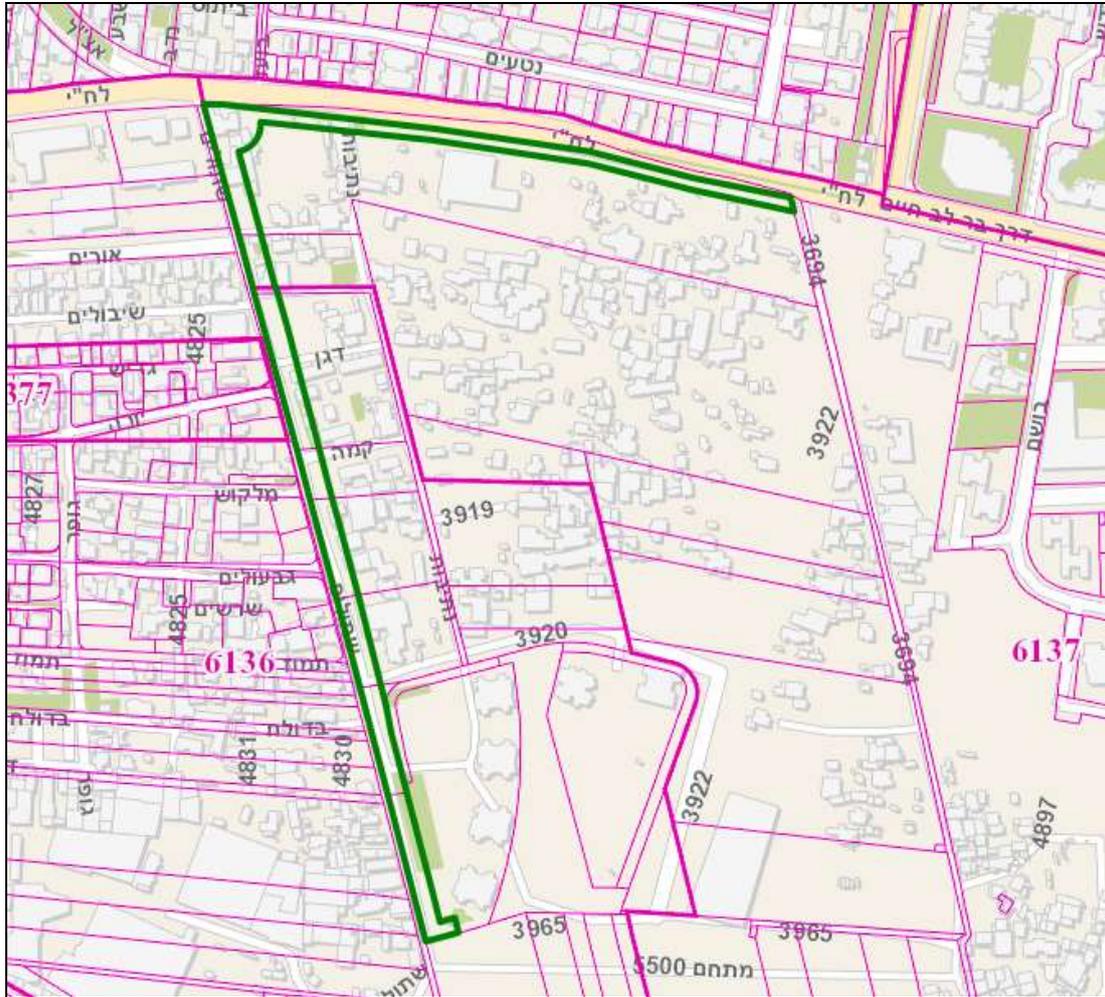
באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:20
בנוכחות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0001 ב מיום 13/01/2021
			אישור פרוטוקול 21-0002 ב מיום 27/01/2021
			אישור פרוטוקול 21-0003 ב מיום 03/02/2021
1.	1		רח' שתולים ודרך לח"י, הארגזים דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	507-0616458	חבצלת - הטייסים דיון בהפקדה (2) - דיווח החלטת ועדת ערר
3.	15		תוצרת הארץ מערב - תכנית עיצוב אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	35		שטחי שירות למלון אינטרקונטיננטל דיון בשטחי שירות
5.	38		תכנית רחוב אבן גבירול דיון בהפקדה (4) - עדכון לתכנית
6.	51		תמהיל שימושים פארק התחנה דיון באישור מדיניות

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות רשומה	חלקה	גוש
מבנה מגורים המיועד לפינוי	דרך מאושרת	1,499	7,179	רשפ"ת	65	6136
פנוי	דרך מאושרת	472	2,337	מדינת ישראל	67	6136
מבנה מגורים המיועד לפינוי	דרך מאושרת	910	4,278	מדינת ישראל	68	6136
פנוי	דרך מאושרת	814	3,997	מדינת ישראל	289	6136
פנוי	דרך מאושרת	892	950	מדינת ישראל	291	6136
פנוי	דרך מאושרת	1,293	16,521	מדינת ישראל	293	6136
מבנה מגורים המיועד לפינוי	דרך מאושרת	60	1,297	עיריית תל אביב יפו	296	6136
מבנה מגורים ומבני עסק המיועדים לפינוי	דרך מאושרת	4,402	27,198	מדינת ישראל פרטיים	2	6137
מבנה מגורים המיועד לפינוי	שצ"פ דרך מאושרת	496	2,629	מדינת ישראל	3	6137

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ושצ"פ עפ"י :
תב"ע 2620 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4465 מיום 05/12/1996 כ"ד כסלו תשנ"ז.
המחזיקים יקבלו פיצוי בגין פינויים בהתאם לזכויותיהם.

מצב חוקי :

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 65,67,68,289,291,293,296 בגוש 6136 וחלק מחלקות 2,3 בגוש 6137 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 0004-21 מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקות 65,67,68,289,291,293,296 בגוש 6136 וחלק מחלקות 2,3 בגוש 6137 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

התוכן	מס' החלטה
507-0616458 תא/מק/4877 - חבצלת - הטייסים	10/02/2021
דיון בהפקדה (2) - דיווח החלטת ועדת ערר	2 - 0004-21

מטרת הדיון:

1. דיווח לוועדה המקומית על החלטת ועדת הערר מיום 17.01.2021
2. דיון נוסף בהפקדת התכנית ובדרישה להכנת מסמך מדיניות להתחדשות השכונה.

1. דיווח על החלטת ועדת הערר

ביום ה-17.01.21 החליטה ועדת הערר בהליך שבנדון לקבל את הערר במונן הזה שהחלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להפקיד את תכנית תא/4877 (נכתב בטעות בהחלטה תא/4741) תבוטל והתכנית תוחזר לדיון להפקדה בוועדה המקומית תוך 60 יום.

ההחלטה קובעת כי במסגרת הדיון החוזר בהפקדה, תדון הוועדה המקומית "בדרישה להכנת מסמך מדיניות עובר להפקדת התכנית וזאת בהתחשב בחלופי הזמן מאז ההחלטה הקודמת לחייב הכנת מסמך מדיניות והתקדמות (או העדר התקדמות) ההליך להכנתו, בעובדה שעסקינן בתכנית התואמת את הוראות תא/5000, בעובדה שמדובר על מתחם מוגדר המצוי בשולי שכונת רמת הטייסים, בסמיכות לקו הסגול של המתעין, בעובדה כי עסקינן במתחם אשר רובו המכריע כלול באזור יעוד שונה ומובדל מיתר השכונה, ובעובדה כי משמעות הדרישה להכנת מסמך מדיניות הינה הקפאת ההליך התכנוני במתחם אשר אין ספק כי הוא זקוק להתחדשות עירונית נוכח מצבם הפיסי הירוד של המבנים במתחם".

עוד הוחלט כי לעוררים תהיה זכות ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית בדיון החוזר.

יודגש כי ועדת הערר קבעה כי אכן קיימת הסמכות לוועדה המקומית שלא להפקיד תכנית לפי תכנית המתאר בטרם הוכן מסמך מדיניות אך לשיטתה במקרה דנן לא הובאה בפני הוועדה המקומית במפורש העובדה כי לא קיימת חובה לאשר את מסמך המדיניות ולא הובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ביניהם בעיקר משך הזמן שחלף ויחלוף עד לאישור מדיניות סדורה לשכונה כולה ולפיכך קבעה כי התכנית תחזור לדיון להפקדה בוועדה המקומית כאמור לעיל.

להזכירכם מדובר ביוזמה שהובאה לדיון בהפקדה בוועדה המקומית ב-15.5.2019 ללא תיאום ובהמלצה שלילית של מחלקת התכנון מהטעם כי נדרש מסמך מדיניות לשכונה כולה טרם אישור תכניות נקודתיות.

במסגרת הערר, נתנה ועדת הערר החלטת ביניים לפיה יאושר מסמך המדיניות תוך חצי שנה וכשהתבקשה ארכה על הוועדה המקומית נוכח התארכות ההליכים ומשבר הקורונה, דחתה ועדת הערר את בקשתנו ונתנה החלטה לפיה מסמך המדיניות יאושר עד ליום 31.8.2020.

ועדת הערר לא קיבלה את בקשתנו לארכה נוספת שהתבקשה נוכח העובדה שהעבודה על מסמך המדיניות החלה זה מכבר. ואף לא קיבלה את בקשתנו לקיום דיון כדי להסביר את מורכבות ההליכים ומשך הזמן שנדרש לאישור המסמך. וכאמור ביום 17.01.21 ניתנה ההחלטה הסופית דנן.

יש לציין כי ההחלטה אינה סוף פסוק, אף שוועדת הערר ביטלה את החלטת הוועדה המקומית וחייבה את הוועדה המקומית בהוצאות העוררת, היא לא נכנסה בנעלי הוועדה המקומית וחייבה את הוועדה המקומית להפקיד את התכנית, אלא רק דרשה שהתכנית תוחזר לדיון נוסף שבו תדון הוועדה המקומית, לפי שיקול דעתה, בהפקדת התכנית תוך התייחסות לכל ההיבטים הנזכרים לעיל.

עוד יצוין כי מבחינה רוחבית לעניין מסמכי מדיניות, גם החלטה זו (כמו החלטות קודמות) מקבלת את פרשנות השירות המשפטי לפיה כאשר מסומן "+" בטבלה 5.4 להוראות תכנית המתאר (ואין הוראה מפורשת אחרת), אין המשמעות כי קיימת חובה להכין מסמך מדיניות, אלא כי על הוועדה המקומית לשקול את הצורך במסמך כזה והיא רשאית לדרוש את הכנתו.

2. דיון בהפקדת התכנית וההצדקה לעריכת מסמך מדיניות

1. ראשית יובהר, כי התכנית המוצעת הוגשה לאישור הוועדה המקומית ללא תיאום עם מחלקת התכנון. כך הדראפט הכלול בפרוטוקול הדיון בבקשה והמתאר את מהות התכנית והרקע לה נוסח כולו על ידי אדריכל היזם ולא תואם או נבדק על ידי הגורמים המקצועיים במשיבה.
2. התכנית המוצעת הוצגה בפני מחלקת התכנון לפני כניסתה של תכנית המתאר לתוקף ונדונה בחודש 17.7.16 בפורום תכנון בפני מהנדס העיר. שם הציג היזם חלופה תכנונית אשר סותרת את תכנית המתאר. בעקבות כך הציגה מחלקת התכנון חלופה תכנונית התואמת את תכנית המתאר וזו אושרה על ידי מהנדס העיר. עם זאת, היזם לא קידם חלופה זו ותחת זאת בחר להגיש את התכנית המוצעת ללא תיאום עם הגורמים המקצועיים וצוות התכנון.
3. על פי תכנית המתאר, מתחם התכנון בו מצויה התכנית המוצעת הינו 904 א' אשר על פיו רשאית הוועדה המקומית לדרוש אישור מסמך מדיניות קודם להפקדת תכנית נקודתית לחלק מהמתחם. ראו לעניין זה סעיף 5.2.1(א) לתכנית המתאר.
4. בדיון בבקשה להפקיד את התכנית המוצעת, הציג צוות התכנון בפני חברי הוועדה המקומית את עמדתו לפיה בשכונת רמת הטייסים נדרשת הכנת מסמך מדיניות כולל ועדכני קודם לאישור תכניות נקודתיות אשר עלולות לקבע מצב תכנוני שאינו רצוי ותוך כך החל צוות התכנון בתהליך חברתי-קהילתי של שיתוף ציבור לשם קידומה של ההתחדשות העירונית בשכונה בצורה מיטבית. במסגרת הליך זה נערך בחודש יולי 2018 מפגש "שולחנות עגולים" בשיתוף מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים ומנהל הנדסה ויותר מ-150 מתושבי השכונה ובעלי זכויות בה כאשר מטרת המפגש היה אפיון ציפיות התושבים וצרכיהם.
5. צוות התכנון עדכן את חברי הוועדה המקומית כי לאחר המפגש הובהר כי יש צורך בהכנת נספח חברתי-קהילתי לכלל השכונה כדי לקבל הערכה סטטיסטית עדכנית לצרכי השכונה ולבסס החלטה מושכלת בדבר אופן קידום התכנון בשכונה. מטרת הנספח היא מיפוי המצב החברתי-קהילתי בשכונה על רקע צרכי התושבים, הרכב האוכלוסייה והיוזמות השונות להתחדשות עירונית וכן להוות תשתית איתנה לעבודת צוות המדיניות.

6. לאחר דיון ב-19.05.15 ושמיעת נציגי יזם התכנית המוצעת הוועדה החליטה שלא להפקיד את התכנית, בהתאם לחו"ד מחלקת התכנון ובנוסף להורות להכין בהקדם מסמך מדיניות לשכונה.
7. כפי שנטען בחוות דעת מח' התכנון לדיון הקודם, העמדה המקצועית בנוגע לצורך בהכנת מסמך מדיניות לא השתנתה, אלא רק התבססה. מאז הדיון התקדמו מאוד שני מהלכים עירוניים בשכונה:
- הושלמה הכנת הנספח חברתי-קהילתי לשכונה הנזכר לעיל והוא מצוי בשלבי עריכה אחרונים ע"י חברת דיאלוג בעבור מנהל ההנדסה ובהתאם למתווה העירוני להכנת נספחים חברתיים.
 - בדצמ' 2020 לאחר הליך מכרזי, בחירת הצעה זוכה והשלמת ההתקשרות עם צוות תכנון רב-מקצועי, החלה העבודה על מסמך המדיניות האמור להתחדשות שכונת רמת הטייסים. לוח הזמנים, כפי שהוגדר בחוזה ההתקשרות הוא 12-13 חודשים להצגת מסמך המדיניות בדיון בוועדה המקומית. בהתאם לכך, לו"ז משוער למסמך המדיניות: דיון בפורום מה"ע - יוני 2021. דיון בוועדה המקומית - דצמבר 2021-ינואר 2022.
8. יש לציין, כי על אף קביעת ועדת הערר כי "לא הובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ביניהם בעיקר משך הזמן שחלף ויחלוף עד לאישור מדיניות סדורה לשכונה כולה", המהלכים המתוארים לעיל התבצעו למרות התפרצות מגפת הקורונה וללא הפסקה. כך למשל, נדרשו היועצים החברתיים להתאים את עבודתם למגבלות הרבות למפגשים והתקהלות ולסגרים שהוטלו. כמו כן, לוח הזמנים המצויין בסעיף 7 לעיל, הוא סביר ואף קצר במיוחד ביחס להכנת מסמכי מדיניות תכנונית.
9. שכונת רמת הטייסים תחומה בין שני כבישים ראשיים דרך הטייסים ודרך השלום, גבולה הוא גם גבולה של העיר תל אביב והיא גובלת בשכונת רמת חן ברמת גן שכונה של בתים צמודי קרקע וממערב לה פארק רובעי – פארק וולפסון. תיחום זה של השכונה מייצר "כיס עירוני" נפרד מיתר אזורי הרובע.
10. אופי הבינוי בשכונה גם הוא שונה וייחודי ברובע. כפי שנכתב בחוות דעת צוות התכנון לדיון הקודם: השכונה מאופיינת במערך עשיר של שטחי ציבור פתוחים ובנויים לצד צפיפות מגורים נמוכה מאוד - מעין קיבוץ בעיר.
11. השכונה תשורת היטב ע"י תוואי הקו הסגול של הרכבת הקלה, שנבנית בימים אלה, ולה שתי תחנות בדופן הצפונית של השכונה (בדרך השלום) ובדופן הדרומית (בדרך הטייסים פינת ההגנה). עם הפעלתו תפחת משמעותית התלות ברכב הפרטי לתושביה. כמו כן, פרויקט "מהיר לעיר" של רשת נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ופרויקט "אופנידן" עוברים בדרך השלום ונמצאים בתכנון מפורט לביצוע. לכן, יש לגבש מדיניות תנועתית כוללת לשכונה לאור השינויים הנ"ל, כחלק ממסמך המדיניות ולאור העובדה שכיום התניידות התושבים היא מוטת רכב פרטי באופן מובהק.
12. בנוסף, מספר לא מועט של דירות בשכונה כבר הורחבו ומימשו את התכנית החלה על השכונה שמספרה 2327 ופורסמה למתן תוקף ביום 09.10.1986 וזאת בשונה משכונות אחרות ברובע, אשר דירות רבות בהן לא מימשו את זכויות הבניה המותרות לפי התכניות התקפות. במשך הכנת המדיניות וכמובן שלאחר השלמתה, ניתן יהיה לחזק מבנים בשכונה ולממש את תכנית ההרחבות. כבר כיום קיימים מנגנונים רבים לשיפור מצבם הפיסי של המבנים החל בשיפוץ, דרך מימוש

ההרחבות וכלה בחיזוקם. לכן, אל למצבם הפיסי של המבנים להוות שיקול מיידי ומכריע בהחלטה על קידום יוזמה תכנונית נקודתית.

13. יובהר נוכח היותה של השכונה "אי עירוני", לכל תכנית נקודתית שתאושר בשכונה תהא השפעה אדירה ובלתי הפיכה על השכונה כולה שתהווה תקדים ליתר הבניינים בשכונה. זאת, על אף שתכנית המתאר סימנה את הדופן הדרומית של השכונה בייעוד ל"אזור מגורים בבנייה עירונית" בשונה מיתר השכונה שסומנה בייעוד "אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה". מכאן כי גם אם התכנית המוצעת חולשת על "דופן השכונה בלבד" הרי שהיא כוללת כ-25% מהדירות הקיימות בשכונה (146 מתוך כ-580 דירות קיימות). לכן, המשמעות האמיתית שלה, רחבה הרבה יותר הואיל והתכנון המוצע בה ישפיע על התכנון בכל רחבי השכונה.

14. לכן הדבר הנכון והראוי במקרה זה הוא הכנתה ואישורה של מדיניות סדורה לשכונה תוך בחירת אופי בינוי ותכנון רצוי ורק לאחר מכן קידומן של תכניות נקודתיות. רק כך יהיו לצוות התכנון ולוועדה המקומית עצמה כלים לבחון את התכנית המוצעת ולקבל החלטה מושכלת בדבר אישורה.

15. יובהר כי אין מחלוקת על כך שהשכונה נדרשת להתחדשות עירונית, וכך אף נקבע על פי תכנית המתאר העירונית שסימנה אותה להתחדשות עירונית. אך תכנית המתאר אינה קובעת את אופן ההתחדשות העירונית הרצויה והראויה ומותירה באופן מפורש לוועדה המקומית את שיקול הדעת באם נדרשת הכנת מסמכי מדיניות אשר יפרטו את הצורה והדרך בה יתחדש אזור מסוים (ראו סעיף 5.3.2 לתכנית המתאר).

16. לתכניות להתחדשות עירונית חשיבות ציבורית רבה. עם זאת, בשכונה זו ראתה הוועדה המקומית כי אין אפשרות לאשר תכניות נקודתיות שלא תהיה להן השפעה ניכרת על כלל השכונה ולפיכך אנו לא ממליצים לקדם תכנית מפורטת בטרם אישור מסמך המדיניות.

רקע:

התכנית הוגשה לוועדה ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י אדריכל התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: רובע 9, רמת הטייסים, בין רחוב ההגנה, רח' החבצלת, רחוב עודד, ודרך הטייסים

כתובת: רחוב אשרמן 1,3, חבצלת 16-2 (זוגיים בלבד), עודד 18,20, דרך הטייסים 39.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	ייעוד
	12,18,19,147,148	חלק	מוסדר	6163	מגורים
25-26,29	30,31,217-218,223-224	חלק	מוסדר	6163	ציבורי

שטח התכנית: כ- 31.920 דונם

מתכנן: בלומנטל דרסלר אדריכלים

יזם: בית יהודה נדל"ן בע"מ, מקבוצת אביליה.

בעלות: פרטיים ועירית ת"א

מצב השטח בפועל:

המתחם כולל 12 מבנים הכוללים 146 יח"ד, משנות החמישים ב-5 חלקות, ומעברים ציבוריים - שצ"פים המהווים מעבר בין מרכז שכונת רמת הטייסים ודרך הטייסים מדרום. הבינוי, נמוך ובצפיפות נמוכה- בגובה 2,3 ו-4 קומות. כשליש מהדירות הורחבו בהתאם לתכנית הרחבה 2327 (תוקף 1986). בסביבה קיימת תשתית ציבורית הכוללת בין היתר- שצ"פים ושבילים, מבני חינוך ורווחה, גני ילדים, מרכז מסחרי שכונתי, מרפאות, בתי כנסת, בית ספר, חניונים ציבוריים ופארקים. קו מתע"ן (סגול)- מתוכנן בסמיכות ממערב, בדרך ההגנה.

יעודי קרקע בתוקף

מצב קיים



מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא\5000 :
 אזורי הייעוד : אזור מגורים בבנייה עירונית, רח"ק 4-3.5,
 גובה מקסי' ע"פ נספח העיצוב העירוני : עד 8 קומות + סימון 'מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה'
 (עד 15 קומות)
 האזור מסומן כמתחם להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תכנית המתאר.
 תכנית המתאר מאפשרת עליה ברח"ק ובגובה הבינוי במתחמי התחדשות עירונית. ולפיכך מותר עד רח"ק
 5.

מצב תכנוני קיים :

תכנית	מתן תוקף	הוראות למתחם
400	1956	שכונת רמת הטייסים
880	1965	תוספת קומה + חניה בקומת הקרקע
1330	1970	הרחבת דרך
2327	1986	תכנית הרחבה לדירות קיימות
1ע	2003	הוראות בדבר בניית מרתפים- שינוי לתכנית ע
1ג	2007	בנייה על גגות שינוי לתכנית ג
תמ"א 4\23	2010	קו המתע"ן הסגול מסומן בין המתחם ופארק וולפסון.
תמ"א 2\38	2013	תוספות בניה ופינוי בינוי למיגון נגד רעידות אדמה

ייעודים קיימים : מגורים, שצ"פ, שבי"צ, שביל, דרך

זכויות בניה – מצב קיים :

מס' יח"ד קיימות : 146
 גודל יח"ד קיימות : 40 מ"ר
 ע"פ תכנית הרחבות :
 טיפוס ג/40 ניתן להרחבה עד 65 מ"ר (כ- 63%)
 טיפוס ג/64 ניתן להרחבה עד 100 מ"ר (כ- 63%)
 טיפוס ג/69 ניתן להרחבה עד 109 מ"ר (כ- 63%)
 גודל יח"ד הממוצע של הדירות הקיימות (כולל הרחבות שבוצעו בפועל עד היום) : 76 מ"ר.
מס' יח"ד מורחבות : כ-50 (מתוך 146)

שימושים קיימים : מגורים בלבד

מרווחים בין מבנים : בין 4 מ' ברח' החבצלת 4-16, ועד 13 מ' על פי תשריט
 קומות : 2, 3 ו-4 קומות
 צפיפות ממוצעת : כ-9 יח"ד לדונם (מגרש של 4.5 יח"ד לדונם, מגרש של כ-8 יח"ד לדונם, מגרש של כ-12 יח"ד לדונם ו-2 מגרשים של כ-14 יח"ד לדונם).
 חלל גג רעפים : מותר עפ"י 1ג מרתפים : 2 קומות בתכנית עד 85% מהמגרש עפ"י ע"1

חלקה	שטח חלקה במ"ר	יחידות דיור בתב"ע	שטח עיקרי במ"ר ללא הרחבות	שטח עיקרי עם הרחבות לפי תב"ע (הרחבה כוללת ממ"ד) 2327
18	4400	36		
12	6174	28		
19	1582	18		
148	2423	32		
147	2303	32		
סה"כ	16882	146 יח"ד קיימות		

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

התחדשות מגורים במתחם בשכונת רמת הטייסים באמצעות הריסה ובניה מחדש, לרבות הוספת יחידות דיור, הוספת שירותים בעלי אופי ציבורי, והכל תוך שמירה על מאפייני השטח הפתוח והשתלבות במרקם הבנוי שכונתי.

שינוי חלוקת המגרשים והחלקות, באמצעות הליך של איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, בין היתר, לצורך לייעול וניצול השטח הציבורי (שב"צים ושצ"פים).

הקצאת כ-1 דונם מייעוד מגורים לשטח למבני ציבור (גני ילדים ו/או אחר) כך שסה"כ מתקבל כ-3.18 דונם שב"צ.

יעודים/שימושים : מגורים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שב"צ, שצ"פ ודרך מאושרת.

שטח חלקות המגורים המוצעות : 4 חלקות מגורים חדשות בשטח כולל: 15,906 מ"ר

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע (2)		מעל הקרקע (1)		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%		
170%	27,042	42%	19,800	47,000			295%	47,000	מגורים

* הרח"ק מתייחס לשטח מגרשי המגורים נטו- אחרי הפקעות לצרכי ציבור ובכללם הפקעה לשצ"פ ולשב"צ.

** שטחי שרותים בעלי אופי ציבורי בשטח עיקרי 600מ"ר ושרות 250מ"ר יתווספו למאזן השטחים המבוקשים.

(1) - % מהשטח העיקרי

(2) - % משטח הקרקע

מצב מוצע :

תכנית מוצעת :	
סה"כ יח"ד :	515
צפיפות :	כ-32.4 יח"ד לדונם נטו
שטח ממוצע ליח"ד במ"ר :	85 עיקרי 97 פלדלת
מספר יח"ד ששטחן 45-82 מ"ר (עיקרי) :	278
מספר יח"ד ששטחן 83-120 מ"ר (עיקרי) :	237
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר (עיקרי) :	0
מספר קומות :	6 מבנים של 8-10 קומות 2 מבנים של ק+15 קומות
תוספת שטחי שרותים בעלי אופי ציבורי (קופ"ח, דואר, משרדים למקצועות חופשיים וכד'...)	600 מ"ר עיקרי בחלקת עודד 18-20, בק. קרקע לאורך רח' עודד.

נתונים נפחיים:

תכסית: היטל קומות עליונות- 35%-50%.
 קווי הבניין: מגרש 181: 5מ' לרח' עודד, 4מ' לרח' חבצלת, 5מ' לשצ"פ לאורך דרך הטייסים. 5מ' בין חל' מגורים.
 מגרש 121: 4מ' לרח' חבצלת, 5מ' לשצ"פ לאורך דרך הטייסים. 5מ' בין חל' מגורים.
 מגרש 193: 4מ' לרח' חבצלת, 5מ' לשצ"פ לאורך דרך הטייסים. 5מ' בין חל' מגורים.
 מגרש 1478: 4מ' לרח' אשרמן, 5מ' לשצ"פ לאורך דרך הטייסים, ו-2מ' לשב"צ. 5מ' בין חל' מגורים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות: בצמוד למתחם מתוכנן הקו הסגול של המתע"ן, וכן דרכים בהיקף ובתחום השכונה. בהתאם לתקני החניה הקיימים, תוכננו מרתפי חניה משותפים לכל חלקות המגורים ובמידת הצורך יתוכננו כניסות משותפות לכל צמד מגרשים. מיקום השב"צ המוצע- בצמידות לשב"צ הקיים בתחום התכנית.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

- לאורך דרך הטייסים – עיבוי לגובה וכן תוספת תכסית, לבינוי מירקמי של 8-10 קומות ב 6 בניינים, ועלויות נקודתיות בצמתים לגובה ק+15 קומות ב-2 בניינים.
- התכנית קובעת שטחי שצ"פ המשתלבים עם מרקם שטחי השצ"פ בשכונה.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

הקו הכחול נקבע סביב מתחם בעל מאפיינים שונים - לבקשת הצוות – כדי לאפשר הסדרת פינוי בינוי לכל אורך צידו הדרומי של רח' החבצלת, כשהוא כולל 5 חלקות מגורים שמקדמים היזמים וחלקות שב"צ, שצ"פ ושבילים קיימים. מגרשי המגורים הותאמו לצורך הקמת אופי הבינוי המוצע, בשילוב עם ייעול אופי שטחי השצ"פ הקיימים כך שתרומתם תגדל לטובת השכונה והעיר, תוך שמירה (גם באמצעות זיקות הנאה למעבר הציבור) על המעברים/שבילים והמרחבים הציבוריים, כולל גם הנגישות בשכונה ובינה לדרך הטייסים, לדרך ההגנה ופארק וולפסון.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): איכות הסביבה תשופר על ידי מערכת שצ"פים וזיקות הנאה שישתלבו בשטחים הציבוריים בשכונה, וישפרו נגישות בשכונה ולפארק וולפסון.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

שטחי ציבור: השב"צ המוצע הינו בשטח כ-1600מ"ר - המורכב מ-1 דונם הקצאה מחל' המגורים, וביחד עם מתחם ביהכ"נ הקיים מתקבל סה"כ כ-3.18 דונם שב"צ. השינויים בחלוקות המגרשים נעשה באופן המייעל את ניצול השטח. בקומת הקרקע לאורך רח' עודד, ימוקמו שימושים בעלי אופי ציבורי (למטרת קופ"ח, סניף דואר, משרדים למקצועות חופשיים וכד'...)

טבלת השוואה:

ממצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
295% שטח עיקרי (ביחס לחלקות המגורים המוצעות)	63% ממוצע, שטח עיקרי	מ"ר	גובה
47,000 שטח עיקרי (66,800 שטח כולל (רח"ק)	17,000 שטח עיקרי+ שטחי שרות+ תמ"א	קומות	
6 מבנים של 8-10 קומות 2 מבנים של ק+15 קומות	2,3,4	מטר	תכסית
45 / 72 מ'	14	מקומות חניה	
47% בממוצע	21% כ-		
- לפי תקן	ברחוב		

זמן ביצוע :

תוך 10 שנים

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

כמצוין לעיל, היוזמה הנ"ל הוגשה **ללא תיאום** עם מחלקת התכנון. הכתוב בדברפט נכתב על דעת היזם והאדריכל ללא בדיקה ותיאום עם מחלקת התכנון.

בשכונת רמת הטייסים מתקיים בשנה האחרונה הליך חברתי-קהילתי ביוזמת עיריית ת"א-יפו, לאחר פניות חוזרות ונשנות מצד דיירים רבים בשכונה. מטרת התהליך החברתי-קהילתי היא למפות ולבחון את המגמות הבולטות בקרב תושבים ביחס לאופי הפיתוח ודרך ההתחדשות שהם מבקשים לראות בשכונה. לזקק אותן ולהביאן למקבלי החלטות ככלי עזר לקביעת המדיניות התכנונית הרצויה בשכונה.

שכונת רמת הטייסים היא "שכונת כיס" שתחומה מכל עבריה ומתאפיינת במערך עשיר של שטחי ציבור פתוחים ובנויים לצד צפיפות מגורים נמוכה מאוד, מעיין קיבוץ בעיר. בשכונה כ-580 יח"ד בלבד על שטח של כ-113 דונם ובצפיפות נטו (ייעוד המגורים בלבד) של 7.3 יח"ד/דונם. חלק מהמבנים לא תוחזק במשך השנים והם במצב פיזי ירוד וחלקם שופץ ודירות לא מעטות בה הורחבו. על כלל השכונה חלה תכנית שמאפשרת את הרחבת הדירות.

תכנית המתאר תא/5000 סימנה את השכונה, כמו מרחבים רבים נוספים ברובע 9, כמתחם להתחדשות עירונית. עם זאת, תכנית המתאר אינה קובעת את אופן ההתחדשות, אלא משרטטת את היקף הזכויות וגובה הבנייה המותרים וכן קובעת מנגנונים לתמרוץ תכניות מפורטות להתחדשות עירונית.

עוד קובעת תכנית המתאר, חובת הכנת מסמך מדיניות לרמת הטייסים כתנאי לקידום תכניות מפורטות מכוחה באזור התכנון. מאז אישור תכנית המתאר, לא נערך מסמך מדיניות עדכני להתחדשות השכונה. לאחר השלמת הנספח החברתי, נחל בקידום מסמך מדיניות תכנונית שיתבסס על המלצותיו.

היוזמה הנ"ל הוצגה בפני מח' התכנון לפני כ-4 שנים וקודמה לפני אישור תכנית המתאר. ביולי 2016 היוזמה נדונה בפורום תכנון בראשות מהנדס העיר, כאשר היזם הציג בדיון חלופה שחורגת מתכנית המתאר (שטרם אושרה). בשל הפער הניכר בין עמדת מח' התכנון ועמדת היזם, הציעה מח' תכנון מזרח חלופה תכנונית התואמת את תכנית המתאר. החלופה התכנונית שהוצעה ע"י מח' התכנון אושרה ע"י מה"ע. היזם, מסיבותיו, לא קידם את החלופה שאישר מהנדס העיר בסיכום הדיון.

אין חולק, כי בשכונת רמת הטייסים גלום פוטנציאל רב לתהליכי התחדשות עירונית, אך בשל אופייה ומאפייניה הייחודיים כל התערבות תכנונית צפויה להשפיע על כלל השכונה. בזמן שחלף מאישור תכנית המתאר, התגברו הפניות ולחצי הפיתוח בשכונה ותושבים רבים פנו לעיריית ת"א-יפו בבקשות שמייצגות מגוון קולות ביחס לתהליכי התחדשות עירונית. החל במי שמבקשים לקדם תכניות פיננסי-בינוי על השכונה כולה כמה שיותר מהר וכלה באלו שמבקשים לשמור על השכונה במצבה הנוכחי ללא כל שינוי.

בהינתן המצב המתואר לעיל, הוחלט במנהל הנדסה לצאת לתהליך חברתי-קהילתי במקביל להשעיית קידום תכניות בשכונה. ביולי 2018 נערך מפגש שולחנות עגולים בשיתוף מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים ומנהל הנדסה. באירוע השתתפו יותר מ-150 תושבים ובעלי זכויות בשכונה כאשר מטרת המפגש היתה אפיון תפיסות וצרכי התושבים בשכונת רמת הטייסים.

לאחר המפגש התחדד עוד יותר הצורך בתהליך חברתי מעמיק בשכונה. בכוונת מנהל הנדסה בשיתוף המרכז למחקר חברתי-כלכלי להמשיך את התהליך ולצאת לתסקיר חברתי שכונתי, כדי להגיע למספר רב ככל הניתן של תושבים ובעלי זכויות בשכונה, לקבל הערכה תקפה סטטיסטית של עמדות וצרכי התושבים

לגבי אופן פיתוח השכונה ולהציג זאת כבסיס לקבלת החלטות. אנו צופים שתוך פרק זמן של כחצי שנה, נוכל להציג את תוצאות התסקיר השכונתי.

לאור האמור לעיל :

מחלקת התכנון לא ממליצה על קידום היוזמה הנ"ל.

במידה והועדה המקומית תקבל החלטה לקדם את התכנית הנ"ל, יש לחזור למחלקת התכנון ולקדם את התכנית בהתאם לנהלים המקובלים ובכללם :

- א. אישור מדידה (תת"ג) וקליטתה במערכת ה-GIS והכנת תשריט על "בועה" שתיתן לאדריכל ע"י מחלקת מדידות.
- ב. יש לחזור לוועדה לאישור התכנית המפורטת לאחר התאומים ולאחר אישור סמכות מקומית ע"י היועמ"ש ודיון בפורום מהנדס העיר.

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 0008-19' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

עירא רוזן : היוזמה והדראפט שהובאו לפניכם לא תואמו עם מחלקת התכנון ואגף תכנון העיר ולכן חו"ד שלנו היא שלילית. אולם מרגע שהוגשו לנו מסמכי תכנית לקליטה, אנחנו מחוייבים להביא את היוזמה לדיון בוועדה.

אורלי אראל : בתכניות התחדשות עירונית יש לנו דרישות ספציפיות ובחינות מקדימות וכל המהלך הזה לא נעשה פה.

עו"ד עופר טויסטר, נציג היזם : מציג את השתלשלות העברת התוכנית להגעה לתכנון משותף עם הצוות. על רוב הנושאים הגענו להסכמה עם הצוות להגיע לוועדה. בפורום נאמרו חילוקי הדעות לגבי כמה נושאים שהגענו להסכמה מלבד הרח"ק שאנחנו רוצים 4.3 ולא 3.5. קיימנו 28 שיתופי ציבור וחשבנו שזו תוכנית שהולכת בתלם עם הצוות. קבלנו את הדין בנושא מסי' היחידות תועלות ציבוריות ובעוד נושאים שהצוות דרש. יש כאן הרבה תושבים שממתינים

אסף הראל : אם הלכתם יד ביד עם הצוות מדוע שהצוות לא יאשר את התוכנית?
עופר טויסטר עו"ד : גם אני שואל את השאלה הזו. מ2016 אנחנו במסע להגשמת התוכנית. הנושא שאנחנו חלוקים עם הצוות הוא ענין הרח"ק.

אדריכל גל דרסלר : אחרי הפורום קבלנו אישור של סגנית מה"ע עשינו בדיקה כלכלית וקבלנו את האישור שרח"ק 4.2 עומד בקריטריונים גם של העיריה וההמלצה שלהם מתאימה. וזאת בהנחיית הפורום. דורון ספיר : אתם מסכימים שיעשה תסקיר חברתי?

גל דרסלר : אם הוא היה מגביל בזמנים והסכמנו לזה מה2017 ועד היום לא נגמר המכרז לעשיית התסקיר. יש השקעות של יזם וצוות ולצערנו לא מציגים את התוכנית וההחלטה מראש היא שלילית.

עירא רוזן : לא אתייחס נקודתית לטענות נציגי היזם, משום שמהות הדיון היא אופן קידום התחדשות בשכונת רמת הטייסים ולא דיון ביוזמה מסוימת. עמדת מחלקת התכנון היא שבשל מאפייניה היחודיים של השכונה, יש לאסוף הרבה יותר מידע לגבי עמדות וצרכי התושבים ולהציגם לוועדה לצורך קבלת החלטות. **מציג במצגת עם נתונים על שכונת רמת הטייסים.**

אסף הראל : אם עמדתנו התכנונית תיגזר מתסקיר התושבים מן הראוי צריך להכיל על כל העיר. אורלי אראל : יש הבדל בין אזורים בעיר שנקבעו בתוכנית המתאר. לעמדתנו תמ"א 38 לא נותנת את המענה להתחדשות עירונית כפי שאנחנו חושבים שהיא צריכה להיות. יש אזורים שצריכים לעבור התחדשות עירונית מקיפים של הריסה ובניה מחדש של המרחב, לעומת אזורים אחרים שצריכים לעבור התחדשות מסוג אחר. כאן יש הרבה בעלי דירות שלצורך התחדשות עירונית הם מוותרים על דירה היום ויוצאים מהדירה שלהם וחוזרים לשכונה אחרת, לכן אנחנו חייבים לדעת מה עמדת התושבים שברור שכאן היא מאוד מקוטבת.

מלי פולישוק : כתבתם שתוכנית המתאר משרטטת את היקף הזכויות וגובה הבניינים אבל לא את אופן ההתחדשות.

איל רוזן : תוכנית המתאר מאפשרת בכל חלקי העיר את ההתחדשות. אורלי אראל : השאלה איך רואים את ההתחדשות העירונית? אם מרבית התושבים לא רוצים את ההתחדשות נביא זאת לדיון כאן בוועדה.

איל רוזן : התסקיר החברתי הוא כלי תכנוני לדעת מה עמדת בעלי הנכסים בהרבה מאוד אופנים.

אביבה גר-תושבת האזור והוועד בחלק מהבניינים: ישנם חילוקי דעות אך ועד השכונה שהיה נגד היום הוא תומך בתוכנית של השינוי. איכות החיים בשכונה, הבניינים שרובם לא במצב לא תקין ואחוז גבוה מבעלי הדירות לא גרים שם, כי קשה לחיות שם ואני לא רוצה להשקיע. אביב מרקס יזם התוכנית: אנחנו כבר 5 שנים פעילים באזור ומכירים את השכונה על בוריה. הצפיפות של התוכנית היא מאוד גדולה. כ-40% מבעלי הדירות לא גרים שם הם רוצים לחזור לשכונה אבל לא יכולים. הובטח לנו שיהיה שיתוף ציבור אבל נמשך הרבה זמן ולא בגלל היזם אלא בגלל הצוות. אם שיתוף הציבור נמשך כשנתיים ויותר הוא חרב פיפיות שפוגע בדיירים. בטילים הבאים אין להם ממ"ד וכד'.

דיון פנימי:

אסף הראל: זהו מצב מוזר אם יש עבודה משותפת. דורון ספיר: 99.9% מהתוכניות מגיעות בהסכמת הצוות. ונדירים המקרים שמגיעים לשולחן הדיון ללא הסכמת הצוות.

מלי פולישוק: אני מציעה לקצר את ההליכים להתקשרות בין העירייה ליועצים חיצוניים. אופירה יוחנן וולק: אני חושבת שלטובת כל התושבים צריך לערוך מסמך מדיניות לשכונה, ובמידה ויוחלט בעתיד לקדם בה התחדשות עירונית, לפחות היא תעשה בצורה מבוקרת. דורון ספיר: אני מסב את תשומת לב מה"ע שצריך לקצר את לוח הזמנים.

אורלי אראל: יש חוק חדש שלא מאפשר לקצר.

אודי כרמלי: אכן צריך לפתור זאת.

אסף הראל: כמה פעמים ישבת עם היזמים?

איל רונן: היזם לא השיג הסכמות בשכונה, היזם השיג הסכמות של חלק מבעלי הנכסים שמתגוררים בתחום התכנית, לכן נושא ההסכמות הוא פחות רלוונטי.

הוועדה מחליטה:

לא להפקיד את התוכנית, בהתאם לחו"ד מחלקת התכנון, ובנוסף להורות להכין בהקדם מסמך מדיניות לשכונה.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

1. בהמשך החלטת ועדת הערר, מחלקת התכנון ממליצה **שלא להפקיד** את התכנית הנ"ל.
2. בהתאם לנימוקים וללוחות הזמנים המפורטים לעיל, מחלקת התכנון ממליצה לוועדה המקומית לנצל את שיקול הדעת שניתן לה במסגרת תכנית המתאר ולהורות על עריכת מסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כתנאי לקידום יוזמות תכנון בשכונה.
3. עוד ממליצה מחלקת התכנון על פרסום הודעה על הכנת תכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה ברמת הטייסים בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. המלצה זו תובא בפני הוועדה בדיון נפרד, **לאחר מפגש ציבור** שבו יוצגו הנספח החברתי וייערך יידוע בעניין הכנת המדיניות.

בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדת ערר והחליטה:

4. שלא להפקיד את התכנית הנ"ל.

5. בהתאם לנימוקים וללוחות הזמנים המפורטים לעיל, הועדה מחליטה להורות על עריכת מסמך מדיניות להתחדשות שכונת רמת הטייסים כתנאי לקידום יוזמות תכנון בשכונה.
6. הועדה מחליטה על פרסום הודעה על הכנת תכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה ברמת הטייסים בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה. המלצה זו תובא בפני הוועדה בדיון נפרד, לאחר מפגש ציבור שבו יוצגו הנספח החברתי וייערך יידוע בעניין הכנת המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, ציפי ברנד

מס' החלטה	התוכן
10/02/2021	תא/תעא/4052(1) - תוצרת הארץ מערב - תכנית עיצוב אדריכלי
3 - - 0004-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית העיצוב מתייחסת לכלל השטח של תכנית תא/מק/4052 למעט הנושאים שנקבעו בתכנית העיצוב תא/תעא/4051

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו
מיקום: רחוב תוצרת הארץ מצפון / רחוב יגאל אלון ממערב / רחוב דרך השלום מדרום
כתובת: רחוב תוצרת הארץ 2-8, דרך השלום 1-5, יגאל אלון 114-118, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	11-14,17,106	

שטח התכנית: 17.40 דונם - תכנית זו מתייחסת לכלל שטח תכנית תא/מק/4052 "תוצרת הארץ מערב" למעט המגדל המזרחי ופיתוח השטח אליו התייחסה תכנית תא/תעא/4051 "תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מתחם תוצרת הארץ- שלב א".

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים ורון ארד אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: תמא, תכנון מרחב אורבני

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ ואלפא פרוייקטים ירוקים בע"מ.

יזם: אמות השקעות בע"מ וחברת גב ים לקרקעות בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב יפו. הקרקע בחכירה ע"י אמות השקעות בע"מ וחברת גב ים לקרקעות בע"מ.

מצב השטח בפועל:

בשטח התוכנית, בחלקה המזרחי, קיים מגדל משרדים בן 33 קומות הבנוי על פני 4 קומות מרתפים תת קרקעיים המשמשים להנייה. מבנה זה נקבע בתכנית תא/תעא/4051 "תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מתחם תוצרת הארץ- שלב א". בוצעה רחבת פיתוח חלקית וכיכר עירונית הפונה לפינת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום.

מצב תכנוני קיים:

כפיפות: תמא/ב/34/4, תמא 2/4, תא/3255/ב, תא/מק/2657/ב, תמא/12/1, תמא/18/4, תמא/3-507-5000/0271700, תא/5000

תא/תעא/4051 "תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מתחם תוצרת הארץ- שלב א"
תא/מק/4052 "תוצרת הארץ מערב" (להלן "התכנית הראשית" טרם קיבלה תוקף)

שינוי: תא/1043, תא/2225/א, תא/ע/1, תא/1043/א, תא/221, תא/K,

תא/מק/4049- "מתחם תוצרת הארץ", 2013

תא/מק/4051- "תוצרת הארץ דרום", 2015

תא/מק/4540- "מתחם תוצרת הארץ", 2016

על מנת לאפשר הקמת הפרויקט בשלבים הליך התכנון כלל מספר תוכניות. לתוכנית זו קדמו התוכניות המאושרות תא/4049, תא/4051, תא/4540, תא/תעא/4051, שאפשרו את השלב הראשון - המבנה המזרחי בן ה-33 קומות שבנייתו הושלמה.

