

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	תא/3319/1 - מתחם יצחק שדה - הארכת תוקף לתכנית
4 - - 0006-21	דיון בדיווח הארכת תוקף לתכנית 1/3319

מטרת הדיון:

הארכת תוקף תכנית תא/3319/1 – "מתחם יצחק שדה" (חסן ערפה)

תכנית תא/3319/1 אושרה בסמכות ועדה מחוזית למתן תוקף בתאריך 14/11/2013 ומטרתה הארכת תוקף התכנית הראשית תא/3319/1 ב-8 שנים נוספות, קביעת שטחי שירות עד 40% ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה שנקבעו בתכנית הראשית, הוספת שימוש למלונאות, קביעת גובה מירבי למבנים, גובה קומה טיפוסית מרבי וכך הנחיות לשלביות, רמפות, בניה ירוקה ומרחק מתחנת דלק.

התכנית הסמיכה את הועדה המקומית לדון בהארכת תוקפה וקבעה בסעיף 7.2:

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהיה 8 שנים מיום אישורה, אלא אם טרם פקיעת תוקפה של התכנית, תחליט הועדה המקומית על הארכת תוקף של התכנית. ככל שלא תחליט הועדה המקומית על כך, יהיה היקף זכויות הבניה מעל הקרקע במגרשים בהם לא הוצא כל היתר בנייה להיקף הזכויות שהוקנה להם בתכנית 595/א. לעת החלטה של העדה המקומית על הארכת נוספת, ככל שיימצא לנכון, תבחן הועדה את מנגנון הפינויים וביצועו בשטח וככל הנדרש תציע בו שינויים ושיפורים, אם בכללו ואם רק במקרים מסוימים.

לפיכך, התכנית מובאת לדיון בהארכת תוקף.

מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשה: ועדה מקומית לתכנון ולבניה, לעניין הארכת תוקף תכנית 1/3319 "מרחב יצחק שדה".

מיקום:

בצפון: רחוב יצחק שדה
במערב: רחוב מנחם בגין
בדרום: רחוב 1185
במזרח: רחוב המסגר



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077			43-65	

שטח התכנית: 81.80

מגיש הבקשה: מהנדס העיר

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

בשטח המרחב קיימים 5 מגדלים בשלבי בניה סופיים. ביתר החלקות קיימות סככות בשטח המגרשים הפרטיים. רוב הסככות פונו מתחום זכות הדרך. אגף נכסים פועל להשלמת הפינויים בתחום זכות הדרך בתיאום עם צוות הביצוע של שדרת הקריה.

בשטח המרחב אושרו מספר בקשות להיתרי בניה להקמת 5 מגדלים מתוך 14 המגדלים המתוכננים בהיקף שטחים של כ- 175,000 מ"ר:

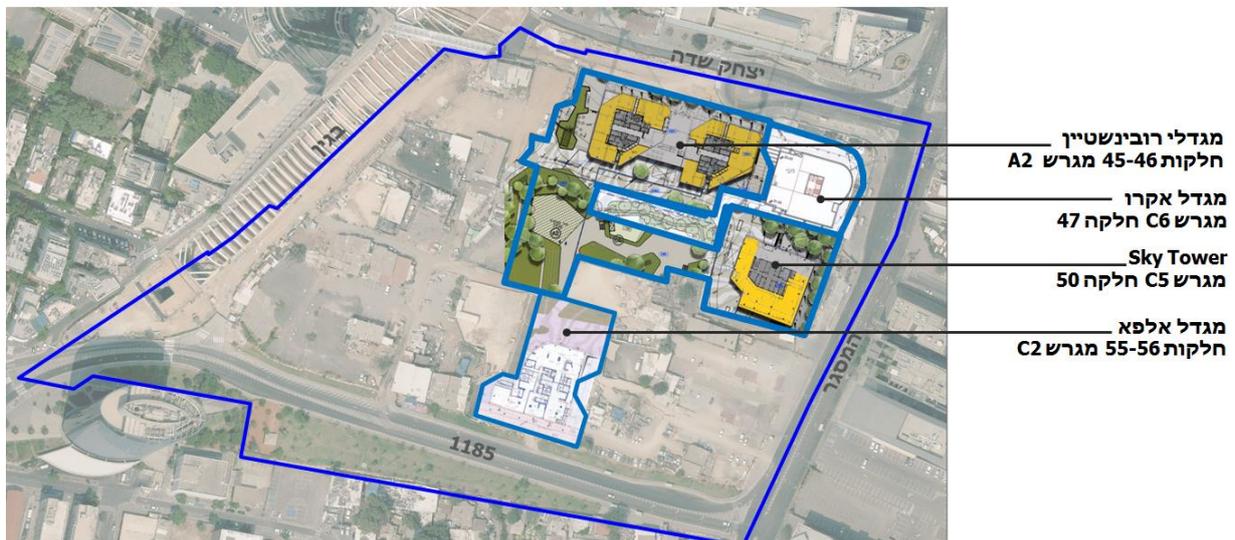
מגדלי רובינשטיין בחלקות 45, 46 במגרש A2 לשימוש מסחר ותעסוקה

מגדל אקרו C6 חלקה 47 לשימוש מסחר ותעסוקה

Sky Tower C5 חלקה 50 לשימוש מסחר ותעסוקה

מגדל אלפא חלקה 55, 56 במגרש C2 לשימושי מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים.

מגדלים בהיתרי בניה



טבלה מרכזת של היתרים בבניה בשטח המרחב:

פרויקט	מס' היתר	תאריך הוצאת היתר	שטחים עיליים בנויים בפועל נכון להיום (+)	מועד אכלוס צפוי
A2 מגדלי רובינשטיין	17-0074	13/03/17	סה"כ - 77,831 מ"ר	04/21
	12-1168	10/01/13	משרדים = 75,336 מ"ר	
	15-0013	20/01/15	מסחר = 2,495 מ"ר	
	19-0830	16/09/19		
	19-1013	01/06/20		
C6 מגדל אקרו	12-0158	07/03/12	סה"כ 36,082 מ"ר	05/21
	17-0569	19/11/17	משרדים = 31,468 מ"ר	
	19-0760	08/12/19	מסחר = 4,614 מ"ר	
	21-0061	25/01/21		
	21-0070	07/02/21		
C5 Sky Tower	16-0874	09/2016	סה"כ 36,446 מ"ר	06/21
	17-0829	11/2017	משרדים = 32,822 מ"ר	
	19-1154	06/2020	מסחר = 3,624 מ"ר	

09/22	סה"כ 25,719 מ"ר מגורים = 13,544 מ"ר יח"ד מסחר = 669 מ"ר גני ילדים = 1,126 מ"ר מלון = 10,380 מ"ר 162 חדרים	09/07/18	18-0367	C2 מגדל אלפא
תאריך התחלת עבודות משוער - יוני 21 תאריך סיום משוער - אפריל 22				שפ"פ מרכזי
סיום משוער - אפריל 22 ביחד עם השפ"פ המרכזי (ייתכן שהעבודות יוקדמו בכ-6 חודשים)				שפ"פ חלקות 57-59

מצב תכנוני קיים :**תכנית המתאר תא/5000 :**

תשריט אזורי ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכות הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק 10.4 (למגרש קטן מ-1.5 ד'), רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תכנית הבינוני לא תעלה על 60% משטח המגרש.

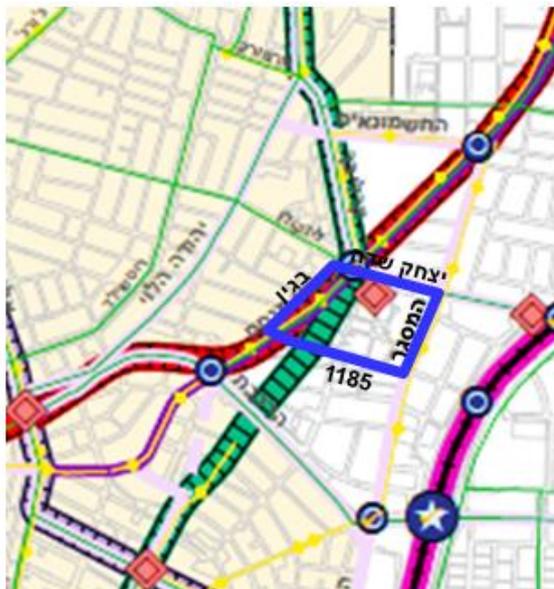
תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

נספח תחבורה – בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך.

נספח אזורי תכנון - אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית, המתייחס בין השאר להיבטים הבאים: שימושי קרקע, עיצוב עירוני, מלאי שטחי ציבור, מרחב ציבורי, תנועה וחניה. בנוסף, במתחם שיעודו אזור תעסוקה, מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב הבניינים, הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

ר-61 רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות תכנית המתאר בפרק 5, סעיף 5.3.5 בנוסף לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה.

מרחב יצחק שדה בתכנית המתאר**עיצוב עירוני****אזורי ייעוד**



תחבורה



אזור תכנון 602

תכניות מאושרות טרום תכנית המתאר:

תכניות בכל תחום המרחב:

תא/595 א תאריך מתן תוקף 01/05/1996 התכנית מציעה תכנון מחודש, קובעת ייעוד לאזור מעורב למסחר, בידור, משרדים ומלאכה קלה, קובעת בינוי ותנאי בניה, מבטלת דרכים קיימות ומבצעת איחוד וחלוקה מחדש לחלקות הקיימות היום. התכנית אוסרת שימוש למגורים, מלונאות ומלאכה שאינה קלה. התכנית מגדירה מבנים של 9 קומות ומגדל של 22 קומות בזכויות בניה כוללות של 151,616 מ"ר.

תא/3319 תאריך מתן תוקף 28/11/2005 – התכנית הראשית של מרחב יצחק שדה אשר שינתה את ייעוד הקרקע מ"אזור מעורב למסחר משרדים ומלאכה קלה" ל"אזור תעסוקה מיוחד" וקבעה זכויות בניה עבור כל חלקה במרחב ובהיקף שטח על קרקעי כולל של 207,335 מ"ר עיקרי, 62,200 מ"ר שירות להקמת מבנים בגבהים שונים ועד 26 קומות עם שטח תת קרקעי כולל של 174,723 מ"ר. מתוך השטח העיקרי הבנוי, ניתן להמיר עד 20% למגורים עם הקצאה לצרכי ציבור. התכנית קבעה ייעוד של שטח פרטי פתוח בשטח שלא יקטן מ-22.5 דונם עם זיקת הנאה לציבור מקושר לרחובות ההיקפיים בארבע כניסות ראשיות.

תעא/3319 תאריך מתן תוקף 26/07/2006 תכנית עיצוב אדריכלי לבינוי המוצע בתכנית תא/3319 ולפיתוח כיכר גן בתחומה הכוללת הנחיות מפורטות לפיתוח השפ"פ והכניסות למרחב, שלביות ביצוע של החלקים המרכיבים את פיתוח הכיכר ודרכי הגישה אליה וטיפול בתפרים בין השלבים השונים. התכנית מראה התאמה בין החזית המסחרית למדרכה הגובלת ומפרטת במסמכים נלווים מפלסים, גינון, נטיעות, חומרי גמר, כניסות לרכב ותשתיות.

תעא/3319 ב תאריך מתן תוקף 18/06/2014 מהווה שינוי לתכנית העיצוב שקדמה לה ומציגה הנחיות בינוי ופיתוח בשפה עיצובית אחידה למרחב הכוללות קומת קרקע מסחרית לצד קולונדה ומעליה קומות מסד ומגדלים. התכנית קובעת הנחיות עיצוב לבינוי וחומרי גמר, הנחיות לפיתוח ועיצוב נופי של השטח הפרטי הפתוח והקולונדה בזיקת הנאה והנחיות למערכות טכניות.

תכניות מפורטות לחלק מהמרחב:

תא/3886 תאריך מתן תוקף 20/03/2012, תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-4 דונם בחלקה 47 ומטרתה שינוי הוראות הבינוי של התכנית הראשית תא/3319 ללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים במגרש. התכנית מומשה.

תא/3887 תאריך מתן תוקף 22/08/2013, תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ- 4 דונם בחלקה 47 ומטרתה שינוי הוראות הבינוי של התכנית הראשית תא/3319, תוספת זכויות בניה של 10,658 מ"ר וקביעת שימוש למגורים ושטחי ציבור בנויים. התכנית מומשה.

תא/4227 תאריך מתן תוקף 18/11/2014 תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ- 7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 וכוללת שינוי בהוראות בינוי ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

תא/4555 תאריך מתן תוקף 15/04/2019 תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ- 23 דונם הכוללת 4 חלקות שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה בשטח על קרקעי כולל של 153,715 מ"ר לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים בשטח כולל של 26,283 מ"ר עבור 268 יח"ד וממקמת אותם מעל שטח ציבורי בנוי ששטחו 9,500 מ"ר וקובעת את החלקה בייעוד "מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור". בחלקות 45, 46 ו-50 בייעוד מסחר ותעסוקה התכנית שינתה את השימוש כך שלא יכלול מגורים ומבני ציבור.

בהחלטת הועדה המחוזית נקבע כי בתחום מרכז השטח הפרטי הפתוח בשטח 3.7 דונם לא תותר בנייה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי.

התכנית כוללת ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל. התכנית מומשה חלקית: המגדלים בחלקות 45, 46 ו-50 מיועדים לאכלוס עד יוני 2021. מגדל המגורים מעל השטח הציבורי בחלקה 53 טרם מומש.

תא/4620 תאריך מתן תוקף 28/05/2018 התכנית בסמכות ועדה מקומית ומטרתה ניווד 10,599 מ"ר עיקרי משימור בתוספת 4,239 מ"ר שירות לחלקות 45 ו-46 ועידוד השימור והשיפוץ במגרשים המוסרים. התכנית מומשה.

תא/4660 תאריך מתן תוקף 31/10/2018 התכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ- 18 דונם ומטרתה ניווד משימור של 450 מ"ר לחלקה 47 בייעוד משרדים, הוספת קומת ביניים למבנה של 34 קומות ועידוד השימור והשיפוץ במגרש המוסרים. התכנית מומשה.

תכניות מאושרות טרום תכנית המתאר



בשטח המרחב מקודמות 3 תכניות מתוקף תכנית המתאר:

תא/4918 מנחם בגין 64 במגרש B1 – התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 19/04/2020 ותובא לדיון להפקדה הועדה המקומית בחודשים הקרובים. תכנית למגדל מעורב שימושים לתעסוקה ומגורים בשילוב עם מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בשטח על קרקעי כולל של 26,496 מ"ר מתוכם: מגורים בשטח עד 6,300 מ"ר (המהווים 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית) עבור 75 יח"ד. שטחים ציבוריים בנויים בשטח 1,296 מ"ר. התועלת הציבורית 1,530 מ"ר עבור 30 דוור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה.

תא/4931 חלקות 57-59 במגרשים C3 C4 – התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 26/04/2020 ולפני דיון להפקדה בועדה מקומית. תכנית לשני מגדלים מעורבי שימושים: מגדל אחד בשימוש תעסוקה ומסחר ומגדל נוסף בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר ומגורים בשטח על קרקעי כולל של 132,928 מ"ר מתוכם: מגורים בשטח עד 33,232 מ"ר (המהווים 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית) עבור 415 יח"ד 5% מתוך שטחי המגורים ישמשו ליחידות דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה. התכנית כוללת בקו כחול נוסף את מגרש מד"א, הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל בשטח של 4.755 דונם וקובעת אותו בייעוד ציבורי (שב"צ) שיירשם על שם עיריית ת"א-יפו ללא תמורה כהקצאה ותועלת ציבורית בתכנית.

תא/4945 C1 – התכנית נדונה בפורום מה"ע בתאריך 26/04/2020 ולפני דיון להפקדה בועדה מקומית. תכנית למגדל מעורב שימושים לתעסוקה ומגורים בשילוב עם מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בשטח על קרקעי כולל של 45,517 מ"ר מתוכם: מגורים בשטח עד 10,665 מ"ר (המהווים 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית) עבור כ-116 יח"ד. 5% מתוך שטחי המגורים יתאפשרו באמצעות דיור בהישג יד. כמו כן, התכנית תקצה שטחים ציבוריים בנויים בשטח 2,856 מ"ר. טרם נקבעה תועלת ציבורית.

תכניות מקודמות מתוקף תכנית המתאר



סיכום סטטוס בינוי ופיתוח של המרחב



מנגנון פינויים:

תכנית תא/3319 קבעה בסעיף 12.7 הוראות לפינוי שטחים:

12.7	פינוי שטחים
12.7.1	הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, כאשר כל בעלי מגרש ישאו בהוצאות הפינוי של אותו חלק מהשטחים הציבוריים שיהיה בחזית מול מגרשם. אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית הועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שבחזיתו מצויים השטחים הציבוריים שפינתה.
12.7.2	כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים תהיה מחוייבת בהוצאת אישור מהועדה המקומית ובמתן התחייבות ע"י הרוכש לביצוע הפינוי בעת הוצאת היתר הבניה על מגרשו.
12.7.3	הוראות התכנית הראשית (595א') ביחס לפינוי מגרשי הבניה יחולו על תכנית זו במידה ואינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.
12.7.4	הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע בעצמה את הפינויים משטחי הציבור בתכנית ולנקוט לשם כך בהליכי הפקעה של שטחי הציבור אשר הוקצו לה במסגרת האיחוד והחלוקה מבלי שתעבור אליה החבות הכספית בגין פינויים של השטחים הציבוריים, אשר הבעלים במגרשים נושאי הזכויות חבים בה והמובטחת בחובת השיפוי אשר חלה עליהם כתנאי למימוש זכויות הבניה על ידם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. התכנית תא/1/3319 עודנה בתוקף עד תאריך 14/11/2021 ולפיכך מומלץ לאשר את הארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2, ב-20 שנים נוספות.
2. לאשר כי לא נדרש לערוך שינויים במנגנון הפיננסיים וביצועו בשטח שנקבע בתכנית תא/3319.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון:

טל מלץ: סוקרת את המבנים הנמצאים בשלבי בניה, את המצב התכנוני במרחב יצחק שדה ומציגה את הבקשה להארכת תוקף לתכנית. מבקשים הארכה ב-20 שנה כדי לא לחזור לועדה להארכה נוספת. דורון ספיר: מאשרים את הארכה.

בישיבתה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2, ב-20 שנים נוספות.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי