

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

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

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

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

**פרוטוקול מס' 20-0016 מיום 2.9.20 אושר בישיבה 20-0018
מיום 30.9.202**

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

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

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

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

בכבוד רב,

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

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

מיקום:

ממערב : רח' יהודה הלוי
 מצפון : רח' לינקולן
 מזרח : רח' כורש
 מדרום: חלקה 89

כתובת:

תל אביב-יפו
 רח' יהודה הלוי 74
 רח' לינקולן 4-2
 רח' כורש 13



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

2.284 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: בר אוריין אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה
יועץ בניה ירוקה: WAWA תכנון בר קיימא
יועץ תנועה: לב ללצ'וק

בעלות: ישראל לוי מבני ציבור בע"מ

מצב השטח בפועל:

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

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תכנית 2604 המגדירה בחלקה זו ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור. תכנית צ' מרחיבה את השימושים המותרים ל-חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול. בנוסף התכנית מוסיפה שימוש מסחרי.

מצב תכנוני מוצע:

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

טבלת נתונים:

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

עיקרי הוראות התכנית

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מתחם הבנוי מ-4 מבנים בבניה מרקמית בני 6 קומות וקומה חלקית לאורך הרחובות יהודה הלוי, לינקולן וכורש. בין המבנים מוצע חיבור עילי של גשרים מקורים. בקומת הקרקע מוצע שימוש מסחרי, כמו כן משולבות כניסות ללובי דיור מוגן כניסה למעלית חניון בדופן המזרחית של המגרש, רח' כורש ויחידות דיור מוגן בחלק הדרום מזרחי. במפלס הקרקע מתוכננת זיקת הנאה לציבור המיועדת לגישה לקומה המסחרית, גיבון ופיתוח נופי, שבילי הליכה וחיבור בין רחובות הגובלים למגרש. בדופן של רחוב יהודה הלוי מוצעת חזית מסחרית הפונה לקולונדה, המחויבת מתכנית 617 (הרחבת רח' יהודה הלוי). התכנית מקצה 155 יח"דיור מוגן בגודל ממוצע של כ-40 מ"ר

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

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

2.2 בניין, חזיתות המבנים ומעטפת**א. חומרים –**

- a. בחזיתות המבנים ישולבו משרביות קבועות ומשרביות בכנפי הזזה לצרכי הצללה.
 - b. המעטפת תבוצע בבניה יבשה / בטון בגוון בהיר ובה ישולבו הויטרינות והמעקות.
 - c. בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית ברפקלטיביות מירבית של 14%. זכוכית הויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- ב. בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות עם רשת נירוסטה או אחר לפי בחירת האדריכל.
- ג. **מרפסות** - במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין. מעקה במרפסות יהיה בנוי ממסגרות ורשת נירוסטה או אחר לפי בחירת אדריכל.

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

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

ו. **שילוט**

לא יותר שילוט על מבנה חיצוני

שילוט יבוצע בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

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

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

קומת הקרקע תכלול שטחי שירות ושינוע עבור המסחר בהתאם למסומן בתכנית – בכל מקרה לא יהיו שטחי תפעול בצמוד לחזית – יישמרו חזיתות פעילות בכל היקף המבנים, למעט חד' אשפה ומעליות רכב בחזית רח' כורש.
בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, המאפשר חלחול והתחברות לרחובות הסמוכים.

א. **כניסות המבנים**

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

ב. קומת הקרקע

- פרוגרמה של קומת הקרקע לפי בניינים :
צפון מערב , יהודה הלוי ולינקולן – חלל מסחרי
צפון מזרח, לינקולן וכורש – חלל כניסה לדיור מוגן + חלל מסחרי
דרום מערב, רחוב יהודה הלוי – חלל מסחרי
דרום מזרח, רחוב כורש – חלל מסחרי / יחידות דיור מוגן.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות:

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

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

4. 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.

5. גמישות:

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

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

- ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :
1. שטחי החלחול לא יפחתו מ – 15%, ללא בניה בתת הקרקע או מעל הקרקע.
 2. קומת הקרקע תיועד למסחר בדופן הרחובות יהודה הלוי ולינקולן, בשאר הדפנות יותרו שטחי ציבור, לא תתאפשרנה יח"ד בקומת הקרקע.

תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה :

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

תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לתנאים הבאים :

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20/ב' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון :

אורלי אראל לא משתתפת בדיון

אדר' אלעד דמשק : מדובר במגרש בבעלות פרטית המיועד למבנים ומוסדות ציבור שתוכנית צ' חלה עליו, נעשה תיאום עם הצוות. לצורך הקמת פרויקט זה יש צורך בפרסום הקלות. במידה ובשלב ההיתר לא תאושר ההקלה לשימוש המבוקש, תוכנית העיצוב הופכת ללא רלוונטית ולא תקפה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן : זו לא הקלה אלא, אומרת תוכנית צ' : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק ובמסגרת הפרסום יהיה אפשר להגיש התנגדויות ואז נקבל החלטה. התוכנית אומרת שיש שימושים שיש לעשות לגבם פרסום. חייבת להיות תוכנית עיצוב אחרת אי אפשר להתקדם אבל גם שתתאשר תוכנית העיצוב עבור "דיור מוגן" יתכן ובשלב ההיתר תוכלו לקבל החלטה אחרת כי זה כפוף לפרסום.

אדר' גידי בר אוריין: לפי תכנית 2604 שזו התוכנית שלפני צ' היה מותר לעשות "בית אבות" וכל ההבדל הוא בין "בית אבות" לבין "דיור מוגן".

עו"ד הראלה אברהם אוזן: העמדה המשפטית והתכנונית החד משמעויות היא שבית אבות ודיור מוגן אינם אותו שימוש. אנחנו נמצאים בימים אלה בערר בנושא ואנחנו לא מקבלים את הטענה הזו. ההבדל בין "בית אבות" שהוא שימוש ציבורי הוא שימוש בקרקע חומה. "דיור מוגן" זהו שימוש שהתאפשר על קרקע ציבורית כתוצאה מתיקון של צו שר הפנים במהלך שנות ה-90. "דיור מוגן" הוא שימוש עם אלמנט מגורים יותר מובהק. העמדה של הייעוץ המשפטי של הוועדה המחוזית היא שהשימוש של "דיור מוגן" הוא עם אלמנט של מגורים ולא שימוש ציבורי קלסיוולכן נדרש לפרסם אותו, בשונה מ"בית אבות" ..

אדר' גידי בר אוריין: מציג את תוכנית העיצוב.

ציפי ברנד: אני מבקשת הסבר לחלקה 89 מה הייעוד שלה, מה זיקת ההנאה שלה? הנושא של דיור מוגן מול בית אבות איך אנו מבטיחים שאנחנו שומרים על המקום הזה לטובת דיור מוגן ולא הופך לדירות מגורים רגילות?

איך אנחנו מבטיחים שהחניה לא תהיה סחירה כי מדובר ב17 חניות.

מדוע אנחנו לא יכולים מתוך שטחי המסחר להקצות 200 מ"ר לטובת מעונות היום?

חן אריאלי: יש חללים ציבוריים גם בקומות עצמם או רק בקומות התחתונות? מאחר וצריך חללים ציבוריים מונגשים בקומות העליונות. איך מצפים מדיירים מבוגרים להשתמש במקלטים? היו חסרות פונקציות חיוניות לקשישים חלק מהאדריכלות להפגת בדידות בנושא קשישים הוא קשר עם הבחוף לא ראית מרפסות אולי אני טועה אבל קשר עם הבחוף גם בקומות גבוהות איך זה מתכתב עם כל המבנה. לא ראיתי מרפאה, מועדון ואולי צריך להגדיל את השטחים הציבוריים, ברור לי שזה דיור מוגן לקהל עצמאי אבל יחד עם זאת, ואיך מעגנים שהמבנה לא יהפוך למלון?

אסף הראל: עקרונית שטחים חומים לא צריכים להיות בבעלות פרטית זה מייצר בעיות מובנות במה אנחנו רוצים. מה דעתה של היחידה האסטרטגית – האם במצב שטחי הדיור החומים והמחסור הגדול האם דיור מוגן/בית אבות זה מה שהשכונה צריכה? כי למיטב ידיעתי יש צרכים יותר גדולים מזאת אבל אולי אני טועה. מכיוון שעוסקים כאן בקרקע בבעלות פרטית וחל עליה צ' יש לשאול מדוע צ' נותנת זכויות כאן? אבל פה יש כאן קרקע חומה שהשימוש בה הוא פרטי, לא בית אבות אלא דיור מוגן. יכול לבוא בייח אסותא ולהגיד שהוא מקום ציבורי ולבקש זכויות ע"פ צ' אבל הוא לא יכול לקבל זכויות כי הוא בייח פרטי ועסק עם מטרות רווח. לכן גם כאן יש לאקונה שאין דרך לפתור אבל לא צריך לתת הקלות שהם לא הכרחיות כי מדובר בעסק שמטרתו רווח. ההקלות - צ' נותנת 270% והיא מחריגה אם 4 הדפנות הם ציבוריות אפשר לבנות 440% אז מה עשו כאן כדי לדמות 4 דפנות? לקחו את הרצועה של 89 המטר וחצי ומחריגים אותה דבר ולזה קוראים ציבורי ואומרים שאנחנו מוקפים ב4 דפנות ציבורי מה שלא נכון. בעצם מעבר 89 זה קו של בנין מגרש פרטי וההחרגה שלו מלכותית ולכן המגרש צריך לקבל 270% דבר שהיה פותר עם פחות קומה כמו בבנין שלידו ובאחוזי בניה סבירים. אני לא חושב שאפשר לתת 440% אלא 270% כנ"ל לגבי התכסית צ' אומרת 60% ולא 65% ואין סיבה שהפרויקט יקבל 65%. גם שטחי החלחול אין הצדקה לרדת מ90 מ85 אין הצדקה ואין לכך סיבה. את מועדון הכושר שיעשו בקומה הראשונה ע"ח יח"ד. אין טעם לומר שיגרעו מהשטחים הציבוריים אם לא נאפשר חלחול זה ענין תכנוני.

לא ברור איך הבניין יתופעל, כל מה שקורה בקומת הקרקע מאיפה יש כניסת ספקים איפה זיקות ההנאה, איפה המכבסה, באיזה מעליות משתמשים. בטח זה יהיה דרך 89. בנספח העיצוב מדברים על קורה המשכית לקירווי הצללה של הגגות הפעילים לא ראיתי אותה מה זו הקורה?

תועלות ציבוריות- עדיף שיהיו בקומת הקרקע. יש כאן קומה מיותרת ולכן איפה השירותים לבריכה? כי יכולים לבוא בהקלות ולבקש שירותים על הגג. הגג הוא פוטנציאל לבניה והרחבה ולא צריך את הקומה אז היכן השירותים? לאיזה הקלות אנחנו צפויים?

בתי הגידול המינימום ההכרחי לא קורה כאן. אני לא רואה מניעה לרשום הערה בטאבו וחשוב לרשום אותה. האם יש דרך לשמור על הגשרים השקופים כדי שלא יהפכו אותו למשהו אחר יותר מאסיבי. המדרכות ביהודה הלוי היו מאוד רחבות עוד לפני שהבנין נהרס ונשמח לקבל יותר מהפרויקט הזה.

ראובן לדיאנסקי: תכסית גג המרתף לאור העובדה שהאזור מוטה תחבורה ציבורית וגם חניה מסביב אני חושב ש17 חניות זה הרבה ויש לשים תקן אפס בפרויקט. כל הבינוי במרתפים עצמם גם אם לא יבוטלו החניות, צריך לדרוש מהיזם לחפור עוד קומת מרתף אחד על מנת להקטין את גג של מרתף החניה והתכסית והמגרש יהיה פנוי מעבר ל15%. מרבית הירוק הם בחצרות של הבתים המשותפים לכן צריכים לעודד שהמגרשים הפרטים התכסית והשטח הפנוי במגרש יהיה יותר פנוי ולאפשר שתילת עצים לתת מענה למי שגר בפרויקט.

רועי אלקבץ: מדובר בשטח ציבורי. אולם כל השטח המשותף כל נושא הבדידות, התקשורת בין האנשים, מרפסות כל זה לא קיים. זהו סוג של מלון/בנין גורמה לאנשים פרטים ואז תתחלף הועדה ותוך 8 שנים זה יהפוך ממשוהו ציבורי למשהו פרטי. כל הסעיפים נראים כלליים לדוגמא סעיף 9 מהו השינוי הלא מהותי."

מיטל להבי: היוזמה היא טובה אבל שרוצים לעשות דיוור מוגן שישימש את היעוד. חייבים לעשות הערת אזהרה לפי סעיף 27 וזה צריך להיות תנאי לבקשה להיתר. נושא תוכנית צ' וההבדל מ 440% ל 270% יש מגרש 89 שהוצא באופן מלאכותי מהתוכנית, אבל כל הכניסה של דרכי השירות לבניין הם דרך חלקה 89 ואת התרגיל הזה של מגרש 89 שנועד להקיף את המגרש 4מ צדדיו בשטחים ציבוריים הוא תרגיל שאפשר לפתור אותו אחרת. יש שם חדר טרנספורמציה שאפשר להוריד אותו מתחת לאדמה, יש זיקת הנאה ומעבר לציבור אני מציעה לעשות בצורה נכונה ושלא תהיה תחושה של תרגיל. שימוש ציבורי לא ברור מאיפה הגיעה קומה מסחרית שלמה אתם רוצים תעשו מועדון קשישים או מעון יום לה קומה שלמה של מסחר: חסרים קניונים עתידיים בלינקולן? נושא של התנועה לא ברור איפה העלאה והורדה מקום לאמבולנס כל הפריקה והטעינה איפה הכניסה ל17 מקומות החניה צריך להבהיר את נושא התנועה. רחוב כורש הופך גם כניסה לבית האבות וגם כניסה לתחבורה. החזיתות של לינקולן ויהודה הלוי נשמרות כניסה למרכז המסחרי הזקנים יכנסו מהחזית בשיא. לא המרכז המסחרי ישלוט על מרכז הרחוב. לגבי התכנית אני רוצה להבין אם 2 הקומות המרתף בנויות האם לתוך קומת המרתף שבנויה יכנסו הממד"ים והחניה מה התכנית שלה? האם יכול להיות שהפקענו ממישהו מטר הוא מבקש תכנית על המטר הזה, האם ההפקעה צרכה להילקח בחשבון שמדברים על תכנית? כמו שאחוזי הבניה לא נלקחים בחשבון שאנחנו מבצעים הפקעה? יש הרבה עבודה שלא מאפשרת לאשר את התוכנית.

מלי פולישוק: לענין התכנית נכון שיש מרתפים אבל להגדיל את תת הקרקע זו הבעיה. אם מדברים על חילול בהקשר של תכנית אבל כתוב בתוכנית שהמדרכות יהיו מרוצפות כלומר הרוב יהיה מרוצף אז מה עשינו בכך. לענין הממ"ד חוץ מהלובי הקומתי הקהילתי מה עם ממ"ד חדר אחד או חלק מהדירה יהיה מוגן הרי לא מצפים שהמבוגרים ירדו. קומת מסחר כזו ענקית היא מיותר והערה לאסף גם גני ילדים זה לרווח יזמי. אני מבינה את הצורך לקהילה הצעירה אבל הקהילה המבוגרת היא לא פחות חשובה. אין באזור הזה בתים מגונים לאנשים לגילאים השלישי וסוף סוף רואים שימושים נכונים בתת קרקע.

ראובן לדיאנסקי: לגבי התמורה הציבורית יש צורך במועדוני קשישים ונסתפק ב X מטרים לטובת צרכים שהעיריה תקבע בעבור מה המקום מיועד. לגבי זיקת ההנאה מתוכנת גם בחצר הכלואה של הפרויקט?

אסף הראל: כתוב שלא.

ציפי ברנד: תלוי מה היחידה אסטרטגיית תמליץ לגבי שטחי המסחר.

תשובות

אדר' אלעד דמשק: הפרויקט מבחינת הנפחים שלו הפיתוח וההתייחסות לקרקע מתואמים עם מחלקת התכנון ואדריכל העיר. לגבי פרסום לפי סעיף 149 נדרש פרסום לשימוש עבור "דיוור מוגן" כן לגבי השימושים המסחריים היות והבעלות היא פרטית, צריך לבחון משפטית. לגבי הפחת תקן החניה ידרשו פרסום וכן לגבי כל שינוי בתכנית.

לגבי הפרדת מגרשים וזכויות הבניה ל400% מול 270% (עיקרי+שירות) לפי צ': במקרה הזה נעשתה החלטת היזם להפרדת מגרשים שנתמכה ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה. מגרש 89 בנפרד מאפשר התייחסות לזכויות למגרש 400%.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: אנחנו עושים ישיבות עם הייעוץ המשפטי לראות מה נכון ומה לא.

אדר' אלעד דמשק: לגבי השימוש המסחרי הכוונה שהשטחים בקרקע יהיו יותר מסחריים ו/או יותר ציבוריים לחיזוק רחוב פעיל. מבחינת שימושים יהיה טוב לשלב גם למשל חדרי חוגים או שימושים אחרים.

אסף הראל: אבל אנחנו קובעים דברים מי יחליט לפי מה מחליטים, יהיו ציבוריים או לא.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: השטחים המסחריים שנגזרים מתוכנית צ' הם ליעוד למסחר. ה-10% שתוכנית צ' מקנה היא למסחר, אלו לא זכויות שניתן להשתמש בהם לצורך השטחים הציבוריים הרגילים אתה לא יכול להחליט שה-10% ישמשו לבריכת שחיה. הכוונה היתה ליצור חזיתות פעילות אורבניות לדפנות שלהם אני לא רוצה לראות קירות אטומים אם מגיע מבנה ציבורי שלא יכול לעשות את זה כמו בייס אז לא עושים את זה אבל אני רוצה שהולך הרגל יראה חזית פעילה. ההפרדה הזו צריך לנתק אותה מסך הזכויות. אם החזית ויהיה שם החלטה לעשות פעוטונים בחזיתות מסחריות אדרבא.

דורון ספיר: נוצרות 2 חזיתות גם פנימה וגם החוצה יש שימושים פרטיים כמו בתי קפה כמו פטיו שפתוח לציבור.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: הפטיו לא פתוח לציבור הוא נמצא במפלס יותר נמוך. יש מעבר דורון ספיר: תסביר את מפלס הקרקע

אדר' גידי בר אורין: יש כניסה מיהודה הלוי כורש ולינקולן כולם פתוחים לציבור עם זיקת מעבר. הפטיו נמצא בקומה אחת יותר נמוך 1- והוא פרטי של הדיור מוגן.

דורון ספיר: איזה שימושים בקומת הקרקע שפונה לכיוון פנים ?

אדר' גידי בר אורין: הכל מסחרי

דורון ספיר: השימושים יהיו גם פנימה וגם החוצה כי הכל פתוח לציבור.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר: כל מרחב קומת הקרקע למעט הריבוע הפנימי הפטיו כולו נגיש כלל הציבור עד גבולות הבניין. יש 4 חניות על הרחוב וחנות אחת על כורש ועוד 2 חניות בחלק הדרומי נטו 7 חניות.

גידי בר אורין : מעברים בסביבות 2.5 מ' מצביע במצגת. דורון ספיר : לגבי חלקה 89 האם החלקה הזו מורכבת ב2 חלקים התכנוני והמשפטי. התכנוני האם אנחנו רוצים דיור מוגן.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר : עד עכשיו כולם יודעים כמה צריך שטחי ציבור לילדים אבל לא לעולם חוסן. עיר לא מתנהגת בצורה ליניארית יש לה אפ אנד דאון ואחרי הגל של ילדים יהיה גל של מבוגרים. איזה פתרונות יש לנו למבוגרים? מה יקרה שנמצא את עצמנו שלא צריכים דירה גדולה ונמצאים לבד? **מיטל להבי** : מגדל יצחק אלחנן סופו של הפרויקט שקבל תוספת זכויות בניה היה מגדל .

אודי כרמלי מהנדס העיר : כמו שהפסקנו לעשות מרפסות מדלגות ככה אנחנו מונעים יוזמות. מערכת התכנון חזקה, ברורה ועומדת על שלה, דיור מוגן מבחינתי הוא צורך חיוני לעיר והוא ראשון במעלה.

דורון ספיר : יש כאן 2 שאלות כמה צריך דיור מוגן ואיך מגנים עליו שישאר דיור מוגן.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר : דיור מוגן הוא צורך ציבורי ראשון במעלה. כי עיר צריכה להיות מקום שבמרחב הציבורי נפגוש בה כמה שיותר סוגי אוכלוסייה בכל הגילים והרבדים. שמייצרים פתרון נקודתי (רק 150 חדרים) וכצורך ציבורי הוא שווה ערך לצורך בגני ילדים. מדובר בדיור ציבורי מוגן שהוא אורבני עם יחידות קטנות מבחינתי כעמדה תכנונית זה מכניס יותר אפשרויות לאנשים שמתבגרים במרחב הזה.

אסף הראל : מה ההבדל בין בנין של דירות קטנות 40 מ"ר אל מול דיור מוגן.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר : בדיור מוגן אתה מקבל מסגרת ורשת חברתית תומכת. בטחון, שאתה נמצא בתוך מקום עם קהילה עם שמירה שאמבולנס יגיע בשניות.

ברגע שיש לי פרויקט ציבורי על קרקע חומה, אני אדאג שהוא ימצה את המקסימום שאני יכול למצות ממנו. אם יש לי את היכולת להוסיף את הזכויות אז למה לא להוסיף? השטחים הציבוריים נגמרו לנו, אנחנו נמצאים במרכז עיר ולמצות מקסימום פתרונות. לפעמים זה יוצר לחץ וזה בסדר. הפרויקט עומד בצורה טובה מאוד. לענין "התרגילי" שאתם חושבים שנהיה כאן. בתוכנית צ' הרעיון של 400% היה לקחת מגרשים שהם מוקפים בשטחים ציבוריים למה כי זה מגרש כיש קטן וזה מייצר עוד זכויות למה כי יש להם בלטות ויכולת לשאת את הדברים הללו. הויכוח לגבי הדרך הדרומית לגיטמי לא לגיטמי, מה לעשות זו דרך שבמקור ההיסטורי שלה היה מתקן חשמלי עם דרכי גישה אליו וממנו לתפעול ומוגדר כדרך ציבורית וברגע שזה מוגדר דרך ציבורית אין מה לעשות. צ' לא עשתה שאלת גבול לא אמרה שטח הציבורים מכל הצדדים 2 או 10 מ'. סטטורית אני יכול לעשות את זה.

אסף הראל : למה אתה צריך את צ' בשביל זה?

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר : אני דיברתי על המידה הסבירה והאם זה נכון למרחב או לא שזה תואם את המרקם או לא. באופן עקרוני הייתי יכול לעשות רק תב"ע. אם אני יכול לקבל פרויקט שעובד עם המרחב הציבורי אז זה טוב.

עו"ד הראלה אברהם אוזן : אני מסכימה עם כל מילה של מה"ע. מכוון שאותה חלקה 89 היתה בבעלות של חב' חשמל יש להם תשתיות שהם התחייבו להוריד אותם לתת הקרקע. אנחנו חשבנו שבנסיבות הללו אפשר לראות בחלקה 89 חלקה שעומדת בפני עצמה המשמשת למעבר ציבורי, ולא נגזרו פה זכויות בניה ממנה. זכויות הבניה ניתנו לפי תיק מידע מ2017 רק לפי חלקה 88 והתוצאה פה תכנונית ומשפטית נכונה ורצויה.

אסף הראל : צריך לקבל החלטה אם זה ציבורי תראה לי מאיפה הכניסה שלה ספקים שלך ואם הכניסה תהיה מלינקולן זה בסדר?

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר : אז מה ההבדל, למה אתה נכנס לענין מאיפה נכנס הספק, אם אתם טוענים שלא תהיה זיקת הנאה ברגע שמגדירים שזה כן זיקת הנאה, אני כאן כדי לאכוף.

דורון ספיר : יש מספיק כניסות.

מיטל להבי : הועדה הזו לא מצליחה להגן על זיקות ההנאה בעיר.

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר : זה לא נכון.

אדר' גידי בר אורין : כל האספקה נעשית בין כורש ליהודה הלוי ויש מעבר לציבור, אפשר לעבור בין שתי הרחובות הללו. מראה את שקף 9 לענין התנועה.

דורון ספיר : איך שומרים על המקום בהתאם לסעיף 27 ואיך שומרים על החניון ?

הראלה אברהם אוזן : רושמים תקנה 27 בעת הוצאת ההיתר לדיור המוגן.

ראובן לדיאנסקי : תירשם הערה לתקנה 27 שמדובר במבנה של דיור מוגן וגם לגבי החניה.

דורון ספיר : מה לגבי המועדון, המרפאה, ממ"דים, מרפסות, שימושים נגישים בקומות קשר עם הסביבה וכד'.

אודי כרמלי מהנדס העיר : כל הבנין כולו הוא מענה לצורך ציבורי.

אדר' גידי בר אורין : לדעתנו השטחים הציבוריים ב-1 ו-2 הגודל למבנה הדיור המוגן הוא לא גדול. לכן לקחנו 2 מפלסים שלמים ושמונו חדרי אוכל, ספרייה, אירוח, חדר כושר, אשפה, חדרי חוגים, הרצאות, ברכות, מספרה, אחסנה והכל מאורגן סביב המרכז והאוריינטציה קלה לתפעול והכנסנו לפי הפרוגרמה ל-155 יח"ד שהם קטנות. רצינו להימנע ממ"דים וממ"קים ובתאום עם הג"א לטובת איכות של הפרויקט אז עושה מקלט שהופך לסוג של בייח ישבנו עם הגא ואישורו לנו את זה. מרפסות אנחנו בגרים פתיחה מקסימלית ותוכנית צ' כוללת ב-440% אז מה שעשינו זו פתיחה מקסימלית של החזיתות 6.60 מ' כולה

זכויות ותריס משרבייה. מאפשרת תשובה של להיות בחוץ מעבר לכך כל הגג והבריכה זהו אזור חוץ שמקבל שמש ואוויר, החצר המרכזית ב-1 הוא גם שטח חוץ שמקבל שמש. לפרויקט יוצמדו שאטלים שיעבירו את התושבים לגינות לסיפריה ולכל מקום למשל יש שם גן קרית ספר.

אדר' אלעד דמשק: לגבי תכסיות וחלחול - אנחנו מציינים שהחלול יהיה 15% חד משמעי. לעניין התכסית אנחנו ממליצים על מרתף שלא יעלה על 85% מגודל המגרש.

גידי בר אורין: המרתף הקיים לא ישאר נהרוס אותו ונבנה חדש.

דורון ספיר: נשאלה שאלה לגבי צימצום מקומות החניה.

אירית לב הר גבאי: תקן החניה לדיור מוגן לפי צ' הוא לפי תבע ח' שמדבר על מקום חניה לכל 6 מיטות. ניתן בהקלה להפחית את התקן ל-10:1 ואז מספר מקומות החנייה יהיה 16 מקומות חנייה ועוד 2 לנכים. לגבי מסחר התקן הוא תקן ארצי והוא מקסימלי והמלצתנו היא לתקן 0.

מיטל להבי: מה עם פריקה וטעינה?

אירית לב הר גבאי: דרישתנו היא להסדיר מקומות חנייה לפריקה וטעינה בטנדרים במגרש.

מיטל להבי: הכל אתם רוצים להכניס לכורש?

ציפי ברנד: כורש רחוב קטן וצר.

מיטל להבי: תוספת המסחר כיצד 1000 מ"ר משרת את את מטרות הבנין והציבור.

הראלה אברהם אוזן: לפי תוכנית צ' הם יכולים לקבל תוספת של שטחי מסחר עד 10% והמסחר מחוייב בפרסום לפי סעיף 149 חוק בגלל שהמגרש לא בבעלות ציבורית.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להנחות שמרתפי החניה יהיו לא יותר מ-75% על מנת לפנות עוד שטח על הקרקע של המגרש עצמו במיוחד בגלל שיש מעט שטחים פתוחים.

אודי כרמלי מהנדס העיר: אנחנו עושים החלטות רוחביות כלל עירוניות וגם 85% למימוש הם לא פשוטים ליישום. לכן אם מצליחים להגיע ל-85% זה נכון ותפקידה של הועדה לאתגר אותנו ואת היזמים איך לייצר עוד שטחים כאלה. מבחינה הזו 75% תכסית תת קרקעית מביא את הפרויקט לעוד פשרות. צריך לזכור ברגע שהפרויקט הוא 65% ויש מעברים עדין מייצרים נפח תת קרקעי גדול. העמודים שתופסים את המגרש וירדו גם אם יהיו 60% הם מייצרים נפח גדול. אפשר לשים את העמודים ומסביבה לא יהיה כלום זה אפשרי אבל לא יעיל. רוב ההיתרים מגיעים עם 85%. 15% חילחול במגרש זה יפה מאוד מה שחשוב פחות החלחול זה העצים אני רוצה לקבל צמחיה עם בתי גידול.

ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר צריך לממש את זה ברגע שהחלטנו שמורידים את תקן החניה ובסופו של דבר אפשר לשחק עם כמה יורדים למטה. במיוחד במקומות האלה שהדבר יכול לפנות שטחים פתוחים.

גידי בר אורין: יש פה בנין יש לו מצב מיוחד בעיר פה יש מצב של קו אפס שיושב על יהודה לוי ולינקולין והמקום היחידי שאני יכול לחלחל זה בכורש ובמרכז הבייגלה וזה 15% אני בקשתי להוריד 5%. מה שאפשר לשתול הרבה עצים במדרכות.

חן אריאלי: בזמן חירום אסור לרדת במעלית.

דורון ספיר: אני לא יודע איך הגי"א נתנו פתרון של ירידה למקלט לא נראה שזה ישים. לגבי פריקה וטעינה וחניית אמבולנס.

חן אריאלי: אני לא רואה איפה מקום חניה לשאטלים שגידי דיבר עליהם מספר 1 לנפילות ושברי ירך בקרב קשישים הם הנפילות בהעלאה וירידה בשטאלים ואוטובוסים שאין מפרצי חניה כראוי.

ציפי ברנד: אמרת שיש 3 יח"ד נגישות בכל קומה סה"כ שלמעשה האחוזים לא סבירים לאוכלוסיה מבוגרת. אנחנו צריכים לצאת מגדרנו למען האוכלוסיה המבוגרת ולתת יותר מאשר לתת תקן.

גידי בר אורין: לגבי חדרים של נכים אנחנו עומדים לפי 10%, 3 חדרים בכל קומה.

אופירה יוחנן וולק: מדובר בדיור מוגן לגיל 60 ואם נכנס מישהו בגיל 70 מה שאתה אומר הוא לא סביר.

חן אריאלי: מובן הצורך לדיון מוגן בלב העיר ולתחושתנו זה לא מרגיש כדיור מוגן אין פתרונות לדיור מוגן.

אסף הראל: בעצם יש מרפאות בקומה 3 ואין את כל ההתקנים שיש בדיור מוגן.

גידי בר אורין: אנחנו פועלים בדיוק לפי התקן הפרוגרמה של עירית ת"א, ואם צריך להגדיל מרפאה כמובן נגדיל, אנחנו רוצים להיות הכי חדשנים בתחום הזה. לגבי מקלט הרעיון השטח שלו יותר גדול ובזמן חירום מורידים את כולם מראש.

אופירה יוחנן וולק: איך מורידים לפני ברגע שיש דקה וחצי להגיע למקלט?

גידי בר אורין: אנחנו חושבים שזה יתרון ופתרון מצוין כי האנשים לא יהיו בחרדה

דורון ספיר: אתה מדבר על אלו שמתקשים בתנועה כל הקשישים יורדים ויש מטות לכולם.

גידי בר אורין: כן

אודי כרמלי מהנדס העיר: מראה את החלל שיהיה בשעת חירום

כתפיסה עקרונית יש רשויות במדינה והמנדט לקבוע בזמן חירום ובטיחות שהם קובעים מה נכון ואני פועל בעקבות ההחלטות שלהם. הגי"א כיבוי אש לא נותנים לנו הנחות בשום דבר כשזה קשור לבטיחות וחירום.

ציפי ברנד: אני רואה את הדילמה אצל אנשים מבוגרים אם לרדת למקלט או להישאר במרחבים המוגנים.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו אנשי ציבור וזה אחריות שלנו לבדוק את הדברים.

חן אריאלי : אני לא יכולה לראות אותי מאשרת מטעם מצפוני.

דורון ספיר : זה לא קשור למצפון אף אחד לא מכריח אף מבוגר להיכנס לדור המוגן. תקן מדינת ישראל קבעו שזה בזה.

חן אריאלי : זה אחריות שלנו לעשות דבלצ'קין

אופירה יוחנן וולק : מבקשת לקבל תשובה איך תרד 9 קומות למקלט כשזה בנין שעומד להיבנות זה לא הגיוני.

דורון ספיר : זה לא הגיוני שנתחיל לקחת אחריות לא על כיבוי אש או הגא כי אין לנו מושג בדברים הללו.

מיטל להבי : אני מבקשת ששטח 89 יהיה חלק מהתוכנית שתובטח זיקת מעבר לציבור.

דורון ספיר : למה צריך את הכניסה הזו שיש כניסה מכורש מלינקולן ויהודה הלוי.

מיטל להבי : שינוי בתמהיל של הקרקע לפחות 50% לבטל את המסחר ולעשות מועדון קשישים שתושבי השכונה יהיה לה לאן להגיע באזור הזה. שימו לב שהמרחק בין הבנינים הוא 2 מ'.

דורון ספיר : זה לא נכון בלינקולן 5 מ' כתוב לא יקטן עד 2 מ'.

מיטל להבי : אני מדברת בין חלון לחלון 2 מטר בבנין של 6 קומות

גידי בר אורין : המרחקים בלינקולן שונים, היחידות הללו החזית שלהם הם לכיוון הרחוב, אני יכול לשנות ל-2.40.

מיטל להבי : לא קבלנו תשובה בתוספת גובה בקומת הגג.

אדר' גידי בר אורין : עשינו מאמצים אדירים גם לפרק את הבנין וגם להיכנס לאונסקו כלומר 6.65 קומות משתווים לכל בנינים בסביבה. היתרון שלנו לעומת הדרומי ששלנו עם ארקדה מסחרית.

אסף הראל : הקושי הגדול הוא ענין התועלת הציבורית. יש כאן 150 יח"ד היינו אומרים 10% מהיחידות יהיו לדור ציבורי בהישג יד וזה 15 יח"ד ויסביר את הקומה הנוספת וגם ניתן אפשרות למבוגרים שידם אינם משגת לרכוש דור בפרויקט הזה תהיה תועלת ציבורית ראוייה.

ישראל לוי היזם : הנושא של מימוש אופטימלי של הקרקע הוא חלק מההוראות של צ' שקובעת שהנושא של מימוש מלא של זכויות זה חלק של הועדה שתבחן. סעיף 2 לתוכנית צ' מיצוי אופטימלי. ראה תיקון של החוק סעיף 188 שדור מוגן ומעונות סטודנטים חשוב. הדור מוגן שאנחנו מקימים הוא שהיחידות 37 מ"ר ורחוק מעשירים וגם קומת הגג לקומה העליונה אנחנו מעלים יחידות. לא רוצים לשנות את האופי שלאנשים בשביל איכות התיכון. אנחנו רוצים שיגיעו לשם אנשים שירצו לגור ביחידות האלו. זו קרקע בבעלות פרטית שיהיה שם דור מוגן וחלקה 89 היא חלקה גם בבעלותינו. לבוא ולהגיד בקרקע שהיא ציבורית שהשימוש בה ציבורי, היא זו שאינה מספיקה וצריך תועלת ציבורית, זה כמו לבקש תועלת ציבורית היא תועלת ציבורית. בנין שעיקרו מימוש ציבורי אלא המחוקק קבע כך וזה מה שקובעת צ'. דרך אגב בקרקע באזור כורש ביקשנו בחלק המסחרי 5 יח"ד מוגן שצ' מתירה ולמגינת ליבנו הצוות בקש שנוציא אותם כדי לעשות שם מסחר. זה לא נראה כמו מלון וזה לא ברווז ויש שם שטחי ציבורים היקפי של אלפי מטרים אין מגדל 50% הוא שטחי ציבור. השטחים והתמהיל מדבר בעד עצמו יש לנו מבנה כמו דור מוגן, עבדנו לפי הנחיות של הצוות והועדה. עמדנו בכל הדרישות של אונסקו והפקעות ומגרש בבעלותנו 89 לא מימשנו אותו. אני מבקש הקלות שממש אני לא רוצה שזה ביטול החניה כי זה מוטיבציות. לכן אני מבקש שתתמכו בפרויקט. אנחנו יכולים לקחת יח"ד של 37 מ"ר וגם להוסיף מגבלה זה הפרויקט צנוע כי אין לנו כוונה לעשות יחידות פופוזיות.

דורון ספיר : אז מה הבעיה לעשות יח"ד בהישג יד.

ישראל לוי : אני אשתף אתכם בתוכנית הכלכלית שלנו ותראו שאני לא יכול להגיע לכך. אם יהיה לי פרויקט ולא אישור מהבנק אז לא יהיה פרויקט.

אסף הראל : השטח חום ציבורי ומי שיהיה בפרויקט בפטיו הוא פרטי ולכן דרושה תועלת ציבורית.

ציפי ברנד : שחלק משטחי המסחר להקצאות 200 מ"ר מועדון קשישים ולהרחיב את התועלות הציבוריות.

ראובן לדיאנסקי : יש תועלות חיוביות לפרויקט אבל צריך שיפור.

שולה קשת : ראשית יש חוסר יכולת של חברי הועדה לבקר על התהליך התכנוני. חייבים לפרסם את ההיתר לפי סעיף 149. איך יכול להיות שבמגרש שיעודו ציבורי ושיש עליו מאבק כבר 5 שנים לא מציגים את התוכנית לתושבים. הנוהל חל גם על מגרשים פרטים. מקדמים פרויקטים מתוך התעלמות מהציבור כי הדבר הזה מאוד חשוב בתוכנית צ' ויש להחיל זאת במהירות האפשרית.

הראלה אברהם אוזן : חברת הועדה יודעת היטב את העמדה המשפטית וחזרנו עליה בועדת ערר וכל מה שקשור לתוכניות עיצוב לא חובה לפרסם לציבור הרחב ועל פי החוק אין צורך בידוע תכנית העיצוב וכל מה שנעשה בתוכנית העיצוב נעשה על פי דין. הבקשה להיתר תצטרך לעשות פרסום ואם יש ציבור שסבור שהפרויקט יש בו תקלות יש להם זכות להגיש התנגדות בשלב הבקשה להיתר והועדה המקומית תדרש לה אז.

אדר' אדי אביטן : לפני כמה חודשים הזמנתי את עמותת "בטון ירוק" והצגתי להם את התוכנית וכן יצא סיכום. הם ציינו שהתוכנית מקובלת והיו צרכים לשבת עם היזם. תכנית העיצוב הוצגה לנציגי עמותת בטון ירוק.

שולה קשת : העמותה בקשה שיהיה שיתוף עם הציבור ולא היה

אודי כרמלי מהנדס העיר : התוכנית היא תוכנית עיצוב ולא עושים שיתוף עם הציבור ולפנים משורת הדין הסכמתי לעשות שיתוף ציבור. אם נתחיל לעשות שיתוף ציבור על כל תוכנית עיצוב לא נסיים פרויקטים. **שולה קשת :** מקריאה את ההנחיה של שיתוף ציבור. **דורון ספיר :** זה לגבי תוכניות תכנון עיר והיתרי בניה. **אודי כרמלי מהנדס העיר :** אני לא יכול להכריח את היזם אם היזם יבחר להביא את מה שהביא אז הועדה תשקול בעוד 30 יום. **ראובן לדיאנסקי :** הנושא יובא בעוד 30 יום לאחר הידברות בין הצוות המקצועי ליזם.

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

הועדה תשוב ותדון בתוכנית העיצוב בעוד 30 יום.

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

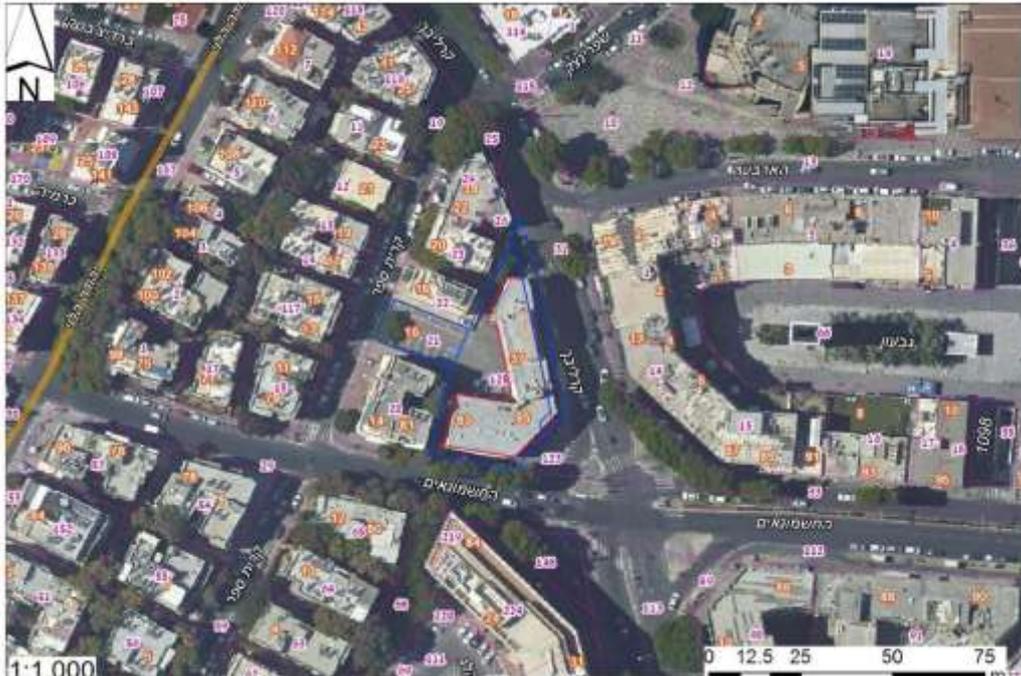
מס' החלטה	התוכן
02/09/2020	תא/תעא/4469 - תכנית עיצוב בנק חקלאות
2 - - 20-0016	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מיקום:

צומת החשמונאים קרליבך (החשמונאים 83) ורחוב קריית ספר 16.

כתובת:

החשמונאים 83, קריית ספר 16



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

1.635 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: HQ אדריכלים

אדריכל השימור: מסטר גל אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: HQ אדריכלים

יועץ בנייה ירוקה: אגוטי איכות סביבה

יזם: בראון החשמונאים נכסי בוטיק בע"מ, ויקטוריה 26 בע"מ, גרינלנד 321 בע"מ.

בעלות: בראון החשמונאים נכסי בוטיק בע"מ, ויקטוריה 26 בע"מ, גרינלנד 321 בע"מ.

1. מצב תכנוני קיים:

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

בהתאם לתב"ע התקפה ולמדיניות התכנון לאזור, קומת הקרקע תהיה למסחר ו/או לתעסוקה, והקומות העליונות למגורים ו/או למלונאות. שטח התוכנית בסה"כ 1.635 דונם. במגרש בנק החקלאות מוצע מלון הכולל עד כ-127 יחידות אירוח קטנות, מסעדה וגג פעיל.

בשנת 2016 נערך שיפוץ שהתמקד בקומת הקרקע ובמעטפת הבניין. תוכנן ע"י HQ אדריכלים, ובמסגרתו שופצו החזיתות, הלובי הראשי של הבניין המקורי בקומת הקרקע וחלל הבנק המקורי.

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

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



מצב קיים. 2020

טבלת נתונים:
תא שטח 1, חלקה 125

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

תא שטח 2, חלקה 21

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

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

3. עיקרי הוראות תכנית העיצוב

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

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

הדמיות המבנה המוצע



הדמיה מצומת קרליבך החשמונאים, מכיוון דרום מזרח
הדמיה מרחוב קרליבך, מכיוון צפון מזרח

4. תכנית פיתוח השטח

4.1. תוכנית פיתוח



5. העיצוב האדריכלי

5.1. אפיון המבנים בפרויקט

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

• **תיאור כללי של פעולות השימור במבנה בנק החקלאות :**

- שימור חזיתות המבנה
- שימור החללים הציבוריים בקומת הקרקע כולל מבואת הכניסה והחלל הכפול
- שימור מבואות ראשיות בקומות ההיסטוריות
- שימור המרפסות הקיימות

5.2 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

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

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

6. **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

6.1. **חומרים :**

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

2. **מרפסות :**

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

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

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

5. חזית חמישית

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

6. תאורה אדריכלית

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

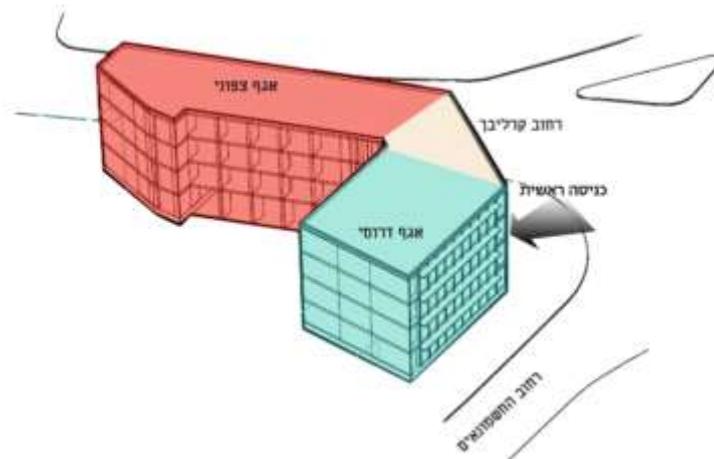
7. יחס להנחיות מרחביות

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

8. קומת הקרקע/קומת הכניסה

8.1. כניסות המבנים

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



- חזית הכניסה העיקרית לבניין בנק החקלאות תשומר כמו במצב המקורי בצומת הרחובות החשמונאים קרליבך. מעל דלת הכניסה ישומר גגון מונומנטלי בנוי בטון.
 - בנוסף לכניסה הראשית, המיועדת לכלל המקרים בבניין, ישנן 2 כניסות נוספות למבנה, שיועדו במקור לעובדי הבנק. שתי הכניסות ממוקמות בקומה מפולשת, קומת עמודים בחזית שפונה לרחוב קרליבך. אחת בצד הדרומי והשניה ממול בצד הצפוני. בתוכנית המלון הכניסות הנ"ל ישמשו יציאה מלובי הכניסה לחצר הפנימית ומעבר לחדרים באגף הצפוני.
- 6.8.1.3. מוצעת יציאה נוספת לחצר הפנימית דרך חלל האגף הדרומי, יציאה זו תשלב רחבה קטנה וגרם מדרגות ומעלון נגישות לפיצוי על הפרשי הגבהים.
- 6.8.1.4. כניסת רכבים לחניה לבניין בקריית ספר תהיה מרחוב קריית ספר.

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

- קומת הקרקע כוללת לובי כניסה ראשי, אפשרות לחלל מסעדה, חדרי אירוח וחצר פנימית בזיקת הנאה לציבור ותשתית לבית קפה קל.
- 6.8.2.1. חדרי אירוח ימוקמו משני צידי הקומה המפולשת.
- 6.8.2.2. אפשרות לחלל מסעדה באגף הדרומי.
- 6.8.2.3. חלל המסעדה יתוכנן כך שיוכל לתפקד באופן עצמאי מהמלון, עם כניסה דרך הלובי וכניסה מהחצר. וכן שטחי השירות שלו בחלק המערבי (חצר השירות) יוכלו לתפקד ללא קשר למלון.



תכנית קומת קרקע- חלופת מסחר- המלצת מה"ע

6.9.3 שטחים משותפים בנויים

- 6.9.1 לובי כניסה ראשי בקומת קרקע כולל עמדת קבלה ושירות וגרם מדרגות מרכזי. חלל הלובי והמדרגות לשימור לפי הנחיות תיק התיעוד ובתאום מול מחלקת שימור.
- 6.9.2 קומת קרקע, אגף דרומי, מיועד לחלל מסעדה או לובי. אזור זה הכולל חלל כפול לשימור לפי הנחיות תיק התיעוד ובתאום מול מחלקת שימור.
- 6.9.3 לוביים קומתיים בקומות 2-4 בהמשך לגרם המדרגות המרכזי יהיו לשימור בתאום מול מחלקת שימור.
- 6.9.4 גג פעיל הכולל בר פתוח ללא קירוי ובריכה.
- 6.9.5 שטחים טכניים בגג הכוללים מערכות מ"א וגנרטור ומכוסה ככל הניתן בפאנלים סולאריים.
- 6.9.6 בחלל המרתף הקיים ימוקמו מערכות אינסטלציה וחדרי חשמל.
- 6.9.7 הוראות לשטחים משותפים בנויים ע"פ הוראות התוכנית הראשית.

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

6.11 תנועה

- 6.11.1 תוכנית העיצוב מתייחסת לשתי חלופות אפשריות - עם וללא מרתף בחלקה 125 ("בנק החקלאות").
- 6.11.2 במידה ובחלקה 125 לא תתוכנן חניה, ישארו שטחי המרתף הקיימים (כ-400 מ"ר) ללא תוספת חניה למגרש בנק החקלאות ופתרון החניה לקריית ספר יהיה במתקן חניה.
- 6.11.3 במידה ובחלקה 125 תתוכנן חניה תת קרקעית, ישאר שטח פנוי מבניה של לפחות 15% משטח המגרש ופתרון החניה ישולב עם חלקה 21 (קריית ספר) עם אופציה למתקן חניה.
- 6.11.4 הכניסה לחניה בכל מקרה תהיה מרחוב קריית ספר.
- 6.11.5 יתאפשר תקן חניה מופחת (לפי סעיף 6.4 להוראות התכנית הראשית).

6.12 מערכות

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

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

7. הנחיות הפיתוח הסביבתי



7.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- 7.1.1 זיקת הנאה בחצר על פי הוראות התכנית הראשית בגודל 305 מ"ר. בנוסף, זיקת הנאה בתחום הרחוב על פי הוראות התכנית הראשית בשטח 98 מ"ר.
- 7.1.2 שעות הפתיחה של השטחים שבתחום זיקת ההנאה מעל הקרקע יהיו החל מ-7:00 בבוקר ועד 23:00 בערב. כמו כן פתיחת המעבר המקורה מרחוב קרליבך בהתאם. שעות פעילות זיקת ההנאה ירשמו בספרי המקרקעין.

7.2 פיתוח השטח

- 7.2.1 מי נגר - מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש. במקרה של חפירת חניות תחת השטח הפתוח במגרש "בנק החקלאות" יישמרו לפחות 15% משטח המגרש פנוי מבנייה (על קרקעית ותת-קרקעית בהתאמה).
- 7.2.2 שתילת צמחייה ונטיעת עצים – יינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- 7.2.3 העצים יינטעו בבתי גידול בעומק מינימלי של לפחות 1.5 מ'. נפח השתילה המזער עובר עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- 7.2.4 עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- 7.2.5 ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד' לעת שלב הוצאת היתר.
- 7.2.6 פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות.

8. מאפייני בניה ירוקה

- ראה נספח בניה ירוקה בחוברת תוכנית העיצוב.
- 7.2.7 יישום מערכת PV על גג המלון תבחן בשלב מתקדם לאור שיקולי קונסטרוקציה ושיקולים טכניים של מערכות מה"א.
- 7.2.8 מערכת פוטוולטאית ו/או גג ירוק מוגן לתיאום מול מחלקת תכנון בר קיימא בשלב ההיתר.
- 7.2.9 ההקלות ביחס לת"י 5281 מתייחסות למבנה לשימור בלבד, וזאת עקב הקושי ליישם חלק ניכר מההנחיות. מבנה המגורים מחויב בדרישות לבניה ירוקה לפי ת"י 5281 בהתאם להנחיות המרחביות לבניה חדשה בעיר.

9. גמישות

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

11. הקלות שיבוקשו בשלב הוצאת היתר

- 7.2.10 במידה והתכנון המפורט ידרוש הגבהת גג פיר המעלית במגרש 125 (בנק החקלאות), הדבר ייבחן לעת הוצאת היתר בניה עם מחלקת שימור ובכפוף לפרסום הקלה.
- 7.2.11 במידה והתכנון המפורט ידרוש שוני בגבהים של שתי הקומות החדשות במבנה במגרש 125 (בנק החקלאות), הדבר ייבחן לעת הוצאת היתר בניה עם מחלקת שימור. בכל מקרה הגובה המרבי של הבניין יהיה כפי שנקבע בהוראות התוכנית הראשית.
- 7.2.12 לעת הוצאת היתר בניה לבריכה על הגג תפורסם הקלה.
- 7.2.13 במידה והתכנון המפורט ידרוש קירוי קל לבריכה על הגג, הדבר ייבחן לעת הוצאת היתר בניה עם מחלקת שימור ובכפוף לפרסום הקלה, תוך צמצום מקסימלי של הנראות שלו מהרחוב.
- 7.2.14 לעת הוצאת היתר בניה לחדרים בקומת הקרקע ו/או בגלריה של קומה ראשונה במבנה במגרש 125 תפורסם הקלה.

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

12. תנאים להיתר

- 7.2.16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר
- 7.2.17. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש 125 (בנק החקלאות) יהיה אישור מחלקת השימור.
- 7.2.18. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- 7.2.19. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש 125 יהיה קבלת התחייבות חתומה ע"י המבקש לרישום זיקות ההנאה בהתאם לחוק.
- 7.2.20. תנאי לאכלוס במגרש 125: רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר הציבור בספרי המקרקעין.

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון:

ארז אלה: מציג את התוכנית ע"פ מצגת.
אסף הראל: עבודה יפה
אורלי אראל: אחרי שהפצנו את סדר היום ישבנו עם הצוות והיזם לגבי המלצת הצוות לא לאפשר את קומת הקרע והמסחר לחדרי מלון. אחרי שישבנו עם היזם והאדריכל אנחנו מבקשים לשנות את חווי"ד וכן לאפשר ולשנות וכן לאשר את 3 חדרים וזה תורם לפרויקט.

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

- לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בתכנון המוצג התואם להוראות התכנית הראשית ובכפוף לתנאים הבאים:
7. סיום תאום לנושא פיתוח השטח, בתי גידול, חלופות תכנוניות עם וללא מרתפי חניה ושמירה על שטח פנוי מבנייה.
 8. בחינת צמצום מיגון מול הג"א.
 9. סיום תאום מול מחלקת השימור.
 10. מיקום מערכות VRF יבוצע בשלב היתר הבניה לשקול דעת מהנדס העיר.

11. בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה, אלמנטים היסטוריים יהיו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים.

12.

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

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 10, 25 בגוש 8998 רחוב יפת 176, 178 יפו דיון באיחוד - דיון רגיל	02/09/2020 3 - - 20-0016

תיאור הבקשה: איחוד חלקות 10 ו-25 בגוש 8998

מיקום: מיקום החלקות לאיחוד בכתובות יפת 176-178



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

בעלי הקרקע / חלקות: תאופיק חינאוי

תוכן הבקשה: אחוד חלקות 10 ו-25 בגוש 8998

מדיניות מאושרת: תביע 2660. תשריט התביע:



טבלת האיחוד המוצע

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

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 25	מצב קיים חלקה 10	שטח החלקה/מגרש	
646 מ"ר	277 מ"ר	369 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
150%	150%	150%	969	553.5
42.86%	42.86%	42.86%	זכויות בניה לקומה	אחוזים
276.85	118.71	158.14	242.25	138.375
לפי ע' 1	לפי ע' 1	לפי ע' 1	שטח שירות	מ"ר
13.5 מ'	13.5 מ'	13.5 מ'	שטח מרתף	מ"ר
10	4	6	גובה	קומות
מספר יח"ד			מספר יח"ד	
452.2 = 70% מ"ר	193.9 = 70% מ"ר	258.3 = 70% מ"ר	תכנית	
שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	צפיפות	
לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן	מקומות חניה	

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

לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את איחוד המגרשים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0016 מיום 02/09/2020 תיאור הדיון :

יונתם בן יעקב: איחוד חלקות ביפת 176-178 מדובר בחלקות מאוד קטנות. קווי הבניין לא משתנים כתוצאה מהאיחוד.
דורון ספיר: איחוד טכני שלא משנה קווי בנין, מאושר.
אופירה יוחנן וולק: אפשר לאשר.

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
1- _____ תא/מק/4585 - מתחם אורים - שיבולים, חלקה 17	02/09/2020
דיון בסעיפים 77 + 78	4 - - 20-0016

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

צפון שכונת עזרא

כתובת:

מצפון: רח' אורים

מדרום: שורת מבנים מדרום לרחוב שיבולים – גבול חלקה 77

ממזרח: רח' שתולים

ממערב: חלקה 76



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 18.312

מתכננת: אדריכלית אפרת ברמלי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים + חלמיש (2 רשומות)

מצב השטח בפועל:

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

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה:

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

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

תא/מק/במ/2215ג (1990)-

מטרת התכנית הייתה שיקום שכונת עזרא, תוך קביעת אזורי יעוד למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים, זכויות בנייה – עבור תוספות בנייה וכן ובנייה חדשה, צפיפות, הוראות בינוי, וכללה תמריצים להריסה בניינים קיימים ולאחוד חלקות.

התכנית הינה תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה ללא הסדרת הפרצלציה בהליך של "הגדרת מגרש משני" לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. התכנית הגדירה גודל מגרש מינמלי, אחוזי בניה, הפרשת שטח המיועד לשטחי ציבור בהתאם, והוראות לתכנית עיצוב ארכיטקוני למגרשים משניים שיאושרו לשטח הגדול מדונם, באישור הועדה המקומית. במסגרת כל בקשה להיתר תשלחנה הודעות לכלל הבעלים במושע ותאפשר זכות להתנגדות.

תא/1ג (2007)-

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

תא/ע-1-

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

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

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

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

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

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

התייעצות עם הציבור:

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

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

זמן ביצוע:

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

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

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20 ב' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מציגה את הבקשה לפרסום 77+78 מיטל להבי: עבודה לא פשוטה של הפרצלציה וכל הכבוד על העבודה הזו. 18 דונסעם 184 בעלים מחזיקים רשומים מאותרים זו חלוקה זהה של 100 מ"ר תאורטית לכל אחד מהרשום לכל אחד. מיכל שרון: בתוכנית של רה -פרצלציה הרצון הוא להיצמד למה שיש בשטח ככל הניתן. לאדם שגר וחי עשרות שנים ויש לו בעלויות בטאבו בתוכניות הללו אנחנו לא מגדירים להריסה, אנחנו כן מנסים להתייחס לגבולות ולגדרות שבשטח ככל שאפשר. מיטל להבי: כלומר אם מישוהו שגר שם למעשה לא יהיו לנו כלים להניע אותו להתחלק ע"פ הפרצלציה שאנחנו נקבע, אם הדרך שלנו לפתור את הפרצלציה שיהיה שם 4 יחידות לא נוכל לדחוף אותו לעשות זאת. מיכל שרון: ולכן אותם מגרשים ריקים מהווים את העוגן שלנו. את אותם 4 נרכז במגרש הריק. בינתיים אנחנו מנסים להימנע מקיבוצם של אנשים באותו מגרש. מיטל להבי: למעשה ה184 גרים בתחום התוכנית ומה שנשאר בשטחים הריקים אלו 5+24 שלא אותרו ולא שויכו. מיכל שרון: כן איל רונן: זה יהיה חלק מהפתרונות שיש אדם בודד שמתגורר במגרש והוא גדול מההיקף הזכויות שלו ואין לנו אופציה אלא למצות זכויות של נוספים על אותו מגרש רק באמצעות הסכם פירוק שיתוף, זהו פתרון אחרון. חן אריאלי: יש בעלי זכויות שלא נמצאו מדובר כמעט 12% ואיזה מאמצים נעשו לאתר אותם? מיכל שרון: נעשתה פניה למשרד המשפטים רשם המקרקעין ולאפוטרופוס הכללי וגם שני משרדי עו"ד שמנסים באופן עצמאי לאתר. חן אריאלי: אם הם יצוצו יהיה להם זכות להתנגדות. אודי כרמלי: במקרה הזה אנחנו מעודדים הגשת התנגדויות. דורון ספיר: אושר פה אחד

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

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

להלן התנאים לפי סעיף 78:

4. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים שאינם מבונים (ללא היתר בניה) ובמגרשים שבהם קיימת בניה שלא לשימוש מגורים.
5. יותרו שיפוצים של מבני מגורים קיימים ("מבנה קיים") בהתאם לנספח מצב קיים שצורף לתכנית 2215 ג) בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם חוות דעת הצוות התכנוני.

6. יותרו הוצאת היתרי בנייה לתוספת בנייה ו/או הריסה ובנייה חדשה עבור מבני מגורים קיימים, בכפוף להגדרת מגרש בהתאם להוראות התכנית התקפה ונוהל הגדרת המגרש בשכונת עזרא, בדיקת ייתרת הזכויות במגרש ובהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני.

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

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

מס' החלטה	תא/4848 - מגדל "בלוי"	התוכן
02/09/2020	-	
5 - - 20-0016	דיון בהפקדה	

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית



מיקום:

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

כתובת:

בלו מול/קמפוס WIX, רחוב יוניצמן

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 30.488 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: קאנטרי על הים

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

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/מק/4240
יעוד קיים: מסחר ומשרדים, שצ"פ, דרך
שטח בייעוד סחיר (מסחר ומשרדים): 20.01 דונם
זכויות בניה: 43,800 מ"ר עיקרי 21,100 מ"ר שירות (על קרקעיים)
תכנית המתאר תא/5000:

אזור תכנון: 101 ג' – צפון מערב העיר תוכנית 3700
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות

- רח"ק מירבי: 4.0

מצב תכנוני מוצע:

תיאור התכנית המוצעת:

תוכנית זו מוסיפה שטחים ושימושים בחלק הצפוני של תכנית תא/מק/4240, לטובת מגדל מעורב שימושים בגובה 80 קומות. תוספת מגדל במקום מתאפשרת לאחר הסרת מגבלות הגובה שנבעו מקיומו של שדה התעופה ע"ש דב הוז.

התכנית המוצעת מגדירה יעוד, מוסיפה זכויות בניה והוראות בינוי לתא השטח הצפוני (להלן תא שטח 200) ומאפשרת את חיזוק מרחב התכנון באמצעות הגברת ערוב השימושים על ידי הוספת שטחים עבור שימושי תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור.

בנוסף, התכנית מסדירה את יעוד הרחוב הצפוני אשר במצב המאושר נמצא ביעוד שצ"פ עם זיקת הנאה לרכב, וכוללת בתוכה את אזור השיקוע מתחת לרח' יוניצמן - השתתפות היזם במימון הדרך כתועלת ציבורית.

תכנית זו מוסיפה שטחי בניה בהיקף 102,800 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע לטובת שימושים מעורבים:

א. 93,500 מ"ר שטחים כוללים עבור שימושים סחירים בחלוקה:

עד 39,600 מ"ר (עיקרי + שירות) למגורים, לפחות 53,900 מ"ר (עיקרי+שירות) לתעסוקה.

ב. לפחות 9,300 מ"ר שטחים כוללים עבור שטחים ציבוריים בנויים.

מטרת התכנית:

קביעת זכויות בניה ושימושים למגדל מעורב שימושים.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת ייעודי קרקע: שינוי מיעוד מסחר ומשרדים למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושינוי מיעוד שצ"פ לדרך.

ב. קביעת שימושים עיקריים - מגורים ותעסוקה ושטחים בנויים למבנה ציבור.

ג. קביעת שטחי בנייה מעל הקרקע ובתת הקרקע.

ד. הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

ה. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.

ו. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני: קביעת קווי בניין וגובה המבנים, וקביעת הוראות בינוי.

ז. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.

ח. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה מקיימת.

ט. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

פירוט יעודים:

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

שימושים:

א. מעל למפלס הכניסה הקובעת יתאפשר השימושים הבאים

החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה

תעסוקה- משרדים ומלונאות

מסחר

שימושי בידור, בילוי ופנאי

מגורים

דיוור מוגן, בתי אבות, מחלקות אשפוז והחלמה

שימושים ציבוריים

שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים

מחסנים, למעט בקומות מגורים

שימושים טכניים ושטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין:

החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה

על פי הוראות תכנית מתאר תא/ ע/ 1

בנוסף יותרו בתת הקרקע כל השימושים העיקריים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת למעט שימושים הכוללים לינה לסוגיהם.

נתונים נפחיים:

מספר קומות וגובה:

עד 80 קומות מעל קומת קרקע

תמהיל יחידות דיור:

שטח ממוצע לדירה יהיה כ- 70 מ"ר עיקרי

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

זכויות בניה:

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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200.
- שטחים עבור מרפסות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע
- מתוך השטחים הכוללים המותרים בתא שטח 200 יותרו עד 22,050 מ"ר עיקרי עבור מגורים (315 יח"ד כפול 70 מ"ר) ועד 1000 מ"ר עיקרי לשטחי רווחה משותפים למגורים.
- שטחים אלו כוללים הצמדת שטחי מרפסות/מרפסות גג לטובת השימוש הציבורי ככל שיידרש.
- גובה המבנה כולל עגורנים זמניים יהיה 336 מטר מעל פני הים.
- על פי תא/ 1 /.
- קומת המגורים התחונה והמרפסת / גג שלה יהיו בשימוש שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים.

טבלת השוואה :

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



עקרונות ודברי הסבר נוספים :

פיתוח המרחב הציבורי :

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

הקצאות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים בנויים :

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

תועלת ציבורית:

התועלת הציבורית תחולק בין שני :

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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

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

תנועה וחניה:

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

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

מגדל "בלו" - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

1. רקע:

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

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

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

2. תקני החניה:

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

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

3. נגישות וחניונים:

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

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

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

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

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

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

5. מערך תנועה היקפי:

מערך התנועה והנגישות לפרויקט מתבסס כאמור כולו על המערך הנבנה כיום לקמפוס "בלו" וכולל הסדרת נגישות מרחוב יוניצמן ומרחוב 242 אשר ישודרג במסגרת פרויקט המקודם בנפרד ובמקביל ע"י מנהל בת"ש באמצעות צוות תכנון יעודי.

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

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

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

6. סיכום:

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

א. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ב. התכנית תחייב עמידה בדירוג A על פי תקן ישראלי 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

פינוי אשפה:

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

במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

זמן ביצוע:
שוטף.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0016 ב' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: בשנת 2006 הועדה אישרה את התוכנית לבלו מול. כבר אז ידענו שהמקום ראוי לתוספת זכויות בהמשך באמצעות תוכנית בסמכות מחוזית והיום מביאים את התוכנית הזו בפני הועדה. מדובר במגדל מעורב שימושים שיותר מחצי מההזכויות בו הן לתעסוקה.
משה צור: מציג את התוכנית

ליאור שפירא: תוכנית השימור הכריחה אותנו לשמר את המקפצה ואני חושב שהמגדלים צריכים לעבור בגובה את המקפצה.

מיטל להבי: לא ברור הקו הכחול בדרפט. למה מראים לנו ריבוע כאשר אתה מציג תוכנית בראיה רחבה ואולי צריך להסתכל על התוכנית כתוכנית צל ולא רק הבניין שמתרומם לגובה. התכנית בתחום תוכנית 3700 ואנחנו חורגים מתוכנית המתאר כי מדובר במגדל של 80 קומות. המגדל חורג מתוכנית המתאר בתכסית ובהיקף הבניה. מגיעים לרח"ק מאוד גבוה שלא תואם את תוכנית המתאר והתועלות הציבוריות לא תואמות את ההיקף שמבוקש פה מבחינת פריצת קו הרקיע ומבחינת פריצת תוכנית המתאר ואני רוצה להבין את ההצדקות חוץ מהעובדה שהוא יראה הבניין הכי גבוה בעיר שלנו. אני חוששת שזו תהיה סנונית ראשונה שאחריה יבואו עוד פריצות.

דורון ספיר: אישרנו 2 בנינים של 80 קומות בבית מעריב ומגדל הקריה.

מיטל להבי: אני מבינה שפורצים את תוכנית המתאר ואני רוצה להבין למה. לבית מעריב נתנה הצדקה בגלל הרכבת. מוסדות ציבור 9300 מ"ר ועוד 1000 מ"ר זה מעט מידי והדרך להצדיק תוכנית כזו היא לתת תועלות יותר משמעותיות. מדוע פורצים את תוכנית מתאר. אם זה בגלל המטרו עוד המדינה תבקש את היטל ההשבחה כמס מתע"נ אז זה לא יביא כסף לעירייה.

חן אריאלי: צריכה להיות תועלת ציבורית יותר גדולה. יש לחדד את ענין התנועה. 16,000 עובדים בוויקס ועוד מגדל של 80 קומות - נדרשת פה תוכנית תנועה אחרת שתמנע היווצרות של צוואר בקבוק.

ליאור שפירא: איזה צוואר בקבוק? זו היציאה מחוץ לעיר.

מיטל להבי: בהתבסס על מערכת המתע"נ כל השימושים האחרים חוץ מהדיור מוצגים כתקן חניה אפס. זה לא ראלי. המגדל יבנה מהר והמטרו לאט. לדעתי יש שטחים רבים של מסחר ותעסוקה זה לא מבורך כשמבססים את זה על מטרו שאין לו עדיין תוכנית מאושרת ולא התכנות כלכלית.

חן אריאלי: איך אתם לא רואים את צוואר הבקבוק?

ראובן לדיאנסקי: לא הציגו לנו מה קורה בעיר השכנה יש את הרצליה. היום אלה שטחים חקלאים. מה יקרה מעבר לגבול? האם יש הסדרים תנועתיים? בנוסף היום כבר בונים שם, אז חשוב לדעת מה קורה כרגע ומה אומר היתר הבניה?

אודי כרמלי: לא בונים ברבוע של המגדל אלא בגבול שלו.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לדעת איך הבניין יראה מבחינת ערכים מקיימים חומרים וחיסכון אנרגטי, אני מבקש שיציגו לי באופן פרטי ושיהיה בהחלטה. (חן מצטרפת לבקשה).

אסף הראל: אלו המקומות שצריכים לבנות במקסימום וזהו מיקום אידאלי למגדלים גבוהים אני משבח את העיצוב. לגבי התועלות הציבוריות על איזה היקף של יח"ד כמה קומות כמה יח"ד והאם נשקל תעסוקה ברת השגה.

אורלי אראל: זה לא במסגרת התועלות הציבוריות בתוכנית המתאר.

מנדי: (ממשיך בהצגת המצגת) -מעבר לכביש מעל סינמה סיטי יש תוכניות שרצות. מציג את התוכניות של הרצליה שמקדמים בניה לגובה. באזור של רמה"ש מקדמים תכנוניות של 40 ו-60 קומות.

מיטל להבי: עשית את כל המגדלים הללו בלי דרך?

ערן וקסלר: קיים כביש שמסומן היום כזיקת הנאה בשצ"פ. זו היתה דרישה שלנולשלב את הכביש בתב"ע ולשנותו ליעוד דרך. הבליטה ב"קו הכחול" שבדרום התכנונית נועדה לאפשר את אחת התועלות הציבוריות של השתתפות היזם בביצוע הדרך המשוקעת שעוברת מתחת לרחוב יוניצמן.

מיטל להבי: בתוך מגרש של 20 דונם אתה מנצל רק 5 דונם ושם עליו את הרחק וכל השאר זה גינה? משה צור: המבנה של וויקס הוא מבנה של קומות נמוכות ויחד על השטח מגיעים לרחק לא חריג 8. גלי דולב: מצביעה על הפרויקט שנבנה, מציגה עוד שטח שמחכה לתוכנית עתידית אז ה-20 דונה הוא השטח השלם בשלמותו ולא באותה בעלות ומקדמים אותו ביחד.

מיטל להבי: ועל השטח הזה קבלתם רח"ק 8

משה צור: אנחנו רוצים ללכת למחוז בגלל הגובה ורח"ק 8. ואנחנו לא מוסיפים חניה לתעסוקה ולא מוסיפים מסחר. יש נגישות טובה לפרויקט.

מנדי ממשיך בהצגת התוכנית

ראובן לדיאנסקי: 305 יח"ד יגורו שם מעל 1000 איש, מה יש במפלס הקרקע שהוא ירוק עצים פארקים גני שעשועים כל אותם דברים שתושבים צריכים שתהיה להם איכות חיים.

משה צור: יש גינה גדולה מאוד.

ראובן לדיאנסקי: זה מעבר לקו הכחול זה לא שלך.

גלי דולב: הקרקע הזו נגזרת מתוכנית ישנה שהגדירה את כל השטח הירוק הזה, זו היתה תוכנית שהגדירה את כל השטח להתעסוקה. התוכנית הזו נותנת העצמת זכויות ונותנת 9000 מ"ר בנוי לצורכי ציבור והיא נותנת מענה פרוגרמטי וגם תועלות.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו מסתמכים על שטח ירוק שנמצא שם בסמוך לקו הכחול. זה כאילו שנאמר כל ההנחיה והמדיניות לאפשר חניות במפלסי קרקע בפרויקטים של תמ"א 38 גם שבסמוך לאותו פרויקט יש גן ציבורי רחב ידיים. אנחנו באים לתושבים שלנו ואומרים אין חניות כי כל החניות שלנו יורדות לתת

הקרקע, כי יש לנו עיקרון כדי להשאיר גינות צמודות לבתי המגורים. פארק וולפסון לא צריך שבשכונת הטייסים יהיו חניות ברחוב.

ערן: בהתחלה דרשנו שטח קרקע כהקצאה לצרכי ציבור, אבל שטח המגרש הפנוי למגדל הוא 2.5 דונם בלבד ו בסופו של דבר נבחר לממש את כל הזכויות הציבוריות כחלק מהמגדל (9300 מ"ר שטח ציבורי בנוי ועוד שטח ציבורי בנוי כתועלת לתעסוקה ברת השגה).. מבחינת השטחים הפתוחים במפלס הקרקע, כל היקף המגדל יוגדר כזיקת הנאה לציבור.

ראובן לדיאנסקי: אני שאלת לגבי שטחים פתוחים בתוך הקו הכחול.

מיטל להבי: מה תכנית בקומת הקרקע? כמה השטח שנשאר לחלחול בפרויקט?

מנדי: 15% חלחול בחלק שמצפון של הבנין.

גלי דולב: בקו הכחול 15% חלחול בתחום התוכנית.

מלי פולישוק: בדרפט כתוב 10%.

מיטל להבי: איפה התוכנית התנועתית? זהו פרויקט של 315 יח"ד עם 60,000 מ"ר מסחר ותעסוקה בתקן אפס יש אנשים שיבוא באוטובוס אבל תראו לי איך אנשים מגיעים בתקן אפס.

ערן וקסלר: אנחנו נמצאים פחות מ-400 מ' מהתחנה של הקו הירוק, הפרויקט הזה נסמך על חניונים ציבוריים בתחום הבלו מול וגם את האוטובוסים לא שכחנו כי יהיו עוד תחנות אוטובוס.

מיטל להבי: יש קניונים שהם סגורים וכך גם החניות והמעברים בנחלת יצחק למשל.

גלי דולב: וויקס כולל 600 חניות ועוד מקומות חניה לתעסוקה. זה פרויקט משותף, יש כאן תחבורה ציבורית שהיא לא רק הקו הירוק ויש כאן תחנות אוטובוסים מכל מקום. יש כאן דרך בצפון היא מתחברת בתת הקרקע מתחת ליוניצמן כמטלה של התוכנית הזו.

ליאור שפירא: אם יש מקום לבנות את המגדלים האלו זה בדיוק המקום.

ראובן לדיאנסקי: לגבי שטחי חלחול זה שעושים וי על 15% שטחי חלחול זה תלוי טופוגרפיה. לא ידוע האם הקרקע היא בשיפוע כזה או אחר ומה קורה בזמן של גשם אם המים יודעים להגיע לשטחי החלחול. חן אריאלי: צריכה להיות פה יותר תועלת ציבורית. כמה תועלת ציבורית יש?

חן אריאלי: נאמר פה על תועלת ציבורית שאין מספיק תועלת היזם וצריך לבקש גם וגם ולא רק חלופות. צריך עוד שימושים לא רק גינות על הגגות.

אלי לוי: הכסף מכל שיווק של העיריה הולך לבניית בתי ספר וגני ילדים זה התועלת של הפיתוח. כיצד הגינה הגדולה נוצרה? היתה שם חטיבת קרקע של בעלים מקסיקני ולנו היו בה זכויות. במסגרת הזו היה מגרש שהיה חצי שלנו וחצי של מקסיקני שמכר ובסופו של דבר הגיע לקנדה ישראל וכשהוצאנו את המכרז הם קנו גם את הזכויות של העיריה ונוצר מגרש גדול. במסגרת ההסכם יש סעיף שאומר, שמעבר לזכויות שמכרנו, כל השבחה העיריה מקבלת בגין זכויותיה כהשבחה מלאה. כלומר מכר חדש שווי חדש לכן יש 45% מהזכויות שנוצרות והעיריה תקבל וגם שטחי ציבור בנויים ושטח לתעסוקה ברת השגה - זהו ניסוי ראשוני. כל התוכנית התבססה על זה שחצי מהשטח שהיה בתכנון נקבע כשצ"פ. אחת הטעויות שעשינו היתה שלא יצרנו דרך שמפרידה ביננו לבין הרצליה וזה סומן במסגרת השצ"פ כזיקת הנאה וזו היתה טעות. אנחנו מנסים לתקן כי אנחנו רוצים לאפשר למתחם הגדול כמה כניסות. כניסה אחת תהיה מהצפון וישירות לרמפה של הבניינים, דבר שני זו כניסה דרך המרתפים או המנהרה שתכנס מיוניצמן וכניסה רגילה מלמעלה ולא מרחב כלוא. לכן התמורה שאנחנו מקבלים על בערך 50% מהזכויות הנוספות והמטלה הציבורית זה לא או אלא גם וגם. נקבל גם שטח בנוי.

ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שאם כל הסוגיות שהעלית עדין אפשר לבקש יותר ולהגיע למצב win win/ אלי לוי: יש תוכנית אסטרטגית שאומרת מה האפשרויות והצרכים ובודקים עם רוני שהכל מסתדר במבנה הציבורי במיקום בהעמדה ובשילוב עם שטחים קודמים. גם שתואם את השימושים העתידיים שאנחנו רוצים, אפשר להגדיל את הסף.

משה צור: הגובה נקבע על סמך ניתוח אדריכלי מדוקדק שמצאנו את האיזון בין הגודל של הגרעין לצורכי הקונסטרוקציה לבין קומה הטיפוסית שימושית. אם היינו עולים גבוה יותר הגרעין היה טופס יותר שטח בקומה הטיפוסית.

רוני קינסברנר: בהחלט אפשר לדרוש יותר. המתודולוגיה היא שיש ההקצאות לצורכי ציבור וזאת מגובש על סמך מסמכים פרוגרמטיים ומבחינה הזו הדברים סגורים. כשהגענו לנושא של התועלות, מצאנו שהמנגנון בתוכנית המתאר לחישוב תועלות ציבוריות לא רלוונטי לפרויקט הזה. זה פרויקט שחורג מאד מהרח"ק של תוכנית המתאר ומשלב תעסוקה וגם מגורים. ההצעה שלי היתה שאמת המידה לחישוב התועלת תהיה כזאת: בפרויקטים שיש בצפון העיר אנחנו דורשים 10% יח"ד לטובת דיור בהשיג יד, לא כולל ההקצאות לצרכי ציבור. ברגע שמכמתים את השווי הכלכלי של 10% מהפרויקט לטובת יחידות דב"י. מקבלים מסגרת כספית. פה תעדפנו את התועלות הציבוריות בהתאם לתפיסה של מינהל ההנדסה. כלומר, השתתפות במימון המעבר התת קרקעי ומצאנו תועלת ציבורית נוספת תוספת של שטחי ציבור בנויים, זו היתה המתודולוגיה שלפיה פעלנו.

מיטל להבי: אנחנו נותנים 100,000 מ"ר בגרוסומודו. בגלל שזה מעבר להסכם הבסיסי שמכרנו את הקרקע אנחנו שותפים ב-50% מהזכויות הללו. כלומר יש לנו פה 500 מיליון מספר דמיוני כהכנסה. בפני עצמו זו

סיבה וזו תועלת. אם נבקש עוד 10,000 מ"ר ציבורי במקום וזה מצמצם את הרווח שלנו אז אולי לא כדאי לבקש עוד מטלות.

רוני קינסבורג: זו גם עמדה שלקחנו בחשבון. אם העיריה צפויה לקבל חצי מילארד שקל, כל מטרה ציבורית שמוטלת למעשה מפחיתה מהעירייה את ההכנסות וההשבחה.

מיטל להבי: הוא מדבר על הכנסה שהיא 100% השבחה שנקבל.

רוני: בדיוק. ראשית מה השווי של הפרויקט וקשה להאמין ששווי הקרקע לתעסוקה היא 10,000 ₪ למטר. בחסן ערפה שווי מטר בימי השיא הוא 4,600 למטר קרקע ברוטו. שווי מטר בשליפה היא 22-23 אלף ₪ למטר. כל מטלה שנטיל בנוסף זה מופחת מהקופה הציבורית קרוב ל100% כי אלו דמי חכירה. אין לנו ניסיון עבר ולכן הצענו כאן קריטריון מפרויקטים אחרים 10% לטובת דב"י.

מיטל להבי: אם 10% ירדו מהכנסות שלנו, אז אם דואגים לכסף, ראש העיר והנהלת העיר נוכל להחליט על מטלות ציבוריות איפה שאנחנו רוצים לטובת תושבי העיר בלי שום קשר לפרויקט. הכסף הוא חופשי. אלי לוי: יש סוגיה שישנה הטענה שיכולה לבוא בעתיד שזו קרקע עירונית ואנחנו לא דורשים את המטלות ואנחנו נזהרים בזה על מנת להישאר שיויוניים. גם במגרשים העירוניים באיוקו, נחלת יצחק אנחנו משיתים את המטלה הציבורית למרות שהדבר יורד משווי הקרקע.

מיטל להבי: יש פה שכונה איפה הבי"ס?

אלי לוי: יש מגרש של 7000 מ' עם ערך ציבורי.

מיטל להבי: נחה דעתי בנושא הכספים וההכנסות ממטלות. יש את נושא התנועה אני רוצה שמישהו יציג לי. אני רוצה לראות את המעברים החיבורים כניסות של אוטובוסים.

אודי כרמלי: יציגו לך.

דורון ספיר: מיטל יציגו לך את התוכנית התנועתית ואת התוכנית הסביבתית לראובן מלי פולישוק: אני מבינה שיש 3 כניסות למתחם האם יש כניסה נוספת בכביש החוף חוץ מיונצמן.

משה צור: תהיה רמפה בלי רמזור.

אסף הראל: מה שטח דיור בהישג יד?

אלי לוי: תעסוקה בהישג יד מדובר ב1500 מ'. זוהי פעילות עסקית ציבורית במחירים מוזלים.

ראובן לדיאנסקי: אבל הוא חייב להיות תל אביבי

אסף הראל: למה לא דיור בהישג כאן

אלי לוי: דיור בהשגה במגדל זה לא ראלי כי זה עדין 7000 ₪ לשכירות בדירה.

דורון ספיר: הצעת החלטה לאשר את התוכנית בכפוף להערות הצוות. הצוות המקצועי יציגו למיטל את התוכנית התנועתית ואת התוכנית הסביבתית לראובן ולתקן בסעיף 5 (תועלות) – למחוק את המילה "אוי" ולהשאיר את "וי".

מאושר פה אחד

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

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 12) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
 - 13) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
 - 14) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
 - 15) תועלת ציבורית מבוקשת –
- השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן והקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב, תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.

סכום ההשתתפות הכספית והיקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

(16) תנאים להעברת התכנית למחוז :

- ז. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
- ח. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ט. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
- י. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
- יא. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- יב. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
- (17) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.
- (18) מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי :
- ג. חיבור תנועת הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.
- ד. הצגת גישה ממפלס +17.00 (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.
- (19) מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.
- (20) יש להציג אולמות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.
- (21) יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.
- (22) תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומרפאות.

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

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

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

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

גבולות (בהתאם למפה המצורפת): *

מצפון: רח' ערבי נחל; **מדרום:** דרך השלום; **ממזרח:** רח' עליית הנוער, רח' נחלת יצחק ויגאל אלון. **ממערב:** נתיבי איילון.

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



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח מסמך המדיניות: כ-515 דונם**מתכנן:**

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

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

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

מצב השטח בפועל:

באופן כללי מאופיין תחום המדיניות במבני תעסוקה, תעשייה, מלאכה ומשרדים מגוונים ובהיקפי בנייה נמוכים ובינוניים, החל מסככות ומוסכים ועד מבני משרדים ומגדלי מגורים משנות ה-90 וה-2000, וכלה במימושים בשנים האחרונות של מבני תעסוקה אייקונים. המצב הקיים ברובו אינו מעודד הליכה ברגל או רכיבה על אופניים. השכונה אינה מחוברת באופן מיטבי בין נחלת יצחק לדרך השלום, וחסר בה שלד ציבורי נהיר, נגיש ורציף.

לאורך רח' יגאל אלון, אזור המע"ר העתידי כיום שרידי אזור תעשייה ומלאכה בבנייה של 6 קומות בתכסיות של 80%. העסקים הקיימים באוריינטציה מקומית כאשר לאורכם ישנן מדרכות צרות, כבישי שירות קצרים, תחנת קמח פעילה, מחלבה היסטורית פעילה, מחסני חומרי בניה ומוסכים.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

נספח אזורי ייעוד:

בתחום המדיניות 4 אזורים:

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

נספח עיצוב עירוני:
טבלה 5:

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

נספח תחבורה:

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

נספח תשתיות:

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



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

נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות

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

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

נספח אזורי יעוד: אזור מערב מטרופוליטני מוגה הסעת המונים אזור מערב (תוצרת הארץ, יגאל אלון) 92- יגאל אלון

מצב תכנוני קיים:

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

תכניות בתוקף:

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

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

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

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

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

תכניות בהליך תכנון (לא סטטוטורי):

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

תחום המדיניות מושפע מתכניות ארציות:

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

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

מצב תכנוני מוצע:

חזון מרחב מע"ר נחלת יצחק

מע"ר נחלת יצחק מצוי במיקום ייחודי בפסיפס העירוני ומשחק תפקיד משמעותי בעיצוב העיר. ייחודו מתבטא בסמיכות לשכונת מגורים ותיקה, מוקדי תחבורה עתירי קיבולת ומרחב המשנה את פניו מתעשייה ותיקה ומיושנת לתעסוקה מודרנית.

ניסוח ועיצוב המרחב האמור בא לידי ביטוי בראיה רחבה ותפיסת המרחב כמקשה אחת הכוללת את שכונת המגורים ומרחב התעסוקות התומך מחד והעצמאי מאידך. חשיבות יצירת מגוון שימושים לצד פתיחות מרחבית תאפיין את פיתוחו תוך שינוי עתידי באופן הצריכה והשימוש במרחב. המסמך כולל קביעת תאי שטח לתכנון ועקרונות לקידום תכניות בניין עיר מפורטות.

תיאור מטרות התכנון:

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

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

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

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

הנחיות להקצאת שטחי ציבור למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים בתכניות חדשות ויצירת שלד ציבורי שכונתי.

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

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

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

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

ח. **הנחיות נוספות ופריקטים מיידיים** - הנחיות נוספות והמלצות לפעולות מידיות במרחב הציבורי.

א. מדיניות שימושים

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

– קביעת עקרונות בסיסיים לשילובם ומיקומם של השימושים השונים בדגש על שטחי הציבור.

– קביעת הוראות שיאפשרו מגוון סוגי תעסוקות ופעילות מסחרית, תרבותית וציבורית.

– קביעת הוראות לשימוש וניצול מיטבי של תת-הקרקע, בדגש על שימושים הנדחקים כיום מאזורי העיר האחרים, יצירת מענה לצרכי לוגיסטיקה עירונית, שימושים תומכי תחבורה ציבורית לרבות מסופי תחבורה ציבורית, מועדונים, אולמות שמחה, פעילות פנאי ובילוי, ושימושים לגביהם יעלה צורך עתידי שאינו מאופיין בשלב זה.

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

1. אזור מגורים בבנייה רבת קומות:

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

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

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

2. אזור מעורב:

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

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

3. אזור מע"ר מטרופוליטני :

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

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

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

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

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

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

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה לנושא השימושים

1. זיהום קרקע:

- האזור המדובר נכלל באזור המוגדר :
- אזור רגיש להחדרת נגר עילי
- אזור חובת בדיקת קרקע
- אזור חובת בדיקת גזי קרקע

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

2. איכות אויר:

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

- יש למקם מבני ציבור (שטחים חומים) המוגדרים כשימוש רגיש (בי"ס/גני ילדים/מעונות), בחלקה המזרחי של התכנית כבר בשלב המקדמי של התכנון, ובכפוף לבדיקות בנושא זיהום אויר ורעש. שימושים רגישים כדיוור מוגן, מגורים בכפוף לבדיקות הסביבתיות הנדרשות (ניטור, מודל).
3. תחנות תדלוק:
- בתחום מסמך המדיניות 2 תחנות תדלוק: תחנת פז על דרך השלום ובצפון מערב תחנת סנוול על רחוב יגאל אלון. תכנון השימושים הרגישים יעשה בכפוף למרחקי הפרדה הקבועים בתמ"א 18/4.
4. שימושים בתת הקרקע:
- ככלל, מסמך המדיניות מעודד שימור עסקים בתחומי העיר כולל בתת הקרקע אך יש לסייג:
- א. שימושים ציבוריים- לא ניתן למקם מבני חינוך, בעיקר גני ילדים/מעונות שכן נדרשים חלונות פתיחה לאוורור טבעי ואור שמש.
- ב. תותר הגדרת שימושי תעסוקה 2 בתנאים הבאים:
- קביעת השימושים יעשה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- תחויב הכנת התשתיות נדרשות כפירים, מתקני סינון, מערכות אוורור, מתקני שפכים ייעודיים, מפרידי שומנים וכו'.
- בכפוף לביצוע בחינות ובדיקות סביבתיות כשלב מקדמי (כסקר סיכונים).
5. סקר אסבסט: יידרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט בשלב התוכנית המפורטות.
6. אקוסטיקה: מיקום האזור עליו חל מסמך המדיניות בסמיכות לצירים ראשיים מחייב במיגון לכל סוגי השימושים בכפוף לחו"ד אקוסטית.
7. לא מומלץ למקם שימושים מטרדים (מסחר 2) באזורים בהם יש עירוב שימושים הכוללים מגורים.

ב. מדיניות מגורים

- היקף ומאפייני המגורים יותאמו למאפייני האזורים השונים. ממגורים מוטי תעסוקה המהווים שימוש נלווה ותומך לשימושי מע"ר ועד למגורים רגילים מגוונים בצפיפות בינונית – גבוהה באזור המגורים החדשים.
- מגורים מיוחדים** הם סוגי מגורים המתקשים להתקיים בשטחי מגורים רגילים הנמכרים בנפרד לבעלים פרטים שעלותם גבוהה כיום מעלות שימוש למגורים מיוחדים, ולכן חשוב ליצר שימושים מסוג זה בתכניות ברחבי העיר. לשטחים אלו תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק, כי השטח הבנוי יהיה בבעלות וניהול אחדים. רישום זה חיוני משתי סיבות עיקריות:
1. חברה/יזם המקימים/מנהלים את סוגי המגורים הללו נדרשים למקבץ דירות ושטחים המתפקדים כיחידה אחת. אפשר שמיקומן של יוזמות להקמת מגורים שיתופיים (כגון קו-ליווינג, קואופרטיבים) ייהנו מאזורי תעסוקה מגווני שימושים אשר פרופיל השימוש הולם אותם.
2. השטחים המשותפים הנדרשים לטובת תפקוד המגורים ותחלופת הדיירים הגבוהה בדירות קטנות, דורשים תחזוקה שוטפת וארוכת טווח ברמה גבוהה.
- דוג' למגורים מיוחדים:** מעונות סטודנטים, בתי אבות ודיוור מוגן, מעון למגורי אנשים עם מוגבלות, דיוור להשכרה לצמיתות, דיוור שיתופי, דירות קטנות מאד וזעירות, דיוור קהילתי לקשישים.
- שילוב מגורים בתכנון המפורט יתבצע בכפוף להנחיות איכות הסביבה ואופן השתלבותם בתכנון המפורט ובדגש על מענה נורמטיבי לצרכי ציבור. לדוגמה, יומלץ כי מקבץ של דירות קטנות מאד ודירות בהישג יד ימוקמו במבנה עצמאי או קומות המסד ולא רק בבנייה מגדלית.
- סך המגורים המיוחדים המומלצים באזור מעורב כ- 14,250 מ"ר מגורים מיוחדים המהווים 15% מסך השטחים בתחומי ההשפעה.
- מע"ר מטרופוליטני: שטחי מגורים במע"ר באזורים להתערבות (לא כולל תכנון מתקדם): 30-40 אלף מ"ר. כ- 370-500 דירות לפי כ- 80 מ"ר שטח ממוצע לדירה (פלדלת+שרות+שטחים משותפים). שטח ממוצע לדירה והיקף שטחים משותפים ייקבע בתכנית המפורטת ובתכנית העיצוב.
- מאפייני המגורים עפ"י אזורים:

1. אזור מגורים בבנייה רבת קומות:

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

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

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

שטחים פתוחים לציבור :

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

- מימוש תכנון קיים (כ-6.5 דונם גינה גדולה בתע"ש השלום).
- הקצאת שטחים פתוחים לציבור בתכניות חדשות.
- במידה וחלק מהפטרונות ניתנים כשטחים פרטיים פתוחים/זיקות הנאה יש לכלול הנחיות ברורות לפיתוח גינות בשטחים אלו ויצירת שלד ירוק שכונתי ותחזוקה עירונית.
- קידום פיתוח ציר ירוק עירוני רובעי (קישור לגינת וולפסון ולפארק דרום).
- קידום תכנון ומימוש קירווי האיילון.
- בחינת ייעול ושדרוג תכנון ופיתוח המרחב הפתוח בשכונה הוותיקה (רחובות עמק ברכה ונחלת יצחק, מגרשי שצ"פ קיים לא מפותחים)-בתלות בתקציב עירוני.
מוסדות ציבור :
- במצב הקיים יש מענה נורמטיבי לשטחים ולמוסדות ציבור.
- בטווח הבינוני והארוך ינתן מענה במסגרת מימוש תכנון קיים (שטח גדול של כ-8 דונם עבור ביי"ס בתע"ש השלום), והקצאת שטחי קרקע ושטחי ציבור מבונים בתכניות חדשות עבור מוסדות הציבור הדרושים לצרכים מקומיים ועירוניים.

הנחיות וקריטריונים להקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים :

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

אזור ייעוד מע"ר :

יוקצו שטחי קרקע ושטחי ציבור מבונים עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה בהתאם למאפייני התכנית וגודל המגרש ובהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 4.1.1) - (שטחי ציבור מבונים יוקצו כחלף הפקעה לאחר שיוכח כי לא ניתן/לא מומלץ תכנונית להקצות קרקע), בכל מקרה של הקצאת קרקע השטח לא יפחת מ 30% משטח התכנית + שטחי ציבור מבונים (עבור רכיב התעסוקה). יש לאפשר שילוב של מוסדות ציבור עירוניים בשטחים הציבוריים המבונים במע"ר: כגון מוסדות תרבות, ספורט ואמנות, מכללות, מרפאות, שלוחת בית חולים ושירותי בריאות, משרדי יחידות עירוניות.

אזור מעורב יגאל אלון: הקצאת קרקע בשטח שלא יפחת מ 30% משטח התכנית + שטחי ציבור מבונים (עבור רכיב התעסוקה).

אזור מעורב דרך השלום: הקצאת קרקע בשטח שלא יפחת מ 30% משטח התכנית + שטחי ציבור מבונים (עבור רכיב התעסוקה).

אזור מגורים בבנייה רבת קומות: הקצאת קרקע בשטח שלא יפחת מ 30% משטח התכנית. בכל התכניות תיקבע **זיקת הנאה** למעבר ושהיית הציבור 24/7 מגבולות המגרש ועד קירות המבנים + הנחיות מיוחדות לפיתוח חלק מהשטח כגינה איכותית + יצירת תשתית לקיום עצים בוגרים (תת קרקע פנוי מבינוי תת-קרקעי ככל הניתן).

ד. עיצוב עירוני

למרחב שני מאפיינים מרכזיים: מסדרון האיילון ממערב והשתנות אינטנסיבית של המרחב ממערב ומדרום לשכונת המגורים הוותיקה. לפיכך, עיקר ההמלצות נוגעות ליצירת קישורים בין האזורים המתפתחים לאלה הקיימים בעזרת הנחיות לרחובות, מעברים ופריסת שטחי הציבור, בינוי לאורך הרחובות, מסד למגדל התעסוקה.

הנחיות למרחב ציבורי:

הבטחת ציר ירוק לאורך מסדרון האיילון בהתאם להוראות תכנית המתאר לאורך כל שטח המדיניות. הבטחת ציר ירוק רובעי צפון – דרום על בסיס רחוב חפץ חיים. קביעת מעברים ויצירת רצף בין שכונת המגורים הוותיקה לפיתוח השובב. קביעת מעברים מזרח-מערב בתכניות שבין יגאל אלון למסדרון האיילון. קביעת חובת שמירת עצים בעלי ערך, נטיעות ויצירת תנאים לעצים משגשגים לאורך זמן (אזורי אדמה טבעית ללא בינוי תת קרקעי) ופיתוח ירוק, הבטחת בתי גידול איכותיים לצימוח, עיכוב וניהול מי נגר. המשך בחינת אפשרות לשינוי הסדרי תנועה וחתך רחובות והקמת שדרות צד ברוחב של כ-8 מ' ברוחב של שיאפשרו תוספת מרחב ציבורי בהיקף של כ-8 דונם ברחובות נחלת יצחק ועמק ברכה. התנועה המוטורית ברחובות אלה תהיה חד סטריות - עמק ברכה לכיוון מערב ונחלת יצחק לכיוון מזרח - ואילו תנועת אופניים תהיה דו סטרית. הסדרת התנועה יפורטו בפרק ה' תנועה וחניה. ביצוע שינוי החתך ברחובות מותנה באישור תקציבי וסדר עדיפויות עירוניים.

הנחיות לבינוי:

חזיתות וחתכי רחובות מרכזיים: יגאל אלון, נחלת יצחק, דרך השלום. הנחיות לנושא גובה מבנים, נסיגות, קומת קרקע וכדו'. חזיתות מסחריות ופעילות: חובת קביעת חזית מסחרית/פעילה לרחובות הבאים: יגאל אלון | נחלת יצחק | דרך השלום | עליית הנוער | מוזס | עמק ברכה (מערבית ליגאל אלון) החזית המסחרית תיקבע לאורך 70% לפחות מאורך חזית הבינוי כפי שתיקבע.

ה. תנועה וחניה (אגף תנועה, תכנון ארוך טווח):

1. רקע:

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

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

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

2. סקירת מערכות תחבורה קיימות ומתוכננות:

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

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

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

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

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

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

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

3. מדיניות מוצעת

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

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

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

מדיניות חניה:

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

אזור מגורים בבנייה רבת קומות:

תקן מקס' למגורים: 0.8 : 1

תקן למסחר: 0

אזור מע"ר מטרופוליטני:

תקן מקסימלי לתעסוקה: 1 : 350

תקן מקסימלי למלונאות: 1 : 15 חדרים

תקן מקס' למגורים דיור מיוחד: 0

תקני החנייה התקפים לדו-גלגלי יהיו תקני מינ'.

תקן 0 למסחר

אזור מעורב:

תקן מקסימלי לתעסוקה: 1 : 350

תקן מקס' למגורים: 0.8 : 1

תקני החנייה התקפים לדו-גלגלי יהיו תקני מינ'

תקן 0 למסחר

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

ו. קירוי איילון וחיבור מזרח מערב-

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

תכניות בגבול האיילון יידרשו לתאום עם צוות תכנון הקירוי.

בתשריטת התכנית יסומן תחום הוראות מיוחדות ובהוראות התכנית ייקבע: השימושים בתחום ההוראות:

- א. מעל הקרקע: ביסוס לקירוי האיילון ו/או להרחבת גשרים קיימים או חדשים וכן תשתיות הנדסיות נלוות אשר קשורות לנושאי בטיחות, יציאות מילוט, איכות סביבה וכדומה. בנוסף, בתחום זה יובטח במפלס הקרקע ציר ירוק אשר ישמש לשביל אופניים, טיילת, גינון, פרגולות להצללה וכד' בזיקת הנאה למעבר לציבור ובהתאם להוראת תכנית המתאר.
- ב. בתת הקרקע: כל המפורט בסעיף א. לעיל ובנוסף מעבר תשתיות לביסוס וכן תשתיות הנדסיות נלוות ומתקנים הנדסיים.
- ג. יותרו עוגנים זמניים בתחום המגרש לכיוון נתיבי איילון בכפוף לתאום ואישור מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ד. תכנית / תכנית העיצוב תכלול הנחיות אשר יאפשרו הפנייה של שימושים פעילים בקומת הקרקע לכיוון טיילת האיילון ככל הניתן.
- ה. גובה הקירוי הצפוי הינו כ 7.5 מ' מעל מפלס המיסעה בנתיבי איילון. יש להציג פתרון אפשרי להתאמת מפלסי הבינוי והפיתוח בתכנית המפורטת לעת הקמת הקירוי ו/או הרחבת גשר קיים.
- ו. תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה הבטחת אופן ואפשרות הקמתם, רישומן ואחזקתם של התשתיות והמתקנים הנדסיים שיכול ויוקמו בתחום ההנחיות המיוחדות, לשביעות רצון אגף נכסים בעיריית ת"א יפו.
- ז. היתר בניה ועבודות בתחום השטח המוגדר להנחיות מיוחדות המסומן בתשריט יהיו בתאום עם חברת נתיבי איילון ועיריית תל אביב.
- ח. תכנית העיצוב תבטיח ותציג אפשרות גישה לכלי רכב לתחום ההוראות המיוחדות (כולל כלי רכב הנדסיים כבדים) לצורך עבודות הנוגעות למערכת קירוי האיילון ו/או הרחבת גשר קיים.
- ט. רצועה זו לא תחושב במסגרת השטח לצורך חלחול

ז. רוח המקום

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

שימור וחיזוק אלמנטים נופיים בשכונה:

ציון תוואי הוואדי הדרומי שתחם את השכונה.

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

הכנת סקר מקבצי עצים בעלי ערך לאורך רחוב יגאל אלון.

שימור מרחבים עירוניים בעלי ערך ובחינה שילובו מחדש במרחב העירוני:

בית עלמין

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

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

ח. הוראות והתייחסויות נוספות בתכניות מפורטות:

שטחי בנייה:

1. שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים:

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

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

2. תותר המרת עד 75% משטחי תת הקרקע לשימושים עיקריים כפי שיתרו בתכנית המפורטת.

3. **ניוד משימור:** בכל התכניות המפורטות שיקודמו בתחום המדיניות יש לבחון את האפשרות לניוד שטחי בנייה בהתאם לתכנית השימור העירונית.

4. **במגדלי תעסוקה:** במסגרת שימושים נלווים (מעבר לרח"ק) יוקצע שטח בקומת הכניסה לשירותים ציבוריים.

5. **שטחי לחול ותכסית מרתפים:** לא יפחת מ-15%.

6. **גובה קומות מרתף:** גובה 2 קומות מרתף העליונות לא יפחתו מ- 4.5 מ'.

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

ט. המלצות לפרויקטים מיידים:

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

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

זמן ביצוע : שוטף

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח, היח' לתכנון אסטרטגי, אגף תנועה תכנון ארוך טווח)
ממליצים לוועדה לאשר את מסמך המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20'ב' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון :

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

ירד מסדר היום מבפאת חוסר זמן

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