עיקרי הוראות התכנית הראשית

- קביעת הוראות לאחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- קביעת ייעודי הקרקע בתכנית ל'תעסוקה', 'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' ו'דרכים', וכן קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד.
- קביעת הוראות בנושאי בינוי לרבות גובה: עד 80 קומות למבנה המערבי, עד 33 קומות למבנה המזרחי (לפי תא/מק/4051 התקפה) ועד 5 קומות למבנה עצמאי למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת שטחי בניה על קרקעיים כוללים המבטאים רח"ק מקסימלי 12.8, מתוכם שטחים לשימושים ציבוריים.
- קביעת שטחי בנייה על קרקעיים ביעוד תעסוקה ומבני ציבור לשימושים ציבוריים.
- קביעת שימושים תת קרקעיים לרבות חניון ציבורי תת קרקעי ומערך זיקות הנאה למעבר כלי רכב למגרשים הסמוכים ממזרח.
- קביעת הוראות פיתוח וכן זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שטחי החוץ בתוכנית.
- קביעת זיקת הנאה למעבר תשתיות תת קרקעיות.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה לרבות הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ומתן אישור אכלוס.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה פיתוח של מרחב תעסוקה מעורב שימושים, מוטה תחבורה וציבורית והולכי רגל תוך מיצוי יתרונות המיקום בצומת דרכים ראשיות ובקרבה למתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים) כגון תחנת רכבת השלום. השטח יפותח כהשלמה ובזיקה מצד אחד לזרועו הצפונית של מרחבי התעסוקה של נחלת יצחק ואזור הקריה, תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידים ממנו נהנה האזור, ומצד שני בזיקה לשכונת המגורים בנחלת יצחק.

התכנית קובעת שני טאי שטח לבינוי: האחד ביעוד תעסוקה ובו שימושים למסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים והשני ביעוד משולב של תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ובו שטחים על קרקעיים למבנה ציבור.

כלל מערך הבינוי כולל שני מגדלי תעסוקה: מבנה מזרחי קיים בן 33 קומות ומבנה מערבי מוצע בן 80 קומות, וכן מבנה עצמאי לשימושים ציבוריים.

תכנית העיצוב תכלול את המגדל בן 80 הקומות, הפיתוח והמבנה הציבורי (בכפוף לכתב התחייבות לתכנית תא/מק/4052).

העמדת המבנים מגדירה בקומת הקרקע שטח פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהייה עד לחזית המבנה לרווחת כלל הציבור לרבות כיכר עירונית משמעותית בפנינת הרחובות דרך השלום ויגאל אלון וכיכר נוספת שכונתית, הפונה לרחוב תוצרת הארץ ומשיקה למבנה הציבורי. בנוסף, בהתאם לתפיסה עירונית כוללת נקבעו זיקות הנאה להרחבת המדרכות ושילוב שבילי אופניים לאורך הרחובות יגאל אלון, תוצרת הארץ ודרך השלום.

בתת הקרקע מתוכנן מערך חניונים הכולל חניון ציבורי.

טבלת נתונים:

נתונים	תכנית תא/מק/4052
שטחים עיקריים	מ"ר 102,843 + מ"ר 2400 שטחים ציבוריים בנויים במגדל המערבי (בנוסף מומשו 37,907 מ"ר במגדל המזרחי) 1900 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח נפרד
שטחי שרות	מ"ר 37,978 + מ"ר 600 שטחים ציבוריים בנויים במגדל המערבי (בנוסף מומשו 18,682 מ"ר במגדל המזרחי) 600 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח נפרד
גובה	קומות 80 (כולל קומות טכניות)
גובה	מטר 350 מ' מעל פני הים / 337 מ' גובה בניין ממפלס הכניסה הקובעת
תכסית מרתפים	תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש
תכסית מבנה ציבור	702 מ"ר

אין בתכנית העיצוב כדי לאשר שטחי בנייה מעבר למותר בהוראות התכנית הראשית או לסטות מתקנות התכנון והבנייה. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות חוק התכנון והבנייה.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת תא/מק/4052 "תוצרת הארץ מערב". התכנית תפרט עקרונות עיצוב המבנים, החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, חתכי בניין טיפוסיים, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנט הצללה ופתרון אשפה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר.

הדמיות התכנית:



2. העיצוב האדריכלי**2.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי –**

מגדל עד 80 קומות בגובה של כ- 300 מ' המשמש לתעסוקה, שטחי ציבור מבונים ומסחר. חלוקת המגדל תהיה כדלקמן:

קומת קרקע- לובי כניסה ראשי, לובי כניסה לשטחי ציבור מבונים ומסחר.

קומה 1- קומת גלריה המשמשת כלובי משני

קומות 2-3 "קומות הרגליים" -קומות טכניות למערכות המבנה .

קומה 4-5- קומת משרדים

קומות 6-7- קומות המיועדות עבור שטחי ציבור מבונים. יצוין כי טרם נקבע שימוש עבור השטח הציבורי ומיקומו.

קומות 8-21- קומות משרדים

קומות 22-23- קומות טכניות

קומות 24-25 לובי עליון משותף ומשרדים

קומה 26-27- גשר חיבור לקומה 26 במבנה המזרחי וגלריה.

קומות 28-47 קומות משרדים

קומות 48-49 קומות טכניות

קומות 50-51 לובי עליון משותף וגלריה.

קומות 52-71 קומות משרדים

קומות 72-78 קומות טכניות

***ייעוד הקומות ניתן לשינוי בהתאם להתקדמות התכנון ושינויים פרוגרמטיים באישור מהנדס העיר המבנה מאופיין בחזיתות המשנות את המישור האנכי שלהן כך שכל קומה הינה בעלת שטח שונה ותכסית שונה בהתאם לעיצוב האדריכלי. קרניז בנראות אדריכלית כדוגמת המבנה המזרחי ילווה את היקף הקומה ויבלוט מעל הקומה שמתחתיו, כחלק מאלמנט בנייה ירוקה המשמש להצללה בבניין. הבניין מאופיין בשיפוע שלילי בקומות הראשונות המשתנה לשיפוע חיובי החל מהקומה האמצעית ועד הגג.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- המבנה המערבי לא יעלה על 80 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל קומת הקרקע והקומות הטכניות.
 - גובה הבניה לא יעלה על 350 מטר מפני הים ו-337 מטר מעל פני מפלס הכניסה הקובעת
- קומות -**
- גובה קומת הקרקע ו-3 הקומות שמעליה לא יעלה על 6 מטרים ברוטו כל אחת.
 - תותר הקמת חלל אטריום בגובה של כ-6 קומות בלובי הכניסה הראשי לבניין באופן זהה לזה שתוכנן בבנין הקיים.
 - גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מטרים ברוטו.

- תותר הקמת עד 3 קומות מיוחדות הכוללות חלל גלריה. מיקומן וגובהן יקבע במסגרת היתר הבניה.
- במסגרת הקומות למסחר תותר הקמת גלריה בהתאם לתקנות אשר תחשבנה במניין השטחים.
- תותר הקמת קומות טכניות בכל קומות המגדל למעט בקומת הקרקע, גובה הקומות ומיקומן מופיע במסמכי התכנית העיצוב האדריכלית. קומות אלה יבואו במניין הקומות המרבי

קווי בניין –

- קווי הבניין כמפורט במסמכי התכנית הראשית.
- זיקת הנאה תירשם במפלס הקרקע לטובת מעבר ושהיית הציבור עד לכלל חזיתות המבנים.
- בתחום שבין קו הבניין לגבול תא השטח תירשם זיקת הנאה בעומק 3 מטרים. תחום זה ישמש כהמשך רציף למדרכות הסובבות ויכלול נטיעות, שבילי אופניים, מעבר תשתיות תת קרקעי וכו' ובהתאם לתוכנית העיצוב האדריכלי.
- תחום הבניה למגדל מסומן בתשריט המצב המוצע כ'הנחיות מיוחדות' ועליו יחולו ההוראות הבאות:
 1. שטח תחום זה לא יעלה על 3510 מ"ר.
 2. שטח קומת הקרקע של המבנה המערבי לא תעלה על 3100 מ"ר.
 3. תותר הגדלת התחום בקומה ה-26 של המבנה המזרחי הקיים לצורך הקמת גשר לחיבור בין המגדלים.
 4. המבנה המערבי יוצמד ככל הניתן לפינת הרחובות תוצרת הארץ ויגאל אלון ובלבד שבקומת הקרקע תישמר נסיגה שלא תפחת מהמסומן בתשריט מצב מוצע.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים –

גמר החזיתות יהיו כדוגמת המבנה המזרחי הקיים. בקומות הראשונות חיפוי אלומיניום/פח/חיפוי קל עם רפפות משולב עם קיר זכוכית נטוי משני צידי הלובי הראשי. קומות המשרדים יחופו בקיר מסך ויטרינה רצפה תקרה במודולים אנכיים קבועים. מתוכנן מדף הצללה היקפי בחיפוי חומר קל כגון אבן מלאכותית/ זכוכית/ פח/ אלומיניום/ עץ או אחר, שמשנתה מקומה לקומה ובהתאם לחלוקה בנספחי תכנית העיצוב. בחלק מקומת המסעדות מתוכננת נסיגה פנימה, כך שנוצרת מרפסת גג שמשמשת ישיבה לאזור ההסעדה. הקומות הטכניות יחופו בתריסי אלומיניום/ פח/ חיפוי קל אחר כך שיוסותרו באופן מלא.

להלן פירוט חומרי הגמר לחיפוי הבניין לפי קומות:

- קומות המשרדים - יחופו בזכוכית כדוגמת זו שבוצעה במבנה המזרחי הקיים. סוג הזכוכית ואיכותה יקבעו בתיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא בעת הוצאת היתר בנייה.
- קרניז היקפי בקומות - מחופה בחיפוי כדוגמת זה שבוצע במבנה המזרחי הקיים. סוג החומר ופרטי הבניה יקבעו ויאושרו במסגרת הוצאת היתר בניה.
- קיר מסך לובי ראשי - ויטרינה זכוכית בגובה עד 6 קומות.

- גרעין דרומי - לוחות פליז/ אבץ מעובד או אחר לחיפוי ליצירת קיר מונוליטי משופע.
- קומות טכניות – חזית הכוללת הסתרה ואוורור של המתקנים הטכניים ע"י אלמנט אדריכלי בגמר זכוכית/ אבן מלאכותית/ עץ/ פח וכו'.
- קומת מסעדה קומת קרקע – ויטרינה זכוכית שקופה לרבות אלומיניום/ לוחות פח/ לוחות עץ/ לוחות אבן מלאכותית או אחר.
- **הצללות וסגירות חורף**- תינתן אפשרות להוספת אלמנט הצללה וסגירת חורף למסחר בקומת הקרקע בתיאום עם אדריכל העיר במסגרת היתרי הבנייה.
- **מרפסות**- מרפסת גג מתוכננת בקומה 26 אשר תשמש כקומת הסעדה שתחובר בגשר לקומה 26 הקיימת במבנה המזרחי. מרפסות מקורות נוספות מתוכננות בקומות הלוואים העליונות 49-50 ומרפסת גג
- **שילוט**- מיקום השילוט ומאפייניו יפורטו לעת הוצאת היתר הבנייה במסגרת נספח שילוט אשר יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ומחלקת השילוט.

• חזית חמישית

תותר הקמת גגות מעוצבים למבני הפביליונים בפיתוח. במידה ויותקנו מערכות טכניות על גגות הפביליונים הן יוסתרו ותטופלנה טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. כל מפלסי גג המבנה יהיו אופקיים, לא תותר הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים בתחומי תכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה. ימוקמו מתקנים טכניים על הגג באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל. יתר שטח הגג אשר אינו מנוצל למתקנים טכניים יטופל כחזית חמישית ויאושר במסגרת היתר הבנייה.

• תאורה אדריכלית

תאורת המבנים והפיתוח בהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה, תפורט במסגרת היתר הבנייה ותאושר ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות למבנים

הכניסות הראשיות ללובאי המבנים תהיינה מכיוון הכיכר העירונית, הפונה לפינת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום, הכניסה לשטחי הציבור המבונים תהיה מרחוב תוצרת הארץ. הכניסות לשטחי המסחר תהיינה הן מכיוון רחוב תוצרת הארץ, רחוב יגאל אלון ומהכיכר העירונית. בכל מקרה הכניסה למבנה, לשטחי המסחר ולמבני המסחר תהיינה מהפיתוח ללא הפרשי מפלסים.

ב. קומת הקרקע

- החזית בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית מלבד כניסות ומבואות לשימושים השונים. אורך החזית המסחרית בקומת הקרקע לא יפחת מ 50% מאורך החזיתות ליגאל אלון ולכיכר העירונית.
- ימוקמו עד 2 פביליונים למסחר בשטחים הפתוחים במפלס קומת הקרקע. הפביליון הדרומי ימוקם בסמוך למבנה המזרחי הקיים ויפנה לכיכר העירונית ולדרך השלום. הפביליון המערבי ימוקם בסמוך למגדל המערבי ויפנה לכיכר העירונית ורחוב יגאל אלון. הפביליונים ישמשו בחלקם לשימושים מסחריים ובחלקם לגרעינים מקומיים הנדרשים לטובת החניונים התת קרקעיים.

שטחם הכולל של הפביליונים לא יעלה על 500 מ"ר וימנה על שטחי המסחר המפורטים בתכנית הראשית. גובה הפביליון הדרומי לא יעלה על 8 מטר, גובה הפביליון המערבי לא יעלה על 8 מטר.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים/עגלות ימוקמו בקומות המרתף העליונות.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת קרקעיים ובקומות המגדל (בתחום הגרעין)
- שטחים טכנים משותפים ימוקמו בקומות ייעודיות/ אזורים ייעודים בקומה או בגרעין המבנה ויהיו נגישים במידת הצורך.
- מסעדות ומתחמי הסעדה ופנאי, חדרי כושר, אודיטוריום ובית כנסת ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הלוואים העליונים.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- בשלב א בוצעו שתי רמפות לרכבים לתת הקרקע. רמפה קיימות לרכב תפעולי ופרטי בפינה הצפון מזרחית על רחוב תוצרת הארץ, ורמפה נוספת לרכב פרטי קיימת מדרך השלום. כניסה נוספת המשולבת בבינוי מתוכננת במסגרת תכנית זו עבור רכב פרטי מרחוב תוצרת הארץ. סך הכל 3 רמפות לכלל המגרש.
- כניסות הולכי רגל לחניונים תהינה ממבואת מעליות בלובי המגדל המערבי וממעליות שימוקמו בפינה הצפון מזרחית של המגדל.
- החניה לכל השימושים תהיה לפי התב"ע כפי שתתאשר לאחר סיום הליך הערר.
- החניות ושטחי התפעול התת קרקעיים לשימושים הציבוריים ימוקמו במפלס המרתף העליון ובמרתף 2-.
- חניות אופניים בתחום הפיתוח בקומת הקרקע ובמרתפים .
- נושא הצמדות החניה יהיה בהתאם להחלטת ועדת ערר.
- קו תחום ההפקעה של קווי המטרו יתואם סופית בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

2.6 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים** - מתקני החשמל ימוקמו במרתף 1- ויתכן גם במרתף 2- . איורור ופליטת אוויר מחדרים אלו יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר. בנוסף לחדרי חח"י ימוקמו בחניון ובבניין שנאים יבשים פרטיים בחדרים ממוזגים ללא אוורור אל חוץ המבנה. כלל המערכות תכלולנה טיפולים אקוסטיים לצורך עמידה בדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ובהתאם להנחיות עיריית ת"א-יפו.
- ארונות תשתית בתחום הדרך** - ארונות תשתית עירוניים קיימים ומתוכננים ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניינים ועל מנת לקבל מרחב ציבורי נקי מארונות תשתית. תאום מיקום הארונות יהיה תנאי לבקשה להוצאת היתר בנייה. **מערכות מיזוג אויר** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים דרך פיר בתקרת הפביליון הדרומי ודרך שבכות הכנסת אוויר בתחום הפיתוח ע"י צמחיה. איורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום יתבצעו בקומות הטכניות העליונות ובגובה מינימלי של כ- 6 מ' מפני הקרקע. בכל מקרה פליטת האויר לא תעשה לכיוון הכיכר העירונית והשכונתית. פיר פליטת האוויר מהחניונים מתוכנן בתחום הפביליון המערבי. פתח הפליטה ימוקם בגג הפביליון, בגובה של כ- 6 מ' מעל הקרקע ויופנה לכיוון רחוב יגאל אלון. בכל מקרה פיר האוורור לא יפנה לשטחי הציבור המבונים או יגביל השימוש בהם.
- מתוכננת מערכת ניצול מי מזגנים לטובת השקייה (או למילוי מיכלי הדחה לאסלות או להשקיה) ומערכת מחזור מי השקיה. מתוכננים פירי מנדפים בגרעין המגדל לפינוי ריחות ממסעדות בקומות הקרקע עד לקומות הטכניות של המגדל ולגג. מערכות האוורור תכלולנה טיפולים אקוסטיים לצורך עמידה בדרישת התקנות למניעת מפגעים בכל מקרה כלל הפתרונות לאיורור יוצגו ליחידה לאיכות הסביבה ויקבלו התייחסותם לעת הכנת תכנית העיצוב.
- אצירה ופינוי אשפה, מיחזור - חדרי האשפה יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1- . בנוסף מתוכננים חדרי אצירת אשפה. גישת רכב אשפה למפלס זה מתוכננת מהרמפה הקיימת ברחוב תוצרת הארץ.
- ב. הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.
- ג. כיבוי אש** - ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזית הבניין. מיקום רחבות כיבוי אש ימוקם ע"פ דרישות כיבוי אש.
- ד. צוברי גז** - צוברי גז יוטמעו בשטח הגיגון ולא יבלטו מעל לפני הפיתוח.
- גמל מים** - ישולב בדופן המבנים המתוכננים או רמפות כלי רכב, בנישה או בתחום המרתף ליד דרך השירות הפנימית, בכפוף לדרישות " מי אביבים" ועל פי המיקומים המוצגים במסמכי תכנית העיצוב.

כל המערכות הטכניות, לרבות ברזי הסניקה ואלמנטי קצה של מערכות טכניות אחרות, גמלי מים, פילרים של חברת החשמל, פילר רמזורים וכו', ישולבו במעטפת הבניין ו/או במשולב בבינוי שבמגרש מבלי להוות מטרד פיזי או ויזואלי כלפי המרחב הציבורי, (בכפוף לכך שיתאפשר מבחינת התקנים והתקנות שיחולו במועד הוצאת טופס 4) ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה והכל בכפוף לעמידה בדרישות הגורמים המקצועיים.

2.7 בניה בשלבים:

הפרויקט יבנה בשלבים עפ"י ההנחיות בהוראות התוכנית הראשית.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור בשטחי התכנית ולרחובות ההיקפיים.

תכנית פיתוח שטח



3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

3.1.1 מדרכות בהיקף המתחם

פיתוח המדרכות בשטח זכות הדרך ובשטחי זיקות הנאה יהיה המשכי ורציף ללא מחסומים או גדרות. השטחים המסומנים בתכנית העיצוב כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו בתיאום ובאישור אדריכל העיר, אגף שפ"ע ובת"ש. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, עצים, מתקנים וכיו"ב בהתאם להוראות העירוניות ובתיאום חתכי הרחוב הטיפוסיים עם צוות התכנון בעת"א.

3.1.2 שטחים פתוחים וזיקות הנאה

3.1.2.1 כל השטחים הפתוחים בין הבניינים מיועדים למעבר ושהיית הציבור ותרשם עליהם זיקת הנאה.

3.1.2.2 המגרש בכללותו יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי בתוכו ובינו לבין הרחובות הגובלים.

3.1.3 זיקת הנאה למערכות עירוניות תחת מפלס הפיתוח

מסדרון תשתיות וכלל הממשק לתת-הקרקע.

3.2 פיתוח השטח

3.2.1 ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להשהייה וטיפול ב 75% מנפח הנגר היממתי בהסתברות של 2% (1:50 שנה) בתחומה (על פי דרישת עיריית תל אביב יפו) ותחלחל לתת הקרקע את מי הנגר השעתי מהגגות בהסתברות של 2% (בהתאם לדרישת רשות המים).

3.2.2 ריצופים

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטחים מרוצפים, ירוצפו באבן כדוגמת המבנה המזרחי הקיים באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולס והמשכי עם פני הפיתוח הסובבים אותו והרחובות ההיקפיים.

3.2.3 אלמנטי פיתוח רך

בשטחי הפיתוח ישולבו מדשאות, שטחי גינון ועצים. שטחי הגינון יהיו מצמחייה עשירה ומורכבת מצמחייה רב שנתית ועונתית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים, מדשאות ועצים. שטחי הגינון והמדשאות יהיו מעוצבים ליצירת נוף מגוון.

3.2.4 ריהוט

בתחום השטח שבזיקת הנאה יותקנו ספסלים, שולחנות וכסאות, אשפתונים, מתקני חניה לאופניים וכדומה.

אפיונם יקבע בתכנית הפיתוח באישור אדריכל העיר.

3.2.5 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

3.2.5.1 עצים חדשים

ינטעו עצים בוגרים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. התכנון יכלול מגוון גדול של מיני עצים מקומיים, ירוקי עד, נשירים ופורחים ליצירת חורשה עירונית עשירה ומלבבת לאורך השנה.

גודל עצים מינימלי יהיה – עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) הכוונה היא: לעץ בן 5 שנים לפחות, שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.

- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

3.2.5.2 מצע גידול

- מצע הגידול ישמש גם להשהיית מים. באזור הנטיעה ישמר מילוי בעומק של לפחות 150 ס"מ נטו, יובטחו בתי גידול רציפים לעצים בנפח שלא יפחת מ-22 מ"ק לעץ.
- סוג המילוי יהיה בהתאם לתוכנית ולמפרט הפיתוח ויכלול תערובת טוף וכבול/תערובת פרלייט וככול שתאושר על ידי אגף שפ"ע והגורמים העירוניים הרלוונטיים.

3.2.5.3 השקיה

מערכת ההשקיה תתוכנן באופן רציף בכל שטח המילוי מעל התקרה, כולל באזורים מרוצפים, עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונליות, כולל מיכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון.

3.2.6 בריכות ביולוגיות

ישולבו בשטחי הפיתוח בריכות ביולוגיות בכפוף לאישור הגורמים העירוניים ואדריכל העיר. לא יבוצעו מעקות וחייץ לברכות אלו. הצמחיה ההיקפית ומפלסיה יתואמו בתכנית זו.

3.2.7 אלמנטים פיסוליים

הצבה של פסל ו/או ריהוט פיסולי בתחום הפיתוח בכפוף להנחיות אדריכל העיר.

4. מאפייני בניה ירוקה

א. דו"ח רוחות:

יצורף דו"ח רוחות כנספח לתכנית העיצוב מציג את התכנון האריכלי המוצע ואת עמידתו בתקני הרוחות.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים:

יצורף דו"ח הצללות כנספח לתכנית העיצוב המציג את התכנון האריכלי המוצע ואת עמידתו בתקני ההצללה.

ג. יעילות אנרגטית:

הנחיות למקסום החיסכון האנרגטי בפרויקט ויעד חיסכון מול תקן ה-ASHRAE 90.1-2010 במסגרת התכנון לדירוג LEED יצורף למסמכי התכנית כחלק מדו"ח הבניה הירוקה המלא. יבוצע מודל אנרגטי מלא לבחינת יעילות האלמנטים השונים ומקסום הביצועים באמצעים פאסיביים ואקטיביים, כפי שמתואר במסמך המענה לבנייה ירוקה שהוגש במסגרת הפרויקט.

ד. חסכון במים:

יבוצע תכנון הוליסטי למחזור המים בפרויקט, הכולל שימוש בפתרונות כדוגמת איסוף ושימוש חוזר במי עיבוי (ייעוד השימוש החוזר נבחן בשלב זה), קבועות אינסטלציה חסכוניות, מערכות טפטוף ושימוש בצמחיה מקומית וחסכונית ושימוש במערכות מתקדמות לצמצום שימוש במים שפירים במגדלי הקירור, כפי שמופיע במסמך המענה לבנייה ירוקה שהוגש במסגרת הפרויקט.

