

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 20-0004**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
28/12/2020 בשעה 16:00 במרכז עינב גן העיר.

הנושאים על סדר היום:

1. תא/מק/9133 מדיניות תכנון - מרחב כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת
2. תא/מק/4466 התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת

בכבוד רב,
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

העתיקים:	ראש העירייה
מר רון חולדאי	מנכ"ל העירייה
מנחם לייבה	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
הראלה אברהם אוזן,	סגן מהנדס העיר
עו"ד	היועץ המשפטי
אלי מוסקוביץ	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מה"ע
עוזי סלמן, עו"ד	מנהלת מח' תכנון מרכז אגף תכנון העיר
אורלי אראל	מנהלת מח' תכנון דרום אגף תכנון העיר
לריסה קופמן, אדר'	מתכנן בצוות תכנון מרכז אגף תכנון העיר
אירית סייג, אדר'	מתכננת בצוות תכנון דרום אגף תכנון העיר
אלון מטוס, אדר'	מזכירת ועדת המשנה ומליאה לתכנון ובניה
שלומיט זונינשטיין,	
אדר'	
אלה דוידוף	

11.11.2020

לכבוד

עו"ד דורון ספיר, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, יועמ"ש וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 04.11.2020

תא/מק/9133 - מדיניות תכנון - מרחב כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 0020-20 מיום 04.11.2020, דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה") בנושא שבנדון, והחליטה לאשר את מדיניות תכנון - מרחב כיכר אתרים, מרינה ת"א, בריכת גורדון - מתחם חופי 301ג (להלן: "מסמך המדיניות").

מסמך המדיניות הינו דרישה של תכנית המתאר העירונית, תא/5000, שאושרה בשנת 2016 (להלן: "תכנית המתאר"). תכנית המתאר תוקנה בתאריך 31.07.2019 במתחם תכנון 301ג (להלן: "המתחם") בהתאם להחלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית.

2. בהתאם לסעיף 18 (ז') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014) ובהתאם לסעיף 2 בתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. אבקש להדגיש, כי טרם הגיע לידיי הפרוטוקול המלא של הדיון, ונכון להיום, טרם פורסם הפרוטוקול המלא באתר האינטרנט העירוני. לפיכך, אני שומרת לעצמי את הזכות לעדכן בהמשך את בקשתי לדיון חוזר ואת הנימוקים לבקשה.

להלן צילום מסך מאתר האינטרנט העירוני שבוצע היום:

פרוטוקולים מלאים

תאריך הועדה	שם הקובץ	מספר תוכנית	שם השכונה	נוצר
21/10/2020	 פרוטוקול מאושר 20-0019 מיום 20-10-20			04/11/2020
30/09/2020	 פרוטוקול החלטות 20-0016 מיום 30-9-2020			30/09/2020



לשכת חברת המועצה שולה קשת, עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162
טלפון: 03-7244686, 03-7244615, מייל: shula_k@mail.tel-aviv.gov.il

4. להלן תמצית חלק מנימוקיי:

א. **מסמך המדיניות אינו מסמך מדיניות, אלא מסמך שנועד להכשיר את הקרקע לתכנית מפורטת:**
מסמך המדיניות מתייחס לשטח קטן מאוד (מתחם תכנון 301ג) מכלל רצועת החוף העירונית, ולמעשה לא נועד להתוות "מדיניות תכנונית", אלא נועד להכשיר את הקרקע לפרסום תכנית מפורטת, שלמיטב ידיעתי כבר מוכנה לפרסום.
ניתן לראות, כי המסמך לא נערך בהתאם להנחיות מינהל התכנון, אינו דומה למסמכי מדיניות מקובלים של מוסדות התכנון, ובכלל זה, שונה ממסמכי מדיניות אחרים של הוועדה המקומית תל אביב-יפו.
כתוצאה מכך, וכפי שאפרט בדיון החוזר, מצד אחד המסמך כולל הוראות והנחיות מדוקדקות שאמורות להיבחן בשלב התכנון המפורט, ומצד שני הוא אינו מתייחס לנושאים עקרוניים ולא מציג ראייה תכנונית רחבה.
קשה להתרשם מהתחושה, כי תחת האיצטלה של הנימוק הראוי, שיש לשפר את הנגישות להולכי הרגל לים, המסמך למעשה מכשיר בנייה בהיקפים עצומים ופוגע קשות באיכות המרחב הציבורי בכיכר, שגם כיום איכותו נתונה בספק.
כדי לא להעמיס על פנייה זו, ומכיוון שאני ממתינה לקבל את הפרוטקול המלא של הדיון, אפרט בדיון החוזר את הנושאים התכנוניים שלא קיבלו התייחסות מספקת במסמך המדיניות, ואת הנושאים שקיבלו התייחסות מודגשת ולא היו אמורים, לדעתי, להיכלל במסמך.

ב. **מסמך המדיניות אושר בניגוד להנחיות תמא/1:**
1) מסמך המדיניות נערך בניגוד להנחיות תכנית תמא/1, שאושרה בינואר 2020.
כתוצאה מכך, מסמך המדיניות אינו מכיל נושאים מהותיים הנגזרים מחוק שמירת הסביבה החופית (תשס"ד-2004) שתמא/1 מנחה כיצד יש להתייחס אליהם.
בניגוד לתשובה שקיבלתי בדיון בוועדת התכנון, הוראות המעבר בתמא/1 אינן פוטרות מהצורך להתייחס לנושאים אלו, בטח ובטח כשמסמך המדיניות נועד להכשיר את הקרקע לתכנית מפורטת עתידית.
במאמר מוסגר אציין, כי גם אם יש מי החושב/ת, כי בהיבט המשפטי, הוראות המעבר פוטרות מחובת התייחסות כזו (ואינני מקבלת פרשנות זאת כלל וכלל), הרי שהדבר מעיד על בעייתיות הראייה התכנונית של מסמך המדיניות וניסיון להיאחז בפרשנות משפטית כדי להימנע מהתמודדות עם נושאים תכנוניים מהותיים.
2) על פי הוראות תמא/1, יש לאשר את מסמך המדיניות בולחוף לאחר פרסומו לציבור, טרם התקדמות עם התכנית המפורטת למתחם חופי 301ג.
הנחייה זו אינה כלולה בהחלטת הוועדה, ואבקש לתקנה בדיון החוזר.
במאמר מוסגר אציין, כי גם אם יש מי החושב/ת, כי בהיבט המשפטי, הוראות המעבר פוטרות מחובת אישור מסמך המדיניות באופן זה (ואינני מקבלת פרשנות זאת כלל וכלל), הרי שלא ניתן להתעלם מהמצב הייחודי במתחם התכנון: כידוע לכם, תכנית המתאר תוקנה בשנת 2019, באופן חריג מאוד, כתוצאה מהליך משפטי שעסק במדיניות התכנון במתחם. מהדיונים שהתקיימו בהליך



משפטי זה עולה כי קיים צורך ברור לאשר את מסמך המדיניות בלחוף ולקיים הליך שימוע ציבורי למסמך, וכי כל החלטה אחרת לא רק שתסתור את תמא/1, אלא תהיה החלטה בלתי סבירה בעליל.

ג. מסמך המדיניות סותר את הנחיות מינהל התכנון, תכנית המתאר המחוזית ותכנית המתאר העירונית בכל הקשור לצורך לשמור על השטח הציבורי הפתוח בסביבה עירונית צפופה:

הן תכנית המתאר המחוזית (תמ"מ/5) והן תכנית המתאר העירונית קובעות כי בתכנית מפורטת, ניתן להחליף שטח פתוח אחד במישורו רק במידה והשטח החליפי הינו באיכות שוות ערך. המסמך מתעלם מהעובדה כי מדובר בשטח לתכנון בעל חשיבות לאומית, וכי הפגיעה באפשרות ובאיכות מרחב זה, אינה עניין של מה בכך.

מיותר לציין, כי כיכר עירונית הנמצאת בקו ראשון לים, כפי שקיים היום, אינה שוות ערך כלל ועיקר לשטח פרטי פתוח עם זיקת מעבר לציבור, הנמצא בין שני מגדלים סחירים. כשבוחנים כיצד אמור הציבור להגיע לאותו שטח פתוח במצב המוצע במסמך המדיניות (מנהרה תת קרקעית להולכי רגל!), מה שטחו של אותו שטח פתוח וכן הלאה וכן הלאה, רואים בבירור, כי השטח המוצע במסמך המדיניות נחות באיכותו מהמצב הקיים.

ללא ספק, החלטה זו נעשתה כדי לאפשר בעתיד להגדיל את סך השטח ביעוד קרקע סחיר בתכנית המפורטת, במטרה לאפשר אחוזי בנייה נדיבים בסמכות מקומית. אם מסמך המדיניות היה מנחה להקצות את ייעודי ושימושי הקרקע בצורה התואמת להיגיון ולהנחיות התכנוניות, הרי שהשטח הסחיר בתכנית מפורטת עתידית יהיה קטן יותר, ואחוזי הבנייה הנדיבים שמסמך המדיניות מבטיח יצטרכו להבחן בסמכות מחוזית, כיוון שהם חורגים מהר"ק המאושר בתכנית המתאר.

צד לי על המילים הקשות, אך יש להעמיד דברים על דיוקם: צמצום השטח הציבורי הפתוח במסמך המדיניות ואיפיונו כ"שפ"פ", אינו נובע מחשיבה תכנונית טהורה, ואינו מבטא מדיניות הרואה את האינטרס הציבורי הרחב. זהו מהלך שנועד לזרז ולקצר דרך בהליך התכנוני העתידי וסותר תכניות תקפות.

ברצוני להזכירכם, כי ניסיון דומה להשאיר את התכנון המפורט בסמכות מקומית נעשה במתחם זה גם בעת אישור תכנית המתאר, וסופו של ניסיון כושל זה ידוע לכולנו.

ד. מסמך המדיניות סותר את המדיניות התכנונית בכל הקשור לשימור מתחם 'העיר הלבנה':

עוד בשנת 2017 פנה ארגון אונסקו לעירייה, כיוון שלפי הכרזת העיר הלבנה, לא ניתן לבנות מגדלים חדשים ברובע 3, ומכיוון שהכיכר סומנה בהכרזה כשטח פתוח שלא ניתן לבנות בו. למרות שהובטח בעבר שבנייה בכיכר אתרים תתואם מול אונסקו, ממסמך המדיניות מתעלם מהיבט זה לחלוטין. בדיון שנערך בוועדה אף טענו חלק מחברי הוועדה כי כלל לא שמעו על בעיה זו. יש לתקן את מסמך המדיניות בהתאם לסיכומים עם ארגון אונסקו, אם יש כאלו בכלל.

ה. יש לקיים דיון נוסף בכל המדיניות העירונית בקו החוף:

לוועדת התכנון מובאים בחודשים הבאים חלקים-חלקים של מסמכי מדיניות בקו החוף העירוני, במקום להקדיש לכך יום אחד מרוכז, בו תינתן לחברות ולחברי וועדת התכנון האפשרות לבחון את הסוגיות השונות בראייה רחבה, כפי שדרשה תכנית המתאר לעשות עוד לפני 5 שנים, וכפי שתמא/1 מנחה לתכנן.



אבקש כי החלטת וועדת התכנון תעודכן, וטרם אישור המסמך בולחוי"ף, כמפורט בסעיף 4 לעיל, יתקיים דיון מתכלל בוועדת התכנון בכל המדיניות העירונית.

1. הפעלת משמעת קואליציונית פסולה:

לקראת הדיון במסמך המדיניות בכיכר אתרים הופעלו על חברות וחברי המועצה לחצים פוליטיים החורגים מגדר הרגיל והמקובל, ואף הגיעו אליי ידיעות כי לחצים אלו מופעלים תוך דריסת הצורך בעצמאות שאמורה להישמר עבור חברות וחברי מוסד תכנון. ראוי לקיים דיון נוסף, בו תבהיר היועמ"ש לחברות וחברי הוועדה המקומית את זכותם לשיקול דעת עצמאי. כמו כן ראוי שיתקיים דיון נוסף, כדי לאפשר לחברות וועדת התכנון שנעדרו מהדיון הראשון (אם בגלל לחצים אלו ואם מסיבות אחרות) ושבעבר היו מעורבות עמוקות בהליך התכנוני במתחם, להסביר את עמדתן בנושא כה חשוב במליאת הוועדה המקומית.

5. לאור כל האמור לעיל, יש חשש כי מסמך המדיניות עלול להכשיר, הלכה למעשה, סטייה מחוק החופים, חוק התכנון והבנייה, הנחיות מינהל התכנון, הוראות תכנית המתאר המחוזית והוראות תכנית המתאר העירונית. יש לתקן את המסמך ואת הליך אישורו.

האבסורד הוא, כפי שראינו בניסיון להתחמק מאישור הולחוף למתחם בשנת 2015, שאותם לחצים המובילים להליך לא תקין לא באמת ישרתו את היזמים הפרטיים בכיכר ובטח לא ישרתו את הציבור: הליך לקוי צפוי להוביל את התכנון המפורט לשנים רבות של מאבקים משפטיים, שימנעו את שיפור המצב הקיים. הניסיון לקצר דרך כעת, יוביל לסירבול ההליך התכנוני בעתיד.

6. אבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. מפאת רצוני שלא לעכב את עבודת הוועדה המקומית, הזדהיתי והכנתי פנייה זו טרם פורסם פרוטוקול הדיון. כמו כן, טרם השלמתי את ההתייעצויות עם מומחיות ומומחים בנושא. לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ואני שומרת לעצמי את הזכות להביא נימוקים נוספים ולחוסף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הוועדה המקומית אשר תדון בנושא.

בכבוד רב,

שולה קשת

חברת מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:

מר רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר הוועדה המקומית

חברות וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6967	מוסדר	חלק	1-9, 11-13	14-15
7403	מוסדר	חלק	2-4, 6-7	
6966	מוסדר	חלק	35	6,10,47,49,56

מתכנן: מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף: מח' מדידות (מידול תלת מימד), אגף התנועה, אגף הכנסות בנייה ופיתוח. ייעוץ תנועה: אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ; ייעוץ space-syntax וקישוריות: פלאנט תכנון עירוני ותחבורתי; ייעוץ כלכלי: פז כלכלה והנדסה; ייעוץ שיתוף ציבור: ענת ברקאי נבו תכנון עירוני, שיתוף ציבור וניהול פרויקטים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עירייה + פרטיים

א. תיאור המצב קיים:

עיקר השטחים בתחום המדיניות תוכננו כמכלול שבמרכזו שיקוע אליעזר פרי, כיכר אתרים ושטחי הבנייה שמעליה ותחתיה, בכלל זה שטחי מסחר, מלונאות וחניון. המלונות שדרומית וצפונית לכיכר תוכננו כהמשך לפרויקט השיקוע והכיכר, ומערבית לה פרוס שטח בריכת גורדון ומרינה ת"א.

לאורך השנים תפקודו של המרחב התדרדר, בפרט שטחי כיכר אתרים הבנויים והפתוחים, מעל ומתחת לקרקע. השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, השטח הפתוח לא מנוצל, המעברים הציבוריים ברובם לא בשימוש, והמצב התחזוקתי ירוד. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו.

הכיכר מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל, אך המבנה גם מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל בתחום המדיניות, לאורך הרחוב ובחצייתו.

המלונות שמדרום ומצפון לכיכר אתרים ותיקים אך מתפקדים, לאורך השנים שופצו, והם מטופלים גם כיום. השטח שסביבם מנוצל בעיקר לצרכי מעברי רכב וחניות, ואינו מותאם למעבר או שהייה של הולכי רגל.

מרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א כולל שני מבנים מרכזיים ומספר מבנים ארעיים, בהם פועלים שימושים עירוניים לספורט ימי וחניון ימי. המרחב שופץ לפני כעשור, אך המבנים והשטחים הקיימים לא נותנים מענה מספק לשימושים. המרחב הציבורי פעיל אך השימוש בו לא מממש את הפוטנציאל שבו.

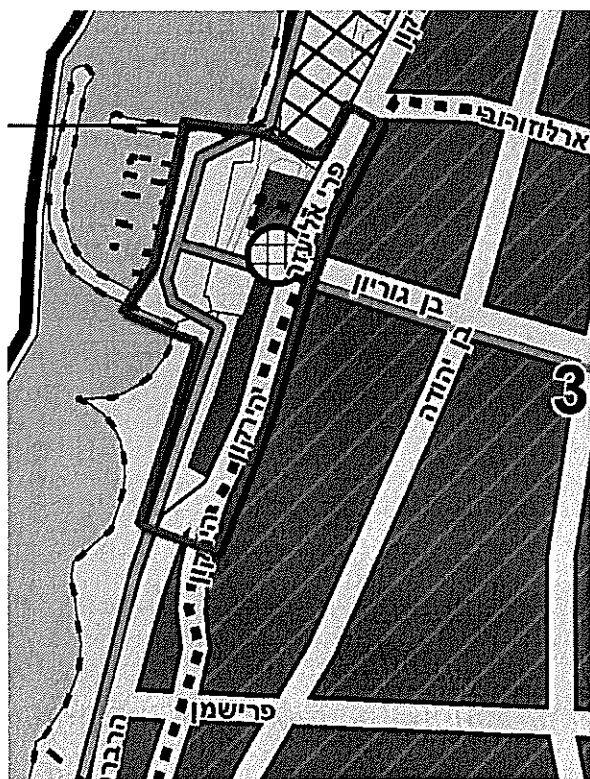
ב. מדיניות קיימת:**1. תכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו (עדכון 2017)**

התכנית האסטרטגית מנחה את מדיניות התכנון:

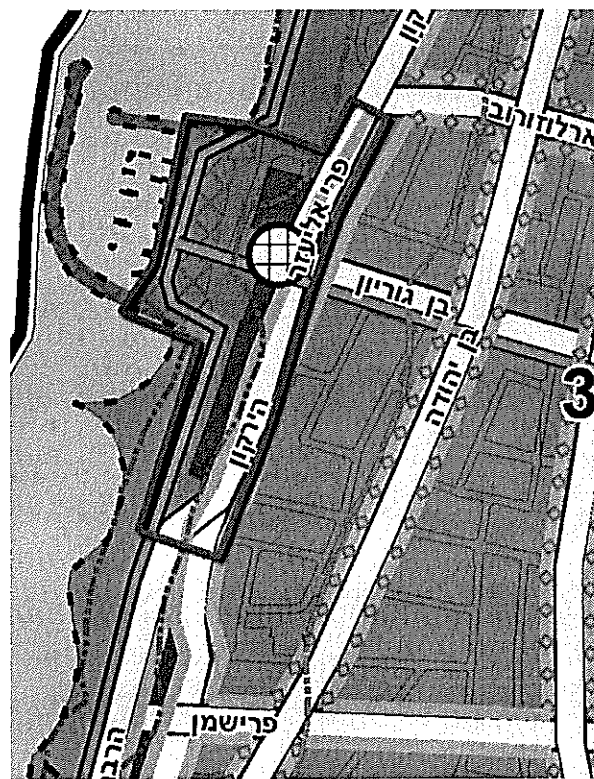
- רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני, עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי. רצועת החוף תמצב את ת"א-יפו כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית.
- התכנית האסטרטגית מגדירה את קווי המדיניות לתכנון בחוף - יש לחזק את הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, לשפר את איכות חזית הבינוי העירוני לאורך החוף, ולהרחיב את מגוון הפעילויות לאורכו.

2. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016) (ראו מפות 2-5)

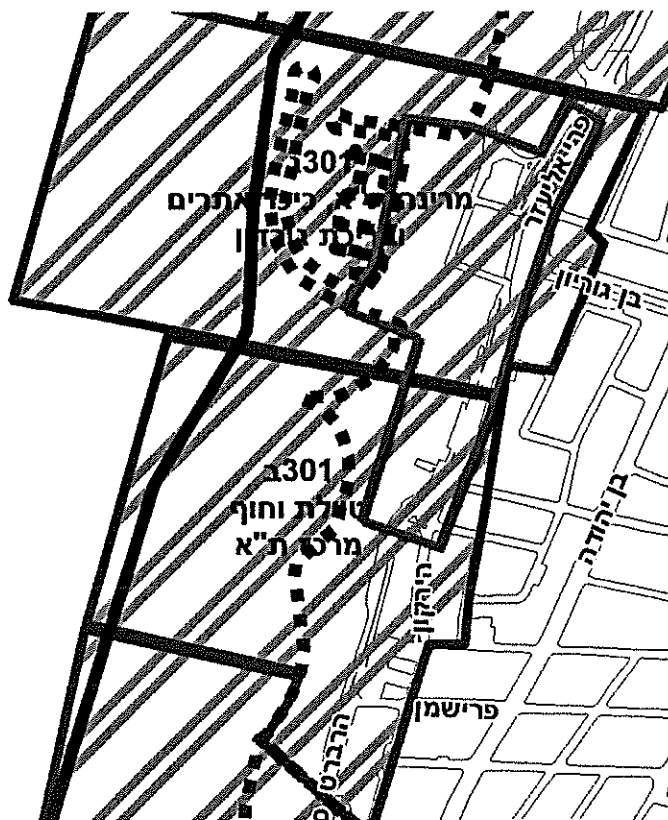
התכנית מגדירה את מסגרת התכנון שבתחום המדיניות - בחוף הים, בטיילת, ברחובות וברצועת הבינוי שבין הירקון והרברט סמואל.



