

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/פ - קמפוס תרבות ומחול - נווה שאנן דיון נוסף	15/05/2019 8 - - 19-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

מיקום: שכונת נווה שאנן, מרחב התחנה המרכזית הישנה



כתובת: רחוב השומרון 5, רחוב הגליל 6-8, רחוב השרון 2, רחוב סלומון 1

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8939	מוסדר	חלק	7	-
8940	מוסדר	חלק	-	2

שטח התכנית: 9.525 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: מיקו ארדיטי-ג.א.ב אדריכלים, Adjaye Associates
מתכנן פיתוח ונוף: ליטל סמוק פביאן-ת.מ.א תכנון מרחב אורבני

יועץ בניה ירוקה: נירית אמיר ESD

יועץ תנועה: כנרת דביר - רעם

יזם התכנית: הוועדה המקומית ת"א-יפו בשיתוף להקת המחול בת שבע, ע"י קרן ת"א-יפו לפיתוח.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בחלק הצפוני של המגרש קיים מבנה התחנה המרכזית הישנה שפועל כיום בחלקו ככיתות גני ילדים, משמש את הסיירת לביטחון עירוני, מרכז יזמות "הרציף" ופעילויות קהילתיות שונות. בנוסף קיימים גינה ציבורית, מתקני משחקים מוצללים, מגרש כדורסל ומגרש חנייה.

מדיניות קיימת ומצב תכנוני קיים:

- תכנית F - תכנית "אף"- תכנית ראשית לאזור לב תל אביב, תכנית F קבעה את המגרשים בתחום תכנית זו לשימושים ציבוריים.

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור", זכויות הבניה, כמו גם הוראות בינוי מעל הקרקע ובתת הקרקע נגזרים מתכנית צ'.
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

תכנית בהכנה:

תכנית תא/4321 – "מתחם השומרון (התחנה המרכזית הישנה)" - התכנית לפני מתן תוקף.

קמפוס תרבות ומחול, נווה שאנן

בהוראות תכנית המתאר תא/5000 נקבע כי במתחם הרציפים הישן של התחנה המרכזית החדשה יוקם מבנה ציבורי כלל עירוני וכן כיכר עירונית שתהווה מקום מפגש וחוליה מקשרת בין כל חלקי שכונת נווה שאנן ההיסטורית.

תמצית הפרויקט

הפיכת מגרש הרציפים ההיסטורי של התחנה המרכזית הישנה בשכונת נווה שאנן לכיכר תרבות ציבורית, בתכנונו של האדריכל הבינלאומי דיוויד אדג'יי. התכנון מייצר במגרש מרחב ציבורי עתיר צמחיה וצל במפלסים שונים, סביב רחבה ציבורית תחומה בבינוי המוצע לפעילות חופשית לקהל הרחב. הקמפוס כולל מתקנים מגוונים בגודל ובסוג, ברמה המשוכללת ביותר, עבור פעילות עשירה מכול הסוגים – מחול, מוסיקה, תיאטרון, ספרות, קולנוע. להקת המחול בת-שבע תהיה להקת הבית ובנוסף תציע בקמפוס תכנית אמנותית מקומית ובינלאומית, רב-תחומית ורב-תרבותית, עם היצע גדול ומגוון של חוויות אמנותיות, חינוכיות וחברתיות לכולם.

אגף התרבות ואגף קהילה דרום פועלים לשלב בקמפוס מרכז עירוני, ראשון מסוגו בארץ, לתרבות יהדות ספרד והמזרח, אשר ייזום, יקדם ויאצור פעילות אמנותית של יוצרות ויוצרים עכשוויים מכול תחומי היצירה. פעילות המרכז תתקיים בכול מתקני הקמפוס, כחלק מן ההיצע האמנותי הכולל של המקום עבור הקהל הרחב. המרכז יתווסף לתשעת מרכזי התרבות אותם מנהל אגף התרבות, ויהיה חוד החנית לפעילותו בשכונת דרום העיר, לצד המהלך של אגף קהילה שפועל למחקר, תיעוד והנכחה של המורשת התרבותית המגוונת והעשירה של קהילות דרום העיר לדורותיהן.

מצב תכנוני מוצע:

הבינוי המוצע כולל שני אגפים המתחברים בתת הקרקע. מבנה אחד שעיקרו – אולם הופעות וכל הפונקציות המשמשות את אולם ההופעות. אולם קטן יותר בתת הקרקע, וחללים היכולים לשמש לשימושים מגוונים לרבות חללי תצוגה, אולמות קולנוע, כמו כן מוצעת האפשרות לאולם קולנוע פתוח על הגג. מבנה שני, הכולל קומות סטודיו לחזרות, משרדים ופונקציות תמך למרכז לתרבות ספרד והסעדה בקומת הקרקע. בין המבנים תוכננה ככר גדולה פתוחה לציבור שתכלול שטח חימוני למסעדות ובתי הקפה הצמודים לכיכר וכניסות לחלק מהפונקציות בשני המבנים. הכיכר תשמש כבמה למגוון אפשרויות למופעי מחול ומופעים אחרים לא פורמליים ופעילות ציבורית אחרת. המתחם כולו נגיש ומאפשר תנועת הולכי רגל. בחלק הצפון מערבי מאחורי הבמה מוצעת כניסה תפעולית ראשית עבור מרכז התרבות והמחול. גובה המבנים עד 40 מטר בהתאם לתכנית צ' במספר נפחים שונים, מבנה הנהלה, הסטודיו וחדרי חזרות בן 5 ק' גבוהות והמבנה המערבי הכולל את אולם התיאטרון, עד 9 ק'. הבינוי מרוכז בחלק הצפוני של המגרש בעוד החלק הדרומי מפותח ככיכר עירונית המאפשרת מגוון פעילויות. מרחב הקמפוס נגיש ומאפשר תנועה חופשית להולכי רגל בכל שטחו. בכיכר העירונית יינטעו עצי צל רבים ומתוכננים מקומות ישיבה לרווחת הציבור. תחום התכנית כולל את מבנה התחנה המרכזית הישנה הקיים, מבנה עירוני המספק מענה לצרכי הקהילה והוא משולב בתכנית הפיתוח הכוללת למתחם.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 9 קומות