ה. דו"ח תרמי עקרוני:

חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 הוגשו במסגרת מסמכי תכנית העיצוב. ריצופים תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

במסגרת הדו"ח האנרגטי שיצורף כנספח לתכנית העיצוב, יפורטו האמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI.

5. גמישות

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

6. תנאים להגשת בקשה להיתר

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
4. תנאי לתחילת עבודות: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

7. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חוו"ד אגף תנועה:

- סגירת רמפת הכניסה לרכב פרטי מדרך השלום תתבצע לעת אכלוס המגדל השני בפרויקט. תיבחן אפשרות לפתיחתה של רמפה מדרך השלום רק בעת איכלוסן של תכניות סמוכות ממזרח לה ובתנאי לביטול כלל הרמפות בתחומן ובאישור אגף התנועה.
- יש לסיים תאום נספח התנועה לתכנית ואישורו באגף התנועה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר, היחידה לתכנון אסטרטגי ומחלקת תכנון מזרח)

יומליץ לאשר תכנית עיצוב בהתאם לתנאים הבאים:

תנאי להחתימה על תכנית העיצוב יהיה עם מתן תוקף לתכנית הראשית תא/מק/4052 'תוצרת הארץ מערב'.

יש לאשר מסמכים מפורטים של תכנית פיתוח בקנה מידה מתאים. מסמכים אלה יציגו פרוט מאפייני הפיתוח כדוגמת ריהוט הרחוב, מקומות שהייה, נטיעות, ריצופים, תאורה, תשתיות במפלס הקרקע, פתרונות הצללה, אשפה, חתכים בדגש על חתכי רחובות, חתכים וחזיתות הפביליונים, מבטים וכדומה.

1. כיכר עירונית:

דפנות הכיכר לדרך השלום ורחוב יגאל אלון, כפי שמוצגות וכפי שפותחו בפועל (כפיתוח זמני), יוצרות חייך בין הרחוב והמדרכות הציבוריות לכיכר העירונית אשר הופך אותה למרחב פנימי. תכנון הכיכר העירונית מוצג כמערכת מעברים ושבילים ולא ככיכר עירונית פתוחה לרחובות הסובבים ולכלל הקהלים.

- מאפייני הפיתוח משאירים מקום מצומצם לשהיית אנשים. יש להציג מקומות שהייה ל-200 אנשים לפחות בתחום הכיכר העירונית שאינו כולל את תחום שטחי המסחר.
- יש לתכנן את דפנות הברכה המוצעת כך שתהיה נגישה לציבור ותאפשר מקומות ישיבה סביבה.
- מומלץ לשלב אלמנטים שיתנו מענה למגוון קהלים רחב (קשישים, ילדים, משפחות וכדומה).
- יש להבטיח שהתאורה במקום וריהוט הרחוב יתאימו לפעילות: שולחנות, פחים, ברזיות וכדומה.

2. כיכר שכונתית (לצד מבנה הציבור העצמאי):

ההמלצה לגבי המבנה הציבורי היא לייעדו, בעיקר, לשימושים לטובת תושבי השכונה והסביבה. ככזה, יש חשיבות רבה למאפייני הפיתוח בסביבתו.

- יש להציג תכנון מוטה צרכי התושבים המאפשר התקהלות. יש לבחון לבטל את השביל האמצעי בכדי לאפשר מרחב זה וביטולה של הברכה בהתאם לתפקוד המרחב הקהילתי.

3. המבנה הציבורי הנפרד:

המלצת מנהל ההנדסה ומנהל קהילה הינה כי ישמש כמרכז קהילתי לשכונת נחלת יצחק והסביבה ולשימוש זה יתווספו שימושים לטובת הקהילה. יש להקפיד על מרחב פתוח מתאים סביב המבנה שיתמוך בפעילותו.

- יש להציג את תכנון המבנה הציבורי כחלק מתכנית העיצוב ולהבטיח במסגרת שלביות מימוש התכנית את הקמתו של המבנה. מוצע לקבוע מועד קונקרטי להשלמת המבנה הציבורי ביחס להתקדמות המגדל והפיתוח. מומלץ כי המבנה הציבורי יוקם ביחד עם מגדל התעסוקה.

4. שטחים ציבוריים במגדל המערבי:

בהתאם להוראת התכנית הראשית, יוקצו 3,000 מ"ר בתחום המגדל המערבי לטובת שימושים ציבוריים. ההמלצה לשימוש בשטחים הציבוריים המבונים, טרם אושרה, הינה לטובת מרכז קליטה ושירותים לעולים חדשים.

- יש להפנות את לובי הכניסה הציבורי לכיכר השכונתית (לצד מבנה הציבור) על מנת לאפשר מרחב התכנסות ומפגש עבור השטח הציבורי. בנוסף לכך, יש למקמו בסמיכות ללובי הראשי של המגדל,

כך ניתן יהיה לבחון בעתיד ובהתאם לאופי הפעילות בשטחי הציבור, כניסה נפרדת ו/או כניסה דרך הלובי הראשי של הבניין.

יש להתאים את גודל הלובי לכמות המשתמשים הצפויים ולאופי השימוש.

- שטחי הציבור הבנויים ימוקמו כך שיתקבלו בקומה אחת רציפה ככל הניתן. גובה הקומות בהתאם להנחיות מבני ציבור. יש להציג את השטחים כולל עמודים ומערכות המגדל בתחומם.
- המערכות הטכניות של הבניין יתוכננו כך שלא יאסרו או יגבילו כל שימוש רגיש בשטחים הציבוריים.
- תנאי לחתימת תכנית העיצוב הינו אישור אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מבני ציבור.

5. חזית מסחרית:

קביעת חזית מסחרית בדופן הכיכר נועדה לאפשר תפקוד מיטבי של המרחב ככיכר עירונית פעילה ולכן הנושא עוגן בהוראות התכנית הראשית.

- יש לקבוע כי אורך החזית המסחרית בקומת הקרקע של המגדל המערבי לא יפחת מ-50% מאורך החזיתות לכיכר העירונית ולרחוב יגאל אלון. העברת שימושי המסחר לקומת 'סקיי לובי' במגדל ולגג המבנה הקיים הופכת שימושים אלה לפרטיים ומקטינה מתרומת הפרויקט למרחב הציבורי. שימושים אלה ראוי שיתקיימו במפלס הולכי הרגל.

6. פביליונים:

- יש להציג פרוגרמה ברורה של השימושים במבנה הפביליונים (פתחי מילוט/ אוורור/ מערכות/ מסחר וכדומה) ושטחם.
- גובה הפביליונים לא יעלה על 7 מטר ברוטו ושטחם לא יעלה על המוצג בתכנית.
- המרחב סביב עד קירות הפביליונים הינו חלק ממערך זיקות ההנאה לטובת מעבר חופשי של הציבור בכל שעות היום והלילה. לא יוקצה שטח חוץ לטובת השימוש המסחרי בפביליון.
- הצללות - יש לאשר את מיקומן המבוקש ובתנאי שלא יגבילו את מעברי הציבור ופיתוח המרחב הציבורי בכיכר העירונית והשכונתית.
- הצבת מערכות וטיפול בגגות פביליונים יותרו באישור אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא. לא יותר ריכוז מערכות בתחומם של מבנים אלו.
- יש להציג את תכנון ופתרון קירות הפביליונים כך שלא תיווצר חזית אטומה כלפי המרחב הציבורי.

7. ניהול מי הנגר:

- יש להקצות לפחות 15% שטחי קרקע פנויים מבנייה מעל ובתת הקרקע, לטובת השהייה וטיפול במי הנגר, לטובת נטיעת עצים ושגשוגם. פתרון ההחדרה המוצע אינו תואם את המדיניות בנושא החדרת

מים למי התהום באזור ולמתן פתרונות מכאניים כתחליף לטיפול במי הנגר. הצגת רצועת התשתיות בהיקף המגרש ואזור הפקעת המטרו כחלק מהפתרון אינם קבילים.

- יש לאשר את סוג המילוי בשטח התכנית ובפרט במרחב הציבורי על ידי אגף שפ"ע והגורמים העירוניים הרלוונטיים.

8. תכנון בר קיימא:

- יש לתאם ולאשר תכנית זו עם היחידה לתכנון בר קיימא והרשות לאיכות הסביבה. תאום זה יכלול עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה (או תקן מקביל לדוגמת LEED) ברמה הנדרשת, דו"ח רוחות, דוח הצללה, דוח תרמי, דו"ח אנרגטי, חומרי הגמר, סוג החיפויים והשפעתם הסביבתית, חוות דעת אקוסטית וסביבתית, תאורת המבנה והפיתוח וכדומה. אישורים אלו יינתנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ולא בשלב היתר הבניה.
- יש להראות את מיקום כלל פתחי האוורור לחניונים ולקבל את אישור הגורמים הרלוונטיים. הכנסת אויר לחניונים תעשה בתחום המבנים ולא יתכנונו תריסי אוורור בשטחים הפתוחים בדגש על הכיכר העירונית והשכונתית.
- ארונות תשתית עירוניים קיימים ומתוכננים ישולבו במעטפת הבניינים.
- יש לציין את מיקום ומפלסיות צוברי הגז בתחום התכנית כך שלא יהווה גורם מגביל לשימושי הציבור הבנויים ובמבנה הנפרד, מעברים ושהיית הולכי הרגל.

9. תנועה וחניה:

- יש לאשר נספח תנועה בהתאם להחלטת ועדת ערר והחלטת הועדה המקומית לתכנית זו.
- מומלץ לבחון לעת אכילוס המגדל המערבי את סגירת הרמפה באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית התקפה.
- יש לסמן בבירור ולציין כמויות של מקומות החניה לאופניים, בנוסף יש להציג פתרון למיקום חלופי לחניות האופניים שלא בתחום הרחבת המדרכה (זיקת הנאה). יש להצמיד ככל הניתן את חניות האופניים לאזור חזיתות המגדלים.
- יש לתאם את התכנית להטמיע ולהוסיף את הנחיות: נת"א, נת"ע, "מהיר לעיר", תח"צ ומיקום תחנות אוטובוס, מתע"ן, שבילי אופניים ומתכנני אגן אילון. יש לצרף אישורים נדרשים לשלב זה.
- יש לדאוג לסידור מקומות לפריקה וטעינה בתת הקרקע.
- יש להציג בברור את מיקום כניסות הציבור לחניונים ולאשרם.
- חניות ושטחי התפעול התת קרקעיים לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס המרתף העליון וקרוב ככל הניתן למעלויות לשימושים אלו.

10. זיקת מעבר למגרשים גובלים:

- יש להבטיח אפשרות שימוש גישה מהמרתף העליון למגרשים הגובלים ממזרח, כולל אפשרות כניסה ומעבר למשאיות. הגישה תעשה מרמפת התפעול מרחוב תוצרת הארץ (הרמפה שבוצעה בשלב א'). זיקה זו מצטרפת להנחיות התכנית בדבר זיקה למגרש חברת חשמל ('קרן השלום') ותחנות הסעת ההמונים.

11. עיצוב ובינוי:

- יש להציג צמצום שימוש בזכוכית בכל החזיתות ובעיקר בחזית הדרומית בדגש על הקומות התחתונות. יש לאשר את חזיתות המבנה המוצעות והחומריות, לרבות סוג הזכוכית, עם משרד אדריכל העיר בשלב תכנית העיצוב ולא בשלב ההיתר.
- הקמתן של עד 3 קומות מיוחדות כמוגדר בתכנית הראשית, סעיף 4.1(ד)4, תאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית- יש להציג ולאשרן. במידה וקיימים שינויים קלים בשלב ההיתר יש לאשרם אצל אדריכל העיר.
- יש להבטיח את הסתרתן המלאה של הקומות הטכניות בחזיתות המבנה.
- יש לאשר את המרפסות וקירוין לרבות מרפסות הגג והחזית החמישית.
- יש להציג את פריסת השימושים בקומות המגדל.
- יש לציין ולאשר אילו קומות פתוחות לכלל הציבור ואלו מוגבלות לכניסתו.

12. גג המבנה הקיים:

גג המבנה הקיים (המבנה המזרחי) הינו גג ציבורי ומאמץ רב נעשה בכדי לאפשר זאת. אל הגג מובילות מעליות ישירות מלובי נפרד של המבנה הקיים. ניתן וראוי לפתוח גישה לגג באמצעים פשוטים ללא תלות בהפעלת מסעדה או בשעות הפעילות שלה.

13. שירותים ציבוריים:

מוצע לשלב שירותים ציבוריים (נוחיות) לטובת באי המרחב הציבורי בקומת הקרקע של המבנה הציבורי ו/או מגדל התעסוקה כך שתתאפשר כניסה ישירות מהמרחב הציבורי.

14. כללי:

- יש לכלול הוראות פיתוח זמני כולל סגירת החפירה במקרה של עיכוב בהליך הסטטוטרי ו/או הוצאת היתר בנייה למגדל.
- שילוב פסל/אלמנט אומנותי במרחב הפתוח בזיקת ההנאה מחייב אישור אדריכל העיר וועדת פסלים ואומנויות.
- לא תתאפשר הבלטות תשתיות במפלס הקרקע בזיקות ההנאה.

- תנאים לפתיחת בקשה להיתר ותנאים לאיכלוס המבנה יהיו בהתאם לקביעת התכנית הראשית, תא/מק/4052 'תוצר הארץ מערב'.
- יש לתאם ולאשר תכנית זו עם היחידה לתכנון בר קיימא, אגף שפ"ע, אגף נכסים, אגף מבנים ומוסדות ציבור, איכות הסביבה.

בישיבתה מספר 0004-21 מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תכנית עיצוב בהתאם לתנאים הבאים:

תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה עם מתן תוקף לתכנית הראשית תא/מק/4052 'תוצרת הארץ מערב'. יש לאשר מסמכים מפורטים של תכנית פיתוח בקנה מידה מתאים. מסמכים אלה יציגו פרוט מאפייני הפיתוח כדוגמת ריהוט הרחוב, מקומות שהייה, נטיעות, ריצופים, תאורה, תשתיות במפלס הקרקע, פתרונות הצללה, אשפה, חתכים בדגש על חתכי רחובות, חתכים וחזיתות הפביליונים, מבטים וכדומה.

בנושא ניהול מי נגר הועדה מנחה בצורה ברורה את הצוות המקצועי והיום להגיע לפתרון חלחול שלא יפחת מ-15% שטח קרקע עבור ניהול מי נגר או פתרון אקוויולנטי המוסכם על כלל גורמי המקצוע העירוניים וגורמי המדינה.

15. כיכר עירונית:

דפנות הכיכר לדרך השלום ורחוב יגאל אלון, כפי שמוצגות וכפי שפותחו בפועל (כפיתוח זמני), יוצרות חייך בין הרחוב והמדרכות הציבוריות לכיכר העירונית אשר הופך אותה למרחב פנימי. תכנון הכיכר העירונית מוצג כמערכת מעברים ושבילים ולא ככיכר עירונית פתוחה לרחובות הסובבים ולכלל הקהלים.

- מאפייני הפיתוח משאירים מקום מצומצם לשהיית אנשים. יש להציג מקומות שהייה ל-200 אנשים לפחות בתחום הכיכר העירונית שאינו כולל את תחום שטחי המסחר.
- יש לתכנן את דפנות הברכה המוצעת כך שתהיה נגישה לציבור ותאפשר מקומות ישיבה סביבה.
- מומלץ לשלב אלמנטים שיתנו מענה למגוון קהלים רחב (קשישים, ילדים, משפחות וכדומה).
- יש להבטיח שהתאורה במקום וריהוט הרחוב יתאימו לפעילות: שולחנות, פחים, ברזיות וכדומה.

16. כיכר שכונתית (לצד מבנה הציבור העצמאי):

ההמלצה לגבי המבנה הציבורי היא לייעדו, בעיקר, לשימושים לטובת תושבי השכונה והסביבה. ככזה, יש חשיבות רבה למאפייני הפיתוח בסביבתו.

- יש להציג תכנון מוטה צרכי התושבים המאפשר התקהלות. יש לבחון לבטל את השביל האמצעי בכדי לאפשר מרחב זה וביטולה של הברכה בהתאם לתפקוד המרחב הקהילתי.

17. המבנה הציבורי הנפרד:

המלצת מנהל ההנדסה ומנהל קהילה הינה כי ישמש כמרכז קהילתי לשכונת נחלת יצחק והסביבה ולשימוש זה יתווספו שימושים לטובת הקהילה. יש להקפיד על מרחב פתוח מתאים סביב המבנה שיתמוך בפעילותו.

- יש להציג את תכנון המבנה הציבורי כחלק מתכנית העיצוב ולהבטיח במסגרת שלביות מימוש התכנית את הקמתו של המבנה. מוצע לקבוע מועד קונקרטי להשלמת המבנה הציבורי ביחס להתקדמות המגדל והפיתוח. מומלץ כי המבנה הציבורי יוקם ביחד עם מגדל התעסוקה.

18. שטחים ציבוריים במגדל המערבי:

בהתאם להוראת התכנית הראשית, יוקצו 3,000 מ"ר בתחום המגדל המערבי לטובת שימושים ציבוריים. ההמלצה לשימוש בשטחים הציבוריים המבונים, טרם אושרה, הינה לטובת מרכז קליטה ושירותים לעולים חדשים.

- יש להפנות את לובי הכניסה הציבורי לכיכר השכונתית (לצד מבנה הציבור) על מנת לאפשר מרחב התכנסות ומפגש עבור השטח הציבורי. בנוסף לכך, יש למקמו בסמיכות ללובי הראשי של המגדל,

- כך ניתן יהיה לבחון בעתיד ובהתאם לאופי הפעילות בשטחי הציבור, כניסה נפרדת ו/או כניסה דרך הלובי הראשי של הבניין.
- יש להתאים את גודל הלובי לכמות המשתמשים הצפויים ולאופי השימוש.
- שטחי הציבור הבנויים ימוקמו כך שיתקבלו בקומה אחת רציפה ככל הניתן. גובה הקומות בהתאם להנחיות מבני ציבור. יש להציג את השטחים כולל עמודים ומערכות המגדל בתחומם.
 - המערכות הטכניות של הבניין יתוכננו כך שלא יאסרו או יגבילו כל שימוש רגיש בשטחים הציבוריים.
 - תנאי לחתימת תכנית העיצוב הינו אישור אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מבני ציבור.

19. חזית מסחרית:

- קביעת חזית מסחרית בדופן הכיכר נועדה לאפשר תפקוד מיטבי של המרחב ככיכר עירונית פעילה ולכן הנושא עוגן בהוראות התכנית הראשית.
- יש לקבוע כי אורך החזית המסחרית בקומת הקרקע של המגדל המערבי לא יפחת מ-50% מאורך החזיתות לכיכר העירונית ולרחוב יגאל אלון. העברת שימושי המסחר לקומת 'סקיי לובי' במגדל ולגג המבנה הקיים הופכת שימושים אלה לפרטיים ומקטינה מתרומת הפרויקט למרחב הציבורי. שימושים אלה ראוי שיתקיימו במפלס הולכי הרגל.

20. פביליונים:

- יש להציג פרוגרמה ברורה של השימושים במבנה הפביליונים (פתחי מילוט/ אוורור/ מערכות/ מסחר וכדומה) ושטחם.
- גובה הפביליונים לא יעלה על 7 מטר ברוטו ושטחם לא יעלה על המוצג בתכנית.
- המרחב סביב עד קירות הפביליונים הינו חלק ממערך זיקות ההנאה לטובת מעבר חופשי של הציבור בכל שעות היום והלילה. לא יוקצה שטח חוץ לטובת השימוש המסחרי בפביליון.
- הצללות - יש לאשר את מיקומן המבוקש ובתנאי שלא יגבילו את מעברי הציבור ופיתוח המרחב הציבורי בכיכר העירונית והשכונתית.
- הצבת מערכות וטיפול בגגות פביליונים יותרו באישור אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא. לא יותר ריכוז מערכות בתחומם של מבנים אלו.
- יש להציג את תכנון ופתרון קירות הפביליונים כך שלא תיווצר חזית אטומה כלפי המרחב הציבורי.

21. ניהול מי הנגר:

- הצגת רצועת התשתיות בהיקף המגרש ואזור הפקעת המטרו כחלק מהפתרון אינם קבילים.
- יש לאשר את סוג המילוי בשטח התכנית ובפרט במרחב הציבורי על ידי אגף שפ"ע והגורמים העירוניים הרלוונטיים.

22. תכנון בר קיימא:

- יש לתאם ולאשר תכנית זו עם היחידה לתכנון בר קיימא והרשות לאיכות הסביבה. תאום זה יכלול עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה (או תקן מקביל לדוגמת LEED) ברמה הנדרשת, דו"ח רוחות, דוח הצללה, דוח תרמי, דו"ח אנרגטי, חומרי הגמר, סוג החיפויים והשפעתם הסביבתית, חוות דעת אקוסטית וסביבתית, תאורת המבנה והפיתוח וכדומה. אישורים אלו יינתנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ולא בשלב היתר הבניה.
- יש להראות את מיקום כלל פתחי האוורור לחניונים ולקבל את אישור הגורמים הרלוונטיים. הכנסת אויר לחניונים תעשה בתחום המבנים ולא יתכוננו תריסי אוורור בשטחים הפתוחים בדגש על הכיכר העירונית והשכונתית.
- ארונות תשתית עירוניים קיימים ומתוכננים ישולבו במעטפת הבניינים.
- יש לציין את מיקום ומפלסיות צוברי הגז בתחום התכנית כך שלא יהווה גורם מגביל לשימושי הציבור הבנויים ובמבנה הנפרד, מעברים ושהיית הולכי הרגל.

23. תנועה וחניה:

- יש לאשר נספח תנועה בהתאם להחלטת ועדת ערר והחלטת הוועדה המקומית לתכנית זו.

- מומלץ לבחון לעת אכלוס המגדל המערבי את סגירת הרמפה באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית התקפה.
- יש לסמן בבירור ולציין כמויות של מקומות החניה לאופניים, בנוסף יש להציג פתרון למיקום חלופי לחניות האופניים שלא בתחום הרחבת המדרכה (זיקת הנאה). יש להצמיד ככל הניתן את חניות האופניים לאזור חזיתות המגדלים.
- יש לתאם את התכנית להטמיע ולהוסיף את הנחיות: נת"א, נת"ע, "מהיר לעיר", תח"צ ומיקום תחנות אוטובוס, מתע"ן, שבילי אופניים ומתכנני אגן אילון. יש לצרף אישורים נדרשים לשלב זה.
- יש לדאוג לסידור מקומות לפריקה וטעינה בתת הקרקע.
- יש להציג בברור את מיקום כניסות הציבור לחניונים ולאשרם.
- חניות ושטחי התפעול התת קרקעיים לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס המרתף העליון וקרוב ככל הניתן למעלויות לשימושים אלו.

24. זיקת מעבר למגרשים גובלים:

- יש להבטיח אפשרות שימוש וגישה מהמרתף העליון למגרשים הגובלים ממזרח, כולל אפשרות כניסה ומעבר למשאיות. הגישה תעשה מרמפת התפעול מרחוב תוצרת הארץ (הרמפה שבוצעה בשלב א'). זיקה זו מצטרפת להנחיות התכנית בדבר זיקה למגרש חברת חשמל ('קרן השלום') ותחנות הסעת ההמונים.

25. עיצוב ובינוי:

- יש להציג צמצום שימוש בזכוכית בכל החזיתות ובעיקר בחזית הדרומית בדגש על הקומות התחתונות. יש לאשר את חזיתות המבנה המוצעות והחומריות, לרבות סוג הזכוכית, עם משרד אדריכל העיר בשלב תכנית העיצוב ולא בשלב ההיתר.
- הקמתן של עד 3 קומות מיוחדות כמוגדר בתכנית הראשית, סעיף 4.1(ד)4, תאושר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית- יש להציגן ולאשרן. במידה וקיימים שינויים קלים בשלב ההיתר יש לאשרם אצל אדריכל העיר.
- יש להבטיח את הסתרתן המלאה של הקומות הטכניות בחזיתות המבנה.
- יש לאשר את המרפסות וקירויין לרבות מרפסות הגג והחזית החמישית.
- יש להציג את פריסת השימושים בקומות המגדל.
- יש לציין ולאשר אילו קומות פתוחות לכלל הציבור ואלו מוגבלות לכניסתו.

26. גג המבנה הקיים:

- גג המבנה הקיים (המבנה המזרחי) הינו גג ציבורי ומאמץ רב נעשה בכדי לאפשר זאת. אל הגג מובילות מעליות ישירות מלובי נפרד של המבנה הקיים. ניתן וראוי לפתוח גישה לגג באמצעים פשוטים ללא תלות בהפעלת מסעדה או בשעות הפעילות שלה.

27. שירותים ציבוריים:

- מוצע לשלב שירותים ציבוריים (נוחיות) לטובת באי המרחב הציבורי בקומת הקרקע של המבנה הציבורי ו/או מגדל התעסוקה כך שתתאפשר כניסה ישירות מהמרחב הציבורי.

28. כללי:

- יש לכלול הוראות פיתוח זמני כולל סגירת החפירה במקרה של עיכוב בהליך הסטטוטורי ו/או הוצאת היתר בנייה למגדל.
- שילוב פסל/אלמנט אומנותי במרחב הפתוח בזיקת ההנאה מחייב אישור אדריכל העיר וועדת פסלים ואומנויות.
- לא תתאפשר הבלטת תשתיות במפלס הקרקע בזיקות ההנאה.
- תנאים לפתיחת בקשה להיתר ותנאים לאיכלוס המבנה יהיו בהתאם לקביעת התכנית הראשית, תא/מק/4052 'תוצר הארץ מערב'.

- יש לתאם ולאשר תכנית זו עם היחידה לתכנון בר קיימא, אגף שפ"ע, אגף נכסים, אגף מבנים ומוסדות ציבור, איכות הסביבה.

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

התוכן	מס' החלטה
- שטחי שירות למלון אינטרקונטיננטל דיון בשטחי שירות	10/02/2021 4 - - '21-0004

מיקום:



כתובת:

מלון דיויד אינטרקונטיננטל רח' קויפמן 12
גוש 7003 חלקה 7

מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

יזם Etablissement Nahal - אטבליסמנט נהל

רקע: תכנית 1600א' פורסמה למתן תוקף ביום 9.1.1975, כאשר בתאריך 21.2.1996 אושר פרוטוקול שטחי שירות. אך נוכח הזמן שעבר ממועד אישור הפרוטוקול, תובא לוועדה המקומית בקשה לתיקון הפרוטוקול ולהוספת שטחי שירות (למעט חניה) מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, בהתאם להיקף שטחי השירות המקובל כיום במלונות.

תוכן הבקשה: הוספת שטחי שירות לבית מלון, לצורך חישוב השטחים למבנים המיועדים למלון בהיתר בניה, עפ"י תב"ע 1600א על שינוייה.

פרטים: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן:

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 1600א' הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה.
בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: שטחי מסדרונות בקומות חדרי המלון הקיימות על פי היתר בלבד.
שטחי המסדרונות יהיו בהיקף המותר על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל 1970.

אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

מומלץ לאשר את תוספת שטחי שירות כמפורט לעיל. שטחים אלה מיועדים עבור חדרי מלון. אין באישור הבקשה כדי לאשר הקלות שיוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה. מימוש שטחי הבניה יהיה בכפוף לשיפור המרחב הציבורי כמפורט במצגת ובסיכום הרצ"ב. מספר קומות המלון לא יעלה על 25, בהתאמה לתכנית המתאר.

Etablissement Nahal

23 דצמבר 2019

לכבוד

אדר' אדי אביטן
צוות מרכז - מינהל הנדסה
עיריית ת"א-יפו

הנדון: מלון אינטרקונטיננטל - רח' קויפמן 12 בת"א - חלקה 7 בגוש 7003 שיפור המרחב הציבורי לאחר קביעת שטחי שירות לתוכנית 1600א'

אדי שלום,

בהמשך לסדרת הפגישות שנערכו בעניין מלון אינטרקונטיננטל (להלן- המלון). לרבות פגישות מיום 02.05.19 ומיום 08.07.19 ולבקשתך, אנו מעלים על הכתב את הדברים הבאים, כדלקמן:

1. זה מספר שנים החברה מבקשת לקדם מהלך שבו הוועדה המקומית תוסיף שטחי שירות לתוכנית 1600א (פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 09.01.75) לפי תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן- החלטת הסבה).
2. בדרך זו "יחולצו" שטחי מסדרונות במלון שחושבו בטעות כשטחים עיקריים, ניתן יהיה להוסיף למלון חדרי אירוח נוספים.
3. מהלך זה אושר מבחינה משפטית בסיכום הפגישה מיום 04.04.16 שנערך על-ידי עו"ד הראלה אזון-אברהם.
4. לאחר אישורה של החלטת הסבה, החברה תגיש בקשה להיתר להרחבת המלון, כולל תוספת קומות בהקלה, והחברה מתחייבת לכלול בבקשה להיתר (וכן לבצע בהתאם) מספר עבודות בחזיתות המלון ובשטחים הגובלים בו לצורך שיפור המרחב הציבורי, כמפורט להלן.
 - (א) שיפור ושדרוג המרחב הציבורי ברח' המרד (שטח המדרכה הגובל בשטח המלון מצד מזרח);
 - (ב) הפיכת חזית המלון ברח' המרד (בצד הצפון- מזרחי של המלון) לחזית פעילה באמצעות סגירת חלל חיצוני מקורה בו תוקם חזית מסחרית.
 - (ג) הפיכת החזית המערבית וכן החלק המערבי של החזית הדרומית של המלון (הפונות לרח' קויפמן ולרח' יוסף לוי) לחזית זכוכית/ אומנותית/ וידאו ארט.
 - (ד) הקמת קיוסק מסחרי (בשטח של כ- 9 מ"ר) בחלק המערבי של החזית הדרומית (ברח' יוסף לוי).
5. לאור האמור, אנו מבקשים כי הוועדה המקומית תקבע בהקדם דיון בהחלטת הסבה כאמור, כדי שהחברה תוכל לקדם את המהלך האמור.

כבוד רב
יואב יוסף נחל
יואב יוסף נחל

העתק: אדר' פייגין - עורך הבקשה
משרד עו"ד אגמון - יועצים משפטיים של החברה

בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח הנימוקים המפורטים לעי לאשר את תוספת שטחי שירות כמפורט להלן :

השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 1600 א' הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה. בנוסף לשטחים אלו ולשטחי השירות שאישרה הועדה ביום 21.2.1996 יותרו שטחי שירות כדלקמן : במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו . שטחי מסדרונות אשר יהיו בהיקף המותר על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל 1970 : שטחי מסדרונות בקומות החדשות ככל שתאושרנה ושטחי מסדרונות בקומות חדרי המלון הקיימות על פי היתר מס' 4-940364 מיום 31.5.94 והיתר מס' 4-970984 מיום 28.10.97 בלבד.

אין באישור הבקשה כדי לאשר הקלות שיוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה. מימוש שטחי הבניה יהיה בכפוף לשיפור המרחב הציבורי כמפורט במצגת ובסיכום המובא לעיל. מספר קומות המלון לא יעלה על 25 , בהתאמה לתכנית המתאר.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
תא/4562 - תכנית רחוב אבן גבירול	10/02/2021
דיון בהפקדה (4) - עדכון לתכנית	5 - - 0004-21'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 1.1.20. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתנינים לדיון הפקדה. במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות. לפיכך מוצעת הפקעה של 3 מ' מהמגרשים לעת מימוש התכנית במגרשים בהתאם לחו"ד הצות.

מיקום: המגרשים לאורך רחוב אבן גבירול



כתובת: החלקות הגובלות ברחוב

שטח התכנית: כ-270 דונם

מתכנן: דני לזר אדריכלים, אגף תכנון העיר-מחלקת תכנון מרכז

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: שונים

תמצית הליכי התכנון:

1. מסמך מדיניות רחוב אבן גבירול אושר בוועדה המקומית בתאריך 7.11.12.

2. פרסום 77-78 בדבר הכנת תוכנית - בישיבתה מספר 0031-14' מיום 31/12/2014 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על פרסום בדבר הכנת תוכנית ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77, 78 לחוק. בהתאם להחלטת הוועדה פרסום 77-78 אשר אושר בוועדה המחוזית בתאריך 7.6.15

3. הארכת תוקף סעיפים 77-78 - דיון בהארכת תוקף הפרסום והוספת תנאים מגבילים בשיכון פועלי הנמל צפון ודרום לפי סעיפים 77-78 בחוק. בישיבתה מספר 17-0027 ב' מיום 03/01/2018 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה להאריך את תוקף הפרסום של 77-78 עד ל-3/2019 ולתקן את סעיף 78 במגרשים הממוקמים בכתובות אבן גבירול 170-192: לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה בפרק זמן זה עד לאישור תכנית בתחומן.

רקע כללי:

רחוב אבן גבירול הינו רחוב מרכזי בליבה של העיר המשמש כציר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועה מוטורית. הרחוב מתפקד כרחוב שוקק חיים לאורך כל שעות היממה בזכות דופן מסחרית רציפה, תמהיל שימושים ועסקים מגוון וכולל מאפייני בינוי רציפים וחזרתיים. תוואי רכבת קלה (תת"ל 71/ב "הקו הירוק") יחזק מגמה זו. תכנית המתאר תא/5000 מייעדת את הרחוב כציר מעורב עם הוראות מיוחדות. תוכנית זו מהווה השלמה לתוכניות הרובעים, (מהן נגרעו החלקות לאורך הרחוב) ויוצרת תשתית תכנונית להתחדשותם של המבנים תוך שמירה על איכויותיו של הרחוב.

מצב תכנוני קיים:

יעוד הקרקע במגרשים הטיפוסיים הינו מגורים א' ומגורים ב', וכן חובת חזית מסחרית עם קולונדה בעומק שלא יפחת מ-4 מ' כלפי רחוב אבן גבירול, ובגובה 4.50 מ'. במרבית המגרשים רצועת המדרכה כלולה בזיקת הנאה לטובת הולכי רגל ומהווה חלק מהרחוב בנוסף למעבר הולכי הרגל בקולונדה.

זכויות הבניה הינן %161-121, 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה כאמור. תוכניות מרכזיות:

- תכניות מתאר ארציות – תמ"א 4/23 – הסעת המונית במטרופולין ת"א.
- תת"ל 71ב – רכבת קלה במטרופולין ת"א – "הקו הירוק" – מקטע מרכזי.
- תכנית המתאר תא/5000: הרחוב מוגדר כציר מעורב וראשי בעל הוראות מיוחדות, ומפנה למסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית. כמו כן מחייבת תכנית המתאר שמירה על המאפיין המרכזי ברחוב- החזית המסחרית והקולונדה. גובה הבינוי הינו 8-10 קומות, פרט לחלקו הצפון מזרחי בו במסגרת תכנית מתאפשרת בחינת בניה חריגה מסביבתה עד 15 קומות. בנוסף, הרחוב ממוקם בלב אזור עם עדיפות להולכי רגל. הרח"ק מירבי שנקבע בתוכנית המתאר למגרשים לאורך אבן גבירול הוא בהתאם להגדרה ל"אזור מגורים בבניה עירונית": 2.5 למגרשים הקטנים מ 0.5 דונם ו-3 למגרשים שגודלם 1.5-0.5 דונם (מרבית הרחוב).
- תכניות כלל עירוניות רלוונטיות: ח, ע1, מ, ג, 2710, 2650ב'.
- תכניות ראשיות – 58 גדס, 50 "מזרח העיר", G (+שינויים 879, 567, 1137, 2604), 200 כיכר רבין.
- תכניות המגדירות חזיתות מסחרית לאורך הרחוב: 487, 336, 485, 570.
- תכניות נקודתיות ברחוב: 1762+935א (בית יכין), 2100 (גן העיר), 1090א (מגדל השקם), 1920 (בית אליהו), 2396 (מתחם דובנוב), 2663 (מגדל השופטים), 2971 (חניון בכיכר רבין), 2988 (סומייל), וכן תכניות נקודתיות שאושרו בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול- בית תהל תא/4011, אבן גבירול 144-148 תא/4202, וכן תכנית שיכון פועלי הנמל תא/4825 שהומלצה להפקדה באפריל 2019.
- מסמך מדיניות ע"י הוועדה המקומית תא/9027-9 אושר ב-2012 בו הוגדר חזון לפיתוח הרחוב ונקבעו הכלים להתחדשות. עקרונותיו יושמו בפרסום 7-78.
- החלקות לאורך הרחוב אינן נכללות בתחום תכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4).
- חלקו הדרומי של הרחוב ממוקם בתחום הכרזת אונסקו (ארלוזורוב בגדה הדרומית, שד' דוד המלך בגדה המזרחית).

מצב השטח בפועל:

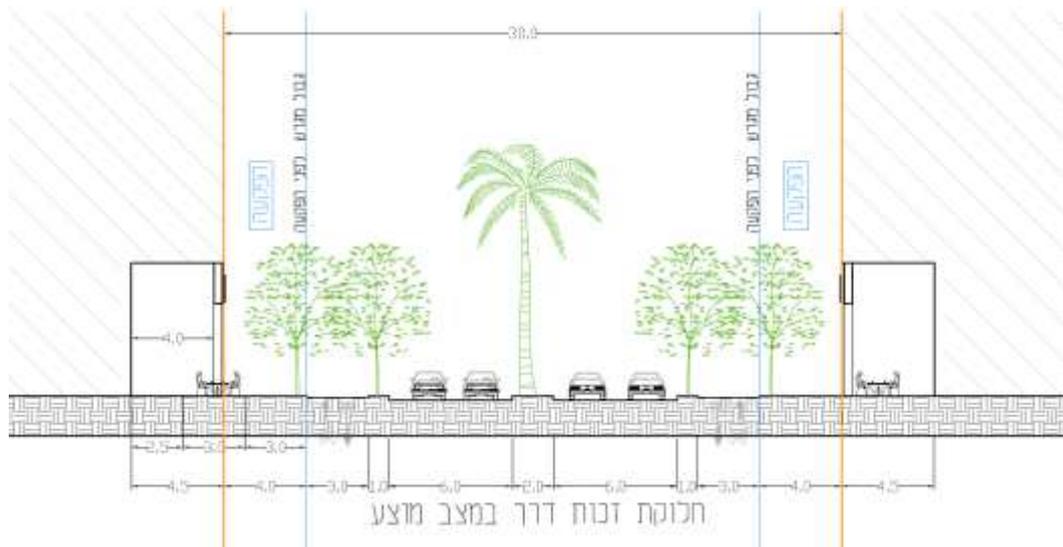
1. הרחוב מאופיין בבניה למגורים, עפ"י רוב בגובה 3 קומות מעל קומה מסחרית גבוהה וקולונדה ייחודית באורכה, רציפותה ואיכותה.
2. בינוי חזרתי (כ-70 בניינים העונים על כל מאפייני הבניין הטיפוסי לרחוב), המייצר דופן רציפה. בחלק מהמגרשים המדרכה הקדמית הקיימת מעבר לקולונדה הינה שטח פרטי המסומן בזיקת הנאה.
3. לאורך הרחוב קיים תמהיל שימושים מגוון ועשיר בדגש על שימושי תעסוקה בחלקו הדרומי ושימושי מגורים בחלקו הצפוני. לא קיימים שימושי מלונאות ברחוב.
4. מרחב ציבורי מחודש אשר לא בא לידי ביטוי עדיין בהתחדשות המבנים.
5. ברחוב קיימים מוקדי פעילות - בניין העירייה, בית ציוני אמריקה, גן העיר, לונדון מיניסטור.
6. בניה חריגה בגובה-בית יכין, בית אליהו, לונדון מיניסטור, מגדל השופטים, מגדל המאה, ומתחם סומייל.
7. מיעוט פרויקטים חדשים לאורך הרחוב בעשורים האחרונים. מגמה אשר משתנה בשנים האחרונות.
8. לאורך הרחוב קודמועד כה יוזמות שונות בהתאם ליעדי המדיניות: בית תהל (בבניה) אבן גבירול 144 - 148 (תכנית מאושרת), שיכון פועלי הנמל דרום (הומלצה להפקדה), שיכון פועלי הנמל צפון ובית וואלה.
9. חלק מהרחוב כלול בתחום תכנית הכרזת אונסק"ו - נכלל בתחום ההכרזה: בגדה המערבית מארלוזורוב דרומה ובגדה המזרחית משד' דוד המלך דרומה.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית אבן גבירול הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הרחק המרבי שנקבע בהיקף של 2.5-3 עבור מרבית המגרשים ברחוב אינו תואם את נפחי הבניה המתקבלים עפ"י הגובה המותר. לפיכך על מנת לאפשר את היקף זכויות הבניה המתאפשר בהתאם לנפחי הבניה המותרים, נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית, אשר בין היתר מגדילה את הרחק ל-כ-3.5 באזור ההכרזה ו-כ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה. התוכנית משלימה את תוכניות הרובעים (רובע 3 ורובע 4) והיא מממשת את יעדי תוכנית המדיניות, תכנית המתאר ובהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

מטרות התכנון:

- א. עידוד התחדשות וחיזוק המבנים לאורך רחוב אבן גבירול ויישום תמ"א 38 בהתאמה ליעדי מדיניות רחוב אבן גבירול, באמצעות קביעת הוראות למבנים הטיפוסיים ברחוב, תוך שמירה על איכויות בינוי קיימות כגון: רציפות ואחידות הבינוי, קולונדה מסחרית.
- ב. הגדלת רחק לכ-3.5 באזור ההכרזה, וכ-4.5 מחוץ לאזור ההכרזה, בהתאם למס' קומות, קווי בניין, ומגבלות התכסית.
- ג. תוספת שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות ושטחי ציבור, פריסתם לאורך הרחוב ובחתך המבנה הטיפוסי.
- ד. הגדלת מלאי יחידות הדיור לאורך הרחוב בדגש על תוספת יח"ד קטנות.
- ה. שינוי ייעוד ממגורים לדרך במגרשים הכוללים את שטח המדרכה (מחוץ לקולונדה הנותרת בזיקת הנאה) לאורך רחוב אבן גבירול ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ו. שינוי חתך הרחוב לטובת הרחבת מרחב הולכי הרגל והפרדת תנועות אופניים מתנועות הולכי הרגל ע"י הסבת נתיב תנועה בכל כיוון לשביל אופניים.
- ז. קביעת הוראות מתאריות למבנים ייחודיים לאורך הרחוב: גן העיר, לונדון מיניסטור.



הדמייה של המצב המוצע (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו).

הוראות לבניה חדשה (מותנות בהריסה ובניה מחדש)

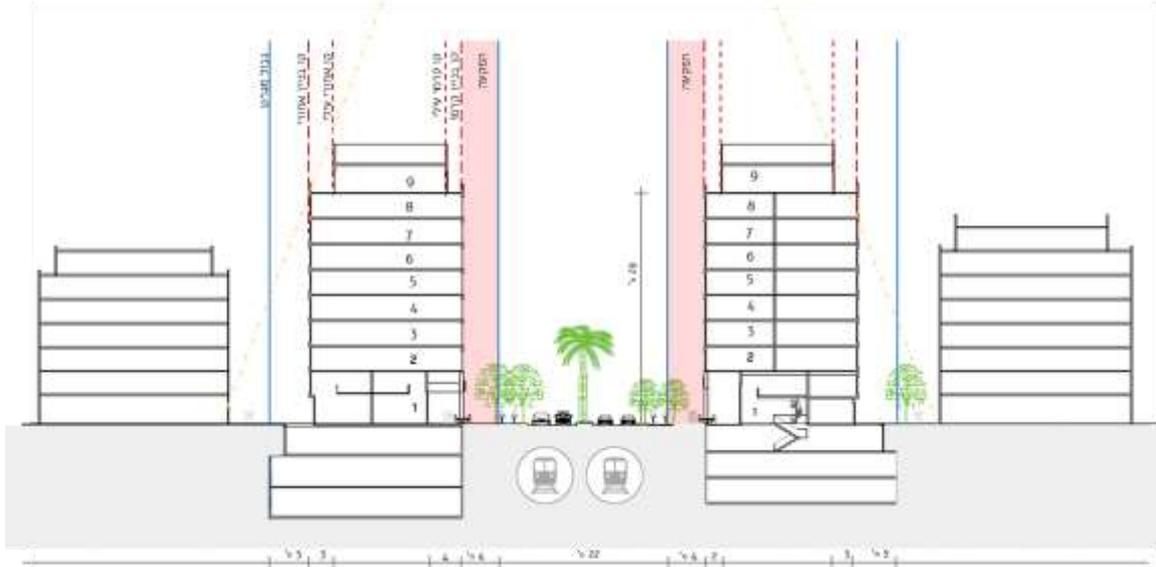
1. **זכויות בניה:**
 - א. הגדרת שטחי בניה מרביים בבניין טיפוסי הינן נפחיות ונקבעות ע"י קווי הבניה, מגבלות תכסית ומסי הקומות.
 - ב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות).
 - ג. זכויות בניה שלא ניתן יהיה לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו – מבוטלות.
2. **מספר קומות וגובה:**
 - א. מחוץ לתחום הכרזת אונסקו עד 9 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע (29 מ' לכניסה עליונה, 35 מ' גובה מירבי) .

ב. בתחום הכרזת אונסקו עד 7 קומות כולל קומת קרקע גבוהה ויציע

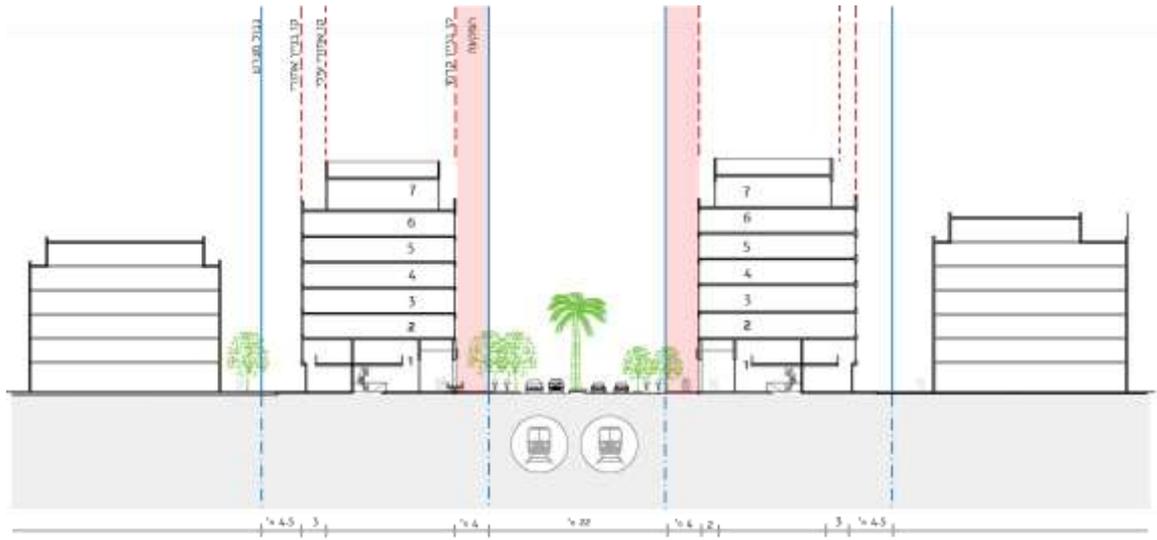
3. קווי בניין ובניה בקיר משותף במבנה טיפוסי לאורך הרחוב :

- א. במגרשים מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר המשותף, 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ' .
- ב. במגרשים בתוך תחום ההכרזה - קדמי אבן גבירול- בהתאם לקיים, במגרשים פינתיים קו בניין קדמי ברחוב ניצב - ע"פ הקיים, קו בניין צידי 0 בקיר משותף, 3 מ', קו בניין אחורי 4.5 מ'.
- ג. נסיגות בקומות העליונות: מחוץ להכרזה - 2 מ' בקומה עליונה בחזית אבן גבירול, 3 מ' בקומה העליונה בחזית אחורית. בתחום אזור ההכרזה: 2 מ' בקומה עליונה בחזית קדמית, 3 מ' בחזית אחורית.
- ד. בחלקות הבנויות בקיר משותף יותר חדר מדרגות משותף ומבואה אחת לשני בניינים צמודים.
- ה. במגרשים פינתיים, שעומקם קטן מ-12 מ' תתאפשר בהתאם לשיקול דעת בניה בקיר משותף עם מגרש גובל שאינו כלול בתחום התכנית. זכויות הבנייה יחושבו ע"פ התכנית התקפה בכל מגרש והנחיות הבניה בקיר משותף יהיו בהתאם לסעיפים הרלוונטיים בתוכנית זו.

חתך רחוב טיפוסי מחוץ ל אזור ההכרזה



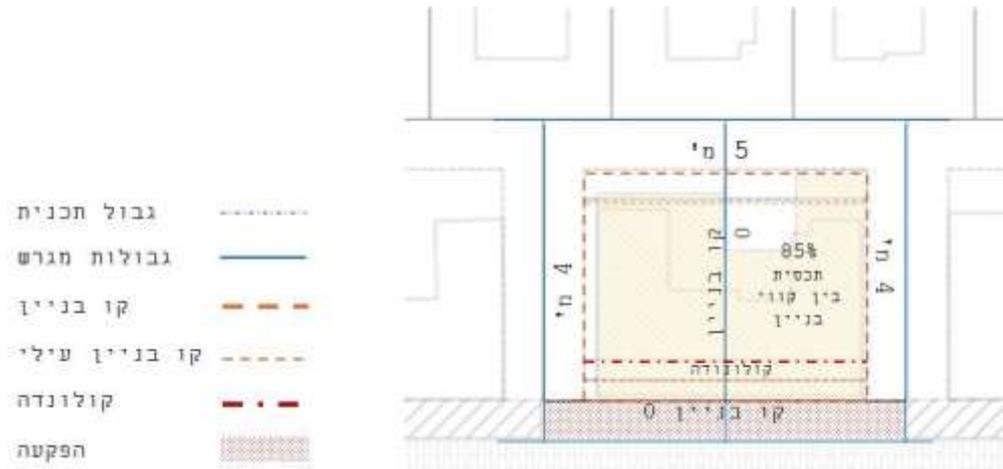
חתך רחוב טיפוסי באזור ההכרזה



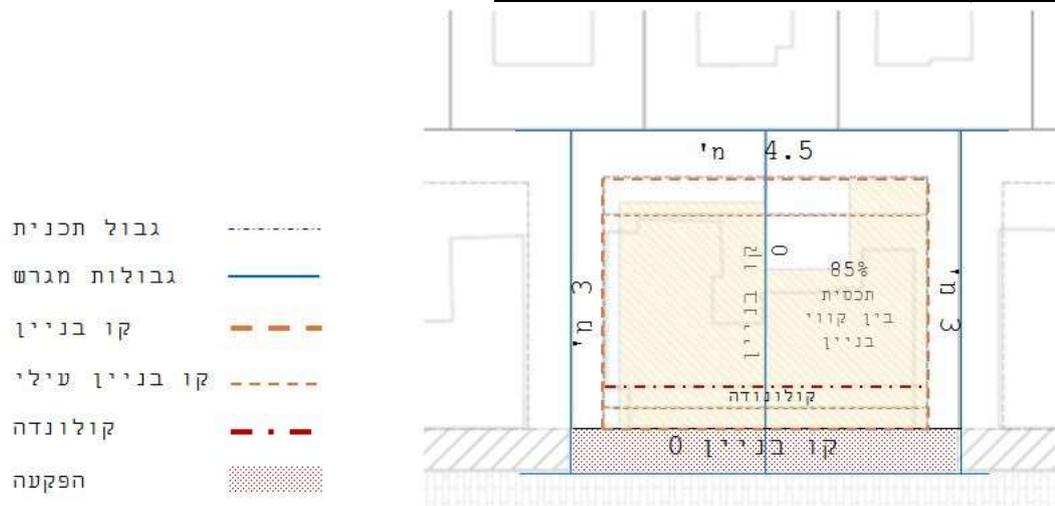
4. תכנית:

- א. 85% מהשטח התחום בין קווי הבניה של קומה טיפוסית.
- ב. במגרש בו שני קווי בניה הם 0 (קיר משותף משני הצדדים), תהיה התכנית 80% מהשטח שבין קווי הבניה.
- ג. במקרה של בנית ממ"קים במקום ממ"דים, יתווספו שטחים אלה מעבר לתכנית כאמור.

סכמת קווי בניה/תכנית במגרש טיפוסי מחוץ לתחום אזור ההכרזה -



סכמת קווי בניה במגרש טיפוסי בתחום אזור ההכרזה -



5. תמהיל שימושים:

- א. קומת הקרקע (0) ובקומת היצע- מסחר. כמו כן יותרו מבואות (בשטח המינימלי המותר) ושטחי שירות למגורים. בכל מקרה שטחי המסחר לא יפחתו מ-50% משטח הקומה.
- ב. קומה ראשונה (1) – תעסוקה. כמו כן יותרו שימושי מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. באזור ההכרזה יותרו גם שימושי מגורים בקומה זו.
- ג. קומות עליונות: מגורים. כמו כן יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ד. קומת מרתף ראשון (1-) - מסחר, תעסוקה, בילוי ותרבות, שימושים נילווים למלונאות, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, אחסנה וחניה במידה ויש למגרש גישה לחניה מרחוב ניצב או עורפי לאבן גבירול.

ה. בשאר המרתפים יותרו שימושים ע"פ תכנית ע"1 על שינויה.

ו. צפיפות:

א. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב ע"י חלוקת סה"כ השטחים לשימושי מגורים במקדם הצפיפות 70.

ב. גודל דירה מינימאלי – 35 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות).

ג. לפחות 25% מכלל הדירות במגרש יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטחים כוללים).

ז. תנועה וחניה:

א. לא יחוייב פתרון חניה מגרשים.

ב. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול, אלא מרחובות ניצבים או עורפיים.

ג. במגרשים בהם ניתן לאפשר חניון תת"ק, לא יוקצו מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית. ליתר הדירות תקן החניה היה התקן התקף לעת הוצאת התר הבניה. תקן זה הינו מקסימליץ

ח. הנחיות עיצוביות:

8.1 קולונדה

א. קומת הקרקע תכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.

ב. עומק הקולונדה המינימאלי- 4.5 מ'. במקומות בהם נותרת מדרכה הצרה מ 3 מ' מחוץ לקולונדה כתוצאה מתכנון מפורט של הקו הירוק, עומק הקולונדה המינימאלי יהיה 6 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים לא יעלו על 45 / 60 ס"מ. רוחבו המרבי של עמוד כלפי רחוב אבן גבירול לא יעלה על 45 ס"מ.

ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 5.20 מ'.

ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.

8.2 חזיתות:

א. אורך מבנה לאורך אבן גבירול לא יעלה על 70 מ' ולא יפחת מ 30 מ'.

ב. לא תותר הפניית מחסנים, מטבחים וחדרים טכניים לרחוב ראשי.

ג. לא תותר הפניית ממ"דים לחזית הקדמית.

ד. אורך החזית של יחידה מסחרית בקומת הקרקע לא יעלה על 12 מ"א לאורך אבן גבירול.

ה. עיצוב החזית לרחוב יכלול התייחסות עיצובית לקווי הקומות ולקצב הקולונדה.

ו. שטח הזיגוג בחזית הראשית לא יעלה על 60% מכלל שטח החזית. לא יותרו תריסים אטומים כלפי הרחוב

ז. תחוייב בניית פיר לאיוורור וארובות לשטח המסחרי עד מעל לקומת הגג. לא יותרו ארובות חיצוניות או פירים על גבי החזיתות.

9 מרפסות

א. יותרו מרפסות שקועות ולא תותר הבלטתן למישור החזית ולא תותר סגירתן.

ב. שטח המרפסות יחושב מעבר לתכסית כאמור בסעיף 4.

10. שלביות ביצוע:

ותותר הוצאת היתר בניה בתנאים הבאים:

1. המגרש הראשון הבנוי בקיר משותף מחוייב באישור תוכנית עיצוב ופיתוח עבור כלל המבנה הבנוי בקיר משותף בכל הנוגע לקולונדה, גובה הקומות, עיצוב החזית ונושאים נוספים להבטחת רצף הבינוי.

2. במגרשים סביב כיכר רבין (תוכנית 200) תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישורה של תוכנית עיצוב לבינוי סביב כל הכיכר אשר תכלול בין היתר שמירה על בניה אחידה לרבות מס' הקומות.

11. טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
זכויות בניה נפחיות באזור ההכרזה רחק כ-3.5 מחוץ לאזור ההכרזה כ-4.5		121%-161%	אחוזים	זכויות בניה למגרש טיפוסי
7 (בתוך אזור ההכרזה)	9 (מחוץ לאזור ההכרזה)	4	קומות	גובה אופייני
29	35	15	מטר	
נפחי, ובמסגרת 85% מהשטח המתקבל בין קווי בניה		35%-40%		תכסית
1. אין חובת התקנת מקומות חניה 2. במגרשים בהם ניתן להקים חניון לא תותר הקצאת מקומות חניה לדירות הקטנות כהגדרתן בתכנית זו. ליתר יח"ד תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף.				מקומות חניה

12. הוראות לתוספות בניה על מבנה קיים באזור ההכרזה

תוספת למבנה קיים תותר באזור ההכרזה בלבד ובתנאים הבאים:

- כל תוספת בניה מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו ע"פ תקן 413 ומשלוח הודעות וקבלת הסכמת החלקות הגובלות הבנויות בקיר משותף.
- תותר תוספת בניה של קומה וקומת גג חלקית.
- לא תותר הבלטת רכיבי חיזוק מעבר לקו חזית הבניין הקיים. עיבוי עמוד הקולונדה יהיה במימדים המינימליים לכיוון פנים הקולונדה בלבד. לא יותר עיבוי לכיוון חזית אבן גבירול.
- התאמת תוספת הבינוי להנחיות העיצוב.
- התאמת מימדי הקולונדה כמפורט בתוכנית זו, פרט לגובה והמרחק בין עמודים אשר נותרים ע"פ הקיים.

2. מוקדים ייחודיים ברחוב

מוקדים אלו יתוכננו בתוכנית זו ברמה מתארית. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת נוספת בסמכות מקומית אשר תכלול הקצאת שטחי ציבור בנויים.

א. גן העיר ולונדון מיניסטור

1. תותר תוספת בניה בדופן הפונה לרחוב מעל הבינוי הקיים בגובה כולל של 6 קומות וקומת גג חלקית ובהתאמה למאפייני הבינוי המוצעים בתכנית.
2. הקצאת שטחי ציבור תהיה בהתאם לפרוגרמה שטחי ציבור שתלווה את קידום התכנית.
3. שימוש ציבורי במפלס הגג הקיים.
4. קווי בניה - קו בניה קדמי לאבן גבירול 0. עומק האגף החדש לא יעלה על 20 מ'. מרחק מינימאלי ממגדל המגורים הקיים - 20 מ'.
5. היקף השטחים:

גן העיר: תוספת שטח ים כוללים (ברוטו) בהיקף של 10,000 מ"ר
 לונדון מיניסטור: תותר תוספת שטחים כוללים בהיקף של עד 5000 מ"ר
 6. תמהיל שימושים סופי יקבע במסגרת התכנון המפורט ובכל מקרה יכלול שטחי ציבור בנויים אשר יירשמו
 ע"ש העירייה בהיקף שלא יפחת מ- 35% מכלל השטח.

שטחי בניה בשטח התוכנית:

מגורים	מצב קיים בנוי	תוספת למצב הקיים	מצב מוצע מתוכנן (על קרקעי)
מגורים	197,000 מ"ר	כ- 150,000 מ"ר	375,000 מ"ר
יח"ד למגורים	2,200 יח"ד	כ- 2,300 יח"ד	4,500 יח"ד
מסחר	48,000 מ"ר	כ- 20,000 מ"ר	70,000 מ"ר מתוך זה כ 65% במבנים הטיפוסיים
תעסוקה/מלונאות/מסחר נוסף על החזית המסחרית,	45,000 מ"ר	כ- 15,000	כ- 60,000 מ"ר

*נתונים מצב קיים ע"פ יחידה אסטטגית מתוך ארנונה, נתונים מצב מוצע ע"פ מימוש מלא של התכנית.

במהלך חודש מרץ 2019 נערכו מפגשי ידוע הציבור בהם עלו הנושאים הבאים:

- יש להביא בחשבון בקביעת צפיפות יח"ד מצב קיים של יח"ד גדולות.
- מניעת כניסה לחניונים תת קרקעיים
- אופן ההתחדשות סביב כיכר רבין הבנויה כיום בגובה של 6 קומות בתחום ההכרזה המאפשרות עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- מצב זכויות הבניה בגין ההפקעה
- שמירת העצים
- מענה לצרכי הציבור בגין תוספת יח"ד שהתוכנית מציעה .
- נושאים הקשורים לתכנון ועבודות הרק"ל (הקו הירוק) בכל הנוגע ל לוחות זמנים, הסדרי תנועה, הפקעות, אזורי התארגנות, מיקום תחנות וכו' .

ח"ד צוות:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0008-19/ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את עיקרי התוכנית.
 דני לזר: מציג את התוכנית במצגת.
 דורון ספיר: אנחנו רוצים לעודד דירות יותר קטנות שמיועדות לבודדים בעיר והיום גרים בכל מיני מרתפים רוצים ליצור מלאי חדש בעיר אז אם אפשר להוריד את הגודל ולעודד ממ"קים.
 גילה גינסברג: אתה מציע שיהיו דירות קטנות יותר מ50 מ' לפי התקנות?
 אודי כרמלי: דירות של 23 מ' יהיו דירות טובות לצרכים הללו.
 מלי: אמרת שאם רק מעבים זו קומה וחצי
 דני לזר: רק בתחום ההכרזה
 אורלי אראל: הזכויות שלא בחלק של ההכרזה אי אפשר לעלות מעל 6.5 קומות אין אפשרות לתוספת אל להריסה ובניה מחדשה.

מלי פולישוק : בשטח ההכרזה זה או או וכמה תוספת?
 דני לזר : עוד קומה.
 מלי : ההבדל הוא עוד קומה.
 ליאור שפירא : מה בנוגע ללונדון מניסטור.
 יום : התוכנית נותנת זכויות מתאריות רק בלונדון מניסטור. צריך תוכנית מפורטת נוספת כדי לממש אותם. ההצעה היא לתת זכויות כדי לבנות את הדופן של הרח' מעל המסד הקיים.
 אסף הראל : האם ההבדל בין אזור ההכרזה לאזור לא בהכרזה הוא ענין תכנוני או חוקי למה לא עושים 7 קומות לכל האורך.
 דני לזר : כשעשינו את תוכניות המדיניות הצענו לחרוג מאונסקו והועדה טענה שאי אפשר וחזרנו לועדה.
 אורלי אראל : עיריית ת"א חתומה על הכרזת אונסקו.
 אסף הראל : למה לא לשמור על הרציפות?
 גילה גינסברג : המדיניות נחצית באזור כיכר רבין ניתן לקיים מדרום לכיכר רבין בניה נמוכה יותר גם ברובעים זה ככה ובהמשך להעלות.
 אסף הראל : בדופן המזרחית, מדוע לא שומרים שם על 7 הקומות בדיוק שאבן גבירול עולה כל המתחם משתנה מדוע לא עושים בחזית הרחוב?
 דני לזר : הסימטריה לאבן גבירול הוא רחב אנחנו רוצים להדגיש אותו באופן תלת מימדי לא להשוות אותו לרובע.
 אסף הראל : באזור ההכרזה אין מרתפים?
 דני לזר : רק באופציה של העיבוי זה לא ראלי לעשות את המרתפים בהליך של עיבוי.
 אסף הראל : אני מתכוון לבניה חדשה לאחד יש מרתפים לשני אין מרתפים.
 אורלי אראל : טעות נתקן את זה שתי קומות עיקרי אין בעיה עם זה.
 אסף הראל : תמהיל השימושים גם בקומות העליונות רוצים לאשר מסחר תעסוקה בקומות העליונות ולא רק בקומה הראשונה.
 דני לזר : אם יש עסק שרוצה לעשות כלבו על חשבון המגורים אנחנו לא מתנגדים .
 אסף הראל : חלק מאופיו של אבן גבירול זה המסחר והתעסוקה.
 אורלי אראל : דווקא ברח' הזה אנחנו רוצים להשאיר את עירוב השימושים. זהו רח' שהוא פעיל.
 אסף הראל : האם יש הדמיה של לונדון מניסטור וגן העיר
 דני לזר : מציג את ההדמיה.
 גילה גינסברג : המוטיבציה לנקודתיות הזו היא ההזדמנות לעשות עירוב שימושים ותוספת שטחי ציבור.
 מלי פולישוק : אתם לא חושבים שאבן גבירול צריכים קצת מרווח של אויר.
 אורלי אראל : אתם רוצים להוריד את לונדון מניסטור ולהשאיר את גן העיר
 אסף הראל : להוציא את שניהם.
 אורלי אראל : המשמעות היא היות שבמימוש לא נוכל לקבל שטחי ציבור, המגרשים הללו הם הפוטנציאל לשטחי ציבור לאורך אבן גבירול.
 דורון ספיר : אני מציע לאשר בלי שני המגרשים הללו ולקיים על זה דיון נפרד.
 אודי כרמלי : יש כאן טענה שלא כל המשמעויות הובנו לועדה.
 אורלי אראל : תאשרו עם זה ובתנאי ונחזור עם משהו יותר הדמיתי רק כתנאי להעברה למחוז
 אופריה יוחנן וולק : אם מאשרים את שטחי הציבור יש רעיונות למה.
 דורון : נאשא את התוכנית בכפוף לדיון נוסף לגבי 2 המתחמים האלה לענין הבינוי לונדון מניסטור וגן העיר.

מלי פולישוק : מי שצריך דירה של 23 מ' הוא לא צריך גן ילדים
 אורלי אראל : גודל הדירות 25% דירות קטנות לפי הגודל המינימלי שרשום בחוק. ונזקק את נושא הצפיפות.

הועדה מחליטה :

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

1. לקיים דיון נוסף בענין תוספת הבניה על גן העיר ולונדון מניסטור
2. גודל הדירות המינימלי יהיה על פי המינימום שנקבע בחוק בכפוף לבניית ממ"קים

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי

דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה

בהמשך להחלטת הוועדה להעברת התכנית לדיון בהפקדה הוועדה המחוזית בכפוף לבדיקה נוספת לתוספות במגרש גן העיר ולונדון מיניסטור, התקיים דיון אצל יו"ר הוועדה וסוכם כי בשל מורכבות הבעלויות, ניתן יהיה לקדם תכנון במגרשים אלה לפי הצורך בנפרד, ולפיכך הם לא יכללו בתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

גילה: מדווחת על העברת התוכנית להפקדה בוועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0022-19'ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

עידכון לתכנית רחוב אבן גבירול ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78

רקע: תכנית רחוב אבן גבירול הומלצה להפקדה בתאריך 1.1.20. מסמכי התכנית הועברו ללשכת התכנון של הוועדה המחוזית וכעת ממתינים לדיון הפקדה.

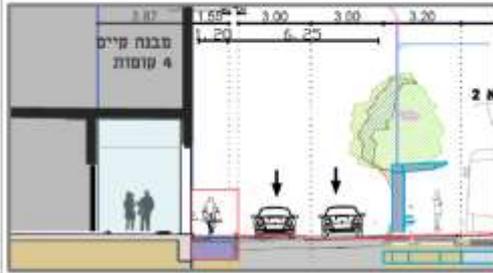
במקביל, עם התקדמות התכנון המפורט של הקו הירוק בתחום הפורטל הממוקם במקטע שבין כיכר מילאנו וצפונה עולה כי עפ"י רוחב זכות הדרך הקיים, ועפ"י התכנית לביצוע של קו הרק"ל, לא נותרת מדרכה מחוץ לקולונדה הקיימת ותנועת הולכי הרגל תוכל להתקיים רק בתחום הקולונדה. בצמוד לקולונדה ימוקם שביל אופנים אשר עלול להוות סיכון בטיחותי להולכי הרגל. בנוסף, במקטע זה לא ניתן יהיה לבצע נטיעות.

לאור האמור לעיל מוצע להוסיף לתכנית רחוב אבן גבירול כלהלן:

1. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
2. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

חלו

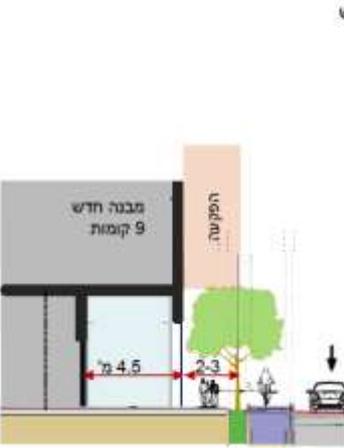
תת"ל 71ב- חתכים טיפוסיים - פורטל נרדאו - דופן מערבית.
אין מדרכות מחוץ לקולנודה



רציף נרדאו - מצב מתוכנן, תת"ל 71ב



הורקט-שמעון התרסי - מצב מתוכנן, תת"ל 71ב



חלופה ב - הפקעה

- מדרכה מחוץ לקולנודה כמו בכל חלקי הרחוב האחרים.
- קולנודה דומה לשאר חלקי הרחוב.
- פגישת בזכוכית (כ 150 מ"ר לכל 1 מ' הפקעה לכל מטר).
- חוסר אחידות במישור חזית הרחוב בשלבי המימוש השונים.
- כנראה מחייב מימוש משותף לכל מבנה.

בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית על עדכנון לתכנית ופירסום תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כמפורט מטה:

3. לאורך החלקות המערביות במקטע שבין שדרות נורדאו עד רחוב בני דן תיקבע הפקעה ברחוב 3 מ'. יצויין כי הפקעה זו מותנית במימוש הריסה ובניה מחדש מכוח התכנית.
4. בנוסף, מוצע לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 למשך שנה או עד למועד הדיון בהפקדה בוועדה המחוזית: תנאי להוצאת היתר בניה בחלקות הכלולות במקטע המערבי שבין שד' נורדאו עד רחוב בני דן יהיה קו בנין 3 מ' בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9134 - תמהיל שימושים פארק התחנה	10/02/2021
דיון באישור מדיניות	6 - - '21-0004

נושא: מסמך מדיניות שימושים פארק התחנה.

מטרת הדיון: קביעת מדיניות שימושים עבור פארק התחנה (מרחב הכולל את שטח התחנה הקיים ושטח מוזיאון בתי האוסף שהתפנה).

מיקום: שטח פארק התחנה גובל בשכונת נווה צדק ממזרח, תחנת הרכבת הקלה ופארק המסילה מצפון מזרח וחניון התחנה ממערב.

גוש/חלקה:

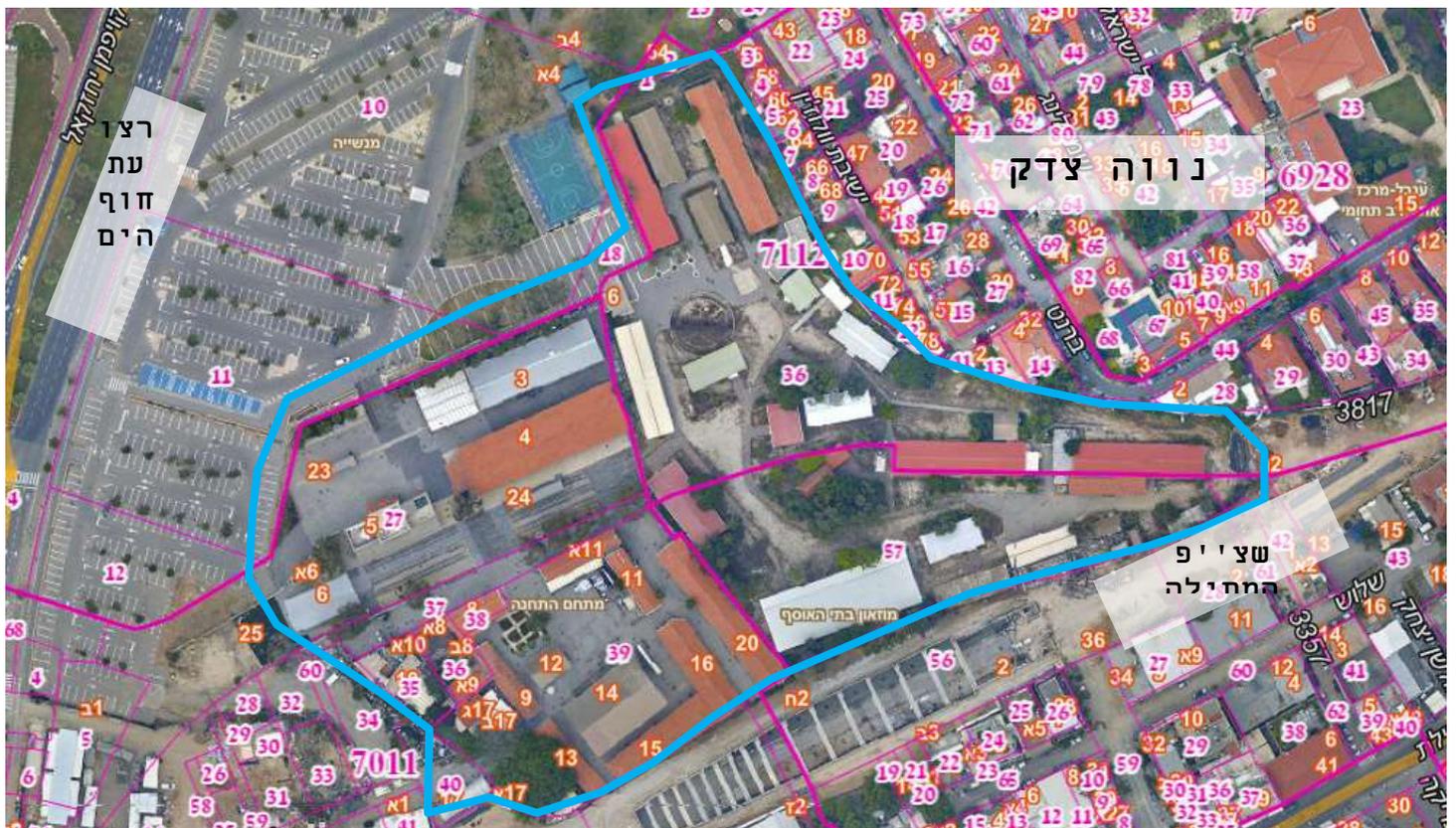
מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	מס גוש	שטח
42-44,21,9-11,67,57,54,47	56,22-41,1-8,68-69,58-60	חלק	7011	תחנה
56,42-43,60-61,28	59,57,29-37,27	חלק	7041	מוזיאון בתי האוסף

בסמכות: וועדה מקומית.
שטח קרקע כולל: כ-42 דונם

בעלות: רמ"י

מתכנן: בילד אסטרטגיה אורבנית, משרד אדריכלות נוף "נחלת הכלל", AMPM ניהול פרויקטים.
עיריית תל-אביב-יפו: מינהל הנדסה: מחלקת תכנון מרכז ומחלקת השימור, היחידה לתכנון אסטרטגי, רישוי עסקים, אגף נכסים, אגף שפ"ע.

יום: וועדה מקומית לתכנון ובניה, חברת אתרים.
מפת מיקום:



מטרת המסמך:

עדכון מדיניות השימושים עבור שטח פארק התחנה. לקראת פקיעת תוקף החלטת וועדת הערר למתן שימושים חורגים לתחנה בחודש מרץ 2021, חברת אתרים מבקשת לעדכן את מדיניות השימושים בתחנה ולהגדיר שימושים בשטח מוזיאון בתי האוסף לשעבר שעה כה היה סגור. זאת, על מנת ליצור מדיניות אחידה עבור שטח פארק התחנה (מוזיאון בתי האוסף לשעבר והתחנה). המדיניות המוצעת תשרת את תושבי העיר ובאיה לאורך כל שעות היום וימות השבוע. חיבור מוזיאון בתי האוסף והתחנה למרחב אחד: פארק התחנה- יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים. המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

סקירה כללית-

מרחב מנשיה מתפרש על שטח של 120 דונם הממוקם מדרום מערב לנווה צודק. בחלקה המזרחי של התחנת הרכבת ההיסטורית שנבנתה בשלהי המאה ה-19 נמצא שטח מוזיאון בתי האוסף לשעבר. מוזיאון בתי האוסף משתרע על פני כ-20 דונמים ונמצא ברחוב אילת פינת אליפלט בצמוד ל"תחנה". בשנת 2004 החלה עיריית תל-אביב-יפו בשיקום מרחב תחנת הרכבת יפו. המבנים תועדו ושומרו, במסגרת השיפוץ הוסב המרחב למוקד תרבות, בילוי ופנאי. בשנת 2010 נפתח התחנה לקהל הרחב. פיתוח "התחנה", נעשה ביוזמת עיריית תל אביב-יפו. המודל הכלכלי הנבחר לפיתוח המתחם היה שיטת שותפות ציבורית- פרטית. במסגרת השותפות: הגוף הפרטי מקבל זיכיון להפעלה וחכירה של מרחב התחנה, לתקופה קצובה, בתנאי לשיפוץ התחנה ונשיאה של כלל ההוצאות המגולמות בתהליך. במכרז זכו חברות ויתניה וחברת פלורנטיין א.מ. נכסים והשקעות, החברות הזוכות נשאו בעלויות השיפוץ השימור והפיתוח בתמורה לחכירת המבנים לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות ודמי שכירות קבועים. כשהשימושים במבנים תואמים את החלטת הוועדה המקומית וועדת הערר. סיום תקופת זכיון החברה המנהלת נגמר בתאריך 1.08.20 ניהול התחנה הועבר לחברת "אתרים". עם שינוי זה, מוצעת גם מדיניות שימושים מעודכנת עבור מרחב "פארק התחנה". חזון התכנית הוא להנגיש את מרחב פארק התחנה לציבור הרחב ולשלב שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. הדבר יתאפשר בזכות פתיחת מעברים לשכונות הסמוכות כגון רחוב אמזלג וישיבת וילוז'ני, שצ"פ המסילה והמושבה האמריקאית. השמשת המרחב הציבורי הפתוח לטובת הציבור באמצעות תכנית עבודה מבוססת שלביות ושימושים זמניים עד ליישום תב"ע מנשיה.

רקע היסטורי

מרחב פארק התחנה (תחנת הרכבת ושטח מוזיאון בתי האוסף) משתרע על שטח של כ-40 דונם וממוקמים דרומית לשכונת נווה צדק. כל האתרים, המבנים ומרכיבי הנוף המיועדים לשימור במרחב זה הינם ציבוריים/בעלי אופי ציבורי והיו כאלה (פרט למספר מועט של מבני מגורים) גם בתפקודם המקורי ההיסטורי.

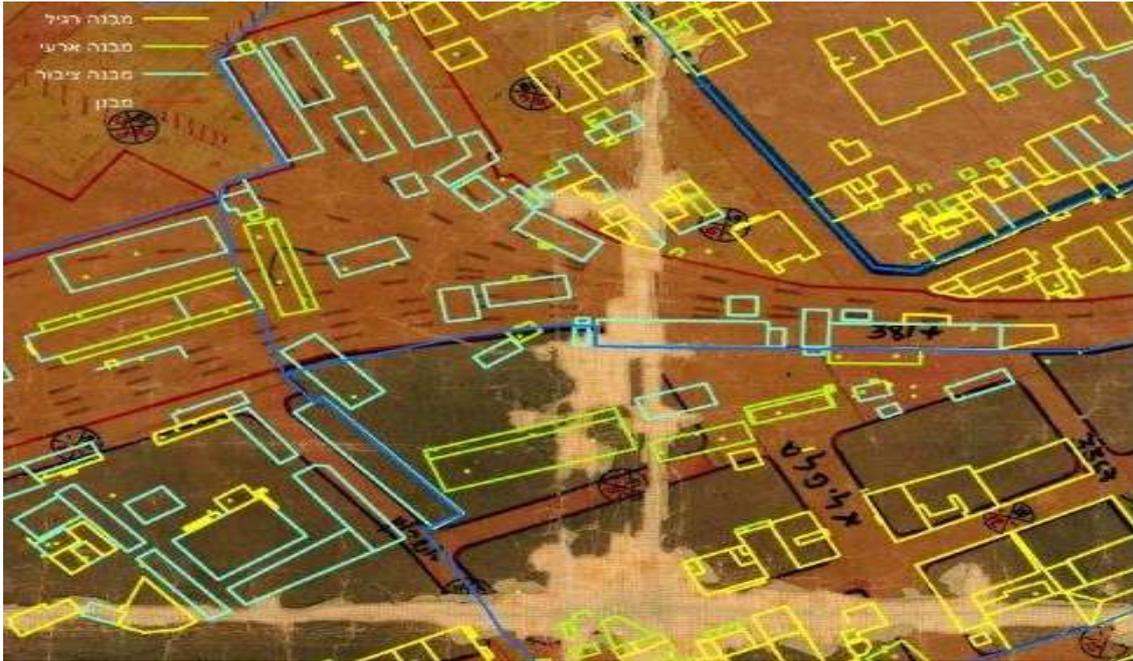
המרחב הנופי התאפיין בצמחייה רבה שהייתה חלק בלתי נפרד טרם הבניה, בעיקר באזור בית החרושת והדרך המקשרת בינו לבין המושבה האמריקאית הגרמנית.

תחילה, נבנה מרחב תחנת הרכבת (1892) ובסמוך לו, מדרום, הוקם בית החרושת לאלמנטים טרומיים מבטון של משפחת וילנד (1902 והלאה). מיקומו של זה נבחר בעיקר בשל סמיכותו לתחנת הרכבת מתוך כוונה להשתמש בשירותי הרכבת לשינוע המוצרים אל יעדס. הקרבה אל המושבה הטמפלרית האמריקאית-גרמנית "וולאהאלה" הייתה חשובה ואפשרה למשפחת וילנד שהקימה את ביתה בתוך שטח בית החרושת להינות מקשרי קהילה עם שאר הקהילה הטמפלרית. עם השנים ובהדרגה, פסקו תחנת הרכבת ובית החרושת מתפקודם וחלק מהמבנים זכו לשימושים חדשים- מפעל טוויה, שימושים צבאיים של ממשלת המנדט הבריטי, ולאחר קום המדינה- שימושים ביטחוניים ומוזיאליים של צה"ל ומשרד הבטחון. חלק מהמבנים והאלמנטים במרחב הפתוח נותרו עזובים ומצבם הדרדר במהלך השנים.

עם קידום יוזמת עיריית תל אביב-יפו בשיקום התחנה, בשנת 2002 דנה הוועדה המקומית בבקשת העירייה לשימוש חורג בתחנה, ואישרה זאת בשנת 2007 לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו לבקשה. במקביל, בשנת 2004 החלה העירייה בתיעוד ושיקום חלק משטח תחנת הרכבת ותת מתחם וילנד. בשנת 2008 החל אכלוס העסקים והתחנה החלה לפעול כמתחם בילוי, תרבות ופנאי.

רקע- סטטוטורי- מצב תכנוני מאושר

1. תכנית תא/1200- שטח התחנה כלול בשטח המוגדר כ"שטח לתכנון בעתיד". סעיף 14 בתכנית קובע כי "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד".
2. יפו A- התוכנית קובעת ומגדירה את תת מתחם "תחנת הרכבת" "כאתר ציבורי" ואת תת מתחם "וילנד" "כאזור מסחר". בדומה לכך, התוכנית מגדירה ומייעדת את שטח מוזיאון בתי האוסף כאזור ציבורי ובחלקו נמצא על אזור דרך מוצעת לצד אזור מסחר. (קומפילצית מבנים של מוזיאון בתי האוסף על תשריט תכנית יפו אי).



3. **תכנית תא/5000- תכנית המתאר.** התכנית מגדירה את ייעוד הקרקע של שטח פארק התחנה ומתייחסת לקרקעות בכמה נדבכים המצורפים בנספחים. להלן הפירוט:
 - יעוד מגורים מוטה מלונאות (30% לפחות).
 - חזית מסחרית לכיוון רח' קויפמן והמשך רחוב שבזי.
 - המשך רחוב שלבים.
 - ציר ירוק עירוני המלווה את רחוב שלבים, ציר המסילה ואת רחוב קויפמן, מוסד ציבורי עירוני.

נספח עיצוב עירוני:

 - מרקם לשימור במרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף
 - גובה בינוי: עד 8 קומות
 - אזור תכנון:

- 502 ג' שכונת מנשיה: תכנית מפורטת תיערך לכלל השכונה בהתאם לעקרונות הבאים: ייקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.
- יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 דונם לפחות
- ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה".
- תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית תקבע הוראות שלביות ויחס המרה להחלפת החניה העילית במתחם 502 א' בעורף החוף.

4. תא/2650/ב' - תכנית לשימור מבנים של תל-אביביפו חלה על שטח פארק התחנה. התכנית קבעה 11 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתחנה: 4,5,8,10,12,13,14,15,16,20.

5. תא/4408 - שכונת מנשיה- (תכנית בהכנה) תכנית זו קובעת מגוון שימושים - מגורים ותיירות, תעסוקה, מלונאות, חזיתות מסחריות, שטחים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, לשימור ומבנים לשימור.

התכנית קובעת מערכת רחובות חדשים בחיבור למערך הרחובות העירוני הקיים, מייצרת מגרשים חדשים לבינוי, מרחיבה וקובעת את השימושים ואופי הבינוי בתחנה לשימור. בתחום התכנית מיועדים שטחים פתוחים ציבוריים ושטח כיכר עירונית הממשיכים יחד את הציר הירוק ממסילת הרכבת הישנה ויוצרים חיבור פתוח ורציף עד חוף הים. בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורי, וכן מבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף. התכנית קובעת את מרבית המבנים הכלולים במתחם התחנה כמבנים לשימור (16) ובשטח המוזיאון בתי האוסף (4 מבנים + 4 מונומנטים היסטוריים). התכנית אושרה בועדת השימור בתאריך 15.4.18.

מפת מבנים לשימור:



מקרא:
 אדום- מבנים לשימור
 ירוק- סככות



מצב השטח בפועל-

מרחב "פארק התחנה" שרוי במיקום גאוגרפי ייחודי; בגבולו הדרומי של פארק התחנה הוקם פארק המסילה המהווה שצ"פ לינארי של הולכי רגל ורוכבי אופניים מפאתי שדרות רוטשילד. לקראת סוף שנת 2022 עתידה להיפתח תחנת הרכבת הקלה; צפי הנוסעים היומי בתחנה עומד על אלפי עוברים ביום. בצידו המזרחי של פארק התחנה שוכנת שכונת נווה צדק. מצפון לפארק נמצאת המושבה האמריקאית, שכונת נווה ופאתי יפו. בנוסף, פארק התחנה נמצא בסמוך לרצועת חוף הים של העיר, הטיילת וכביש קויפמן.

שטח פארק התחנה מורכב מחיבור של מוזיאון בתי האוסף לשעבר והתחנה ושטחים. אזורים אלה מתאפיינים בערכים היסטוריים, מורשת אדריכלית וערכים תכנוניים, אורבניים, נופיים ותעשייתיים. לאלו זהות עירונית ומאפייני בינוי ופיתוח ייחודיים. בשטח התחנה מתקיימת בעיקר פעילות מסחר, בילוי ופנאי. בשנים האחרונות, תנועת המבקרים בשטח הפכה דלילה.

הפארק משתרע על כ-40 דונם, מתוכם כ-20 דונם שטח התחנה: 5.3 דונם בנוי, שטח מוזיאון בתי האוסף לשעבר מתפרש על פני כ-20 דונם מתוכם 6.3 דונם בנוי. בשטח התחנה קיימים כ-24 מבנים בשטח בנוי של כ-5,000 מ"ר. מרבית המבנים נבנו בתקופה העות'מנית וארבעה מבנים נוספים נבנו בתקופת המנדט. בשנת 2008 שטח תחנת הרכבת שוחזר ושופץ ביוזמת עיריית תל-אביב-יפו. נכון להיום (דצמבר 2020) יותר מ-40% מהנכסים אינם מאוכלסים.

מוזיאון בתי האוסף מתפרש על שטח של כ-20 דונמים ומתוכם 6,300 מ"ר בנוי. על פני השטח הבנוי מצויים 25 מבנים בגדלים שונים בין 600-90 מ"ר. בשנת 2020 החלה חברת אתרים בביצוע מדידות, סקרי תשתיות, תקשורת, חשמל, אינסטלציה ומבנים בשטח. לאחר סקר מקיף, ניכר כי מרבית המבנים דורשים שיפוץ ברמות התערבות קלה בלבד והם ניתנים להשמשה תוך תקופת זמן קצרה לטובת שימושי ביניים עד ביצוע תכנית מנשיה.

לאחר בדיקת התשתיות בשטח המוזיאון, ניכר כי רובן נמצא במצב תקין, בהתאם לשימושי המבנים שיקבעו יורחבו התשתיות ויותאמו למצב ההפעלה החדש. בשטח המוזיאון שטח ציבורי פתוח גדול ממדים המתפרש על למעלה מ-12,000 מ"ר המאופיין בצמחייה ים תיכונית רבה לרבות עצי אלון, דקלים, צמחיית בר ועוד. בעזרת עבודות גינון ופיתוח נוף קלות ניתן להשמישו לפארק.

מיקום, נגישות וחנייה-

פארק התחנה נמצא במרחק הליכה/רכיבה ממוקדי פעילות רבים; פארק צ'ארלס קלור, הטיילת, שכונת נווה צדק, שכונת פלורנטין, המושבה האמריקאית, יפו העתיקה ושוק הפשפשים.

- פארק התחנה ממוקם על החיבור שבין שדרות ירושלים ופארק המסילה, צמוד לגן ברנט זרח. הפארק נמצא בטווח הליכה קצר מרצועת חוף הים והטיילת. לאורך כל הטיילת ישנם שבילי אופניים שמאפשרים הגעה נוחה עד לכניסה לפארק.
- בסמוך לו, נמצא חניון אחוזת חוף עם למעלה מ-600 מקומות חניה אשר עתיד להפוך לתת קרקעי עם ביצוע תכנית מנשיה. ליד החניון יש תחנות אוטובוס המאפשרות הגעה בתחבורה ציבורית וכן מצויות חניות של כלי תחבורה דו-גלגליים שיתופיים.
- כיום ישנו תימרוור האוסר כניסת כלי תחבורה לרבות דו-גלגליים לתחנה. בקרבת המקום יש מתקנים לקשירת האופניים.

בשנת 2022 תתחיל לפעול הרכבת הקלה הצמודה אל פארק התחנה. כמו כן, רחוב שלבים/ אליפלט עתיד להפוך לציר ירוק ראשי ובו תנועת אוטובוסים, הולכי רגל ואופניים. תחנת הרכבת הקלה היא אחד היתרונות הגדולים בחטיבת קרקע זו.

מדיניות שימושים קיימת:

בשנת 2002 קבעה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, "שבשל מיקומו הייחודי של שטח התחנה, חשיבותו ההיסטורית ואיכויותיו האדריכלית מומלץ להפוך אותו לאזור בילוי, נופש, תרבות ופנאי ולפתוח אותו לציבור הרחב".

- לאחר דיונים ובחינת התנגדויות שעלו, בתאריכים 12.04.2004 ו-24.08.2005 וועדת הערר המקומית לתכנון ובנייה של תל-אביב יפו דנה ואישרה פרסום לשימוש חורג למתחם תחנת הרכבת ביפו לתקופה של 10 שנים.

המבנים בתת מתחם הרכבת מצויים על פי תכנית יפו A באזור לאתר ציבורי. שימוש במבנים אלו ובמתחם כולו לייעוד של תרבות, בילוי ופנאי דרש הליך שימוש חורג. המבנים בתת מתחם וילנד מותרים על פי עמדת הוועדה המקומית לפי תכנית יפו A לשימוש מסחרי ולכן לטענת הוועדה אין צורך בהליך של קבלת היתר שימוש חורג. על פי התכנית השימוש למסחר הם השימושים המותרים גם באזור דירה א', ב', ג' ובאזור מסחר.

למרות שקיימת בעייתיות רק בנוגע לארבעה מבנים לשימור בתת מתחם הרכבת, העירייה פרסמה הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ביחס לשימושים שהכוונתה לבצע ביחס ל-22 מבנים לשימור, שיקום ושיפוץ הקיימים במתחם התחנה כולה.

הוועדה המקומית אישרה רשימת שימושים שיותרו בתחנה:

- בתי אוכל ומשקה.
- מסחר קמעונאי בחנויות בשטחים של עד 200 מ"ר. ניתן יהיה לשלב עד 2 חנויות עוגן בשטח כולל של עד 500 מ"ר. לא יאושר שימוש למרכול- סופר מרקט לממכר מזון.
- ירידים- הפעלת ירידים בשטחים הפתוחים בכפוף לאישור החברה המנהלת והגורמים העירוניים: סטודיו, גלריות לאומנות, מוזיאונים וסדנאות אמנים.
- עינוג ציבור (תיאטראות, אולמות אירועים, קולנוע, אולמות קונצרטים, אולמות ריקודים וכו')
- בתוך המבנה בלבד.
- פאבים ודיסקוטקים בכפוף לעמידה בדרישות בידוד אקוסטי תוך מניעה של כל מטרד לסביבת המגורים.
- מכללות בכפוף להתאמת אופי המכללה ולפעילות בתחנה.
- משרדים בהיקף שלא יעלה על 10% משטח המבנים;
- מלונאות ואכסניות
- לא יותרו עסקי מלאכה ויצור לשימוש תעשייתי.
- על פי הוראות וועדת הערר, יוגבל השימוש החורג ל- 10 שנים (מרגע אכלוס המבנים).

הוראות נוספות שקבעה הוועדה המקומית:

- מהנדס העיר יהיה רשאי לשקול אישור השימוש לכל עסק בהתאם לתמהיל והשימושים בשטח.
- השמעת מוזיקה תהיה בתוך המבנים בלבד בכפוף לעמידה בדרישות בידוד אקוסטי ומניעת מטרדים לסביבת המגורים הסמוכה

- פרגודים- תתאפשר הקמת פרגודים כסגירות חורף לתקופה קצובה, כמקובל בעיר. יוצרו סגירות חורף בשטחים הפתוחים הצמודים למבנים, בכפוף להתאמת הסגירה לתכנית הפיתוח לאישור מה"ע.
 - יותרו התאמות פיזיות של המבנים לצורכי תפעול ושימוש מודרני בהם, זאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - במכרז השיוק יוכנס תנאי כי למה"ע יש שיקול לדעת לאישור השימוש המבוקש בכל מבנה ומבנה.
- בעקבות הפרסום הוגש ערר על ידי תושבים המתגוררים בשכונה נווה צדק הסמוכה. עילת הערר- התנגדות לשימושים המתוכננים במתחם בו פעל לפני קום המדינה בית החרושת "וילנד" והתנגדותם להתרת שימוש חורג במתחם תחנת הרכבת הישנה. בתאריך 24.1.2008 ניתנה החלטה בעניין זה על ידי ועדת הערר המחוזית לפיה הועדה מתירה את השימושים החורגים המבוקשים במבנים המצויים במתחם.

ועדת ערר המחוזית קבעה הגבלות נוספות על השימושים בקשר למבנים ספציפיים:
וילנד

- לא יותרו שימושים של בתי ספר, מכלות ואלפני הפקות
- שימוש למשרדים- יותר עד 10% אולם אך ורק לצורך קיומם של משרדי הגופים אשר יתפעלו וינהלו את השטח:
- מבנה 12- לא ישמש כבית אוכל ומשקה כגון מסעדות, בתי קפה, בארים, מזון מהיר וכיוצ"ב. השימוש המותר במבנה זה יהיה לחנות למעט חנות אופנה ושימושים בעלי תכני תרבות (אומנות, מידע ותצוגה למבקרים, גלריות לאומנות ועיצוב, סטודיו לאומנים ואמנים, למעט מופעי תרבות).
- וילה וילנד- השימושים שאותם ירצה היזם לעשות בוילה וילנד יקבלו מראש את אישור צוות השימור של העירייה, אשר יודא כי שימוש זה לא יפגע במבנה ובחלקיו הפנימיים ובמיוחד ציורי הקיר ועיטורי התקרות;
- השימוש לבתי אוכל למינהם במבנה לא יעלה על 50% משטח המבנה.
- ביחס לשימושים במבנים המצויים בשטח וילנד, אין צורך לנקוט בהליך של קבלת שימוש חורג מההיתר.

תחנת הרכבת

- מבנה 5 (מבנה תחנת הרכבת)- בר, בית קפה, גלריה לאומנות/עיצוב, מסחר. שטח אשר לא יפחת מ-40 מ"ר, מתוך שטח המבנה ייועד לתצוגה המתארת את "סיפור" המבנה.
 - מבנה 4 (מבנה מחסן הסחורות)- מסעדה, בר, אטרקציות תיירותיות (מרכז מבקרים/מידע חוויתי), מוזיאון, מועדון ג'אז, גלריות, פעילות תרבות/ אומנות, בית ספר ייחודי (מכללות לתחומי הכשרה יחודיים), מסחר (חנויות ספרים, כלי בית, פרטי עיצוב, בית ספר לאופנה, חפצי אומנות, תכשיטים, רהיטים וכיוצ"ב).
 - בית קפה/מסעדה יפעלו בלא יותר מ-40% של שטח הבנייה.
 - מבנה 3 (מבנה מחסן)- מסחר (חנויות בתחום העיצוב, ריהוט כלי בית, תכשיטים, ספרים, חפצי אומנות בשילוב עם בית קפה- מקסימום 150 מ"ר מכלל השטח- גלריה, חנות/משתלה למכירת פרחי נוי).
 - מבנה 6 (מבנה מחסן)- מיזם הפונה לקהל צרכנים של הורים וילדים במגוון גילאים הכולל פעילויות תוכן: קורסים והפעלות להורים וילדים ולמשפחה, הסעדה ופעילויות פנאי למסחר ברוח מיזם לילדים.
- על פי חוות דעת יועצת משפטית לוועדה המקומית: השימוש החורג על פי ההיתר הניתן בוועדת הערר פג בתום שימוש של 10 שנים במבנה הראשון שאוכלס בשטח תת מתחם התחנה. תוקף ההיתר פג במרץ 2020. בגין נגיף הקורונה, בחו"ד משפטית נוספת ניתנה הארכה של שנה להיתר עד לחידושו במרץ 2021.

בנוסף, לפי חוות דעת משפטית מנובמבר 2020:

1. אין כל מניעה משפטית ו/או עקרונית לקידום התמהיל המוצע.
2. בחלוף למעלה מעשור מהחלטת ועדת הערר עבור השימושים המותרים בתחנה, ניתן לשנות ולעדכן את השימושים בהתאם לצרכים העירוניים והציבוריים וזאת עבור כל מרחב "פארק התחנה".
3. מאחר ועקרונות השימוש המוצעים - עולים בקנה אחד עם תכנית יפו A (אשר מבוססת על חלוקה בין שימוש מסחרי לשימוש ציבורי) ועם התמהיל המוצע בתכנית מנשייה תא/4480 המקודמת בימים אלה -לא ניכרת סתירה אשר עלולה לפגוע באישור המדיניות המבוקשת.

אפיון החסרונות המרכזיים של 'מתחם התחנה' בפעילותו בשנים 2010-2020

- מתחם חסום, לא נגיש ולא מחובר לרצף האורבני, שנדרש להגיע אליו ברכב
- מאופיין במסחר "יוקרתי, תיירותי ומותגי" – דוחק החוצה את תושבי תל אביב-יפו.
- חנויות בתוך מבנים שאינם בעל חזית ואוריינטציה מסחרית במהותם.
- חוסר באפיון ייחודי ותפקיד מוגדר בתוך המרקם העירוני.
- חוסר בחיבור בין המבנים והתמהיל למרחב הציבורי.
- מרחב ציבורי שלא נוצל באופן יעיל.

תמהיל שימושים מוצע:

'פארק התחנה' - הכל פתוח

חזון: פארק עירוני מחובר ופתוח המציע מגוון שימושים ציבוריים, מקיימים ויומיומיים.

ערכים מרכזיים:

- טבע עירוני - ריאה ירוקה עם חיבור לים
- התושב במרכז - מקום מזמין לתושבי תל אביב-יפו
- מחובר – מקום פתוח ומקושר למרחבים המשיקים לו
- מקיים - ניצול מיטבי של הקיים והעצמתו
- קהילתי - נותן מענה לצרכים ורצונות של מגוון קהילות העיר

העקרונות התכנוניים:

1. מ-מתחמים סגורים ל-מרחב עירוני פתוח ומחובר
 - פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
 - יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב 'פארק התחנה' (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב-יפו.
2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.
 - חיזוק עוגנים ויומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
 - קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.
3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי לייצר שינוי בטווח המייד, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.

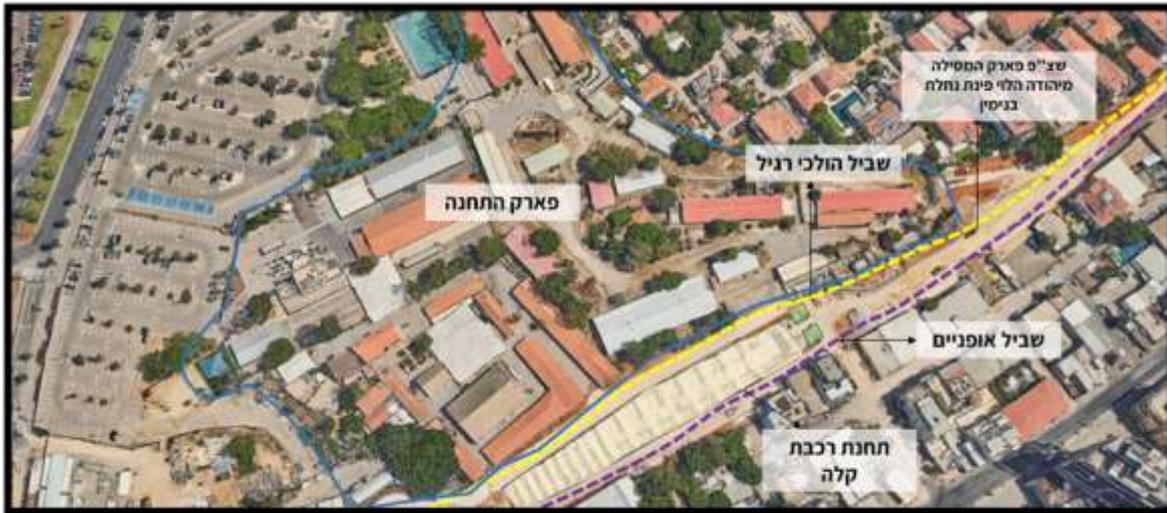
- קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
- עיבוד "קלי" של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.
- 4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת"פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.
- ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.

ההזדמנות:



- **פינוי מוזיאון בתי האוסף**
 - פותח את הרצף האורבני
 - חלק היסטורי ממתחם התחנה
 - כ-20 מבנים קיימים שמאפשרים ניצול בטווח הקצר
 - מרחב ציבורי פתוח ובטוח – מחובר לשצ"פים נוספים (מסילה / צ'ארלס קלור).
- **פתיחת פארק המסילה**
 - מרחוב נחלת בנימין ועד הים, כאשר פארק התחנה מהווה עוגן מרכזי במסלול.
- **פתיחת תחנת הרק"ל**
 - צפי של אלפי אנשים מידי יום
 - ללא שירותי מזון ומשקאות
- **הזדמנות לשצ"פ מחובר רחב ידיים בלב העיר:**
 - חיבור עיר-ים
 - חיבור יפו-תל אביב
 - חיבור מקומיים-תיירים

○ חיבור עירוניות-טבע



האסטרטגיה:

'פארק התחנה', מרחב ציבורי פתוח שמחבר מחדש מתחמים מופרדים, שהיוו חיץ עירוני במשך שנים ארוכות ופגעו ברצף ובתפקוד השוטף של העיר.

הפארק מחבר את מוזיאון בתי האוסף לשעבר, התחנה, ואת פארק המסילה שסמוך לתחנת הרק"ל. החיבורים הללו – בין העיר לים, בין תל אביב ליפו ובין השכונות הסובבות- הופכים את 'פארק התחנה' לעוגן עירוני משמעותי.

'פארק התחנה' שם במרכז את חשיבות המרחב הציבורי הפתוח והבטוח, **ערכי הטבע העירוני, הקיימות, הקהילה ומציע תמהיל שימושים מעורבים** לטובת תושבי העיר תל אביב-יפו.

פיתוח 'פארק התחנה' הינו חלק מגישת "**האורבניזם הטקטי**", במסגרתה יוגדרו שימושים זמניים (Temporary Use) בשטח ובמבנים של מוזיאון בתי האוסף לשעבר, ככלי מרכזי בהתחדשות העירונית, עד אשר יושלמו כל התהליכים הסטטוטוריים ארוכי הטווח.

מצב זה ימנע עזובה והזנחה, יאפשר שימוש חוזר וניצולת מיטבית של המבנים הקיימים, יעודד ניסיונות עירונית חדשנית ויצירתית של מיזמים יוצאי דופן, וייתן מקום לקהילות מקומיות על בסיס צרכים אמיתיים שעלו מן השטח.

הפעלתו של הפארק תתקיים בשלביות, במטרה לתת לשטח ולאנשים להשפיע על הפרוגרמה (bottom up) באופן הוליסטי ושיתופי. מהלך שייצור כר טבעי למימוש מיטבי של התכנית העתידית ארוכת הטווח.

עקרונות הביצוע:

- **שיתוף ציבור** – בשלב גיבוש המדיניות
- **ראיונות אישיים** - עם תושבים ובעלי עניין ליצירת תובנות עומק (בוצע).
- **בשלב התכנון האדריכלי**
- **שולחנות עגולים ושאלון דיגיטלי לכל תושבי העיר** - תכנון משותף רחב היקף, עם תושבי כל העיר, בעלי עסקים ובעלי עניין, המגדיר תמהיל שימושים במבנים ובמרחב הציבורי / מתקנים, פעילויות ותוכן / חיבוריות ותנועה ועוד (יבוצע ברבעון ראשון 2021).
- **סיורים חווייתיים ע"פ סגמנטים** – לתושבים, יזמים ובעלי עסקים, בעלי עניין אחרים. סיור שטח הכולל חשיפה לפרויקט ושיתוף רעיונות ויוזמות (יבוצע בחציון ראשון 2021).
- **חיבור המוזיאון והתחנה והפיכתם ל'פארק התחנה'** – פתיחת מחסומים ומעברים, כולל חיבור הצירים וממשקים פנימיים וחיצוניים ליצירת מרחב עירוני פתוח.
- **פיתוח נופי ושימת דגש על הוספת טבע עירוני**; צמחייה וצל.
- **מתקנים קבועים זמניים** להשלמת חוויית השוטטות והשהות לקהלי היעד הרלוונטיים.
- **גמישות המרחב הציבורי לטובת תכנים משתנים** (ירידים, הופעות, קהילה וכיוב').

קהלי יעד מרכזיים

- כלל תושבי העיר.
- תושבי הסביבה- תושבי נווה צדק, פלורנטיין וצפון יפו בפרט.
- יזמים, עסקים וגופים רלוונטיים.

מדיניות שימושים מומלצת לשטח 'פארק התחנה'

גישת שימושים גמישה

- המטרה לעודד צמיחה מחודשת בתקופה משתנה - פוסט קורונה.
- מרחב פתוח מאפשר מגוון יוזמות לסוגים שונים של עסקים ומיזמים.
- עוגן פעילויות קהילתיות וציבוריות לתושבי העיר, לילדים ומשפחות.

מבנים: 70% שימושים ציבוריים/בעלי אופי ציבורי ו-30% שימושים מסחריים

**בהלימה עם תבי"ע מנשייה והשימושים העתידיים ארוכי הטווח.

70% שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי:

א. יוזמה עירונית / פרטית

שימושים יומיומיים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית צ' (למעט מעונות סטודנטים, דיור מוגן וחניון ציבורי) כדוגמת בתחומי קהילה, חינוך, אקדמיה, ספורט, תיירות, תרבות, אמנות, פנאי, חוויות, חדשנות וכיוב' (כגון: מרכזי קהילה, מוסדות ומרכזי תרבות, חדרי כושר, ספורט ואימונים, מופעים, מוסדות לימוד, קולנוע, גלריות אמנות, מוסדות חינוך).

ב. שירותים קהילתיים ציבוריים

שירותים יומיומיים (כגון: דואר, וטרינרים ומטפלים ועוד נותני שירות מקבלי קהל וכו').

ג. שירותים מקומיים- שירותים וקליניקות לבעלי מקצועות חופשיים המשמשים את הקהילה.

30% שימושים מסחריים:

א. הסעדה - מזון ומשקאות, בתי קפה, מסעדות, מזון מהיר ודוכנים.

ב. קמעונאי (חנויות)

תינתן עדיפות לעסקים מקומיים, קטנים לשימוש יומיומי (כגון: בית קפה עצמאי, בית מרקחת מקומי, חנות נוחות, מעדנייה, מעצב/יותר עצמאי וכיוב').

טבלת מדיניות שימושים 'פארק התחנה'

נושא מאפיין	המלצה
מסחרי (30%)	המלצה והסבר
<p>עסקים בעלי אופי קמעונאי + הסעדה, מזון ומשקאות.</p> <p>1. <u>מסחר, שירותים ותעסוקה</u> - מסחר קמעונאי, עסקים נותני שירות, משרדים ומקצועות חופשיים.</p> <p>2. <u>הסעדה, מזון וממשקאות לדוגמא</u>: בית קפה, בית משקה מסעדה, קיוסק, מזון מהיר וכיוב'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> מסחר ושירותים לדוגמה: חנויות אופנה, עיצוב, כלי בית, ספרים, פארם, מעדניות, בתי מרקחת, מספרות, מכוני כושר, משתלה ועוד. חנויות לא יעלו על גודל של 200 מ"ר. ניתן לפתוח מרכול אחד בשטח של עד 400 מ"ר. בתנאי של מתן פתרונות לנושא פריקה וטעינה ונגישות כלי רכב. תעסוקה לדוגמה: מיזמי חדשנות וטכנולוגיה, מקצועות העיצוב, מדיה, פרסום, אדריכלות, אמנות, אולפנים, בתי מלאכה ויוצרים, חללי עבודה משותפים. לא תותר תעסוקה של ייצור מזהם, מפעלים, בתי מלאכה מייצרי פסולת וכיוב'.
<p>ציבורי/ בעל אופי ציבורי (70%)</p> <p>שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי המופעלים ע"י גורמים פרטיים ו/או ציבוריים למטרות רווח או ללא מטרות רווח.</p> <p>1. <u>מוסדות ציבור</u> - מבנים המשמשים ל"צרכי ציבור": מרכזים קהילתיים, חינוך, ספורט, מרפאות ועוד.</p>	<ul style="list-style-type: none"> לפחות 10% מסך השטחים יוקצו לטובת שימושים ציבוריים ו/או עירוניים. <u>לדוגמא</u>: חינוך, בריאות, תרבות, רווחה, קהילה, אמנות ויצירה, ספורט וכושר, תיירות, מרכזי מידע, מוזיאונים, אולמות כנסים ומופעים ושירותים יומיומיים.

<p>לדוגמא: חינוך, קהילה, תיאטרון, תרבות, קולנוע, גלריה, חדר כושר, סדנאות אמנים ויוצרים, שירותי וטרינריה, מופעים, כנסים ותערוכות, מכללה, קורסים, פנאי, ילדים, דואר, בנק, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, מוזיאון, אטרקציה תיירותית, בתי רופאים, חממות חדשנות, מרכזי יזמות וקהילה, משרדים עירוניים.</p>	<p>2. <u>שירותים בעלי אופי ציבורי</u>- שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, המופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח, גופים ציבוריים או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.</p> <p>3. <u>שימושים מקומיים</u>- שימושים וקליניקות נותני שירות לקהילה ולציבור.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • סככות פתוחות שימשו לטובת מיזמים לשירות עירוני והשכרה לתקופות קצרות. פעילויות כגון: שווקים, ירידים, ספורט ופנאי, ילדים וכיוב'. • חלק מהסככות ישמשו כחלק מהמרחב הציבורי המוצל ויוגדרו בהם מתקנים פתוחים לשימוש כלל הציבור. 	<p>סככות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הצבת מגוון מתקנים במרחב הציבורי לשימוש פתוח של הציבור, כגון: מתקני ספורט, מתקנים לילדים, מתקני שהייה ומנוחה הכוללים ישיבה והצללה, פיקניק, טיפוח ופיתוח מונומנטים לשימור במרחב הציבורי ויצירת מרחב ציבורי מזמין סביבם, נטיעת עצים וצמחייה, פתיחת מעברים ומחסומים בין המתחמים ובין המרחבים מסביב (למעט חומות שימור) לטובת מעבר הולכי רגל רציף, שירותים ציבוריים לרווחת המבקרים וכיוב'. • הגבלת אירועים פתוחים לקהל עד השעה 23:00. • התרת יריד מתחלף או קבוע, אירועים, הצבת עמדות זמניות למכירת מזון וחפצי עיצוב ואמנות תוך העדפת אירועים הפתוחים לקהלה רחב. • קיום אירועים בשטחי החוף ייקבעו בכפוף לאישור אגף רישוי עסקים ביחס לסוג, מיקום, מועד ומשך האירוע, חסויות וכד'. • כל זאת בכפוף לתכנית העיצוב ולאישור הנהלת 'פארק התחנה'. 	<p>נושאים נוספים</p> <p>מרחב ציבורי</p> <p>שימושים בשטחי החוף במרחב הציבורי</p>

ועדה מצומצמת להתייעצות עם הציבור :
 בתאריך 03.01.2021 נערכה ישיבה בוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור בה סוכם המתווה הבא :

מועד	יועץ	נושאים מרכזיים	פירוט התכולה	קהל יעד	סוג
רבעון ראשון 2021	Build וקשרי קהילה	<ul style="list-style-type: none"> סוגי השימושים והשירותים הרצויים בתוך מבני פארק התחנה. פיתוח המרחב הציבורי- מתקנים, תשתיות, שירות, ח'בורים, נגישות ותנועה. 	<p>בניית תכנים להתייעצות:</p> <ul style="list-style-type: none"> הגדרת סוגיות להתייעצות ולדיון. הגדרת השאלות בהתאם לנושא ולקהל. בניית חומרי הסברה בהתאם לנושא. <p>התייעצות דיגיטלית:</p> <ul style="list-style-type: none"> בניית והתאמת שאלות לפלטפורמה דיגיטלית שתוגדר. ליווי הפעלת פלטפורמה דיגיטלית. ניתוח תוצרי השתתפות בפלטפורמה. שימוש בפלטפורמות קיימות של העירייה להפצה <p>ההתייעצות הדיגיטלית תסוכם למסמך המרכז נתונים איכותניים וכמותניים לגבי עמדות המשתתפים.</p>	כל תושבי העיר	שאלון התייעצות דיגיטלית – שיתוף ציבור נרחב עם כלל תושבי העיר

חוות דעת צוות :

מומלץ לאשר את המדיניות :

1. תמהיל השימושים במדיניות יחול על כל המבנים בפארק התחנה. תנאי קבלת היתר בניה או שיפוץ מבנים/מונומנטים לשימור יהיה תיאום עם מחלקת שימור, כפוף לתיק תיעוד.
2. יש לערוך תיאום עם אגף רישוי עסקים לבחינת מגוון העסקים שיוכלו להשתלב בפארק התחנה וידרשו להגיש בקשה להיתר לקבלת רישיון עסק בהתאם לשימושים שייבחרו.
3. הליך שיתוף ציבור- בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.
4. קידום תכנית פיתוח בתאום עם אדריכל העיר ומחלקת שימור, באישור מה"ע.
5. פתרון לנושא הניקוז לשלב ההפעלה הזמני של המרחב. יש לבצע תיאום עם מח' תכנון של מי אביבים.
6. תאום עם אגף התנועה לנושא הנגישות, להציג מערך לשבילי אופניים תנועת הולכי רגל מכיוון תחנת הרק"ל הסמוכה ופתרונות פריקה וטעינה.
7. המדיניות תאפשר לאשר בקשות לשימושים חורגים למבנה, כפוף לחוות דעת משפטית.

בישיבתה מספר 0004-21' מיום 10/02/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המדיניות בתנאים הבאים :

8. תמהיל השימושים במדיניות יחול על כל המבנים בפארק התחנה. תנאי קבלת היתר בניה או שיפוץ מבנים/מונומנטים לשימור יהיה תיאום עם מחלקת שימור, כפוף לתיק תיעוד.
9. יש לערוך תיאום עם אגף רישוי עסקים לבחינת מגוון העסקים שיוכלו להשתלב בפארק התחנה וידרשו להגיש בקשה להיתר לקבלת רישיון עסק בהתאם לשימושים שייבחרו.
10. הליך שיתוף ציבור- בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.
11. קידום תכנית פיתוח בתאום עם אדריכל העיר ומחלקת שימור, באישור מה"ע.

12. פתרון לנושא הניקוז לשלב ההפעלה הזמני של המרחב. יש לבצע תיאום עם מח' תכנון של מי אביבים.
13. תאום עם אגף התנועה לנושא הנגישות, להציג מערך לשבילי אופניים תנועת הולכי רגל מכיוון תחנת הרק"ל הסמוכה ופתרונות פריקה וטעינה.
14. המדיניות תאפשר לאשר בקשות לשימושים חורגים למבנה, כפוף לחוות דעת משפטית.

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