מפה 3: תא/5000 נספח אזורי תכנון



מפה 2: תא/5000 תשריט אזורי ייעוד



מפה 5: תא/5000 נספח אזורי תכנון



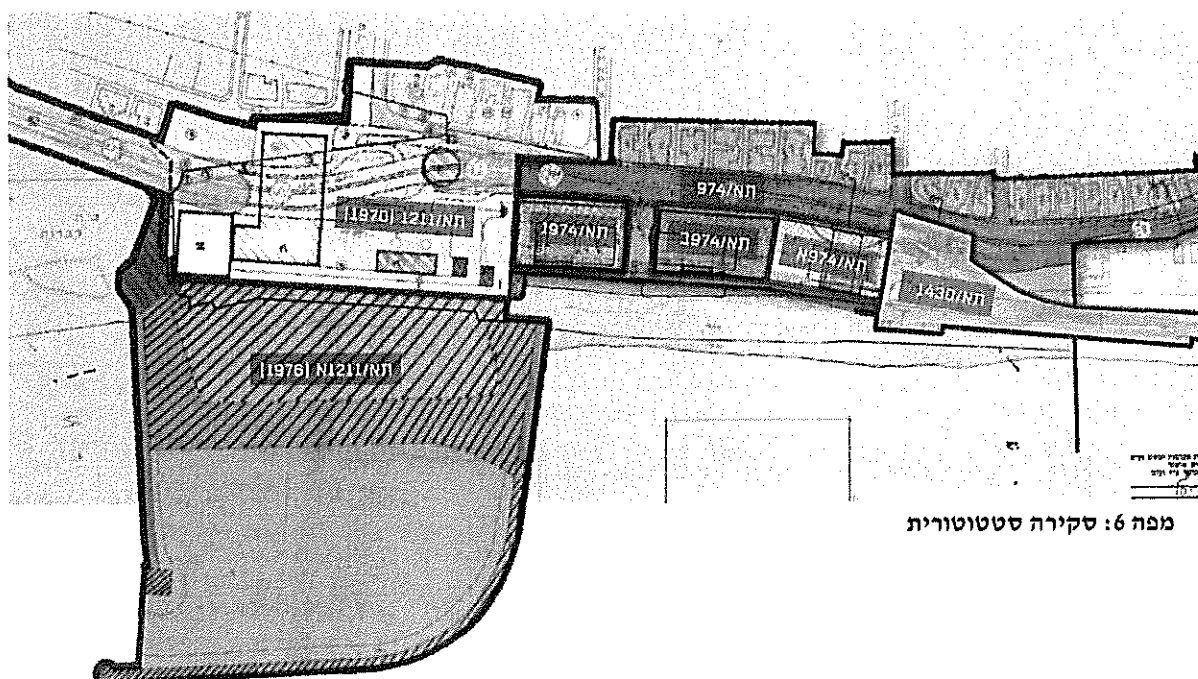
מפה 4: תא/5000 נספח תנועה

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים, זכויות הבניה המקסימליות כמפורט:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטה למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות הבאות ניתן להגיע לרח"ק 6: לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
 - חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש.
 - גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
 - נספח אזורי תכנון – טיילת וחוף מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 301ב', 501ב', 502ב'. לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.
- מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.**

המצב הקיים היום הוא תוצר של רצף תכניות, רובן משנות 70, להלו העיקריות שבהן:



1. תא/1211 (מתן תוקף 1970) – התכנית קבעה את העברת הכביש בתת הקרקע, הקמת מדרכה/כיכר/טיילת במיקומה של כיכר אתרים, הקמת שטחי הבנייה שמעל ומתחת לכיכר, כולל שטחי מלון 'מרינה' (לשעבר, היום ליאונרדו-ארט) שצפונית לכיכר ומלון 'קרלטון' שצפונית לו.

2. תא/1211א (מתן תוקף 1976) – התכנית שינתה את תכנית 1211 וקבעה את הבינוי כפי שהוא היום. כמו כן הוסיפה שטח מיושב מהים מערבה צפונה ודרומה לבריכת גורדון והוסיפה בו מועדון שייט על מתקניו. בריכת גורדון בייעוד קרקע לתכנון בעתיד.
3. תא/1211ב-ג (מתן תוקף 1978, 1985) – תוספת זכויות וקומות למלון קרלטון.
4. תא/974א-ג (מתן תוקף 1975-1982) – התכנית הראשית 974 קבעה את המגרשים לשלושת בתי המלון שדרומית לכיכר, מעבר ציבורי מרחוב הירקון אל חוף הים ביניהם ואת הרחבת רח' הירקון. בהמשך לה נערכו שלושת התכניות 974א-ג להקמת שלושת בתי המלון.
5. תא/1430 (מתן תוקף 1977) – תכנית לשטח הטיילת ורח' הרברט סמואל מרח' אלנבי עד רח' גורדון. התכנית קבעה את חיבור רח' הרברט סמואל לרח' הירקון בצומת גורדון, כפי שהוא היום.

ד. רקע למדיניות המוצעת:

במסגרת הכנת המדיניות, וכשלב מקדים לקביעת המלצות מדיניות זו, נבחנו חלופות שונות לתכנון במרחב. החלופות שנבחנו נקבעו בהמשך ובהשפעת הליכי שיתוף הציבור שנערכו במקביל להליך הכנת המדיניות, ועוד טרם הכנתו בתהליכים קודמים.

במסגרת הכנת המסמך נבחנו החלופות תוך קיום פגישות התייעצות עם גורמים מקצועיים ואזרחיים ובכלים מקצועיים, בכלל זה - בדיקות ואומדנים כלכליים, בדיקות תנועתיות מקומיות וניתוחים מרחביים בין השאר בעזרת מודל פרמטרי space syntax. הטיעונים השונים בעד ונגד החלופות השונות נאספו יחד ושימשו כבסיס לדיונים בנושא ולקבלת החלטות.

החלופות המרכזיות שנבחנו נוגעות לשטח כיכר אתרים ושיקוע אליעזר פרי:

1. שמירה על המצב הקיים

החלופה כללה - שיפוץ עומק כולל למרחב הציבורי, למבנה כולו ולקונסטרוקציה. שיפוץ הכביש, השיקוע ומערך התנועה והחנייה כולו. תוספת שטח ציבורי בנוי. התערבויות מקומיות לטיפול בממשקים עם השדרה והים. תוספת שטחי מגורים ומלונאות.

בעד	נגד
שטח פתוח רחב מעל החוף	המבנה מורכב ויקר מידי לשיפוץ
פוטנציאל למרחב עירוני פעיל	לא קיימת ישימות למימוש
מעבר הולכי רגל ישיר אל הים ללא חציית כביש	מבנה הבעלויות לא יפורק
השיקוע ממתן השפעות סביבתיות של הרכב	לשיקוע השפעה שלילית על הסביבה
מבנה עם ערכים אדריכליים ייחודיים	הכיכר המוגבהת אינה מחוברת לרשת העירונית
והיסטוריים	המבנה יוצר יותר ניתוקים מאשר חיבורים
תצפית ייחודית אל הים	

מסיבות אלה חלופה זו אינה מומלצת

2. הארכת השיקוע

החלופה כללה – הריסה ובנייה מחדש. הקמת מנהרה לרכב ארוכה ועמוקה מהשיקוע הקיים.

בעד	נגד
יצירת שטח פתוח נרחב בעורף החוף ומעליו	מורכב הנדסית, כלכלית ותנועתית
פיתוח מעברי הולכי רגל ללא חציית כביש	הגדלת נפחי הבנייה ביחס לחלופות האחרות
	הסדת השפעות ההפרדה המפלסית והרחבתן
	השקעה גדולה בתנועה זורמת לחוף הים
	איכות השטח הציבורי על גג המנהרה

מסיבות אלה חלופה זו אינה מומלצת

3. ביטול השיקוע

החלופה כללה – הריסה ובנייה מחדש. העברת הכביש במפלס הקרקע. יצירת רציפות של חללים ציבוריים וירידה ישירה אל הים. יצירת מרחב מוטה חצייה רגלית במפגש השדרה עם הרחוב. תוספת בינוי מצדדי הירידה אל הים בהתאמה לתכנית המתאר. יצירת שטח ציבורי בנוי בעורף ובחזית.

נגד	בעד
חציית כביש בדרך אל הים	הירידה הישירה אל הים היא החיבור הטבעי
הגברת זיהום הרכב כתוצאה מעיכוב התנועה	רצף מרחבים ציבוריים איכותיים מהקיים
ביטול חוויית התצפית הקיימת היום	יצירת רשת חיבורים רציפים והמשכיים
צמצום שטח פתוח קיים	פתיחת המבט אל הים
תוספת של נפחי בנייה גדולים על חוף הים	קיימת שימור למימוש

מסיבות אלה חלופה זו היא המומלצת

ה. עקרונות המדיניות המוצעת:

1. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי

1.1 כללי

- הוראות אלה יחולו על כל תכנית שבתחום שיקוע אליעזר פרי, רח' הירקון ורח' הרברט סמואל, מצומת ארלוזורוב בצפון עד לקו רחוב מאפו בדרום.
- תכנון הרחוב מחדש יעשה במקביל בכל תחום זה.
- שיקוע אליעזר פרי יבוטל, במקומו יוקם רחוב אליעזר פרי במפלס הקרקע שיתוכנן מחדש תוך מימוש העקרונות המפורטים להלן.
- לתכנון הרחוב יצטרף השטח בשולי הרחוב שמאושר ביעוד דרך וזאת מכוח הפקעות קודמות.

1.2 חתך הרחוב

- המיסעה תכלול עד שני נתיבים לכל כיוון.
- שביל אופניים רציף ייסלל לאורך הרחוב כך שיחבר את מפגשי הרחובות ארלוזורוב, שד' בן גוריון וגורדון עם שביל הטיילת במורד הרברט סמואל.
- המדרכות יורחבו ככל הניתן ויתוכננו תוך הקפדה על רציפות.
- רצועת הדרך שבחזית מלונות הרוזס, קראון פלאזה ורנסנס תצטרף לחתך הרחוב.
- ככל שיידרש יתוכננו מפרצי הורדה והעלאת נוסעים בסמוך לכניסות לבתי המלון, וזאת ללא פגיעה ברציפות המדרכות ובמקביל לביטול חניות ונתיבי נסיעה לרכב בתחומי בתי המלון.
- במסגרת התכנון המפורט יינתנו פתרונות ראויים להפרשי הגבהים שבין צדדי הרחוב.

1.3 מפגש שד' בן גוריון

- מפגש הרחוב עם שד' בן גוריון יתוכנן כמרחב מוטה חצייה רגלית, תוך שימוש בכלים תנועתיים ועיצוביים. במסגרת התכנון המפורט ייבחנו השימוש במעבר חצייה רחב, הגבהת הצומת וריצופה, שימוש בגיאומטריה של הכביש למיתון התנועה, רימזור והפעלת עדיפות למעבר הולכי הרגל וכד'.
- יתאפשר תכנון מעבר תת-קרקעי שיעבור מתחת לרחוב החדש כך שיחבר בין שד' בן-גוריון וטיילת החוף ללא חציית כביש.

1.4 צומת רח' גורדון

- במסגרת תכנון הרחוב תתוכנן צומת גורדון-הירקון מחדש כמרחב מוטה חצייה רגלית, תוך שימוש בכלים תנועתיים ועיצוביים.
- במסגרת התכנון ייבחנו האפשרויות לפיתוח והרחבת חיבורי הולכי רגל בין רח' הירקון וחוף הים.
- במסגרת זו תבחן האפשרות לביטול נתיבי פניית הפרסה הקיימים, וזאת כדי לפתח את השטח כשטח פתוח לשימוש הציבורי אל מול הים.

2. כיכר אתרים ומלון מרינה (לאונרדו-ארט כיום) (ראו איורים 1-2)**2.1 כללי**

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על שטח כיכר אתרים ומלון לאונרדו-ארט, על שיקוע אליעזר פרי ותחום השפעתו.
- בשטח זה תערך תוכנית איחוד וחלוקה.
- הכיכר והשטחים הבנויים, מתחתיה, לצידה ומעליה ייהרסו לטובת פיתוח מחדש של המקום.
- עקרונות תכנון התנועה, המרחב הפתוח וזכויות הבנייה יהיו כמפורט במסמך זה.
- עקרונות הבינוי, פריסת זכויות הבניה והשימושים המפורטים במסמך זה יהיו מנחים, וניתנים לשינוי בכפוף לבדיקות מפורטות שיעשו במסגרת הכנת תב"ע או כשלב מקדים לה.

2.2 תנועה

- שיקוע אליעזר פרי יבוטל ובמקומו יוקם רחוב במפלס הקרקע שיתוכנן תוך מימוש העקרונות המפורטים במדיניות זו.
- שטח רחוב אליעזר פרי החדש יוקצה לשימוש הציבור ויהיה בייעוד דרך.
- תחום תכנון הרחוב יכלול התייחסות למקטע הרחוב כולו שבגבולות המדיניות.
- תכנון התנועה ייתן פתרונות לשלבי המימוש, בכלל זה פתרונות זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.

2.3 המרחב הפתוח

- בקצה המערבי של שדרות בן גוריון, מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש, יוקצה שטח לטובת פיתוח של רחבה ציבורית.
- לצד הרחבה הציבורית ומצפון לה, מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש, יוקם מבנה (מבנה A באיור 1) אשר השטח סביבו יהיה פתוח לשימוש הציבור ויתוכנן כחלק מהרחבה הציבורית.
- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש, כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבור. השטח יתוכנן למדרכות הרחוב ויפותח בפרט לשהייה ותצפית לכיוון מערב ודרום.
- בהמשך שדרות בן-גוריון, מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש, יתוכנן גן שיקשר את השדרה עם מפלס הטיילת ובריכת גורדון. רוחבו של הגן יהיה בחלקו העליון לפחות ברוחב השדרה, בכלל זה רוחב המסעות והמדרכות, ויתרחב לכיוון מערב ודרום.

2.4 זכויות בנייה

- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש ירוכז מגרש להקמת שני מבנים, ממנו יהיה ניתן לחשב זכויות בנייה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 (מבנים C ו B באיור 1).
- מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש יתוכנן מגרש לבניין בנפח שיהיה בהתאמה לנפחי הבנייה המותרים ברובע 3 (מבנה A באיור 1).
- מתחת למפלס רחוב אליעזר פרי החדש תתאפשר הקמת קומות תת קרקעיות, בכלל זה שטחים עיקריים וחזיתות פעילות למפלס הטיילת.

2.5 בינוי

בשטח התכנית יוקמו שלושה מבנים:

מבנה A

- המבנה ימוקם בהמשך למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן-גוריון וקו הבניין הדרומי שלו ישמור על רציפות קו הבינוי בדופן זה.
- קו הבניין לכיוון צפון ישמור על מרחק סביר מהמבנה שצפונית לו, כך שישמור מעבר איכותי להולכי רגל.

- קומת הקרקע תכלול בעת הצורך כניסה ויציאה מחניון תת-קרקעי, וזאת מבלי לפגוע באיכות החזית הפעילה בחלקה הדרומי של קומת הקרקע.

מבנה B

- מערבית לרחוב אליעזר פרי וצפונית לגן היורד אל החוף, יתוכנן מבנה בגובה עד 25 קומות מעל מפלס רחוב אליעזר פרי החדש. תכנית המבנה מעל הקרקע לא תעלה על 1400 מ"ר.
- המבנה ימוקם בהמשך למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן-גוריון וקו הבניין הדרומי שלו ישמור על רציפות קו הבניין בדופן זו.
- קו הבניין לכיוון צפון ישמור על מרחק סביר מהמבנה שצפונית לו, כך שיתאפשר פיתוח איכותי של המרחב שביניהם למעבר ושהייה של הציבור.
- בדופן המערבית של קומת הקרקע יישמר מעבר לשימוש ושהייה של הציבור. חריגה מהוראה זו תישקל במידה והערך שיעלה מהביטול יהיה בעל משמעות ציבורית.
- המבנה ימוקם על בסיס בעל חזית לכיוון מערב, פונה למפלס הטיילת. החזית תהיה המשכית לזו שמצפון לה.
- קומות הקרקע במפלס רחוב אליעזר פרי החדש תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו. קומת ביניים אם תתוכנן (קומת מגדל שמשמשת בגג מסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו. קומות טכניות יהיו בגובה עד 6 מ' ברוטו. שאר הקומות שמעל הקרקע יהיו בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.

מבנה C

- מערבית לרחוב אליעזר פרי ודרומית לגן היורד אל החוף, יתוכנן מבנה בגובה עד 25 קומות מעל מפלס רחוב אליעזר פרי החדש. תכנית המבנה מעל הקרקע לא תעלה על 1200 מ"ר.
- קו הבניין לכיוון דרום ישמור על מרחק סביר מהמבנה שדרומית לו, כך שיתאפשר פיתוח איכותי של המרחב שביניהם למעבר ושהייה של הציבור.
- בדופן המערבית של קומת הקרקע יישמר מעבר לשימוש ושהייה של הציבור. חריגה מהוראה זו תישקל במידה והערך שיעלה מכך יהיה בעל משמעות ציבורית.
- המבנה ימוקם על בסיס בעל חזית לכיוון מערב, פונה למפלס הטיילת. החזית תהיה המשכית לזו שמדרום לה.
- קומות הקרקע במפלס רחוב אליעזר פרי החדש תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו. קומת ביניים אם תתוכנן (קומת מגדל שמשמשת בגג מסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו. קומות טכניות יהיו בגובה עד 6 מ' ברוטו. שאר הקומות שמעל הקרקע יהיו בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.

2.6 שימושים

מלונאות, מסחר ומגורים

- תמהיל השימושים יעמוד בהגדרות תכנית המתאר תא/5000 לאזור מוטה מלונאות.
- בנוסף, לפחות 50% משטחי הבנייה הסחירים יהיו לטובת שימושי מלונאות ומסחר.
- חזיתות קומות הקרקע שבמפלס רחוב אליעזר פרי וחזית קומות תת-הקרקע שפונות למפלס הטיילת, יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות במסחר, שימושים ציבוריים ושימושים תומכי פעילות ים.
- תמהיל יח"ד ייקבע בתיאום עם היח' האסטרטגית.

מבני ציבור

- במסגרת התכנית יוקצה שטח למבנה ציבור משמעותי אשר יירשם ע"ש העירייה.
- גודל השטח, השימושים ומיקומו הסופי, יקבעו במסגרת התכנית ובתיאום עם צוות התכנון העירוני, היח' האסטרטגית והגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- השטח הציבורי ימוקם בחלק המערבי של התכנית ויכלול חזית הפונה מערבה. במסגרת התכנון ייבחנו האפשרויות לשילובו באחד מהמבנים B או C או לחילופין לפצל אותו ביניהם, וזאת בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם לצרכים העירוניים. ניתן יהיה לבחון אפשרות

לריכוז השטח הציבורי בבניין A, והקצאת המגרש עליו יעמוד מבנה A כשטח קרקע למבני ציבור (ראו איור 3).

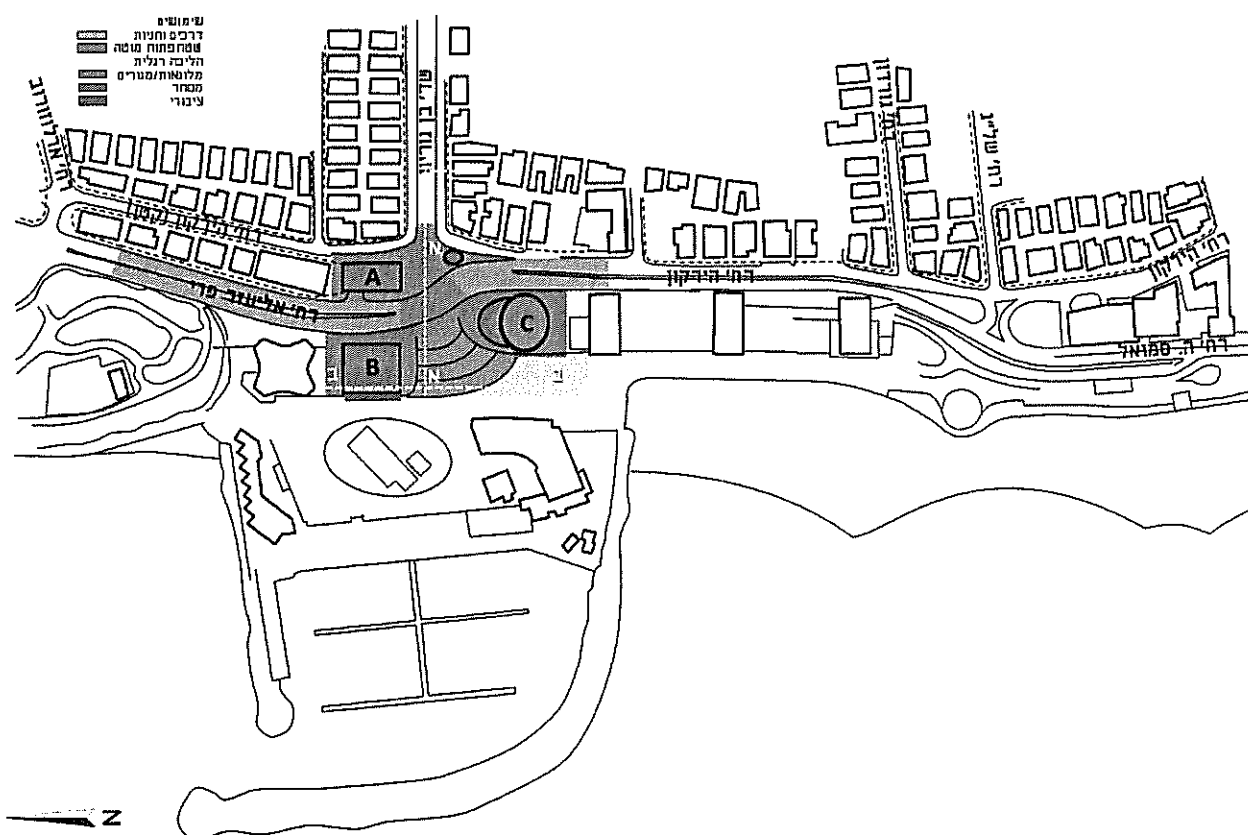
- השטח הציבורי הבנוי יכלול כניסות במפלס הטיילת ובמפלס רחוב אליעזר פרי, וימוקם במספר קומות בהתאם לגודלו ולצרכים הציבוריים. השטח יתוכנן לפי הנחיות גורמי העירייה הרלוונטיים. ככל הניתן יעוצב השטח כך שתהיה לו נוכחות ציבורית במרחב.
- תבחן האפשרות לאופן שילובם של שימושים ציבוריים משלימים לאלו הנדרשים במרחב בריכת גורדון-מרינה ת"א.

תת הקרקע

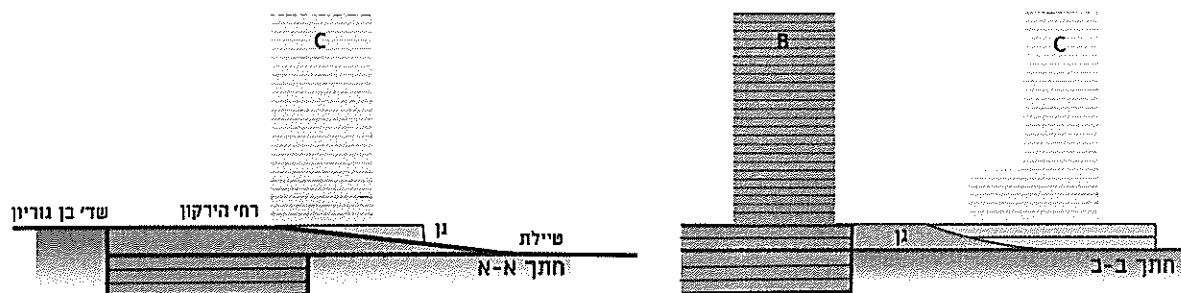
- שטח קומות תת-הקרקע הפונה לטיילת יתוכנן עם שימושים עיקריים פעילים כגון מסחר, פעילות תומכת שימושיים, ושטחי ציבור.
- שטח לחנייה, תפעול וטכני יתאפשר בחלק המזרחי של תת-הקרקע, בכלל זה בשטח שמתחת לרח' אליעזר פרי.

2.7 חנייה, חניונים ותפעול

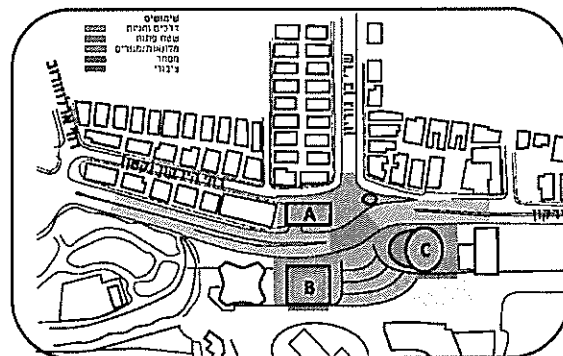
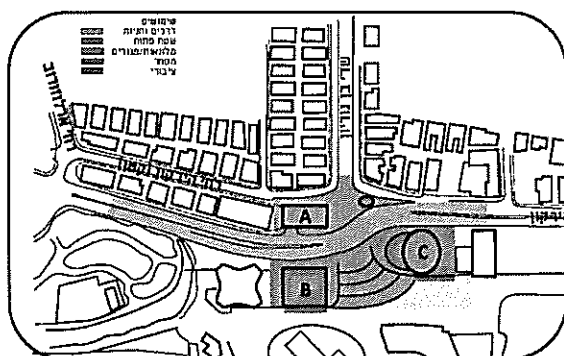
- לא תתאפשר חנייה במפלס רח' אליעזר פרי החדש ורח' הירקון.
- תקן חנייה יהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית או לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הקטן שביניהם.
- התכנית תכלול חניון ציבורי עירוני בהיקף של כ-350 מקומות חנייה.
- מיקום כניסות לחניונים ייבחן וייקבע במסגרת התכנון המפורט - בקומת הקרקע של מבנה A ייבחנו כניסה מדרום ויציאה לכיוון צפון. כניסה מצפון תתוכנן כך שתכלול כניסה משותפת גם לשטחי תת הקרקע וגם לאזור המרינה ובריכת גורדון. ככל הניתן, תשולב יציאה לכיוון דרום עם דרך השירות התת קרקעית הקיימת.
- שטח לתפעול ימוקם בתת הקרקע בלבד. במסגרת תכנון תת הקרקע תבחן האפשרות להקמת מרכז תפעולי שייתן מענה ככל הניתן גם למלונות הסמוכים, למרינה, לבריכת גורדון ולחוף הים.



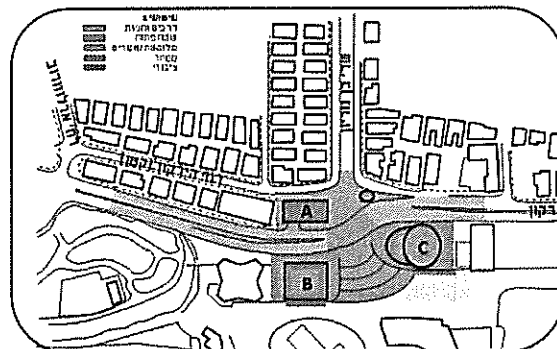
איור 1 : כיכר אתרים ורח' אליעזר פרי - סכמה עקרונית



איור 2: כיכר אתרים ורח' אליעזר פרי - חתכים עקרוניים



איור 3: אפשרויות סכמתיות לפריסת השטח הציבורי הבנוי (מסומן בחום)



3. מלונות החוף

3.1 כללי

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על מגרשי המלונות הרודס, רנסנס, קראון-פלאזה וקרלטון.
- במגרשים אלה יתאפשר תכנון בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000.

3.2 תנועה חנייה ותפעול

- בחזית בתי המלון לכיוון מזרח, תצטרף הרצועה שבייעוד דרך לחתך רחוב הירקון שיתוכנן מחדש בהתאם להוראות מדיניות זו.
- חניית רכב תהיה בתת הקרקע. חניות במפלס רחוב הירקון יבוטלו ובמקומם יפותח השטח שבין הבניינים כמרחב פתוח לשימוש הציבור.
- הורדה והעלאת נוסעים תתקיים לאורך רחוב הירקון, במפרצים ייעודיים. נושאים אלה ייבחנו במסגרת תכנון מפורט להתחדשות רח' הירקון במקטע שמול בתי המלון.

- בכל שלבי מימוש של תכניות סמוכות יינתנו פתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.

3.3 המרחב הפתוח

- השטח שבין הבניינים יפותח מחדש כך שיותאם ככל הניתן להולכי רגל ומשתמשי רצועת החוף, ויפותח כשטח לשהייה ותצפית.

3.4 זכויות בנייה

- תתאפשר תוספת זכויות בנייה לפי הנחיות תכנית המתאר תא/5000 באזור ייעוד זה, בכפוף להוראות במסמך מדיניות זה.

3.5 בינוי

- תכנית הבנייה וממדי הנפחים יהיו בדומה למצב הקיים היום.

3.6 שימושים

- תמהיל השימושים יהיה בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 באזור ייעוד זה.
- בכל תכנית חדשה קומת תת-הקרקע הפונה לטיילת תכלול לפחות 80% חזיתות פעילות לא כולל כניסות לובי למבנים.

4. מרינה ת"א ובריכת גורדון (ראו איור 4)

4.1 כללי

- ההוראות המפורטות בפרק זה יחולו על טיילת החוף, שטח מרינה ת"א ובריכת גורדון
- בתחום זה תקודם תכנית להתחדשות הבינוי והשטח היבשתי הפתוח, בהתאמה לתכנית המתאר תא/5000 ועל פי הוראות מדיניות זו.
- מטרת התכנון מחדש יהיו: שיפור התנאים למשתמשים השונים ושיפור תפקודו כנקודת ציון ציבורית משמעותית לאורך חופי מרכז העיר ובקצה טבעת השדרות של מרכז העיר.
- במסגרת התכנון יוסדר ייעוד הקרקע בבריכת גורדון.
- עקרונות הבינוי והפיתוח המפורטים להלן יהיו מנחים, וייבחנו בכפוף לבדיקות מפורטות שיעשו במסגרת הכנת תב"ע או כשלב מקדים לה.

4.2 תנועה וחנייה ותפעול

- כניסת רכב תפעולי וחירום מרחוב הירקון/אליעזר פרי החדש תתוכנן מחדש. בתכנון מפורט תבחן האפשרות לשינוי מיקום הכניסה, הכל בהתאמה לצרכי המרינה, בריכת גורדון ושאר המשתמשים.
- כל תכנון מחדש של הכניסה לאזור זה ותכנון התנועה בתחום התכנית, ישפר את בטיחות העוברים והשוחים במרחב הפתוח.

4.3 המרחב הפתוח

- תכנון השטח יכלול שני מפלסים – מפלס הטיילת ובריכת גורדון במזרח, ומפלס חזית הים והמרינה במערב (ראו איור 3).
- הציר הירוק שבמפלס חזית הים יתוכנן בהתאם להוראות תכנית מתאר תא/5000, ברוחב שלא יפחת מ-10 מ', ויהיה המשכי לציר הירוק שלאורך הטיילת. חיבוריו את מפלס הטיילת והמעבר בו יישמרו חופשיים לשימוש הציבורי, ויתוכננו באופן רציף ומזמין לשימוש.
- במפלס הטיילת יישמר המעבר החופשי והרציף שבהמשך ציר הטיילת, בכלל זה מעבר שביל האופניים ומדרכות, סה"כ ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.
- עיקר השטח הפתוח ירוכז בחלקו הדרומי של המרחב וזאת כדי ליצור כיכר עירונית במפלס הטיילת, שתהווה נקודת ציון לאורך חופי מרכז העיר. הכיכר תתוכנן בתיאום עם תכנית בכיכר אתרים ככל שתקודם, כך שתהיה בהמשך רציף לציר שדרות בן-גוריון.

4.4 זכויות בנייה

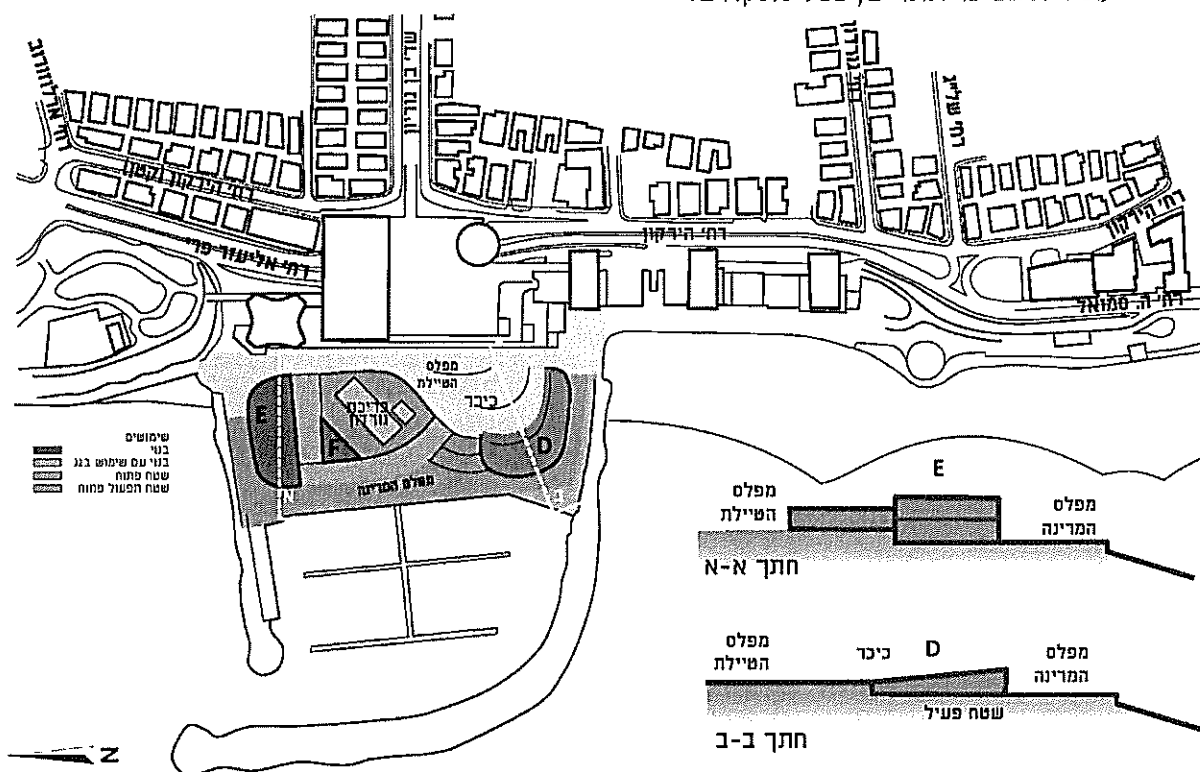
- תתאפשר תוספת זכויות בנייה לפי הנחיות תכנית המתאר תא/5000, ובכפוף לצרכים ולבדיקה הפרוגרמטית המקדימה, ולפי הוראות במסמך מדיניות זה.

4.5 בינוי

- התכנית תכלול שני מבנים מרכזיים – צפוני ודרומי, ומספר מבנים משניים (ראו איור 3).
- המבנה הדרומי (D) יתוכנן בקומה אחת שתמוקם בהפרש הגבהים שבין מפלס הטיילת והמרינה, כך שגג המבנה יתוכנן כחלק מהמרחב הציבורי שבמפלס הטיילת, בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הטיילת.
- המבנה הצפוני (E) יתוכנן בשתי קומות לכיוון מפלס המרינה ובקומה אחת למפלס הטיילת. במסגרת תכנון מפורט תבחן האפשרות לשימוש בגגות כחלק מהמרחב הציבורי שבמפלס הטיילת.
- בבריכת גורדון יתוכנן מבנה משני בצמוד לשטח הבריכה (F) אשר ירכז את השירותים הנדרשים למשתמשי הבריכה.
- תכנון מבנים משניים נוספים ייבחן באופן נקודתי במידה וישרת את מטרות התכנון.

4.6 שימושים

- השימושים הקיימים יישמרו בכלל זה שטח לשימושי מרינה, שטח לשימושי מרכז בריכת גורדון ושטח לחינוך ימי. ככלל, השימושים יהיו ציבוריים ותפעוליים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר תא/5000.
- גודל, פריסת השימושים והיחס ביניהם יקבע במסגרת התכנון ויעשה על פי פרוגרמה שתוכן כשלב מקדים לתכנון, ותכלול התייחסות לשטח הבנוי והפתוח. הפרוגרמה תוכן תוך איזון הצרכים בין המשתמשים השונים ובתיאום איתם, ותוך מימוש תפקידו של המקום כמרכז עירוני וציבורי מרכזי.
- הפרוגרמה תתייחס לאפשרות לשילוב שימושים גם בשטחים הציבוריים שיהיו חלק מתכנית עתידית בכיכר אתרים, ככל שתקודם.



איור 4 : מרינה ת"א ובריכת גורדון - סכמה עקרונית

5. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות:

- הקצאות לצרכי ציבור יחושבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה צוות התכנון העירוני, היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור, ואגף נכסים.
- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלונאי. יחד עם זאת השימוש המלונאי לא ייחשב כתועלת ציבורית בתכנית זו.

6. איכות סביבה (בנייה ירוקה, חילחול והשהיית מי נגר, צל, מיקרו-אקלים וכד')

כל תכנית במרחב המדיניות תעמוד בהנחיות הבאות:

- כל הבניינים בתחום התכנית (ובפרט המגדלים) יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה באגף אדריכל העיר, והרשות לאיכות הסביבה.
- 15% משטח כל מגרש בתחום התכנית יהיו פנויים מבינוי מעל ומתחת לקרקע, וישמשו לנטיעות ולגינון וכן להשהיית מי נגר וחלחול.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה), ניהול אנרגיה מתחמי (משותף). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר השפעה על סביבתו ע"פי המתודולוגיה להערכת סנוור וקרינה, שפורסמה ע"י אדריכל העיר בפברואר 2010. מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.
- כל תכנית תעמוד בתקן הצל העירוני ע"פי מסמך המדיניות "הנחיות צל במרחב הציבורי" שפורסם ע"י אדריכל העיר בנובמבר 2017.

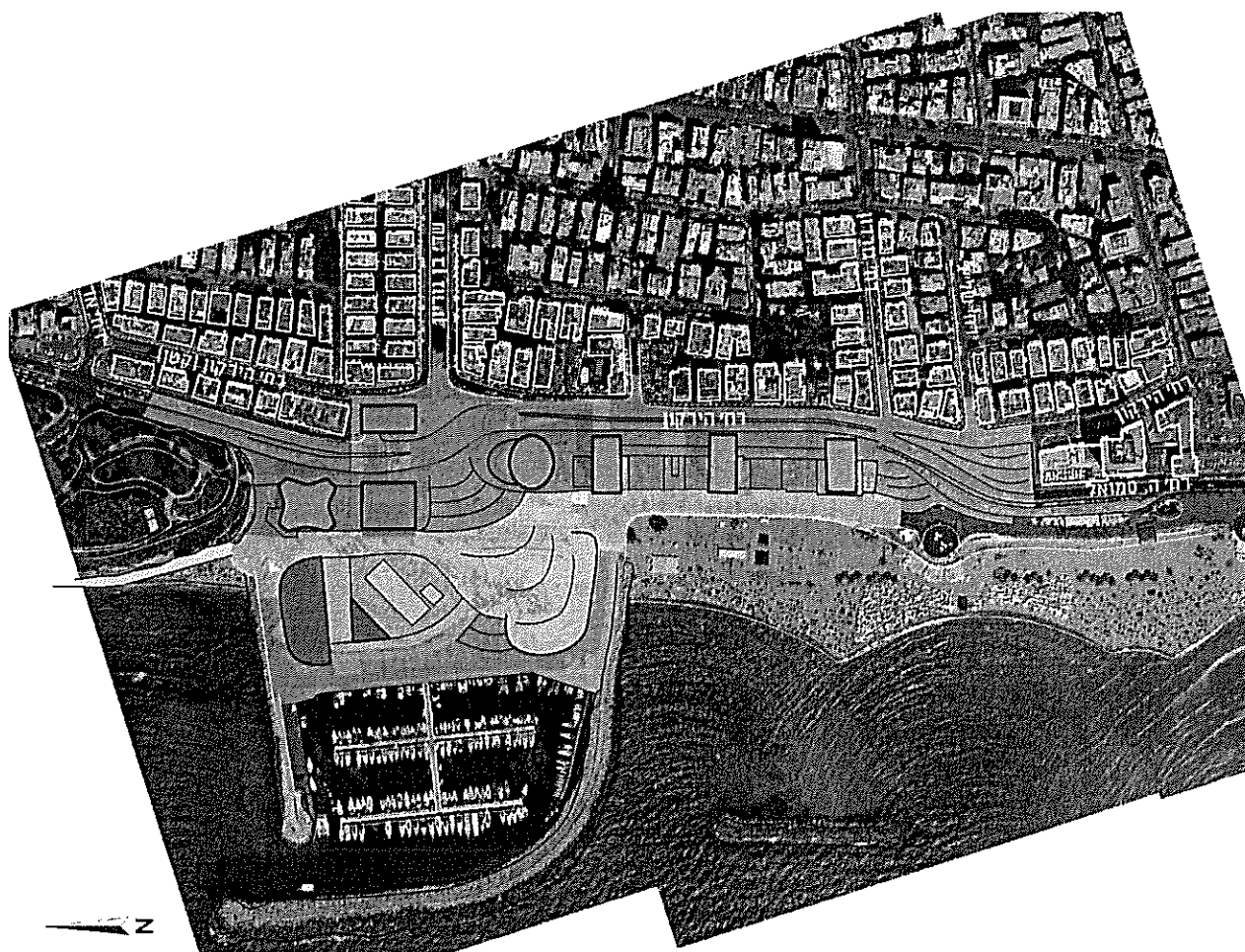
7. התייעצות עם הציבור

הכנת מסמך המדיניות לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כלל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הועדה לשיתוף הציבור.

- ברקע להליך שיתוף הציבור שנערך במסגרת מסמך המדיניות, התקיים תהליך היוועצות אשר התייחס בלעדית לתכנית שקודמה דאז בכיכר אתרים וקודמה ע"י קבוצת הנכסים JTLV המחזיקה ברוב הנכסים בכיכר אתרים (הנכסים מאוגדים כבית משותף). התכנית הוצגה בפני בעלי עסקים ומלונאות סמוכים ולתושבים הגרים באזור הכיכר, ושאלון אינטרנטי שהופץ לציבור הרחב שעליו השיבו כ-400 תושבים.
- לאור אי שביעות הרצון מהתכנית כפי שבאה לידי ביטוי במפגשים ובשאלון האינטרנטי התקיים שולחן עגול בראשות מהנדס העיר לשעבר, אדרי' עודד גבולי בו השתתפו חברי עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים", נציגי עמותת האדריכלים, נציגי עסקים ומלונאות סמוכים, הצוות העירוני ואדרי' אבנר ישר נציג קבוצת JTLV. בסוף התהליך הוחלט לקדם מסמך מדיניות אשר יגבש ראייה רחבה ויכלול את הציבור הרחב בתהליך ההיוועצות. יש לציין שקידומו של מסמך כזה נדרש מתוקף תכנית המתאר, ובהתאמה אליה הוחלט לערוך את המסמך שמוצג כאן.
- תהליך הכנת מסמך מדיניות זה נפתח בכנס ציבורי שהתקיים ב-18.12.19 בהשתתפות כ-180 איש. במסגרתו נערכו דיונים בשולחנות עגולים בהנחיית אנשי מקצוע ממנהל ההנדסה, בהם נערכו ניתוחי חזקות וחולשות של האזור וגיבוש אפשרויות לתמונות עתיד של מרחב התכנון על ידי

המשתתפים. תוצרי הכנס הביאו בין השאר להחלטה לבחון מספר חלופות תכנון בכיכר אתרים, וההערות השונות שעלו השפיעו על עיצוב חלופות התכנון.

- בהמשך לכנס ולהחלטה לבחון מספר חלופות תכנון הוצגו החלופות בפני 14 קבוצות בעלי עניין המייצגים אינטרסים שונים: תושבים, נציגי ארגונים, גופים ואנשי מקצוע עובדי עיריית ת"א יפו. במהלך הדיונים התבקשו המשתתפים לעלות טיעונים בעד ונגד החלופות השונות ולהעיר הערות פרטניות לכל אחת מהן. ההתייחסויות השונות רוכזו במסמך מסכם, נכללו בהשוואה בין החלופות וסייעו בקבלת ההחלטות.
- כפי שהוחלט מראש, עם קבלת החלטה על חלופה מומלצת הוצגה החלופה על ידי צוות התכנון העירוני בפני הציבור בכנס ציבורי שנערך ב-17.08.20. בשל הקורונה והנחיות משרד הבריאות לא ניתן היה לקיים כנס פרונטלי אלא במתכונת מקוונת, ולנהל את שלב השאלות ותשובות באמצעות צ'אט. לאור זאת הוחלט לאפשר לקבוצות המעוניינות לקיים מפגשים קטנים (מקוונים) בהם תתאפשר שיחה והסברים נוספים. פגישה כזו התקיימה עם עמותת "לא למגדלים בכיכר אתרים", אשר בה הובע חוסר שביעות רצון מהחלופה שנבחרה להיות מומלצת ע"י הצוות המקצועי. חברי העמותה קיבלו אפשרות להציג חלופה משלהם לחברי הועדה המקומית במסגרת הדיון על מסמך מדיניות זה.



איור 5: סכמה מסכמת

מבטים סכמתיים להמחשה:

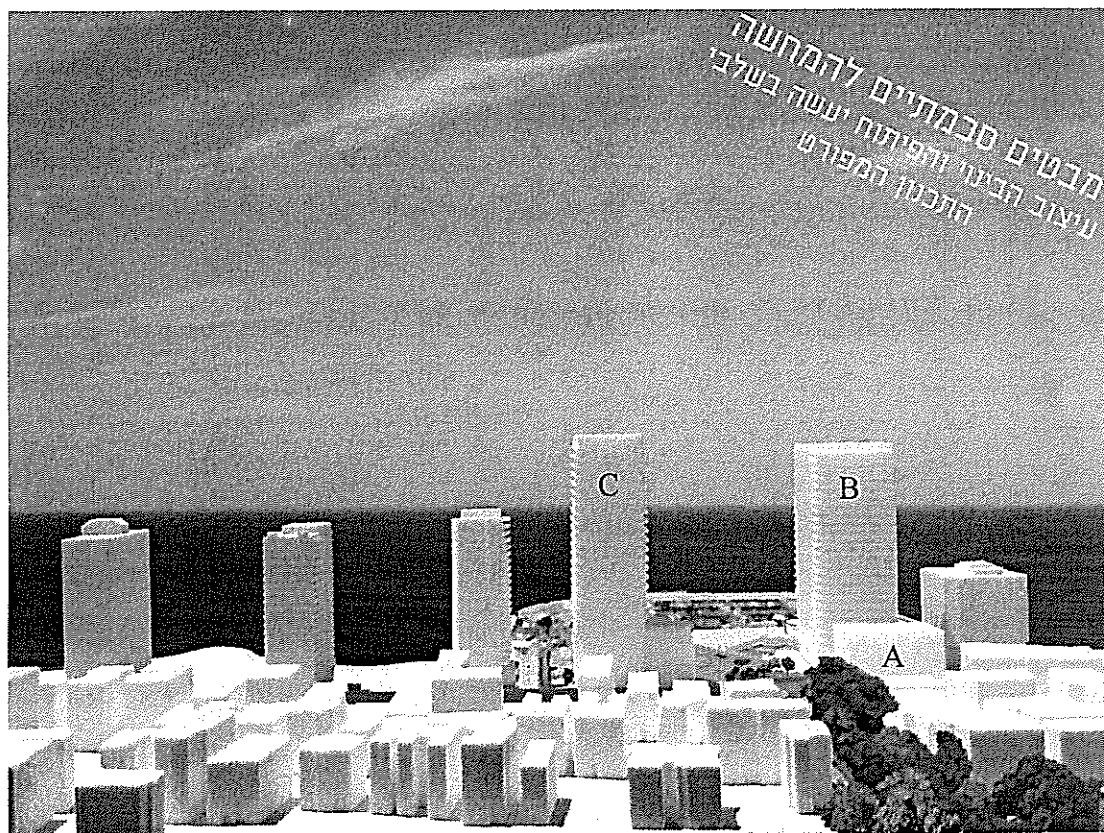
עיבוד הדמיות: אשר פרייס שטרן – מעצב ואמן תלת-מימד



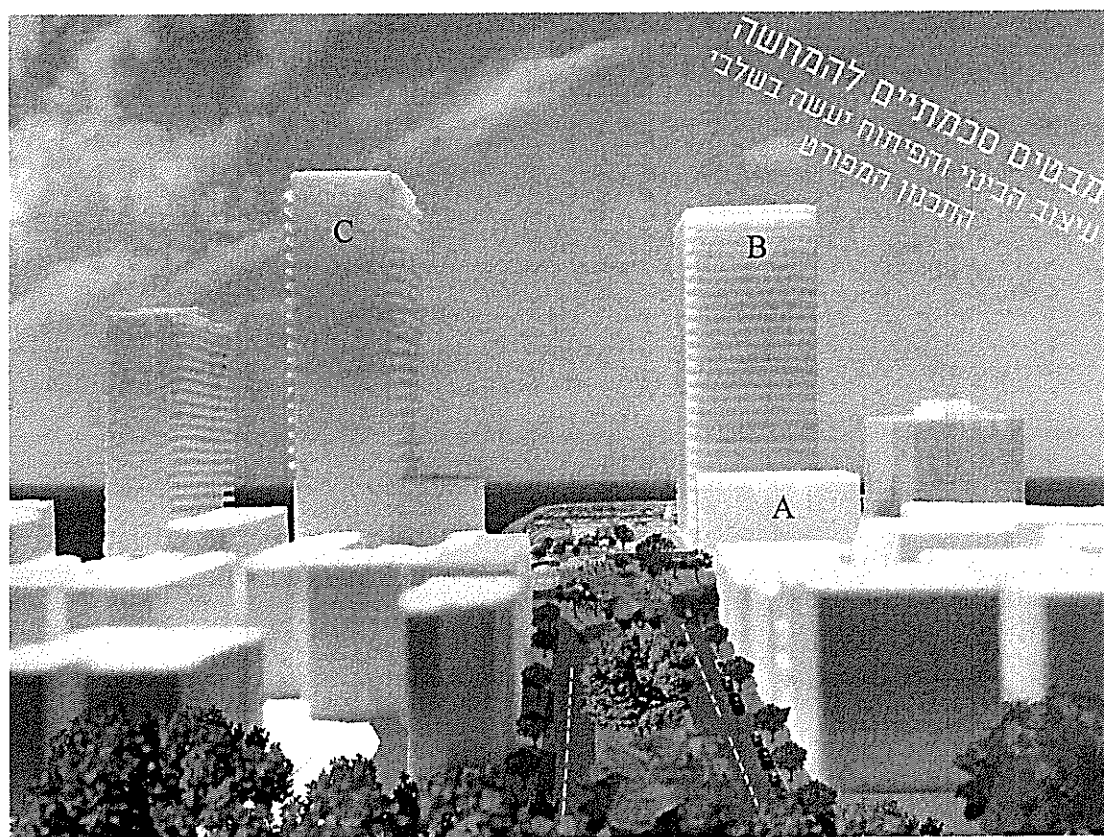
דימוי 1: מבט על - סכמה עקרונית לתכנון



דימוי 2: מבט מדרום מערב - סכמה עקרונית לתכנון



דימוי 3 : מבט ממזרח



דימוי 4 : מבט ממזרח, לאורך שדרות בן-גוריון

מבטים סכמתיים להמחשה
עיצוב הבינוי והפיתוח יעשה בשלבי
התכנון המפורט



דימוי 5 : מבט רחב מדרום-מערב

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מסמך מדיניות זה תואם ומממש את התכנית האסטרטגית לעיר תל אביב-יפו ואת תכנית המתאר תא/5000. המדיניות נועדה לטפל במרחב שסובל לאורך שנים מבעיות רבות ואינו מממש את הפוטנציאל הגלום בו - לאורך רצועת החוף של מרכז העיר תל אביב ובקצה טבעת השדרות של מרכז העיר. במסגרת הכנת המסמך נבחנו מספר אפשרויות לטיפול במקום, תוך התייחסות למגוון השיקולים והרבדים התכנוניים והאורבניים בראייה מרחבית כוללת, ומתוך כוונה לאפשר לעיר ולתושביה לעשות בו שימוש מיטבי.

ההמלצה המקצועית היא על שינוי מבני במרחב, שיאפשר מימוש הפוטנציאל ויצירת רצף מרחבי ציבוריים איכותיים שיקשרו בין העיר והים. על מנת ליצור שינוי משמעותי במקום זה, מומלץ לחברי הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר את מסמך המדיניות ועקרונותיו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-20ב' מיום 04/11/2020 תיאור הדיון :

אלון מטוס : נותן הקדמה לקידום המדיניות.

מציג שלוש חלופות שנבחנו בכיכר אתרים, עם הסברים ליתרונות וחסרונות של כל חלופה מסביר את החלופה שנבחרה ומפרט אותה

מפרט על הוראות מסמך המדיניות לכלל תחום המדיניות בכלל זה כיכר אתרים, שיקוע אליעזר פרי ורח' הירקון מארלוזורוב ועד גורדון, אזור מרינה ת"א ובריכת גורדון, והמלונות הסמוכים מדרום ומצפון.

אסף הראל : מסמך המדיניות מאפשר גם חלופה ולכן הוא מזכיר גם את החלופה.

אלון מטוס : מסמך המדיניות מצביע על החלופה השלישית שהורסת את הבינוי הקיים ולהרוס את השיקוע. החלופה שאנחנו מציעים היא מנחה.

ראובן לדיאנסקי : מסמך המדיניות הזה כולל בתוכו 3 אפשרויות שבסופו של תהליך בשלב התב"ע תבחר אפשרות תכנונית מסוימת, או שמסמך המדיניות ממליץ על פורמט מסויים ואת האחרים הוא מאזכר

באופן תאורטי. הועדה מתבקשת לקבל את המלצת הצוות של ביטול השיקוע ויוצרים דרך רציפה בין שד' בין גוריון לים.

אודי כרמלי: כן

אלון מטוס: ממשיך בהצגת המדיניות.

מאיה נורי: אני נדהמתי לשמוע שהמילה נגישות לא הופיעה ולא נאמרה פעם אחת במצג. היום יש מאסת מדרגות גדולה שאין אפשרות לרדת בהם. אני מבקשת להבין איך תהיה נגישות משד' בן גוריון ועד לחוף היום?

אסף הראל: כיכר אתרים וכל האזור חולים ומחייבים טיפול. השיקוע מגורדון ועד ארלוזורוב יוצר נתק, אין קישוריות, ולכן ההחלטה לבטל את השיקוע זו החלטה מבורכת. יש כאן הזדמנות לתקן ולפתור את המקום. אמנם יש לפרויקט איכויות אדריכליות פנומנוליות אולם נעשו בו גם טעויות תכנוניות אדירות. כיכר אתרים התמסרה לציר מזרח מערב וזנחה לגמרי את ציר צפון דרום. מי שצריך ללכת לחוף הילטון או לגן העצמאות ימצא שאין קישוריות, אין התייחסות. הטיילת היא חלק חשוב במרקם העירוני אבל הכיכר מנותקת ממנה. זו ההזדמנות לתקן את המצב ולחבר בין כל הצירים. תסתכלו על כיכר דיזינגוף - ברגע שהורידו אותה קיבלנו חיבור לעיר, מבטים פתוחים מצד לצד. זה יכול לקרות גם כאן.

הדיון התקשורתי הוא דיון מפוספס שמתמקד בשאלות הלא נכונות. למשל שאלת המגדלים. אנחנו היום אחרי תוכנית מתאר מאושרת המאפשרת 25 קומות. לבוא היום ולהגיד "לא יהיו פה מגדלים" זו אמירה שאין לה היתכנות לא כלכלית ולא חוקית. גם אם תגיד את זה - ועדת ערר יכולה להגיד כן. אין כיכר אתרים משופצת בלי מגדל ולכן השאלה צריכה להיות איזה מגדל, מה התכנית, איזה שימושים - אלו השאלות שצריך לדון בהן. לכן חשוב שמסמך המדיניות יאפשר מרחב תמרון נרחב ככל האפשר.

לעניין התכנית. המדיניות ברצועת החוף הדרומית לכיכר אתרים היא מגדלים עד 700 מ' (אלון מתקן 800 מ' - עיקרי בלי מרפסות. אם רוצים שהפרויקט יהיה כלכלי צריך לבחור איך מגיעים לזה.

לטעמי במקום הזה בקו החוף השימושים פחות קריטיים מהנפה. אני מעדיף לראות 2 מגדלים מצומצמים יותר בתכנית קטנה יותר ושימושים גמישים. אם כרגע מדובר במגדל אחד למגורים ואחד למלונאות אני מעדיף מגדלים יותר קטנים רק למגורים, כי הטיילת מלאה במלונות ואפשר לוותר פה על מלונאות. יש להסתכל על המעטפת. השימושים פחות קריטיים. הייתי שמח לראות 2 מגדלים צרים בתכנית של 700 מ' בגובה 20 קומות ושימושים של מגורים.

בנוגע למרחב הציבורי השאלה המרכזית היא מה הציבור מקבל כאן. הייתי רוצה להחמיא לך אלון על התובנה לגבי שימוש השטח ביחס לצפון דרום. כמו שאמרתי מי שמגיע משד' בן גוריון משתמש בכיכר אבל מי שמגיע מהטיילת הכיכר למעלה וזה לא משרת את הציבור ולא חלק מהמרחב. ההבנה של הורדת הכיכר למטה והכיכר תהפוך למן משפך גינה/אמפי וההתרחשות והמקום שאליו מגיעים הוא למטה זו תובנה מאוד טובה למרחב הזה ותשפר ותחזק את החשיבות העירונית שלו. המקום ימרכז את התנועה ממזרח, צפון ודרום ויכול להיות מקום עירוני עם הישג אדיר.

חשוב להבהיר, אנחנו עדיין לא בתב"ע שרק אחריה תבוא תוכנית מפורטת. אנחנו עוד רחוקים מרחק רב מתכנון סופי. המלחמות הגדולות עוד לפנינו. היזמים ואתם יודעים את עמדתי. המיקום של הבנין הציבורי - בנין A - צריך להיות על הים צמוד לקרלטון עם כיכר ציבורית גדולה. היזמים טוענים שזה יפגע בכלכליות. יכול להיות. אני לא פוסל את האפשרות שבסוף הפתרון יהיה מבנה ציבורי גדול על כיכר ציבורית ומעליו מגדל. נקודת המוצא שלי היא מרחב ציבורי טוב עם מבנה ציבורי ורחבה ציבורית שתחבר לים, מרחב שיוכל לכיכר למטה. ברגע שזה יעבוד אז נסתכל מה יש למעלה ובשאיפה שיהיה כמה שיותר קטן ורחוק. העניין הוא לייצר את המרחב הציבורי הטוב שיעבוד למטה ואז יכול להיות שנשתכנע.

אני מרגיש שאם יסתכלו על הטיילת ויהיו שם מגדלים ומלונות לעשירים ופתאום יהיה בליבה במקום מרכזי מבנה ציבור עם רחבה ציבורית - אין לזה מחיר והעיר תברך על כך. אם המחיר יהיה מגדל - נצטרך לשלם אותו ולקוות שהוא יהיה כמה שיותר קטן.

ראובן לדיאנסקי: ראשית התפלאתי שאין סקר סביבתי לגבי הצללה והרוחות. במיוחד נוכח המדיניות שרוצה לקבע את עצמה אופן חד ערכי, וגם לגבי נושא התנועה של רכבים והולכי רגל. יולי אוגוסט היה זמן מצויין לערוך את הסקר של הולכי הרגל וכלי הרכב כדי שנוכל לדעת אם שיקוע כן או לא ואם הוא יוצר עומסים או לא. היום אנחנו צריכים לנצל יותר את התת הקרקע. החלופה לבנות מנהרה תת קרקעית לכלי רכב משרתון ועד ארלוזורוב שנוכל לקבל שטח פנוי במפלס הקרקע. ולבנות מעבר תת קרקעי זהו שטח נהדר של מפלס קרקע שטח נהדר שהעיר יכולה לקבל ותחשבו מה אפשר לבנות שם - מבתי קפה מסעדות ומקומות לאומנים הכל במפלס הקרקע בואך לים ועדיין להשאיר בפני הולכי הרגל את הרצון התכנוני שמי שמגיע משד' בן גוריון יגיע ישירות לים. אני מבין שבכיכר אתרים יש סדר גודל של 4000 מ"ר שטחים סחירים והרח"ק הוא 6 ומגיעים לסדר גודל של 80,000 מ"ר בנוי אז איך מתיישבת שאלת המספרים האם

יש רח"ק 6 כפול 4500 מ"ר המס' 27,000 מ"ר המדיניות אומרת 80,000 מ"ר אך מתיישב כל הזכויות הגדולות שמקבלים היוזמים? כמו שאומרים על בנין A שהוא הבנין הציבורי ולא אומרים איפה יוקם ומשאירים פתוח אפשר להשאיר פתוח את השיקוע/המעבר הראשי לים ועדיין המדיניות מלאה בסעיפים והתייחסויות וזה מאפשר לנו שיקול דעת יותר רחב בשנים הקרובות לקראת גיבוש התבע. לכן הדבר הנכון גם תוכנית להשאיר את הגמישות אלא גם כן שיקוע או לא. הייתי מבקש ששלושת האופציות אחרי העבודה המאומצת והצגתם אותה במדיניות ולשנות את חו"ד הצוות, באופן שהשיקוע/לא שיקוע והפתיחה יקבע בשלב התביע. נושא בריכת גורדון בסוף דברי אלון דובר על הרחבת המרינה האם יש שטח אם נרצה בעתיד לפתח את בריכת גורדון האם משאירים מספיק מקום לזה? מיטל להבי: השתתפתי במפגשי ציבור באופן האישי אני לא תומכת בשיקוע אלא בציבוריות. השיקוע הוא סוגיה ציבורית שנוגעת לרציפות לנגישות. הנושא של הכיכר הציבורית שמוגדרת איזה גן ואפילו לא ציבורי ועם זיקת הנאה יש לשים לב לכך. אני מצטרפת לשאלות של ראובן ע"פ שאני בעד השיקוע. בגלל המיקום של הכיכר ואותה חוליה מקשרת בין הים ללב העיר, והסוגיות לגבי תסקיר תנועת וסביבתי טרם קבלת החלטות מבין השלוש יש השלכות מאוד מהותיות. יש כאן אי בהירות לגבי מה שנקרא זכויות בניה נכנסות לעומת זכויות בניה יוצאות בהתייחס לבעלויות. יש כאן שטח מוגבל של יזמים בין אם זה 4200 מ"ר או יותר שזה המרינה + הפטריות. לעומת שטח מאד גדול שהוא שטח ציבורי. נראה שנותנים זכויות על גבי השטח הציבורי והשטח הציבורי נשאר שטח עם זיקת הנאה בערכים הרבה יותר נמוכים לטווחים הארוכים. יש לי שאלות למסמך מדיניות והשלכות על כל הרצועה הזו לא רק מבחינת היקף בניה גם מבחינת השימושים מכניסים שימושים מגורים לרצועת החוף דבר שלא היה בעבר וזה משמעותי שמשנה את התפיסה לחוף פתוח לכולם.

שולה קשת: אנו עוסקים במסמך מדיניות לתוכנית המתאר ורק בזכות התערבות של הוולחוף העיריה הכינה את מסמך המדיניות. זהו מסמך שלכאורה הוא לא סטטוטורי למרות שהוא תנאי מקדים מחייבת לתוכנית מפורטת לפי תוכנית המתאר כך שלמעשה הוא כן סטטוטורי. הוא אמור להציג מדיניות בראיה רחבה אבל מראה הנחיות פרטניות שבמקרה או לא במקרה נוחות ליזמים. מדוע מוצג לנו רקע תכנוני חלקי? מסמך המדיניות לא מתייחס להכרזת אונסקו שסימנה את הכיכר כשטח שאין לבנות עליו. האם אנחנו יכולים להיות שלווים שיקומו מגדלים דווקא באזור שסומן בהכרזה בשטח שלא בונים בו לא יפגע במעמד שלנו באונסקו? נושא שני ההתייחסות לתמ"א 1 שמתכננת במגוון תחומים ובין היתר קובעת מדיניות בניה בסמוך לבניה לחופים. הנחיות איך אפשר לאשר תוכנית מפורטת לבניה בחופים. מסמך המדיניות לא עונה לדרישות לתכנון בקרבת חוף הים כפי שקבע מינהל התכנון. דוגמאות שהמסמך לא עונה לדרישות: בעמ' 125 לתקנון תמ"א 1 "בעורף חוף עירוני נקבעה התייחסות לקו הראשון לחזית הים בו תנתן העדפה לשימושים ציבוריים ותובטח שמירת צירי קשר ומבט מתוך העיר אל הים". אין התייחסות במסמך המדיניות לכך. מסמך המדיניות מציע להקים את 2 המגדלים בחזית לים ומבנה הציבורי בעורף של החוף. מסמך המדיניות לא מדבר על שמירת צירים פתוחים אל החוף אין מעבר חופשי לציבור הרחב וידוע שהמושג זיקת הנאה היא בדיחה. בנוסף ביטול השיקוע לא מייצר שום פתיחת ציר ממזרח למערב. גרוע מזאת מציעים שהולכי הרגל ילכו בתוך מנהרה משד' בן גוריון. אני מציעה שכולם יקראו שוב את תמ"א 1. לפי הבנתי אפשר לאשר את מסמך המדיניות הזה רק לאחר שנפרסם אותו להתנגדויות לציבור ולאישורו של הוולחוף זו ההוראה של התמ"א שרשומה בסעיף 4.4 לתמ"א מדבר על מסמך ראייה כוללת אשר אמור להערך ע"י הועדה המקומית לחוף הים שבכללותו או חלקי ממנו ויאשר ע"י הוולחוף שהוא לידיעת הציבור (מצוטטת את התקנה 4.4 מתוך התקנון). עוד נאמר בתמ"א 1 אם משנים את היעוד הכיכר אפילו באופן חלקי ליעוד מגורים כל תוכנית מפורטת צריכה לעבור באישורה של המועצה הארצית. המועצה הרצית צריכה לראות שהתוכנית משפרת באופן מפורש את המצב התכנוני המאושר לטובת הציבור. יש לשים לב שהמסמך לא מביא אותנו למבוי סתום. בנוסף מדוע לא מובא בפרק רקע תכנוני שלפי הוראות תמ"א 1 שלפי תוכנית מפורטת שתכלול מגורים חייבת לשפר את המצב לטובת הציבור כפי שהתמא 1 דורשת. אני רוצה להציע חלופה מדוע לא לקבוע עקרונות שכל מה של הציבור בחזית לים וכל מה שפרטי שיהיה בעורף אני חושבת המדיניות היא מאוד חשובה. אני נגד השיקוע אבל מה יתן לנו ביטול השיקוע? נראה לי שלא השקעתם במעבר הולכי הרגל. אתם כותבים במסמך לאפשר מינהרה להולכי רגל שתאפשר מעבר משד' בן גוריון והטיילת, זה רעיון לא הגיוני לדעתי. אם אתם רוצים בטל את השיקוע בשביל מה לאפשר מינהרה לכלי רכב? אתם הופכים את המצב ליותר גרוע לשים למעלה את הרכב ולמטה את הולכי הרגל. שאלה שצריך לשאול את עצמנו האם אפשר לתמוך במסמך המדיניות הזה בשביל הוא טוב? איך אנחנו משפרים את העיריניות עם הפרויקט הזה? בסופו של דבר ביטלנו רמפה של הולכי רגל והמחיר זה 2 מגדלי ענק וביטול כיכר ציבורית. האם אנחנו עושים את הפרויקט הזה רק בשביל היטלי השבחה. אם ככה בואו נהרוס את הצפון הישן ונבנה עליו מגדלים. כמובן שהתשובה היא לא, אנחנו חושבים על הערך העירוני. לכן צריך להסביר לתושבים לחצות את רחוב הירקון מזרחה מערבה ולהקל על מעבר לטיילת בעוד רחובות לא רק בשד' בן גוריון. המסמך צריך לקבוע עקרונות כמה שטח פתוח על הקרקע מה הציבור מקבל מבחינת נוף וזוויות ראייה ומה היוזמים יקבלו. מה שייך לציבור בסופו של דבר. בעייני מרחי' פרי רק שימוש הציבור וממזרח אפשר מגורים. אנחנו רואים שמידי פעם מגיעות לועדה

מקטעים עירוניים ולמרות שכיכר אתרים הוא פצע עירוני שדרוש טיפול שבסופו של דבר יהיה דיון כולל שיציגו לנו את כל קו החוף העירונית מתל ברוך עד לשעון.

עו"ד קולודני נועם - עמותה לא למגדלים: העמותה מתנגדת למסמך המדיניות ולאמור בו ומוצאת שיש לבטל את מסמך המדיניות. מסמך המדיניות הוא מסלול עוקף למסלול תכנוני וכמסלול עוקף תכנוני הוא לא חשוף לכל המעצורים והביקורות של ההליך התכנוני. מעבר לזה אפרט מה חסר במסמך המדיניות גם כאשר בוחנים אותו לעומקו. מסמך מדיניות הוא מסמך המוכר לוועדה יותר, הרעיון של מסמך מדיניות רבות נכתבו עליו בפסיקה, נחיצותו, מתי הוא נדרש ומתי הוא לא נדרש.

לעיתים מסמך מדיניות משמש רק זכות הרשות לנהוג במסלול שלא חשוף לביקורת תכנונית תוך ניסיון מאולץ ליצור חזות של מדיניות לטובה. הקושי בשימוש במסמך מדיניות הוא ברור, לעת הזו, בישיבה היום לדוגמא, המסמך יאפשר לרשות מדיניות לעסוק כחודשי חופשי, בעתיד לבוא בבואה הן בפני רשויות התכנון והן בפני בתי המשפט כאשר היא תפנה בעתיד לאותו מסמך, מדיניות מיתולוגית שנכתבה אי שם ב-2020, ההבחנה בין מסמך מדיניות אותנטי ללא לכזה, הוא כמו מבחן הברווז- נשמע כמו ברווז, הולך כמו ברווז זה ברווז.

המסמך הזה הוא לא מסמך מדיניות כלל ועיקר, הוא ברמה של כמעט תב"ע, למרות מה שנאמר על ידי הדוברים לפני, מסמך זה ברמה מאוד מפורטת, נוגע בפרטים הקטנים והוא אינו מסתכל על הגובה מעוף ציפור, אלא נכנס לגובה הקומות היקף הבנייה, הוא הלכה למעשה אפשר לומר שהוא תב"ע. מסמך המדיניות למרות הניסיון ליצור לו חזות על כל קו החוף, רצועת החוף, הוא לא כזה, הוא מאוד פרטני מאוד ממוקד, בעצם הישיבה פה מושכת תשומת לב היא מושכת כי היא ממוקדת בפרט אחד מרכזי ועיקרי כיכר אתרים- ועליה מדובר. זה לא מסמך מדיניות שאומרים קו החוף מיפו ועד נמל תל אביב, מדובר פה על מסמך מדיניות מאוד מאוד מפורט ונקודתי. אגע בכשלים במסמך עצמו, ציין חבר מועצה כי אין דוח סביבתי, בעיניי, מונע התקדמות של הדיון הזה, אין מסמך סביבתי לבניית מגדלים על קו החוף של העיר תל אביב אין אפשרות לבחון את מסמך המדיניות בלי מסמך סביבתי. אין דוח כלכלי, הדוח שהוצג הוא לא ראוי לשם של דו"ח כלכלי, התואר דוח כלכלי עושה בזיון למילה דוח כלכלי, אפרט עוד מעט. אין התייחסות עניינית לבסיס חישוב השטחים לבינוי והחלוקה הניתנת בין היעוד הציבורי לפרטי, התחשב במסמך מתבסס על שטחים ציבוריים ובשביל לבחון באופן ענייני כל הדוברים לפני הבינו שיש בעיה בתחשיב שלמה פרטי מה ציבורי, מה היעוד הפרטי מה הציבורי, אין דוח אמין שאומר מה פרטי מה ציבורי ומה נגזר מכל הזכויות של הצדדים. שינוי היעוד שמבוקש ששטחים ציבוריים ופרטיים ככל שהוא אכן מבוקש צריך לעשות באופן גלוי וברור, ולקבל אישור כנדרש. לא ניתן לבצע הצרכה בעיוני הקרקע בפרט שמדובר מה ציבורי לפרטי ולא להיפך. כפי שיוצג בהמשך והעלו חלק מהדוברים אין התייחסות לגבי מגבלות אותן יוצרת ת.א. 5000 לגבי מסמך המדיניות ובעצם יש התעלמות מתוכנית המתאר. אפרט לגבי חוות הדעת:

חוות דעת תחבורתית - ברור לחלוטין שחייבים חו"ד על תחבורה מבוססת אמינה לפני שממשיכים לדון בתוכנית הזו, אי אפשר לחסום את עורק התחבורה הראשית של קו החוף של ת"א ורובע 3 ולקוות שיהיה בסדר. בפרט ומאחר שבאותו מועד הולכים לחסום את ציר בין יהודה לעבודות נת"ע, אין דרך לעצור את ציר קו החוף ולקוות שיהיה בסדר בלי שלפחות לפני שנכנס לשדה מוקשים נמפה ונדע לאן הולכים. חוסר חווד סביבתי - היקף וגובה הבנייה יצור השפעה אקלימית ברורה. כל אחד שעמד ליד מגדל גבוה, ו/או מגדל גבוה בקו החוף, יודע שיש מבנה רוחות מרתק בבניית המגדלים האלה. בניית שני מגדלים כאלה בתכנית רחבה מאוד בשטח הכיכר על קו החוף יצור השפעה על משטר הרוחות והצללה לא רק בסביבה הקרובה אלא על העיר כולה. לכן נדרשת חוות דעת סביבתית אקלימית יסודית ורצינית, ולא מסמך שבו אומרים אנו מקווים. כלומר, אחד הדוברים כאן אמר בדקנו אני לא ראיתי את הבדיקות האלה, למרות ההערכתי למה"ע אני רוצה לראות את הבדיקות, שמישהו חתום עליהם כתב את שמו ועומד מאחוריהם.

חוסר בחו"ד כלכלית - אין פה חו"ד כלכלית, יש פה מסמך שמאי חצי אפוי לא ניתן להתייחס ברצינות בכלל. לבינוי שמבוקש פה ברור תהיה החצנה כלכלית משמעותית- לצורך הדוגמא- חסימת ציר הירקון ל-3-4 שנים או לתקופה לא ברורה ממסמך המדיניות, היא החצנה כלכלית אדירה של הפרויקט הזה על העיר תל אביב מישהו צריך לקחת את זה בחשבון. לקחת בחשבון לא רק את נזקי התחבורה אלא את הניתוק שמבקשים לעשות בין שדי בן גוריון לחוף הים. יש לזה עלות סביבתית שניתן לחשב אותה- אפשר להגיד יש תועלות לזים, מקבל מגדלים יותר טובים מגדלים יותר יפים, אבל צריך לעשות את החישוב כלכלי ולבחון אותו, לתת את הדעת ולשים תג מחיר על כל דבר, תג מחיר פותר דברים.

חסרה חו"ד עניינית משפטית - יש פה מחלוקות משמעותיות שעלו מפי הדוברים לפני, מה ייעודי הקרקע מי בעלי הזכויות, מה השימושים המותרים, מה בסיס לחישוב, יום אחד ירצו לבצע פה תחשיב רח"ק על בסיס מה יבוצע הרח"ק? על בסיס שטחים פרטיים, על בסיס ציבוריים, על בסיס גם זה וגם זה. מדוע להיכנס לשדה מוקשים הזה? צריך מסמך שיגיד מה ציבורי מה פרטי מה הזכויות היום. מיפוי נתונים היום נעשה אצבע מול הרוח, כל אחד מהדוברים לפני התייחס לבעייתיות אבל יוצאים מתוך הנחה שיש זכויות לא ידועות שרשומות איפשהו. אני כתושב וגם כבא כוח העמותה רוצה לדעת מה זכויות של מי

כמה ואיך. זו לא עבודה קשה, יש עורכי דין, שידעו לעשות מיפוי כזה, גם אלה שמנסים לקדם את הבינוי הזה, ואלו שרוצים לעצור אותו, צריך לדעת את הנתונים. לסיכומי של עניין מסמך המדיניות כאן הוא לא כמו שהוא מוכר בפסיקה, לא מסמך עקרונות הוא תביע זה נסיון לעקוף את גופי התכנון של תביע פרטנית במסמך שקוראים לו מסמך מדיניות. הקושי באישור מסמך כזה, אתם כחברי הוועדה נותנים יד להליך לא תקין ולא ראוי ואני מבקש לא לאשר את המסמך הזה לפני שיש את כל חוות הדעת הנדרשות- אקלימית תחבורתית כלכלית משפטית, שהם הבסיס למסמך מדיניות כזה. דיברו פה על לבטל את השיקוע וחסימת הקשר בין שד' בן גוריון לים, נראה לי שהמגמה של המסמך הזה הפוכה תכנונית למה שנדרש. בעצם רוצים להעלות כביש למטה שלא מפריע לתנועה ולעלות אותו למעלה וליצור קשר טוב במקום הזה, קשר טוב בין שד' גוריון לים, גישה חופשית. ברור לחלוטין שאם יעלו את הכביש למעלה ייחסמו את הגישה לים, אנשים לא יוכלו לעבור לים. התוכנית הזו הפוכה, במקום ליצור קשר בין העיר לים היא מנסה לחסום קשר בין העיר לים, במקום להמשיך את השיקוע של הכביש מעלה אותו למעלה, המסר שהתוכנית מעבירה היא הפוכה. אסף הראל: ומי ישלם?

קולודני נועם: יש בעיר מספיק כסף למנוע את כל המחדלים.

מאירה מור עמותת לא למגדלים: מציגה במצגת את טענותיה.

כיכר אתרים אחד המקומות הכי חשובים בעיר היות והעיר הזו היא עיר ים, עיר שהיא בלעדי הים לא תהיה תי"א שאנו מכירים, והמשפך של שד' בן גוריון לים מרכז אליו את כל התנועה של שדרות בתא עד אל הים.

המקום הוא מוקד מאוד חשוב שראוי לתת עליו את הדעת מבחינה תכנונית לא לפתור בעיות 1, 2, 3 ובזה נגמור עניין, אלא לעשות מהמקום הזה את המקום הכי המדהים בעיר.. שהעיר תרוויח לדורי דורות קדימה, גם מבחינה תיירותית יהיו הכנסות לתיירות, יהפוך להיות מקום שכל העולם ידבר עליו, הנה בת"א עשו פה תכנון יוצא דופן יצירתי שישמש את התושבים ואת התיירות. אז אני רוצה להראות לכם תמונה של כיכר אתרים בימייה הטובים, כמה הציבור משתמש בה, כולל בכיפור האחרון שהתפללו שם אנשים במרחב הפתוח הזה שכרגע מה שמציעה העירייה היא לבטל אותו, תכף נתייחס לעניין הזה.

ועכשיו נדבר על מה שהולכים לאשר. יש פה תביע קיימת בכיכר הזאת היא מגדירה את הייעוד של המקום הזה. המקום הוא שטח ציבורי לפי היעוד של התביע חייבים להתייחס לזה, אי אפשר למחוק את הייעוד, ולקרוא לו בשם אחר זה שטח ציבורי פתוח, כל הצבע התכלת שטח שייך לציבור, שייך לרובע שלוש ונמצא בבעלות העירייה.

התביע הקיימת מגדירה את שטח המגרשים הסחירים והציבוריים בכיכר, אתם רואים ששה"כ שטח של הציבורי בכיכר בניגוד למה שאמר אלון מטוס בתחילת הדברים שלו, שרוב השטח הוא פרטי שזה באמת מרים גבה, לאור העובדה שהשטח הציבורי הוא 80% מהשטח של המתחם שבו אנחנו רוצים להחליט מדיניות. 80% הוא שטח ציבורי ואם תחשבו את השטחים מגרש מיוחד ואיזור מלונאות אי לא נכלל במדיניות אבל במגרש מיוחד הזה, שזה מלון מרינה איזור מסחר מיוחד ג' שזה הקולוסאום ו-3 מסעדות 400 מטר, שה"כ שטח 4570 מטר סחיר, רק מהשטח הזה ניתן לגזור זכויות לפי תוכנית המתאר של תי"א ותקנות התכנון והבנייה ותמ"מ 5 והתייחסות של כל הוועדות- וועדת שמירת המחוז וועדת השמירה וולחוף ומשנה לעררים כולם התייחסו וראוי שגם חברי הוועדה הנכבדים יתייחסו לעניין הזה. אפשר לגזור זכויות רק משטח סחיר אלא אם כן עושים שינוי ייעוד לשטח הציבורי.

אני רוצה להראות מה תוכנית המתאר אומרת אם רוצים לשנות ייעודו של מגרש משטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, ניתן לעשות את זה רק אם אותה תוכנית משנה את יעוד הקרקע או בתוכנית אחרת נותנת ככל הניתן שטחים חלופיים למטרות אלה בעלי גודל ורמת אטרקטיביות דומה ופריסה עירונית מאוזנת. ואם יקודמו 2 תוכניות במקביל הראשונה לשינוי קרקע מיעוד ציבורי לסחיר. והשנייה ייעוד קרקע מסחיר לציבורי רק בתנאי הזה ניתן יהיה מתן תוקף לתוכנית.

המצב פה מאוד תמוה- איך צוות התכנון לא מתייחס להוראות תוכנית המתאר של תי"א 5000 שקובעת מה התנאים לשינוי ייעוד לשטח ציבורי.

זה מה שקורה פה, אם היו גוזרים זכויות של השטח הסחיר היו מקבלים נפחים אחרים לגמרי של בנייה. גם ההחלטה של המחוז וגם החלטה הוועדה למשנה להררים אמרו שלמרות החלטת הולחוף לאחרונה- למרות מה שהעוררים אמרו שכבר אתרים לא מיועד לשטחים ציבוריים. רוב התוכנית המאושרת מעלה שקיימים במתחם שימושים סחירים הרי שמרבית השטח המתחם מיועד בשימושים ציבוריים של הכיכר טיילת דרכים וכן הלאה.

רובע 3 תסתכלו על הטבלה המופיעה בתוכנית המתאר של תי"א, 1,6 מטר מרובע קרקע לנפש לבנייני ציבור לעומת כל הרובעים האחרים הנמצאים ברמה יותר גבוהה מרובע 3 שזה המקום שכיכר אתרים נמצאת בו רובע 3. לא רק המצב היום הכי גרוע אלא לוקחים את הכיכר הציבורית שיש היום נותנים אותה במתנה ליזמים עושים לה שינוי ייעוד לשטח פרטי גוזרים ממנה זכויות ומקטינים את השטח הציבורי של הציבור, במקום לא רק לא להקטין, אלא לתת שטח ציבורי נוסף בהתאם לתוכנית המתאר. על כל מטר מרובע שבונים יש אחוז מסוים של שטח ציבורי פתוח שצריך לתת לציבור ושטח ציבורי בנוי שצריך לתת לציבור.

אותו דבר קיים בשטח הציבורי הפתוח, 168 דונם ברובע 3 לעומת רבעים אחרים הכי נמוך זה רובע 3. דבר חשוב לתשומת ליבכם. אני רוצה להמחיש את הנפחים שהתוכנית של המדיניות, מסמך מדיניות מציע שיהיה לנגד עיניכם מה יהיה פה. זה נפח 1400 מטר תכנית בגובה 25 קומות- 28 קומות כל קומה יותר גבוה ממה שההנחיות המרחביות מאשרות לכל התושבים בעיר. 3.30 גובה לקומה ופה זה 3.6 קומות קרקע 6 וחצי במדיניות לעומת 4 וחצי בכל העיר, בעצם כשמחשבים את התוספת מקבלים עוד 3 קומות בגובה צריך להחליט במדיניות מה גובה מקסימלי וגובה אבסולוטי ולא קומות.

אני רוצה להראות לכם בצורה מומחשת מה הנפחים הנכונים שראוי לבנות פה לפי גזירת הזכויות משטח סחיר לעומת הנפחים שהמדיניות מציעה. למעלה רואים- תכנית של 800 מ"ר שטח כולל 27,420, מה זה אומר אם אנו מתרגמים למגדלים- לא חייבים, אפשר תכנית רחבה יותר בשטח נמוך יותר, רק כדי להמחיש אחד מול אחד, זה באותו קנה מידה, תראו מה מוצע ומה מותר לפי תוכנית המתאר ולפי כל חוות הדעת של המועצה הארצית. העניין שמתקבל שטח של 27,420 מ"ר בלבד ברח"ק 6 ואין כאן וויכוח, שהמגדלים יהיו ככה או כמו שאסף הראל אומר נקטין את התכנית ואת הגובה וניתן הכל למגורים, אין להם את השטח המבוקש. אז תנאי הסף, מסמך המדיניות מפורט ברמת תב"ע ועוקף מסלול תכנוני ראוי... אין חווד תחבורתיות כלכליות, משפטיות כדי שחברי הועדה ידעו לקחת החלטה.

דורון ספיר: את צריכה להציג חלופה.

מאירה מור: אני חושבת שמה שראובן הציע שצריך לאפשר 3 חלופות הוא רעיון טוב ומעולה וזה מאפשר לבדוק זאת באופן מדויק וראוי בזמן התכנון. היינו 3 שנים בשיתוף ציבור במדיניות הזו אין שום היבט והטמעה של רצונות של הציבור ושל מה שהוא רוצה בכיכר הזו. זו לא חלופה, אנו מציגים אופציה, לא חלופה אלא איך המקום המדהים הזה יכול לקבל ביטוי. הכביש הזה שהוא הולך לעבור פה, וקוראים לו רחוב עירוני וטבוע בסכמה של המדיניות בצבע ירוק ונתפס כחלק מהשטח הציבורי הפתוח, צריך להדגיש שעוברת שם תנועה רגילה ואדירה כל יום, כי אין שום חלופה אחרת לתנועה הזו היא תמשיך להתקיים אין חלופה לתנועה הזו.

לא רק שהמדיניות לא מנגישה את העיר לים אלא יוצרת חיץ מטורף בין העיר לים ע"י עומס תחבורתי רב ביותר, זיהום אויר, רעש והוא ליד שטח ציבורי מטורף מהכיכר- תראו איזה שטח הולך לכביש ומה נשאר מהכיכר הזו מדרגות לים רק בגלל הכביש- הכביש הזה, מפגע ויהיה בכי לדרות ראוי למנוע את הדבר הזה והדרך אל הים במקום היחיד שאפשר להגיע לים בלי לחצות כביש.

מה שאנו מראים זוהי חלופה תכנונית שממשיכה את התנועה של שד' בן גוריון לים ללא חציית כביש, והשיקוע שאנחנו מציעים זה שיקוע רק מצפון לדרום ומדרום לצפון אנו רוצים להמשיך את רח' הירקון הקיים שייתן הנגשה לרחובות אחרים הניצבים לו ויטתיים בשד' בן גוריון ויהיה רחוב עירוני שיאפשר חיים משותפים בינו ובין השטחים הירוקים של המלונות- ובין שד' בן גוריון לים, הוא לא יחצה את שד' בן גוריון. החלופה הזו, אתם רואים מה התכנסות, לקחנו תכנית של 800 מ"ר, איך התכנסות באות לידי ביטוי בתוכנית כמה מרחב יש כשאין את הכביש באמצע, השטח הציבורי שיוכל להיות שטח ציבורי פתוח, בנוי, ופתוח, אפשר להוסיף עוד שטחי ציבור, אפשר לעשות רמפה שיוורדת אל הים לאופניים ועגלות, שתהיה בשיקועים נכונים ותאפשר את הגישה לים בדרך הכי נוחה נכונה ובטוחה וראויה למקום הזה, זה לא תוכנית אלא רק מצגות של ההשלכות של הכביש אם הוא איננו, הכביש לא מאפשר בנוי גמיש כי הוא תקוע באמצע. לגבי המרינה ובריכת גורדון

מאירה מור: אראה את זה תכף, אני רוצה להתייחס למרינה ובריכת גורדון, עצוב לראות איך במדיניות הזו לקחו את כל השטחים שסביב הבריכה, כל השטחים של המרחב הפתוח הציבורי סביב הבריכה, כולל חדר הכושר והמלתחות הקיימים ליד הבריכה, והעניקו אותה למרינה. מרינה שמשמשת 800 בעלי יאכטות ואלי קצת פעילות ימית.

במקום זה לקחו את בריכת גורדון, המדיניות היא לעתיד של ת"א- במשך כל השנים של העיר ת"א הבריכה לא תוכל לגדול, לא יוכלו להגדיל למרות הביקוש הרב וגדל מידי שנה, חשוב להתייחס לצמיחה עתידית, מה יקרה לבריכה בעתיד? בחלופה הזו מראים תוספת של שטחי מים, מלתחות בשטח הזה ועדיין להשאיר למרינה הרבה שטח פתוח ונוסף לזה.

עכשיו אני אראה את התנועה- לשאלתך דורון, העיקרון התנועתי הוא לא שיקוע דו סיטרי של שני הכיוונים, הוא שיקוע רק מצפון לדרום- הוא ממש לא בעייתי בקטע מארלוזורוב לכיכר אתרים, מפני שרתי עירוני זה לא יהיה, מצד אחד בנייני מגורים שהכניסה אליהם הוא מרח' הירקון הקיים וגבס לרחוב ומצד שני יש לנו את גן העצמאות, הירידה טבעית, בירידה משמשת את הכניסה למרינה, ירידה טבעית שאין בעיה איתה.

בהמשך שלו, בפורטל שנמצא כיום דרומית לכיכר ראוי כן לחשוב על מנהרה של תנועה חד כיוונית מצפון לדרום שיוצאת ליד שרתון במפלס הנמוך של הים ועוקבת אחרי הטופוגרפיה הקיימת ומאפשרת פיתוח של כל שטח במרחב הציבורי שיווצר פה, ולעומת זאת רח' הירקון הקיים לא ישתנה ולא יחפרו בו ולא יהיה פורטלים מדרום לצפון אלא ימשיך כמו היום, ייתן שירות לכל הרחובות הניצבים אליו ויגמר בשד' בן גוריון, ובזה יהיה רחוב עירוני פר-אקסלנס. רחוב עירוני שמי שרוצה להגיע אליו יגיע וייסע בו. מי שרוצה להגיע מדרום העיר לצפון העיר לא ייסע פה, ואז יהיה מיתון תנועה אמיתי, ולכן ראוי לשקול את הפתרון הזה מבחינה תחבורתית, הצענו לאירית לב הר לבדוק זאת. פה מראים את החלופה שתואמת את

החלופה של אסף לרמן שהצענו בזמנו בשיכון ציבור, חלופה שראוי לבחון אותה נותנת פתרונות עצומים לכיכר רק שזו עוד אפשרות בתוספת זכויות- ואלא הזכויות המותרות, אין פה מעבר לזכויות המותרות (בורוד). פה מראים מה הקטע מארלוזורוב לכיכר אתרים מצד אחד יש דופן מערבית שהיא גן העצמאות ודופן מזרחית של מגורים. מה ערים עושות בעולם ואיזו השקעה אדירה איך הערים רואות את החשיבות הגדולה של שטחים שנמצאים קרוב לים כדי למנוע ניתוק של צד אחד לים והצד השני של העיר ע"י אוטוסטרדות. איזו השקעה עצומה במדיניות שתוזרת על עצמה לאורך השנים לביטול אוטוסטרדות שחוצות תנועת הולכי רגל במיוחד על קו הים. מציגה את דוגמאת בוסטון וושינגטון ופורטלנד מנכל העיריה מנחם לייבה אמר ב- 2005 הדבר הכי נכון לעשות היא ששד' בן גוריון ישפכו לים דרך כיכר אתרים בכל מקרה לא יהיו שם מגדלים ציטוט לפני שבאו יזמים והציעו את התוכנית שלהם לעיריה ואני מקווה שהאמירה הזו שלו תחרט בראשכם ותודה רבה.

מיטל להבי: מאחר ואסף דיבר שהבניינים יוחלפו מלבד שזה כרוך בשינוי תבועי האם צריך לשנות את המסמך המדינות? שכל הכניסות לחניות כתוב מבנין הציבור

אורלי אראל: התשובה היא לא.

תמ"א 1 שאושרה היא תמ"א שמעגנת בתוכה את כל תוכניות המתאר הארציות שאושרו על ידי המועצה הארצית. תמ"א 1 אימצה את תמ"א 13 שמדברת על תוכניות חופי הים, תמ"א 13 במסגרת תוכנית המתאר- הסטמענו את ההנחיות של תמ"א 13 ואישרנו אותה במועצה הארצית לתכנון ובנייה. תמ"א 1 שמעגנת את תמ"א 13 בתוכה הוטמעה בתוכנית המתאר ולכן זה לא משהו חדש. תמ"א 1- לא יצרה תוכנית מתאר חדשה אלא עיגנה בתוכה כל תוכניות המתאר בתוכנית אחת כדי שיהיה מסמך אחת אחוד ולא המציאה משהו חדש. זו תוכנית שבאה אחרי ולכן היא לא יכולה לסתור דברים שאושרו ע"י המועצה הארצית.

הראלה אברהם אוזן: תמ"א 1 קובעת בסעיף 8.3.1 כי תוכנית זו אינה פוגעת בתוקפה של תוכנית מתאר מפורטת שהוחלט לאשרה, קרי קודם תחילת התמ"א, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו. לגבי האיזור החופי בסעיף 15.1 בתמ"א נאמר על אף האמור בסעיף 8.3.1 פרק א'- פרק זה גובר על תוכנית מקומית או מפורטת שאושרה קודם 31.7.1983, כלומר בהתאם להוראות תמ"א 1 תוכנית 5000, שהיא תכנית שאושרה אחרי 1983 ועברה תיאום מול המועצה הארצית היא תואמת את התמ"א ואין בעיה איתה.

אורלי אראל: באזור הכרזת אונסקו יש סימון על מבנה בית המלון מרינה כאזור עם פתיחות לים. בזמנו בדקנו מול הוועד הישראלי לאונסקו- יש טעות במפה עובדה שקיים בניין והפתיחות לים, הסימון במפה התבלבל בין הבניין לבין הכיכר הפתוחה לים. אונסקו טען שאנחנו צודקים ולעמדתנו התוכנית הזו כן מראה פתיחות לים. ישראל יצאה מאונסקו- אין שיח היום עם אונסקו- אפשר יהיה לנסות לקבל את אישורם שוב, היות שנענו בחיוב ע"י אונסקו- לעמדתנו זה לא בניין לשימור- וכאן הסימון מוטעה על בניין במקום על הכיכר.

לגבי הזזת המנהרה - מנהרה לעמדותינו יש לה כניסה ויציאה, לכל מנהרה צריך שיהיה פורטל כניסה לתת הקרקע ויציאה מתת הקרקע, אנחנו פשוט מזיזים את הבעיה של הפורטל למקום אחר יהיה פורטל עם כניסות ויציאות. זה מקום שבו יש מחסום שאי אפשר שהולכי רגל ילכו שם. זה לא משנה איזה צומת תחסם או ארלוזורוב או דרומית, פורטל זה חסימה להולכי רגל. לעמדתנו פורטלים לאורך העיר הם לא ראויים זה לא מחבר אלא יוצר את הניתוק כמובן בקו הירוק לא הייתה ברירה. צריך שיהיה קשר בין הולכי רגל בין צד אחד לצד השני ולא ע"י פורטל עם מחסומים עם הפרשי גובה שלא ניתן לעבור אותם.

אסף הראל: דרך השירות של המלונות נשאר כלומר שהפורטל בארלוזורוב יישאר וגם יצא בעצם משאירים פורטל.

אלון מטוס: יש הבדל לכניסה לחניון תת קרקעי לעומת הכביש כולו שיוּרד ונכנס לתוך מנהרה המשמעות גדולה יותר. אף אחד לא אוהב את הפורטלים וההשפעה המרחבית היא דרמטית.

אסף הראל: המקטע שבין הכיכר לארלוזורוב -עד איפה אפשר לחצות ברגל?

אלון מטוס: יהיה פורטל כניסה שיורד הוא יהיה גם לכניסת הקרקע של הפרויקט וגם לכניסה לתחום המרינה ובריכת גורדון אבל שמורידים את כל הכביש הפורטל מוריד את כל הכביש למטה.

הכניסה שהיא ספציפית לתת הקרקע תהיה יותר מצומצמת. היום הירידה היא לא טבעית יש ירידה לשיקוע הקיים ואין לו דפנות של רחוב, הכוונה לאפשר הליכה לאורכו לאפשר לבנינים שתהיה להם חזית לרחוב ואנחנו לא חושבים שפורטל שיוּרד לתת הקרקע הוא זה שיפריע למה שאנחנו רוצים ליצור כאן.

אורלי אראל: בנושא המדיניות שתתן את האופציות לכל הכיוונים, היו הרבה מפגשים לנסות לגבש מסמך מדיניות, המסמך נדרש בהתאם לתוכנית המתאר. אם יוחלט לאפשר את שלושת החלופות אני לא יודעת מה ההנחיה של הוועדה המקומית לתת ליזם. יש לנו חילוקי דעות. אולם במתווה של מערך הדרכים ותפיסת העולם העירונית כפי שמוצעת בחלופה המומלצת, עדיין נשארים עם 2 מגרשים. לא רלוונטי אם אני בונה בנין של 7 קומות או 20 לגבי החתך של הדרכים, הרוחב של הדרך, המרחב הציבורי שנותר. תאורטי זה לא משנה איפה המגדל ואיפה המבנה הציבורי ברגע שתאשרו את ההצעה שלנו למסמך המדיניות, נוכל לשבת על התכנון המפורט ונבחן את החלופה של אסף ובסוף נבוא עם המלצה שתתקבל בוועדה. אבל המערך - איפה עוברים הדרכים איפה המרחב הציבורי שקובע את מגרשי הבניה, בענין הזה המדיניות שאנחנו מציעים יכולה לקבל את 2 הדברים.

לא ברור איזה תכנון לקדם אם הכל נשאר פתוח בפני הועדה. לא ברור איך להנחות לקבל או לא לקבל את ההחלטה.

ראובן לדיאנסקי: כמו שאת מנחה בתוכניות מפורטות אחרות על אופציות.

אורלי אראל: האם מסמך המדיניות הוא מסלול עוקף תוכנית? מסמך המדיניות הוא הנחיה חד משמעית של תוכנית המתאר, זה תלוי לאיזה איזור. למסמך מדיניות לא נדרש מסמך סביבתי או תנועתי.

מלי פולישוק: כל הזמן מדברים על פורטלים ויש פתרון בעולם שעושים בצורה של גבעה כך שהולכי רגל יכולים לחצות והפורטל לא בעיה.

הראלה אברהם אוזן: לגבי נושא הכנת התוכנית צריך לעשות הבחנה בין 2 מצבים. לגבי המצב התכנוני החדש שתוכנית המתאר קובעת איך לבצע אותו. תוכנית 5000 מתייחסת לרח"ק ולתכנון למגרש הבניה. כלומר אנחנו בוחנים את מגרש הבניה העתידי שיראו לנו אותו בתוכנית המפורטת. הסוגיות שעולות הן רלוונטיות בסוף לתוכנית מפורטת שתובא כזו ואז נראה מה הוא מגרש הבניה וממגרש הזה גוזרים את הרח"ק. בתוכנית יראו מהם המגרשים שהם בשטחים ציבוריים וגם את השטחים שמתוכננים פתוחים בתחום המגרש הסחיר אם יחליטו כאלה ביעוד של שפ"פ, זה המצב היוצא. לגבי המצב הקיים התוכנית שקיימת על כיכר אתרים לאקבעה את השטח כשטח ציבורי פתוח היעוד שלו הוא יעוד עבור מדרכה או כיכר או טיילת ציבורית. המטרה של היעוד הייתה אכן שהשטח הזה יהיה לציבור הרחב וזה הלכה למעשה השטח משמש את היעוד שלו לפי התוכנית המאושרת. בתוכנית המאושרת קבעה הוראה שאפשרה לעירייה לעשות הפקעה של השטח הזה שהיא לא נעשתה. שיש הוראה שאפשר לבצע הפקעה היא מאפשרת זאת אך לא חובה. בנוסף גם אם העירייה רצתה לבצע את ההפקעה אי אפשר היה לפי הדינים שהיו קיימים באותה עת. היום אנחנו במצב משפטי אחר. השטח שימש את הציבור ואין ויכוח שיהיה שטח חדש שימש את הציבור בתוכנית החדשה. יש אמירה שהשטח שצבוע בצבע תכלת הוא שייך לציבור ולכן תגרעו אותו מהתוכנית לאמירה זו אין כל ביסוס לא במצב המאושר ולא בקיים. המתכנן של כיכר אתרים יצר מצב מורכב שיש שימושים ויעודים סחירים מתחת לכיכר והיתה מטרה שמפלס הקרקע ישמש את הציבור.

מיטל להבי: איך נגיב לטענה שגוזרים זכויות על שטח ציבורי?

הראלה אברהם אוזן: לפי תוכנית 5000 גזירת הזכויות היא מהמגרש החדש לא מהמצב הקיים. אלון מטוס: התייחסות לאונסקו כחלק מהמחויבות לשמירה על המרקם הבנוי וזו אחת הסיבות שצריך להשאיר את הבניה האינטנסיבית מערבית לרח' הרברט סמואל/הירקון/אליעזר פרי. לגבי המילה נגישות מסכים שיש להוסיף נגישות לעגלות. בחלופה שאנחנו מציעים הוא משפר בהרבה את הנגישות לאזור. לא מבטיח שיהיה שביל אופניים אבל תנועת עגלות והולכי רגל תהיה. מהות התוכנית היא לקיים את המרחב הציבורי על פני השטח למצוא פתרונות כדי שדברים השתלבו, וגם השארנו אפשרות לקיים מעבר הולכי רגל שירד לתת הקרקע. אם מבנה הציבורי יהיה ממוקם בחזית המערבית ויתפרס על פני כמה קומות יתאפשר מעבר גם בתוך המבנה הציבורי הבנוי ויאפשר נגישות בשטח פנים יותר נוח. אנחנו מחויבים למינימום מתארי מבחינת שטחי המלונאות וממליצים על יותר מזה. חלק מהחזון העירוני תוספת של שטחי מלונאות ויכול להיות נדון בצורה שתמשיך את המדינות ולא תסטור אותה. דורון ספיר: בתוכנית המתאר היה כתוב מגורים 50% מול 50% מלונאות, שטחי המסחר לא כלולים. אלון מטוס: יש בקשה לפירוט ומצד שני להשאיר גמישויות. לדעתי שטחי המסחר נלקחו בסך אחוזי המלונאות.

דורון ספיר: כלומר 80% מלונאות 20% מסחר ו-50% מגורים.

אלון מטוס: אם צריך להבהיר נבהיר, הכוונה היא למסחר בקומות הקרקע.

דורון ספיר: צריך לשמור על מלאי מלונאות סביר.

אלון מטוס: יש פרק בטיפול סביבה ירוקה וזה מסביר את הדברים שכל תוכנית תצטרך לעמוד בהם מבחינת המחויבויות דברים שגם מעבר לתסקיר סביבתי. לגבי הסוגיה התנועתית ינתנו מענה מאגף התנועה.

בנוגע למסמך המדיניות הוא תואם את תוכנית המתאר ותואם את החלטת הוולחוף האומרת מה מסמך מדיניות אמור לכלול. מסמך המדיניות הזה נועד להסביר באיזה אופן המסגרת שתוכנית המתאר אישרה באיזה אופן היא תמומש. ולכן אנחנו מציינים סכמה שנותנת פתרון למרחב הציבורי ולכן צריך לאשר את כל סוגיית הטיפול התחבורתי והמרחב הציבורי.

אירית לב הר: ליווינו את התהליך כאשר נעשתה בדיקה. הבדיקה שלנו תמכה באותה חלופה שהוצגה כאן בדיון, כאשר אנחנו חושבים שצריכה להיעשות בדיקה בראיה רחבה יותר. כל נושא של תנועה אי אפשר לתחום אותו מנקודה מסויימת ולכן צריכה בדיקה רחבה יותר. המצב הקיים לא רלוונטי כי בן יהודה נסגר כי יהיה שינוי משמעותי במערב העיר עם כל הקווים של הרק"ל והמטרו בעתיד הקרוב והרחוב. אנחנו לקראת מהפכה בתנועה ואנחנו רוצים להגיע לנקודה שבה שיקולי התנועה יהפכו למשנים ותנועת הולכי הרגל אפנים ותחבורה ציבורית יקבלו דגש יותר. אנחנו בודקים חלופות לענין השיקוע ואפשר לבדוק את החלופה שהוצגה ע"י העמותה לא למגדלים. אין אפשרות לתת תשובה כרגע אם היא אפשרית או לא. מיטל להבי: איזה בדיקה לקראת תבע לכל רצועת החוף מה המתודולוגיה יהיה לכזה דבר? ואיפה ינתן תסקיר התחבורתי ובאיזה היקף.

אירית לב הר: באותן תבעות נצטרך להכין נספח תנועה שבו יאושרו הסדרי התנועה המפורטים ברמה של תוכניות תנועה. אנחנו נעשה אותם לאותה בדיקה כפי שהסתכלנו בראיה תנועתית מערכתית ולא תנועתית ונתן את המענה בהתאם. בחלופה שהוצאה לא נראה עד עכשיו שיש מפגע בטיחות נוראי.

ראובן לדיאנסקי: לא נעשתה בדיקה אמפירית כמה הולכי רגל הולכים משד' בן גוריון לכיון הים לדוגמא. **אלון מטוס:** נעשתה בדיקה פרמטרית על 3 החלופות ונמצא בחלופה שמבטלת את השיקוע וכל החיבורים ומצאה שהחלופה שהמלצנו עליה נמצאה יותר אפקטיבית מבחינת העוצמה של שד בן גוריון.

אסף הראל: וגם אם לא, כשאנחנו מחליטים לעשות בבן יהודה רק"ל זה כי חו"ד תחבורתית אמרה לנו שיסיפק שם נתיב רכב אחד או כי אתה מתכנן איך שאתה רוצה שיראה הרחוב שהמכוניות הסתדרו. שאתה מחליט שאלנבי ושד' ירושלים יהיו ללא מכוניות כי חו"ד התחבורתית אמרה או כי זו העיר שאתה רוצה לראות. אנחנו מתכננים את העתיד ולא מתכננים לאן יסעו המכוניות ושיש להם חניה. לא אנחנו בונים עתיד לעיר ואיך הוא צריך להראות והוא צריך להיות עם פחות מכוניות. כשמאירה הציעה שיקחו ימינה בבן גוריון בהצעה שלהם אז זה רחוב עירוני ושזו הצעה שלנו אז זו אוטוסטרדה, אותו רחוב. אותו נפח תנועה אין פה נכון או לא נכון זה לא משתנה כמה מכונית עוברות אנחנו צריכים להתייחס לאיזה מספר שאנחנו רוצים.

רוני קינסבורג: לענין הבדיקות הכלכליות הם יקבלו ביטוי מפורט ומובחן בשלב יותר מתקדם שנגיע לתוכנית המפורטת. שיתפנו את הציבור בתביע איכותית והפלטורמה מה היו הלכות היסוד של הבדיקה הכלכלית. מה סוגיה היותר מורכבת שהיא מלווה את כל הבדיקה הכלכלית. נבחנו 3 חלופות תכנוניות והיו להן תתי בדיקות. רק חלופה אחת נמצאה כלכלית וגם היא נמצאה כלכלית תחת תנאים מסויימים תחת תמהיל עם 50-50, בסופו של דבר הנתונים ידועים והשאלה המהותית הפרמטר הוא הפרמטר הציבורי מה שווי הקרקע.

ראובן לדיאנסקי: למרות שאין חובה אני חושבה שכדאי היה לעשות תסקיר סביבתי מדיניות תכנונית משקיעים המון משאבים ואם יהיה תסקיר סביבתי לפני התביע ויצטרכו ללכת אחורה בשביל שינוי המדיניות זה בזבוז של משאבים. לגבי מתן אפשרות במדיניות שיהיה סל לגבי התנועה והורדה או אי ההורדה שלמפלס התת קרקעי של הכביש אתם נותנים אופציה למעבר הולכי רגל ולא מקבעים בצורה ברורה אז הינה יש לנו אופציה כזו שנחליט. שרוצים לתת אופציה נותנים.

אודי כרמלי: מודה על הדיון. ההמלצה שלנו היא הטובה ביותר מבין כל החלופות שיכולים להציע והם נשקלו בכובד ראש רב ועם הרבה אנשים וזה ברור ואם יהיה חלופה זו היתה החלופה הנבחרת וזו החלופה שתתן את התועלות הכי טובות לעיר. אלו משקפיים שקודם הסתכלנו בצורה ציבורית. לענין תסקיר סביבה חד משמעי זה ברור שכל תבע שתתקדם מסמך הסביבתי יהיה המסמך הדומיננטי ובמידה ומסמך כזה יראה בעיה מהותי נביא לוועדה אם זה דורש לשנות מדינות. כי מדיניות מתווה דרך והשתדלנו לכן לשמור על הכיוון שאפשר לעבוד איתו. זה חוסר אחריות להצביע על רמת חופש כזו והועדה צריכה לבוא ולתת עמדה גם שיש לחץ ציבורי והעמדה כאן שקולה וברורה. יש המון הישגים במסמך המדיניות שלא הוצגו בתקשורת. האזרח של הכיכר הציבורית המרחב הזה יהיה עם הטיה ציבורית רחבה מאוד. הצורה שבה המרחב הציבורי עובד לא היתה בגרסאות הקודמות, נעשתה עבודה שמבטיחה שכל תוכנית שמגיעה לכן תדע להסתכל על האלמנטים הללו. תודה רבה לאנשי הצוות שליווה אלון לריסה אורלי ענת ברקאי. היו כאן אלפי שעות עבודה מצטברות של כל הגורמים בעיריה ואין כאן מסמך אחד שנעשה כלאחר יד. ונמצא פתרונות יחודים

הצבעה:

בעד המלצת מהנדס העיר: דורון ספיר, זבולון אלחנן, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף אראל, אופירה יוחנן וולק, גל דמאיו שרעבי, מאיה נורי
נגד: מיטל להבי

בישיבתה מספר 20-0020 מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות ועקרונותיו.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי. מאיה נורי, גל דמאיו שרעבי.

09.12.2020

לכבוד

עו"ד דורון ספיר, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, יועמ"ש וועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו

בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 02.12.2020

החלטה להפקדת תכנית מס' 507-0365191 – התחדשות עירונית בשד' ירושלים 203,205,207, יפו

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 0023-20 מיום 02.12.2020, דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה") בנושא שבנדון, והחליטה להפקיד את תכנית מס' 507-0365191, התחדשות עירונית בשד' ירושלים 203,205,207, יפו (להלן: "התכנית").
2. בהתאם לסעיף 18 (ז') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014) ובהתאם לסעיף 2 בתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. אבקש להדגיש, כי טרם הגיע לידיי הפרוטוקול המלא של הדיון, ונכון להיום, טרם פורסם הפרוטוקול המלא באתר האינטרנט העירוני. לפיכך, אני שומרת לעצמי את הזכות לעדכן בהמשך את בקשתי לדיון חוזר ואת הנימוקים לבקשה.

להלן צילום מסך מאתר האינטרנט העירוני שבוצע היום, ומלמד כי טרם פורסם הפרוטוקול המלא:

פרוטוקולים מלאים

תאריך הועדה: כל האפשרויות	מספר תוכנית: כל האפשרויות	שם השכונה: כל האפשרויות	חיפוש
			Q

תאריך הועדה	שם הקובץ	מספר תוכנית	שם השכונה	נוצר
18/11/2020	פרוטוקול מאושר 20-0021 מיום 18-11-20			02/12/2020
04/11/2020	פרוטוקול מאושר 20-0020 מיום 4-11-20			25/11/2020
21/10/2020	פרוטוקול מאושר 20-0019 מיום 21-10-20			04/11/2020



לשכת חברת המועצה שולה קשת, עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162
טלפון: 03-7244686, 03-7244615, מייל: shula_k@mail.tel-aviv.gov.il

4. להלן תמצית חלק מנימוקי לקיים את הדין החוזר:

א. מכפילי הדירות בתכנית גבוהים מהמקובל:

התכנית מציעה מכפילי דירות כה גבוהים, 388 דירות חדשות במקום 100 קיימות (1 ל-4). כתוצאה ממכפיל דירות גבוה זה, צפיפות יחיד לדונם ברוטו תעמוד על 47 יחיד לדונם, משמע צפיפות למגורים גבוהה מאוד, בדומה לצפיפות בפרייקטים המוקמים בהונג-קונג או סינגפור. כך לדוגמא, בשנת 2019 הכריזה ממשלת הונג קונג על הקמת אי-מלאכותי חדש שיכיל 260,000 יחיד חדשות, בצפיפות ברוטו של 38 יחיד לדונם. בדראפט לדיון ובדיון עצמו לא הוסבר לחברי הוועדה המקומית מדוע נדרשים מכפילי דירות כה גבוהים, ועוד בקרקע שהיא בחלקה הגדול בבעלות ציבורית (רמ"י ו/או ע"א) בה ניתן להפחית את הרווח היזמי. כמו כן לא הוסבר אילו פעולות ינקטו כדי לשמור על איכות המגורים במתחם לאור צפיפות זו. על הוועדה לבחון מחדש את מכפילי הדירות בכפוף להצגת התחשיב הכלכלי של הפרוייקט והשוואתו לתקן 21 העדכני של מינהל התכנון, וכן לבחון פעולות שביצעו המתכננים כדי להקטין את תחושת הצפיפות הנתפסת עבור דיירי המתחם.

ב. כתוצאה מצפיפות לא סבירה זו, שטחי הציבור בתכנית יהיו מעטים ונחותים באיכותם:

(1) ההקצאה לשטח ציבור בנוי בתכנית לא תקינה ואינה סבירה:
ב-388 יחיד אמורים לגור בין 800 ל-900 תושבים, לפי נתוני השנתון הסטטיסטי העירוני לרובע 7 (יפו). המשמעות היא צורך בהקצאת שטח קרקע ביעוד "שטח ציבורי בנוי" של בין 4 ל-6 דונם לפי הנחיות תכנית המתאר העירונית תא/5000 (להלן: "תכנית המתאר"). לפי תכנית זו, בשטח קרקע ציבורי ניתנות זכויות בנייה בהיקף של לפחות 270% (ובמקרים מסויימים אפילו 400%). המשמעות היא שיש להקצות בתכנית זו מינימום 10,000 מ"ר בנוי. לפי הנחיות מינהל התכנון, כל משק בית צורך כ-35 מ"ר בנוי ברמה השכונתית, משמע יש להקצות בתכנית זכויות בנייה בהיקף של כ-13,500 מ"ר בנוי. בפועל, הוקצו בתכנית 1,000 מ"ר בלבד. זוהי החלטה תכנונית לא סבירה בעליל.

(2) ההקצאה לשטח ציבור פתוח בתכנית לא תקינה ואינה סבירה:
בהמשך לאמור לעיל, ולפי הנחיות תכנית המתאר והנחיות להקצאת קרקע של מינהל התכנון, יש להקצות בתכנית בין 4.5 ל-7 דונם של שטח ציבורי פתוח. בפועל, הוקצו בתכנית פחות מ-3 דונם בלבד לטובת שטח פתוח, וגם אלו הוגדרו כשטח פרטי פתוח. אם לא די בכך, שטח פרטי זה מהווה ברובו, לפי התשריט, מעבר בין הבניינים, "זיקת מעבר לציבור", וכמעט לא יוכל לשמש כמרחב שהייה או מפגש. אם לא די גם בזה, הרי שהוקצו זכויות בנייה בשטח זה וחלקו יסופח למוסדות החינוך, משמע בפועל, חלקו הפתוח לכלל התושבים יהיה אף קטן יותר.



3) איכות ההקצאה לשטח ציבורי בנוי לא מעוגנת בהוראות התכנית:

התכנית מבטיחה הצמדה של שטחים פתוחים לטובת שטחי הציבור הבנויים, אך אינה כוללת אמירה מפורשת וקטגורית, כי שטחי הציבור הבנויים יהיו בקומת הרחוב, אינה מציינת כי השטחים הפתוחים המוצמדים למבני הציבור יהיו מגוננים על הקרקע ולא רק מרפסות בנויות, ואינה מציינת באופן ברור את מיקומם בתשריט המחיב.

אציין בנוסף, כי בניגוד לכל היגיון תכנוני, למרות אורכו של הבלוק ונטייתו צפון-דרום, התכנית לא מוסיפה קישור בין הרחוב המסחרי (שד' ירושלים) לבין הרחוב המקביל לו (קהילת קנדה), ובכך לא רק מקשה על תנועת הולכי הרגל, אלא גם פוגעת באיכות המרחב הפתוח ובקישוריות לרחוב הראשי. הנימוק הסביר להחלטה זו הוא, כנראה, רצון להעמיס עוד ועוד שטחי מסחר בחזית הרחוב לטובת היזמים. מחיר החלטה זו יגולם באיכות הנמוכה של המרחב הציבורי.

4) החלטות אלו התקבלו בוועדה באופן לא סביר ומבלי לנמקם:

בדראפט לדיון צוין בבירור על ידי היחידה האסטרטגית, כי הקצאת השטחים הציבוריים בתכנית נמוכה בהרבה מהנדרש, וכמו כן צוין, שמכיוון שלא ניתן להקצות קרקע ציבורית ייעודית בפרוייקט, שטחי הציבור ישולבו בבנייני המגורים.

עם זאת, לא ניתן כל הסבר מדוע לא תקטן צפיפות המגורים ו/או לחילופין יגדלו שטחי הציבור הבנויים בפרוייקט.

בשולי הדברים אציין, כי לאחרונה שיתפה הוועדה המקומית תל אביב-יפו פעולה עם יזמי תכנית אחרת להתחדשות עירונית ברח' לה-גארדייה, ועירערה יחד איתם לוועדה המחוזית כנגד החלטת וועדת ערר. תואנת הוועדה המקומית כנגד וועדת הערר הייתה, בין היתר, כי החלטת וועדת הערר למקם שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע (בתכנית האחרת) תוביל לפגיעה קשה באיכות המגורים. תמוה שבפרוייקט בצפיפות נמוכה יותר (ביד אליהו) הוועדה המקומית סברה כך, ואילו כעת, דווקא בפרוייקט הנוכחי בעל הצפיפות הגבוהה, לא נתנה הוועדה את דעתה על הפגיעות באיכות חייהם של הדיירים. אמנם זוהי רק אנדקוטה, אך יש בכך להעיד, לטעמי, על תהליך קבלת ההחלטות התכנוני בפרוייקט דגן – תהליך שאינו מביא כלל בחשבון את איכות המגורים העירונית במערך השיקולים התכנוני.

על הוועדה לבחון מחדש את מכפילי הדירות בכפוף להצגת התחשיב הפרוגרמטי של היחידה לתכנון אסטרטגי ולבחון אם ניתן להקטינם.

כמו כן, על הוועדה לתקן את ההוראות לגבי מיקום והיקף השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים, ולהגדירם בפירוש כ'שטחים ציבוריים' ולא פרטיים.

ג. התכנית לא כוללת יחידות דיור בהישג יד ו/או דיור ציבורי:

למרות היקף יח"ד המוצעות, ובניגוד להוראות תכנית המתאר והנחיות מינהל התכנון, לא מכילה התכנית דיור בהישג יד ו/או דיור ציבורי.

זוהי התעלמות בוטה מאופי האזור והאוכלוסיות המוחלשות שגרות בו, ובמידה מסויימת זוהי ממש עוולה, כיוון שמדובר בשטח בבעלות ציבורית (ממשלתית ועירונית) בחלקו הגדול.



אין לטעות – דירות קטנות הכלולות בפרוייקט אולי תהיינה מעט זולות יותר בהשוואה לדירות הגדולות יותר, אך הן אינן דיור בהישג יד ולא דיור ציבורי. מחובתה של עיריית תל אביב-יפו לנהוג כרשות ציבורית, ומחובתה של הוועדה המקומית לדאוג לאיכות החיים ולריבוי אפשרויות הדיור בעיר. לפיכך, אין לקבל בשום פנים ואופן מצב, בו בפרוייקט כה גדול, לא יוקצו דירות בהישג יד ובדיור ציבורי למגוון אוכלוסיות. על הוועדה לבחון מחדש הקצאה של 10% מהדירות לטובת דיור בהישג יד ועוד 10% נוספים לטובת דיור ציבורי (סה"כ 20%). יש לקיים דיון בנושא בהתאם לדו"ח החברתי שהיחידה לתכנון אסטרטגי מחוייבת להכין בפרוייקטים מסוג זה, ולבחון אם נדרשת הקצאה גדולה יותר מהמוצע לעיל.

ד. התכנית קודמה ללא התייעצות ראויה עם הציבור:

הוועדה החליטה להפקיד את התכנית כמעט ללא התייעצות עם התושבים. הדבר נעשה בניגוד להוראות תכנית המתאר, בניגוד להנחיות מינהל התכנון, בניגוד לנוהל העירוני להתייעצות עם הציבור, בניגוד לתכנית האסטרטגית כפי שהוצגה במסמך החזון של העירייה משנת 2017, ובניגוד לזכותם החוקית של התושבים לשימוע. מכיוון שאנו עוסקים בשכונה מוחלטת ובפרוייקט של פינוי-בינוי, הרי שהחלטה להפקיד את התכנית מבלי לקיים התייעצות ראויה עם התושבים הינה בלתי סבירה בעליל, ומהווה עוול כבד כלפי התושבות והתושבים. בדראפט לדיון ובדיון עצמו נאמר, כי לא התקיים הליך ראוי בגלל מגבלות הקורונה והעובדה שלמרבית התושבים במתחם אין גישה זמינה לאינטרנט (כלומר, היה קושי לקיים מפגש ביזום). אין להסכים שקושי זמני זה יבוא על חשבון עתידם של מאות דיירים ויוקר לטובת השאיפה לקצר את הליכי התכנון. החלטת הוועדה לקיים את תהליך ההתייעצות לאחר החלטת ההפקדה ולפני ההפקדה בפועל, לא רק שמונעת מהוועדה המקומית לבחון בזמן אמת את תקינות ההליך, אלא שהיא למעשה פוגעת קשות באחריותה כלפי התושבים: הרי ההחלטה לדחות את המשך תהליך ההתייעצות הייתה רלוונטית, אם היה מדובר בתושבות ובתושבים היכולים להתארגן בקלות להליך ההתנגדויות - כאן מדובר באוכלוסייה שתתקשה לגייס את הכספים והמשאבים להתנגדות כזו, ולכן הליך ההתייעצות כפי שקבעה הוועדה לא יתרום לה כהוא זה. חברי הוועדה, נבחרות ונבחר הציבור, היו אמורים להקשיב לתושבות. יש לפני החלטת ההפקדה לבחון יחד עם פקידות ופקידי הציבור כיצד הוטמעו הערות התושבות. יש בהליך התכנוני לפני ההחלטה, ורק אז לקבוע איך ואם להפקיד את התכנית. על הוועדה להנחות את יזמי התכנית לקיים הליך התייעצות מלא, שלאחריו יוכן סקר מטעם היחידה לתכנון אסטרטגי שיוצג בפני הוועדה בדיון משלים. במידה והליך ההתייעצות עם התושבים יוביל לתיקונים ושינויים בתכנית, תתקיים הצבעה נוספת האם להפקידה. אם ההליך לא יוביל לתיקונים ושינויים, מהנדס העיר ו/או מי מטעמו יסביר לחברי הוועדה מדוע לא ניתן לקבל את הערות התושבים ומדוע אין להטמיע בתכנית.



5. **אבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.**
- מפאת רצוני שלא לעכב את עבודת הוועדה המקומית, הזדרזתי והכנתי פנייה זו טרם פורסם פרוטוקול הדיון. כמו כן, טרם השלמתי את ההתייעצויות עם מומחים בנושא.
- לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ואני שומרת לעצמי את הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הוועדה המקומית אשר תדון בנושא.

בכבוד רב,

שולה קשת

חברת מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתיקים:

מר רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר הוועדה המקומית

חברות וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

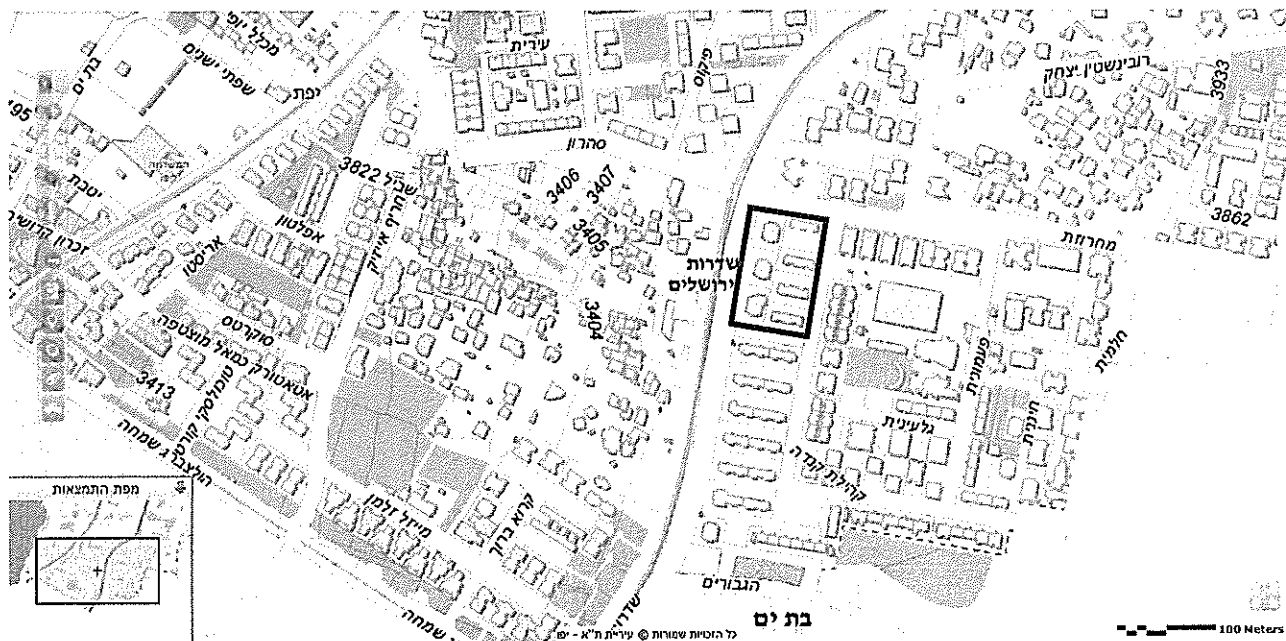
אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר



התוכן	מס' החלטה
203,205,207 - התחדשות עירונית שדרות ירושלים	02/12/2020
דיון בהפקדה	6 - 20-0023

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין הרחובות שדרות ירושלים, המחרוזת וקהילת קנדה בת"א-יפו, שכונת יפו ד' ותכנית תא 4233



כתובת: רח' מחרוזת 2,4,4א רח' קהילת קנדה 2,4,6,8 שדרות ירושלים 203,205,207,207א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	162-164, 166-168, 237, 242	236

שטח התכנית: 8.8 ד'

מתכנן: מעוז פרייס אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: איתן עדן אדריכלי נוף

מתכנן תנועה: יורם בש הנדסה אזרחית כבישים תנועה ותחבורה

איכות הסביבה: ואוואה- ייעוץ לתכנון בניה ירוקה ואיכות הסביבה

שמאי: דליה אביב

יזם: צברים בשדרה בע"מ ו אקרו התחדשות בתל אביב

בעלות:

בעלים פרטיים - יואב וקסלמן עו"ד מיופה כח בעלי העניין בקרקע.

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

התכנית כוללת מקרקעין בבעלות עיריית תל אביב יפו

בעל עניין בקרקע: ב 23.06.2020 התקבלה חו"ד משפטית מטעם סגנית ליועמ"ש לתכנון ובניה כי מתקיימים התנעים הקבועים בסעיף 61א(ב1) לחוק, וכי תוכנית זו מוגשת ע"י בעל עניין בקרקע.

מצב השטח בפועל: מדובר על 7 מבני שיכון על שדרות ירושלים ורח' קהילת קנדה. בחלקות 162, 163, 164 הפונות לשד ירושלים מבנים בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים. בחלקות 242, 166, 167 הפונות לרח' קהילת קנדה מבנים בני 3 קומות. בחלקה 168 ברח' מחרוזת פינת קהילת קנדה מבנה בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים. בקהילת קנדה 8 חלקה 242 – יש חנויות בקומת הקרקע וחניה בתחום המגרש. בקהילת קנדה 2, 4, 4 יש חניה בתחום המגרש. שדרות ירושלים 207 חלקה 164 – אגף שלם ביצע הרחבות.

מדיניות קיימת:

תא 5000:

אזור תכנון: 704 - יפו ג' יפו ד' - מתחם התחדשות עירונית.

יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב – רח"ק מירבי 4.

נספח עיצוב עירוני: 8 ק'

בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

מדיניות התחדשות דרום יפו כפי שאושרה בועדה ב 06.09.2017:

מתחם מס' 17 – מיועד להתחדשות באמצעות פינוי בינוי

שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית
שד' ירושלים 207, 203, 205 קהילת קנדה 2, 4, 6, 8	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יצירת קישוריות בין השכונה לשדרות ירושלים למעבר הולכי רגל	השטח הציבורי יבחן בתכנון	שד' ירושלים, רח' מחרוזת

מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א

חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תמא 38/3, 1ג, 1ע, תב"ע 2295 - שיפור תנאי הבניה גבעת התמרים יפו ד', תב"ע 3/05/22 - שכונה ד' יפו,

יעוד קיים: לפי תוכנית 2295: מגורים ג' בשטח: 8,094 מ"ר, שביל להולכי רגל בשטח 208 מ"ר ושצי"פ בשטח 409 מ"ר.

זכויות בניה:

חלקה	162	163	164	168	167	166	166
בנין	שד' ירושלים 203	שד' ירושלים 205	שד' ירושלים 207	קהילת קנדה 2	קהילת קנדה 4	קהילת קנדה 6	קהילת קנדה 8
מס' קומות	4	4	4	4	3	3	3
מס' יחיד	16	16	16	16	12	12	12
דירה קיימת + שטח הרחבה = שטח דירה מורחבת מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר = 102 מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר = 102 מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר = 102 מ"ר	טיפוס טז 65 מ"ר + 17 מ"ר = 82 מ"ר	טיפוס ו 67 מ"ר + 44 מ"ר = 111 מ"ר	טיפוס ו 67 מ"ר + 44 מ"ר = 111 מ"ר	טיפוס ה 67 מ"ר + 17 מ"ר = 84 מ"ר
שימושים	מגורים						

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,094	92.06
שביל להולכי רגל	208	2.37

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.57	490	שטח ציבורי פתוח
100	8,792	סה"כ



מצב תכנוני מוצע:



מצב מוצע		
יחיד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	98.95	1.13
מגורים ד'	5,749.42	65.57
שטח פרטי פתוח	2,260.65	25.78
שטח ציבורי פתוח	659.07	7.52
סה"כ	8,768.1	100

מוצע תוכנית לפינוי בינוי הכוללת איחוד של המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחוב שדרות ירושלים וקהילת קנדה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם התוכנית הסמוכה מזרח, זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות להריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10 ו-15 קומות. בניית 3 בניינים בני 15 ק לאורך רח' קהילת קנדה 41 בניינים בני 10 קומות לאורך שדרות ירושלים סה"כ יחיד 388 במקום 100 הקיימים במרחב התכנון. יחידות דיור החדשות הינם בתמהיל משתנה ובמוצע של כ 80 מ"ר שטח כולל.

התוכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע לאורך שדרות ירושלים ולאורך רחוב המחרוזת בשטח של כ 1500 מ"ר שטח עיקרי. בנוסף התוכנית מגדירה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע וקומה ראשונה כלפי רחוב קהילת קנדה בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר שטח כולל. לשטח זה יתווסף שטחי חצרות ומרפסות גג.

התוכנית קובעת שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור שישמש כמרחב פתוח שכונתי ומעברים בהמשך לתוכנית קהילת קנדה מזרז, ויאפשר מעבר בין רח' קהילת קנדה לשדרות ירושלים בשטח שלא יפחת מ- 1500 מ"ר. בנוסף התוכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה במגרשי המגורים כך שהמרחב הפתוח יתחבר לשטחים הפרטיים הפתוחים, ויאפשר הרחבת המדרכות בהיקף התוכנית.

התוכנית קובעת הרחבת זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה ושינוי מיקום שצ"פ משדרות ירושלים והעברתו בצמידות לרחוב קהילת קנדה.

לכל מרחב התכנון מתוכנן מרתף חנייה אחד. התוכנית תבוצע בשלב אחד.

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

- כאמור, היקף שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית גדול בהרבה ממה שהפרויקט המוצע יכול להכיל. זאת בשל היקף יחידות הדיור הגבוה המוצע בפרויקט שמשמעותו צפיפות של כ- 47 יח"ד / לדונם.
- יש לציין כי על אף שבאזור קיימים שירותי ציבור נורמטיביים, אלה נותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת. המשמעות היא כי תוספת האוכלוסייה המשמעותית המוצעת בתוכנית תהנה מהשירותים הקיימים כמו מרכז קהילתי ובית ספר, אך עדיין בשל המעמסה על התשתיות יש להקצות שטחי ציבור גם בתחום התכנית.
- להלן המלצות המהוות את הדרישה המינימלית לצרכי ציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה להתגורר במתחם:
- מגרש למבני ציבור: הקצאת שטח ציבורי בנוי במסגרת המבנים הסחירים שיאפשר בעתיד פעילות של אשכול גני ילדים (5 כיתות) בשטח כולל שלא יפחת מ- 1,000 מ"ר. בצמידות לשטח הציבורי יתוכנן כ-דונם שטח פתוח עבור חצרות. יש לתאם את אופן השתלבות הבינוי של השטח הציבורי עם אגף מבני ציבור בעת קידום התכנית (לפני הדיון בוועדה המקומית). השימוש הסופי יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב.
- שטח ציבורי פתוח: בשל הצפיפות הגבוהה ניתן לתכנן כשפ"פ לטובת רווחת דיירי הפרויקט.

חוו"ד אגף התנועה:

- התוכנית גובלת בקו האדום ובסמוך לתחנת מחרוזת.
- קיים שביל אופניים דו כיווני לאורך שדרות ירושלים בנוסף מתוכנן שביל אופניים רציף על רחוב מחרוזת.
- תתוכנן רמפה אחת בלבד כניסה וחניה כולל לתפעול הבניין הרמפה תמוקם ברח' קהילת קנדה.
- תקן חניה למגורים: 0.8: 1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן חניה למסחר ובמני ציבור 1: 100 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- רמפת הכניסה לחניון תהיה בתוך קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.

זכויות בניה:

אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
				9588	4608 (1)	2018	F,G	500A	מגורים	מגורים ד'
				800	200 (4)				מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
				10756	4020 (1)	2883	A,B,C,D	500B	מגורים	מגורים ד'
				1200				500B	מסחר	מגורים ד'
				5685	3003 (1)	864	E	500C	מגורים	מגורים ד'
				300				500C	מסחר	מגורים ד'
						593		500D	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
						1263		500E	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
						411		500F	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
		24580 (5)		28329 (5)	11831 (5)	(5) 8032			סך הכל	מגורים ד'

(1) ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השרות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.

(2) על פי תכנית ע"1.

(4) בנוסף יותרו שטחי בניה לטובת שטחי מקורים לא בנויים לשימושים ציבוריים.

(5) מגורים ד' + שפ"פ.

הערות לטבלת הזכויות:

1. בתא שטח 500C תתאפשר הקלה במספר הקומות לעת הכנת תכנית עיצוב לשם הוצאת היתר בניה, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

2. במידה ותאושר הקלה לגובה בתא שטח 500C יותר:

א. ניוד שטחים בסך של 1300 מ"ר, עיקרי + שרות, מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

ב. ניוד של 12 יחידות דיור מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

ביעוד "מגורים ושפ"פ":

סה"כ יח"ד: 388

צפיפות: 48 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר (74 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר כולל (עיקרי+שרות)

א) כ 15% יחידות דיור קטנות מאד בשטח כולל עד 50 מ"ר (עיקרי+שרות)

ב) כ 30% יחידות דיור קטנות בשטח קטנות כולל עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות)

ג) כ 40% יחידות דיור בינוניות בשטח קטנות כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

ד) כ 15% יחידות דיור גדולות בשטח קטנות כולל שלא יפחת מ 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

תותר סטייה של כ 5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת.

גובה כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית: 10 קומות לאורך שדרות ירושלים, 15 קומות לאורך רח' קהילת קנדה

תכסית הבניה מעל הקרקע: 45%

שטח תמורה ליחיד קיימת: 25 מ"ר

שטחים ציבוריים בנויים:

סה"כ שטח ציבורי בנוי: 1000 מ"ר שטח עילי כולל.

לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בקרקע בשטח של כ 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי, וכן שטח הגגות כמרפסות של שטחי הציבור הבנויים בשטח של כ 280 מ"ר, סך הכל 680 מ"ר. וכן שטחים עבור הצללה שיהיו בנוסף לשטחים אלו. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שרות בתת הקרקע הדרושים להפעלתם שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים.

טבלת השוואה:

נתונים		זכויות תב"ע		מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	232	840	
	מ"ר	9,848 תב"ע	עילי 40,160 תת קרקעי 24,580	
זכויות בניה לקומה	אחוזים	לר	לר	
	מ"ר	לר	לר	
גובה	קומות	3(קהילת קנדה) 4 (שד ירושלים והמחרוזת)	10(שד ירושלים) 15(קהילת קנדה)	
	מטר	10(שד ירושלים) 17 (קהילת קנדה)	35.2 (שד ירושלים) 55.9(קהילת קנדה)	
תכסית		23%	45%	
מקומות חניה		לפי תקן	311=388X0.8 מ"ר	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 סוכם על מתווה לשיתוף הציבור הנ"ל:

1. **מפגש לכלל בעלי הנכסים במתחם** המפגש נערך ע"י עיריית תל אביב יפו, (התקיים בפברואר 2020, במרכז אנסי) המפגש כלל:

הצגת התוכנית וקבלת משוב מהדיירים אודותיה.

התייעצות עם בעלי הנכסים בנושאים שרלבנטיים למרחב הציבורי: השטח הפתוח בין הבניינים ומרחב ציבורי בנוי במתחם. מתן מידע על תהליך ההתחדשות, התקדמות התכנון, ולוח זמנים משוער.

2. **מפגש ייעודי לקשישים ובעלי צרכים מיוחדים – הסבר על זכויות בתהליכי התחדשות עירונית.**

3. **מפגש שכונתי המיועד לבעלי עניין מהאזור הסובב את מתחם ההתחדשות ויפו בכלל:**

מטרה: לעדכן וליידע בעלי עניין מסביבת המתחם (תושבים, בעלי נכסים, בעלי עסקים) אודות תוכנית התחדשות שדרות ירושלים 203-207, להציג בפניהם את התוכנית ולענות על שאלותיהם.

רציונל: צפוי כי מתחם ההתחדשות יביא לשינוי פיזי ואחר באזור כולו, עקב גודלו, השפעתו הצפויה על היצע דיור זול באזור, השלכותיו על התנועה בסביבתו, והיותו חדש באזור שלא נבנו בו בניינים חדשים מזה זמן רב. לכן ראוי להציע הסברים אודותיו למושפעים מהשלכות אלה.

מועד: נקבע מועד שנדחה בעקבות הסגר באפריל, הועלה חשש שבשל התקופה אנשים לא יגיעו למפגש וגם כי מפגש דיגיטלי בזום אינו מתאים לאוכלוסית המקום בעקבות זאת הוחלט לשנות את הפורמט ולקיים מספר מפגשים מתחת לבתים באוויר הפתוח. מפגשים אלו יתקיימו לפני הפקדה בפועל.

זמן ביצוע:

שוטף.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

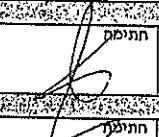
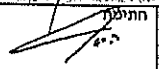
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0368191	שם התכנית תא/מק/4486 פינוי בינוי שדרות ירושלים-קתולית קנדה-מחרוזת	מגיש התכנית עבריים בשדרה בע"מ	עורך התכנית פרייס אדריכלים
פרטי הוועדה והיועץ המשפטי			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילתי" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בת חלח התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מסקנת התכנון-המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חיינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית חיינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

עמ' 9

	תמונת במגרש. סי 3.1.4 (ו) מצללות או סככות לשימושים ציבוריים		
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סי 3.1.5 (ז)	+ 85% משטח המגרש חסור (מגורים+שמים) 4 X קומות
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגת לסביבתה/ ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני למי נספח העיצוב העירוני (עד 8 קומות). אזור עליו חלות הוראות למרחם התחזקות עירונית. עד 15 קי	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לשימושים - 4.2.2, 4.2.6 בהוראות התוכנית.	+ 10 קי 15 קי לאישור הוועדה המקומית - אישור לעליה בדרגת גובה אחת מעבר לנספח העיצוב העירוני. לחצא שטח 500C (ק 15) ותנאמשר חקלה עד 19 קי
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש 4.2.3 הנחיות בדבר נטיעות ועצים 4.2.4	+ בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש 4.2.3
הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לסן השקיעט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	מחוז חקלאות לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בנספח לצדקה תכנונית מוקדמת...במסגרת בסעיפים 4.1.1 (ה)-(ז)	+ בתא שטח 500A 1000 מ"ר שטח ציבורי בנוי
קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה "מרחב ציבורי" רחוב עירוני, ציר ירוק עירוני	בכל שטח התוכנית,	עירוני סי 3.6.13 ציר ירוק סי 3.6.14 רחוב עירוני סי 4.1.1 (ז) הוועדה המקומית רשאית לתת חלק הקצאה של שטח ציבורי - שמים עם זיקת הטא לציבור	+ ממלך שפ"פ בכפוף לאישור הוועדה המקומית
הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה קווי מתעין - אולם דרך עסקית רב עירונית שביל אופניים	סי 3.8.2 (א) - דרך אופניים-עסקית רב עירונית סי 3.8.4 - מתעין סי 3.8.1 - שביל אופניים	+ קיים נספח תנועה
איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) החזיות מרחביות (4.4.4)	בכל שטח התוכנית	סי 4.4.3 סי 4.4.4	+ סי 4.4.3 סי 4.4.4
תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תשתיות כלליות לתכנת תכנונית (4.6.2) בריכות אגירת ורדייסי טנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סי 4.6.2 סי 4.6.3-4	+ סי 4.6.2 סי 4.6.3-4

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 42א(ז)	
הוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את תוכניות הכוללות, ואולם ועדה מקומית תחייב מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללות, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימוש בתוכנית תמפורטת
42א(א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי נוכח וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית תמפורטת
סעיף	כמות הסעיף
סעיף קטן (1א)	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (4א)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (9א)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('חקלות') שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (19א)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חפצת קרקע חדרת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

תצהיר ותחזיות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332725		23.11.2020
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		23.11.2020

תן בעט | 2017

הערות

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכן את המדיניות העירונית להתחדשות שיכונני דרום יפו אשר מגדירה את כי לאורך שדרות ירושלים תהיה בניה חדשה עם חזית מסחרית. התכנון ממשיך את עקרונות התכנון של תוכנית קהילת קנדה תא/מק/4233 מדרום הכולל שפ"פ מרכזי החוצה את התוכנית צפון דרום, מיקום החזית המסחרית לאורך שדרות ירושלים והקפי הבינוי ברחוב קהילת קנדה. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.
2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישור הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים למסמכים כנדרש.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 תיאור הדיון:

שלומית זוננשטיין: התוכנית להתחדשות עירונית היא המשיכית לקהילת קנדה מדרום שאושרה לפני כשנתיים בועדה. התחדשות עירונית לאורך שד' ירושלים והקו האדום. מעוז פרייס: מציג את התוכנית. אסף הראל: האם אנחנו בהגבלת גובה עד 15 קומות. שלומית זוננשטיין: תתאפשר הקלה במידה ויאשרו לנו מהועדה המחוזית. כרגע זה לא בסמכותנו במידה וזה יאושר התוכנית מאפשרת בפינת קהילת קנדה מחרוזת את ההקלה ולהגיע ל-19 קומות. התוכנית מחויבת בתוכנית בינוי ועיצוב. אסף הראל: לרוב התוכניות האלה בהתחדשות עירונית יש קצת בקהילת קנדה ומעבר לכביש מה שאתם מנסים לעשות יפו ג' לעשות שטח ירוק. לא ראיתי שטח ירוק או מבנה ציבור אין כאן. האם לא כדאי לנסות להעמיס על המגדלים האחוריים וכן באמצע לייצר חלל ירוק עם אופציה בהמשך לשב"צ. אירית סייג: השטח הירוק המוצע כאן הוא שטח ללא חניה מתחת שמאפשר נטיעה של עצים בוגרים והתנהגות כשצ"פ. זהו שטח ירוק שממנו נגזר הרחק ומתחתיו אין חניה ומשמש שטח ירוק פתוח לציבור שמשמש שטח פתוח לנטיעה. הזזנו את הפרויקט קצת מערב כדי להרחיב את רח' קנדה. אסף הראל: אם היית יכולה להעמיס 15 על אחד ואחד משתי הפינות עושים 30 ומקבלים באמצע ירוק ואגם אם נצטרך חום נוכל לבנות. אירית: לדעתי זה קצת קיצוני בפרויקט הזה. לעלות של 30 קומות נראה לי קצת קיצוני. אסף הראל: נכון שזה 15 מ' מצד אחד 10 קומות אירית אסייג: זו אוכלוסיה אחרת אסף הראל: אני מבין את האילוצים של תוכנית המתאר והזכויות ושהפרויקט יהיה כלכלי אבל אני תוהה אירית סייג: זה יעבור לסמכות המחוזית אם נעלה בגובה. אורלי אראל: אם תחליטו בעד אנחנו מפקידים בחודש הקרוב את התוכנית אם לא יהיו תיקום ונקבל תוקף תוך שנה, אם מעבירים לסמכותם ועדה מחוזית התוכנית תופקד עוד שנה. אסף הראל: השטח הירוק מאוד צר. אופירה יוחנן וולק: ככל שאתה עולה בגובה ככה יהיה לאנשים פחות כסף לקנות. רועי: בנתונים האלה אינטואיטיבית יותר שטחים ציבוריים אבל צריך להחליט אם לעשות זאת עכשיו או בעוד כמה שנים. ובאילוצים הללו עדיף לאשר זאת עכשיו. אופירה יוחנן וולק: יש ביניהם רווח בין הבניינים מעוז פרייס: מסביר במצגת את המעברים בין המגדלים. יש רמפה אחת בכל הפרויקט וזה יתאום בתכנית העיצוב. שולה קשת: מדוע צפיפות יח"ד כזו גבוהה. למה צריך מכפיל בדירות חדשות וישנות בפרויקט שחלקות הגדול הוא בבעלות העיריה. המשמעות היא בניה לגובה שהיא גם יותר יקרה לתחזוקה. אני שמחה שמכניסים מבני ציבור מבלי להרוס שצ"פ. כמו כן צריך לחדד את הוראות הבניה לגבי מבני הציבור. חייב

שיהיה רשום שמבנה הציבור יהיה במפלס הרחוב ומה היקף הזכויות שלו, איזה שימושים ציבוריים יהיו לו כל זה צריך להאמר בהוראות התוכנית. לא יתכן שיש החלטת הפקדה מבלי לעשות שיתוף ציבור. התירוץ שבגלל הקורונה לא היתה אפשרות לדבר ולסביר לאוכלוסייה המבוגרת, אני מבקשת שלא לתקבל החלטה מבלי שיהיה שיתוף ציבור. אם לא יהיה שיתוף ציבור אני אאלץ לבקש דיון חוזר במליאה של הועדה המקומית. בתוכנית הקודמת של קהילת קנדה היה הליך שיתוף ציבור וסקר חברתי. לכן יש לעשות סקר חברתי גם כאן. יש דירות קטנות בפרויקט הזה, דירה קטנה היא לא דירה בהישג יד היא בשכר דירה מופחת ואין כאן דיור ציבורי למרות שהעיריה ומינהל מקרקעי ישראל הם חלק מהבעלים, למה אין? למה העיריה מוותרת אל האפשרות הזו? יש כאן דיירים שנמצאים בדיור ציבורי ואם לא תדאגו להם הם יזרקו לרחוב. אני מבקשת שיוגדר בתוכנית ש10% בתוכנית יהיו דירות בהישג יד בבעלות פרטית בשכ"ד מפוקח ועוד 10% דיור ציבורי בשכ"ד מפוקח.

גידי מוסיף: מדובר על מתחם בין 1000 בעלי דירות שגרים בבתיים בתנאים קשים. התוכנית היא פרי של כמה שנים שמחכים לפרויקט הזה. יש פה בינוי שהמרחק ביניהם הוא 15 מ' ממערב למזרח הוא 20 מ' וצריך להתחשב בעלויות. אושר סקר חברתי ונעשו כמה וכמה מפגשי שיתופי ציבור, זה נערך יחד עם המשלמה ביפו וישבו שם עשרות משפחות ששאלו שאלות כי ההם רוצים פרויקטים דומים. גם הפרויקט עצמו חתום מעל 80% כך שאנשים מצפים לפרויקט. נערכה בדיקה כלכלית התמורות וגם היקף הבינוי הכל עומד אל מול הבדיקה הכלכלית. לגבי המכפיל הבינוי או לגבי מכפיל יח"ד יש להבין כאשר אנחנו דורשים הרבה יחידות קטנות או שילוב רק של יחידות קטנות אז המכפיל הזה עולה, אבל מבחינת המטרים אנחנו שומרים על המטרים על מנת שתהיה לנו כלכליות לפרויקט, כל זאת על מנת לאפשר דירות זולות יותר ואוכלוסיות שונות והטרונגיות.

אסף הראל: לא הגבת להצעה שלי. גידי מוסיף: הליכה למחוז גם אם משנה בניה ולא בטוח שהיא טובה בגלל סיפור העלויות והמצב ההטרונגי של המשפחות אנחנו לא נוציא את הפרויקט. זה בלתי אפשרי.

אסף הראל: ועם מפקידים 5 מבנים. גידי מוסיף: אי אפשר לאשר 5 מתוך 6 אין כלכליות לפרויקט. אסף הראל: כדי לא ליצור עיכוב במקביל לנסות לראות אם אפשר להעמיס את המבנה הזה על האחרים. גידי מוסיף: כאשר אנחנו עם 5 מתוך 6 אין הבדל אי אפשר לבנות מקטעים. הכנסנו גנים בתוך מבני המגורים צריכים לאשר את הפרויקט הזה. אסף הראל: אני חושב שהפרויקט צפוף מידי ומגיע לתושבי יפו מרחב ציבורי גדול יותר, במתווה הזה אני חושב שזה תכנון לא מייטבי ואני מעדיף ללכת למחוז ולהציע הצעת נגדית. דורון ספיר: אני מציע את הצעת מה"ע שולה קשת: לא ברור על איזה שיתוף ציבור דובר במסמך כתוב שיהיה מועד והוא נדחה. מצותת מתוך חדרפט.

שלומית זונשטיין: שיתוף הציבור נעשה חלקית, נעשו מפגשים עם האוכלוסייה הקשישה מפגשים פרטניים. דיור ציבורי אין יש רק כמה יח"ד והיזם בפניה שלו שפנה לחברות המשכנות הם נדרשים ליידע את התושבים על התהליך שמתקיים ועל הזכויות שלהם. שיתוף הציבור לשכנים לא הסתיים אלא נעשה רק מפגשים עם ועד השכונה כהכנה לעשות את מפגשי שיתוף הציבור. את שיתוף הציבור נעשה לפני הפקדה בפועל.

שולה קשת: זה יהיה חסר ערך לפני הפקדה שלומית זונשטיין: במידה ויהיו הערות נחזור לוועדה עם הערות. חן אריאלי: כתושבת האזור שצריך להבין איזו שכונה ואיזה אנשים גרים שם. לעבור לגור במגדל מקשה מאוד על אחזקת הדירות והדבר יעזיב אותם את האזור. אני חושבת שצריך להיות דיור ציבורי. אני לא בעד התוכנית.

שולה קשת: חייבים לעשות כאן דיור ציבורי, ותעשו שיתוף ציבור.

הצבעה -

הצעת מה"ע והצוות

בעד: אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, דורון ספיר, רועי אלקבץ

הצעת אסף הראל- 5 בנינים שיהיה סיכוי לחצר באמצע

בעד: אסף הראל, אלחנן זבולון, חן אריאלי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

בישיבתה מספר 20-0023 מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 6) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.
2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישורם הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק