

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

פרוטוקול מספר 0006-17
י"ז אדר תשע"ז 15/03/2017 09:00 - 13:00

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

השתתפו ה"ה :	דורון ספיר, עו"ד הרב נתן אל נתן מיטל להבי ארנון גלעדי אסף זמיר שמואל גפן אהרון מדואל ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה :	עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל ריטה דלל, אינג' אלי לוי דנה שיחור אילן רוזנבלום, עו"ד נחמה עמירב דני ארצי רינה בר און רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' דרור לוטן אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה ממונה תשתיות ומקרקעין היחידה למניעת דלקות ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון ס. מנהל מינהל החינוך לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים :	כרמלה עוזרי ראובן לדיאנסקי, עו"ד איתי פנקס ארד	חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עידן עמית עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד ארנון מוכתר	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו החברה להגנת הטבע נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר מבקר העירייה

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה



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

**פרוטוקול מספר 17-0006
י"ז אדר תשע"ז 15/03/2017 09:00 - 13:00**

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

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 17-0004 מיום 22/02/2017
		אישור פרוטוקול 17-0005 מיום 01/03/2017
1.	1	הפקעה בחלקה 293 בגוש 6648 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	תעא אצטדיון בלומפילד דיון בעיצוב ארכיטקטוני
3.	9	הרחבת בית ספר דוד ילין דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	17	תת"ל 71 ג' - המקטע הצפוני הקו הירוק דיון בדיווח השגות מה"ע
5.	27	צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בהפקדה
6.	45	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2 דיון בהפקדה
7.	62	צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בהפקדה
8.	80	צפון מערב ת"א מתחם מס' 4 דיון בהפקדה
9.	98	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5 דיון בהפקדה
10.	116	רובע שדה דב דיון נוסף

בכבוד רב,

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



מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	- הפקעה בחלקה 293 בגוש 6648
1 - 17-0006	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
צפון-מלון רמת-אביב, דרום-שד' רוקח, מזרח -דרך נמיר, מערב- מתחם חוות גורדון ודרך אשכול.



כתובת:
תל אביב – יפו, שכונת תוכנית ל', נמיר מרדכי 149

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6648	293	רשפ"ת	15,294	בשלמות	דרך מאושרת	פנוי

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 3390 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 6496 מיום 14/11/2012 כ"ט חשוון תשע"ג

מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חז"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 293 בגוש 6648 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943

בישיבתה מספר 157-0006 מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ארנון גלעדי לא משתתף בישיבה.

מהלך הדיון:

ראובן כהן : ההפקעה נעשתה לצורך ביצוע עבודות תשתית להרחבת המדרכה בשד' רוקח פינת נמיר. ההפקעה תעשה רק לשלב 5 ו-7 והשטח ירשם על שם העיריה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה מס' 3390 שחלה על החלקה ולא ע"י סעיף 19.

הועדה מחליטה :

לאשר להפקיע בגוש 6648 חלק מחלקה 293 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4560 - תעא אצטדיון בלומפילד	15/03/2017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - 17-0006

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: מצפון – רח' שארית ישראל, ממערב – רח' התקומה, מדרום – רח' התחיה, ממזרח – גבול ייעוד הקרקע לדרך לכיוון רח' שלבים.



כתובת: רחוב שארית ישראל 18, 10, 8, 6, רחוב התחיה 3-5, רחוב התחיה 1, רחוב התקומה 3-5

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מס' חלקות בשלמותן	מס' חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק		56, 126, 160, 166
7088	מוסדר	חלק	58-55, 4, 73	5, 36-33, 74, 80

שטח התכנית: 79.189 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: מנספלד-קהת אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: וולף צור אדריכלים
יזם: הוועדה המקומית באמצעות רשות לפיתוח כלכלי תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מבנה אצטדיון בלומפילד המשמש כאצטדיון כדורגל פעיל, ממזרח למבנה האצטדיון, גן כרונינגן, בו מבנה "מרכז המוזיקה העירוני תל אביב-יפו" והיכל המוזיקה, ממערב לאצטדיון ישנם מבנים שונים בשימוש עירוני ת"א-יפו.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4560, תכנית תא/צ. התב"ע קובעת תכנית עיצוב ופיתוח כתנאי לקבלת היתר.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב תכלול את כל תחום התכנית הראשית כולל השצ"פ והדרכים המקיפות. פרויקט אצטדיון בלומפילד נועד להגדיל את מספר המושבים באצטדיון הקיים מ-14,500 ל-29,000 מושבים. במטרה לבנות אצטדיון חדש שיעמוד בתקנים הישראליים וכן בתקנים של אופ"א ופיפ"א שיאפשרו קיום משחקים בינלאומיים. האצטדיון ישלב פעילות של ספורט ופנאי לטובת תושבי העיר. מעטפת המבנה תהיה ממשטחים חלקים

לבנים הנותנים גם את הפתרון האקוסטי. הרעיון הוא אצטדיון עם חומרי גמר פשוטים אך יחד עם זאת- מבנה אייקוני שהוא אחד מהמאפיינים של אצטדיונים מהדור החדש

טבלת נתונים:

נתונים		לפי תכנית תא/מק/4560
שטח למוסדות סה"כ זכויות בניה	אחוזים	עד 400% לפי תא/מק/צ'י
	מ"ר	
שטח ציבורי פתוח זכויות בניה לקומה	אחוזים	28%
	מ"ר	14,857
גובה	קומות	עד 10 קומות לפי תא/מק/צ'י
	מטר	עד 40 מ' לפי תא/מק/צ'י
תכסית		עד 60% לפי תא/מק/צ'י

עיקרי הוראות התכנית:

תכנית עיצוב ופיתוח לפ תכנית 4560 להרחבת אצטדיון הכדורגל ושדרוגו לאצטדיון עד 30,000 מושבים שיוכל לעמוד בתנאי אופ"א אשר יאפשרו קיום תחרויות ומשחקים בינלאומיים.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – המבנה מיועד לשמש אצטדיון כדורגל וכולל מגרש כדורגל תקני (105/68) ויציעים המקיפים את כל המגרש ברצף. מתחת ליציעים מצד צפון מזרח ודרום. מבנים המשרתים את הקהל הרחב- כניסות מבוקרות, מזנונים, שרותים, ושטחים טכניים המיועדים לתחזוקה השוטפת של האצטדיון. בצד המערבי- מבנה בן 4 קומות הכולל, מלבד מזנונים ושרותים לקהל, גם שטחי מלתחות לשחקנים ולשופטים, חדרי בקרה ותקשורת, משרדי האצטדיון אולמות ארוח ל- VIP, חפ"ק, עמדות צילום וגג טכני לכל המערכות. ע"מ ליצור מעטפת שגם תספק פתרון אקוסטי, מצופים החזיתות מסביב והגג מעל היציע המערבי במשטחים קשיחים משולשים במישורים שונים, היוצרים מבנה יחודי, לבן.
- ב. **בחלקו** המערבי של המגרש- חצר משק הכוללת חדר לשתי דחסניות וחניה לתקשורת. החצר תחומה לרחוב התקומה בקיר קיים לשימור ומשאר הדפנות במבנה למכירת כרטיסים ובמבני מסחר בני קומה 1.
- ג. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** :
- גובה הבניה יהיה עד 40 מ' ממפלס פני הקרקע עד מפלס הגג ולא יעלה על 10 קומות. כל ההנחיות בסעיף זה יהיו על פי הוראות תכנית **תא/מק/4560 אצטדיון בלומפילד**.
- גובה קומה יקבע לפי השימוש הנדרש בהיתר הבניה.
- ד. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0388082 **תא/מק/4560 אצטדיון בלומפילד**

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – מעטפת הבנין והגג ממשטחים קשיחים במישורים שונים בגוון לבן. תחתית היציעים תהיה מבטון חשוף יש להציג אישור אדריכל העיר לחומרי גמר כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ב. **שילוט** - קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. ובהתאם להנחיות אדריכל השילוט העירוני.
- ג. **חזית חמישית**
 - האצטדיון מקורה רק בצידו המערבי. שאר היציעים, פתוחים לשמים.
 - המתקנים הטכניים נמצאים על הגג המקורה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. כניסות לאצטדיון יהיו במפלס הקרקע בצד צפון, מזרח, דרום ומערב על פי החלוקה ליציעים השונים.
- ב. בצד המערבי, בנוסף לכניסת קהלים שונים ליציעים שלהם, תמוקם כניסת השחקנים והשופטים.

2.4 נגישות: התכנון יותאם לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם_מוגבלויות.

2.5 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – המתקנים הטכניים של הבנין המערבי, ממוקמים על גג המבנה המערבי. גג זה מקורה ברובו. באזורים המיועדים לאורור המערכות הוא פתוח לאויר השמים
- ב. **איוורור מטבחים** -פירי מנדוף וארובות אורור מטבחים ומסעדות יעלו עד לגג הטכני.
- ג. **אצירה ופינוי אשפה** – באצטדיון מתקיימים משחקים רק פעם בשבוע, לעתים- פעמיים בשבוע לכן בשוטף, ביום יום- כמות האשפה מזערית. במגרש המערבי ימוקם מבנה לשתי דחסניות לשם תפונה האשפה בתום המשחק.
- ד. **הנחיות אקוסטיות** – על פי הנחיות יועץ אקוסטיקה.

ה. **תאורה** – תאורת המגרש- על פי הנחיות אופ"א – תאורת הצפה אחידה ברמה של 1400 לוקס לפחות. תאורה בשטחי חוץ- על פי תכניות של אדריכל פיתוח.

ו. **כיבוי אש** - מיקום רחבות וסימונם נקבע בהנחיית יועץ הבטיחות ומופיע בתכניות הפיתוח.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- תותר הצבת שולחנות וכסאות במרחב הציבורי, באזורים המסומנים בתשריט הפיתוח בתכנית העיצוב.
- כל שטחי הפיתוח במגרש הנם בזיקת הנאה לציבור.
- כל פרטי הפיתוח בשצ"פים ושטחי זיקת ההנאה יהיו בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו ובתאום עם אגף שפ"ע
- יוצבו מחסומים/נטיעות/ריהוט רחוב וכו' באזורים המיועדים לקהל אשר יגבילו כניסה ומעבר כלי רכב ברחבה סביב האינטרדיקציה כמופיע בתכנית

3.2 פיתוח השטח

- פיתוח השטח בכל המתחם הינו יחידה תכנונית אחת.
- חומרי הגמר כמפורט בתכנית הפיתוח, יאושרו במסגרת הוצאת היתרי הבניה על ידי אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- רחבות כיבוי האש תמוקמנה בתוך גבולות המגרש ו/או זכות הדרך, עם גישה ישירה מהרחוב, כמסומן בנספח התנועה ובתשריט הפיתוח.
- מי נגר וחילחול טבעי – 15% לפחות משטח המגרש פנויים מחניונים תת קרקעים. הפיתוח בשטחים אלה הוא על קרקע טבעית והם משמשים גם כאזורי חלחול והשהייה. על מנת להעשיר את מי התהום, הצמ"גים יאספו אל מערכת תת קרקעית והנגר העילי יכוון אל שטחי החלחול או בורות החדרה במגרש השצ"פ בהתאם להמלצת ההידרולוג ויועץ הקרקע.
- בתי הגידול של עצים בשטחי הפיתוח יהיה לכל הפחות בגודל של 15 קו"ב. יש לתכנן רצף אדמה גנית בין בתי הגידול של עצים ככל שניתן.
- יש להציג תכנית וחתך בית גידול לעצים שיינטעו במגרש, בית הגידול יהיה בהתאם להנחיות עיריית תל אביב לנטיעות עצים ולפי הנחיות אגף שפ"ע והאגרונום העירוני, ובהתאם לסטנדרט העירוני.
- באזורי גינון במגרש, השתילה באדמת גן רגילה.
- גומחות ל"גמל" מים ישולבו בפיתוח. נישות גמלי המים יהיו סגורות עם דלתות באופן שיסתירו את המערכות.
- ראשי מערכת להשקיה - ההשקיה תהיה אוטומטית (טפטוף + המטרה) עם מחשב השקיה ומערכת דישון (לרבות מתקן אל חוזר). ראשי המערכת יהיו במיקום מוצנע וישולבו בפיתוח באופן שאינו מהווה מפגע ויזואלי או/ו מפגע להולכי רגל, ובאישור אגף שפ"ע העירוני.
- עקירה, העתקה או עבודה בקרבת עצים קיימים חייבים בהיתר אגרונום אגף שפ"ע.
- העצים החדשים שיינטעו יהיו עצים בוגרים שקוטר גזעם 3" (גודל 9) לכל הפחות.
- תכניות לנטיעות, השקיה ופרטים יוגשו לאישור אגף שפ"ע לעת הגשת היתר הבניה.

3.3 רחובות

- המדרכות יכללו ריהוט ומתקני רחוב, ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים, עמודי חסימה, ועמודי תאורה. כל האלמנטים יתאימו לסטנדרט עיריית תל אביב.
- בכל צומת רחובות יש להתקין שלטי רחוב מוארים מתקציב הפרויקט.
- בתי גידול לעצים במדרכות יהיו בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב בעת הביצוע.

3.4 שצ"פ

- השטחים הציבוריים יכללו שבילים, ריהוט גן, פינות ישיבה, מתקני משחק, מצללות, פרגולות, תאורה, גינון ונטיעות.
- בשטח הגן קיימים עצים ותיקים גדולים ומרשימים לשימור, יש להגן עליהם מפגיעה בכל מהלך הביצוע.

- השטחים הציבוריים יישמשו גם להשהייה והחדרת מי נגר לקרקע על מנת להקטין את כמות הנגר שזורמת למערכת התיעול העירונית.
- בתכנון המפורט יש להציג את המיקום והאמצעים להשגת הטיפול בנגר עילי כגון בורות חלחול, ריצוף מנקז, אדמה מבנית, אזורי השהיה וסכרונים.

4. מאפייני בניה ירוקה
תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

5. גמישות:

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

חו"ד משולב: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום ומשרד אדריכל העיר)
 מומלץ לאשר את תכנית העיצוב המוצעת.

בישיבתה מספר 0006-17' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: תכנית תא/מק/4560 קודמה על מנת לאפשר הרחבת האצטדיון והתאמתו לתקני אופ"א. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תא/תעא/4560/1 המוצגת כעת תוכננה ע"י משרד מנספלד-קהת אדריכלים ומשרד וולף צור אדריכלי נוף. תכנית העיצוב קודמה באמצעות הרשות לפיתוח כלכלי ת"א-יפו בתאום אדריכל העיר, מח' התכנון ובשיתוף המשלמה ליפו.

אדריכל חיים קהת: מציג את התוכנית העיצוב במצגת.
 ארנון גלעד: האצטדיון יעבור שיפוץ בדיוק כשבונים את הרכבת וישנה בעיית חניה. האם לא כדאי לשתף פעולה עם העיר הסמוכה ולהעביר את האצטדיון לפארק הלאומי שהמקום יותר מרווח. לדעתי יש צורך לעשות חשיבה מחדש לפני השקעת הון עתק אם להעביר את האצטדיון.
 ליאור שפירא: לעניין האישורים של פיפ"א חשוב שנהיה מסונכרנים עם הקריטריונים שלהם. האם יש לנו הכנה לקירוי מלא של ההיכל? ראוי שמנכ"ל היכלי הספורט יהיה בישיבות כאלה.
 שמואל גפן: האם אנחנו לא מגיעים לסף של פיפ"א?
 נתן אלנת: המטרה העיקרית היא שיפוץ האצטדיון.
 מיטל להבי: מה היקף הגג? האם הוא סולרי? האם יש כאן התייחסות לאלמנטים ירוקים? אנחנו מבקשים פתרון של סוגיית התנועה ואיך המקום יהיה נגיש? להיכן מגיעים כל אותם 29,000 אוהדים באצטדיון.
 מלי פולישוק: כתוב בדראפט עד 10 קומות הכוונה היא לגובה של היציעים. מה גובה האבסולוטי של התוכנית.

אלעד דמשק: הגובה הוא עד 40 מ' ולא יעלה על 10 קומות בהתאם לתכנית צ' ואפשרות להצבת אלמנטים בהתאם לתכנית 4560.

מלי פולישוק: לא צוין מס' מקומות חניה, מדוע אין חניה תת קרקעית? כיצד יגיעו למשחקים במיוחד בשבתות?

רינה בר און: מהו מיקום רכבי הצלה?

אלעד דמשק: המבנה מוגש ע"י חניונים סמוכים במרחק עד 500 מ' וחניונים יותר מרוחקים מתוך הנחה שלקבוצה הראשונה לא יידרש שרות הפעלת קווי הזנה, המסמך אושר כנספח בתכנית תא/מק/4560 ע"י הוועדה.

דורון ספיר: אנחנו רוצים שחב' היכל הספורט תהיה אחראית על סידור השאטלים.

מיטל להבי: אני לא רואית שום נספח שהוצג פתרון חניה והגעה לאצטדיון.

אלעד דמשק: בנוגע להכנה לקירוי, התכניות כוללות הכנה לקירוי עתידי. חניות לנכים תואמים את התקן. חיים קהת: לגבי התקנים, האצטדיון יעמוד בתקנים של אופ"א ומתואם עם נציגי הארגון. כמו כן יש חו"ד מומחה בנושא. כניסה של רכבי ההצלה מעוגן בתכנית ומאפשר פינוי.

יש התכנות לקירוי עתידי של האצטדיון, בנוגע לאנרגיה ירוקה גודל ואופי הקירוי אינו מיטבי לצרכים אלו.

דורון ספיר : אני מבקש שיצורף לתוכנית חו"ד המומחה של אופ"א.
 עידן עמית : מה עם נגישות נכים לאצטדיון?
 חיים קהת : הכניסה לאצטדיון היא ממפלס הרחוב, ישנה נגישות ע"י מעלית למקומות המיוחדים שהוקצו לשם כך.
 עודד גבולי : התפיסה לא לעשות חניות היא נכונה יש פתרונות חניה בחניונים סמוכים והם פותרים את הסוגיה של החניה. חניה מתחת למבנה מייקרת את הפרויקט ואינה מספקת מענה ראוי.
 מיטל להבי : אני נמנעת ואני מבקשת להעביר אלי את נספח הסדרי הנגישות והחניה של התכנית.
 דורון ספיר : אני מציע לאשר את תוכנית העיצוב עם תוספת של 2 תנאים.
 סעיף 1 : לתוכנית יתלווה מכתב ע"י מומחה לפיו האצטדיון עומד בכל התקנים של אופ"א ופיפ"א למשחקים בינלאומיים.
 סעיף 2 : מקומות חניה לנכים יוצבו ברחובות קרוב ככל האפשר לכניסות לאצטדיון.
 ארנון גלעדי היה במהלך הדיון אך לא היה בהחלטה.
 נתן אלנתן, ליאור שפירא מנועים להשתתף בעצם היותם דירקטוריונים.

הועדה מחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. לתוכנית יתלווה מכתב ע"י מומחה לפיו האצטדיון עומד בכל התקנים של אופ"א ופיפ"א למשחקים בינלאומיים.
2. מקומות חניה לנכים יוצבו ברחובות קרוב ככל האפשר לכניסות של האצטדיון.

אסף זמיר, דורון ספיר - בעד
 מיטל להבי, וגפן - נמנעים

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, מיטל להבי, אסף זמיר

מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	תא/תעא/2204(1) - הרחבת בית ספר דוד ילין
0006-17ב' - 3	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

מיקום:

קהילת ורשה 12, שכונת הדר יוסף, תל אביב

כתובת:

קהילת ורשה 12, תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6636	מוסדר	חלק		457
6636	מוסדר	חלק	458	

שטח התכנית:

שטח המגרש בתכנית זו כ-12.4 דונם

עורך התכנית:

ליאור לייטמן, אדום אדריכלים, שדרות הר ציון 106, תל אביב, טל: 076-5480006

יזם:

עיריית תל אביב יפו

בעלות:

עיריית תל אביב

מצב השטח בפועל:

על המגרש קיימים מספר מבנים:

בית ספר בן 3 קומות הכולל 12 כיתות לימוד ו-2 כיתות חינוך מיוחד
מבנה בן קומה אחת הכולל 4 כיתות

מבנה אולם התעמלות הכולל מרחב מוגן

מגרש ספורט

חורשה בחלק הצפוני של המגרש, כולל מרחב מוגן ציבורי תת קרקעי.

הכניסה הראשית הינה מרחוב קהילת ורשה, קיימת כניסה משנית דרומית פעילה מאיזור השצ"פ המרכזי.

מצב תכנוני קיים :

תכנית מס' 507-0271700 תא/מק/צ'.

תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש כולו.

מצב תכנוני מוצע :

שלב א': השלמה ל-24 כיתות עפ"י משרד החינוך, הכוללת תוספת מבנה לבית הספר בן 4 קומות ובו 12 כיתות, 3 כיתות חינוך מיוחד, מרחבים מוגנים, חדר מורים, חדרי עזר, וחדרי ספח בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך.

המבנה מתוכנן בחלק הדרום מערבי של המגרש, ע"ג מגרש הספורט הקיים.

במקום מגרש הספורט הקיים מתוכנן מגרש ספורט צפונית למבנה וגידור חצר בית הספר בחלקו הצפוני של המגרש.

התכנון יכולל פיתוח והסדרת הכניסה הצפונית מרחוב קהילת ורשה.

שלב ב': הריסת המבנה הממוקם דרומית למבנה הראשי בן הקומה האחת הכולל 4 כיתות, ובמקומו תפותח חצר בית הספר. הקמת שביל מעבר ציבורי דרך המגרש הציבורי מצפון לדרום, לטובת שימוש הקהילה מעבר לשעות פעילות ביה"ס. הקמת מגרש ספורט באזור המבנה שיהרס.

טבלת השוואה :

נתונים	קיים	מוצע	תכנית תא/מק/צ'
שטחים עיקריים	כ 2891 מ"ר	כ 5491 מ"ר	45,182 (200%)
שטחי שרות	מ"ר		15,813.7 (70%)
גובה	3	4	10
תכנית	כ 8%	כ 11%	60%
תכנית מרתף	כ 1%	כ 2%	85%

זכויות בניה :

סך שטחי הבניה המוצעים בפרויקט עבור המבנה הנוסף עומדים על כ- 2600 מ"ר (ברוטו).

סך זכויות הבניה עומד על כ- 21% משטח המגרש.

תכנית העיצוב מנצלת חלק מזכויות הבניה במגרש מכוח תכנית תא/מק/צ' לצורך מימוש פרויקט זה.

העיצוב האדריכלי

1.1. אפיון המבנים בפרויקט

ה. **תיאור כללי** – תוספת מבנה בן 4 קומות להרחבת ביה"ס והקמת מגרש ספורט צפונית למבנה, לאחר מכן הריסת מבנה בן קומה אחת והקמת שביל ציבורי מצפון לדרום, הקמת מגרש ספורט חליפי במקום המבנה שנהרס.

1. **קווי בניין** – קווי הבנין יהיו ע"פ הוראות תכנית תא/מק/צ' :

קו בנין לחזית רחוב קהילת ורשה	0 מטר
קו בנין צידי מערבי	2.5 מטר
קו בנין צידי מזרחי	2.5 מטר
קו בנין דרומי (הפונה לשצ"פ)	0 מטר

1.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- ד. **חומרים** – יותר שימוש בטיח, בטון, אלומיניום, זכוכית, ולוחות HPL. חומרי הגמר יוצגו לאדריכל העיר ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ה. **הצללות** – הצללת החצרות והגגות הפעילים יעשה ע"י המבנה עצמו, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות ו/או מפרשי הצללה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.
- הצללת הגגות הפעילים תשולב כחלק אינטגרלי ממעטפת המבנה על ידי קורה דקורטיבית במעטפת המבנה בהתאם לתכנית העיצוב.
- ו. **שילוט** – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישורה.
- ז. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – גגות המבנים יטופלו ע"פ קובץ ההנחיות לעיצוב מבנים של עיריית תל אביב. בהיקף הגגות הטכנים ימוקם מעקה בחומר וצורה המתאימים לחזית המבנה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעבר למעקות המבנים.
- במידה וגג המבנה ישמש כחצר פעילה יש להציג הצללה כחלק אינטגרלי מהמבנה – יוצג לאישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

1.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה – רק במידה ויש פתרון ייחודי המחייב התייחסות מילולית.**כניסות המבנים**

- כניסה קובעת – הכניסה למבנה החדש תהיה מכיוון מזרח, דרך החצר הדרומית של ב"ס, בהשתלבות עם הכניסה הראשית והכניסה הדרומית הקיימת.
- מפלס הכניסה הקובעת יעמוד על 19.00 מטר. תותר גמישות של עד 0.5 מ' באישור אדריכל העיר.

1.4. נגישות

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

1.5. מערכות:

- קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו באופן שלא יפגע באפשרות בינוי עתידית.
- גמל מים, כמוצג בתכנית הידרנטים וברזיות לשתיה ע"פ דרישות שרותי הכבאות, הל"ת וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

1.6. בניה בשלבים:

- שלב א: תוספת מבנה בן 4 קומות להרחבת ביה"ס והקמת מגרש ספורט צפונית למבנה.
- שלב ב: הריסת מבנה בן קומה אחת והקמת שביל ציבורי מצפון לדרום, הקמת מגרש ספורט חליפי במקום המבנה שנהרס.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**פיתוח השטח**

- מי נגר – מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
 - יתוכן שביל מעבר פתוח להולכי רגל מעבר לשעות פעילות ביה"ס, כמתואר בתכנית.
 - רחבת כניסה צפונית – פיתוח בהתאם למתואר בתכנית.
 - עצים לשימור – במגרש בוצע סקר עצים. מרבית העצים יסומנו ויוגנו במהלך העבודות.
 - גדרות – יתוכנו בהתאם לתכנית צ'. בנוסף יתוכן שינוי גדר של כ-30 מ"א בכניסה הצפונית.
 - אשפה – פתרון האשפה ישולב בתחום המגרש, מיקום מסתור אשפה יהיה כחלק מהגדרות ברחוב קהילת ורשה. כמות פחי אשפה יתוכנו על פי הנחיות אגף שפ"ע.
- בתוספת עתידית של בניה במגרש ישולבו מערכות הטכניות כחלק אינטגרלי מהמבנים**

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בניה.

4. גמישות:

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

הדמיית המבנה**שלביות הפרויקט****מצב קיים**

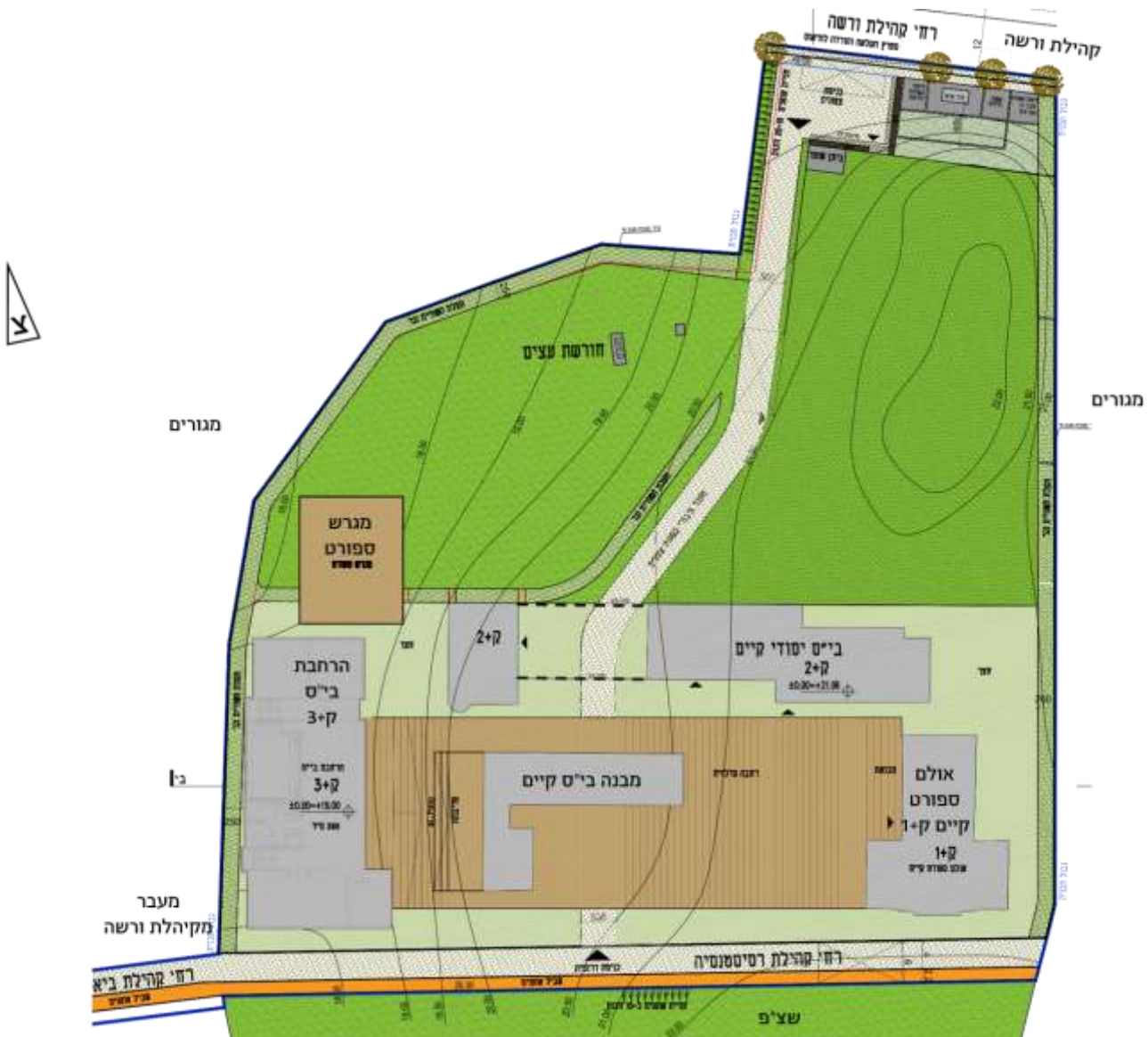
מצב מוצע שלב א



מצב מוצע שלב ב



תכנית פיתוח השטח שלב א':



תכנית פיתוח השטח שלב ב':



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בשימת דגש על תכנון מעבר צפון-דרום (מהשצ"פ המרכזי לרח' קהילת ורשה) פתוח לציבור בשעות בהן ביה"ס אינו עובד.

בישיבתה מספר 17-0006 מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

עמיחי שגיא : מציג את התוכנית להרחבת בית הספר ילן ע"פ מצגת.
דורון ספיר : נקודת הורדת והעלאת נוסעים של ההורים והילדים בכניסה לבית הספר לא ברורה.
עמיחי שגיא : עבור נקודת הורדה והעלאת נוסעים אנחנו משתמשים במדרכה הקיימת ע"פ התקן ואנחנו מייצרים הרחבה של המדרכה בכניסת הילדים הקיימת.
דורון ספיר : יש שם משמרות בטיחות וגם הורים שעוצרים. יש שם בעייתיות ורוב ההורים מגיעים מהשכונה הצפונית. כמו כן יהיה בינוי מסיבי של מאות יחידות דיור בחלקים מהשכונה.
מהנדס העיר יבדוק את הנושא ויעדכן את יו"ר הועדה בנושא.
שמואל גפן : מה קורה עם חניות המורים.

אסף זמיר: יש עוד בתי ספר בעיר שאין חניות מורים ובאים ללמד גם כאן אין חניות ומורים בכל זאת מגיעים ללמד.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב ע"פ חוות צוות.
מהנדס העיר יעביר ליו"ר הועדה את המסקנות לגבי נקודות ההורדה והעלה של הנוסעים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ליאור שפירא, מיטל להבי, אסף זמיר

מס' החלטה 15/03/2017 4 - 0006-17ב'	התוכן תא/תת"ל/71ג - תת"ל 71ג - המקטע הצפוני הקו הירוק דיון בדיווח השגות מה"ע
---	---

תוכנית תשתית לאומית 71ג' המופקדת, הינה תכנית רחבת היקף ובעלת השפעות נרחבות על העיר תל אביב-יפו בתקופת ההקמה ולאחר מכן בתקופת ההפעלה. ההשגות לתוכנית כפי שהן מפורטות במסמך זה, מתייחסות הן לנושאים מהותיים בהם נדרשים תיאומים עם הרשות המקומית, מתוקף הסמכויות והתפקידים עליהם היא אמונה והן על מנת להבטיח שהוצאת היתרים והרשאות להקמת קווי הרק"ל תקודם בצורה מקצועית יעילה ומסודרת. להלן ההשגות לגבי נושאים תכנוניים שהתיאום לגביהם עם חב' נת"ע לא הושלם וכן השגות לגבי נוסח הוראות התוכנית או התייחסות חסרה במסמכי התוכנית:

א	נושא ההשגה: אין הוראות המחייבות תיאום של תכניות ביצוע הקווים עם העיריות/מהנדס העיר לעירייה אחריות כוללת לניהול המערכות העירוניות לרבות רווחת התושבים, המרחב הציבורי, תשתיות, הסדרי תנועה, מימוש פרויקטים שתוכננו וכדומה. לאור זאת לא מתקבל על הדעת שאין הוראות המחייבות תיאום עם העיריות/מהנדס העיר			
	נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
1	מסמכים דרושים להיתר / הרשאה / תכנון מפורט לפני ביצוע (הודעה לפי סעיף 261 ד לחוק)	ס' 6.1 בשלמות (לדוגמה ס"ק 4 "מסמך הכולל את שלבי הביצוע של העבודות ואת האופן שבו יוסדר מהלך החיים התקין של התושבים בתקופת ביצוע העבודות")	הסעיף קובע מהם המסמכים הדרושים לפני שלב הביצוע, בפני מי יוצגו ומהם הליכי הרישוי בועדת משנה של הות"ל. אין ייצוג לעירייה/מה"ע בתהליך האישור.	לקבוע חובת תיאום עם העיריות. בין היתר, לקבוע ייצוג למה"ע בועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני הביצוע, בהתאם לעניין.
2	עיצוב המרחב הציבורי	4.1.2 ו' – עיצוב, פיתוח ובינוי - "עיצוב תחנות להעלאה והורדה של נוסעים וחומרי גמר"	אין כמעט בעיר תכניות בקנה מידה דומה, אשר מוקמות ברחובות עירוניים קיימים. נדרש תיאום עם מהנדס העיר בנוגע להחלטות הנוגעות לדמות המרחב הציבורי, כגון: קביעת חומרי הגמר, פרטי פיתוח וכדומה (ריצוף, מתקני רחוב, סככות, שילוט, תאורה וכדומה).	לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר
3	שינוי תוואי המסילה	4.1.2 א "....ניתן יהיה להסיט את תוואי המסילה....בתחום רצועת המתע"ן...."	שינוי מהותי במיקום המסילות בתוך זכות הדרך/רצועת המסילה משפיע על רשת הדרכים, התשתיות העירוניות, קיבולת התנועה, הנגישות, עיצוב המרחב הציבורי, יכולת מימוש תכניות בניה הגובלות בתוואי ועוד.	לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר
4	שינוי מיקום התחנות	4.1.2 א "....ניתן יהיה להסיט.... את מיקום התאנ"ה. בתחום רצועת המתע"ן...."	שינוי של מיקומי התחנות, לא רק לרוחב התוואי אלא אף הזזת התחנות לאורכו (תחנות על פני הקרקע), מחייב תיאום והתאמת התכנון העירוני אל השינויים לפני שלב הביצוע.	לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר
5	שיקוע / גשר	4.1.2 ד, "גשרים מעברים והפרדות מפלסיות בתחום רצועת המתע"ן"	לא סביר שיתקבלו החלטות מהותיות הנוגעות לתפקוד המרחב העירוני וחזותו ללא חובת תיאום עם העירייה.	לציין בסעיף זה כי נדרש תיאום עם מהנדס העיר.

		4.1 ח' "שיקוע/דרך תח קרקעית בתחום רצועת המתע"ן"		
6	תכניות פיתוח	6.2 "תוכנית שיקום - הנחיות לשיקום נופי ולעיצוב אדריכלי"	לוי"ז של 30 ימים לתיאום תכניות הפיתוח בעירייה איננו סביר. תיאום ואישור התכנון מחייב תאום פנימי בעירייה בין מינהלים וחיובות שונות (תכנון, ביצוע, תפעול). אין סיבה שפעולה המבוצעת בסוף ההקמה לא תחייב תיאום בשלבים מוקדמים ולא תבוצע בסד זמנים של 30 ימים מצד העירייה. אין בהארכת פרק הזמן לתיאום הפיתוח בעיר, משמעות על מועדי ביצוע הקו	לשנות ל - 90 יום.
7	תשתיות	6.3 "תשתיות"	בתחומי תל אביב-יפו, תיאום התשתיות מבוצע באמצעות תהליך התאום ההנדסי טרם יציאה לביצוע. יש להבהיר חובת תיאום מערכתית מעבר לתיאום עם "גוף התשתיות הנוגע לעניין".	לציין בסעיף זה כי נדרש תהליך תיאום הנדסי כמקובל בעבודות תשתית בתחום העיר.

ב	שיפוי הועדות המקומיות לאור היקף הפרוייקט והעובדה שמדובר בפרוייקט בעל חשיבות לאומית, יש לקבוע שיפוי מלא לוועדות המקומיות עקב חשיפה לתשלום תביעות לירידת ערך ופיצויי הפקעה הנובעים מביצוע תכנית זו
---	---

ג.	הפקעות – כללי 1. במקומות בהם הפקעת חלקי מגרש פוגעת בבעלים ע"י שינוי קו הבניין ו/או צמצום הזכויות שאושרו בתוכניות תקפות, יש לדאוג למנגנון דומה לזה שאושר בתת"לים קודמים, הקובע את דחיית כניסת יעוד הקרקע לתוקף והקובע כי עד לפרסום ההודעה על ביצוע ההפקעה (לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות), יחולו התוכניות החלות על השטח ערב תחילתה של התת"ל. מנגנון זה שומר שלא תותר בניה בתחום הקו הכחול של התת"ל, אך במקביל מאפשר שמירה על זכויות הבנייה קיימות עד למועד ההפקעות ויוצר "חלון זמן" המאפשר לקדם תוכנית המחזירה את זכויות הבניה התקפות כפי שהיו ערב התת"ל. 2. במגרשים בהם יש הפקעות נרחבות/מלאות - יש להוסיף הוראה אשר תאפשר הכנת תכנית מפורטת, בתיאום עם הרשות המוסמכת. תכנית זו תסדיר את ניצול הזכויות במגרשים המופקעים ובהתאמה להקמת הרק"ל
----	--

ומתקניה.	
3. יש לקבוע הוראות אשר יאפשרו הפקעה בשכבות והותרת ייעודי הקרקע ומיצוי זכויות הבניה בשכבות שלא הופקעו.	

ד.	<u>תאום תכנון עם תוכנית רוקח - אבן גבירול</u> השלוחה המערבית של הקו הירוק עתידה לעבור בתוואי רחוב אבן גבירול העתידי. תוואי הרחוב ותכנון החתך העתידי והרצועות השונות מקודם כיום במסגרת שלוש תוכניות (תב"עות) עירוניות גדולות- צפון מערב העיר- 3700, שדה דב ותכנית רוקח-אבן גבירול. בתחום תוכנית רוקח-אבן גבירול התוואי המסומן ותכנון חתך הרחוב בתת"ל אינם מתואמים עם התוכנית העירונית. כתוצאה מכך נפגע תכנון המגרשים בצד המערבי של הרחוב ונמנע אישור התוכנית ומימושה.
----	--

ה.	<u>ביטול חלופת ש"י עגנון - לוי אשכול - רחוב 2040</u> התת"ל כוללת שתי חלופות- חלופה בהמשך רח' אבן גבירול (בתחום שדה דב) וחלופה דרך רח' ש"י עגנון ולוי אשכול. העירייה מתנגדת למעבר רק"ל ברח' ש"י עגנון ולוי אשכול. העירייה מבקשת שהרק"ל תעבור אך ורק בתוואי אבן גבירול העתידי ותשרת את הפיתוח הנרחב לאורכו (ת' 3700, ת' שדה דב ות' רוקח אבן גבירול). לפיכך, מבוקש כי סעיף 6.8.13 המתייחס למקטע רחוב 2040 מצפון לרח' איינשטיין בלבד, יורחב וייקבע שבמידה והתוואי המועדף (רח' אבן גבירול העתידי) יהיה זמין טרם התחלת ביצוע התת"ל, יבוטל התוואי ברחוב ש"י עגנון-לוי אשכול-רחוב 2040 וכל המגבלות הנלוות אליו יוסרו, כולל ביטול המתקן ההנדסי ושטח ההתארגנות אשר הינם יעודיים אך ורק לחלופה זו. במקרה זה, ייעודי הקרקע יחזרו להיות כפי שהיו ערב התת"ל.
----	--

ו.	<u>תכנון רחוב איינשטיין</u> התת"ל מרחיבה את זכות הדרך ומסמנת להפקעה רצועה בחזית הדרומית של רחוב איינשטיין, לאורך קניון רמת אביב, מתחם 'משען' ומעונות הסטודנטים. למרות רוחב הדרך והרחבתה בתת"ל 71ג', אין בנספח המסילה של התכנית, כל התייחסות בתכנון המוצע לשביל אופניים וחיבור
----	--

האוניברסיטה לרשת שבילי האופניים העירונית והמטרופולינית. עת"א-יפו מתנגדת לשינוי המשמעותי ברחוב איינשטיין, ללא תכנון משלים של מרחב ציבורי ראוי בציר זה, הכולל שביל אופניים. מבוקש לתקן את נספח המסילה ולשלב שבילי אופניים, מבלי לצמצם את הקו הכחול. שינוי זה אפשרי בדרך של צמצום שטחי מפרדות, הסטה של מקומות חניה תפעולית ושימוש בשטחי שצ"פ גובלים.

תוכנית להרחבת דיור מוגן בפינת רחוב איינשטיין-ברודצקי

בוצע תיאום תכנון בעבר בין העירייה לנת"ע שבמסגרתו סוכם כי תישמר זיקת הנאה ברוחב של כ-7.0 מ' במפלס הרחוב לציבור וכן עד לעומק של 3.0 מטר עבור תשתיות (עירוניות ולרק"ל). סיכום זה מאפשר את תכנון רח' איינשטיין במפלס הקרקע (רק"ל רכב, מדרכה ואופניים) וכן את תכנון מרתפי החניה הציבורית. בתחום החפיפה בין התוכניות, בו מוגדרת זיקת ההנאה, יחלו המרתפים רק ממפלס קומה 2- ומטה. במסמכי התת"ל בוטלה זיקת ההנאה ונקבעה הפקעה מלאה, אשר לא תאפשר את בניית החניות הציבוריות התת קרקעיות בתחום הקו הכחול. מבוקש לתקן את מסמכי התת"ל כך שההפקעה תעשה בשכבות וישמר המיתווה המפורט לעיל.

חלופה לתוואי ולמיקום הפורטל בדופן הדרומית של אונ' תל אביב.

לחלופה המקורית למעבר הרק"ל בדופן הדרומית של אונ' תל אביב היו יתרונות רבים, כך גם לדעת חב' נת"ע. בין היתר חלופה זו עדיפה בכך שאיננה כוללת פורטל בחזית האונ', מעבר בתוואי ישר ללא עיקולים לטובת הנוסעים והתחזוקה, גשר קצר יותר מעל נתיבי איילון והותרת האפשרות לממשק יעיל יותר עם תחנת ר"י האוניברסיטה. חלופה זו לא הגיעה להפקדה עקב מגבלות מערכת הביטחון והסמיכות למתקן הביטחוני. לאחרונה חזרה החלופה המקורית לבדיקה נוספת, בשיתוף פעולה עם מערכת הביטחון והגורמים הרלבנטיים. לאור התקדמות התיאום המשותף, קיים סיכוי למציאת פתרונות תכנוניים אשר יאפשרו חזרה לתוואי התכנון המקורי. מבוקש שתקבל החלטה בות"ל שחלופה למקטע זה תבחן בדיון נוסף תוך 6 שבועות. במידה ותושג הסכמה על התוואי, תתקבל החלטה אשר תאפשר החרגת מקטע זה והפקדתו מחדש.

ט.

פארק הירקון (גני יהושע)**השגות לתקופת ההפעלה של הרק"ל**

1. הכניסה הראשית הקיימת לפארק הינה במיקום שבו הגשר עתיד לרדת בשיפוע לכיוון הקרקע. יש להתייחס בתכנון המפורט לגובה הגשר ולאפשר מעבר ראוי לכניסה הראשית לפארק הירקון, בהתאם יש לקבוע גם את מיקום הניצבים.
2. ככל שיידרש שינוי בכניסה הראשית עקב הנמכת הגשר, יש לבחון את המשמעויות גם בהתאם לתכנון הפארק באזור זה, אשר מבוסס על כניסה זו. מבוקש שככל שיידרש שינוי במיקום הכניסה, יבוצעו בפארק גם ההתאמות הנדרשות.
3. תפעול הפארק השוטף מבוסס כיום על גישה חופשית ומעבר רציף של קהל רב בין מגרש החניה לשטחי פארק השונים. בתכנון לעת הפעלת הרק"ל, במצב בו המסילה תחצוץ בין הפארק לחניה, יידרש לתת מענה להמשך הפעילות בפארק המבוססת כאמור על זרימת קהל גדול ממספר נקודות גישה שונות וחציה בטוחה של המסילה. כמו כן, יידרש להבטיח את מספר הכניסות הנדרש, מיקומן, גודלן, ללא גידור ומחסומים ובתיאום עם חב' גני יהושע והעירייה.
4. מבוקש לבחון הסתה של המתקן ההנדסי בצד המזרחי של חניון גני יהושע קרוב ככל הניתן למסילת רכבת ישראל לטובת הותרת שטח רציף של פארק ו/או החניה.
5. יש לתת מענה לציר הגישה למימדיון, העתיד להיות בתוואי אחר ובצומת מרומזר עם הרק"ל. יש לתת מענה לתנועת אוטובוסים, ולוודא שלא נוצרת חסימת גישת כלי הרכב לחניון גני יהושע בזמן מעבר הרק"ל.
6. תחנת הדלק ברחוב רוקח וצמצום המעבר בשטח מגרש החניה לטובת המסילה, יוצרים "צוואר בקבוק" במרכז חניון הפארק. באזור זה קיימת כבר היום, עוד קודם לצמצום העתידי של שטח זה, בעיה תפעולית של זרימת כלי הרכב בחניון.

השגות לתקופת ההקמה

7. יש להבטיח שהעבודות להקמת הרק"ל באזור מגרש החניה (מתחם הכניסה הראשית לפארק) לא יהיו בו זמנית גם במקטע המסילה וגם בשני אזורי ההתארגנות הצמודים. במקרה כזה תחסם לחלוטין הגישה לפארק. יש להבטיח שישמרו מעברים רחבים לקהל הרב הזורם אל הפארק, גם בתקופת העבודות.

מבוקש שהתכנון בשטח הפארק יעשה בתיאום עם גני יהושע והעירייה.

--	--

י.	<u>מרכז הספורט הלאומי (רחוב שטרית)</u> א. <u>ביטול נתיב ברחוב שטרית והוספת הרצועה לתחום תב"ע מרכז הספורט</u> מבוקש לצמצם את הקו הכחול בגבול מרכז הספורט הלאומי לאורך רחוב שטרית על חשבון נתיב תנועה אחד. בתיאום ובהמלצת אגף התנועה בעירייה, הועברה פניית מהנדס העיר בנדון לנת"ע בספטמבר 2016. צמצום הנתיב יאפשר לכלול את שטח רצועת המיסעה שתבוטל בתחום הקו הכחול של התב"ע המקודמת למרכז הספורט. כך יתאפשר התכנון המוצע בתב"ע ליצירת דופן עירונית משופרת ופעילה וחיזוק העירוניות של הרחוב. נת"ע ביקשה לבחון את צמצום הנתיב רק לעת התכנון המפורט, אולם מענה זה משמעותו שלא ניתן לקדם כעת את התב"ע של מרכז הספורט, במתכונתה המוצעת. מבוקש שבחינת הבקשה והתאמת הקו הכחול יעשו בשלב זה. ב. <u>קישור שני מתחמי מרכז הספורט</u> המסילה מחלקת את שטח מרכז הספורט, ומשנה אותו ממרחב תפקודי אחד לשני מתחמים. יש לוודא שהוראות התת"ל לא מונעות בעתיד קירוי מעל המסילה או מעבר תת קרקעי. לפיכך, העירייה מבקשת לכלול במסמכי התת"ל את הקמת המעבר העילי הצמוד לרכבת ישראל, בהתאם לתוכנית מרכז הספורט. השינוי נדרש בשלב הנוכחי, מאחר ובעתיד עלולות לצוץ מגבלות שונות להקמת הקירוי, כגון חשש להפרעה לפעולה הסדירה של קו הרק"ל. ג. <u>גשר מעל רחוב שטרית</u> העירייה מתנגדת לתכנון המוצע של נת"ע לגשר המבוסס על הותרת החלק הצפוני ללא שינוי, בעוד שחלק אחר שלו יהרס ויוקם מחדש. על פי הצעה זו מתקבל תוצר תכנוני, של גשר שהוא בחלקו חדש ובחלקו ישן. 'גשר טלאים' כזה אינו מתאים להיות בחזית מרכז הספורט הלאומי, שעתיד לעבור פיתוח והתחדשות.
----	---

יא	<u>תחנת פנחס רוזן</u> 1. בצד מזרח של רחוב פנחס רוזן - מבוקש שבשלב התכנון המפורט יינתן מענה להשארת רצועת הפארק הרחבה ביותר האפשרית (מבוקש לבחון
----	--

הסטה צפונה של הגשר, תכנון הגשר בחלופה אחרת כדוגמת תחנת הירידים וכדומה). 2. בצד מערב של רחוב פנחס רוזן – נותרת רצועה צרה מאד בין "נפתול 10 טחנות" לגשר העתידי שנמצא בשיפוע במקטע זה – יש לוודא שתכנון הגשר (מיקום הניצבים) יבטיח את רוחב המעבר הקיים לאופנים והולכי רגל. 3. מבוקש לבחון צמצום שטח אתר ההתארגנות מדרום לגשר/תחנת פנחס רוזן כדי לשמור על רצועת פארק ציבורית ברוחב מספק גם במהלך תקופת העבודות. נוסח ס' 6.1.10 בהוראות התת"ל המופקדת, איננו נותן מענה מספק לסעיפים 1-3 לעיל. 4. שימושי פארק תחת הגשר (בניה) - מבוקש לתקן את נוסח הוראה 6.8.15 כך שניתן יהיה להוציא היתרי בניה על סמך זכויות הבניה הקיימות בפארק בהתאם לתמ"מ 5/2. כמו כן, לתקן את הנוסח כך שאם יהיה צורך לקדם תב"ע, ניתן יהיה לאשרה ללא תלות במועד הפעלת הרק"ל, בכפוף לאישור הרשות המוסמכת ובסמכות מקומית.	
--	--

נושא ההשגה : מתקנים הנדסיים התכנית מטילה מגבלות פיתוח ושהייה בשטחים אלה				יב .
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע	
הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע	סעיף 4.3.2 א "הוראות בנייה לחדר מכני בתת הקרקע" - מותרת בנית חדרים טכניים תת קרקעיים בשטח של עד 780 מ"ר	למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי	לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה.	
הקמת מתקן הנדסי במפלס הקרקע	4.3.2 ג' "... למהנדס הועדה המקומית לקבלת הערותיו תוך 14 ימים....."	זמן התגובה בלתי סביר	צירוף מה"ע או מי מטעמו לוועדת המשנה של הות"ל למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע	
שהיית הציבור מעל החדרים הטכניים וחשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית	4.3.2 א' (5) "תכנית הפיתוח תעשה באופן שתצמצם ככל הניתן שהיית אדם ממושכת במקום" 6.11 2, [2.4] "... לא תוכן תשתית לשהיית ציבור ממושכת מעל	אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום המפגעים הסביבתיים ומיגון המתקן שיכולים היו למזער או למנוע את ההפרעה לפיתוחו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי אשר מעל לחדר הטכני	שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות שהיה יוטלו רק אם הוכח שלאחר ביצוע המיגון, לא ניתן להבטיח את בריאות הציבור.	

	החדרים המכניים		
להוסיף הוראה ייעודית לתא שטח זה, אשר תשיב את השימוש במפלס הקרקע כחניה (לפי המצב הקיים), בתום הקמת החדר הטכני.	המתקן התת קרקעי הינו בתחום מגרש חניה המוחזק כיום לשימוש מועדון הספורט	מתקן הנדסי בתחום תכנית 3700 (משמש כשטח חנייה לשימוש מועדון הספורט)	

יג .	נושא ההשגה : שטחי התארגנות (שטחים לשימוש זמני בתקופת הקמת הרק"ל) התכנית מטילה מגבלות על אישור תוכניות ועל הוצאת היתרי בניה בשטחים אלה, הנמצאים בלב שטחים עירוניים צפופים. שטחי ההתארגנות מסומנים על שטחים אורבאניים חשובים כגון פארקים (למשל, גני יהושע) אשר לעיתים הינם עתודת הקרקע היחידה באזורים בנויים או בשטחים המיועדים לבנייה בתכניות בהכנה (כדוגמת תכנית שדה דב) וללא כל תואם ביניהן ובין המגרשים שתוכניות אלה קובעות. לפיכך נדרש : 1. צמצום המגבלות ותיאום עם העירייה לגבי התייחסות המדויק של האתרים. 2. גמישות להחלפת אתר אחד באחר על מנת שניתן יהיה לפתח מתחמים בעיר בהתאם להתקדמות התוכניות באזורים עירוניים צפופים שעוברים תהליכי התחדשות.		
	נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה
	החזרת השטח לייעודו	4.4.2 ג' [2]	אין איזכור לתיאום עם מהנדס העיר
	פתרון / שינוי מוצע	מבוקש תכנית הפיתוח של השטח תתואם עם העירייה בטרם בצוע שיקומו.	

יד .	מהות ההערה/השגה : יעוד קרקע : דרך מאושרת / מוצעת – שימושים והוראות		
	נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה
א .	חדרי מנוחה לנהגים בשטח של 15 מ"ר	4.1.1 ב' שימושים: "...חדרי מנוחה לנהגים...." 4.1.2 מ' "ניתן יהיה להקים במרחק שלא יעלה על 200 מ מקצות הקו, חדר מנוחה ושירותים לנהגים"	אין צורך לאפשר באופן גורף הקמת מבנים עצמאיים בשטח 15 מ"ר, בלב המרחב ציבורי. יש לאפשר הקמת מבנה/ים לצורך זה רק כאלטרנטיבה אחרונה, אם אין פתרון אחר כדוגמת שימוש בחלל מתאים במבנה קיים, ורק בתחום תחנות קצה הקו.
	שימושים מותרים בתחנות	4.1.1 ג' "..... מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות	בתחנות על פני הקרקע, מיקום מכוונות אוטומטיות לממכר מוצרים, מחייב תיאום עם העירייה, בשל נימוקים של עיצוב וניהול המרחב הציבורי.
	פתרון / שינוי מוצע	נדרש תיאום עם מהנדס העיר / העירייה.	

		מכונות אופטמטיות....."		
שימושי תפעול לעומת שימושי תחזוקה	4.1.1 ב' ".....מתקנים ואמצעים לטיפול שומף ותחזוקה קלה....."	התרת שימושים של תחזוקה בתחום של דרך בלב אזור עירוני צפוף, מהווה מטרד.	מבוקש להתיר ביעוד קרקע "דרך" רק שימושים של תפעול שוטף. תחזוקה תותר באזורים המיועדים לכך כגון "דיפו", מתח"מ וכדומה.	
גדרות	4.1.1 ב' ".....גדרות הפרדה....."	לגדרות במרחב הציבורי השפעה על תפקוד הרחוב וחזותו.	מבוקש לתאם עם מהנדס העיר	

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף השגות וחומרים נילווים הרלבנטיים להשגות המפורטות לעיל, לעת הדיון להתנגדויות.

בישיבתה מספר 17-0006 מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

חגי ירון : ההשגות הן לחלק הצפוני, השלישי והאחרון של הקו הירוק. חלק זה, נמצא מצפון לירקון מרחוב ש"י עגנון לכיוון מזרח לנווה שרת ועתידים ולכיוון צפון עד למערב הרצליה. אחד הנושאים להשגה של העירייה הוא תוואי הקו הירוק, בין רחוב עגנון ורחוב איינשטיין. התת"ל המופקדת כוללת שני תוואים. תוואי אחד עובר ברח' שי עגנון ולוי אשכול. העיריה מתנגדת לתוואי זה ומבקשת לכלול בתת"ל הוראה אשר תעדיף את התוואי העובר בהמשך רחוב אבן גבירול. כמו כן, בחלק התכנית אשר בין שדרות רוקח ושי עגנון, יש אי התאמה בין הקו הכחול של התת"ל ובין התוכניות העירוניות וצריך להשלים תיאום בין התכניות. רחוב איינשטיין- נספח המסילה של התת"ל, איננו כולל פתרון אופניים. חשוב מאוד לדעתנו שציר הגישה הראשי של האוניברסיטה יכלול פתרון של אופניים.

ממשיך בהצגת הנושאים בהשגה.

ליאור שפירא : האם יש הפרדה בין מגרש החניה הצמוד לפארק גני יהושע ובין הרכבת הקלה? חגי ירון : סוג ההפרדה טרם נקבע. יידון במסגרת התכנון המפורט. אנחנו דורשים שיהיו "שערי כניסה" ומעברי חציה רציפים על פני הקרקע, אשר יחברו את הפארק עם החניה מצפון ועם שדרות רוקח באזור תחנת הרק"ל על פני הקרקע. כמו כן, תתאפשר גישה חופשית מתחת לגשר הרק"ל בחלק המערבי של השטח.

ליאור שפירא : אם תוואי הרכבת הקלה לא יגודר, יקרה כאן אסון. מלי פולישוק : בכל העולם זה כך הרכבת הקלה לא מגודרת.

חגי ירון : ממשיך את המצגת.

דורון ספיר : מה קורה עם החניה במרכז הספורט חגי ירון : נת"ע השאירה קו כחול מורחב, אשר מגביל את התב"ע המוצעת של מרכז הספורט. בתיאום עם אגף התנועה, העירייה מבקשת לצמצם את הקו הכחול של התת"ל לצד דרום בכ-3 מ'.

דורון ספיר : אנחנו מעדיפים גריעה של חניה ולא גריעה של נתיב. עידן עמית : האם יש התייחסות בהשגות לאופי החציה של נחל פרדסים?

חגי ירון : אין לכך התייחסות בשלב תכנון מוקדם.

עידן עמית : ההשגה של מה"ע צריכה לכלול את נושא חציית נחל פרדסים. כמו כן, צריכה להיות אמירה לגבי החיבור של הקו הירוק אל תחנת רכבת ישראל של הרצליה. הקו הירוק מגיע ממערב עד 800 מ' לפני התחנה של רכבת ישראל. ללא הארכת הקו הירוק, זו תהיה קטסטרופה מטרופולינית.

חגי ירון : זה לא נושא להשגות בתת"ל הנוכחי כי איננו נכלל בקו הכחול של התת"ל. הקו הירוק הצפוני מתחבר לאזור תעסוקה של הרצליה והוא לא בתחום ת"א. הנושא נדון בעבר במוסדות התכנון ובאם יוחלט להאריך את הקו הירוק, תידרש תכנית נוספת.

מיטל להבי : אני מבקשת שכאשר מדובר בשינויים מהותיים, כמו למשל, הסטת המסילה וכדומה - שהדבר יגיע לאישור הועדה המקומית.

חגי ירון : כל אישור התכנון המפורט (לביצוע) הוא באישור הות"ל וזה לא מגיע לוועדה המקומית/עירייה וזה לא קשור להשגה.

מיטל להבי : סעיף 1 להפקעות כללי לא ברור.
חגי ירון : הסעיף הוא סעיף כללי, הבא לשמור על זכויות בניה וקווי בניין במגרשים בהם סומנה בתת"ל הפקעה. לפי הפרשנות המשפטית, התת"ל לא יכולה לתקן פגיעה שלה במגרשים גובלים. במקרה של תת"ל 71ג', יש מעט הפקעות והסעיף פחות משמעותי. יחד עם זאת, חשוב לשמר מנגנון של יעוד נדחה אשר יאפשר לצמצם בתכנית נוספת את הפגיעה במגרשים גובלים (ככל שהם נפגעים מאישור התת"ל). לפי המנגנון המוצע, ברגע שמסומנת הפקעה היא לא תכנס לתוקף עד שלא תתפרסם הודעה על כוונה למימוש ההפקעה.

מיטל להבי : אני מבקשת להוסיף לרח' אינשטיין את הנושא של עבירות בין הדפנות שתותאם את הולכי הרגל.
חגי ירון : אין אפשרות לחצות היכן שנמצא הפורטל. בקצה הפורטל המתוכנן ויש חציה מול הקניון (צומת עם רחוב טאגור).

מלי פולישוק : הגשתם השגה מדוע זה לא בתת הקרקע?
חגי ירון : אורך התוואי התת קרקעי הוחלט בעבר בהסכם של העירייה עם המדינה. הארכה לכל אורך תת"ל 71ג', משמעותה מיליארדי שקלים נוספים שהמדינה לא הסכימה לממן. כמו כן, אין כרגע בתוואי המופקד, תכנון המאפשר ביצוע הקו בתת הקרקע. זה תכנון אחר וכנראה גם בתוואי אחר.
אורלי אראל : לפני 4 שנים הבאנו לאישור הועדה את התוואי של הקו הירוק ובאיזה מקומות העיריה ממנת את החלק התת קרקעי של הקו הירוק. לפי המתווה הזה אנחנו פועלים מול נת"ע. אי אפשר לשנות עכשיו כי תת הקרקע זהו שינוי המתווה המוסכם ותוספת עלויות גבוהה מאוד.
מלי פולישוק : לא מדובר על מיליארדים והמינהור לא יקר. זהו לא שינוי תוואי, מותר להגיש השגה.
רינה בר און : האם הגשרים של הקו הירוק מתואמים עם קירוי איילון
חגי ירון : לא מתוכנן קירוי איילון בתחום תת"ל 71ג'.

הועדה מחליטה :

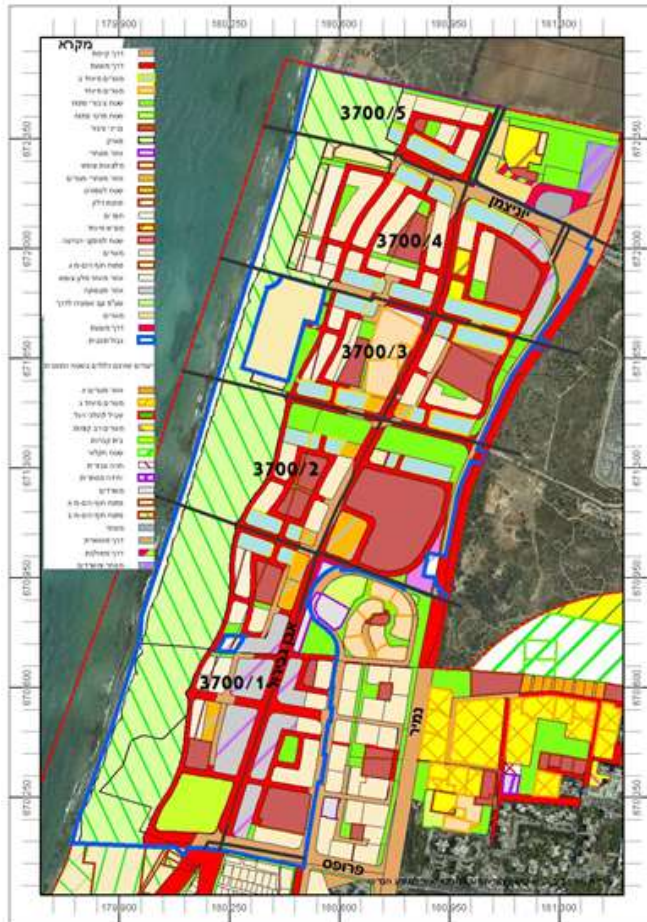
הועדה מאשרת את הגשת ההשגה של מה"ע.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיטל להבי, אסף זמיר

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3700/1 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 1 דיון בהפקדה	15/03/2017 5 - 17-0006

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
1. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
 2. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
 3. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
 4. שילוב עקרוניות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/1-3700/5:

1. רקע סטטוטורי:

1. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 6א2(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר.

כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.

בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

2. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

- חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.
1. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
 2. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
 3. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
 4. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועים של הרחבות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

3. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

- מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
- תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
- מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
- שב"צ – כ-200 דונם.
- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
 - חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
 - מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

4. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוו' שלו. מספר היחידות האקוו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוו' לאחר תיקון שמא"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

5. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

1. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

2. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדריכל הנוף ליאור לווינגר.
3. תכנית פיתוח כוללנית אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
4. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

6. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

1. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
2. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
3. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
4. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
5. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
6. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
7. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

7. מדיניות מגורים:

1. **חתימה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיר בהישג יד.
2. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיר בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
3. **דיור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.
- חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.
4. המגוון מתבטא בבנייה **מורקמית בעלת מאפייני בינוי** שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה

עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

5. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

8. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

9. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

1. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
2. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
3. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
4. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
5. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
6. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
7. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
8. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
9. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
10. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ר): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
11. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
12. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
 - דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
13. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

10. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בנ"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבניה; עדיפות אזורים. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

1. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
2. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
3. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
4. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

11. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

1. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
2. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
3. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל

מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

12. סביבה ואקולוגיה:

1. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנון - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
2. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
3. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
4. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
5. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):
הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

13. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

14. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינג' ליאור דושניצקי):

1. **חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:**
 - א. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
 - ב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
 - ג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
 - ד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
 - ה. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונויות בין מאפייני הרובע השונים.
2. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:**
 - א. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
 - ב. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.
3. **הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:**

בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:

 - א. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
 - ב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
 - ג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
 - ד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
 - ה. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

15. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ ניסיוני בעת"א-יפו.

תכנית תא/3700: 1**מתכננים:**

מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר
ליאור דושניצקי – ניהול התכנון
גוטמן אסיף אדריכלים
מוריה סקלי אדריכלות נוף
מ.ת. הנדסה – תכנון תנועה
שמואל פן – שמאות
מלין – תשתיות
סטודיו אורבנוף – ניהול נגר
תמי הירש – בניה ירוקה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב ופרטיים

מצב השטח בפועל: דרכים, שטחים פתוחים, דיונות חול וחוף רחצה.

מדיניות קיימת (ע"פ תא/5000):

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר

מצב תכנוני קיים (ע"פ תא/3700):

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, ע1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: מגורים, אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים) אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, אזור מסחרי, אזור תעסוקה, אזור לבנייני ציבור, שטח לספורט, פארק המצוק, שצ"פים מקומיים, דרך, רצועת החול, שפ"פ

שטח התכנון: 660.3 דונם

מטרת התכנית: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי-קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

זכויות בניה:

יעוד מסחר (לשעבר ע"פ תא/3700 יעודים אזור מבחרי + אזור מסחרי מיוחד + חזית מסחרית) -

25.5 דונם, 32,477 מ"ר זכויות בניה

יעוד מלונאות-

7.902 דונם, 5,528 מ"ר זכויות בניה

יעוד מגורים-

53.818 דונם, 64,800 מ"ר זכויות בניה

יעוד מגורים תעסוקה ותיירות (לשעבר ע"פ תא/3700 יעוד אזור מגורים מיוחד ב' {אם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים}) -

8.22 דונם, 10,080 מ"ר זכויות בניה
 יעוד מגורים מסחר ותעסוקה – (לשעבר ע"פ תא/3700 יעוד אזור מגורים משולב במסחר)
 14.51 דונם, 25,818 מ"ר זכויות בניה
 יעוד תעסוקה -
 54.67 דונם, 54,804 מ"ר זכויות בניה

הוראות עבור תכניות מפורטות: התכנית קובעת 5 מתחמי תכנון עבורם יוכנו 5 תכניות מפורטות בלתי תלויות הכוללות:

- הוראות לבנייה ופיתוח השטח עבור ייעודי הקרקע השונים, כולל שילוב יח"ד קטנות ודב"י.
- הוראות לקביעת שימושים שונים בייעודי הקרקע תוך שמירה על עקרון עירוב השימושים במתחם.
- קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש
- קביעת הוראות מפורטות בנושאי בינוי, חנייה, תשתיות, בנייה ירוקה, עצים, סביבה, ביו, מגבלות גובה.
- קביעת תנאים להפקדת תכנית מפורטת

תכנית זו מהווה אחת מחמש התכניות הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית תא/3700 1/ מהווה תכנון מפורט למתחם הדרומי ביותר של תא/3700.
 מתחם זה כפוף למגבלות גובה הבינוי הנובעות משדה התעופה דב, כמו גם למגבלות שימושים תחום הרעש (תח"ר).
 בתוך המגבלות תוכנן המתחם באופן המייצר שטחים איכותיים למימוש, שטחי ציבור פתוחים ומגוונים ומענה לצרכים כלל עירוניים בהם מגרש ספורט.
 בבסיסה של התכנית עומדת הכוונה ליצירת סביבה עירונית אינטנסיבית המשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בה.

טבלת שטחים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	129,429.97	19.85
חוף רחצה	18,149.54	2.78
מבנים ומוסדות ציבור	18,862.69	2.89
מגורים	52,580.15	8.06
מגורים מסחר ותעסוקה	14,256.49	2.19
מגורים תעסוקה ותיירות	8,253	1.27
מלונאות (אכסון מלונאי)	8,190.19	1.26
מסחר	25,383.64	3.89
ספורט ונופש	35,151.95	5.39
פארק / גן ציבורי	226,513.42	34.74
שטח פרטי פתוח	2,741.94	0.42
שטח ציבורי פתוח	15,240.24	2.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	41,361.47	6.34
תעסוקה	55,859.93	8.57
סה"כ	651,974.63	100

יעודים, שימושים וזכויות בניה- מוצעות :

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מ"ר		%		מ"ר		%	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מסחר	26,478	13.69			26,478			
מלונאות	5,528	2.86			5,528			
מגורים	75,739	39.14			75,739			
מגורים תעסוקה ותיירות	12,470	6.44			12,470			
מגורים מסחר ותעסוקה	13,574	7.01			13,574			
תעסוקה	59,718	30.86			59,718			

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

סה"כ יח"ד : 866)

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר : 298 (92 יח"ד קטנות חובה ו-92 יח' דב"י, 114 קטנות לאחר פיצול)

יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר : 568

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ : 1 עד : 8

גובה מקסימלי לבניין מה-0,0 של המגרש : 30.2 מ'

גדלי מגרשים : בין 1.11 דונם-2.79 דונם

קווי בניין :

על אבן גבירול-

קו בניין קדמי לאבן גבירול 4 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על

אבן גבירול) (במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3) קו בניין אחורי 7.

על דרך הים-

קו בניין קדמי 4 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי רציף על אבן גבירול)

(במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3), קו בניין אחורי 7.

ברחובות-

קו בניין קדמי- 2 עם קולונדה, קו בניין צידי לכיוון מגרש גובל 0 (כדי ליצור בינוי צרף על אבן גבירול)

(במקרה של מגרש לצד המגרש הציבוריים- קו בניין צידי 3), קו בניין אחורי 7.

למגרשים הציבוריים-

קו בניין קדמי 18, קו בניין צידי 3 ו-6.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. שמות יעודי הקרקע המקוריים שהופיעו בתא/3700 הומרו בהנחיית צוות התכנון העירוני לשמות יעודי

קרקע התואמים מבא"ת, **תוך שמירת השימושים וההוראות שחלו על הייעוד המקורי, ב- 3700 .**

2. שטחי יעודי הקרקע נשארו זהים ככל האפשר (בסטייה ממוצעת של 1.8%) לשטחים המקוריים

בתא/3700.

3. יעוד "אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש" הופרד ליעוד "מגורים" ויעוד "מלונאות (אכסון

מלונאי)", על פי הוראות 3700.

4. שטחי הרחובות (דרך מוצעת) קטנו ביחס לשטחים ב-3700. השארית עברה לטובת שטחים פתוחים

ציבוריים ושטחים למבנים לצרכי ציבור.

5. סך כל השטחים הציבוריים (דרך, שצ"פ, שב"ץ) נשארו זהים ל-3700 ובהתאמה שאר השטחים

הסחירים.

6. מגבלות הבנייה הנובעות משדה דב התוו את מיקומים האפשריים של היעודים השונים: בתחום מגבלות הרעש ניתן למקם רק תעסוקה, מסחר, שפ"פ ושצ"פ, ואת שאר השימושים ניתן למקם רק מחוץ לו. מגבלות הגובה השפיעו גם הן על מיקום השימושים בנסיון לנצל באופן מיטבי את הקרקע.
7. עקרון התכנון המנחה הוא יצירת עירוב שימושים מקסימלי, ככל הניתן על פי הוראות תא/3700 וככל שמתאפשר בסמכות הועדה המקומית שולבו שימושים זה בזה.
8. היעודים שצ"פ ושב"צ שולבו, ברובם, ליעוד משולב אחד לצורך שמירה על גמישות מקסימלית לרשות המקומית. קווי הבניין והזכויות ניתנו על פי המקסימום בינוי המתאפשר בכל מגרש.
9. מלבד ריכוז המגורים בחלקו הדרום מזרחי של המתחם והמלונאות, בכל רחובות המתחם שולבה חזית מסחרית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תנועת רכב: הרחובות הראשיים בתכנית נקבעו בתא/3700 (רחובות מאספים) - דרך הים, אבן גבירול, קדושי השואה ו-3 שדרות מרכזיות: פרופס, שד' במרכז המתחם, ושד' צפונית בגבול עם מתחם 2. הוספו רחובות עירוניים מקומיים מזרח מערב במטרה לעודד קשרי גומלין בין המבנים. בכל הרחובות במתחם תוכננה חניה מקבילה לרחוב.
2. אופניים: שבילים ייעודיים לתנועת אופניים ברחובות הראשיים: אבן גבירול, דרך הים ושלושת השדרות.
3. הולכי רגל: בכל הרחובות במתחם תוכננה קולונדה או מעבר מקורה רציף. בנוסף, תוכננו שבילים להולכי רגל ברוחב 6 מ' לאורך המגרשים המיועדים למוסדות ומבני ציבור ושצ"פ. שבילים אלו עוברים בכל מבן בתכנית, ומהווים קישוריות נוספת בציר צפון דרום במתחם ובהמשך לצירים במתחמים הצפוניים. תנאים אלו במצטבר, מאפשרים הליכה נוחה, רחובות מוצלים וקישוריות גבוהה במתחם.

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

1. במתחם תוכננו 10 מבנים. כל מבן חולק למספר מגרשים (כ-10 במוצע) ומגרש ציבורי. קווי המגרש האחוריים, יוצרים שטח פתוח (חצר פרטית) ברוחב 14 מ', לכל אורך המבן בכיוון מזרח מערב לשימוש פרטי. שטחים לא מבונים אלו (לרבות אי בנייה בתת"ק) יוצרים מראה רציף של שטח פתוח במבן ומאפשרים מבטים ואוויר מכיוון הים לתוך העיר.
2. במתחם תוכננו מבוחר מרחבים ציבוריים, ליצירת עירוניות, גיוון ושירות איכותי לדיירי המתחם. אלו כוללים:
 - 2.1. גנים – בגודל משתנה, כ-10-3 דונם (גודל ממוצע כ-4.5 ד') יהוו 'גינות כיס' ברמת המבן. במגרשים שבהם יבונה שימוש ציבורי, השטחים הפתוחים במגרש יהיו בקו הבניין הקדמי לרחוב, כך שישמשו את דיירי המתחם בשעות בהן המוסד הציבורי אינו פעיל או לחילופין יתוכננו כרחבת כניסה, גינה ציבורית קדמית למבנה הציבורי.
 - 2.2. רחבות וקרנות רחוב – לאורך אבן גבירול ודרך הים. תוכננו בצומת הרחובות ובמרכז כל מבן, בהמשך לשטח הלא מבונה בכל מבן (קווי הבניין האחוריים במגרשים הפרטיים). שטחים אלו ישמשו כאתנחתא עירונית.
 - 2.3. שדרות – ע"פ עקרונות תכנית המתאר. בשלושת השדרות תוכננה שדרה מרכזית, תשמש להולכי רגל, אופניים ואתנחתא במרכז השדרה.
 - 2.4. רחובות – כמפורט בסעיף תחבורה, תנועה, תשתיות לעיל.
 - 2.5. מתחם ספורט – מתחם ספורט בדרום המתחם, כולל מגרשים פתוחים ושטח בנוי לשימושי ספורט. בהתאם להוראות תא/3700.
 - 2.6. פארק החוף – בהתאם לתכנית המתאר.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

1. טופוגרפיה – בתכנית 3700 מונמכת דרך הים מהמתוכנן בתכנית המתאר (לאור מגבלות התעופה), הנמכה המתבטאת בעד 5 מ' הפרש. מעבר להנמכה זו המשפיעה על הפארק החופי ומדרון 3700 עד לאבן גבירול ישנן חפירות נוספות המפלסות את המגרשים בחזית קדושי השואה לגובה הדרך הקיימת. כיוון המדרונות שאופייני כיום למתחם נשמר ככל הניתן לאור האילוצים והמגבלות.
2. מבטים - פריסת הרחובות בהתאם לשמירה על מבנה המדרון מייצר צירי אורך ראשיים מתונים יחסית (דרך הים, אבן גבירול וקדושי השואה) וצירי רוחב אשר יורדים מדרך הים לקדושי השואה. תכנון זה מייצר צירי רוחב העולים מקדושי השואה עד למצוקי הכורכר ושומרים על מבט רציף מערבה.
3. קו הרקיע העירוני – בשל מגבלות התעופה מרכז המתחם וחלקו הדרום מערבי מאופיינים בבנייה נמוכה של 1-4 קומות כאשר בפינות הצפונית מערבית והדרומית מזרחית של המתחם ישנה בנייה רוויה המגיעה עד לכ-8 קומות. פינות אלו ממוקמות על גבעות טופוגרפיות הגבוהות במעט מסביבתן ועל כן נוצר מתחם נמוך באופן יחסי כאשר בפינותיו בניה גבוהה יותר. פרט לבנייה הרוויה בצפון התכנית לא ניתן לראות כמעט מאף מבנה את הים בשל רכסי הכורכר באזור הפארק החופי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

1. ניקוז – מערך הניקוז במתחם זורם מדרום לצפון וממערב למזרח. הניקוז יועבר ככל הניתן דרך שטחי ציבור במטרה לחלחל חלק מהמים בדרך. סופה של המערכת בשקע אבסולוטי המתוכנן בשצ"פ בצפון התכנית ובהמשך לדרך אבן גבירול צפונית לפרויקט.
2. מיקרו אקלים – מבנה הגריד שנוצר ממערך הרחובות מייצר זרימת רוח לאורך רחובות הרוחב והשדרות. החצרות האחוריות הממוקמות במרכז כל בלוק מייצרות רצף אויר ממזרח למערב המסייע באוורור הבלוק. מערך הרחובות הרוחביים בנוסף לקולונדה ומערך העצים המתכונן מייצרים רצף צל ומרחבים נעימים להליכה ביום.
3. עצים – במתחם מספר עצים לשימור. מרביתם בשטחים הפתוחים וברחובות הקיימים (פרופס וקדושי השואה). עצים רבים יכרתו לאור הפרשי טופוגרפיה בין המצב הקיים למתוכנן, בשל פיתוח בינוי ומערך דרכים והרכבת קלה.

פיתוח קטע מפארק החוף ושיפורים תחבורתיים – בהתאם לשלביות שנקבעה בתא/3700.

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	193,506 מ"ר	193,506 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים	ל"ר	ל"ר
	מ"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	1-6	1-8
	מטר	ל"ר	5 - 30.2 מטרים
תכסית		ל"ר	40%-60%



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000076

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

עורך התכנית אסיף גוטמן אדרי	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א- יפו	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 1	זיהוי התכנית מספר התכנית תא/מק/1/3700 503 - 0351593	(א)
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				(ב)
☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית	☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)				
☒ יש	☐ כפרית	☒ עירונית	☐ מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה	(ג)
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:				
מזהות הסעיף או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	הנושאים בהם התכנית עוסקת		
סי 62 א (א) (1) לחוק		1. אוחד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		
סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/ 3700		2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע חשונים וקביעת מגרשי מלוואות ומגרשי מגורים		
סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/ 3700		3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח חשונים שבייעודי הקרקע חשונים		
סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/ 3700		4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קסטות ויחיד בר השנה		
סי 62 א (א) (4) לחוק		5. קביעת קווי בניין		
סי 17.1 בתכנית תא/ 3700		6. קביעת גובה הבניינים		
בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/ 5000	מתחם 101 בנספח אזורי תכנון	7. קביעת מספר הקומות		
בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/ 5000	מתחם 101 בנספח אזורי התכנון	8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 8 קומות, לשטח חסרת מגבלות גובה הבניה הנכבדות מקיומו של		

שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000076

מונהל הנדסה
אגף תכנון העיר

שדה דב, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.		
9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שימושי מסחר	סי 112.1 בתכנית תא/3700	
10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חניית מסחריות	סי 62 א (א) (5) לחוק.	
11. תוספת שימוש עבור מסחר במגרשים המיועדים למגורים	סי 62 א (א) (1) לחוק.	
12. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, ורחובות, ודרכים	סי 62 א (א) (5) לחוק.	
13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים	סי 11.1.1 בתכנית תא/3700	
14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלטאות	סי 11.1.5 בתכנית תא/3700	
15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למגורים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק עיבורי	סי 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי 3.6.1 א(2) בתכנית תא/5000	
16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשצי"פ ולפארק עיבורי	סי 3.6.1 א(2) בתכנית תא/5000	
17. קביעת זיקות הטאט לציבור ולמעבר דכב	סי 62 א (א) (1) לחוק	

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	05/08/17		7/3/17
עודד גבולי, אדרי			
חיועץ המשפטי לוועדה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	2438969		7.3.2017
הראלה אברהם אוזן, עו"ד			

העתיקים

נבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 17-0006 מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש. חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?

אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?

נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.

אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.

רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.

נתן: מברך על התוכנית.

גיוור: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא בברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש

בקררק לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפי"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף. בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פיני פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיין.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר וויניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שדי הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות 3700 מקנה בתוכנית 3700 / 4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם

הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר: אומר בזהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.
התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.

להוסיף בהוראות התוכנית אפשרות של הקמת מנחת מסוקים.
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, מיטל להבי, אהרון מדואל, ליאור שפירא

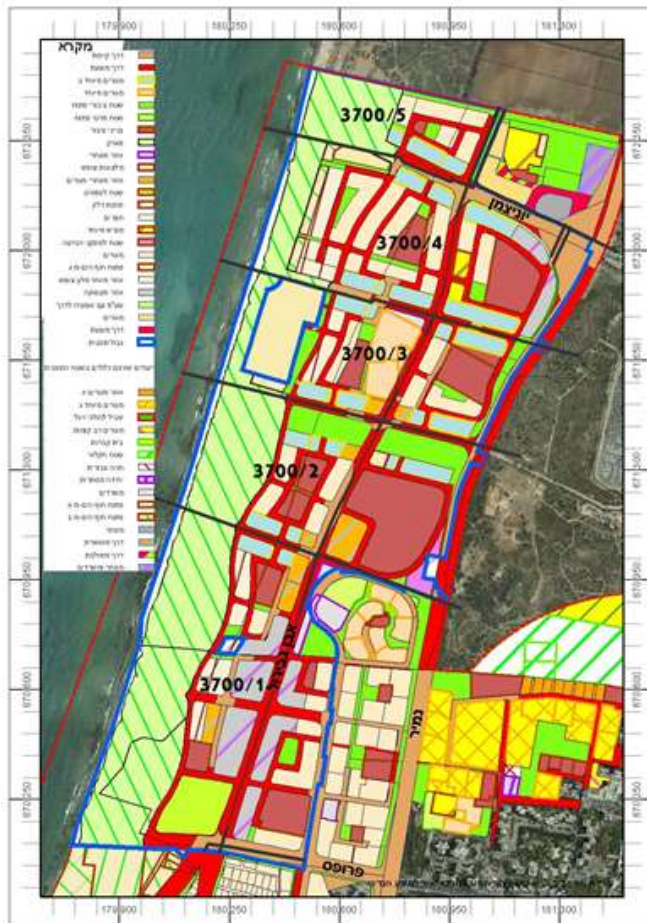
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	תא/מק/3700/2 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 2
6 - 17-0006	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5

תכנית מתאר תא/3700:



שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

תשריט תכנית 3700

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
- תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
- תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
- עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
- שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/1-3700/5:

2. רקע סטטוטורי:

16. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

17. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

- חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפורטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.
5. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).
 6. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.
 7. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).
 8. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

18. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
 תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
 מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
 שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

19. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו. מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמא"י"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

20. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

5. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגיות. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

6. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לווינגר.
7. תכנית פיתוח כוללנית אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוי"ף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
8. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

21. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

8. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
9. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
10. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
11. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
12. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
13. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
14. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

22. מדיניות מגורים:

6. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
7. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
8. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.
- חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.
9. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

10. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

23. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא"צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

24. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

14. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
15. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
16. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
17. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
18. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
19. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
20. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
21. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
22. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
23. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ר): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
24. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
25. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
 - דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
26. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

25. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בנ"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

5. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
6. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
7. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
8. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

26. **אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב**

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

4. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
5. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
6. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה

למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

27. סביבה ואקולוגיה:

6. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף – אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):

מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).

מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.

עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

7. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.

יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

8. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.

לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

9. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):

סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

10. **חו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.

לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

28. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

29. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינג' ליאור דושניצקי):

4. **חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי** מאפשרת לתת מענה ל-:
- יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
 - מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
 - אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
 - יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
 - שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.
5. **הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי**, מאפשרת לתת מענה ל-:
- הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
 - הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.
6. **הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:**
בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
- לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
 - לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
 - לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
 - להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
 - לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

30. שיתוף הציבור:

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

תא/מק/2/3700

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: ממזרח – דרך נמיר, ממערב – הים, מצפון – שדרות הנופש העתידיות ע"פ מיקומן בתכנית 3700, מדרום – שושנה פרסיץ, כביש 5 העתידי, ע"פ מיקומו בתכנית 3700

כתובת:

מתחם 2 בתכנית תא/3700 רובע צפון מערב העיר

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6620	מוסדר	חלק מהגוש	51,52		4,9,15,42,46,49,50
6621	מוסדר	חלק מהגוש			3,4,8

שטח התכנית:

כ- 393.7 דונם

מתכננים:

מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר
ליאור דושניצקי – ניהול התכנון
אליקים אדריכלים
ברוידא מעוז אדריכלות נוף
מ.ת.ן הנדסה – תכנון תנועה
שמואל פן – שמאות
מלין – תשתיות
סטודיו אורבנוף – ניהול נגר
תמי הירש – בניה ירוקה

יוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב ופרטיים

מצב השטח בפועל: קריית חינוך הכוללת בית ספר על יסודי, בית ספר לחינוך מיוחד מצדה ולמרכז שרות פסיכולוגי של מינהל החינוך, שלוחת סמינר הקיבוצים, מבנה המכללה למינהל הישן אולם ספורט, בית ספר לחינוך מיוחד הצורי מגרשי חנייה, דרכים, שטחים פתוחים הכוללים בריכת חורף, דיונות חול וחוף רחצה.

מדיניות קיימת (ע"פ תא/5000):

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר

מצב תכנוני קיים (ע"פ תא/3700):

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, 1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: בנייני ציבור, פארק החוף, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת/קיימת, מגורים, אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ב', שטח למתקנים הנדסיים, מלונאות ונופש

שטח התכנון: כ- 393.7 דונם

מטרת התכנית: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי- קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

הוראות עבור תכניות מפורטות: התכנית קובעת 5 מתחמי תכנון עבורם יוכנו 5 תכניות מפורטות בלתי תלויות הכוללות:

- הוראות לבנייה ופיתוח השטח עבור ייעודי הקרקע השונים, כולל שילוב יח"ד קטנות ודב"י.
- הוראות לקביעת שימושים שונים ביעודי הקרקע תוך שמירה על עקרון עירוב השימושים במתחם.
- קביעת הוראות לביצוע איחוד וחלוקה מחדש
- קביעת הוראות מפורטות בנושאי בינוי, חנייה, תשתיות, בנייה ירוקה, עצים, סביבה, ביו, מגבלות גובה.
- קביעת תנאים להפקדת תכנית מפורטת

תכנית זו מהווה אחת מחמש התכניות הנ"ל.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון: הכנת תכנית מפורטת למתחם 2 הכלול בתכנית מתאר 3700 ליצירת רובע עירוני המאופיין בעירוב שימושים ועקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה עירונית איכותית, תוך הקפדה על העקרונות הבאים:

1. חיבור קריית החינוך ללב רובע המגורים בציר פעילות עירונית הכולל כיכרות, מוסדות ציבור ומסחר.
 2. יצירת גריד צפוף של רחובות ושבילים ירוקים החוצים את המתחם והמשכיים בין המתחמים השונים.
 3. תכנון עירוניות אינטנסיבית המאופיינת במבני מגורים היקפים על קו רחוב עם שימושים מעורבים.
 4. יצירת שני מוקדים ייחודיים של שטחי ציבור מבונים ופתוחים:
- מבונה - כיכר קריית החינוך על ציר אבן גבירול,
טבעי - פארק לינארי "רצועת הנופש" ובמרכזו שלולית החורף.
5. קביעת מנגנון לאיזון וגמישות בתכנית בין השימושים השונים בייעודי הקרקע ע"פ עקרונות השמאות בתכנית 3700.

טבלת שטחים:

יעוד	3700 (דונם)	2/3700 (דונם)
שב"צ	84.12	83.89
פארק החוף*	99.82	100.37

פרוים מה"ע	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2
------------	--------------------------

שצ"פ	47.8	49.25
דרכים	83.72	81.51
מתקנים הנדסיים	8.11	8.37
מגורים	23.13	23.26
מגורים מיוחד ב' (אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים)	26.43	26.9
מגורים משולב במסחר ותעסוקה	18.05	17.59
מלונאות	2.58	2.57
סה"כ	393.76	393.71

* ייעוד פארק החוף מורכב בתכנית 2-3700 משני ייעודי קרקע: פארק / גן ציבורי (91.89 דונם) וחוף רחצה (8.48 דונם).

פירוט יעודים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי		שטחי שירות	
	מ"ר		מ"ר	
	%		%	
מגורים	65,521	282	30	ע"פ ע"1
מגורים מסחר ותעסוקה	57,140	325	30	ע"פ ע"1
מגורים מיוחד ב'	80,330	299	30	ע"פ ע"1
מלונאות ונופש	11,100	431	50	ע"פ ע"1

יחיד:

סה"כ: 1,347 יחיד בסיס

יחיד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר: 328 (164 יחיד קטנות חובה ו-164 יחיד דב"י)
יחיד בשטח עיקרי ממוצע 120 מ"ר: 1,183 מהן 246 ניתנות לפיצול לשתי יחיד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ-5 עד 10
גובה: ע"פ מגבלות הגובה לאזור הנובעות מקיומו של שדה דב
תכנית: קומה טיפוסית – 40%-65%
קווי בניין: קו בניין קדמי ברחובות מסחריים – 0 מ'
קו בניין קדמי ברחובות משניים – 2-3 מ'
קו בניין צידי – 3-5 מ'
קו בניין אחורי – 5 מ'
קו בניין קדמי במפלס הרחוב ברחובות ראשיים – 2-5 מ'
קו בניין צידי בקומת הרחוב ברחובות ראשיים – 0-3 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית מציעה רחובות בדרגות אינטנסיביות שונות. המשך רח' אבן גבירול (רחוב ראשי צפון דרום) החוצה את כל הרובע ברוחב 40 מ' כולל נתיבי רק"ל, מיסעות דו סטריות, שבילי

אופניים ומדרכות. דרך הים התוחם את מתחם המגורים ממערב וגובל בפארק החופי, שדרות רוחב החוצות את הרובע ותוחמות את המתחם מצפון ומדרום ורחובות משניים ברוחב 16 מ'.

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

התכנון מציע יצירת רובע עירוני אינטנסיבי בו בינוי מלווה דפנות רחובות המתאפיין בשימושים מעורבים ומבנים בגובה 5-10 קומות ברחובות ברוחב משתנה. הבינוי מייצר מבנים המוקפים ברחובות, שבילים וכיכרות בקצב השומר על מרחקי הליכה קצרים. הבינוי הגבוה ביותר, 8-10 קומות, מלווה את חזית פארק "רצועת הנופש" ברוחב 80 מ' ומעניק לפארק דופן עירונית משמעותית המלווה בשימושי מסחר בקומת הקרקע.

עוגן המתחם הוא ציר מוסדות הציבור החוצה את קריית החינוך, מחבר את כיכר קריית החינוך עם הפארק החופי דרך ליבו של אזור המגורים. ציר זה מתאפיין בכיכר שכונתית קטנה הנמצאת בליבו ובשימושי מסחר לאורכו.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

התכנית עומדת בהנחיות סביבתיות לתכנון בר קיימא לרבות התייחסות לכיווני השמש לקבלת אור טבעי, יצירת מגוון שימושים בתחום מרחקי הליכה לעידוד תנועה רגלית ורכיבה על אופניים, יצירת מרחבים עירוניים מוצלים ומאפשרי זרימת רוח ומגוון כלים נוספים לעמידה מיטבית של עקרונות התכנון לבניה מקיימת.

בליבו של פארק "רצועת הנופש" קיימת בריכת חורף המהווה מוקד אקולוגי ואתר טבע עירוני משמעותי. מצדו המערבי של ציר אבן גבירול, בתחום הפארק, מתוכננת בריכת איגום לקליטת נגר עילי של המתחם וחלק ממתחמים סמוכים. מיקום הבריכה מסייע לשמור על מצוק הכורכר ע"י הפניית זרימת המים מזרחה.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

פיתוח קטע פארק החוף ושיפורים תחבורתיים בסביבת התכנית – בהתאם להוראות תא/3700 בנושא שלביות.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	292%	304%
	מ"ר	204,677	214,091

* פערי השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעים מהשימוש במקדס המרה אקוויולנטי שנקבע במסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות הבנייה לתכנית 3700, המאפשר המרה זכויות בין מגורים מסחר, תעסוקה ומלונאות.



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000078

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א.ג.נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		(א)
מספר התכנית	שם התכנית	
2/3700/מק/תא	צפון מערב ת"א	
507-0469593	מתחם מס' 2	
זיהוי הרשות והוועדה		(ב)
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)	
☒ עירונית	☐ כפרית	
☐ יש	☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		(ג)
☐ 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:		
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מחוזות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע		סי 62 א (א) (1) לחוק
2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים		סי 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/ 3700
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח השונים שביעודי הקרקע השונים		סי 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/ 3700
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בד השנה		סעיף 11.1.1 ב בתכנית תא/ 3700
5. קביעת קווי בניין		סי 62 א (א) (4) לחוק
6. קביעת גובה הבניינים		סי 17.1 בתכנית תא/ 3700
7. קביעת מספר הקומות	מתחם 101 בנספח אזורי תכנון	בהתאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/ 5000

שדי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000078

בתחום לשפת העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000.	מתחם 1101 בגשמה אזורי התכנון	8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת השרת טובלות נונה הבניה העובדות סקורטו של שדה 2,3, לא שיטי העשט הכולל המותח לבניה.
סי' 12.1 בתכנית תא/3700		9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעדי הקרקע הכוללים שיטושי מסחר
סי' 162 (א) (5) לחוק.		10. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות
סי' 162 (א) (5) לחוק.		11. קביעת הוראות כינוי העיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700		12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים כ- 10% נוספים
סי' 11.1.5 בתכנית תא/3700		13. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות
סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.6.1 (2)(א) בתכנית תא/5000		14. תוספת שיטושי עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומסודות ציבור ובשטח המיועד לפארק/גן עירוני
סי' 3.6.1 (5)(א) בתכנית תא/5000		15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בהיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשע"פ ולפארק/גן עירוני
סי' 62 א (א) (19) לחוק		16. קביעת זיקות חטא לציבור ולמעבר רכב

תצהיר וחתימות (ד)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	05080803		7/3/17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2128926-9		7.3.2017

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



ש"י בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר להפקדה בכפוף לתיקונים טכניים והשלמות מסמכים כנדרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.
חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?
אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?
נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.
אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.
רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.
נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.
נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.
עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא בברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפ"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיין.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם

הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

פורום מה"ע	צפון מערב ת"א מתחם מס' 2
------------	--------------------------

ליאור לוינגר : אומר בזהירות שהדברים מתואמים.
 דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.
 התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.
 המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

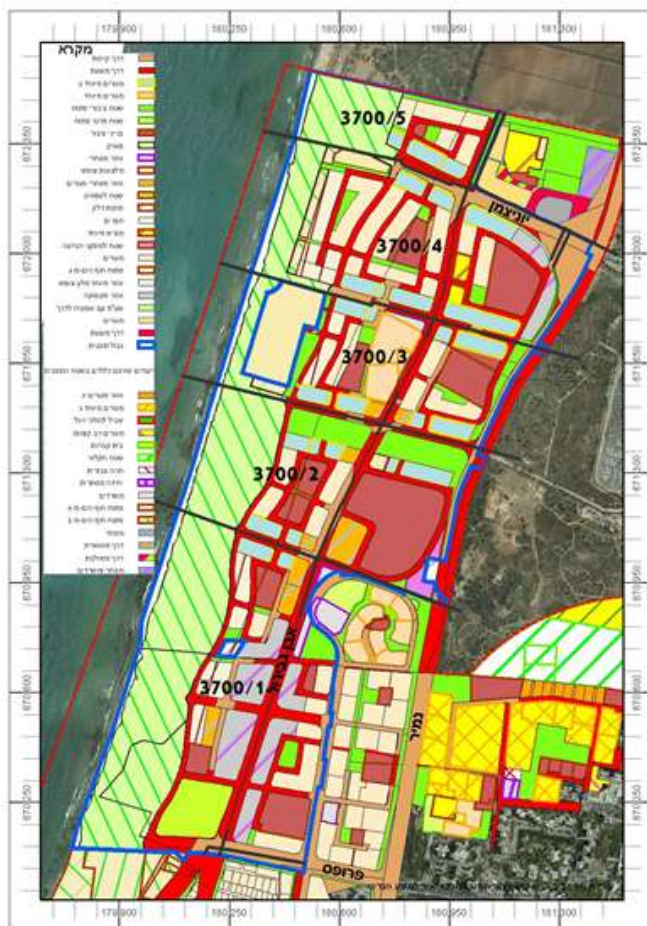
משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא

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

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3700/3 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 3 דיון בהפקדה	15/03/2017 7 - 0006-17

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תשריט תכנית 3700

תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ- 1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
9. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
10. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
11. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
12. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/5-3700/1 :

3. רקע סטטוטורי:

31. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700 :

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

32. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700 :

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

9. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

10. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

11. כל אחת מהתכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

12. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

33. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700 :

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות

תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)

מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)

מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).

שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

34. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו.

מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמא"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

35. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

9. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית

- התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.
10. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדריכל הנוף ליאור לווינגר.
11. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.
12. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

36. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

15. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.
16. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.
17. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.
18. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.
19. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.
20. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.
21. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

37. מדיניות מגורים:

11. חתירה למגוון דפוסי דיור ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.
12. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.
13. דיור בהישג יד: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

14. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

15. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

38. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

39. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

27. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
28. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
29. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
30. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
31. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
32. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
33. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
34. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
35. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
36. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ר): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
37. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.

38. חיבורים להרצליה:

- המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
- 39. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

40. **פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות** (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורים. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

9. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
10. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
11. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
12. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

41. **אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב**

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

7. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

8. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.
9. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.
- כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

42. סביבה ואקולוגיה:

11. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנון - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.
12. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.
13. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.
14. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.
15. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

43. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

44. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

7. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:

- יא. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- יב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- יג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- יד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- טו. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונויות בין מאפייני הרובע השונים.

8. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:

- ה. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- ו. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.

9. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות: בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:

- יא. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- יב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- יג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- יד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- טו. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

45. שיתוף הציבור:

הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:

- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
- התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
- יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
- נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום:

צפון מערב העיר
מערבית לדרך נמיר עד לחוף הים
בתחום שכולל את מכללת לוינסקי,
מגדלי נאמן וסי אנד סאן.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק מהגוש		4,8,12
6620	מוסדר	חלק מהגוש	43-45,47-48	9,15,42,46,49-50
6621	מוסדר	חלק מהגוש	9,12	3,4,8

שטח התכנית: 277,097 מ"ר

מתכנן: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ + מחלקת תכנון צפון מנהל הפרויקט: לינב בע"מ - אינג' ליאור דושניצקי
תכנון נוף: ת.מ.א (אדרי' נוף ליטל סמוק-פביאן)
תכנון תנועה: מ.ת.ן הנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, רמ"י

מצב השטח בפועל:

בתכנית 3 מתחמים בנויים: מכללת לוינסקי במזרח, פרויקט המגורים "מגדלי נאמן" בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול המתוכנן ומתחם "סי אנד סאן" מערבית לדרך הים המתוכננת.

מדיניות קיימת:

הגדלת מגוון אפשרויות המגורים, יצירת מוקדי פעילות, מסחר ותעסוקה, יצירת קשרים בין השכונות עצמן ובין לבין מרכז העיר
תכנית המתאר הטמיעה את תא/3700 במלואה, כאזור מגורים בבניה עד 15 קומות, עורף החוף כשטח פתוח ומכלול טבע עירוני, רשת רחובות וצירים ירוקים עירוניים וכו'. נקבע כי במקרה של סתירה בין הוראות תא/5000 להוראות תא/3700 יגברו הוראות תכנית מתאר תא/3700.

מצב תכנוני קיים:

תכניות מאושרות הנוגעות לקרקע: תמא/13, תמא/37, תמ"א/34, 3700, ע1, ג1, ח, 3365, 3380, 1170, 1170 ב', תא/5000, תא/מק/צ'

יעודים קיימים: בנייני ציבור, פארק החוף, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת/קיימת, מגורים, אזור מגורים משולב במסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ב', מלונאות ונופש

מטרת תכנית: תא/3700: תכנון רובע עירוני חדש בצפון מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף, המאופיין בשילוב שימושי- קרקע מגוונים באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בני קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית

מצב תכנוני מוצע:

מטרות תא/מק/3700: התכנית באה לפרט את המתחם האמצעי מבין חמשת המתחמים שבתכנית המתאר תא\3700.

שטח התכנית הוא כ-277 דונם. התכנית משתרעת על השטח התחום בין דרך נמיר ממזרח, חוף הים ממערב, שדרה צרה מצפון, ושדרת הנופש מדרום.

התכנית מציעה שכונת מגורים בצפיפות אורבנית, מאופיינת בבניוי אינטנסיבי לאורך השדרה הצפונית והדרומית ולאורך רח' אבן גבירול. בין רחוב אבן גבירול לדרך הים מתוכנן אזור המאופיין בבניוי מרקמי מורכב מבלוקים הסובבים חצרות פנימיות משותפות. מערכת שבילי הולכי רגל ואופניים חוצה בין הרחובות אל ליבת המתחמים. התכנון מעודד תנועת הולכי רגל באמצעות רשת שדרות ושבילים יעודיים הקושרים בין מבני הציבור אל השטחים הפתוחים בתוך ובהיקף השכונה, בכיכר עירונית במבואת מכללת לוינסקי, כך שהמכללה משתלבת במרקם העירוני.

בכל מתחם מתוכנן "ציר חינוך" הקושר בין השדרות וממשיך בתכנית 3700/2 מדרום ולתכנית 3700/4 מצפון. במתחם המזרחי - לאורך קמפוס המכללה, ובמתחם המערבי - לאורך בית הספר גני הילדים ומבני ציבור נוספים.

תכנית הבינוי מציעה כ-31 מבנים בני 9-13 קומות, ו-17 מבנים בני 7-3 קומות. התכנית מאופיינת בעירוב שימושים המתבטא בשטחי מסחר במפלס הרחוב ברחובות הראשיים ומסחר נקודתי בליבות השכונה. בנוסף שימושים לתעסוקה פזורים בקומות המסד של מבני המגורים. מתוכננים שני מלונות – בקצה שדרת הנופש לכיוון הים ובאזור המרקמי.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות	
	מתחת לקרקע		סה"כ		מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	109,440		50,750	46%		
מגורים תעסוקה ותיירות	163,920		64,924	39%		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		9,500	40%		
	22,560		821			
	מסחר					
מלונאות(אכסון מלונאי)	2,738		5,757	49%		
אזור מסחרי	11,513					
	5,058		1,669	33%		
מבנים ומוסדות	4,210		1,389			
	79,046		31,620	40%		
ציבור						
חזית מסחרית	4,290		1,287	30%		

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

סה"כ מס' יח"ד: 3176 - 2750 (2750 יח"ד + 426 יח"ד נוספות אותן ניתן לחלק ליח"ד קטנות) מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 60 מ"ר: 568 (284 + 284 יח' דב"י)

מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 120 מ"ר : 2182 מתוכן ניתן לפצל 426 יח"ד לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד 15 קומות

גובה : עד 44.5 מ' (גובה אבסולוטי)

תכסית : מ- 48% עד 70%

קווי בניין : משתנה בהתאם לתשריט (3,4,6 ,2,2.5)

תחבורה, תנועה, תשתיות :

בתכנית מתוכננות שתי תחנות רק"ל בסמוך לצמתים ברחוב אבן גבירול ומסוף תחבורה לאוטובוסים ממזרח למכללת לוינסקי (עד 20 אוטובוסים).

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

יצירת בינוי מוגדר לאורך השדרות והרחובות הראשיים הכולל אגפים נמוכים שמייצרים דופן רחוב וארקדה לאורך רחוב אבן גבירול, ובינוי באופי אינטימי במבנים שבחלק המערבי.

שלביות מימוש :

פיתוח קטע מפארק החוף ושיפורים תחבורתיים בסביבה בהתאם לשלבויות המפורטת בתא/3700.

טבלאות שטחי ייעודי קרקע :

מצב מאושר	דונם	אחוזים
יעוד		
מגורים	28.70	10.36
שצ"פ עם אופציה לדרך	5.26	1.9
אזור מסחרי	3.09	1.11
בנייני ציבור	32.61	11.77
שטח ציבורי פתוח	24.84	8.96
פארק	22.59	8.15
חוף ים	7.67	2.77
דרך מאושרת	70.59	25.47
מגורים מיוחד	30.88	11.14
מגורים משולב מלונאות	10.52	3.80
מגורים מיוחד ב'	36.49	13.17
מוקד פיתוח	3.88	1.40
סה"כ	277.17	100

מצב מוצע	דונם מחושב	אחוזים מחושב
יעוד		
דרך מאושרת	57.68	20.82
דרך מוצעת	17.42	6.29
חוף רחצה	7.69	2.78
טיילת	3.88	1.40
ככר עירונית	1.95	0.71
מבנים ומוסדות ציבור	32.96	11.90
מגורים	66.47	23.99
מגורים מסחר ותעסוקה	5.16	1.87
מגורים תעסוקה ותיירות	35.85	12.94
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.32	1.56
מסחר	3.08	1.11
פארק / גן ציבורי	30.41	10.98
שטח ציבורי פתוח	10.13	3.66
סה"כ	277.06	100

זמן ביצוע : מידי



תאריך: ג' אדר תשע"ז
01 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000069

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב - יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית תא/מק/3700/	שם התכנית צפון מערב ת"א	מגיש התכנית ועדה מקומית ת"א-יפו	עורך התכנית אדרי' משה צור	
507-0437954				
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
☐ "רנילה" (שעד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית		
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית		
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעדי הקרקע שנקבע בתכנית תא/ 3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעד קרקע	סי' 62 א (א) (1) לחוק			
2. קביעת השימושים המותרים בייעדי הקרקע השונים וקביעת מגרשי מלונאות ומגרשי מגורים	סי' 11.1.1, 11.1.4, 11.1.5, 11.4 בתכנית תא/3700			
3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שבייעדי הקרקע השונים.	סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.4 בתכנית תא/3700			
4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטטת ויחיד בר השנה	סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700			
5. קביעת קווי בגיין	סי' 62 א (א) (4) לחוק			
6. קביעת גובה הבניינים	סי' 17.1 בתכנית תא/3700			
7. קביעת מספר הקומות	מתחים 1101 בגספת אזורי תכנון	בהתאם לגספת העיצוב העירוני בתכנית תא/5000		
8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, קטת חסרת מגילות טובה הבניה העובדות מקומם של שדה דב, 2, ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	מתחים 1101 בגספת אזורי התכנון	בהתאם לגספת העיצוב העירוני בתוכנית תא/5000		
9. חעברת זכויות בניה של מסחר בין ייעדי הקרקע הכוללים שימושי מסחר	סי' 112.1 בתכנית תא/3700			

שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ג' אדר תשע"ז
01 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000069

10. קביעת פריסת זכויות למסחר וסיקום חזיתות מסחריות.	סי' 62 א (א) (5) לחוק.
11. מימוש ניוון שימושאים, על פי הוראות תכנית תא/3700 במגרש ביעוד מסחר, ע"י שילוב משורדים.	סי' 62 א (א) (5) לחוק.
12. קביעת הוראות בינוי והעצוב אדריכליים, כולל מתוח כיכרות ורחובות, דרכים ומסוף תחבורה.	סי' 62 א (א) (5) לחוק.
13. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים כ- 10% טספים.	סי' 1.1.1.1 בתכנית תא/3700.
14. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות.	סי' 1.5.1.1 בתכנית תא/3700.
15. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" כשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/גן ציבורי.	סי' 3.6.1.1 (א) (2) בתכנית תא/5000. סי' 3.6.1.1 (א) (5) בתכנית תא/5000.
16. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" כחיקף שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשפ"פ ולפארק/גן ציבורי.	סי' 3.6.1.1 (א) (5) בתכנית תא/5000.
17. הרחבת דרך על השבוע שטח ציבורי פתוח, עם שימוש לתחנה לתחבורה ציבורית.	סי' 62 א (א) (2) לחוק.
18. תוספת שטחי בניה עד 13 מ"ר עבור התחנה לתחבורה ציבורית.	סעיף 3.6.14 (2) בתכנית תא/5000.
19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולשעבר דכב.	סי' 62 א (א) (19) לחוק.

(ד)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	05208203		7/3/17
עודד גבולי, אדרי			
חיועץ המשפטי לוועדה:	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
שם ושם משפחה	24389469		7.3.2017
הראלה אברהם און, עו"ד			

העתיקים

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



שד"ר בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

2) המשך תיאום תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש.

חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו?

אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית?

נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית.

אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.

רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים.

נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא ברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפ"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוי"ף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוי"ף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית : האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?
ליאור לוינגר : אומר בזהירות שהדברים מתואמים.
דורון ספיר : אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.
התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

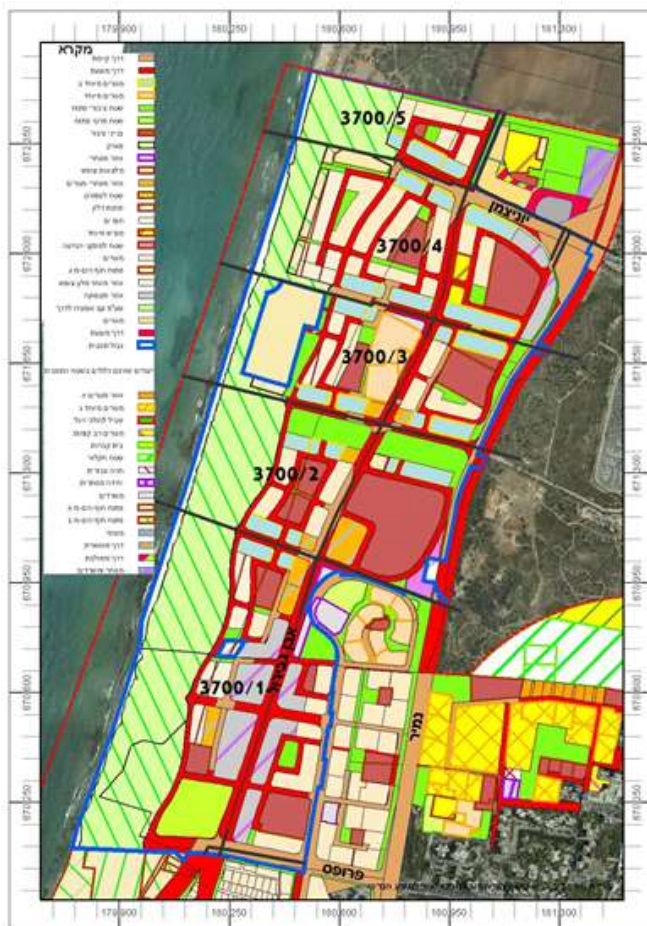
משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא

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

מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	תא/מק/3700/4 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 4
8 - 17-0006	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב – יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

תשריט תכנית 3700

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
13. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
 14. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
 15. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
 16. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/1-3700/5:**4. רקע סטטוטורי:****46. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:**

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

47. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

13. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

14. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

15. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (1/3700) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

16. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

48. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות

תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)

מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)

מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).

שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

49. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות.

חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוו' שלו.

מספר היחידות האקוו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוו' לאחר תיקון שמאי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

50. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

13. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית

התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

14. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדר' הנוף ליאור לוינגר.

15. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.

16. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

51. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

22. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.

23. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.

24. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.

25. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.

26. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

27. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.

28. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

52. מדיניות מגורים:

16. **חתימה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.

17. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.

18. **דיור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכניות.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

19. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

20. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

53. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

54. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

40. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
41. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
42. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
43. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
44. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
45. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
46. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
47. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
48. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
49. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ר): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
50. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.

51. חיבורים להרצליה:

- המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700
- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
- 52. שלביות תחבורתיות: בהתאם לתא/3700.

55. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בני"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורית. הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'.

רמות התעדה – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

13. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
14. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
15. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
16. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

56. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

10. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.

11. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

12. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

57. סביבה ואקולוגיה :

16. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנוף - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):
מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).
מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.
עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

17. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.
יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

18. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):
כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top Soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.
לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

19. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):
סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

20. **חוו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.
לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

58. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

59. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון: אינג' ליאור דושניצקי):

10. חלוקת הרובע ל-5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל-:

- טז. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- יז. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- יח. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- יט. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- כ. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשוונות בין מאפייני הרובע השונים.

11. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל-:

- ז. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- ח. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.

12. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות:

- בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים:
- טז. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- יז. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- יח. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- יט. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- כ. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

60. שיתוף הציבור:

הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן:

- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
- התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
- יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
- נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

תכנית תא/מק/4/3700

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום: ממערב לדרך נמיר עד הים, מצפון לרחוב שמעון סאמט בדרום ועד לשדרת יוניצמן בצפון

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	בתחום איחוד וחלוקה		49-82, 86, 88, 89	
6610	בתחום איחוד וחלוקה		17-19	3, 4, 8, 12
6609	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה			83-85
7224	מחוץ לתחום איחוד וחלוקה			15, 9

שטח התכנית: 425.86 דונם

מתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ + מחלקת תכנון צפון מנהל הפרויקט: ליאור דושניצקי
תכנון נוף: סטודיו אורבנוף (אדר' נוף ליאור לוינגר)
תכנון תנועה: מ.ת. הנדסה בע"מ

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו

בעלות: פרטיים, עירייה, רמ"י

שטח התכנון: 426 דונם

מצב השטח בפועל: פנוי ברובו.
קיימים בשטח התכנית מלון מנדרין, כביש 2040, מתקנים לשירותי חוף (חוף הצוק צפון).

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3700 "צפון מערב העיר"
יעוד קיים: מגורים, מגורים מיוחד ב', אזור מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדיור בר-השגה עירוני, אזור מלונאות ונופש, אזור תעסוקה, חזית מסחרית, אזור לבנייני ציבור, רצועת החול, פארק המצוק, מוקד פיתוח, שטחים ציבוריים מקומיים, שצ"פ עם אופציה לדרך דרכים

מצב תכנוני מוצע:

בבסיס התכנית שכונה עירונית אינטנסיבית, המשלבת בין שימושים שונים ופעילות מגוונת, וכוללת כ- 4400 יחידות דיור מהן 876 לדיור בר השגה. שכונה זו תהווה מקום מפגש לאוכלוסייה שונה ומגוונת, ותשמש לה סביבת חיים הטרוגנית, ופתוחה, בכך שתכיל מגוון מקומות, דפוסי בינוי ודפוסי מגורים וכתוצאה מכך גם מרקם של אוכלוסיות, ברוח החזון העירוני של העיר תל אביב-יפו.
לשם מימוש חזון זה, מורכבת התכנית מחללים עירוניים בגדלים ושימושים שונים, המוגדרים בקנה מידה אנושי ובעזרת דפנות ברורות ועשירות בחוויות. חללים אלו הם בראש ובראשונה רחובות, המתחברים לכיכרות, גינות ציבוריות, שבילי הולכי רגל וטיילת לאורך חוף הים, והם מכילים שימושי קרקע וטיפוסי מבנים שונים.

כבישי האורך הראשיים שבמתחם 4 מחברים אותו למתחמים הסמוכים (3700/3 ו-3700/5), ויוצרים רצף עירוני אחד, המתחיל בצפון במחלף גלילות ורח' יוניצמן ונמשך דרומה עד רחוב פרופס. המשך רחוב אבן גבירול, שמהווה את עמוד השדרה של הרובע, יחד עם דרך הים והשדרות היורדות לים, יוצרים גריד עירוני רצוף.
מערכת הדרכים במתחם היא רשת צפופה, היררכית ואורתוגונלית, של רחובות, מארג של שבילים, שטחים ציבוריים ירוקים וגינות פרטיות פתוחות. מערך זה יקל על ההתמצאות, הנגישות והקישוריות ובכך יעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
תכנון המתחם משלב עקרונות פיתוח בר קיימא נוספים, כמו למשל, ניהול מי הנגר באופן הבא לידי ביטוי בפיתוח הנופי, הוראות לשיפור היעילות האנרגטית, פינוי אשפה פניאומטי והקצאת חלק ניכר מהדירות לדיור בהישג יד.

בין הטיילת ורחוב דרך הים, מתוכנן אזור בנייה מרקמית נמוכה בצפיפות ובתכסית גבוהות. מתחם זה הוא מתחם מגורים המשלב נופש ופנאי. המרקם ייבנה מרחובות וסמטאות, בקנה מידה ייחודי המוגדר באמצעות חזיתות בקו בניין 0, ויכלול שבילי הולכי רגל, סמטאות וכיכרות מרוצפות. אזור זה ישמש כרשת הקושרת את הבלוקים העירוניים שממזרח לרחוב דרך הים אל חוף הים והפארק שלידו, ויספק תשתית להתפתחות מסחר ותעסוקה נוספים בעתיד באמצעות רחובות וחללים פרטיים למחצה שמתוכננים לאורכו. בניין מלון מנדרין שבצפון-מערב התכנית נמצא בהליך תכנוני נפרד, ושטחו אינו כלול בתכנית.

ממזרח לדרך הים, ייבנה המתחם במתכונת של בלוקים עירוניים המוקפים ברחובות ובשדרות. במבנים שממערב לדרך נמיר מתוכנן אזור תעסוקה לתעשייה מתקדמת, התחום על ידי שדרות הרוחב. לאורך יהיו מגורים משולבים בתעסוקה ומסחר.

חוף הים וסביבתו מהווים נקודת הייחוס התכנונית של המתחם, המתחבר לפארק החופי באמצעות שדרות

רוחב, רשת רחובות ורצף של גינות ושטחים פתוחים. בנוסף, התכנית קובעת הוראות למיקום ודירוג המבנים במתחם בצורה המאפשרת מבטים רציפים רבים ככל האפשר לכיוון הים. מתוך הבנה כי בתי המגורים לוקחים חלק בעיצוב המרחב הציבורי, הוראות התכנית שמות דגש על עיצוב הסביבה הבנויה. סביבה זו מתאפיינת בבניה מירקמית המלווה את המרחבים הציבוריים, ומשתלבת בבניינים גבוהים יותר, הכל בכפוף למגבלות הנובעות מ'שדה דב'. במתחם, הנסמך על קרבתו לחוף הים, מתוכננת בצידו הפונה לים טיילת חוף, שאורכה כ- 500 מטר. אל טיילת זו תולכנה השדרות הראשיות מצדדיו הצפוני והדרומי של המתחם. הטיילת תרכז פעילות עירונית המורכבת ממסעדות ובתי קפה, מסחר, מגורים ומלונאות.

פירוט יעדים/שימושים:

זכויות בניה על פי ייעודים:

סה"כ	שטחי שירות					שטח עיקרי							
	סה"כ	מתחת לקרקע **		מעל הקרקע		סה"כ	מתחת לקרקע **		מעל הקרקע		סה"כ שטח המגרשים	יעוד	
		מ"ר	% *	מ"ר	% *		מ"ר	% *	מ"ר	% *			
	מ"ר	% *	מ"ר	% *	מ"ר	מ"ר	% *	מ"ר	% *	מ"ר			
	386,878	114,202	0.00%	0	127.59%	114,202	272,676	0.00%	0	304.63%	272,676	89.51	מגורים
	31,582	9,538	0.00%	0	132.28%	9,538	22,044	0.00%	0	305.74%	22,044	7.21	דיוור מיוחד
	30,321	8,663	0.00%	0	121.54%	8,663	21,658	0.00%	0	303.84%	21,658	7.13	מלונאות****
	127,032	32,344	0.00%	0	79.61%	32,344	94,688	0.00%	0	233.05%	94,688	40.63	מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	3.18	פרטי פתוח
	1,500	0	0.00%	0	0.00%	0	1,500	0.00%	0	10.22%	1,500	14.67	טיילת ***
	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	10.24	חוף רחצה
	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	49.71	דרך מאושרת
	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	71.75	דרך מוצעת
	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0	0.00%	0	0.00%	0	6.99	דרך משולבת
	278,427	81,816	0.00%	0	189.83%	81,816	196,611	0.00%	0	456.17%	196,611	43.1	מגורים, תעסוקה ותיירות
	100,720	28,777	0.00%	0	178.96%	28,777	71,943	0.00%	0	447.41%	71,943	16.08	תעסוקה

* אחוז משטח המגרשים הכולל
 ** השטחים מתחת לקרקע בהתאם לתכנית ע/1 ולתכנית תא/צ
 *** שטח כולל לבנייה – ללא אבחנה בין עיקרי ושירות
 **** לא כולל שטח מלון מנדרין

שטחים בתת הקרקע ייקבעו לפי ע'1.

סה"כ יח"ד: 4512

מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 60 מ"ר: 1,212 יח"ד (876+336 יח' דב"י)

מספר יח"ד ששטחן העיקרי הממוצע 120 מ"ר: 3,300 יח"ד, מהן 504 יח"ד ניתנות לפיצול לשתי יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 60 מ"ר.

(ש"ע 129 יח"ד נוספות הוסבו במסגרת התכנית למסחר, מלונאות ותעסוקה, לפי מפתח המרה שמאי)

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד 15 קומות (ק+14)
גובה מקסימלי : 51 מ' מעל גובה פני הים.
תכנית : 50% עד 75%, בהתאם למבנים.
קווי בניין : כמפורט בתכנית הבינוי.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

שטחי הפנימיים של כל בלוק הם שטחים ציבוריים, המשולבים במוסדות חינוך, שבילי הולכי רגל, גינות ציבוריות ושטחים פתוחים היוצרים מכלול קהילתי אחד. מגרשי המגורים בבלוקים אלו יעצמו את המרחב הפתוח הפנימי של הבלוק באמצעות יצירת רצף בין הסוגים השונים של השטחים הפתוחים. בדרך זו תיווצר ליבה קהילתית, שקטה ומוגנת בכל בלוק, שתאפשר שילוב בין חיים במרכז עירוני סואן לסביבת מגורים אינטימית יותר ופחות אינטנסיבית, בדומה מאוד לאופי העירוני של מרכז העיר ההיסטורי של תל אביב.

תחבורה, תנועה, תשתיות : בהתאם למפורט בסעיף 9 ברקע המשותף לכל התכניות המפורטות .

שלביות הפיתוח :

שלביות מימוש הפיתוח ביחס לפיתוח מערכת הדרכים ופארק החוף כמפורט בתכנית תא/3700.

טבלת השוואה :

מצב מאושר		
יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	73.52	17.2%
מגורים מיוחד ב'	44.32	10.4%
מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי לדב"ה עירוני	7.01	1.6%
תעסוקה	16.20	3.8%
שב"צ	40.89	9.6%
מגורים מיוחד משולב מלונאות ונופש	23.79	5.6%
מלונאות	7.86	1.8%
שצ"פ	13.40	3.1%
שפ"פ	3.29	0.7%
פארק החוף	66.44	15.6%
דרכים	130.19	30.5%
סה"כ	426.91	100%

מצב מוצע		
יעוד	דונם מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	89.5066	21.02%
מגורים מיוחד	7.2072	1.69%
תעסוקה	16.0809	3.78%
מבנים ומוסדות ציבור	40.6278	9.54%
מלונאות – אכסון מלונאי	14.9412	3.51%
שטח ציבורי פתוח	14.7359	3.46%

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	דונם מחושב	יעוד
9.91%	42.1967	פארק / גן ציבורי
3.44%	13.6677	טיילת
2.41%	10.2464	חוף רחצה
0.46%	1.9684	כיכר עירונית
11.67%	49.7145	דרך מאושרת
16.85%	71.7459	דרך מוצעת
1.37%	5.8459	דרך משולבת
10.12%	43.1011	מגורים, תעסוקה ותיירות
100%	דונם 425.8617	סה"כ



תאריך: ח' אדר תשע"ז
06 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000081

מינהל: הנדסה
אגף: תכנון העיר

לכבוד
דלית זילבר
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
דרך מנחם בגין 125
תל אביב - יפו 6701201
א. ג. ג.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

ערך התכנית שפר קולקר	מגיש התכנית 	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 4	מספר התכנית 4/3700/מק/תא 509-05096216	(א)
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				(ב)
☒ עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית	☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	(ב)
סוג הרשות				(ג)
תכנית כוללנית בשטח התכנית	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	☒ עירונית	☐ כפרית	(ג)
☐ אין	☐ יש	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		(ג)
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				(ג)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				(ג)
מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללנית לשטח התכנית	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	הנושאים בהם התכנית עוסקת		(ג)
סי' 62 א (א) (1) לחוק.	סי' 11.1.1, 11.1.5, 11.1.3 בתכנית תא/3700	1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע.		(ג)
סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.1.5 בתכנית תא/3700	סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	2. קביעת השימושים הסותרים בייעודי הקרקע השונים וקביעת פגיש למלואות ומגושי סגורים.		(ג)
סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4 בתכנית תא/3700	סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שביועדי הקרקע השונים.		(ג)
סי' 62 א (א) (4) לחוק.	סי' 17.1 בתכנית תא/3700	4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנות ויחיד בר חשנה.		(ג)
סי' 17.1 בתכנית תא/3700	סתחם 1101 בגשפה אזורי תכנון	5. קביעת קווי בניין.		(ג)
סתחם 1101 בגשפה אזורי תכנון	סתחם 1101 בגשפה אזורי תכנון	6. קביעת טבה הבניינים.		(ג)
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	7. קביעת מספר הקומות.		(ג)
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	8. קביעת מספר קומות בשדרות וברדוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות טבה הבניה חנוכיות מקומות של שדה דב, ללא שינוי השטח הכולל הסותר לבניה.		(ג)
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700	9. העברת זכויות בניה של מסחר בין יעודי הקרקע הכוללים שימושי מסחר.		(ג)

שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il



תאריך: ח' אדר תשע"ז
06 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000081

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

10. קביעת פריסת זכויות למסחר וטיקום חזיתות מסחריות	סי' 62 א (5) לחוק.
11. קביעת הנדאות כינוי מעצוב אדריכליים, כולל מינוח ביכרות, רצועות ודרכים	סי' 62 א (5) לחוק.
12. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב-10% נוספים	סי' 1.1.1.11 בתכנית תא/3700
13. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה ליפולטאות	סי' 1.1.1.5 בתכנית תא/3700
14. תוספת יחיד בחיפוף של עד 20% בחקלה	לפי סי' 62 א (א) לחוק
15. תוספת שטחי בניה למגורים בחקלה	לפי סעיף 151(ב3) לחוק
16. שינוי ייעוד מדרג ליישוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית	סותרים 1101 בנספח אזורי התכנון
17. תוספת שימוש עבור "פתחני תשתית" מסקומיים בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ובשטח המיועד למאקאנן ציבורי	סי' 1.1.1.1 בתכנית תא/5000 סי' 1.1.1.2 בתכנית תא/5000
18. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או בתת הקרקע עבור "פתחני תשתית" מסקומיים בחיפוף שלא יעלה על 2% פשטת המגרש בשטח המיועד לשכ"פ ולמאקאנן ציבורי	סי' 1.1.1.11 בתכנית תא/5000
19. קביעת זיקות הנאה לציבור ולשעבר רכב	סי' 62 א (א) לחוק
20. קביעת הנדאות בדבר הקמת תחנת תדלוק	סי' 1.1.1.11 בתכנית תא/3700

(ד) **תצהיר וחתימות**

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיון) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מנהלס הוועדה:
שם ושם משפחה: 08/08/03
עודד גבולי, אדרי'
היועץ המשפטי לוועדה:
שם ושם משפחה: 2437262
הראלה אברחם און,
עו"ד

תאריך: 7/3/17 חתימה: [Signature]
תאריך: 7.3.2017 חתימה: [Signature]

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



שדי בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, טלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
- 2) יש להגדיל את מגרש 814 שבייעוד שב"צ לשטח 3.5 דונם מבלי לשנות שטח השב"צ הכללי בתכנית.
- 3) המשך תיאום, תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17ב' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש. חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו? אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית? נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית. אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו. רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים. נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב. נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות – לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת. טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא בברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפ"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה. פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף. בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה. אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים. פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פיילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ. דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים. פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח. מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת. ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים. בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת. דורון ספיר: תעסוקה מחויבת. ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן. אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול. ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית. דורון ספיר: הבינוי מחייב? פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב. **ערן מציג את המלונות במצגת**

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמם) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא. מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולח"ף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולח"ף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר: אומר בזהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר: אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.

התוכנית מאושרת פה אחד.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

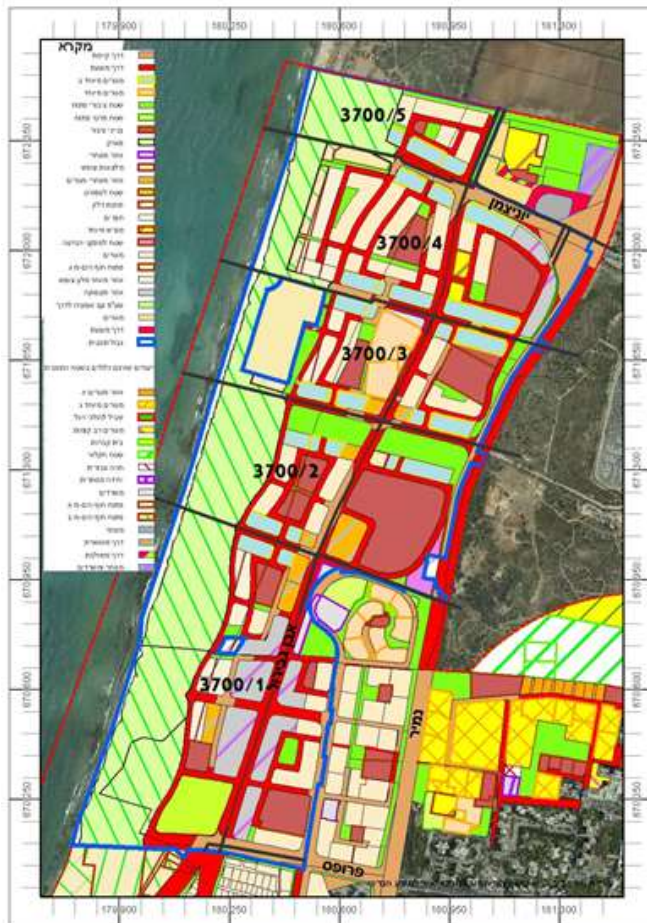
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	תא/מק/3700/5 - צפון מערב ת"א מתחם מס' 5
9 - 0006-17ב'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

"צפון-מערב העיר" - רקע משותף לכל חמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5



תכנית מתאר תא/3700:

שטח חמש התכניות, יחד עם מתחם שדה דב ושכונת המגורים המתוכננת מצפון לנופי ים, הינו עתודת הקרקע הגדולה ביותר (ביחד מעל 3,000 דונם) בתחום העיר תל אביב - יפו. היא מהווה עיקר הפוטנציאל באמצעות בניית שכונות חדשות, למימוש יעדי החיזוק והפיתוח של ת"א-יפו, הבאים לידי ביטוי בתכנית המתאר העירונית תא/5000 לשנת היעד 2025: 100,000 תושבים נוספים בתת-רובע צפון-מערב, מתוכם כ-30,000 בתחום תא/3700.

מיקום:

תכנית המתאר תא/3700 משתרעת על כ-1,900 ד', בין גבול השיפוט העירוני בצפון, דרך נמיר ושכונת צוקי אביב (רמת אביב ג' החדשה) במזרח, רחוב פרופס בדרום והים במערב. אזור התכנון הינו שטח פתוח ברובו, למעט מובלעות שנבנו במהלך העשורים האחרונים מתוקפן של תכניות נקודתיות: "סי אנד סאן", "מגדלי נאמן", מלון "מנדרין".

תשריט תכנית 3700

מטרות התכנית:

- במסגרת תא/3700 תוכנן רובע עירוני חדש בצפון-מערב העיר לאורך חוף הים ופארק חוף רחב היקף.
17. תכנון השטח מאפשר המשכיות הבינוי העירוני בין העיר המרכזית ועבר הירקון.
18. תל אביב כעיר עם הפנים לים: שש שדרות ניצבות לחוף חוצות את הרובע, ובין הבינוי לים פארק חופי רחב ברוחב שנע בין 160 מ' ו-300 מ'.
19. עירוב שימושי קרקע לאורך השדרות ובהמשך אבן-גבירול, באופן הנותן מענה לצורכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, בנייני ציבור ושטחים פתוחים
20. שילוב עקרונות פיתוח בר-קיימא ליצירת סביבה ידידותית ואיכותית.

תכניות תא/3700/5-3700/1 :

5. רקע סטטוטורי:

61. תכנית מתאר תא/5000 ויחסה לתכנית המתאר תא/3700:

ביום 23.12.2016 אושרה סופית תכנית המתאר העירונית תא/5000. החל ממועד זה, הוועדה המקומית הינה ועדה מקומית עם תכנית כוללת, בהתאם לסעיף 62א(ג) לחוק והיא מוסמכת לאשר תכניות אשר אינן סותרות את תכנית המתאר. כמו כן, בהתאם להוראות סעיף 62א(ד) לחוק, על אף האמור בתכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לכלול בתכניות נושאים המפורטים בחו"ד השירות המשפטי, וביניהן שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בנוסף לכך, בשל העובדה שהוכרזה תא/3700 תכנית מתאר חלקית, לא נוצרה התלייה של תא/3700 בתכנית המתאר העירונית הגבוהה ממנה, אלא להיפך: נקבע בסעיף 5.4 לתא/5000 היחס ביניהן: אמנם התכניות המפורטות כפופות לתכנית המתאר העירונית, אך בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/3700, יגברו הוראות תא/3700.

62. הגדרת התכניות המפורטות מתוך תא/3700:

חמש תוכניות בנין עיר מפורטות בסמכות הוועדה המקומית המקודמות במקביל ומפרטות את תכנית המתאר תא/3700 שקיבלה תוקף ביום 15/1/2015.

17. תא/3700 כוללת הוראות ברמת תכנית מפורטת לשטחים ציבוריים ראשיים ותשתיות על, עקרונות שומה לאיחוד וחלוקה, סלי זכויות והוראות בינוי מפורטות כפי שמוגדר בסעיף 62א(א).

18. כל אחת מהתכניות המפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה, היא בסמכות הוועדה המקומית, ועם אישורה ניתן יהיה לקדם תכניות עיצוב ולאחר מכן היתרי בניה.

19. כל אחת מהתוכניות המפורטות כוללת טבלת הקצאת זכויות נפרדת, המבוססת על עקרונות השומה המעוגנים בתא/3700. המנגנון השמאי של תא/3700 כולל ניוד זכויות ממתחם הדרומי (3700/1) למתחמים צפוניים יותר, זאת עקב החלטה אסטרטגית לפיה התכנית מטמיעה את הגבלות הבניה הנובעות משדה דב (דהיינו מימושה אינו תלוי בפינוי השדה השכן והסרת הגבלות הבניה).

20. תא/3700 הינה תכנית מתאר המאפשרת הוצאת היתרים במרחב הציבורי בתחומה לנושאים הבאים: ביצועם של הרחובות העירוניים הראשיים (המשך רח' אבן גבירול ודרך הים) ושש השדרות, ביצוע פארק החוף ופארק עירוני לינארי בשדרת הנופש, הקמת בנייני ציבור ראשיים (קריית החינוך), פיתוח בריכת חורף, שטח למתקנים הנדסיים, תחנת משנה של חח"י, תשתיות עירוניות בתחום ייעודים אלה, עבודות עפר וכד'.

63. היקף התכנון המאושר עפ"י תא/3700:

מגורים – 11,500 – 13,000 יח"ד, מתוכן 2,160 יח"ד ברות השגה, ו- 1,000-4,000 יח"ד קטנות
תעסוקה – 147,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מסחר – 68,000 מ"ר (שטחים עיקריים)
מלונאות – 60,000 מ"ר (1,500 חדרי מלון).
שב"צ – כ-200 דונם.

- בעקבות המעבר למבא"ת מקוון, כינויי יעודי הקרקע השתנו. בגוף כל דרפט מפורטים השינויים בטבלה.
- חלק לא מבוטל של המגורים מתוכנן בבניינים המשלבים מסחר, תעסוקה ומסחר, מלונאות וכד'.
- מוצעים שינויים הנובעים מהמרה בין יעודי קרקע ו/או שימושים בהתאם למותר בתא/3700 ותקנות החוק, ובתחום הסטייה המותרת בחוק. הכל כמפורט בגוף הדרפט הפרטני לכל מתחם.

64. עקרונות שומה (נספח נערך ע"י השמאי אינג' שמואל פן):

לתא/3700 מצורף מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בנייה במצב תכנוני נכנס וקביעת שווי ביחידות אקווילנטיות בהתייחס ליחידת דיור רגילה (יח' אקווילנטית) עבור מגוון השימושים בזכויות הבנייה המוצעות. לעקרונות השומה צורפה טבלה המפרטת לכל המקרקעין המקבלים זכויות את השווי ביח' אקוויו' של הזכויות והמתחם בו יוקצו. חלק מהזכויות של מתחם 1-3700 נוידו לאור הגבלה הפיזית (שדה דב) על מימושן, למתחמים הצפוניים. תא/3700 מהווה בסיס למסמכי השומה של כל אחת מחמש התכניות המפורטות. במצב התכנוני הנכנס של התכניות המפורטות לוח ההקצאות מחולק ליחידות שכל אחת מהן מתייחסת לחלקים של בעל זכויות. חלוקת תאי השטח נעשית לפי ייעודם בתכנית המפורטת כאשר מקדמי השווי האקוויו' בכל תא שטח הינם כשווי האקוויו' של השימוש. כאשר מתוכננים בתא שטח מספר שימושים ליצירת עירוב שימושים, כל שימוש מקבל את השווי האקוויו' שלו. מספר היחידות האקוויו' עפ"י תא/3700 מוכפל במקדמי איזון פנימיים מפורטים ("מספר יחידות אקוויו' לאחר תיקון שמאי"). קיים איזון מוחלט בין שווי במצב קודם ולבין שווי במצב חדש במונחים של יחידות אקוויו', ולפי כך אין תשלומי איזון.

בין יתר הגורמים והשיקולים עליהם מושתת מסמך השומה:

- נשמרו עקרונות "הלכה איראני"
- רוכזו ככל האפשר בעלויות של בעלים פרטיים ושל קבוצות בעלים.
- מגרשי התמורה ניתנו קרוב ככל האפשר למיקום החלקות המקורי.
- הקצאת זכויות הבעלים המנוידים ממתחם 1 למתחמים השונים, נעשתה בחלקים שלמים ככל האפשר ותוך ריכוז בקבוצות ככל האפשר.
- חלקות רשומות ע"ש העירייה או מדינת ישראל ביעוד שאינו ציבורי, דין עת"א-יפו והמדינה כדין כל בעלים פרטיים.
- מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות ירשמו ע"י העירייה ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון של מגרשי התמורה.

65. פארק החוף:

פיתוח פארק חוף אקולוגי, בגודל 400 ד', לרוב על מצוק כורכרי, למען חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ולמען יצירת מפגש מגוון בין עיר פעילה לבין הים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

בוצעו מספר צעדים נחוצים כהקדמה לפיתוח כוללני של הפארק:

17. סקר אקולוגי מקיף נערך במהלך 2014 ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור מצוק הכורכר, ולקבוע מינונים של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות: ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת. הגישה האינטגרטיבית התבטאה בריבוי התחומים המסוקרים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי

חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישויות אקולוגית. נמצא מתאם בין הניתוח האקולוגי ביבשה ובים והניתוח המורפולוגי, ומכאן זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית כאשר טבע עירוני המייצג מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, מתלכדים עם שימור על יציבות המצוק וסלעי הגידוד. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.

18. קיום תחרות פתוחה לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. בתומה נבחר משרד "אורבנוף" בראשות אדרי' הנוף ליאור לווינגר.

19. תכנית פיתוח כוללת אשר התנעתה החלה כתוצאה מהתחרות. התכנית תובא לאישור הועדה המקומית, המחוזית והוולחוף, זאת כתנאי לאישור כל אחת מהתכניות המפורטות. שלביות הביצוע נקבעה בתכנית תא/3700.

20. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).

66. יצירת עירוניות אינטנסיבית:

29. הבינוי מטמיע את הגבלות הגובה והשימושים הנובעות משדה דב. נשמר דירוג הגבהים מדרום לצפון, ואיסור מגורים במרכז תחום החשיפה לרעש (תח"ר) – ללא שינוי לעומת תא/3700.

30. המשך אבן-גבירול כרחוב פעיל מרכזי, עם קו רק"ל, נתיב תח"צ, שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ע"י עצים, שימושים מעורבים וקולונדה מסחרית. לאורך הרחוב מוקדים עירוניים ומרכז ספורט כדוגמת קריית החינוך, כיכרות מרכזיות לקיום אירועים ציבוריים.

31. דרך הים כציר אורכי בעל אופי משתנה, פעם עם נוף לים, פעם עם נוף לפארק החוף ופעם עם דופן בנויה.

32. שדרות ניצבות בעלות אופי שונה מעודדות מעבר ממתחם למתחם, פארק לינארי הממשיך עד הים את הטבעת הירוקה המיוצרת ע"י שדרת הנופש ברמת-השרון ודרום גלילות.

33. עדיפות לקומת קרקע פעילה הכוללת מסחר ותעסוקה.

34. פיזור מלונאות על הקו הראשון לים האטרקטיבי, לאורך השדרות ובאבן גבירול בהן תתרחש מרב הפעילות העירונית.

35. אופציה לחיבור לאי מלאכותי עתידי עבור שדה תעופה ותשתיות מטרופוליניות.

67. מדיניות מגורים:

21. **חתירה למגוון דפוסי דיור** ע"מ למשוך אוכלוסיות הטרוגניות. מסה"כ מלאי הדירות הקטנות עשויה להגיע עד קרוב ל-50% - הן בשוק החופשי והן כדיור בהישג יד.

22. קביעת שטח יח"ד ל-120 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד רגילה (כפי שנקבע בתא/3700) ו-60 מ"ר (עיקרי) ממוצע ליח"ד קטנות ולדיור בר השגה, מעניק אפשרות רבות ליצירת תמהיל גמיש.

23. **דיור בהישג יד**: 2,160 יח"ד, מתוכן 1,360 יח"ד בבעלות העירייה ו-800 בבעלות המדינה (סה"כ קרוב ל-20% מכלל מס' יח"ד). הפריסה בבניינים שלמים מפוזרים עד כמה שניתן בתחום התכנית, עם עדיפות לקרבה למוסדות ציבור (דוגמת קריית החינוך) ולאורך רחובות מעורבים (אבן-גבירול וכד'). מיקום המגרשים של דב"י העירוני מפורט במסמכי התכנית.

חלופות למתווה להקמה, ניהול ותחזוקה נבחנות מבחינה כלכלית, בריכוז אגף הנכסים ובשיתוף היחידה האסטרטגית.

24. המגוון מתבטא בבנייה מרקמית בעלת מאפייני בינוי שונים זה מזה בין מתחם למתחם ולעיתים בתוך המתחם עצמו. האופנים השונים למעבר מהמרחב הציבורי למבנים ולמרחבים סמי-ציבוריים (חצרות משותפות), ולבסוף למרחב הפרטי. נוצרת שפה עיצובית עשירה של ככרות, שבילים, דופן לרחוב, חזיתות מסחריות עם או בלי קולונדה וכד'.

25. עירוב השימושים מוצע בדרכים שונות ובהתאם למיקום היחסי במרחב, דבר שמעשיר את מגוון חללים עירוניים וחיי העיר.

68. מוסדות ציבור:

עפ"י תכנית המתאר תא/צ", אלא אם מצוין אחרת (דוגמת גובה מבנים בקריית החינוך). באופן כללי, כל מתחמים מאמצים התייחסות דומה למבני ציבור ברמות השונות, עם דגש להשתלבות מוסדות קיימים (קריית החינוך המורכבת משני מכלולים) במרקם העירוני, ע"י יצירת שבילים וככרות עירוניות.

69. תנועה וחניה (יעוץ: משרד מ.ת.ן. הנדסה – אורן צמיר):

53. נספח התנועה מחייב לדרכים הראשיות ומנחה לרחובות המשניים.
54. החניה לשימושים הסחירים השונים תהיה תת-קרקעית בלבד.
55. תקן החניה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. תקן זה מקסימלי, למעט עבור מוסדות ציבור.
56. בבניינים מעורבים, תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה למגורים ולשימושים האחרים, ובין השימושים הסחירים והציבוריים. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב ביניהם.
57. תקן חניית אופניים ואופנועים על פי התקן הקבוע בחוק בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. בניה. הפתרון יוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ו/או בהיתר בניה.
58. נגישות רכב: לא תתאפשר נגישות לחניונים פרטיים מהמשך אבן גבירול, פרופס ויוניצמן, למעט המפורט במתחמים 1 ו-5).
59. פריקה וטעינה: לעסקים בחזית מסחרית אשר כל השטח המסחרי במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי) לא תדרש חצר משק בתוך המגרש, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב, בין אם קבועה ובין אם לפי הסדר ניהולי.
60. מערכת התחבורה הציבורית המומלצת, מיקום תחנת תח"צ קצה ליד קריית החינוך – כמפורט בנספח תח"צ.
61. מערכת שבילי אופניים כחלק בלתי נפרד מתכנון התנועה (רשת בעלת רמות שונות) – כמפורט בנספח שבילי אופניים.
62. חניונים ציבוריים (כ-3,000 מ"ר): כמפורט בנספח. בתחום פארק החוף - בהתאם לתכנית הפיתוח של הפארק.
63. קו רק"ל: בוצע תיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:
 - רצועת רק"ל מרכזית (13 מ' בתחנות, 6.90 מ' בין התחנות)
 - מיקום התחנות
 - מעברים להולכי רגל בין צמתים במרחק מינימלי של 150 מ'
 - תכנון תנועתי (תנוחות, רדיוסים)
 - מפגש עם השיקוע (האופציונאלי) ביוניצמן
 - מיקום חדרי חשמל ואתרי התארגנות.
64. חיבורים להרצליה:
 - המשך אבן גבירול – בהתאם לתא/3700

- דרך הים – מוצע לאפשר חיבור להמשך דרך עתידית אם תאושר בתחום הרצליה, בהליך של תכנית בסמכות מקומית נפרדת.
65. שלביות תחבורתית: בהתאם לתא/3700.

70. פיתוח בר קיימא בתכניות המפורטות (יעוץ: אדר' תמי הירש ואדר' גל גבריאלי):

עיריית תל אביב יפו חתמה על אמנת האקלים של פורום ה-15 בשנת 2008 וכוללת יעדים להפחתת פלטות גזי חממה ב-20% עד לשנת 2020. נושא הבניה הירוקה ממוסד בהליכי התכנון והאתגר המשמעותי הוא כיום בתכנון שכונות ומתחמים מקיימים. על כן, לצורך בקרה ושיפור הטמעת עקרונות הקיימות, אשר הוגדרו בתא/3700, נבחר כלי מדידה בנ"ל LEED ND (Neighborhood Development).

פרקי התקן – לתקן חמישה פרקים: מיקום חכם בעל קישוריות גבוהה; רקמה ותכנון השכונה; תשתיות ובנייה ירוקה; חדשנות ותהליכי הבנייה; עדיפות אזורים.

הפרקים מורכבים מסעיפי סף וסעיפי בחירה המקנים ניקוד, כאשר יש לצבור לפחות 40 נק'. **רמות התעדה** – לתקן LEED ND ארבע רמות בהתאם לניקוד הנצבר: מוסמך, כסף, זהב ופלטינה.

העקרונות החדשניים שהוטמעו בתכניות:

17. **שימור משאבים קיימים באתר** – אופי המקום וקרבתו לים, קיום מצוק כורכר, חול וגופי מים כשלולית החורף הובילו לבניית תכנית לשימור אותם נכסים. בנוסף, יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים בתשתיות.
18. **ניהול נגר עילי** – התקן מכוון למתן פתרון כולל לניהול אירועי גשם ולהפחתת סיכוני הצפה הן ברמת המתחם (לדוגמה: השהייה, בריכות/מאגרים מקומיים וכד') והן ברמת התכנית (הפניית הנגר העילי לרצועת הנופש).
19. **יצירת שכונה עם דגש לחיי קהילה ע"י עידוד תנועה רגלית וצמצום תנועה ממונעת** – קומפקטיות של המתחם, קישוריות מיטבית לשטחים ובניינים ציבוריים בכל הרמות, עידוד בשימוש ברק"ל ותח"צ תומך, תכנון מראש של מערכת שבילי אופניים רציפה וידידותית, הצללת המרחבים הציבוריים וטיפול באי החום העירוני.
20. **חיסכון באנרגיה** – תכנון לניהול וייצור אנרגיה ברמה המקומית ממקורות מתחדשים ובאמצעות מתקני קו-גנרציה (גז). כמו כן, העלאת רף היעילות האנרגטית של מבנים (דירוג אנרגטי A ואולי למעלה בת"י 5282).

71. אסטרטגיית אנרגיה בתכנית 3700 – תמצית התהליך עד כה תמונת מצב

(יעוץ: ד"ר אהרון בר-דב, נועם סגל מטעם הפורום הישראלי לאנרגיה וחברת "אדמה", בשיתוף עם משרד אדריכל העיר).

13. היעד המרכזי בתחום האנרגיה הוא מימוש התועלות הכלכליות, והסביבתיות והמערכתיות של ניהול אנרגיה מקיים בשטח התכנית. יישום האסטרטגיה המוצעת יאפשר לתושבים להינות בכל עת מאספקה יציבה ואמינה של אנרגיה נקיה ככל הניתן, בעלות נמוכה יחסית למצב המוכר, תוך צמצום הצריכה הכוללת. כמו כן, קיים פוטנציאל לפעילות כלכלית-יזמית מניבה עבור העירייה. יעד משנה בתחום האנרגיה כולל הינו עמידה בדרישות האנרגיה של תקן LEED-ND. מדובר בתהליך תכנון ראשון מסוגו בישראל ברמת השכונה.
14. המתודולוגיה כוללת בניית תחזית צריכת האנרגיה הכוללת בשכונה (חשמל, מים חמים וקור/מיזוג); בחינת האמצעים לצמצום השימוש באנרגיה מחד, ופוטנציאל ייצור אנרגיה מקומי ממקורות שונים מאידך; בניית סימולציה של צריכת שירותי האנרגיה השונים; ביצוע אופטימיזציה כלכלית לבחירת החלופה המועדפת, ולבסוף תכנון מפורט של המערכת.

15. תוצרי הניתוח כוללים מספר חלופות המשלבות טכנולוגיות שונות, בהן מתקנים בטכנולוגיית טרי-גנרציה להפקת חשמל, חום וקור מגז טבעי; מתקנים להפקת חשמל מאנרגיה סולארית (תאים פוטו-וולטאיים – PV) ועוד. בחירת החלופה המועדפת תתבצע על בסיס ניתוח טכנו-כלכלי, לאחר בחירת האפיק הרגולטורי המועדף על העיריה למימוש היעדים. כעת מותנעת עבודה רוחבית באפיק הרגולטורי, בראיה עירונית רחבה הכוללת כאמור תכנית תא/3700 ותכנית רובע שדה דב. לכך נלווית בדיקה כלכלית למתווה עסקי מטעם העירייה, והערכה של ההיבטים הסביבתיים.

כל הנושאים הנ"ל באים לידי ביטוי בתכנון עצמו וחלק מהם מעוגן בנספח בנייה ירוקה, הכולל פרק מוקדש להיבטים אנרגטיים.

72. סביבה ואקולוגיה :

21. **מערכת ניקוז וניהול נגר** (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן לתיאום תשתיות, משרד אורבנון - אדר' נוף ליאור לווינגר לתכנון ניהול נגר, חברת "אדמה" – דרור נחמיאס, ד"ר מנחם ויינבאום-חפץ להידרו-גיאולוגיה):

מערכת הניקוז וניהול הנגר העילי מתוכננים במטרה לתת מענה הולם לחוסן עירוני באירועי גשם של 1% (אחת ל-100 שנה).

מערכת הניקוז וניהול מי הנגר הם שתי פנים לחשיבה המשלבת פתרונות הנדסיים וניצול פוטנציאל הנוף העירוני באמצעות טכנולוגיות חדשניות.

עקב כך התווסף מוצא לים להוצאה מהירה של מי נגר עיליים לים באירועי גשם חריגים, הוגדרו שקעים אבסולוטיים לפיזור עודפי מי הנגר למספר מוקדים נמוכים, דוגמת שצ"פים או ככרות עירוניות מתוכננים מראש לכך. כמו כן מתאפשרת בריכת איגום תת-קרקעית.

22. **ניהול עודפי עפר** (יעוץ: משרד נתן תומר לתכנון דרכים, חברת "אדמה" להיבטים סביבתיים, ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

בוצעו החישובים הכמותיים וניתוח העפר שיוסר במסגרת עבודות פיתוח במרחב הציבורי הראשי, הערכה לגבי סווגם ובדיקות ייתכנות לסילוק חומר טפל בתחומי התכנית עם הבדלה בין המרחב הציבורי והפרטי ובהתאם לפיתוח מדורג. נבדל עפר להעתקה לשימוש בדרכים מחד, ועפר ראוי לשימוש בשטחים ירוקים מאידך.

יגובשו גם המלצות עקרוניות למכירה, סילוק, פינוי והערכות כלכליות.

23. **סקרים אקולוגיים** (יעוץ: ד"ר רון פרומקין, האקולוג ניר מעוז):

כתוצאה מסקרי שטח ומיפויים, גובשו מסקנות לגבי צומח ייחודי ומינים פולשים, עד לרמה של המלצות במקומות מסוימים על הצורך באיסוף זרעים ופקעות, העתקת השכבה העליונה של הקרקע (Top soil), הכל כטיפול מקדים לעבודות ביצוע השלד הציבורי הראשי, ובשיתוף עם אגף שפ"ע.

לבעלי החיים מתוכננים שני מעברים אקולוגיים.

24. **סקר עצים** (יעוץ: ד"ר רקפת הדר-גבאי):

סקר עצים בוצע בתחום התכניות המפורטות כולו, ומיפוי ומסקנותיו מוטעים בנספח.

25. **חו"ד אקוסטית לנושא השפעת רעש מהדרכים הראשיות** (יעוץ: טופ-סביבה – ד"ר אסנת ארנון):

הנספח כולל בין היתר דרישה להגשת דו"ח אקוסטי מפורט כתנאי להגשת בקשות להיתרי בנייה עבור מגורים, מבני ציבור רגישים לרעש ובתי מלון לאורך המשך אבן-גבירול, דרך נמיר ויוניצמן.

לאורך נמיר יוקם מתרס רעש, ותחנת תח"צ ליד מכללת לוינסקי תכלול עד 20 מקומות לאוטובוסים.

73. תיאום תשתיות (יעוץ: משרד מלין – שאול גבירצמן)

בנוסף לתשתיות הרטובות, חשמל, תקשורת וכד', מתוכננת צנרת לפינוי פסולת פניאומטי תת-קרקעית ומרכז אחד לאיסוף אשפה. כמו כן מצוי בעבודה תכנון צנרת גז טבעי ומספר תחנות קו-גנרציה, מפוזרות בין המתחמים בהתאם לצריכת האנרגיה החזויה.

74. מנגנון המימוש - מודל הנדסי – כלכלי (ניהול התכנון : אינג' ליאור דושניצקי):

13. חלוקת הרובע ל -5 תכניות מפורטות, המקודמות באופן עצמאי מאפשרת לתת מענה ל- :

- א. יכולת להתמודד עם היקף שטח תא/3700 וזכויות הבניה.
- ב. מורכבות ההקצאה לאלפי בעלים, במגוון דפוסי בעלויות.
- ג. אפשרות קידום המימוש ברוב השטח, גם אם אישורה של מי מהתכניות המפורטות יתעכב.
- ד. יכולת משופרת, להיענות לפניות בעלים במתחם, להתאגד.
- ה. שיפור היכולת להתמודד עם עירוב שימושים והשונות בין מאפייני הרובע השונים.

14. הפקעה בפועל של המקרקעין הדרושים לפיתוח המרחב הציבורי הראשי, מאפשרת לתת מענה ל- :

- ט. הקדמת פיתוח כל מערכת הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה") המזינה ע"י תנועה ותשתיות את כל חלקי הרובע.
- י. הקדמה וניצול תקציבי העירייה לטובת השקעות בפיתוח פיזי שלם ואיכותי בכל הרובע, על פי ההוראות המיוחדות שנקבעו בשלב א, ומאפשרות לדחות ו/או לייתר מימון פיצויי הפקעה.

15. הקדמת התכנון לבצוע והפיתוח בפועל של כל הדרכים הראשיות ("פסי הצבירה"), בכל חלקי הרובע, במקביל להליכי הכנת ואישור המפורטות : בזכות זאת, מתאפשרים הדברים הבאים :

- א. לתכנן באופן מושכל ויעיל את הפיתוח במרחב הציבורי הראשי.
- ב. לייצר זמינות שווה בכל חלקי הרובע, למימוש הבניה הסחירה ע"י בעלי המגרשים.
- ג. לאפשר ובכך לגרום להאצת מימוש הבניה.
- ד. להתמודד באופן המיטבי עם הקשיים הכרוכים בניתוק וביטול דרכים ותשתיות קיימות וחיבור חדש למבנים הקיימים.
- ה. לשלב מערכות תשתית וטכנולוגיות מקיימות חדשניות.

75. שיתוף הציבור :

- הליך של שיתוף ויידוע ציבור נערך בעת קידום תא/3700, כדלקמן :
- הוקמה ועדת היגוי לגיבוש פרוגרמה, המורכבת מנציגי משרדי ממשלה, רשויות תכנון, נציגי מגזרים עסקיים רלוונטיים ונציגי בעלי קרקע, נציגי גופים ירוקים וכד', זאת בנוסף לנציגי לשכת התכנון המחוזית ועת"א-יפו.
 - התקיימו מספר מפגשים פומביים בשלבים ובהרכבים שונים – שכנים, בעלי עניין למיניהם, גופים ירוקים.
 - יוזמו ע"י צוות התכנון פגישות ממוקדות מטרה עבור קבוצות של בעלי קרקע, ועדי תושבים המתגוררים בסמוך, גופי תכנון למיניהם.
 - נוצר קישור יעודי באתר האינטרנט העירוני לעדכון שוטף אודות קידום התכנית, כולל העלאת כל המסמכים הסטטוטוריים, החלטות ועדות וכד'. בעת הביצוע היה זה ניהול ערוץ נסיוני בעת"א-יפו.

תכנית מס' 507-0446757
תא/ מק/ 3700 / 5 – צפון מערב העיר מתחם 5

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



מיקום:

צפון מערב העיר,
באזור שתחום ע"י:
מצפון: הגבול העירוני עם הרצליה
ממזרח: רחוב אבן גבירול
מדרום: רחוב יוניצמן
ממערב: חוף הים

כתובת:

תל אביב – יפו
צפונית לרחוב יוניצמן ומערבית למתחם קאנטרי
גלילות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609	מוסדר	חלק	2, 46-5, 87	83-84
6610	מוסדר	חלק	15	3
7224	מוסדר	חלק		15, 19, 22

שטח התכנית:

142.195 ד'

מתכנן: אבירם אדריכלים בע"מ + מחלקת תכנון צפון

מנהל פרויקט: ליאור דושניצקי

תכנון נוף: גרינשטיין – הר גיל אדריכלות נף ותכנון סביבתי בע"מ

תכנון תנועה: מ.ת.ן הנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו

בעלות: שונים: פרטיים, עירייה, רמ"י

מצב השטח בפועל: שטח לא בנוי מלבד מוקדים לשירותי חוף בתחום חוף הים

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/ 5000 קבעה את המתחם כאזור מגורים בבניה עד 15 קומות, עורף החוף כשטח פתוח ומכלול טבע עירוני, בשילוב כיכר עירונית וציר ירוק עירוני לאורך יוניצמן. בהוראות מיוחדות למתחם התכנון נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תא/ 5000 להוראות תכנית תא/ 3700 יגברו הוראות תכנית מתאר תא/ 3700.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תכנית מתאר תא/ 3700
יעוד קיים: מגורים, מגורים מיוחד ב', שצ"פ, בנייני ציבור, דרכים, פארק החוף, רצועת החול
שטח התכנון: 142.1 ד'
זכויות בניה: בהתאם לטבלה בהמשך

אזור מגורים :

שימושים מותרים – מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כולל בקומת הקרקע. בנוסף בקומת הקרקע ובקומה שמעליה בחזית לרחובות ראשיים יותרו שימושי מסחר, משרדים למקצועות חפשיים ושטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום פרטיים. בקומת הקרקע, בקומה מעליה, במרתפים ובקומת הגג יותרו בנוסף שטחים משותפים לרווחת הדיירים. מספר יחידות הדיור ושטחים מותרים – 872 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד. סה"כ שטח עיקרי 104,640 מ"ר. הכל בהתאם להוראות תכנית תא/3700.

אזור מגורים מיוחד ב' (עם אפשרות לשילוב מלונאות ומשרדים) :

שימושים מותרים – בהתאם לשימושים באזור מגורים ובנוסף יותרו מגורים לאוכלוסיה המבוגרת, שימושי מלונאות ו/או שילוב מלונאות עם מגורים. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושים נלווים למלונאות, שירותי תיירות, בידור פנאי ונופש מסחר ומשרדים. מספר יחידות הדיור ושטחים מותרים – 407 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד. סה"כ שטח עיקרי 48,840 מ"ר.

דב"ה ויח"ד קטנות :

במתחם חובת הקצאה של 744 יח"ד בר השגה. באזור מגורים מיוחד ב' חובת המרה של 62 יח"ד רגילות ל 124 יח"ד קטנות. בנוסף, תותר חלוקת 186 יח"ד רגילות ל 372 יח"ד קטנות. יח"ד קטנה תהיה בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר.

שטחים מותרים נוספים למגורים :

בכל בנין מגורים יותרו שטחי רווחה בבעלות משותפת של כלל הדיירים בשטח של 5 מ"ר שטחים עיקריים ליח"ד. לא ניתן יהיה להמיר ו/או לצרף שטחים אלה לזכויות בנייה לשימוש מגורים בנוסף לכך, יותרו מרפסות רצופות בסך של עד 15 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד. ליח"ד ששטח עד 80 מ"ר יותרו שטחים עיקריים עבור מרפסות רצופות בשיעור של 10 מ"ר שטחים עיקריים לכל יח"ד בלבד.

גובה בניינים :

בהתאם להגבלות הגובה החלות בגין קיומו של שדה התעופה דב

אזור לבנייני ציבור :

השימושים וההוראות בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור

אזור ככרות עירוניות עם חניונים ציבוריים תת קרקעיים :

שימושים מותרים – חניה ציבורית תת קרקעית ומעליה פיתוח ככר עירונית לרבות נטיעות וגינון, פינות ישיבה, סככות צל, מתקני משחקים ומגרשי ספורט פתוחים. שטחים מותרים – הקמת חניה ציבורית בהיקף שלא יפחת מ 3 קומות ולא יעלה על 6 קומות מרתף

אזור פארק החוף :

מתוקף התכנית החלה על המתחם ניתן להוציא היתרי בניה ופיתוח בתנאי שאושרה תכנית פיתוח כולל לפארק החוף ע"י הועדה המקומית, הועדה המחוזית, והולחוי"

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנית :

תכנית מפורטת למתחם 5 במסגרת תכנית מתאר תא/ 3700 ובהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000, שמכוחה ניתן לאשר היתרי בניה. התכנית מסדירה את פריסת יעודי הקרקע בהתאם למטרות שהוגדרו בתכנית מתאר תא/ 3700.

פירוט יעודים/שימושים :

מגורים, מגורים תעסוקה ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, פארק/ גן ציבורי, חוף רחצה, דרכים

זכויות בניה :

- א. אל השטחים הרשומים בטבלה יתווספו שטחי רווחה (5 מ"ר עיקרי ליח"ד) ושטחי מרפסות (15 מ"ר עיקרי ליח"ד ו 10 מ"ר עיקרי ליח"ד ששטחה עד 80 מ"ר), עפ"י תכנית תא/ 3700
- ב. שטחי השרות מעל הקרקע חושבו עפ"י 40% למגורים, למסחר ולמשרדים ו 50% למלונאות
- ג. ההבדל בזכויות הבניה בין מצב מאושר למצב מוצע מקורו ב :

המרת חלק מזכויות הבניה למגורים לשימושי מלונאות, מסחר, משרדים, יח"ד קטנות ודב"ה, כל זאת עפ"י מסמך עקרונות שומה ומפתח לקביעת זכויות בניה והוראות תכנית תא/ 3700.
ד. מבני ציבור בהתאם לתכנית תא/ מק/ 'צ'.

שטחי שירות		שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2	מ"ר	מ"ר	סה"כ	מתחת לקרקע	מ"ר	מ"ר	מ"ר
%	עפ"י ע/1	%	41,690	%	412	%	104,170 *
	1/ע/1	40%	41,690		412		104,170 *
	1/ע/1	41%	21,240		416		51,220 **

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

* 102,720 מ"ר למגורים, 500 מ"ר למסחר, 950 מ"ר למשרדים
** 42,120 מ"ר למגורים, 7,600 מ"ר למלונאות, 1,500 מ"ר למסחר

יח"ד :
מספר יח"ד קטנות בשטח עיקרי ממוצע של 60 מ"ר : 1,240 (496 + 744 יח' דב"י)
מספר יח"ד גדולות בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר : 587
סה"כ יח"ד : 1,827

נתונים נפחיים :
מספר קומות : 14-15 קומות ממפלס הכניסה הקובעת
גובה : +58 מעל פני הים
תכסית : 40% - 67% תכסית ממוצעת 53%
צפיפות נטו : 49 יח"ד/ד'
קווי בניין : לפי תשריט

עקרונות ודברי הסבר נוספים :
מתחם 5 התחום בין מרחב השיפוט של הרצליה בצפון וברחוב יוניצמן בדרום ונהנה מדפנות בעלות אופי עירוני פעיל וליבה שקטה.
מטרת התכנית הינה פריסת יעודי הקרקע כך שיתנו מענה למתווה התכנוני של תכנית המתאר תא/3700 המאושרת, עפ"י המפורט :

- המשכיות עירונית ויצירת רצף שלד הרחובות והמרקם העירוני :
 - המתחם מהווה כניסה לעיר מכיוון צומת גלילות וקושר את מתחם הקאנטרי ו"בלו", דרך שדרה עירונית לאורך רחוב יוניצמן אשר בקצהו רחבה עירונית המשקיפה לים ומאפשרת ירידה ישירה לחוף הרחצה.
 - במזרח ציר אבן גבירול בו תעבור מערכת הסעת המונים ובמערב "דרך הים". בשניהם יתאפשר חיבור לפיתוח עתידי בהרצליה
- עירוב שימושים :
 - מוצע עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות.
 - בנוסף, עירוב שימושים של מגורים וחזית מסחרית על אבן גבירול ומגורים וחזית משרדים על דרך הים
- תמהיל יח"ד :
 - התכנון מאפשר תמהיל מגוון של גודל יחידות דיור : סה"כ 1,827 יח"ד הנותנות מענה ל-744 יח"ד בר השגה ו-496 יח"ד קטנות.
- תכנון מוטה רחוב עירוני בדגש על חווית הולך הרגל :
 - רחוב עירוני פעיל לאורך יוניצמן, תוך יצירת חתך רחוב אפייני.

- תכנון מוטה מרחב ציבורי :
 - תכנון שכונת מגורים סביב שצ"פ מרכזי ולצד פארק החוף.
 - חתכי הרחובות והמרחב הציבורי תוכננו בהתאמה לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים, שבילי הולכי רגל ואופניים מנגישים את המרחב הציבורי ומקשרים את המתחם לסביבתו
 - יצירת מגרש למבני ציבור הנדרש עבור המתחם עם דופן דרומית לשטח ציבורי פתוח מרכזי.

6. תחבורה ציבורית :

- קו הרכבת הקלה המתוכנן באבן גבירול כולל תחנה במפגש עם רחוב יוניצמן.
- שילוב חניה ציבורית תת"ק בתחום הפארק בקצה המערבי של רחוב יוניצמן
- 7. ניהול מי נגר ושינויי טופוגרפיה
- 8. אימוץ עקרונות בנייה ירוקה.
- 9. קביעת הוראות בנוגע להסרת מגבלת הגובה הנובעת מהקרבה לשדה דב.
- 10. הסדרת הקרקע והזכויות ע"י ביצוע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים) :
הבינוי לאורך רחוב יוניצמן, המאופיין בשימושים מעורבים של מגורים תעסוקה ותיירות יחוייב בהגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח לאישור מה"ע. לבינוי ברחוב זה חתך מחייב : בקומת הקרקע חזית מסחרית בהיקף של עד 350 מ"ר למגרש המלווה בקולונדה ומעבר מקורה להולכי הרגל היוצרת דופן פעילה לאורך הרחוב. בשש הקומות מעל, הבינוי צמוד לגבולות המגרש (קו בנין 0). בין שני מגרשים סמוכים קומות אלו יבנו ברצף בקו בנין 0. מקומה שמונה ואילך הבינוי נסוג לקו בנין 4 מ'. המגרש בקצה המערבי בדופן הכיכר העירונית ופארק החוף, משמש למלונאות ולמגורים בשני אגפים נפרדים ובקומת הקרקע חזית מסחרית המהווה המשך לחזית המסחרית ממזרח ודופן מסחרית לכיכר העירונית.
לאורך אבן גבירול מתוכנן חתך בינוי דומה הממשיך את הרצף במפגש עם רחוב יוניצמן, אך נבדל בחיבור בין שני מגרשים סמוכים אשר יהיה בקומת הקרקע בלבד ובשימושים : מגורים עם חזית מסחרית. מאחורי שורת הבינוי בשני רחובות אלו מתוכנן השצ"פ המרכזי. בדופן הצפונית של השצ"פ מתוכנן מבנה ציבור המשמש כאשכול גנים ומעונות יום עפ"י מסמך פרוגרמת שטחי ציבור מתחמיות. בנוסף מתוכננים מבני מגורים לאורך רחוב פנימי מקומי. בדופן המערבית משני צידי רחוב דרך הים מתוכננים מבני מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים בקומת הקרקע.
גובה הבינוי משקף את הגבלות הגובה החלות בגין קיומו של שדה התעופה דב בשילוב מימוש זכויות הבניה מתוקף תכנית תא/ 3700.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים) :
השצ"פ המרכזי שגודלו כ- 6.5 דונם יהיה בעל מימדים נוחים לפיתוח שצ"פ שכונתי, הכולל : מתקני משחק מוצלים לגילאים השונים, פינות ישיבה, שביל אופניים ומדשאות. כמו-כן, תוקצה בשצ"פ, בחלקו הדרום מזרחי שטח שמפלסו נמוך שיאפשר איגום מי הנגר.
השצ"פ ממוקם על קרקע טבעית ולא תהיה בו חניה תת"ק. השצ"פ המרכזי יהיה נגיש מכל אחד ממתחמי המגורים שסביבו וכן יקושר בשבילי הולכי רגל ואופניים אל רחוב יוניצמן, אל אבן גבירול ומתחם "בלו" ממזרח ואל הפארק החופי.
לאורך צידו הצפוני של המתחם תהיה רצועת שצ"פ לינארית ברוחב 12 מ' ובה שביל אופניים ושביל הולכי רגל, שיקשרו בין רחוב אבן גבירול והפארק החופי וממנו יהיה שביל מקשר לשצ"פ המרכזי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :
המתחם מתוכנן ואמור להבנות מתוך תפיסת עולם סביבתית / ירוקה. עקרונות הבניה הירוקה הבאים לידי ביטוי בתכנון כוללים : עירוב שימושים, הפניות נכונות לדיר, שימוש בגגות כשטח פתוח-ירוק, ניצול קרקע ובניה בצפיפות עירונית גבוהה, נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ולמערכת תנועת אופניים והולכי רגל, מעברים מקורים להולכי רגל, שטחי החדרת מי נגר בשצ"פ המרכזי.

תשתיות :
התכנית כוללת הנחיות כלליות להקמת תשתיות ובפרט הנחיות תשתיות התואמות עקרונות פיתוח ברי קיימא : עמידה ביעד התייעלות אנרגטית לפי תקן ה LEED לרמזורים, תאורת הרחוב, משאבות המים והביוב, תאורת השילוט והתמרורים וכיו"ב.
בנוסף, פינוי פסולת פנאומטי ומיחזור, מערכת גז מרכזי, מערכות לייצור אנרגיה : מערכת מבוססת גז טבעי אותה מוצע להקים באזור החניון בפארק החוף עם חובת התחברות ומערכות מבוססות אנרגיה סולארית. בנוסף תותר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט :
פיתוח קטע מהפארק החופי ושיפורים תחבורתיים בהתאם לשלבויות שנקבעה בתא/ 3700.

טבלת השוואה :

מצב מאושר (מ"ר)		מצב מוצע (מ"ר)	
מגורים	25,264	מגורים	25,311
מגורים מיוחד ב	12,587	מגורים תעסוקה ותיירות	12,324
בניני ציבור	1,485	מבנים ומוסדות ציבור	1,501
פארק	61,938	פארק/ גן ציבורי	61,959
חוף ים	4,246	חוף רחצה	4,256
שטח ציבורי פתוח	12,571	שטח ציבורי פתוח	14,863
דרך מאושרת	24,104	דרך מאושרת	15,122
		דרך מוצעת	5,041
		דרך ו/או טיפול נופי	1,204
		דרך משולבת	614
סה"כ	142,195		142,195

זמן ביצוע :
מיידי

תאריך: י' אדר תשע"ז
 05 מרץ 2017

אסמכתא יוצא: 2017-000075

מינהל הנדסה
 אגף תכנון חיר

לכבוד
 דלית זילבר
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 דרך מנחם בגין 125
 תל אביב - יפו 6701201
 א.ג.נ.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב - יפו
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

עורך התכנית אדרי מרדכי אבירם	מגיש התכנית	שם התכנית צפון מערב ת"א מתחם מס' 5	מספר התכנית תא/מק/3700/5 507-0246757
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית	☐ רגילה (שעוד לא הוסמכה)
סוג הרשות שם הרשות (בה חלה התכנית)			
☒ יש	☐ כפרית	☒ עירונית	☐ 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:			
התכנית הינה ☒ בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללת	חנושאים בהם התכנית עוסקת	
סי' 62 א (א) לחוק		1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וקביעת פריסת ייעודי הקרקע שנקבע בתכנית תא/3700, ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד קרקע.	
סי' 11.1.1, 11.1.5, 11.3 בתכנית תא/3700		2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.	
סי' 11.1.1, 11.1.3, 11.1.4, 11.3 בתכנית תא/3700		3. קביעת שטחי הבניה בכל אחד מתאי השטח שביעודי הקרקע השונים.	
סי' 11.1.1 בתכנית תא/3700		4. קביעת יחיד רגילות, יחיד קטנת ויחיד בר חשנה.	
סי' 62 א (א) לחוק		5. קביעת קווי בניין.	
סי' 17.1 בתכנית תא/3700		6. קביעת גובה הבניינים.	
כחותאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	מתחם 1101 בנספח אזורי תכנון	7. קביעת מספר הקומות.	
כחותאם לנספח העיצוב העירוני בתכנית תא/5000	מתחם 1101 בנספח אזורי התכנון	8. קביעת מספר קומות בשדרות וברחוב אבן גבירול עד 15 קומות, לעת הסרת מגבלות גובה הבניה הנובעות מקיומו של שדה דב, 2. ללא שינוי השטח הכולל המותר לבניה.	
סי' 62 א (א) לחוק.		9. קביעת פריסת זכויות למסחר ומיקום חזיתות מסחריות.	
סי' 62 א (א) לחוק.		10. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, כולל פיתוח כיכרות, רחובות ודרכים.	



תאריך: ז' אדר תשע"ז
05 מרץ 2017

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

אסמכתא יוצא: 2017-000075

11. הגדלת שטחי השירות עבור מגורים ב- 10%	סי' 1.1.1.11 בתכנית תא/3700
12. תוספת שטחי בניה עבור קירוי והצללה למלונאות	סי' 1.1.5.11 בתכנית תא/3700
13. שינוי ייעוד מדרך לייעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית	לפי סי' 3.6.1 בתכנית תא/5000
14. תוספת שימוש עבור "מתקני תשתית מקומיים" בשטחים המיועדים למבנים ומסדות ציבור ובשטח המיועד לפארק/עץ ציבורי	סי' 3.5.1 בתכנית תא/5000 סי' 3.6.1(2) בתכנית תא/5000
15. תוספת זכויות בניה מעל הקרקע או כתת הקרקע עבור "מתקני תשתית מקומיים" בחוף/שלא יעלה על 2% משטח המגרש בשטח המיועד לשצי"פ ולפארק/עץ ציבורי	סי' 3.6.1(5) בתכנית תא/5000
16. קביעת זיקות הטאח לציבור ולמעבר דרכ	סי' 62 א (א) (19) לחוק

(ד) **תצהיר וחתימות**

בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי'	05208203		7/3/17

היועץ המשפטי לוועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438426-9		3.7.2017

העתקים

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



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, סלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- 1) מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.
- 2) המשך תיאום, תיקונים והשלמות ע"פ דרישת מהנדס העיר.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/03/2017

בישיבתה מספר 0006-17' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מציגה את הרקע התכנוני הנובע מתכנית המתאר תא/3700 והמאפיינים המשותפים לחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 בכל הנוגע לאופי עירוני של הפרויקט בהיבטים המרחביים, עירוב שימושי קרקע, תנועה ותחבורה, פיתוח פארק החוף, קיימות כולל אסטרטגיה אנרגטית, עקרונות שומה ומנגנון מימוש. חמשת המתכננים מציגים, כל אחד את המתחם שלו: עדי אסיף, אלי אליקים, אורי גת, עפר קולקר ומודי אבירם.

מיטל להבי: מה ההתייחסות של התנועה לכל הפרויקטים? 20 יח' לדונם זה נמוך לכן מה המנגנון העתידי כאשר שדה דב יתפנה והזכויות החדשות יתווספו? אורלי אראל: צריך תב"ע חדשה.

עידן עמית: אני מבקש הסבר לגבי פיתוח הפארק והתליה שלו ואיך השלבויות ביחס לתוכניות המפורטות? ניקוז מי הנגר ובריכת החורף - איך זה מסתדר עם התת"ל? במתחם 1 מה הגודל של בלוק עירוני, כי הבלוקים נראים עבים מידי. בליווי האקולוגי, האם ישנה התייחסות להעברת פקעות וגאופיטים. נושא תחבורה ציבורית: מסתבר שהאוטובוסים לא יעברו במתחמים, אלא הקו הירוק שעובר בציר המרכזי לא צריך להיות הדבר היחיד שעובר שם.

אהרון: מה הרח"ק הממוצע למגרשי המגורים בתחום התוכנית? נתן אלנתן: הרח"ק לא מצוין בתוכניות מקומיות כי הרח"ק נקבע בתוכנית המתארית. אהרון מדואל: אני רוצה לדעת מה הרח"ק ב-3700.

מלי פולישוק: האם נערך סקר סביבתי לנושא זיהום אוויר? מה המרחק מהים? האם נשמרו 300 מ' מהים ובחלק הצפוני מיישרים קו עם SUN & C למה כי נאמרת שלא תיישרו קו.

רמ"י - גילי טסלר: איך לכוון את הפיתוח כאשר כל מתחם עומד בפני עצמו. האם יש כוון לכוון בנושא של הפיתוח ואיך אתם רואים את לוחות הזמנים. נתן: מברך על התוכנית.

גיורא: מבקש לתקן את נושא הצפיפות שנאמרו פה. סה"כ הצפיפות היא 6 דונם יח"ד ברוטו. ומגיעים ל7 יח"ד לדונם ברוטו אם מוסיפים את המסחר והמלונאות. אם נותנים את הצפיפות שנותנים בשדה דב בתוכנית החדשה אפשר היה בקלות להוסיף עוד עשרת אלפים יח"ד. נטו לא מראה ניצול הקרקע לכן המשקל הנכון הוא לבדוק ברוטו. אני מבין שזה רק בגלל מגבלות שדה דב.

נתן אלנתן: עשינו תוכנית 3700 שקבעה את זכויות הבניה. זו לא תוכנית שמוסיפה זכויות בניה ולכן לא רלוונטי כי כבר נקבעו ב-3700 זכויות הבניה. הגיע הזמן שנאשר יש שם בעלים שמחזיקים את המגרשים 60 ו-70 שנה.

דורון ספיר: לא הייתה התייחסות לתעסוקה. אני מבקש יותר פירוט על התעסוקה, מה ההשלכות שלה, החיבורים שלה?

מלונאות - לפרט את הצגת המלונאות במתחם ולהתייחס גם למתחם 3, בו המלונאות לא הייתה כל כך טובה כי העמדת המלון חוסמת.

טיפול בפסולת - לא הציגו את תחנות האיסוף.

עודד גבולי מה"ע: הייתה החלטה שלי לא להתייחס לשדה דב כי זה הדבר הנכון מאחר ופינוי שדה דב לא ברור.

פרנסין דויד: לגבי השלבויות של פיתוח פארק החוף: כדי להתקדם בפיתוח צריך אישור לתכנית פיתוח כוללת. בעקבות התחרות התנענו הליך זה ומקווים שתוך שנה תהיה תוכנית. 3700 יצרה התליה בין מימוש הפארק למימוש של הזכויות.

לגבי הרח"ק - אנחנו לא מדדנו ולא חישבנו כי זה לא רלוונטי.

אהרון מדואל: הרח"ק כאן נמוך ואני מבקש עד לדיון בהתנגדויות לקבל את נתון הרח"ק.

אורלי אראל: הרח"ק כאן לא רלוונטי כי אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בתב"ע חדשה. הרח"ק הוא שטח נטו לא בברוטו. זהו שטח סחיר לבניה לא רק מגורים גם מסחר ותעסוקה.

פרנסין דויד: רח"ק זה לא רק גובה אלא גם תכסית. כאן התכסית היא 60%-70% משטח הקרקע בבלוקים העירוניים.

אהרון מדואל: לא קיבלנו השוואה בין המצב הקיים למצב החדש.

פרנסין דויד: בנוגע לליווי אקולוגי יש לנו שני מומחים לאקולוגיה. כרגע נעשו בדיקות קרקע ויש לנו מיפוי מדויק לגבי סוג הקרקע. מתגבשת תוכנית עבודה לפני שהטרקטורים עולים על הקרקע כדי להשתמש בקרקע לפי הענין, אם להעתיק או לסלק או לעשות בה שימוש למשל למילוי חריצים בפארק החוף. לגבי

השכבה העליונה (top soil) מגבשים תוכנית עבודה לאיסוף זרעים וגאופיטים עם שפ"ע. ונרצה לארגן יום פעילות ציבורית לאסוף את הפקעות.

אהרון מדואל: חוף הים הוא משאב לאומי לא משאב מקומי של צפון מערב. מה התוכנית עושה כדי להגיע לחוף ולא רק בתחבורה ציבורית? היכן יהיו משאבים לחניה.

פרנסין דויד: יש חניה לאורך דרך הים וגם בחניונים תת קרקעיים. אנחנו לא נוגעים במצוק בשביל חניה.. ערן וקסלר: ישנם 4 חניונים בתת הקרקע מתוכננים לאורך דרך הים ובצמוד לפארק החוף.

בחוף הצוק הצפוני יש 1500 מקומות חניה.

אבן גבירול: בחתכים שמציגים היום יהיה נתיב תחבורה ציבורית לחוף הים.

פרנסין דויד: לגבי מערכת פינוי פסולת פניאומטי: תכנית 3388 זו פילוט ושם מתוכנן מרכז לאיסוף פסולת. מתוכנן מרכז איסוף שני ליד תחנת הדלק בדרך נמיר בעזרת אותו מומחה שמואל ליפשיץ.

דורון ספיר: האם זה לא מסוכן איסוף פסולת ליד תחנת דלק, והאם מדובר בשני צינורות כפולים.

פרנסין דויד: כן יש 2 צינורות - אורגני ולא אורגני, אנחנו נעביר לך את הדו"ח.

מלי פולישוק: כדאי לבדוק את נושא של הפסולת.

ערן וקסלר: התעסוקה בתוכנית באה לייצר מרכז עירוני עם אופי של שכונה, יש כאן כלי חדש שהוא בעצם יעודי קרקע שמאפשרים מעבר בין היעודים. יש אפשרות מעבר בין מגורים לתעסוקה ומלונאות והמעבר יאפשר עירוב שימושים.

בשלב ההיתר אפשר לעבור ממגורים לתעסוקה או מסחר או מלונאות בכל יעודי הקרקע המפוספסים שמופעים לאורך השדרות. מי שמעדיף מגורים יעשה מגורים ומי שרוצה יעוד אחר יוכל לעשות זאת.

דורון ספיר: תעסוקה מחויבת.

ערן וקסלר: תעסוקה מחויבת (מציג על פני המצגת). במתחם 3700/4 יש 85 אלף מ' תעסוקה חובה בעיקר בצומת נמיר ויוניצנמן.

אדריכל מתחם 4 (עפר קולקר): יש עוד מתחם לתעסוקה לאורך אבן גבירול.

ערן וקסלר: יש שני בתי מלון במתחם 3, אחד בקצה שד' הנופש הצופה לים, והשני במתחם בעל האופי של מעוז אביב. מציג את המלונות במצגת. יש עוד מלונות פזורים בתוכנית.

דורון ספיר: הבינוי מחייב?

פרנסין דויד: יהיו תוכניות עיצוב.

ערן מציג את המלונות במצגת

פרנסין דויד: לגבי זיהום אוויר, מדובר בשכונת מגורים בלי תעשייה. יש מתווה חדש לסוג וייצור אנרגיה (גז ושמש) לגבי דרך נמיר התבקשנו לעשות סקר אקוסטי (לא זיהום אוויר). דר' אסנת ארנון עשתה אותו, והוא חלק מהמסמכים שאנחנו צריכים להמציא.

מלי פולישוק: במקומות מסוימים יש יותר זיהום אוויר וצריך לדעת את העובדות בכדי לתכנן. זיהום אוויר נעשה גם מבניה.

ערן וקסלר: התוכניות המפורטות יעמדו לפי תקן Leed ND והוא התקן המחמיר של שכונות מקיימות. עודד גבולי: אני מבקש שבמתחם הדרומי במגרש הספורט יוסף שימוש של מנחת מסוקים.

פרנסין דויד: רוחב הפארק אושר בוולחוף לפני כ-10 שנים. הרוחב הוא 250 מ' בממוצע, ומתייחס לטופוגרפיה, וסי אנד סאן. הוולחוף הסכימה ליישר את הקו כדי שתהיה טיילת. מכיוון שלא רואים את הים מדרך הים בגלל הטופוגרפיה, ביקשנו יישור איפה שלא גבוה. הרוחב ליד סי-אנד-סאן 120 מ' ובחלק הצפוני 300 מ'.

עידן עמית: מה הגודל של הבלוק עירוני במתחם 1?

אדריכלית: 65 מ' על 40 מ'.

מאיר אלואיל: אנחנו רוצים לבקש בהחלטה שההפקדה בפועל תהיה 3 חודשים ולא חודשיים.

ערן וקסלר: מעבר לזכויות השמאיות ש3700 מקנה בתוכנית 3700/4 הוספנו שווה ערך של 44 יח"ד כמפורט:

17.5 לבעלים של הגוש הגדול כתוצאה מפסיקה בית המשפט.

16.6 עבור שימושים לוגיסטיים אשר כתוצאה מטעות סופר לא נכללו בטבלאות של 3700.

9.9 כתוצאה משגיאה בגוש 6610 חלקה 51.

לאור לוינגר: בנוגע לניקוז - יש שני אזורים נמוכים באגן. אחד במתחם 4 בשטח הכיכר והמקום השני היא בריכת החורף, מקום נמוך טבעי. התפיסה הכוללת ל נושא הניקוז וניהול מי הנגר. יש ראייה מערכתית, לקיחת אחריות ויש אזורים לאיגום מים. האיגום לאירועים חריגים מאוד. הדברים מתואמים עם הרשויות לביצוע ואדריכלי הנוף. יש עיגון בתב"עות, בתקנונים ובנספחים.

עידן עמית: האם זה מתואם עם התת"ל לקו הירוק?

ליאור לוינגר: אומר בזהירות שהדברים מתואמים.

דורון ספיר: אפשר לברך על המוגמר ולכל הנוגעים בדבר.

התוכנית מאושרת פה אחד.

פורום מה"ע	צפון מערב ת"א מתחם מס' 5
------------	--------------------------

הועדה מחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה.
המועד להגשת ההתנגדויות לתוכנית יהיה שלושה חודשים.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים
בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
15/03/2017	תא/4444 - רובע שדה דב
1017-0006 - ב'	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שדה דב

גבולות: מזרח רחוב לוי אשכול ושכונת נופי ים

מערב טיילת חוף הים

דרום רחוב שי עגנון

צפון רחוב פרופס ותכנית 3700



דיונים קודמים בתכנית:

בתאריך 14.5.14 דנה הועדה ואישרה פרסום ע"פ ס' 77-78 . (מס' החלטה 14-0012-ב-1).
בתאריך 7.10.15 התקיים דיון סטטוס- במהלכו הוצגו עקרונות התכנית (מס' החלטה 15-0017-ב-7).

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספר בחלקן	חלקות
60217	לא מוסדר	חלק			999
60218	לא מוסדר	חלק			999

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127, 279-281	87-93, 109, 126, 277-278, 273-275, 293-294, 282
6634	מוסדר	חלק	6, 15, 78-89, 124, 150, 155, 164-173, 175-181, 198-205, 208-210, 219, 221-232, 226, 228, 240, 242-243, 246, 249, 253, 257, 260, 264, 270-271, 275, 279, 302-307, 312, 314, 324, 329, 331, 349	22, 125, 142-149, 156-157, 237-238, 308, 316, 281
6883	מוסדר	חלק	10	9
6884	מוסדר	חלק	2	3
6885	מוסדר	חלק	20, 4	18-19, 5, 3
6896	מוסדר	חלק	14-15, 28-29, 31-32, 34-35, 38, 45-47, 72-76, 78-81, 83, 158, 206	16, 37, 77, 82, 167, 204, 207
6900	מוסדר	חלק	6, 8-9, 11	21, 23-25, 27
7186	מוסדר	חלק	3	

שטח התכנית : 2533 ד' שטח יבשתי של כ-1,645 ד' וכ-888 ד' ימי.

מתכנן : אדריכל ארי כהן

יזם : רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו, מנהלי הגוש הגדול.

בעלות : מדינה, פרטיים, עיריית תל-אביב-יפו.

מצב השטח בפועל : תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי. בתווך בין שדה התעופה לים קיימת טיילת חופית.

מדיניות קיימת : שימוש באתר כשדה תעופה. בינוי בשכונות הגובלות בהתאם למגבלות הבניה שמשיית שדה התעופה.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה :
תכנית "ל" – שטחים מעבר לירקון- בתוקף מיום 19.2.1953. התכנית קובעת בשטחים לתכנית שבנדון שטחי ציבור – בנויים ופתוחים.
תא/1111- שינוי לתכנית ל' – בתוקף מיום 27.3.1969. תכנית זו ייעדה את שטח התכנית לשצ"פ, יעודי מלונאות ונופש.
זכויות בניה : התכנית לא קבעה זכויות, הנחיות בינוי ו/או נפחי בניה.

מצב תכנוני מוצע :

התכנית הינה תכנית מתארית- מתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אך ורק עבור תשתיות על ושטחי ציבור בלבד- כגון המשך רחוב אבן-גבירול, הפארק החופי וכד'. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה אחרים מתוקפה.

במקביל, תקודמנה 3-5 תכניות מפורטות. התכניות המפורטות תכלולנה שלביות מימוש, טבלאות איחוד וחלוקה ותכנון מפורט לנושא הקמת מבני ציבור ותשתיות נוספות.

התכנית מציעה תכנון רובע עירוני חדש אשר ייהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני חי ונגיש. תכנון הרובע מתאפיין בעירוב שימושים תוך יישום עקרונות פיתוח ברי קיימא.

פירוט יעודים/שימושים :

שטחי יעודים - מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	133,389.32	5.27
דרך מוצעת	195,489.72	7.72
חוף רחצה	89,878.89	3.55
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	660,607.96	26.08
ככר עירונית	28,712.5	1.13
מבנים ומוסדות ציבור	146,698.3	5.79
מגורים ומסחר	130,945.24	5.17
מגורים מסחר ותעסוקה	200,032.6	7.90
מלונאות (אכסון מלונאי)	27,359.07	1.08
מעגנה - תחום ימי	282,080.17	11.14
מעגנה- תחום יבשתי	225,244.33	8.89
מתקנים הנדסיים	524.83	0.02
עירוני מעורב	9,518.71	0.38
פארק / גן ציבורי	235,020.55	9.28
שטח ציבורי פתוח	118,377.82	4.67
תעסוקה	49,214.7	1.94
סה"כ	2,533,094.73	100%

--	--

פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר ברוטו*)						
יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	מתחם 4	סה"כ בתכנית
מגורים ומסחר	מגורים	95,882.80	-	583,991.28		679,874.08
	יח"ד	888.38	-	5,410.83		6,299.21
	מסחר	6,257.40	-	23,218.65		12,514.79
	סה"כ	102,140.20	-	590,248.68	0.00	692,388.87
מגורים ותעסוקה	מגורים	338,871.30	408,039.79	317,180.91		1,064,092.00
	יח"ד	3,139.73	3,780.60	2,938.77		9,859.09
	מסחר	14,986.83	16,692.69	13,327.79		44,960.50
	תעסוקה	29,973.67	33,385.38	26,655.58		90,014.63
	סה"כ	383,831.80	456,412.00	358,823.32	0.00	1,199,067.13
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות	74,955.00	0.00	20,800.00		95,755.00
	חדרים	1,249.25	0.00	346.67		1,595.92
	סה"כ	74,955.00	0.00	20,800.00	0.00	95,755.00
תעסוקה	מסחר	-	-	11,073.29		11,073.29
	תעסוקה	-	-	270,926.71		270,926.71
	סה"כ	-	-	282,000.00	0.00	282,000.00
עירוני מעורב	מלונאות	-	26,795.00	-		26,795.00
	חדרים	-	446.58	-		446.58
	מסחר	-	17,333.00	-		17,333.00
	תעסוקה	-	3,000.00	-		3,000.00
	סה"כ	-	47,128.00	-	-	47,128.00

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו*)						
סה"כ	מ"ר מגורים	434,754.10	406,333.93	885,869.98		1,726,958.02
	יח"ד	4,028.11	3,764.79	8,207.82		16,000.72
	מ"ר מלונאות	74,955.00	26,795.00	20,800.00		122,550.00
	חדרים	1,249.25	446.58	346.67		2,042.50
	מסחר	21,244.23	34,025.69	47,619.73		102,889.65
	תעסוקה	29,973.67	36,385.38	297,582.29		363,941.33
	סה"כ	560,927.00	503,540.00	1,251,872.00		2,316,339.00

יח"ד:

נתונים נפחיים:
 מספר קומות: מ-5 ומעלה
 גובה: 35 מ' ומעלה
 תכסית: 45-50%
 קווי בניין: 0 כלפי הרחוב

צפיפות: 48.5 יח"ד לדונם נטו
 שטח ממוצע ליח"ד ברוטו: 107.93 מ"ר
 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 75 מ"ר לדירה
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר: 4,000 (25%)
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר: 4,000 (25%)
 יח"ד ששטחן מעל 90 מ"ר: 8,000 (50%)
 סה"כ יח"ד: 16,000

* מ"ר ברוטו = שטח עיקרי + שירות מעל הקרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה :

1. **תיאור מע' קיימת:**
רובע שדה דב תחום על ידי מספר רחובות ראשיים אשר מהווים את צירי הנגישות התנועתית בדרום – רח' ש"י עגנון.
במזרח – רח' לוי אשכול.
בצפון – רח' פרופס (המשך דרך קרן קיימת).
רחובות אלו מובילים אל צירים ראשיים כמו "נמיר", "רוקח" ונתיבי איילון.
2. **היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:**
מעבר לצירים הראשיים (רחובות אבן גבירול ואינשטיין), מתוכנן מערך רחובות ושדרות ראשיים (ברוחב של 32-38.5 מ'). בנוסף, מתוכננים רחובות מקומיים (ברוחב של 17-18 מ') בהיררכיה נמוכה יותר המאפשרים חלוקה למתחמי תכנון ומבניים.
רחובות בעלי אוריינטציה מזרח-מערב (מכונים שדירות).
רחובות בעלי אוריינטציה צפון-דרום, (מכונים רחובות).
3. **תיאור הרחובות הראשיים במערכת המוצעת:**
 - 3.1. מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הגבוה (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.
 - 3.2. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע. **רחוב אבן גבירול – המשך הרחוב המתחיל בעיר המרכזית וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700, מהווה ציר צפון דרום.** רוחבו 45 מ' מהווה את עמוד השדרה של הרובע. ברחוב זה זכות הדרך כוללת רצועה השמורה לקו רכבת קלה "הקו הירוק". הרחוב מתוכנן עם עירוב שימושים הכוללים מגורים, מסחר, ותעסוקה. על הרחוב כיכר עירונית גדולה ומבני ציבור בסמיכות.
 - רחוב אינשטיין – ציר מזרח מערב,** המתחיל ומקשר את אוניברסיטת ת"א והשכונות ממזרח לפרויקט עד הים. מזרחית לצומת אבן גבירול ואינשטיין, כולל הרחוב רצועת מתע"ן עבור הסתעפות מזרחה של הקו הירוק. במפגש עם אזור הפארק החופי ועורף המעגנה הרחוב הופך ל"מדרחוב-כיכר" עם חזיתות פעילות, שימושי מסחר מלונאות, תרבות. **דרך הים** באיזור הצפוני הרחוב ממשיך את **דרך הים** המתוכננת בתכנית 3700 הצפונית – הרחוב ישמש, בין השאר, גם לנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים בתחום הפארק החופי ואל חוף הים. בחלקו הדרומי של הרחוב הוא משמש כדרך גישה אל אזור המעגנה המתוכננת. לאורכו יהיו שימושים מסחריים, ובתי מלון.
 - 3.3. התכנית שמה לה למטרה להפחית השימוש ברכב פרטי בתחומה, תוך הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רחוב רחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל, תכנון מערך שבילי אופניים והתרת נתיבי חנייה בצד רחובות ייעודיים במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית מתוך מטרה להאט ולצמצם תנועה ממונעת ברובע.
 - 3.4. מוסדות ציבור מפורזים בתחום התכנית במטרה לתת מענה לצרכים נורמטיביים בטווח רדיוס שירות נוח. בנוסף, כוללת התכנית שטחי ציבור כלל רובעיים לאורך ציר מוסדות ציבור, בתחום המעגנה ולאורך הפארק החופי.
 - 3.5. **פתרונות החנייה המשמעותיים:**
 - 80% מחניוני יעודי התעסוקה והמלונאות ינוהלו כחניונים ציבוריים.
 - חניון ציבורי תת קרקעי בחלקה הצפוני בתכנית בתחום הפארק החופי.
 - חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לכיכר אינשטיין.
 - במגרשים הציבוריים תותר חנייה ציבורית.
 - לא תותר כניסה לחניונים פרטיים מהרחובות הראשיים.
 - תקן החניה תואם את תקן החניה החדש- מקום חניה אחד ליח"ד. ותקן מופחת למסחר ותעסוקה.
4. **מודל תנועת:**
המודל נבחן לפי מס' חלופות פיצול רכב פרטי/ תחבורה ציבורית (30/70 ו 50/50). רמת השירות המאפיינת את פנים הרובע כולל התחברות הצפונית לתכנית 3700 הינה גבוהה ונמצאת בטווח A-D. בנק' הממשק הדרומיות כולל שד' אינשטיין הודגמו בשעות שיא רמות שירות נמוכות בטווח E.

עיצוב ופיתוח:

הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים בלוקים עם שטחים פתוחים ציבוריים במרכז. בנוסף מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, אינשטיין וטיילות ראשיות. בתכנית מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה וגדלים משתנים: פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות (ביניהן כיכר אבן גבירול- שמוצעת ככיכר עירונית גדולה או כיכר/ שצ"פ אינשטיין), טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב. השטחים הפתוחים יהיו בחלקם 'כלל-רובעיים' (ביניהם "חזית הים" הכוללת בדרומה מעגנה נוספת לעיר תל אביב-יפו ועורף מעגנה הכולל שימושים שונים), פארק חופי (בו יתאפשרו פעילויות שונות של פנאי, ספורט ונופש), שטחים המיועדים לחופי רחצה וספורט ימי או אזורי שהיה וטבע. בנוסף מוצעים שצפ"ים נקודתיים המשמשים כשטחים לפעילות פנאי. הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר. תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות, כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

התייחסות לסביבה:

התכנית פותחת את חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח וכוללת מערך דרכים לרכב ו/או הולכי רגל ורוכבי אופנים לכוון הפארק החופי ורצועת החוף. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים להיות חלק מאזורי פעילות גם לתושבי השכונות בסביבה. נעשה ניסיון לשלב את תחנת הכוח 'רידינג' המטילה מגבלות בניה, ולהתאים את אופי השימושים והבינוי בסמיכות כחלק מתכנון עירוני כולל. החזית המערבית מנצלת את משאב הטבע של הים ע"י יצירת אפשרות של מגוון שימושים – החל ממעגנה, מרחב שיטוט בעורף המעגנה, מגוון שימושי ספורט ימי, מועדונים ובית ספר ימי כחלק מפיתוח חוף הים. לכיוון צפון נוצרים צירי אורך של רצועת חוף, המפותחים ברמות שונות של התייחסות לנושא הטבע. רצועת פיתוח אקסטנסיבי ורצועת פיתוח אינטנסיבי- המהווים חיבור צפון דרום- דרומה לכוון פארק הירקון וצפונה לפארק המצוק בתחום 3700.

איכות סביבה:

- א. בוצע סקר מצב קיים ע"מ לאפשר לשקלל חלופות תכנון שונות, הסקר כלל דיסציפלינות רבות – איכות אויר ואקלים, רעש, ערכי טבע ביבשה ובים, היבטים ימיים שונים, שפכים, פסולת, סווג עודפי עפר, הידרו-גיאולוגיה, ניקוז וסיכונים סיסמיים.
- ב. למיטוב החלופה המועדפת הופעלו כלים ממוחשבים מהשורה הראשונה לחיזוי שדה זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ג. בוצעו סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל מים וקרקע – אלו נמסרו לבקרת הגנ"ס, בימים אלו מכינים תכנית חקירת תת הקרקע לצורך בירור השתרעות הזיהום.
- ד. נתקבלו הנחיות לתסקיר וחברים רבים בצוות עובדים על חלקיו השונים.
- ה. החלו סקירות בתחום הימי כגון: מדידות ימיות, ניתוח אוקיאנוגרפי וניתוח ערכי טבע ימיים.
- ו. התכנית לוקחת בחשבון היבטים המתייחסים לעליית מפלס פני הים ואמצעים להגנה בפני ארועי צונאמי.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- פיתוח תוואי רחוב אבן גבירול, לרבות רצועת הרק"ל משדרות רוקח צפונה, כולל העתקת מבנה כיבוי אש.
- טיהור קרקע מזוהמת באופן ובהיקף שיקבע ע"פ סקר היסטורי וביצוע קידוחים.
- העתקת תשתיות ביוב וניקוז קיימות.
- תיאום עם תשתיות מטרדיות בתחום מכון הביוב המשותף מגבלות בניה בסביבתן.
- פתרון לתוואי צינור הגז ומתקני הגז באזור מעגנת רידינג.
- תוואי עבור קו מתח גבוה עליון צפונה מהתחמ"ש בחנת הכוח רידינג.
- מגרש ומבנה עבור מתקן קצה פניאומטי לפינוי אשפה.

- חיזוק ופיתוח שובר הגלים הקיים במעגנת רידינג והארכתו ליצירת מעגנה גדולה יותר- ע"פ פרוגרמה של משרד התחבורה ואגף הספנות, בתיאום עם פרוגרמה עירונית (ע"י היח' לתכנון אסטרטגי) לחינוך וספורט ימי..

תכנון מקיים:

התכנית גובשה לאור עקרונות תכנון ברי קיימא. להלן פירוט מספר תחומים עיקריים בהם בא לידי ביטוי התכנון המקיים:

1. **אנרגיה:** התכנית מאפשרת הקמת מתקני מיקרוגנרציה מקומיים במרבית מיעודי התכנית המוצעת ובכך מאפשרת ניצולת אנרגטית גבוהה (עד פי 2 יחסית לרשת הארצית) המפחיתה את העומס על תשתיות הולכת החשמל ברשת הרצית. בנוסף, התכנית לוקחת בחשבון התקנת מערכות סולריות על גגות וחזיתות המבנים.

2. תשתיות טובות:

- יישום עקרונות תכנית האב ת"א כגון ניצול מים אפורים להשקיה באופן חסכוני ויעיל עם היתכנות להקטנת קטרי צינורות.
- השהיית מי נגר ומתן מענה לתופעת ההצפה בעת אירועי גשם.

3. תנועה:

- התכנון הקפיד על הרחבת מדרכות לטובת העצמת המרחב הציבור העומד לרשות הולכי הרגל.
- ריבוי צמתים למפגש דרכים ושבילים והמשכיותם דרך בלוקים עירוניים על מנת לעודד תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים.

4. אקלים:

עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח אקלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יח"ד ושטחי פארקים לאור שמש.

5. ייעול ניצול משאבי חניה:

6. עוצמות הבינוי נבדקו והותאמו תוך ניתוח קלימי מקיף ומעמיק אשר נועד להרבות ככל הניתן בחשיפת יח"ד ושטחי פארקים לאור שמש.

דיוור בהישג יד:

התכנית שמה לה למטרה ליצור תנאים להספקת מלאי מגוון של דירות ברובע שדה דב עבור מגוון סוגי משקי בית מבחינת הרכב, גיל, רמת הכנסה ועוד. זאת ע"י יצירת תמהיל של גודלי דירות שונים: 25% דירות בנות 2 חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, ו-50% דירות בנות 4 ומעלה חדרים. בתחום התכנית יוקמו שני פרויקטים של דיור מוגן לקשישים- אחד מהם יהיה ציבורי. בנוסף, יהיו בתחום התכנית דירות בהישג יד- בימים אלו מתגבשים העקרונות שיעוגנו בהסכם בין העירייה למדינה.

תהליכי שיתוף והתייעצות עם הציבור:

- התכנית קודמה בשלבים הראשוניים כתחרות בין 4 משרדי אדריכלים. במסגרת זו נבחרה פרוגרמה. על בסיס תחרות זו קודמה תכנית אשר הוצגה לציבור והתקיים שיח ענייני וממוקד ומעמיק בסוגיות התכנון, בקבוצות מיקוד בנושאים שונים: אופי הרובע המתוכנן, תחבורה, דיור וחזית הים.
- השיח נערך באמצעים מגוונים:
- מפגשים פיזיים בהשתתפות כ-400 בעלי עניין – עד כה התקיימו 5 מפגשים פתוחים
- הקמת דף אינטרנט לתכנית - הוקם עמוד בדף העירייה בו ניתן לקבל מידע והסברים על התכנית, התקדמות התהליך ותוצריו המרכזיים.
- מפגשים מקוונים - התקיימו מספר אירועי פייסבוק שליוו את התהליך, בהם אנשי צוות התכנון הסיבו לשאלות השונות.
- המפגשים השונים תועדו, נותחו וזכו להתייחסות צוות התכנית בדו"ח מסכם והתוצרים פורסמו בדף האינטרנט של התכנית באופן שקוף ונגיש.
- עם התקדמות התכנית התקיים מפגש נוסף עם בעלי העניין השונים בו הצגה התכנית מחדש עם דגש על התחומים שהושפעו מהליך השיתוף.

זמן ביצוע : 20 שנה מאישור התכנית

חוקר הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מבקשים מהוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית, לאחר השלמת התיאומים הנדרשים עם מוסדות התכנון.

בישיבתה מספר 0002-17' מיום 01/02/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדריכל ארי כהן : מציג את התוכנית במצגת
ראובן לדיאנסקי : הטבלאות עם הזכויות עצמם ויש פערים בין מס' המטרים למגורים שמופיעים בטבלה העליונה אל מול הטבלה התחתונה לא תואמים.
כמו כן אני מבקש הבהרה לגבי כל הצד הסביבתי וגם השימוש באנרגיה והיעילות בה, כל ההיבטים בגגות ירוקים, איסוף מי מזגנים האם יש חשיבה לאיסוף שלהם? האם נעשתה בדיקה לגבי מצב הים וערכי הטבע שנמצאים בים. כמו כן התייחסות לענין הצפיפות אני מבקש יותר פירוט?
האם התעסוקה היא קרובה לים לחופי הים. החופים המוכרזים כמה מטרים יהיו החופים המוכרזים והחניונים הם קרובים לחוף הים?
מיטל להבי : יש כאן התייחסות מינמלית לדיוור בהישג יד והדירות שהוצגו הם דירות קטנות לכן אני מבקשת התייחסות יותר רחבה. מה ההתייחסות לגבי השארת שדה התעופה האזרחי. האם ניתן להציג את התוכנית כתוכנית של שלביות שמאפשרת מיצוי של רבע הזכויות בשלב ראשון מתוך תוכנית כוללת והשארת שדה תעופה אזרחי ברקע עד הרגע שתהיה חלופה. הנושא התחבורתי - מאחר ומבססים את התוכנית 50% על תחבורה ציבורית מה מהווה כלי שיחייב תחבורה ציבורית כפתרון תנועת במסגרת תוכנית.
יהודה המאירי : איך נערכים למפגע הטבע צונמי וזאת מפאת הנושא הבטיחותי?
אפרת טולקובסקי : דיוור להשכרה זה לא דיוור בר השגה.
דורון ספיר : האם את חושבת שממשלת ישראל היא בעד דיוור בר השגה?
מיטל להבי : אני חושבת שאין לאשר למדינת ישראל את התוכנית הזו על קרקעות שלה בלי שהיא תתן דיוור בר השגה.
אפרת טולקובסקי : עיריית ת"א דואגת לפריפריה עד כדי להשאיר שדה תעופה אז שתדאג יותר לדיוור בר השגה, חייבים שהמרחב העירוני יהיה סביבה הטרונגית.
עידן עמית : סקר טבע אבקש להציג אותו, החופים איך הם משתלבים במעגנה?
אילו עקרונות לדיוור בהישג יד יש בתכנית?
התייחסות התכנית לזיהום הקרקעות בשטח ולזיהום הצפוי עקב הכפלת יחידת הייצור ברידינג.
הצגה מפורטת של הפרוגרמה למעגנה שהזכרה בקצרה.

הועדה מחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : דורון ספיר, נתן אל נתן, יהודה המאירי, ליאור שפירא, מיטל להבי, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי

בישיבתה מספר 0005-17' מיום 01/03/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

ארי כהן : הצוות שלנו מקדם תוכנית ע"פ הנחיות ממשלה הסכמים בין משרדי הממשלה והחלטות בימ"ש. חיים פילאקוב : מציג את מתווה הדיור בשכונה. אספקת מלאי מגוון של פתרונות דיור. תמהיל הדירות מורכב מ-25% דירות 2 חדרים, 25% 3 חדרים ו-50% 4 ויותר חדרים. בתכנית סה"כ 16,000 יח"ד. מתוכן : 2,100 יח"ד בשכר דירה מופחת על שטחים חומים שיתווספו לשטחים הנורמטיביים שנדרשים בתכנית-ע"פ ס' 188, קריטריונים של עיריית תל-אביב-יפו. 560 יח"ד לדיור ציבורי. דירות יח"ד בשיווק ייעודי (מחיר למשתכן ודיור להשכרה- ע"פ קריטריונים של רמ"י). 600 יח"ד בבתי גיל הזהב בשני פרויקטים : פרטי וציבורי. המשמעויות הקניניות והכספיות יגובשו ויסוכמו בין כל בעלי הקרקע עד למועד הפקדת התכנית.

מיטל להבי : כרגע הוגדרו בשטחי הציבור 150 אלף דונם.
גילי טסלר : הם עונים על הצרכים הציבוריים עבור השכונה.
מיטל להבי : מאיפה מביאים את שטחי הדונם הללו .
גילי טסלר : הם היו מגורים ושינינו את היעוד, החלפנו מגורים לציבורי ואנחנו מאפשרים בציבורי דיור בהישג יד במחיר מופחת.
מיטל להבי : ולמה צריך להחליף את המגורים לשטח חום.
גילי טסלר : אחד שהם יהיו לצמיתות ושניים הקריטריונים נקבעים ע"י העיריה והבעלות היא עירונית דורון ספיר : אם מס' יח"ד יעלה האם האחוז ישאר?
גילי טסלר : לא ידוע.

דורון ספיר : אני מבקש שירשם כאחוז ואחרי זה כמספר.
חיים פוליאקוב : ממשיך במצגת עיקרה תומצת למעלה.
צחי דוד מנהל מרחב עסקי תל-אביב ברמ"י : לפני כ-3 שנים חתם משרד הפנים על צו המאפשר בדיור בר השגה בשטחי ציבור. אותו צו תוקן לגבי שתי סוגיות : הגדיל את שיעור תושבי המקום והגדיר אפשרות של שימושים מסחריים במגרש כדי לאפשר איזה סיבסוד וכלכליות. בנוסף, המדינה הציגה לפי הכללים שלה דיור בר השגה לפי חקיקה. המדינה משווקת פרויקטים לדיור להשכרה. העיריה בשדה דב דורשת מוצר לפי המדיניות שלה. היום אנחנו מציגים לפי דרישת העיריה דיור בר השגה להשכרה יקבע בתוכנית לפי הכללים של העיריה.

אורית ברנדר : אגף הנכסים והיחידה האסטרטגית הציגו את הקריטריונים.
צחי דוד : המדינה יש לה חוק ולכן מוגבלת במה שהחוק מאפשר.
חדווה פיניש : עבדנו לפי פרמטרים כלכליים ובדקנו ההנחה לפי קריטריונים של העיריה. למשל הנחה של בין 25%-35% מסך כל הכנסה פנויה של עשירון שביעי. על בסיס זה נעשתה עבודה ע"י צוות הכלכלנים ואגף הכנסות ובדקה את ההיתכנות אם העיריה לוקחת את השטחים החומים הללו עם פרמטרים נוספים כגון שהעיריה לא יכולה למכור עם השטחים הסחירים. בנוסף, יש צורך למקם עוד שטחי ציבור בנויים במגרשים אלו. העבודה הראתה שהעיריה יכולה לעמוד בזה. נבדקו מודלים שונים למימוש כגון יזם יקח וינהל את הפרויקט לתקופה מסוימת. אם לא היינו הולכים למהלך הזה לא היינו יכולים לדרוש דיור בהישג יד כפי רצינו לדרוש את הדיור הציבורי.
נתן אלנתן : 560 יח"ד הוא דיור סוציאלי ציבורי.

צחי דוד : הדיור הציבורי/הסוציאלי נקבע בעקבות הודעת שר השיכון המתכונת תהיה בהתאם למה שהממשלה תקבעה וזה חלק מהתמהיל.

דורון ספיר : איך מעגנים את זה סטטוטורית.
צחי דוד : זה לא נכון לעגן את זה סטטוטורי, אלו כרגע ההחלטות.
ראובן לדיאנסקי : מדובר על בניה ותוספת של 40 אלף תושבים, זו עיר בינונית. בסופו של דבר צריכים לתת את הביטוי בהקצאת שטחים לקהילות. להגיד 3.5% מסך כל יח"ד ינתנו לדיור סוציאלי חברתי בעיניי זה לשים פלסטר קטן שהוא לא מספק מבחינת הראיה התכנונית כפי שהייתי רוצה לראות את תל אביב. אם בונים עיר זהו אזור מנותק בפועל ממרכז העיר.
גילי טסלר : הטרמינולוגיה לא נכונה כאן.

ראובן לדיאנסקי : אותם אנשים שיגורו הם יקבלו השירותים לא ברחובות תל אביב. בעיר החדשה הזו צריך שיהיה בה מרכיבים שישתמשו בה. צריך להיות הרבה יותר דיור לאוכלוסיות נמוכות. האמירה שצריך להיות באזור הזה יותר אפשרויות לדיור לאנשים השקופים. 530 יח"ד זה מעט מאוד.
נתן אלנתן : החלטת ממשלה על 5% לדיור ציבורי ולא הייתה החלטה סופית, תבינו אנשים מחכים בתור לדיור ציבורי לתת 3.5% זה מעט מאוד. חייבים להגדיל את האחוזים בכל פרויקט.

שמואל גפן : בכמה מסתכמת הבניה הזו.

צחי דוד : העיריה דורשת מרשות מקרקעי ישראל דרישה קבועה אנחנו רוצים את השכירות בהתאם לכללים של העיריה. אתם רוצים לקבוע את הכללים זה יעשה קרקע חומה כי לנו יש את הכללים שלנו. המסר הוא יש מדיניות ממשלה ואי אפשר לשנות. הקצאת דיור ציבורי לקבוע אותה סטטוטורית היא לא מאפשרת לממש את זה. משרד השיכון קובע את המיקום וזה דיאלוג שמתנהל מול משרד השיכון. יש

במדיניות ממשלה בתיחום הדיור הציבורי. שר האוצר ושר השיכון קבעו ש-5% משווקי המדינה יכלולו דיור ציבורי.
ראובן לדיאנסקי: זהו קו מינימום אנחנו תמיד יכולים להוסיף על זה. את דיברת על 3700 שזה עוד 12,000 יח"ד אנחנו צריכים להסתכל על 28,000 יח"ד ולא על 16,000 יח"ד.
גילי טסלר: בראיה האסטרטגית אנחנו מאפשרים תמהילי דיור גדולים יותר.
גילי טסלר: הדיון הוא סוגי הדיור ואיך משלבים דיור מיוחד ופירטנו את כל הסוגים. סוגיות שהעירייה דרשה ותחשיבים שהעירייה עשתה. מסך כל יח"ד בתוכנית, הדיור המיוחד מהווה 44% על פניו לא נראה עוד תוכנית כזו בעיר.
חיים פיאלקוב: הצעה כאן היא ש-5% מכלל יחידות הדיור שיש לשיווק של רמ"י, יהווה דיור הציבורי. מדובר על בסדר גודל של 600 500 שחודש. ברגע שהעירייה בחנה את הכלכליות להקים את הפרויקט הזה בשכ"ד משהו שהמתחבר לעשירונים הנמוכים שיצטרכו להוציא 30% לתשלום שכ"ד.
נתן: מבקש מחדווה להעביר אלינו את התחשיבים.
צחי דוד: מדובר עם תוכנית אסטרטגית וצריך להתקדם בלוי"ז קצר יותר.

הועדה החליטה:
לשוב ולדון.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, שמואל גפן, מיטל להבי.

בישיבתה מספר 0006-17' מיום 15/03/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הנושא ירד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, מיטל להבי, שמואל גפן, ליאור שפירא