מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

<u>פרוטוקול החלטות מספר 21-0022</u>
כ"ח חשון תשפ"ב 03/11/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:17
בנוכחות: דורון ספיר, אסף אראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, שלמה מסלאווי, אופירה יוחנן וולק.

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	אסף הראל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	מאיה נורי	חברת מועצה
	מסלאוי שלמה	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	מירי אידלסון	מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה
	דני ארצי	מנהל תחום מקרקעין
	אירית סייג-אוריון, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	איל רונן	מ. מח' תכנון מזרח
	אורית בן אסא	מנהלת לבינוי ופיתוח
	אלון סיגלר	מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	חגית סימן טוב	נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

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

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 21-0022
כ"ח חשון תשפ"ב 03/11/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:17
בנוכחות: דורון ספיר, אסף אראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, שלמה מסלאווי, אופירה יוחנן וולק.

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0020ב מיום 06/10/2021
			אישור פרוטוקול 21-0021ב מיום 20/10/2021
.1	1		הפקעת חלק מחלקה 33 בגוש 7057 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.2	3		שטחי שירות לתכנית 2391 - יפו ג' מרכז הספורט דיון בשטחי שירות
.3	5	507-0623314	אופטושו - ליוויק דיון בהתנגדויות
.4	29		מבנה משולב-אופנהיימר 17 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)
.5	42		בית הספר העל יסודי בנופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
.6	48		גני ילדים מרגולין 16 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.7	55		גשר לוי אשכול דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.8	61	507-0592873	מרחב סונול חכמי והרצל 53 דיון בהפקדה
.9	92	507-0810747	צומת רחוב המסגר פינת 1185 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה
.10	126		מדיניות לקירוי האיילון דיון בעדכון מסמך המדיניות
.11	150		הרחבת גשרים באיילון דיון בסעיף 77

דיווח על תכניות שאושרו:
תא/מק/4971 - ניוד זכויות מדיזינגוף 10 לפרישמן 46

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה – שטח ציבורי בעורף רח' הגיחון, יפו

תשריט על רקע יעודי קרקע:

תצ"א משנת 2021:

שטח להפקעה

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7057	33	רשות הפיתוח	18,694	757	דרך מוצעת	תפוס בחלקו – קיימת פלישה בחלק מהשטח המשמשת כחצר פרטית בעורף הבניין ברח' הגיחון.

מצב תכנוני קיים :
השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י :
תב"ע 720 בתוקף לפי הודעה בי.פ 1520 מיום 25/04/1969 ז' אייר תשכ"ט

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 מחלקה 33 בגוש 7057 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 21-0022ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקה 33 בגוש 7057 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, אסף אראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, שלמה מסלאווי, אופירה יוחנן וולק.

מיקום : מרחב הפארק שבין שכונת נווה גולן לשיכוני חיסכון ביפו

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

תוכן הבקשה : תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתכנית שבנדון

רקע: מתחם בריכת השחייה העירונית נווה גולן כולל בריכת שחיה, בריכת פעוטות, מבנה מלתחות וגדר היקפית. במקום חלה תב"ע 2391 – יפו ג' מרכז הספורט, שאושרה בשנת 1989.
לתב"ע לא אושרו שטחי שרות.
לא נמצא היתר בניה למבנה.
להלן גבולות תב"ע 2391 על רקע תצ"א :

למבנה המלתחות (מבנה מס' 8 בנספח הבינוי המצורף) הוקצה שטח של 400 מ"ר (מתוך 3,250 מ"ר הזכויות המוקנות בתב"ע).

להלן נספח הבינוי, מתוך תב"ע 2391 :

בפועל נבנו במבנה מס' 8 כ-550 מ"ר, מרביתם במפלס הכניסה וכ-10 מ"ר בתת הקרקע, ללא הבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות (100 מ"ר למקלט ו-50 מ"ר למחסן, המשמשים את המבנה).

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

השטחים המפורטים בתכנית מפורטת מספר 2391 הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה.
בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

במפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטח מבונה לשטחי שירות אשר לא יעלה על 600 מ"ר.

במפלס מתחת לכניסה הקובעת:
שטח מבונה לשטחי שירות אשר לא יעלה על 50 מ"ר.

ביעוד הרחבת אזור לבניני ציבור:
בהתאם לתכנית "צ" על שינוייה.

חו"ד הצוות בתאום אגף רישוי ופיקוח: לאשר פרוטוקול תוספת שטחי שירות לתב"ע 2391.

בישיבתה מספר 0022-21ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תוספת שטחי שירות לתכנית מפורטת 2391 הם השטחים **העיקריים המותרים** לבניה.
בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי שירות כדלקמן:

ביעוד אזור ספורט ושעשועים:

במפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטח מבונה לשטחי שירות כהגדרתם בחוק אשר לא יעלה על 600 מ"ר.

במפלס מתחת לכניסה הקובעת:
שטח מבונה לשטחי שירות כהגדרתם בחוק אשר לא יעלה על 600 מ"ר.

ביעוד הרחבת אזור לבניני ציבור:
בהתאם לתכנית "צ" על שינוייה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף אראל, אלחנן זבולון, מאיה נורי, שלמה מסלאווי, אופירה יוחנן וולק.

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות תכנית אופטושו ליוויק תא\1\4677, 507-0623314
התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית והופקדה בספטמבר 2020.
לתכנית זו הוגשו 3 התנגדויות. תמציתם וחוות דעת הצוות מובאים בהמשך הדראפט

דיווח לועדה המקומית לגבי החלטת הפקדה של הועדה המחוזית בתכנית הנ"ל אשר נדונה בועדה המקומית ב27.6.2018.
לאחר העברת התכנית לדיון בועדה המחוזית התבקשנו ע"י לשכת התכנון לבצע מספר שינויים. בהמשך הדראפט מובאים השינויים בתכנית כפי שהוחלטו ע"י הועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

שכונת קרית שלום

1. מגרשים לפינוי:

צפון: רח' גוז'יקוב
מזרח: דרך חיל השריון
דרום: רח' אז"ר ושצ"פ (חלקות 5,6,7 גוש 6986)
מערב: רח' ליוויק ואופטושו

2. מגרש לבינוי:

צפון: דרך קיבוץ גלויות
מזרח: שד' ישראל גורי
דרום: שד' הותיקים
מערב: רח' אסירי ציון

כתובת:

תל אביב - יפו

1. פינוי: רח' אופטושו יוסף 10-2, רח' ליוויק 28-2 (רק מספרים זוגיים)
2. בינוי: דרך קיבוץ גלויות פינת רחוב ישראל גורי

שטח התכנית מורכב משני מתחמים בשכונת קריית שלום.
מתחם אחד (פינוי) כולל את מבני המגורים הקיימים ברחובות אופוטושו ליויק אותם מציעה התכנית לפנות, ובמקומם לקבוע יעוד לשצ"פ/ שב"צ.
מתחם שני (בינוי) כולל את מגרש הכדורגל וצומת הכניסה לשכונה (רח' קיבוץ גלויות פינת ישראל גורי) בהם מציעה התכנית שטח לבינוי ביעוד מגורים והסדרה סטטוטורית של הכניסה לשכונה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק מהגוש	264, 277, 279, 281, 291,292, 196	
6985	מוסדר	חלק מהגוש	138, 137, 135	
6983		חלק מהגוש	76, 75	25, 77,84, 85,94

שטח התכנית:

מתחם 1- לפינוי : 8,825 מ"ר (שטח תכנית המקביל לאיילון)

מתחם 2- לבינוי : 10,214 מ"ר (שטח התכנית המקביל לקיבוץ גלויות)

סה"כ: 19.0 ד'

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל –אביב

מצב השטח בפועל:

מתחם 1- לפינוי :
רחובות ליוויק ואופטושו נמצאים בצמוד לרצועת נתיבי איילון. קיימים 4 בנייני רכבת בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, 10-8 דירות בקומה, סה"כ 118 יח"ד בשטח של כ 75 מ"ר ממוצע.
הבניינים בנויים משלד בטון ובלוקים, טיח וצבע עם גג שטוח מבטון. המבנים ישנים במצב תחזוקתי רעוע ואף לפני מספר שנים התמוטט אגף שלם בבניין ברחוב אופטושו .
יצוין כי בצמוד למבנים אלה קיים קיר אקוסטי שהוקם לאורך נתיבי אילון בניסיון להתמודד עם מפגע הרעש וזיהום האוויר הנובע מנתיבי אילון. בנוסף ,רצועת שצ"פ צרה אשר אינה אפקטיבית ומתאפיינת בנגישות מועטה לשכונה. הקרבה לנתיבי איילון משפיעה באופן משמעותי על איכות החיים ומצבם הפיזי של הבניינים.
מתחם 2- לבינוי : בתחום רחובות דרך קיבוץ גלויות מצפון וישראל גורי ממזרח .
במגרש המוצע קיים מגרש ספורט שאינו בשימוש. ממערב אליו, מגרש הנוער העובד והלומד
מדרום מתחם בית יצקר (חלקה במושע) אשר מאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע.
מצפון, דרך קיבוץ גלויות ובית הקברות המוסלמי.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000:

<u>נספח אזורי יעוד</u> – מתחם לפינוי : מוגדר למגורים.
מתחם לבינוי : מגורים

<u>נספח עיצוב עירוני</u> - מתחם לפינוי - 4 קומות. התכנון מוגדר כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.
מתחם לבינוי- עד 8 קומות- בניה לאורך רחוב ק.גלויות.

<u>רח"ק מאושר-</u>
מתחם לפינוי : 1+1 (מתחם להתחדשות עירונית)

מתחם לבינוי : 5 (ציר לאורך ק.גלויות ר-82)

מצב תכנוני קיים :

בתאריך 27.11.2017 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א לפרסום התכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק תו"ב. מודעה התפרסמה ע"פ חוק בעיתונים.

תב"ע תקפה :
מתחם 1- לפינוי :

- 2230ב- קרית שלום ג'
- 2205ב- נתיבי איילון
- 1205
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות
- 312 - קרית שלום

מתחם 2- לבינוי

- 312 - קרית שלום
- 2230
- 3578 – שינוי קו בניין בתחום תבע 2230, שינוי חזיתות מסחריות

כלל עירוני

- ג1 – גגות
- ע1 - מרתפים

מצב תכנוני מוצע :

תכנית להתחדשות עירונית המאפשרת שיפור בתנאי המגורים במבנים הקיימים לאורך דרך איילון ובינוי חדש בסמוך לקיבוץ גלויות זאת ע"י :

א. פינוי 118 יח"ד הקיימות לאורך דרך איילון והקמת מבנים חדשים עם כ360 יח"ד לאורך קיבוץ גלויות.
ב. שינוי יעוד משב"צ למגורים , וממגורים לשב"צ.
ג. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות, לייעוד מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
ד. הסדרת סטטוטורית של צומת הכניסה לשכונת קריית שלום (רחוב קיבוץ גלויות/ רחוב ישראל גורי)
ה. הרחבת זכות הדרך ברחוב קיבוץ גלויות לטובת הרחבת המדרכה בקטע המתוכנן.
ו. קביעת זכות דרך חדשה לקישור עתידי מרח' ישראל גורי לרח' אסירי ציון.
ז. הגדרת גובה בינוי חדש בין 30-9 קומות.

זכויות בניה :

יעוד	שטח עיקרי					שטחי שירות			
	מעל הקרקע 3		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	28,156	92.875				*12,960		14,400	341.96%
מסחר	760	2.506				190		760	18.04%
שב"צ	1,400	4.618				600		-	
סה"כ	30,316	100%	0	0	0	13,750		15,160	

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע=שטח המגרש בייעוד מגורים= 4211 מ"ר

3- % מסה"כ השטח העיקרי (30,316 מ"ר)

*לא כולל מרפסות

צפיפות :
(פלדלת)
שטח ממוצע ליח"ד : 90 מ"ר
מס' יח"ד ששטחן 50 מ"ר – 54
מס' יח"ד ששטחן 80 מ"ר – 90
מס, יח"ד ששטחן 87 מ"ר - 118
מס' יח"ד ששטחן 125 מ"ר – 86
מס יח"ד ששטחן 130 מ"ר - 12

סה"כ יח"ד: 360
נתונים נפחיים :
מספר קומות : מ : 9 עד 30
שני מגדלים של 30- 28 קומות (6 יח"ד בקומה), ובינוי מרקמי של 9 קומות (8 יח"ד בקומה).
גובה : עד 105 מ'
תכסית : 55%
קווי בניין : צפון - 3 מ'
מזרח- 3 מ'
מערב- 0 מ'
דרום- 0 מ'

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים		
	מ"ר	.12,036	30,316 (עיקרי כולל שב"צ)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	3 מעל קומת קרקע חלקית	שני מגדלים עד 30 קומות בניה מרקמית של 9 קומות
	מטר	12	105
תכסית		38%	55%
מקומות חניה		אין	379

רח"ק מוצע : 9.04 (רח"ק ללא שטחי ציבור 8.63).

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

מתחם מוצע לבינוי (דונם)(מגרש הכדורגל)

ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
דרך מאושרת	0.762	2.874
דרך מוצעת	3.252	1.004
שב"צ	4.657	-
מגורים	0.150	4.097
שצ"פ	1.393	-
שפ"פ	-	0.774
דרך משולבת		1.464
סה"כ שטח	**10.214**	**10.213**

מתחם לפינוי (אופטושו ליוויק)-

ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
שצ"פ	1.128	-
שפ"פ	0.5	1.499
מגורים	7.197	-
שב"צ/שצ"פ		7.345

סה"כ	**8.825**	**8.844**

תחבורה, תנועה, תשתיות:
הרחבת דרך קיבוץ גלויות ב2 מ', קביעת רחוב משולב דו כיווני מדרום למגרש הבינוי למעבר של כלי רכב והולכי רגל. רחוב זה יאפשר נגישות אל רמפת החניונים של המגורים המוצעים, גישה אל שימושי השב"צ, ובעתיד אף אפשרות לחיבור תנועתי אל רח' אסירי ציון.
המשך נתיב האופנים על דרך קיבוץ גלויות דרומה לרח' שדרות ישראל גורי.
תקן חניה יקבע לעת הוצאת היתר בניה ע"פ התקן התקף.
פינוי השטח באופטושו ליוויק יאפשר יצירת המשך של שצ"פ/שב"צ בגבול המזרחי של השכונה ויצירת מחסום זיהום קול עם נתיבי איילון.

<u>חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי -</u>
חלופה נבחרת : 2,000 מ"ר שטח ציבורי בנוי תוך בחינת האפשרות למיקום גני ילדים והחצרות הנדרשות.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- תאריך פרסום הכנת תכנית ברשומות : 09/01/2018. מס' ילקוט פרסומים : 7668. עמוד : 4034. שנה עברית : התשעח
- בתאריך 5.6.2017 התקיים מפגש שיתוף ציבור ראשון עם תושבי המתחם (אופטושו) לפני דיון ועדה מקומית לבחירת מתווה לקידום התכנית ובחירת מגרש שיוצע ביעוד מגורים במקום השטח הסמוך לנתיבי איילון.
- בתאריך 6.5.2018 התקיים מפגש אישור מתווה לשיתוף ציבור ע"י יו"ר ועדה מקומית דורון ספיר, ומהנדס העיר בו הוחלט כי יש לקיים מפגש שיתוף ציבור נוסף לדיירי המתחם לפני דיון ועדה מקומית.
- בתאריך 20.6.2018 התקיים מפגש הצגת עיקרי התכנית לדיירי המתחם (אופטושו-ליוויק).
- מפגש נוסף יתקיים לדיירי המתחם ולבעלי עניין גובלים לפני דיון להפקדה בועדה המחוזית.

זמן ביצוע:

20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנית בעלת חשיבות עירונית ,קהילתית וחברתית רבה ועל כן, הגורמים בעירוניים התגייסו על מנת לאפשר פתרון לדיירי המתחם, אשר סובל רבות לאור הקרבה לנתיבי איילון.
אנו ממליצים לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית בתנאים הבאים :

- יעשה נספח חברתי בהתאם לנוהל העירוני.
- תיאום סופי עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור בנוגע לתמהיל הדירות, שטחי הציבור גודלם ואופן מימושם.
- יש לבחון את מספר יח"ד ותמהיל. לאחר מכן, יש לבחון שוב את התחשיב הכלכלי.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לחלופה המוצעת. יש להתיחס לקישוריות לסביבה ופיתוח הרחובות הסובבים (נטיעות וכו')
- יש להשלים ולבצע בדיקת איכות הסביבה (תוך התייחסות למשטר רוחות, הצללה וניהול מי נגר בהתאם להנחיות היחידה לאיכה"ס) כתנאי להעברה למחוז.
- קביעת סופית של רוחב זכות הדרך המוצעת בין 12-14 מ', בהתאם לחוו"ד אגף תנועה.
- יש לערוך תיאום הנדסי והכנת נספח תשתיות כתנאי להעברה למחוז.
- הכנת מסמכי איחוד וחלוקה כתנאי להעברה למחוז

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:
עדי בסיס : תוכנית התחדשות עירונית, מתחם אופטושו תוכנית בסמכות מחוזית המקודמת ע"י הועדה המקומית.

גלי דולב : מציגה את התוכנית במצגת. מתחם לפינוי : מתחם אופטושו -ליוויק, הבניינים על דופן איילון. מתחם לבינוי חדש-מגרש כדורגל על קיבוץ גלויות פינת גורי.
הכוונה לעשות בינוי-פינוי.
מדואל אהרון : האם לדיירים הנוכחים תהיה להם עדיפות לדירות בבניינים החדשים?
גלי דולב : תהיה להם עדיפות, ככל הניתן.
מיטל להבי : מדובר בפרויקט חריג של פינוי בינוי והשאלה היא איפה הדיירים יגורו? איך הדיירים יוכלו לשלם את דמי הניהול ש למגדל? אם בתוך כל התהליך החברתי שעושים לא תהיה נדידה של דיירים בגלל חוסר יכולת לשלם דמי אחזקה.
נתן אלנתן : אני רוצה להודות למינהל על שיתוף הפעולה וכמו כן תוספת של 12 מ' על אף שעל פי החוק היו צריכים לקבל את השטח חזרה. בנוסף לא דובר על קרן ההונית חשוב להוסיף אותה. כאן צריך לעשות קרן הונית חריגה כי עלות האחזקה תהיה גבוהה, לכן אני מציע לעשות קרן הונית למשך 20 שנה לדיירים הוותיקים שתממן את עלות מיסי הועד. המשמעות היא שלוקחים בערך 3-2 דירות שתממן את קרן ההונית. הסטטיסטיקה אומרת בערך 60 דיירים.
ליאור שפירא : כמה לדעתך שמים בקרן הונית?
נתן אלנתן : שתהיה חוו"ד כלכלית נדע.
אהרון מדואל : יש ענין של הארנונה בפרויקטים של פינוי בינוי שהדיירים המקוריים של אותו פינוי בינוי משלמים את אותה ארנונה. מרכיב הארנונה לא פחות כבד, אני מבקש שהעירייה תכיל את אותו חיוב ארנונה על אותם דיירים.
מיטל להבי : אני מציעה שאחרי החוו"ד כלכלית שקרן הונית ל-20 שנה היא לא מספיקה, אני מציעה לתת לדיירים קיימים אכלוס בבניינים הנמוכים כדי להפחית עלויות אחזקה.
דורון ספיר : כרגע לא דנים בנושאים הכלכליים אנחנו רוצים לאשר את התוכנית ולקדם אותה.
עודד גבולי : מדובר בפרויקט היסטורי, הועדה צריכה להכריז על פטור מכל התסקירים המיותרים כלכלי עצים וכד'. אני מציע שתתנו לנו את האחריות לבדוק את הנושאים שהעלתם לכל מה שקשור לתחזוקה ואחזקה ואפשרות לזכות על בניה ישנה כולל מה שצריך ונעשה את זה, זה חשוב.
נתן אלנתן : מה עם היטל השבחה

גלי דולב : המתווה כלכלי אומר שהתוכנית תעמוד בתנאים לפטור שיהיו באותה עת בעיריית ת"א. הועדה החליטה על מדיניות לפטור מהיטל השבחה, אם דירת התמורה לדיירים הפרויקט יהיה זכאי לפטור והסכום הזה משתנה מעת לעת.
נתן אלנתן : לכן צריכים להמליץ על פטור להיטל השבחה.
אילנית לוזון : היטל השבחה יגבה כחוק ככול שיהיו קריטריונים לפטור מה שינתן נפעל בהתאם.
דורון : מדובר בפרוייקט חשוב ודחוף לכן יש לראות איך אנחנו מקדמים את הפרויקט תכנונית ע"י קבלת החלטה לאשר את התוכנית היום. בנוסף הטיל על מ"הע והצוות לבדוק את הנושא הכלכלי ויכולת התחזוקה של הדיירים הנשארים בעתיד כולל כל ההיבטים שנאמרו כאן ולענין ההשבחה להמליץ למועצת העיר לתת פטור.

הועדה מחליטה :
לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, מיטל להבי, אהרון מדואל.

להלן עדכון הועדה בדבר השינויים

בהמשך להחלטת הועדה המקומית הועברה התכנית לדיון בועדה המחוזית ואושרה בדיון להפקדה בספטמבר 2020 . התכנית אושרה במתווה שונה מכפי שאושר בועדה המקומית הכולל שינוי מהותי באופי הבינוי והקפי הבניה ועל כן, אנו מביאים לועדה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

במסגרת בדיקות של לשכת התכנון ושמאי המחוז ,לאחר : 1. אישור מתן הפטור מהטל השבחה*
2. הקצאת הקרקע ללא תמורה, נבחן הדוח הכלכלי על ידי כלל הגורמים המקצועיים על מנת להטיב את איכות התכנון, תוך שמירה על תמורות הדיירים והבטחת קרן הונית לתקופה של עשר שנים. כתוצאה מכך, התאפשרה הפחתת זכויות הבניה כנגזרת מהדו"ח הכלכלי.

*החלטה לפטור מהטל השבחה התקבלה בישיבת מועצה מס' 30 שהתקיימה ביום 14.9.20 (החלטה מס' 245).

הועדה המחוזית החליטה בהחלטתה ביום 7.9.2020 (ישיבה מספר 893) על השינויים הבאים :

- צמצום מספר יחידות הדיור ועדכון תמהיל דירות המגורים הכולל יח"ד קטנות,בינוניות וגדולות.
- הפחתת סך שטחי הבניה (עיקרי ושירות) והפחתת שטחי הציבור הנדרשים לבניה במסגרת מגדל המגורים .
- הקרקע המפונה תהפוך לקרקע ציבורית הכוללת כ- 14,880 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים (שאינם רגישים) בגובה של כ5-4 קומות תוך יצירת רצף פארק ליניארי לטובת השכונה .
- שינוי בתאי השטח וחלוקת המגרשים לטובת תכנון גמיש ומטבי המאפשר שינוי באופי הבניה.
- צמצום תקן החניה בהתאם למדיניות עירונית 0.8 ליח"ד.
- הרחבת הקו הכחול לטובת יצירת מתחם אחד, רציף גאוגרפית לאיחוד וחלוקה, בהתאם לדרישת מינהל התכנון. הרחבת התכנית אינו משנה יעוד\שימושים ואינו בעל השפעה תכנונית\כלכלית על התכנית.השטח הנוסף הינו שטח דרך ופיתוח נופי לאורך קבוץ גלויות. שטח תכנון כולל 29.4ד.
- צמצום תוקף התכנית ל7 שנים עם אפשרות הארכה בכפוף לאישור הועדה המקומית

חלופת בניה

מאושר בועדה המחוזית	
מספר יח"ד קיים	118 יח"ד
מס' יח"ד מוצע	335 יח"ד
סך שטח בנוי למגורים	34190 מ"ר
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	65מ"ר פלדלת
מס' מבני מגורים	מגדל מגורים בגובה 30+גג. (כולל קומה ציבורית וקומת קרקע מסחרית) שלושה מבנים בגובה 9+גג (קומת קרקע מסחרית)
שב"צ	1000 מ"ר
מסחר	760 מ"ר עיקרי +190מ"ר שירות
תקן חניה	תקן מקסימלי של 1:0.8 למגורים

אושר בועדה המקומית 2018	
מספר יח"ד קיים	118 יח"ד
מס' יח"ד מוצע	360 יח"ד
סך שטח בנוי למגורים	41116מ"ר
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	76 מ"ר פלדלת
מס' מבני מגורים	שני מגדלים בני כ 30 קומות ומבנה בגובה 8קומות (כולל קומה ציבורית וקומת קרקע מסחרית)
שב"צ	2000 מ"ר
מסחר	760 מ"ר עיקרי +190 מ"ר שירות
תקן חניה	תקן 1:1 למגורים

תמורה לדיירים	12 מ"ר ליח"ד+ חניה+ מרפסת קרן הונית ל10 שנים

*ללא שינוי בתכסית בניה

מבט מרחוב קבוץ גלויות לכיוון דרום-מערב

מצב מוצע :
בינוי בהתאם להחלטת הועדה המחוזית 2020

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0018ב' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:

אורלי אראל: אנחנו מדווחים על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התוכנית היא בשונה להחלטת הועדה המקומית שהתקבלה לגבי התוכנית הזו. התוכנית מייצרת תוכנית של בינוי פינוי. פינוי הבניינים לאורך נתיבי איילון שהושפעו כנראה מסלילת נתיבי איילון ובינוי של פרויקט חדש לאורך קיבוץ גלויות. התוכנית הוצגה בועדה ואושרה. במסגרת העבודה על התוכנית הזו רמ"י שהמגרש בו הזכויות שנתנו לבניה הוא בבעלותו, הסכימו לתת את המגרש ללא תמורה בתנאי שהועדה /העיריה תוותר על היטל השבחה. כתוצאה וההפחתה מכך שהמגרש ניתן ללא תמורה והחלטת מועצת העיר שלא נגבה היטל השבחה אפשרו לנו להוריד את היקפי הבניה בצורה משמעותית. החלטת הועדה המחוזית שהיא תוצאה של הבדיקה הכלכלית אשר מראה שאנחנו יכולים להוריד מגדל אחד במקום שניים. ולהסתפק בבינוי מלווה רחוב במקומו.
אנחנו ממליצים לאמץ את ההחלטה של הועדה המחוזית ולהפקיד את התוכנית.
ראובן לדיאנסקי: כמה שפ"פ/שצ"פ נשאר פנוי בפרויקט שאושר כאן וכמה יש בתוכנית שהומלץ ע"י בועדה המחוזית?
עדי בסיס: התכסית לא השתנתה. השטח הפתוח לא פחת והוגדר בתקנון מינימום דונם המפותח בצורה איכותית לטובת הציבור. יתרות המעברים והשבילים יהיו זיקות הנאה (בעלי ערך ציבורי שכונתי מופחת).

כלומר התכסית נשארה אותה תכסית מינימום 55% והשטח הפתוח האיכותי מעוגן בתקנון . למרות שסטטוטורית הוא נראה אחרת (יעוד הקרקע)
ליאור שפירא: קבלנו את הדיווח.

בישיבתה מספר 20-0018ב' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת ועדה מחוזית.
הועדה מאמצת את החלטת מליאת הועדה המחוזית מספר 893 מתאריך 7.9.20 כלשונה.

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

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 893 מיום 07/09/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9565 בעמוד 5584 בתאריך 27/04/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	29/04/2021
ישראל היום	29/04/2021
מקומון ת"א	30/04/2021

לכבוד:
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה- מחוז תל אביב

הנדון: הגשת התנגדות מהנדס העיר לתכנית אופטושו ליוויק תא/ 4677/1 , 507-0623314

התנגדות מה"ע מובאת בזאת בבקשה לתיקון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראות לענין: עדכון הנחיות בניה ירוקה, דיוק השימושים והוראות בינוי, הגדרת תנאים להוצאת היתר ואכלוס ותיקונים טכניים.

שטחי ציבור:

א. **4.1.1 "מגורים ד-שימושים" ו 4.1.2 "מגורים ד-הוראות בינוי" סעיף קטן 3 -** יש להוסיף למיקום השימושים הציבוריים המתאפשרים בקומת הקרקע וקומה ראשונה את הקומה השניה על מנת לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב ותכנון המבנה המפורט, תוך אפשרות לתוספת קומה וגובה הבינוי בהתאמה, ללא תוספת שטחים מעבר למאושר .
4.1.1 "מגורים ד-שימושים" - תוספת שימושים לשטחים ציבוריים מבונים: תרבות, משרדי עירייה ודיור מוגן לצרכים מיוחדים.

ב. **בסעיף 4.1.2.א "מגורים ד-הוראות בינוי" סעיף קטן 1,**

- מבוקש גמישות לעניין מספר גרעינים סופי

גמישות בנוגע לרציפות קומת הקרקע המסחרית בין בנין ג,ד בעת תכנית העיצוב על מנת לאפשר תכנון מטבי , תוך שמירה על תמהיל הדיור, כיווני אוויר ואיכות הדירות

ג. **תוספת לסעיף 4.2.1 סעיף קטן 1 "מבנים ומוסדות ציבור- שימושים"-** תוספת שימושים: מסחר (בהתאם להיקף השטחים המצויין בטבלה 5)

ד. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5)** בתא שטח 101 "מבנים ומוסדות ציבור" יש לאפשר תוספת שימוש מסחרי נלווה לשטח הציבורי בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטח המאושר .

ה. **תיקון 4.2.2 (א) "הוראות בינוי-מבנים ומוסדות ציבור" סעיף קטן 1** החלפת הנוסח הכתוב בנוסח כדלקמן: "השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו"

ו. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5)** - תא שטח 101 "מבנים ומוסדות ציבור" יש להוסיף תוספת שטחי מרפסות בהיקף סופי שלא יפחת מ320 מ"ר כשטח נלווה לשטחי הציבור המבונים על מנת לאפשר שימושים להם נדרשים שטחי חוץ מוצמדים.(כגון גני ילדים)

ז. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5)** , תא שטח 201,ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יש להגדיל את תכסית המותרת לבינוי ל50% ואת מספר הקומות המותרות לבניה ל5 קומות כך שתתאפשר גמישות בעת מימוש הבניה ואפשרות ניצול כל הזכויות העיליות המוקנות בתכנית זו.

סעיף 6.1 סעיף קטן 1. "עיצוב אדריכלי" יש להוסיף:

- מתן גמישות לקידום תכנית עיצוב ל"מרחב הבינוי" ו"מרחב הפינוי" בנפרד (בהתאם להגדרת התקנון סעיף 1.9) בכפוף לחוו"ד מה"ע או מי מטעמו לעת תכנית העיצוב.
- יש להוסיף כי "שלביות הביצוע והפינויים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי".

א. בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה "סעיף קטן 2ג' יש לשנות את הרשום ולרשמו מחדש כדלהלן:
"הבטחה לפינוי המגורים בתאי שטח 201 ו-401 (בהתאם לשלביות שתיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי), כולל הריסת המבנים/גדרות ופינוי כל פסולת הבניה, ע"י וע"ח מגיש ההיתר".

ב. **בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה"**

- יש להוסיף את הסעיפים כדלקמן: "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ו- "הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור".
- יש להעביר את סעיף קטן 9 להערות לטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) היות ואינו מהווה תנאי למתן היתר.

סעיף 6.2.4 "איכות הסביבה"- הורדת הדרישה ל"הנחיות בנושא מיגון אקוסטי סביבתיות מחייבות" , והפיכתם ל"מנחה" על מנת לאפשר גמישות עתידית להתאמה לתקן התקף ולא בהתאם לנספח הסביבתי שהינו רלוונטי לעת כתיבתו.

תכנון בר קיימא:
פרק 4 סעיף 4.1.2. א' –" הוראות בינוי": יש להוסיף סעיפים אלה:

- **חזית חמישית**: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("גג ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("גג כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות בתחום התכנית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרט הביצוע בתיאום ובכפוף לאישור אדריכל העיר.
- **סככות פאנלים סולאריים:** על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה דינה כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

פרק 4 סעיף 4.1. ג' – קווי בנין: יש לתקן את סעיף 2 לנוסח הבא:
15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי קרקע אטום (ריצוף). שטח זה ישמש לחלחול וניהול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. חריגה מהיקף שטח זה ו/או שימוש בריצוף מחלחל יבוצע בתיאום עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה לאחר הצגת פרטי חיפוי מאושרים ע"י אדריכל העיר.

פרק 6 – הוראות נוספות: סעיף 6.1. עיצוב אדריכלי – יש לתקן את הסעיפים הבאים:
סעיף קטן 6. הבנייה בתחום התכנית תעמוד בתקן לבנייה ירוקה, ראה הנחיה בקובץ הוראות זה.
סעיף קטן 13. תכנית הפיתוח תכלול תכנית הנדסית לניהול מי נגר, ר' בפרק "ניהול מי נגר" בקובץ הוראות זה.
במקום סעיפים קטן 15+14 יש להוסיף את הסעיפים הבאים:

- תכנית העיצוב אדריכלי תכלול פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

תכנית העיצוב אדריכלי תכלול תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית

שטחי תת הקרקע:

א. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) –בהמשך להערה 3- הערה לטבלת הזכויות, להוסיף** הערה כי "תותר קומת גלריה במפלס החניה העליון –שלא יבוא במניין הקומות בתת הקרקע על מנת לייעל את תכנון החניה".

ב. **בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) –הערה לטבלת הזכויות בתא שטח 101** אפשרות המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר לטובת שימושים סחירים , ללא תוספת שטח או קומות.

ג. **סעיף 6.1 סעיף קטן 12"עיצוב אדריכלי"-** להוריד "בתחום הרחבה הפתוחה"

זיקות הנאה ותנאי להוצאת היתר:

ג. **סעיף 4.1.2 (ד) " מגורים ד- זיקת הנאה" סעיף קטן 2:** זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע לתכנית הינה ללא חיבור לדרכים הגובלות עם המגרש. יש להגדיל את זיקת הנאה בקומת הקרקע כך שתאפשר שטח פתוח נוסף ואיכותי לטובת השכונה וקישוריות נוחה להולכי הרגל . (ולסמן בהתאמה בתשריט מצב מוצע)

ד. **יש לתקן את סעיף 6.4 "זיקת הנאה" סעיף קטן 2** כדלקמן : "...תרשם הערה בלשכת הרישום המקרקעין לזיקת הנאה לטובת הציבור"

ה. **יש לתקן את סעיף 6.9 "איחוד וחלוקה"** כדלקמן : יש למחוק סעיפים קטנים 3 ו-4 מהסעיף (תנתן התייחסות לרישום השטחים הציבוריים בתכנית בסעיף 6.12).

בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן 2ב , יש לעדכן את נוסח כדלקמן : "הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 101 והשטחים המוצמדים להם בבעלות עירייה", כך שיכללו את החניות, חצרות ושטחי שירות בתת הקרקע

- הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

פרק 6 –הוראות נוספות: תוספת סעיף "בניה ירוקה" והוספת הסעיפים כדלקמן : תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או ביתר דרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

פרק 6 – סעיף 6.6. "דרכים תנועה וחניה" סעיף קטן 5 – יש לתקן את הניסוח באופן הבא : מספר החניות המיועדות לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו התקפות לעת הוצאת היתר ויוצגו בשלב תכנית העיצוב ופיתוח.

- יש להוסיף סעיף- עמדות טעינה לרכב חשמלי יותקנו בחניונים בהתאם למדיניות יחידת אדריכל העיר לעת הוצאת היתר.

פרק 6.7 "הוראות נוספות" - "ניהול מי נגר" – <u>יש למחוק את 2 הסעיפים הקיימים</u> ולשלב במקומם את את אלה :

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021 :

- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- בתחום התכנית ישולבו אמצעים לחלחול ו/או השהיית מי נגר למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

- מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי, כגון אדמה פוריזיבית, חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
- הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקייה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש

פרק 6.8. שמירה על עצים בוגרים – יש להוסיף את הסעיפים הבאים:

- בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

סעיף 6.10 תנאים למתן היתר בניה יש להוסיף את התנאים הבאים:

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

יש להוסיף "תנאים להיתר אכלוס" הכוללים את ההנחיות כדלקמן:

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור.
- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

תיקונים טכניים:

א. **סעיף 1.9- הגדרות בתכנית**- תוספת הגדרה ל"תכסית בינוי" כך שלא תכלול שטח מרפסות

ב. **4.1.2.א (9)- "מגורים ד-הוראות בינוי"** , תוספת כי "אופי עיצוב החזיתות הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי".

ג. **6.10.3 , 6.10.12-** מחיקת אחד מהסעיפים - כפילות סעיף

ד. תיקון המושג "תכנית פיתוח" ל"תכנית עיצוב אדריכלי" בכל מקום בו מופיע בתקנון.

ה. **4.1.1 "מגורים ד-שימושים"** הושמטו שימושים מותרים בתת הקרקע, יש להוסיף שימושי חניה, מחסנים, מערכות טכניות וכד'..

ו. **סעיף 4.3.1 "שימושים-שטח ציבורי פתוח" סעיף קטן 2 :** לתקן את מספרי תא השטח מתאי 601,602 לתאי 401,402,301

ז. **סעיף 6.1 "הוראות נוספת-עיצוב אדריכלי" סעיף קטן 16:** העברת הסעיף לסעיף 6.6 "דרכים, תנועה וחניה"

תיקון טכני בתשריט "מצב מוצע" של התכנית :

1. יש לסמן את כלל שטח התכנית לתחום איחוד וחלוקה.

תיקון בטבלת ההקצאות כדלקמן :

בשורות מספר 235 ו236 במצב הנכנס של הטבלה, יש לתקן את מספרי הגוש מ6985 ל6982

1. יש לתקן את יעוד הקרקע של מגרש 201 במצב היוצא מ-"שטח פתוח ומבני ציבור" ל"מבנים ומוסדות ציבור" בהתאם להגדרת המבא"ת.

ח. יש לתקן **את נספח התנועה** כדלקמן :

1. תיקון מספר מגרש התמורה של תא השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" למגרש 201.
2. בנוסף לכך, ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצויינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית בתא שטח זה, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה בהתאם.

בברכה
אדר' אהוד כרמלי
מהנדס העיר ת"א-יפו

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר הגשת התנגדות זו לועדה המחוזית לתכנון ובניה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0016ב' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון :

מדווחת על הגשת התנגדות מה"ע לתוכנית אשר הובאה לכאן לפני חצי שנה לעדכון על התכנון העדכני.
הגשנו התנגדות טכנית שנוגעת להטמעת הנחיות של איכות הסביבה ,הנחיות של אגף הנכסים והנחיות בינוי המאפשרות גמישות לעת מימוש התכנית.
הסעיפים רוכזו לשלב ההתנגדויות במסגרת הנחיית הועדה המחוזית לריכוז תיקונים מרגע הדיון להפקדה ועד היום.
ניתנת סקירה לתוכנית .

בישיבתה מספר 21-0016ב' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו, ציפי ברנד, מאיה נורי

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 893 מיום 07/09/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9565 בעמוד 5584 בתאריך 27/04/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	29/04/2021
ישראל היום	29/04/2021
מקומון ת"א	30/04/2021

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית

1. התנגדות עו"ד אומיד ושות' מטעם בעלי הדירות במתחם
2. התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה מטעם חברה קרסו נדל"ן בע"מ
3. התנגדות מהנדס העיר מטעם הוועדה המקומית

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	היעדר כדאיות כלכלית למימוש התכנית במתכונת בה הופקדה (335 יח"ד)	לדחות את ההתנגדות	מענה לסוגיה זו מפורט בהמשך מסמך בה, ראה מענה לעו"ד טלי סלטון, סעיף 2 לעיל.
	תושבי הבניינים לא עודכנו בדבר השינוי לאחר דיון בהפקדה בועדה המחוזית.		לאור השינויים שנדרשו על ידי הועדה המחוזית להפחתת נפחי בניה וצפיפות יחידות דיור, עודכן אופי הבינוי כך שיטיב עם תושבי המתחם. **בתאריך 19.8.2020 נערך מפגש תושבים מקוון בו הוצג באופן ברור מהות השינויים והפחתת הנפחים מהחלופה כפי שאושרה להפקדה בועדה המקומית.** יתרה מזאת , אף יצא מכתב יידוע לתושבים בתאריך 8.6.2021 הכולל הפניה למסמכי התכנית המעודכנים ועדכון בדבר לוחות הזמנים טרם הפקדה בפועל בועדה המחוזית. נציגי התושבים מקיימים קשר רציף עם נציגי מינהל קהילה ואגף תכנון עיר אם טלפונית ואם בקבוצת הוואטסאפ.

פירוט ההתנגדויות, דברי מענה להתנגדויות והמלצות

1. **התנגדות עו"ד אומיד מטעם הבעלים**
2. **התנגדות עו"ד טלי סלטון ישועה מטעם חברה קרסו נדל"ן בע"מ**

סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
א.18	היעדר כדאיות כלכלית למימוש התכנית במתכונת בה הופקדה (335 יח"ד) השומה התבססה על המחשבון לחישוב כדאיות כלכלית של מתחמי פינוי ובינוי, המהווה כלי ראשוני בלבד לחישוב כדאיות כלכלית.	לדחות את ההתנגדות	חוות דעת אציל (שמאית התכנית מטעם הועדה המקומית) נערכה בהתבסס על תחשיב מפורט עפ"י תקן 21 לפרוייקט הנדון הכולל נתונים מדוייקים ולא על "מחשבון" כפי שנטען.
ב.2	השומה נערכה לפני ההפקדה ולא עודכנה בהתאם להחלטת ההפקדה בועדה המחוזית	לדחות את ההתנגדות	חוות הדעת הכלכלית עדכנה באופן שוטף על כל שינוי תכנוני בהתאם לתקן 21 ובכפוף לאישור והנחיות שמאי הועדה המחוזית. יתרה מכך, בין שתי תקופות ההפקדה אושרה החלטת הנהלה בדבר פטור מהיטל השבחה אשר מייצרת וודאות כלכלית.
ד	היזם מקדם את התכנית עבור הדיירים ונוכח בהליך מראשיתו, מאפשרת לו להביא בפני הוועדה הדנה בתכנית ובפני השמאי שעורך את הבדיקה לפי תקן 21 את מלוא המידע לגבי הפרויקט, עלויות הקמתו, התחייבויות לדיירים ועוד.	לדחות את ההתנגדות	יש לחדד כי מדובר בתכנית ביוזמת הועדה המקומית ובמימון עירוני מלא של כלל היועצים וצוות התכנון. בנוסף, הוקצתה קרקע ציבורית כקרקע חליפית על מנת לאפשר את מימוש התכנית וזאת לאור המגבלות החלות על המגרשים הבנויים (קרבה לאיילון, מגרש צר וארוך, וריבוי יחידות דיור קיימות).מגבלות אלו מקשות על התכנות פרויקט באמצעות יזם פרטי ולכן הועדה המקומית הינה יוזמת ומגישת התכנית. נוסף על כך, נרתמה רשות מקרקעי ישראל למהלך בהקצאת קרקע חליפית ללא תמורה על מנת לתמרץ את מימוש התכנית. ראה החלטות הנהלת רשות מקרקעי ישראל שמספרן 4292 ו-סיכום דיון מחוז ת"א 2825.
ד.78	הרווח היזמי נקבע בהתחשב בכך שרמת סיכון ואי הוודאות הגלומים בפרויקט פינוי בינוי הינם גדולים מאחר ופרויקט מעין זה בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ועל כן יש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקצה קרקע עירונית פנויה לטובת מהלך **בינוי-פינוי** וע"י כך מייצרת וודאות וביטחון בעבור מימוש התכנית. בשונה מתכניות פינוי-בינוי אחרות ישנה הפחתה משמעותית של הסיכון, כמו למשל במקרה של דייר סרבן, פינוי קרקע וכד'... **כמו כן, יודגש כי מאז עריכת חוות הדעת קיימת עליית מחירים משמעותית בכלל ובתל אביב - יפו בפרט אשר מגלמים בתוכם את הפערים ככל שיהיו.**
ה	התכנית הופקדה ללא חוות דעת הערוכה לפי תקן 21 המתייחסת לתכנית כפי שהופקדה הדוח הכלכלי לא הוצג כחלק מסמכי התכנית	לדחות את ההתנגדות	על פי מדיניות המחוז והוועדה המקומית חוות הדעת הכלכלית איננה מהווה חלק ממסמכי התכנית הפתוחים לעיון הציבור, ואין הדבר שונה גם במקרה זה. יש לציין כי חוו"ד נבחנה ע"י שמאי הוועדה המחוזית ונמצאה שעומדת ברווחיות הסבירה הנדרשת לקידום

			התכנית. (תוך הטמעת פטור מהטל השבחה) לעת בקשת החברה לחשיפת השומה נענתה הוועדה המקומית ומסרה את עקרונות הבחינה הכלכלית. אין לוועדה המקומית מניעה להצגת השומה הכלכלית המעודכנת. חוות הדעת עודכנה לאורך כל תהליך התכנון בהתאם לשינויים שנערכו בתכנון ובכפוף לאישור שמאי המחוז. לאור פניית החברה, הועברה חוו"ד המעודכנת לעיונם ע"י המחוז עם הפקדת התכנית.
ו.1	הבדיקה השמאית לפי תקן 21 שגויה	לדחות את ההתנגדות	שיעור הרווחיות המוצג בסעיף זה אינו לוקח בחשבון את הפטור המלא מהיטל השבחה, כפי שאישרה וועדת כספים מס' 26/20 מתאריך 31.8.20 והחלטת מועצה מיום 14.9.2020 (ישיבה מן המניין מס' 30) לעניין שומת השמאי ספקטור (שמאי המתנגדים). שומה זו אינה ערוכה עפ"י תקן 21 אין פרוט פרוגרמה שטחים ואין פרוט המציג את תחשיב העלויות אלא רק עלות כוללת.
ו.2	פגם בשומת אציל (שמאית התכנית מטעם הועדה המקומית)	לדחות את ההתנגדות	השומה נערכה על פי תקן 21, נבחנה ואושרה ע"י שמאי הוועדה המחוזית.
ו.2.א	שטח מקום חניה תת קרקעי בדו"ח הכלכלי הוטמע 40 מ"ר\ליח"ד ומבוקש 50 מ"ר ליח"ד	לדחות את ההתנגדות	שטח ממוצע למקום חניה מבוסס על נתון שהתקבל מעיריית תל אביב (אגף הרישוי ואגף התנועה) מניסיונו הינו בתחום הסביר. יתרה מכך, טבלת שטחי הבניה (טבלה 5) מאפשרת שטחי בניה בתת הקרקע בהיקף גבוה יותר ואופן ניצולם נתון לשיקול דעת של מבצע הפרויקט בהתאם לתכנון המפורט בזמן הביצוע.
ו.2.ב	הפחתה לשווי דירות ללא חניה	לדחות את ההתנגדות	נערכה הפחתה לדירות ללא חניה לפי התמהיל המוצע. נתוני ההשוואה לא כוללים חניה. ההפחתה מגולמת **בסך הכולל** של השווי, ואושרה מול שמאי המחוז.
ו.2.ג	אומדן עלויות בניה שגוי ופגום מימון עו"ד	לדחות את ההתנגדות	אומדן העלויות נעשה בהתאם להנחיות מנהל התכנון, בהתאם למחירון "דקל" (מחירון רשמי לבניה ותשתיות המסייע בהכנת אומדנים תקציביים) ועל פי מאפייני הפרויקט הייחודיים. עלויות הבניה תואמו ואושרו על ידי שמאי הוועדה המחוזית, ראה סיכום ישיבה במינהל התכנון לעניין המחירונים (מצורף). **מעבר לכך, ככל שהועדה המחוזית תחליט שיש לעדכן את העלויות, אנחנו מבקשים לעדכן את כל הפרמטרים בבדיקה הכלכלית.** מדובר בתכנית ביוזמת הוועדה המקומית ובמימון מלא של כלל היועצים. בעבור עו"ד הדיירים קיים סעיף נפרד בדוח הכלכלי אשר קיבל מענה.
ו.2.ג	יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר לשטחים העיליים	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בתאריך 24/1/2019 במינהל התכנון בלשכתה של אדר' דלית זילבר בנושא של תחשיבים

			לפי תקן 21 (מצורף) נקבע כי בתחשיב יובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם לעלויות בניה שנקבעו במחירון "דקל" (מחירון רשמי לבניה ותשתיות המסייע בהכנת אומדנים תקציביים) ובהתחשב במאפייני הפרוייקט. חוות דעת אציל נערכה בהתאם לסיכום והנחיה זו. עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומות פרידמן וספקטור (שמאים מטעם המתנגדים) גבוהות מהמקובל ואינן תואמות את הנחיות מינהל התכנון. מעבר לכך, **ככל שהועדה המחוזית תחליט שיש לעדכן את העלויות, אנחנו מבקשים לעדכן את כל הפרמטרים בבדיקה הכלכלית.**
ו.2.ג	יש להביא בחשבון עלויות בניה גבוהות יותר לשטחי המרתף	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף הקודם. לעניין המרתפים יודגש כי עפ"י מחירון דקל עלוית הבניה למרתפים במגדלים הינו 2,270 ₪ למ"ר. בתחשיב שנערך על ידי הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 2,900 ₪ למ"ר וזאת בהתחשב במאפייני הפרוייקט. דהיינו הובאו בחשבון עלויות עודפות הסך של 720 ₪ למ"ר.
ו.2.ג	יש להביא בחשבון עלויות ייזום גבוהות יותר	לדחות את ההתנגדות	התכנית הינה במסלול רשויות ולא במסלול מיסוי. מדובר בתכנית ביוזמת הועדה המקומית ובמימון מלא של כלל היועצים .לפיכך עלויות הייזום נמוכות יותר מאשר במסלול בו היזם הוא זה שמקדם את התכנית. בתחשיב שנערך על ידי שמאית התכנית (גלית אציל) הובא בחשבון עלות בסך של 10,000 ₪ ליח"ד קיימת עבור ארגון דיירים כפי שמקובל. יש לעשות אבחנה בין עלויות לצורך יצירת הרווח היזמי לבין ארגון הדיירים.
ו.2.ג	יש להביא בחשבון עלויות הקמת מבנ"צ בגמר מלא	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בתאריך 24/1/2019 במינהל התכנון בלשכתה של אדר' דלית זילבר בנושא של תחשיבים לפי תקן 21 נקבע כי "בפרוייקטים בהם נקבע כי יוקמו שטחי ציבור במסגרת המגרשים הסחירים (הפרשות מבונות לצרכי ציבור) הדבר יובא בחשבון במסגרת העלויות להקמת הפרוייקט ברמת מעטפת". לפיכך בתחשיב הובאו בחשבון עלויות ברמת מעטפת.
ו.2.ג	אין לקבל הנחה לפיה יקוזזו עלויות אגרות והיטלים של המבנים הקיימים.	לדחות את ההתנגדות	בעת חישוב חשבון האגרות וההיטלים יובאו בחשבון (דהיינו : יופחתו) סך השטחים הבנויים לפי היתר.
ו.2.ג	מס רכישה צריך להיות 6% ולא 5%	לקבל חלקית את ההתנגדות	שעור המס הינו נגזרת של מועד הוצאת היתר הבניה ,אנו מותירים את שיקול הדעת בנושא ליועץ השמאי הועדה המחוזית.
ו.2.ג	עלות תחזוקה צריכה להיות 400 ₪ לחודש.	לדחות את ההתנגדות	העלות שהובאה בחשבון הינה בהתאם להנחיות עירית תל אביב (אגף הכנסות מבניה ופיתוח): לפיהם תקופת הסיוע במימון דמי הניהול הינה 10 שנים וגובה הסיוע עומד על 250 ₪ ליח"ד.
ו.2.ג	לא הובאו בחשבון עלויות תכנון לשטחי המסחר	לדחות את ההתנגדות	מדובר בעלויות זניחות שאין להם השפעה מהותית על התחשיב הכלכלי. אף השמאי ספקטור (שמאי מטעם המתנגדים) מגלם זאת בעלות תכנון

			המגורים.
ז	הוספת שטחי בניה ויחידות דיור כפי שהומלץ בוועדה המקומית בשנת 2018, לא מחייבת פריצת עקרונות הבינוי כפי שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בהחלטת ההפקדה	לדחות את ההתנגדות	הצפיפות בתכנית עומדת על כ-54 יח"ד/דונם, צפיפות אשר גבוהה באופן מהותי. תוספת יח"ד ושטחים תעמיס בצורה בלתי סבירה ותפגע באיכות חייהם של הדיירים. התמהיל נבחן ואושר על ידי היח' האסטרטגית בעיריית תל אביב בראיית של כלל השכונה תוך התייחסות להיבטים חברתיים ורצון ליצירת מגוון דיור. כל תוספת **להיקף יח"ד** תקטין את השטח הממוצע ליח"ד לשטח שאינו סביר ותשנה את התמהיל כפי שאושר. יצוין כי התכנית הוגשה למחוז לשם שינוי ופריצה של עקרונות הבינוי כפי שהוגדרו בתכנית המתאר ותואמת את מדיניות המחוז כפי שפורטה בהחלטת ההפקדה מתאריך 8.9.20.
ח.1	לאפשר פריקה וטעינה וגישה לרכב תפעולי גם מעל הקרקע סעיפים בתקנון : 4.1.2 (ב)(5) 6.6(2)	לדחות את ההתנגדות	בפרויקט מסוג זה לא ניתן להעמיס על מפלס הקרקע אשר משמש כרחבה ציבורית פעילה בעבור מרחב התכנון והבינוי הסמוך. ככל ובפרויקט ניתן מענה של רמפה המאפשרת כניסה של משאיות פינוי אשפה ותפעול לתת הקרקע אין צורך בהתאמה נוספת לטובת משאיות פריקה וטעינה.(סעיף ח.1.153) לבקשת "החברה" לשילוב פריקה במפלס הרחוב, לאור חשיבות המרחב הפתוח כמרחב ציבורי קהילתי מתפקד ממותן תנועה יש לצמצם את מופע הרכב העילי במפלס הרחוב ולהימנע מפגיעה אנושה במרחב הציבורי . כמו כן, לאור מיקום המגרש בצומת רחובות ראשיים (קיבוץ גלויות וישראל גורי) לא ניתן לתת מענה בדופן הרחובות הללו לפריקה וטעינה.
ח.2	לבטל את הדרישה הגורפת להותרת עומק אדמה גננית של 1.5 מ' מעל מרתפים באופן רציף ולחייב בבתי גידול ממוקדים, בעומק זה. לקבוע כי יבוצעו נטיעות בשטח לפי הקביעה בנספח העיצוב, וכי לכל עץ יהיה בית גידול בקוטר ובעומק הנדרש. לקבוע כי בתוך בית הגידול ניתן יהיה לבנות קורות הקשחה קונסטרוקטיביות או מחיצות, תוך שמרחב המחייה לשורשי העץ יישמר, כך שהשטח יראה רציף.	לקבל חלקית את ההתנגדות	הדרישה לעומק אדמה גננית ניתן במסגרת הנחיות המחוז והוועדה המקומית. ניתן לאפשר גמישות מסוימת ובתנאי שיובטח שעקרונות לקיום צל במרחב הפתוח יישמרו ובכפוף להנחיות מרחביות אשר יקבעו באופן מפורט בתכנית העיצוב.
ח.3	<u>הבלטת מרפסות :</u> מבוקש לקבוע : "ניתן להבליט מרפסות עד ל-2.5 מ' מעבר לקו הבניין" ובהתאמה לבטל את הוראת סעיף 6.11(1) סעיף בתקנון 4.1 (ג)	לדחות את ההתנגדות	על מנת לאפשר גמישות בעת מימוש התכנית הוגדרו קווי בנין מרווחים ככל הניתן על כלל שטח המגרש תוך התייחסות לבינוי הסמוך מדרום וממזרח המאופיין כבינוי צמוד קרקע (עד 3 קומות). משום כך, לא תתאפשר חריגה נוספת

			מעבר לקווי הבנין לטובת מרפסות וזאת על מנת לשמור על מרחק סביר בין בניה קיימת לקו מרפסת בנוי. לחזית הדרומית והמזרחית לא תתאפשר חריגה מקו בניין (שגמיש ממילא) וזאת משום שחריגה זו תפגע באיכות המגורים במבנים הסמוכים באופן מהותי. הנחיה זו אינה מהווה סטיה ניכרת וככל שידרש יוכלו מגישי ההיתר להציע זאת במסגרת הקלות שתבחן לשיקול דעת הועדה בשלב הוצאת ההיתר.
ח.4	<u>מרחק מינימלי בין בניינים:</u> מבוקש לקבוע: "בתא שטח 101 המרחק בין המבנים יהיה 8 מ' לכל הפחות מהקירות החיצוניים של המבנים (לא כולל מרפסות שתותר הבלטתן)". סעיף בתקנון 4.1.2(א)(10)	לדחות את ההתנגדות	כוונת המתכנן הייתה להימנע ממצב בו מופנית מרפסת במרווח בין בניינים של 8 מטר ולמקם את מרפסות הדירות כלפי יתרת החזיתות. על כן, יש לשמור על מרחק של 8 מטר לכל הפחות בין הבניינים **כולל הבלטת מרפסות** (כפי שמצוין בנספח הבינוי).
ח.5	<u>זיקת הנאה בתא שטח 101:</u> מוצע למחוק את סימון זיקת ההנאה בתא שטח 101 בתשריט ולהסתפק בקביעה כי יש להבטיח זיקת הנאה בשטח של 1,000 מ"ר. סעיף בתקנון 4.1.2 (ב,ד)	לדחות את ההתנגדות	כוונת התכנית היא לשמר שטחים פתוחים לרווחת הדיירים כמרחב שהייה איכותי .בסעיף הרלוונטי בתקנון נשארת גמישות לשינוי צורתה ,ככל שיידרש בעת תכנית העיצוב.
ח.6	<u>מיקום חדרי הטרפו:</u> תוספת מבוקש כי ייקבע שככל הניתן חדרי הטרפו לא יבנו בסמוך לשטחים הציבוריים המבונים, וכן כי ניתן יהיה להקים חדרי טרפו בתחום השצ"פ. (אנו מניחים כי מדובר ברחבה הפתוחה בלב המתחם הבנוי המוגדרת כזיקת הנאה) סעיף בתקנון 4.1.(ה) 4.3.2.א מתייחס לשצ"פ העירוני.	לדחות את ההתנגדות	מגבלות חדר טרפו סותרות במהותן את שימוש מרחב ציבורי מבונה ופתוח למרחב שהייה ופעילות (תא שטח 101) ועל כן לא ניתן למקם חדרי טרפו בסמוך לשטחי הציבור המבונים. לאור אינטנסיביות הפרויקט קיימת חשיבות רבה לשמר את השטח בלב המתחם כ 1 דונם כשטח פעיל ואיכותי ללא מיקום תשתיות, פתחי אוורור ומפגעים נוספים. בנוגע למיקום חדרי טרפו בשצ"פ (תא שטח 401,301) , לא ברורה ההתנגדות שכן שטחים אלו עוברים לבעלות העירייה ועתידים לשמש לשטחי ציבור פתוחים. מיקום חדרי הטרפו יקבע סופית בתכנית העיצוב בכפוף למיקום המיטבי והנחיות חח"י.
ח.7	<u>הקמת ממ"ק:</u> מבוקש לשנות כך שלדירות שלא ייבנה ממ"ד ייווספו 12 מ"ר ושטח עיקרי ולא 8 מ"ר כקבוע בסעיף.	לדחות את ההתנגדות	התמריץ המוצע בתקנון הינו התמריץ המקובל על מנת לאפשר בינוי מטבי והפחתת ממ"דים.
ח.8	<u>פתרונות להשהיית מי הנגר:</u> <u>סעיף 6.1</u> מבוקש לקבוע כי במסגרת תכנית הפיתוח ייבחנו פתרונות להקטנת הספיקה ביחס למצב טרם הבניה, באמצעות השהיית מי נגר או באמצעות החדרה, והכל בהתאם הוראות הידרולוג. סעיף בתקנון 6.5(2)	לדחות את ההתנגדות	תכנית זו כפופה לתמ"א 1 ופועלת על פי עקרונותיה. יש לציין כי המרחב המטרופוליני מתמודד עם עוצמות בניה גדולות ועל כן יש צורך בשמירה ומקסום ניהול מי הנגר.ככל וידרש מענה נוסף הוא יבחן בתכנית העיצוב בכפוף לחוו"ד היועצים ומחלקות העירייה הרלוונטים.
ח.9	<u>עוגנים מחוץ לגבולות תא</u>	לקבל חלקית את	**ככלל, יש לשאוף להימנע משימוש**

	שטח 101 :סעיף 6.10 בתקנון מבוקש כי יותר ביצוע עוגנים בתיאום תשתיות מול גורמי העירייה הרלוונטיים, בשלב ההיתר.	ההתנגדות	**בעוגנים קבועים מחוץ לגבולות התכנית.** ניתן יהיה לבחון שימוש בעוגנים זמניים בתיאום ובכפוף לאישור גורמי העירייה הרלוונטים לעת הוצאת היתר ככל ואין פגיעה בשטחים הציבוריים הסמוכים.
ח.10	גובה קומת המרתף העליונה : סעיף 6.5 בתקנון מבקשים ביטול מגבלת גובה קומת המרתף העליונה ל-5.5 מ'.	לקבל את ההתנגדות	מקובל, בקומת מרתף עליונה בלבד. ככל וסוגית חפירת המרתף לא משפיעה על התחשיב הכלכלי ובכפוף לאישור תכנית העיצוב.
ח.11	"ביחס להוראה בתכנית הנוגעת לתשלום היטל השבחה נציין למען הסדר כי הפרויקט פטור מהטל השבחה"	לדחות את ההתנגדות	פטור מהיטל השבחה אושר והתקבל בהחלטת מועצה מיום 14.9.2020 (ישיבה מן המניין מס' 30) . מתן הפטור **בפועל** יותנה באישור הפטור בהחלטת מועצה לאחר אישור התכנית- ובעת מתן צו מתאים על ידי השרים בהתאם לדרישות 19(ב)2. פטור מהטל השבחה יהיה עבור ההשבחה החלה בגין תכנית זו בלבד ובגין מימוש התכנית בעת היתר בניה. ביחס להוראה זו, יש לציין כי חילופי הקרקע ללא תמורה מותנים בפטור מהיטל השבחה בהתאם להחלטת הנהלת רמ"י.
ח.12	ביטול הבתים המשותפים הקיימים : סעיף 6.10(8) מבוקש להוסיף : "ביטול הבתים המשותפים הרשומים כיום יכול שיבוצע במסגרת הסדרת רישומה של תכנית החלוקה, ובהתאם לנהלי אגף רישום והסדר מקרקעין".	לדחות את ההתנגדות	מדובר בסוגייה קניינית משפטית אשר נבחנת ומאושרת בסעיף חוץ תב"עי. לא נכון לפרט תהליכים מסוג זה במסמכי התב"ע, ככל ואין הוראות שסותרות אפשרות זו בהמשך.
ח.13	נספח התנועה : מבוקש לתקן את נספח התנועה בהתאם להוראות התכנית – 0.8 מקומות חניה לדירה.	לקבל את ההתנגדות	תיקון טכני

התייחסות כללית להתנגדות מהנדס העיר (מצורפת לדראפט)

סעיף בתקנון	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
4	שטחי ציבור	שימושים והוראות בינוי	לקבל את ההתנגדות	
5	שטחי ציבור שטחי בניה בתת הקרקע	תוספת שטחי מרפסות והגדלת תכסית והקומות האפשריות למימוש שטחי הציבור	לקבל את ההתנגדות	
6	שטחי ציבור	פיצול תכנית עיצוב אדריכלי לשני מתחמים וקביעת שלביות	לקבל את ההתנגדות	
4,6	זיקות הנאה ותנאי להוצאת היתר	הטמעת הנחיות אגף הנכסים	לקבל את ההתנגדות	
4,6	איכות הסביבה ותכנון בר קיימא	עדכון הוראות הבינוי הנחיות ניהול מי נגר, עצים בוגרים ובניה ירוקה.	לקבל את ההתנגדות	
	תיקונים טכניים	תיקונים טכניים במסמכי התכנית	לקבל את ההתנגדות	

מינהל התכנון

מנכ"לית מינהל התכנון

י"ח בשבט התשע"ט
24 בינואר 2019
למה. 2019-26

נושא הישיבה: תקן 21 לפינוי בינוי- גיבוש עקרונות ליישום במוסדות התכנון (מיום 23.1.19)

נוכחים: דלית זילבר, אוהד עיני, גיל בלולו , בני ארביב, טלי דותן, גיא קפלן, ניצן בן ארויה, דגנית יצחקי גולני, זהר שלפמן, עודד לוי, אייל שיחור, דותן דרעי, גלית אציל לדור, שירה תלמי, אילן שם טוב, גורי נדלר, אלון כהני, עינת גנון.

עיקרי הדברים:

הישיבה נקבעה לצורך גיבוש מסמך עקרונות ליישום התקן במוסדות התכנון- לשכות התכנון המחוזיות ובותמ"ל. בישיבה נדונו והוכרעו הנושים הבאים:

1. תנאי סף- הוחלט כי בתנאי הסף יש לכלול:
   - הצגת טבלת שטחי דירות ("שטח פלדלת") לפי היתרי בניה, ככל שאין היתרים - לפי מדידה של מודד מוסמך.
   - הצגת תחשיב בקובץ אקסל בהתאם לקובץ אחיד אשר ימצא באתר מינהל התכנון. הקובץ האחיד יאושר על ידי השמאי הממשלתי הראשי ויתווסף לסיכום מכפיל דירות ומכפיל שטח קיים/מוצע
2. עלויות בנייה- עלות הבניה תחושב לפי עלויות "דקל" ובהתאם למאפייני הפרוייקט: גובה בנין, מס' קומות מרתף, צורת המגרש, מי תהום, סוג הקרקע, שיפועים, מפרט בניה, היקף הפרוייקט וכד'.
3. שטח מקום חנייה- הוחלט כי יוקם צוות בהשתתפות מתכנן מחוז, יועץ תנועה ושמאי לצורך בחינת הנושא וגיבוש המלצות. הצוות יגיש המלצותיו תוך 21 יום.
4. הפרשה מבונה בתוך הבניין- בפרויקטים בהם נקבע כי יוקמו שטחי ציבור במסגרת המגרשים הסחירים (הפרשות מבונות לצרכי ציבור), הדבר יובא בחשבון במסגרת העלויות להקמת הפרויקט ברמת מעטפת.
5. שטח שירות ליח"ד ללא ממ"ד- טרם גובשה המלצה, הנושא ייבחן במינהל התכנון.
6. תמורה לדיירים- מתכנני המחוזות יעבירו מצע לדיון, תוך 30 יום.
7. זכויות בנייה לא מנוצלות- ככל שקיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלות השמאי יבחן את הכדאיות הכלכלית למימושן (בשים לב גם לשאלה האם קיימות דירות אשר מימשו בהיתר זכויות מעבר לשטחן המקורי). ככל ולדעת השמאי קיימת כדאיות כלכלית, הוא ינמק זאת בחוות דעתו, וזכויות אלה ילקחו בחשבון במקדם המתאים במצב הנכנס.
8. דירות לא אופיינות - דירות קיימות לא אופייניות (לרבות דירות עם הצמדות רשומות), צמודי קרקע, יחידות מסחר וכד' יבחנו פרטנית.
9. שטחי מרפסים- עד 8 מ"ר ברוטו ליח"ד.
10. קרקע משלימה- השמאי הממשלתי יעביר למינהל התכנון את המסמך שגובש בתיאום רמ"י. תקבע ישיבה בהשתתפות רמ"י, הרשות להתחדשות עירונית ומינהל התכנון.
11. היטל השבחה- יחושב בהתאם לסיכום הדיון אצל השמאי הממשלתי הראשי. השמאי הממשלתי יעביר למינהל התכנון את סיכום הדיון, הסיכום יופץ למשתתפי הישיבה.
12. קרן תחזוקה- תחושב ע"פ- חמש שנים לפי הפרש דמי ניהול לעומת ועד בית בבניין קיים (כ- 4 ₪ למ"ר) כפול מקדם 0.8 המביא בחשבון שלא כל הבעלים יתגוררו בדירות החדשות.
13. רווח יזמי- משתנה בין האזורים ובהתאם לאזורי הביקוש. שיעור הרווח היזמי יקבע בהתאם למאפייני הפרויקט, מיקומו, היקפו, סוג הנכס והשימושים הקיימים, שיעור חתימות דיירים (במקרה של מסלול מיסוי) וכד' – בעיקר מאפייני סיכון. השמאי ינמק את קביעתו. טווח המינימום יעמוד על 20%-25%. טווח המינימום נקבע גם בשים לב לשיעורי הרווח הנדרשים על ידי הבנקים המלווים, שבוחנים קרוב למועד הליווי, ולאחר השארת מרווח מסויים לשינויים פוטנציאלים עד למועד הליווי, כדי להימנע ממצבים גבוליים.
14. תוקף התחשיב- סמוך למועד החפקדה ועד חצי שנה לפני מועד החפקדה.

עדכון התחשיב יידרש רק במידה ויחולו שינויים תכנוניים משמעותיים (ביחס לבדיקה הראשונה), שיחייבו בחינה מחודשת של הכדאיות הכלכלית ועמידתה ברף המינימאלי הנדרש, כאמור.

ראה להלן-החלטת הנהלת רשות מקרקעי ישראל בנוגע לתכנית אפטושו-ליוויק.(בדגש על הצרחת השטחים)

החלטת הנהלה

מספר החלטה	: 4292	מועד החלטה	: 31/01/2018
לביצוע עד	: 28/02/2018	החלטה בתוקף עד	: 31/01/2019
מספר תיק	: 50129633א		
אחראים לביצוע	: צחי דוד		
שם מציע	: צחי דוד	לפי הצעה מס'	: 6330
נושא	: מתחם התחדשות עירונית , מתחם אופטושו-לוויק,תל אביב.		

בתאריך 31/01/2018 סוכם:

הנהלת הרשות מאשרת את ההצעה לקידום מתווה התחדשות עירונית במתחם אופטושו-לוויק שבעיר ת"א ואת הצרחת השטחים בתכנית. מובהר כי ככל שהיקף הזכויות יעלה על תקן 21 או על מס' יח"ד שייקבע ע"י אגף שמאות, יתרת הזכויות תועבר לשיווק ע"י רמ"י.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את התנגדויות עו"ד מטעם הדיירים ומטעם חברת קרסו בחלקן בסעיפים : ח.2 (עומק אדמה גננית) ח.9 (הצבת עוגנים) לקבל במלואן התנגדות ח.10 (גובה קומת מרתף עליונה) ח.13 (תקן חניה –תיקון נספח התנועה) ולדחות את יתרת ההתנגדויות המובאות.
כמו כן מומלץ לקבל את כלל ההתנגדויות שהוגשו על ידי מהנדס העיר ולהמליץ למתן תוקף לתכנית על ידי ועדה המחוזית.

ככל והועדה המחוזית תחליט בדבר תוספת שטחים או שינויים מהותיים, נבקש לבחון מחדש את הדו"ח הכלכלי ולעדכנו בהתאם למדדים עדכניים ליום אישור התכנית בועדה.

בישיבתה מספר 21-0022ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את התנגדויות עו"ד מטעם הדיירים ומטעם חברת קרסו בחלקן בסעיפים : ח.2 (עומק אדמה גננית) ח.9 (הצבת עוגנים) לקבל במלואן התנגדות ח.10 (גובה קומת מרתף עליונה) ח.13 (תקן חניה –תיקון נספח התנועה) ולדחות את יתרת ההתנגדויות המובאות.
כמו כן לקבל את כלל ההתנגדויות שהוגשו על ידי מהנדס העיר.
לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית .

ככל והועדה המחוזית תחליט בדבר תוספת שטחים או שינויים מהותיים, נבקש לבחון מחדש את הדו"ח הכלכלי ולעדכנו בהתאם למדדים עדכניים ליום אישור התכנית בועדה.

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה משולב מנהל שירותים חברתיים ואקים בנווה אביבים

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת נווה אביבים, דרומית לרח' ולגשר קק"ל, בקצה רחוב רבינא ואופנהיימר.

כתובת: אופנהיימר 17, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר		505	

שטח התכנית:
1.586 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן

יועץ בנייה ירוקה: גרינר, לילך רז

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: חורשת עצים, בייעוד שב"צ

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מפורטת תא/1452 – "שינוי 1 לתכנית מפורטת מס' 660"
- תכנית מפורטת תא/1455 – "שינוי 2 לתכנית מפורטת מס' 777"
  התכנית מגדירה את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
  מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית העיצוב מתייחסת לחצי המערבי של המגרש בייעוד שב"צ (כ-793 מ"ר) כאשר יתרת המגרש (כ-793 מ"ר) יוותר חורשה, לשימוש ציבורי בעתיד
  תכנית העיצוב כוללת הקמת מבנה בן עד 8 קומות, תוך הגדרת שלביות ביצוע:
  שלב א'- הקמת מבנה בן 6 קומות, כולל מאגר מים לחירום וחדר משאבות בקומת הגג.
  שלב ב'- תוספת 1-2 קומות, בתכסית המבנה בשלב א'. בשלב זה ינתן מענה למאגר המים- ישולב בתכסית הקומה החדשה/יועתק לקומת הגג/יועתק לתת הקרקע בתחום מגרש זה או כל פתרון אחר באישור מה"ע.
- בסביבת המגרש מבני מגורים, בני 10-9 קומות. מצפון קיים גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים (מעל שדרות קק"ל) ושביל אופניים לאורכו. ממזרח קיים שצ"פ.
- תכנית העיצוב כוללת מבנה בן 8 קומות:
  בקומת הקרקע: מבואות כניסה, בית קפה, סטודיו, משרדי אקים וחדר אשפה.
  2 קומות עבור מגורי אקים (6 יח"ד ובשטח של כ-625 מ"ר)
  2 קומות עבור משרדי מנהל שירותים חברתיים - מחלקת שירותים חברתיים עבר הירקון (כ-560 מ"ר) המחלקה נמצאת כיום ברח' אלדד הדני בשכונת שיכון דן.
  קומה עבור טיפת חלב (בשטח כ-475 מ"ר)
  2 קומות עתידיות לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל 2 שבילים ציבוריים המחברים בין רח' קק"ל מצפון לרח' רבינא ואופנהיימר מדרום. השבילים בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה המתוכנן ומאפשרים גישה משני הרחובות למבנה ולא יפחתו מ2 מטרים ברוחבם. פיתוח הנוף כולל שימור 35 עצים קיימים, 16 עצים לכריתה ו-7 עצים להעתקה (סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות) ו2 נטיעות חדשות בסמוך לרחוב קק"ל. המבנה ממוקם בסמוך לתחנת אוטובוס, נגיש לתחבורה ציבורית עבור מבקרים/משתמשי המבנה. מתוכננות 12 חניות אופניים (חניה לכל 150 מ"ר משרדים עיקרי + חניה עבור כל יח"ד מגורים). פינוי האשפה, פריקה וטעינה, הורדת והעלאת נוסעים יעשו מרח' רבינא.
- עיצוב החזיתות והמעטפת: החזיתות יחופו HPL בקומת הקרקע וחלקים מסוימים בקומות העליונות, חומר הגמר של הקומות העליונות יהיה טיח בהיר לגווניו.
- עפ"י הנחיות חח"י, מתוכנן חדר טרפו תת קרקעי, בתחום השצ"פ הגובל בצד מזרח – המשמש בפועל כמגרש חניה (חלקה 2010, גוש 6630)

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 8 קומות.
גובה: כ- 40 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
תכסית: כ- % 35 (כ-525 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
ייתכן ויידרש בניית חדר טכני תת קרקעי ע"פ דרישות היועצים. תכנון יאושר במסגרת ההיתר.

קווי בניין:

קו בניין קדמי-צפון כלפי ציבורי דרך: משתנה, בהתאם לבינוי המתוכנן.
קו בניין צידי-מזרח כלפי מגרש ציבורי שצ"פ: 0 מטר
קו בניין קדמי-דרום כלפי ציבורי דרך: 0 מטר
קו בניין דרום כלפי מגרש פרטי מגורים: 3 מטר
קו בניין צידי-מערב כלפי מגרש פרטי מגורים: 2.5 מטר

טבלת נתונים:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע (שלב א')	מצב מוצע (שלב א+ב)	תכנית תא/מק/צ
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	0	183%	252%	270%
	מ"ר	0	כ-2950	כ-4000	4282
שטח עיקרי	מ"ר	0	כ-2,700	כ-3150	3172
שטח שרות	מ"ר	0	כ-250	כ-850	1110
מרפסות		0	מרפסות מחושבות כשטח שירות (כ-60 מ"ר)		
גובה	קומות	0	6	8	10
	מטר	0	כ-30	כ-40	40
תכסית	מ"ר	0	כ-475	כ-500 מ"ר	951

הדמית המבנה

שלב א אפשרי (6 קומות)

שלב ב אפשרי (8 קומות)

תכנית פיתוח השטח

1. העיצוב האדריכלי

1.1 **אפיון המבנים בפרויקט**

א. תיאור כללי – המבנה הינו בן 8 קומות וגג טכני

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים : גובה המבנה המתוכנן כ-40 מ'. גובה קומה כ-4 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

1.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. חומרים – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, HPL. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ב. מרפסות – מרפסות המבנה תהיינה מקורות ע"י הקומות שמעליהן, מעקות מסגרות.

ג. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. חזית חמישית

מערכות : מתוכננים מאגר מים וחדר משאבות, מע' תרמו-סולרית, מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל. מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג. במידה ויהיו מתקנים טכניים על הגג כגון מעבים, תתוכנן הסתרה בשל נראות מבנייני המגורים הסמוכים, הגבוהים ממבנה זה.

גג פעיל : לא מתוכנן גג פעיל. גרם מדרגות אחד מתוך השניים המתוכננים מגיע לקומת הגג.

הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה.

ג. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ד. יחס להנחיות מרחביות:

המבנה מתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות.

1.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות:

הכניסות הראשיות למבנה הינן מרחוב קק"ל מצפון, ומרחוב רבינא מדרום, ודרך מעברים ציבוריים (בכיוון צפון-דרום) המקשרים בין רחוב רבינא לבין רחוב קק"ל, במזרח ובמערב. הכניסה לאקים מתוכננת דרך קומת עמודים מפולשת בחזית המערבית. מפלס הכניסה הקובעת הינו 20.05+. הכניסה למשרדי שירותים חברתיים וטיפת חלב מתוכננת מהחזית המזרחית, דרך שביל ציבורי. מפלס הכניסה הקובעת 20.05+. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

ב. קומת הקרקע : כוללת מבואות כניסה למגורי אקים, משרדי שירותי רווחה וטיפת חלב, סטודיו, בית קפה וחדר אשפה.

ג. שטחים משותפים בנויים

מתוכננות 2 מבואות כניסה נפרדות, האחת לשימוש מגורי אקים והשניה עבור משרדי שירותים חברתים וטיפת חלב.

1.4 <u>נגישות</u>

הבקשה להיתר תתואם עם תקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

1.5 <u>תנועה</u>

בתחום הפיתוח מתוכננות 12 חניות אופניים.

עבור מגורי אקים מתוכננים בתחום הדרך, ברחוב רבינא, מקום חניה לפריקה וטעינה ומקום חניה נוסף להעלאת והורדת נוסעים.

1.6 <u>מערכות</u>

א. **תאים פוטו-ולטאים:** המבנה יעמוד בתקן 5281 ללא התקנה של פוטו-ולטאים על שטח הגג (עקב תכסית קטנה מידי לשימוש זה).

ב. **מערכות מיזוג אויר** – ימוקמו בגג המבנה ובמסתורי הכביסה, ויוסתרו ע"י מעקה גג בנוי ואלמנט הסתרה אופקי. יבוצע הכנה לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מתוכנן חדר אשפה כחלק מהמבנה בחזית הדרום מערבית בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע מרח' רבינא באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.

ד. **הנחיות אקוסטיות** – המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

ה. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה ובצידי שבילי הולכי הרגל ותאיר את השבילים ההיקפים של המבנה לרווחת משתמשי המבנה והציבור.

ו. **כיבוי אש** - ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור מחלקת כיבוי אש. רחבת כיבוי אש תמוקם מצפון למבנה, ברח' קק"ל. ייתכנו שינויים ע"פ אישור כיבוי אש.

ז. **פילרים ומתקנים טכניים** - נישות לחשמל, גמל מים ותקשורת מוקמו בצד מערב, תוך השארת מעבר ציבורי ברוחב 2 מטרים נטו

1.7 בניה בשלבים:

הבניין מתוכנן כמבנה בן 8 קומות, תתאפשר הקמת המבנה בשלבים בהתאם לשלבי ביצוע:
שלב א'- בניית מבנה בן 6 קומות, הכולל מגורי אקים, משרדים שירותים חברתיים וטיפת חלב. בתחום השצ"פ יתוכנן חדר טרפו תת קרקעי.
שלב ב'- תוספת של 2 קומות עליונות עפ"י צרכים עירוניים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים

- בצד מזרח של המגרש קיימת חורשה, במחצית מגרש יהיה שימור העצים הקיימים, ללא בינוי.
- בצידי המבנה ממזרח ומערב מתוכננים מעברים ציבוריים מרוצפים המאפשרים מעבר בין רח' קק"ל לבין רח' רבינא ברחוב שלא יפחת מ-2 מטרים.
- החורשה שתיוותר כוללת "שולחנות קק"ל" שיוכלו לשמש את באי בית הקפה.

2.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר-** מי הנגר ינוהלו בתחום המגרש, חלחול טבעי בתחום המגרש לא ירד מ 15% משטחו.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**- עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- התכנית כוללת נטיעת 2 עצים בתחום שיקום המדרכה ברחוב קק"ל

3. מאפייני בניה בת קיימא

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

א. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

ג. **חסכון במים**

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

ד. **דו"ח תרמי עקרוני**

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ה. **ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

- לעת אישור חוברת תכנית העיצוב ישולבו מסקנות כל הבדיקות הנדרשות ובתאום עם היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת

4. גמישות:

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

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. במסגרת הבקשה להיתר יש לערוך תכנית התארגנות באתר תוך שמירה וללא פגיעה בעצים הקיימים בצד המזרחי של המגרש
2. הכנת נספח ניהול מי נגר בתחום המגרש
3. השלמת תאום עם: אגף התנועה, שפ"ע (פיתוח סביב ח.טרפו תת קרקעי בשצ"פ)

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21ב' מיום 26/05/2021 תיאור הדיון:

אדר' תמי ג'וסטו: הציגה את עיקרי התכנית. תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי לפי תכנית צ'. התכנית ממוקמת בשכונת נווה אביבים, בסביבת מבני מגורים בגובה 9 עד 10 קומות, המבנה המוצע בן 8 קומות. כיום קיימת במגרש חורשה, אנחנו משאירים 60% מהעצים הקיימים בחורשה לשימור, תוך מימוש כל הזכויות הקיימות על מחצית המגרש בתכסית של כ-30%. תוכנית העיצוב תאפשר שלביות ביצוע. המבנה כולל קומת כניסה ובית קפה, 2 קומות למגורי אקים, 2 קומות למשרדים של מחלקת הרווחה של מינהל שירותים חברתיים שתעבור משיכון דן- רחוב אלדד הדני, קומת טיפת חלב, גג טכני ו2 קומות עתידיות. מוצע תקן חניה לרכב פרטי - אפס. מתוכננות 2 חניות בתחום הדרך ברחוב רבינא לטובת הורדת והעלאת נוסעים וכן לפריקה וטעינה.
עמיחי שגיא מאדום אדריכלים הציג את התכנית.

חן אריאלי: פרוייקט יפה. מדוע לא מנצלים את כל 10 הקומות וכל הזכויות שתכנית צ' מתירה? טיפת חלב תמשוך אליה תושבים שיצטרכו מקום חניה לרכב פרטי או תושבים שיגיעו אליה רגלית. פריקה וטעינה

האם זה יהיה מרח' רבינא וזהו רחוב קטן מדוע לא עושים מפרץ מקק"ל? לגבי החורשה בצד המזרחי האם מתוכננת שם זיקת הנאה? מה התכנון?
ראובן לדיאנסקי: אני מצר על הורדת חלק מהחורשה אבל בהתחשב בנתינת שירותים אז זה הסטנדרט שיהיה כשאנחנו בונים בשטח חום. ניצול הקרקע במגרש חום זה צריך להוות דוגמא, כי השטחים הללו יקרים ואין לנו הרבה שטחים.
תמי ג'וסטו: מימוש הזכויות הינו מלא ומגיע ל8 קומות, לא נותרות זכויות שנשארות בצד. לגבי מקסום הגובה- בשלב א' לא זוהה צורך עירוני לשתי קומות מתוך ה-8, יחד עם זאת אנו עושים את ההכנות הנדרשות לתוספת קומה-שתיים. לעת עריכת בקשה להיתר בניה נוכל לבדוק שוב אם יש צורך עירוני עבור קומות אלו או חלק מהן.
אופירה יוחנן וולק: יש שם מגורים וטיפת חלב זה אזור גדול ולכן יגיעו לשם עם רכבים ולכן מדוע ניתן תקן אפס.
אינג' אירינה זילברמן: אנחנו צמודים לרח' קק"ל שעוברת בו תחבורה ציבורית. אומנם אין כרגע נתיב תחבורה ציבורית, אך מבחינת היררכיית רחובות לא ניתן לתת גישה מרח' קק"ל. מבחינת תקן החניה - האזור רווי בחניות עיליות במגרשים הפרטיים. כמו כן קיימות חניות ברחוב והן יכולות לתת מענה, גם ברחוב רבינא וגם ברחוב אופנהיימר, כך שהרחובות משורתים. מבחינת התוכנית עצמה ככל שנוכל לא לגזול מהמגרש לטובת חניה נעשה כך. כמו כן אין גישה נוחה לרכב למגרש, בשל נטיעות העצים. מבחינת העלאה והורדה ופריקה וטעינה הם צמודים למגרש לא מדובר על היקפים גדולים, אלא לשירות דיירי אקים וכן לבית הקפה- חניה זו מתאימה לטנדרים וכד'.
אסף הראל: במקום לתכנן מרתף במבנה ציבור - עדיף לקחת את הכסף הזה לתועלות אחרות.
ראובן לדיאנסקי: אפשר להגיע רגלית לטיפת חלב. יש חניות במרכז המסחרי באופנהיימר.
תמי ג'וסטו: ישנן חניות רבות בצד המזרחי של המגרש- בייעוד דרך/שצ"פ.
מלי פולישוק: כל מבנה ציבורי חייב שיהיה לו תת קרקע לשימוש כללי או למיגון.
חן אריאלי: אני מסכימה
אסף הראל: בהנחה שהתקציב נתון האם הייתן מוכנות להוריד 3 קומות לטובת מרתף ותוך ויתור על פונקציה של מגורים?
חן אריאלי: התכנית כוללת מגורים מפוקחים, 2 קומות לשירותים החברתיים, קומה של טיפת חלב יש עומס גדול על השכונה שבשלב המאוחר יותר גם בה תגדל הצפיפות. אני בעד להפחית תקן חניה אבל זה בנין עם עירוב שימושים ואלו שימושים שמצריכים להגיע עם רכבים וחייבים לתת חניה כאן.
מלי פולישוק: אני מכירה אמא שהייתה אמורה להגיע לטיפת חלב בשכונה מסוימת ואי אפשר היה להגיע עם רכב וזו הייתה בעיה.
חבל לבזבז שטח שאפשר להשתמש בו לחניה.
אודי כרמלי: בשנה האחרונה ברוב מבני הציבור כשאפשר להכניס שטח תת קרקעי לשימוש מיטבי תוך הבנת סדר העדיפויות אנחנו עושים זאת. אין קשר בין המיגון/בטיחות לבין התת קרקע, הבניין עומד בכל התקנים הנדרשים כולל ממ"קים בכל קומה. השימוש בחלל תת קרקעי הינו מוגבל, אי אפשר לשים שם משרדים/חלל שהייה/מגורים. כתפיסת על זה נכון לתכנן בתת קרקע אך במקרה זה של מבנה עם עירוב שימושים אין טעם בכך. יש עניין תקציבי, שיקול דעת וסדרי עדיפויות. בהתייחס לפרוגרמה ולצרכים של המבנה הזה לא נכון לשים כאן חלל תת קרקעי בטח לא לחניה או להתכנסות. לעניין החניה התפיסה שלנו הינה שבתוך שכונה פרבירית, שאין בה תנועה עוברת, התנועה בה שייכת לתושבים, יש לעודד הליכתיות, אין סיבה ליצר מוקד נוסף לחניה במבנה כאשר יש מקומות חניה אפשריים בשכונה. לא נקצה מקום חניה לכל משתמש בטיפת חלב, זה שימוש לא יעיל בקרקע עירונית.
חן אריאלי: האם החורשה נשארת פתוחה לציבור?
תמי ג'וסטו: כן

בישיבתה מספר 0012-21ב' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. במסגרת הבקשה להיתר יש לערוך תכנית התארגנות באתר תוך שמירה וללא פגיעה בעצים הקיימים בצד המזרחי של המגרש
2. הכנת נספח ניהול מי נגר בתחום המגרש
3. השלמת תאום עם: אגף התנועה, שפ"ע (פיתוח סביב ח.טרפו תת קרקעי בשצ"פ)
4. תקן החניה יהיה 0.

עדכון החלטה לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי
תא/תעא/צ/1455(1) – "מבנה משולב-אופנהיימר 17"

1. מהות התיקון

בישיבתה מספר 21-0012ב' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 5) ובהשתתפות: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון , אסף הראל, ציפי ברנד.

החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאשר תכנית העיצוב,
במסגרת החלטת הוועדה נקבע כי תקן החניה יהיה תקן אפס.

עדכון ההחלטה נדרש לדיוק נושא תקן החניה **בלבד**.
להלן יפורטו התקנים והמדיניות עבור השימושים השונים שאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי במבנה וכן יציינו הטעמים להמלצת הגופים המקצועיים בעיריית תל אביב-יפו לעניין תקן החניה.

ברקע הדברים עומדת פנית תושבים מיום ה-29/06/2021 שעיקרה לנושא תקן החניה ועומסי התנועה וכן לפניה זו הועבר מענה הייעוץ המשפטי לעיריית תל אביב ביום ה-26/07/2021.
הפניה והמענה יצורפו **בנפרד** לדראפט זה.

2. חזון העיר לשיפור הניידות

עיריית תל אביב-יפו מקדמת בהתאם לחזונה ובהתאם לתכנון האסטרטגי שלה,
ניידות באמצעים חליפיים לרכב הפרטי (הליכה ברגל, רכיבה באופניים ותחבורה ציבורית),
ופועלת ביחד עם מוסדות המדינה לשיפור משמעותי ברמת השירות באמצעים אלה.
במקביל, רמת השירות של הרכב הפרטי עשויה לרדת לטובת השיפור האמור.
צפוי כי משתמשי ומשתמשות המבנה, בדומה לכלל המתניידים בעיר, יבחרו להגיע אליו באמצעים התחבורה המקיימים, ופחות ברכב הפרטי.
מגמה זו צפויה להתעצם בשנים הקרובות עם פיתוח המתע"ן (מערכות תחבורה עתירות נושאים).

3. הבהרת אגף התנועה ואדריכל העיר בנוגע לתקן חניה ופירוט תקן החניה לפי שימושים

תקנה 7 ב**תקנות התכנון והבניה** (התקנת מקומות חניה) (תיקון), התשע"ו 2016 (להלן: "**תקנות החניה**")
קובעת כדלקמן: "**לגבי שימושים בקרקע שאינם כלולים בתוספת זו תקבע הועדה המקומית את מספר מקומות החניה הנדרשים ע"פ שימוש הקרקע הדומה ביותר וע"פ צרכי התחבורה המקומיים**".

כמו כן, בקביעת תקן חניה יש לבחון את מדיניות הועדה המקומית לתקנות החניה תא/מק/9072 (להלן: "**מדיניות החניה**").

המגרש נשוא תוכנית העיצוב נמצא **באזור ג'** כאמור בתקנות החניה ומדיניות החניה.
תקנות החניה לא קבעו תקני חניה עבור השימושים המבוקשים ולפיכך קביעת תקני החניה נעשית באנלוגיה לשימושים דומים הקבועים בתקנות החניה.

מגורי אקי"ם - 6 יחידות דיור/חדרים, התקן נקבע לפי שימוש מקורב של "דיור מוגן". בהתאם לתקנות החניה התקן לדיור מוגן הינו תקן הקובע מספר טווח . דהינו מספר מזערי ומספר מרבי של מקומות חניה , שהוא 1 מקום חניה לכל 4 עד 8 יח"ד.
במדיניות החניה אין התייחסות לתקן חניה ללדיור מוגן ולפיכך נדרש מהוועדה לקבוע תקן במסגרת תכנית העיצוב.
התקן המומלץ הינו מקום חניה 1 לכל 4 יחידות דיור/חדרים = 2 מקומות חניה.

טיפת חלב - שטח עיקרי כ-200 מ"ר, התקן נקבע לפי שימוש מקורב של "מרפאות כלליות"
בהתאם למדיניות החניה סע' 7.1 תקן החניה הינו מקום חניה 1 לכל 40 מטרים = 5 מקומות חניה.

שירותי רווחה - שטח עיקרי כ-530 מ"ר, נקבע לפי שימוש מקורב של "משרדים".
בהתאם לתקנות החניה ניתן לאשר תקן חניה "0" לשימוש של משרדים.
מדיניות החניה קובעת בסע' 3.1-4.1, תקן החניה הינו מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר מרבי.
אגף התנועה ממליץ במקרה דנן על החרגת השימוש ממדיניות החניה 2016.

והורדת תקן חניה לתקן "0" בהתאם למותר על פי תקנות החניה.

חנית נכים – לפי 7 מקומות חניה = 1 חנית נכים.

שאר השימושים הם שימושים נלווים לשימוש העיקרי ולא דורשים חניה נוספת.

4. <u>סיכום תקן החניה המוצע למבנה לפי שימושים:</u>

סה"כ תקן החניה: 2 חניות עבור מגורי אקי"ם + 5 חניות עבור טיפת חלב + 1 חנית נכים = 8 מקומות חניה.

5. <u>פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש:</u>

בהתאם לסמכותה מכוח הוראות סע' 2(ב) לחלק א' לתוספת לתקנות החניה, רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה, כולם או מקצתם משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה תוך חיוב מבקש ההיתר להשתתף בהתקנתם של מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נשוא ההיתר בדרך של השתתפות בתשלום לקרן חניה.

תוכנית העיצוב **אינה** כוללת מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה המוצע לעיל.
זאת מאחר ולעמדת אגף התנועה, אדריכל העיר וצוות התכנון, בהתחשב בשיקולים תכנוניים סביבתיים וכן תחבורתיים אשר יפורטו להלן , אין לתכנן חניה במגרש. מטעם זה תכנית העיצוב שאושרה בועדה המקומית לא כללה חניות. כעת , מתבקשת הועדה המקומית לאשר כי מקובלת עליה עמדת הגורמים המקצועיים לפיה אין לתכנון חניה במגרש, כך שהבקשה להיתר שתוגש לועדה המקומית תכלול בקשה לפטור לפי תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות החניה.

<u>ראה תכנית תנועה:</u>

<u>וראה תכנית פיתוח וקומת קרקע</u> :

6. <u>חוות דעת אגף התנועה, מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר</u>

מדובר במגרש בו ריבוי עצים בוגרים, תכנית העיצוב קודמה מתוך מטרה לטייב זכויות הבניה במגרש, תוך שמירת שטחים פתוחים.

בהתאם, נקבעה העמדת המבנה בחלק המערבי של המגרש בייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור, כאשר יתרת המגרש ישמר במסגרתה כחורשה פתוחה המאפשרת מעבר ושהייה להולכי רגל ויהווה שטח פתוח לשימוש הציבור.

הפיתוח כולל שבילים ציבוריים המחברים בין רח' קק"ל מצפון לרח' רבינא ואופנהיימר מדרום.
פיתוח הנוף כולל שימור של כ-35 עצים, בהתאם לסקר העצים המאושר על ידי פקיד היערות, ונטיעות חדשות בסמוך לרחוב קק"ל.

- בהתאם למדיניות אגף התנועה, אין לאפשר גישות מ"דרכים עורקיות עירוניות" שמטרתן העיקרית היא העברת כלי רכב ותחבורה ציבורית במינימום הפרעות ותוך הימנעות מקונפליקטים, לפי כך לא ניתנת גישה משד' קרן קיימת לישראל. זאת בנוסף לקונפליקטים הנקודתיים הקיימים : גשר הולכי רגל, שביל אופניים ותחנת אוטובוס.

- עצים בוגרים בערכיות גבוהה המוגדרים לשימור בסקר העצים, אינה מאפשרת גישה אל המגרש מרחוב רבינא באופן שלא יחייב עקירת העצים.

- העמדת המבנה נעשתה תוך רגישות ומאמץ לשמור על העצים הבוגרים בחורשה הקיימת, גישה אל המגרש מרחוב אופנהיימר תחייב עקירת עצים אשר התכנון משמר בצד המזרחי של החלקה. גישה לכלי רכב למגרש תיגרע מאיכותו ותרומתו המרבית לקהילה.

- "צרכי התחבורה המקומיים"
המקום נגיש לתחבורה ציבורית עבור התושבים, המבקרים ומשתמשי המבנה העתידי מרח' קק"ל ורח' חיים לבנון. המתחם נמצא באזור רווי חניות ללא תשלום בכל שעות היממה, מבני המגורים

הסמוכים כוללים חניות לכלי רכב בקומת הקרקע, עבור דיריי המבנים, בנוסף בתחום הפיתוח מתוכננות 12 חניות אופניים.

המענה לחניות יינתן במסגרת חניות עירוניות ציבוריות לאורך רחובות רבינא ואופנהיימר והן בחניונים בקרבת המבנה המתוכנן, הנ"ל מאפשר הליכה רגלית למבנה (ראו תשריט).

עבור מגורי אקים, מתוכננים בתחום הדרך מקום חניה אחד לפריקה וטעינה ומקום חניה נוסף להעלאת והורדת נוסעים ברחוב רבינא.

7. <u>הצגת חניונים ותחבורה המצויים בסמיכות למגרש נשוא תכנית העיצוב:</u>

8. <u>מענה לטענות המתנגדים בנושא עומסי תנועה בשל אי התקנת מקומות חניה על ידי אגף התנועה:</u>

בניגוד לנאמר ע"י המתנגדים במסגרת פניתם מיום 29.6.2021 שצורפה לדראפט, לא נצפו ולא צפויים בשכונה עומסי תנועה חריגים לרכב הפרטי.

יש לציין כי בשנת 2018, במסגרת הכנת מסמך מדיניות לשכונת נווה אביבים, בוצעה לשכונה בה"ת ("**בדיקת השלכות תחבורתיות**") אשר בחנה את כלל תוספת הבינוי הצפויה לשכונה בהיקף של כ-2,000 יח"ד.

להלן ציטוט ממסקנות הבדיקה:

3. על פי תוצאות הבדיקה ניתן לאכלס את השכונה בהקף המוצע, מבלי לגרום להרעה משמעותית ברמות השרות. זמני העיכוב בצמתים אמנם יגדלו, אבל לא בהקף שאינו סביר ואינו מקובל בשעות הבוקר ברחבי המטרופולין כולו ובתל אביב יפו בפרט.

ניתן לראות כי השפעתו של הקמת המבנה ותוספת מקומות החניה הנדרשים לפי התקן ומדיניות החניה היא מזערית ביחס להיקפים שנבדקו ואינה צפויה להשפיע על העומסים בשכונה, שכאמור אינם חריגים.

אי התקנת התקנתם של 8 מקומות חניה במגרש, אינה גורמים להיווצרות עומסי תנועה ואינה מעמיסה על החניה הקיימת בשכונה. כמו כן, קיים פתרון ראוי למקומות החניה על ידי חניונים ותחבורה ציבורית בסמיכות למגרש נשוא תכנית העיצוב כפי שמוצג לעיל.

יובהר, כי המתנגדים התייחסו אך ורק למצב התחבורתי הקיים והצפוי לרכב הפרטי, זאת לעומת גישת העירייה המקדמת ניידות רב אמצעית אשר בראשה אמצעי ההתניידות ברי הקימא החליפיים לרכב הפרטי – תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבה על אופניים. לאמצעים אלה יש תשתיות מצוינות בשכונה שרק ילכו וישתפרו.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

תיקון סעיף 4 להחלטת הוועדה: **"תקן החניה יהיה תקן אפס".**

לאור הנימוקים אשר פורטו לעיל במסגרת חוות דעת אגף התחבורה ואדריכל העיר המפורטת בסע' 3 מתבקשת הועדה המקומית לאשר תקני חניה עבור השימושים הבאים:
מגורי אקי"ם: 2.
טיפת חלב: 5.
שירותי רווחה: 0.

כמו כן, ובהתאם לחוות דעת אגף התנועה מחלקת התכנון ואדריכל העיר כמפורט בסע' 4, 5, 6, 7 8 ובהתחשב בשיקולים המובאים לעיל, מתבקשת הועדה המקומית לאשר כי מקובלת עליה עמדת הגורמים המקצועיים לפיה אין לתכנן חניה במגרש, כך שהבקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית תכלול בקשה לפי תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות החניה לפטור מהתקנת 8 מקומות חניה במגרש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21ב' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0021-21ב' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור ספיר, אסף הראל, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0022-21ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תיקון סעיף 4 להחלטת הוועדה: **"תקן החניה יהיה תקן אפס".**

לאור הנימוקים אשר פורטו לעיל במסגרת חוות דעת אגף התחבורה ואדריכל העיר המפורטת בסע' 3 מחליטה הועדה המקומית לאשר תקני חניה עבור השימושים הבאים:
מגורי אקי"ם: 2.
טיפת חלב: 5.
שירותי רווחה: 0.

כמו כן, ובהתאם לחוות דעת אגף התנועה מחלקת התכנון ואדריכל העיר כמפורט בסע' 4, 5, 6, 7 8 ובהתחשב בשיקולים המובאים לעיל, מחליטה הועדה המקומית לאשר כי מקובלת עליה עמדת הגורמים המקצועיים לפיה אין לתכנן חניה במגרש, כך שהבקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית תכלול בקשה לפי תקנה 2(ב) לתוספת לתקנות החניה לפטור מהתקנת 8 מקומות חניה במגרש.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו.

הסבר כללי:
בית ספר על יסודי חדש בן 42 כיתות ו- 6 כיתות לחינוך מיוחד, מעל קומת מסחר ברחוב אבן גבירול.
בית הספר כולל אולם ספורט, חדרי יזמות וסטודיו, חדר מיתוג תת קרקעי.

מיקום: שכונת נופי ים

כתובת: מארק שאגאל 2, רח' אבן גבירול, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6883	מוסדר	חלק	8,9,36,37	

שטח התכנית: 13.19 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדר אופנהיים | גריל-אופנהיים אדריכלים

אדריכל נוף: אב אדריכלות נוף

בניה ירוקה: ויטל הררי בניה ירוקה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.
בעלות: עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל: המגרש ללא בינוי, קיים הפרש מפלסים של כ-3.5 מ' בין מפלס שכונת נופי ים לבין מפלס רחוב 2040 (אבן גבירול העתידי).

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:
תמ"א /1 – תכנית מתאר ארצית 1
תתל/ 71 ג'- רכבת קלה במטרופולין ת"א – "הקו הירוק" – מקטע צפוני
תא/מק/צ' – למבני ומוסדות ציבור בתחום העיר תל אביב

4096 - שכונת נופי ים – שטחי ציבור
1111א1 – לוי אשכול -אבן גבירול – הגוש הגדול (חלק)

מצב תכנוני מוצע:

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת מרתף במפלס אבן-גבירול.
גובה: כ-20 מטר ממפלס הכניסה הקובעת (נופי ים). (גובה ריצפה קומה עליונה 12 מ').
תכסית: כ-4,076 מ"ר
קווי בניין:

קו בניין קדמי– מערבי אל אבן גבירול:	0.0 מטר
קו בניין קדמי–צפוני אל מארק שאגאל:	4.0 מטר
קו בניין צדי–מזרחי אל השצ"פ:	0.0 מטר
קו בניין צידי–דרומי אל השפ"פ:	0.0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	166% + 10%	400% + 10% שטחי מסחר
	מ"ר	13,585 + 1358 מ"ר מסחר	כ– 32,800 + 3,280 מ"ר מסחר
גובה	קומות	5	10
	מטר	24	40
תכסית במ"ר		4,076 מ"ר (50%)	4920 מ"ר (60%)

שלביות: אגף הכיתות מתוכנן להיבנות בשלב אחד, תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

<u>הדמיות המבנים</u>

תכנית העמדה

הוראות העיב האדריכלי והפיתוח הסביבת

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

ח. **תיאור כללי** – בית הספר עי"ס עבור 42 כיתות, מתוכנן במגרש פינתי בצומת הרחובות אבן גבירול- מארק שאגאל, בבינוי מלווה רחוב.אולם הספורט וחדרי היזמות מתוכננים במבנה נפרד. במפלס רחוב אבן גבירול מתוכנת חזית מסחרית, בקו בנין "0" וקולונדה.

ט. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – בית הספר הינו בן 5 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. גובהו כ-20.0 מ' ממפלס זה. מבנה אולם הספורט וחדרי היזמות בגובה 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

י. **הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:**
למבנה מתוכננות שתי כניסות: האחת מהחזית המסחרית במפלס רחוב אבן גבירול והשניה ממפלס הכניסה הקובעת – מכיוון שכונת נופי ים.

יא. **תשתיות**

א. ייבנה חדר מרכז אנרגיה תת קרקעי המכיל חדרי שנאים ומיתוג.

ב. קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע.

ג. חניות אופניים (ע"פ דרישות בניה ירוקה).

ד. גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

יב. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1) **חומרים** – בניה קונבנציונלית בחיפוי טיח בגוון בהיר, שילוב אלמנטים נקודתיים להדגשה אדריכלית (HPL ואלמנטי מסגרות להצללה ומעקות במידת הצורך).

2) **חזית חמישית**

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה.
- בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. במידת הצורך – יוגבה מעקה הגג.
- הסדרת גישה ,ותחזוקה אל גגות המבנה – והסדרי בטיחות בגגות.
- הטיפול בחזית החמישית יהיה בהתאם להנחיות מחלקת בנייה בת קיימא ואנרגיה במשרד אדריכל העיר, יתאפשר שילוב גג אקסטנסיבי ושילוב מערכת PV

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסת הולכי רגל לביה"ס מרחוב אבן גבירול, מפלס הכניסה 16.20+.

- מפלס הכניסה הקובעת הינו ממפלס שכונת נופי ים, מרחוב אויסטרך במפלס 20.20+.

1.4 **אצירת אשפה:**

- חדר אצירת אשפה ישולב במבנה, בחזית רחוב מארק שאגאל. החדר יתוכנן על פי הנחיות אגף תברואה.

1.5 **תנועה וחניה:**

- קיימות שתי כניסות לבית הספר, האחת בפינת הרחובות אבן גבירול-מארק שגאל והשניה מכיוון השכונה (רחוב דוד אויסטרך). גישת רכב פרטי (באם תינתן, ראה סעיף הבא) וכן פתרון פריקה וטעינה, להלן פירוט :
מפרצי חנייה באבן גבירול עבור פריקה וטעינה למסחר : נדרשים 4 מ"ח עבור פריקה וטעינה למסחר (תקן 400:1). מוצע כפתרון זמני כי 4 מפרצים אלה יוקצו באבן גבירול, בשלב ביצוע הסדרי התנועה. בפועל, ניתן יהיה להגבילם בשעות וכן להשמישם גם לטובת חנייה רכב נכה. להזכיר כי הפריקה וטעינה לטובת המסחר באבן גבירול יתקיימו בעתיד במרכזים לוגיסטיים בתחום תכניות רובע שדה דב.
- תקן החניה לרכב פרטי ייקבע לפי אזור א' לתקנות החנייה בשל הקרבה למתע"ן. תקן החנייה עבור בית הספר הינו 0-2 מ"ח לכיתה, במקרה זה תיבחן הקמת 20 מ"ח עבור צוות המורים. לשימושי המסחר המדיניות העירוני קובעת תקן של 50:1. במקרה זה אנו ממליצים לחרוג מהמדיניות ולקבוע תקן עפ"י תקנות החנייה הארציות שבהן התקן הוא מירבי ומאפשר תקן אפס. אנו ממליצים על תקן אפס בשל הקרבה למתע"ן ומתוך רצון להפחית משיכת רכב פרטי על הפרעותיו ולעודד הגעה רגלית ושימוש בתח"צ ואופניים.
- מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא .
- גישת רכב חירום והצלה תתאפשר מהרחובות הגובלים עפ"י דרישת כיבוי אש, תסומן גם רחבת כיבוי אש.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. **עצים וצמחיה:**

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל הניתן. כל בית גידול לא יקטן מ-24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה : חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח. לביצוע בפרט ארגזי מבנה : ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- ינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
  - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
  - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
  - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
  - על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
  - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
  - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
  - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
  - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות : קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
  - על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

ב. **תכולת תכנית עיצוב ופיתוח**

יש לכלול בנוסף להנחיות הנ"ל תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

ג. **הצללות הפיתוח:** הקומה המפולשת מייצרת חצר מוצלת בשטח של כ- 950 מ"ר. בנוסף יישתלו עצים ויוקמו כיתות חוץ מוצללות.

ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- **השהייה וחלחול**: יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- **תכסית**: יושארו 20% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- **חזית חמישית:** יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ- 80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

ה. **גדרות:** בית הספר יגודר באזור הכניסה ברחוב אבן גבירול במפלס נופי ים יבוצע גידור היקפי. שטחי מסחר ימוקמו על רחוב אבן גבירול ללא גידור.

3. מיתקני חשמל בתחום המגרש:

ייבנו מתקני אנרגיה, בהתאם לצרכי ס.5.2, כולל חדרי שנאים וחדרי מיתוג תת"ק.

4. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

5. מאפייני בניה ירוקה:

תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר צפון ואדריכל העיר)
לאשר את תכנית העיצוב המוצגת בפני חברי הוועדה, לאשר את תקני והסדרי החניה המפורטים בדראפט.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0021ב' מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 21-0021ב' מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לבקשת אגף התנועה הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים : דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור ספיר, אסף הראל, חן אריאלי

בישיבתה מספר 21-0022ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב, לאשר את תקני והסדרי החניה המפורטים בדראפט.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:
תכנון מבנה גני ילדים, בן 4 קומת, המבנה מתוכנן ל 8 כיתות לימוד. כחלק ממבנה פיילוט מאופס אנרגיה.

מיקום: שכונת יד אליהו

כתובת: **מרגולין 16, תל אביב-יפו**

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7098			**153**	**מגרש 2013**

שטח התכנית: **2.784 דונם - שטח חלקה 153**
מתוכם <u>1.280 דונם</u> שטח מוקצה לגני הילדים

מתכננים:
אדריכל התכנית: **נתן פלדמן, כרמלי ונתן פלדמן אדריכלים בע"מ**
מתכנן פיתוח ונוף: **עומר ינוביץ'**
יועץ בניה ירוקה: **מיכל ויטל–ברון, ויטל רוזנברג אדריכלים - יעוץ וליווי בנייה ירוקה**
יועץ תנועה: **פאדי סמארה, אם אס הנדסה**

יזם התכנית: **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**
בעלות: **עיריית תל אביב-יפו**

מצב השטח בפועל:
מבנה בית כנסת בצדה המערבי של החלקה.
במתחם המיועד לאשכול נמצאים שנים עשר עצים בערכיות משתנה. שניים מהם לשימור.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:
- תא/553 - שינוי יעוד לבנין צבורי - רח' מרגולין, יד אליהו
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

אשכול של 8 כיתות גני ילדים, במבנה אחד המשתרע על 4 קומות.
בקומת הקרקע שתי חצרות עבור שתי כיתות גן חינוך מיוחד. מדרום חצר בגודל 195 מ"ר ומצפון חצר בגודל 180 מ"ר. בנוסף, מכיוון צפון מתוכננת רחבה חיצונית מרוצפת ומקורה המשמשת את האולם הרב התכליתי וגינה לימודית אקולוגית 55 מ"ר המשמשת לכל כיתות האשכול.
בכל קומה נוספת חצר משותפת בגודל 250 מ"ר, המשותפת לשתי כיתות בקומה. בקומות א' + ב' החצר מקורה במלואה על ידי רצפת החצר שמעליה. בקומה ג' החצר מקורה ע"י אלמנטי הצללה כדוגמת **coverit**.
בקומת הגג חדר משאבות, מאגר מים, גג טכני עובר יחידות מיזוג אויר ודוודים.
הפרויקט נבחר כמבנה פיילוט לאיפוס אנרגטי.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 4 קומות
גובה: כ-21.20 מ'
גובה מפלס קומת גן עליונה: 12.00 מ'.
תכסית: כ- 550 מ"ר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
קווי בניין:
קו בניין – **צפוני – לכיוון דרך - רחוב מרגולין: 0 מטר**
קו בניין – **דרומי – לכיוון דרך – סמטת בית קשת: 0 מטר**
קו בניין – **מזרחי – לכיוון דרך- רחוב מונאש: 0 מטר**
קו בניין – **מערבי – לכיוון שב"צ : 0 מטר**

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ	אחוזים	-	58.82	270
זכויות בניה	מ"ר	-	1749	3,078
גובה	קומות	-	4	
	מטר	-	21.20	
תכסית במ"ר		-	549 (43%)	768 (60%)

<u>הדמיות המבנים</u>

<u>תכנית פיתוח השטח</u>

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

7. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מתחם אשכול הגנים מהווה 1.280 דונם מתוך שטח השב"צ המלא (2.789 דונם). המתחם מוקם על חלקה 153, מגרש 2013. בכניסה למתחם האשכול מבואת בטחון מקורה, מבוקרת ומגודרת המקבלת את הבאים. המבנה מהווה דופן בנויה לרח' מונאש ממזרח ללא גדר מוסדית, עם חלונות חיצוניים מגובה 2 מ'.
המבנה מרוחק מהכבישים כך שנותרות מדרכות שרוחבן 4 מ' אל רחוב מונאש ו3.5 מ' אל רחוב מרגולין. מפלס הכניסה מאפשר כניסה ישירה וללא מדרגות מרחוב מונאש.
הבינוי המוצע כולל חצרות ילדים, גינה לימודית אקולוגית, ושימור עץ קיים, חצרות הילדים מכילות מתקני משחק מוצלים.
מבנה האשכול מכיל שלוש מרפסות מזרחיות מקורות המשמשות כחצר משותפת לשתי כיתות, בכל קומה מרפסות אלו מקרות זו את זו כאשר מרפסת קומת ג' מקורה ע"י אלמנט הצללה מבד ו/או קירוי המשלב פנלים פוטו וולטאים.
הפרוגרמה המוצעת, עבור אשכול של 8 כיתות גני ילדים, כוללת את דרישות הפרוגרמה הסטנדרטית של משרד החינוך בתוספת הדרישות של מנהל החינוך העירוני.

הפרויקט נבחר כמבנה פילוט לאיפוס אנרגטי. בתכנון יהיה אוורור טבעי מכל כיתות הגן בכל הקומות.

1.2 **<u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>**

3) **חומרים** – גימור המבנים יהיה שילוב של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי בהיר ושילוב אלמנטים להצללה מפח אלומיניום בגמר צבע.
חלונות המבנה יהיו חלונות הזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום בגוון אפור כהה. הצללות חלונות חזית דרומית מאלמנטי אלומיניום בגמר צבע.

4) **מרפסות** – בקומות א'-ג' מתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצר משותפת לשתי כיתות בכל קומה. המרפסות תרוצפנה באריחים גמישים לבחירת האדריכל, ותכלולנה מתקני משחק.
מעקה המרפסות יתוכנן לגובה של לפחות 1.5 מ' על גבי סוקל של 0.30 מ' ממפלס הדריכה.

5) **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
בקומת הגג מתוכנן מאגר המים בצמוד לחדר משאבות. גגות המבנה הפנויים, ישמשו למערכות טכניות, לרבות יחידות מיזוג אויר, דוודים ומתקנים פוטו וולטאים. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין. ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג.

1.3 **<u>קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש</u>**

- הכניסה הראשית למבנה מרחוב מונאש.
- בקומת הקרקע אולם רב תכליתי, חדר מנהלת, מחסן/חדר אב בית, מטבחון ושירותי נכים מטיפוס 2. כמו כן, שתי כיתות גן (ככל הנראה מיועדות לחינוך מיוחד) כשלכל אחת מהן חצר מגודרת ומוצלת עם מתקני משחק.
- מתוכננת בפינה הצפון מזרחית של המגרש גינה נוספת שתשמש **גינה לימודית אקולוגית**. הגינה מתכוננת עבור כל כיתות הגן והגישה אליה נפרדת מתוך שביל בפיתוח. הגינה תכלול מרחב ישיבה מדורג.

1.4 **<u>אצירת אשפה</u>**: חדר אשפה משולב במבנה בקומת קרקע, מרחוב מרגולין. חדר האשפה יאפשר אחסנה של מכלי אצירת אשפה מופרדים למחזור פסולת רגילה, נייר וקרטון.

1.4 **<u>תנועה וחניה:</u>** מפרץ הורדת והעלאת ילדים ברחוב מונאש, מקומות לחניית אופניים בהתאם למספר הכיתות.

8. הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>פיתוח השטח</u>

א. עצים וצמחיה:

הוראות לשתילת צמחייה: צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

הוראות לנטיעת עצים: עצים חדשים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

- הצללות הפיתוח: חצרות קומת הקרקע מוצלות על ידי עץ לשימור, גגונים על גבי המבנה ואלמנטי הצללה כדוגמת **coverit** מעל אזורי מתקני משחק, בהתאם לתכניות אדריכלות. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- ניהול השהיית והחדרת **מי נגר**: פיתוח החצרות יכלול ביצוע בורות חלחול לתת הקרקע עם שפיכת O.F לכוון הכבישים הסובבים, יצויין כי ברחובות הגובלים אין מערכת תיעול תת קרקעית, כך שהמגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

9. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילות.

10. מאפייני בניה ירוקה

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

א. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים -** המבנה מתוכנן בהעמדה של מזרח-מערב, כאשר חצרות הגנים בקומות מוצללות במלואן ע"י הקומות שמעל והחצרות בקומות הקרקע מוצללות במרביתן, בדגש על אזורי מתקני המשחק, על ידי הצללות בד דוגמת קאבריט או שוו"ע.

ב. יעילות אנרגטית - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **B** ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. חסכון במים - המבנה כולל שימוש בברזים, מקלחים ואסלות חסכוניות במים. השימוש בגינון יהיה בצמחיה הדורשת השקיה מועטה באופן יחסי.

ד. **איוורור החדרים -** סכמת האיוורור במבנה פועלת בשני מישורים.

במישור האופקי – כניסת רוח צפון מערבית לכיתות מהחלונות הצפוניים, ויציאה דרך חלונות דרומיים ו/או מזרח מערב.

במישור האנכי – אויר לילי קריר יחסית נכנס לכיתות בגובה רגיל, ובלילה מופעלות ונטות המושכות אותו אל חלל המדרגות, משם האויר משתחרר מפתח בקצה העליון של פיר המדרגות. באופן זה מתבצע שיחרור של אויר חם והחלפתו באויר לילי צונן יותר, מה שגורם להפחתה בצורך למזג את הכיתה בשעות הבוקר המוקדמות.

ה. **ריצוף חוץ -** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

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

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

חו"ד משולבת : (מוגש על ידי מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב כפי שהיא מוצגת בפני חברי הוועדה, לרבות פתרונות התנועה המוצגים בה.

בישיבתה מספר 21-0022ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב, לרבות פתרונות התנועה המוצגים בה.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי לגשר להולכי רגל ואופניים בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:
הקמת גשר מעל שדרות רוקח בהמשך לרחוב לוי אשכול. הגשר יאפשר חיבור בין שכונות צפון מערב העיר (רובע 1) לפארק הירקון. כחלק מציר מתוכנן, שימשיך בעתיד ויחצה גם את הירקון להמשך רחוב ויצמן , כיכר המדינה ודרומה.

מיקום: המשך רחוב לוי אשכול- גשר מעל שדרות רוקח

כתובת: לוי אשכול שדרות רוקח.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	חלק		91-98, 106, 251, 253, 257, 259, 261
7186	מוסדר	חלק		43

שטח התכנית : 8.77 דונם

מתכננים:
אדריכל התכנית : ליאור ציונוב – ציונוב ויתקון אדריכלים
קונסטרוקטור : צוקי רוקח – רוקח אשכנזי מהנדסים ויועצים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף : רות מעוז – ברוידא - מעוז - אדריכלות נוף בע"מ
תנועה וחניה : עירית בליז'ינסקי - נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי. בע"מ

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה (תא/4729) :
יעוד קיים : גשר הולכי רגל ורוכבי אופנים

מצב תכנוני מוצע:

מוצע ציר צפון דרום עבור הולכי רגל ורוכבי אופנים הכולל שני שלבים:
שלב א'- המשך לרחוב לוי אשכול, גשר מעל שדרות רוקח, לפארק הירקון.
שלב ב'- גשר הולכי רגל ורוכבי אופנים – מעל נחל הירקון.

<u>הדמיות הגשר</u>

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

13. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון הגשר

יג. **תיאור כללי** – גשר מעל רוקח

א. קונסטרוקציה – פלדה ובטון

ב. נתיב אופניים ומסלול הולכי רגל הכולל מפרדה בינהם

ג. מעקה קל

יד. מימדים הגשר:

א. מפתח: מכסימלי 42 מ'

ב. רוחב מיסעה כולל – כ- 6 מ'

ג. רוחב נתיב אופניים 3.0 מ'

ד. רוחב מהלך הולכי רגל 2.5 מ'

ה. הפרדה בין מסלולים 0.5 מ'

טו. מעקה: גובה מעקה 1.40 מ'

טז. **תאורה:** משולבת במעקה הגשר

יז. מדרך הגשר

מדרך מדרך הולכי רגל - עץ המותר לשימוש ע"פ הנחיות העירייה, ו/או תחליפי עץ
תתאפשר חלופה לשביל האופניים, על ידי רצפת פח פלדה עם ציפוי מאקריל (חומר איכותי, המשמש מדרך בגשרים בעולם) לאישור אדר' העיר.

יח. **נתונים**:

א. השיפוע האורכי לאורך הגשר = עד 5%

ב. רוחב רצועת האופניים = 3 מ'

ג. רדיוס מינימלי לשביל האופניים = 4.0 מ'

ד. גבריט מינימלי לתחתית הגשר 6 מ'

יט. **קונסטרוקציה**

א. תאור הקונסטרוקציה

i. קונסטרוקציית הגשר יהיה מקורות פלדה

ii. רמפות קצוות הגשר יהיו מבטון

iii. ביסוס הגשר יהיה ביסוס עמוק (כלונסאות)

ב. סכימה סטטית

i. הקונסטרוקציה הראשית של הגשר מתוכננת כגשר קורות נמשכות.

ii. הקורות הראשיות נשענות על העמודים ועם רמפות הקצה.

1.2 <u>סקר עצים:</u>

- סקר עצים נערך ואושר ע"י אגרונום עירוני במסגרת התכנית הראשית תא/4729 שקיבלה תוקף ביוני 2019.

1.3 <u>תחבורה, תנועה וחניה:</u>

רחוב לוי אשכול עובר לאורך שכונות בצפון מערב העיר-שבילי אופנים בצידי הרחוב מנקזים אליו הולכי הרגל ורוכבי האופנים.

הגשרים המוצעים יאפשרו ציר תנועה המשכי צפון דרום מהעיר המרכזית לשכונות צפון מערב העיר.

חניות לאופנים ימוקמו בתחום הגשר מתחתיו- משני עברי שדרות רוקח.

חניות קיימות לרכב בגדה הדרומית של שדרות רוקח ללא שינוי.

14. פיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

בקטע הצפוני של הגשר, לאורך רחוב לוי אשכול, קיימים עצי צל שילוו את הגשר משני עבריו- מזרח מערב.
בקטע הדרומי- הגשר יורד בתחום פארק הירקון. המשכיות אל נתיבי אופנים תסלל לכיוון דרום- אל הגשר מעל נחל הירקון. חיבורים נוספים יתאפשרו אל מערך נתיבי אופנים קיימים ומתוכננים בתחום הפארק.
בהתאמה יתוכנן שביל להולכי רגל שיחבר בין שני הגשרים.
הפיתוח יעשה בתיאום עם המתכננים בפארק הירקון.

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת בסביבת הגשר ותכלול מערכת השקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים ביחס של אחד ל 50 מ״ר, עצים בעלי מגוון, ועלווה צפופה, עם יכולת הצללה טובה. העצים יינטעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול , כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ״ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ׳. קוטר גזע העצים שינטעו, לא יפחת מ ״4 בגובה מטר מהקרקע.

15. מאפייני בניה ירוקה

ו. הצללות

בשטחים הפתוחים ינטעו עצי צל.

16. נגישות

התכנון מייצר נגישות מלאה לשימוש בגשר. הבינוי והפיתוח מתייחסים לתקנות הנגישות התקפות ונותנים מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

17. גמישות:

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

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות צפון)

לאשר את התכנון המוצע ולקדם תכנון לביצוע

בישיבתה מספר 0022-21ב׳ מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב המוצעת.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת: דוד חכמי 1,17,19 , מנחם בגין 52

הרצל 53

מיקום:

מרחב סונול חכמי:

מערב: רחוב מנחם בגין

צפון: רחוב 1185 ומרחב יצחק שדה(חסן ערפה)

מזרח: חלקה 25 בגוש 6950 בהמשך רחוב יגיע כפיים

דרום: רחוב דוד חכמי

הרצל 53:

גוש 8987 , חלקה 30,2-3

סמטת אלוף בצלות

ממערב: רחוב הרצל

ממזרח: רחוב השוק

מרחב סונול דוד חכמי

הרצל 53

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8987			30 ,2-3	
6950	מוסדר	חלק מהגוש	34 ,16,17	
7077	מוסדר	חלק מגוש	61	62

שטח התכנית : 10.735 מ"ר

שטח הקו הכחול במרחב דוד חכמי : סה"כ שטח התכנית 9.346 דונם
שטח הקו הכחול ברחוב הרצל 53 : 1.403 דונם

מס' חלקה	שטח נכנס לתוכנית	הפקעה לדרך	שטח יוצא
16	1,064 מ"ר	הפקעה של 425 מ"ר לכביש ברחוב חכמי וברחוב יגיע כפיים	6,984 מ"ר לאחר איחוד וחלוקה.
17	673 מ"ר		
34	5,672 מ"ר		
61 שצ"פ	568 מ"ר		1,937 מ"ר שצ"פ לאחר איחוד וחלוקה
62 שצ"פ	1369 מ"ר		

מתכנן: יסקי מור סיוון- אדריכלים ומתכנני ערים
יועץ נופי: ליאור לווינגר (סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ)
הידרולוג: ארז גלבוע (גלבוע מהנדסים יועצים)
יועץ תנועה: עירד שרייבר (דגש הנדסה)
שמאי: רפאל קונפורטי
יועץ סביבתי : רונית טורק (רונית טורק-איכות הסביבה)
מודד: ברני גטניו (דטהמפ מערכות בע"מ)

יזם: מכשירי תנועה בע"מ, "תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ, בנייני רובינשטיין בע"מ

בעלות:

<u>מרחב סונול חכמי</u>:
מכשירי תנועה בע"מ (כ – 20% מתא שטח 101A)
"תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ (כ – 13% מתא שטח 101A)
בנייני רובינשטיין בע"מ (כ – 67% מתא שטח 101A)
עיריית תל אביב-יפו

<u>הרצל 53</u> :
בעלות על הזכויות לניוד משימור : יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר ועיריית תל אביב- יפו.
בעלות על הקרקע : עיריית תל אביב- יפו

מצב השטח בפועל:

התכנית מהווה חלק ממרחב שבח הנמצא בין הדרכים ראשיות : רחוב הרכבת - מדרום מערב, רחוב בגין - צפון מערב, רחוב 1185 בצפון, ובמזרח רחוב המסגר. תחום התוכנית נמצא בקצה הצפון מערבי של המרחב.

<u>מרחב סונול דוד חכמי:</u>
במרחב קיים מגדל משרדים של 27 קומות עם קומה מסחרית מעל תחנת דלק סונול הפונה לרחוב דוד חכמי שנבנו על פי היתר שמספרו 240299 -4 מיום 26-01-2003. בחלקות 16 ו-17 קיים מגרש חנייה פרטי. בחלקות 61 ו-62 בייעוד שצ"פ קיימת גינה מגודרת.

הרצל 53 :
בשטח פעל שוק ובו סמטה בשם אלוף בצלות המשמשת היום כחניון. המבנים הקיימים בדפנות הסמטה הוגדרו לשימור ומצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.

מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב שבח תא/9108 (30/09/2020)
מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבח, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

החזון במדיניות
יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.
המדיניות מסדירה את זכות הדרך לאורך הרחובות הקיימים תהיה בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו, לטובת הרחבת מדרכות, נטיעות עצים ושבילי אופניים. כמו כן, במסגרת התכנון יש לשמור על מעברים קיימים להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים.
בהיבט של בינוי ובגובה המבנה, המדיניות הגדירה בניה מגדלית הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וכי ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור.
במרחב קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור תא/2650ב ברחוב דוד חכמי 15 ובו פועלת מכללה להנדסה וטכנולוגיה "אתגר" (המבנה הישן של בית ספר מקס פיין) שתוכנן על ידי האדריכל אריך מנדלסון. המבנה לשימור בגובה 3 קומות וממוקם בצמוד למגדל סונול הקיים, מחוץ לקו הכחול של התכנית.

תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד - תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים ; שטחי הבניה המקסימליים : רח"ק 12.8 - למגרש גדול מ- 1.5 ד.
תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
תשריט עיצוב עירוני - מעל 40 קומות (מגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים).
נספח תחבורה - בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך.
נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 602 : מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.
רחוב מנחם בגין ר-61 מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.

תשריט אזורי ייעוד | נספח עיצוב עירוני | נספח תנועה | נספח אזורי ייעוד

תכניות תקפות :

1043 "אזורי תעשיה" (1969) – התכנית מגדירה הוראות בניה ביחס לגובה בניינים של 5 קומות (גובה בנין לא יעלה על -17 מ') ואחוזי הבניה 200% לאזורי תעשיה (בכל קומה לא יעלה על 40%) וכן לבטל באזורים אלה את השימוש של בתי משרדים.

1043/א "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו" (2001) – התכנית מאפיינת אזורי תעשייה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות.

תא/2148 (1198) ו- תא/2148א "מתחם סונול" (2003) – תכנית בשטח של כ-13.4 דונם בצפון מערב מרחב שבח, שכוללת מגדל משרדים עד 27 קומות (לא יעלה על 127 מ' מעל פני הים) מתוקפה נבנה מגדל סונול הקיים.

תא/3319 (2005), תא/1/3319 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, חלות בתחום השצ"פ בחלקות 61, 62 בגוש 7077.

תא/3847 שטחי ציבור בפלורנטין (2019) שינתה את יעוד הקרקע ברחוב הרצל 53 לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית קבעה את המבנים הקיימים במגרש לשימור והחילה עליהם את תכנית השימור תא/ 2650 ב. ואינה כוללת כל שינוי למבנה לשימור למעט חיוב שימור.

תכנית השימור תא/ 2650 ב (2008) – חלה על המבנים ברחוב הרצל 53.

מצב תכנוני קיים:

מצב תכנוני קיים מרחב סונול חכמי תא/2148 (5/11/1998) ו- תא/2148א (22/05/2003):
יעוד קיים: אזור תעשייה עם התראות של אזור נפט, אזור תעסוקה עם התראות של שטח פרטי פתוח, ושטח ציבורי פתוח.
זכויות בניה: 200% שטח עיקרי, 35% משטח עיקרי - שירות), שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש.
מספר קומות: 5, גובה המבנה - 17 מ'
שימושים: משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ומלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית).

מצב תכנוני קיים הרצל 53 תא/3847 (25/08/2019):
יעוד קיים: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
זכויות בניה: היקף הזכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 5,253 מ"ר בבעלות פרטית והיתרה בבעלות עירונית בהתאם להסכם חתום מתאריך 16.3.21. בתוכנית זו מבוקש לנייד 1,211.55 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות פרטית בלבד ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 23/02/21, לשווי קרקע 3.58 ש"ח למ"ר ולפי שומה מתאריך 31/01/21.

תשריט מצב קיים מרחב סונול חכמי

תשריט מצב קיים הרצל 53:

מצב תכנוני מוצע:

מצב תכנוני מוצע במרחב סונול חכמי:

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת, בסמכות וועדה מקומית, ומהווה חלק מהתחדשות מרחב שבח.

מטרת התכנית פיתוח מרחב שבח כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, על ידי תוספת זכויות לתעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.

התכנית מציעה תוספת מגדל בשימוש למשרדים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, פיתוח המרחב הציבורי בסמוך למגדל סונול הקיים, הרחבת רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי וניוד זכויות ממבנה לשימור ברחוב הרצל 53 כתועלת ציבורית, בהתאם להוראות תכנית המתאר.

התכנית כוללת שינוי מיקום השצ"פ לתא שטח 201 בסדר גודל דומה בין המצב המאושר לבין המצב המוצע. עם זאת, השצ"פ המוצע מתוכנן ובאופן איכותי יותר ומאפשר נגישות למגרש הציבורי מדרום לקו הכחול לתכנית.
בהתאם למדיניות מרחב שבח, התכנית מסדירה את תוואי הרחובות הקיימים ומרחיבה את רחוב יגיע כפיים ורחוב דוד חכמי.

התכנית כוללת ניוד זכויות משימור מרחוב הרצל 53 אשר צורף בתכנית כמגרש מוסר בקו כחול נוסף.

תשריט מצב מוצע מרחב סונול חכמי:

תשריט מצב מוצע הרצל 53:

<u>איחוד וחלוקה בהסכמה:</u>
התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרש רגולרי במגרש 101A ליצירת מגרש רגולרי למיקום המגדל המוצע. התכנית מאחדת את החלקות בייעוד תעסוקה למגרש אחד 101 הכולל 4 תאי שטח: 2 תאי שטח בייעוד תעסוקה 101A ו-101B ו-2 בייעוד שפ"פ 101C ו-101D.

<u>מטרות התכנית:</u>
חיזוק המע"ר המטרופוליני והתחדשות עירונית במרחב שבח תוך מתן תוספת זכויות בניה לשימושים עבור אזור תעסוקה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות מרחב שבח.
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר ברחוב הרצל 53 למגרש המקבל בתא שטח A101, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>
1. קביעת ייעודי קרקע ושינוי יעוד מאזור תעסוקה ושטח ציבורי פתוח לאזור תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על השטחים הכוללים הקבועים בתוכנית.
3. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש המוסר ברחוב הרצל 53 אל המגרש המקבל בתא שטח 101A.
4. מחיקת 1211.55 מ"ר עיקרי במגרש מוסר במבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הרצל 53. תוספת <u>4,337</u> מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור שימוש תעסוקה.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
6. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – קביעת קווי בניין, גובה קומות והוראות לתכנית העיצוב.

7. קביעת גובה בנייה אבסולוטי עד 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת שטחי בניה והוראות בניה לשטחים בתת הקרקע.
9. קביעת הוראות להרחבת דרכים.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.
11. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 101A וקביעת הוראות לגביהם.
12. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.

שימושים במרחב סונול חכמי:
עבור תא שטח 101A:
מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים, מלונאות ושימושים בעלי אופי ציבורי.
שימושים ציבוריים. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.
שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

בקומות מרתף:
יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט חדרי מלון ובנוסף תעסוקה 2 ומסחר 2 ומקלט ציבורי.
חניה, לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים.
אחסנה לשטחי התעסוקה והמסחר לרבות למלונאות.
מלתחות, חדרי אשפה וכדומה.
תשתיות.
שימושים עיקריים כגון שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה.

עבור תאי שטח 101A ו- 101B בנוסף לשימושים שלעיל:
בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים בתחום התכנית יותרו שימושי מסחר 2, בידור ופנאי, לרבות אולם מופעים, ברים, דיסקוטקים, קולנוע, אולמות שמחה, מוזיאון וכדומה.
פעילות זו תותר במפלס הקרקע, קומה ראשונה, קומה שניה וגם בתת הקרקע ותקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות.

במגדל סונול הקיים (תא שטח 101B ותא שטח 101D) ללא שינוי על-פי תכנית מאושרת.

גובה ומספר קומות במרחב סונול חכמי:
עבור המגדל המוצע בתא שטח 101A:
42 קומות כפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית.
גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו.
קומת כניסה גבוהה עד 6 מטר ברוטו.

במגדל סונול הקיים (תא שטח 101B ותא שטח 101D) ללא שינוי על-פי תכנית מאושרת.

קווי בנין

עבור המגדל המוצע בתא שטח 101A :

קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכמפורט להלן :

צפוני – 3.5 מ'

דרומי – קו בניין 0

מערבי – 2 מ'

מזרחי – 3 מ' בתכנית העיצוב יש לבחון כי נשמר רוחב מדרכה ברוחב 8 מ' לכל אורך המשך רחוב יגיע כפיים ובחיבור עם רחוב 1185 בקו הבניין המזרחי והפינה הצפון מזרחית.

במגדל סונול הקיים (תא שטח 101B ותא שטח 101D) ללא שינוי על-פי תכנית מאושרת.

חזית מסחרית:

שטח המסחר בקומת קרקע לא יפחת מ- 600 מ"ר עיקרי, החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מ'. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב. יותר חיבור של קומת המסחר לקומת המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.

לכל שטח מסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל. יש לבנות פיר ארובה פנימי וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג של הקומה העליונה במגדל לצורך מתן מענה לבתי אוכל/שטחי מסחר שיקומו

במסגרת המבנה. תידרש הפרדת פירים בין מסחר לתעסוקה 1.
השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר ושהייה חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.
אזור פריקה וטעינה וחדרי אשפה יהיה מוסתר ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

שטח מרפסות:

יותרו מרפסות מתוך השטחים העיקריים המותרים מעל הקרקע.
המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין.
שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

מלונאות:

שימוש מלונאי יקבע במסגרת תכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
תירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור ועדה מקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב.
תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

תכסית:

תכסית מירבית עד 60% מכל שטח מגרש 101. תשמר תכסית פנויה לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח מגרש 101A ו-101C.

<u>זכויות בניה:</u>

יעוד		מס' מגרש	גודל מגרש	שטח עיקרי			שטחי שירות	
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
תעסוקה	תעסוקה	101A	2,296	44866	-	44866	13478	16072
	מסחר			700	-	700	-	-
	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים			2870	-	2870	861	-
תעסוקה		101B	4,258	19463	270	19733	7157	21400
שטח ציבורי פתוח		201	1,803	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח		202	134	-	-	-	-	-
דרך מוצעת		301	425	-	-	-	-	-
שטח פרטי פתוח		101C	133	-	-	-	-	-
שטח פרטי פתוח		101D	297	-	-	-	-	-
סה"כ			9,346					

- הזכויות בייעוד תעסוקה מתייחסות לכל מגרש 101, ששטחו סך הכל 6,984 מ"ר (101A, 101B בייעוד תעסוקה ו-101C, 101D בייעוד שטח פרטי פתוח).
- במסגרת תכנית עצוב אדריכלי, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר סטייה של עד 5% בזכויות הבנייה לצורכי ציבור בהתאם לתכסית הקומה בה יוקמו שטחי הציבור הבנויים וזאת לטובת בניית קומות שלמות בשימוש בלעדי לצורכי ציבור. השטחים יתווספו/ יופחתו בהתאמה מזכויות הבנייה לתעסוקה.

- ניתן לנייד שטחים מתא שטח 101A לתא שטח 101B ו-101D משימוש תעסוקה בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר, מתוכם עד 90 מ"ר לשני ביתנים מסחריים ברחבת מגדל סונול הקיים והיתרה להרחבת המסחר בקומת הקרקע, במסגרת היטל הבניין בצידו המזרחי. המיקום הסופי יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
- לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

(1) שטחי השירות מתייחסים לכל תא שטח 101A פרט לשטחים ציבוריים בנויים. מתוך שטחים אלו היקף שטחים מניוד זכויות ממגרש מוסר הינו בהיקף 1445 מ"ר שטח שירות.
(2) ניתן להקטין או להגדיל את השטח המסחרי בתא שטח 101A על חשבון שטחי התעסוקה בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר.
(3) בתא שטח 101A מתוך שטחי בשירות בתת הקרקע יותרו שטחי שירות תת קרקעיים לעבור השימושים הציבוריים הבנויים בהיקף של 15% מהשטחים העיליים של השטחיים הציבוריים הבנויים. עבור שטחי השירות בתת הקרקע בשימוש תעסוקה תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
(4) התכסית מחושבת משטח מגרש 101 בכללותו אשר גודלו 6984 מ"ר.
(5) קומות קרקע גבוהה+39 קומות+2 קומות מתקנים טכניים
(6) בתא שטח 101A קווי הבניין על פי המסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 4.1. (ה') (ב')
בתא שטח 101B על פי המצב המאושר מתוקף תכנית תקפה ועל פי היתר בנייה מס' 240299 -4 מיום 26-01-2003.
(7) כל תאי שטח של מגרש 101
(8) זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט הפחתה של 1211.55 מ"ר.
(9) השטח הבנוי בפועל בתא שטח 101B על קרקעי ובתת הקרקע עפ"י היתר מס' 240299-4 מיום 26-01-2003.
(10) זכויות הבנייה כוללות שטחים נלווים ושטח לשני ביתנים מסחריים כהגדרתם בסעיף 4.1.2 (ג)
(11) בזכויות הבנייה בשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים על קרקעיים משירות לעיקרי ולהיפך, בהיקף שלא יעלה על 10% משטחים אלה ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העל קרקעיים לא יעלה על המותר בתכנית זו.
(12) זכויות הבניה למצללות בשטח הציבורי הפתוח יהיו עד 1,937 מ"ר.
(13) מתוך השטחים העיקריים בתא שטח 101B היקף שטחים מניוד זכויות ממגרש מוסר הינו בהיקף 4337 מ"ר עיקרי.

מבטים מרחוב בגין:

מבט מרחוב 1185:

שטחים ציבוריים בנויים:

בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה מהיחידה לתכנון אסטרטגי בתאריך 03/2019, התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בתא שטח 101A בהיקף של 3,731 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תותר גמישות של עד 5% בזכויות הבניה לצורכי ציבור בהתאם לתכסית הקומה בה יוקמו שטחי הציבור הבנויים , וזאת לטובת בניית קומות שלמות בשימוש בלעדי לצורכי ציבור. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים עם מעלית וגרמי מדרגות עצמאיים.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות.

קביעת השימוש לשטחים ציבוריים בנויים ומיקומם, לרבות שילוב שימושים רגישים, ייעשה בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים והצגת תוצאות מודל איכות האוויר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה

ולהוראות תמ"א 1/4/18 בקרבה לתחנת דלק.
שטחי השירות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע בהיקף של 15% מהשטחים העיליים של השטחיים הציבוריים הבנויים וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם.
יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב.
תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור בנויים אשר כלולים בהוראות התכנית.

תועלת ציבורית
בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, עד לשטח הבניה המרבי, תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית.
התועלת הציבורית בתכנית הינה ניוד זכויות משימור מהרצל 53 בהיקף של 4,337 מ"ר מסה"כ השטחים העיקריים ו-1,445 מ"ר מסה"כ שטחי השירות במגרש המקבל.
זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 1211.55 מ"ר עיקרי.
שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור.

רישום שטחים ציבוריים:
השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים, שטח ציבורי פתוח וכן השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 101A, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או/ שיעבוד מסוג שהוא.
העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור, ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

פיתוח המרחב הציבורי:
פיתוח שטח ציבורי פתוח יהיה על-פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל מגרש 101.
כל האלמנטים הבנויים בפיתוח והשטחים המרוצפים בתחום השצ"פ בתאי שטח 201 ו- 202, והשפ"פ בתאי שטח C101 ו- D101, יהרסו כפי שמסומן בתשריט. בהתאם למדיניות מרחב שבח, התכנית מייצרת מעברים בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור כך שתתאפשר גישה ישירה להולכי רגל ורוכבי אופניים דרך השפ"פ בתא שטח 101C למעבר המשכי מהשצ"פ בתא שטח 201 למבנה הציבור ברחוב דוד חכמי 12.
יותרו עד שני ביתנים מסחריים בני קומה אחת בהם יותר שימוש של מסחר 1 בתכסית של עד 90 מ"ר סך הכל שניהם ביחד. לא ניתן יהיה להצמיד את שטח הביתנים לבניין סונול הקיים.
פתרון חלופי לאוורור המרתפים הקיים ישולב במסגרת הביתנים המסחריים. תכנון הביתנים המסחריים ופתרון האוורור יתוכננו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

תכנית פיתוח מרחב סונול חכמי

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מגרש 101 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאמה לכלל המרחב ותינתן התייחסות לשמירה על מפלסי הפיתוח למעבר והמשכיות בין שצ"פים ושפ"פים והסביבה הקיימת.

תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קולונדה, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, מיקום יחידות הדיור בהישג יד, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב 1185, הצללות, השפעות סביבתיות, הסתרת השטחים התפעולים של הפריקה והטעינה במפלס הקרקע והצגת פתרון הממזער הפרעה לרחוב דוד חכמי בתחום הכניסה לחניה וכו'.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים והצגת תוצאות מודל איכות האוויר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ולהוראות תמ"א 1/4/18 בקרבה לתחנת דלק.

עצים:

יש לנטוע 2 שורות עצים מצפון לתכנית לכיוון רחוב 1185 וממזרח לתא שטח 101A לכיוון המשך רחוב יגיע כפיים.

זיקת הנאה:

כל השטחים הלא מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויפותחו בהמשך ובאופן רציף למדרכות, שצ"פים ושפ"פים. בשטחי זיקות ההנאה אלו יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל, ישיבה לצורך בתי אוכל שחזיתותיהם פונים אליהם ובתנאי שישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 2 מ' לפחות. רוחב סופי למעבר ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

השטחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית בציבור יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, רמפות חנייה ומכשולים אחרים. לא יותרו מחסומים מכל סוג. יותר מעבר רכב חירום בלבד.

בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים.

מיקום סופי של זיקות ההנאה, ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.

כל המתקנים , האדניות הקיימות, האלמנטים הבנויים בפיתוח, השטחים המרוצפים, חומרי הגמר והצמחייה בתא שטח 201 , B101, C101, D101, יהרסו כמסומן בתשריט.

השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

תנועה וחניה:

בהתאם למדיניות מרחב שבח, התכנית מסדירה את זכות הדרך הרחובות הקיימים ומרחיבה את חתך רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי בהיקף של 32 מ"ר.

חניה עבור המגדל המוצע בתא שטח 101A :

תקן החניה לתוספת השטחים על פי תכנית זו יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה או תקן 350 :1 לתעסוקה - הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון של חניות לתעסוקה.

תקן החניה לשטחים הציבורים הבנויים בתא שטח 101A ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

הסדרי הפריקה והטעינה ומיקום הפריקה והטעינה ופינוי אשפה יתאפשרו הן במפלס הקרקע והן בתת הקרקע, בתחום הבנוי. לחילופין, ניתן לאפשר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי פריקה וטעינה על רחוב דוד חכמי במקום בתחום המבנה, באישור אגף התנועה. בתכנית העיצוב יושם דגש על הסתרת השטחים התפעולים במפלס הקרקע ויוצג פתרון הממזער הפרעה לרחוב דוד חכמי בתחום הכניסה לחניה.

גובה שתי קומות המרתף העליונות יתוכננו כקומות גבוהות יותר כך שתתאפשר הסבת חניות לשימושים עיקריים.

הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הסבת שטחים בתת הקרקע משטחי חניה לשטחים עיקריים במסגרת תכנית העיצוב, בין היתר, לשימושי מסחר 1, מסחר 2, שימושי תרבות בידור ופנאי, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה.
חניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן.

במגדל סונול הקיים (תא שטח 101B ותא שטח 101D) החניה על פי תכנית מאושרת והבנוי בפועל עפ"י היתר מס' 4-240299 מיום 26-01-2003.

מרתפים:
תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח תאי שטח 101A ו-101C יחד עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים בהתאמה לתמ"א/1 ולמדיניות העירונית ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ולהנחיות רשות המים. לא תינתן אפשרות להגדיל את תכסית המרתפים.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:</u>

א. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדל.

ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.

ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים מתחם דוד חכמי	מצב קיים מגרש סונול	מצב מוצע מתחם דוד חכמי סונול
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	200%	473%	לפי רח"ק 12.8 *
	מ"ר	3,474	26,890	- 89,395 מ"ר ברוטו - 26,620 מ"ר מנוצלים ע"י מגדל סונול - **62,775 מ"ר לניצול בבניה מגדל חדש**
שימוש				- מגדל סונול- ללא שינוי - מגדל חדש מוצע: 48,436 מ"ר עיקרי עבור תעסוקה, משרדים, מסחר ושטחי ציבור (מהם 700 מ"ר למסחר ו-2870 מ"ר שטחי ציבור) 14,339 מ"ר שרות עבור תעסוקה, משרדים, מסחר ושטחי ציבור (מהם 861 מ"ר שטחי ציבור)
גובה	קומות	5	27	- מגדל סונול ללא שינוי - מגדל חדש מוצע: ק"ק גבוה (מבואות ומסחר) + 39 ק' משרדים/תעסוקה (בהם הקומות לטובת הציבור) + 2 קומות מתקנים טכניים (סה"כ 42 קומות)
	מטר	17 מ' מעל פני הקרקע,	127 מ' מעל פני הים	- מגדל סונול ללא שינוי - מגדל חדש מוצע:

		41 מ' מעל פני הים		156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים
תכסית		-	1650 מ"ר כולל גגון תחנת הדלק	- 1,650 מ"ר קיים במגדל סונול (כ-36% מ- 4,555 מ"ר) - 1,800 מ"ר למגדל המוצע (כ-74% מ-2,429 מ"ר) - סה"כ תכסית משטח תא שטח 101 3,450 מ"ר (49% מ- 6,984 מ"ר) לא כולל שטח פביליונים
מקומות חניה		לפי תכנית 1043 א'	592 מקומות חנייה קיימים	- מגדל סונול ללא שינוי - מגדל חדש מוצע: לפי תקן חניה ארצי התקף

* מעל הכניסה הקובעת

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		הרצל 53	דוד חכמי 1,17,19 , מנחם בגין 52	הרצל 53	דוד חכמי 1,17,19 , מנחם בגין 52 (לפי רח"ק 12.8)
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 23/02/21	26,620	הפחתה של 1,211.55 מ"ר עיקרי.	89,395 מ"ר ברוטו* 26,620 מ"ר מנוצלים ע"י מגדל סונול **62,775 מ"ר לניצול בבניה מגדל חדש** מתוכם 3,731 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים ציבוריים בנויים.

* מעל הכניסה הקובעת

זמן ביצוע:
שוטף.

התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.
בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח.
התכנית תואמת למדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0810747	תכנית מס' 4931 - מרחב יצחק שדה - חלקות 57, 58, 59	אקרו שמנ 05 דת ויוצאי בשרונה א.ק.ב.ג. (2016) שותפות מוגבלת	יסקי מור סיון
זיהוי הרשות והיועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "בילחי" (שערד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ מקומית	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי ותכנון.	מתחם תכנון 602 - אזור תעסוקה מטרופוליני תא שטח 401 (מגרש מד"א) - מתחם תכנון 700	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, בסעיף 5.3.3.	+ לא רלוונטי
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	שימוש המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה תא שטח 401 (מגרש מד"א)	סעיף 5.3.3 - "...מסמך מדיניות למתחם שיעודו אזור תעסוקה יזוהה בין השאר להיבטים הבאים: מיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים..."	+ אין חובה במסמך מדיניות קיימת תוכנית תקפה לכל מרחב חסן ערפת תא/3319 ותכנית עיצוב ותא/3319/ב לכן אין צורך בעריכת מדיניות למרחב. לא רלוונטי
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. תא שטח 401 (מגרש מד"א) – אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים יעודי קרקע בהתאם לשימושים המותרים על פי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים: מבנים ומוסדות ציבור	יעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני יעודי קרקע בהתאם לשימושים המותרים על פי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים: מבנים ומוסדות ציבור	+ יעוד מבאיית: עירוני משרב השימושים בתכנית ו1 תואמים מקבץ שימושים ראשי– תעסוקה + יעוד מבאיית מבנים ומוסדות ציבור
	קביעת שימושים עיקריים - 3.3.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית	+ התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1.

שימושים

		תא שטח 401 (מגרש מד"א)	סעיף 3.3.1 (ג)	קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית. + לא רלוונטי
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בתחום לאזור היעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים תא שטח 401 (מגרש מד"א)	לפי סעיף 3.3.2(ב)10 וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) 3.1.1 ח ייעודי קרקע בהתאם לשימושים המותרים על פי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים: מבנים ומוסדות ציבור	+ שימושים נוספים: קביעת עד 25% מהשטחים המאוגרים תעל קרקעיים לשימוש למגורים בתא שטח 101A שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע שימושים כללים: מלונאות + מבנים ומוסדות ציבור
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בפשיטים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים תא שטח 401 (מגרש מד"א)	לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחייק בסיסי – 4.2 רחייק מרבי - 12.8 סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בניה	+ תוספת שטחי בניה מעל חקרקע כך שטחייב משטחים הכוללים במגרש 101 יחיו 132,928 מייר - רחייק 12.8 + לא רלוונטי
	קביעת שטחי בנייה השלים על חרחייק המרבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי תא שטח 401 (מגרש מד"א)	לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות	+ לא רלוונטי
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר תא שטח 401 (מגרש מד"א)	לפי סעיף 3.1.5(א) בתכנית המאוחר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 30% משטחי הבניה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	+ שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 תאיות, חללים טכניים וכיוצייב לא רלוונטי
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבותיה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6, 4.2.2 (א)(2) 6.2.2(ב)	+ התוכנית קובעת מספר קומות מירבי של 46 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 101A ו- 42 קומות מעל כניסה הקובעת בתא שטח 101B. מצורף לתכנית נספחי בינוי,

		תא שטח 401 (מגרש מד"א)	(ג)4.2.2	תחבורה, תשתיות ואקלימי + במישות בנובח הקונות על פי סעיף 62א(5) לא רלוונטי
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי 3.1.3 (ב))	כלל שטח תתוכנית תא שטח 401 (מגרש מד"א)	בניות בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)	+ תכנית עיצוב פתוחה תנאי להיתר + בהתאם לתכנית צי לפי סעיף 2.5.3 (ב)
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 6.2.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הגדרת שטחי בניה מיישוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה מטרופוליני שמוך לתחנת הסוגים תא שטח 401 (מגרש מד"א)	פתוח ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקת הכנות מוקדמת...בהפרט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם חוייד היחידה האסטרטגית לא רלוונטי
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל יעוד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של יעוד לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	תא שטח 401 (מגרש מד"א)	בהתאם לסעיף 3.5.1 ; 3.5.1 (א) שימושים 3.5.1 (ב) שטחי בניה 3.5.1 (ג) 3.5.4 (ג) (1) - גובה תכנית בהתאם לסעיף 3.5.3 (ג)(2) 3.5.4 (ג)(2)	שימושים על פי תכנית צי בהתאם לסעיף 2.5.3 (ב) ריזייק 4 (בהתאם לרחיק המירבי במרקם הסובב) בהתאם לתכנית צי + 8 קומות +
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח עירוני)	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות תא שטח 401 (מגרש מד"א)	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' 3.6.1 3.6.10 שטח פתוח עירוני	+ התכנית קובעת בסעיפים 4.2, 5 ובהוראות נוספות הנחיות לשפיה ולויקות החנאה למעבר ושהיית הציבור + התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר קיים בהתאם לתכנית מאושרת תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותרשם ויקת חנאה למעבר ושהיית הציבור. לא רלוונטי
	הוראות לנרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי פתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) הנחונים ציבוריים (3.8.6)	נספח תחבורה	לפי סעיף 3.8.1 (א) , (ב) (ג)(ד)	+ חוות דעת תחבורתית מתאריך 14-09-2021 תקן חניה ללא תוספת חניה בגין

	תיקון חנייה (3.8.7) מתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תא שטח 401 (מגרש מד"א)	3.8.2 (3) דרך שרקיות עירונית מוצעת - קו תבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. סעיף 3.8.7 - תקן חניה 3.8.2 ג, ושביל אופניים	חוכויות בתכנית זו מעבר לתכנית הנקפת למעט חניות לרכב דו-גלגלי. + קווי בנין לדרכים הסובבות נקבעו בתכנית המאושרת הראשית תא/3319. + קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים. בהתאם לתכנית צי
	איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **השמטות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית תא שטח 401 (מגרש מד"א)	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי להיתר חנויות מרחביות	תואם תוויח סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי להיתר בהתאם לתכנית צי
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לתכנות ותכיות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית תא שטח 401 (מגרש מד"א)	חכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	התוכנית קובעת שטח חלחול של 15% בתחום התנחיות המיוחדות בשפיים. כחלק ממסמכי התוכנית מצורף נספח תשתיות. קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח נחול מי נגר נספח תשתיות בהתאם לתכנית צי

	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (5), (8), (16) ו- (17) שבו. לא (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	**קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהשכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית**
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית	**שינוי בקו בניין**
	לא(א)(5),	קביעת הוראות בינוי	**שינוי הבסיות ושינוי גובה קומת כניסה, המישות בגובה קומות**

שעיף קטן (א)(39)	הסקטור, זיקות הנאה	קביעת תא שטח 401 להפקעה וקביעת זיקות הנאה בתחום התכנית

תצהיר ויתורות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מרחבית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

אדריכל/מודד

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	02733273		24.10.2021

היועץ המשפטי לרשות

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלת אברהם אוזן, עו"ד	24389976-9		21.10.2021

רן ברגס | 2017

העתקים

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
03/11/2021	507-0592873 תא/מק/4679 - מרחב סונול חכמי והרצל 53
21-0022ב' - - 8	דיון בהפקדה

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

מרץ 2019
סימוכין : 58733817

לכבוד
אדר' צביקה לוין
עורך הפרוגרמה: רועי עברי

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור – סונול

במסמך זה מפורטת חוות דעת לעניין שטחי הציבור הדרושים במסגרת תכנית **סונול**. ככל שיתקדם התכנון יתכן ותעודכן חוות הדעת בהתאם.

1. תיאור הפרויקט

שטח התכנית: כ-9.4 דונם

גבולות התכנית: התכנית גובלת ממערב בדרך מנחם בגין, מתחם יצחק שדה מצפון, רחוב יגיע כפיים ממזרח ודוד חכמי מדרום.

מצב קיים:

- בשטח חלקה 16 ו-17 קיימים מגרשי חניה
- בשטח חלקה 34 בנוי מגדל סונול (כ-32,500 מ"ר בנוי מתוכם כ-8,000 מ"ר חניון לפי ארנונה).

מדיניות קיימת (לפי דראפט):

- בתכנית המתאר תא/5000 שטח התכנית כלול באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בינוי מעל 40 קומות. רח"ק מכסימלי – 12.8.

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

מצב תכנוני נכנס (לפי דראפט):

מס' חלקה	תב"ע תקפה	ייעוד קרקע	שטח המגרש	% בנייה לפי תב"ע תקפה	שטחי בנייה לפי תב"ע תקפה
16	1043א	אזור תעסוקה	1,064 מ"ר	270%	4,690 מ"ר
17		אזור תעסוקה	673 מ"ר		
34 (מגדל סונול)	2148א	אזור תעסוקה	5,685 מ"ר	כ-473%	26,865 מ"ר
61	3319	שצ"פ	598 מ"ר	-	-
62	3319	שצ"פ	1,368 מ"ר	-	-

מצב תכנוני מוצע :

רח"ק	12.8
שטח קרקע לחישוב זכויות לאחר הפקעה (לחישוב זכויות)*	6.984 דונם
שטח בנייה מוצע לתעסוקה (100% תעסוקה)**	כ-89,395 מ"ר
תוספת שטחי תעסוקה בתכנית מעבר לשטחים המאושרים	57,840 מ"ר

* מוצעת הפקעה של 425 מ"ר לכביש ברחוב חכמי וברחוב יגיע כפיים.

** הנתונים הינם לצורך חישוב פרוגרמה לצורכי ציבור בלבד ואין להתייחס אליהם כזכויות בנייה בפועל.

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה)

		הסבר
רח"ק לפי תכניות תקפות	**4.518**	רח"ק מצב נכנס
רח"ק מוצע	**12.8**	רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע	**6.984 דונם**	לאחר הפקעה של 425 מ"ר לכביש ברחוב חכמי וברחוב יגיע כפיים.
שיעור ההקצאה הנדרש	**25.88%**	((12.8-4.518)/12.8)*40%=25.88% הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
שטח קרקע ציבורי נדרש (בדונם)	**1.382 דונם**	25.88%*6.984 = 1.807 1.807-0.425=1.382 כלומר, היקף ההקצאה הנובע ממפתח של 26% משטח המגרש (כ-7 דונם). מהשטח הנדרש מערכה הפחתה של 0.425 דונם המיועד להפקעה לצורכי דרך ברחוב דוד החכמי ויגיע כפיים.
שטח בנוי נדרש	**3,731 מ"ר**	1,382*2.7=3,731 (לפי מקדם המרה 2.7)

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

3. המלצות

א. ככלל, התוכנית תשמור על ההיקף הכולל של שטח הקרקע לצורכי ציבור הקיימים בתחומה.

ב. בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת **הקצאה של 1.382 דונם מגרש ציבורי** (לאחר הפחתה של 0.425 דונם שמיועדים להפקעה לטובת הרחבת דרך ברחובות דוד חכמי ויגיע כפיים).

ג. במידה ולא ניתן יהיה להקצות את מלוא השטח הציבורי בקרקע- תיבחן אפשרות להמיר את שטח הקרקע **לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7) בהיקף של 3,731.0** מ"ר בנוי כחלק מהשטחים הסחירים. במקרה כזה השטח הציבורי הבנוי ימוקם ככל הניתן בקומות המסד.

4. תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

המלצות לתועלות ציבוריות בתכנית

מבדיקה שערכנו עולה כי התועלת הציבורית הנדרשת בתכנית זו הינה **שימור**, זאת באמצעות תשלום לקרן הסכמי השימור ו/או ניוד בפועל. היקף המטרים הנדרשים לניוד משימור או לקרן הסכמי השימור מסתכם לכדי 6,100 מ"ר כמפורט להלן:

0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום (דהיינו: 12.8-8.5) * שווי מ"ר לתעסוקה/מגורים בפרויקט (ממוצע משוקלל).

כלומר: 0.2*6.984*(12.8-8.66) – **5,782 מ"ר**

לפיכך, יזמי התכנית יידרשו לנייד ו/או תשלום לקרן הסכמי השימור בהיקף של 5,782 מ"ר בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

חוות דעת סביבתית:

ממאי 2020

סקר היסטורי אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה בתאריך 4.2.2021

רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי, ניהול פרויקטים וייעוץ

תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

נספח מיקרו אקלים בוחן השפעת תכנית "מתחם סונול-חכמי", תא/מק/4679, (תכנית מס. 507-0592873), המצוי ברחוב דוד חכמי בתל אביב.

הנספח בוחן את השפעת הבינוי המוצע, בהשוואה למצב מאושר מבחינת חשיפה לשמש בעונת החורף על מבנים סמוכים ושטחים פתוחים אשר נמצאים בתחום חותם הצל של הפרויקט.

בנוסף נבחנה מידת ההשפעה של מבנה הפרויקט המוצע על נוחות האדם במפלס הרחוב מבחינת שדה זרימת הרוח.

הניתוח מבוסס על הנחיות לשכת תכנון מחוז תל אביב לביצוע בדיקת הצללה (מרץ 2017) והנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע ניתוח שדה זרימת רוח.

מסקנות עיקריות לנושא חשיפה לשמש:

בעבודה זו נבחנה מידת החשיפה לשמש של מבנים בתחום הצל של הפרויקט ושטחים פתוחים על בסיס מסמך הנחיות לניתוח הצללות של לשכת תכנון מחוז תל אביב.

<u>מבנים בסביבה בתחום הצל</u> – 43 מבנים

- גגות – אין מבנים חריגים
- חזית דרום – 34 מבנים בתחום הצל בעלי חזית דרומית - אין מבנים חריגים
- חזית דרום מערב – 15 מבנים בתחום הצל בעלי חזית דרום מערבית - אין מבנים חריגים
- חזית דרום מזרח – 17 מבנים בתחום הצל בעלי חזית דרום מזרחית - 3 מבנים חריגים nw110, nw111, nw154. פירוט ראה בפרק 4.2.

<u>שטחים פתוחים בתחום הצל</u> – 2 שצ"פים

- שטחים פתוחים עומדים בקריטריונים לחשיפה לשמש.

מסקנות עיקריות לנושא שדה זרימת רוח:

הבדיקה והניתוח נעשו בהתאם למסמך הנחיות לבדיקת רוחות בתכניות המשרד להגנת הסביבה לניתוח שדה זרימת רוח.

מפת אזורי הבדיקה:

ניתוח תוצאות הבדיקה

<u>מפלס הקרקע</u>

- בכל אזורי הבדיקה בתחום הפרויקט, אין הסתברות למטרדי רוח ולכן מתאים לכל סוגי הפעילויות, למעט פינה צפון מזרחית .
- הפינה הצפון מזרחית (פינת רחובות יגיע כפיים ורחוב 1182 – חסן ערפה) מתאימה לפעילות של הליכה רגילה. במידה ויתוכנן באזור זה פעילות מסעדות פתוחות יש לתכנן פרגולה.

חוות דעת תחבורתית:

20.10.2021
33-06/2259/21

לכבוד
צוות תכנון מרכז
<u>עיריית תל-אביב</u>

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>מתחם סונול חכמי (מתחם שבח) - דו"ח תחבורה מסכם, לפי תא/5000</u>**

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה וצוות תכנון מרכז - עיריית תל אביב-יפו.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במתחם בפינה הצפון מערבית במרחב שבח, שמצפון לרחוב ריב"ל ומדרום למתחם חסן ערפה ובין הרחבות יגיע כפיים ממזרח ודרך רבין ממערב.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ- 45,000 מ"ר תעסוקה, כ- 700 מ"ר מסחר וכ- 2,800 מ"ר לשטחי ציבור.

2. תקני חניה:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הן הקו האדום והן הקו הירוק) תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים (1:350 לתעסוקה) וכוללים היקף של כ- 200 מקומות חניה לרכבים פרטים, כ- 500 מקומות לאופניים וכ- 500 מקומות חניה לאופנועים בהתאם לתקן אזור א' לרבות תקן אפס (ללא מקומות חניה כלל) עבור המסחר על פי תאום מול אגף התנועה וצוות התכנון.

כמו כן, הפרויקט מספק מענה לצרכי פריקה, טעינה ופינוי אשפה בתחומי המגרש.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור בודד מכיוון רחוב דוד חכמי הכולל גם גישה תפעולית לחצר משק.

מערך התכנון מתבסס על מרתפי חניה לרכבים, אופניים ואופנועים במטרה לספק מענה לביקוש החניה, ובכלל זה מוסדרים מפלסים יעודיים לטובת מענה חניה לדו - גלגלי.

4. מערך תנועה היקפי:

הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים במתחם על מערך התנועה הנכלל בתכנית שדרת הקריה ועל מסמך המדיניות למתחם שבח.

ההסדרים כוללים הרחבות של זכות הדרך והסדרת זיקת מעבר הן במעברים צפון - דרום לחיבור דוד חכמי ו- 1185 לרבות הרחבה של החזית המזרחית בכדי לאפשר הרחבת מדרכות, אזורי גינון ושבילי אופניים הנגזרים ממדיניות שבח ותכנית שדרות הקריה וכד'.

התכנון מאפשר בנוסף את מימוש הרצועה הירוקה המלווה את רחוב 1185 מצפון וממערב לפרויקט לכל אורכו מהמבנה ועד דרך בגין לכוון תחנת הרכבת הקלה.

כמו כן, הרחבת זכויות הדרך מאפשרות גמישות או אפשרות למערך הסדרי תנועה לרבות התכנות למערך תנועה חד מסלולי או דו מסלולי ברחוב יגיע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.

התכנית מאפשרת את מימוש רחוב דוד חכמי לרבות חיבורו מזרחה אל עבר פרויקט "שכונת הרכבת" העתידית בכדי לשפר את מערך הנגישות והזמינות התנועתית לרכבים, אופניים ומדרכות רחבות וכל זאת בהתאם לעקרונות המדינית ותכנית הצל אשר קודמה לשכונה.

הסדרי התנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכרקע נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנונים ויאושרו ע"י עיריית תל אביב כמקובל.

5. תחבורה ציבורית:

המתחם משורת היטב על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנות אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן בדרך בגין והוא סמוך לנתיבי העדפה לתח"צ כגון רחוב "1185".

תוואי הרכבת הקלה העובר בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום והירוק העוברים ברחוב הרכבת - מנחם בגין.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל הסדרת מעברים רחבים לשרות הציבור במטרה לאפשר נגישות זמינה ונוחה בין הרחובות דוד חכמי - רחוב חסן ערפה.

הסדרי החניה בפרויקט כוללים מתן עדיפות לאמצעים דו גלגליים ובכלל זה הסדרת המרתף העליון רובו ככולו לחניה עבור מערך זה.

בכבוד רב,

עירד שרייבר

העתק: מר אלון סיגלר - אגף התנועה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות לרחוב בגין ר-61 ל פי שיקול דעת הועדה המוקנה לועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות לרחוב בגין מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות.
2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס למדיניות מרחב שבח:
המדיניות הגדירה בניה מגדלית הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וכי ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור. המגדל המוצע ממוקם במגרש בשטח בהיקף מצומצם ולכן אינו כולל קומת מסד. בשל המרחב הציבורי המתקבל לא נדרש להרחיב את תחום המדרכה באמצעות קולונדה בקומת הקרקע.
3. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהוו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים.
4. תנאי להפקדה בפועל, הרחבת הרחובות יגיע כפיים ודוד חכמי בהליך של איחוד וחלוקה. יש לעדכן ולהעביר טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101.
5. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
6. תיקון סעיף השימור בהתאם לבחינת השירות המשפטי.
7. חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים הינו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
8. תיקון סעיף שימושים להגבלת היקף המסחר בקומות שמעל קומת הקרקע וכן הותרת דיסקוטקים ללא מגבלה כמותית.
9. התאמת סעיף חזית מסחרית בהתאם לכתוב בדרפט.
10. התאמת סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח: במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
11. תנאי להפקדה בפועל, הינו קיומן של כל התחייבויות הבעלים המפורטות בסעיף 6.5 בהסכם אלוף בצלות.
12. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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 21-0022ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

15. לאשר כי לא נדרשת מדיניות לרחוב בגין ר-61 ל פי שיקול דעת הועדה המוקנה לועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות לרחוב בגין מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות.
16. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהוו מגרש תכנוני

אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים.

17. תנאי להפקדה בפועל, הרחבת הרחובות יגיע כפיים ודוד חכמי בהליך של איחוד וחלוקה. יש לעדכן ולהעביר טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101.
18. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
19. תיקון סעיף השימור בהתאם לבחינת השירות המשפטי.
20. חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים הינו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.
21. תיקון סעיף שימושים להגבלת היקף המסחר בקומות שמעל קומת הקרקע וכן הותרת דיסקוטקים ללא מגבלה כמותית.
22. התאמת סעיף חזית מסחרית בהתאם לכתוב בדרפט.
23. התאמת סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח: במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
24. תנאי להפקדה בפועל, הינו קיומן של כל התחייבויות הבעלים המפורטות בסעיף 6.5 בהסכם אלוף בצלות.
25. יתוקן ניסוח שווי קרקע ויחס המרה עבור הניוד לשימור בדברי הסבר לתכנית.
26. תנאי להפקדה בפועל התייחסות ותיקון סימון קו בניין תת קרקעי בהוראות, בתשריט ובנספחי הבינוי של התכנית.
27. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
28. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
29. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אלחנן זבולון ואופירה יוחנן וולק.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: במרחב יצחק שדה (חסן ערפה) - מגרשים C3 C4 בחלקות 57-59 בגוש 7077
ממזרח: רחוב המסגר
מצפון: מגרש C5 חלקה 50 בגוש 7077
מדרום: רחוב 1185
ממערב: מגרש C2 חלקה 56 בגוש 7077

מגרש מד"א נמצא בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון
מצפון: רחוב ארליך,
ממזרח: רחוב שבטי ישראל
ממערב: רחוב נתן פנץ
מדרום: חלקות 223, 224 ו-225 בגוש 7045.

כתובות:
מגרש 101 – רחוב המסגר – מס' 23, 25, 25א, 27, 31, 33, רחוב 1185 – מס' 7, 9, רחוב 1274 – מס' 18, 20, 22, רחוב 1278 – מס' 6, 8, 10, 11, 12א, 13, 17, 20, 22.
מגרש מד"א – רחוב ארליך 8, רחוב נתן פנץ 3, רחוב שבטי ישראל - מס' 48, 50.

מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

מגרש מד"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק מהגוש	57, 58, 59	60
7045	מוסדר	חלק מהגוש	222	

שטח התכנית : 10,385 מ"ר - מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)
4,755 מ"ר - מגרש מד"א
סה"כ 15,140 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
יועץ נופי: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
הידרולוג: צוק הידרולוגיה וסביבה
יועץ תנועה: דגש הנדסה
שמאי: קונפורטי רביב שמאי מקרקעין
יועץ סביבתי: פיתוח סביבה וקיימות ESD
מודד: קבוצת דטהמפ
מגישי התכנית: אקרו שממ 05, דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.נ (2016) שותפות מוגבלת
יזם התכנית: אקרו שממ 05, דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.נ (2016) שותפות מוגבלת

בעלות: בחלקה 57 – לאקרו שממ 05 - כ-44%, בנוסף בעלים פרטיים אחרים
בחלקה 58 - לאקרו שממ 05 - כ-73%, שבת משה נכסים בע"מ - כ-10% ובנוסף בעלים פרטיים אחרים
בחלקה 59 - לאקרו שממ 05 - כ-68%, בנוסף בעלים פרטיים אחרים

מצב השטח בפועל:

מגרש 101 ממוקם בחלק הדרום מזרחי של מרחב יצחק שדה (חסן ערפה) הכולל 13 מגדלים בעירוב שימושים למשרדים, מסחר, שטחי ציבור ומגורים, סביב גינה פנימית מרכזית ובקרבת מתע"ן. המגרש שבתחום התכנית במרחב חסן ערפה אינו מבונה.
המגרש מצוי במרחב חסן ערפה, יצחק שדה. בתחומו מתבצעת בימים אלה בניה של 5 מגדלים בשימושים של משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים בשלבי בניה מתקדמים במגרשים הממוקמים לאורך יצחק שדה (A2; C6), במגרשC5 לאורך רחוב המסגר ומגרש C2 ברחוב 1185.
לאורך רחוב מנחם בגין, בצמוד לשטח התכנית מתבצעות עבודות הקמת הרק"ל ותחנת קרליבך.
תא שטח 401 (מגרש מד"א) נמצא בשכונת צהלון ושיכוני חיסכון ובו מבנים בבניה נמוכה בשימוש למרכז סיעודי קיים ובית ספר קהילה.

מיקום במרחב:

מצב תכנוני קיים בכל מרחב יצחק שדה:

תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:

תא/3319 (2005), תא/1/3319 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319ב' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

תא/4227 (2014) - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו- C2) וכוללת שינוי בהוראות בינוי ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי. התכנית כוללת ניוד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל.

התכנית מומשה חלקית: 2 המגדלים בחלקות 45, 46 (A2) קיבלו היתרי אכלוס. המגדל בחלקה 50 (C6) יקבל היתר אכלוס בחודשים הקרובים. מגדל המגורים מעל השטח הציבורי בחלקה 53 (A1) טרם מומש.

מצב תכנוני קיים במגרש 101 במרחב יצחק שדה :

זכויות בניה :

על פי תא/3319 שטח הבניה המותר הכולל הינו : 40,938 מ"ר עיקרי מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים, מתוך השטח המומר למגורים יוקצו 10% לצרכי ציבור. בנוסף, תא/3319/1 מקצה שטחי שירות עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש להקמת 3 מגדלים בגובה 20 קומות הכוללים 16 קומות מעל 4 קומות המסד וקומה טכנית. היקף החניה הינו 34,317 מ"ר עבור מרתפי חניה כולל כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.

יעוד קיים: אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ.

תשריט מצב קיים - מגרש 101 במרחב יצחק שדה

מצב תכנוני קיים במגרש מד"א :

תא/במ/2551/41 (המשולש המרוני)- 1993, מגדירה את השימושים המותרים ביעוד ציבורי (חינוך, רווחה, בריאות, דת, מוסדות מנהל קהילתיים), ובנוסף, רשאית הועדה המקומית להתיר שימושי אכסון מלונאי בעלי זיקה ציבורית כגון: בתי אבות, דיור מוגן לקשיש, אכסניות טיפוליות, מוסדות מנהל עירוניים וכו'.

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטחים מותרים לבניה: 4,755 מ"ר עיקרי בתוספת שטחי שירות מעל הקרקע.

תשריט מצב קיים מגרש מד"א:

מדיניות קיימת:

חיזוק מע"ר יצחק שדה – חסן ערפה תוך התאמה לתכנית המתאר, המייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

תכנית המתאר תא/5000:

עבור מגרש 101 במרחב יצחק שדה:

- **נספח אזורי תכנון**: אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.
- **תשריט אזורי ייעוד**: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק מירבי: 12.8 למגרש גדול מ-1.5 דונם. במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.
- תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- **נספח עיצוב עירוני**: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.
- **נספח תחבורה**: במפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל.
- **נספח תשתיות**: שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחם בגין.

עבור מגרש מד"א:

נספח אזורי תכנון: אזור מגורים בבנייה עירונית.

נספח עיצוב עירוני: אזור בינוי עד 8 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

במגרש 101 במרחב יצחק שדה התכנית מציעה יצירת 2 תאי שטח ביעוד עירוני מעורב ותא שטח אחד ביעוד שפ"פ לבניית 2 מגדלים בני 43 ו-47 קומות. המגדל המזרחי, הפונה לרחוב 1185, יכלול שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, המגדל המערבי, הפונה לרחוב המסגר, יכלול מסחר ותעסוקה.
התכנית קובעת זכויות בנייה ברח"ק מירבי של עד 12.8 בהיקף שטחים כולל של 132,928 מ"ר מתוכם ברוטו לתעסוקה ומסחר 99,696 מ"ר המהווים לפחות 75% מסך זכויות בנייה מעל בקרקע.
מתוך סך השטחים הכוללים הסחירים העל קרקעיים יותר עד 25% בשימוש מגורים בהיקף של 33,232 מ"ר. מסך זכויות הבנייה מעל הקרקע עבור מגורים רגילים עד 20% בהיקף של 26,586 מ"ר ברוטו, ובנוסף -5% עבור דיור בהישג יד סה"כ 6,646 מ"ר ברוטו.
התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר קיים בהתאם לתכנית מאושרת תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

במגרש מד"א התכנית משנה את ייעוד המגרש למבנים ומוסדות ציבור, מחילה עליו את הוראות תכנית תא/מק/צ וקובעת זכויות בניה של רח"ק 4 בהיקף שטחים של 19,020 מ"ר ברוטו עבור שימושים ציבוריים ובגובה עד 8 קומות מעל פני הקרקע. בנוסף יותרו עד 10% עבור שימושים מסחריים.

תשריט מצב מוצע - מגרש 101 במרחב יצחק שדה

תשריט מצב מוצע - מגרש מד"א

איחוד וחלוקה בהסכמה:

התכנית הינה תכנית של איחוד בהסכמת כל הבעלים, במסגרת התכנית מאחדים את חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077 ובמצב יוצא יירשם שטח המגרש כחלקה אחת.

מטרת התכנית:
מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, וכן תוספת שטחים ציבוריים בתא שטח 401 מגרש מד"א באמצעות שינוי ייעוד ממגרש מיוחד לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:
מגרש 101 במרחב יצחק שדה:
א. קביעת הוראות לאיחוד חלקות בהסכמת כל הבעלים על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
ב. שינוי יעוד קרקע מ"אזור תעסוקה מיוחד" ו"שטח פרטי פתוח" ליעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
ג. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים- קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ומסחר וכן שימושים נוספים של עד 20% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התכנית, ובנוסף עד 5% עבור דיור בר השגה וריכוז זכויות המגורים בתא שטח 101A.
ד. קביעת זכויות בנייה לתעסוקה מסחר ומגורים מעל הקרקע כך שכל השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על הרח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8.
ה. קביעת תוספת שטחים ייעודיים מעבר לרח"ק (רצפה חלקי קרקע), עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
ו. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים ושימושים בתת הקרקע.
ז. קביעת גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.
ח. קביעת הוראות בינוי לרבות, קביעת קווי בניין, קביעת הוראות לגובה קומות, שינוי בינוי וקביעת גובה קומת קרקע והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
ט. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה.
י. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיה של הציבור בכל השטחים הלא מבונים.
יא. ביטול רמפת כניסה מרחוב המסגר שנקבעה בתכנית תא/3319.
יב. קביעת הוראות לגובה קומות, שינוי בינוי וקביעת גובה קומת קרקע.
יג. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה.
יד. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה ובניה ירוקה.

מגרש מד"א (תא שטח 401):
שינוי יעוד מ"מגרש מיוחד" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת זכויות הבנייה ושימושים המותרות לרח"ק 4 (רצפה חלקי קרקע), גובה בניה עד 8 קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי. בנוסף יותרו עד 10% עבור שימושים מסחריים.

שימושים במגרש 101 במרחב יצחק שדה:
1. בקומות הכניסה:
מסחר, חזית מסחרית, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.
שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, מחסנים, חדרי שירות וכיוצא בזה. שימושים אלו לא יותרו בחזיתות המבנה למעט החזיתות הפונות לרמפות הכניסה לחניונים.

2. בקומות מסד והמגדלים:
א. תעסוקה. בקומות התעסוקה יותרו עד 10% עבור מסחר משימושי מסחר ותעסוקה המותרים.
ב. שימושים בעלי אופי ציבורי.
ג. מלונאות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
ד. שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה.
ה. שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה) מתוך השטחים המותרים למגורים לצורך דיור בהישג יד בלבד מכיוון שנכלל במקבץ שימושים נוספים.
ו. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי שירות וכיוצא בזה.
ז. בנוסף לשימושים אלה במגדל המזרחי בתא שטח 101A:
יותרו גם מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 101 לרבות דירות בהישג יד. בחלוקה של עד 20% מגורים רגילים ו-5% דב"י מתוך השטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום מגרש 101.

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף, בקומות העליונות של המגדל ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

3. בתת הקרקע:
א. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון.
ב. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע.
ג. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות, חוות שרתים וכדומה.
ד. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה
ה. מוסכים ובתי דפוס, שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.
ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.

מספר קומות וגובה:

המגדל המזרחי בתא שטח 101A יהיה עד 47 קומות, המגדל המערבי בתא שטח 101B יהיה עד 43 קומות ובכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית כך שלא יעלו על 180 מ' מעל פני הים.
גובה קומת הקרקע בתא שטח 101B לא יעלה על 8 מטרים. גובה קומת הקרקע בתא שטח 101A לא יעלה על 7 מטרים. תהיה התאמה והמשכיות ויזואלית לגובה הקולונדה וקומות המסד של המבנים על פי תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319/ב.
גובה קומות המסד עד 4 מטרים ברוטו.
גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מטרים ברוטו.
מעל קומות המסד יותרו קומות מיוחדות בגובה מעל 3.8 מטרים אשר גובהן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

קווי בניין:

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן

קו בניין לקומות מסד 1:500

חזית מסחרית:

שטח המסחר לא יפחת מ-600 מ"ר ברוטו בתא שטח 101A ומ-900 מ"ר ברוטו בתא שטח 101B. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.
השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. גישור על הפרשי מפלסים בין חזית המבנה לכיוון הרחוב לחזית המבנה לכיוון השטח הפרטי הפתוח, יתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויוסדר בתחום המבנה.
יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

קולונדה:

תיקבע קולונדה ברוחב 4 מטרים הפונה לכיוון רחוב המסגר ורחוב 1185 מדרום. גובה הקולונדה בתא שטח 101B לא יעלה על 8 מטרים ברוטו ובתא שטח A101 לא יעלה על 7 מטרים ברוטו. הגובה הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובהתאמה למבנים הקיימים והמתוכננים במרחב יצחק שדה.
בתא שטח 101B יתוכננו שני מעברים מקורים ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש C5, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר ומבט בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי. המעברים יאפשרו מעבר אויר חפשי ללא סגירה

בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין כולל מרפסות גג מקורות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין.
שטח המרפסות, כולל מרפסות גג מקורות, העולה על שטחי הבניה הכוללים בתחום התכנית ייועדו למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת.
ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במסגרת הרח"ק.

תמהיל יחידות דיור:

שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ-73 מ"ר עיקרי.
התמהיל וגודל יחידות הדיור יקבע סופית על ידי הוועדה המקומית בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו.
פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 101.
לא יותר איחוד דירות - ייחשב סטייה ניכרת.
מספר קומות למגורים כ-35
סה"כ יח"ד: 350 - מספר יחידות דיור מירבי

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.
היחידות עבור דיור בר השגה יהיו לשכירות לתקופת של 20 שנה לכל הפחות. שכר הדירה יהיה מפוקח בהתאם למדיניות העירונית בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו.
שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית.
דירות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.
תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיור בר השגה, כולם או חלקם, לטובת שימוש למשרדים.

תכסית בינוי:

התכסית במגרש 101 הינה עד 60% מכל שטח המגרש. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש.

הוראות בינוי במגרש מד"א (תא שטח 401):

שימושים בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
תותר חזית מסחרית לאורך רחוב ארליך.
גובה הבניה עד 8 קומות.
במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי למגרש מגן דוד אדום ייערך תיק תיעוד מתחמי למגרש ותבחן השארת המבנים הקיימים להחלטת על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו.
במקרה של חזית מסחרית, לסך כל שטחי המסחר יידרש פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.
מיגון אקוסטי לחזית הפונה לרח' שבטי ישראל בכפוף לחוות דעת אקוסטית.
כל יתר הוראות הבינוי בהתאם לתכנית תא/מק/צ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי במרחב יצחק שדה:

א. השטח הפרטי הפתוח יפותח ככיכר גן פתוחה.
ב. כל השטחים שאינם מבונים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, כמסומן בתשריט.

ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחבי המרחב ומכיוון רחוב המסגר ורחוב 1185.

ד. ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום אזורי הגינון והנטיעות.

ה. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע לא ימוקמו ספסלים מעל או ליד.

ו. לא יאושרו פתחי הוצאת ויניקת אוויר מהחניונים, פליטת אגזוז גנרטור בשטח פרטי פתוח.

ז. תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמא/1 ולמדיניות העירונית. התכסית הפנויה מעל הקרקע תהיה תוספת לתכסית הפנויה בתת הקרקע.

סימון עומק נטיעות בשטח הפרטי הפתוח

זכויות בניה במגרש 101 במרחב יצחק שדה:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%
תעסוקה ומסחר	84,472	לפחות 75**	400		**84,872**	15,224			
מגורים	25,562	עד 25**			**25,562**	7,670			
סה"כ	110,034	100%**	400	0	**110,434**	22,894		50,972	

*לא כולל מרפסות
** חלוקה לפי שטחי ברוטו מעל הקרקע

הערות לטבלת זכויות:

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 101, ששטחו 10,385 מ"ר (ומורכב מתאי שטח A101 ו-B101 בייעוד עירוני מעורב ו-C101 בייעוד שטח פרטי פתוח).
ב. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים הכוללים 6,646 מ"ר עבור דיור בר השגה ומתייחסים לכל שטח מגרש 101. תתאפשר המרה של השטחים שהוגדרו לדיור בר השגה, כולם או חלקם, לטובת שימוש למשרדים בכפוף לסעיף 4.1.2.ס.ק.(8).(ב) או לטובת שימוש בילוי בידור ופנאי לפי סעיף 4.1.1 (2) (ד).
ג. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1 ו-2 (לדעתי צריך להפנות להגדרה בתוך התכנית), תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
ד. תותר המרה של שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע ובתנאי שסך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע במגרש וכל עוד אין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.
ה. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
ו. שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה בכפוף לסעיף 4.1.2.ב.(5) שמתייחס לשטח מסחר מינימלי.
ז. בתא שטח 401 יחולו הוראות תכנית תא/מק/צ למעט הנושאים המפורטים בטבלה זו ובסעיף 4.3.
ח. תותר העברה של זכויות בהיקף של עד 7.5% עיקרי ושירות מסך הכל זכויות המותרות לתעסוקה ומסחר בתכנית, בין תאי שטח A101 ו- B101.
ט. מספר מקומות החניה במרתפים יהיה על-פי שטחי החניה התת-קרקעית בתכנית הראשית תא/3319 - 34,317 מ"ר. שטח מרתפי חניה כולל את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. לא יתווספו שטחים לחניה מעבר לכך. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע כמופיע בטבלה זו.
י. שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ולשימוש מלונאי יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע.

זכויות בניה במגרש מד"א:

סך כל שטחי בנייה מעל הקרקע יהיו 400% משטח המגרש, ובנוסף זכויות נוספות על פי תכנית תא/מק/צ' כך שיותרו בנוסף עד 10% עבור שימושים מסחריים.

הקצאות לצרכי ציבור:

תכניות מתוקף המתאר המקודמות בתחום תכנון זה אין אפשרות לקבל הקצאת קרקע בשטח, ולכן היקף השטחים הבנויים במרחב יצחק שדה הוא גבוה במיוחד.
בכל תכנית חדשה בתחום תכנון זה, במידה ותוצע הקצאת קרקע באזור אחר בעיר בו קיים מחסור בשטחי ציבור פתוחים או בנויים במצב הקיים ובפוטנציאל העתידי, נשקול הקצאת מגרש ציבורי נפרד אחר.
בחינת תכניות מסוג זה תכלול בדיקה פרטנית בתכנית המוצעת למצב שטחי הציבור בסביבתה הקרובה במצב הקיים והפוטנציאלי וכן בחינת פוטנציאל שטי הציבור באזור בו מוצע המגרש הציבורי החדש.

תועלת ציבורית:

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, עד לשטח הבניה המרבי, תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית.
התכנית קובעת את מגרש מד"א ששטחו 4.755 דונם כשטח ציבורי בנוי (שב"צ) כתועלת ציבורית.

רישום שטחים ציבוריים:

תא שטח 401 יירשם בבעלות עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין, בהליך של הפקעה ללא תמורה כשהוא פנוי מכל אדם וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא והכל בכפוף להסכם שייחתם עם עיריית תל אביב יפו. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 101 במרחב יצחק שדה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאמה לכלל המרחב.
תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קולונדה, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, מיקום יחידות הדיור בהישג יד, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב

המסגר ורחוב 1185, הצללות, השפעות סביבתיות וכו'.
תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפינת רחוב המסגר ורחוב 1185.
בתחום השפ"פ שמעבר לקווי בניה למרתפים, מחוץ לדרך התת קרקעית, יהיה פנוי מבניה תת קרקעית לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים.

זיקת הנאה:

השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.
בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג, למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים ופרגולות לקירוי רמפות הירידה למרתפי החניה. למעט הבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.
בתחום זיקת הנאה לרכב בלבד יותר מחסום כניסה למרתפי חניה.
תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסות למרתפי החניה.
תישמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע בחלק הצפוני של תא שטח 101B במרכז המבנה וכן בקרבת רמפת הירידה למרתף החניה. רוחב כל מעבר לא יפחת מ-6 מ'.
במעבר הראשי למעבר הפנימי תישמר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע בין המבנים בתאי שטח 101A ו-101B שרוחבה לא יפחת מ-20 מטר.
תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.

סימון זיקות ההנאה במרחב

מעבר פתוח בין רחוב המסגר לשפ"פ הפנימי המסומן בזיקת הנאה

מלונאות:

שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.

השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.

השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.

אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון חסן ערפה – יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב.

המרחב נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, עם תח"צ לאורך רחוב המסגר ובגין.

תקני החניה יהיו על פי המפורט להלן:

מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 34,317 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות ולפי החלוקה הבאה. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.

לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים

תקן החניה למגורים יהיה 0.5 מקום חניה ליחידת דיור אחת.

חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת

הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1 ו-2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב.
לבקשת היזם, התכנית מבטלת את רמפת הכניסה למגרש מרחוב המסגר לצורך שיפור תכנון המבנה והכניסה תעשה מהרמפות הקיימות והמתוכננות במרחב המובילות אל דרך השירות התת קרקעית ההיקפית המשרתת את כל מרחב חסן ערפה.

מיקום הרמפה המבוטלת

תקו חניה במגרש מד"א:
תקן החניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ועל-פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.

מרתפים
תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמא/1 ולמדיניות העירונית.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:
א. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדל.
ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.
ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.

תחזוקה :
1. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בתאי שטח 101B ו- 101A, ובחלק התת קרקעי של 101C (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק

מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתוחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה.
2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור ואשר תאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.
3. השטחים במפלס הפיתוח בתא שטח 101C ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתוחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.

התייעצות עם הציבור :

בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 24/05/2020 הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור בתכניות הכלולות במרחב יצחק שדה, שלגביו קיימת תכנית מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת שינוי משמעותי בהתאם לתכנית המתאר.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	552% עבור מגורים, מסחר ותעסוקה	1280% עבור מגורים, מסחר ותעסוקה
	מ"ר	40,938 מ"ר (עיקרי לכל השימושים)	110,034 (עיקרי לכל השימושים מעל הקרקע)
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	עד 20 קומות (לא כולל הקלה)	עד 47 ק' בבניין מעורב עם מגורים עד 43 קומות במגדל מסחר ותעסוקה
	מטר	עד 92 מ' מעל פני הים	עד 180 מ' מעל פני הים
תכסית		כ-53%	עד 60%
מקומות חניה		כ-1250 מק' חניה עבור רכב פרטי	כ-1245 מק' חניה עבור רחב פרטי המוצע למגורים – 1:0.5

זמן ביצוע : 15 שנים מיום אישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
507-0810747	**תכנית מס' 4931 - מרחב יצחק שדה - חלקות 57, 58, 59**	אקרו שמנו 05 דת ויוצאי בשרונה א.ק.ב.ג. (2016) שותפות מוגבלת	יסקי מור סיון

זיהוי הרשות והיועדה

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☒ "בילחי" (שערד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ מקומית	☒	☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית

☒ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

		תא שטח 401 (מגרש מד"א)	סעיף 3.3.1 (ג)	קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית. + לא רלוונטי
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בתאום לאזור היעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים תא שטח 401 (מגרש מד"א)	לפי סעיף 3.3.2(ב)10 וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) 3.1.1 ח ייעודי קרקע בהתאם לשימושים המותרים על פי סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים: מבנים ומוסדות ציבור	+ שימושים נוספים: קביעת עד 25% מהשטחים המשוגרים מעל קרקעיים לשימוש למגורים בתא שטח 101A שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע שימושים כללים: מלונאות + מבנים ומוסדות ציבור
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בשימושים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים תא שטח 401 (מגרש מד"א)	לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחייק בסיסי – 4.2 רחייק מרבי - 12.8 סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בניה	+ תוספת שטחי בניה מעל חקרקע כך שטחייב משטחים הכוללים במגרש 101 יחיו 132,928 מייר - רחייק 12.8 + לא רלוונטי
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחייק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי תא שטח 401 (מגרש מד"א)	לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות	+ לא רלוונטי
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר תא שטח 401 (מגרש מד"א)	לפי סעיף 3.1.5(א) בתכנית המאושר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 30% משטחי הבניה מעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים	+ שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 תאיות, חללים טכניים וכיוצייב לא רלוונטי
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבותיה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6, 4.2.2 (א)(2) 6.2.2(ב)	+ התוכנית קובעת מספר קומות מירבי של 46 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח 101A ו- 42 קומות מעל כניסה הקובעת בתא שטח 101B. מצורף לתכנית נספחי בינוי,

		תא שטח 401 (מגרש מד"א)	(ג)4.2.2	תחבורה, תשתיות ואקלימי + במישות בנובח הקובעות על פי סעיף 62א(5) לא רלוונטי
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי 3.1.5 (ב))	כלל שטח תתוכנית תא שטח 401 (מגרש מד"א)	בניות בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)	+ תוכנית עיצוב פתוחות תנאי להיתר + בהתאם לתכנית צי לפי סעיף 2.5.3 (ב)
	הקצאה לצרכי ציבור– סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הגדלת שטחי בניה מיישוב שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה מטרופוליני שמוך לתחנת הסורים תא שטח 401 (מגרש מד"א)	פתוח ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקת תכנונית מוקדמת...במפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם חוייד היחידה האסטרטגית לא רלוונטי
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של יסוחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	תא שטח 401 (מגרש מד"א)	בהתאם לסעיף 3.5.1 ; 3.5.1 (א) שימושים 3.5.1 (ב) שטחי בניה 3.5.1 (ג) 3.5.4 (ג) (1) - גובה תכנית בהתאם לסעיף 3.5.3 (ג)(2) 3.5.4 (ג)(2)	שימושים על פי תכנית צי בהתאם לסעיף 2.5.3 (ב) ריזייק 4 (בהתאם לרחיק המירבי במרקם חסובב) בהתאם לתכנית צי + 8 קומות +
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח עירוני)	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות תא שטח 401 (מגרש מד"א)	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' 3.6.1 3.6.10 שטח פתוח עירוני	+ התכנית קובעת בסעיפים 4.2, 5 ובהוראות נוספות הנחיות לשפיה ולויקות החנאה למעבר ושחיית הציבור + התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר קיים בהתאם לתכנית מאושרת תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותרשם ויקת חנאה למעבר ושחיית הציבור. לא רלוונטי
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) הנחונים ציבוריים (3.8.6)	נספח תחבורה	לפי סעיף 3.8.1 (א) , (ב) (ג)(ד)	+ חוות דעת תחבורתית מתאריך 14-09-2021 תקן חניה ללא תוספת חניה בגין

	תקן חנייה (3.8.7) מתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תא שטח 401 (מגרש מד"א)	3.8.2 (3) דרך שרקיות עירונית מוצעת - קו תבניין יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מביניהם, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. סעיף 3.8.7 - תקן חניה 3.8.2 ג, ושביל אופניים	חוכויות בתכנית זו מעבר לתכנית הנקפת למעט חניות לרכב דו-גלגלי. + קווי בנין לדרכים הסובבות נקבעו בתכנית המאושרת הראשית תא/3319. + קביעת תקן לרכב דו גלגלי האופניים. בהתאם לתכנית צי
	איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **השמטות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית תא שטח 401 (מגרש מד"א)	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי להיתר חנויות מרחביות	תאום תוויד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי להיתר בהתאם לתכנית צי
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לתכנות ותכיות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית תא שטח 401 (מגרש מד"א)	חכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	התוכנית קובעת שטח חלחול של 15% בתחום התנחיות חמיוחדות בשפיים. כחלק ממסמכי התוכנית מצורף נספח תשתיות. קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח נחול מי נגר נספח תשתיות בהתאם לתכנית צי

	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (5), (8), (16) ו- (17) שבו. לא (א) למעט: (א4) – קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	**קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהשכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית**
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית	**שינוי בקו בניין**
	לא(א)(5),	קביעת הוראות בינוי	**שינוי הבסיות ושינוי גובה קומת כניסה, המישות בגובה קומות**

שעיף קטן (א)(39)	הסקוטת, זיקות הנאה	קביעת תא שטח 401 להפקעת וקביעת זיקות הנאה בתחום התכנית

הצהרת יזם/בעל הקרקע

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מרחבית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

אמצעי הזיהוי

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	02573274		24.10.2021

חוות דעת הפיקוח לתכנון

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלת אברהם אוזן, עו"ד	2938976-9		21.10.2021

ת"ן ברשם | 2017

העתקים

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
03/11/2021	507-0810747 תא/מק/4931 - צומת רחוב המסגר פינת 1185 במרחב יצחק שדה
21-0022ב' - - 9	דיון בהפקדה

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:

מתאריך 19/10/2021

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

סימוכין : 41169421

לכבוד: טל מלץ, צוות תכנון מרכז

הנדון : **פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה - מבנן דרום מזרחי**

1. רקע:

- ההמלצות לצורכי ציבור בתכנית זו גובשו בהסתכלות כלל מרחבית עבור מרחב חאסן עראפה והסביבה.
- תכניות בתחום תכנון חאסן ערפה מציעות מסת שטח ציבורי בנויים בהיקפים גבוהים מאוד, היות שבמצב הנכנס המגרשים יועדו לתעסוקה עם אפשרות המרה למגורים ובתנאי הקצאת שטח ציבורי בנוי.
- בתכניות מתוקף המתאר המקודמות בתחום תכנון זה אין אפשרות לקבל הקצאת קרקע בשטח, ולכן היקף השטחים הציבוריים הבנויים גבוה במיוחד.
- לכן, בכל תכנית חדשה בתחום תכנון זה, במידה ותוצע הקצאת קרקע באזור אחר בעיר בו קיים צורך בשטחי ציבור פתוחים או בנויים במצב הקיים ובפוטנציאל העתידי, נשקול הקצאת מגרש ציבורי נפרד אחר.
- בחינת תכניות מסוג זה כוללת בדיקה פרטנית למצב שטחי הציבור בסביבתה הקרובה של התכנית במצב הקיים והפוטנציאלי וכן בחינת פוטנציאל שטחי הציבור באזור בו מוצע המגרש הציבורי החדש.

2. נתונים כלליים:

שטח: 10.385 דונם חלקות 57-59 [C4-C3] במרחב חאסן עראפה

גבולות התכנית: מצפון - מגרשים נוספים בתכנית, ממזרח - רחוב המסגר, מדרום - רחוב מזא"ה, ממערב - מגרשים נוספים במרחב.

סקירה סטטוטורית: במרחב חלה תכנית 3319 שקבעה: 95 יחידות דיור בהיקף שטח של כ- 10,640 מ"ר [ברוטו], משרדים ומסחר בהיקף של כ- 42,570 מ"ר ושטחי ציבור בנויים בהיקף של כ-1,150 מ"ר סה"כ - 53,220 מ"ר. רח"ק מאושר כ-5.1.
תכנית זו קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-"ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המרה לא יהיו פחות מ-20 דירות"

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות, רח"ק מקסימאלי 12.8.

מצב תכנוני מוצע :
התכנית מציעה לממש את הרח"ק המקסימאלי וקובעת שטחי בנייה בהיקף של כ-132,925 מ"ר, תוספת של כ-79,700 מ"ר ביחס לקיים.
בתחום התוכנית יתוכננו עד 350 יחידות דיור [תוספת של 255 יחידות דיור מעבר לקיים], מתוכן 68 ישמשו בעבור דיור בהישג יד.
היקף השטחים עבור מגורים יהיה עד 33,230 מ"ר מתוכם כ6,450 עבור דיור בהישג יד.
יתר השטחים ישמשו עבור תעסוקה ומסחר בהתאם לתמהיל שיקבע על ידי מהנדס העיר בעת הכנת תכנית העיצוב.

3. צורכי הציבור במרחבים חאסן עראפה ושבח:

- במרחב חאסן עראפה צפויים שטחי ציבור מבונים בהיקף של למעלה מ-15,000 מ"ר שיתנו מענה עבור מוסדות חינוך שונים ומוסדות קהילה לרבות בית ספר של 18 כיתות וכיתות גן עבור ילדי האזור.
- כמו כן במרחב שבח הסמוך מתוכננים שטחי ציבור מבונים נוספים בהיקפים גדולים של מעל 25,000 מ"ר שיתנו מענים בתחום חינוך, קהילה, תרבות בריאות ופנאי.
- במסגרת קידום מסמך מדיניות מרחב שבח נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור לשני המרחבים שהעריכה כי באזור יקומו 2,800-3,300 יחידות דיור וכמיליון מ"ר לשימוש תעסוקה. פרוגרמה זו העריכה כי מאזן שטחי הציבור מהתכניות המאושרות והפוטנציאליות צפוי לספק מענה עבור הצרכים הנורמטיביים. זאת בהנחה שהמגרשים הציבוריים הקיימים בהיקף של כ-14 דונם ינותבו לטובת צורכי הציבור המקומיים.

4. שטחים פתוחים:

- התכנית מקצה 4.67 דונם עבור שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור המצטרפים למערך הכללי של השטחים הפתוחים בחאסן עראפה [כ-25 דונם] שנותנים מענה נורמטיבי מספק למרכיב המגורים.
- השפ"פ יתפקד כשטח ציבורי פתוח לכל דבר בכל זמן [בכל שעות היממה וימות השבוע] למעבר ושהייה.
תהיה הימנעות מגידור או הפרדה הפרשים טופוגרפים שאינם מחוייבים וכו'.

עיריית תל־אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

5. המלצות:

- בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד לרח"ק המרבי אם התכנית קובעת תועלת ציבורית אחת או יותר בתחום הקו הכחול של התכנית.
- לאור ריבוי שטחי הציבור המבונים באזור חאסן עראפה וההיסטוריה התכנונית שאינה מאפשרת הקצאת קרקעות אלא שטחי ציבור מבונים בלבד מוצע כי התכנית לא תקצה שטחי ציבור בנויים בתחומה אלא תקבע מגרש ציבורי בלב יפו בשטח של כ- 4.755 דונם כתועלת ציבורית.
- זאת משני טעמים - יפו זוהתה כאזור "מארח" המספק שירותים כלל עירוניים בהיקפים גדולים כדוגמת המכללה האקדמית ואצטדיון בלומפילד. אזור לב יפו בו מצוי המגרש הינו מורכב דמוגרפית ונדרש לתת בו מענים מגוונים לצורכי הציבור של האוכלוסיות השונות, לעיתים מעבר לצפי הנורמטיבי.

6. תמהיל יחידות דיור ודיור בהישג יד

- התכנית תכלול 350 יחידות דיור בשטח ממוצע של 72 מ"ר ליחידת דיור, תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תכנית עיצוב בהתאם לדרישת מהנדס העיר, או מי מטעמו.
- מתוך יחידות דיור אלה 68 דירות יהיו בהישג יד ויתוכננו בשטח ממוצע ובתמהיל דומה ככל הניתן ליתר הדירות כאשר גודל יחידת דיור בהישג יד לא יעלה על 100 מ"ר.
- ככל הניתן ההנחה בתעריפי הדיור תהיה מקסימאלית כ- 40% לתקופה של 20 שנה.

העתקים:

אורלי אראל - סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון העיר
לריסה קופמן - סגנית מנהלת אגף תכנון עיר ומנהלת מחלקת תכנון מרכז
חגית נעלי יוסף - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובנייה
רן ברעם - סגן מנהל היחידה לתכנון אסטרטגי
רוני קינסברונר - מנהל תחום תכנון כלכלי בכיר

חוות דעת סביבתית:

נובמבר 2020

תקציר

מטרת התוכנית היא מימוש הפיתוח וההתחדשות של מתחם חסן ערפה ושילובו ברצף הפעילות של מרכז העסקים המטרופוליני של תל אביב, כל זאת על ידי:

א. התאמה לתוכנית המתאר של תל אביב-יפו, תא/5000, ולתוכנית מס' תא/3319 על שינוייה.

ב. הקמת שני מבנים הכוללים שילוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים בתחום חלקות 57, 58, 59.

ג. ניצול מיטבי של אפשרויות הבינוי בגלל הסמיכות לתחנת הרכבת הקלה המהווה מפגש של שני קווי רק"ל- הקו האדום והקו הירוק.

למסמך זה מצורף סקר קרקע היסטורי על-פי המתכונת הנדרשת על-ידי המשרד להגנת הסביבה (נספח 4).

להלן עיקרי ההמלצות של דו"חות אקוסטיקה, איכות אוויר, מיקרו אקלים, סקר קרקע ואסבסט.

אקוסטיקה

מבנה עם שימוש מגורים בקומות 9-42 בתא שטח 101A (מספרי קולטים R1,R2,R7):

לקולטים במבנה הנ"ל לא צפויים מפלסי רעש העולים מעל הקריטריון 64 dB(A) בכל החזיתות. למרות הנ"ל ועל מנת למגן את המגורים מרעש הנובע בכלל הכבישים המרוחקים באזור – לרבות רעש מנתיבי איילון, כביש רח' המסגר, יצחק שדה וכו' עד לרמה נמוכה מ-40 dB(A) במצב עם חלון סגור – כושר הפחתת הרעש המינימאלי הנדרש במעטפת הבניין, בכל הקומות והחזיתות: 25 dB(A).

מבנה עם שימושים לא רגישים לרעש בקומות 1-4 בתא השטח 101B (R3,R4,R5,R6):

בקומות 1-4 במבנה הנ"ל הוגדרו קולטים, כי כאשר נערכה בדיקת הרעש היו מתוכננים שימושים ציבוריים בקומות הללו. לבסוף הוחלט כי לא יהיו שימושים ציבוריים בתוכנית ובמקומם יהיו רק תעסוקה ומסחר שהם שימושים שאינם רגישים לרעש.

איכות אוויר

מתוצאות החישובים עולה כי איכות האוויר הצפויה במקום הנה בינונית עד נמוכה, אם כי בהתאם לתכנון המוצע, לא צפויות במקום חריגות מהתקנים הסביבתיים עבור שימושי המגורים, אלא רק בשימושי התעסוקה/מסחר, כאשר בכל מקרה איכות אוויר זו אינה צפויה לחרוג במידה ניכרת מהתקן (כ-20-30% חריגה בקומות הקרקע, כאשר חריגה זו הולכת ודועכת עם העליה בגובה הבינוי).

לפיכך, מומלץ לשלב בהוראות התוכנית את הסעיפים הבאים:

1. שינוי גובהם המתוכנן של שימושי המגורים מהמוגדר בתקנון, תחשב סטייה המחייבת בדיקת איכות אוויר מחודשת ו/או הצבת ניטור במקום. כמו כן, מומלץ כי תכנון המבנה יתבצע בצורה אשר תצמצם את חשיפתו לזיהום אוויר כגון הימנעות ככול הניתן ממיקום חלונות/מרפסות בחזיתות הפונות לכביש, שילוב אלמנטים לעידוד פיזור מזהמים במבנה וכד'.
2. על מיקום פתחי כניסת האוויר הצח לשימושי התעסוקה להיות רחוקים ככל הניתן ממקטעי הדרך ובעדיפות על גג המבנים.

מיקרו אקלים

רוחות:

מתוצאות הבדיקות ניתן לסכם כי בקומת הקרקע לא נמצאו רוחות אשר חורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור ייעוד האזורים הנ"ל לכניסות למבנים, שהות קצרה, אזור לישיבה או אזור לעסקים ומסחר.

לא צפויה בעיית רוחות בכל שטח המגרש.

הצללות:

סביבת הפרויקט בנויה מבתי מלאכה, בנייני משרדים ומסחר. אלו הם מבנים בעלי שימושים לא רגישים. התוכנית מציעה רובע תעסוקה, מגורים ומסחר כאשר שני המבנים המוצעים נמצאים בחלקות 59,58,57.

ייעודי המבנים מתחלקים באחוזים: 25% לצורכי מגורים ו75% לתעסוקה ומסחר.

בדיקת גגות:

מבדיקת הגגות בסביבת הבינוי המוצע עולה כי, ישנם 2 מבנים ו5 10 אשר נפגעים מהיטל הצל של הבינוי המוצע. חשוב להדגיש כי מבנים אלה אינם מוגדרים כמבנים בעלי שימושים רגישים. בנוסף ניתן לראות כי ישנם מבנים אשר גגותיהם אינם חשופים לשמש הן במצב המאושר והן במצב המוצע. מאחר ומדובר במבני תעסוקה אשר אינם מוגדרים בעלי שימושים רגישים, לא נעשתה בדיקה נוספת.

בדיקת חזיתות דרומיות:

מבדיקת החזיתות הדרומיות עולה כי, מבנים מס' 3 ו 5 מושפעים מהיטל הצל של הבינוי המוצע. בנוסף כן בבדיקת הגגות, ניתן לראות כי ישנם מבנים אשר חזיתם הדרומית אינה חשופה לשמש הן במצב המאושר והן במצב המוצע. מאחר ומדובר במבני תעסוקה אשר אינם מוגדרים כמבנים בעלי שימוש רגיש לא נעשתה בדיקה נוספת.

בדיקת שצ"פ:

מהבדיקות שנעשו ניתן לראות כי רק בעונת החורף השצ"פ לא עומד במינימום הנדרש 0.9 קוט"ש. נעשתה בדיקה עם הבינוי המוצע בעונת הקיץ 21.6 והמעבר21.3, ניתן לראות כי שטח השצ"פ חשוף ליותר מ0.9 קוט"ש במצטבר.

סקר קרקע היסטורי

למתחם התוכנית נערך סקר קרקע היסטורי. מהסקר עלו המסקנות הבאות:

- ממצאי הסקר מעידים כי שימוש הקרקע האחרון בשטח הפרויקט הינו מגרשי חניה, מבנים נמוכים המשמשים למלאכות שונות, מבנים נטושים ומבנים המשמשים למוסכים ומכונאות רכב.
- כפועל יוצא של שימושי הקרקע שהוצגו בסקר ההיסטורי, פוטנציאל זיהום הקרקע נובע ככל הנראה מנוכחות שמנים, דלקים, דבקים וצבעים.
- על פי מפת זיהום קרקעות של המשרד להגנת הסביבה מחוז תל-אביב שטח הפרויקט מצוי באזור המחייב בביצוע בדיקת קרקע וגז קרקע.
- בשלב הראשון יבוצעו סדרת קידוחי גז קרקע רדודים ועמוקים לצורך בחינת זיהום קרקע ממקור עילי והסעת מזהמים באמצעות מי תהום.
- בהתאם לתוצאות קידוחי גז הקרקע, ייתכן ויהיה צורך בעדכון מיקום קידוחי הקרקע שנקבעו בתוכנית הראשונית.
- מספר קידוחי קרקע נופלים על מבנים קיימים בשטח התוכנית ועל כן לא ניתן לבצעם בטווח המיידי אלא רק לאחר הריסתם.

  נקודות קידוח אלה ורק הן, יבוצעו בשלב ההיתר – לאחר הריסת המבנים, במידה ותנאי השטח לא יאפשרו גישה אליהן כמובא בתשריט המדידה.

  כמו כן, נקודות קידוח אלה יעודכנו בשנית בהתאם לסבב הקידוחים הראשון.

אסבסט

למתחם התוכנית נערך סקר לבחינת הימצאות אסבסט. מהסקר עלו המסקנות הבאות:

- נמצאו מופעי אסבסט-צמנט בחלק קטן מהמבנים במתחם, במופע של לוחות אסבסט-צמנט כלוחות גג גליים ובכלל זה שברי אסבסט על הקרקע.
- יש לטפל בממצאי האסבסט במתחם בזהירות המתאימה, על-ידי קבלן אסבסט-צמנט מורשה ומוסמך על-פי כל דין.

לאור מסקנות הסקר לבחינת הימצאות אסבסט יש לפעול בהתאם להנחיות הללו:

- לפעול לפי הממצאים ולפנות את כל מופעי האסבסט שנמצאו בסקר.
- אין להרוס מבנים שלא נסקרו "עקב גדרות ועוינות מחזיקי הקרקע" כפי שמצוין בדו"ח.
- רק לאחר קבלת אישור מסוקר אסבסט מוסמך על פינוי כל האסבסט מהמקום ניתן להתחיל בהריסת המבנים.

חוות דעת תחבורתית

14.09.2021
1196-06/208/21

לכבוד
אלון סיגלר
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל-אביב יפו

א.נ.,

הנדון: **חסן ערפה מגרשים 57, 58, 59 - תב"ע 507-0810747 - דו"ח תחבורה לפי תא/5000**

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית חסן ערפה מגרשים 57, 58, 59 מספר תכנית 507-08/0747.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במרחב חסן ערפה התחום ברחובות הבאים:

א. ממערב - רחוב מנחם בגין.

ב. מצפון - רחוב יצחק שדה.

ג. ממזרח - רחוב המסגר.

ד. מדרום - רחוב 1185.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים אותו וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. ברחוב מנחם בגין עוברים הקו האדום והקו הירוק עם תחנה משולבת בצומת קרליבך ובצומת מעריב.

ב. ברחובות מנחם בגין, המסגר ורחוב 1185 מתוכננים נתיבי תח"צ כולל מהיר לעיר בצירים אלו.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים כ- 350 יח"ד.

משרדים כ- 82,972 מ"ר.

מסחר כ- 1,500 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 על פי התב"ע הראשית החלה במרחב יצחק שדה תא/3319, אין תקני חניה לכל מגרש אלא נקבעו שטחי בניה במרתפים לחניה הכוללים את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. עבור מגרשים אלו הוקצו כ-34,317 מ"ר לחניונים.

בהתאם לשטחים אלו ולפי יחס חניה 1:27.5 ניתן לתכנן כ-1,245 חניות וזאת לפי החלוקה הבאה:

לשימוש מגורים 175 חניות ל-350 יח"ד לפי תקן 0.5 ליח"ד.

יתרת 1070 החניות ישמשו לטובת המשרדים / מסחר. חניות אלה לא יוצמדו ולא יסומנו, ויפעלו כחניון ציבורי.

התקן המקובל כיום, בקרבה לצירי מתע"ן מאפשר הקמת 595 מקומות חניה בלבד.

הועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקן/ שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים עליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.

3. <u>הולכי רגל</u>

3.1 הפרויקט ממוקם בפינת המסגר ורחוב 1185.

רוחב המדרכה ברחוב המסגר הינו 19.15 מטר עד לקו הקולונדה. כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 3.5 מטר והיתרה בסך 15.65 מטר תוכננה להולכי רגל.

רוחב המדרכה ברחוב 1185 הינו 11.55 מטר עד לקו הקולונדה כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 4.2 מטר והיתרה בסך 7.35 מטר תוכננה להולכי רגל.

3.2 שבילי הולכי הרגל מקיפים את כל מרחב יצחק שדה עד לתחנת הרכבת הקלה בצומת יצחק שדה - מנחם בגין.

3.3 בנוסף יש שבילי הולכי רגל במרחב עצמו בשפ"פ מרכזי שקושרים את המדרכות ההיקפיות לשפ"פ ומאפשרות מעבר הולכי רגל בדרכים קצרות בין הכבישים ההיקפיים.

4. <u>רכב דו גלגלי</u>

4.1 בפרויקט תוכננו 1217 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 260 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במפלס 1- עוד כ- 100 חניות ציבוריות לאופניים.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 907 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. <u>תחבורה ציבורית</u>

5.1 ברחובות המסגר ומנחם בגין שהופכים עם הפעלת הקו האדום לחד סטריים תוכננו נתצ"ים. ברחובות אלו עוברים עשרות קווי אוטובוס בכל כיוון.

5.2 בצומת המערבית בפינת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה מוקמת תחנה משולבת של צומת מעריב ושל קווי רכבת קלה האדום והירוק.

המרחב ממוקם כ- 200 מטר הליכה מתחנת הרכבת בצומת מעריב.

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המתחם וכולל 5 גישות לחניונים כדלקמן:

א. שתי גישות מרחוב יצחק שדה. הגישה המזרחית כבר בוצעה.

ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.

ג. שתי גישות מרחוב 1185. הגישה המזרחית כבר בוצעה בשטח.

הגישות הנ"ל מתחברות לדרך תת קרקעית היקפית המהווה גישה לכל החניונים במתחם.

לבקשת היזם, התכנית מבטלת רמפה נוספת שתוכננה בחלק הדרומי של רחוב המסגר. ועקב כך משפרת את מהלך הולכי הרגל ברחוב המסגר.

כל 5 הגישות עוברות דרך מגרשים שכנים מתוכם כבר בוצעו 3 גישות, כאשר במגרשים 57, 58, 59 אין גישה מהרחוב לדרך התת קרקעית.

הגישה שבוצעה מרחוב המסגר עוברת בחלקה דרך מגרש 59.

מתוך הדרך התת קרקעית תוכננו שתי כניסות לרכב פרטי ותפעולי לפרויקט.

ד. בשטח המרחב מתוכננים עד כ- 4,000 מקומות חניה, מנסיוננו מפרויקטים דומים נדרשת גישה אחת לכל כ- 1,000 מקומות חניה. מכאן שנדרשים כ- 4 גישות לפחות למתחם. על פי התכנון המוצע נשארו 5 גישות מתוך 7 בתב"ע תקפה.

ה. מסקנה - 5 גישות שתוכננו למתחם נותנות מענה נאות לביקוש החניה במתחם.

7. מערך תנועה הקפי

7.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שדרת הקריה מכל הכיוונים כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.

עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת נתיבים לתח"צ, הסדרת שבילי אופניים והפיכת רחובות בגין והמסגר לחד סטריים. במרכז המתחם מתוכננת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך ברחוב המסגר ובכביש 1184.

בכבוד רב,

אבירם

אבירם אגאי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

30. לאשר כי לא נדרשת מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 לפי שיקול דעת הועדה המוקנה לועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
31. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר:
<u>גובה קומת קרקע</u>
בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.
מבוקש גובה קומת הקרקע כולל קומה חלקית בתא שטח B101 אשר לא יעלה על 8 מטרים וגובה קומת הקרקע בתא שטח A101 לא יעלה על 7 מטרים. בין השפ"פ המרכזי לרחוב המסגר קיים הפרש מפלסים והתכנית מציעה לחברם בשני מעברים מקורים. גובה קומת הקרקע נקבע לצורך הבטחת מעבר גבוה. גובה קומות המסד יתואם כך שתהיה התאמה והמשכיות ויזואלית לגובה הקולונדה וקומות המסד של המבנים הקיימים במגרשים הסמוכים C5 ברחוב המסגר ומגדל אלפא ברחוב 1185 תוך התחשבות בהפרשי טופוגרפיה.
32. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהוו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים. יש לעדכן ולהעביר טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101.
33. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
34. תיקון סעיף הסקר האנרגטי בתיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא.
35. תיקון סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח: במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
36. הוספת התייחסות לקומת הקרקע הגבוהה כך שתכלול קומה חלקית.
37. הוראות התכנית יכילו הנחיות ברורות לזיקות ההנאה בתא שטח 101B עבור שני מעברים מקורים ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש C5, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר ומבט בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי. המעברים יאפשרו מעבר אויר חפשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
38. תיקון נספח הבינוי כך להתאמה בין החתך להדמיה במעבר שבמרכז המבנה בתא שטח 101B.
39. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי וכתב ויתור.
40. תיקון שם התכנית בכל מסמכי התכנית.
41. ככל שיוחלט שלא לממש את יחידות הדב"י מספר יחידות דיור המירבי יעודכן בהתאם.
42. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
43. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
44. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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 21-0022ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

45. לאשר כי לא נדרשת מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 לפי שיקול דעת המוקנה לועדה בתכנית המתאר מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
46. לאשר את חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין הקצאות ותועלות ציבוריות , חוות הדעת הסביבתית וחוות דעת תחבורתית. ולאור זאת לא לדרוש הקצאה לצרכי ציבור מהטעמים המפורטים בחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי.
47. לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
   a. לתקן את הוראות התכנית וטבלאות האיחוד והחלוקה כך שתאי השטח במגרש 101 יהוו מגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתם למגרשים נפרדים. טבלת איחוד וחלוקה מתוקנת חתומה על ידי כל הבעלים במגרש 101 תהווה תנאי להפקדה בפועל.
   b. ייקבע תנאי לבקשה להיתר בניה לחתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
   c. תיקון סעיף הסקר האנרגטי בתיאום עם היחידה לתכנון בר קיימא.
   d. תיקון סעיף המרת שטחי חניה לשטחים עיקריים לניסוח: במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה בלבד והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1, מסחר 2, תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
   e. תוסף התייחסות לקומת הקרקע הגבוהה כך שתכלול קומה חלקית.
   f. הוראות התכנית יכילו הנחיות ברורות לזיקות ההנאה בתא שטח B101 עבור שני מעברים מקורים ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים במרכז המבנה וכן בקרבת הרמפה המשותפת עם מגרש C5, שיחברו בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי ויאפשרו מעבר ומבט בין רחוב המסגר לשטח הפרטי הפתוח המרכזי. המעברים יאפשרו מעבר אויר חפשי ללא סגירה בזיגוג אלומיניום ויתואמו במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למתואר בנספח הבינוי.
   g. יתוקן נספח הבינוי כך שתהיה התאמה בין החתך להדמיה במעבר שבמרכז המבנה בתא שטח 101B.
   h. תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה חתימה על וכתב ויתור.
   i. יתוקן שם התכנית בכל מסמכי התכנית.
   j. ככל שיוחלט שלא לממש את יחידות הדב"י תוסף הוראה כי מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 280.
   k. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
   l. תקנון התכנית יכלול הוראה ברורה כי בתחום מרכז השפ"פ לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי.
   m. הוספת הוראה בתקנון התכנית לכך שגישור על הפרשי המפלסים בין שטח השפ"פ המרכזי הפנימי לרחוב המסגר ורחוב 1185 יתואם בתכנית העיצוב. לא יוצגו מדרגות בתשריט ובנספח הבינוי.
   n. הוספת הוראה בתקנון התכנית להצגת תיק התיעוד למגרש מד"א בוועדת השימור.
   o. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
   p. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל ואופירה יוחנן וולק.

מס' החלטה	התוכן
03/11/2021 21-0022ב' - - 9	507-0810747 תא/מק/4931 - צומת רחוב המסגר פינת 1185 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה

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

עדכון מסמך המדיניות לקירוי האיילון

להלן ההיסטוריה הסטטוטורית:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הועדה המחוזית

שטח התכנית: כ-2,500 דונם

מתכנן: לרמן אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון העיר.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

בעלות: שונים.

מצב השטח בפועל:

בתחום התכנית 3 חטיבות שטח בעלות מאפיינים ייחודיים, כמפורט להלן:

1. **<u>תוואי האיילון</u>:** חטיבה זו כוללת את רצועת זכות הדרך של כביש 20 כפי שנקבע בתא/1205 "נתיבי איילון". במסגרת רצועה זו 5 רצועות מובחנות להן נקבעו יעודי קרקע שונים.
   - **רצועת הדרך** – משמשת בפועל את כביש 20 ונתיבי התנועה המובילים אליו וממנו (רמפות הכניסה והיציאה מכביש 20).
   - **רצועת מסילה הרכבת** – נמצאת בין מסלול כביש 20 בכיוון נסיעה לדרום ומסלול כביש 20 בכיוון נסיעה לצפון.
   - **רצועת תעלת האיילון.**
   - **רצועה שצ"פ מלווה דרך.** רצועה זו נמצאת לרוב מחוץ למסעה של הכביש. רוחבה כ7 מ' ולרוב שטחה מכוסה צמחייה.
   - **רצועת בינוי הצמודה לרצועת השצ"פ** – אשר חלקה ביעוד "שטח לתכנון בעתיד".
2. **<u>שטחים מבונים לאורך האיילון</u>**: בשטחים הגובלים באיילון אזורים המשמשים לתעסוקה, מסחר ומגורים. אזורי התעסוקה, שהם השימוש הרווח לאורך האיילון, נמצאים בדופן זרוע המע"ר הצפוני, נחלת יצחק ובצרון באופן חלקי גם בתחום שכונת מונטיפיורי. לאורך זרוע המע"ר הצפוני מתחמי תעסוקה ושימושים מעורבים אשר נבנו החל משנות ה-90 עם הקמתו של מרכז עזריאלי. כיום נמצאים בהליכי קידום תב"עות המאפשרות הקמת מגדלים נוספים. בדופן נחלת יצחק רוב השטח הגובל באיילון נמצא בתחום תכניות בהליכי קידום בעלות מאפיינים דומים לתכניות בזרוע המע"ר הצפוני. תא/1205 קבעה יעוד "שטח לתכנון בעתיד" בחלק מן השטחים הגובלים באיילון. בשכונת מונטיפיורי מבנים מאוכלסים רבים בתחום יעוד קרקע זה. בחלק הדרומי, בשכונת מונטיפיורי, יד אליהו והתקווה השטח הגובל באיילון מתאפיין במבני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות בבניה מרקמית.

3. **<u>גשרים ותחנות רכבת</u>**: בתחום שטח התכנית 7 גשרים המחברים את שני עברי האיילון: גשר ההלכה בגבולה הצפוני של התכנית, גשר יעקב דורי, גשר ערבי נחל, גשר מוזס, גשר חיים לנדאו (הידוע כגשר דרך השלום), גשר יצחק שדה, גשר לה גארדיה וגשר ההגנה בדרומה. גשרים אלה משמשים למעבר כלי רכב. בהליכי הקמה שני גשרים נוספים: גשר עמק ברכה, וגשר יהודית. גשר יהודית מיועד לשרת אך ורק רוכבי אופניים והולכי רגל. מוצעים גשרים נוספים: גשר השלושה, בין רח' השלושה לרח' הרכב וגשר המכנסיים בין רל' ההגנה לרח' שלמה.

מצפון ומדרום לגשר חיים לנדאו נמצאת תחנת רכבת ישראל השלום. מצפון לגשר נמצא אולם הנוסעים של התחנה אשר הוקם באמצע שנות ה90 של המאה שעברה. מספר הנוסעים בתחנה זו הוא כ-40,000 ביממה. לקראת הקמה אולם נוסעים נוסף מדרום לגשר. תמ"מ 5, כמו תא/5000 קבעו מקום לתחנת רכבת נוספת בשטח המצוי מתחת לגשר יצחק שדה. נכון להיום טרם הוקמה תחנת רכבת המקום.

מדיניות קיימת:

א. אושר פרסום על **הכנת תא/4385 לפי סעיף 77 וקביעת מגבלות לפי סעיף 78** לחוק התו"ב, על ידי הוועדה המחוזית בדצמבר 2015.

גבולות התכנית הן כדלקמן:
בצפון: רח' ערבי נחל וגשר ערבי נחל עד לצומת עם דרך בגין.
ממזרח: רח' יגאל אלון.
ממערב: דרך בגין עד רח' איסלריש, רח' ילין מור נתן, רח' טברסקי, רח' חומה ומגדל.
מדרום: ציר המשכי לשד' יהודית.

לפי סעיף 78 לחוק התו"ב נקבעו מגבלות להוצאת היתרי בנייה ו/או הרשאות למבני דרך בתחום התכנית לתקופה של 3 שנים וזאת על מנת להבטיח את האפשרות לקירוי עתידי של האיילון, את האפשרות להרחבת הגשרים הקיימים וכן על מנת להבטיח את הרחבת זכות הדרך הנדרשת להנגשה נאותה של תחנת רכבת השלום ממזרח בדרך השלום. יקבעו מגבלות בנייה לגבי כל אחד מחטיבות השטח כמפורט מטה:

1. **<u>רצועה להבטחת פרוגרמה תחבורתית</u>**: מיקומה של רצועה זו יהיה החל מקצה הגשרים הקיימים ועד מרחק של 20 מ' לכל כיוון מן הגשר הלאה וכמסומן בתרשים המצורף להחלטה זו. מטרת קביעת המגבלות בתחום רצועה זו הבטחת מקום לפרוגרמה תחבורתית של הגשרים, בפרט בהקשר של תחנת הרכבת ר"י השלום הקיימת ותחנת יצחק שדה העתידית. בתחום רצועה זו יאסר מתן היתר בנייה ו/או מתן הרשאה למבנה דרך אלא בכפוף לביצוע הליך תיאום והתאמה של המבוקש להנחת דעתו של מהנדס העיר לעניין הבטחת האפשרות העתידית להרחבת הגשרים על מנת להבטיח מענה לפרוגרמה התחבורתית של הגשר הכוללת התייחסות לרכב ממונע, תחבורה ציבורית, אופניים והולכי רגל.

2. **<u>רצועת הבטחת היבטים הנדסיים</u>**: מיקומה של רצועה זו יהיה החל מגבול היעוד של "שצ"פ מלווה דרך" ו/או יעוד "דרך" כפי שנקבעו בתא/1205 וכמסומן בתרשים המצורף להחלטה זו. רוחבה יהיה 10 מ' מגבול היעוד כאמור. מטרת קביעת המגבלות בתחום רצועה זו הוא הבטחת מקום למרכיבים ההנדסיים של הקירוי בדופן האיילון (ניצבים/ קיר נושא, מערכת האוורור, מערכת מילוט ועוד). בתחום רצועה זו יאסר מתן היתר בנייה ו/או מתן הרשאה למבנה דרך אלא בכפוף לביצוע הליך תיאום והתאמה של המבוקש להנחת דעתו של מהנדס העיר לעניין הבטחת האפשרות העתידית לביצוע מרכיבים ההנדסיים של קירוי האיילון.

3. **<u>רצועה להבטחת הממשק האורבני:</u>** רצועה זו תכלול את שטח מתחמי התכנון הגובלים באיילון במלואם ואת שטח כל החלקות ביעוד סחיר הגובלות באיילון, משמע השורה הראשונה של הבינוי העתידי הגובל באיילון. מטרת קביעת המגבלות בתחום רצועה זו הוא הבטחת תיאום תכנון בינוי ופיתוח בין התכנון במסגרת בקשות להיתרים לקירוי. בתחום רצועה זו יאסר מתן היתר בנייה ו/או מתן הרשאה למבנה דרך וכן לאישור תכנית עיצוב אדריכלי אשר אישורן הוא תנאי למתן

היתרי בנייה, אלא בכפוף לביצוע הליך תיאום והתאמה של המבוקש להנחת דעתו של מהנדס העיר לעניין הבטחת המפורט להלן:

4. **תאום הבינוי**: קביעת חזית עירונית פעילה, המשיקה לקרוי.

5. **תאום מפלסי הקירוי**: גובה מפלס הפיתוח העליון של הקירוי בסמוך לפרויקט טרם נקבע סופית. המפלס יהיה נגזרת של הגבריט הסופי בנתיבי התנועה, של הגובה ההנדסי הנדרש לקרוי, של עומק האדמה הגננית ובתי הגידול במסגרת הפיתוח המוצע בקטע זה וכיו"ב. מטרת התיאום הבטחת האפשרות העתידית לפיתוח רציף והמשכי בין השטחים הפתוחים בתחום המתחמים הגובלים לשטחי הקירוי. הבטחת הרציפות תיעשה באמצעות מגוון אמצעים לפי שיקול הדעת של מה"ע, בכלל זה קביעת מפלס הכניסה לבינוי הגובל בקירוי, מפלס הפיתוח במרווח שבין הבינוי העתידי לקירוי והבטחת השטחים הנדרשים לקירות תמך, מדרגות ורמפות.

6. **הבטחת רוחב זכות הדרך הנדרשת** להנגשה נאותה של תחנת רכבת השלום מכיוון מזרח בדופן דרך השלום. בתחום זה תיאסר הוצאת היתרי בניה אלא להנחת דעתו של מהנדס העיר לגבי האפשרות להרחיב את המדרכה הגובלת החלקה באמצעות רישום זיקת הנאה ו/או הפקעה בהתאם להחלטה עתידית שתתקבל במסגרת הליך קידום התכנית.

ב. תכנית האב תואמת את עיקרי **תכנית המתאר תא/5000**, אשר במסגרתה סומן קירוי מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון). תכנית המתאר מקנה לועדה סמכות לדרוש, כתנאי לדיון בהפקדת תכנית הנמצאת בתחום אזור אשר בו מסומן יעוד קירוי מעל דרך פרברית מהירה, הכנת מסמך מדיניות אשר יתייחס לכך דרך ההיבטים הבאים:

- **מרחב ציבורי פתוח** - קשרים בין אזורי העיר, עיגון הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון והקשרים אליו, מתן מענה למחסור בשטחים פתוחים באזורים סמוכים וכדומה.
- **בינוי - תיאום בין הבינוי המוצע משני צידי האיילון**, יצירת חזית פעילה לכיוון האיילון וכדומה.
- **קירוי עתידי של האיילון** - הנחיות לשמירת אפשרות לקירוי עתידי של האיילון. הנחיות לגבי עיצובו של הקירוי, רוחבו, השימושים הממוקמים עליו, אפשרות עתידית לבניה וכדומה.
- **הנחיות לגבי אופן המימוש** המוצע לקירוי ולבניה הסמוכה לו, ובכלל זה התניות אם קיימות לגבי שלביות הבינוי, גבולות בין אזורי בינוי וכדומה.
- **תשתיות** – הנחיות לשמירת מסדרונות מעבר לתשתיות קיימות ועתידיות.
- **נטיעת עצים ושתילה**, מיקום והיקפים בעיקר בחיבור הקירוי לדופן האיילון.

תא/5000 כוללת בנוסף את ההתייחסויות הבאות בנוגע למסדרון האיילון:

- **טיילת עירונית -** הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו". ציר זה ישמש כטיילת עירונית חדשה להולכי רגל ולרוכבי אופניים מצפון העיר עד דרומה ויחבר את שני הפארקים המטרופוליניים: גני יהושע (פארק הירקון) בצפון ופארק אריאל שרון (פארק האיילון) בדרום.
- **גישור וקרוי מעל האיילון** – התכנית מתייחסת להרחבתם של גשרים קיימים ומתוכננים מעל נתיבי איילון על מנת ליצור בהרחבות אלה שטחים ציבוריים פתוחים. בכך יאפשרו הטיילת והגשרים קישור אל אזורים אחרים באמצעות 'צירים ירוקים' נוספים המתוכננים בכל רחבי העיר.
- **דרך מהירה ומרכזי תחבורה** - התכנית מגדירה דרך מהירה וקווי רכבת ישראל לאורך האיילון. כמו כן מסומנים בתחום הפרוייקט מספר מחלפים שאושרו ומרכזי תחבורה משולבים עירוניים במחלף השלום וביצחק שדה וכן מרכז תחבורה משולב מטרופוליני במסוף 2000. נוסף לכך, לאורך האיילון מסומן שביל אופניים אותו חוצים שבילי אופניים נוספים בכיוון מז'-מע'.
- **תשתיות הנדסיות** – לאורך האיילון עובר קו מתח 161 ק"ו, קו ביוב וקו שפד"ן מתוכנן. בנוסף קיימים כמה קווי ניקוז וקו מים החוצה את האיילון לאורך דרך השלום ובהמשכה רח' גבעת התחמושת.
- **עיצוב עירוני** – נספח העיצוב העירוני של התכנית מגדיר כי מרבית המרחב המשיק לאיילון מוגדר לבנייה מעל ל-40 קומות. זאת, פרט למקרים פרטניים בשכונת מונטיפיורי בה הבנייה מוגבלת לכ-8 קומות.

- **אזורי ייעוד** – תשריט אזורי היעוד מגדיר את רצועת האיילון כדרך מהירה הכוללת בתחום הפרוייקט ומעבר לו קירוי מעל דרך מהירה. רצועת האיילון מוגדר גם כציר ירוק מטרופוליני המקשר בין שני הפארקים המטרופוליניים בצפון העיר ומדרומה לה. דפנות הצמודות לאיילון במקטע המשתייך לפרויקט מוגדרות כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעות המונים. יוצא דופן חלק משכונת מונטיפיורי הצמודה לאיילון ומוגדרת כאזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.

מצב תכנוני קיים:
לאור מספרן הרב של התכניות בתחום התכנית, הן רוכזו בנספח המצורף לדרפט זה.

מצב תכנוני מוצע:
קירוי כביש האיילון מגלם תועלות רבות ומרחיקות לכת לעיר, בכלל זה יצירת פארק ירוק נרחב בלבו הפועם של האזור העירוני הגדול בישראל, איחוי רקמות אורבניות, בכלל זה חלק מן המע"ר המטרופוליני, שיפור איכות הסביבה באמצעות הפחתת זיהום האוויר ומטרדי הרעש הכבדים במקום, ויצירת אזור ידידותי ואטרקטיבי לפעילות עירונית תוך ניצול מיטבי של הקרקע במוקד המטרופולין. הקירוי והמרחב הציבורי הפתוח שיוקם מעליו ישנו את האופן שבו נחווה אזור זה ע"י מאות אלפי התושבים, מועסקים, והמבקרים בעיר, בפרט במרכז העסקים הראשי שלה. רצועת האיילון, הנתפסת היום כאזור לא נעים שיש לעבור דרכו בלית ברירה, יוכל להפוך למוקד עירוני חדש המהווה מרחב ציבורי איכותי ובעל מעמד איקוני, המזוהה עם העיר. נכון להיום נתיבי איילון מהווים את אחד מעורקי התחבורה הראשיים ומן המשמעותיים שבמערך התנועה הארצי. בממוצע עוברים בהם כ-750,000 כלי רכב ביממה והם נחשבים לציר התחבורה העמוס ביותר בארץ, כאשר תנועת הרכבים והרכבות מייצרת מטרד רעש וזיהום אוויר, המשליכים באופן מהותי על שימושי הקרקע במקום. בהיבט התחבורתי הקמת הקירוי תתמוך בפיתוח עירוני מוטה תחבורה ציבורית (Transit Oriented Development). הקמת הקירוי תאפשר שיפור משמעותי ברמת השירות להולכי רגל, בפרט עבור יוממים העושים שימוש במערכת הסעת ההמונים המרוכזת באזור זה, אשר מצויות בו תחנות רכבת ישראל הגדולות בארץ, ואשר היקף המשתמשים בהן צפוי לגדול באופן משמעותי ביותר בשנים הבאות ולהגיע להיקף של עשרות אלפי נוסעים בכל תחנה.

עבודת התכנון תיערך בשני שלבים מובחנים, על ציר הזמן, במרחב ובמטרות שלהם.
בשלב א' הכנת תכנית אב - "חזון איילון" ושלב ב' תב"ע לאזור המרכזי.

א. תכנית האב

מטרות:

- העצמת מוקד הפעילות הארצי ויצירת מרכז כובד חדש – פיתוח אטרקטיבי לפעילות עירונית ומטרופולינית
- יצירת מרחב ציבורי חדש – פארק לינארי התופר את מרכזי הפעילות לאורך ציר תנועה להולכי רגל בכוון צפון דרום הנהנה מאינטנסיביות גבוהה ביותר בדפנותיו, שימושים פתוחים לציבור במפלס הפארק ובקווי המגע עם השטחים הציבוריים - הרחוב, המעברים, תחנות מערכות ההסעה ההמונית ושטחי הפארק.
- איחוי הרקמה העירונית משני צידי האיילון - חיזוק הנגישות ופיתוח מערך קשרים בכוון מזרח ומערב בדגש על הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- יצירת חזית עירונית פעילה בדפנות העירוניות הפונות לאיילון
- עיצוב שערי הכניסה הראשיים לעיר תל אביב לאורך האיילון
- חיזוק מוקדי התחבורה המטרופולינים והעירוניים הראשיים על ציר האיילון העונים לדרישות המטרופולין המתפתח
- שיפור איכות הסביבה באמצעות הפחתת זיהום האוויר ומטרדי הרעש הכבדים וצמצום/מניעת מפגעים סביבתיים

חזון האיילון:

"ריאה ירוקה" - הצורך בשטחים פתוחים רחבים במרכז העיר, לצד מגמות הקיימות בעולם כיום, של יצירת מרחב עירוני ציבורי איכותי המעניק עדיפות להולכי רגל על פני כלי הרכב.

רצועת פארק המחברת, מבחינה רעיונית ופיזית את מערך הפארקים העירוניים הגדולים – פארק הירקון בצפון ופארק אריאל שרון מדרום. פארקים אלה הינם בעלי תפקיד אזורי רחב, משתרעים על שטחים נרחבים ומהווים מקום מפגש ברמה המטרופולינית והארצית. לאורך קווי המגע בין קטעיו השונים של המרקם העירוני לבין הפארקים נוצרת הזדמנות עירונית ייחודית.

פארק גג האיילון כמרכז כובד עירוני ומטרופוליני חדש – מרחב ציבורי פתוח ואטרקטיבי לפעילות עירונית ומטרופולינית, תוך יצירת חזית עירונית פעילה בדפנות, תפירה ואיחוי הרקמות האורבניות משני צידיו, משיכת פעילויות ומשתמשים מעומק המרקם הבנוי אל אזור הפארק.

תכנית האב תשמש כמסמך מנחה לתכנון בהליכים המתקיים במתחמים הגובלים בתחנת הרכבת (כגון מתחם חברת החשמל, טרה ושפע טל) על מנת להבטיח אינטגרציה מרחבית אופטימלית בינן ובין תחנת רכבת השלום ורמת שירות נאותה לאוכלוסיית המשתמשים בתחנה. עבודת התכנון במרחב זה תיערך ביחד עם גורמים מרכבת ישראל ומשרד התחבורה במסגרת ממשקי עבודה של העירייה מול גופים אלה.

תכנית האב תהווה תשתית רעיונית לקידום תכנית מתאר סטטוטורית כמתואר להלן במסגרת השלב הבא.

עקרונות תכנית האב:

- **קידום תכנון פארק גג האיילון בראיה כוללת של המרחב העירוני הסובב על כל מרכיביו** – הן ברמה התפקודית והן ברמת פיתוח המרחב הציבורי העוטף, מערכות הקשרים, מרחב הולכי הרגל והשימושים הציבוריים בצד הפיתוח הכלכלי/מסחרי .
- **פיתוח פארק ומרחב ציבורי פתוח, נגיש ואטרקטיבי לשימוש קהלים רחבים הכולל מגוון רחב של פעילויות -** סוגים שונים של שטחים פתוחים, רחבות פתוחות, אזורי משחק ושהייה, אזורים מגוננים ובתי גידול לעצים גדולים.
- **פיתוח, חיזוק והרחבת צירי קשר מזרח-מערב ברמה המטרופולינית, העירונית והמקומית וקישורם למערך הסובב -** מרחב הולכי הרגל, מסלולי אופניים, לווי והדגשת אופי הצירים על ידי נטיעת שדרות עירוניות המקושרות למרחב העירוני הסובב.
- **הבטחת המשכיות ורציפות המעבר הפיזי להולכי רגל ולמסלולי אופניים בין פארק הירקון ופארק אריה שרון** תוך התחברות לצירי הרוחב, למערכת הסובבת ולמוקדי התחבורה ציבורית בתחום הפארק ובמרחב העוטף. שמירת רצף ויזואלי בקטעי הפארק ומבט פתוח לאורך ציר צפון דרום ככל הניתן.
- **קישוריות מיטבית למוקדי תחבורה ותחנות תח"צ** – רכבת, קו אדום, מסלולי אוטובוסים ומוניות.
- **פיתוח אזור תחנות הרכבת הראשיות** (שלום וסבידור) והמשניות (אוניברסיטה, יצחק שדה, ההגנה) בתיאום ותוך השתלבות בפיתוח פארק גג האיילון. יצירת מרחב ציבורי פתוח, אטרקטיבי ומזמין בכניסות לתחנות להבטחת הגישה הנאותה בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- **צימצום הבניה על פארק גג האיילון למינימום הכרחי במתחמי התחנות וניצול שטחים גובלים להשלמת המערכות הנדרשות.**
- **הפנית פרוגראמות נדרשות מפארק גג האיילון אל הבניה והפיתוח בשולי הפארק** בפרויקטים שכנים תוך ניצול תת הקרקע ובמידת הנדרש שטחים על קרקעים.
- **פיתוח חזית הבינוי הפונה לפארק כדופן פעילה** הכוללת **שימושי מסחר, בידור ושימושים ציבוריים** בקומת מסד גבוהה הפתוחה לכיוון הפארק ומלווה בשטח פתוח ושדרת עצים כפולה. דגש על יצירת חיבוריות וקישורים לשטחים הציבוריים ולמעברים בפרויקטים הגובלים ולרחובות מקבילים (יגאל אלון במזרח ובגין במערב)

- **גיבוש שפה עיצובית למקטעי פארק** תוך התייחסות לשילוט, תאורה, ריהוט רחוב, מתקנים נדרשים, חומרי גמר, גינון ונטיעות.
- **מתן אפשרות להקמה בתחום הפארק של שטחים ומתקנים פתוחים לשימושים ציבוריים בלבד** כולל סככות ופביליונים לתערכות ולאספקת מידע בבניה קלה ובאופן שלא יהוו מטרד והפרעה לרצף הויזואלי הפתוח.
- **עיגון הקשרים והפרוגראמות הנדרשות להבטחת מטרות התכנית ואפשרות מימושן בתכניות סטאטוטוריות** כולל התנאים והמגבלות הקשורים לבניה ופיתוח בפרויקטים בשולי הפארק גג האיילון
- **שילוב והבטחת פתרונות לביסוס והקמת הקירוי ופתרונות למטרדים סביבתיים בתכניות פיתוח הפארק.**
- **פיתוח הפארק והמרחב הסובב בשלבים**, תוך ניצול הזדמנויות למימושו על ידי רתימת פרויקטים גובלים ואיגום משאבים של גורמי פיתוח שונים להבטחת פיתוח הפארק.
- **קידום מודעות רחבה ושיתוף הציבור** ומקבלי ההחלטות ב"חזון האיילון".

תכנית האב מציעה התייחסות דיפרנציאלית לאזורים שונים כמפורט להלן:

א. מקטע דרומי: מגשר ההגנה בדרום ועד גשר יצחק שדה בצפון. התכנית שמה דגש על אפשרויות איחוי רקמות עירוניות וחיבוריות והמשכיות של תנועת הולכי רגל ושבילי אופניים לרוחב בכיוון מזרח מערב דרך צירים עירוניים ראשיים (רחוב לה גארדיה ולוינסקי) בין שכונות הדרום המתחדשות ואזור התחנה המרכזית הישנה והחדשה. חיבוריות בכיוון צפון דרום בדגש על חיבור פארק גג האיילון לפארק אריאל שרון. קו מגע דיפוזי בין העיר והפארק במרחב הולכי הרגל באמצעות חדירה של הפארק אל הבניה העירונית המרקמית המאפיינת מקטע זה דרך שדרות, רחובות וצירים ירוקים. תכנית האב שוללת אפשרות לקירוי האיילון מדרום לגשר ההגנה, בזאת בגין אפיון הבינוי בדפנות האיילון, הטופוגרפיה באזור זה והימצאות מחלף כביש מס' 1 ואיילון דרום במקום.

ב. מקטע מרכזי: מגשר יצחק שדה בדרום ועד גשר ערבי נחל בצפון. התכנית שמה דגש על חיבוריות בכיוון מזרח-מערב תוך התייחסות לאפשרויות לאיחוי רקמות עירוניות, יצירת מחברים וקישור לסביבה העירונית הקרובה ופרויקטים גובלים. התכנית כוללת חלוקה לשלושה מקטעים מרכזיים ובחינת אפשרויות פיתוח בהתאם להיבטים הנדסיים, סביבתיים וכלכליים וכן אפשרויות יישום.

ג. מוקד השלום – תכנית אורבנית תחבורתית למוקד השלום הכוללת התייחסות למוקדי תחבורה, תחנות הרכבת, פתרונות התנועה סביב האיילון והנחיות לפרויקטים ולתכניות הסובבת. המרכיב נמצא בתהליך עבודה תכנונית משותפת לעת"א, משרד התחבורה ורכבת ישראל ואינו נכלל במסגרת תכנית האב. תוצר העבודה של אזור זה יהיה ברמת פירוט גבוהה יותר, באופן שמאפשר לתת ביטוי למרכיבי הפרוגרמה התחבורתית של תחנת הרכבת.

ד. מקטע מתחם 2000: הבטחת המשכיות ורציפות המעבר הפיזי להולכי רגל ולמסלולי אופניים דרך פארק גג האיילון בכיוון צפון-דרום. קישוריות לתחנת רכבת ותחנות הקו האדום והסגול. צמצום הבנייה על פארק גג האיילון למינימום ההכרחי במתחמי התחנות וניצול שטחים גובלים להשלמת המערכות הנדרשות.

ה. המקטע הצפוני: ועד גשר ההלכה בצפון. התכנית שמה דגש על חיבוריות בכיוון מזרח מערב תוך התייחסות לאפשרויות לאיחוי רקמות עירוניות, ויצירת מחברים וקשרים בין גבעתיים, רמת גן ותל אביב. חיבוריות בכיוון צפון דרום בדגש על חיבור לפארק הירקון, אוניברסיטת תל אביב ומרכז הירידים. חיבור לכביש התערוכה המוביל לחוף הים ולמוקדי פנאי ונופש סביב נמל תל אביב.

ב. תב"ע מקטע מרכזי

מטרות:

- **מטרתה של התכנית לייצר את התשתית הסטטוטורית** אשר תאפשר הקמת הקירוי מעל כביש האיילון וזאת ע"י קביעת יעודי קרקע מתאימים, היקף שטחי בנייה ("זכויות אויר"), הוראות בינוי, ושלביות ותנאים למימוש הקמת הקירוי, בכלל זה בהתייחס להבטחת תיאום נאות עם המתחמים הגובלים ממזרח וממערב לקירוי. התכנית תשקף את עיקרי תכנית האב לקירוי האיילון כפי שתאושר ותתרגם אותה לשפה תכנונית סטטוטורית.

- יובהר כי **אין בכוונת התכנית לקבוע את אופי הבינוי במתחמים** הגובלים למעט לעניין ההיבטים הנוגעים להשתלבות העתידית עם הקירוי.

- התכנית תיערך **במתכונת של תכנית מתארית עם הוראות של תכנית מפורטת ותאפשר הוצאת היתרי בנייה למימוש פרויקט הקירוי.**

- מסמכי התכנית יכללו, בנוסף **לתקנון ותשריט, נספח בינוי ופיתוח** אשר יהווה מסמך מנחה ברמה העקרונית להקמת הקירוי, בכלל זה למופע פיתוח פני הסיפון. בין היתר, יהווה נספח הבינוי **מסמך מנחה לעניין הממשק העתידי בין הקירוי למתחמי הבינוי** השונים לאורך האיילון, ע"פ המצב הקיים בשטח, וע"פ מצב עתידי במסגרת תכניות בתוקף ותכניות בהליכי קידום. נספח תנועה ו/או נספחים נוספים יצורפו למתואר לעיל, ככל שיתברר צורך בהם ו/או שידרשו ע"י גורמי התכנון במסגרת הליך קידום התכנית.

תכנית אב לקירוי מרחב האיילון - מקטע מרכזי (מגשר ערבי נחל ועד גשר יצחק שדה)

פירוט יעודים/ שימושים:
עיקרו של השטח המקורה ישמש כשטח ציבורי פתוח ירוק ומגונן הכולל מרחבי שיטוט להולכי רגל ומסלולים לרכיבה על אופניים, מוקדי הסעדה פנאי ובידור וכן קיוסקים, ומוסדות ציבור בהקשרים התכנוניים המתאימים. באזורי התפר בין דפנות האיילון לקירוי תבחן קביעת מגרשים עליהם תתאפשר בנייה בהיקף מתון על מנת לייצר ממשק תכנוני מיטבי בין סיפון הקירוי לסביבה האורבנית, בפרט באזורים שהם קיימים הפרשים טופוגרפיים בין מפלס הפיתוח הסופי של הקירוי למפלס הפיתוח הקיים באזורים הגובלים בו.
באזור תחנות הרכבת השלום ויצחק שדה התכנית תאפשר מתן מענה לפרוגרמה התחבורתית והתפעולית של התכנית, בכלל זה השטחים הנדרשים לתפקוד התחנות כמוקדי קישוריות, משמע ביצוע מעבר מרכבת ישראל לאמצעי תחבורה המשלימים את נסיעת הנוסעים ליעדם, בכלל זה אוטובוסים, מוניות וכדומה, ושטחי חנייה ושירות לאוטובוסים ומוניות ולרכב פרטי ודו גלגלי. בתוך תחנות הרכבת ניתן יהיה לשלב שטחי מסחר ופנאי.

זכויות בניה: עבור תחנות ר"י השלום (המורחבת) ויצחק שדה (העתידית)

יעוד	שטח מבונה כולל					
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
דרך משולבת בשצ"פ.	10,000 מ"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	
דרך משולבת במתקני תחבורה.	22,500 מ"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	

מספר קומות: עד 3 קומות, כאשר מפלס הכניסה למבנה יהיה מפלס הפיתוח של הקירוי.

גובה: עד 10 מ' מעל מפלס פני הפיתוח של הקירוי.

תכסית: אומדן היקף שטח הקירוי שימומש הוא בין כ- 70 ל כ- 200 דונם (לא כולל שטחי גשרים קיימים) כאשר ההיקף בפועל מותנה בנסיבות ובאילוצים במסגרת הליכי ההקמה. מוצע לאפשר תכסית של עד כ - 15,000 מ"ר ו7,500 מ"ר בהתאמה לתחנות ר"י השלום ויצחק שדה (משמע שטח בהיקף כפול לשטח הנדרש לצרכים התפעוליים של תחנת השלום במופע הנוכחי שלה). מוצע לאפשר תכסית של עוד כ-10,000 מ"ר, רובם המכריע בשטחי הדופן, וכולם במסגרת מבנים בעלי אופי ציבורי מובהק. בסיכום המפורט לעיל, מוצע לאפשר תכסית בהיקף של עד כ-32,500 מ"ר.

קווי בניין: קווי הבניין של האלמנטים המבניים בתחום הקירוי יקבעו במסגרת אישור תכניות עיצוב אדריכליות על ידי הועדה המקומית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
התכנית תאפשר שיפור ניכר ומשמעותי של הסביבה העירונית הגובלת באיילון, ובתור שכך גם של רמת השירות עבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית ורוכבי האופניים, בפרט בהקשר של איחוי שתי גדות האיילון ויצירת מסלולי גישה חדשים ונוחים ממזרח העיר למרכזה. בנוסף, השיפורים יקבלו ביטוי במסגרת שיפור מערך הקישוריות של תחנות הרכבת ושיפור מערך הנגישות הרגלית אליהם.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים): במסגרת הקו הכחול של התכנית נכללו מתחמים גובלים בשלמותם על מנת להבטיח כי הבנייה החדשה בהם, ובפרט של מפלס הרחוב בגבול האיילון, יתוכננו באופן המשתלב עם פרויקט הקירוי, וזאת לעניין מפלס פני הפיתוח, הקצאת שטחים למעבר תשתיות, בפרט כאלה הנדרשות במסגרת פרויקט הקירוי, קביעת מערך תנועה קוהרנטי ורציף להולכי רגל ורוכבי אופניים ועוד.קירוי

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
היבטי איכות הסביבה נמצאים בהליך תיאום ובדיקה עם גורמי המשרד להגנת הסביבה למטרת אפיון תסקיר אשר יערך בהמשך הליך התכנון. לאור ייחודיותו של הפרויקט.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	אין פירוט	יבחן בהמשך
	מ"ר	אין פירוט	יבחן בהמשך
זכויות בניה לקומה	אחוזים	אין פירוט	יבחן בהמשך
	מ"ר	אין פירוט	יבחן בהמשך
גובה	קומות	אין פירוט	יבחן בהמשך
	מטר	אין פירוט	יבחן בהמשך
תכסית		אין פירוט	יבחן בהמשך
מקומות חניה		אין פירוט	יבחן בהמשך

נספח: סקירת המצב התכנוני בתחום התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
לאשר את תכנית האב.

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 16-0017ב' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
ניר דוד כהן: נותן דברי רקע לקידום התכנון לקירוי האיילון. מפרט כי המתווה לקידום התכנון במסגרתו נערכה תכנית האב כשלב תכנוני מקדים לעריכת תב"ע לקירוי האיילון.
עדנה לרמן: מציגה תוכנית האב.
דורון ספיר: ישנו רעש של הכביש שיוצר תהודה בקירוי איילון. כמו כן זיהום האוויר שנמצא בנתיבי איילון מה גובה הקירוי מפני איילון. איך תתנהל העליה לקירוי?
נתן אלנתן: האם תוכנית כזו לא דורשת שינוי בתוכנית המתאר הארצית לדרכים תמ"א 3.
ראובן לדיאנסקי: מדוע זה בסמכות מחוזית?
אודי כרמלי: זוהי תוכנית אב היא לא סטטוטורית.
ראובן לדיאנסקי: האם יהיה פארק ממשלתי בתוך ת"א? מאחר והבעלות הם של נתיבי איילון. מי יתחזק את הפארק? האם ישנו דו שיח עם הרשויות הגובלות לנו? האם יש השפעה לנחל איילון בהקשר של התכנית. אבקש פירוט על העצים איזה פארק יהיה שם.
כרמלה עוזרי; מה הרוחב המקסימלי?
מלי פולישוק: מה האורך של החלק המתוכנן בשלב הראשון. הפחתת זיהום האויר בתחום התכנית הינה מטרה מהותית. אם עושים כל קטע בנפרד הטיפול בזיהום האוויר הוא רק בהעברת הזיהום הלאה, ביציאה מהקירוי בפתחים רמת הזיהום תהיה יותר גדולה. לכן אני שואלת מה האורך הראשון שהקירוי ייעשה מכיוון. לכן יש ליישם קולטנים שמטהרים את האויר ומפחיתים את הזיהום כפי שעושים בסידני. לשם כך יש צורך בקטעים ארוכים יותר של הקירוי. אלמלא כן בנקודות היציאה מהקירוי תהיה רמת זיהום האוויר גבוהה יותר.
סעיף 5. בדיון על קירוי איילון – אמרתי כי " הפחתת זיהום אוויר בתחום התכנית הינה מטרה מהותית וחשובה ביותר. כפועל יוצא מקביעה זו יש לתכנן את הקירוי כך שניתן יהיה לנקז את האוויר המזוהם ולהעבירו בקולטנים לטיהור האוויר, "
עידן עמית: הפרויקט אמור לאחד את מזרח העיר עם המערב והדפנות יכולות ליצור חומה. כמו כן עצים צריכים בית גידול שמחייב עומק לשורשים וגם חשיפה לאור איך שני הנושאים הללו התבצעו.

אביגדור פרויד: האם הקירוי מתוכנן שלכל אורכו אפשר יהיה ללכת מעל גובה הגשרים הקיימים? בקטע המרכזי אמור להיות גשר עמק ברכה במרכז ובקטע הדרומי אמור להיות גשר יהודית, האם התכנית הגדולה מעכבת או אין קשר רק תיאום בין הדברים?
ניר דוד כהן: איכות הסביבה זיהום אוויר והרעש הוא במוקד מעיינינו ואנחנו נמצאים בשיתוף פעולה מלא עם המשרד לאיכות הסביבה. המשרד מקדם בדיקות משלו ואנחנו נשתמש בתוצאות הבדיקות. רמת זיהום האוויר בהשתנות תמידית ולפי התרחישים מסוימים הצפי שזיהום האוויר ירד בעשרות אחוזים בעקבות מעבר למכוניות שמייצרות זיהום אויר מופחת. בנוסף,
המשרד לאיכות הסביבה מחייב ביצוע בדיקות לניטור רמת זיהום האוויר במסגרת הליכי התכנון לאורך הטוואי של איילון.
ישנם פתרונות רבים לטיפול בזיהום האוויר, חלקם מורכבים מאוד. הטיפול בנושא הזה ייגזר מהמופע של הקירוי, כיצד הקירוי יראה רציף יותר או מקוטע יותר. אפשרות אחת היא לקרות תוך כדי השארת מרחבים פתוחים על מנת לאפשר אוורור טבעי. אפשרות אחרת היא לבנות מתקנים קרובים לקרקע ואפשרות שלישית לבנות ארובות משולבות שיעלו את הזיהום מעל 150 מ' עד 200 מ' מעל פני הקרקע ויפזרו את הזיהום באופן שלא יחזור ויפגע בתושבי העיר. נכון להיום אנחנו רחוקים מהתכנסות להחלטה בנושא הזה עקב המורכבות שלו. יחד עם זאת, מזה מספר שנים, תב"עות שאושרו בתחום מסדרון האיילון כללו הוראות אשר מטרתן להבטיח את האפשרות לבצע בעתיד את התשתיות הנדרשות לטיפול באוויר המזוהם. .
עדנה לרמן: אנחנו מתחברים למפלס של יגאל אלון ורח' בגין - יש התאמות. לדוגמא שכ' מונטפיורי נמוכה ונצטרך לרדת מהמפלס עם הקירוי. לתחנות הרכבת נצטרך לתת פתרונות אחרים תלוי בתכנון שלהם.
גובה הקירוי המקסימלי נטו מהכביש 5.5 מ' כאשר גובה הקונסטרוקציה הוא לא פחות מ2 מ' סה"כ הגובה כ 7.5 מ' מגובה הכביש. הרוחב המקסימלי הוא כ-100 מ' אבל לא קטעים גדולים של הרח' הזה. אורך הפרוייקט במקטע המרכזי הוא בין 1.8 לל2 ק"מ, תלוי איך נגיע לשוליים של הגשרים לכל השלב הראשון .
בנוגע לסמכות מקומית או מחוזית הדבר ייבדק. פארק מטרופוליני – הפארק חורג מגבולות ת"א.
ראובן לדיאנסקי: היה דיון דו שיח עם הרשויות.
עדנה לרמן: היה דיון ראשוני עם הרשויות דרך לשכת התכנון המחוזית. המסילה הרביעית בנוי על נחל איילון אין עוד פתרונות ברורים אם צריך להטות את נחל איילון, עובדים אבל הפתרונות. תחזוקת הפארק כפי שזה נראה יעשה ע"י עיריית ת"א.
אודי כרמלי: עיריית ת"א לומדת את את נושא רישום הבעלויות בשכבות.
עדנה לרמן: הפרויקטים נבנים לאורך גדות האיילון . עצם הקירוי יוצר אפשרות טכנית לעבור מערב למזרח. לדוגמא אנחנו לא מעכבים את בינוי גשר יהודית. המטרה לנצל כל הזדמנות ליצור את המעברים להולכי רגל ואופניים מעבר לגשרים הקיימים ששם יש תנועת רכבים. על הפארק לא תתאפשר בניה למעט דברים קטנים שהם בבעלות עירונית ולמטרות ציבוריות.
אביגדור פרויד: בקשתי תשובה לגבי הגבהים, וענית שההתייחסות שלכם הם לגובה פני הקרקע הטבעי ונקבת ביגאל אלון ובגין, כרגע דיברת על גשר יהודית יהיה נמוך יותר. כלומר שהליכה בפארק רגלית מדרום לצפון והפוך היא לא תהיה רציפה. אנחנו מדברים על פארקים עירוניים קטועים לא רצף אחד עירוני ארוך זהו שינוי מהותי.
עדנה לרמן: המטרה היא ליצור בעתיד פיתוח רציף אשר יאפשר הליכה מפארק בגין בדרום לפארק הירקון בצפון וכן ליצור מעברים וחיבורים רבים ונוחים בין האזורים מזרח למערב האיילון. .
שחר צור- אדריכל הנוף של צוות התכנון של קירוי האיילון: מהותו של הפרויקט יצירת פארק מעל קירוי האיילון, משמע הפארק יהיה גג ירוק. המטרה היא לשים עצים גדולים רחבי עלים ועתירי עלווה וצל. בתי הגידול הנדרשים לשם כך הם גדולים ויש להם משקל רב, ולכן הדבר יקבל תשומת לב תכנונית מתאימה במסגרת התכנון הקונסטרוקטיבי של הקירוי. .
ראובן לדיאנסקי: גם היום אפשר לחשב עומסי משקל שיכול הגשר לשאת ומתוך זה לעשות חישוב כמה אדמה כמה צמחיה.
שחר צור: החישוב עדין לא נעשה מאחר וכל נקודות הנחיתה עדין לא נקבעו שכן אלה יעשו בהמשך כאשר יצורפו יועצים נוספים לצוות התכנון, בכלל זה היועצים הרלבנטיים לעניין זה. בכל מקרה, על מנת שהעצים שינטעו מעל הקירוי יצליחו, יהיה צורך לספק להם בית גידול איכותי עם נפח גדול למערכת השורשים שלהם. לגבי החשש כי ההצללת המבנים בדופן האיילון תפגע בתנאי הגידול של העצים, עצים צריכים כ-6 שעות של אור שמש ישיר ולכן לא צפויה כל בעיה בהקשר זה.

הועדה מחליטה:
לאשר פה אחד את תוכנית האב.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, איתי פנקס ארד

מסמך מדיניות לקירוי האיילון

מסמך זה מהווה עדכון לתכנית האב "חזון האיילון":

מיקום: המקטע המרכזי של האיילון, באורך של כ- 2.5 ק"מ, בחלק שבין מחלף ארלוזורוב לבין גשר השלושה.
מסמך המדיניות מתייחס הן ל"רצועת האיילון" - כביש 20 – נתיבי איילון, תחום המסילות של רכבת ישראל ואפיק הניקוז של תעלת האיילון והן לרצועת המגרשים הצמודה לרצועת האיילון, וזאת, על מנת לייצר ממשק ראוי ויעיל בין הקירוי – פארק האיילון, לבין סביבתו.
תחום התכנית אינו כולל את מוקדי התחבורה השלום ויצחק שדה הנכללים בתכניות אחרות.

שטח המדיניות: תחום המדיניות צומצם לכ-760 דונם.

מצב תכנוני מוצע:

קירוי האיילון הינו פרוייקט תכנוני מורכב ורב היקף. הבדיקות שנערכו בשנים האחרונות לבחינת אפשרויות מימושו של הקירוי העלו כי בחלקה הגדול של רצועת האיילון קיימים חסמים למימוש הקירוי. צפוי כי חסמים אלו יעלמו או ימותנו בעתיד, וכי בטווח הארוך יפתחו הזדמנויות למימוש הדרגתי של הקירוי. מסמך המדיניות פועל למימושו ההדרגתי של הקירוי –

- באמצעות **זיהוי האפשרויות הקיימות כיום** והמלצות למימושן;
- באמצעות **שימור התנאים למימוש אפשרויות עתידיות**, והצבעה על הזדמנויות שיפתחו בעתיד;
- ובאמצעות **הגדרת עקרונות תכנוניים** אשר יאפשרו ליצור בהדרגה, מאוסף מתחמי קירוי בדידים, מרחב קירוי רציף השומר על לכידות תפקודית וויזואלית.

בטווח הקצר– בו האפשרויות לביסוס מתחמי קירוי הן נקודתיות – מומלץ לתכנן ולממש קירוי במקומות בהם קיימת האפשרות, ולשמר את האפשרות לביסוס קירוי עתידי בדפנות רצועת האיילון.
בנוסף, מומלץ לקדם ולשפר את הנגישות והקישוריות להולכי רגל ולהולכי אופניים בתחום רצועת האיילון – גם רציפות התנועה בדפנות רצועת האיילון בכיוון צפון-דרום (פיתוח טיילות דופן), וגם עיבוי הקשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים בכיוון מזרח-מערב (גשרים להולכי רגל), מעבר לרצועת האיילון.
מימוש ההמלצות יהווה צעד ראשון לשינוי תפיסתי ותפקודי של רצועת האיילון: משסע במרקם העירוני, למרחב הליכה ושהיה פתוח, הנדרש מאוד בסביבה העירונית האינטנסיבית המקיפה אותו.

בטווח הארוך מומלצת בחינה עיתית של אפשרויות חדשות שיווצרו לביסוס הקירוי, המשך התיאום עם גופי התשתית ברצועת האיילון, וניצול הזדמנויות שיפתחו עם התחדשותה ההדרגתית של הסביבה הבנויה סביב רצועת האיילון לבניית מקטעי קירוי ולחיבורם למרחב קוהרנטי.

מטרות עיקריות:
1. יצירת מרחב עירוני ציבורי חדש – פארק לינארי התופר את מרכזי הפעילות לאורך ציר תנועות רכות בכוון צפון דרום
2. איחוי הרקמה העירונית משני צידי האיילון - חיזוק הנגישות ופיתוח מערך קשרים בכוון מזרח ומערב בדגש על הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
3. עיצוב שערי הכניסה הראשיים למרחב גלעין המטרופולין הסובב את רצועת האיילון.
4. חיזוק מוקדי התחבורה המשולבים, הנגישות אליהם וקישורם למוקדי הפעילות.
5. יצירת דופן עירונית פעילה - חזית הבינוי הפונה לפארק כדופן פעילה הכוללת שימושי מסחר, פנאי ושימושים ציבוריים.

עיקרי ההמלצות במסמך:

שמירה על אפשרות ביסוס הקירוי בדפנות האיילון:

1. הטמעת הוראות בתקנוני תכניות מפורטות שיקודמו במגרשים גובלים לרצועת האיילון.
2. בחינה עתית של מתחמים בהם לא קיימת היום אפשרות ביסוס בדפנות – ליצירת הזדמנות עם התחדשות וקידום תכניות חדשות.

פיתוח מרחב ציבורי פתוח לאורך דפנות האיילון:

1. הגדרת קוי בנין וחזית פעילה כלפי רצועת האיילון בתכניות ומסמכי מדיניות שיוכנו לשכונות גובלות.
2. עדכון תשריט תכנית המתאר העירונית לסימון ציר ירוק: טיילת דופן האיילון במקום הצירים הירוקים המטרופולינים המסומנים בדופן האיילון, והגדרתה בתקנון התכנית.
3. תיאום בין תכניות מפורטות המקודמות במגרשים הגובלים, לאיגום תשתיות ולוגיסטיקה כדי למזער את ההפרעה לרצף המעבר בחזית הפונה לאיילון.
4. פיתוח הדרגתי של עורקים ירוקים (מעברים אקולוגיים צרים) בדפנות האיילון.

פעולה בערוצים מקבילים לניצול הזדמנויות במצב הקיים:

1. קידום תכניות במסלול ות"ל למקטעי קירוי: הרחבת גשר ערבי נחל וגשר מוזס.
2. קידום תכנון חמישה גשרים נוספים להולכי רגל מעל לרצועת האיילון במסגרת תוכנית בסמכות מחוזית
3. בחינת הסדרי התנועה בגשרים קיימים לשיפור ההליכתיות ולתיעדוף תנועות רכות.
4. תכנון צירים ירוקים מזרח-מערב העוברים בגשרים להולכי רגל, לניצול מלא של הגשרים במערכת השלד הירוק העירוני.

שיטת ואפשרויות הביסוס:

1. בחירה בחלופת מערכת נושאת אנכית – הכוללת ניצבי קצה מבוססים בדפנות וניצבי ביניים– כחלופה המועדפת לביסוס הקירוי.
2. הגדרת אפשרויות לביסוס קירוי חלקי או קירוי מלא בעתיד במקטעים השונים – תשריט מתווה הקירוי.
3. במקומות בהם לא צפוי שיתאפשר מימוש הקירוי בעתיד – מומלץ לשמור על רציפות המעבר באמצעות חיבור גישרי בין מקטעי הקירוי.

פיתוח מרחב גג האיילון כמרחב ציבורי לכיד ופתוח:

1. שמירה על רציפות התנועה צפון דרום ועל לכידות מתחם הקירוי באמצעות הטמעת תוואי טיילת הפארק, המוגדר בתשריט הקירוי, בתכניות שיוכנו למתחמי קירוי.
2. תיאום בין תכניות למתחמי קירוי – להגדרת מיקום, רוחב ואופי הטיילת באופן שיאפשר את רצף המעבר בין המתחמים.
3. פיתוח של חיבורים בין מרחב האיילון ובפרט הטיילת, ובין מערכת הצירים הירוקים העירונית והמטרופולינית.
4. פיתוח חיבורים בין צירי התנועות הרכות לאורך (צפון-דרום) מקטעי הקירוי, ובמעברים (מערב-מזרח) ובין המתח"מים המתוכננים לאורך רצועת האיילון.

כלים למימוש התכנית:

שילוב ותיאום בין מסלולי תכנון שונים:

1. **קידום מקטעי קירוי במסלול ות"ל**:
   א. מקטע צמוד לגשר ערבי נחל.
   ב. הרחבת גשר מוזס.

2. **תכנון גשרים בסמכות מחוזית**:
   א. באזור הזרוע הצפונית של המע"ר.
   ב. באזור בצרון/מונטיפיורי.

3. **הטמעת עקרונות במסמכי מדיניות**:
   א. מסמכים שיוכנו לשכונות גובלות.

המלצות למקטעי הקירוי:

חלוקת תחום הקירוי למקטעי תכנון מתבססת על הבחנת אזורים אורבניים שונים לאורכו. כל מקטע מייצג אופי ואינטנסיביות שונה של פעילות משתמשים ופיתוח עירוני– כמו גם גם נושאים יחודיים הדורשים התייחסות תכנונית ממוקדת. החלוקה מתחשבת בפיתוח הצפוי לאורך האיילון במקטעים השונים, בתחומי ההשפעה של מתח"מים ובכניסות וגשרים קיימים ומתוכננים.

מקטע יגאל אלון צפון (נחלת יצחק – מע"ר צפוני)

מיקום: מרחוב ערבי נחל (גשר שיפמן) עד גשר עמק ברכה

מצב קיים: המקטע גובל בכניסה ראשית למרכז העיר תל אביב יפו ממערב ולאזור שכונת נחלת יצחק ממזרח.

אורך המקטע כ-500 מ' והוא כולל את רצועת האיילון ופארק האיילון מעליה משתרע בין גשר שיפמן בצפון ועד מדרום לגשר עמק ברכה, בצמוד לגבול האיילון במזרח ובמערב. גובל בצפון במתחם ארלוזרוב– האב תחבורתי עתידי ותחנת רכבת סבידור בהווה - וסמוך למעבר קווי רק"ל ומטרו עתידיים. מצפון מערב למקטע נמצא פארק וולבסקי. משני צדי רצועת האיילון קיימים ונמצאים בשלבי תכנון, פיתוח והקמה שימושים אינטנסיביים מעורבים של תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים.

מצב תכנוני מוצע:

קירוי עתידי צמוד לדופן המזרחית המשתרע עד לרצועת הנחל וגישור בין משטח הקירוי לבין טיילת עירונית בדופן המערבית. לאור הפיתוח החדש והאינטסיבי בדופן המערבית (אזור המע"ר הצפוני) – לא ניתן יהיה לבסס קירוי בדופן זו למעט השענה של קשרים נקודתיים. בדופן המזרחית ניתן יהיה להשעין את הקירוי העתידי על הדופן בהתאם לשלבי קידום תכניות ופיתוח באזור זה.
רציפות תחום הקירוי בדופן המזרחי שיוקם בהדרגה תובטח באמצעות הטמעת **הטיילת המרכזית בלב פארק גג האיילון**, אשר תעבור לאורך תחום הקירוי, תייצר עיצוב אחיד המחבר את מתחמי הקירוי, תבטיח את רציפות התנועות צפון-דרום, ותלווה בפיתוח נופי אטרקטיבי.
טיילות לאורך הדפנות המזרחית והמערבית תיצורנה במקטע זה – עוד לפני הגשמת מלא תחום הקירוי - מרחב ציבורי פתוח לינארי ורציף משני עברי רצועת האיילון. מבנים לאורך הדפנות יפנו חזיתות פעילות שיהנו מהמרחב הציבורי הפתוח והתנועה לאורכו.

סיכום ההמלצות למקטע:

	שמירת אפשרויות בדפנות	מיקום החיבורים	שמירה על רציפות
נושא	**שמירת רצועת ביסוס בדופן המזרחית**	**יצירת שני מחברים לגשרים להולכי רגל בכיוון מזרח מערב בין ערבי נחל ועמק ברכה**	**פיתוח טיילת רציפה בדופן המערבית**
המלצות	יש לשלב הנחיות לתכניות מפורטות שיוכנו/בהכנה במגרשים הגובלים.	יש לפעול להטמעת המחברים בתכנית המחוזית 507-07688333 המקודמת לגשרים ומעברים לרוכבי אופניים והולכי רגל.	פיתוח טיילת זרוע המע"ר הצפוני (בביצוע) בהמשך : בחינת אפשרות המשך דרומה.
נושא	**שמירת רצועת ביסוס בדופן המערבית**	**הרחבת גשר שיפמן**	**פיתוח טיילת רציפה בדופן המזרחית**
המלצות	יש לשלב הנחיות בתכנית מפורטת בהכנה כגון תכניות בחלקה 88 בגוש 7106.	תכנית תשתית לאומית להרחבת הגשר (תת"ל 132)	יש לשלב הנחיית מדיניות לפיתוח הטיילת וליצירת חיבורים לתנועות רכות ממנה לרחוב יגאל אלון בתכניות חדשות הגובלות ברצועת האיילון.
		המשך חיבורים מזרח מערב מעבר לדרך בגין ויגאל אלון	
		מתן עדיפות להולכי רגל במעברי חצייה מעבר לדרך בגין ויגאל אלון בהמשך למחברים ברצועת האיילון.	

מקטע מוזס

מיקום: מהגבול הדרומי של גשר עמק ברכה ועד לגבול הצפוני של מתח"ם השלום.

מצב קיים: המקטע, באורך 280 מ', ממשיך מדרום את מרחב הקירוי המלווה את גשר עמק ברכה ונושק למתחם השלום – האב תחבורתי ראשי וכניסה משמעותית אל מרכז הפעילות המטרופוליני ואזורי הפעילות העיקריים של תל אביב יפו. במקטע זה מתפתחים משני עברי רצועת האיילון פרוייקטים עתירי פעילות ומשתמשים.

מצב תכנוני מוצע:
המרחב הציבורי המתוכנן כחלק מקירוי האיילון מאפשר חיבורים בין מוקדי הפעילות הסובבים, ובין מרכזי הסעת ההמונים הקיימים והמתוכננים במקטע: תחנת השלום מדרום לו, **תחנת הקו האדום של הרק"ל** המתחברת אליה דרך מרכז עזריאלי, **וכניסות לתחנת המטרו** המתוכננת ממזרח לאיילון ברחוב יגאל אלון.
במקטע זה קיימות אפשרויות לקירוי בין הדופן המזרחית למערבית במסגרת הפרויקטים המוקמים כיום – ידיעות אחרונות עזריאלי, מרחב טרה ואגד. במרחב תכנון אגיש רבד הבינוי הקיים אינו מאפשר ביסוס בדופן האיילון. בתכנון עתידי ניתן לכלול רצועת ביסוס ברוחב הנדרש.
במקטע זה תתפתל הטיילת המרכזית המאחדת את מתחמי הקירוי בהתאם לאפשרויות בנית המתחמים, החל מצפון בהמשך למתחם הקירוי הצמוד לגשר עמק ברכה - ועד למרכז התחבורה השלום מדרום. יש לשמור על רצף תנועות רכות שהמתחבר עם הטיילת במקטע המע"ר הצפוני. הטיילת תחצה את רחוב מוזס במפלס הרחוב תוך מתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. מומלץ לפתח את גשר מוזס כרחוב הליכתי עם שדרת עצים משני צדיו ולסמן ציר ירוק הממשיך אותו מזרח ומערב.

סיכום ההמלצות למקטע:

	הזדמנויות לביסוס הקירוי	עיבוי חיבורים מזרח-מערב	רציפות צפון-דרום
נושא	**שמירת רצועת ביסוס במגרשים הממוקמים צפונית לגשר מוזס**	**הרחבת ופיתוח "שדרת מוזס"**	**טיילת בדופן המערבית**
המלצות	שילוב הנחיות לתכניות מפורטות עתידיות במגרשים הגובלים.	סימון ציר ירוק מזרח-מערב בהמשך לגשר מוזס. שינוי חתך הרחוב בגשר להרחבת הרצועות לתנועות רכות ולשיפור התנאים עבורן.	מימוש טיילת דופן צפונית ודרומית לגשר מוזס. בחינת אפשרות להמשך הטיילת דרומית עד למתח"ם השלום, על ידי הרחבת הדופן.
נושא	**קידום מתחם קירוי דרומית לגשר מוזס**	**יצירת רשת צפופה של מעברים להולכי רגל**	**טיילת בדופן המזרחית**
המלצות	קידום תכנית תשתית לאומית להרחבת גשר מוזס (תת"ל 132).	שילוב מעברים להולכי רגל במגרשים גובלים – תיאום עם תכניות מקודמות.	מימוש טיילת דרומית לגשר מוזס. בחינת אפשרות להמשך הטיילת צפונית לגשר מוזס – הרחבת המעבר הקיים – עד להתחדשות המתחם.

מקטע ביצרון – יהודית

מיקום : בין הרחובות תובל ואיסרליש ועד הרחובות קרמנצקי ותושיה.

מצב קיים: המקטע, באורך 720 מ', כולל בדופן המזרחית אזור תעסוקה מטרופוליני צומח המתוכנן להתעצם סביב מערכות הסעת המונים ממזרח לרחוב יגאל אלון, ובדופן המערבית את רצועת המגרשים הגובלים בשכונת מונטיפיורי - אזור תעסוקה מתפתח ואזור לשימור מרקמי, ובעורפו שרונה, מוקד פעילות עירוני מתעצם.
שכונות המגורים במזרח ובמערב – ביצרון ומונטיפיורי – סובלות כיום מהנתק שיוצרת רצועת האיילון, וההשלכות על תפקוד ורצף הפעילויות העירוניות בשתי הדפנות בולטות במיוחד במקטע זה.

מצב תכנוני מוצע:
בדיקה מקדמית של המקטע מצאה כי אין אפשרות לביסוס קירוי פרט לגישור נקודתי. בדופן המזרחית יש הפרשי גובה משמעותיים בין הדופן למפלס קירוי שנקבע מעל לחישמול המסילה, ואילו בדופן המערבית קיימת פרצליה של חלקות קטנות – הנדרשת לשימור המרקם העירוני - על דופן האיילון.
ההזדמנות לקידום קירוי הנשען על הדופן המזרחית במקטע זה תהיה בהרחבת הדופן המערבית של רחוב יגאל אלון ליצירת קירוי חלקי. תכנון עתידי מפורט של מתחמי הקירוי חייב יהיה להקדיש תשומת לב לאתגר הפרשי הגבהים על מנת לוודא כי מופע הקירוי משתי הדפנות לא יפריע לקשר הויזואלי מעברי האיילון, וכי לא יווצרו קירות בדופן רחוב יגאל אלון.
ההזדמנות לקידום קירוי הנשען על הדופן המערבית במתחם זה תיווצר רק עם פתרון קונסטרוקציה לביסוס שיסתפק ברצועה צרה מ-7 מ'. אם יתאפשר בעתיד ביסוס בדופן המערבית, נדרשת תשומת לב בתכנון הקירוי לפתרון הפרשי הגבהים וליצירת מופע סביר כלפי הדופן והמבנים שעליה. תנאי לקירוי במקטע זה הינו מרווח מספיק בדופן שיאפשר עליה מתונה כלפי מפלס הקירוי.
פרט להקמת מקטעי קירוי, מומלץ להוסיף במקטע גשרים להולכי רגל בהמשך לרחובות איסרליש, ישראל בק ותושיה, ולממש את טיילות הדופן בהתאם למסמכי מדיניות קיימים. מומלץ גם לבחון הרחבה נקודתית של המרחב הציבורי בדופן המערבית ("מרפסות תצפית"), ולעבות את רשתות המעברים להולכי הרגל בשכונות הגובלות, כדי לנצל במידה מרבית את הגשרים החדשים.

סיכום ההמלצות למקטע:

	הזדמנויות לביסוס הקירוי	עיבוי חיבורים מזרח-מערב	רציפות צפון-דרום
נושא	**שמירת רצועת ביסוס במגרשים גובלים - דופן מזרחית**	**הקמת גשרים לתנועת רכות**	**פיתוח טיילת – דופן מערבית**
המלצות	תיאום עם תכניות פיתוח במגרשים יגאל אלון לשמירה על אפשרות הביסוס בדופן.	תכנון ומימוש גשרים בהמשך לרחובות איסרליש, ישראל בק ותושיה במסגרת תכנית מקודמת בסמכות מחוזית.	הכנת תכנית מפורטת לטיילת בדופן המערבי (שכונת מונטיפיורי) לפי הנחיות תכנית האב לשכונה.
נושא	**שמירת רצועת ביסוס במגרשים גובלים - דופן מערבית**	**תנועה המשכית וקישוריות בין שכונות המגורים ממזרח וממערב לאיילון**	**פיתוח טיילת – דופן מזרחית**
המלצות	תיאום פרטני עם תכניות שיקודמו במגרשים גובלים לשמירת רצועת ביסוס בהתאם לגודל המגרש, למצב במגרשים שכנים, ולאפשרות הפיתוח וההרחבה בשטח שבין המגרש ובין תחום הדרך של נתיבי אילון.	מדיניות להעדפת תנועות רכות ברחובות מזרח-מערב מתחברים לגשרים המתוכננים מעל לאיילון. תוספת צירים ירוקים מזרחית ומערבית לגשרים להולכי רגל, ומתיחתם עד לצירים הירוקים צפון-דרום המקבילים לרצועת האיילון.	פיתוח טיילת בדופן המזרחי בהתאם לפרויקט "הטרסה" במסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון. תכנית מפורטת שתוכן למתחמי קירוי במקטע זה תכלול חיבור קונזולי להבטחת רצף התנועה בין המתחמים.

מקטע גשר השלושה

מיקום: בין רחוב בית עובד ועד לרחוב ריב"ל.

מצב תכנוני קיים: המתחם משיק מדרום לרחוב ולמחלף לה גארדיה, המהווה כיום מוקד לפיתוח אינטנסיבי עסקי, התחדשות עירונית למגורים ומוקד לתחבורה ציבורית.
במוקד המתחם פרויקט גשר השלושה העתיד לחבר בין רחוב השלושה לבין רחוב הרכב, ומלווה במקטע קירוי פתוח ברוחב של כ-20 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

א- מימוש גשר השלושה.
ב- שמירת מעבר צפון-דרום במתח"ם יצחק שדה.
ג- באם לא יתוכנן מתח"ם – בחינת היתכנות למקטע קירוי צמוד לגשר יצחק שדה – תאום עם תכנית מתחם הסינרמה.
ד- טיילות דופן בין גשר השלושה למתח"ם.
ה- ביסוס קירוי וטיילת דופן במסגרת התחדשות מדרום לגשר.

סיכום ההמלצות למקטע:

	הזדמנויות לביסוס הקירוי	עיבוי חיבורים מזרח-מערב	רציפות צפון-דרום
נושא	**מקטע קירוי בצמידות לגשר השלושה**	**ציר ירוק מזרח-מערב**	**קידום טיילות דופן במקטע**
המלצות	קידום תכנית להקמת מקטע קירוי.	תכנון ציר ירוק העובר בגשר השלושה והטמעתו במערכת הצירים הירוקים.	פיתוח טיילות הדופן במקטע, תוך התייחסות למחבר עם ציר מזרח-מערב בגשר השלושה.
			תיאום בין תכנון מתח"ם יצחק שדה, תכנון טיילות הדופן ותכנון מקטע הקירוי לשמירה על רציפות תנועה דרך ואל המתח"ם.

שימור אפשרויות קיימות: הטמעת הוראות בתקנוני תכניות במגרשים גובלים:

הוראות להטמעה בתקנוני תכניות מפורטות שיוכנו במגרשים הגובלים ברצועת האיילון, לשימור אפשרות ביסוס הקירוי:

תחום הנחיות מיוחדות – מיועד לשמירת רצועת ביסוס ויצירת מרחב ציבורי
תכניות מפורטות שיוכנו למגרשים גובלים לרצועת האיילון יסמנו תחום "הנחיות מיוחדות" ברוחב של 7 מ' לפחות, לאורך כל הממשק של התכנית עם רצועת האיילון על פי סימונה בתוכנית תא/1205 (להלן: "תחום ההנחיות המיוחדות").

בתקנון התכנית יוטמעו השימושים וההוראות לגבי תחום ההנחיות המפורטות להלן:

שימושים:

א. במפלס הקרקע:

א) מרחב ציבורי פתוח הכולל שבילי הליכה, שביל אופניים, טיילת, גינון, מתקני הצללה מתקני משחקים וריהוט רחוב וכל הנדרש לפיתוח אטרקטיבי של מרחב הציבורי.

ב) אמצעי התחברות למפלסי הקירוי ו/או הגישור, וכל הנדרש להבטחת הגישור ו/או הקירוי ולהסדרת היבטים סביבתיים, כולל יציאות מילוט, פירים וכדומה.

ב. בתת הקרקע:

תשתיות ומבנים הנדסיים הדרושים לביסוס הקירוי/גישור, תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך הקירוי/גישור.

ג. לא יותרו בתחום ההנחיות המיוחדות שימושים פרט לשימושים המפורטים לעיל.

ד. בתחום המגרש הגובל ברצועת האיילון תובטח אפשרות השענה של הרחבה קונזולית של המרחב הציבורי מעל לאיילון ברוחב של 5 מ'.

הוראות בינוי:

א) בתחום "הנחיות מיוחדות" במפלס הקרקע תהיה טיילת, שביל לרוכבי אופניים ושדרת עצים כפולה, כולל התנאים להבטחת נטיעתם של עצים בוגרים.

ב) הטיילת ושביל האופניים יהיו רציפים לכל אורך תחום ההנחיות המיוחדות, כולל הבטחת חיבורם ושמירת רציפותם עם טיילות ושבילי אופניים במגרשים הגובלים.

הוראות - תנאים למתן היתר בניה:

ג) תנאי להוצאת היתר בניה הינו רישום של זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע, וזיקת הנאה המאפשרת ביצוע עבודות תשתית וביסוס בתת הקרקע כולל

גישה לתחזוקת השטח ולתחזוקת התשתיות בכל תחום ההנחיות המיוחדות במפלס הקרקע ובתת הקרקע.

ד) אופן הקמתם, רישומם ואחזקתם של התשתיות והמתקנים ההנדסיים שיוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, יקבעו בהסכם מול עיריית ת"א-יפו.

תחום המגרש שאינו כלול בתחום הנחיות מיוחדות

שימושים:

כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות.

הוראות – קוי בנין:

א) קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון במפלס הקרקע ועד לגובה 9 מ' ממפלס הכניסה הקובע, יהיו 5 מ' מקו תחום הנחיות מיוחדות וסך הכל במרחק שלא יפחת מ-12 מ'.

ב) כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בתת הקרקע ובגובה שמעל 9 מ' ממפלס הכניסה הקובע, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מ'.

ג) כל קוי הבנין לכיוון רצועת האיילון בגובה שמעל 9 מ' ממפלס הכניסה הקובע, יהיו במרחק שלא יפחת מ-7 מ'.

הוראות בינוי:

א) חזית הבנין בקומת הקרקע הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים.

ב) לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כניסות לחניות ולשירותים ודרכי שירות בחזית הפונה אל האיילון.

ג) מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי לעת הקמת הקירוי. באופן שייצור חיבור ומרחב ציבורי רציף עם הגישור ו/או מרחב הקירוי.

הוראות - תנאים למתן היתר בניה:

א) לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תירשם זיקת הנאה למעבר חופשי של הציבור בחזית הפונה לדופן האיילון במפלס קומת הקרקע ובתת הקרקע לשימושים הנדסיים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה לאשר את עדכון המדיניות.

בישיבתה מספר 21-0022ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עדכון המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק ומיטל להבי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה ארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות

מיקום: בתחום העיר תל אביב-יפו ובגבול גבעתיים, שני גשרים מעל האיילון במקטע שבין תחנת רכבת ארלוזורוב לתחנת רכבת השלום: שטחים מצפון ומדרום לגשר מוזס, ושטחים מצפון ומדרום לגשר שיפמן (כולל רצועות של עד 7 מטר בדפנות מזרח-מערב), מעל נתיבי איילון.

כתובת:
- גשר מוזס יהודה ונח (בין רחוב נחלת יצחק ממזרח ורחוב מוזס יהודה ונח במערב).
- גשר שיפמן (בין רחוב ערבי נחל במזרח לרחוב פרשת דרכים במערב);

גושים וחלקות בתכנית:

מתחם צפוני – הרחבת גשר שיפמן:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמון	מספרי חלקות בחלקן
6110	רשום	חלק	384	357,383,403,405,406,411,416
7105	רשום	חלק	125,163,164	143,145,158,160,161,165
7110	רשום	חלק		2,327,367

מתחם דרומי – הרחבת גשר מוזס:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמון	מספרי חלקות בחלקן
7093	רשום	חלק	195,309	196,266,308,507,530,536
7106	רשום	חלק	37,38,40,43,87,84	39,41,42,45,50,51,77,81,88

שטח התכנית: קו כחול צפוני – גשר שיפמן כ- 15 דונם; קו כחול דרומי – גשר מוזס כ- 24 דונם.

מתכנן:
- אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו
- אגף תכנון אסטרטגי, חטיבת תכנון אב, חברת נתיבי איילון

- מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים – עורכי התכנית
- וקסמן גוברין גבע בע"מ – ניהול הפרויקט
- סטודיו צורא – אדריכלות נוף
- ירון-שמעוני-שחם – קונסטרוקציה
- לשם שפר איכות סביבה – איכות סביבה
- אמי מתום מהנדסים ויועצים – תכנון תחבורה
- סירקין בוכנר קורננברג – ניקוז
- גבריאל לוטן מהנדסים – תיאום הנדסי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו וחברת נתיבי איילון.

בעלות: עיריית תל אביב – יפו, מדינת ישראל, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

א. <u>גשר מוזס</u>

גשר נח ויהודה מוזס הינו גשר מעל רצועת האיילון המחבר בין רחוב נחלת יצחק בשכונת נחלת יצחק במזרח העיר ת"א-יפו ובין רחוב מוזס במע"ר הצפוני במערב העיר. באזור מתוכננים בצדו המזרחי מרחב תכנון טרה ובצדו המערבי מגדל עזריאלי ידיעות אחרונות. מבנים קיימים: מגדלי עזריאלי ומגדלי תעסוקה רבים באזור (כגון TOHA ברחוב תוצרת הארץ ומגדלים במע"ר הצפוני כגון מגדל הצעירים), למרכז שרונה והקריה. הגשר נמצא מצפון לגשר השלום ותחנת הרכבת השלום, ממערב לרחוב יגאל אלון בנחלת יצחק בו מתוכננות תחנות קווי מטרו M1 ו- M2, וממזרח לקו האדום של הרק"ל בדרך בגין.

רוחב הגשר הקיים כ- 21 מ'. רוחב המדרכה הקיימת בצדו הדרומי של הגשר הינו כ 1.80 מ' בלבד, עם נתיב לכל כיוון לרכב.

ב. <u>גשר שיפמן</u>

גשר שיפמן הינו גשר מעל רצועת האיילון במע"ר הצפוני של ת"א-יפו המחבר בין חלקה המערבי של העיר גבעתיים לת"א-יפו; בין רחוב ערבי נחל במזרח לרחוב על פרשת דרכים במערב. הגשר מקשר בין תחנת הרכבת סבידור-מרכז לדופן המזרחית של המע"ר, לגבעתיים ולשכונות המגורים ממזרח לאיילון. בקרבת הגשר תחנת רכבת סבידור-מרכז, תחנת הקו האדום של הרק"ל ותחנת קו מטרו M1 המתוכנן. הגשר המורחב יאפשר גם חיבור לטיילת המתוכננת בצדו המערבי של האיילון – בתחום המע"ר הצפוני.

בדפנות האיילון במקטע זה – תכנון ופיתוח מעורב שימושים בבנייה מגדלית: התכנון באזור כולל מבנים המהווים חלק מהמע"ר בדופן יגאל אלון (מגדל החלבן ומגדל תע"ש על פרשת דרכים בצדו המזרחי) וכן מתחם סי.טי. (ביונד) בתחום גבעתיים (מצפון לרח' ערבי נחל), ובצדו המערבי פרויקט מגדלי הצעירים המשתייכים למע"ר הצפוני.

רוחב הגשר הקיים כ- 35 מ'. רוחב המדרכה הקיימת להולכי הרגל בצדו הדרומי הינו כ 1.80 מ' בלבד, ישנו נתיב לכיוון לרכב.

ג. **<u>מגדל ידיעות אחרונות (עזריאלי הספירלה)</u>**

מגדל תעסוקה, מגורים תיירות ומסחר, בשטח כ-96 אלף מ"ר עילי ובגובה כ-90 קומות. בביצוע חפירה, דיפון ומרתפים.

ד. **<u>סי.טי. גבעתיים (תדהר)</u>**

בתחום מע"ר העיר גבעתיים, תכנית לשימושי תעסוקה, מגורים מסחר ותיירות, בשטח כולל כ-130 אלף מ"ר עילי, הכוללת שני מגדלים – מגדל תעסוקה בגובה בגובה כ-83 קומות ומגדל מגורים בגובה כ-50 קומות. בביצוע חפירה, דיפון ומרתפים.

מדיניות קיימת:

- **דו"ח לקירוי איילון (2006)** – בעריכת אדר' יהודה פתאל, משרד אדריכלים פרחי-צפריר ונוספים עבור חברת נתיבי איילון.
- **בדיקת היתכנות לקירוי האיילון (2016-2011)** – נערכה על ידי חברת ענבל בעבור חברת נתיבי איילון. צוות בדיקת ההיתכנות הציע לקדם בשלב הראשון ובכפוף למועד המימוש וזמינות המקטע, תכנית לקירוי רצועת האיילון במקטעים שבין מחלף ארלוזורוב לבין גשר יצחק שדה (להוציא גשר השלום).
- **תא/9068 – תכנית אב קירוי האיילון – "חזון האיילון" (2016)** - אושרה בוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו בישיבה מספר 16-0017ב' מיום 13.07.2016 – החלטה מספר 5.
- **תא/4385 "פארק האיילון" (2016)** – קידום תכנית מפורטת ע"י עיריית תל אביב-יפו במרחב שבין גשר שיפמן ועד גשר השלושה, אשר נעצרה בשלב זה. תובנות התכנון הוטמעו במסמך המדיניות לקירוי האיילון.
- **מסמך מדיניות לקירוי האיילון (2021) – עדכון תא/9068** - בעריכת משרד לרמן אדריכלים ונוספים עבור עיריית ת"א-יפו – אושר בוועדת היגוי ולקראת דיון בוועדה המקומית (11/2021). מתבסס על מיפוי האתגרים וההזדמנויות להקמת קירוי רציף, ומבחין בין פעולות להבטחת הקירוי בטווח הקצר לבין פעולות אשר ידרשו למימוש החזון בטווח הארוך.
  הבנת המשמעויות, האתגרים והחסמים ההנדסיים והסטטוטוריים לקירוי במלואו, הובילו להצעה לקדם בטווח הקצר והמיידי ראשית את תכנון הרחבות הגשרים הקיימים ברי המימוש.

  בחירת הגשרים להרחבה במסגרת תת"ל 132 מתבססת על עבודות קודמות שנערכו במרחב ובפרט קידום תכנית תא/4385 והמלצות מסמך המדיניות לקירוי האיילון ומתממשקת עם מגמות התכנון והפיתוח במרחב האיילון.

  קידום תכנון להרחבת גשרים נוספים ו/או קירוי ייבחן במסגרת תכניות עתידיות.

<u>תא/9068 – תכנית אב קירוי האיילון – "חזון האיילון":</u>

תכנית האב נערכה ביוזמת הוועדה המקומית ע"י משרד לרמן אדריכלים ומתכנני ערים. התכנית גיבשה מדיניות כוללת למרחב האיילון תוך ראייה עתידית ורב-תחומית של כיווני ההתפתחות של מטרופולין תל אביב.

תכנית האב מציעה חלוקה לאזורים:

- **מקטע צפוני** – מגשר ערבי נחל ועד גשר ההלכה בצפון.
- **מקטע מרכזי** – מגשר יצחק שדה ועד גשר ערבי נחל בצפון ומוקד תחנת הרכבת השלום במרכזה.
- **מקטע דרומי** – מגשר ההגנה בדרום ועד גשר יצחק שדה בצפון.

<u>מסמך מדיניות לקירוי האיילון – כרקע לבחירה ולהתמקדות בשני הגשרים להרחבה:</u>

לאור הזדמנות הפיתוח ושיפור המרחב הציבורי החיוני לשירות מוקדי התחבורה ונוכח האילוצים נערך עדכון לתכנית האב לקירוי האיילון תא/9068 – באמצעות עריכת מסמך מדיניות לקירוי האיילון להבטחת החזון לטווח הארוך. המסמך מפרט את הנחיות התכנון עבור תכניות מפורטות בדפנות האיילון שתגובשנה בהמשך, כך שישמרו התנאים ההכרחיים להגשמת החזון, ויודגשו פעולות התכנון אשר יבטיחו את התנאים המספיקים להגשמתו.

מסמך המדיניות מתייחס למקטע המרכזי של האיילון, באורך של כ- 2.5 ק"מ, בחלק שבין מוקד ארלוזורוב לבין גשר השלושה ועוסק הן ב"רצועת האיילון" - כביש 20 – נתיבי איילון, תחום המסילות של רכבת ישראל ואפיק הניקוז של תעלת האיילון והן ברצועת המגרשים הצמודה לרצועת האיילון, וזאת, על מנת לייצר ממשק ראוי ויעיל לעיר בין הקירוי – פארק האיילון, לבין סביבתו.

מסמך המדיניות מחלק את מרחב "פארק האיילון" ל-4 מקטעים:

1. **יגאל אלון צפון** – המע"ר הצפוני – נחלת יצחק - בין גשר שיפמן (ערבי נחל) לגשר עמק ברכה.
2. **גשר מוזס** – מצפון למתח"ם השלום.
3. **ביצרון-יהודית** – בין מתח"ם השלום למתח"ם יצחק שדה.
4. **השלושה** – מדרום למתח"ם יצחק שדה.

תחום המדיניות אינו כולל את מוקדי התחבורה השלום ויצחק שדה, המקודמים במסגרות אחרות (תכנון המתח"מים מקודם בתכנון מוקדם בימים אלה בהובלת נת"ע).

מתווה הקירוי:
קירוי האיילון הינו פרויקט תכנוני מורכב ורב היקף. לאור בדיקות שנערכו בשנים האחרונות לבחינת אפשרויות מימושו של הקירוי עולה כי ישנם מגוון אתגרים וחסמים. בפער שבין החזון לבין המצב הקיים, פועל מתווה קירוי האיילון למימוש הקירוי:

בטווח הקצר– בו האפשרויות לביסוס מתחמי קירוי הן נקודתיות – ממליץ מסמך המדיניות לתכנן ולממש את הקירוי באמצעות הרחבת גשרים קיימים. כמו כן מומלץ לפעול לשיפור הנגישות והקישוריות להולכי רגל ולרוכבי אופניים בתחום רצועת האיילון.
בטווח הארוך מומלצת בחינה עתידית של אפשרויות חדשות שייווצרו לביסוס הקירוי, המשך התיאום עם גופי התשתית ברצועת האיילון, וניצול הזדמנויות שיפתחו עם התחדשותה ההדרגתית של הסביבה הבנויה סביב רצועת האיילון.

מסמך המדיניות מתווה מסגרת תיאום וקבלת החלטות גמישה לטווח הארוך, אשר תאפשר את קידומו ההדרגתי של פרויקט הקירוי עם השתחררות החסמים הנוכחיים. מסמך המדיניות מציע סל כלים למימוש חזון האיילון. כמו כן, ממליצה המדיניות על מימוש תכניות מאושרות לגשרים: עמק ברכה, גשר השלושה, וכן על תכנון גשרים נוספים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

מצב תכנוני קיים:

הגשרים הנבחרים להרחבה במסגרת תת"ל 132 מצויים במרחב רווי תכנון ופיתוח – החל בתשתיות לאומיות ובעיקרן תנועה, תחבורה ומערכות מתע"ן וכלה במספר רב של מבנים ומוקדים במרחב, המפותחים ומוקמים במסגרת יוזמות פרטיות ומתמצה במספר גדול במיוחד של הולכי רגל במרחב.

ראו להלן תקציר סקירה סטטוטורית לתחום הרחבת הגשרים הנבחרים – מוזס ושיפמן – בסעיפים הבאים:

א. **תכניות מתאר ארציות ותכניות תשתיות לאומיות** – תוך מתן דגש לתכניות תשתיות שונות המשפיעות על מרחב התכנון דוגמת חשמול הרכבת ובפרט תכניות לתחנות ולקווי מטרו ורק"ל סמוכים למרחב התכנון..
ב. **תכנית מתאר מחוז ת"א – תמ"מ 5** – מרכזיותו של המרחב בראי תכנית המתאר המחוזית.
ג. תכנית מתאר תל אביב תא/5000 – תוך שימת דגש לעקרונות התכנון ולתפיסה המרחבית – פוטנציאל מרחב הקירוב בלב המע"ר.
ד. **תכניות מפורטות/ מקומיות** (תב"ע) בשטח התכנית ובסביבתה (תכניות עיקריות/ נבחרות) – תוך שימת דגש על תכניות במרחב התכנון או גובלות לו; זיהוי הזדמנויות ו/או צרכי תיאום בממשק בין תכניות, ובפרט ממשק בין תכניות לצרכי ביסוס הקירוי ו/או שיפור הקישוריות וההליכתיות במרחב.

<u>תכניות מתאר ארציות, תכניות תשתיות לאומיות, ותכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5</u>

שם התכנית	מספר התכנית	מועד מתן תוקף/ סטטוס	מסמכי תכנית רלוונטיים	דגשים רלוונטיים לתכנון תת"ל 132
תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור	**תמ"א 1/35**	שינוי 1 9.6.2016	תשריט מרקמים	תחום התכנית מצוי במרקם עירוני. מסמן בתחום התכנית דרכים ומחלפים, מסילות ברזל ותחנות. בנוסף שטח בתכנית עובר ברצועת נחל איילון. סעיף 9.2 בהוראת התמ"א קובע כי תכנית החלה ברצועת נחל תופקד רק אם שוכנע מוסד התכנון שהתכנית אינה פוגעת בתפקוד הנחל.
			תשריט הנחיות סביבתיות	מסמן את שטח התכנית כשטח לשימור משאבי מים וכשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. הוראות התמ"א קובעות כי: 10.2.1 "מוסד תכנון הדן בתכנית בתחום שטח לשימור משאבי מים ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים". 10.2.2 "תכנית מקומית בתחום שטח שימור משאבי מים, שלדעת מוסד התכנון עלולה לגרום לזיהום מי התהום, תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התהום. " הוראות התכנית קובעות כי תכנית בתחום המסומן כבעל רגישות נופית סביבתית גבוה תלווה בנספח נופי- סביבתי. סעיף 11.4 בהוראות התכנית קובע כי רשאי מוסד התכנון לפטור מחובת הגשת נספח נופי סביבתי במקרים הבאים: 1. הוגש תסקיר השפעה על הסביבה על פי הקבוע בתקנות או על פי החלטת מוסד התכנון. 2. בתכנית מתאר מחוזית קבע מוסד התכנון כי הנספח הנופי סביבתי יצורף לתכנית המקומית שתערך על פיה. 3. שוכנע מוסד התכנון, לאחר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה כי אין בתכנית כדי לפגוע בערכי הנוף, הטבע, החקלאות, הסביבה והמורשת ונימק זאת בהחלטתו.
תכנית מתאר ארצית	**תמ"א 1**	19.2.2020	תשריט	שטח התכנית מוגדר כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום ברמת רגישות גבוהה וכאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי. כמו כן, מסמן התשריט את נחל האיילון, מסילת ברזל ודרך פרברית מהירה בתחום התכנית.
			פרק תחבורה (לאישור הממשלה)	שטח התכנית מסומן באזור מיוחד לרכיבה על אופניים.
תכנית מתאר ארצית	**תמ"א 4/א/23**	12.08.2010		התכנית כוללת רשת של מערכות קווים, תחנות ואתרי תחזוקה ותפעול, לצורך הפעלת מערכת הסעת המונים במטרופולין.

למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין ת"א				הקו האדום, ותחנותיו (שאול המלך, ארלוזורוב) נמצאים בסמיכות לגשרים המוצעים.
חשמול מערך המסילות הארצי	**תת"ל 18**	15.12.2014		ע"פ הוראות התת"ל סעיף 4.1.1 (מגבלות בניה ופיתוח, שימושים): בשטח זה יותרו כל השימושים שהותרו או יותרו ע"פ כל דין, למעט שימושים הכרוכים בשהיית אדם, ולא תותר מבנים לשהיית אדם. מגבלות הבניה חלות גם על המימד האנכי מעל מפלס מסילות הברזל. בכל מקום בו הותרה בניה מעל המסילה תחול המגבלה הבאה: מעל המסילה יותרו כל השימושים שהותרו או יותרו ע"פ כל דין, למעט במבנים, או בחלקים ממבנים, אשר רצפתם היא במרחק אנכי קטן מ- 25 מ' ממפלס פסי מסילת הברזל עצמם. במבנים אלו לא תותר שהיית אדם ולא תותר בניית מבנים המיועדים לשהיית אדם. במבנים מעל המסילה שרצפתם נמצאת במרחק אנכי קטן מ- 25 מ', אך הוכח לוועדה כי לא מתקיימת בהם חריגה חורגת מהסף המגביל, יותר להשתמש לצרכי תעסוקה, משרדים ומסחר.
מסילה רביעית באיילון קטע ת"א מרכז-לוד	**תת"ל 33**	29.07.2018		תשריט התת"ל מסמן חלק מציר מסילת הרכבת הנמצא בשטח התכנית. סעיף 6.1.2 בתת"ל מתייחס ל"גמישויות עתידיות" ומגדיר את "קירוי עילי מעל תוואי המסילה והכביש" כתכנית שאיננה נחשבת שינוי לתת"ל אך מחייבת את אישור מוסד התכנון.
קווי מטרו במטרופולין ת"א – קו M1 – מקטע צפוני	**תת"ל 101 ב'**	10.12.2020	תשריט	תוואי המטרו לאורך רחוב יגאל אלון, חוצה תחת גשר שיפמן, קישוריות חשובה למתח"ם סבידור; מתוכננות תחנות סמוכות ברחובות המקבילים לציר איילון ולהרחבות– במרחב ההליכתיות.
קווי מטרו במטרופולין ת"א – קו M2	**תת"ל 102**	13.10.2020	תשריט	תוואי המטרו חוצה את גשר השלום, קישוריות חשובה למתח"ם השלום. מתוכננות תחנות סמוכות ברחובות המקבילים לציר איילון ולהרחבות– במרחב ההליכתיות.
– מסילות 5-6 רכבת ישראל	**תת"ל 133**	בתכנון		בחינת יציאות תחנת הרכבת למסילות 5 ו 6 במרחב השלום
תכנית מתאר מחוזית מחוז תל אביב	**תמ"מ 5**	15.04.2010	כללי	תממ/5 מסמנת את מרחב האיילון כמע"ר מטרופוליני ראשי ואת רצועת הדרך של נתיבי איילון (דרך מס' 20) כדרך מהירה ובמרכזה תוואי מסילת ברזל. התכנית מגדירה את מרחב האיילון כאזור מוטה תחבורה ציבורית ומסמנת בתחום תכנית פארק האיילון שני מרכזי תחבורה וצמתים מרכזיים:

				השלום ויצחק שדה. בסמיכות ל רצועת האיילון מסומן קו הרכבת הקלה.
			ייעודי קרקע	מסמן את שטח התכנית כאזור מע"ר מטרופוליני. ממזרח לתכנית מסומן ציר ירוק עירוני ראשי, וממערב לה בית חולים ומרכז תרבות מטרופוליני.
			תשריט תחבורה	מסמן את תוואי הרכבת הקלה העובר בשטח התכנית, זאת ע"פ תמ"א 23/א/4. מרכז שטח התכנית מוגדר כאזור מוטה תחבורה ציבורית ושני מרכזי תחבורה מסומנים במרכז ובדרום התכנית.
			תשריט תשתיות	מסמן את שטח התכנית כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, ע"פ תמ"א/34/ב/4. את שטח התכנית חוצה מצפון לדרום מוביל שפכים ע"פ תמ"א 34/ב , וכמו כן פרוזדור תשתית הנדסית על תוואי מסילת הרכבת בדרום התכנית מוצעת תחמ"ש.
	תיקונים לתמ"מ 5	עדכונים לתכנית המתאר המחוזית לתכנון מערכת הסעת המונים – קווי הרק"ל אדום, ירוק		

<u>הרחבת הגשרים בראי תכנית המתאר העירונית – תא/5000</u>

שם התכנית	עיקרי התכנית	מסמכים רלוונטיים בתכנית	דגשים רלוונטיים לתכנון תת"ל 132
תא/5000 – תכנית מתאר לעיר תל אביב יפו	**קירוי מעל דרך פרברית מהירה** – תא/5000 נותנת ביטוי סטטוטורי ראשון לכוונה להקים קירוי מעל רצועת האיילון ומסמנת "קירוי מעל דרך פרברית מהירה (ציר איילון)". בכך היא למעשה מכשירה את הקרקע וקובעת את התנאים הסטטוטוריים להקמת קירוי מעל רצועת האיילון ליצירת מרחב ציבורי פתוח ורב-תכליתי ולאיחוי הרקמה העירונית משני צידי רצועת האיילון.	ייעודי קרקע	תשריט אזורי יעוד בשטח התכנית מסמן את שטח התכנית כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. על תוואי נחל איילון מסומנות דרך מהירה ודרך פרברית מהירה, נחל/תעלת ניקוז מוסדרת, רכבת ישראל וקירוי מעל דרך פרברית מהירה. תכנית המתאר מקנה לוועדה סמכות לדרוש הכנת מסמך מדיניות בהיבטים שונים:
		עיצוב עירוני	- **מרחב ציבורי פתוח**- קשרים בין אזורי העיר, עיגון הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון והקשרים אליו, מתן מענה למחסור בשטחים פתוחים באזורים סמוכים וכדומה. - **בינוי** - תיאום בין הבינוי המוצע משני צידי האיילון, יצירת חזית פעילה לכיוון האיילון. - **קירוי עתידי של האיילון** - הנחיות לשמירת אפשרות לקירוי עתידי של האיילון. - הנחיות לגבי עיצובו של הקירוי, רוחבו, השימושים ממוקמים עליו, אפשרות עתידית לבניה וכדומה - הנחיות לגבי אופן המימוש המוצע לקירוי ולבניה הסמוכה לו, ובכלל זה התניות אם קיימות לגבי שלביות הבינוי, גבולות בין אזורי בינוי וכדומה. - מיקום והיקפי נטיעת עצים ושתילה, בעיקר בחיבור הקירוי לדופן האיילון. תא/5000 כוללת בנוסף את ההתייחסויות הבאות בנוגע למסדרון האיילון: - טיילת עירונית - הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים

			אליו. ציר זה ישמש כטיילת עירונית חדשה להולכי רגל ולרוכבי אופניים מצפון העיר עד דרומה ויחבר את שני הפארקים המטרופוליניים: גני יהושע (פארק הירקון) בצפון ופארק אריאל שרון (פארק האיילון) בדרום. - גישור וקרוי מעל האיילון – התוכנית מתייחסת להרחבתם של גשרים קיימים ומתוכננים מעל נתיבי איילון על מנת ליצור בהרחבות אלה שטחים ציבוריים פתוחים. בכך יאפשרו הטיילת והגשרים קישור אל אזורים אחרים באמצעות 'צירים ירוקים' נוספים המתוכננים בכל רחבי העיר.
		נספח תחבורה	- דרך מהירה ומרכזי תחבורה - התכנית מגדירה דרך מהירה וקווי רכבת ישראל לאורך האיילון. - מסומנים בשטח הפרויקט מספר מחלפים שאושרו ומרכזי תחבורה משולבים עירוניים במחלף השלום וביצחק שדה וכן מרכז תחבורה משולב מטרופוליני במסוף 2000. בנוסף לאורך האיילון מסומן שביל אופניים אותו חוצים שבילי אופניים נוספים בכיוון מז'-מע'.
		נספח תשתיות	- הנחיות לשמירת מסדרונות מעבר לתשתיות קיימות ועתידיות. - תשתיות הנדסיות – לאורך האיילון עובר קו מתח 161 ק"ו, קו ביוב וקו שפד"ן מתוכנן. בנוסף קיימים כמה קווי ניקוז וקו מים החוצה את האיילון לאורך דרך השלום ובהמשכה רח' גבעת התחמושת.

<u>מגמות ומהלכי תכנון נוספים במרחב</u>

- תכנית אסטרטגית/ מדיניות למתח"מים באיילון – מקודמת בהובלת נתיבי איילון על ידי צוות משותף של מן-שנער הישראלים עם חברות תכנון בינ"ל – Arup ו- Grimshaw. מסמכי התכנית שהוגשו עד כה כללו – לימוד תקדימים בינ"ל, לימוד סביבת התכנון – קונטקסט אורבני וגיבוש קווי מנחים לתכנון.
- תכנון מתח"מים באיילון – בהזמנת נת"ע – העבודה המקדמית נערכת על ידי צוות בהובלת HQ אדריכלים, מזור-פירשט ובשיתוף SOM.

מצב תכנוני מוצע:

לאור בחינת היתכנות מקיפה ולימוד ההזדמנויות במסגרת עבודת התכנון של תת"ל 132 ועבודות תכנון שקדמו לה, זוהו שני גשרים קיימים בעלי היתכנות סטטוטורית והנדסית להרחבה – גשר מוזס וגשר שיפמן. **שניהם בעלי חשיבות גבוהה בשל מיקומם במרחב ואפשרות להקמתם בטווח הקצר.**

א. <u>הרחבת גשר מוזס יהודה ונח</u>

השטח המוצע להרחבה הוא כ-24 דונם ובעל היתכנות מימוש מבחינה הנדסית וסטטוטורית. התכנית מציעה מתן מענה להולכי רגל ורוכבי אופניים באזור אשר יתמוך בעומסים הרבים בגשר השלום והסביבה, בה מתוכנן מתח"מ השלום העתידי עם ממשק בין תחנת רכבת ישראל תחנת השלום לבין תחנות מערכות המתע"ן המתוכננות – **כל זאת על ידי הרחבת הגשר:**

- **הרחבה לכיוון דרום מערב** – בסמוך לפרויקט עזריאלי ידיעות אחרונות – כ- 70 מ' מדרום לגשר מעל הנתיבים של איילון דרום, מסלולי הרכבת ותוואי הנחל.
- **הרחבה לכיוון צפון מערב** – כ- 70 מ' צפונה במקביל למרחב תכנון אגד.
- **הרחבה לכיוון דרום-מזרח לאורך מרחב טרה** – הרחבה בכ-100 מ' במטרה לאפשר מרחב ציבורי בשטח משמעותי (מעל נתיבי איילון צפון, תוואי הנחל ומסילות הרכבת).

הרחבת הגשר תאפשר את שיפור הקישוריות בין אמצעי הסעת ההמונים במרחב ובין מוקדי התעסוקה. כך למשל, חיבור עם תחנת הקו האדום של רק"ל דרך עזריאלי ספירלה, חיבור צפוני לתחנת רכבת השלום, קישוריות גבוהה לתחנות המטרו ממזרח, ובבחינה יציאות מתחנות הרכבת של מסילות 5 ו-6.

הרחבת הגשר, בחלקו הדרומי במקביל למתחם טרה ממזרח – תאפשר חיבור והמשכיות לציר הולכי רגל מתוכנן מרח' יגאל אלון מערבה עד מתחם עזריאלי. הדבר יאפשר ציר רחב נוסף ונעים להולכי רגל במקום הציר הצפוף והעמוס לאורך רח' גבעת התחמושת.

היתכנות הנדסית – לאור הבחינה, נמצאה היתכנות הנדסית לניצבי הקצה, הרחבת הגשר המוצעת מהווה המשך לביסוס הגשר הקיים (בדומה לביסוס גשר השלום) בין דופן נתיבי איילון צפון ותעלת האיילון ובין רצועת הרכבת לנתיבי איילון דרום.

מצב מוצע

תחום הרחבת גשר מוזס ברקע תצלום תלת ממדי ותכניות הבינוי במרחבים הסמוכים (מרחב טרה ועזריאלי ידיעות אחרונות – הספירלה):

חתך פוטנציאל הרחבת גשר מוזס – בין דפנות תכניות עזריאלי ידיעות אחרונות ומרחב טרה:

הרחבת גשר מוזס – הדמיה למקטע הדרומי ובחינת פוטנציאל החיבור לתחנת רכבת השלום (מבט לכיוון דרום):

ב. <u>הרחבת גשר שיפמן</u>

השטח המוצע להרחבה הוא בשטח כולל של כ-15 דונם. מוצעת הרחבת הגשר לכיוון דרום כך שייווצר מרחב להולכי רגל בשטח של כ-8 דונם מעל נתיבי הנסיעה לאורך הגדה המזרחית של דופן האיילון, הרחבה באורך של כ-100 מ' וברוחב של כ-50 מ'. כמו כן, מוצעת הרחבת הגשר ברצועה צפונית לגשר (עד פינת מתחם סי.טי. גבעתיים).

מצב מוצע
הרחבת גשר שיפמן (ראו בעמוד הבא - קומפילציית מבט תלת ממדי ותכניות הבינוי הגובלות ; מבט לכיוון צפון).

היתכנות הנדסית - הרחבת הגשר הינה המשך לביסוס הגשר הקיים בין דופן נתיבי איילון צפון ותעלת האיילון ובין רצועת הרכבת לנתיבי איילון דרום.

גבול תכנית מוצע:

א. <u>גבול תכנית מוצע – הרחבת גשר מוזס יהודה ונח:</u>

שטח קו כחול מוצע: כ-24 דונם.

ב. <u>גבול תכנית מוצע - הרחבת גשר שיפמן:</u>

שטח קו כחול מוצע: כ-15 דונם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
מוצע לוועדה להודיע על עריכת תכנית ולהעבירה לדיון בוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות.

בישיבתה מספר 21-0022ב' מיום 03/11/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה על עריכת תכנית ולהעבירה לדיון בוועדה לתשתיות לאומיות בכפוף לנוהל קידום תכנית תשתיות ובתנאי הרחבת תחום הקו הכחול של התכנית כך שיכיל אפשרות למבנה כניסה צפוני לתחנת רכבת השלום.

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