גובה: כ- 40 מטר,

תכסית: כ- 3300 מטר (כ- 35%), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה

קווי בניין:

קו בנין קדמי (רחוב השומרון הקיים) : 0 מטר
 קו בנין צדי (רחוב השרון) : 3 מטר
 קו בנין צדי (רחוב סלומון) : 3 מטר
 קו בנין אחורי (רחוב הגליל) : 3 מטר

טבלת השוואה:

תכנית 'צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע		מצב קיים/בנוי	נתונים	
		תוספת אפשרית מעל מבנה קיים	מרכז תרבות		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
400%	151.3%	8.3%	132%	11%	אחוזים	סה"כ
38,100	16,850	800	15,000*	1,050	מ"ר	זכויות בניה
9	9	עד- 4 קומות	9	3	קומות	גובה
40	40	עד- 17 מ'	40	9	מטר	
5,715	3700 מ"ר *	3300	3300	400		תכסית במ"ר

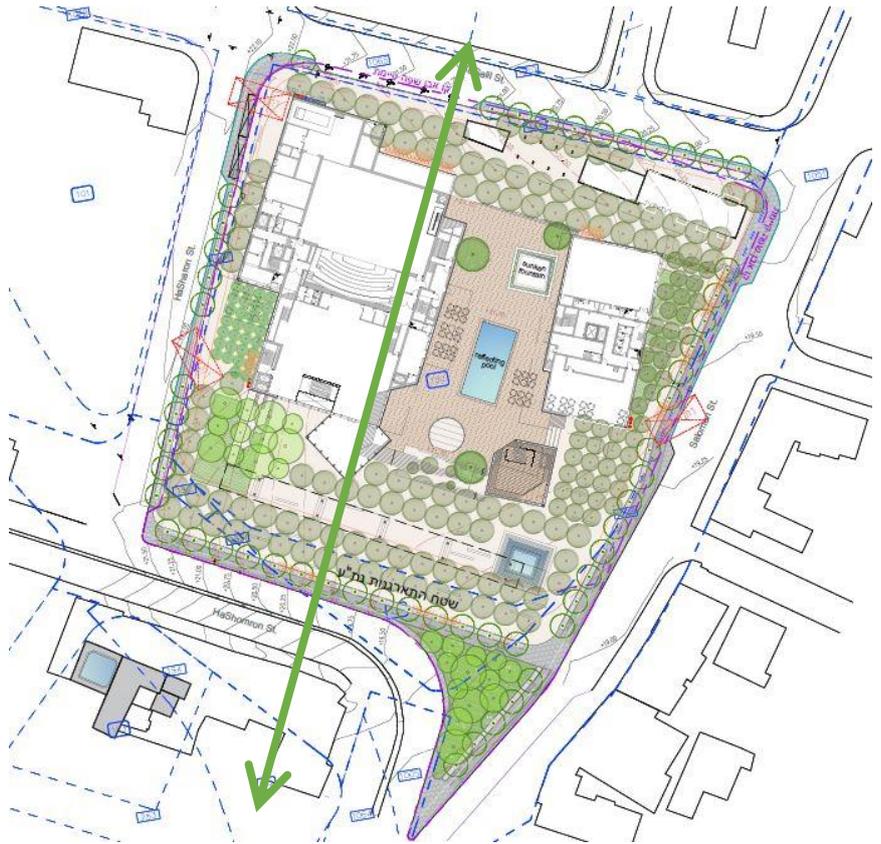
* בנוסף למבנה המוצע מתוכננת כיכר פתוחה בין המבנים מעל בניה בתת"ק בשטח של כ 1600 מ"ר
 * כולל שטחים מקורים פתוחים בקומות הגג

שלביות:

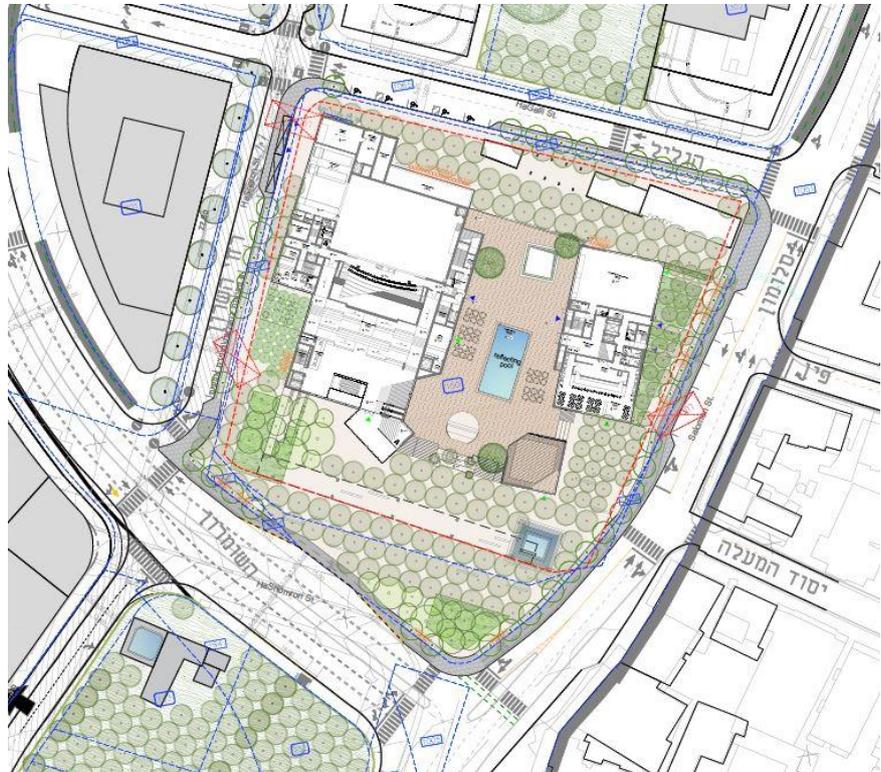
שלב א' הקמת המבנה והרחבה המצויים בשטח המגרש המקורי במלואו כולל פיתוח בתחום המגרש ע"פ תכנית F. בזמן עבודות הרק"ל תתאפשר גישה לפרויקט מכיוון מזרח, צפון ודרום, מהרחובות סלומון, הגליל והשרון.
 שלב ב' לאחר סיום בנית הרכבת הקלה יפותח המגרש שנוסף על פי תכנית תא/4321 הממוקם מדרום למתחם- מגרש מספר 151.

הדמית המבנים

תכנית פיתוח השטח



שלב א'



שלב ב'

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – שני מבנים בגובה של עד 40 מ' במספר נפחים מדורגים. על גגות המבנים במפלסים שונים מצויות מרפסות גג המוצללות בחלקן ומיועדות לפונקציות שונות – קולנוע פתוח, מרפסות גג ירוקות וגגות טכניים.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** :
- במבנה 9 קומות בגבהים משתנים. סה"כ גובה המבנה עד- 40 מטר.
 - בניה בתת"ק כוללת שתי קומות תת קרקעיות גבוהות, גובה קומות המרתף עד 8 מ' ולא יותר מ- 14 מ' לשתי הקומות העליונות. השימושים כוללים אולמות ושטחים לוגיסטיים נלווים בהתאם להוראות תכנית צ'.
 - במבנה התחנה המרכזית הישנה הקיים 2 קומות קיימות ועוד קומת מרתף. התכנית מאפשרת הוספת שתי קומות מעל המבנה הקיים באם יידרש בעתיד.
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' F – 3 מ' מרחוב סלומון, 3 מ' מרחוב הגליל, 3 מ' מרחוב השרון. קו בנין 0 ברחוב השומרון הקיים.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חומרי הגמר כוללים אבן טבעית, בטון חשוף, קירות מסך ומשרביות.
- ב. **מרפסות** – המרפסות ומרפסות הגג משמשות את הציבור ואת באי המרכז.
- ג. **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'.
- הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.
- ד. **שילוט**- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.
- ה. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**
- בגג בניין התאטרון, תתאפשר הפעלת קולנוע קיץ פתוח מוגש לנכים, עם גישה עצמאית מהחוץ וכן בית קפה עם קירוי חלקי.
 - בגג בניין הסטודיו, גינת גג אורבנית מוגשת שתפותח בהתאם לפרטים סטנדרטיים של עירית תל אביב-יפו, עם גישה עצמאית מבחוץ. בגג זה ימוקמו יחידות מיזוג המוסתרות בקירות היקפיים.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה.

א. כניסות המבנים

הכניסה הראשית למבנה האולם מהחזית הדרומית דרך פביליון הכניסה. הכניסה הראשית לסטודיו הרקדנים במבנה המשני מצידו המערבי של המבנה, דרך הכר העליונה. הכניסות לשאר הפונקציות מהרחובות ובמפלסי הרחובות.

1.4 נגישות

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

1.5 מערכות:

- המערכות השונות (מיזוג, חשמל, אנסטלציה וכו') משולבות בתוך המבנה ועל הגגות. המערכות והפתחים של הפירים השונים יהיו מוסתרים ולא יפריעו להולכי הרגל בגג העליון תשולב מערכת סולארית לפי הנדרש בתקנות.

1.6 בניה בשלבים

שלב א'- בשלב ראשון יבנה המבנה והרחבה המצויים בשטח המגרש המקורי (ע"פ תכנית אף) ללא פיתוח הרחבה הדרומית הצמודה לקו הרק"ל בהתאם למגבלות הבניה הקיימות בתת"ל 71ב', הפיתוח הנופי יקודם ככל האפשר עד לאתר חפירת הרכבת הקלה מדרום. הגישה אל המתחם ותאפשר מכל הכיוונים שיהיו נגישים להולכי רגל, אופנים וכלי רכב כרגיל מלבד החלק הדרומי של המתחם.

שלב ב' - לאחר סיום בנית הרכבת הקלה יפותח המגרש שנוסף מתוקף תכנית תא/4321 (נמצא מדרום למתחם) - מגרש מספר 151.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **ניהול מי נגר** - תיעול מי נגר עיליים ושיהוי/איגום יהיו בתחום המגרש ככול הניתן על מנת למנוע הכבדה על תשתיות עירוניות, מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש ובהתאם להנחיות איכה"ס. שיפועים מופנים לאזורי החלחול.
- **זיהום קרקע** - יש צורך בבדיקת זיהום קרקע על מנת לקבוע את הצורך בחלחול טבעי.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - עומק גנני מינימלי בכיכר העליונה כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' ויאפשר בית גידול שלא יפחת מ 24 מ"ק אדמה גננית ו 50 מ"ק לעצי צל 12 מ' ורציפות בתי גידול ככול הניתן. העצים בפיתוח שתולים בקרקע חופשית ללא מגבלת עומק, במפלס הריצוף.

3. מאפייני בניה ירוקה

- 3.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- 3.2 חניות אופניים: למבנה יסופקו חניות אופניים בהתאם להנחיות עיריית תל אביב למבני ציבור, התקפות בעת הוצאת היתר.
- 3.3 איכות הסביבה: הטיפול בזיהומי קרקע או גזי קרקע יקבע על בסיס ממצאי הסקר ההיסטורי, תכנית הקידוחים וביצוע הדיגומים ככל יידרשו.

4. גמישות:

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

5. חניה:

תכנית תא/4321 "מתחם השומרון (התחנה המרכזית הישנה)" הנמצאת לקראת מתן תוקף (מתחם זה כולל בתחומו) קובעת את האפשרות לתקן חנייה – 0 במגרש הציבורי הנ"ל כמו כן, קובעת הקמת חניון ציבורי בן כ-100 מקומות חנייה במגרש סחיר גובל. נערך תיאום מול אגף התנועה, התכנית סמוכה לתחנת לוינסקי (כ-50 מ') שעתידה לשרת את קווי הרק"ל הקו הירוק העובר בשד' הר ציון והקו הסגול העובר ברח' לוינסקי וכן בנגישות רבה לקווי תחבורה ציבורית. ובכך יינתן מענה טוב לנגישות תחבורתית לאזור. חניון שוק העליה שהינו חניון ציבורי עירוני מוקם בימים אלו ונמצא במרחק של כ-450 מ'. מכאן ולאור מורכבות התכנון המוצע המנצל את מירב השטח בתת הקרקע לטובת אולמות ופונקציות תמך לפעילות המרכז, לא תוכנן חניון בתחום התכנית. בשל כך מומלץ בהתאם לחוות הדעת התנועתית לבטל את תקן החניה הנדרש כך שיעמוד על תקן 0.

תקן החנייה הנדרש: כ- 88 חניות לרכב פרטי, 14 חניות לאופנועים ו- 14 חניות לאופניים

- על-פי תקן חניה עירוני ת"א 2016 אזור ב'
- ** על-פי תקן חניה ארצי 2016 ישוב עם מתע"ן - אזור ב'

ייעוד קרקע	שטח (מ"ר)	מושבים	רכב פרטי - תקן *	רכב פרטי- דרישה	שטח (מ"ר)	אופניים - תקן **	אופניים - דרישה	אופנועים - תקן **	אופנועים - דרישה
בית חרבות		1214	1:15	81	1096	1:100	11	1:100	11
משרדים	400		1:120	3	400	1:250	2	1:200	2
מסעדה	217		1:50	4	217	1:300	1	1:200	1
				סה"כ רכב פרטי: 88			סה"כ אופניים: 14		סה"כ אופנועים: 14

* במסגרת הפרויקט יוצעו חניות לרכב דו גלגלי ממונע ולאופניים מעבר לנדרש, חלקן בתת הקרקע וחלקן מעל הקרקע. כן מוצע 5 מקומות חניה לנכים ברחוב הגליל, וכן כ- 10 מקומות חניה להעלאת והורדת נוסעים ברחובות בהיקף המתחם.

דיון קודם
בישיבתה מספר 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

גל שרעבי: מרכז תרבות ומחול נווה שאנן בלב ליבה של השכונה. יש בקשה של התושבים באופן חד משמעי לשיתוף של תושבים. התושבים יהיו חלק בלתי נפרד ממרכז התרבות הזה. שתהיה הנהלה ציבורית למרכז התרבות הזה. התושבים יהיו בתוך ההנהלה הציבורית של המרכז. תהיה תוכנית מסודרת גם לתרבות המזרחית אף אחד לא יפגע בתרבות המזרחית. המקום קם בכדי לשקם ולתת פעילות ולהחיות את המקום הזה שהיה עזובה. התושבים יהיו מאלה שיחליטו מה יהיו התכנים במרכז הזה.

אלי דיגא: מציג את עיקרי התוכנית.

דינה אלדור-מנכלית להקת המחול: נפלה לידינו הזכות לקדם את היוזמה ולהעניק ללהקת בת שבע בית. בנוסף למחול יהיו מוסיקה, קולנוע ואומנות בכללותה, ולהפוך למרכז תרבות לתפארת. אנחנו מתחייבים לגבש תוכנית אומנית פלורליסטית ולעבוד בשיתוף עם התושבים במקום.

אדריכלית ליטל סמוק: מציגה את התוכנית במצגת.

דורון ספיר: אני מבקש שתהיה תוכנית צל מחייבת לשטח הציבורי.

ראובן לדיאנסקי: האם יש הקצאת מקרקעין לעמותה לבת שבע?

אלי דיגא: אני יודע שהיה פירסום ראשון. זה פרויקט עירוני.

נתן אלנתן: זו שאלה עקרונית. ואם מועצת העיר לא תאשר.

אהרון מדואל: כולנו בטוחים שהקרקע הוקצתה לה, ובמידה ומועצת העיר לא תאשר התוכנית תרד.

דורון ספיר: הנושא הזה לא קשור לנושא התכנוני, כל החלטה שלנו כפופה למועצת העיר, אפשר לקבל החלטה תכנונית שבמידה וההקצאה לא תאושר במליאה התכנית תרד.

אלי דיגא: ראשית זו תוכנית עיצוב ולא תביע זהו מגרש ציבורי וזהו פרויקט עירוני בשטח ובבנין שיהיה

בבעלות העירייה יחד עם בת שבע. זו לא הקצאה רגילה.

הראלה אברהם אוזן: הפרויקט הזה הוא פרויקט עירוני. מדובר במגרש חום שחלה עליו תוכנית צ'

ומכנינים עליו תוכנית עיצוב הנדרשת להוצאת היתרי בניה. תוכנית העיצוב מראה פרויקט של בניה שמשלב

כמה מבנים. יש עוד מבנים נוספים כמו תאטרון ומבנה עירוני, בנוסף מדובר בתוכנית שעובדים עליה יותר

משנתיים. לכן יכול להיות שתוכנית העיצוב תאושר וההקצאה לא תאושר ואז יבחרו איך להתנהל עם

התוצאות.

גל שרעבי: הקרקע לא תוקצה לבת שבע, המבנה הוא מבנה עירוני יהיה להם זכות לעשות שימוש בקרקע.

אדריכלית ליטל סמוק: תוכנית השימושים גובשה בשיתוף אגפים שונים בעירייה, מתוך מחשבה איך הבנין

משרת לא רק את תושבי השכונה וגם את הסביבה והעיר. עשינו מאמץ לכלול גם בתי קולנוע כי אין

בדרום העיר.

אהרון מדואל: מדובר ב4 אולמות, אני מבקש לעשות שינויים בתוכנית מבחינת גודל האולם וגם בנושא

ההסתמכות.

נתן אלנתן: יש מצוקה של אולמות בדרום ת"א אולם גדול נחשב אולם של למעלה מ600 מקומות. אין לנו

אולם גדול בדרום העיר לכן זו ההזדמנות לעשות אולם של 900 מקומות.

ראובן לדיאנסקי: אם זה פרויקט עירוני אז נעשה פרויקט שמתאים לצרכים של השכונה. אם זה פרויקט

שתפור למידותיה של בת שבע צריך להקצות לה את המקרקעין. לענין שיתוף הציבור אנחנו עושים שיתוף

בפרויקטים משמעותיים כאן אין תוכנית ואנחנו פועלים עפ"י צ' ולכן היה צריך לעשות שיתוף הציבור

בשלב התכנית העיצוב.

מיטל להבי: זה לא נכון להביא לכאן תוכניות 4 חודשים לפני הבחירות. העובדה ש4 שנים התוכנית

מתנהלת בלי התייעצות עם הציבור זה לא המקום לעשות זאת. קודם לנושא הגשת התוכנית צריך לעשות

שיתוף ציבור. בנוסף תקן חניה אפס ייצר פקקי תנועה לסוג של אירועים. מה התכלית של האולם? לא

נמצא בדפרט הנושא של קהילה.

אלי לוי: במסגרת התהליך, ההקצאה מתחילה כאשר אנחנו יודעים מה אנחנו מקצים. מדובר בפרויקט

עירוני הסוגיה של תהליך ההקצאה אמורה להיות לפי תקנות ההקצאה במסגרת הפרסום הראשוני של 60

יום יש אפשרות לכל בעל ענין להתנגד להקצאה ולסוגיה של הכמויות והשימושים. בשלב זה אנחנו אומרים

מה אנחנו בונים ונקבע מה השימוש של בת שבע, אנחנו אמורים להשאיר שטחים בעבור העירייה שיהיה

שימוש רב תכליתי לעירייה ולבת שבע, ובמסגרת הפרסום נאפשר התנגדויות גם להקצאה וגם לנושא

העמדה של מגוון השימושים.

קודם מאשרים את תוכנית העיצוב כדי שנוכל להבין במדויק מה אפשר להעמיד ולאחר מכן נסגור את

סוגיית השימושים הציבוריים עם בת שבע בנוסף לכך יתחיל התהליך של הפרסום וההתנגדויות.

אהרון מדואל: שאלתי אם פרסמתם.

אלי לוי: נעשה פרסום ראשון. בפעם השנייה יפורסם אחרי המליאה. זה פרויקט עירוני והוא שונה

מהקצאה רגילה של מגרש, אנחנו מאשרים את תוכנית העיצוב והשימושים המוצעים זה עקרוני.

אהרון מדואל: זה פורמלי 4 שנים עובדים על התוכנית
אלי דיגא: התוכנית לא כוללת רק את מבנה מרכז המחול, היא כוללת את מבנה בית אגד הישן שהוא
מבנה קיים, שמשמש כיום וישמש גם בעתיד כמבנה עירוני, תכנית העיצוב אף מאפשרת תוספת בניה
למבנה הקיים. בנוסף מתוכנן אולם תת קרקעי שישמש כמבנה רב תכליתי להופעות (בלאק בוקס) שישרת
בין היתר גם מטרות עירוניות. לעניין החניה תקן החניה שנדרש עומד על כ- 88 חניות. כשאמרנו תקן אפס
התכוונו שבתוכנית הראשית (תכנית מרחב השומרון המופקדת) התוכנית אפשרה תקן אפס במגרש החום,
זאת כיוון שמתוכננים חניונים ציבוריים במגרשים הגובלים במסגרת התוכנית הראשית, שיתפעלו ע"י
אחוזת החוף. אם זאת כפי שנאמר ניתן לתת מענה חלקי זמני בתחום המגרש לחניות הנדרשות עד
לפיתוחו הסופי לאחר גמר עבודות הקו הירוק.

מוטי כץ - ועד: הפרויקט הזה לא הוסבר לתושבים מה באמת הולך. השטח הזה נתרם לתושבי השכונה.
השטח הזה נתרם עבור תושבי השכונה. המילה קהילה לא מוזכרת כאן, אנחנו בעד תרבות ואני רוצה
שישבו איתנו.

שולה קשת-ועד: נולדתי בשכונה, התרבות שהייתה בשכונה היא הייתה מוסיקה מזרחית. באה עיריית
ת"א ונתנת את השטח ללהקת המחול ודינה תחליט איזו תרבות תהיה. כאן. אין כאן שום שיתוף ציבור
למרות שהצעתי לה. אנחנו רוצים תרבות מזרחית ים תיכונית, איפה התרבות שלנו.
רון חולדאי: אין כאן בארץ מתקני תרבות שכונתיים ולכן אני לא מקבל את העניין שזאת תרבות שכונתית.
היכל התרבות הוא תרבות. כל מוסד תרבות בעיר הוא לכל הטעמים. כרגע זה לא מספיק חשוב אני מבקש
שיורידו מסדר היום ואפשר יהיה להביא את זה לאחר הבחירות.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: דורון ספיר, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, שמואל גפן,
אפרת טולקובסקי, נתן אלנתן.

התייחסות אגף נכסים:

מרכז התרבות והמחול נווה שאנן מקודם ע"י העיריה ולהקת בת שבע, נושא הקצאת הקרקע יוצג ע"י אגף
הנכסים בדיון.

חו"ד משותפת (מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בוועדה המקומית בכפוף להערות:

1. תכנון הפיתוח הסופי יהיה בתיאום עם אדריכל העיר, אגף שפ"ע ואגף התנועה.
2. שלביות ביצוע הפיתוח יהיו בתיאום עם מנהלת הרק"ל ונת"ע.
3. יש לבחון חלופה לאלמנט ההצללה ואישור התאמת הפיתוח למדיניות הוועדה המקומית בנושא
תכנון צל במרחב הציבורי.
4. חניה – מומלץ לקבוע תקן חניה 0, לאור נגישות המרכז המתוכנן לתחנת לוינסקי ובהתאמה
להוראות תכנית מרחב השומרון "תא/4321".
5. עמידה בדרישות בניה ירוקה, חומרי גמר במעטפת המבנה ובפיתוח, יוצגו במסגרת הבקשה להיתר
בניה ויהיו באישור מהנדס העיר/אדריכל העיר.
6. הגבהת גובה 2 קומות מרתף עליונות מעבר לגובה המרבי המותר בתכנית ע1, גובה קומת מרתף
יהיה עד 8 מ' לקומה ולא יותר מ 14 מ' לשתי קומות המרתף המוצעות. יותרו קומות מרתף
גובה כפול לטובת האולם התת"ק המוצע.

**בישיבתה מספר 19-0008 ב'19 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון:

יואב דוד: מציג את התוכנית במצגת

אסף הראל: מהו הבלאק בוקס?

אלי דיגא : בתת הקרקע יש חיבור בין הבניינים הכולל פונקציות תמך, אולם רב תכליתי עם 300 מקומות וחדרים טכניים תת קרקעיים.

אסף הראל : יש מעבר בין האולמות?

אלי דיגא : כן

אסף הראל : מה הגודל?

אלי דיגא : אולם של 250 מקומות ו- 400 איש בעמידה.

אסף הראל : למה צריך את המבנה הכניסה הנוסף?

אלי דיגא : זה מבנה שכולל מעליות חדרי מדרגות ולובי שצריך להכיל את ה-300 איש שצריכים להיכנס.

אסף הראל : זו הכיכר המרכזית למה צריך את השטח הגדול הזה למבנה.

יואב דוד : מדובר על 10 דונם זהו 30% תכסית מדובר על ניצול קרקע מאוד טוב. הכל מתחת לקרקע.

אדריכלית ליטל סמוק : כל החלק הזה הוא אמפיתאטרון הוא מקום מוצל הגג הוא סוג של פרגולה המבנה פתוח

אסף הראל : פרויקט מבורך זהו מקום אסטרגי. זהו קמפוס מחול עירוני ובדיוק כמו שהפילהרמונית לא מנהלת את היכל התרבות כך להקת בת שבע לא מנהלת הקמפוס. מכיון שזו קרקע עירונית זה חשוב שנצל את זה. יש לנו אגף תרבות ומנהל את המקום. לבת שבע יש לה אחוזים אבל עדין היא לא מנהלת.

אלי לוי : העיריה מביא הרבה כסף וגם בת שבע מביאה הרבה כסף. הדיון המרכזי יהיה בהנהלת העיריה

אנחנו מאשרים תוכנית של קמפוס עירוני. אנחנו מאפשרים לבת שבע לעשות פעילות בין תקופה לתקופה

בהקצאה חודשית. המתחם כולו של העיריה והתפיסה של הניהולית היא של העיריה. נעשה הסכמים של

חלוקת זמנים על מי מה יפעיל. כל השימושים מתואמים לפי הצרכים של העיריה.

שולה קשת : מקומם אותי הנושא. היינו בדיון הזה ביולי 2018 ולא התקדמנו עם הבעיות שהוצגו בדיון

הקודם. מדובר ביוזמה של חיבור בין להקת בת שבע לבין עובדים בעיריה יש כאן התנהלות לא תקינה.

התנהלות מ-2014 וב-2017 נחתם הסכם בין העיריה בין להקת בת שבע שבמסגרתו היא העבירה 4 מיליון

לעיריה ואני רוצה לראות את ההסכם מה נחתם בהסכם.

דורון : ביקשת את ההסכם ולא קבלת?

שולה קשת : בקשתי מאלי לוי.

אלי לוי : אין לי שום הסכם.

שולה קשת : בדו"ח של להקת בת שבע יש העברה כספית לעירייה הם מכנים את המרכז עולמי של ג"א

שזו להקת בת שבע.

אלי לוי : אולי יש הסכם בין תורם ללהקת בת שבע, אני לא מכיר הסכם כזה.

שולה קשת : כבר בדצמבר 2017 אושרה ההקצאה הזו.

אלי לוי : ההקצאה הזו לא אושרה בשום דיון.

שולה קשת : כל התהליך הזה שבעיריה פספסו תהליך עם שיתוף ציבור. זהו אחת השכונות מצוקה הכי

קשות ביותר, למה לפספס את שיתוף הפעולה, זהו המגוון הרב תרבותי עם האוכלוסיות המוחלשות ולמה

לא להביא את התרבות המזרחית לשם. העיצוב הוא פועל יוצא של התכנים מי מחליט על התכנים. אותו

מעצב אנגלי לא הפגישו אותו עם הציבור. כל דו שיח היה בין להקת בת שבע לעיריה. מי קבע שיהיה שם

אולם קולנוע. מי קבע שצריך אולם ל-400 איש כאשר צריך אולם של 900 איש. לא קבלתי מענה ופתרון

לחניה.

אופירה יוחנן וולק : מצאו לך מקום לחניה, ויש לך רכבת קלה.

שולה קשת : אין פה בכלל מענה לחניה והולך להיות משהו בומבסטי ומדברים על חניונים במתחם

השומרון כן יהיה פנוי או לא. התהליך של העיצוב צריך לנבוע מהצרכים של הציבור לא מגורם פרטי זה או

אחר וההתנהלות צריכה להיות תקינה. פה מקדימים את המאוחר צריך להיות התנהלות של שיתוף ציבור

התנהלות של הקצאה של השטח ואז לדון בענין של העיצוב ומעבר לכך באמת מה שהוגש לנו לא נותן

אינדיקציה מה הולך לקרות שם. הקמפוס הזה הולך להיות קמפוס של תרבות לבנה.

ליאור שפירא : לא לענין ההערה הזו. מה זה תרבות לבנה.

שולה קשת : מדובר ביעוד של קמפוס כמו היכל התרבות קמפוס שלא מעצים את התרבות המזרחית.

ליאור שפירא : אבל אמרו שבת שבע הוא רק 1/3 ו-2/3 העיריה תחליט.

יואב : תושב : הפרוגרמה נשארה אותו דבר למעט הכותרת שהיא תרבות למערב ולמזרח. שאלנו את

מנכ"לית בת שבע היכן יפעלו אותם גורמים אחרים שאתם רוצים לתת שירות. לא היתה לה תשובה.

העיריה במשך שנים ארוכות טענה שאין שום דבר מול בת שבע ולא קבלנו תשובות. כרגע הפרוגרמה לא

תשאיר לשום דבר אחר. אפשר לדבר על העיצוב האדריכלי והמשרביות ועל האבן זה לא קשור לשכונה לא

ברמה האדריכלית ולא ברמת התוכן בצורה שזה נעשה. בפעם הקודמת הנושא ירד בגלל שלא נעשתה

הקצאה לא כמו שצריך.

דורון ספיר : לא בגלל זה הנושא ירד מסדר היום.

גל שרעבי : המשפט תרבות לבנה לא מקובלת בעיניי. המתחם הזה שאנחנו נותנים שרות הוא לא רק

לתושבי האזור אלא לכלל תושבי העיר והמתחם הזה במיוחד במהות שהציגו לכל תושבי העיר ובמיוחד

לתושבי הדרום ויפו. אין הסכמים עם בת שבע ואם יש הסכם זה עם קרן תל אביב והסכם העברות

מסויים. לגבי עיצוב הבנין, מי שיחליט מה הולך לקרות זו הנהלת העירייה ושיתוף הציבור ועושים הכל

בתהליך. לי חשוב שלהקת בת שבע יהיו בדרום העיר והמרכזים המחול יהיו בדרום העיר כך שילדי הדרום ששוקדים יגיעו לכתה יב' וימשיכו להתמקצע במקצוע. אין שום הסכם. אבי פרץ: הסמנכ"ל חוזר ואומר המקום הוא של עיריית ת"א. אנחנו נחליט איך לנהל אותם, בת שבע מתארכת שם והיא מביא מעבר לכסף ומביאה ערך מסויים אבל זה מבנה של העיריה. מנהל אגף תרבות ואומנות גיורא יהלומי: הצורך לחיזוק המוטיב המזרחי והשלמת האג'נדה התל אביבית הוא צורך גם של אגף התרבות. זאת נעשה על ידי הבאת כל גוף שיכול לעשות זאת. לכן בוחנים מראש ויודעים שיש צורך. זאת כדי להביא קהל צעיר ואנחנו יודעים שיש צורך וזה המקום המושלם לעשות זאת. דפנה תושבת השכונה: חדר הטיפולים הוא העצם הוא לצרכים של להקת בת שבע הוא לרקדנים. אם הייתם עושים שיתוף ציבור עם הקהילה הציבורית הייתם יודעים בעוד 5 שנים איפה ילמדו תלמידי התיכון אין להם תיכון זו עתודת השטח היחידה נשאר בנווה שאנן. זו עתודת השטח היחידה שנשארה איפה השאר ילמדו. הדבר הזה הוא חלק שידחק אנשים החוצה, סטודנטים ודיירים ותיקים המתחם תרבות הזה ידחק החוצה. אין שום דעת של הועדה על כך. היום משכירים דירות 7000 ₪.

דין פנימי:

אופירה יוחנן וולק: סה"כ יש מגוון רחב של דברים ואני מבינה את התסכול של התושבים. הנושא של שיתוף הציבור לא היה לרוחם ודרך אגב חדר הטיפולים הוא לא רק לרקדנים ואני מברכת על עוד עוגן תרבותי שהילדים שלנו יוכלו ללכת אליו. אני מוחה על האמירה של תרבות לבנה. גל שרעבי: כשמדברים על שיתוף ציבור ברובו לגבי תכנים לגבי פעילות ויישומם. אני מברך על היוזמה והיא תגדל ותהווה עוגן לכל הפעילות הקהילתית. שולה קשת: נוח לך שזה לא עבר הקצאה? גל שרעבי: אין הקצאה כי לא הוקצה שום דבר. אלי לוי: בנוגע להקצאה – אנחנו מתכננים רעיונות, תבע, תוכניות עיצוב כאשר יש גוף שהוא הנלווה שאמור להיות חלק מהפרויקט שאנחנו מקדמים. הסוגיה של ההקצאה של החוזה מתגבש עם השגת הכסף. לא מתכננים פרויקט ומייצרים אם אנחנו לא יודעים אם יש לנו תקציב לכך. כאשר הדבר מתגבש אנחנו דואגים לכל מה שמתלווה לכך. אנחנו יודעים מה אנחנו רוצים לתת והתוכנית הזו מאפשרת. השיטה היא שאנחנו מחליטים על הפרויקט שלנו ואת העיצוב ולתת שימושים לעוד גורמים. דורון ספיר: אנחנו מחליטים על העיצוב ולא על תכנים. הראלה אברהם אוזן: הועדה היא תכנונית. יש כאן שטח חום יש תוכנית שנותנת זכויות בניה. התוכנית אומרת שתנאי לקבל היתר הוא להכין תוכנית עיצוב הוכנה תוכנית עיצוב. אחרי שהועדה תאשר אותה היא לא אומרת שהיא חייבת לאפשר לבת שבע מטר אחד. התוכנית נותנת פלטפורמה ברגע שיש בינוי שמקובל על הועדה בהיבט התכנוני ניתן להמשיך לנהל בתוכנית הבינוי. אם לא יצא לפועל מתקנים את תוכנית הבינוי. ליאור שפירא: הרושם שנוצר כאן שהתנגדות לצורך ההתנגדות. חייבים לחבק את הפרויקט ולהמשיך איתו. מלי פולישוק: חייבים למחות על תרבות עם צבע מסויים. הפרויקט מיישם את פיתוח תת קרקע לצרכים נוספים.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם לחו"ד צוות

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