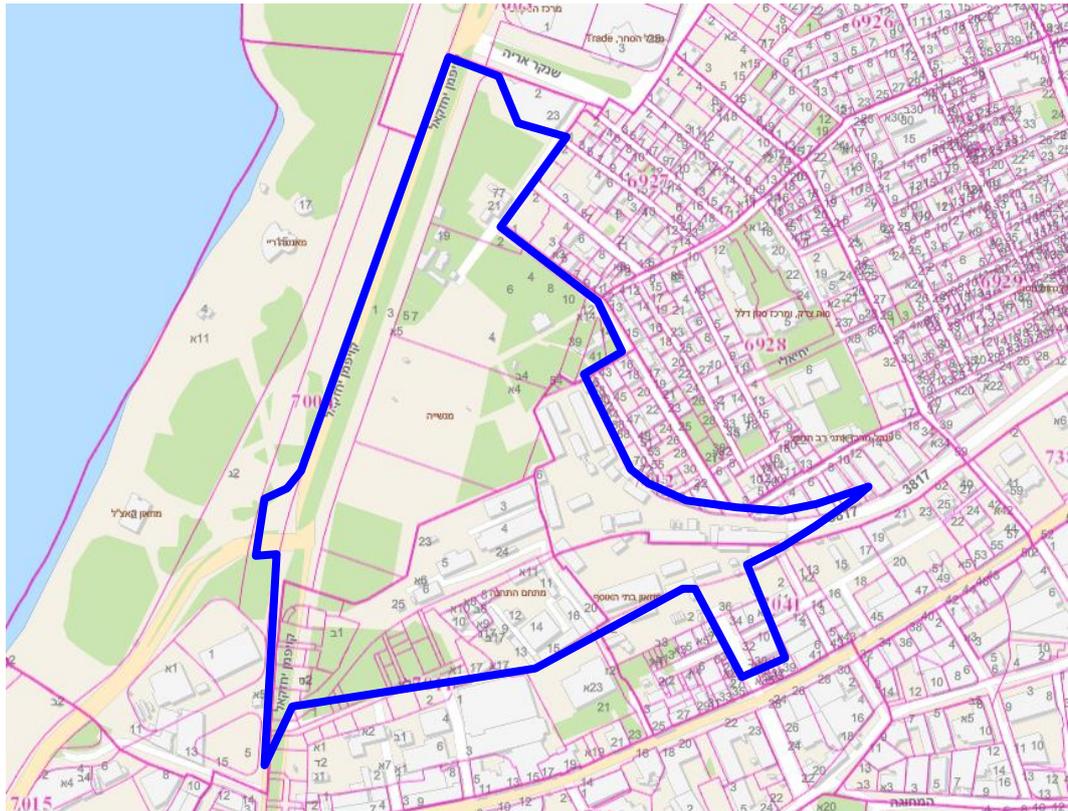


מטרת הדיון: דיון להפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: מרחב מנשיה בין משולש הרחובות ממערב רחוב קויפמן, ממזרח רחוב ברנט ומדרום מסילת הרכבת הקלה המתוכננת.

שטח התכנית: 120.493 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
4, 13, 22	6, 9-12, 14, 18	חלק	מוסדר	7004
10-11, 21, 42-44, 47, 54, 57, 67	1-9, 22-41, 56, 58-60, 68-69	חלק	מוסדר	7011
28, 42-43, 56, 60-61	27, 29-37, 57, 59	חלק	מוסדר	7041
36	1-2	חלק	מוסדר	7112

מתכננים:

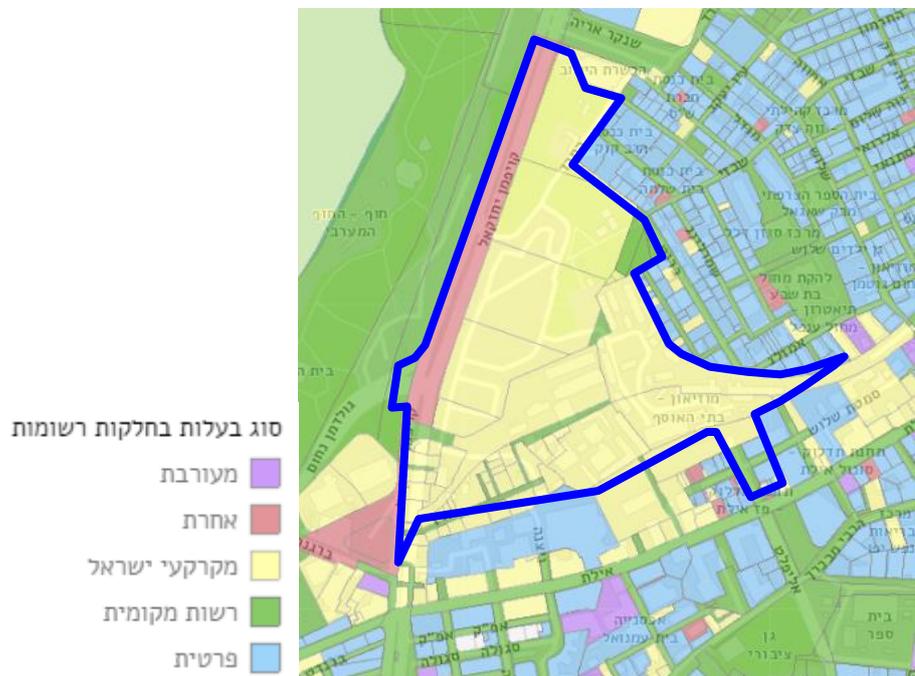
דרמן ורבקל אדריכלות - עורכי התכנית
מ.ת. הנדסת תנועה ותחבורה - תנועה

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - '24-0011

ברוידא מעוז - אדריכלות נוף
 טל איל אדריכלות - שימור
 רקפת הר גבאי - אגרונומית
 לשם שפר - איכות סביבה
 י. לבל - תשתיות
 BFKS - רונן רוזנטל - שמאות וכלכלה
 אמת מידה - מדידה
 מחלקת תכנון מרכז ומחלקת שימור, אגף תכנון העיר, עיריית תל אביב יפו

יזם ומגיש: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב, פרטיים.



* ראו נספח א', טבלת בעלויות לפי חלקה המצורף בסוף הדראפט.

רקע היסטורי:

הקדמה:

מרחב מנשיה בתכנית המוצעת הינו חלק מרובע מנשיה שנבנה כחלק מהשכונות שנבנו מחוץ לחומות העיר העתיקה של יפו אך היו חלק בלתי נפרד ממנה. הרובע החל להיבנות ככפר דייגים בשם אירשיד שנבנה על החוף אל מול סלע אנדרומדה ואוכלס בידי נתינים מצריים שהגיעו למקום בשלהי המאה ה-19. במשך 70 שנים משנת 1878 ועד 1948 נבנה רובע מנשיה, כחלק מיפו במהירות ובצפיפות והתפרש מפאתי החלק הצפוני של נמל יפו, בסביבות הרחוב הידוע היום בשם זלדה שניאורסון מדרום ועד הרחוב הקרוי היום רבי מאיר שבכרם התימנים מצפון. ממערב גבל הרובע בחול חוף הים וממזרח בנווה צדק. עם הקמת תחנת הרכבת לירושלים בשנת 1892 הואץ פיתוח השכונה שבשיאה הכילה כ- 18,500 תושבים שנחלקו בחמש שכונות שונות: אירשיד, מנשיה, נווה שלום, יפה נוף וחארת' א-תאנק הידועה גם בשם קרטון. לאחר המלחמה, נותרה מרבית השכונה נטושה ועיריית תל אביב החלה בהרס בתי השכונות בשלושה גלים שנמשכו עד שנת 1976 ובה נשלמה הריסת השכונה ופינוי אחרוני המתיישבים שאכלסו את המקום אחרי עצמאות המדינה.

המשיכה להתיישבות במנשיה נבעה מסמיכותה לציר התחבורתי של הרכבת לירושלים, קרבתה לנמל יפו וצמידותה לצומת דרכים אזוריות בכניסה לעיר.

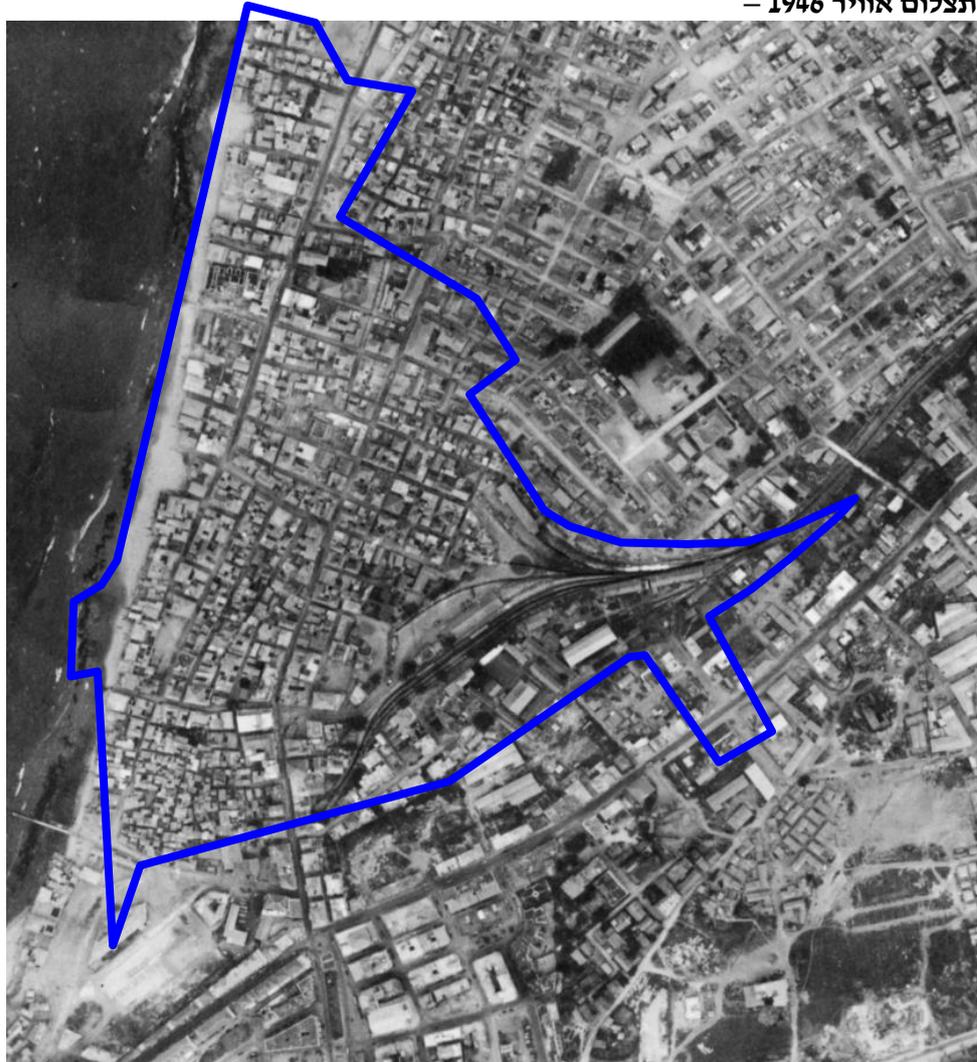
בתחילת ההתיישבות התפתחה מנשיה במקביל בידי יזמים יהודים וערבים. גם הרכב האוכלוסייה היה מעורב יהודים ערבים ולאומים אחרים כפי שמתקבל מסקרי האוכלוסין שנערכו ונוכחותם של הקונסולים ויכולתם לתת הגנה חוקית לנתיניהם הוסיפה לתחושת הביטחון היחסי.

במרחב מנשיה נחתם גבולה הדרומי הראשון של תל אביב (1921) שעבר במרכז רח' זרח ברנט (רחוב האטליזים) וגבולה המערבי עבר ברח' המרד כיום. השטח הבנוי שבין הגדה הדרומית של רח' ברנט לחומה ההיסטורית נותר חלק מיפו.

מבנים לשימור:

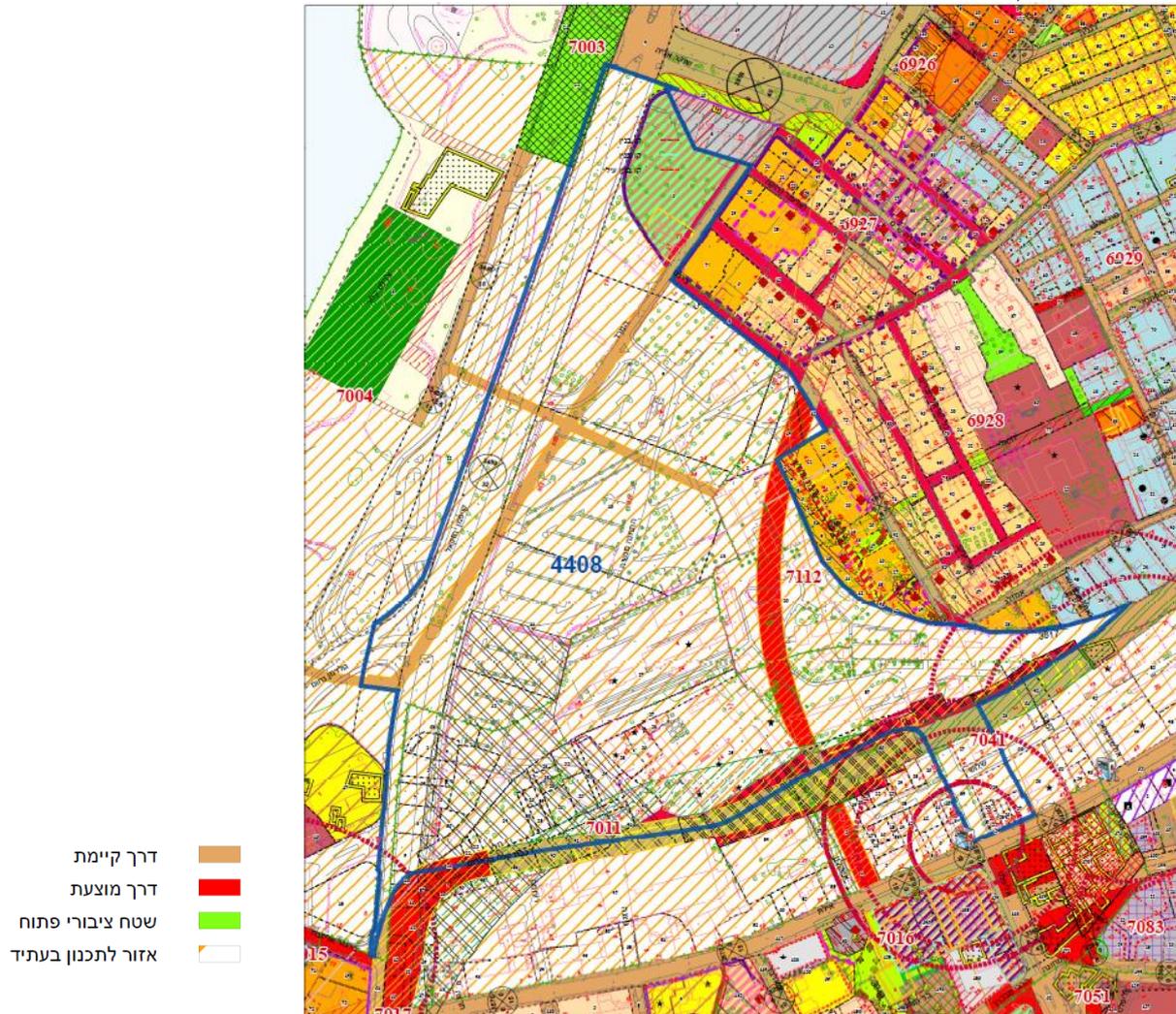
בתחום התכנית מסומנים מבנים לשימור במרחב תחנת הרכבת ההיסטורי - "מתחם התחנה" (חלקם מוכרזים לשימור בתכנית 2650ב') ומבנים ואלמנטים לשימור בתחום מוזיאון בתי האוסף של צה"ל (לשעבר) - מבנים אלה אינם מוגנים סטטוטורית ותכנית זו ממליצה על חלקם לשימור: מרבית המבנים שימשו כבתי מלאכה בקרבת הרכבת כגון מתחם וילאנד לתעשיית הבניה וחלקם מבנים לתפעול הטכני של עבודת הרכבת כגון מבני מוסך קטרים, מבני מחסנים, אלמנטים מכניים כגון מסילות הרכבת, צלחת סובב הקטרים, גמל ומגדל המים של הרכבת. את מרחב התחנה (ולאורך מסילת הרכבת) מקיפה חומת אבן כורכר בנויה ומטויחת המפרידה בין הפרשי מפלסים משני צידיה ובה נקבעו פתחים ושערים שחיברו בין התחנה לשכונות הסובבות אותה. במרחב מצוי מקבץ של עצים ותיקים, שהנם חלק חשוב בהגדרת חלקים מהתכנית כאתר שימור.

תצלום אוויר 1946 -



מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב קיים

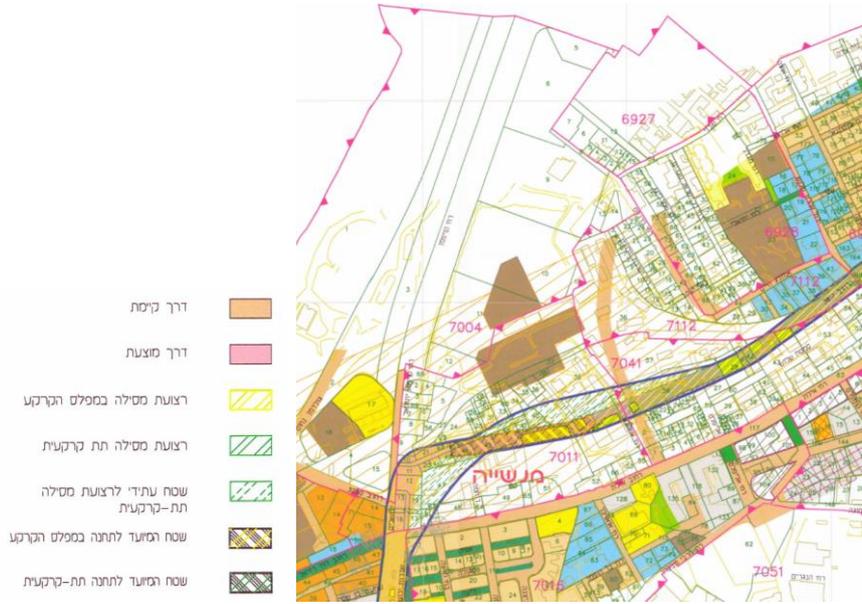


תכניות מקומיות:

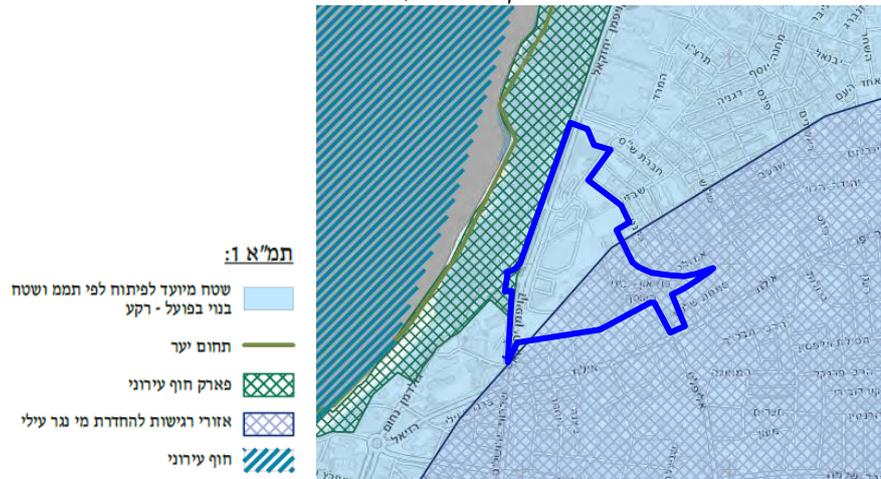
- תא/1200 (1975): שטח התכנון נכלל בתחום תכנית זו ובה מיועד השטח לתכנון בעתיד, דרך מוצעת, דרך קיימת.
- תא/מק/3750 (נובמבר 2008) - "רכבת קלה תחנת אליפלט": התכנית קובעת שטח להרחבת דרך ושטח להקמת תחנה ומתקניה ולפיתוח סביבתי, מטרתה להסיט את תחנת הרכבת הקלה שנקבעה בתמ"מ 1/5 מערבה ולקבוע את מקומה בתחנת אליפלט- הקו האדום. התכנית בחפיפת שטח חלקי בקו כחול בגבול הדרומי של התכנית.
- תא/2650 ב' (2008): התכנית סימנה 16 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ב"מתחם התחנה" (תחנת הרכבת + מחסני תחנה + וילה וילאנד + ביח"ר וילאנד ומחסנים).

תכניות מחוזיות וארציות:

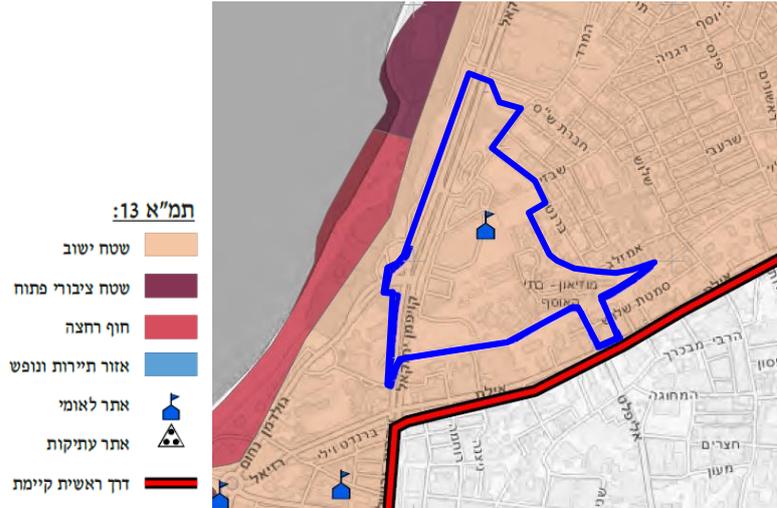
- תמ"מ 5 (15.4.2010) – המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.
- תמ"מ/1/5 (25.12.2003) – תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.



תמא 1 – (פברואר 2020) תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כמרקם עירוני, את חלקה המזרחי של התכנית כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי ואת כל שטח התכנית כשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. בגבולה המערבי של התכנית פארק חוף עירוני תל אביב (שטח התכנית גולש במטרים ספורים לתחום המסומן בתמ"א).

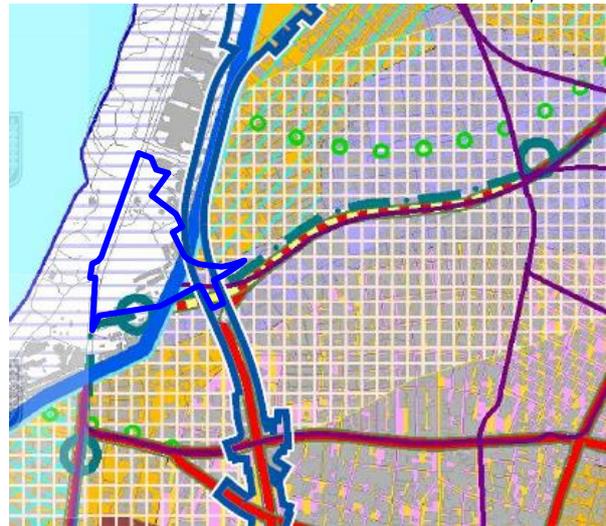


תמא 13 – תשריט התמ"א מסמן את כל שטח התכנית כשטח יישוב. **תמ"א 4/13 –** חוף הים התיכון מחוז תל אביב (19.12.1995) שטח התכנית מצוי בחלקו בתחום עורף החוף וחוצים אותו צירים ירוקים עירוניים משניים.



תת"ל 102 - קו מטרו M2 – פורסם להפקדה 13.10.20

העברת קו מטרו בהמשך לרחוב שלבים בתת הקרקע לרבות יצירה של תחנות מצפון ומדרום למתחם התכנון



תכנית המתאר תא/ 5000:

- תשריט אזורי ייעוד:
 - ייעוד מגורים מוטה מלונאות (30% לפחות)
 - חזית מסחרית לכיוון רחוב קויפמן והמשך רחוב שבזי
 - ציר ירוק עירוני המחבר בין שלבים לקויפמן, ובין ציר המסילה ואת רחוב קויפמן
 - מוסד ציבורי עירוני



• **נספח עיצוב עירוני:**

- מרקם לשימור במרחב התחנה ומוזיאון בתי האוסף
- גובה בינוי: עד 8 קומות.
- ציר ירוק
- המשך רחוב שלבים



• **נספח תחבורה:**

- המשך רחוב שלבים כדרך עורקית עירונית מוצעת
- תוואי הקו האדום של הרק"ל בחלקו הדרומי של מרחב התכנון

טבלת הוראות מיוחדות למתחם תכנון מנשיה 502/ג':

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

מדיניות תמהיל שימושים "פארק התחנה":

בתאריך 10.2.2021 הועדה המקומית אישרה את מדיניות השימושים עבור "פארק התחנה" (מרחב הכולל את שטח התחנה הקיים ושטח מוזיאון בתי האוסף שהתפנה).

המדיניות המוצעת תשרת את תושבי העיר ובאיה לאורך כל שעות היום וימות השבוע. חיבור מוזיאון בתי האוסף והתחנה למרחב אחד: פארק התחנה- יאפשר חיבור של רצף השדרה העירונית מפאתי שדרות רוטשילד, דרך פארק המסילה ועד לרצועת חוף הים.

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

1. מ-מתחמים סגורים ל-מרחב עירוני פתוח ומחובר

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

- פיתוח מרחב עירוני חדש לצד אתרים היסטוריים ואתרי שימור, יצירת מוקדי ביקור ועוגנים קהילתיים וציבוריים חדשים בעיר.
 - יצירת רצף עירוני המחבר את מרחב 'פארק התחנה' (תחנת הרכבת ומוזיאון בתי האוסף לשעבר) מתחיל בפאתי שדרות רוטשילד- פארק המסילה, עד לרצועת חוף הים של תל-אביב-יפו.
 - 2. מ-שימושים מסחריים ל-שימושים מעורבים, לטובת תושבי העיר.
 - חיזוק עוגנים יומיומיים בעלי מאפיינים ציבוריים.
 - קידום תמהיל שימושים על בסיס 30% מסחרי ו-70% ציבורי/בעלי אופי ציבורי.
 - 3. שימושים זמניים במבני מוזיאון בתי האוסף - בכדי ליצר שינוי בטווח המייד, ליצור הרגלים חדשים בדינאמיות של המרחב ולמנוע עזובה והזנחה רבת שנים.
 - קידום פרוגרמת מבוססת שימוש זמני.
 - עיבוד "קל" של השטח ללא התערבות גסה, דהיינו השמשה של מבנים ברמת בטיחות ותקינות והתערבות קלה בנוף, כגון שתילת עצים והצללה לרווחת הציבור.
 - 4. גישה ניהולית מאפשרת ופתוחה – שת"פ ציבורי, קהילות עירוניות, קהלים מגוונים, חיבור לעיר ולתושביה.
 - ניהול פארק התחנה כאתר פתוח, מחובר וזמין לציבור.
- המדיניות המוצעת הינה לתקופת ביניים עד לביצועה של התכנית המקודמת כיום על כלל השטח, תכנית מנשיה תא/4408.

תכניות סובבות, מדיניות ומתחמי תכנון:

- תא/5000: תכנית המתאר מייעדת את הרצועה מדרום לתכנית שבין רחוב אילת ותוואי מסילת הרכבת הקלה לבניה בגובה עד 40 קומות לשימוש מע"ר סמוך להסעת המונים. בנוסף על פינת רחוב קויפמן מיועדת כיכר עירונית מדרום לתוואי המסילה. תכנית המתאר מפנה למדיניות המסילה. מדיניות המסילה, המאושרת ע"י הועדה המקומית קובעת את מיקום הבניה המגדלית החורגת מסביבתה במתחם וקובעת בניה מרקמית ביתרת השטח. מדרום, בין מסילת הרכבת הקלה ובין רחוב אילת, מסומן מרחב לפיד, לבניה החורגת מסביבתה.
- תא/5016 מרחב לפיד – תכנית בסמכות ועדה מחוזית, בהתאם למדיניות המסילה, המאפשרת תוספת 3 מגדלים בשילוב מסד לשימושים מעורבים של מלונאות (כדוגמת מלון 4 עונות), מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ומסחר. המלצה להפקדה הועדה המקומית בתאריך 24.3.2021
- תא/4599 סמטת שלוש/אליפלט: תכנית בסמכות ועדה מקומית, בהתאם למדיניות המסילה, בין מסילת הרק"ל מצפון, אילת מדרום, רחוב אליפלט ממערב. התכנית מציעה מבנים חדשים לצד מבנים לשימור ומגדל לשימוש מע"רי. לפני דיון להפקדה בועדה המקומית.
- מרחב ולוזין תא/4743 – תכנית מאושרת (מאי 2019) התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה ע"י שימור המרקם הקיים וקביעת בניינים לשימור.
- תא/3501 (מאי 2013): "תפרי נווה צדק דרום" (תכנית מאושרת) מצפון מזרח לתכנית, המשמרת את אופי הבינוי הקיים בשכונה ומגבילה את גובה הבניינים (בחלק הגובל ברחוב ברנט) ל- 2 קומות ועלית גג, בקו אפס לרחוב. לאורך חלקו המערבי של רחוב ברנט. התכנית מגדירה בנוסף צירי מבט על הים וליפו – "ציר יחיאלי". בין רחוב קויפמן לרחוב המרד מיועד תא שטח לשימוש ציבורי בנוי ופתוח.
- תא/9032 מדיניות המסילה- אושרה בוועדה המקומית בתאריך 18.11.2020
- המדיניות נחלקת את מרחב התכנון לשני סוגים של מרחבי משנה:
- מרחבים בהם יקודמו תכניות מפורטות בסמכות הועדה מקומית לפי הוראות תא/5000, ובכפוף לשמירה על עקרונות מדיניות.
- מרחבים בהם תותר הוצאת היתרי בנייה לפי תכניות תקפות על פי סעיף 14 בתכנית 1200, וזאת בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.
- שצ"פ המסילה- שצ"פ לינארי הממוקם מעל הרכבת הקלה (הקו האדום) בסמוך לתכנית. התכנית מאפשרת את המשך השצ"פ מערבה לים דרך מרחב השימור

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

- בתחום תכנית מרחב מנשיה קיימים כיום שלושה אזוריים עיקריים, המהווים את הבסיס לתכנון:
- המרחב ההיסטורי לשימור בסביבות התחנה והוא מורכב משני חלקי משנה:
 - מתחם הרכבת ובו בתי מלאכה היסטוריים ומבנה תחנת הרכבת ההיסטורי בקו לירושלים. מרחב זה הידוע בשם "מתחם התחנה" שופץ ונפתח לציבור בשנת 2010 ומשמש למסחר, אירועים ובילוי. הפעילות במתחם נושאת אופי כלל עירוני ומאופיינת בתנוודתיות גבוהה.
 - מוזיאון בתי האוסף לתולדות צה"ל ובו חלקים נוספים ממרחב התחנה ההיסטורי. מרחב זה נשמר ברובו על ידי משרד הביטחון וחלק מן המבנים עברו דרגות שונות של שיפוץ ברבות השנים. מבנים נוספים הוקמו בו מאז קום המדינה לשימוש הצבא, משרד הביטחון. מוזיאון בתי האוסף של תולדות צה"ל התפנה לאחרונה ועובר בימים אלו לניהול חברת אתרים אשר מפתחת אותו בשילוב מתחם התחנה כ"פארק התחנה" ובו שימושים זמניים התואמים את רוח תכנית זו אשר אושרו בדיון ב-10.02.21 בועדה המקומית.
- מתחם התחנה ומוזיאון צה"ל נשענים כיום על חניה ציבורית (זמנית) בתשלום, בניהול אחוזות החוף, הממוקמת ממזרח לרחוב קויפמן ובמגרשי החניה בצ'רלס קלור. שטח פתוח לא מבונה: מצוי במבואות המערביים בין מתחם התחנה ועד דרך קויפמן ובו מגרשי חנייה ציבורית, מגרש כדורסל, גינה ציבורית וחורשה צעירה ובה תלוליות עפר שנותרו מההריסות שבוצעו במקום בעבר.

תצ"א משנת 2020



מטרות התכנית:

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - '24-0011

- השלמת הרצף העירוני בין שכונת נווה צדק ומבואות יפו הצפוניים באמצעות המשכיות רחובות ומעברים בין שכונות נווה צדק, צפון יפו ודרום העיר ותוספת רחובות חדשים וחיבורם לרשת הרחובות הסובבים, תוספת שטחים לבינוי ברקמה מעורבת הכוללת שימושים למגורים, מלונאות, מסחר ושטחים ציבוריים.
- שימור מורשת המרחב ההיסטורי מבחינת ערכי נוף וטבע ומורשת בנויה, קביעת אתר לשימור ומבנים לשימור.
- קביעת שטחי ציבור בנויים ופתוחים לרווחת תושבי הסביבה.

עיקרי התכנית

- שינוי ייעוד קרקע מאזור לתכנון בעתיד ודרכים למגורים ותיירות, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור הכלולים בתחום כיכר עירונית, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח פרטי פתוח, לדרך משולבת, דרך מאושרת, ולדרך מוצעת.
- קביעת תחום איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- קביעת כיכר עירונית בתחום המרחב לשימור, סימון והוראות שימור מבנים ואלמנטים לשימור הכוללים את תחנת הרכבת העותומאנית, מבנים לשימור הכוללים סדנאות תחזוקה ומלאכה היסטוריים, מסילות הרכבת ואלמנטים נוספים וביניהם החומה העותומאנית משני צידיה, מעגל סובב הקטרים ואלמנטים מכניים היסטוריים נוספים ועצים לשימור.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- התוויית המשך ציר ירוק עירוני, בהמשך לפארק המסילה דרך הכיכר העירונית, חיבורו עד רחוב קויפמן לכיוון מרחב הים וקביעת הוראות בנוגע לנטיעות.

6. קביעת הוראות בנייה לייעודי הקרקע ובכלל זה שטחי בנייה על קרקעיים ותת קרקעיים, עירוב שימושים, גובה, מספר קומות והוראות עיצוב ופיתוח.

7. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות ברחוב קויפמן, בהמשך רחוב שבזי ומול מרחב השימור.

8. קביעת הוראות להתוויית דרכים.

9. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי בתחום התוכנית.

10. קביעת שלביות למימוש התוכנית.

11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה

תשריט ייעודי קרקע מוצע

מבנים ומוסדות ציבור	
שטח ציבורי פתוח	
שטח פרטי פתוח	
ככר עירונית	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך משולבת	
מגורים ותיירות	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
גבול מגבלות בניה	
הנחיות מיוחדות	
דרך/מסילה לביטול	
זיקת הנאה למעבר ברכב	
זיקת הנאה	
חניה	
רצועת מתע"נ תת-קרקעית	
רצועת מתע"נ	
אתר/מתחם לשימור	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	
מגרש המחולק לתאי שטח	



תכנית בנינו



מבט מדרום



1. יעודי קרקע:

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - '24-0011

התכנית מחולקת לשני מתחמי תכנון עיקריים, האחד מרחב השימור ביעודי קרקע של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שצ"פ ודרכים. והשני, יעודי קרקע של מגורים ותיירות, מוטה מלונאות לאורך רחוב קויפמן המשלב, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים.

מרחב השימור: המרחב מחולק לשני מגרשים – מגרש A ומגרש B אשר נחצים ע"י רחוב המחבר בין רחוב שלבים לקויפמן. המגרשים A ו-B מחולקים לתאי שטח ביעודים של מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ. מגרשים אלו יירשמו על שם העיריה.

מבנים ומוסדות ציבור : תאי שטח A423-A401 , B404-B402

תאי שטח אלו כוללים בתוכם את מבני השימור הקיימים במתחם התחנה ומוזיאון צה"ל שהתפנה ואליהם מתווספים מבנים נוספים הדומים בגודלם למבנים הקיימים לשימור אשר משלבים בתוכם שימושי מסחר ושימושים ציבוריים תרבות ופנאי, בהתאם להוראות שלהלן :

1. שימושים : שימושים ציבוריים בדגש על צרכי ציבור לתרבות אומנות ופנאי ושימושים נילוים. בתא שטח A401 הממוקם בקצה המערבי של מתחם השימור יותרו גם שימושי ציבור לצרכי חינוך. שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעי.
2. המבנה הקיים בתא שטח 401B, ניתן יהיה להריסה חלקית או מלאה בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. הוראות למבנים ואלמנטים לשימור בהתאם למפורט בסעיף בנושא שימור בהמשך דראפט זה.
4. קווי בניין :
קו בנין 0 לכיוון הכיכר העירונית.
- בתא שטח 401A, קו בניין 0 מטר מחייב לכיוון פארק המסילה ולמערב.
5. מספר קומות :
בתא שטח 401A תתאפשר עליה לגובה 3 קומות ברוטו. בקומת הגג תישמר נסיגה של 2.0 מטר לפחות מהמרחב לשימור.
- ביתר תאי התכנית מספר קומות במבנים חדשים יוגבל לקומה אחת.
6. החלטה לגבי הצורך בהסטתם הזזתם או הריסתם של המבנים לשימור המסומנים במספר 17A ו-17 בתא שטח 401A תיקבע בעת תכנון מפורט וכתלות באפשרות להמשך רחוב שלבים במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר ומחלקת שימור.

כיכר עירונית : תאי שטח B603-B602 , A610-A604

הכיכר מקיפה את המבנים לשימור ומבנים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכוללת אלמנטים לשימור, צירים להולכי רגל ואופניים ועצים לשימור. במרחב הכיכר תפותח רחבה עירונית הכוללת שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות, מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, מתקנים טכניים, ושטחים לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית.

מתקנים טכניים, הנדסיים ומערכות תשתית המשרתים את המבנים בכיכר ימוקמו בתוך המבנים עצמם ובהצנעה בדופן הבניין או מתחת לפני הקרקע ובלבד שלא יובלטו מעל מפלס הפיתוח העליון בתיאום עם מח' השימור.

1. הכיכר העירונית תשאר פתוחה למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים.

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

2. תותר פתיחת פתחים בחומה ההיסטורית במקומות המסומנים בנספח הבינוי לצורך המשך רחוב שלבים, מעבר שבילי הולכי רגל וחיבור בין השכונות והמרחבים הסובבים בתיאום עם מח' השימור.
3. 20% לפחות משטחי הכיכר העירונית הכוללים יאפשרו חלחול טבעי למי תהום.
4. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
5. מפלס הכיכר יהיה המשכי למפלס המרחב הציבורי הסמוך לה.

שצ"פ: תאי שטח B601, A603-A601

במרכז המרחב לשימור עוברת רצועת שצ"פ המחברת בין שצ"פ המסילה והמרחב לשימור לפארק צ'ארלס קלור והים. בתחום שטח זה יותרו שימושי פנאי, שהייה, שבילים למעבר הולכי רגל ואופניים, נטיעות וריצוף.

בהתאם לסימון צירי הולכי רגל בתשריט, ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש לכיוון מזרח- מערב דרך תאי שטח 602B, 601A, 601B ויתוכנן בהמשך לפיתוח פארק המסילה. לכיוון צפון- דרום ישמר מעבר הולכי רגל רציף ונגיש בכיווני דרום-צפון מתחנת הרכבת הקלה ועד רחוב קויפמן מצפון בתאי שטח 603A, 601B.

מגורים ותיירות: תאי שטח 201-208

תאי השטח ביעוד זה מורכבים משתי שורות של מבנים - האחת נמצאת בצמידות למרחב השימור ומקיפה אותו והשניה נמצאת בחזית לרחוב קויפמן.

1. שימושים: מסחר, מגורים ומלונאות. מתוך סך כל השטחים ביעוד זה, 30% מהם מיועדים לשימוש מלונאות ברמה C או D, כשמרבית משטחי המלונאות מופנים לכיוון רחוב קויפמן. בקומת הקרקע של המבנים מסומנת חזית מסחרית מחייבת לכיוון רחוב קויפמן, המשך שבזי ומרחב השימור.

2. מספר קומות:

- א. גובה מרבי כולל קומת קרקע: 7 קומות + קומת גג חלקית.
- ב. בתאי השטח הפונים אל מרחב השימור (204-207), בתחום הקו המסומן בנספח הבינוי, גובה הבינוי 5 קומות כולל קומת קרקע בתוספת קומת גג חלקית.
- ג. קומת גג חלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ובלבד שהבינוי בקומה זו יורחק 5 מטר מקו החזית לרחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי והחזית אל מול מתחם השימור.
- ד. קומת הגג תכלול את המתקנים הטכניים הדרושים לבניין ולא תורשה קומה טכנית או יציאה לחדר מדרגות מעל קומת הגג.
3. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי של 6.0 מטר בין המבנים לכל גובהם, מעל הקרקע.
4. גובה ומפלסי קומות:
 - א. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה. גובה הקומה יהיה עד 5.0 מטר ברוטו ולא יפתח מ-4 מטר ברוטו.
 - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו. גובה קומה סופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם למדינות מה"ע.

זיקות ההנאה לציבור בתאי השטח המסומנים בתשריט ישמרו פתוחים ומגוננים ברוחב 6.0 מטר וללא בינוי מעליהם. המיקום המדויק של זיקות ההנאה וצורתם ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 85% מעל ומתחת לקרקע.

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

6. קווי בניין בהתאם למתואר בנספח הבינוי ובהתאם למפורט:
- א. בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-, בחזיתות הפונות לכיוון רחובות קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון המרחב המסומן לשימור: קו בניין מחייב 3.0 מטר. השטח שבין קו הבניין וגבול המגרש יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל, יפותח כחלק מן המדרכה העירונית ולא יותרו עמודים קונסטרוקטיביים בשטח זה. בתת הקרקע תותר הנחת ומעבר תשתיות עירוניות.
- ב. בקומת הקרקע לשאר החזיתות: קו בניין 0 מטר
- ג. מעל קומת הקרקע בכל החזיתות: קו בניין 0 מטר
- ד. בתא 204 קו בניין לכיוון החומה ההיסטורית: 4.0 מטר בכל קומות המבנה לרבות קומות המרתף.
7. לא תותר הצמדת שטחי חוף ליחידות דיור בקומת הקרקע. לא תותרנה דירות גן.
8. לא תותר הפנית חלונות מרחב מוגן דירתי לכיוון חזית הרחובות ומתחם השימור בהם מסומן בתשריט חזית מסחרית מחייבת. המקומות הפונים לכיוון החומה ההיסטורית יפותחו כחזית פעילה.
9. גודל יחידות דיור לשטח כולל ממוצע יהיה 80 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות).

שטח פרטי פתוח: תאי שטח 511-518

- לאורך רחוב קויפמן יפותחו שטחים פרטיים פתוחים בזיקת הנאה לציבור אשר יוצמדו לתאי השטח הצמודים אליהם ביעוד מגורים ותיירות. רצף השטחים הפתוחים לאורך הרחוב מייצר הרחבה של מרחב המדרכה אל מול המסחר במבנים הצמודים.
- תא שטח 511 יוצמד לתא שטח 201.
- תאי שטח 512-513 יוצמדו לתא שטח 202.
- תאי שטח 514-516 יוצמדו לתא שטח 203.
- תאי שטח 517-518 יוצמדו לתא שטח 207.
1. שטחים אלו יתוכננו כחלק משטחי השטח הפתוח הציבורי והמדרכות הסמוכים לרחוב קויפמן וכחלק מהמרחב הציבורי ברחוב ותרשם בהם זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. לא תותר הפרדה מפלסית בין מפלס הפיתוח ובין מפלס המדרכות הסובבות. השטח הפרטי הפתוח יישאר פנוי וחופשי בכל שעות היום ולא תותר הקמת גדר, שער או מחסום בין תחום הרחוב ותחום השטח הפרטי הפתוח הגובל בו.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: תא שטח 930 (כולל מגרש ציבורי ביעוד זה שאושר בתכנית 3501 "תפרי נוה צדק דרום" בשטח של 4.6 דונם, סה"כ כ- 11 דונם)

שימושים: שימושים ציבוריים כגון חינוך, דת, קהילה, תרבות ספורט וכ"ו, בהתאם לתכנית צ'.

1. קווי בניין:
- לכיוון רחוב ברנט קו בניין 5.0 מטר
- לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 קו בניין 5.0 מטר
- לכיוון רחוב שבזי קו בניין 15 מטר

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

2. לשאר החזיתות קו בניין 0 מטר.
3. בהמשך לרחוב המרד תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים, ברוחב 6.0 מטר לפחות בין רחוב ברנט והמשך רחוב שלבים, כמסומן בתשריט.
4. מספר קומות: עד גובה 5 קומות כולל קומת קרקע. + קומת גג, כולל מתקנים טכניים בגג.
5. התכסית המרבית המותרת לבנייה לא תעלה על 50%.
6. חלק מהשטחים הפתוחים של מגרש זה יפותחו בצמוד לשכונה וישמשו לשטחי חוץ, משחק ופעילות גם מחוץ לשעות הפעילות של מבנה הציבור.
7. בקומת הקרקע לכיוון רחוב קויפמן והמשך דרך שלבים המסחר יתוכנן כחלק מדופן המבנה ויהיה פתוח לציבור לכיוון הרחוב וללא הפרדה מפלסית.
8. אוורור החניה הציבורית יהיה לגג המבנים ובכל מקרה פתחי אוורור ליציאת אוויר לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.

שצ"פ : תאי שטח 650-655

סמוך ליעוד המגורים והתיירות, יפותחו מספר גינות ציבוריות עם מתקני ספורט ופעילות, אזורי שהייה, נטיעות והצללות. לרבות שימור חלק מהשטח הפתוח הקיים בצמוד לרחוב שבזי בחלקה המזרחי של התכנית.

בנוסף לשטחים אלו, יפותחו רצועות שצ"פ המשכיות לרשת הרחובות החדשה לקישור הולכי רגל ממתחם השימור דרך הבינוי אל הים.

1. כלל השטח הציבורי הפתוח יפותח לרווחת הציבור ולא תותר הצבת כל גדר, שער או מחסום למעט גדרות הגנה סביב מגרשי ספורט ומשחק בתא 601.
 2. לא תותר כניסת כלי רכב למעט לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי ורכבי חירום.
 3. מתחת לתאי שטח 650-651 יפותח חניון ציבורי בתכסית מרבית של 85%.
 4. תקרת החניון מתחת לשטח הציבורי הפתוח תאפשר מעליה מילוי אדמה ופיתוח בעומק של 1.5 מטר לבתי גידול לנטיעות וצמחיה. פני השטח הפתוח יפותחו ללא הגבהה מעל פני הקרקע.
- אוורור החניון הציבורי התת קרקעי יעשה לגגות המבנים בתאי שטח 208,207 ובכל מקרה פתחי אוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שטחים פתוחים באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אוויר לשימושים רגישים של המבנה.

נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	עיקרי	מספר קומות		(מתא שטח) %
			מספר יח"ד	מספר קומות	
(3) 7	2794	(1) 16624	201		מגורים ותיירות
(3) 7	3182	(1) 17581	202		מגורים ותיירות
(3) 7	941	(7) 5646	203		מגורים ותיירות
(3) 7	1684	(8) 8588	204		מגורים ותיירות
(3) 7	2811	(8) 14336	205		מגורים ותיירות
(3) 7	2075	(8) 10583	206		מגורים ותיירות
(3) 7	3039	(10) 15499	207		מגורים ותיירות
(3) 7	2307	(1) 11766	208		מגורים ותיירות
(13) 2	2026	(12) 3039	A401	מגרש A	מבנים ומוסדות ציבור

מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	גודל מגרש כללי	מספר קומות	מספר יח"ד	(% מתא שטח)
		100	(14)	194	מגרש A	A402	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	135	מגרש A	A403	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	251	מגרש A	A404	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	158	מגרש A	A405	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	164	מגרש A	A406	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	102	מגרש A	A407	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	506	מגרש A	A408	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	337	מגרש A	A409	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	313	מגרש A	A410	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	120	מגרש A	A411	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	117	מגרש A	A412	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	505	מגרש A	A413	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	497	497	מגרש A	A414	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	137	137	מגרש A	A415	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	447	447	מגרש A	A416	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	613	מגרש A	A417	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	136	136	מגרש A	A418	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	229	מגרש A	A419	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	894	מגרש A	A420	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	824	824	מגרש A	A421	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	331	331	מגרש A	A422	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	496	מגרש A	A423	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	215	מגרש B	B401	מבנים ומוסדות ציבור
		100	(14)	493	מגרש B	B402	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	139	139	מגרש B	B403	מבנים ומוסדות ציבור
1		100	455	455	מגרש B	B404	מבנים ומוסדות ציבור
7		50	(12) 44096	11024		930	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

מעל הכניסה הקובעת	סה"כ יחידות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מספר קומות	מספר יח"ד	(% מתא שטח)
		תמהיל השימושים הסחיריים	שטחי בנייה כוללים על קרקעיים	שימוש		<סך הכל>
	695	29%	28,965	מלונאות		
	640	65%	65,500	מגורים		
		6%	7,136	מסחר		
			52,762	מבני ציבור		
			154,363	סה"כ		

הערות ברמת הטבלה:

- א. התוכנית לא קובעת שטחי שירות מעל ומתחת הקרקע, שטחי שירות יקבעו בעת הוצאת היתר. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- ב. שטחי המרתפים בתאי השטח בתוכנית יהיו בשטח של עד 50% מהזכויות מעל הקרקע ובהתאם להוראות תכנית המתאר.
- ד. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.
- ה. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, או מרפסות גג מקורות. בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות השטח לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת וסך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות ו-6 מ"ר כפול מספר חדרי המלון. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- ו. בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. השטח הסופי וצורתו יקבעו במסגרת תוכנית עיצוב.
- ז. תותר המרת שטחים לטובת שימושים נלווים לכל יעוד בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים המותרים.
- ח. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותאפשר המרה של 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במתחם לטובת שימושי מסחר ויתאפשר לרכזם במבנים עצמאיים במתחם השימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפחות 45% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (2) 15% משטח המבנן יישארו פתוחים וישמשו כשטח חלחול או לפי שטח המסומן כזיקת ההנאה בתשריט, לפי הגדול מביניהם.
- (3) תותר תוספת קומת גג חלקית. לכיוון המרחב לשימור, גובה קומות יוגבל ל-5 קומות + קומת גג חלקית בעומק 20 מ' מקו הבניין בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1-קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (5) שטחי החלחול לתא שטח זה ינתנו בשטח השפ"פ המוצמד לו. בעת הוצאת היתר תינתן גמישות למיקום סופי של שטחים אלו.
- (7) 100% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (8) יותר שימוש מגורים ב-100% מהשטחים למעט מסחר בקומת הקרקע.
- (9) קו בניין 3 בקומת הקרקע ובקומת מרתף 1- קו בניין 0 בקומות 2-7.
- (10) לפחות 35% משטחי הבניה יהיו ביעוד מלונאות.
- (11) תותר תוספת קומת גג חלקית.
- (12) בהתאם לתכנית תא/מק/צ'.
- (13) תותר תוספת קומת גג חלקית.
- (14) שטחי הבניה למבנים קיימים לשימור יהיו בהיקף השטחים הבנויים הקיימים ולא יותרו תוספות בניה או הרחבות למבנים לשימור.
- (15) קו בניין 5 מטר לכיוון חלקה 5 בגוש 7004 וקו בניין 15 מטרים לכיוון רחוב שבזי.

תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי:

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית ע"י הועדה המקומית. התוכנית תפורט על פי הנחיות מה"ע או מי מטעמו ובנושאים הבאים:
- א. פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה לרבות גובה קומות.
 - ב. תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, פתחים, כניסות לבניינים.
 - ג. פירוט תמהיל יחידות דיור.

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24'

- ד. קביעת השימושים לכל מבנה כולל מיקום מחייב של מסחר. קביעת אופן שילוב עירוב השימושים עם מגורים בבניין אחד.
- ה. עיצוב נפחי של הבניין, חומרי גמר, פרטי בנייה מנחים ואופי פתחים.
- ו. תוכנית פיתוח ובכלל זה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה וחצרות הבניינים לרבות גינון, נטיעות עצים ואמצעי הצללה.
- ז. קביעת מיקום כניסות לחניה, מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי וחניה לרוכבי אופניים במרתפי חניה ובמרחב הציבורי בהתאם לתקן התקף ומדיניות העירייה בעת הוצאת היתר בנייה.
- ח. קביעת פתרונות אשפה, מיקום מתקנים טכניים והנדסיים לניקוז, כיבוי, ביוב ומים ותשתיות חשמל ותקשורת יוצעו במעטפת הבניין כחלק מהחזית ובקו הבניין ויתוכננו עם מסתור המותאם לחזית המבנה או בקומת המרתף.
- ט. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חו"ד מהיחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
- י. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
- יא. קביעת פתרונות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית.
- יב. קביעת פתרונות אקוסטיים בהתאם לבדיקת רעש.
- יג. פיתוח בהתאם למפורט בסעיף הוראות פיתוח בפרק זה.
- יד. קביעת שלביות בינוי
- טו. קביעת פתרונות לנידוף בשטחי המסחר יהיו בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
- טז. ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל התחייבות ליישום אמצעי התייעלות אנרגטית וכן יישום פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.
- יז. קביעת אחוז ומיקום לעמדות טעינה לרכב חשמלי בכל מגרש.

2. הוראות בייעודים מגורים ותיירות :

- א. בגמר חזיתות המבנים לא יותר שימוש בחיפוי אבן טבעית או חומר דמוי אבן וכן לא יעשה שימוש בחיפוי חומרים שאינם עמידים במליחות של סביבה ימית בשל הקרבה אל הים.
- ב. פתחי אוורור המרתפים, מערכות הבניין ופירי המסחר והמלונאות ישולבו בתוך גרעין הבניין ותעלות האוורור יולכו עד גג המבנה. לא יורשה אוורור חניונים אל הרחוב או מרחב השימור בקומת הקרקע.
- ג. קומת הגג הטכני תכלול ארובה בגובה 2 מטר מעל חדר היציאה לגג או מעקה הגג, הגובה מבינהם.
- ד. פרגולות בקומת הגג יבנו בהתאם להנחיות החוק ובנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מטר מקו החזית לכיוון חזית רחוב קויפמן, המשך רחוב שבזי ולכיוון מתחם השימור.
- ה. בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 יתאפשרו מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך או זיקת ההנאה מגובה קומה שניה ובעומק שלא יעלה על 1.2 מטר מקו הבניין. מיקום המרפסות יקבע במסדרת תוכנית עיצוב אדריכלית.

2. הוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור : ראה פרק מרחב שימור.

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - 0011-24'ב'

3. מרחב השימור :

4.1 מבנים ואלמנטים לשימור :

- א. המבנים והאלמנטים לשימור מופעים בנספח השימור ובתשריט התכנית.
- ב. כל המבנים והאלמנטים הינם לשימור מחמיר ולא תותר הריסתם למעט תאי שטח שהוגדרו להם הוראות מיוחדות בסעיף 4 בתכנית זו וחלקי מבנה מאוחרים שיוחלט על הריסתם לאחר הכנת תיק התייעוד ובאישור מחלקת השימור.
- ג. שימושים מותרים במבנים לשימור כמפורט מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. מפלס כניסה קובעת למבנה לשימור הינו המפלס ההיסטורי ולא יתאפשר שינוי גובה מפלס זה.
- ה. גג המבנה המקורי הינו לשימור ולא ניתן לשנות גובה, שיפוע, רכס, חומרים קונסטרוקציה או כל אלמנט אחר המהווה חלק מהגג.
- ו. הפתחים ההיסטוריים במבנה ישומרו או ישוחזרו בהתאם למצב המקורי של המבנה. לא תתאפשר פתיחת פתחים חדשים או לאיטום פתחים קיימים, שינוי גבהי פתחים, חומרים וכו'.
- ז. גמר מבנים לשימור יהיה זהה למקור ולטכנולוגיה המקורית של המבנה.
- ח. לא תותר הוספת מרפסות במבנים לשימור
- ט. ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים לשימור בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.
- י. איורור המרתפים יהיה דרך ארובה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.
- יא. מיקום מערכות עבור המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג או בשטח מבנה חדש או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.
- יב. גוונים, תאורה, שילוט, אמצעי ביטחון, גגות, וכו' ייעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.
- יג. לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות או מתקפלות כגון מרקזה.
- יד. תנאי להוצאת היתר במבנה לשימור הוא תאום ואישור מחלקת השימור.
- טו. תנאי איכלוס המבנה לשימור יהיה גמר שיפוץ המבנה לשימור בפועל.
- טז. תחזוקת מבנים לשימור-בהתאם לנספח ג של תכנית השימור 2650 ב.

4.2 הנחיות מיוחדות עבור אלמנטים לשימור :

- א. חומה ושערים שימור ושיקום החומה והשערים ההיסטוריים ושיחזור חלקי חומה שנהרסו. כחלק מגישה למרחב השימור סומנו בתשריט שערים חדשים לפתיחה בחומה במידה ויבוצעו דרכי הגישה אליהם ומהם. הפתיחה תבוצע לפי הנחיות מהנדס קונסטרוקציה המתמחה במבנים לשימור ומחלקת השימור ותוך הבטחת שלמות החומה.
- ב. גמל המים- שימור ושיקום גמל המים כחלק ממערכות המים הקיימות במרחב.
- ג. מגדל מים במידה וידרש לפנות את מגדל המים ממיקומו ההיסטורי, יתואם מיקומו החדש עם מה"ע או מי מטעמו. מיקומו החדש יהיה בתוך מרחב השימור ובקרבת מיקומו ההיסטורי.
- ד. באר המים ההיסטורית הקבורה בסמוך למתקן מסובב הקטרים ובור מים בסמוך למוסך הקטרים. הבאר והבור מכוסים כיום בריצוף ויש לערוך חפירות גישוש על מנת לחשוף אותה ללא פגע. שיקום ואופן

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

ביצוע בתאום עם מחלקת השימור.

ה. סובבן- הסובבן הינו מתקן הנדסי היסטורי לסיבוב הקטרים. שילובו במרחב הפתוח יעשה כחלק מתכנון מפורט עבור מרחב התכנון באופן שידגיש את מרכזיותו והאלמנט עצמו ויובא לאישור אדריכל העיר ומחלקת השימור. שיקום המתקן יעשה לפי הנחיות מהנדס המתמחה במתקנים היסטוריים מסוג זה ומחלקת השימור.

ו. פסי מסילות הרכבת העותמאנית והנוסף לה מתקופת המנדט הבריטי שיקום המסילות יעשה כחלק מתכנון מפורט לפיתוח במרחב התכנון כך שיובטח שימורן ושילובן בתכנון השטח הפתוח באופן שיבלוט לעין אך יאפשר מעבר נגיש בחציית המסילות והליכה נוחה לאורכן.

4.3 בניה חדשה במרחב השימור :

תתאפשר במיקום המסומן בנספח הבנוי והתכסית המרבית שלו תהיה בהתאם לתכנית זו.

א. לא תתאפשרנה תוספת מרפסות למבנים אלה

ב. שטח מרבי כולל על קרקעי במבנה בודד חדש : 500 מ"ר

ג. קו בניין אפס מחייב בכל החזיתות.

ד. גובה הבינוי יהיה עד קומה אחת בלבד ובגובה שלא יעלה על 7.0 מטר ממפלס הקרקע ועד רום גג הבניין אשר יהיה זו שיפועי. גובה קירות המבנה בחלקו הנמוך של השיפוע לא יעלה על 4 מ. הגובה הסופי יקבע בתיאום מול מחלקת שימור ובהתחשבות במבנים לשימור בסביבה. חומרי גמר כגון- גמר קירות החוץ, גוונים, גגות, הצללות, תאורה, שילוט של המבנים החדשים יעשה בתאום ואישור מחלקת השימור כחלק מתנאי הוצאת היתר הבניה.

ה. שטח החוץ של המבנה יפותח במקשה אחת עם תוכנית הפיתוח הכללית של מרחב השימור תוך התאמת הכניסות למפלסי הפיתוח ללא הפרדות מפלסיות.

ו. מרתפים- ניתן לבצע חפירה עבור מרתפים מתחת למבנים בלבד בשטח קונטור המבנה בלבד. הגישה אל המרתף תתאפשר מהמבנה עצמו ולא תתאפשר גישה חיצונית אליו.

ז. איזורר המרתפים יהיה דרך ארוכה במבנה עצמו אל הגג ולא תתאפשרנה חצרות אנגליות מונמכות.

ח. מיקום מערכות- מיקום מערכות עבר המבנה יתאפשר במרתף המבנה או בחלל הגג הנסתר או בשטח מבנה חדש אחר או חלק ממנו במרחב השימור. לא יתאפשר מיקום מערכות כגון פילר חשמל או תקשורת, גמל מים וכו' בסמוך למבנה או בצמוד אליו או על חשבון חלק מקיר המבנה.

ט. הצללות ופרגולות- לא יתאפשרו הצללות ופרגולות קבועות. כן תתאפשר הצללה מתקפלת כגון מרקזיה מבד .

3.4 הוראות כלליות למרחב לשימור :

א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.

ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא .

ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש .

ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.

ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - 0011-24'

לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשר שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

- ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.
- ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור.
- ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור.
- ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

נטיעות:

1. נטיעת עצים חדשים

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות
- ב. יש לייצר בית גידול רציף ללא מחיצות כדי להרחיב את מרחב המחיה של שורשי העץ ככל הניתן.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף ובנפח של 24 קוב לעץ.

ד. נטיעת עצים חדשים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.

2. עצים לשימור:

- א. שמירה על אלמנטים לשימור ועל צמחיה היסטורית המיועדת לשימור במרחב כולו.
- ב. לא יותר גידור של חלקי מתחם עבור כל מטרה שהיא.
- ג. מיקום מערכות עבור שטחי חוץ משותפים של המרחב כולו כגון תשתיות לתאורה, מים, חשמל וכו' יתאפשרו בחלק ממבנה חדש או בתת הקרקע כיחידה נפרדת עם גישה נסתרת מתוך מבנה חדש.
- ד. אשפה- מיקום אשפה יתואם בשלב הוצאת היתרים בהתאם לדרישות תברואה ובאישור מחלקת השימור ובתנאי שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם. בכל מקרה לא יתאפשר חדר ייעודי עבור אשפה בודד.
- ה. מרתפים במרחב השימור- במידה ויתאפשר חפירה של מרתפים יהיה חלקם העליון של תקרת המרתף לפחות 1.2 מטר מתחת למפלס הפיתוח. לא יתאפשר שינויי מפלסים בפיתוח לצורך כך. אוורור המרתפים יתאפשר דרך חלל בבניה החדשה אל גג המבנה החדש. לא יתאפשר אוורור מרתפים אלה אל מרחב השימור.

- ו. הצללה קבועה- מומלץ על הוספת עצים כחלק בלתי נפרד מתכנון הנוף של מרחב השימור. במידה ותידרש הצללה קבועה אחרת במרחב הציבורי תבחן הבקשה ובמידת האפשר תתואם מול אדריכל העיר ומחלקת השימור. לא יתאפשר חיבור או קרבה בין הצללה למבנה כל שהו.
- ז. חניה- חניה עבור שטחים במרחב השימור תתבצע מחוץ למרחב זה. לא ניתן לאשר חניה עילית או תת קרקעית במרחב זה למעט פריקה וטעינה בתיאום עם מח' שימור.
- ח. פרטי פיתוח וריהוט במרחב- לתאום עם אדר' העיר ומחלקת השימור.
- ט. בפיתוח השטח הפתוח ישולב שילוט ובו הסברים על המבנים, האלמנטים והמרחב ההיסטורי לשימור.

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

זיקות הנאה:

בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בהתאם למפורט בתשריט.

תחום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ישמר פתוח בכל שעות היממה ולא תורשה בו הקמת גדרות ושערים. חומרי הגמר לפיתוח תחום זה יוצגו בתוכנית העיצוב האדריכלי, כתנאי להוצאת היתר בנייה. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל.

תנועה וחניה:

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ולא יעלה על 1:0.5 ליח"ד, למסחר 0- חניות ולמלונאות 1:15 ליחידה מלונאית

. סידורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יהיו על פי תוכנית פיתוח ועיצוב האדריכלי עם מתן העדפה למיקום בתת הקרקע.

3. רצועת נטיעות רציפה תשמר לאורך זכות הדרך כמקור צל להולכי הרגל לאורך הרחוב. יש לשמור על בתי גידול מוגנים בנפח של 8 ק"ב בהידוק קרקע נמוך סביב שוחות העצים על מנת לאפשר להם להתפתח לעצי צל בוגרים

4. תתאפשר חציית הולכי רגל ואופניים וימוקם מעבר חציה ברחוב שלבים בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 601B ומעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב המתוכנן בתא שטח 718 בחיבור בין השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 602A לתא שטח 650.

5. פיתוח הדרכים בסמוך למבנים ואלמנטים לשימור יעשה בתיאום עם מחלקת שימור, בליווי חוות דעת קונסטרוקטיבית להבטחת יציבות המבנים.

6. רצועת נטיעות תישמר בתוואי זכות הדרך כמפורט בסעיף פיתוח נוף ובהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח.
מרתפים:

בתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות:

א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול רציף לעצים בעומק של 1.5 מ' לפחות למילוי באדמה גננית, נפח בית גידול של 24 קוב לעץ.

ב. מקומות החניה התת קרקעיים המיועדים לשימושי מלונאות לפי התקן לא יוצמדו וישמשו לטובת חניה ציבורית.

בתאי שטח במרחב השימור:

א. תותר הקמת מרתפים בתכסית המבנה לשימור בלבד, לשימוש פונקציה נלווית בקומת הקרקע. לא תותר גישה על קרקעת נפרדת למרתף, חצרות אנגליות או חצרות מונמכות.

ב. תותר הקמת מרתפים בכפוף לתיאום ואישור הנחיות מחלקת שימור בעיריית תל אביב להבטחת הגנה על העצים לשימור ובתי הגידול שלהם וכן הגנה על המבנים והאלמנטים לשימור הפזורים בשטח הכיכר. לא יותרו פתחי אוורור לכיוון הכיכר העירונית וכן לא יותרו חצרות טכניות ואנגליות.

חניון ציבורי מתחת לתאי שטח 207-208, 718 :

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

כחלק מהנחית תכנית המתאר, יבוצע חניון ציבורי מתחת לתא שטח 718 ו-650 ביחס המרה 0.1 לחניות הקיימות כיום בצירלס קלור.

א. מרתפי החניה בתאי השטח הפרטיים 207-208 יפותחו במשותף עם חניון זה ויחלקו את רמפת הכניסה.

ב. זיקת הנאה תירשם למעבר הציבור ברכב וברגל בין החניונים הפרטיים והחניון הציבורי מעל ומתחת לקרקע.

ג. במידה והחניון הציבורי יבנה בשלב מאוחר יותר יובטח מעבר עתידי לחניון הציבורי, כתנאי למתן היתר בנייה.

ד. לא תורשה הקמת מבני יציאה וכניסה לחניון הציבורי מהשטח הפתוח.

ה. פתרונות הכניסה והיציאה להולכי הרגל ישולבו ויאוחזו עם פתרונות הכניסה והיציאה הציבוריים מהחניון הציבורי ויוטמעו בתוך המבנים כך שתינתן כניסה נפרדת להולכי הרגל. זיקת הנאה תירשם לטובת מעבר לציבור וכניסה זו תהיה פתוחה בכל שעות פעילות החניון הציבורי.

איכות סביבה:

במסגרת התכנית נעשה דוח סביבתי המתייחס לסוגיות הבאות:

רעש:

א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א-יפו בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ומפלסי רעש תחבורה בהתייחס לקרבה לרחוק קויפמן וקו הרכבת הקלה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר יהיה בכפוף להנחיות חוות דעת סביבתית לתכנית והכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.

איכות אוויר:

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם, מיקום פתחי כניסת אוויר צח על גגות המבנים. דרישות היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

מיתון רוחות ואקלים:

א. בשלב אישור תוכנית עיצוב אדריכלית, עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית, ויועברו המלצות, במידת הצורך, לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התוכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי יועץ אקלימי ותוך התייחסות למסקנות נספח הסביבה של תכנית זו.

הנחיות לצמצום הפרעה מעירוב שימושים:

הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
בבתי אוכל ומטבחים תינתן עדיפות לפריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה בתת קרקע, ככל שלא יתאפשר תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב או למתחם השימור, במסגרת קו הבניין.
שעות הפריקה והטעינה יהיו בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד
בתי אוכל יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו באמצעות ארובות בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן. במידה ותהיה כוונה לבצע פעולות של טיגון או צלייה, יחויבו בתי העסק בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שיפלטו בגג הבניין ובהתקנת מפרידי שומן.

זיהום קרקע וגזי קרקע:

א. בשלב התכנון המפורט, בשטח המוגדר כאזור המחייב בדיקת קרקע, על פי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע של מחוז ת"א, ובכפוף לסקר ההיסטורי והנחיות המשרד להגנת הסביבה יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, ככל שיידרש, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה
ב. בשלב התכנון המפורט, בשטח המתחם הלוגיסטי לאחסון ועבודות עץ ומתכת, כמו גם במתחמים הצמודים ללוחי פלסט ומוסך רכבי האספנות יערך סקר קרקע היסטורי ובמידת הצורך יבוצעו קידוחים ובדיקות קרקע, אשר יהוו תנאי מוקדם להיתר בנייה.

בניה ירוקה:

פתרונות בנייה ירוקה יינתנו במסגרת מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ובו תוצג התייחסות לנושא בנייה בת קיימא ועמידה בהנחיות ומדיניות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

תנאים להוצאת היתרי בניה:

תנאים כלליים לכל ייעודי הקרקע:

4. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית ובפירוט על פי הנחיות מה"ע.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר פתוח בין תאי השטח והרחובות ובשטחים הפרטיים הפתוחים, כמסומן בתשריט. ולרישום הערת אזהרה על שם העירייה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה רישום השטחים הציבוריים ואת תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל, בתחום התוכנית. לרבות הבטחת הקמת מנגנון תחזוקה כך שתינתן התחייבות מבקש ההיתר המאפשרת לעיריית ת"א-יפו לבצע עבודות בשטחים אלו.
6. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיבוצע ע"י סוקר אסבסט מוסמך ושהעתק ממנו יועבר לרשות לאיכות הסביבה. פינוי האסבסט יבוצע ע"י קבלן אסבסט מוסמך לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב-יפו. חוות הדעת תתייחס בין השאר לנושאים הבאים:
 - א. מניעת מטרדים סביבתיים בשלב עבודת הבנייה.
 - ב. חו"ד אקוסטית כולל בדיקה אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות.
 - ג. הגשת מפרטי מערכות האורור של הבניינים.

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

- ד. ביצוע בדיקת מטרדי רוח במתחם התוכנית שיועבר לאגף פיקוח על הבנייה.
8. קביעת אמצעים אקוסטיים נחוצים בהתאם לממצאי בדיקה עדכנית של מפלסי הרעש החזויים ובדיקת רמת ההנחתה הנדרשת לצורך מיגון דירתי לאישור ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.

בתאי שטח ביעוד מגורים ומלונאות:

1. במידה וקיימים בתא השטח זכויות לשימוש מלונאי. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת מימוש הזכויות המלונאיות.
 2. עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12 ורישום הערת אזהרה בדבר שימוש מלונאי. וכן עמידה בהנחיות המרחביות, ככל שייקבעו טרם אישור התוכנית, ואשר יכללו בין היתר הוראות בנושאים הבאים:
 - א. הסדרי פריקה וטעינה, כניסות ויציאות לרכב, לרבות רכב תפעולי.
 - ב. שיפוץ המבנה הקיים.
 - ג. הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בכל הנוגע למערכות הטכניות.
 - ד. הנחיות בנוגע לרשום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין אשר תבטיח כי יחידות המלון, השטחים הציבוריים, החניות ומתקני הספורט, ככל שיקבעו כאלה בתוכנית, לא ימכרו בנפרד וישארו בכל עת בבעלות אחודה.
- הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.
ה. הנחיות בנוגע להבטחת השימוש המלונאי בלבד.

תנאים למתן היתר במרחב השימור:

1. הכנת תיק תיעוד למבנים, אלמנטים ואתרים במרחב השימור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 2. אישור הועדה המקומית לפרוגרמת תמהיל שימושים ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליצירת תמהיל שימושים מאוזן בכל מכלול מרחב השימור.
 3. אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, לכל מתחם השימור ההיסטורי ותכנון השתלבות המבנים במרחב הנופי הסובב, לרבות מיקום המבנים החדשים. תכנון החיבורים להולכי רגל לרחובות הסובבים, מעבר הולכי רגל לתחנת הרכבת החדשה, פתחי מעבר בחומה ההיסטורית והקשר לשכונות הסובבות.
4. **שלביות התכנית -**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כיכר עירונית ומרחב השימור	אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכיכר העירונית ומרחב לשימור הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה מקומית.
2	היתרי בנייה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות	תכנית עיצוב ופיתוח כוללנית הכוללת שלביות ביצוע וחלוקה למתחמי מימוש הכוללים את תאי השטח ביעוד מגורים ותיירות והשטחים

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הפתוחים ביעוד דרך, זיקות הנאה שפ"פים שצ"פים הגובלים בהם.
3	מבנים בתאי שטח 208,207	השלמת בניית החניון הציבורי ותכנון הציבור והמעברים בין החניון הציבורי שיבנה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ובין החניון הפרטי בתאי שטח אלו.
4	מבנים לאורך רחוב קויפמן בתאי שטח 930, 201-203	הסטת דרך קויפמן והשלמת פיתוח המדרכות.
5	תא שטח 930 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת שלביות ביצוע דרכים ותשתיות ע"י הועדה המקומית.
6	תא שטח 652 (שצ"פ)	אישור תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח זה לאישור הועדה המקומית והמשך רחוב וולוז'ין.
7	גמישות	תכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית תיהיה רשאית לשנות שלביות באישור של מה"ע או מי מטעמו.

סטיה ניכרת:

1. תוספת קומות מעל המותר בתכנית זו.
2. ניווד שטחים עיקריים מן המרתף אל מעל הקרקע.

מימוש תכנית : שוטף.

הוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור :

בתאריך 27.7.17, התכנית הוצגה לוועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור (בהשתתפות: אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי, דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אילן רוזנבלום). על פי החלטת הועדה המצומצמת אין צורך בהליך שיתוף ציבור. לפני הדיון להפקדה בוועדה המקומית, כתכנית בסמכות ועדה מקומית (בעקבות אישור תכנית המתאר) ניידע את הציבור (דרך אגף קהילה) כי התכנית אמורה לעלות לדיון וכי ניתן לעיין בתכנית באתר העירוני.

ועדת השימור :

התכנית הוצגה בוועדת השימור שמספרה 1801, בתאריך 15.4.18. החלטה: חברי הוועדה מאשרים את התכנית המוצעת.

חוות דעת תנועתית מתאריך 2.7.2020 :

להלן חוות דעת אגף התנועה לכלל נושאי התנועה בתכנית מרחב מנשיה תא/4408 לפי דרישות תכנית המתאר:

- **חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1(ה) :**

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - 0011-24'

להלן ההנחיה בסעיף:
 "הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח

1. המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו".
2. התכנית עונה על הקריטריון שבהנחיה ולכן להלן חוות הדעת:

חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1 (ה) בהוראות תכנית המתאר תא/5000 לתכנית מרחב מנשיה (תא/4408) מיום 2.7.20, מוגשת ע"י אגף התנועה:

א. רקע:

תכנית מנשיה הינה תכנית לאזור מוטה מלונאות המערב שימושי מלונאות, מגורים, שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ומסחר.

התכנית מתווה בתחומה דרכים אשר מתברות בין ציר שלבים לרחוב קויפמן, מקשרות לשכונת נווה צדק ורחובות חדשים לשימוש התכנית.

חיבור כביש שלבים-אליפלט עם קויפמן:

הפתרון התנועתי להמשך כביש שלבים באמצעות כביש חד-סטרי דו-נתיבי המתחבר לרחוב קויפמן. וכביש נוסף חד סטרי דו נתיבי, הגובל בתחנת אליפלט ומלווה את המסילה מצידה הצפוני, ומחבר בין קויפמן לשלבים.

תפקוד המערך התנועתי נבדק בעזרת מודל מיקרוסימולציה בחלופות שונות, לרבות חלופה ללא הפיצול אלא המשך הציר כדו-סטרי בפניה מערבה וחיבור לקויפמן בין צומת קויפמן/אילת)

ב. מסקנות הבדיקה לא מצאו הבדל בתפקוד החלופות השונות מבחינת נפחי התנועה ורמות השירות.

ג. חיבור לשכונת נווה צדק:

התנועה מרחוב שבזי תתאפשר באופן רציף בכיוון יציאה בלבד מנווה צדק דרך המשך רחוב שבזי (דו"ס) עד רחוב קויפמן.

ד. מתע"ן ותחבורה ציבורית:

בתחום התכנית נמצאת תחנת אליפלט של הקו האדום של הרק"ל. כמו כן קו המטרו M2 מתוכנן לעבור בשטחה (אולם ללא תחנות). תחבורה ציבורית קיימת ברחובות אילת וקויפמן הסמוכים ותתאפשר בהמשך ציר שלבים.

ה. הולכי רגל, אופניים ומיתון תנועה:

הרחובות בתחום התב"ע מתוכננים בהתאם להנחיות לתכנון רחובות עם נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (ברחובות דו-סטריים) או שניים (ברחובות חד-סטריים), תוך מתן עדיפות לתנועת ה"ר, רוכבי אופניים ועצים, ע"י תכנון מדרכות רחבות, שבילי אופניים ומעברי חצייה מרובים, כך שלא תהיה אפשרות לתנועה מהירה בשכונה.

זאת בנוסף לזיקות הנאה לה"ר במגרשים ולצירים ירוקים ובכללם ציר ירוק עירוני המלווה את המשך שלבים, פארק המסילה ורחוב קויפמן עד הים.

תנועת אופניים תתאפשר בשבילים לאורך חלק מרחוב שלבים, המשך רחוב שבזי ובפארק המסילה, בשאר הרחובות היא תשולב עם התנועה המוטורית ברחובות ממותנים.

תקן חנייה:

עקב מיקומה של התכנית בסמיכות למערכות מתע"ן ותעדוף תנועת הו"ר ורוכבי אופניים בשטחה, מוצע להפחית את תקני החנייה:

מגורים: 0.5:1, מסחר: תקן 0, , מלונאות: 1:15, תקני החנייה יהיו מקסימליים. במידה והתקן התקן לעת הוצאת היתר יהיה נמוך יותר, הוא יהיה הקובע.

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

1. הנחיות תכנית המתאר לגבי אזור תכנון 502ג – שכונת מנשיה: להלן ההנחיה: "יקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רחוב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים".
2. ההתייחסות בתכנון:

התכנון המוצע מציג חיבור של רחוב שלבים לקויפמן בתוואי של רחוב חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה צפונה. כמו כן מתוכנן רחוב נוסף ו חד-סטרי דו-נתיבי לתנועה מזרחה ולהמשך דרומה. כיווני התנועה ייבחנו במסגרת תיאום עם נת"ע והסדרי תנועה.

כמו כן מוצעת חלופה בה הרחובות הללו הם דו-מסלוליים חד-נתיביים כאשר הרחוב שנושק לשכונת נווה צדק הינו רת"צ (רחוב תחבורה ציבורית – לתנועת תחבורה ציבורית בלבד) והרחוב בתוואי מזרח-מערב (מקביל לאילת) הינו דו-סטרי לרכב פרטי.

מטרת התכנון המוצע היא להגדיל את הנגישות לכלל חלקי התכנית וכן לשמור את העדיפות לתחבורה ציבורית.

התכנון לפי ההנחיה בסעיף 1 לעיל, אשר היה מאפשר רק המשך רחוב שלבים צפונה לקויפמן ברחוב דו-מסלולי חד-נתיבי, לא היה מאפשר עדיפות לתח"צ משום שלא ניתן היה לספק נתיב לתח"צ בלבד.

בתכנון המוצע בתכנית תתאפשר הקמת נת"צים/רת"צ וכך התחבורה הציבורית תקבל לעדיפות. לגבי המעבר הרציף ממזרח למערב בתכנית: התכנית קובעת שבילי הליכה בכל תחומה וכן זיקות הנאה לה"ר המאפשרים נגישות מירבית בתחום התכנית ולסביבתה לרבות התכנית. המערך המלא מוצג במילואה בנספח התנועה.

הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.3 לגבי קביעת מפרידן ברחוב הדרומי המלווה את תוואי הרכבת
להלן ההנחיה:

"ניתן לקבוע בתכנית מפרידן במקום שאינו מסומן בתשריט תכנית זו, בכפוף לבדיקה תכנונית

1. מוקדמת בדבר הצורך בהפרדה זו לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי או לחניון ציבורי, שיפור איכות המערך של המרחב הציבורי סביב המפרידן או לתועלת מערכת הסעת המונים. –

בהמלצה על הקמת מפרידן אשר אינו מסומן בתשריט תכנית זו, תתייחס הבדיקה בין היתר, לתנאים להבטחת העקרונות הבאים:

(א) מזעור הפגיעה באיכות המירקם העירוני;

(ב) מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית

(ג) שמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן"
2. ההתייחסות בתכנון:

המפרידן המדובר מפריד בין תנועת הרכב והתחבורה הציבורית לתנועת הרכבת הקלה. הוא מיועד בעיקר לתועלת מערכת הסעת המונים ולשיפור תנועת התח"צ והרכב הפרטי. ברחוב שבמקביל לו יש מדרכות רחבות ומתוכננות נטיעות בשני צדיו.

• **הנחיות תכנית המתאר בסעיף 3.8.2 לגבי התוויית דרכים חדשות מבחינת קישוריות והשלמת רשת הרחובות.**

התכנית מתווה רשת רחובות וצירים ירוקים בשטח שהיום נטול רחובות. הרחובות שתוכננו בתחום התכנית (המשך שלבים, המשך שבזי והרחובות הקטנים יותר) תוכננו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים ומציגים שלד תנועתי לשכונה המאפשר נגישות ומעבר כלי רכב פרטיים ותחבורה ציבורית אל ומהשכונה החדשה ולסביבותיה.

בנוסף אליהם קיים בתכנית שלד ירוק של תוואי הליכה ורכיבה בשכונה וכן מערך זיקות נאה לה"ר המאפשר נגישות גבוהה לכל חלקיה.

קיימים חסמים מסוימים בשכונה המאלצים את התכנון בנקודות מסוימות (למשל המפרידן והחומה ההיסטורית), קיים פיצוי מסוים ע"י שצ"פים מקבילים לרחובות המגדילים את השטח לה"ר, אך ככלל התכנית מציעה רמת חיבוריות וקישוריות גבוהה."

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - '24 - 0011

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה :

- חוות הדעת והערות הרשות לאיכות הסביבה, מתאריך 21.4.2020, שולבו והופנמו במסמכי התכנית.
- יש לקלוט את הנספח הסביבתי המעודכן (משנת 2020) כחלק מנספחי התכנית.
 - יש להציג את אישור המשרד להגה"ס לסקר ההיסטורי.

חוו"ד היחידה האסטרטגית, מתאריך 14.6.2020 :

מאזן שטחי הציבור

פער	שטח מוצע (בתוכנית) (דונם)	שטח נדרש נורמטיבית (דונם)	
0	8.4 ¹	8.4	שטח לבנייני ציבור
+ 20	34.4	15.5	שטח ציבורי פתוח
+ 20	42.8	23.9	סה"כ שטח ציבורי (ללא דרכים)

(1) השטח ביעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור נכלל כולו במאזן זה במסגרת השטח לבנייני ציבור.

מסקנות והמלצות

1. כלל השטחים הציבוריים המוצעים בתוכנית מנשייה גדולים בהיקפם מהשטחים הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת השטחים הסחירים בתחום התוכנית, זאת לנוכח ההיקף הגדול של השטחים הפתוחים לסוגיהם השונים המוצעים בתוכנית.
2. התוכנית מקצה מגרש לבנייני ציבור ששטחו 2 דונם, המתווסף למגרש בשטח 6.25 דונם המיועד לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור. בכך מושג איזון בין שטחי המגרשים לבנייני ציבור המוקצים בתוכנית לבין השטחים הנדרשים ביעוד זה הנובעים מהשטחים הסחירים בתוכנית. לנוכח איזון זה ולנוכח הגדלת השטח הבנוי לבנייני ציבור במסגרת היעוד "מסחר ומבני ציבור" לכ- 7,600 מ"ר (לעומת 2,500 מ"ר בגרסה קודמת של התוכנית), אין מניעה מבחינת היקף הקצאת שטחי הציבור לקדם את התוכנית לאישור.
- (ההמלצות הבאות זהות להמלצות שניתנו בבדיקה הקודמת מספטמבר 2018)
3. השטח ביעוד "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" (כ- 11 דונם, כולל השטח ביעוד זה המאושר בתוכנית 3501) ישמש להקמת ביי"ס על-יסודי הנדרש עבור אזור מרכז העיר (לא יהיה ביטוי בהוראות התב"ע להנחיה פרוגרמטית זו). בנוסף, יש לשלב במגרש זה פונקציה ציבורית כלל-עירונית, באופן שלא יפגע בתיפקוד הנאות של ביה"ס. נספח הבינוי של התוכנית יציג מיקום אפשרי (לא מחייב) של שטחי החוץ של ביה"ס שישרתו גם את הקהילה הסמוכה.
- 4.4 המבנים הקיימים והמוצעים בתחום היעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" אשר יוקצו לשימושים ציבוריים, ישמשו הן לפונקציות ציבוריות מקומיות והן לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות. יש להוסיף לתכליות המותרות בהוראות התוכנית גם חינוך, השכלה וקהילה.

נושאים להחלטת הועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000 :

ציר ירוק עירוני – בהתאם להוראות תכנית המתאר (סעיף 3.6.13 ב'2/5'), התכנית מציעה את המשך הציר הירוק העירוני המגיע מכיוון שצ"פ המסילה ממשיך לתוך התכנית דרך מתחם המבנים לשימור ועד לרחוב קויפמן. בנוסף לציר זה התכנית מציעה ציר נוסף המקשר משצ"פ המסילה לקויפמן בחלקו הצפוני. הציר הירוק נשמר ברובו הגדול ברוחב 30 מ' וכולל שילוב בתוכו של אלמנטים לשימור מתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר. במפגש של הציר עם שצ"פ המסילה נדרשת הקלה נקודתית ברוחב הציר לטובת חיבור רחוב שלבים ושימור של מבנים קיימים. (המקום הצר ביותר הינו כ- 10.5 מ')

רח"ק מעל 2.7 למבני ציבור – (תכנית מתאר סעיף 3.5.1 ב'-) בדיקה תכנונית מוקדמת ביחס לקביעת רח"ק השונה מ- 2.7) בתא השטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 930) התכנית מציעה זכויות

רוחב מדרכות (תכנית המתאר סעיף 3.6.14 ב') רחוב עירוני מוצע הבטחת רוחב מדרכות) – למרות שרחוב שלבים מוגדר כרחוב עירוני בתכנית המתאר, משום הקרבה שלו למתחם לשימור, לציר הרק"ל ולמבנים הקיימים בנווה צדק, קיים קושי בשמירה של מדרכות רחבות במקומות אלו. למרות זאת, הקרבה של רחוב שלבים למתחם לשימור מייצרת מרחב הולכי רגל עשיר ורחב הכולל את תחום הכיכר והצירים

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

הירוקים המלווים את הדרך. שביל האופניים המגיע משלבים ומשצ"פ המסילה מתחבר אל הציר הירוק עד לחיבורו דרך מתחם השימור אל קויפמן. ברחובות הנוספים בתכנית תוכננו מדרכות הנעות ברוחבן בין 3 ל- 10 מ' וכוללות נטיעות, שבילי אופניים ומדרכות רחבות לצד השימושים המסחריים.

מפרידן – (תכנית מתאר סעיף 3.8.3 א"ג קביעת מיפרדן בכפוף לבדיקה תכנונית) במסגרת תיאום התכנית מול נת"ע ומתכנני תחנת אליפלט הוחלט על פיתוח מפרידן בחיבורו של הרחוב הדרומי בתכנית מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. לשם שיפור הנגישות למתחם ציבורי ומשום שתחנת הרק"ל נמצאת במפלס נמוך מהתכנית, רחוב זה תוכנן לעבור מעל קו המתע"ן עד להשוואת הגבהים ביניהם וחיבורם בצומת קויפמן תוך מזעור הפגיעה באיכות המרקם העירוני, מניעת הפרעה למעבר תחבורה ציבורית ושמירה על מעבר רציף ואיכותי של הולכי רגל בסביבת המפרידן כחלק מהכיכר העירונית.

יחס המרה לחניות הציבוריות בצ'רלס קלור - בהתאם להנחיות תכנית המתאר תא 5000 למתחם מנשיה 502 ג' הוקצאו תאי שטח לטובת חניה ציבורית תת קרקעית (בתאי שטח 650, 207 ו- 208) אשר תחליף חלק מהחניונים העיליים בצ'ארלס קלור ביחס המרה של כ- 1 : 0.1. (בתחום חניון צ'רלס קלור יש כ- 100 חניות עיליות)

כמו כן, בתחום מגרשי הבנייה ביעוד מגורים ומלונאות חניות על פי התקן למלונאות לא יוצמדו וישמשו כחניות ציבוריות.

נקודות להתייחסות בתכנית מעל 100 יח"ד (תכנית המתאר סעיף 3.2.1 (א) (2))
תמהיל שימושים – התכנית משלבת שימושים של מלונאות, מגורים ומסחר המשולבים במבנן אחד ומייצרים עירוב שימושים אינטנסיבי בכל שטח התכנית לצד שילוב של תאי שטח לשימושי מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וצירים ירוקים, בשילוב של מרקם בנוי לשימור ומבנים לשימור מחמיר. גודל יח"ד הדיור הממוצע נקבע ל-80 מ"ר, גודל המאפשר יצירה של מגוון גדלי דירות להתאמה לאוכלוסיות שונות.

נספח א' טבלת בעלויות:

גוש	חלקה	שטח החלקה בשלמות לפי מדידה	בעלים
7004	6	7630	מדינת ישראל - בשלמות
7004	13	1841	מדינת ישראל - בשלמות
7004	14	664	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	9	13180	מדינת ישראל - בשלמות
7004	10	12570	מדינת ישראל - בשלמות
7004	11	7891	מדינת ישראל - בשלמות
7004	4	19666	לא הוסדר
7004	22	10507	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7004	12	1869	מדינת ישראל - בשלמות
7004	18	423	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	54	4459	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	39	6109	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	47	11650	תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת - בשלמות.
7011	40	512	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	41	220	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	42	662	מדינת ישראל - בשלמות
7011	43	468	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	44	532	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	57	977	עיריית תל אביב - יפו - בשלמות
7011	11	353	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	10	193	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	9	523	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	27	9910	מדינת ישראל - בשלמות
7011	21	294	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	22	97	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	23	119	רשות הפיתוח - בשלמות
7011	24	1188	רשות הפיתוח - בשלמות

התוכן

מס' החלטה
10/07/2024
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
דיון בהתנגדויות 14 - - '24-0011

עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	595	67	7011
מדינת ישראל - בשלמות	62	1	7011
מדינת ישראל - בשלמות	223	2	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	517	3	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	230	4	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	1008	5	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	172	6	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	348	7	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	572	8	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	146	25	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	103	26	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	120	28	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	124	29	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	122	30	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	386	31	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	327	32	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	406	33	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	698	34	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	465	35	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	363	36	7011
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	876	37	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	144	38	7011
רשות הפיתוח - בשלמות	279	56	7011
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	114	58	7011
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	153	59	7011
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	168	60	7011
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	812	68	7011
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	141	69	7011
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	998	59	7041
רשות הפיתוח - 210/2592			
מדינת ישראל - 2382/2592	6712	57	7041
רשות הפיתוח - בשלמות	536	42	7041
פרטיים (ששון חווה, הלל דליה (מזל), מזרחי (כהן) מרסל, זלוף ליה, תופיק ז'קלין, זלוף מדלין לאה, אשר בלה, אטרקצי' דוד, קצ' רוני, אטרקצי' ורד, מזרחי מרסל, כהן משה, סלומון רותי, יוספאן לילי, סחייק הילדה, שאול הנרי, סופר סולימן דוד, גורי, זונשטרן יפה, גבריאל דליה, חלבי פלורנס, זלוף מדלין לאה, יוספאן לילי, אטרקצי' דוד, אטרקצי' רוני, אטרקצי' נעמה, חלבי שמש קלריס, חלבי דיאמנט חוה, חלבי אברהם אמיליה, חלבי עציון כרמלה, חלבי יהודה, כהן נורי, אברהם אמיליה, שמש כלריס, עציון כרמלה, חלבי יהודה, דיאמנט אוה חוה, הלל מיכאל, הלל דן.	3491	43	7041
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	312	61	7041
רפינקל ביידרמן אסתר, מטרסו רות, אוקסהורן אריאל, מטרסו רות, גורפינקל רחל, גור דוד, גור צביר, גורפינקל אבי אברהם	1040	28	7041
רשות הפיתוח - בשלמות	4149	56	7041
עיריית תל אביב - יפו - בשלמות	755	60	7041
מדינת ישראל - בשלמות	14496	36	7112
רשות הפיתוח - בשלמות	105	2	7112
רשות הפיתוח - בשלמות	68	1	7112

<p>בתיק עע"מ 1753/13 עמותת הושבים למען נווה צדק נ' הוועדה המתוודות ואח' בו נקבע כי לגבי הרחובות וולוויץ וברנט תוכן תכנית נפרדת מתכנית מנשיה</p> <p>+</p> <p>המשך רחוב שלבים תוכן בנספח התנועה המנחה עם שני נתיבי נסיעה לכיוון מזרח ברוחב המותר בתכנית המתאר. גוסף נתיב תנועה חדש לכיוון התפוך העובר בגבולת הדרומי של התכנית, האמור בהתאם לצרכים התחבורתיים באזור לפי חוות דעת אגף התנועה המבוססת על בחינה תחבורתית כוללת למרחב מנשיה - חמסילה.</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת חניון ציבורי ותת קרקעי והניות ציבוריות ותת קרקעיות במגרשים סחירים. החניות עתידות להחליף חלק מהחניות העליות במתחם 4502. לשטח הפארק החופי. יתר החניות יקודמו במסגרת תכנית מע"ר מנשיה שתקודם בנפרד</p>	<p>רוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף הים.</p> <p>• יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם לפחות.</p> <p>• ייקבעו הוראות שימור למתחם "התחנה".</p> <p>• תכנית שתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית תקבע הוראות שלביות ויהס המרה להחלפת החנייה העלית במתחם 4502 בעורף החוף.</p>		
<p>+</p> <p>המגרשים בתכנית המנויים בתחום מרקם בנוי לשימור כוללים את שטחי התחנה והמזוואון כך שהתכנית כוללת את כל שטח המרקם הבנוי לשימור הקבוע במתאר באותו אזור תכנון. נוכח כך אין עוד עילה לחכנת מדיניות אשר מטרתה התווית אופן הכנת תכניות באזור מסוים. במקרה דנו שטח חמדיניות כולו נכלל בתכנית אחת ולפיכך אין בה צורך והתכנית תכלול ממילא את כל</p>	<p>על מרקם בנוי לשימור לפי סעיף 5.3.4 יחולו סעיף 5.2.1 וסעיף 4.3.2.</p> <p>על פי סעיף 3.2.4(א) מסמך מדיניות ו- סעיף 5.2.1(ו)</p>	<p>נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם עם הוראות מיוחדות</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור</p>

<p>ההיבטים שהיו נדרשים במדיניות.</p> <p>+ קיים אישור תועדה לשימור עירונית 15.4.2018</p> <p>+ התכנית קובעת יעוד לכיכר עירונית במתחם לשימור וכוללת סימון וחוראות שימור למבנים ואלמנטים לשימור חבוללים את תחנת הרכבת העותמנית מבני מלאכה היסטוריים, משילת הרכבת ואלמנטים נוספים.</p>	<p>סעיף 4.3.1 (א)</p> <p>סעיף 4.3.2 (ד) חוראות הנבלת בניה במרקם תבנוי לשימור</p>			
---	--	--	--	--

<p>+ יעוד מבאי"ת: מגורים ותירות מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>+ (התכנית קובעת 30% מלונאות)</p> <p>+ המוסד הציבורי ייבנה על מגוון ביעוד שטחים מתוכם ומבנים ומוסדות ציבור אשר מורחב ב- 6 דונם נוספים במסגרת התכנית.</p> <p>+ רוחב הציר העירוני נשמר ברובו הגדול וכולל בין היתר שילוב של אלמנטים לשימור בתחום התחנה ומוזיאון בתי האוסף לשעבר, נטיעות, שבילי הליכה ואופניים. התכנית מציעה צירים ורוקים נוספים להשלמת הרשת הידוקה לכיוון היס.</p> <p>+ כיכר עירונית. מבני ציבור ומסחר אינם כלולים בתאי שטח הכיכר העירונית ומתווים תאי שטח נפרדים. בכיכר העירונית יותר פיתוח המרחב ציבורי בלבד</p>	<p>סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי- מגורים שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוטח מלונאות- לפחות 30% מלונאות</p> <p>סעיף 3.5.1 (א) שימושים למוסדות ציבור 3.5.1 (ב) שימושים נוספים. מסחר 1, בכפוף לסעיף 4(א) חקוב כי השימושים הנוספים במקרקעין שהם מקרקעני ישראל או במעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי הבניה המותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור</p> <p>סעיף 3.6.13 ב'5/2</p> <p>כיכר עירונית- סעיף 3.6.12</p> <p>סעיף 3.4.3</p> <p>בהתאמה לסעיף 1.4.11</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p> <p>מוסד ציבורי עירוני חדש</p> <p>ציר ירוק עירוני</p> <p>רחוב עירוני מוצע</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>קו סביבת חופית בהתאם לחוק</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p> <p>קביעת שימושים ראשיים- 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ במגרשים הסחירים תוספת שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי</p>	<p>סעיף 3.2.3 (א) בניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי- מגורים בהתאם לנספח העיצוב- אזור מוטח מלונאות- לפחות 30% מלונאות</p> <p>סעיף 3.4.3 (א) מסחר 1</p> <p>סעיף 3.5.1 (א) שימושים למוסדות ציבור</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>מוסד ציבורי חדש</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים- 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ במגרשים הסחירים תוספת שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי</p>	<p>שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1 (ד) סעיף 3.2.3 (א) מסחר 1 בקומת הקרקע עד 25% מהשטחים</p> <p>שימושים כללים 3.1.1 (ז): שימושים לצרכי ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע</p>	<p>אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>+ התכנית כוללת מגרשים ביעוד למבנים ומוסדות וציבור</p>	<p>בשטח למבני ציבור לפי סעיף 3.5.1(ב) שימושים חנוכיים: מסחר 1 בכפוף לסעיף 3.5.1(ג) הקובע כי השימושים חנוכיים במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית יותרו עד ל- 20% משטחי הבנייה המותרים למבני ציבור ובכפוף למימוש שטחי בניה למבני ציבור</p> <p>שימושים כלליים לפי סעיף 3.1.1(ו): יעוד למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>מוסד ציבורי חדש</p>	
<p>+ רח"ק 6 + צפיפות מוצעת 28 יחיד לדונם נטו + בשטח ביעוד מבני ציבור ייקבעו שטחי הבניה לשימושים ציבוריים לפי תכנית צ'</p>	<p>לפי טבלה 5.4 אזור 502 מוטה מלונאות- רח"ק מירבני 6</p> <p>סעיף 3.2.3(ג) על מגרש פנוי הצפיפות לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם</p> <p>סעיף 3.5.1(ב) בדיקה תכנונית מוקדמת לקביעת רח"ק השונה מ- 2.7 לפי סעיף 2.5.3(ב) תמשיך לחול תכנית נושאת</p>	<p>אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p> <p>מוסד ציבורי חדש</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ רח"ק גאוגרפי</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4(ה) מרפסות מלונאות ומגורים</p> <p>לפי סעיף 3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים רח"ק נוסף למצללות או סככות על (יבנו עם גג היצור סיכוך מלא ללא קירות)</p>	<p>סעיף כללי ללא יחיד גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ בקל שטח העיר</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.1.5(א) עד 50% משטחי הבניה המותרים מעל חקרקע</p> <p>סעיף 3.1.5(ג) הקמת חניון ציבורי ומקלט ציבורי</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ קומות + קומות עד 7 קומות גג חלקית</p> <p>+ קומות גג חלקית</p> <p>+ קומות גג חלקית</p>	<p>לפי סעיף 4.2.2(א) מספר קומות בהתאם לנספת העיצוב</p> <p>סעיף 4.2.2(ב) גובה הבניה - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'</p> <p>סעיף 4.2.2(ג) קומות גג חלקית</p>	<p>מספר קומות מירבני: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לפי ספת העיצוב העירוני עד 8 קומות</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניה נקודתית חריגה/לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ תכנית עיצוב 4.2.1(ג)</p> <p>+ בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>+ הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>תכנית עיצוב 4.2.1(ג)</p> <p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ התכנית תואמת פרוגרמה לצרכי ציבור שהוכנה על ידי היחידה האסטרטגית</p>	<p>סעיף 4.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1</p>
<p>על המגרשים ביעוד מבני ציבור יחול</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1(ו) הוספת יעוד למבני ציבור.</p> <p>לפי סעיף 2.5.3(ב) תמשיך לחול תכנית נושאת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>

<p>+ קיימת חוות דעת תחבורתית</p> <p>+ תחבורתית</p> <p>+ חתונות דרכים חדשות +תכנית כוללת +נספח תנועה</p> <p>+מתחת למפלס הדרך מתוכננת על פי תמ"מ 5/1 ועל פי תנ"מ 3750 ומסליל של הרכבת הקלה</p>	<p>3.8.1 (ג) שביל אופניים</p> <p>3.8.1 (ה) אזור העדמת הולכי רגל</p> <p>3.8.2 (ז) דרך עורקית עירונית</p> <p>3.8.2 (ח) דרך מקומית</p> <p>3.8.3 א' ו- ג' הפרדה מפלסית</p> <p>3.8.4 סימון קווי מותעין</p> <p>3.8.6 חניון ציבורי (בהתאם לסעיף 3.8.6(א)(3) ו-1)</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p> <p>3.8.8 נתיב</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 תוראות למרכיבי תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מותעין (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ בשטח הקבוע כמרום בנוי לשימור התכנית לא מוסיפה יותר מ-0.5 רח"ק ולפיכך לא נדרש מסמך מדיניות.</p> <p>+ התכנית כוללת מבנים המוגדרים לשימור על פי תכנית 2650 קובעת את מבנה הותנה והמוזיאון כאתר לשימור.</p>	<p>4.3.1 סעיף 4.3.1 (א) ועדת השימור העירונית (ב) סקר שימור</p> <p>4.3.1 (ד) בדיקות מקדמיות</p> <p>4.3.1 (ה) תיק תיעוד מקדים לכל מבנה או תיק תיעוד מקדים או תיק תיעוד מתחמי לאתר כתנאי להפקדה</p> <p>4.3.2 מרקם בנוי לשימור</p> <p>4.3.3 אתר לשימור</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחים תוראות לשימור בתכנית המועעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ התכנית תואמת תו"ד סביבנית.</p>	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1 הואיל ומצויה על דרך עורקית עירונית</p> <p>בניה ירוקה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4</p>
<p>+ קיימים נספחי מים, ביוב וניקוז</p>	<p>ניקוז 4.6.4 (א) תכנית פנייה למי נגר ביוב 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרקם התשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים:</p>

שימוש בתוכנית המפורטת		המפורטת
<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>		
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד ותלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה והפקעות

דרישה להחלטות			
<p>בדקות את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ב) בטופס זה.</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02633276		1.6.2021
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברתם אוזן, עו"ד	2438976-9		1.6.2021

ין בתום | 2017

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

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - 0011-24'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21'ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

רבקה פרחי : תוכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות תוכנית המתאר של כ 120 דונם באזור לתכנון בעתיד לפי תוכנית 1200. התוכנית בעיקרה היא השלמה של הגריד העירוני וחיבור המקטע לתוך העיר וחיבור בין יפו לת"א ותוספת שטחים מגורים מלונאות ותיירות ושטחים ציבוריים נרחבים מתוך 120 דונם 100 דונם הם לטובת שטחים ציבוריים.

אלי דרמן : מציג את התוכנית למרחב מנשיה אציג בפניכם היום את התכנון למרחב מנשיה ההיסטורית, תכנית שמחברת בין תל אביב ובין יפו. תכנית זו חשובה לקישוריות העירונית בין שני חלקי העיר והיא משלימה חלקי עיר שנהרסו מאז מלחמת העצמאות ועד שנות השבעים.

התכנית מציעה רחובות עירוניים חדשים ושוקקי חיים במרחב שבין נווה צדק ובין צפון יפו ובהם שטחים פתוחים, מבני ציבור, בתי מגורים, מסחר ותיירות.

הבינוי בתכנית מדורג מטה מגובה מירבי של 7.5 קומות כלפי חזית הים, 5 קומות כלפי מרחב השימור ועד קומה אחת כלפי נווה צדק.

שטח התחנה יצטרף למתחם המוזיאון של צה"ל שכבר התפנה ויחד הם יהוו מרחב אחד לשימור בלב התכנית. במקום המתחם המסוגר המוכר כיום, מרחב מנשיה יהפוך למרחב מקושר לכל חלקי העיר הסובבת.

הרחובות החדשים המוצעים במנשיה תוכננו על בסיס רשת הרחובות ההיסטורית של השכונה שנהרסה והם יהיו פתוחים אל הים בליווי מסחר לאורך החזיתות הראשיות.

בשטח התכנית מתוכנן מרחב פתוח וגדול לטובת הציבור לרבות גינות ציבוריות, כיכר עירונית וכן מעברים להולכי רגל ליצירת הקשר העירוני הרציף.

אורלי אראל : התוכנית נעשתה ביוזמה עירונית ומימון של הועדה.

יעל אטקין ותמר טוכלר מהמועצה לשימור אתרים : אנחנו שמחים על רוח הבינוי של התוכנית. האמירה שלא קרה דבר במנשיה היא לא מדויקת כי תחת התואר השכונה מנשיה כוללת את יפה נוף ונווה שלום גם ברח' המרד 77 נשאר מבנה. כל המתחם הזה השתנה בתפיסה שלו אבל הכביש נשאר במתכונת הישנה ולא ברור מדוע צריך להמשיך את דרך שלבים לשם, בדרך היא פוצעת את פארק המסילה. האזור מוטה תחבורה ציבורית ואנחנו חושבים שהכביש בממדים שלו יחזק את השכונות. לדעתנו 7 קומות זה קצת גבוה למתחם הזה יש לבדוק לעומק. בתוך מתחם התחנה יש מבנה שנשכח שהוא נמצא במצב הכי טוב. הוא מבנה שקיים בשטח וראוי להכניס אותו, כמו כן יש שם שרידים של בית באר שכיום מכוסים בריצוף בפיתוח האחרון באר היסטורית. יש לזכור הרחוב המבנה קיים והוא חלק מאותו רחוב ראשי שקראו לו השוק היהודי וראוי לתזכורת, מבורך שיש בניה ציבורית.

איתן מורג - נציג עמותת תושבים למען נווה צדק : נשלח אליכם מכתב שאני מקווה שקראתם. בנושא של בתי הספר דובר על שתי התוכניות ודיברו על 9 דונם ו5 דונם שהיה צריך לאחד כלומר 14 דונם ובפועל עושים 9 דונם לאן נעלמו 5 דונם הם הלכו לדירות שזה כסף אבל אנחנו צריכים את הדונמים הללו. בנושא פארק התחנה לא הוצג מה קיים היום אלא הוצג מה עתיד להיות 11 דונם רציפים לא הראו לכם. התוכנית שהיא 52 דונם לא מראה את המצב כיום של 11 דונם ברצף. עושים שם מסיבות יום הולדת

טייצי, יוגה, מעיפים עפיפונים וילדים רצים וכל הדברים קיימים כי יש רצף של משחק ובמקום זה מציעים לנו דברים אחרים. מה זה גינות כיס זה לא שימושי? זה לא יעזור לריצה של הילדים. כיום הילדים רצים שם וחוגגים ויש שיעורי יוגה ועוד כהנה וכהנה צריך לשמור את 11 דונם. אתם מגדילים את התושבים ומקטנים את השטחים הפתוחים. בתוכנית של הרובע הצפוני היה פארק גם של 11 תנו לנו את 11 דונם שלקחתם. נושא הדרכים - הכביש שחוצה את הפארק הוא חוצץ בין השכונה הישנה לשכונה החדשה. אנחנו מציעים לא להעביר את הכביש. התוכניות מראות מסלול אחד לכל כיוון ופתאום אנחנו רואים שמשנים את זה לשני נתיבים לכל כיוון. תחשבו איזה עומס תנועה יהיה שם הדבר הופך למפגע. אתם לוקחים את כל עומס התחבורה ומזרימים משבלים פנימה לשכונה לתוך מרכז העיר שכאשר במקביל העיריה אומרת שאנחנו נגד תחבורה. בנוסף רחוב שבזי גשר השטחים הפתוחים. פארק המסילה גם נספר וזה לא נכון הוא מוגדר דרך והוא יכול להפוך לכביש מבחינה סטטוטורית זה לא דבר שניתן לספירה. ברחוב שבזי הוא רחוב עמוס שהולכים תושבים ותיירים על הכביש אין מדרכות. אני נוסע על הכביש תמיד אני עומד כי יש אנשים שהולכים מולי בכביש. אמרנו למנכ"ל פעם בשבוע אתה סוגר את הכביש זה פיילוט נהדר מדוע שלא תהפוך לאט לאט ותסגור את רח' שבזי לגמרי ותהפוך אותו למדרחוב, וזו הצעתנו שבתוכנית הזו תהפכו אותו למדרחוב, אנא שנו את התוכנית.

אסף הראל : העקרונות מאוד נכונים ויש כאן עשייה יפה. פארק המסילה אחד המקומות היפים והפתרון של הסטת הולכי הרגל לשדרה פנימית הוא פתרון יפה. אך העיר לא מסתיימת בקו הכחול. בשביל שהציר התקיים יש כאן ציר שהולך מאלנבי שבו מסתיים הקו הכחול מגיע לכביש ולא ממשיך. בשביל שהדבר הזה יעבוד ויצדיק את עצמו צריך לקבל תשובה ולהבין מה ההקשר העירוני הכללי? לגבי הכבישים לא ברור ההיגיון התחבורתי. נווה צדק השאיפה שלנו להפחית שם את כלי הרכב פחות חניות וכמה שפחות מכוניות. לאן מוביל רח' החומה שמגיע משלבים לאן היא מגיעה? אם היא מגיעה לטיילת מדוע לא לקחת שמאלה עם הרכבת ואח"כ ימינה. לא ברורה מדוע התנועה משלבים זורמת לשכונה. לגבי הכניסה לשבזי לא תמשיך בשבזי תגיע לT ולא ברור למה יש רחוב רחב לאן הוא יוביל מבחינת סכמות התוכנית של המכוניות לא ברורה מי מגיע ולאן הוא נוסע והציר ההליכתי לאן הוא מגיע מחוץ לגבולות קו הכחול?

ראובן לדיאנסקי : גינות כיס זה טוב אבל הם לא במקום שטח פתוח. חייב להיות שטח משמעותי ושתהיה תחושה של פתוח, אבקש לקבל הסבר לגבי הגינה המשמעותית הכי גדולה ורציפה במסגרת התוכנית אם יש דבר כזה? צריך לזכור שגן הכובשים יהיה בחלקו כשטח התארגנות של המטרו, צריך להסתכל על כל הרצף הזה. אנשים שגרים ליד שוק הכרמל ימצאו מזור גם בשטח התחנה. לכן אם יודעים שחלק מגן הכובשים יהפוך לשטח התארגנות של המטרו ויגרע שטח ירוק ציבורי פתוח מהתושבים. צריך לאפשר את התנועעיות והתזוזה של הציבור ממקום למקום לשטח ירוק פתוח ומשמעותי. אם אנחנו מהללים את פארק המסילה הגיע הזמן להוביל מהלך לשינוי יעוד דרך לשצ"פ, זה לא שטח רק לבאי חוץ אלא גם לתושבי שיגעו ממעוז אביב לדוגמא. אז יהיה אפשר לספור את פארק המסילה כשטח רציף.

מיטל להבי : אמור היה לקום ב"ס במנשיה ולא קם עדיין, וכמו שאיתן ציין יש 5 דונם ועוד 9 דונם ועדיין כתוב בתוכנית המתאר שיש מחסור ברובע 5 שיש להשלים אותו. אי אפשר לגרוע מטר אחד ממה שהתחייבנו בתוכניות קודמות או ממה שקיים בפועל. איך הגענו למצב שגורעים שטחים שהוגדרו כשטחים לבתי ספר. תוכנית המתאר קבעה להוסיף שטחים ולא לגרוע ויש להראות לנו את המאזן במצב של לפני ואחרי. סוגיית הירוק הציגו לנו מצב קיים לעומת מצב מוצע בפועל יש את השכונה הולכת רק לגינה שלידם וצריך לקחת בחשבון שלא יהיה גן הכובשים. השטח שישאר בגן הכובשים נושק לדולפינריום הוא לא נושק לשכונה. הגינה תתרחק מהשכונה למעשה. לכן בכובשים שיכנסו לעבודות הם היפגעו בשטח ירוק מתפקד. אני חושבת שצריך להיצמד בתוכניות שמקומות שמתפקדים ירוק לא להשמיד אותם אלא לקבע אותם בתוכניות. מול מצב קיים ולמצב מאושר את המפה של השטחים הירוקים לא ברמה של גינות כיס צריך לתת. לגבי פארק המסילה תהפכו את הפארק לסטטוטורי. כדי שלא יהפכו את השטח לכביש או חניון תחסלו את הכביש הזה.

ציר שלבים במקום שהוא נמצא עד פלורנטין הוא ציר. במקטע מול פלורנטין צמצמנו את הקיבולת כביש אבל לא האטנו את התנועה. בשביל עוד מעבר חציה במקום הזה נאמר לי שצריך לשנות תוכניות. בכל הכביש הזה יש רק 2 מעברי חציה. באזור של ביי"ס מסרבים לתת לי מעבר חציה כי זה לא בטיחותי בכביש כזה. מדובר בציר מוביל תנועה ומי שהציג את התוכניות שמקופמן תעבור התנועה לת"א המחשבה להעביר את התנועה דרך הציר הזה. בתוכנית המתאר סוכם על חד סטרי ופה זה לא חד סטרי, צריך להוריד את הקיבולת של הכביש לקיבולת של שכונה. כלומר לא צריך להזרים דרכה תנועה אלא לאפשר דרכה תנועה וצריך לתקן את ציר שלבים מאחר והוא לא יכול לעבור בנפחים הרשומים.

לא ברור היקף החזיתות מסחריות שסימנתם. הרבה חזיתות מסחריות הופכות אזור לתירותי ולמאיון העליון. לדעתי ששמים שטחי ציבור צריך לבדוק את האזור של שטחי הציבור קהילתיים הורים לא יעבירו ילדים לבתי ספר או מוקדים קהילתיים. באזור כזה דרך שטחים מסחריים מאסיביים או למוקדים קהילתיים. צריך להציג את נושא חזית מסחרית ואם לא תעשו תמהיל יותר מדויק תעשו נזק לשכונה להכניס כל כך הרבה מסחר למקום כזה קטן, לגור מעל מסחר זה לא מקום לגור זה הופך להיות מקום של בליינים ומשפחות עוזבות

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24ב' -

עמי אלמוג: אני מברך על התוכנית אנחנו מחכים לתוכנית הרבה זמן. הקרקע בבעלות המדינה בערך 95%. התמונה שמוצגת כאן עושה עוול לכל אלה ששוחרי גינות ומבני ציבור. התוכנית נותנת 84% שטחי ציבור גם פתוחים וגם הרבה מבני ציבור. תוכנית שתורמת גם לנווה צדק הקיימת ולתל אביב בכלל ומחברת בין הצפון לדרום והחלק המרכזי של ת"א והדרומי שמתחבר ליפו. בסה"כ 16% מהשטחים הם סחירים בלבד. אם יצטרכו להוסיף שטחים ציבורים פתוחים זה יכול לבוא רק על חשבון שטחי מבני הציבור כאשר את מבני הציבור אפשר להגביה ע"פ תוכנית צ' שימצאו את הפתרון כי אנחנו לא נוותר על השטחים הללו שהם מעטים מאד זה אפילו תקדים כי לא קיים 16% שטחים סחירים. לגבי ציר שלבים שמתחיל רחב ועד רח' אילת מצטמצם עד שהוא יגיע רוב המכוניות הלכו לכיוונים אחרים. אני חושב שהמתכננים מצאו את הפתרון האולטימטיבי. נתנו משקל רב מאוד על נושא התנועת.

ליאור שפירא: מה המשמעות אם לא נקבל החלטה מבחינת המינהל.
אלי לוי: יש לנו הסכמה גדולה יש שם שטח גדול שעמי צודק שהוא אומר שיש בעיה בעובדה שלא רואים נכון את הירוק כי גם השטחים של מתחם התחנה וגם בית האוספים. אנחנו בקשנו את השטח של בית האוספים צחי מרמ"י אמר שעד שלא תאשרו את התוכנית לא תקבלו את בית האוספים.

ראובן לדיאנסקי: לי לא ידוע ע"פ איזה חישוב נעשה שמירת שטחים חומים. גם אני מבקש לממש את השטחים החומים ע"פ צ'. יכול להיות שנממש שטחים חומים ל-9-6 קומות ויכול להיות שנייעד אותם כשצ"פים פעילים גדולים ולא גינות כים. אני מבקש לקבל הסבר גם לנושא זה. כי זה מפתח משמעותי כמה שטחים חומים השארנו ואיך חישבנו אותם לפי איזה מימוש זכויות לגובה?

אורלי אראל: לגבי השטחים החומים יש מגרש חום אחד בקצה צפון המערבי של השכונה בשטח של למעלה 11 דונם. השטח כולל 4 דונם שהיו בתוכנית של תפרי נווה צדק וצרפנו אותם לתוכנית הזו כדי להכיל עליו את תכנית צ'. על כל 11 הדונם הללו תחול תוכנית צ' על כל המשתמע מכך כולל הגובה המותר בתכנית צ'. שאר המבנים בשטחים החומים הם לשימור שיהיו בבעלות ושימוש עירוני. אי אפשר להרוס אותם כי הם מיועדים לשימור מה שאפשר להוסיף יהיה להוסיף בגובה אז נוסף. אלו מבנים קטנים לשימושי קהילתי ואח' ולכן הם צבועים כמגרש חום. 20% שטח סחיר והשאר שימושי ציבוריים ואין יותר שטחים חומים. בעמ' 148 לדרפט תראו את חו"ד של היחידה לתכנון אסטרגטי. אפשר לראות כי ע"פ הפרוגרמה הנדרשת אנחנו מוספים 20 דונם יותר מהפרוגרמה הנדרשת לשטחים ציבורים פתוחים, והשטח הציבורי גדול יותר 20 דונם מהשטח הנדרש.

התוכנית הזו עונה על הדרישות הנורמטיביות של הפרוגרמה לשטחי ציבור. כי בנווה צדק יש פחות שטחי ציבור ובעיקר בפלורנטיין וצפון יפו יש פחות שטחי ציבור ממה שהנורמה דורשת והתוכנית הזו אמורה לתת מענה גם למחסור זה. בשטחים הללו לא נכלל פארק המסילה מאחר והשטח שלו הוא מחוץ לתוכנית. הדרך שהפכה להיות שצ"פ בפעול היא מחוץ לחישוב של כל השטחים הללו. התוכנית עצמה נותנת 20 דונם שצ"פ מעבר למה שהיה צריך לתת.

ראובן לדיאנסקי: מה עם שצ"פ גדול רציף?
אורלי אראל: יש לנו 3 גינות- אחת צבועה בתחום בה"ס שטח של 2.5 דונם בו התחייבנו לציבור במסגרת שיתוף הציבור. אומנם צבוע בחום אבל יש הוראות בתוכנית שהשטח הזה הוא פתוח והוא בתחום ב"ס ומיועד לשטח פתוח ומגרשי ספורט וכד' הוא לא יהיה שטח מבונה זו היתה התחייבות שלנו לציבור. מצד השני של שבזי יש שטח רציף 2.5 דונם כגינה ובדרום מערב התוכנית יש עוד שטח גינה של 3 דונם זה מעבר לגינות הכיס הקטנות. כלומר 3 גינות מלבד פארק המסילה שהוא מחוץ לתוכנית. יש המשך של פארק המסילה שהוא בתחום התוכנית 3 דונם שהוא נכנס לתוך התוכנית, יש לנו גינות בסדר גודל של 2.5 עד 3 דונם אין כאלה גינות חדשות במרכז העיר פה אנחנו מייצרים את זה. זאת מעבר לכיכרות והשטחים הפתוחים.

במצב הנכנס, כל האזור הזה הוא אזור תכנון בעתיד ודרך ללא זכויות בניה. כל מה שהתוכנית עושה אלו זכויות חדשות, יעודי קרקע חדשים לשצ"פ, שב"צ, מגורים ותיירות בנוסף ל פארק המסילה. אין בתוכנית שום הפחתה אלא הוספת שטחים ויעודי קרקע.

לגבי ההמשך במסילה לכיוון הים שהיום הוא מנותק, וקם צוות שבודק את כל השטח שנמצא מערבית להרברט סמואל ובודק את המשך רצף ההליכה זה על שולחן העבודה של מח' מרכז ודרום ביחד.

אסף הראל: אז למה מעכשיו אנחנו בונים עד לשטח הזה כאשר אנחנו לא יודעים מה יהיה שם?
אורלי אראל: אנחנו נבוא עם פתרונות בשנה שנתיים הבאות לציר.

אסף הראל: אם אנחנו מגיעים עם הציר לחב' חשמל אז אנחנו יורים לעצמנו ברגל.

אודי כרמלי: יש היתכנות גבוהה מאוד לפרויקט שאנחנו עובדים עם כמה גורמים כדי להמשיך את הציר הזה עד לים הסיפור מאוד מורכב בין מתקן תשתית של מים למתקן של חשמל אבל זה פתיר.

אסף הראל: מה אתה מצפה מאתנו איך אנחנו יכולים לקבל החלטה מושכלת על הציר הזה כאשר אחת מהקצוות שלו שהם קריטיים לציר הם בסימן שאלה.

אודי כרמלי: אם אנחנו אומרים שלא יהיה המשך לציר מה היה פתרון?
אסף הראל: אם היית אומר לאן לצאת מהציר אז את יכול ללכת אחרת

אודי כרמלי: לו הייתי אומר לך שהוא לא התחבר להרצל ולנחלת בנימין היית מוותר עליו
אסף הראל: לא

אודי כרמלי: ועדיין אני אומר תחת האמירה של המשך הציר.

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - 0011-24'

אלי דרמן: הציר הזה הוא ציר היסטורי אנחנו ממשיכים אותו בצורה ישרה אפשר בקלות להעביר ציר ולהגיע עד הים. הציר הוא ציר היסטורי עבר לאורך החומה ההיסטורית גם הציר הזה אלו פיצול הזרועות שנשענים על מנשיה.

אורלי אראל: פארק המסילה והחציה של שלבים לכיוון צפון. גם בפארק יש רחובות שחוצים אותו ועדיין הוא נחשב לפארק וייחצה אותו המשך שלבים. עדיין הולכי הרגל יקבלו את העדיפות על פני הרכב. המשך שלבים נדרש מבחינה תנועתית בדקנו וניסנו לראות אם לאפשר להצר לבטל אבל הבדיקה התנועתית היתה שלא ניתן בגלל התחבורה הציבורית שנוסעת בכביש שלבים ולא ניתן לעשות את המשך שלבים לכיוון הרברט סמואל. הרוחב שלו הוא כמו שנקבע בתוכנית המתאר היה דיון על זה והועדה המקומית החליטה שזה יהיה כביש של 2 מסלולים. המדרכות יהיו רחבות ואם זה יהיה דו סטרי לכיוון זה או אחר זה יהיה במסגרת הסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה. היא דרך כמו כביש עם מעברי חציה והוא נדרש כדי שלא יהיו איים באזור הזה. תושבי נווה צדק לא רצו את הכביש אבל לא מצאנו לנכון לבטל את הכביש הנדרש עבור התחבורה הציבורית.

מסחר – אזורים צריכים להיות מעורבי שימושים וקומת קרקע פעילה אם בשימוש סחיר או ציבורי וזה יוצר רחוב פעיל עם אנשים וגורמת לרחוב פעיל וחי (להבדיל בזמן מה שקרה בקורונה). באזור כזה צריך שתהיה פעילות ברחוב. היום מתחם התחנה הוא אזור מאוד שקט ולא פעיל וזה עצוב.

ראובן לדיאנסקי: מה מונע מאתנו לשנות יעוד את פארק המסילה מדרך לשצ"פ
אורלי אראל: רשמתי לבדוק זאת. קבלנו את המכתב של התושבים בנושא רחוב שבזי ונבדוק אפשרות לקטוע את רח' שבזי שיהפוך לרחוב הולכי רגל, נבדוק את זה אחרי החלטת הועדה. נבדוק את המשמעות של הפיכת רח' שבזי למדרחוב.

איתן: אם סוגרים את שבזי ומסיטים את התחבורה אז למעשה אפשר ליצור חיבור ואפשר להרוויח את השטח של הכביש.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

ראובן לדיאנסקי: ההחלטה לאשר הפקדה ולהוסיף את אותם בדיקות.

אורלי אראל: יש שני נושאים שאנחנו צריכים לבדוק.

ליאור שפירא: אנחנו תמיד מפקידים ואם יש בדיקות אתם חוזרים אלינו

ראובן לדיאנסקי: אנחנו מאשרים להפקדה אבל לפני שזה ילך להפקדה נקבל את התיקונים על מנת שנוכל לעיין בהם.

ההחלטה תהיה על הפקדה ואז תהיה התנגדות מה"ע

אודי כרמלי: אתם מאשרים הפקדת התוכנית כחלק ממה שעשינו אפשר לעשות ישיבה אצל יו"ר הועדה שבה יעלו כל הבדיקות ובמידה ונראה שיש משהו שצריך לשנות בהוראות התוכנית נכניס בהתנגדות מה"ע.

מיטל להבי: במסגרת הישיבה הזו תציגו לנו את סכמות התנועה?

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, אלחנן זבולון, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, ראובן לדיאנסקי
נגד: מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ובכלל זה הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף התנועה ומחלקת השימור.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום/תיקון מסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור המשרד להגה"ס לסקר קרקעות היסטורי.
5. אישור אגף התנועה.
6. אישור אגף נכסים.
7. בחינה משפטית להעלאת אחוז המסחר ל- 30% בתחום המבנים ביעוד ציבורי שבמרחב השימור.
8. הוספת הוראות בתכנית לקביעת שלביות במימוש "רחוב המסילה" בהתאם לצרכים התנועתיים, באישור מה"ע.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, גל דמאיו שרעבי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - - '24-0011	דיון בהתנגדויות

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

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9952 בעמוד 882 בתאריך 31/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

29/10/2021	The Marker
29/10/2021	ישראל היום
29/10/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

תובל 40 רמת גן 5252247	אוהד שני עו"ד
פנחס רוזן 72 תל אביב 6951294	אמיר ברגר עו"ד
רחוב הגביש 3 \ ת.ד. 18 כפר חיים 4294500 נתניה 4250703	גיל בר לב
אבא הלל 14 ר"ג 5250607	וילצ'יק אלי עו"ד
עזריאלי 1 תל אביב - יפו 6702101	יגאל ארנון עו"ד
ד. מנחם בגין 74 ת"א בית מעי'א 6721516	מנחם בלוזר עו"ד
ששת הימים 30 בני ברק 5120261	עו"ד אורלי ויידן
דרך אבא הלל 14 רמת גן 5250607	עו"ד אריאל קמנקוביץ
לסקוב 7 ת"א 6473607	עו"ד יהושע דויטש
דניאל פריש 3 תל אביב 6473104	עו"ד יהושע יצחק משרד הרטבי
רחוב ז'בוטינסקי 33 רמת גן 5251107	עו"ד מרדכי גדנסקי
יגאל אלון 94 ת"א 6789739	עו"ד שיין אריאל
דרך מנחם בגין 7, מתחם הבורסה בית גיבור רמת גן 52521	ענת בירן עו"ד
רח' אליפלט 30ב', שלוש 10 ואליפלט 30	חברת עטיף בע"מ

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

בתקופת ההפקדה הוגשו 14 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. עמותת תושבים למען נווה צדק		כהן, וילצ'יק ושות' עו"ד
2. גוב אלמוגים בע"מ	רוקח 4 תל אביב, גוש 6927 חלקה 25	הרטבי -בורשטיין- בסון עו"ד
3. מר אשר ידלינסקי	רחוב אליפלט פינת סמטת שלוש 9	ע"י ב"כ יהושע דויטש ו/או דניאלה דויטש
4. ברזילי בועז, יששכר ישכר, יששכר יעקב	ברנט 9-11, חלקה 1 גוש 6927	אריאל קמנקוביץ ושות' עו"ד
5. פז חברת מפט בע"מ	פז אילת, פינת רחובות אילת אליפלט, חלקות 7 ו-8 בגוש 7041	מנחם בלוזר משרד עורכי דין
6. עמי אלמוג מטעם רמ"י		ע"י עו"ד ליאת גיא
7. עזרא וצחי משעל	חלקות 35-36, גוש 7041	עו"ד עומר רייטר

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - '24-0011

אברהם נאמן משרד עורכי דין	חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041	8. צביקה גור ובעלי חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041
עו"ד יגאל ארנון	חלקות 5 גוש 7004	9. בית המגן פרוייקטים בע"מ
גדנסקי – עורכי	סמטת שלוש 10	10. טליה מויאל, מירון ברנשטיין, נפתלי איכר, עו"ד נתן שוקרון, ברי פרידלנדר, נטליה גולבן, גול דנן
בר לב, תוקישר רובינסון, עו"ד שמאות ומקרקעין	סמטת שלוש 10, פינת רחוב אליפלט 21 (גוש 7041, חלקה 29)	11. רועי חיים אפרת
ארבץ, שני, מור עו"ד ונוטריון	ברנט 22 תל אביב	12. מר בן עוזר ומר חיים גבריאל
עו"ד ענת בירן	גוש 6927 חלקה 29	13. גיא יקותיאל
בראש סומך עו"ד	רחוב אליפלט 30 ב', שלוש 10 ואליפלט 30, בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7041 חלקות 29-30	14. התנגדות חברת עטיף בע"מ

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות	הערות	המלצה
התנגדות 1: עמותת תושבים למען נווה צדק		
<p>1. התכנית סותרת את תכנית המתאר תא/5000 ולכן אין לוועדה מקומית סמכות להפקידה מאחר ואינה מקיימת את התנאי להקצאת מגרש ציבורי בשטח 6 דונם בתחום התכנית אלא מקצה חלק מהשטח מחוץ למתחם 502 ג' שכונת מנשיה, בתוך תא שטח 301 לפי תכנית תא/3501 תפרי נווה צדק דרום. מתוך תא שטח 930 בתכנית מנשיה המיועד למבנים ומוסדות ציבור ושטחו 11.024 ד', 4.854 ד' מהם נמצאים בתחום תכנית תא/3501 ומחוץ לתכנית מנשיה.</p> <p>גם אם השטח עולה על 6 ד' עדיין הוא לא עומד בהוראות תכנית המתאר מאחר שהוא מיועד לשטח בייעוד משולב של שצ"פ ושבי"צ וכלל לא מובטחת בו בניית המבנה הציבורי כמתחייב מתכנית</p>	<p>התכנית מוסיפה שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור בשטח של 6.454 ד'. שטח זה מצטרף לשטח של 4.575 ד' כפי שנקבע בתכנית 3501 וזאת על מנת לייצר שטח ציבורי מיטבי ובגודל שיאפשר שימוש ציבורי המצריך שטחי מגרש גדולים כדוגמת בית ספר. עם זאת בהתאם להערות הוועדה המחוזית יש לקבוע אחוז תכנית מרבי של 60% (בהתאם להוראות תכנית צ') במקום 50% תכנית מרבי כפי שנקבע בתכנית המופקדת. קביעת ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ולמוסדות ציבור נקבע בשל ייעוד הקרקע כפי שנקבע בתכנית 3501.</p> <p>יש לציין, כי לתא שטח 930, נערכה כמקובל על ידי אגף מבני ציבור, בדיקת היתכנות לבית ספר על יסודי (ל-42 כיתות אם + 6 כיתות חינוך מיוחד) + קאנטרי הכולל בריכת שחיה. בדיקת</p>	<p>לדחות את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכנית הבינוי ל-60%, תכנית מירבית בהתאם למפורט בהוראות תכנית צ'.</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי, תוך שמירת עצים בוגרים, מומלץ לבטל את זיקת ההנאה בהמשך לרחוב המרד.</p>

	<p>ההיתכנות לוקחת בחשבון את העצים המיועדים לשימור במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח, בהתאם להוראות תכנית צ', עצים הקיימים במגרש ישולבו בבינוי ובפיתוח של המגרש.</p>	<p>המתאר. כמו כן, על השטח קיימים עצים רבים לשימור כך שהשטח האפקטיבי לבניה פחות מ6 ד'.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השטח הציבורי בתכנית 3501 נוסף לתחום שטח התכנית במטרה לייצר מגרש ציבורי מיטבי. ולא נגזרים ממנו שטחים כדי להשלים את החובה בתכנית המתאר למגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 6 דונם. כמו כן המגרש הציבורי בתכנית 3501 לא חושב מבחינה פרוגרמטית.</p>	<p>2. לא ייתכן שהשטח בתכנית תא/3501 של 4.8 ד' יתוכנן שוב לשם השלמת השטחים הנדרשים לפי תכנית המתאר כאשר מבחינה פרוגרמטית הוא ייכלל פעם נוספת בתחום תכנית נוספת.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השטחים הציבוריים הנוספים במרחב התכנית הינם בנוסף לשטחי הציבור של 6 ד' כפי שנקבע בתכנית המתאר, ועליהם כאמור, ניתן מענה בתא שטח 930.</p>	<p>3. גם יתר השטחים שהוקצו בתכנית לטובת מבני ציבור, השטחים במתחם התחנה למשל, אינם עומדים ב- 6 דונם מאחר ומדובר במגרשים קטנים שעליהם מבנים שסומנו לשימור.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הפרוגרמה לצורכי ציבור נערכה על פי תדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון והוראות תוכנית המתאר. התוכנית הקצתה שטח מעבר לדרישות הפרוגרמה שקבעה שיש להקצות כ- 8.4 דונם למבני ציבור ו- 15.5 דונם לשטח ציבורי פתוח כמפורט. התוכנית מקצה שטחים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 10.6, 11 דונם שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובכך נותנת מענה מעבר לצורך הנורמטיבי. (התכנית מוסיפה לתכנית 3501 (תא שטח 930) 6.4 דונם. כמו כן בתחום מרחב התחנה התכנית קובעת מגרש חום (תא שטח A 401) בשטח של 2 דונם. בתחום התוכנית יש שטחים פתוחים בהיקף של 32.4 דונם (14.8 כיכר עירונית, 17.6</p>	<p>4. היעדר נספח בינוי העומד בתנאי תכנית המתאר סעיף 3.5 מבני ציבור: בתכנית המוצעת לא נעשתה בדיקה ולא הוצגו נתונים לפיהם "המגרש למבני ציבור שהוקצה בה הוא באיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו...". ולא נקבעו תנאים להיתר כנדרש בסעיף 3.5.1 (ג) (2). כמו כן התכנית אינה נותנת מענה לשטחי ציבור. השטחים שהוקצו בתכנית אינם עונים לצרכים הפרוגרמטיים בתת רובע 53, מדובר בשטחים קטנים יותר מהמינימום הנדרש בתדריך.</p>

	<p>שצ"פ) כלומר כ-17 דונם מעבר לדרישה הפרוגרמטית. למען הסר ספק השטח המפוספס חום ירוק אינו נכלל במניין השטחים הפתוחים אלא במניין שטחי הציבור בלבד. בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית מגרש 930 יכול לשמש במידת הצורך כבית ספר. בדיקת ההיתכנות שנערכה על ידי מבני ציבור, תומכת בעמדת היחידה האסטרטגית. התכנית כוללת הוראות המחייבות הכנת תכנית עיצוב כמפורט בסעיף 6.17. כמו כן, התכנית מפנה להוראות הבינוי הקבועות בתכנית צ' אשר חלה על כל מבני הציבור בעיר.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p> <p>לדחות את ההתנגדות, עם זאת להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.</p>	<p>המגרש הציבורי בשטח של 11 ד' מאפשר לתת מענה במידת הצורך לבית ספר.</p> <p>יובהר כי המצב המאושר כיום לפי תכנית 1200 אינו כולל כלל שטחים ביעוד שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור למעט התחום הכלול בתא/3501 ואילו התכנית קובעת לראשונה ומוסיפה שטחי ציבור נרחבים שישמשו את השכונה.</p> <p>התכנית קובעת בשטחה 32.4 ד' ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית בהמשך ישיר לשצ"פ המסילה ומרחב השימור, ובנוסף בתא שטח 930 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לבקשת נציגי התושבים השטח הפתוח של המגרש הציבורי ימוקם ככל הניתן, לאורך רחוב שבזי וימוקם בו מגרש ספורט לטובת השכונות הסמוכות.</p>	<p>5. אין לאשר את התכנית מאחר ואינה נותנת מענה למחסור בשטח למוסד ציבורי – בית ספר לרווחת התושבים המצוי בחוסר במוסדות חינוך כבר הים טרם תוספת יח"ד הנוספת במסגרת התכנית.</p> <p>6. התכנית אינה נותנת מענה למחסור בשטחי ציבור פתוחים ואף מקטינה את כמות השטחים הפתוחים המשמשים היום את השכונה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>נערכה בדיקה תחבורתית ע"י משרד איליה בן שבת. במסגרת הבדיקה נבחנו</p>	<p>7. יש לערוך בדיקה תחבורתית, או לפרסם את הבדיקה</p>

	<p>חלופות תנועתיות שונות, שחלקן הוצעו ע"י התושבים. מסקנות הבחינה התנועתית הוטמעו בתכנית. הבדיקה התחבורתית בחנה מספר חלופות להמשך רחוב שלבים : החלופה המוצגת בנספח התנועה, חלופות הנשענות רק על כביש המסילה או רק על כביש החומה, וכן חלופת רחוב אילת בלבד. הבדיקה לא מצאה הבדלים משמעותיים בין החלופות מבחינת תפקוד הרשת וזאת עקב מיצוי הקיבולת בגישה אל השכונה המתוכננת, בשל סגירת צירים לרכב פרטי (בשל הרכבת הקלה). לאור זאת הוחלט לשמר את האפשרות הסטטוטורית ל"כביש המסילה" ול"כביש החומה", כאשר אופן ניהול התנועה לרבות אופן העדפת התחבורה הציבורית ייקבעו בעתיד בהסדרים תנועתיים, כמקובל. תכנית המתאר מחייבת שרוחב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון כאשר מטרתה היתה לשמור על רוחב תוואי מקסימלי ולא לקבוע הסדרי תנועה.</p>	<p>התחבורתית אם נעשתה כזאת, ולבחון את ההיבטים התחבורתיים של התכנית, כמו כן יש לעגן בתכנית את התכנון התנועתי הדו סטרי חד מסלולי בבלעדיות לתחבורה ציבורית לכיוון שלבים ולא להותיר את התכנון פתוח.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לאחר בחינה של נספח התנועה וחתכי רחוב שמשורטטים לצד התנוחה לא נמצאו אי התאמות בכיווני התנועה.</p>	<p>8. קיימות אי התאמות בכיווני התנועה המסומנים בנספח התנועה בין התשריט לחתכים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית לא מגדירה את כמות היחידות המלונאיות, אשר תיקבע בתיאום מול משרד התיירות. התכנית מגדירה כי לפחות 30% מזכויות הבניה בתאי השטח הסחירים ביעוד מגורים ותיירות יהיו לטובת מלונאות (בהתאם להוראות תכנית המתאר). שטחים אלו נפרשו בין תאי השטח כתלות במיקומם. טבלה 5 קובעת אילו תאי שטח מחויבים במימוש שטחי המלונאות ובאיזה היקף.</p>	<p>9. קיימת אי בהירות לגבי מספר היחידות המלונאיות ולגבי שטחי המסחר בתכנית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>התכנית נבחנה ע"י שמאי הועדה המקומית. ככל שיוגשו</p>	<p>10. חשיפת הוועדה המקומית לתביעות</p>

	תביעות 197 הן יידונו על ידי הועדה המקומית על פי חוק	לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
התנגדות 2. גוב אלמוגים בע"מ, גוש 6927 חלקה 25, רח' רוקח 4 תל אביב-יפו		
<p>לדחות את ההתנגדות בדבר גובה המבנה הציבורי. עם זאת לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות, שיקבע כי מס' הקומות הוא עד 7 קומות. כמו כן יש להוסיף את תכנית 3501 לסעיף 1.6 יחס בין תכניות ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.</p>	<p>התכנית כוללת הרחבה של המגרש המפוספס ציבורי ביעוד שטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור וזאת לשם שימוש מיטבי בשטחים שנועדו עבור הציבור. מחובתה של הועדה המקומית לוודא כי השטחים הציבוריים ינוצלו במלואם ובאופן מיטבי וזאת נוכח כמותם המוגבלת בעיר והצרכים העירוניים הגדלים.</p> <p>התכנית המופקדת מפנה להוראות תכנית צ' וקובעת בטבלה 5 בהוראות התכנית את גובה הבניה עד 7 קומות. עפ"י הוראות תכנית צ' במגרש מעל 1.5 ד' גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל ו/או המתוכננים במגרשים הגובלים, הגבוה מבניהם. המגרשים הגובלים למגרש 930: בית המגן- בניין בן 5 קומות (על פי תכנית המתאר ניתן לבנות עד 8 קומות) במגרשים מזרחית למגרש הציבורי- ניתן לבנות לפי תכנית 3501 בניין בן 4 קומות + עליית גג. לפיכך במגרש הציבורי לפי תכנית צ' ניתן לבנות בניין עד 7 קומות.</p>	<p>11. הבניין המתוכנן בסמיכות לחלקת המתנגדים (מתחם שערי תורה) מתכונן להיות בגובה של 7 קומות דבר שיגרום לנזקי אוויר, אור, נוף וראיה וכן להריסת חורשת העצים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית מנשיה אינה משנה את יעוד הקרקע של מגרש 301 אלא מרחיבה אותו לכיוון מרחב מנשייה ומשנה את הוראות הבינוי בהתאם לגודל החדש של המגרש והאפשרויות התכנוניות ששטח זה מזמן.</p> <p>התכנון העירוני הינו דינאמי ומשתנה על פי צרכי העיר והציבור והועדה המקומית רשאית ומחוייבת לעדכן את המצב התכנוני ואין זכות קנויה כי התכנון סביב מגוריו לא ישתנה. יובהר כי תכנית מנשיה משנה את תכנית תפרי נווה צדק דרום ומקודמת בהתאם להוראות תכנית המתאר.</p>	<p>12. תכנית מנשיה המופקדת סותרת את תכנית 3501 תפרי נווה צדק דרום, שעל פיה נעשתה רכישת מתחם שערי תורה ע"י המתנגדים.</p>

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את נספח העצים.	<p>התכנית מלווה בסקר עצים. הסקר נערך על ידי אגרונומית דר' רקפת הדר גבאי. סקר העצים שנערך כולל את מגרש 301(שבתכנית 3501). עם זאת, יש לציין כי בבדיקה חוזרת שנערכה, לא סומנו כל העצים הקיימים בשטח, במדידה ובנספח העצים, בתכנית המופקדת. נערכה מדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים המעודכן, כולל המלצות האגרונומית הוגשו ואושרו מחדש, על ידי פקיד היערות.</p>	<p>13. התכנית המופקדת עלולה לגרום נזק לערכי טבע ולפגוע בחורשת עצים הנמצאת ממערב למתחם המתנגדים.</p> <p>14. סקר העצים שנעשה תואם את הקו הכחול כפי שהיה לפני שהתכנית הופקדה ואינו משקף את גבולות התכנית כפי שהופקדה בפועל.</p>
לדחות את ההתנגדות.	בהתאם לחוק התכנון והבניה למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק לאחר אישורה של התכנית.	15. התכנית המוצעת תגרום לירידת ערך המקרקעין אשר בבעלות המתנגדת
התנגדות 3. מר אשר ידלינסקי, רחוב אליפלט פינת סמטת שלוש 9		
לדחות את ההתנגדות	זכויותיו של המתנגד (מחלקה 27 בגוש 7041) נכנסות לתחום תכנית איחוד וחלוקה בתכנית אליפלט מזרח תא/4599, שאושרה למתן תוקף ביום 12.07.2023 ומצויה כעת בהליך ערר. חלקת המתנגד כלולה גם בתחום תכנית מנשיה על מנת להסדיר את המשך רחוב שלבים לרחוב קויפמן, בהתאם להוראות תכנית המתאר. יש לציין כי תכנית תא/4599 שבה חלקת המתנגד כלול באיחוד וחלוקה, קובעת רח"ק גבוה משמעותית (רח"ק 12.8, לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% מגורים) מאשר תכנית מנשיה.	16. על פי התכנית, הקרקעות שבבעלות המדינה כלולות בטבלת האיזון וקיבלו זכויות בתאי שטח סחירים 201, 208 בייעוד למגורים ותיירות, בעוד הקרקעות בבעלות פרטית אינן נכללות בטבלת האיזון.
לדחות את התנגדות עם זאת, לתקן את הוראות התכנית ככל ותכנית אליפלט תאושר לפני פרסום תכנית זו יתוקן סעיף הנחיות מיוחדות באופן שישקף את התכנית המאושרת	התכנית קובעת בהוראותיה ב סעיף 6.15 הנחיות מיוחדות לתא שטח 724 (הכוללות את החלקה נשוא ההתנגדות). הזכויות למגרש, שאינו בתחום איחוד וחלוקה, יינתנו לבעלי המגרשים בתכנית עתידית (לעניין זה התכנית העתידית היא תכנית	17. התכנית יוצרת חוסר צדק ביחס למתנגד ע"י כך ששוללים ממנו את זכויותיו בנכס תוך הפליה בינו לבין רשויות המדינה.

	<p>תא/4599) שתכלול את שטח המגרש באופן שזכויות המגרש ייכנסו ע"פ הייעוד ערב תכנית זו, כאזור לתכנון בעתיד ולא בייעוד החדש-דרך מוצעת. כמו כן התכנית קובעת כי תינתן אפשרות לפיצוי בגין הפקעה בהתאם לחוק או שיש להמתין לתכנית עתידית ולקבל את זכויותיהם בתכנית העתידית. יצוין כי בינתיים אושרה תכנית אליפלט מזרח והיא מצויה כעת בהליך ערר.</p>	
<p>התנגדות 4. ברזילי בועז, יששכר ישכר, יששכר יעקב, גוש 6927 חלקה 1, ברנט 9-11</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות אך עם זאת יש להוסיף חתך לנספח התנועה לרחוב ברנט לשם הבהירות.</p>	<p>תכנון הרחובות בשכונת מנשיה כולל מדרכות, נטיעות עצים, שבילי אופניים הכל בהתאם לסטנדרט העירוני ולתקני משרד התחבורה. לעניין רחוב ברנט: רוחב זכות הדרך על פי התכנית המופקדת 14 מ' המתוכנן כרחוב חד סיטרי לעניין רחוב שבזי (רוחב 20 מ') (בתחום התכנית, מערבית לברנט): חתך הרחוב, מוקדש ברובו לתנועת הולכי רגל, אופניים ונטיעת עצים. מהבדיקה התחבורתית עולה כי יש לרחוב חשיבות רבה במערך התנועה בשכונה כציר עירוני ונכון לתכנון כדו-סטרי (מרחוב ברנט מערבה) כולל החיבור לשכונת נווה צדק, וליצור גריד עירוני רציף ומחובר.</p>	<p>18. תכנית מנשיה תגרום פגיעה למתנגדים כתוצאה מהרחבת רחוב ברנט ל-16 מ' ואת ההמשך של רחוב שבזי ל-20 מ'.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>על פי אגף התנועה, לא צפוי שינוי בתפקוד הצומת המדובר, עקב קיבולת מוגבלת של רחוב ברנט. ומכל מקום הסדרי תנועה נקבעים בהליכים חוץ תב"עים ועל ידי רשויות התמרור ועל פי הצרכים המשתנים.</p>	<p>הסדרי התנועה שבתכנית תגרוםנה לעומס על רח' ברנט ובמיוחד על הצומת עם רח' שבזי שמגרש המתנגדים פונה אליו.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>רחוב ברנט לא יהפוך לציר חלופי להמשך שלבים צפונה, קיבולתו (וקיבולתם של הרחובות המובילים אליו) מוגבלת ופיזית הוא לא יכול לשאת נפחים רבים. כיווני הנסיעה ברחוב המרד</p>	<p>19. לא ייתכן כי המשך רח' שלבים המתוכנן בתא/5000 כציר מרכזי המקשר בין היציאה לתל אביב ממחלף צפון באיילון דרום עד לרח' קויפמן</p>

	לא נקבעו וייקבעו על ידי רשויות התמרור ועל פי הצרכים המשתנים.	בואכה הטיילת, יהפוך בתכנית המופקדת לרח' חד סיטרי וחלק מהתנועה תוסט לרח' ברנט.
לדחות את ההתנגדות	ראו מענה בסעיף 18 לעיל.	20. אין הצדקה להפיכת החלק המתוכנן של רח' שבזי, בקטע שבין רח' ברנט לבין המשך רח' שלבים לכביש דו כיווני ולהרחבתו עד 20 מ' אלא רק כדי לשרת את מתחם מנשיה החוצה.
לדחות את ההתנגדות	כאמור רוחב הרחובות ישפר את הקישוריות לשכונה ומחוצה לה. כמו כן ההרחבות נועדות בעיקר לשיפור מערך התנועה בר קיימא (הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית).	21. הרחבת רחובות אלו תפגע באיכות חיי המתנגדים תגרום למטרדי רעש זיהום אוויר וכד'.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית בסעיף 6.7.9 כך שמיקום לחניה יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה לתא שטח 930 מרחוב שבזי.	בסעיף 6.7.9 נקבע כי כניסה לחניון תתאפשר מרחוב ברנט כמסומן בנספח התנועה. התכנית מאפשרת גמישות בכניסות לחניון אם יתממש וזה יבחן לעת הוצאת היתר.	22. הכניסה לחניון התת קרקעי המתוכנן בתא שטח 930 המתוכננת מרח' ברנט תפגע במתנגדים וביתר בעלי הזכויות ברח' ברנט.
לדחות את ההתנגדות	הסדרי התנועה הנוגעים לחניון, במידה ויוקם, ייקבעו בעתיד בהתאם לשימוש שייקבע ויאושרו ע"י אגף התנועה.	23. מדובר בחניון גדול שיגרום לצוואר בקבוק של רכבים הממתינים לכניסה לחניון וליציאה מהמתחם לכיוון רח' המרד.
לדחות את ההתנגדות	לרחוב ברנט לא מסומנת חזית מסחרית בתשריט המופקד.	24. החזית לרח' ברנט מוגדרת כחזית מסחרית מה שיוסיף עומס של פריקה וטעינה על הרחוב.
לדחות את ההתנגדות	מדובר בתכנית הכוללת שטחים פתוחים מרובים ובצפיפות יחסית נמוכה ביחס לשטח התכנון ועומדת על 5.3 יח"ד לדונם, אין בתכנית הנ"ל חריגה בשימושים המוצעים שיש בהם להשפיע על רעש וזיהום אוויר. השימושים המוצעים מגורים/מלונאות, שטחי ציבור ומסחר, אין בהם חריגה מהמקובל בתחום	25. התכנית במתכונתה הנוכחית תגרום מטרדי רעש, זיהום אוויר וכו'.

	עירוני כדוגמת מיקום התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	השימושים המותרים בתחום תא שטח 930 הינם שימושים ציבוריים המותרים בכל יעוד ציבורי ברחבי העיר ומכל מקום השטחים הפתוחים נשמרים ואף גדלים מהמצב הקיים.	26. תא שטח 930, בשטח של 11,024 מ"ר והמיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ייפגע במקרקעי המתנגדים בגלל קשת רחבה של שימושים.
לדחות את ההתנגדות אך עם זאת יש לתקן תיקון טכני - בנספח הבינוי טעות במידה מ-3 מ' ל-5 באופן התואם את הוראות התכנית.	בהתאם לנספח הבינוי המופקד מוצג לכיוון מקרקעי המתנגדים שטח פתוח לא בנוי שישמש לטובת תושבי השכונה. יש לציין כי בהתאם לתכנית צ' ניתן יהיה לקבוע קו בנין קדמי 0 לחזית ברנט, בעוד התכנית קובעת קו בנין 5.	27. התכנית פוגעת במקרקעי המתנגדים להם בתים חד קומתיים הבנויים בקו בניין 0 לרח' ברנט, בכך שהיא קובעת את קו הבניין של תא שטח 930 לכיוון רח' ברנט על 5 מ' ובנוסף ניתן להקים מצללות וסככות עד קו בניין 0.
לדחות את ההתנגדות	תכנון תא שטח 930 בא בכדי להיטיב עם הציבור ותושבי השכונה ולהוסיף להם שטחים פתוחים ובנויים שישרתו את צורכי השכונה הקיימת והחדשה ומכל מקום, בהתאם לחוק התכנון והבניה למתנגדים נתונה הזכות להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק לאחר אישורה של התכנית.	28. תכנון תא שטח 930 במתכונתו הנוכחית תביא לירידת ערך נכסי המתנגדים.
לדחות את ההתנגדות	קביעת ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ולמוסדות ציבור נקבע בשל ייעוד הקרקע הקיים שנקבע בתכנית 3501. כמו כן יעוד הקרקע מאפשר גמישות בתכנון שטח מבנה הציבור, ומתן מענה לצרכי הציבור בסביבה הכוללת שטחים פתוחים לרווחת התושבים, במגבלות קווי הבניין שהוגדרו. מעבר לכך יובהר כי נספח הבינוי מנחה בלבד וכי מיקום מבנה הציבור ייקבע לעת המימוש.	29. יש לבטל את הייעוד המעורב של תא שטח 930 ולחלק אותו לשני תאי שטח שונים, אחד מערבית לרח' המרד יוקצה לשב"צ והשני מזרחית לרח' המרד יוקצה לשצ"פ. חלוקה כזאת מצאה ביטוי גם בנספח הבינוי המנחה.
לדחות את ההתנגדות. עם זאת, לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע שבסעיף 7.1	בהתאם להוראות התכנית, תכנית עיצוב ופיתוח הינה תנאי להוצאת היתר הבניה ובמסגרתה ייקבע השימוש הציבורי או אז יהיה ניתן	30. למיקום בנייני הציבור חשיבות רבה ולכן אין להשאירו לשלב תכנית העיצוב ומוכרח להיבחן על ידי הוועדה

<p>שבהוראות התכנית.</p>	<p>לקבוע את מיקומו על פני המגרש. תכנית עיצוב מקודמת בין אם למבנה ציבור ובין אם למגרשים סחירים קרוב למועד הגשת היתר הבניה וזאת על מנת לשמור על רלוונטיות העיצוב ביחס לשימוש המתוכנן.</p>	<p>המקומית בעת דיון באישור התכנית המפורטת שמתקיים לאחר פרסום התכנית ושמיעת ההתנגדויות לה.</p>
<p>התנגדות 5. פז חברת נפט בע"מ, חלקות 7 ו-8 בגוש 7041, פינת הרחובות אילת אליפלט</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות חלקית ולתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה מתחנת הדלק, בתיאום עם מחלקת התנועה.</p>	<p>כיום ניתן להיכנס לתחנת הדלק ע"י פניה שמאלה או ימינה מרחוב אליפלט, לפי התכנון העתידי ניתן יהיה להיכנס רק בפניות ימינה כך שאין ולא מתוכננת חסימת הכניסה לתחנה.</p>	<p>31. בהתאם לנספח התנועה של התכנית, נחסמת הגישה לתחנה ולכן אינה יכולה לשמש עוד כתחנת דלק מאחר והרכבים אינם יכולים להיכנס אליה ולצאת מהיציאה שנוותרה לכיוון רחוב אילת בלבד. התכנית פוגעת בקרקע המתנגדים ולא תאפשר להשתמש בהם לייעודם.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שטח התחנה מצוי מחוץ למרחב מנשייה גם על פי מרחב התכנון ואזורי היעוד הקבועים בתכנית המתאר כך שאין הצדקה להכלילו בתכנית זו.</p>	<p>32. התכניות המקודמות בתחום האזור התעסוקה המטרופוליני לפי תכנית המתאר, לפיד ואליפלט, אינן כוללות את תחנת הדלק והמגרשים הסמוכים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ההתנגדות הנ"ל אינה רלוונטית לתכנית הנידונה.</p>	<p>33. קיים חשש שתכניות לפיד ואליפלט מיצו את זכויותיהן, ובתחום מתחם תחנת הדלק ניתן יהיה לנצל רק את הזכויות המנדטוריות ולפיכך אינה מותירה אופק תכנוני.</p>
<p>התנגדות 6. עמי אלמוג- רמ"י</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>טבלת האיזון במצב הנכנס נעשית לפי הרשום בטאבו על פי תקן 15.</p>	<p>34. עיריית ת"א מקבלת זכויות במגרשים 203 ו-204 בחלק. שטחים אלה רשומים על שם העירייה כהפקעה ממדינת ישראל- הפרשה לצרכי ציבור. כעת כשייעוד שטחים אלו הופך סחיר, שטחים אלו אמורים</p>

		<p>לחזור למדינה על פי סעיף 196 לחוק, לכן נדרש רישום הערה מתחת לטבלת האיזון המקצה את הזכויות למדינה חזרה.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>שותפות עם 'לא מוסדר' יכולה להיפתר באמצעות האפוסטרופוס הכללי בשיתוף עם רמ"י או שהליך ההסדר יוביל לרישום המדינה או שלוחותיה כבעלים. כך שאין מקום למקדם מושע.</p>	<p>35. למדינה ולבעלים "לא מוסדר" הוקצה במושע שטח 207. אולם שמאי התכנית לא הביא בחשבון הפחתה למושע. יש להביא בחשבון הפחתה למושע בגין שותפות עם גורם "לא מוסדר".</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>יש לדחות את הבקשה, הואיל ומדובר בלוח הקצאות והמגרשים הציבוריים יירשמו בהתאם ללוח והתב"ע אשר מהווה חיקוק.</p>	<p>36. בטבלת האיזון בחלק הציבורי שמתחת לקו-בהערה בעמודה השמאלית כתוב "תאי שטח אלו ירשמו על שם עת"א- יפו בשלמות" מבקשים להוסיף "ע"פ דין"</p>
לדחות את ההתנגדות ולהוסיף הוראה המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש הבניה הציבורית.	<p>השימושים המותרים תואמים המאפיינים מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תואמים את תכנית המתאר, תכנית צ' ואת חוק התכנון והבניה. על כן, יש לרשום בבעלות הרשות המקומית. המגרשים בתחום מרחב השימור הכוללים מבנים לשימור ומבנים חדשים מסומנים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. השימושים המותרים הינם שימושים ציבוריים לתרבות אומנות קהילה ופנאי. כמו כן יותרו שימושי מסחר עד 20% מסך שטחי הבינוי העל קרקעיים במרחב ויותרו שימושי משרדים באופן התואם את הוראות תכנית המתאר בסעיף 3.5.1 ג(4) (ב) בעניין שטחים לשימושים נוספים במבני ציבור. מבנים אלו הם מבנים לשימוש ציבורי ולכן ירשמו בבעלות עירייה.</p>	<p>37. לגבי המבנים לשימור במגרשים A ו-B, מאחר והשימושים שלהם אינם ציבוריים, המדינה סבורה כי הבעלות צריכה להישאר של מדינה ולא של העירייה. מבקשים לתקן את הטבלה: באחת משתי הצורות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שינוי ייעוד השטח ל"מגרש מיוחד" שלא ניתן להפקעה. מגרשים אלו ירשמו על שם מדינה ויוחכרו לעירייה. • אם משאירים את הייעוד "מבנה ציבורי", יש להשאירם מתחת לקו אבל ברישום בעלות מדינת ישראל/ר"פ ומכאן שיש צורך בשימוש סעיפי הפקעה.
לדחות את ההתנגדות	<p>שמאי התכנית בדק ומצא כי מבנים אלו אינם זכאים לקבל</p>	<p>38. המבנים הנכנסים לטבלת האיזון הינם</p>

	<p>בגינם תרומת מחוברים, שכן אין להם זכויות בניה במצב הקודם לתכנית 1200.</p>	<p>מבנה מתחם התחנה וסביבתה. בסעיף 9(ז) במסמך עקרונות השומה, שמאי התכנית מניח כי עלויות השימור מאיינות את השווי הכלכלי של המבנים. גם אם הרשות תעביר את המבנים לבעלות העירייה, יש להציג תחשיב מבוסס הבוחן את שווי המבנים במצב הנכנס ע"פ תקן 15 ולעדכן בהתאם בטבלה.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>מרחב השימור מחולק לשני מגרשים ציבוריים: מגרש A ומגרש B, בכל אחד מהמגרשים מצויים תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית ושצ"פ. בשל העובדה כי מדובר במגרש אחד אין מניעה לרכז את השטחים הסחירים בתא שטח אחד כל עוד סך כל השטחים הסחירים לא יעלה על היקף השטחים הסחירים המותרים במגרש והכל בהתאם לתכנית צ' ותכנית המתאר הכוללנית המאפשרת תוספת שטחים אלו למגרש. הטעם לאפשרות לריכוז שטחים אלו, הואיל ומדובר במבנים לשימור ששטחם קטן ואינו מאפשר הפרשה של 20% בנפרד במבנה.</p>	<p>39. ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל, השטח הסחיר המתאפשר (עד 20% הינו שטח נלווה לשימוש בכל מבנה, על כן נדרש להוסיף כי "לא יותר איחוד שטחי המסחר במבנה מסוים בתחום המגרש המחולק לתאי שטח"</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>תאי השטח המפורטים בטבלה 5 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור כוללים מבנים לשימור שלגביהם לא פורטו שטחי בניה זאת כיוון שבהתאם להערה 12 לטבלה, שטחי הבניה למבנים לשימור יהיו בהתאם לשטחים הבנויים הקיימים (ללא תוספת בניה או הרחבות). לבניה החדשה טבלה 5 מפרטת את שטחי הבניה המותרים כאשר על פי הערה ח' ברמת הטבלה בכל המבנים יותרו מכוחם עד 20% שטחי מסחר ומשרדים.</p>	<p>40. על פי טבלה 5 בתקנון התכנית קיים שיוך של שטחי בניה למגרשים ללא פירוט השטחים הציבוריים ושטחי המסחר בכל מבנה. לדעתנו על הטבלה לפרט את השטחים המוצעים לכל שימוש.</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>ראשית יובהר כי המרחב</p>	<p>41. בטבלה 5 גודל המגרש</p>

<p>ולהוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בלבד בתחום תאי השטח הנ"ל. - הערה 13 לטבלה 5 – " מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים."</p>	<p>לשימור כולל שני מגרשים- מגרש A ומגרש B בכל אחד מהמגרשים קיימים תאי שטח המייצגים את המבנים לשימור והחדשים שיבנו. אך מדובר על תאי שטח בתוך תחום מגרש ולא על מגרשים בפני עצמם. הערה 12 מתייחסת לכל המבנים לשימור בתחום המרחב לשימור. מבנים ללא הערה בתחום מרחב השימור הינם מבנים חדשים. הערה 13 מתייחסת למבנים חדשים בתחום מרחב השימור. הערה נועדה לחייב את ההתייחסות אליהם כתא שטח אחד.</p>	<p>הינו כגודל המבנה. בחלק מהמקרים מצוין במספר ובחלק מפנה להערות 12 ו-13 לטבלה שמכוונים לאותו דבר. מדוע אין קו אחיד בהצגת הדברים?</p>
<p>לקבל את ההתנגדות ולהסיר את הוראת שלבי הביצוע.</p>	<p>התכנית מלווה בפרוגרמה לשטחי ציבור שמטרתה בין היתר מתן מענה לצרכי הציבור בהתאם לתוספת השטחים והשימושים שנקבעו בתכנית המקודמת. מימוש השטחים הציבוריים תלויים בצרכי העיר ומשאביה ואלו ממומשים לכשמתגבש הצורך.</p>	<p>42. שלבי הביצוע בסעיף 7.1 לא ברורים, מדוע היתרי בניה ביעוד מגורים ותיירות צריכים להיות תלויים בהקמת מבנה ציבור במגרש 930, כך גם לגבי מגרשים 207, 208. השלביות אינה מוסכמת על רמ"י וגורמת לתלות בביצוע העירייה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השפ"פ ישמשו (סעיף 5 בטבלה 5) שטחי חלחול לשטחי הבניה, כמו כן יאפשרו בשטחים אלו מרתפים פרטיים ובכלל זה חניה.</p>	<p>43. במגרשים הגובלים ברח' קויפמן השפ"פים הינם במהותם שצ"פים. מדוע לא לקבוע מראש שצ"פים ובכך לייתר את אחריות הבעלים הפרטיים לתחזוקת השטח, אחריות ביטוחית וכו'.</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את ההגדרה של מסחר 1 כך שתועתק מהוראות תכנית המתאר תא/5000. לדחות את יתר ההתנגדות</p>	<p>רשימת השימושים המוצעים למסחר 1 ביעוד ציבורי, הינה בהתאמה לשימושים המפורטים ביעוד מסחרי 1 כפי שמוגדרים בתכנית המתאר וכפי שמוותרים על פיה. יצוין כי שימוש מסחרי עבור קניון אינו מתאפשר במסחר 1. לעניין הטענה בדבר שימוש נלווה, יובהר כי על פי תכנית המתאר ניתן לאשר עד 20% שימושים מסחריים שעומדים בפני עצמם. עוד יצוין כי המסחר הינו מסחר קמעונאי</p>	<p>44. בהגדרות התכנית (סעיף 1.9) קיימת הגדרה ל"שימוש מסחרי 1" הגדרה זאת אינה מקובלת ואינה מהווה מסחר נלווה לשימוש העיקרי הציבורי. רוב השימושים המצוינים מתאימים לקניון שאינו קשור לשטח ציבורי.</p>

	המשרת את המתגוררים והמועסקים בסביבתם.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הגדרה לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר – סעיף 1.6.	לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף הגדרה לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר – סעיף 1.6. שירותים בעלי אופי ציבורי הינם שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, והינם שירותים האמורים להיות מופעלים ע"י גורם פרטי. השימושים הנ"ל אינם מחויבים ותוספת השימושים היא לאפשר את מגוון השימושים בקומת הקרקע ובקומות העליונות לרווחת הדיירים והסביבה.	45. סעיף 4.1.1 (4) ביעוד מגורים ותיירות מצוין כי יתאפשרו "שימושים ציבוריים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע" לא ברור מהו השימוש ואת מי ישרת. לא מוצאים טעם בתוספת שימושים אלה ביעוד מגורים ותיירות וגם אין פירוט לגביהם בטבלה 5.
לקבל חלקית את ההתנגדות ולהוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.	בהתאם לסעיף 3.5.1 (א) לתכנית המתאר מותר להוסיף משרדים גם שלא לצרכי ציבור במסגרת ה-20% המותרים עבור שימושים נוספים.	46. סעיף 4.3.1 (4) משרדים. יש לדייק – משרדים לצרכי ציבור כמוגדר בהגדרות בסעיף 1.9 לתקנון התכנית של "שימוש ציבורי".
לדחות את ההתנגדות	סעיף הרישום המוטמע בתכנית המופקדת הינו סעיף קבוע בכלל התכניות העירוניות יודגש כי סעיף הרישום כפי שמופיע במסמכי התכנית המופקדת סוכם בין העירייה לרמ"י.	סעיף רישום שטחים ציבוריים - יש להחליף את הסעיף ולהטמיע את הסעיף הבא "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התו"ב יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לכל דין, ככל שלא יוחכרו לה ע"י רמ"י בתוך 90 ימים ממועד פניית הרשות המקומית בבקשה להקצאה לצרכי ציבור".
התנגדות 7. עזרא וצחי משעל, ע"י עו"ד עומר רייטר, בעלים בחלקות 35-36 גוש 7041		
לדחות את ההתנגדות	א. תכנית תא/5000 הינה תכנית מתארית	47. התוכנית קובעת ייעוד דרך מוצעת בחלקות

	<p>אשר קובע מסגרת תכנונית בלבד עבור הועדה המקומית לצורך קידום תכניות מפורטות. במסגרת זו מאפשרת תכנית המתאר לועדה לקבוע דרכים חדשות והארכת דרכים חדשות. כמו כן באזור זה קובעת תכנית המתאר את התווית המשך רחוב שלבים ברזולוציה של תכנית המתאר. ניתן לראות בתשריט אזורי ייעוד שבתכנית המתאר את המשך רחוב שלבים והמשך הציר ירוק. כמו כן על פי הוראות תכנית המתאר סעיף 1.4.4: "מקום שתשריטי התכנית קובעים איתור פוליגוני, קווי או נקודתי, שאינם מאפשר דיוק במיקום, בגודל ובגבול, ייקבעו אלה בתכנית עתידית ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו".</p> <p>ב. התכנית תואמת את מסמך המדיניות כפי שעודכן בשנת 2021 והיא כפופה להוראות תכנית המתאר המחייבת את התווית המשך רחוב שלבים.</p>	<p>המתנגדים לטובת תכנון רחוב מרכזי לכניסה למרחב התכנון, ובניגוד לתוכניות שונות שקודמו ע"י הועדה המקומית באזור זה:</p> <p>א. תא/5000 הקובעת את תא השטח של המתנגדים כאזור תעסוקה מטרופוליני בן 40 קומות.</p> <p>ב. מסמך המדיניות "מתחם המסילה" המאושר משנת 2009 קובע הוראה לקידום תוכנית מפורטת במתחם 5.3 אליפלט מזרח. במסמך זה הועדה המקומית נתנה עקרונות יסוד לתכנון המתחם הכוללות ייעוד מגורים בגובה 6.5 קומות המהווה דופן לרחוב אילת וכולל 280 יח"ד ובנוסף 70,000 מ"ר לתעסוקה ומלונאות.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>הצורך בהתווית המשך רחוב שלבים נובע מהוראות מחייבות התכנית המתאר, עם זאת החלקות של המתנגדים נכנסו לטבלת האיזון של תכנית אליפלט מזרח כך שהמתנגדים מקבלים תמורה בתחום תכנית זו. למעלה מן הצורך יובהר כי המצב הקודם אינו יפו A אלא תכנית 1200 ביעוד תכנון לעתיד אשר לא אפשרה</p>	<p>תוכנית מנשיה סותרת את מגמות התכנון הללו ומבטלת את הפוטנציאל התכנוני הגלום במגרש. כמו כן התוכנית מתעלמת מהמצב התכנוני התקף במגרש המתנגדים אשר בו קיימות זכויות תקפות ערב אישור התוכנית כמפורט:</p>

	<p>להוציא היתרי בניה וביטלה את התכניות הקודמות לה בתחום מרחב המסילה.</p> <p>ראו תשובה לעיל. התמורה ניתנה בתכנית 4599 אליפלט מזרח אשר אושרה ונדונה בימים אלו בועדת הערר.</p>	<p>תוכנית יפו A קבעה את המגרש כאזור מסחרי עם אחוזי בניה מקסימליים 50%-60% ואפשרות להוצאת היתרי בניה לפי תוכנית, 1200. בנוסף תוכנית 1680 התירה הקמת חדרי יציאה לגג וקבעה הוראות בינוי בנושא.</p> <p>במגרשים קיימים מבנים בהיתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חלקה 35 מבנה חד קומתי הכולל חנות בת 40 מ"ר - חלקה 36 - חנות ובית מלאכה כולל גלריה חלקית ומרפסת גג
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 16,17 לעיל.</p>	<p>48. בפועל התוכנית קובעת הריסת מבנים קיימים והפקעת השטח הקבוע והזכויות הנגזרות ממנו על פי תוכנית תקפות ואינה קובעת פיצוי במסגרת איחוד וחלוקה בתוכנית אלא מחריגה את המגרשים וקובעת כי יכללו בתוכנית עתידית שלא ברור מי יקדם ומתי. מדובר בפגיעה לא מידתית במקרקעין של המתנגדים המוערך לפי חו"ד שמאית ב 4.15 מיליון ש"ח.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 16,17 לעיל.</p>	<p>49. לפיכך יש להסיר את המקרקעין מתחום התוכנית באופן מיידי. במידה והשטח נדרש לצורך תכנון גישה למרחב התכנון יש לכלול אותו בתוכנית מפורטת 5.3 לפי מסמך מדיניות המסילה. לחילופין יש לכלול אותו באיחוד וחלוקה בתוכנית הנוכחית ולקבוע לו תשלומי איזון על הפגיעה בהתאם לחו"ד השמאית.</p>
התנגדות 8. צביקה גור ובעלי חלקות 28, 38 ו-43 בגוש 7041		
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הקו הכחול של התכנית כמפורט כך שיעקוב</p>	<p>הקו הכחול בתכנית מנשיה בדופן המזרחית של תא שטח 724 (ייעוד דרך מוצעת) נקבע</p>	<p>50. התנגדות היא טכנית במהותה ונובעת אך ורק עקב טעות שנפלה</p>

<p>אחרי גבול הדרך הנדרש ולא אחרי גבול החלקות.</p>	<p>כך שיעקוב אחרי גבולות חלקות בשלמותן.</p> <p>יחד עם זאת, הדרך הנדרשת לפי נספח התנועה של תכנית מנשיה אינו מצריך שימוש בשוליים המזרחיים של תא השטח 724, בשטח כולל של 100 מ"ר שמתפרס ברוחב של מטרים ספורים לאורך של כ 60 מ'.</p> <p>האיחוד והחלוקה של תא שטח זה אינו חלק מהאיחוד והחלוקה שבתכנית מנשיה והוא נעשה במסגרת תכנית אליפלט מזרח שגם חלה על תא השטח כולו.</p> <p>הסיבה להכללתו של תא השטח 724 בתכנית מנשיה הוא לצורך הבטחת כניסת הדרך המוצעת אל השכונה בלבד.</p> <p>מוצע לתקן את הקו הכחול של תכנית מנשיה כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרשת ולא אחרי גבולות החלקות.</p>	<p>בסימון הקו הכחול של תכנית מנשיה כפי שיפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בתכנית מנשיה נקבעו בסעיף 6.15 הנחיות לגבי תא שטח 724 אשר אינו מקבל זכויות בתכנית מנשיה, אולם נכלל בקו הכחול של התכנית מאחר ומהווה רחוב מרכזי בכניסה לתחום התכנית. • תא שטח 724 נמצא בחפיפה עם הקו הכחול של תכנית "אליפלט מזרח תא/4599" ומוגדר ברובו בייעוד דרך-למעט חלקו המזרחי אשר אינו מוגדר בייעוד דרך בנספח התנועה של תכנית מנשיה וחורג מקו תחום הדרך של אליפלט אל תוך החלק הסחיר בתכנית אליפלט מזרח. • בבדיקת התשריטים של שתי התכניות – מנשיה ואליפלט מזרח, מתברר כי צדו המזרחי של תא שטח 724 חורג מתחום זכות הדרך המתוכננת של אליפלט בכ-100 מ"ר ונכנס אל תחום מגרש 1 של תכנית אליפלט מזרח. • סימון החלק המזרחי של תא שטח 724 אינו משרת את המטרה לשמה הוגדר תא שטח 724 וגם פוגע
---	--	---

		<p>ביכולת ליצר מרתף חניה בתכנית אליפלט מזרח, מאחר והוא מקצר את אורך הרמפה המתוכננת בדיוק של סנטימטרים עקב המצב הצפוף בשטח ובכך מבטל אפשרות ירידה לחניון המתוכנן. לאור זאת מבקשים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • להעביר את הגבול המזרחי של תא שטח 724 ולסמנו בחפיפה לתחום זכות הדרך המתוכננת של אליפלט. • או לחילופין – לחלק את היעוד המופיע בתשריט מנשיה לתא שטח 724 ולסמנו כך שבמזרח, עד קו זכות הדרך יוותר ביעוד לדרך ומעבר לקו זה מזרחה השטח (כ-100 מ"ר) יוותר ביעוד לתכנון לעתיד ולציין בתקנון כי שטח זה יוצמד ויועב בתכנית "אליפלט מזרח" כחלק מין המגרש הסחיר, מס' 1. • או נבקש לתת זכויות בטבלאות הקצאה ואיזון לתא שטח 724 בתכנית מנשיה ולאשר תיקון/הקטנת שטח הקו הכחול של התכנית אליפלט מזרח כך שלא יכלול את כל תא שטח 724.
--	--	--

התנגדות 9. משרד עו"ד יגאל ארנון בשם "בית המגן פרוייקטים בע"מ" "ובית המגן נכסים בע"מ" בעלים בחלקה 5 גוש 7004

51. המתנגדים גובלים ראה מענה בסעיף 13, 14 לקבל את ההתנגדות בחלקה

ולעדכן את נספח העצים	לעיל .	<p>מצפון לתא שטח 930 הכלול בתוכנית מנשיה ומיועד לשטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>התוכנית כוללת הוראות ונספחים לשמירה על עצים בוגרים ונותנת בכך חשיבות רבה לנושא חשוב זה. עם זאת בתשריט לשמירה על העצים יש התעלמות מוחלטת ממקבץ עצים משמעותי הסמוכים למגרש המתנגדת, וכן גם בהדמיות התוכנית. (בנוסף התשריט לא כולל סימון גבולות התוכנית). לפיכך התוכנית לא עומדת בדרישות החוק לעניין שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>המתנגדים צירפו חו"ד אגרונום (נספח 2) שקובע כי למקבץ העצים יש ערכיות רבה וכי זו שמשה כחורשה בעלת חשיבות נופית וערך שימורי רב, כמו גם משמשת למיסוד רעשים ומטרדי רעש ואבק לבניינים הסמוכים.</p> <p>יש לתקן את מסמכי התוכנית ולהבטיח שמירה על מקבץ העצים בחלקו הצפוני של תא שטח 930.</p>
התנגדות 10. טליה מויאל מירון ברושי ואחרים, סמטת שלוש 10, חלקה 29 בגוש 7041		
לדחות את ההתנגדות.	<p>זכויותיהם של המתנגדים נכנסות לתחום האיחוד וחלוקה בתכנית אליפלט מזרח תא/4599, שאושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר בימים אלו. חלקת המתנגד כלולה בתחום תכנית מנשיה על מנת להסדיר את המשך רחוב שלבים לרחוב קויפמן, בהתאם להוראות תכנית המתאר.</p> <p>יש לציין כי תכנית תא/4599 קובעת רח"ק</p>	<p>52. התכנית המופקדת פוגעת במקרקעי המתנגדים בכך שהיא מבטלת את הייעוד התקף 'אזור לתכנון בעתיד' וקובעת כי בניין המגורים ייהרס והקרקע תופקע לטובת ייעוד של דרך מוצעת.</p> <p>מבקשים להכליל את מקרקעי</p>

	<p>גבוה משמעותי (רח"ק 12.8, לשימושי תעסוקה ומסחר ועד 25% מגורים) מאשר תכנית מנשיה. התכנית קובעת בהוראותיה, סעיף 6.15 הנחיות מיוחדות לתא שטח 724 (הכוללות את החלקה נשוא ההתנגדות). ועוד יובהר כי הזכויות למגרש ניתנו לבעלי המגרשים בתכנית תא/4599 שכוללת את שטח המגרש באופן שזכויות המגרש נכנסו ע"פ הייעוד ערב תכנית זו, כאזור לתכנון בעתיד ולא בייעוד החדש- דרך מוצעת.</p>	<p>המתנגדים בתחום החלוקה החדשה ובטבלת ההקצאה, ולהקצות להם זכויות במגרשי התמורה הסחירים בייעוד מגורים ותיירות.</p> <p>או לחילופין להורות על תיקון הוראות התכנית כך שייקבע כי ככל והמתנגדים יעדיפו לקבל פיצויי הפקעה וככל שבעתיד תאושר תכנית הכוללת את קרקע המתנגדים ויקבע ששווין עולה על שיעור פיצויי ההפקעה ששולמו למתנגדים, אזי תעביר העירייה למתנגדים את ההפרש.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ל"יר נוכח החלטה למתן תוקף של תכנית אליפלט מזרח ראו מענה לטענה 52</p>	<p>53. לחילופין במידה ולא יתקבל סעיף א', לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתפיסת החזקה במקרקעי המתנגדים וביצוע הפקעה בפועל יהיה בהפקדת תכנית חדשה משביחה לחלוקה חדשה הכוללת את מקרקעי המתנגדים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה לעיל.</p>	<p>54. מה שהניע את הוועדה המקומית שלא להכליל את מקרקעי המתנגדים בתחום האיחוד והחלוקה הינו הרצון להימנע מהקצאת זכויות להן במגרשים הסחירים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 52 לעיל</p>	<p>55. אין הצדקה להטיל את נטל מימון הפקעת קרקע המתנגדים על הציבור כולו אלא יש להטילו על בעלי הזכויות בתחום התכנית על ידי הכללת מקרקעי המתנגדים בתחום החלוקה החדשה, והקצאת זכויות במגרשים הסחירים.</p>

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 52 לעיל</p>	<p>56. התכנית המופקדת קובעת כי חלף הכללת מקרקעי המתנגדים בחלוקה החדשה יינתן להם פיצוי על ידי תשלום או במסגרת הקצאת זכויות בתכנית עתידית, חלופות פיצוי אלה אינן מידתיות ואינן סבירות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית אליפלט מזרח תא/4599 עברה את כל הליכי ההפקדה אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המקומית ומצויה כעת בהליך ערר לפני פרסומה.</p>	<p>57. חלופת שחזור הזכויות בתכנית עתידית אינה חוקית ואינה יכולה להתממש, מדובר בתכנית עתידית עלומה שלא ברור אם בכלל תאושר.</p>
<p>התנגדות 11. רועי חיים אפרת, סמטת שלוש 10, פינת רחוב אליפלט 21 (גוש 7041, חלקה 29).</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 52 לעיל</p>	<p>58. החרגת השטח מתחום האיחוד והחלוקה מהווה סטייה מהותית מהוראות הדין והפסיקה ומהווה פגיעה קשה בזכויות הפרטיים בתכנית: "מונע משיקולים זרים ומהווה אפליה אסורה כלפי בעלי הזכויות הפרטיים". מתנגד לתכנית במתכונתה הנוכחית, שבה התכנית מסמנת את שטח הכניסה למתחם בייעוד לדרך, את הבניין שבו נמצאת דירת מגורי המתנגד להריסה, והכל ללא מתן זכויות בתחום התכנית ותוך הפנייה לקבלת מענה בתכנון עתידי</p>

לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה בסעיף 52 לעיל	<p>אחר או באמצעות פיצויי הפקעה. המתנגד טוען שקיים "פגם מהותי בתכנית" מאחר ולא נכללו בעלים פרטיים בתחום האיחוד והחלוקה, אלא רק שטחים בבעלות עיריית תל אביב או רמ"י, ומגרשי התמורה הוקצו להם בלבד (סעיף 6.15 בהוראות התכנית).</p> <p>הצעות:</p> <p>א. יש לכלול את מלוא תא שטח 724 בטבלאות האיחוד והחלוקה של התכנית.</p> <p>לחילופין יש להוציא את תא שטח אל מחוץ לקו הכחול של התכנית.</p> <p>ב. תיקון הוראות סעיף 6.15 לתכנית: ההוראות בנוסחן היום לא נותנות מענה לבעל זכויות אשר לא מעוניין בזכויות או בפיצוי כספי.</p> <p>ג. התיקון לסעיף 6.15 צריך לקבוע כי תא שטח 724 לא יופקע <u>והבניין ו/או חלקים ממנו לא ייהרסו טרם אישור תכנית</u></p>
התנגדות 12. מר בן עוזר ומר חיים גבריאלי – ברנט 22 גוש 7112 חלקה 20		
לדחות את ההתנגדות בחלקה ולשנות את תכנית הבינוי ל-60%, תכנית מירבית בהתאם למפורט בהוראות תכנית צ'.	ראה מענה בסעיף 1, 2 לעיל	<p>59. תכנית מנשיה סותרת את תכנית המתאר בכך שאינה מקצה מגרש למבנה ציבור בשטח של 6 ד' לפחות.</p> <p>- מתוך תא שטח 930</p>

		<p>בתכנית מנשיה המיועד לבנים ומוסדות ציבור ושטחו 11.024 ד', 4.854 ד' מהם נמצאים בתחום תכנית תא/3501 ומחוץ לתכנית מנשיה.</p> <p>- וגם אם השטח עולה על 6 ד' עדיין הוא לא עומד בהוראות תכנית המתאר מאחר שהוא מיועד לשטח בייעוד משולב של שצ"פ ושב"צ וכלל לא מובטחת בו בניית המבנה הציבורי כמתחייב מתכנית המתאר.</p>
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 2 לעיל	<p>60. לא ניתן להשתמש באותו שטח פעמיים, לא ייתכן שהשטח בתכנית תא/3501 של 4.8 ד' יתוכנן שוב לשם השלמת השטחים הנדרשים לפי תכנית המתאר כאשר מבחינה פרוגרמתית הוא ייכלל פעם נוספת בתחום תכנית נוספת.</p>
לדחות את ההתנגדות.	ראה מענה בסעיף 3 לעיל	<p>61. גם יתר השטחים שהוקצו בתכנית לטובת מבני ציבור כמו השטחים במתחם התחנה, אינם עומדים ב-6 דונם מאחר ומדובר במגרשים קטנים שעליהם מבנים שסומנו לשימור.</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>הוראות תכנית המתאר בטבלה 5.4, אזור תכנון 502ג' קובעת כי "ייקבע תוואי המחבר את המשך רחוב שלבים אל רחוב קויפמן. רחוב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מעברים רציפים להולכי</p>	<p>62. תוואי ציר שלבים כפי שמופיע בתכנית נוגד את עקרונות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר שקבע כי רחוב התוואי לא יעלה על נתיב נסיעה אחד לכל כיוון (סעיף 5.4)</p>

	<p>רגל בין האזור שממזרח לתוואי אל חוף היס". התכנון המוצע שומר על רוחב של שני נתיבי נסיעה בלבד בהתאם לקבוע בתכנית המתאר ובמקום נתיב נסיעה לכל כיוון מוצג בנספח התנועה 2 נתיבי נסיעה מרחוב קויפמן לרחוב שלבים. סה"כ רוחב הדרך אינו משתנה מהקבוע בתכנית המתאר. קביעת שני נתיבים בכיוון אחד נעשה בהתאם לצרכים התנועתיים. יש לציין כי נספח התנועה הינו מנחה וכיווני התנועה הינם ברמת הסדרי תנועה.</p>	<p>- בתכנית המוצעת המשך ציר שלבים הוא חד סטרי עם שני נתיבים לכל כיוון ועם הרחבה לשלושה נתיבים בצמתים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כחלק ממטרות התכנית היה לייצר חיבור של התכנית לשכונות הסובבות, המשכיות הרחובות הינו חלק אינטגרלי וחשוב לתפקודה הנכון של העיר. בנוסף יש לציין כי מערך כיווני התנועה המוצג מציג יציאות מהשכונה וחיבור לשכונת מנשיה, כך שלא מוצג מעבר בין שכונת מנשיה לכיוון שכונת נווה צדק, לדוגמא רחוב שבזי-כיוון התנועה משכונת נווה צדק לכיוון מנשיה.</p>	<p>63. החיבורים המוצעים בין הרחובות הסובבים את שכונת מנשיה יגרמו לתנועה מסיבית בתוך השכונה ויעמיסו על התשתיות הקיימות ועל התושבים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>המגרש הציבורי בשטח של 11 ד' מאפשר לתת מענה במידת הצורך לבית ספר. התכנית קובעת בשטחה 32.4 ד' ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית בהמשך ישיר לשצ"פ המסילה ומרחב השימור, ובנוסף בתא שטח 930 שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לבקשת נציגי התושבים השטח הפתוח של המגרש הציבורי ימוקם ככל הניתן, לאורך רחוב שבזי וימוקמו בו מגרש ספורט לטובת ביה"ס והשכונות הסמוכות.</p>	<p>64. האזור עבר בשנים האחרונות פיתוח מואץ הכולל תוספת מאות יח"ד ללא תוספת שטחי ציבור ובתי ספר. התכנית אינה נותנת מענה למחסור בשטחים פתוחים.</p>

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 7 לעיל	65. יש לעשות בדיקה תחבורתית שבמסגרתה תבחן התאמת הצמתים והמשך תכנון רחוב שלבים.
התנגדות 13. התנגדות גיא יקותיאל בעלי זכויות 6927 חלקה 29 שמרלינג 1		
לדחות את ההתנגדות.	בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קו כחול לתכנית מפורטת בהתאם לשיקול דעתה. וזאת כל עוד נשמרות ההנחיות עבור כל אזור תכנון בהתאמה להוראות תכנית המתאר. התכנון המוצע בתכנית זו אינו סותר את הוראות תכנית המתאר. צירופו של המגרש הציבורי מתכנית תא/3501 למגרש 930 בתכנית זו נועד אך ורק כדי לאפשר גמישות מיטבית בתכנון המגרש הציבורי העתידי אך אין הציבור הנדרשים בתכנית 3501 או מתכנית זו. כאמור לעיל התכנית המוצעת מוסיפה מגרש ציבורי בשטח של מעל 6 ד' בהתאם להוראות תכנית המתאר.	66. חוסר סמכות לקידום תכנית בוועדה המקומית – תא/5000 מגדירה את שכונת מנשיה באזור תכנון 502 שהוא חלק מאזור <u>תכנון 502</u> . בייעוד מגורים בנייה עירונית נמוכה, אזור מוטה מלונאות. נדרש הקצאת מגרש למבנה ציבורי בשטח של 6 דונם. <u>התכנית הנוכחית חורגת ממתחם 502</u> וכוללת <u>בתוכה בתחום תא שטח 930</u> את <u>מגרש 301 ששייך לתכנית תא/3501</u> ושייך למתחם תכנוני אחר לפי המתאר ועל כן חורגת מהוראות תכנית המתאר ואינה בסמכות הוועדה המקומית.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את טבלת האיזון בהתאם כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.	טבלת האיזון תתוקן בהתאם ליעוד הקרקע במצב הנכנס לפי תכנית 3501 והחלקה תורד מתחת לקו.	67. טבלאות האיזון וההקצאה שגויות - דוגמא: חלקה 6 בגוש 7004, הכלולה בתא שטח 930 כבר תוכננה ושונה ייעודה בתכנית תא/3501 מאזור לתכנון בעתיד ודרך לייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", נכנסה לטבלה במצב המאושר כשטח סחיר לתכנון בעתיד ודרך. - הטבלאות מתייחסות לשטחים בייעוד "דרך" במצב
לדחות את ההתנגדות	שמאי התכנית הכין את טבלת האיזון בהתאם לתקן 15. ולכן בגין קרקע שסומנה בתכנית 1200 כדרך, שבבעלות הרשות	

לדחות את ההתנגדות	<p>המקומית קרי עת"א או רמ"י לא ניתן בגינה זכויות והיא "הורדה" מתחת לקו"</p> <p>הערות בגין הפקעה לא נלקחות בחשבון אלא רק כאשר הרשות המפקיעה רושמת את השטח המופקע על שמה או תופסת חזקה עליו. וזאת גם בהתאם לחוות דעתה של המשנה ליועמ"ש לממשלה שהבהירה מתי יעוד ציבורי יהיה מתחת לקו ומתי מעל.</p> <p>אין כאן כלל "שחזור זכויות" שמתייחס לקרקע שנרשמה ע"ש הרשות המפקיעה.</p>	<p>נכנס כשטח סחיר שיש לתת תמורתו שטחים סחירים אחרים וזאת בניגוד לכללי עריכת טבלאות איזון והקצאה.</p> <p>עולה מהטבלאות כי קיימות הערות אזהרה על הפקעות ואין להן ביטוי בטבלאות ואף מקנים להם במצב היוצא זכויות בנייה במצב היוצא – שיטה של "שחזור זכויות" שנפסלה ע"י בית המשפט העליון.</p>
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף את תכנית 3501 לסעיף 1.6 יחס בין תכניות, ולקבוע יחס של שינוי.	ראה מענה בסעיף 11 לעיל.	68. תא שטח 930 – חוסר סבירות בהוראות התכנית לגבי תא שטח זה תוך פגיעה בשטח הפתוח ופגיעה במגרשים הגובלים: התכנית המופקדת מתעלמת מזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית תא/3501 לתא שטח 301 שמצוי בחלקו הצפוני של תא שטח 930.
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית שכוללת גם את תא שטח 301 תואמת את תכנית המתאר הכוללת לפיה תכנית מכוחה התואמת את הוראותיה אינה נדרשת אישור נוסף של הוולחוף. יתרה מכך, תכנית 3501 גם עברה את אישור הוולחוף. ומכל מקום, היקף השטח הפתוח שנדרש במגרש בתכנית הקודמת נשמר גם בתכנית זו והתכנית דנן תואמת את תכנית המתאר במלואה.</p>	תא שטח 301 נדרש גם לאישור הוולחוף בשל רגישותו.
לדחות את ההתנגדות.	נבהיר כי המדובר במבני ציבור ולא במבנה סחיר,	69. תכנית 3501 שאושרה במחוז

	<p>מבני ציבור אינם מהווים חלק מהבניה המרקמית באשר עליהם לספק צרכים ציבוריים שאינם דומים לבניה סחירה . תכנית מנשיה מטרתה בין היתר לספק מענה לצרכי ציבור לשכונת נווה צדק ולשכונות צפון יפו ופלורנטין ולתכנן בצורה מיטבית את שטחי הציבור, תוספת תא שטח 301 לתחום התכנית עונה על מטרה זו. לעניין גובה המבנה נבהיר כי התכנית קובעת את מספר הקומות בהתאם לתכנית המתאר שקובעת בסעיף 3.5.4 ג(1) המפנה לסעיף 3.5.5 ג(2) את גובה הקומות המותרות למוסדות ציבור כך שיכול להגיע לגובה גבוה יותר בשתי קומות מעל לגובה המבנים המצויים בתכנית המתאר.</p>	<p>מתייחסת לתא שטח 301 כחלק משכונת נווה צדק שבו יישמרו שטחים פתוחים והיקף בנייה מצומצם ויחברו את השכונה לים בעוד התכנית המופקדת מאפשרת בנייה בהיקפים נרחבים משמעותית הן מבחינה נפחית והן מבחינת הגובה. דבר העומד בסתירה לתכנית בתוקף ולאופי המרקמי שימורי של תא שטח זה.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הוראות התכנית ונספח הבינוי בהתאמה.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את מסמכי התכנית: - לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' ותכנית המתאר – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה) ראה מענה בסעיף 11 לעיל. - בתאי שטח 210 ו-211 בתכנית 3501 (ברחוב המרד) הבניה המותרת היא עד 4 קומות וקומת גג (בתא שטח 213 לפי תכנית 3502 הבניה המותרת עד 3 קומות וקומת גג).</p>	<p>70. אי התאמה בין סעיף 4.2.2 בתא שטח 930 לגבי מספר הקומות. סעיף זה מדבר על 5 קומות כולל קומת קרקע + קומת גג – 6 קומות. לעומת טבלה מספר 5 שמדברת על סך של 7 קומות מעל הכניסה הקובעת בקו בניין 0 ובכפוף להערה 15 לטבלה ונספח הבינוי מציג בתא שטח 930 הקמת 2 מבנים בני +7 קומת גג</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את הנספח התנועה כי תקן</p>	<p>על פי הוראות התכנית תקן החניה הינו התקן התקף</p>	<p>71. תקן החנייה לתא שטח 930 עומד על</p>

<p>החנייה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת ההיתר בהתאם לשימוש שיקבע בו.</p>	<p>לעת הוצאת ההיתר. תקן החנייה ייקבע במסגרת היתר הבניה לאחר קביעת השימוש בשטח הציבורי. כמות החנייה שתקבע, במידה ויוקם חניון, תביא בחשבון את קיבולת התנועה האפשרית. ראה מענה סעיף 22, 23 לעיל.</p>	<p>436 מקומות חנייה כאשר הכניסה אליהם מתבצעת מהכבישים הצרים בתוך השכונה וייצור עומס קיצוני.</p>
<p>התנגדות 14. חברת עטיף בע"מ – רחובות אליפלט 30ב, שלוש 10 ואליפלט 32. בעלת זכויות במקרקעין הידועים כגוש 7041 חלקות 29-30</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 52 לעיל.</p>	<p>72. המקרקעין ביחד עם חלקות נוספות נכלל כתא שטח 724 בייעוד "דרך" במצב המוצע, וישמש שדרך ברוחב של 43 מ' לכניסה ויציאה ל-3 רחובות חדשים (החומה והמסילה), וכלולה בקו הכחול של התכנית. בטבלאות ההקצאה לא נכלל ולא יקבל זכויות בתכנית זו אלא רק בתכנית עתידית. לחילופין שמורה להם האפשרות לקבל פיצוי בגין ההפקעה כדין, אך במקרה זה תיכנס העירייה בנעליהם ותזכה לזכויות עתידיות בתכנית עתידית. מהווה אפליה פסולה לבעלי המקרקעין.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>אין סתירה בין ס' 6.15 לתקנון לבין טבלאות האיזון שאינן כוללות את מגרש 724 שימש כדרך שאינה חלק מטבלת האיזון כפי שנקבע בדיוק בסעיף 6.15 לתקנון.</p>	<p>73. סעיף 6.15 וטבלאות האיזון סותרות את כללי האיחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה בסעיף 52. וכמו כן יובהר כי הטענה עניינה תכנית אליפלט תא/4599 וטבלת האיזון הכלולה בה. תכנית אליפלט אושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר כך שאין אפשרות להתנגד לה עוד.</p>	<p>74. המגרש הנדון קשור קשר תכנוני מובהק לתכנית ולמטרותיה ונגרע מטבלאות האיזון אך ורק משיקולים כלכליים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראו מענה בסעיף 52. וכמו כן יובהר כי הטענה עניינה תכנית אליפלט תא/4599 וטבלת האיזון הכלולה בה. תכנית אליפלט אושרה למתן תוקף ומצויה בהליך ערר כך שאין אפשרות להתנגד לה עוד.</p>	<p>75. צדק חלוקתי – אין להטיל על תושבי שכונות ומתחמים אחרים את "הנזק" בשינוי ייעוד תא שטח 724 וביצוע הצומת</p>

המלצה	מענה הצוות	הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109:
		התכנית נבדקה לפי סעיף 109 (א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת התכנון.
לקבל את ההערה	טבלה 5 תתוקן בהתאם.	<p>1. בהתאם לסעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992: תכנית תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן- שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה(ד) להשגת המטרות העיקריות(להלן שטחי שירות). התכנית קובעת כי שטחי השירות יקבעו לעת הוצאת היתרי הבנייה מתוך השטחים העיקריים הקבועים בתכנית.</p>
לקבל את ההערה	בתיאום עם הצוות המקצועי של הוועדה המחוזית התכנית תוקנה בהתאם ונקבעה תכנית מרבית של 60% והוראות בניה מחייבות אשר מחייבות את הקמת המבנה הציבורי בשטח של 6 ד' לפחות	<p>1. סתירה לתכ' המתאר: תכנית המתאר תא/5000 קובעת ביחס לאזור תכנון 502-ג שכונת מנשיה כי יוקצה מגרש למבנה ציבורי בשטח 6 ד' לפחות. התכנית מקצה מגרש ליעוד משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 11 ד', בתכנית מרבית של 50%. ועוד מספר מגרשים ביעוד למבנה ציבור.</p>
הערות נוספות לתכנית:		
לקבל את ההערה	יתוקן בהתאם	1. יש לקבוע יחס

התוכן	מס' החלטה
507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - '24-0011

		כפיפות לתכנית תמא/12 / 1
לקבל את ההערה	יתוקן בהתאם	2. יש לשנות את תחולת נספח הבינוי בסעי' 1.6 ל- "מחייב חלקית".
לקבל את ההערה		3. לא הוזנו נתונים כמותיים עיקריים בתכנית, יש להעביר נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.
לדחות את ההערה	הייעוד הוא מבנים ומוסדות ציבור. בהתאם לתכנית המתאר ניתן להוסיף עד 20% שימושים נוספים למסחר ומשרדים לפי סעיף 1.3.5.1 ג. (4) לתכנית המתאר.	4. 20% מהזכויות ליעוד מבנים ומוסדות ציבור מוגדר לשטחי מסחר שניתן לאגם. – האם ניתן להגביל שטח יחידה מסחרית, והאם לקבוע זאת כמסחר נלווה. היעוד צריך להיות יעוד משולב.
לקבל את ההערה	סעיף 6 יתוקן כך "יותרו שימושי מלונאות ומסחר בלבד". סעיף 7 - יימחק.	5. סעי' (6) (7) לטבלה 5 לא הגיוני.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים :

1. לשנות את תכנית הבינוי ל-60% תכנית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ' למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים.
2. לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד, בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
3. להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
4. לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' – כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).
5. נערכה מדידה מיוחדת לעצים בתחום התכנית ועודכן נספח העצים בהתאמה. נספח העצים אושר ע"י פקיד היערות.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שככל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק, בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	4408/מק/תא-507-0361469 - שכונת מנשיה
14 - - 0011-24	דיון בהתנגדויות

10. לתקן את נספח התנועה ולקבוע כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיקבע בו.
11. לתקן את נספח הבינוי (בהתאמה להוראות התכנית המופקדת) בתא שטח 930 מקו בניין 3.0 מ' לכיוון ברנט לקו בניין 5.0 מ'.
12. לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1.
13. להוסיף הוראה במגרשים הציבוריים בתחום מרחב השימור, המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש בניה ציבורית.
14. להוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בתחום תאי השטח הנ"ל, נוסח ההערה יהיה כדלקמן: "מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים".
15. להסיר את הוראת שלבי הביצוע בסעיף 7.1.2.1: היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות.
16. לתקן את ההגדרה של מסחר 1 בסעיף 1.9 בהוראות התכנית, כך שתועתק במלואה מהוראות תכנית המתאר תא/5000
17. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 1.6.
18. להוסיף להערה ח' לטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
19. לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש (תא שטח 724) ולא אחרי גבול החלקות.
20. תיקון טבלת האיזון כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.
21. להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבינוי (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.

תיקונים טכניים:

1. מומלץ לתקן את נספח התנועה כך שתצומצם המפרדה ברחוב קויפמן למינימום הנדרש והרחבת המדרכה בסמוך למגרש הציבורי. כמו כן מומלץ להרחיב את נספח התנועה לכיוון צפון צומת קויפמן לשם שינוי חתך הרחוב.
2. הוספת סעיפי החוק בתקנון בהתאם לטופס סמכות.
3. הסרת סימון זיקת הנאה מתא שטח 650 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
4. תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

הערות המחוז: ההערות יתוקנו בהתאם למפורט בדריש ועל המפורט להלן:

1. קביעת שטחי שירות מינימליים בטבלה 5.
2. תא שטח 930- קביעת תכסית מרבית של 60% בשטח של 6 דונם לפחות.
3. יחס כפיפות לתמ"א 12/1
4. נספח בינוי – תיקון מחייב חלקית בתחולת התכנית סעיף 1.6 בהוראות התכנית.
5. הזנת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית. העברת נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.
6. ביטול הערה 7 בטבלה 5 בהוראות התכנית. תיקון הערה 6 בטבלה 5 כך: "יותר שימושי מלונאות ומסחר בלבד".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24/ב' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון:

אד' אלי דרמן מציג את עיקרי התוכנית בקצרה.

עו"ד אלי וילציק: מייצג עמותת תושבים למען נווה צדק. התכנית סותרת חזיתית את תכנית 5000, תכנית 5000 לגבי מנשיה יצרה איזור תכנון מיוחד ונתנה הוראות מאוד מפורשות. אחד שיוקצה מגרש ציבורי בשטח 6 דונם לפחות והוראה כיצד ייראה רח' שלבים.

צריך לתת שישה דונם לטובת ביה"ס, יש רק ביה"ס יסודי אחד. התכנית לקחה את השטח של מנשיה צירפה אותה לתכנית תפרי צדק דרום ויצרה מגרש של 11 דונם, מתוכם רק 4.8 דונם זה של תוכנית תפרי צדק דרום אלא שיש שטח בערך כדונם שלא נמצא בתכנית תפרי צדק ולא במנשיה כך שאין 6 דונם. הוועדה המחוזית קבעה שהתוכנית טעונה אישור השר, השטח לא מסומן כחום אלא כחום ירוק ההוראה של תכנית של 5000 חד משמעית שטח למבנה ציבור 6 דונם, נעשה פה תרגיל של שילוב חום וירוק ביחד. יש בעיה של הייעוד שמשאירים אותו. כל שטח הוא חורשה קיימת שלא ניתן לבנות עליו, מסמך הבינוי יוצר חלק מהמבנים, לקחו את המבני ציבור שקיימים. צריך לתת 6 דונם נטו לצרכי ציבור במקום אחד. לעניין דרך שלבים והוראת 5000, החיבור של דרך שלבים לתוכנית, צריך להיות נתיב נסיעה לכל כיוון,

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - 0011-24

אין פה נתיב אחד, יש דרך רחבה, יש רק 3 מעברי חציה. צריך להיות נתיב אחד לכל כיוון, מעבר להולכי רגל ואז זה רחוב עירוני. כשהתוכנית מייצרת במקומות מסוימים רוחב וכאשר החלופות המוצעות, יוצרים מערך של שני נתיבים שהם אוטוסטרדה לכל התנועה. אי אפשר להשאיר בתוכנית אופציה לעתיד, צריך להקפיד מאוד שבכל מקום לא יהיו יותר מ-2 נתיבים והתנועה תהיה דו כיוונית. אודי כרמלי: אתה עומד מאחורי המונח אוטוסטרדה?

עו"ד אלי וילציק: אדייק, כביש רחב מאוד בשכונה שבה נוסעים עם שני נתיבים, זה מקום שאפשר לנסוע במהירות. התנועה תהיה מהירה ולא מתאימה לשכונה. אין פה מתן אמיתי של מוסדות חינוך. **עו"ד צביקה זורות בשם גוב אלמוגים בע"מ:** אנחנו חוזרים על עיקרי ההתנגדות שהוגשה. בפאה הצפון מזרחית הגובלת במתחם הרב קוק (מציג במצגת). התוכנית הופקדה כאשר הקו הכחול כולל את מגרש 930 בכללותו אבל בשלבים המקודמים של התוכנית כל השטח לא נכלל בתחום התוכנית. באותה חלקה 6 רואים את האזור יש חורשה דרום מערבית וחורשה צפונית בחלק המעובה, ויש מבנה בדרום המגרש, אם נפנה לתשריט התוכנית מגרש 930 המבנה בתצ"א מסומן כמבנה להריסה, העצים והחורשה הדרומית בגב המבנה מופיעים וגם העצים במערב החלקה לאורך רח' קויפמן מופיעים, מה לא מופיע? העצים המהווים את החורשה הצפונית מזרחית, אבל בנספח הבינוי השטח המיועד מתוכנן לקום מבנה שהצוות המקצועי הואיל להגביל את גובהו עד ל-7 מקומות מבנה ציבורי. התוכנית בשלב ההכנה לא כללה את השטח הזה התוכנית הופקדה שהחורשה כלולה בתוכנית. כרקע לתכנון נעשה סקר עצים, התקבלה הטענה שהסקר לא משקף את המצב בפועל ולא בכדי. כל החורשה הצפון מזרחית מצפון המבנה להריסה נעדר התייחסות. סקר עצים מסמן עצים באדום לשימור, בצהוב עצים לכריתה וכל החורשה שמצויה היום בשטח, שמשרתת את הציבור לא מסומנת לא לכריתה לא לשימור וכאמור לא בכדי משום שמלכתחילה היא לא היתה כלולה בקו הכחול של התכנית. התכנון שהופקד למעשה מתעלם מקיומה של החורשה. מתעלם מהעובדה, שהשטח הוא לא שטח חום, אבל על בסיס סקר עצים חלקי את נספח הבינוי שלוקח את העצים הללו מחריב אותם ומייעד אותם לשטח ציבור עתידי, נפח הבניה הציבורית בשטח לא מותיר הרבה ירוק. הטענה שלנו היא יש לשמר את החורשה הצפון מזרחית בחלקה, יש לתקן את סקר העצים ולהגדיל את התכנית במגרש ויש צורך ל106ב'.

שמר גוב: אני בין היזמים שקנו את המתחם הסמוך אנחנו לא נגד בינוי שטחים ציבוריים אלא לעשות דברים בדרך נכונה וישרה שמועילה לציבור. במקום לקחת שטח בנוי ולהרוס אותו, לייצר בינוי רציף ואת החורשה הקיימת לא להרוס אותה היא חורשה קיימת וטבעית, מדובר בעצים של עשרות שנים, מדובר בשכונה שחסר בה שטחים פתוחים, זה עוול להרוס דבר כזה. **אהוד רז מייצג את אשר ידלינסקי:** מדובר בחלקה 27 שלא באה לידי ביטוי בטבלאות האיזון והחלוקה, זו ההתנגדות שלנו.

אריאל קמינקוביץ: ברנט 9-11: המהות של התוכנית מתמקדת אך ורק בתכנון שעליו היא חלה ומתעלמת מכלל הסיבה לרבות ובפרט למגרשים הגובלים בשטח התוכנית. ההתנגדות שלנו היא בהיבטי תנועה וקרבה לבנייני ציבור. להיבטי התנועה אנו סבורים יש לבטל את הוראות התנועה ברח' ברנט עד להמשך ברח' שבזי כאשר התוכנית תגרום לפגיעה קשה בתושבים, הבתים הם חד קומתיים בקו אפס. גם במצב התכנוני החדש, תוכנית 3501 הם מיועדים לבניה נמוכה בקו אפס, רח' ברנט רח' צר וחד סטרי מיועד להרחבה מסיבית ורואים כתוצאה מהפיכה מהמשך של רח' שלבים לרח' חד סטרי מכיוון הם לכיוון מזרח התנועה לכיוון מערב תתרכז ברח' ברנט ותיצור עומסים כבדים והשטחים של רח' ברנט ישמשו לתנועה ערה, כאשר מטרים בודדים מבתי המתנגדים מצויה צומת מרומזרת של ברנט ושבזי ומדובר לא בצרכים של השכונה, כך בסופו של דבר הבתים יהפכו לשכונת מנשיה ויספגו משני השכונות האלו. לפי 5000 המשך של רח' שלבים אמור להיות דו כיווני כאשר התנועה לשני הכיוונים תתמקד בו ולא תמשוך תנועה לרח' ברנט. הוראה בתוכנית בסעיף 6.79 קובעת במגרש הציבורי מול המגרשים שלנו בתא שטח 930 כניסה לחניה תת קרקעית תתאפשר מרח' ברנט מדובר בחניון רב עוצמתי, כלומר התוכנית מכווניה את התנועה לרח' ברנט, תצור עומסים בלתי אפשריים וגרימת נזקים כבדים למתנגדים. יש לבטל את הייעוד המעורב של תא שטח 930 ולקבוע כי חלק ממגרש זה הנמצא מערבית מרח' המרד ייועד למבנים ומבני ציבור וחלק אחר ייועד לשצ"פ. מדובר על 44,000 מ"ר בניה בקומות ובמרתפים.

ככל שהמטרות הציבוריות ימוקמו בחלק מזרחי לרח' המרד הדבר יגרום לפגיעה חמורה. צריך בתוכנית זו הוראה מחייבת להפריד בין שני המגרשים. במגרש המערבי ליעוד ציבורי ומגרש המזרחי כשצ"פ

עו"ד עמינדב בלוזר: ההתנגדות עוסקת בתחנת הדלוק של פז, התוכנית עושה בנספח הבינוי הורסת את התחנה כי היא בנויה על כניסה מרח' אליפלט ויציאה לרח' אילת, אין אפשרות שהיא תתפקד רק מכניסה מרח' אילת וודאי שאי אפשר לעשות עם מכלית. יש כמה אפשרויות לפתור את הבעיה, אם יש צורך תכנוני ג אפשר להכניס אותו לאו"ח כי אם צריך להרחיב את הרח' אליפלט ל-4 נתיבים אז תישאו בתוצאות של זה. אפשרות שניה, לסדר את הסדרי התנועה בצורה שהתחנה כן תתפקד. הסדרי התנועה הנוכחיים לא מאפשרים לתחנה לתפקד. יש כאן 5 נתיבים, 2 נתיבים צפונית, 3 דרומה, אחד נתיב, רצועת עצים ומדרכה. מהבדיקה שלנו יש אפשרות לעשות את זה בהיפוך של התחנה, כלומר להיכנס לתחנה מרח' אילת ולצאת לאליפלט, אי אפשר לעשות זאת במסמכי התוכנית בתיאום עיתידי צריך לקבוע זאת עכשיו. את תיאום צריך לעשות לפני שמאשרים את התוכנית, היינו כבר בערר בתוכנית מקבילה אליפלט וצריך לתאם אנחנו נמצאים כאן היום, מתי יבחן התכנון התנועתי? צריך לעשות מדידת רדיוסים בצורה מפורטת,

צריך לעשות את התכנון בשילוב אתנו ולקבל את ההערות, התכנון התנועתי חייב להיות מחייב, אם לא התחנה תיסגר. אם הולכים לפי המלצת הצוות צריך לעשות תיאום של התכנון התנועתי ושיהיה מחייב.

עמי אלמוג מטעם רמ"י: עיריית ת"א מקבלת מגרשים 203 ו-204 וחלק מהשטחים הללו באו כתוצאה מהפקעה לצרכי ציבור מהמדינה ולכן ע"פ 195 ו-196 השטחים צריכים לחזור למדינה ודרשנו שתירשם הערה מתחם לטבלה בנושא הזה, נכסים מתנגדים להערה הזו אנחנו כן חושבים שצריך. במגרש 207 לא הביאו בחשבון את הצירוף של המדינה עם גורם לא מוסדר, העיריה הציעה שהנושא ייפתר באמצעות האפוטרופוס הכללי והוא לא יכול להיות הפתרון לנושא הזה וגם אם כן, זה מצריך חשיבה כמקדם למושע וצריך לסדר זאת בטבלה. בטבלת האיזון כל שטחי הציבור העירייה מבקשת שיירשמו על שמה אנחנו מבקשים להוסיף את המילה על פי דין, יש אופציה אחרת שאנו מציעים או שינוי ייעוד השטח למגרש מיוחד שלא ניתן להפקעה ומגרשים אלו יירשמו על שם המדינה ויוחכרו לעירייה, אופציה אחרת אם משאירים את הייעוד כמבני ציבור יישארו מתחת לקו וברישום בעלות מדינת ישראל מכאן יש צורך בשימוש סעיף הפקעה. שמאי התכנית הניח בעקרונות שעלויות לשימור, הטבלה צריכה לקחת את המבנים הללו בחשבון ולא יכול להיות שיגידו שהמבנים אינם זכאים לקבל בגינם תרומת מחוברים היות ואין להם זכויות ב2007. תוכנית תל אביב A חלה באזור הזה, כאזור מסחרי אז שיתכבד השמאי ויבדוק מחדש. התכנית מבקשת להקצות את שטחי מוזיאון זה"ל ומתחם התחנה כשטחי ציבור לעיריית ת"א הנושא הזה לא נסגר עם המנהל צריך לסגור אותו סופית ואיך יעשה. החלטות מועצת מקרקעי ישראל מדברות על 20% כשטחי מסחר והעירייה מבקשת לאחד את שטחי המסחר במס' מבנים מצומצם כחלק מאותם 20 אחוז, יש הסכמה עקרונית אבל את הנושא הזה צריך לסגור. עניין שלבי הביצוע סעיף 7.1 לא ברור מדוע היתרי הבניה בייעוד מגורים ותיירות צריכים להיות תלויים במגרש 930? המגרש הזה לא צריך להיות תלוי בהקמת בבית בית ספר. מגרשים גובלים ברח' קויפמן שסומנו כשצ"פים ההצעה שלנו היא שיסומנו כשצ"פים, אפשר למצוא פתרון לרישום. סעיף הרישום של שטחי ציבור לא נכון שכתוב שתואם אתנו לנו יש את הסעיף הגנרי שלנו ולא לסעיף שנמצא בתקנון.

עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן: גוש 7041 חלקות 35,36 נמצאים בכניסה למתחם, סבורים שיש להוציא אותנו מהתוכנית, יש קושי משפטי, התוכנית מפקיעה לטובת הדרך ובטבלת איזון וחלוקה אנו מקבלים זכויות בתוכנית אליפלט. אנו מבקשים להוציא אותנו מהתכנית הזו בייעוד דרך. תוכנית אליפלט מקודמת ועברה את אישור הועדה אין סיבה להשאיר אותנו בתוכנית. אפשרות נוספת לקבוע הערה שהמקרקעין יופקעו רק כאשר בעלי הזכויות יקבלו את זכויותיהם בתוכנית אליפלט כשתאושר. אי הגיון שהמקרקעין שמניבים ללקוחות שלנו, יופקעו בתכנית אחת והם לא מקבלים את התמורה שלהם, יש לקשור בין שתי התוכניות או להוציא אותנו מהתוכנית הזו

מיטל להבי: החלקה שלך נמצאת בשתי תוכניות:

עו"ד יעקב כהן ועו"ד אורלי וידן: נכון יש חפיפה, אנחנו לא צריכים להיות בתכנית הזו בכלל.

שושי שרביט שמאית: נכנסנו בתכנית הזו כדרך, אין דרך תכנונית להתחשב בשחזור זכויות אם היית מייצגת באליפלט דיירים אחרים, היית אומרת ולמה שתכניסו לי תכנית דרך ואני אצטרך לתת לה זכויות? וכאשר תאשר את תכנית אליפלט המחוברים לא יהיו. הצורך התכנוני כאן מתייטר ואפשר להוציא את השטח מהתכנית. אין דרך משפטית לחייב בתוכנית עתידית לתת פיצוי עבור משהו שכבר הופקע.

עו"ד אמיר ברגר מייצג יזמים צביקה גור: ההתנגדות שלנו היא טכנית, יש חפיפה היוצרת בעיה במרתף החניה, לא ניתן יהיה לבצע משואה, ראיתי שיש המלצה חיובית ולכן לא אאריך.

חגית בבלי עו"ד: חוזרים על כל הטענות בהתנגדות. התנגדויות קודמות התייחסו לכך שאין סקר העצים או יותר נכון שסקר העצים איננו מתאר נכון את המצב. התוספת של הגדלת התכנית ל-60 אחוזים מקצינה את הדברים, התיאור של המגרש שהוא מגרש עם שטחים פתוחים ומבני ציבור לא נכון ומשקף את מצב הדברים, המגרש של בית המגן גובל בשטח שמצפון ואם לא תישמר שם החורשה הפגיעה במגרש של בית המגן תהיה מאוד משמעותית.

אדיר אלום: ביצענו סקר עצים, אין למצוא כזו חורשה בתל אביב, אנו מאוד רוצים לשמור עליה. יש לא מעט עצים בערכיות גבוהה, בינונית, יש מס' עצים גדול בשטח כל כך קטן אנו יכולים להסיק שגם סך של הפרטים הספציפיים יש ערכיות הרבה יותר גבוהה.

אסף מלמן ש. אדריכלים: למרות שנאמר שהתוכנית ממשיכה את דרכי הגישה, יש צירים שמקבילים לצירים הקיימים אבל הם נסגרים בגדר של התחנה. מבני חינוך גם מגודר, זיקת הנאה לכיוון הים, לדעתנו בעייתית. יש שטח פתוח שצריך לשמור עליו ולחשוב האם המיקום הנכון לבית ספר הוא בציר בר 6 נתיבים או למקם אותו בעומק, לגבות את הפעילות של המתחם התחנה שאנו יודעים שהיא בעייתית כיום.

עו"ד מרדכי גזנסקי: החלקה שלנו היא חלקה 29 בגוש 7041, סומנו להריסה ולהפקעה לטובת דרך. לא נכללנו באיחוד וחלוקה, ביקשנו באותו זמן, תכנית אליפלט לא היתה בהכנה, בינתיים חלה התפתחות תכנית אליפלט אושרה אנו שם בערר. אנו מבקשים להוציא אותנו מהתכנית, או לחילופין להתנות את ההפקעה כך שנקבל את הזכויות שלנו באליפלט וכך יבוא פתרון לחלקה שלנו.

התנגדות 11 רועי חיים אפרת לא נמצא

בן עוזר: חלקה 20, ברח' ברנט אין מצב שתעבור אפילו מכונית קטנה, משני הצדדים יש בניינים לשימור.

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - 0011-24

אי אפשר לקחת 90 מעלות, תצטרכו להרוס חלק מהבית
עו"ד ענת בירן: מייצגת את הבעלים של חלקה 29, שמרלינג 1. ההתנגדות היא בעיקר לגבי תא שטח 301 שהופך להיות חלק מתא שטח 930. ההתנגדות מבחינה משפטית ותכנונית. מדובר בתא שטח שאמור לשרת את תושבי שכ' נווה צדק, היו הרבה דיונים, מבחינת התכנון 30 אחוז תכנית, הרבה צמחיה גובה נמוך, כל התכנון פה נעשה ביתר רגישות גם מבחינת בינוי, שטחים פתוחים, הצמחיה והצרכים של נווה צדק. כעת מבקשים שהתא שטח הזה יצטרף לתא שטח 930 לתכנית מנשיה, בשנת 2008 הציגו ואמרו שיש צורך בשטח הזה לטובת צרכי ציבור. על פי תוכנית 5000 אמורים להגיש לגבי תכנית נפרדת, כל הערבוב של שטח מנווה צדק למנשיה זה לא מתאים כלל. גם הוועדה המחוזית אמרה שיש לתקן את התוכנית, להגדיל את שטח התכנית שתאושר ב-930 ל-60 אחוז. כעת מציעים 60 אחוז תכנית, זה יותר שטח למבני ציבור ופחות לשטח פתוח. איך יכול להיות שמ-11 דונם מבקשים לאפשר תכנית של 6 דונם תכנית? זה הרבה יותר ממה שהייתם מקבלים אילו היה לכם שטח ציבורי חום של 6 דונם ובו הייתם נותנים 60 אחוז תכנית. הבעיה הגדולה של הלקוח שלנו זה מה שהוא יקבל מול העיניים, הוא בחר את המקום בנווה צדק, המגרש מולו אמור להישאר פתוח ונמוך יחסית יש להוציא את 301 מהתכנית ולייצר מגרש חום. כל התיקונים שעושים, כולל זה שלא נעשה סקר עצים והגדלה של 60 אחוז תכנית, מחייבים 106ב', נרצה להגיש התנגדות מסודרת, זה חורג מהוראות התוכנית המופקדת. מבקשים לא לאשר את התוכנית כפי שהופקדה ואם רוצים לתקן אותה באופן שבו אתם מציעים אזו אננו דורשים שיהיה הליך לפי 106ב'.
עו"ד אריאל שיין: חב' עטיפ' יש לה זכויות בשתי חלקות בתא שטח 2794. ההערה בתב"ע שאומרת שהתוכנית הזו לא תכלול בטבלאות היא שגויה, טבלאות איחוד וחלוקה זה כלי לתכנן לקדם מתחמי תכנון גדולים. אי אפשר לתפוס טרמפ על התוכנית האלה, מצד שני, אם יש קשר תכנוני אסור שאתה לא תהיה בתוך הטבלאות. בתוכנית אליפלט הוגשו הרבה ערערים, אנו מבקשים להיכנס לטבלאות התוכנית הזו, אנו לא מעוניינים להיכנס לאליפלט, אנו עומדים בתנאי הפסיקה. אנו גם חושבים שמתחם אליפלט צריך לשאת על גבו את הפיצוי ולא בעלי הזכויות במנשיה, הם שנהנים מהחלקה הזו. יש חלקות שזהות לחלקות שלנו והן כן נכנסות לטבלאות. האירוע הדרמטי ושינוי הייעוד הוא בתכנית הזו, ההיגיון אומר שהתוכנית שנהנית הם תדאג לבעלי הזכויות, אנו חוששים מתכנית אליפלט, אנו מעדיפים את תוכנית מנשיה היות ויש בה פחות בעלים, כך שיש יותר אימון בין הצדדים, בפרט שאנו נטע זר בתוכנית אליפלט. יש לנו חשש אם תכנית מנשיה תאושר ותכנית אליפלט עדיין על הנייר כך שלמתנגדים לא יהיה כלום ביד.

חן אריאלי: התנגדות 11 אבקש להקריא.
עו"ד גדנסקי: התנגדות 10 ו-11 את שניהם אני מייצג והטענות זהות
מיטל להבי: כביש שלבים הוא במחלוקת רצינית בתכנית המתאר. האמירה הייתה שהכביש הזה הוא דרך עירונית, מהסוג שלא עושים בימינו, יצמצמו את החתך שלו השתדלנו לעשות זאת עד מקטע פלורנטין, בפלורנטין הוא מצטמצם קצת, נלחמנו על כל מעבר חציה. בשביל להוסיף מעבר חציה זה לנהל קרב, אנשים לא מבינים מה זה דורש. מה שאנו מכניסים לנווה צדק, סותר את כל תפיסות העולם שלנו של צמצום המופע של רכב בתוך המרחב העירוני, סותר את החלטות תוכנית המתאר. זו אוטוסטרדה לאוטובוסים רבי קיבולת, אני חושבת שצריך לתת תשובות ברורות לגבי הנתבים שהוספתם והרוחב שלהם לא עומד בסיכום שהיה במתאר בשלבים. חייבים לעמוד במה שהוחלט בתוכנית המתאר לגבי הדרך הזו, שלא תהיה דרך אלא רחוב. תעשו בדיקת לצורך מעבר רכב לכיוון אחד. כביש שלבים נעשו עליו כמה וכמה מחקרים באוניברסיטאות בעקבות הדיונים, כדאי לעמוד אחרי מה שאמרנו שנעשה.
רבקה פרחי: מציגה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
 מרבית ההתנגדויות חוזרות על עצמן בעיקר בתא שטח 930, נושא המשך רח' שלבים, כל מה שקשור לכביש הכניסה למתחם מנשיה זו הקבוצה השלישית של ההתנגדויות והתנגדות פז ורמ"י.
 מגרש 930 תכנית המתאר קבעה שהתוכנית הזו צריכה לתת מענה לפחות 6 דונם עבור מגרש ציבורי. התוכנית הזו עושה בדיקת את הדבר הזה, מצרפת 6.5 דונם בערך למגרש קיים של 4.5 כך שמתקבל מגרש מיטבי שיענה לצרכים לתושבי נווה צדק שמבקשים שנים רבות.
 בכדי לתת ביה"ס עשינו בדיקת ייתכנות עם אגף מבני ציבור, בבדיקה ניתן להכניס ביה"ס יסודי של 42 כיתות אם +6 חינוך מיוחד הכולל קאנטרי ובריכת שחיה.

חיים גורן: אפשר לראות זאת עם שמירת העצים?
אודי כרמלי: אנו עוסקים בתב"ע חובתנו לבדוק שאנו יכולים ליישם זאת, יש מס' דרכים לייצר זאת, אנו לא עוסקים בזאת כרגע. אנו יוצרים מגרש גדול, נדיב, רחב כמעט חסר תקדים בגודלו בעיר, זה לא תכנון מוצע, אין שום התחייבות לתכנון הזה, רק צריך לוודא שאנו יכולים לבצע.
רבקה פרחי: המתנגדים צודקים לגבי נספח העצים, נספח העצים שלנו לקה בחסר, ערכנו נספח עצים מעודכן. נספח העצים הזה עבר לבחינה מחודשת של פקידת היערות, רק אז נעשתה בדיקת ייתכנות לביה"ס של 42 כיתות אם.

חיים גורן: אפשר לראות את תשריט עצים?
רבקה פרחי: בחלק התחתון ניתן לראות את סקר העצים המעודכן שאושר על ידי פקידת היערות, ישבנו על כל עץ. בסופו של דבר זה מגרש שגם צריך לבנות עליו.
אודי כרמלי: שלא יהיו ספקות ואשליות גם כשיש נספח מאושר על ידי פקידת היערות, כשיש תכנית בניה יכול להיות שהיו עצים שיהיו לכריתה חלקם להעתקה, הוועדה הוכיחה את עצמה במס' רב של תוכניות

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - '24-0011

של מלחמה על כל עץ, הסקר עשה תמונת מצב, לא מסומן כאן שום דבר לא לכריתה ולא להעתקה, הוא מלווה תב"ע.

חיים גורן: זה נותן לנו הבנה של מה יכולות של הבניה באזור הזה
אודי כרמלי: נכון. תנו קרדיט לאנשי המקצוע אם נעשתה בדיקת ייתכנות זה מתוך הנחה שאנו רוצים לשמרו לקיים כמה שיותר צמחיה. אנו לא מייצרים כאן תוכנית שמראה מה יקרה אלא מגרש ומה נתוניו נכון להיום.

מלי פולישוק: זה המגרש שעליו מיועד לביה"ס?

אודי כרמלי: המגרש שמיועד לביה"ס זה 11.5 דונם, יכול להיות שעיריית ת"א תחליט עליו משהו אחר, זה מגרש ציבורי והעירייה תחליט מה הצורך הציבורי.

רבקה פרחי: בעקבות ההערה של הוועדה המחוזית הוגדלה תכנית הבניה במגרש 930 ל-60 אחוז על מנת לאפשר ניצול טוב יותר של המגרש. זה לא שינוי משמעותי שמצריך 106 ב'. התוכנית שהגיעה להפקדה כבר כללה את המגרש הזה. נכון שבשלבם הראשונים הוא לא היה שם. בדיון להפקדה זה כבר היה ובטח במסמכים להפקדה. המגרש הזה 3501 שצרוף לקו הכחול היה בדיון להפקדה ובהפקדה עצמה.

מצדה דורוי: כשהתייחסת להערות הוועדה המחוזית, אין אמירה על 60 אחוז או 50 אחוז יש אמירה על גודל המגרש של 6 דונם

רבקה פרחי: התכנית הזאת מוסיפה מגרש של 6.5 דונם

מצדה דורוי: אבל אין מגרש שיועדו ציבורי בלבד, הוא משולב?

רבקה פרחי: הוא משולב כדי שיוכל להצטרף למגרש אחר בתוכנית 3501, ונוכל לעשות שימוש מיטבי יותר רצינו מגרש גדול יותר מ-6 דונם

אודי כרמלי: כדי לשמור על העצים

מיטל להבי: כמה שטח מוסיפה התוכנית הזו על תכנית 3501?

רבקה פרחי: במגרש 930 יש 6.5 דונם, בתכנית 3501 יש 4.5 דונם סך הכל 11 דונם. צריך לזכור שהתוכנית הזו מוסיפה עוד מגרשים חומים, מעבר למה שנמצא במרחב התחנה.

אודי כרמלי: 84 אחוז משטחי התוכנית הם שטחים ציבוריים נטו. אנו יוצרים מרחב חסר תקדים גם בתל אביב וגם במקומות אחרים בארץ

מלי פולישוק: זה קורה בגלל ששטח בבעלות עירונית?

רבקה פרחי: השטח בבעלות רמ"י ובהסכמתם, לטובת רמ"י צריך לומר. מדובר בבניה מאוד נמוכה של עד 7.5 קומות, בניה מרקמית נמוכה מאוד. המגרשים הפרטיים שסמוכים ל-930, המגרש הפרטי שסמוך לרח' ברנט ושביזי ביקש שנקבע ממולו שצ"פ כל אחד מנסה ורוצה שהשצ"פ יהיה רחוק ממנו, לגבי המגרש הזה, תכנית צ' מאפשרת 0 אבל קבענו קו בניין 5 על מנת להתרחק ככל הניתן מהמגרשים הפרטיים

הסמוכים. בנספח הבינוי משאירים שטח פתוח בפינה של רח' שבזי ברנט, ככל שיהיה שם ביה"ס בשטח הזה ניעד אותו לשטחים הפתוחים של ביה"ס וזאת בהתאם לבקשת תושבי השכונה להשאיר להם מגרשי ספורט, זה גם עוזר למתנגד ברח' שבזי פינת ברנט. לגבי הכניסה לחניה במגרש 930 מכיוון שאנו לא יודעים מה יהיה שימוש המגרש, נוריד מנספח את התנועה את תקן החניה היות ואנו לא יודעים מה יהיה השימוש, התקן ייקבע על פי השימוש, נתקן את נספח התנועה כך שהכניסה תיקבע במסגרת תוכנית העיצוב. בכל מקרה לא תהיה כניסה משבזי ולא מרח' קויפמן, תהיה כניסה מרח' ברנט או המרד

מיטל להבי: למה לא קויפמן? זה רח' סואן עם חניונים ציבוריים, מרב רצון לעשות חזיתות מסחריות ורחובות יפים, בסוף הפתרון הוא בעורף, זה לא חכמה להפוך את הרחובות הקטנים לסואנים

רבקה פרחי: מדובר על תקני חניה שהם יחסית נמוכים, תקן החניה ירד מנספח התנועה

מיטל להבי: מה רוחב הרחוב?

אירית לב הר גבאי: תקן החניה שמופיע בנספח התנועה הוא 1 ל-100, זה 400 מקומות חניה, זה לא תקן שתואם מבני ציבור, זה נכון שזה מטעה ולכן נוריד זה מהנספח.

מיטל להבי: מה רוחב רחוב ברנט?

אירית לב הר גבאי: 14 מטר

רבקה פרחי: לגבי רח' שלבים, אנו שומרים על הרוחב של רח' שלבים, שני נתיבים, הרוחב שלו נע בין 8 ל-12 מטר. הוא מעין רח' מתפתל בצד אחד יש בו חומה, המהווה את הגבול שלו, אי אפשר להתייחס אליו כאוטוסטרדה. מטרת התוכנית לייצר המשכיות של רחובות, אין לנו כוונה לייצר מתחם.

מדובר ברחובות צרים מאוד, שכולל מדרכות, נטיעות עצים ושבילי אופניים. אין פה אוטוסטרדה אין פה נסיעה מהירה. התושבים שהיו בשיח אתנו ביקשו שנבחן את רח' שלבים ואת הצורך שלו, עשינו בדיקה תנועתית עם משרד אליה בן שבת מצאנו צורך מאוד חשוב לשמור את כל הרחובות האלה בעיקר למעבר של תחבורה ציבורית שנצטרך אותה בהמשך רחוב שלבים. אנו לא מקבעים את זה בנספח התנועה אבל זה הצורך העיקרי.

אודי כרמלי: אנא הקשיבו מה שנאמר כאן זה נעשה תחת שיח עם התושבים עם גישה סופר לקראת התושבים והשכונה.

רבקה פרחי: לגבי המתנגדים שנמצאים בכניסה לשכונה מדרום, מכיוון רח' אילת, רוב המתנגדים מבקשים להיכנס לתוכנית איחוד וחלוקה, המענה שלנו, אתם נמצאים בתוכנית אליפלט מזרח, התוכנית הזו כבר מאושרת. יש קו כחול, הם גם כלולים בתכנית באליפלט מזרח וגם בתכנית פה, זכויות הבניה

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - '24-0011

שתקבלו ערב אישור התוכנית הזו, כלומר נכנסים בייעוד קרקע של אזור לתכנון בעתיד ולא כדרך מוצעת מה ששומר על זכויותיכם, כל ההוראות נמצאות בסעיף 6.15, אנו לא רוצים להוציא אתכם כי אם נרצה לממש את הכביש לפני אישור אליפטלט מזרח העירייה תפקיע את המגרשים האלה ותפצה את בעלי החלקות בהתאם

הראלה אברהם אוזן: תכנית אליפטלט נמצאת בוועדת ערר לפני החלטה, ייתכן שאליפטלט תאושר כך שהדיון יתייטר. אנו נבקש בהחלטה של הוועדה לתת את הגמישות לתיקון הוראות התוכנית בהתאם למצב שיהיה בפועל, אם יקרה מצב שתוכנית זו תאושר לפני אליפטלט נתקן את סעיף 6.15 לתכנית המופקדת באופן כזה שיבהיר שככל שתהיה פה הפקעה, יהיה פה רק רק 5 ו-7 והרישום של הבעלות לא יעבור על שם העירייה לפני שתכנית אליפטלט תפורסם למתן תוקף, כך שתוכלו להשקיע את עצמכם מבחינת הזכויות שלכם והמצב שלכם בתוכנית אליפטלט. כולם רוצים להיות בתוכנית אליפטלט כי שם הזכויות הרבה יותר גדולות

מיטל להבי: איך שטח יכול להיות בשתי התוכניות יש קו כחול?

הראלה אברהם אוזן: זה קורה כי זה שתי תוכניות שקודמו במקביל

אודי כרמלי: כל הזמן יש תכנון חופף לכן יש הוראות שאומרות מי גובר ומתי

רבקה פרחי: נקבל את התנגדות חב' פז בחלקה לעניין הכניסות למגרש, נתקן את נספח התנועה, נעשה זאת בתיאום אם אגף התנועה. נאפשר את תפקוד התחנה. לגבי התנגדות רמ"י יש התייחסויות ברורות

אודי כרמלי: להקריא את הוראות מנהל התכנון

מלי פולישוק: התנגדות של בן עוזר לא התייחסת

רבקה פרחי: מה שהוא אמר לא נכתב בהתנגדות בכל אופן, הוא נמצא מעבר לחומה לא נוגעים לו במגרש. הם מחוץ לקו הכחול לא תהיה הפקעה. מקריאה את הערות המחוז.

מצדה דרורי: ההערות נתנו בינואר 2022 מאז השתנו התקנות, ניתן להגיש בלי הפרדה

רבקה פרחי: אנחנו נשמח, גם אנחנו חשבנו כך

מיטל להבי: לגבי מגרש 930 בו הוגדלה התכנית, לפי צ' מאפשרת בניה בתכנית של 60 אחוז ולכן 40

אחוז פתוח עבור שב"צ, אם כך 930 הוא שב"צ הוא לא גם שב"פ

רבקה פרחי: אני אבהיר, יש שטחים פתוחים 17 דונם שב"פ ועדיין לא ספרנו את ה-40 אחוז

מיטל להבי: אבקש לראות את המצב הקיים לעומת העתיד

רבקה פרחי: במצב הקיים יש חניה

עו"ד וילצ'יק: מנשיה לפי תכנית 5000 מאוד ברור מה הגבולות שלה, התכנית אומרת שצריך לתת 6 דונם חום במנשיה, זו ההוראה.

חיים גורן: אתה מייצג את התושבים, אתה טוען שטכנית זה לא עונה, איך זה פוגע? יש מענה לצרכים

עו"ד וילצ'יק: חסר דונם, אי אפשר לבנות בגלל העצים, יש עירוב מעורב חום וירוק..

חיים גורן: אבל אומרים לך שיש שטח עם צרכי ציבור

עו"ד וילצ'יק: נכון שרשויות אוהבות שלא מגבילים אותם בשטח חום, צריך לכתוב הוראה שבשטח הזה

יהיה בית ספר. הגדלת תכנית מחייבת פרסום לפי 106ב', השטחים הם לא יעילים לשכונה, לגבי רח' שלבים כמו שלא דייקו לגבי הדונמים, חשוב שנושא התחבורה הציבורית יהיה חלק מהוראות התוכנית

משרד עו"ד הרטבי ברנשטיין: ההתנגדות שלנו נגעה לשימור החורשה, אנו מבקשים לשלב במסמכי

התוכנית באם ייבנו שטחי הציבור במגרש 930 לרכזם באזור הדרומי במגש במקום שכבר היום מבונה

ומיועד להריסה, באם יהיה צורך בבינוי באזור הצפוני, משום שיש סקר עצים חדש, לפחות להיצמד

להוראות של תכנית תפרי נווה צדק ולהוראות הבינוי לגבי האופי של הבינוי בגב אותה חורשה.

המטרה והרצון הם שיהיה שב"פ שתהיה לו משמעות ואפקטיביות.

זה לא רק לעשות ביה"ס יש לשקול לצרף את מתחם התחנה לתכנית ולעשות שם ביה"ס, זהו מתחם כושל.

פה אנו עושים ביה"ס על כביש ראשי, יגרור תאונות, צריך לתת את הדעת על הדבר הזה.

עו"ד אריאל קמנקוביץ: בתגובות נאמר שלא צפוי שינוי בתפקוד הצומת והעומס, רח' ברנט ושבי הופך

לדו סיטרי כל מי שרוצה להגיע לכיוון מערב יצטרך לעבור דרך רח' ברנט, אין דרך אחרת. זה נוגד את כל

התכנון, במקום שתורחב המשך רח' שלבים, התנועה מוסתת לברנט. רח' ברנט והמשך של שבזי צריך

להיות חד סיטרי. כל הדברים שנשארים בעתיד אין אפשרות להתנגד והם נסגרים בחדרים סגורים וכך לא

ניתנת זכות טיעון לתושבים.

רומן מושינסקי חב' פז: אנו שמחים שההתנגדות התקבלה בחלקה, חשוב להיות בקשר עם מח' התנועה.

אנו מבקשים להיות חלק מהפתרון התנועתי ושה יהיה מעוגן במסמכי התוכנית.

עמי אלמוג: בסעיף 34 התשובה לא מקובלת עלינו, לגבי סעיף 35 האפוטרופוס הכללי לא מקובל עלינו,

בסעיף 38 המבנים הנכנסים, השמאי פותר את עצמו יש תוכנית קודמת יפו A. **הראלה אברהם אוזן:** אנו

כולנו מכירים את יפו A, מדברים על אזור כשהגיעה תכנית 1200 היתה הקפאה של תכנון, לא יצאו היתרי

בניה, זה אזור שלא חלו בו התוכניות הקודמות כי חיכו לתכנון עתידי וזה התכנון העתידי.

עמי אלמוג: נאמר שלמבנים אין להם זכויות בניה במצב הקודם לתוכנית 1200, איך יכול להיות אם

המבנים קיימים?

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה	10/07/2024
דיון בהתנגדויות	14 - - 0011-24

דני ארצי: המבחנים של תקן 15 הם מבחנים לקביעת תרומת המחוברים. נבדק מבחן הכלכליות ובהן המבנים לא עמדו כיצריך לתת להם עלויות שימור עודפות, לכן לא ניתן להם תרומת מבנים **עמי אלמוג:** אז צריך לרשום זאת כפי שצריך. לגבי סעיף 39 צריך להיסגר עם אלי לוי, לגבי סקר מבנים יש סקר מבנים ואנו יכולים להעביר על מנת לעדכן את טבלה 5. העירייה אומרת שהיא יכולה לעשות משרדים בשטחים הסחירים, אנו לא מקבלים זאת המשרדים צריכים להיות לטובת תועלת ציבורית ולצרכי העירייה, זה יספק את דעתנו

עו"ד אורלי וידן: אנו מבקשים לקבל את הזכויות שלנו באליפלט. אנו מבקשים שיוציאו אותנו מהקו הכחול או שתתווסף הוראה שההפקעה תתבצע רק לאחר הזכויות בתכנית אליפלט **עו"ד מרדכי גיזנסקי:** מצטרף לדברי מתנגדת 7 או שיוציאו אותנו מהתוכנית או שייתנו במפורש את ההפקעה בכך שתאושר תכנית אליפלט ואנו בתוכה. מה יעשו בעלי הזכויות במשך כל השנים בלי נכס אם תוכנית אליפלט לא תאושר? צריך להתנות את ההפקעה כולה. לא שמענו הסבר למה אנו לא נכללנו בתכנית מנשיה, בטבלת ההקצאה של מנשיה, אנו עומדים בכל פרמטרים של הפסיקה. **מיטל להבי:** כל מי שנמצא בתוכנית מנשיה ומקבל פיצוי באליפלט נמצא בקו הכחול של אליפלט:

דני ארצי: כן בוודאי **ענת בירן:** כשנותנים 60 אחוז משטח בניה משטח, זה בעצם להפוך אותו לשב"צ. צריך להגדיר מה זה שטח ירוק ומה זה שטח חום. תא שטח 301 חייב להישאר לכל הפחות אם אותו בינוי תכסית וצפיפות, גם אם מכניסים את השטח לתוכנית תגדירו הוראות בינוי מחייבות.

אודי כרמלי: נווה צדק לא שונה משאר העיר **ענת בירן:** אתם קידמתם תוכנית של 11 דונם והציבור לא יודע היכן ייבנו הבניינים, הבינוי נשאר לשלב ההיתר, לכל הפחות תגדירו מראש איפה יהיה בינוי יותר נמוך ואיפה בינוי יותר אינטנסיבי. חשוב לשמור על אופי הסביבה. **עו"ד אריאל שי:** אנו מבקשים להישאר בתוכנית מנשיה זה נכון לנו תכנונית והגיונית.

דיון פנימי

מיטל להבי: במהלך הדיון נאמר שהיה שיתוף ציבור והקשיבו לציבור **רבקה פרחי:** מי אמר שהיה שיתוף ציבור? לפי החלטת הוועדה המצומצמת לא היה צורך בשיתוף ציבור מזכירה שמדובר בדבר שנידון ממומן, אבל הייתה פניה של עמותת התושבים והיו מספר פגישות, נעשו בדיקות תנועתיות, וענינו על כל השאלות שהם שאלו, פרוגרמת צרכי ציבור ונושא התנועה. זה היה בפורום של מנהלת האגף, לפחות נערכו 2 ישיבות שנערכו איתם, לאחר מכן העברנו להם את פרוגרמת לשטחי הציבור והעברנו את הבדיקה התנועתית למרות שלא נדרשנו על ידי הוועדה המצומצמת.

מיטל להבי: ביד אחת אנו אומרים היכן שאין וועד שכונה התושבים זה הפורמט **רבקה פרחי:** עמותת התושבים מבחינתנו ייצגו את התושבים, לא ישבנו עם עו"ד אלא עם תושבים **מלי פולישוק:** היתה גבי מעמידר שאמרה שאף אחד לא מדבר איתה, אם היה שיתוף היה לה פתח לדבר **חיים גורן:** הוחלט שלא, אז לא היה שיתוף ציבור

רבקה פרחי: בכל מקרה זו החלטה של הוועדה המצומצמת של שיתוף ציבור שלא לעשות **מיטל להבי:** על פי דוח המבקר, העניין טעון שיפור. בתקנון כתוב שהתכסית של רב המגרשים 100 אחוז, אולי איני מבינה את מה שכתוב

רבקה פרחי: איפה שיש 100 אחוז זה המרחב לשימור, מה שנקרא מוזיאון צה"ל במתחם התחנה, סימנו את הקונטור של המבנים לשימור בשביל זה רואים 100 אחוז, בשאר הדברים זה לא 100 אחוז. יש רשימה ארוכה וממוספרת של כל המבנים לשימור

מיטל להבי: לעניין נושא איחוד וחלוקה, מי הגורמים שנכסים לתוכנית ומי הגורמים שלא נכסים ונשלחים לתוכניות אחרות?

דני ארצי: כל מי שבקו הכחול מלבד אלה שלמטה באליפלט מזרח, חלקם אמרו שרוצים להיות באליפלט וחלקם במנשיה, חוץ מהם כולם נכנסים לתוכנית ופרופר המנהל ועיריית ת"א **מיטל להבי:** הטענה שנאמרה שאפשר להפקיע אותם בלי לתת להם להיות באליפלט, אם רוצים לתת להם את הזכויות שלהם במקום אחר ראוי לרשום זאת בצורה ברורה. לגבי העניין הציבורי איך הגענו למצב שבשטח ציבורי יש 20 אחוז מסחרי?

רבקה פרחי: לפי תכנית צ' זה 10 אחוז מסחרי ו-10 אחוז שטחים נלווים לשימוש הציבורי הראשי **מיטל להבי:** מי אמר שהשטחים הנלווים לציבוריים צריכים להיות מסחריים?

רבקה פרחי: זה מה שכתוב **אודי כרמלי:** ככה אנו בונים קיוסקים ובתי קפה. אלו פרויקטים עירוניים, תראי את פרויקט מגיד, עשו שם בית קפה של 20 מטר שהציל את המקום

מיטל להבי: לגבי שלבי ביצוע, אין שום התחייבות לביצוע שטחי הציבור לשלבויות של הבניה למגורים למלונאות ולמסחר, אני חושבת שצריך לשים שלבויות שתבטיח שהשטחים הציבוריים שחיכינו להם כל כך הרבה נקבל אותם לפני המלונאות והמסחר

חיים גורן: למה אנחנו צריכים לתלות **אודי כרמלי:** סטטוטורית ברור שנקבל, תכנית העיצוב כוללת את הדברים לכל מרחב

התוכן	מס' החלטה
4408/מק/תא/507-0361469 - שכונת מנשיה דיון בהתנגדויות	10/07/2024 14 - - 0011-24

רבקה פרחי: אנחנו לא רוצים לחכות לרמ"י ורמ"י לא רוצה לחכות לנו. אם נרצה לממש את מגרש 930 לפני שרמ"י יוצאת לשיווק נעשה זאת. כך גם מרחב השימור.

אודי כרמלי: מה שאתם רואים כאן זה מאורע חד פעמי בתולדות התכנון להגיע למצב שעיריית ת"א והמדינה לוקחות תא שטח כזה גדול ויוצרים בו כל כך הרבה תועלות ציבוריות זה נדיר. התכנון המקורי היה מחלף תנועתי עם מגדלי תעסוקה, להגיע להישג האדיר הזה שיש פאזזה עירונית אל הים, ויש להגיד מילה טובה לרמ"י שהלכו יחד עם העירייה ומכירים בחשיבות של מוזיאון צה"ל, מוזיאון התחנה, ציר המסילה, זו תוכנית מדהימה גם בהיבט הפיתוח האורבני עד למצב שגם בחלוקת הזכויות נעשה במידה, זה שטח שבסך הכל ייבנו בו 640 יחידות, נעשתה בחירה אידיאולוגית וערכית, יש הרבה ערכים שנלווים ונעשה בו איזון מרשים.

מיטל להבי: בתקנון כתוב שניתן להמיר את המלונאות במגורים, הערה מס' 7 **מלי פולישוק:** אפשר להוסיף שייזכרו שזה בדרום והנה הדרום מקבל פרויקט מדהים **רבקה פרחי:** סך הכל 30 אחוז מהשטחים הסחירים הם למלונאות. יש מקומות שריכזנו את המלונאות בתאי שטח ספיציפיים. אלו מגרשים שיושבים על רח' קויפמן בחלק המערבי, חשבנו שמלונאות צריכים לפנות לים

מיטל להבי: סך כל הממוצע המלונאות זה 30 אחוז מהשטח השכיר? **רבקה פרחי:** נכון מהמגורים

מיטל להבי: מה שמטריד זה עניין הדרכים. תפיסת העולם של שלבים היא כבר לא תפיסת עולם שתואמת את המהפך בדרך. כשיש חתך דרך לנו כחברי מועצה ולי כמחזיקת תיק התחבורה, אין סמכות לקבוע את חתך הדרך, מי שקבוע את חתך הדרך זה אנשי המקצוע על פי שיקולים מקצועיים. ההחלטה על ניהול תנועה, זה החלטות שנלקחות על ידי מהנדסי תנועה, לכן מאוד חשוב להגדיר את רוחב כביש שלבים באופן שלא יאפשר יותר מנתיב אחד של רכב כמו שנאמר בתוכנית 5000, 14 מטר זה לא נתיב אחד.

חיים גורן: יש פה תוכנית מאוד יפה ומבורכת, חשוב שגם יהיה חניון תת קרקעי. **רבקה פרחי:** התכנית מאפשרת, בכל מגרש פרטי יהיו הקצאות לחניות ציבוריות שלא מוצמדות **חיים גורן:** בסוף שהופכים זאת לאזור חי, צריך לאפשר פתרונות חניה. מה שמטריד זה נושא התנועה, לא מובן איך זה הולך לעבוד, הזרימה של התנועה? היתה בקשה מעמותת תושבים להגדיר שיהיה שם ביה"ס, לדעתי אסור להגדיר זאת, כיום נבנה שם ביה"ס חדש וגדול, ברב השכונות אין יותר מבית ספר אחד, מה מאפשר לנו החספוס של צביעה חום ירוק במפה? מה זה נותן לנו?

אודי כרמלי: במוזיאון צה"ל יש גם חינוך. החזון לגבי מוזיאון צה"ל שונה ממתחם התחנה. לגבי התנועה אנו לא באשליה שאנו שולחים את כל הרכבים לשכונה, זה לא יקרה. יהיה פיצול גם בקיבוץ גלויות, דרך שלמה ואילת יהיו פיצולים.

מיטל להבי: אמרתם שהיתה התייעצות עם התושבים? **אודי כרמלי:** התושבים הציגו חלופה, דנו בה בנפש חפצה

הראלה אברהם אוזן: חוות הדעת הצוות מונחת בפניכם, אבקש לעדכן בהחלטה התיקון של התכנית אינו מצריך 106ב' הוראות התוכנית יתוקנו לסוגיית ההפקעה באופן שישתקף שככל שתוכנית מנשיה תאושר לפני כן, מבחינת הרישום הם יישארו רשומים עד שאלילפלט תאושר, נתקן זאת בהוראות התוכנית

רבקה פרחי: בסעיף 2 סטייה ניכרת להוריד את המילה עיקריים

חן אריאלי: הצבעה -

בעד: חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון

נגד: מיטל להבי

בישיבתה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחוות דעת הצוות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לשנות את תכנית הבינוי ל-60% תכנית מרבית בהתאם למפורט בתכנית צ' למגרש ביעוד שטחים פתוחים ושטחים ציבוריים בנויים. יצוין שהתיקון לא משמעותי ואינו מצריך פרסום לפי סעיף 106ב לחוק.
2. לבטל את זיקת הנאה בהמשך לרחוב המרד, בתחום תא שטח 930 (מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) על מנת לאפשר ניצול מיטבי של המגרש לטובת שימוש ציבורי בנוי תוך שמירה על עצים בוגרים.
3. להוסיף את תכנית תא/3501 לסעיף 1.6 בהוראות התכנית (יחס בין תכניות) ולקבוע יחס של שינוי לתכנית.
4. לתקן את סעיף 4.2.2 (4) בהוראות התכנית, בהתאמה לטבלה 5 ולנספח הבינוי לגבי מספר הקומות. לקבוע בינוי של עד 7 קומות (כולל קומת גג) בהתאם לטבלה 5 הגוברת על כל מסמכי התכנית (בהתאם להוראות תכנית צ' - כך שהבינוי יוגבל לעד 2 קומות מהסביבה הקרובה).

מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	507-0361469 תא/מק/4408 - שכונת מנשיה
14 - - '24-0011	דיון בהתנגדויות

5. לעדכן את מסמכי התכנית על פי המדידה מחודשת לעצים בתחום התכנית ועדכון נספח העצים בהתאמה.
6. לתקן את הוראות התכנית בסעיף הנחיות מיוחדות (סעיף 6.15) שכלל שתכנית אליפלט מזרח תא/4599 תאושר לפני פרסום תכנית זו הסעיף ישקף את התכנית המאושרת ויסייג את סעיף 6.13 לעניין רישום ההפקעה, באופן שהעירייה לא תוכל לבצע רישום בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 19 לפני פרסום למתן תוקף של תכנית אליפלט תא/4599.
7. להוסיף חתך לרחוב ברנט בנספח התנועה.
8. לתקן את נספח התנועה באופן שיציג כניסה ויציאה לתחנת הדלק, בתיאום עם אגף התנועה
9. לתקן את סעיף 6.7.9. בהוראות התכנית כך שמיקום הכניסה לחניה בתא שטח 930 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובלבד שלא תתאפשר כניסה מרחוב שבזי.
10. לתקן את נספח התנועה ולקבוע כי תקן החניה למגרש 930 יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לשימוש שיקבע בו.
11. לתקן את נספח הבינוי (בהתאמה להוראות התכנית המופקדת) בתא שטח 930 מקו בניין 3.0 מ' לכיוון ברנט לקו בניין 5.0 מ'.
12. לתקן את סעיף 6.1 בהוראות התכנית ולהפנות/להתאים לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1.
13. להוסיף הוראה במגרשים הציבוריים בתחום מרחב השימור, המתלה את מימוש השימוש הסחיר במימוש בניה ציבורית.
14. להוסיף הערה בטבלה 5 להערה 13 כי תתאפשר בניה של מבנה אחד בתחום תאי השטח הנ"ל, נוסח ההערה יהיה כדלקמן: "מחושב עבור שני תאי השטח יחד. יתאפשר בינוי של מבנה אחד בלבד בשני התאים".
15. להסיר את הוראת שלבי הביצוע בסעיף 7.1.2.1: היתרי בניה לתאי שטח ביעוד מגורים ותיירות.
16. לתקן את ההגדרה של מסחר 1 בסעיף 1.9 בהוראות התכנית, כך שתועתק במלואה מהוראת תכנית המתאר תא/5000
17. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 לשימושים בעלי אופי ציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 1.6.
18. להוסיף להערה ח' בטבלה 5 בנוסף לשימוש מסחר, שימוש למשרדים.
19. לתקן את הקו הכחול של התכנית כך שיעקוב אחרי גבול הדרך הנדרש (תא שטח 724) ולא אחרי גבול החלקות.
20. תיקון טבלת האיזון כך שחלקה 6 תרד מתחת לקו.
21. להוסיף לסעיף 4.2.2 א' (תא שטח 930) כי בתחום קו המגרש לקו הבניין (לכיוון רחוב שבזי) תתאפשר הקמת גדרות לטובת שימושים לתפקוד המבנה הציבורי כגון מגרשי ספורט.
22. לתקן את סעיף 6.19 באופן התואם את טבלה 5, שכך שניוד כל שטח מתת הקרקע אל על הקרקע יהיה סטיה ניכרת.

תיקונים טכניים:

1. מומלץ לתקן את נספח התנועה כך שתצומצם המפרדה ברחוב קויפמן למינימום הנדרש והרחבת המדרכה בסמוך למגרש הציבורי. כמו כן מומלץ להרחיב את נספח התנועה לכיוון צפון צומת קויפמן לשם שינוי חתך הרחוב.
2. הוספת סעיפי החוק בתקנון בהתאם לטופס סמכות.
3. הסרת סימון זיקת הנאה מתא שטח 650 ביעוד שטח ציבורי פתוח.
4. תיקונים טכניים נוספים ככל שידרשו באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

תיקונים בעקבות הערות המחוז: ההערות יתוקנו בהתאם למפורט בדברט ועל המפורט להלן:

1. קביעת שטחי שירות מינימליים בטבלה 5.
2. תא שטח 930 - קביעת תכנית מרבית של 60% בשטח של 6 דונם לפחות.
3. יחס כפיפות לתמ"א 12/1
4. נספח בינוי - תיקון מחייב חלקית בתחולת התכנית סעיף 1.6 בהוראות התכנית.
5. הזנת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית. העברת נתונים כמותיים לפי המצב המאושר ללשכת התכנון.
6. ביטול הערה 7 בטבלה 5 בהוראות התכנית. תיקון הערה 6 בטבלה 5 כך: "יותר שימושי מלונאות ומסחר בלבד."

משתתפים: חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, מייטל להבי