

לכבוד
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 21-0001

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך
15/02/2021 בשעה 16:00 במרכז ענב גן העיר.

הנושאים על סדר היום:

1. תא/מק/4822 שכונת הארגזים - צפון
בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המליאה שולה קשת.

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

העתקים:	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
ענת ענבר גמליאל	מהנדס העיר
עוזי סלמן, עו"ד	סגנית מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר
אהוד כרמלי, אדר'	מנהל מחלקת צוות תכנון מזרח אגף תכנון העיר
אורלי אראל,	מתכנן בצוות תכנון מזרח
איל רונן, אדר'	מזכירת ועדת המשנה והמליאה לתכנון ובניה
יואב זילברדיק, אדר'	
אלה דוידוף	

20.01.2021

לכבוד

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

בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 13.01.2021

החלטת להפקדת תכנית מס' 507-0552752 – תכנית שכונת הארגזים תא/מק/4822

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 21-0001 מיום 19.01.2021, דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה") בנושא שבנדון, והחליטה להפקיד את תכנית מס' 507-0552752, תכנית שכונת הארגזים תא/מק/4822 (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:

תאריך הועדה	שם הקובץ	מספר חוכנית	שם השכונה	נוצר
30/12/2020	 פרוטוקול מאושר 20-0025	30-12-2020	מאושר	13/01/2021
18/12/2020	 פרוטוקול מאושר 20-0024	18-12-2020	מאושר	31/12/2020
02/12/2020	 פרוטוקול מאושר 20-0023	02-12-20	מאושר	17/12/2020
24/11/2020	 פרוטוקול מאושר 20-0022	24-11-2020	מאושר	17/12/2020
18/11/2020	 פרוטוקול מאושר 20-0021	18-11-20	מאושר	02/12/2020
04/11/2020	 פרוטוקול מאושר 20-0020	4-11-20	מאושר	25/11/2020

4. להלן תמצית חלק מנימוקיי לקיים את הדיון החוזר:



לשכת חברת המועצה שולה קשת, עיריית תל אביב-יפו, רחוב אבן גבירול 69, תל-אביב-יפו 64162
טלפון: 03-7244686, 052-2342449, מייל: shula_k@mail.tel-aviv.gov.il

א. וועדת התכנון אישרה את הפקדת התכנית מבלי שהוצגו בפניה מסמכי התכנית:

במענה לשאלה שהעליתי במהלך הדיון, התברר שלמרות שלטענת מינהל ההנדסה התכנית עברה את שלב 'תנאי הסף', התכנית לא מופיעה במערכת המקוונת הארצית של מינהל התכנון, האמורה להציג את מסמכי התכניות שעברו שלב זה.

במקביל, מסמכי התכנית מעולם לא הוצגו לחברי וועדת התכנון, לא לפני הדיון ולא במהלכו. תמונה בעיניי, כיצד יכול מוסד תכנון, ובמקרה זה - וועדת המשנה לתכנון של תל אביב-יפו, לאשר הפקדת תכנית מבלי שהוצגו מסמכיה.

דבר זה פסול בעיניי מבחינה ערכית, כי הוא מעיד על טיב ההתעמקות המצופה מחברי הוועדה לפני שיאשרו כוחות גומי את התכניות המוגשות להן. דבר זה גם תמוה מאוד ברמה הטכנית – למעשה אין לחברות וחברי הוועדה שום אסמכתא איזו גרסת תשריט אישור, איזה גרסת תקנון אישור, ומעולם לא יוכלו להשוותם למסמכים שיופקדו בפועל. אולי אישור, אולי לא.

בדיון נאמר לי שזו השיטה המקובלת על ידי העירייה בתכניות בסמכות מקומית. הדבר אינו סביר בעיניי, כיוון ששיטה זו מנוגדת לעיקרון השקיפות ולעקרונות מינהל תקין. להבנתי, שיטה זו גם מנוגדת לנוהל תנאי הסף שהוציא מינהל התכנון בשנת 2014, ומנוגד לסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה, הקובע כי יש להגיש למוסד התכנון תשריט ומסמכים הדרושים להסברת התכנית לקראת הדיון בהפקדתה. על הוועדה לקיים דיון מחודש לאחר שחבריה וחברותיה יקבלו לידיהם את מסמכי התכנית.

ב. התכנית לא כוללת יח"ד קטנות ו/או יח"ד בדיור ציבור, וכמעט אינה כוללת יחידות לדיור בהישג יד:

למרות ההיקף העצום של יח"ד המוצעות בתכנית, ובניגוד להוראות תכנית המתאר והנחיות מינהל התכנון, התכנית כמעט ולא מכילה דיור בהישג יד ואינה כוללת כלל דיור ציבורי. זוהי התעלמות בוטה מאופי האזור והאוכלוסיות המוחלשות שגרות בו, ובמידה מסויימת זוהי ממש עוולה, כיוון שמדובר בשטח בבעלות ציבורית. לא זאת ועוד, הרי שהשטח הממוצע לדירות בפרוייקט נקבע על 80 מ"ר (דירת ארבעה חדרים) מבלי שהוגדר מספר מינימלי של יחידות דיור קטנות. מחובתה של עיריית תל אביב-יפו לנהוג כרשות ציבורית, ומחובתה של הוועדה המקומית לדאוג לאיכות החיים ולמגוון אפשרויות הדיור בעיר. לפיכך, אין לקבל בשום פנים ואופן מצב, שבפרוייקט כה גדול לא יוקצו דירות בדיור ציבורי, ואין להסכים לכך שהיקף יחידות הדירות בהישג יד יהיה פחות מ-2% ממספרן הכולל של הדירות בשטח תכנית.

אציין בנוסף, כי מהדיון משתמע, שהדירות בהישג יד תהיינה בבעלות היזמים, לתקופת זמן מוגבלת של 25 שנה. כידוע לכם, אגף הנכסים נכשל במיזם דומה בפרוייקט השוק הסיטונאי, בו נדרשו היזמים להקים בניין של 55 דירות בהישג יד שתשארנה בבעלותם, אך בגלל פרצות בתקנון התכנית ובשל אדישות העירייה, מעולם לא טרחו לבנות בניין זה.

- (1) 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.
- (2) על הוועדה לקבוע תמהיל דירות שיגדיר מספר מינימלי של דירות קטנות (2 ו-3 חדרים).
- (3) על הוועדה לקבוע כי הדירות בהישג יד תהיינה בבעלות העירייה לצמיתות.



ג. **התכנית קודמה בהתייעצות חלקית עם הציבור:**

לפי הדראפט לדיון והדברים שנאמרו במהלכו, הועדה החליטה להפקיד את התכנית לפני שהושלם תהליך ההתייעצות עם התושבים. הדבר מנוגד להוראות תכנית המתאר, מנוגד להנחיות מינהל התכנון, מנוגד לנוהל העירוני להתייעצות עם הציבור, מנוגד לתכנית האסטרטגית כפי שהוצגה במסמך החזון של העירייה משנת 2017, ומנוגד לזכותם החוקית של התושבים לשימוע.

מכיוון שאנו עוסקות ועוסקים בשכונה מוחלטת ובפרויקט של פינוי-בינוי, הרי שההחלטה להפקיד את התכנית לפני שהוצג מתווה הפינויים בפני התושבות והתושבים הינה בלתי סבירה בעליל, ומהווה עוול כבד כלפי התושבות והתושבים.

החלטת הוועדה להשלים את תהליך ההתייעצות לאחר החלטת ההפקדה ולפני ההפקדה בפועל, לא רק שמונעת מהוועדה המקומית לבחון בזמן אמת את תקינות הליך ההתייעצות, אלא שהיא למעשה פוגעת קשות באחריותה כלפי התושבות והתושבים: הרי ההחלטה להשלים את 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, אינו מספק.

חברות וחברי הוועדה, נבחרות ונבחרים הציבור, היו אמורים להקשיב לתושבות. ים בנושא מתווה הפינצויים והפינוי לפני החלטת ההפקדה, לבחון יחד עם פקידות ופקידי הציבור כיצד הוטמעו הערות התושבות. ים בנושא זה בהיבט התכנוני לפני ההחלטה, ורק אז לקבוע איך ואם להפקיד את התכנית. על הוועדה להנחות את יזמי התכנית להשלים את תהליך ההתייעצות, ולחזור ולדון בהפקדת התכנית רק לאחר שיוצג בפני התושבות. ים מתווה הפינצויים והפינויים.

ד. **התכנית אינה מציגה כראוי את המצב הקיים, ובעיקר אינה משקפת את סטטוס הדיירים במתחם:**

התכנית אושרה להפקדה כשתיאור המצב הקיים שלה לא מפרט את מספר הזכאים, מספר הדירות ומספר האנשים שיש כיום בשטח התכנית. חברות וחברי הוועדה נאלצו להסתמך על דברים בעל פה שאמר מנהל אגף הנכסים במענה לשאלותיי, מבלי שהוצג בפניהם ולו מסמך המתקף את דבריו. מהדברים שנשמעו בדיון עולה, כי היקף הפינצוי יהיה כנראה 200 מיליון ₪, אך סכום זה בטל בששים לעומת הרווחים הצפויים ליזמים בפרויקט, ובכל מקרה, הוא אינו מלמד על כמות התושבים שישארו ללא פינצוי וללא קורת גג.

בדיון הוצגו עקרונות שלביות התכנון, לפיהם, תנאי ההיתר ידרשו בשלב הראשון פינוי האנשים משטח התכנית, ורק אחר כך ייבחנו (אולי) אם ישנם עוד זכאיות. ים לפני מתן אישורי האיכלוס. עיריית תל אביב-יפו אינה חברת נדל"ן, אלא היא קודם כל רשות ציבורית. לפיכך, היה מקום לדרוש להציג בפני הוועדה חלופה של "פינוי-פינוי" במקום "פינוי-בינוי", כלומר תכנית שתציג ראשית כל לדיירות. ים, ורק אחר כך תאפשר ליזמים לסחור בשאר השטחים ויחידות הדיוור.

אם לא ניתן לממש חלופה כזו, ואין מנוס מפינוי התושבות. ים, הרי שעל הוועדה לבחון מחדש את אישור התכנית לאחר שיוצג בפני חברה כל המסמכים הרלוונטיים בנושא הפינוי, ובכלל זה: קריטריונים לפינצוי, פרוטוקולים של דיונים בהם נקבעו אותם קריטריונים, פרוטוקולים של וועדות חריגים, ובעיקר אסמכאות שיציגו נתונים כמותיים מדויקים על כמות המתגוררות. ים בשטח התכנית, ואת פילוח האוכלוסייה לפי הזכאות לפינצוי.



- (1) על הוועדה לתקן את שלביות התכנית כך שתבטיח שלא תשאיר זכאיות. ים לפיצוי ללא קורת גג.
(2) על הוועדה לדון מחדש בתכנית לאחר שתיווכח מה היקף הפיצויים ומה גודל האוכלוסייה שתיוותר ללא פיצוי וללא קורת גג.

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 וטרם שקיבלתי לידי את המסמכים עליהם דיבר מנהל אגף הנכסים בדיון (בנוגע להסכמי הפיצוי). כמו כן, טרם השלמתי את ההתייעצויות עם מומחיות. ים 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

העתקים:

מר רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו ויו"ר הוועדה המקומית
חברות וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
אדרי אודי כרמלי – מהנדס העיר

לאור הדברים המתוארים בסעיף 4 לעיל, מועבר גם להתייחסות:

אדרי דניאלה פוסק, יו"ר הוועדה המחוזית תל אביב, במייל Danielalah@iplan.gov.il

עו"ד דרורי לסקר שפירא, יועמ"ש הוועדה המחוזית תל אביב, במייל DroriLa@iplan.gov.il

גבי טלי דותן, ראש צוות תכנון תל אביב וסגנית מתכנתת המחוז, במייל TaliDo@iplan.gov.il



כללי:

התכנית חלה על חלקה הצפוני של שכונת "הארגזים" בדרום-מזרח תל-אביב -יפו. השכונה ממוקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת ליבנה במזרח, מדרום לשכונת התקווה ומצפון לפארק מנחם בגין.

בשנת 1996 אושרה תכנית 2620/במ/55 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתחומה ולהסדירם. בחלקה הדרומי של התוכנית, פונו המגרשים ונבנו מבני מגורים בני כ-20 קומות אשר אוכלסו ברובם. יתרת שטח התוכנית נותר עתיר בבניה לא מוסדרת בהיקף נרחב.

תוכנית זו נועדה להסדיר את המרחב ולהביא לפיתוחו של האזור. לצורך כך, מסומן בתוכנית המתאר (תא/5000) חלקה הצפוני של השכונה כמרחב המיועד להתחדשות עירונית.

התוכנית מאפשרת מרחב שכונתי המהווה חלק מהתחדשות השכונות הסמוכות לפארק ויוצרת מארג רחובות עירוני ושכונתי המקושר לסביבתו, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

תשתית לתכנית הינו סקר מחזיקים מקיף אשר בוצע במרחב.

התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תוכנית המתאר העירונית תא/5000.

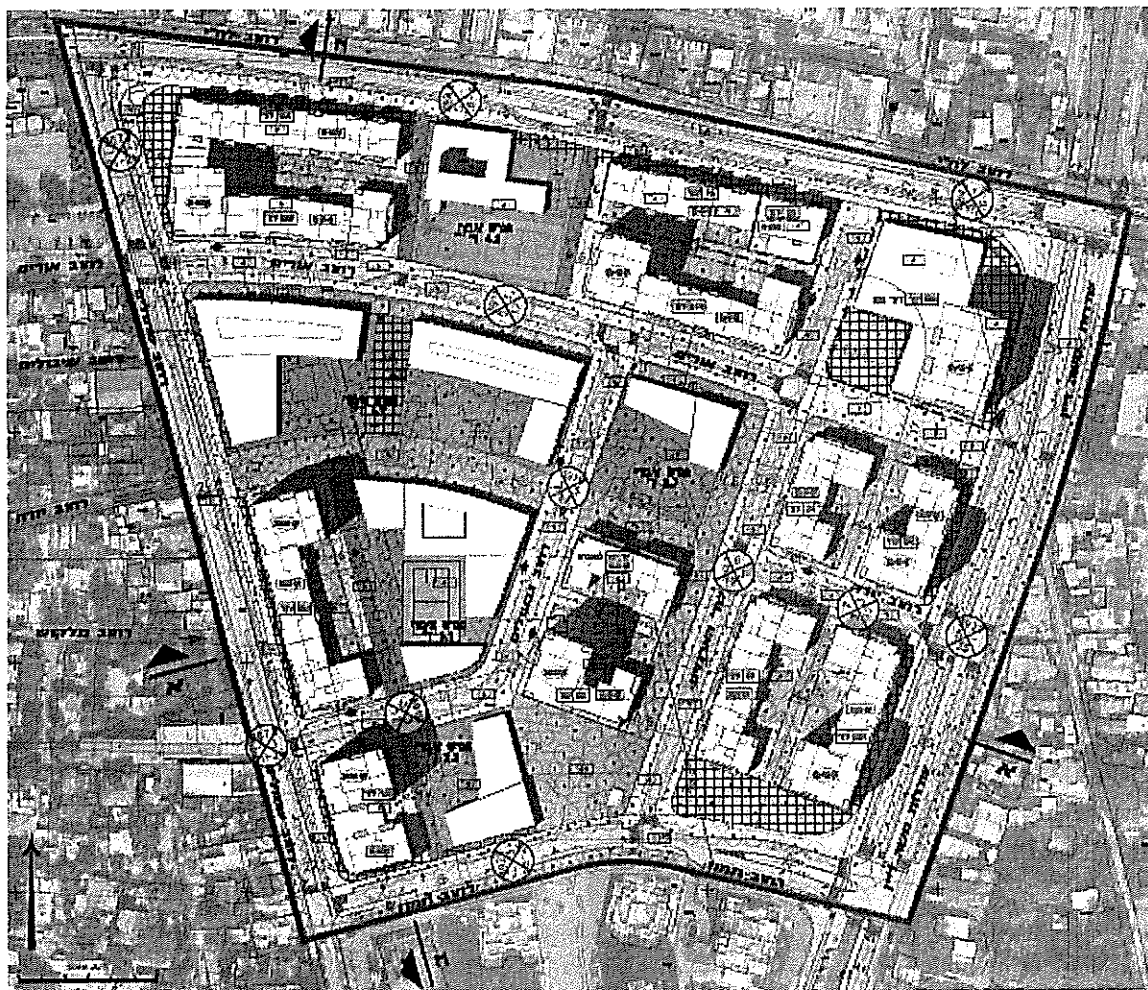
תחום התכנית הינו על קרקע בבעלות מדינת ישראל, עליה חל הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל לבין הניזם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת הארגזים, דרום רובע 9.

כתובת: בין הרחובות לח"י בצפון, שתולים במערב, משה דיין במזרח ותמוז (3920) בדרום.





גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	287, 73, 67-68, 65, 56 296, 289	291, 64, 2
6137	מוסדר	חלק	100, 2-3	201, 107, 99, 17, 5-7 214

שטח התכנית: 126.551 דונם.

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ.

יזם:

- פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ.
- אביוד נכסים בע"מ.
- אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל (הרשאת תכנון)

מצב השטח במועד: מרבית שטח התכנית מבונה בבניה בלתי מוסדרת המחייבת פינוי מלא ובינוי חדש. אזור המתאפיין בבעיות תשתית חמורות בתחום מים, ניקוז, ביוב, חשמל, תקשורת ונגישות.

בתחום התכנית כלולים מספר מגורנים שהוקמו בידי משרד השיכון והבינוי, אשר צפויים להתפנות בהתאם להסכמים ושלביות הפיננסיים.

מדיניות קיימת:

- תא/5000: על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000, ייעוד שטח התכנית הינו מגורים בבניה רבת קומות (רח"ק מירבי 5), בגובה של עד 25 קומות. כמו כן, מסומן שטח התכנית כ"מתחם להתחדשות עירונית" - 906, בו ניתן לאשר נקודת רח"ק נוספת מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. כמו כן, על פי הוראות תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובמגרשים אחרים רח"ק נמוך מהרח"ק המירבי. לפיכך, על פי תא/5000 ניתן לאשר בשטח התכנית בניה בגובה של עד 40 קומות ברח"ק ממוצע של עד 6.

תא/5000 מאפיינת את הרחובות ההיקפיים לשכונה באופן שונה:

- רחוב שתולים - ציר ירוק עירוני
- רחוב לח"י - ציר מעורב
- רחוב משה דיין - רחוב עירוני

- מדיניות רחוב לח"י - בר-לב (תא/מק/9099 שאושרה בוועדה המקומית ב-02.12.20): מסמך המדיניות המנסח עקרונות תכנון אשר יסייעו בהפיכת הדרך ל"רחוב מטרופוליני", תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימור תפקידו כאחד הכניסות הראשיות לעיר ת"א-יפו. במסגרת המסמך, במקטע הרלוונטי לשכונת הארגזים מוגדרים ההיבטים תכנוניים כגון תתך זכות הדרך, שימושים, הנחיות בינוי ועיצוב המבנים, יצירת שפת רחוב על בסיס אופי השכונות המגוון, עידוד החצייה והקשר בכיוון צפון-דרום כלפי הפארק, והגדרתם של צירים ירוקים חדשים, נוסף על אלה שהוגדרו בתכנית המתאר העירונית (רחוב שתולים).

מצב תכנוני קיים:

- תמ"א 1 (מתן תוקף 12/02/2020)
 - תמ"א 2/4 (מתן תוקף 25/05/1997)
 - תמ"מ 5 (מתן תוקף 15/04/2010)
 - תא/5000 (מתן תוקף 22/12/2016)
 - תא/ג/1 (מתן תוקף 20/08/2007)
 - תא/ע/1 (מתן תוקף 15/01/2004)
 - תא/3440 (מתן תוקף 10/05/2006)
 - תא/מק/צ (507-0271700) (מתן תוקף 18/07/2016)
 - תא/ח (מתן תוקף 16/04/2001)
 - תא/במ/55/2620 (מתן תוקף 05/12/96)
- יעוד קיים: מגורים, מבני ציבור, ש.צ.פ. ודרכים. בחלק מייעודי המגורים מותרים גם שימושי מסחר ומשרדים ודיוור להשכרה.
- התכנית כוללת אפשרות להסבת שימושים ביעוד "מגורים מיוחד" ממגורים בצפיפות 24 יח"ד / ד', לדיוור להשכרה או דיוור מוגן בצפיפות 48 יח"ד / ד'.
- שטח התכנון: שטח התכנית המוצעת הנו כ-126 דונם המהווים את החלק הצפוני של התכנית התקפה, ששטחה כ-163 ד'.
- על פי התכנית התקפה, בתחום התכנית המוצעת מותרת הקמתן של 720 יח"ד (או 937 יח"ד שחלקן להשכרה ללא שינוי בשטח הכולל) בשטח כולל של כ-112,540 מ"ר (כולל הקלות). גובה הבינוי 4-7 קומות מעל ק. קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פינוי המבנים הבנויים במרחב כיום, הריסתם, והקמת שכונת מגורים חדשה כולל מערך רחובות ותשתית לצרכי שירותי הציבור הנדרשים, לרבות תכנון מערכת תשתיות רטובות שתספק פתרון הנדסי מיטבי לאתגרי הניקוז והביוב המאפיינים את תחום התכנית.
- לאפשר פיתוח והתחדשות חלקה הצפוני של שכונת הארגזים בהתאם לתכנית המתאר הכוללת תא/5000, על ידי הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, הקמת תחנת קצה לשיפור שירות התחבורה הציבורית ודיור מיוחד להשכרה.
- מתן מענה לשטחי ציבור, חינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים לשכונה ולסביבתה.
- חיזוק הקשר של השכונה עם השכונות המקיפות ועם פארק בגין על ידי יצירת מערך רחובות ושבילים המשתלב ומשלים את המערך הקיים והמתוכנן.
- מימוש תכנית המתאר העירונית לגבי רח' לח"י כציר מעורב, רח' משה דיין כרחוב עירוני ורח' שתולים כציר ירוק עירוני.
- מתן מענה לתושבי השכונה הזכאים לדיור המשך בתחום התכנית, בהתאם לקריטריונים ולמתווה שאושר ע"י רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב-יפו ומוסכם על היוזמים.

פירוט יעודים/שימושים וזכויות בניה מוצעות

תכליות	שטח עיקרי				שטחי שירות				סה"כ על קרקעי	
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ	מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2		
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	
מגורים (1)	122,400		3,500			57,100		142,790 (4)		179,500
דיור מוגן	24,000					6,000		22,030		30,000
דיור להשכרה	2,600		1,000			900		5,730		3,500
מסחר (3)	7,500		2,500			2,500		(5)		10,000
תעסוקה	1,900					600		(5)		2,500
סה"כ	158,400		7,000			67,100		170,550		225,500
מבני ציבור	76,910 (2)					25,640 (2)		לפי תכנית צ'		

- (1) שטחים למגורים במגרשים ביעוד "מגורים". לא כולל שטחי מגורים במגרשים ביעוד "דיור מיוחד" להשכרה וביעוד "מגורים מסחר תעסוקה" לדיור מוגן.
- (2) שטחים חושבו לפי תכנית צ', כולל שטחים למסחר המשולבים כחלק מהמגרשים הציבוריים.
- (3) שטחים למסחר במגרשים הפרטיים. שטחי המסחר כוללים 400 מ"ר (עיקרי + שירות) עבור שטחי ציבור בנויים. השטחים אינם כוללים שטחים למסחר במגרשים הציבוריים, המותרים על פי תכנית צ'.
- (4) שטחי שירות תת קרקעיים עבור כלל השימושים במגרש
- (5) שטחי השירות תת קרקעיים לשימושים אלו יגזרו מתוך שטחי השירות תת קרקעיים הרשומים בשימוש מגורים.

סה"כ בניה מוצעת על קרקעית במגרשים סחירים – 225,500 מ"ר. רח"ק ממוצע מחושב 5.33.

* אפשרויות המרה בין שטחים כמפורט בתחתית טבלה 5:

- במגרשים מעורבי שימושים, בכל מגרש בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי השירות הקבועים בין השימושים השונים. המרת 5% נוספים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יותרו המרה ו/או ניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- שטחי הבניה המפורטים תחת שימוש "מסחר" הנם עבור כלל שימושי המסחר, המשרדים ושימושים בעלי אופי

ציבורי, כמפורט בפרק 4.

- לא ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות המפורטים בטבלה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- במגרשים בייעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פותחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחים עיקריים ושירות וההפך מעל למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שסך שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה.
- תותר המרה ו/או ניווד שטחים מעיקרי לשרות במסגרת שטחי המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, במידה וקיים צורך בשטחי שרות נוספים מעבר לקבוע בתכנית זו.
- בכל בלוק בפני עצמו, יתאפשר ניווד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המשמשים לחניות בלבד, בין תאי השטח המרכיבים את אותו הבלוק. לא יותר ניווד של שטחים אלה בין הבלוקים.
- ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים בקומות המגורים, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שלכל דירה יתווספו לכל היותר 8 מ"ר עיקרי. לא ניתן יהיה לבקש בהמשך תוספת שטחי ממ"דים לדירות הנסמכות על ממ"קים.
- יותר ניווד יחידות דיור בין מגרשים המרכיבים בלוק כהגדרתו בסעיף 1.9, לפי הוראות סעיף 4.1.2.א' לתכנית זו.

יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)
סה"כ 1,800 יח"ד, ובנוסף עד 70 יח"ד דיור להשכרה ו-300 יח"ד דיור מוגן.

דיור מיוחד להשכרה ודיור בהישג יד:

1. כלל יחידות הדיור בתא שטח 108, תהיינה להשכרה ובעלות ובניהול אחודים. סטיה משימוש זה תהווה סטיה ניכרת.
2. מחצית מיחידות הדיור להשכרה לעיל יוגדרו כדיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויועמדו להשכרה על פי הוראות ותנאי התוספת השישית לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה (להלן – "תקופת הדבי"), ומחציתן האחרת תועמדנה להשכרה בשוק החופשי.
3. עם תום תקופת הדבי, יפוג תוקפה של התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ביחס ליחידות הדיור ותתאפשר השכרתן בשוק החופשי.
4. להבטחת האמור בסעיפים 1,2 לעיל, תירשם הערה על כך בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
5. סך השטחים המשותפים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחת מ-1 מ"ר ליחידת דיור.

נתונים נפחיים:

- גובה הבניה המרקמית: מבנה או רצף מבנים בגובה התואם להגדרת "בניין גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה וגובהם אינו עולה על 9 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג.
- גובה המגדלים: עד 33 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
- תכסית על קרקעית: ב-4 מגרשים פרטיים מתוך 14, מבוקשת תכסית שלא תעלה על 65% משטח המגרש מסיבות תכנוניות. ביתרת המגרשים הפרטיים, התכסית לא תעלה על 60%.
- במגרשים הציבוריים – על פי תכנית צ'.
- תכסית תת-קרקעית: לא תעלה על 85% בנויים.
- קווי בניין: על פי הוראות ונספח הבינוי.
- מרפסות: שטחי המרפסות בטבלה הינם השטחים המירביים. לעת תכנית/יות העיצוב, ייקבע "תמהיל" שטחי מרפסות במסגרת קובעת התב"ע כי ביחידות דיור הקטנות מ-60 מטרים רבועים, שטח המרפסת לא יעלה על 8 מטרים רבועים.

התייחסות לסביבה:

- תכנון השכונה נעשה בראייה רחבה המחזקת את הקשר שבין צפון רובע 9 לשכונות מדרום לדרך לח"י-בר לב וכן להשלמת מערך שכונות דופן הפארק.
- התכנית מאפשרת את מימושם של שני צירים בעלי משמעות עירונית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000: מימוש ציר ירוק עירוני ברחוב שתולים המקשר בין פארק דרום לצפון הרובע, ומימוש ציר מעורב לאורך רחוב לח"י בר לב.
- מערך הרחובות והצירים הירוקים בשכונה מתוכנן במטרה להבטיח חיבור מיטבי להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ אל השטחים הפתוחים הסובבים.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הדקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

- המבנה העירוני של השכונה מבוסס על מרחב ציבורי עשיר המורכב משתי שדרות מרכזיות: שדרות אורים בכיוון מזרח-מערב, המהווה המשך של רח' אורים הקיים בשכונת עזרא הגובלת ממערב, ושדרות הארגזים בכיוון צפון-דרום המהווה המשך למרחב הציבורי שנקבע בשכונה הממוקמת מדרום, רחובות פנימיים, וכן גינות, רחובות וכיכרות הממוקמות במפגשי רחובות ובלב השכונה.
- הבינוי מורכב מבינוי מרקמי רציף מלווה רחוב וכן בינוי מגדלי. בקומת הקרקע ישולבו שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, להעשרת הפעילות במרחב הציבורי. ברחובות ההיקפיים שימושים אלה ישולבו בחזיתות מסחריות רציפות בעלות מאפיינים אחידים, וברחובות הפנימיים שימושים אלו ישולבו באופן נקודתי, יחד עם האפשרות לדירות קרקע (שאינן דירות גן).
- בלב השכונה, במפגש השדרות אורים והארגזים, יוקם מוקד ציבורי ייחודי המשלב מבנה ציבור וגינה. השילוב האדריכלי בין השימושים הציבוריים במגרש זה ייקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי.
- התכנית כוללת הוראות לנושא פיתוח השטח, הן במרחב הציבורי והן במגרשים הסחירים, לרבות התייחסות לנושאי נטיות, ניהול מי נגר, עיצוב החזיתות המסחריות ועוד.
- התכנית כוללת מערך מגרשים רחבים ואיכותיים לטובת מבנים ומוסדות ציבור. המגרשים ממוקמים בצמידות למרחב ציבורי איכותי הכולל שדרות, רחובות ושבילים המבטיחים נגישות מיטבית של המגרשים לציבור התושבים בשכונה, והשכונות הסובבות. במגרש 301 משולב מעבר ציבורי הקבוע בזיקת הנאה דרך המגרש לטובת השלמת רשת הרחובות והשבילים השכונתית.
- התכנית מאפשרת את המשך תפקודו של בית הספר מפתן אלון במקומו.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.1 (א) בתכנית המתאר תא/5000:
- מארג הרחובות מהווה המשך רציף ככל הניתן לרחובות הקיימים והמתוכננים בסביבת התכנית.
- הבינוי כולל מרכיב מרקמי משמעותי בהתאם לאופי הבניה באזור.
- תמהיל יחידות הדיור בתכנית מוטה דירות קטנות, וכולל רכיבי דיור מגוונים כגון דיור מוגן, דיור להשכרה, דב"י, לטובת מתן אפשרות למגוון אוכלוסיות להתגורר בשכונה.
- התכנית מבטיחה מרחב ציבורי פתוח ונגיש, וכן כוללת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים באופן שאינו מגודר או מובדל בהפרשי מפלסים מהמרחב הציבורי הסובב.
- התכנית כוללת הוראות לשלביות הקושרת בין פיתוח המגרשים הסחירים ופיתוח התשתיות הציבוריות.
- התכנית כוללת הוראות המבטיחות את תחזוקת השטחים הפרטיים.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.3 (חזית מסחרית) בתכנית המתאר תא/5000:
- שימושי המסחר נקבעו בהתאם לתכנית המתאר ומסמך המדיניות לח"י-בר לב.
- התכנית כוללת הוראות לנושא מפלסי הכניסה למבנים ולמסחר, מימדים מינימליים לחזית המסחרית, הוראות פיתוח למרווח הקדמי וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.4.1 (ג) (2) בתכנית המתאר תא/5000, וכוללת הוראות לנושא שילוב שימושי מגורים ומסחר במבנים המעורבים.

- התכנית תואמת להוראות סעיף 3.4.2 (2) בתכנית המתאר לנושא ציר מעורב, ולא מאפשרת שימושי מגורים בקומות הקרקע לאורך רחוב לח"י לצד מבנה מעורב שימושים לדיור מוגן, מסחר, תעסוקה ותחנת קצה בתת הקרקע.
- התכנית כוללת הוראות בהתאם לסעיף 3.6.1 (ג) בתכנית המתאר לנושא פיתוח המרחב הציבורי:
 - נדרשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים הציבוריים בהתאם לתכנית צ'.
 - התכנית כוללת הוראות פיתוח מפורטות המבטיחות את איכות המרחב הציבורי.
 - התכנית כוללת הוראות המחייבות נגישות לבעלי מוגבלויות לכלל המגרשים.
 - התכנית כוללת הוראות לנושא נטיעות וגינון.
 - התכנית כוללת זכויות בניה, שימושים והוראות לשימושים מסחריים נלווים בשדרות ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
 - התכנית כוללת הוראות לנושא שימושים ומתקנים זמניים.
 - התכנית כוללת הוראות לנושא מתקני תשתית בשטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות מגבלת שטח כי מתקנים אלו לא יעלו על 2% בתת הקרקע.
- התכנית נערכה תוך בחינת הבינוי, בדגש על הבניה לגובה, בהתאם לסעיף 4.2.2 (א)(3) לתכנית המתאר הכוללתית תא/5000. נבחנו מספר חלופות לנושא מיקום המגדלים, תוך בחינת ההשתלבות בסביבה. המגדלים בתכנית מוקמו בנקודות מפתח המתאימות תכנונית כמוקדים עירוניים.

תחבורה, תנועה ותשתיות:

- השכונה מתוכננת על בסיס בלוקים היקפיים ומרושתת במערך רחובות, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים במטרה להבטיח את חיבורה לשכונות הסובבות ואל פארק מנחם בגין.
- במסגרת התכנית מוצעים מסלולי העדפה לתחבורה ציבורית ברחוב לח"י, ותנועת אוטובוסים משולבת בתנועה הכללית ברחובות ההיקפיים לשכונה: שתולים, משה דיין ותמוז. זכות הדרך ברחובות הפנימיים בשכונה מותאמת לתנועת אוטובוסים, במידה ויעלה הצורך בעתיד.
- התוכנית כוללת תחנת קצה תת קרקעית לכ-20 אוטובוסים אשר תמוקם בפינת רחוב משה דיין ולח"י, במגרש המיועד בין היתר למסחר, תעסוקה ודיור מוגן.
- התכנית מבטיחה תנאים נוחים ובטוחים להליכה ושהייה של הולכי רגל ברחובות: רוחב מדרכות מינימלי, חתכי הרחובות כוללים רצועות הליכה רחבות, רצועות פעילות לחזיתות המסחריות, רצועות נטיעות להבטחת הצללה רציפה מעצים.
- התכנית מבטיחה תשתית נוחה ובטוחה לרכיבת אופניים: הרחובות ההיקפיים כוללים שבילי אופניים דו סטריים, והרחובות הפנימיים מפותחים כרחובות מיתון תנועה חד סטריים, ובהם נתיב אופניים לתנועת אופניים בכיוון הנגדי.
- התכנית מבטיחה צמצום השימוש ברכב הפרטי על ידי קביעת תקן חניה של 1 מקומות חניה עבור דירות הפיצוי, 0.8 מקומות חניה ליתר יחיד בהתאם למדיניות החניה התקפה של הוועדה המקומית ותקן 0 עבור המגרש המיוחד לדיור להשכרה ודיור בהישג יד.
- בתת הקרקע וברחובות הפנימיים בלבד יתאפשרו מעברים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי המגרשים הפרטיים לטובת צמצום כמות הרמפות הכוללת בתחום תכנית זו, בכפוף להסדר נכסי עם עיריית תל אביב יפו ולשיקול דעת הוועדה המקומית לעת תכנית העיצוב.

תשתיות:

- **ניקוז:** התכנית מבטיחה פתרונות לבעיות הניקוז הקשות בשכונה. הקרקע במרכז השכונה תוגבה באופן המבטל את השקע המקומי הקיים, באופן המייצר מספר אגני ניקוז מהם מופנים המים למוצאי ניקוז שונים. נעשה מאמץ להפניית מי נגר עילי לדרום ובמקביל להפחתת הנגר המופנה לרחוב שתולים לכיוון צפון. כמו כן, התכנית קובעת הוראות לטיפול, השהייה וחלחול מי נגר בתחום המגרשים הסחירים. התכנית מגבילה את תכנית המרתף לתכנית שלא תעלה על 85% לטובת השהייה, חלחול, נטיעות עצים ושגשוגם.

מים וביוב:

- **תכנון ביוב מוצע:** התכנון כולל ביטול מערכת הביוב הקיימת והקמת מערכת ביוב חדשה בתחום השכונה. במסגרת התכנון המוצע תתבצע העתקת קו הביוב בפינה הצפון מזרחית של השכונה המתוכננת החוצה את תחום התכנית משכונת לבנה והחלפת קו הביוב ברח' שתולים.
- **תכנון מים מוצע:** אספקת המים למתחם תהיה מקווי המים ברחובות ההיקפיים. קווי המים הקיימים בתחום השכונה יבוטלו, יונחו קווי מים חדשים לאורך הרחובות הפנימיים בשכונה. בנוסף, התכנית כוללת החלפת קווי מים ברח' שתולים בקטע תמוז-לח"י וברח' לח"י בקטע משה דיין-שתולים.

- בהתאם לשלביות הביצוע יובטחו חיבורי מים וביוב למגורים הקיימים לצד עבודות הפיתוח במתחמים הסמוכים.

חשמל: התשתית העילית הקיימת תוחלף בתשתית תת קרקעית. קיימות הוראה לנושא העתקת תחנת טרנספורמציה זעירה המשרתת את בייס מפתן אלון כמוגדר בהוראות התכנית, אשר תוטמן או תועתק למגרש סחיר סמוך. בנוסף קיימות הוראות למיקום חדרי שנאים בתכנית.

איכות הסביבה:

- התכנון נערך תוך תשומת לב להיבטי קיימות ובהתאם למדדי שכונה 360. בתאום עם משרד אדריכל העיר, הוטמעו בתקנון התכנית הנחיות בהיבטי אנרגיה וקיימות. נערכה בדיקה לפי מדדי 360, התכנית הגיעה לציון טוב מאוד ביחס לפרמטרים שנבדקו.

סעיף	הערכת ניקוד	מתוך
תשתיות ובינוי	39	46
מרחב טבעי וציבורי	34	50
שימוש יעיל במשאבים	9	21
חדשנות	0	3
סה"כ	82	120

- נערכה חו"ד סביבתית בתאום עם היח' העירונית לאיכות הסביבה, לרבות נספח מיקרואקלים. חוות דעת זו מצורפת כחלק ממסמכי התכנית. בנוסף הוטמעו הנחיות סביבתיות בתקנון בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בין היתר בנושאי: טיפול באסבסט, צמצום מטרדים בשלבי הבנייה, רעש וכדומה.
- התכנית נבחנה בהתאם להוראות סעיף 3.2.5.(ג)(2) בתכנית המתאר תא/5000:
- השפעת התכנית על קו הרקיע העירוני נבחנה תכנונית ובאמצעות מודלי תלת מימד.
- נבחנו השפעות הצללה ורוחות על סביבת התכנית.
- מערך השטחים הפתוחים תוכנן תוך בחינת תרומתם ואופן חיבורם לשטחים הפתוחים בסביבת התכנית.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מהתכנית, זאת על מנת להקצות זכויות לבעלים פרטי רשום יחיד ולעיריית תל אביב-יפו, המחזיקים כ"א בזכויות בתחום התכנית וכן לקבוע שטחים ציבוריים בנויים בחלק מהמגרשים.
- נספח וטבלאות איחוד וחלוקה מחייבים כלולים במסמכי התכנית.
- תחום או"ח נקבע בתאום עם אגף הנכסים ומנהל תחום המקרקעין תוך הרחבת תחום או"ח שהוגדר בתכנית מתאר מס' 2620 ב.מ. 55.

פיתוח בשלבים:

- התכנית נערכה תוך ראייה כוללת לשלב הסופי של ביצועה. בשל גודלה ובשל הצורך לביצוע פינויים בהדרגתיות, אפשר שהשכונה תפותח בשלבים.
- שלביות הפינויים, הפיתוח והמימוש יתקיימו במקטעים כפי שהוגדרו במסמכי התכנית ובהסכמים נלווים.
- שלביות המימוש תיערך בתיאום עם עיריית תל אביב יפו, במטרה להבטיח מימוש מהיר ככל הניתן, על פי שלושת העקרונות הבאים:
- קיצור זמני המתנה לאכלוס התושבים הזכאים לדיוור המשך בשכונה.
- פינוי ופיתוח מגרשים ציבוריים במקביל למימוש המגרשים הסחירים, לטובת הבטחת תפקוד מיטבי של השכונה בתקופות הביניים עד למימוש המלא של הפיתוח.
- הבטחת שגרת החיים של הדיירים הוותיקים בתקופת ההקמה, כולל הבטחת נגישות לבתים, תשתיות חלופיות, צמצום מטרדים וכיוב'.
- להלן שלבי הפינויים (הטבלה להלן מהווה תקציר בלבד. השלבויות הקובעות מופיעה בהסכם הנלווה למסמכי התכנית בלבד):

תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון / אכלוס	תאי שטח נשוא הבקשה	תנאים לביצוע	תאי שטח כפופים לתנאים לביצוע	הערות
שלב א'				
תנאים לקבלת היתר בנייה ראשון בשלב זה	106 ו/או 104 ו/או 112	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי החריסות	302, 303, 501, 504, 704, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 811, 825.	- למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825. - כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 302, 303. - מסירת החזקה (בכללה הפיתוח) לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.
		הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה.	301	למעט המגורונים
		השלמת פינוי ופיתוח מלוא זכות הדרך הסטטוטורית של דרך משה דיין מדרך בר לב ועד לרחוב 3965 בדגש ובפרט על חזקה שלא כדין בתחום זכות הדרך בדופן המזרחית של המפגש עם רחוב 3920.	823	
תנאים לאכלוס ראשון	106 ו/או 104 ו/או 112	הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	106 ו/או 104 ו/או 112	
		פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא	301	- למעט המגורונים - כולל מסירת חזקה לידי עיריית תל אביב-יפו.

		למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות.		
שלב ב'				
- למעט מגורונים (בתאי שטח 808, 825, 302, 504) ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח 808 ו-825 - כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 301, 302, 303. - מסירת החזקה לשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.	תאי שטח משלב קודם: 301, 302, 303, 501, 504, 801-803, 812, 813, 815-818, 821, 826, 808, 810, 823, 825, 811. תאי שטח בשלב זה: 502, 503, 509, 510, 511, 603, 604, 814, 819, 605.	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לקבלת חיתר בנייה ראשון בשלב זה
	304, 306, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828	הצגת הוכחה לעיריית ת"א-יפו של הסכמי פינוי או פסקי דין חלוטים / פסיקתא לפינוי כנגד כל המחזיקים בתאי שטח אלה		
	108	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
- כולל מסירת חזקה לידי העירייה של תאי שטח 304, 401. - מסירת החזקה בשאר תאי השטח הציבוריים בשלב זה תהיה בהתאם לשלביות הפיתוח.	304, 306, 401, 505, 506, 601, 602, 701, 702, 703, 804, 805, 806, 807, 809, 820, 822, 824, 827, 828	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות בכפוף למכתב החרגה לשטחים הציבוריים.	105 ו/או 108 ו/או 103 ו/או 111	תנאים לאכלוס ראשון
למעט תאי שטח עליהם ממוקמים מגורונים (תאי שטח 808, 825,	304-301, 401, 506-501, 511-509, 605-601, 704-701, 828-801	רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין		

504, 302.				
• לא כולל תא שטח 108	105 ו/או 103 ו/או 111	הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל		
• הבטחת רישום השטח הציבורי בבעלות העירייה.	108	מסירת חזקה לידי העירייה בשטח הציבורי הבנוי	108	
	108	אכלוס תא שטח 108 למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.	105	
שלב ג'				
		עמידה בתנאי השלב הראשון והשני המפורטים לעיל.	107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 201, 113	תנאים לקבלת חיתר בנייה ראשון בשלב זה
	201	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות		
	201	הגשת בקשה להיתרי בניה למלוא זכויות הבניה עפ"י התב"ע החדשה.		
- כולל המגורונים, בתאי שטח 302, 504 ובעלים נוספים בחלק מתאי שטח, 808 ו-825, - מסירת החזקה בתאי השטח הציבוריים בשלב זה תחיה בהתאם לשלבויות הפיתוח. - רישום כלל השטחים הציבוריים בתחום התכנית, בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין	תאי שטח משלב קודם: 501-304, 401, 301-506, 509-601, 511-704, 701-801, 828, 605	פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, חופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא למעט שעבודים לטובת היזם ו/או בנק היזם ו/או כל גורם אחר מטעם היזם, הריסת המבנה ופינוי ההריסות	107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 201, 113	תנאים לאכלוס ראשון

• כולל מסירת חוקה לידי העירייה של שטחי הציבור הבנויים ורישומם בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201 על שם העירייה.		אכלוס בפועל של תא שטח 201 במלוא זכויות הבניה עפ"י התביע הרדשה.		
	107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 113	תושבים זכאים שחתמו / יחתמו על הסכם עם מבקשי ההיתר שהם בעלי דירה נוספת בבעלות / בחכירה לדורות או שהתושב הזכאי אינו מתגורר בדירה שפונתה, יקבלו ממבקשי ההיתר את דירת הפיצוי בתא שטח הראשון שייבנה בשלב השלישי. לפיכך, תנאי לאכלוס הינו הצגה לעיריית תל אביב-יפו הסכמים חתומים בין מבקשי ההיתר לבין התושבים הזכאים ובהם התחייבות מבקשי ההיתר להעמיד דירות פיצוי לתושבים זכאים כאמור בתא השטח הראשון שייבנה בשלב זה או התחייבות בכתב של מבקש ההיתר להנחת דעתו של מנהל אגף הנכסים בעירייה על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים. הצגה התחייבות מגיש הבקשה לעיריית תל אביב-יפו על העמדת דירות פיצוי לתושבים הזכאים בבניינים שייבנו בתאי שטח אלו בשיעור של לפחות 20% מכלל הדירות שייבנו בתאי שטח אלה, או התחייבות בכתב של החברה להנחת דעתו של המנהל, על הקצאת דירות פיצוי לטובת התושבים הזכאים בשיעור האמור לעיל.	107 ו/או 101 ו/או 109 B110, A110, 102 ו/או 113	
		כלל התושבים הרשומים בסקר משנת 1996 שבוצע ע"י רמ"י וצורף כנספת י"א		

		לחברת המכרז, מחוץ לגבולות תכנית תא/במ/2620/55 שנקבע לגביהם בפסק דין חלוט או בהסכם בין מבקש ההיתר לבין התושב הזכאי, יקבלו דירות פיצוי בשלב זה עפ"י התחייבות מגישי ההיתר שבהסכמים שבין המחזיקים כאמור לבין היזם. ככל ותודיע העירייה באמצעות מכתב למגישי ההיתר כי מקרקעי המחזיקים הנזכרים לעיל דרושים לעירייה לצרכיה, במועד כלשהו קודם למועד האמור (סיום בניית שלב ג'), מבקש ההיתר יעמיד למחזיקים אלו דירות בשלב א' או ב' על פי הקריטריונים הקבועים לעניין העמדת דירות בפרק זה לעיל.		
הערה: תאי שטח ביעוד ציבורי שיפוננו טרם הגעה לשלב הרלוונטי יפוננו ויפותחו בהתאם לפרק "הקדמת פיתוח" בהסכם שלביות הפיתוח				

משימות פיתוח ותועלות במסגרת הפרויקט:

- פיתוח התשתיות הציבוריות הנו באחריות היזם בהתאם להסכם פינוי ופיתוח מול רמ"י על עדכוניו ובהתאם להסכמים מול עיריית תל אביב-יפו.
- התכנית מחייבת הקמת תחנת קצה לאוטובוסים בהיקף של כ-20 אוטובוסים, המשולבת במרתף מגרש סחיר. תכנון התחנה יערך לפי פרוגרמה ובתיאום עם נתיבי איילון ואגף התנועה בעיריית ת"א יפו. לטובת התחנה מוקצים כ-2,500 מ"ר בקומת המרתף העליונה, שיכללו את שטחי התחנה עצמה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לרבות חדרי נהגים, שירותים, חדרי שנאים וכיו"ב. בנוסף תותר הקמת תחנת קצה זמנית על גבי פני הקרקע וכל המתקנים הדרושים להפעלתה. תנאי לאישור והפעלת תחנת הקצה יהיה הפעלת מערך אוטובוסים בלתי מזהמים בלבד.
- יותר שימוש זמני, אך ורק בבולקים 1,4,10,12,9,3, לטובת תחנת קצה/מסוף תחבורה ציבורית על-קרקע, בתיאום ובהסכמה בין בעלי הקרקע, עיריית תל אביב-יפו ויתר הגורמים הרלוונטים, וזאת לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו. לא יותר שימוש זמני זה בבולק 13 ו/או 6.

טבלת השוואה:

ייעוד	מצב קיים	מצב מוצע
ייעודים סחירים	כ- 50.0 ד'	כ- 42.5 ד'
דרכים	כ- 48.5 ד'	כ- 49.0 ד'
מבני ציבור	כ- 18.0 ד'	כ- 22.0 ד'
שצ"פ ושבילים	כ- 10.0 ד'	כ- 13.0 ד'
סה"כ	כ- 126.5 ד'	כ- 126.5 ד'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה סחירות על קרקעות	94,088 מ"ר	225,500 מ"ר
גובה	עד 8 קומות	בניה מרקמית: עד 9 קומות* מגדלים: עד 33 קומות

*מספר הקומות המרבי עבור הבניה המרקמית יהיה 9 עד קומות. בשני המקרים, מספר הקומות כולל את קומת הקרקע וקומת הגג, ללא מתקנים טכניים על הגג. הגובה המירבי למבנים המרקמיים בתחום התכנית לא יעלה על הגובה המתאפשר למבנה גבוה, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה. עליה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נדונה בתת הועדה העירונית לשיתוף ציבור בתאריך 23.06.2020. בהתאם להחלטת תת הועדה ואישור המתווה המוצע, נערכו הפעולות הבאות בתאום ובשיתוף עם מחלקות העירייה השונות ביניהן: מנהל קהילה, אגף הנכסים, היח' לתכנון כלכלי, מחלקת מזרח וכלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים לפי העניין.

1. בתאריך 12.8.20 התקיים מפגש פרונטלי עם נציגות השכונה במרכז קהילתי עמיאל רמב"ם, להצגת התכנית ושיח עם נציגות השכונה, בעקבות דגשים שהועלו במסגרת פגישה זו ניתן דגש במענה לנושאים תכנוניים במפגש העוקב עם כלל תושבי השכונה.
2. בתאריך 30.8.20 התקיים כנס להצגת התכנית להתחדשות השכונה לתושבי שכונת הארגזים צפון. במהלכו הוצגה התכנית וניתן מענה מפורט לשאלות התושבים על ידי נציגי מחלקות העירייה.
3. בתאריך 26.10.20 התקיים כנס נוסף להצגת התכנית לתושבי השכונות הגובלות: עזרא, לבנה, התקווה, כפיר, האזור הדרומי בשכונת הארגזים, וכן הוזמנו תושבי המתחם הצפוני בשכונת הארגזים (תחום התכנון).
4. תחת מגבלות תקופת הקורונה והנחיות משרד הבריאות נכון לימים אלו, חלק מהכנסים מתקיימים באמצעות מערכת zoom, הקשר עם התושבים נעשה באמצעים דיגיטליים, באמצעות הפצת מנשרים מודפסים, וכן והודעות אישיות לטלפונים הניידים, הפצת מידע באתר הדיגיטלי, ובאמצעות כתובת מייל עירוני ייעודית אליה ניתן לפנות לבירור שאלות פרטניות בנוגע למתווה הזכאות.

סיכום המפגשים:

במהלך המפגשים הועלו מספר סוגיות חשובות במיוחד לתושבי השכונה לגביהן ניתן הסבר מפורט ובהתאם הוטמעו בהוראות התכנית ובמסמכים:

1. בתי הכנסת - מיקומם ואופן שילובם בבינוי המוצע.
2. קישוריות לשכונות הסובבות ותכנון רחובות הליכתיים המאפשרים נגישות ברגל באופניים ברכב ובתחבורה ציבורית.
3. תחבורה וחניה כולל נושא תקני החניה המופחתים בכלל התכנית וביחס לזכאים.
4. מניעת מטרד אפשרי כתוצאה מהקמת תחנת הקצה לתחבורה ציבורית בתת הקרקע שתוקם במגרש סחיר במתחם.
5. פיתוח תשתיות חדשות, לרבות מים ביוב ניקוז חשמל וכיוצא בזה.
6. מבנה דיור להשכרה - הבהרות לגבי אופן הניהול והתחזוקה.
7. הקמת שטחי ציבור בשכונה, ובפרט הצורך במוסד חינוך.
8. מניעת מפגעים במהלך ההקמה, לטובת איכות חיי התושבים שיגורו אז במתחם.

חוו"ד תחבורתית

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 7.7.20 ע"י יועץ תנועה גור פוכס, חברת דגש הנדסה, המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 7.7.20 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

תכנית מס' 507-0552752 (תא/מק/4822) - פארק תל אביב (הארגזים) המתחם הצפוני**כללי ותיאור המתחם**

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון.

התכנית נמצאת בצמוד לפארק בגין, המתחבר אל פארק אריאל שרון, תחומה בין רחובות בר לב-הלח"י (בצפון), משה דיין (במזרח), שתולים (במערב) ותמוז (3920 - בדרום)

התכנית נשענת על הרחובות ההיקפיים הקיימים, מרחיבה את חלקם, מיישרת את זכויות הדרכים בהקף וכוללת רחובות פנימיים חדשים אחידים והמשכיים לרחובות קיימים (בעיקר במערב: אורים, שיבולים, יורה, מלקוש, גבעולים) ולרחובות עתידיים (בעיקר במזרח: בושם, לבני איתן).

התכנית כוללת התייחסות לדרישות סעיף 5.3.5(ג)6 בתכנית המתאר תא/5000 לנושא התייחסות לציר מתע"ן (ציר לח"י), כמפורט מטה.

להלן התייחסות מפורטת לפי נושאים:**1. תיאור מצב קיים**

רחובות היקפיים משה דיין המזרחי ותמוז הדרומי בוצעו לאחרונה בשנת 2019 לרבות כל התשתיות הנלוות ובתיאום עם כל אגפי עיריית תל אביב, כחלק משלב האיכלוס של המתחם הדרומי, מגרשים 410+402.

רחוב שתולים קיים גם הוא, מתוכנן להרחבה בחלק הנושק לקו הכחול של התוכנית והושלם ביצוע בימים אלה בחלק הדרומי שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב בר לב הלח"י הצפוני קיים במצב מאולץ, מתוכנן בהתאם לאילוצים כפרויקט "מהיר לעיר" ומוצע להרחבה במסגרת הקו הכחול של התכנית הנוכחית.

השטח מאופיין כאזור שאינו מוסדר מבחינת בינוי, כבישים, תשתיות וכו', כאשר התכנית המוצעת מגבירה את הסיכויים להסדרת כל הנ"ל.

2. הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות, בכל שטח התכנית, הינו 3.0 מ', (למעט רחוב תמוז צפוני עם מדרכה קיימת ברוחב 2.50 מטר). רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הצירים עבור הולכי הרגל.

ברוב הרחובות רוחב המדרכות גדול יותר ובחלקן, לאורך רחובות ראשיים ובצד הפרויקט, רחב במיוחד, כאשר ברחובות בר לב ומשה דיין נשמרים 5.00 מטר למדרכה בזכות דרך ועוד 5-6 מטר להרחבת המדרכה בתחום זיקת הנאה.

רוחבי המדרכות הינם ברוטו וכולם כוללים רצועת עזר לתשתיות וכד', ברוחב של כ- 1.00 מ', כך שרוחב רצועת ההליכה הפנויה היא לפחות 2.0 מטר, כמעט בכל התכנית, למעט נקודות קיימות או שמחוץ לקו הכחול של התכנית.

רחוב שתולים מהווה גם ציר ירוק שנקבע במתאר ולכן רוחב המדרכה בו, כולל שביל אופניים ומקום לעצים ותשתיות הוא 8.00 מטר ברוטו (ללא הפקעה בצד המערבי).

בנוסף, התכנית מציעה רחובות פנימיים חדשים במתווה "שתי וערב" היוצרים מפגשי צירים רבים, לרבות צירי שצ"פ, כך שמתקבלים מפגשי צירים בכל 100 מטר בממוצע, בכל כיוון.

לרחובות הפנימיים המוצעים יש היררכיה מבחינת הלכתיות שכן הארגזים ואורים מתוכננים כשדרות ומכל המבניים מתקבל מרחק קצר יחסית להליכה אל תח"צ העובר בסמוך.

בכל הצמתים שנוצרים בשכונה המוצעת תתאפשר חציית הולכי רגל עם המלצה לאפשרות חצייה בכל צד של כל רחוב, בהמשכיות של המדרכות המוצעות בתכנית.

הרחובות הפנימיים, שבתוך הקו הכחול של השכונה, שגם משרתים את מבני הציבור, כוללים מדרכות של 4.25 מ', בכל צד, כחלק מרצועת דרך של 17.0 מ' הכוללת גם מסעה ברוחב 6.5 מ' ורצועת חניה בצד אחד ברוחב של 2.0 מ'.

3. שבילי אופניים

כל הרחובות ההקפיים כוללים שבילי אופניים מתוכננים או קיימים.

ברחוב משה דיין קיימים שבילי אופניים וברחוב בר לב שבילי האופניים מתאפשרים עם הרחבת זכות הדרך של הרחוב במסגרת תכנית זו.

הרחובות הפנימיים מוגדרים כרחובות מיתון תנועה (כפי שיפורט בהמשך) ולכן תנועת האופניים היא חלק מתנועת הרכב בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה.

גם שצ"פים מסויימים יוכלו לקבל שבילי אופניים ייעודיים, ככל שיתבקש ויותאם בעתיד בתכנון מפורט של צירים נוספים, העוברים דרך השכונה.

בתכנית זו מוצעים שבילי אופניים בכל ציר שאינו ממותן תנועה וכוללים שילוב אופניים בכל הרחובות הממותני תנועה הפנימיים או בשצ"פים.

בתכנון המפורט בעתיד, ניתן לשקול שילוב שביל אופניים נפרד גם ברחובות הפנימיים ככל שיימצא מתאים והמשכי לשבילי האופניים מחוץ לתכנית.

התכנון המוצע כולל רשת שבילי אופניים ברחובות ובשצ"פים הפנימיים וכן בכבישים ההקפיים, עם חיבור המשכי לרשת העירונית.

4. תחבורה ציבורית

התכנית המוצעת תואמת את מסמך המדיניות לרחוב לח"י בר-לב, ובהתאם מאפשרת נתיב תחבורה ציבורית במידות משופרות וללא אילוצים. זאת בהתאם לתכנון "מהיר לעיר" המקודם במקטע זה.

המרחק של כל השכונה מציר בר לב הוא עד 300-350 מטר (הממוצע הוא כ- 175 מטר) המהווים מרחקי הליכה מקובלים וסבירים. השטח מישורי כך שמתאם יותר להליכה עד לתחנות בנת"צ.

בנוסף קיימת ומוצגת אופציה להוסיף ציר תח"צ העובר בהיקף התכנית המוצעת (שתולים, תמוז, דיין) כך שייתן מענה טוב יותר לשכונות שמסביב. במקרה זה, מוצע לשלב צירים אלה ככל ויהיו צירים המשכיים בשכונות ממזרח וממערב וגם בהתאם לדרישות ושיקולים של תוספת זמני נסיעה בקווים, תוספות עלויות הנסיעה בקווים (סבסוד), מוצאים עם ייעדים וכו'.

יש לציין כי כבר היום עובר קו אוטובוס בתדירות גבוהה בדרום רחוב משה דיין, כך שייתכן שמרחקי ההליכה שצינו לעיל אף יתקצרו.

תחנות קצה לאוטובוסים

- התכנית כוללת הסדרת שטח לתחנות קצה עבור אוטובוסים.

- במגרש הפינתי, בצמוד לצמת רחובות בר לב - דיין, עם גישה נפרדת לאוטובוסים מרחוב משה דיין באמצעות רמפה ארוכה לתת הקרקע.
- מדובר בשטח תת-קרקעי של כ- 2.5 דונם במגרש המיועד ליעודים משולבים, כולל דיור מוגן וכד'.

קווי הרק"ל (הקו הסגול) והמטרו (קו M1) מתוכננים במרחקים של 800 עד 1,000 מטר בהתאמה ממרכז השכונה.

לפיכך השכונה המוצעת משורת היטב על ידי התחבורה הציבורית ובכך מעודדת את השימוש בה.

5. אזורי מיתון תנועה

כל ארבעת הרחובות הפנימיים החדשים בשכונה נקבעו ברוחב של 17 מטר.

שניים מהרחובות העיקריים יותר בפנים השכונה, כוללים גם שצ"פ אורכי צמוד ברוחב של 8 עד 11 מטר (שדרות אורים ושדרות הארגזים).

כל ארבעת הרחובות הנ"ל ממותני תנועה, דו-סטריים עם חניות מקבילות בצד אחד ומדרכות רחבות ברמת התב"ע (יכולים להשתנות בעתיד לפי צרכים עתידיים).

מאחר ואלו רחובות ממותנים ברוחב אחיד, תנועת האופניים כאמור היא חלק בלתי נפרד מתנועת הרכב, בהתאם להנחיות לרחובות ממותני תנועה (משרד הבינוי והשיכון, משרד התחבורה, 2009).

אלמנטים למיתון תנועה ייקבעו עם אגף התנועה לעת ביצוע וכמו כן, יתאפשר להסדיר חד סטריות בחלק מרצועות הדרכים או בכולן, ככל שאגף התנועה ימצא כמיטבי בעת התכנון לביצוע.

6. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, התחבורה הציבורית, הולכי הרגל והאופניים.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

שטחי ציבור:

על מנת להעריך את שטחי הציבור הדרושים נערכה פרוגרמה עבור הפוטנציאל התכנוני בכלל שכונת הארגזים – הקיים והמתוכנן.

- **סה"כ יחידות קיימות ומוצעות: כ- 2,385** (בחלק הצפוני-התכנית המוצעת- 1,800 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר, בחלק הדרומי – בתכנית המאושרת שרובה מומש - כ- 585 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 110 מ"ר).

- **סה"כ אוכלוסייה צפויה: כ- 6,200 נפשות** (בהנחה לגודל משק בית 2.5 בחלק הצפוני ו- 2.9 בחלק הדרומי).

- **שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה לכלל השכונה (דונם):**

○ **מבני ציבור:** 23.6 דונם (20 מקומי, 3.6 עירוני).

○ **שטחים ציבוריים פתוחים (סף הבית):** 18.6 דונם (חושב לפי 3 מ"ר לנפש בשל הקרבה לפארק דרום)

- **מוסדות ציבור עיקריים הנדרשים לאוכלוסיית השכונה לפי פרוגרמה (מס' כיתות ומוסדות**

נדרשים או חלקי מוסדות במידה ואין סף כניסה):

מעון לגיל הרך: 8.5 כיתות (2-1 מתקנים).

גן ילדים: 10 כיתות (2-1 מתקנים).

בי"ס יסודי: 15 כיתות.

בי"ס על יסודי: 14 כיתות

תחנה לבריאות המשפחה: 0.6

מרכז קהילתי/מועדון נוער/מועדון לקשיש: 0.3 (יש לבחון הקמת מרכז קהילתי כולל מועדון נוער ומועדון קשישים לשכונות לבנה, הארגזים, עזרא).

בית כנסת: 3.6

מקווה: 0.5

• המלצות:

- שטחים למוסדות ציבור: יש להקצות לפחות - 20 דונם עבור שטחים ביעוד למבני ציבור הנדרשים לשכונה ברמה המקומית.
יש לתכנן את השטחים הללו בתיאום עם אגף מבני ציבור, תוך התאמתם למוסדות הציבור הנדרשים לפי הפרוגרמה. כולל בחינת האפשרות למיקום בתי ספר – יסודי ועל יסודי.
 - שטחים ציבוריים פתוחים: יש לשמור על היקף השטחים על פי תכניות תקפות (לפחות 18.5 דונם כולל 8 דונם קיימים בחלק הדרומי של השכונה). בתכנון פריסת השטחים הפתוחים יש לתכנן שטח ציבורי פתוח במרכז השכונה עבור גינה שכונתית ומערכת של צירים ירוקים המחברים את השכונה לשכונות הסובבות ולפארק דרום באמצעות צירי אורך ורוחב, וכן לשמור על הצירים הירוקים המחברים את השכונות שמצפון לדרך חיים בר לב לפארק דרום, באמצעות תכנון שצ"פ לינארי לאורך רחוב שתולים ובהמשך לרחוב משה דיין.
- תא/מק/4822 מקצה 22.00 דונם למבנים ומוסדות ציבור ו-13.00 דונם עבור שטחי ציבור פתוחים ושבילים (בנוסף ל-8 דונם בתכנית הדרומית)

זמן ביצוע:

בהתאם לשלביות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0552752	שם התכנית תא/מק/4822 שכונת הארגונים - צפון	מגיש התכנית - רשות מקרקעי ישראל - ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו - אבידן נכסים בע"מ - אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ - מדינת הכשרי חברה להנדסה ולבניה בע"מ	עורך התכנית נרת-י צפירי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת	מס' הסעיף בחלק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
התכנית חלה על החלק העפוף של שכונת הארזים בעיר תל-אביב, ומו. השכונות ממקמת בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה. בשנת 1996 אושרה תכנית 55/2620/מ-55 שנועדה, בין היתר, לקדם פינויים של שטחים תפוסים בתלומה. בחקיקה הדורגית של התוכנית, מנו המגורים, לפני ואחרי מרבית יתרת שטח התכנית, עתה במצב לא מוסדרת המתאפיינת בחלקה השטחית תכנית זו באח לממש את חסדית המרחב ולהביא לפיתוח של האזור. לצורך כך, מסומן בתכנית המתאר (תא/5000) חלקה העפוף של חשכונת כמרחב להתחדשות עירונית. חתיבת מאמשרת מרחב שכונת המאות חלק מתחילת השכונות הסמוכות לארץ ועצרת מארג רחובות עירוני ושכונות המקושר לשביבות, מגוון סוגי מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה, דביי מבנים ומסדות ציבור ושטחים מתוחים. תשתיות לתכנית תינו סקר מחזיקים מקום אשר באע במרחב. התכנית תינת בסמכות הועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתתיחס לזוכניות תא/5000 (מותן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדת משומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלק:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	יקחוי השטח בתוכנית המתאר	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 3906: אזור מגורים בבניה רבת-קומות	מתחם 3906: יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בחוראות התכנית בסעיף 5.3.2
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה רבת-קומות ציר ירוק עירוני רחוב עירוני ציר משרב חזית מסחרית	סעיף 5.3.2 (א) יותן להוסיף דרגת גובה נוספת רחייק לאזור היעד סעיף 5.3.2 (ד): מתאפשר ניוד זכויות בין מגורים (תושב) רחייק ממוצע
קביעת יועד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יועד קרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה רבת-קומות ציר ירוק עירוני רחוב עירוני ציר משרב חזית מסחרית	סעיף 3.2.5: אזור מגורים בבניה רבת-קומות: מקבץ ראשי למגורים סעיף 3.4.2: מקבץ שימשים למגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2.

אזור מגורים בבנייה רבת-קומות: - סעיף 3.2.1 (א) + - סעיף 3.2.5 (א) + - סעיף 3.2.5 (א) + צפיפות 51.2 יח"ד/ד' כלל יח"ד עבור דיוור מגן ציר מעורב (לח"ד): מגורים, מסחר, תעסוקה, דיוור מגן, מוסד דת (שטח ציבורי בטון) סעיף 3.4.2 + חזית מסחרית: בקומת הקרקע ויותר מסחר 1 או תעסוקה 1 סעיף 3.4.3 +	אזור מגורים בבנייה רבת-קומות: - סעיף 3.2.1 (א) - סעיף 3.2.5 (א) - מקבץ ראשי: - סעיף 3.2.5 (א): - צפיפות לא תפחות מ-24 יח"ד/ד' נטו ציר מעורב: סעיף 3.4.2 ציר מעורב: מקבץ שימושים למגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2. בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (א) (2) לפי סעיף 3.4.2 (א) בתחום הציר המעורב לא יותרו שימושי מגורים בקומת הקרקע. חזית מסחרית: סעיף 3.4.3 בקומת הקרקע – מסחר 1 ראו תעסוקה 1	- אזור מגורים בבנייה רבת-קומות - ציר מעורב - חזית מסחרית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
סעיף 3.2.5 (א) (4) + סעיף 3.1.1 (א) + קביעת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ, ותוספת שימושים ציבוריים מבונים במגרשים סחיריים. סעיף 3.1.1 (א) + קיימת תחנת קצת תת-קרקעית לאוטובוסים במגרש ביעוד מגורים/מסחר/תעסוקה	סעיף 3.2.5 (א) (4) מקבץ (4) שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 שימושים כללניים (תשתיות): - סעיף 3.1.1 (א): - הוספת שימושים כללניים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, תוס' ורוק. סעיף 3.1.1 (א): שימוש לתשתיות	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללניים, תשתיות וגלויים – בכל אזורי הייעוד בכפוף לחזיתות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים גלויים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
כלל שטחי הבנייה הסחיריים עומדים על 225,504 מ"ר המהווים רח"ק 5.33 בהתאם לתכנית המתאר (רח"ק מירבי 5+1) +	- סעיף 3.2.5 (א) שטחי בנייה מירביים. - רח"ק בסיסי: 2.5 - רח"ק מירבי: 5 - תוספת רח"ק 1 ע"פ סעיף 5.3.2 (א): התחישות עירונית - ציר מעורב: - רח"ק בסיסי לפי תכנית מאושרת. רח"ק מירבי לפי אזורי הייעוד בטבלת 5.	- אזור מגורים בבנייה רבת-קומות - ציר מעורב	קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.
+	- סעיף 3.1.4 (ב) מתחם התחדשות עירונית - סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים - סעיף 3.1.4 (א) תוספת שטח עבור מצללות או סככות צל	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 תרחישים למימון תנועת רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.

קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לשימושים ציבוריים	סעיף 3.1.5 שטחי בנייה בתת קרקע. ס.ק. (א) עיף תכנית תקפות; התכנית ממנה לתכנית על לענין שטחי בנייה בתת הקרקע. 179,000 מ"ר בתת הקרקע סח"כ. + סעיף 3.1.5 (ד); יו"ר בתת-קרקע כל השימושים המותרים בעל הקרקע, למעט מגורים + 3.1.1 (ז); תשתיות +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליות מעל מספר תקומות תקבול בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 25 קומות אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה; אזור עליו חלות הוראות למתחם הנתחשות עירונית. עליות מעל מספר הקומות בנספח העיצוב; בחתום לחמשת התרחשים המפורטים בסעיף 4.2.6	• סעיף 4.2.2 (א) מספר קומות (גובה הבנייה) • סעיף 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית חבולות בינוי העלול על 20 קומות • סעיף 4.2.2 (ג) טבח הבנייה וקומות • סעיף 4.2.6 (א,ב) מספר קומות גבוה מהקבוע בנספח עיצוב עירוני	• סעיף 4.2.2 (א) + • סעיף 4.2.2 (ב) + • סעיף 4.2.2 (ג) + • סעיף 4.2.6 (א,ב) + התכנית קובעת בינוי של עד: • 33 קומות לבנייה מגדלית • 9 קומות לבנייה מקומית סך הקומות הנייל כולל את ק. הקרקע וק. חגג.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטענות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר גטענות ועצים (4.2.4)	• סעיף 4.2.3 + • סעיף 4.2.4 +
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית חבולות תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיינעד שאינו למגורים ליינעד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאה וסאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי ועוד: • אזור מגורים בבנייה • רבת-קומות • ציר מעורב	מהות ההקצאה לצרכי ציבור ואיקמה יוקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמות...במפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ה)	הקצאות לצרכי ציבור חנין בחתום לחווייד חני' לתכנון אסטרטגי. +
חוראות למכני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ויעוד (ד).	על שטח ביעוד מבנים הוראות תכנית תאצ. יחול + • תוכנית מגדילה שטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 4 ד' (סתי"כ 22 ד'). • תוכנית מגדילה שטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח בחיקף של 3 ד' (סתי"כ 13 ד').

• סעיף 3.6.11 (א) + • סעיף 3.6.1 (ב) + • סעיף 3.6.1 (ד) + • סעיף 3.6.1 (ה) + • סעיף 3.6.11 + • סעיף 3.6.13 + • סעיף 3.6.14 + • בחתום לסעיף זה התכנית מציעה סה"כ 40 מ"ר לטובת קניסק, מוגן, שיר (ותים) ציבוריים. בחתום לסעיף, התכנית קובעת מחם וטאי חשטח בהם ניתן לפרוס חיקף זה.	• סעיף 3.6.1 (א) שימושים • 3.6.1 (א) הוראות כלליות למרחב ציבורי • סעיף 3.6.1 (ד): הגבלה בדבר שנוי ייעוד • סעיף 3.6.1 (ה): מגרש חמועד למבנה ציבורי • סעיף 3.6.11 שטח פתוח במקומי • סעיף 3.6.13 ציר ירוק עירוני • סעיף 3.6.14 רחוב עירוני, שכונתי או מקומי	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אוזרי היעוד, בגשפת העיצוב העירוני ואו בגשפת התחבורה. הוראות למרחב הציבורי תלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	קביעת תוראות למרחב הציבורי שעונים 3.6.1 – 3.6.18 התוראות נוגעות למגוון אוויריים חמאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חתוף, שטח פתוח טבעי וימתי, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מתחילת קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)
• סעיף 3.8.1 (ח), הוריד תחבורתית תובא בפני הועדה המקומית + • סעיף 3.8.2: קו בניין לא יפחות מ-5 מ' מגבול זכות הדרך + • סעיף 3.8.2 (ח) + • סעיף 3.8.1 (ג) התכנית כוללת מערך אומניים + • סעיף 3.8.2 (א) (3), בדרך לחיי בר לב חועדה אינת רשאית להקטין את קו בניין אשר לא יפחות מ-5 מ' מגבול זכות הדרך + • סעיף 3.8.3 (ד) + • סעיף 3.8.7: התקן שנקבע חינו 0.8 או לפי התקן למגורים, (חקטן מביניהם) מקומות חנית לחידת דיור לכל חיותר, למעט דירות פיצוי כהגדרתן בהוראות התוכנית, בחן תקן תאניח יעמוד על 1:1.	• סעיף 3.8.1 (ח): תחבורתית • סעיף 3.8.2 (ג) דרכים: דרך עורקית רב עירונית • סעיף 3.8.3 (ד) הפרדה מפלסית מקומית • סעיף 3.8.2 (ח): דרך מקומית • סעיף 3.8.4 קווי מתעין • סעיף 3.8.7: תקן חנייה	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כלל הוראות כלליות (3.8.1) הוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חמונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
• סעיף 4.4.1 • סעיף 4.4.2 (א): חוויי סביבתית תובא בפני חועדה חמקומית + • סעיף 4.4.3: התכנית כוללת תוראות לבנייה ירוקה. + • סעיף 4.4.4: התכנית כוללת הפניות לחנחיות המרחביות, כמו כן, וטאי לחוצאת חיתר בנייה יחיה חכנת תכנית עיצוב. • סעיף 4.4.5: התכנית כוללת תוראות בחתום לסעיף זה.	• סעיף 4.4.1 (כ, ד, ר, ח): תכנית בעלת השפעה סביבתית • סעיף 4.4.2: חוויי סביבתית • סעיף 4.4.3: בנייה ירוקה. • סעיף 4.4.4: חנחיות מרחביות כתנאי לחיתר. • סעיף 4.4.5: תנאי להפקדת תכנית.	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת – סעיף 4.4 תגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חנות דעו סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) תסמוכות לסטות מחוראות סעיף 4.4

כמו כן, בחתימתם לנשיא ארגון, תכניות העניינים שתקדמנה מכות החנייה תכלולנה נספח בניית ותכנון בני קיימא/סקר ארגוני על פי הנחיות אדריכל חשור אשר תכלול חוזיק ותחיתוסות לנשיאים הבאים: ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכדומה), התייעלות אנרגטית, מיקוזור אשפח, מיקוזור פסולת בניין ותשתית וטענות רכבים חשמליים. +			
• סעיף 4.6.2 (א) + • סעיף 4.6.2 (ג) + • סעיף 4.6.2 (ד) + • סעיף 4.6.2 (ה) + • סעיף 4.6.4 (ד) + • קיים נספח ניקון הבוללים התייחסויות לסעיפי חמאאר. • סעיף 4.6.5 (ג) + • קיים נספח ביוב חמתייתס לנשיאים חממורטיוס. • סעיף 4.6.6 + קיים נספח חשמל	• סעיף 4.6.2 (א,ג,ד,ה): מתקני תשתיות. • סעיף 4.6.4 (ד): נספח ניקון • סעיף 4.6.5 (ג): נספח ביוב • סעיף 4.6.6 חשמל	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש חמויער לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריקות אנגורד ורדיוסי מן (4.6.3) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

בדקו את סוגיית חסימות של ותוכנית לעיל, ומצאנו כי ותוכנית חסית בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המאות) מסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
אהוד כרמלי אדרי	02777735		5.1.21
שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך
ניאלה אברהם און,	243896-9		4.1.2028

2017 | 67

הערת קיום
גבי אילנות סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדת מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מחלקת התכנון ממליצה על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתאומים הנדרשים הבאים:
 - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינויים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
 - ד. עדכון המסמכים הבאים:
 1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
 - i. מפלסי פיתוח.
 - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
 2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
 3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינוי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
 4. מסמכי איחוד וחלוקה: אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
 - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
 - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגוד לתכנון המוצע.
 - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
 - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי ההתחייבות הבאים:
 1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
 3. תחזוקת זיקות ההנאה.
 4. תחנת הקצה.
 5. כתב שיפוי.
 6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונית".
 7. הסכם שלביות פינויים.
 8. הסכם שלביות פיתוח.
 9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
 - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
 - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
 - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, מנהל המרכז לתיאום הנדסי, נציגי בת"ש, נציגי שפ"ע, אגף הכנסות ומנהל פרויקטים משולבים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינויים ושלביות הפיתוח.
 - יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפינוי והמימוש בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

2. מחלקת התכנון ממליצה על שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית:

- א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית.
- ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיול.
- ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הוניתי").
- ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.
3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.
4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מבוקשת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.
5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירייה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0001 מיום 13/01/2021 תיאור הדיון :

מיכל שרון ויואב זילברדיק : מציגים את התוכנית במצגת.

אופירה יוחנן וולק : מדובר בבשורה גדולה לשכונה ולאזור וכל הכבוד. בעמ' 65 בחו"ד של היחידה לתכנון האסטרטגי יש התייחסות למבני ציבור וכד'. האם יש התייחסות מסוימת לבי"ס וגנים עבור החינוך המיוחד ולא משהו כללי? כל מה שקשור למדרכות מחלחלות - אפשר לבקש זאת? איך דואגים שהיזם אכן יבצע זאת? עוגנים תרבותיים - בעבר היה קיים מכון אבני. האם דואגים כי במסגרת הקמת שכונה חדשה יהיו עוגנים תרבותיים? האם יש בתחום התוכנית יחידות דיור מונגשות?

ראובן לדיאנסקי : אני לא רואה בתוכנית את הרוח התל אביבית. ידוע שהכל מורכב אבל האם זה לא המקום ליצור שכונה בסדר גודל של 1800 יח"ד והאם זה לא המקום להביא רוח תל אביבית ולעשות יח"ד עם בנינים משותפים הכוללים דירות קטנות, וליצור חלק מהמקום שייצר אוריה של כל מיני אוכלוסיות בגילאים שונים ועיסוקי שונים לגור בעיר? יש 5-6 מתחמים שמוגדרים כמתחמים למבני ציבור בהיקף של כ-22 דונם. לגבי הבדיקות של היחידה האסטרטגית - האם כאשר ניתנת הערכה הם מדברים על כמה צריכים בתא שטח מסוים לצורכי ציבור? כלומר אם במקום הזה ע"פ צ' ישנה אפשרות לבנות 10 קומות לבנין ציבורי, אז אפשר לבנות 10 קומות של מבני ציבור. אבל כאשר זה צבוע לא ברור אם בתא שטח מסוים יהיו רק 3 קומות מבני ציבור ובתא שטח אחר יהיו 4 קומות למבני ציבור וכן הלאה. ברור שהמגרשים הללו עתידים לאפשר הקמה של מבני ציבור שישירותו את אזור דרום מזרח ולא רק את השכונה. אולם ברגע שצובעים כל הרבה מגרשים חומים לא מעודדים בכך מיצוי של מגרש עד למקסימום. פה המקום למקסם את השטחים כמבני ציבור. יש את ביה"ס שנמצא על בר לב ומגיע להם תנאים עם אור יותר נקי, וצריך לתכנן את הבי"ס במקום אחר. במקומו אפשר לאפשר שצ"פ או לאפשר חזית מסחרית כמו ביתר המבנים שנמצאים בבר לב שהוא ציר תנועה מאוד עמוס. לגבי דיור בר השגה התוכנית מציעה 70 יח"ד 25 שנה. זה מעט מאוד זה היה צריך לשלש את עצמו ולתת אפשרות להביא הרבה צורות מגורים בעיר ויותר אוכלוסיות מגוונות. בנוסף שימוש באנרגיה מתחדשת - אין כאן עיסוק באנרגיה חלופית בעיקר סולרית, אנחנו צריכים להיות הרבה יותר נחרצים ולדבר צורה ברורה בנושא. כנראה מימוש התוכנית יהיה עוד הרבה שנים. עליה לקרקע יהיה בין 8-10 שנים כך אני מעריך. נכון שיש שלביות, אבל אם לא מקבעים את נושא האנרגיה המתחדשת אנחנו חוטאים למטרה של אנרגיה חלופית. כיצד נערך החישוב של היחידה האסטרטגית?

אסף הראל : זו תוכנית טובה ואני מברך עליה. קשה לשמור על ה DNA תל אביבי בהינתן בעוצמות שישנן. החשיבות של הגריד עירוב שימושים היחס של שטחים חומים וירוקים - יש כאן תוכנית טובה. מה קורה עם נושא הפינויים האם יש מתווה ייחודי? השטח הירוק במרכז (תא שטח 401) צריך לשאוף להשאיר אותו ירוק ושהוא יהיה המגרש האחרון. בהמשך אם נדע על החומים האחרים אולי נוכל להותיר אותו ירוק. כרגע להשאיר את לב השכונה ירוק. הייתי מנסה להשאיר את כל השטח ירוק זה יספק עוגן מוצלח. לגבי המסחר חסר לי ציר שנכנס פנימה מבר לב. בחרתם ביורה שיגיע ממזרח מרח' משה דיין, למעט המעטפת ששם יש מסחר במשה דיין. הכניסה לשכונה ברח' היורה בשכונת הארגונים מקווקו ואפשרי בלבד. אני חושב שצריך להיות הפוך. בשד' הארגונים הייתי מחייב מסחר שהוא מחבר מרח' הלח"י לפארק וצמוד ללב השכונה ודווקא ברח' מזרח מערב מאפשר. זו ההמלצה לגבי המסחר. לגבי הדב"י אני מסכים עם ראובן אבל 1800 יח"ד ורק 70 יח"ד דב"י זה לא מספיק אם צריך להרים עוד מגדל כדי לשאוף לפחות 10% כלומר 180 יח"ד דב"י זה שווה. בנוסף כפי שכתבו במכתב של מרכז 'הגר', לגבי הדירות הקטנות

ברגע שיש ממוצע 80, הופכים את האפשרות לעשות מקומות עם דירות מאד קטנות לבלתי אפשרי. אם על כל דירה של 30 מ' נצטרך לעשות דירה של 130 מ' אז זה לא טוב צריך מהממוצע להחריג עד 10% של דירות קטנות או לשנות את הממוצע.
ראובן לדיאנסקי: כמה דירות הם 37 מ'?

יואב זילברדיק: המגרש מאפשר עד 70 דירות בסך שטח נתון. הממוצע הנוצר הוא 37 מ'.
חן אריאלי: לגבי שטחי הציבור חשוב שזה יהיה בתהליך של שיתוף ציבור ולא יידוע הציבור. צביון השכונה הוא מאוד חשוב. הבנו שהציעו להם בית כנסת במקום מסוים וחשוב לשתף את תושבי השכונה כי בית כנסת הולך להיחרס כדי לשמור על אופי השכונה. צריך להבין מה קורה מעבר לשנתיים ולוודא בהסכמים מה קורה אחרי שנתיים. בגלל שהעירייה היא צד של הפינוי צריך לתת את הדעת על כך. נושא הדיור המוגן מעל המסוף. דיור בר השגה ולהשכרה מרוכז בבניין אחד האם אנחנו לא מייצרים סוג של גטו והבדלה. אני לא חושבת שזה נכון לכל השכונה. האם דירות הפיצוי באמת ממוקמות במקומות טובים עם עלויות תחזוקה לא גבוהות ועם אפשרות לממן זאת? מדגישה את הליך שיתוף ציבור בתכנון כי זה יסיר הרבה התנגדויות בשכונה.

מאיה נורי: מצטרפת לאמירות לגבי דיור בר השגה שצריך להגדיל את הסכום הדירות וגם להקטין דירות כדי שיהיה אופי לשכונה. אני מבקשת לשמוע את ההתייחסויות של נגישות בשכונה ומעבר בכל האזורים בין הבניינים.

רועי אלקבץ: זוהי תוכנית טובה. לא ברור אם השאיפה ל-DNA תל אביבי היא ריאלית כי יש מגוון של אוכלוסיות וערכים שונים ולהכניס זאת לכל פרויקט DNA זה לא ריאלי. התוכנית מאוזנת: יש בה חדשנות ועירוב שימושים. בשונה מחלק מחברי, הסיפור המרכזי כאן הוא הקטע הקהילתי במטרה לייצר חיבור בין אנשים. יש כאן פינויים של אנשים וזהו אתגר מאוד גדול. אם פרויקט כזה יכשל הוא יכשל קהילתית ולכן חשוב מאוד לעשות כאן שיתוף ציבור ויידוע ציבור ועל זה נצליח או נכשל. על זה צריך לשמור על הקהילה מאוגדת ונשמח גם בדרום יהיו מקצבים כאלה ועשיה כזו.
שולה קשת: הופתענו לראות שאין מסמכים במנהל התכנון מדוע הם לא במערכת המקוונת כי לא רואים את התקנון של התוכנית. יש נספח בינוי וגם ממנו לא קבלנו חתכי רחוב וכד'. האם התוכנית עברה תנאי סף ואם היא לא עברה למה אנחנו דנים בהפקדה?

שאלה למה"ע: איך אתם רוצים שנתכונן לדיון כאשר בדראפט לא מופיעים חתכי בינוי אין הדמיות? איפה הבניה הנמוכה ואיפה המגדלים, כיצד כתבתם בדראפט שהתוכנית תואמת את מסמך המדיניות אבל איפה עקרונות התכנון. למשל איך זה רח' מטרופוליני איפה חתך הרחוב איפה הנחיות הבינוי איפה הקשר לפארק למה לא מפרטים את שאר העקרונות?

תמהיל הדירות - מדוע הוא נמוך ומדוע אין דיור ציבורי ולמה אין דירות קטנות, לא יכול להיות שלא נשמור על גיוון. זה מגוון ובטח שזו שכונה מוחלשת ולא יכול להיות שלא נשמור על גיוון. לאוכלוסיות מוחלשות וגם לאוכלוסיות ותיקות. זו קרקע של מדינת ישראל. אי אפשר להתלונן על המדינה ובסוף אנחנו אלו שמאפשרים תוכניות לעשירים בלבד. מה גם שהיזם שאחראי לפינויים היה גם היזם בגבעת עמל וזו נקודה רגישה אצלי כאשר אני נזכרת באגרסיביות שהייתה שם. אין שיקוף בין מה שמופיע כאן למה שיש בשטח, כמה משפחות גרים שם כמה משפחות תקבלנה דירות אחרי אישור התב"ע וכד'. המסקנות של שיתוף הציבור לא ראליות. כלומר עשיתם שיתוף ציבור ולא מטריד אף אחד מהדיירים של המתחם לאן הם יעברו? מוזר מכיוון שהתב"ע לא מבטיחה כלום לדיירים. הנוסח של התב"ע השלבויות כל אלו מעודדים שלא יהיה לדיירים כלום. הנוסח של התב"ע מעודד קודם לעשות פינוי ואח"כ לבדוק אם יש זכאי ואח"כ להתחייבות של המינהל נמשיך לתת היתרים. האם אנחנו חברת נדל"ן או רשות ציבורית? למה לא לבקש מהיזם לעשות בינוי פינוי ולא פינוי בינוי. אני מבקשת ששלבויות התוכנית תתוקן וקודם שישגרו עם התושבים איפה הם יגורו איזה פיצוי הם יקבלו ואח"כ שהם יתנו היתרים, אסור שיהיה פה שידור חוזר של גבעת עמל. לא ברור נושא המסוף אוטובוסים בשכונה למה הוא משרת אותם ולמה לא להוריד אותו מיידית מתחת לקרקע.

הראלה אברהם אוזן: המערכת של מינהל התכנון לא פתוחה לוועדות מקומיות בכל הארץ. הועדות המקומיות מנהלות את המעקב במערכת פנימית שלהם. לתוכנית הזו יש תקנון שלם כל החומר נמצא. חתמתי על מסמך סמכות שצורף לדראפט מבחינתנו הכל נמצא לרבות כל תנאי הסף והכל תקין.
אורלי אראל: הפרוגרמה לשטחי ציבור נקבעת בהתאם למספר פרמטרים. אגף התכנון אומר מה יהיה היקף מסי' יח"ד הדיור שהתוכנית החדשה מוסיפה עליהם נעשית פרוגרמה גם על שטח ציבורי וגם על שצ"פ ואז נקבע ההיקף. לרוב המספר הוא לא ראלי ולא רלוונטי. אז מתחילים לעבוד על התוכנית ולהדק ולבדוק מעבר למספרים הכוללים, ומנסים להתאים את הפרוגרמה למצב בשטח. במקרה הזה ההיקפים של יח"ד נקבעו מכמה פרמטרים. אחד יש כאן פינויים שצריכים להיעשות וזה חלק מהבדיקות הכלכליות שנעשו לתוכנית הזו. כמה צריך לשלם ביח"ד כדי שאפשר יהיה לממן את ההסכמים לפינויים שהם כבדים. מה צריך לעשות בתוכנית בגלל נושא הניקוז. צריך להרים את פני הקרקע שגם זה נכנס לפרמטרים הכלכליים בשביל לראות כמה יחידות צריך בשביל לממן. עכשיו נקבע וסוכם עם היזם שצריך 1800 יח"ד ולא לה נעשתה פרוגרמה מסוימת. אמרנו שמכיוון שיש מחסור ושכונת עזרא יש מחסור ואנחנו חושבים שככל שבשכונה יש יותר היצע לשטחי ציבור, ככה במגרשים הציבוריים ולא כשטח ציבורי בנוי, נוכל לתת

מגוון של שירותים ציבוריים החל ממרכז קהילתי ובסוף מוסד תרבות כזה או אחר. בשטחים של 100 אלף מ"ר שהתכנית מציע אפשר לבנות הרבה. אנחנו רוצים לאפשר למוסדות הציבוריים כמה שיותר ולא להגביל. אם יש יזם נגביל אותו כי זה המקסימום. אנחנו סומכים על הנהלת העיריה כשאנחנו מגיעים למוסדות העירוניים ולכן התוכנית הזו מאפשרת שטחי ציבור עבור כמה שיותר מוסדות ציבור כי זה מה שיעשה את המגוון שיתנו מענה לשכונה.

ראובן לדיאנסקי: ברגע שצובעים 5, 6 מתחמים בשטח של כ-22 דונמים שמתחלקים ל-X שטחים חומים אתם לא מעודדים ומאפשרים את המיצוי של אותם שטחים. אם הייתה סיטואציה שהיו רק 3 מגרשים חומים אז לא הייתה ברירה למימוש אבל כשיש 6 יש שיקולים אחרים. אם היינו לוקחים מגרש מיוחד/ציבורי ומקיימים בנין לדיור שיתופי, ומגרש אחר יהיה עוד מגרש ירוק נרצה נעשה שינוי יעוד אולי. התכנון הוא קו מנחה ויהיה נוח עתידית להמשיך באותו מסלול. ברגע שהשטח מסומן באופן כזה אז יהיה מגוון בכל הקומות במגרשים והיעודים. לכן אם רוצים לחסוך בשטחים חומים ורוצים לממש ערכים אחרים בשטחים שהם שלנו זה הזמן ויצטרכו לעשות יותר קומות.

חגית נעלי יוסף: אנחנו גוזרים את היקפי השטח ע"פ נורמות מקובלות ומאפשרות של מינהל התכנון וגם לצרכים העירוניים לשטחי ציבור. במצב הנכנס לפרויקט יש לנו היצע של 18 דונם שהם שטחי ציבור ואנחנו מוסיפים על הקיים 1600 יח"ד. בסה"כ כל מניין השטחים הם 22 דונם, בסה"כ מוסיפים 4 דונם לדלתא של יח"ד הדיור שייצרו הרבה מאוד ביקוש לשטחי ציבור. זו דלתא מזערית לעומת העומס והתוספת שאנחנו מייצרים, החוסן החברתי והקהילתי נחוץ פה. הרצון היה לייצר כמה שיותר מוסדות ציבור שמחייבים את השטחים שלהם.

ראובן לדיאנסקי: כשאתם ממליצים על X מ"ר לשטחי ציבור השאלה אם זה באמת מה שצריך? איך ממקסמים כל מ"ר.

חגית נעלי: יש כאן ענין של שלביות, השכונה לא תיושם בהינף אחד, לכן ניסינו לפצל את הסיכונים ולתת יותר מגרשים כדי שאפשר בשלביות לספק את השטחים הציבוריים האלה גם עבור אוכלוסיות שהתאכלסו וזה מפתח לחזק את הקהילתיות והשינוי בהתחדשות עירונית ובתהליכי השינוי שהשכונה הולכת לעבור. השכונה מדרום שנבנתה לא מספקת מטר אחד של שטחים עבור מוסדות ציבור ונצטרך לספק אותם גם כאן. גם בסביבה מתייחסים לכל האזור העומד לקראת תהליכי התחדשות ותמיד יש ביקושים לשטחים קיימים ואנחנו תמיד בחסר. יש לנו אחריות לתכנן את השטחים בצורה מושכלת ולמקסם את זכויות הבניה כולל מה שתכנית צ' מאפשרת. יכול להיות שבהמשך נבחן לגבי דיור שיתופי. מדובר על תוספת 4 דונם בתאי שטח שיכולים לספק שטחי ציבור ופעילות ציבורית לסוגיה. יחסית זו התכווצות מהנהלים ומהתקנות שאנחנו עובדים איתם לאור תוספת יח"ד והאוכלוסייה כאן. השטחים האלה חיוניים מאוד ונדרש לתכנן אותם בשלביות מבחינת מושכלת.

יואב זילברדיק: חגית, נא התייחסותך לנושאים יח"ד קטנות שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר פלדלת, חינוך מיוחד, ועוגנים תרבותיים.

חגית נעלי יוסף: יש בפרוגרמה התייחסות לשטחים לצרכים מיידיים של השכונה וגם ברמה השכונתית / רובעית / עירונית וכמובן להכניס שירותי תרבות. בנוסף לגבי התמהיל הוא כולל יחדות דיור קטנות ובמסגרת היתרי בניה נצטרך לוודא ששומרים על התמהיל.

אסף הראל: אם הממוצע הוא 80 מ"ר ורוצים לעשות יח"ד של 30 מ"ר מה עושים ?

חגית נעלי: נוכל לייצר יח"ד של 30 מ"ר אבל לא באופן גורף. דירות קטנות מחייבות ניהול. לא מתחייבים כרגע לכמה דירות. אנחנו כן מתחייבים לתמהיל מגוון.

אסף הראל: אני מציע אולי כדאי להחריג את הדירות הקטנות מהממוצע.

חגית נעלי: אנחנו מחויבים לבדוק את התמהילים, זה לא יישאר פתוח.

אודי כרמלי: אתה לא רוצה דירה של 5 חדרים של 120 מ"ר.

אופירה יוחנן וולק: למה רק דירות קטנות, יש אנשים שרוצים עוד ילדים וצריך דירות גדולות. יהיו כמה אנשים שיגורו ב 30 מ"ר ויש משפחות שיגורו ב-70 מ"ר ברווחה.

אודי כרמלי: בסופו של הדבר האיזון בין 80 מ"ר ל-30 מ"ר משמעותי בקנה מידה של פרויקט כזה. האיזון שנעשה כאן הוא לא כלאחר יד נעשתה כאן בדיקה אמיתית. השכונה הזו צריכה לתת מענה טוב למשפחות גדולות מקום שכל מזרח העיר שאין כל היצע של דירות חדשות שמשפחות יוכלו לעבור לגור בו. הממוצע הוא ממוצע נכון. אם מגיעים לתמהיל בריא 60/20 שיש להם ביקוש ל-20 דירות גדולות צריכים את הפוטנציאל. היום ב-2020 הממוצע הוא דירות גדולות בתל אביב אבל פה התמהיל הוא יותר רחב.

חגית נעלי יוסף: לגבי החינוך המיוחד לוקחים בחשבון בשטחים ובמבט צופה לעתיד כל העולם של חינוך מיוחד נכנס לבוסט של שילובים בבתי ספר רגילים. הבינוי החדש יצטרך לשלב זאת ולהיבנות לכך.

אופירה יוחנן וולק: אני מכירה בתי ספר מכילים שיכניסו את התלמידים של החינוך המיוחד ובכל זאת גם מדיניות של העיריה, החינוך המיוחד והגנים שיהיו בסביבת הילדים, חשוב שלא נשנע אותם ולאור העובדה שגולומב הישן הפך למתחם גני ילדים לחינוך מיוחד, אני כן רוצה שיהיה פשוט ברור לחלוטין

בתוך התכנון כחלק אינטגרלי. ומה קורה עם הדירות המוגגשות?

אורלי אראל: היתר הבניה ניתן על פי חוק שהדירות יהיו מוגגשות.

מיכל שרון: לגבי מתחם אלון יש מספר שלא יכולים לרדת ממנו שהתב"ע המאושרת קבעה. מבחינה תכנונית זה כן נכון להשאיר את ב"ס מפתן אלון וגם ליצור מגוון כלפי רח' לח"י ושכונת התקווה ולא ליצור אחדות בחזית המסחרית ומגורים.

לגבי המגרש המרכזי - בתכנית הוא מוגדר כמגרש מפוספס והביצוע שלו ייעשה בידי היוזם אשר מבצע את כלל המרחב הציבורי גם את הרחובות והשצ"פ, אם בעתיד יצטרך יהיה ניתן לבנות בו.

יואב זילברדיק: לגבי המגרש המרכזי, בכל מקרה רק חציו מוגדר לבנייה. חציו יישאר פתוח וזה מוגדר כך במסמכי התכנית השונים.

אלי לוי: באופן עקרוני נכנסנו למתחם גדול בתוכנית שאושרה בתחילת שנות ה-90 שהיתה שייכת למדינת ישראל. נקבעו מס' עקרונות של פינויים. הסקר הגדול היה ב-1996 ודיבר על אנשים בעלי זכות לדירה חלופית או שווי לדיוור חלופי של 4 חדרים לאנשים שהיו לפני הסקר. מדובר בכ-218 אנשים ואפשרו היתרים ע"פ התב"ע לפי שלביות של פינוי וניתנו פיצוי או בכסף או בפרויקט עצמו. השטח לא נותר כפי שהוא ויש דיירים חדשים וילדים. במהלך השנים פונו כ-110 מפונים זכאים ועוד כ-100 מפונים שלא נכללו בסקר או בעלי זכות אבל כן ניתן להם פיצוי כדי לקדם את הפרויקט. הגענו לחלק הצפוני ומצאנו כ-230 מחזיקים מעבר למה שהיה בסקר. חלק מהמתווה אמר שראש משפחה מקבל פיצוים וגם ילדים קבלו זכות לדירה. שהגענו לתוכנית הזו הגענו לשטח שונה וצריך היה למצוא להם פתרון.

באנו למינהל והצלחנו לשכנע את אביגדור יצחקי למתווה מיוחד שיאפשר את המשך הפינוי ולתת מענה לילדים זכאים והיום הם בני 40 ראשי משפחה ויצרנו מתווה. רק ב-99 נחתם הסכם. אלה שהיו בשנים 1986-1994 מקבלים דירת 3 חדרים ללא תמורה.

אלה שהגיעו בין 1995-1998 ע"פ תצלומי האויר מקבלים 3 חדרים בהשתתפות של 750,000 ש"ח, מי שנכנס 1999-2004 מקבלים 3 חדרים בהשתתפות מיליון ₪. כל מי שנכנס אחרי שנת 2004 קבענו במסגרת הפינוי הטבה של 50,000 ש"ח על מנת להגיע להבנה והסכמה. על פי המצב הישן כנגד כל המחזיקים הוגשו תביעות משפטיות וברוב המקרים קיבלנו פסקי דין לפינוי. אף על פי כן אנחנו לא ממשיכים את הפינוי. התוכנית הזו ומימושה יעשו מהפך כי אנחנו כבר מקדמים את התכנון מזרחית לתכנית הזו.

יואב זילברדיק: דיוור להשכרה - המגרש שמיועד לדיוור להשכרה ודב"י נמצא במרכז השכונה לדעתנו במקום הכי טוב בשכונה וממש לא מדובר בגטו. עשינו ניתוח של יח"ד מה קורה בשכונה הדרומית ושם יש הרבה דיוור להשכרה סטנדרטי ואפשר לשכור בכל מקום. אבל כאן מדובר במגרש מיוחד בבעלות אחודה עם שטחים משותפים לטובת הדיירים. לגבי תחנת הקצה ואופן השילוב שלה, נעשה מתוך חשיבה לשמור על המגרש בבעלות וניהול אחודים. זהו מגרש בבעלות מלאה של היוזם חשוב היה לשמור שלא יכנסו אלמנטים נוספים של בעלויות למעט תחנת הקצה ושטחים ציבוריים בנויים שיהיו בבעלות העירייה. בהתייחס לתחנת הקצה לא מדובר בתחנה מרכזית אלא תחנת קצה שמספרת את השירות עבור התושבים וכוללת כ-20 אוטובוסים המייצגים 3 קווי אוטובוס שלא יהיו מזהמים.

דורון ספיר: מה בנוגע לנגישות הציבורית במרחב?

מיכל שרון: כל המרחב הציבורי יתוכנן ע"פ המפלסים של המדרכות הסמוכות ויוצר רצף של מדרכות, מרחבים ציבוריים ושצ"פ. לגבי כיוונויות לח"י בר-לב צפון דרום לפני השכונה נבחן זאת ונבדוק את ההפיכה של המסחר כמסחר מחייב בתחום התוכנית.

אורלי אראל: אפשר להכניס את זה.

יואב זילברדיק: החץ מרמז למיקום מעבר חציה כי קיים פוטנציאל לחיבור צפונה.

גלי דולב: לנושא קיימות ובדיקות - השכונה תוכננה לפי דוחות קיימות ולפי תקן "שכונה 360" אשר הוצג בפני אדריכל העיר והוכנה בדיקה ספציפית לתאים פוטנציאליים. כל הנושאים השונים של קיימות ושל אנרגיה מתחדשת וכד' כלולים בהוראות התכנית אשר מחייבת בדיקה של הנושאים האלה.

ראובן לדיאנסקי: איפה נוכל להחליט מה כמות האנרגיה המתחדשת שתפיק בתא שטח המסוים הזה? גלי דולב: זה נכון שזה יהיה בשלב ההיתרים כי הטכנולוגיה כל הזמן מתחדשת ואופן השימוש העלויות.

ראובן לדיאנסקי: האם תהיה מגבלה כל שהיא עקב אי התייחסות בתקנון של התוכנית?

אודי כרמלי: זו הנחיה תכנונית שמופיעה בתקנון שהיא מחייבת בסקרים.

ראובן לדיאנסקי: האם תחול עלינו מגבלה מסוימת בקבלת החלטה לגבי כמות עוצמת אנרגיה מתחדשת שנרצה להפעיל בתוכנית הזו? אין אמירה ברורה לגבי מה התכנון רוצה בהיקשר של אנרגיה החלופית.

דורון ספיר: האם בשלב היתר הבניה יהיה אפשר לקבוע שיהיו 15% אנרגיה מתחדשת ולא 20% או 30%?

אודי כרמלי: התשובה לא. בתקנון הזה אין הגבלה על רמות עוצמות כמויות כל עוד זה לא נאמר בתקנון התשובה של מה"ע היא לא.

דורון ספיר: מה התשובה לשיתוף הציבור בנוגע לשטחי הציבור איפה יהיו בתי כנסת גני ילדים וכמה?

אורלי אראל: התב"ע קובעת שטחים ציבוריים, השימוש בכל שטח ציבורי יהיה במסגרת תוכניות עיצוב אחרי שנעשה סבב עירוני בכל מגרש כמו שנעשה בכל מגרש ציבורי אחר.

חן אריאל: האם מתוכנן שיתוף ציבור על כך?

אורלי אראל: על השימוש הציבורי באף מקום לא נעשה שיתוף ציבור.

חן קראוס: מה הייתה התייחסות המיוחדת הספציפית לבתי הכנסת והאם היא רלוונטית עכשיו?

שולה קשת: חשוב שתעבירו את כל התקנון והוראות התוכנית.
 אורלי אראל: אי אפשר להעביר במייל אלו קבצים מאד כבדים. חברי ועדה תמיד מבקשים ומקבלים.
 שולה קשת: אני מבקשת מאלי לוי שישלח את המתווה של הפיצויים וגם הפרוטוקולים של ועדת החריגים.
 חן קראוס: זה פרויקט שבשני שלבים יהיו שם תושבים שיגורו בתוך אתר בניה איך נותנים להם מענה עד שהפרויקט יהיה בסיומו.
 מיכל שרון: מסמכי התוכנית מתייחסים לאותם שלבי ביניים והם מגדירים תוכנית ראשית בקנה מידה של 1:500 שתתייחס לכל אותם שלבי ביניים. התוכנית תסתכל על השלב הסופי אבל מתוכה תגזרנה תוכניות עיצוב שכל תוכנית עיצוב תתייחס לאזור המפותח וכל מה שסובב אותו, כל מה שקשור לתשתיות קירות תמך וכל מה שיזדקק לו. 1:500 היא תוכנית תשתיתית.
 יואב זילברדיק: בתי הכנסת ממוקמים בתאי שטח 108 ו-201 יש שינויים מהנוסח כדלקמן:
 תא שטח 201 מיועד עבור בית הכנסת חלוקת הזכויות עבור תא שטח 201 יועמדו 300 מ"ר עיקרי במקום 150 מ"ר הרשומים וזאת ללא שינוי בשטחי השירות העל או תת קרקעיים עבור השימוש הזה. אותם 150 מ"ר מגיעים מהמסחר, אשר יתעדכן מ-2600 מ"ר עיקרי ל-2475 מ"ר עיקרי ללא שינוי בשטחי השירות. לגבי סעיף לנספח שלביות הפיתוח מבקשים להותירו כתנאי להפקדה בפועל תנאי אך לנסח אותו כדלקמן: תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקות התכנון אגף נכסי העיריה וגורמים העירוניים הרלוונטיים בהתייחס לכלל השטחים הציבוריים בין אם באופן זמני או קבוע בדגש על שלביות הפינאנסיים שמוטמעת בתקנון.
 דורון ספיר: לגבי בתי הכנסת אנחנו רושמים לפנינו שהודעתם לנו ששטחי הציבור שמיועדים לשני בתי הכנסת יוחכרו על ידי העיריה באותם התנאים והעיריה תקבל את השטחים מרמ"י זה מה הודעתם לנו. אלי לוי: כן ובעתיד הם יבנו בתוך הבניינים, והם יהיו בשטח סחיר.
 חן קראוס: להגיד לשכונה כזו שתתקעו בחדר בבניין ששם יש בתי כנסת זה לא להיות רגישים לשכונה. אלי לוי: יש כמה בתי כנסת.
 דורון ספיר: הדברים סוכמו עם בתי הכנסת ומקובל עליהם.
 רוני קינסברנר: לענין הדב"י, כל ה-70 יח"ד ייועדו להשכרה לצמיתות, 35 מתוכן תושכרנה ל-25 שנה ויהיו בשכ"ד מסובסד ואז יהיו בשכ"ד במחירי שוק. 35 נותרות יהיו בשכ"ד רגיל מהיום הראשון במחיר שוק. לא ניתן למכור את כלל יח"ד לטובת דיור למכירה אלא בתנאי שמוכרים אותם כחטיבה אחת. למעשה הם ישמשו לצמיתות כדיירות להשכרה. זהו פורמט שמיושם פעם ראשונה בד"ר מז' העיר. הסדר כזה אישרתם ביהודה הנשיא 14 16 בנווה אביבים.
 דיור בהישג יד דורש גידול בזכויות הבניה. אין פורמט כלכלי שעשינו כרגע לא אם כן הקרקע דורשת למחיר אפס. הפורמט ייחודי ולא יכול לעמוד לבדו ואם אתם שוקלים להגדיל זכויות בניה בכדי לאפשר עוד דיור בהישג יד. אם רוצים את הפורמט המכפילים יהיו הרבה יותר משמעותיים מאשר בדרך כלל. כל הסוגיות שהצבעתם עליהן שהם לא נכסיות תוטמענה במסגרת הסכם. גם במימון אנחנו מבקשים להתנות את הפקדת התוכנית התכנית בחתימה עם העיריה על ההסכמים הללו גם הנכסים.
 אלחנן זבולון: בתי הכנסת לא צריכים מלחמות שזה יקרה שכונת עזרא היא שכונה דתית. בתי הכנסת צריכים להיות על השולחן ושיטפלו בהם ולא רק ולמצוא פתרונות זה צריך להיות בשטחים החומים. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה להציע להגדיל את מספר הדב"י. ואם אפשר שיהיה רשום שלא יפחת מ-70 ולהשאיר לשלבים היותר מאוחרים ננסה להשיג יותר.
 אורלי אראל: 70 להשכרה מתוכם מחצית דב"י.
 ראובן לדיאנסקי: לא לכתוב בתקנון.
 אורלי אראל: לא תקבל את זה אם זה לא רשום בתקנון במספר.
 דורון ספיר: כל היחידות הללו הם חלק מהאיוון שנעשה הכל תלוי אחד בשני.
 אודי כרמלי: אתה רוצה להשאיר גמישות אפשר בתקנון "לא יפחת מ-70, לא יפחת מ-35 ואם יש אפשרות להעלות אז אפשרי.
 דורון ספיר: המספרים יהיו כפי שמופיעים בתקנון אם יהיה שינוי בתוספת יחידות הדיור העלייה תהיה באותו יחס.
 אורלי אראל: יחידות להשכרה לא יפחתו מ-70 יח"ד ומתוכן לא תפחת מחציתן לדב"י.
 הצבעה:

בעד חוות דעת מה"ע

דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון
 פה אחד

בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את הפקדת התכנית בכפוף לתנאים ולתיאומים הנדרשים הבאים :
 - א. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ג. אישור סופי של אגף נכסי העירייה ומחלקת תכנון מזרח לנושא שלביות הפינויים ואופן הטמעתו במסמכי התכנית.
 - ד. עדכון המסמכים הבאים:
 1. תיאום ועדכון נספחי הנוף, ניהול מי נגר ושמירה על עצים בוגרים, בהתייחס להיבטים הבאים:
 - i. מפלסי פיתוח.
 - ii. כיווני זרימת נגר עילי בתחום אגני הניקוז המוצעים.
 2. הצגת קומת מרתף (1-) של כלל התכנית בנספח התנועה, לאישור אגף התנועה ומחלקת התכנון.
 3. עדכון נספח הבינוי בהתייחס לסימון מתחמי הפינוי והמימוש ומיקום הבנייה המגדלית לאורך רחוב משה דיין.
 4. מסמכי איחוד וחלוקה: אישור המסמכים בידי אגף נכסי העירייה ומחלקת הסדרי קרקע.
 - ה. הבטחת מספר העצים המינימלית שיינטעו בתחום התכנית והצגתם ביחס לכמות העצים הכוללת בפני הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
 - ו. אישור סופי של מסמכי ניהול מי הנגר בידי תאגיד מי אביבים ומחלקת התכנון והצגת אישור איגודן לתכנון המוצע.
 - ז. תיאום מול נת"ע לעניין הקו הצהוב ותמ"א 4/א/23.
 - ח. חתימה על ההסכמים/כתבי התחייבות הבאים:
 1. נכס מניב ו/או קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה.
 2. דיור בהישג יד ודיור להשכרה בתא שטח 108.
 3. תחזוקת זיקות ההנאה.
 4. תחנת הקצה.
 5. כתב שיפוי.
 6. סיוע לדיירים ממשיכים "קרן הונית".
 7. הסכם שלביות פינויים.
 8. הסכם שלביות פיתוח.
 9. כתבי התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים.
 - ט. הסדרת התאום בנושא פתרונות ניהול מי הנגר והחדרתם בהתאם לאמצעים המוצעים ואמצעים עירוניים- אישור אגף שפ"ע בעת הפקדת התכנית ובעת קידומן של תכניות העיצוב.
 - י. קביעת תמהיל שטחי מרפסות, בדגש על התאמת שטח מרפסות מירבי בהתאם לשטח דירה.
 - יא. הכנת נספח שלביות פיתוח: תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת תיאום בין מחלקת התכנון, אגף נכסי העירייה, והגורמים העירוניים הרלוונטיים, בהתייחס לאופן פיתוח כלל השטחים הציבוריים, בין אם באופן זמני או קבוע, בדגש על שלביות הפינויים ושלביות הפיתוח.

יב. עריכת כנס במסגרתו יוצגו היבטי שלביות הפיננסי והמימון בפני תושבי תחום התכנית והתושבים הזכאים.

יג. הוחלט כי חלוקת הזכויות עבור השימושים בתא שטח 201 של בתי הכנסת תעודכן כך שבשונה מנוסח התקנון המובא לדיון יעמדו שטחי הציבור המבונים העיקריים על 300 מ"ר במקום 150 מ"ר וכך שטחי המסחר יעמדו על 2475 מ"ר שטח עיקרי.

יד. בהסדר בין רשות מקרקעי ישראל לעירייה באם תקבע כחכירה תביא העירייה המלצה למוסדותיה להעמיד לעמותת בית הכנסת את השימוש במבני בית הכנסת באותם תנאים שהעירייה תקבל מהמינהל ולאותה תקופה.

טו. שטחי מסחר – יוחלט כי ב'שדרות הארגונים' (צפון דרום) תקבע במסמכי התכנית חובת חזית מסחרית. החזית המסחרית בר'ת' היורה תתאפשר אך תקבע כלא מחייבת.

2. הועדה מאשרת שילוב המרכיבים הבאים, כמפורט בהוראות התכנית:

א. שילוב דיור להשכרה (50% דיור בהישג יד לתקופה שלא תפחת מ- 25 שנים, 50% דיור להשכרה במחירי השוק), בהתאם להוראות התכנית. יקבע במסמכי התכנית כי מספר יח"ד להשכרה לא יפחת מ-70 יח"ד.

ב. שילוב תחנת קצה תת-קרקעית לאוטובוסים שאינם מונעים בדיל.

ג. קביעת סיוע מימון דמי הניהול של ועד הבית ל-10 שנים עבור תושבים זכאים ("קרן הונית").

ד. הקמת קרן תחזוקת שטחים משותפים בנויים ופתוחים שאינם בזיקת הנאה, עבור תחזוקה ארוכת טווח.

3. יותרו שינויים מסוימים במתווה השלביות המפורט בדראפט. הנושאים לגביהם יותרו השינויים יוטמעו בהוראות התכנית. שינויים אלה יאושרו בסמכות מהנדס העיר ובתיאום עם מנהל אגף נכסי העירייה ולא יהוו שינוי לתכנית.

4. לאור מורכבות והיקף התכנית, מאושרת תקופה של סה"כ 7 חודשים מיום הדיון להפקדת מסמכי התכנית בפועל.

5. פרסום מסמכי התכנית יבוצע ע"פ חוק ובהתאם לנוהל העירוני.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן אריאלי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק