

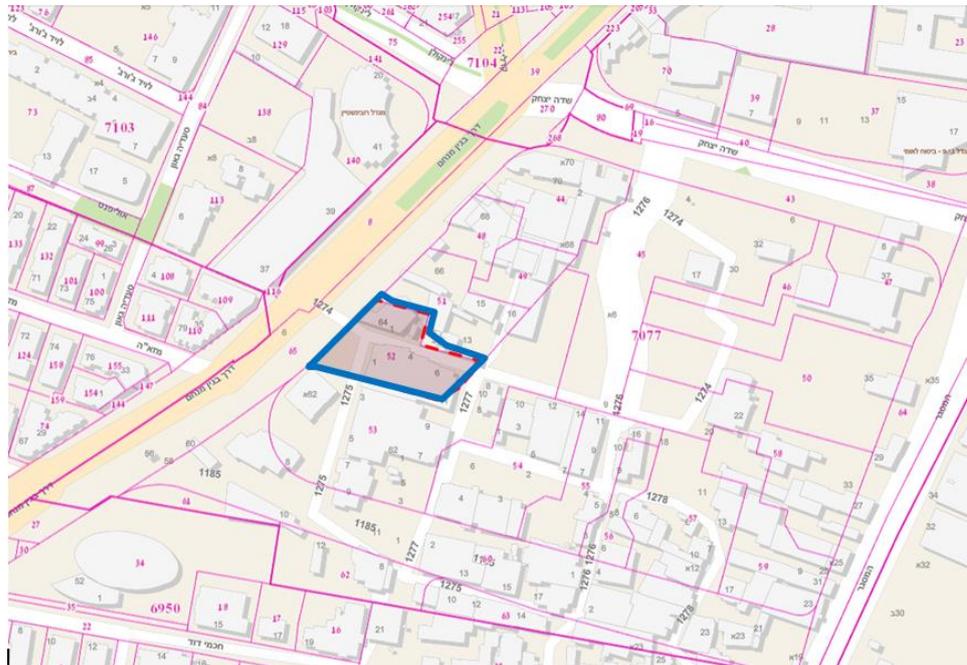
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

מגרש B1 בחלקה 52 בגוש 7077 הינו חלק ממרחב יצחק שדה – חסן ערפה ממערב: רחוב מנחם בגין מצפון: חלקה 51 בגוש 7077 מדרום ומזרח: חלקה 53 בגוש 7077

כתובת: רחוב מנחם בגין 64 (מגרש B1 בתכנית חסן ערפה)

שטח התכנית: 2,530 מ"ר, שטח המגרש נטו 2,070.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר		52	51, 65

- עורך ראשי:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
- יועץ נופי:** אורבנוף
- הידרולוג:** ארז גלבוץ
- יועץ תנועה:** אייל קראוס מהנדסי כבישים ותנועה
- שמאי:** רפאל קונפורטי
- יועץ סביבתי:** אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ
- מודד:** טארק עויסאת
- מגישי התכנית:** וויי בוקס חסן ערפה בע"מ
- יזם התכנית:** וויי בוקס חסן ערפה בע"מ
- בעלות:** פרטיים, עיריית תל אביב

טבלת בעלויות ומגיש תכנית:

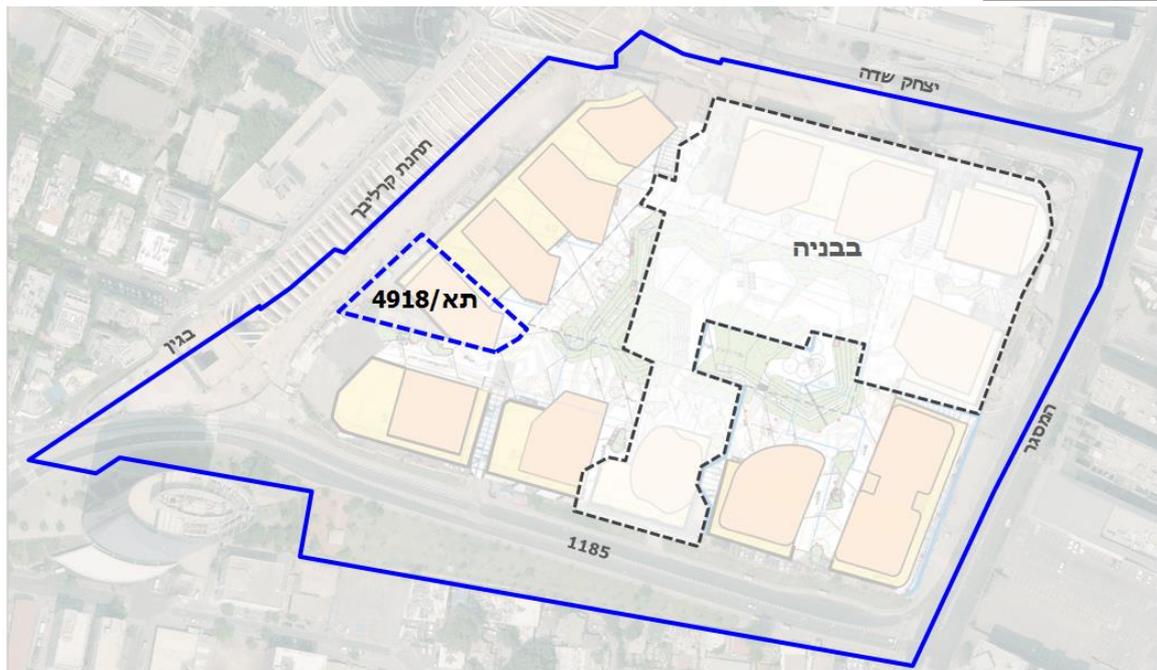
סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	7077	52	חברת YBOX חסן ערפה בע"מ ופרטיים- באמצעות מיופי כוח משרד עו"ד נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' ואו משרד עו"ד פישר, בכר, חן, וול אוריין ושות'
פרטית	7077	51 (חלק מחלקה)	חברת יובלים
עירונית	7077	65 (חלק מחלקה)	עת"א

מגישי ויזם התכנית

מצב השטח בפועל: במגרש קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה.

המגרש מצוי במרחב חסן ערפה, יצחק שדה. בתחומו מתבצעת בימים אלה בניה של 5 מגדלים בשימושים של משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים בשלבי בניה מתקדמים במגרשים הממוקמים לאורך יצחק שדה (A2; C6), במגרש C5 לאורך רחוב המסגר ומגרש C2 ברחוב 1185. לאורך רחוב מנחם בגין, בצמוד לשטח התכנית מתבצעות עבודות הקמת הרק"ל ותחנת קרליבך.

מיקום במרחב:



מצב תכנוני קיים בכל מרחב חסן ערפה:

תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה: תא/3319 (2005), תא/1/3319 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319 ב' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

תא/4227 (2014) - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו-C2) וכוללת שינוי בהוראות בנייה ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

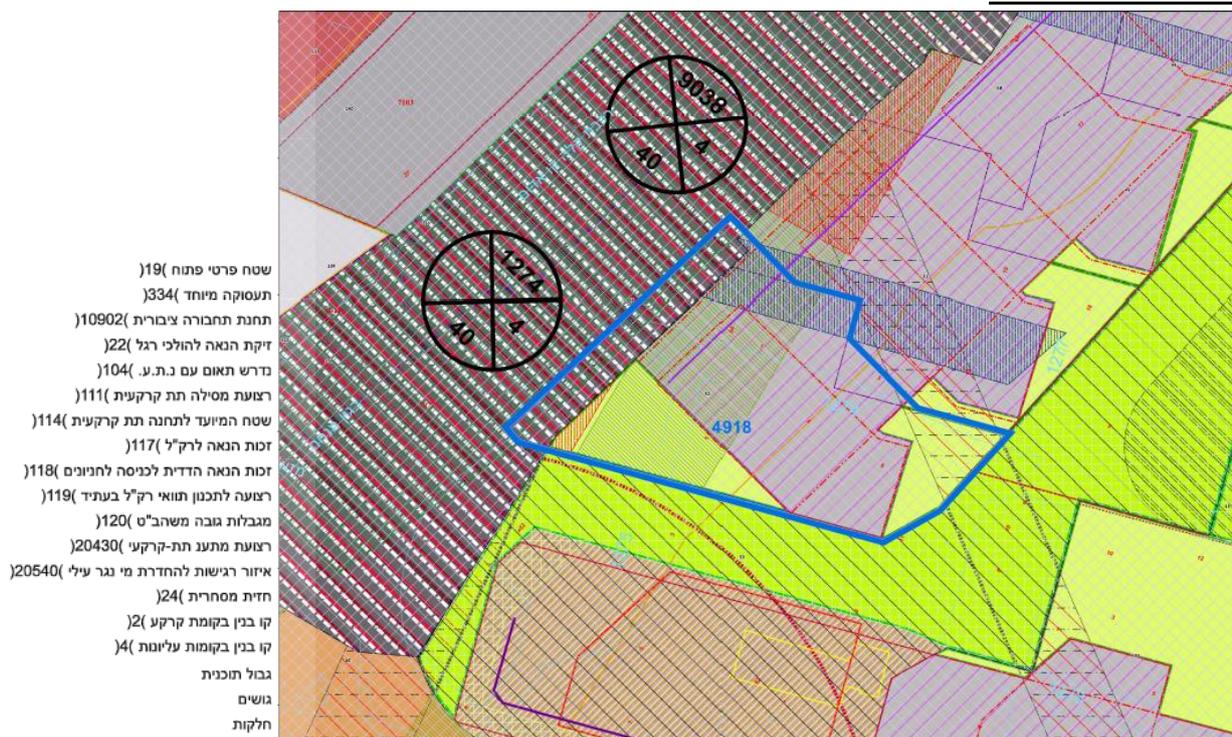
תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי. התכנית כוללת ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל. התכנית מומשה חלקית: המגדלים בחלקות 45, 46 ו-50 בשלבי אכלוס עד יוני 2021. מגדל המגורים מעל השטח הציבורי בחלקה 53 טרם מומש.

מצב תכנוני קיים:

בתחום התכנית- מגרש B1, על פי תא/3319 שטח הבניה המותר הכולל הינו 14,391 מ"ר, מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים, מתוך השטח המומר למגורים יוקצו 10% לצרכי ציבור בגובה עד 27 קומות הכוללים 22 קומות מעל 4 קומות המסד וקומה טכנית.

ייעוד קיים: תעסוקה מיוחד ודרך מאושרת.

תשריט מצב מאושר:



מדיניות קיימת:

חיזוק מע"ר יצחק שדה – חסן ערפה תוך התאמה לתכנית המתאר, המייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

המרחב נמצא על פי תכנית המתאר באזור בו מותרת בניה מעל 40 קומות, ברח"ק מירבי 12.8 המאפשר עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור בנויים ועד 25% מגורים מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים. מרכז המרחב מסומן בייעוד שטח פתוח עירוני.

תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.

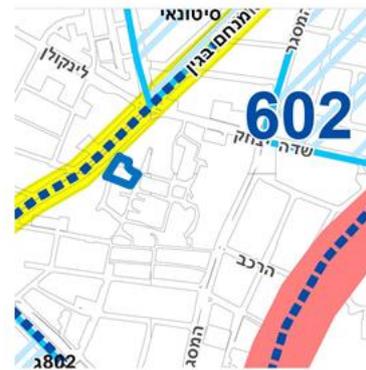
- רחוב מנחם בגין ר-61 מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה.
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, שטחי הבניה המקסימליים: רח"ק מירבי: 12.8 למגרש גדול מ-1.5 דונם. במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.
- נספח תחבורה: במפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל.
- נספח תשתיות: שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחם בגין.



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

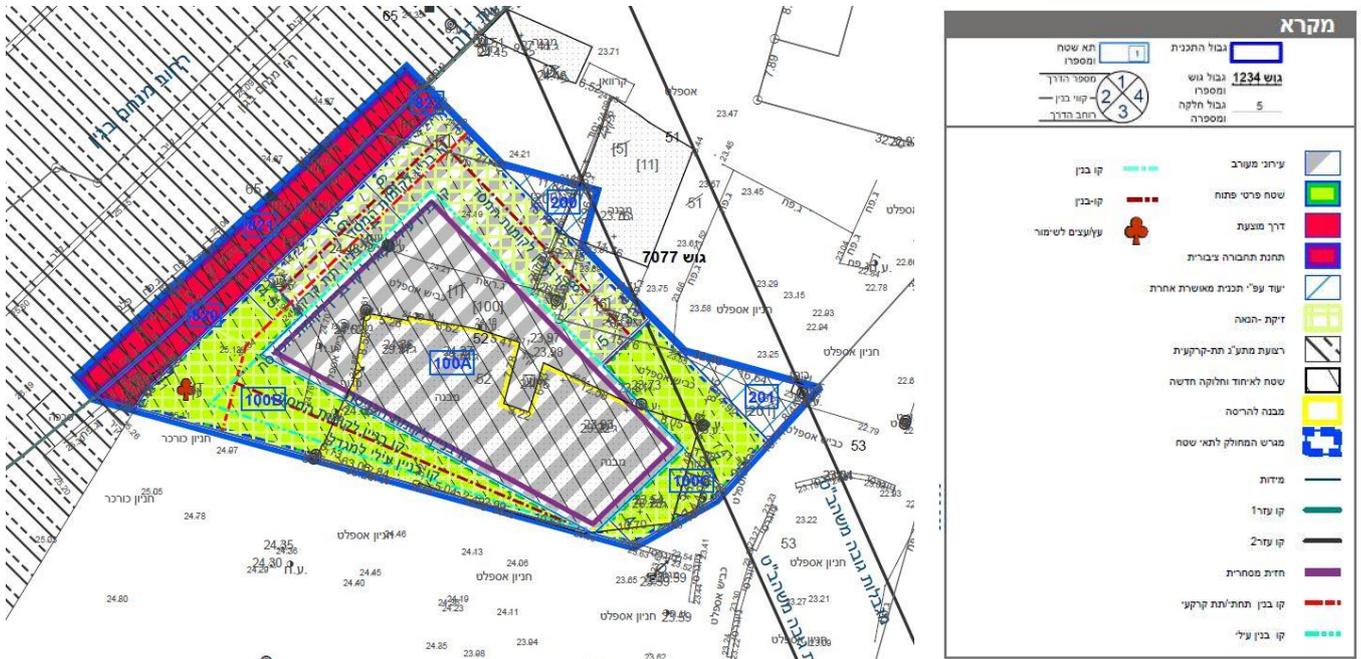
תיאור התכנית המוצעת:

התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה ושומרת על עקרונות התכנית הראשית ותכנית העיצוב התקפה תעא/3319/ב'.

התכנית קובעת זכויות בנייה ברח"ק של עד 12.8 בהיקף שטחים כולל של 26,496 מ"ר מעל הקרקע לשימושים מעורבים במגרש 100: משרדים ומגורים בשילוב עם מסחר, ושטחים ציבוריים בנויים. מתוך סך כל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 5,040 מ"ר ובנוסף 5% בשימוש מגורים עבור דירות בהישג יד בהיקף של 1,260 מ"ר לתקופת שכירות של 20 שנה. סך כל השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית יהיה עד 6,300 מ"ר מתוך השטחים הסחירים העל קרקעיים. סך כל שטחי התעסוקה והמסחר 18,900 מ"ר מעל הקרקע.

בנוסף, מתוך יתרת שטחים למגורים, תינתן תוספת של יחידות דיור בהישג יד, כך שסך הכל ייעודו עבור דיור בהישג יד 30 יחידות דירות, בשטח ממוצע של 51 מ"ר עיקרי, סך הכל 1,530 שטח עיקרי.

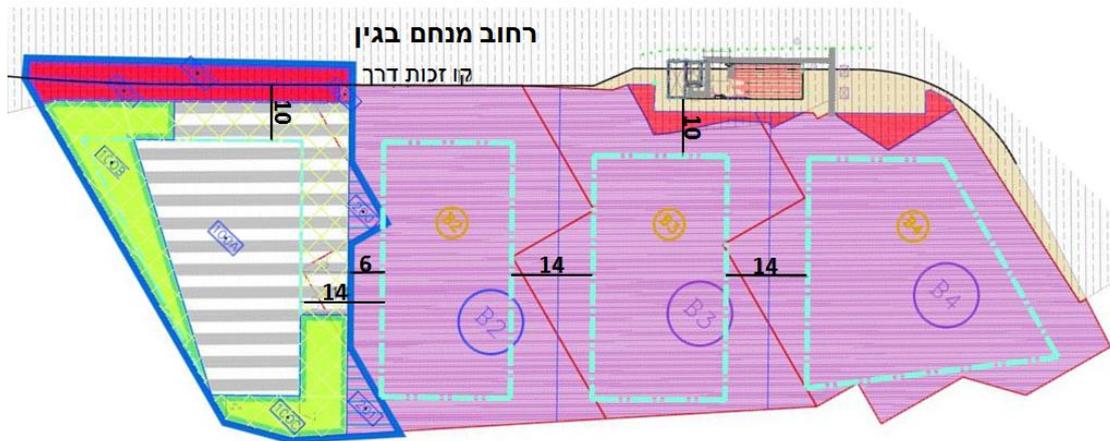
תשריט מצב מוצע:



איחוד וחלוקה בהסכמה:

התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרש רגולרי במגרש 100, על ידי החלפת שטחים בין מגרש B1 (גוש 7077 חלקה 52) וחלק ממגרש B2 (גוש 7077 חלקה 51). החלקים אשר יוחלפו לטובת השלמת השטח של מגרש B2 המקורי (תאי שטח 200-201 בתשריט מצב המוצע) יישארו ללא שינוי בשטחים מהתכנית המאושרת. למעט השינוי המתואר לעיל במגרש B2, כל שאר הוראות תכנית המאושרת תא/3319 ימשיכו לחול. כל יוזמה תכנונית במגרש B2, תקודם בתכנית נפרדת בתיאום האמור בתוכנית זו ולתכנית תא/5000 ותכלול, בין היתר, התייחסות למרחק מתחנת הרכבת בקו בניין בקומת הקרקע וכן את ביטול המשך זיקת ההנאה למעבר רכב בעקבות ביטול הרמפה מרחוב בגין.

תשריט מצב מוצע על רקע תכנית צל למגרשים B2 - B4 ותחנת קרליבך:

**מטרת התכנית:**

תוספת זכויות בנייה לשימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תוך שמירה על עקרונות תוכנית עיצוב תקפה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע- מיעוד תעסוקה מיוחד ושטח פרטי פתוח ליעוד עירוני מעורב, שטח פרטי פתוח ולדרך.
2. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים - קביעת עד 25% מהשטחים הכוללים הסחירים המותרים מעל הקרקע בתחום התכנית לשימוש מגורים על פי החלוקה: 20% מגורים ו- 5% עבור דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה.
3. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
4. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך ששך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8.
5. בנוסף קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות, ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
6. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
7. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין והוראות לתכנית העיצוב.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
11. קביעת תקן חנייה לתוספת השטח מכח תכנית זו, קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
14. ביטול רמפה מרח' מנחם בגין שנקבעה בתוכנית תא/3319 וביטול זיקות הנאה קיימות למעבר רכב ולרק"ל מתכנית תא/3319.
15. קביעת הוראות בינוי לתכנית הבנייה.

שימושים:**א. מעל הקרקע:**

- תעסוקה, לרבות מלונאות (שימוש המלונאות יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית ובאישורה), מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי.
- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

- שימושי בידור, בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).

ב. בקומת הכניסה:

- מסחר, כניסות ומבואות לבניין.

- יותרו שימושים תומכי רכיבת אופניים.

- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

ג. בקומות המסד:

- יותרו כל השימושים המותרים בקומת הכניסה ומעל הקרקע ובנוסף שטחים לשימושים ציבוריים.

- יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של 5% מהשטח הציבורי.

ד. מתחת לקרקע:

- יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון.

- חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים למגורים, אחסנה לשטחי המסחר ותעסוקה

לרבות למלונאות, מלתחות, חדר עגלות, חדרי אוכל, כספות, חדרי אשפה וכדומה.

- תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

- מוסכים, בתי דפוס, נגריות, מסגריות, בתי קירור, יצור מזון.

- שימושי בידור, בילוי ופנאי

- יותרו שימושים עיקריים נוספים כגון: שימושים לוגיסטיים ואחסנה, שטחים תפעוליים וכדומה

ככול שישתנה תקן החניה ו/או ויבוטלו חניות על פי החלטת הועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את שטח

החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.

מספר קומות וגובה:

- מספר הקומות מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א ולהוראות גובה קומות, כמפורט להלן:

- קומת הכניסה תכלול קומת ביניים. הגובה הכולל של 2 הקומות לא יעלה על 7 מטרים ברוטו, תוך

שמירה על המשכיות הקולונדה והתאמה לגובה קומה ליתר המבנים אשר יתוכננו תוך התחשבות בהפרשי

טופוגרפיה בחזית רחוב בגין בהתאם לתכנית העיצוב תעא/3319/ב' של מרחב חסן ערפה.

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו. יותרו קומות מעל 3.8 במסגרת תכנית העיצוב.

- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטרים ברוטו.

- גובה קומות המסד עד 4 מטרים ברוטו.

- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 10 מטרים ברוטו.

קווי בניין:

קווי בניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, כמפורט להלן:

קו בניין למרתפים יהיו עד גבול המגרש למעט לכיוון מנחם בגין שיהיה כמסומן בתשריט ועד 85% תכסית.

סימון בתשריט:

1. קו בניין (בצבע תכלת) - קו הבניין לקומת הקרקע:

- 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 8 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-12 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון

מזרח.

2. קו בניין (בצבע אדום) - קו בניין מירבי לקומות המסד:

- 2.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 3 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-7 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון

מזרח.

3. קו בניין עילי - קו בניין למגדל:

- 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין; 8 מטר לכיוון חלקה 51; בין 0-3 מטר לכיוון דרום; בין 4-7 מטר לכיוון

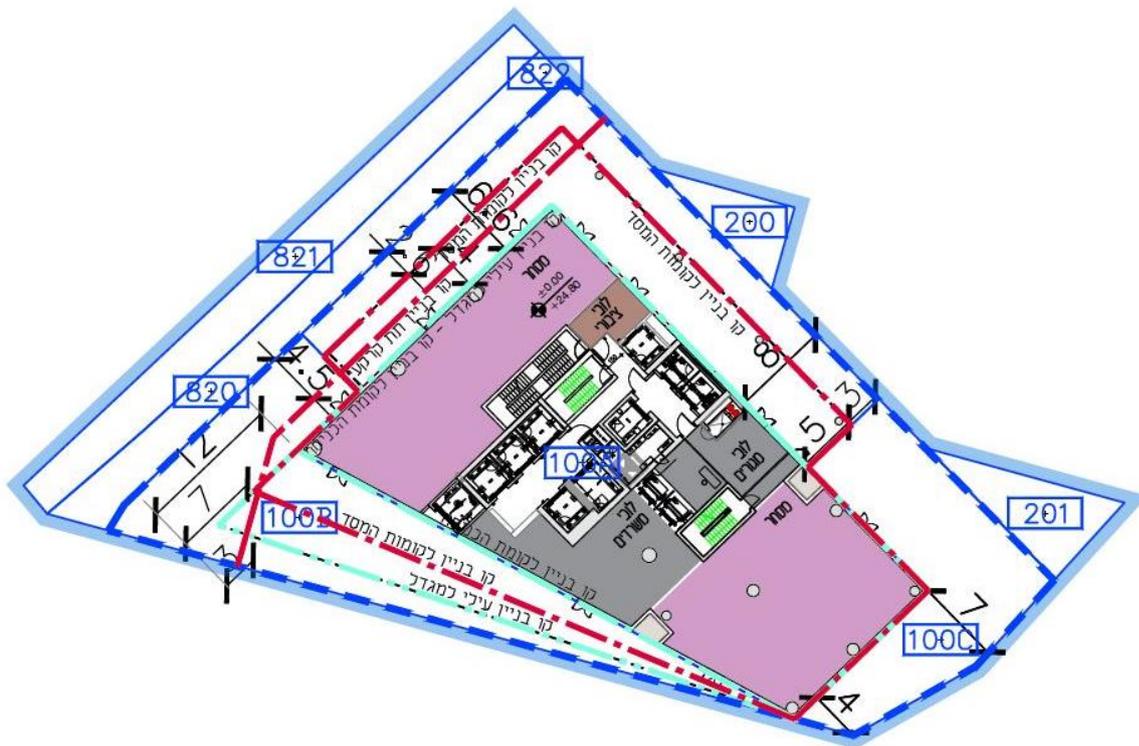
מזרח.

4. חזית המגדל לכיוון דרום תהיה משופעת באופן חלקי, כמופיע בצורה עקרונית בנספח בינוי וייקבע בעת

תכנית העיצוב, על מנת לשמור על מבט פתוח במעבר.

נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין.

קומת קרקע – קווי בניין:



חזית מסחרית

- סימון חזית מסחרית בתשריט התכנית בכל היקף קומת הקרקע.
- שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ושל המבואות ייקבעו סופית במסגרת תוכנית העיצוב ובפרט ששטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-400 מ"ר..
 - המסחר יהיה רציף ככל האפשר.
 - יותר חיבור של המסחר לקומות המרתף מתוך החנות לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
 - לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל.
 - יוקצה שטח להצבת דחסנית לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.

- השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

קולונדה:

תכנית העיצוב למרחב יצחק שדה – חסן ערפה קבעה בניית קולונדה לאורך הרחובות, בעומק של 4 מטר, כך שלכל אורך חזית הרחוב יישמר מעבר המשכי ומקורה להולכי רגל, גם במרווחים שבין בנייני המסד, ובגובה שלא יקטן מ- 5 מטר.

בהמשך לכך, התכנית קובעת קולונדה ברוחב 4 מטר לקומות המסד במסגרת קווי הבניין ובמרחק 3 מטר מהמגרש הצפוני, גובה הקולונדה יהיה לפחות 6 מטר. הגובה הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב. תחום הקולונדה מסומן בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

- שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
- שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש 100, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש 100.
- ניתן למקם שטחים עבור מרפסות או גג מקורה עבור שטחים ציבוריים בנויים בחזית המזרחית. שטח זה ייכלל מעבר לשטחים המותרים במגרש 100.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

מרפסות וחזית ירוקה בקומות המשרדים :

- יותרו מרפסות בקומות המשרדים מתוך השטחים העיקריים המותרים.
- לצורך יצירת חזית ירוקה ניתן לאפשר בבניין בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין וחורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות ממטר - הן לא יבואו במניין השטח המותר לבנייה ובלבד שנבנו מחומרים קלים והכל בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתוכנית עיצוב.
- החזית הירוקה בקומות המשרדים יתחזקו על ידי חברת הניהול של הבניין.

תמהיל יחידות דיור:

התכנית מציעה 75 יחיד על פי התמהיל :

- שטח יחידות דיור ממוצע יהיה עד כ- 80 מ"ר עיקרי.
- לפחות 30% מסך הדירות יהיו דירות קטנות עד 51 מ"ר עיקרי.
- במידה ששטח הדירות הקטנות יהיה פחות מ- 51 מ"ר עיקרי ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור והם יוכלו להיות מעבר לחישוב שטח הממוצע כנזכר בסעיף א' לעיל.
- התמהיל הסופי וגודל יחידות דיור יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.
- פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 100. במידה ויתווספו מרחבים מוגנים דירתיים הם יכללו בשטח הדירה המפורט לעיל.
- לא יותר איחוד דירות. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- א. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו שטחים לטובת יחידות דיור בהישג יד, לתקופת שכירות של 20 שנה. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם למדיניות העירונית מיקום הדירות יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב.
- ב. יוקצו 30 יחידות דיור בשטח של 51 מ"ר עיקרי. ניתן להקטין שטח ממוצע של 51 מ"ר עיקרי לדירה ככל שיתווספו יחידות דיור מעבר ל-30 המתוכננות ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם למדיניות העירונית ובכפוף לכך שלא יקטן השטח הכולל המיועד לדיור בהישג יד.
- ג. מיקום הדיור בהישג יד יקבע בתכנית העיצוב. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו ברצף עם יתר המגורים בפרויקט. יחידות הדיור בהישג יד לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים.
- ד. שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית.

תכנית בינוי:

תכנית קומות המגדל: עד 1,200 מ"ר, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה. תכנית מירבית לקומות המגורים: 650 מ"ר. תכנית מירבית בקומת קרקע 60%, התכנית של כל הבניין לא תעלה על 70% בכפוף לאישור הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. תכנית הבינוי גדלה בקומות הגבוהות בשל העיצוב האלכסוני של מעטפת המבנה ומכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה.

לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הבינוי כולל קולונדה המגדילה את תכנית המבנה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

- א. שטח פרטי פתוח יפותח ככיכר גן פתוחה
- ב. כל השטחים שאינם מבוניים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, כמסומן בתשריט.
- ג. פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחבי המרחב ומכיוון תחנת קרליבך במפגש הקו האדום והירוק של הרכבת הקלה לאורך רחוב מנחם בגין.
- ד. ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום אזורי הגינון והנטיעות.
- ה. ככל שיתוכננו חדרי שנאים בתת הקרקע לא ימוקמו ספסלים מעל או ליד.
- ו. לא יאושרו פתחי הוצאת ויניקת אוויר מהחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטח פרטי פתוח.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
				18900		100A	תעסוקה	צירוני מעורב
				(2)		100A	מסחר	צירוני מעורב
		45 (4)		6300 (3)		100A	מגורים	צירוני מעורב
		30 (7)		(6)		100A	דיור מיוחד	צירוני מעורב
			(9)	1296 (8)		100A	מבנים ומוסדות ציבור	צירוני מעורב
						100B, 100C		שטח פרטי פתוח
8	(10)	70	13248	26496	2070		<סך נביל>	צירוני מעורב
			(11)	(11)	104	201 - 200		יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת

הערה ברמת הטבלה:

- א. הזכויות ביעוד עירוני מעורב מתייחסות לכל מגרש 100, ששטחו סך הכל 2,070 מ"ר (100A), ביעוד עירוני מעורב ו- 100B 100C ביעוד שטח פרטי פתוח).
- ב. לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע.
- ג. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק, כל עוד שטח השרות יהיה מינימום 25% מהשטחים העיקריים.
- ד. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת בתנאי שסך הכל שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עקרי ושרות) המותר באותו תא שטח, מעל הקרקע. כל עוד אין שינוי באחוז המגורים כפי שנקבע בתכנית.
- ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- ו. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (2) שטחים עבור שימוש מסחר יהיו מתוך שטחי תעסוקה.
- (3) סך כל השטחים למגורים כולל דיור בהישג יד.
- (4) מספר מירבי של יחידות דיור. על אף האמור לעיל, תותר תוספת יחידות דיור מעבר למספר המירבי בכפוף לגודל יחידות הדיור שיקבע במסגרת תוכנית עיצוב.
- (6) לפחות 1530 מ"ר עיקרי עבור דיור בהישג יד, מתוך סה"כ השטחים המותרים למגורים. בנוסף לשטח העיקרי עבור דיור בהישג יד יתווספו שטחי שירות על פי חוק התכנון והבניה. שטחי השרות והשטחים העיקריים יהיו מתוך סך השטחים המותרים למגורים.
- (7) מספר מירבי של יחידות דיור עבור דיור בהישג יד. על אף האמור לעיל, תותר תוספת יחידות דיור מעבר למספר המירבי בכפוף לגודל יחידות הדיור שיקבע במסגרת תוכנית עיצוב.
- (8) ניתן להוסיף עד 100 מ"ר מעבר לשטחים המירביים עבור מצללות ו/או סככות צל.
- (9) שטחי השרות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע לא יפחתו מ- 150 מ"ר וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקף/ שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים עליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום, ניתן יהיה להסב את שטחי החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה.
- (10) עד 180 מטר מעל פני הים
- (11) ללא שינוי מתוכנית מאושרת תא/3319.

הקצאות לצרכי ציבור:

שטחים ציבוריים בנויים - בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה מהיחידה לתכנון אסטרטגי בתאריך 11/05/2021, התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 1296 מ"ר. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים עם מעלית וגרמי מדרגות עצמאיים. במסגרת תוכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות. ככל שיתוכננו שימושים רגישים, הם לא יופנו לכיוון דרך מנחם בגין. שטחי השרות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע לא יפחתו מ- 150 מ"ר וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תכנית העיצוב האדריכלית ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור בנויים אשר כוללים בהוראות התכנית.

תועלת ציבורית:

בהתאם להוראות תכנית המתאר תא 5000, בגין העלייה ברח"ק, עד לשטח הבניה המרבי, תוספת זכויות הבניה מותנה בקביעת תועלת ציבורית. מתוך השטח הסחיר למגורים, תינתן תוספת של 270 מ"ר עבור יחידות דיור בהישג יד, המהווה שווה ערך לתועלת ציבורית. סך כל ייעודו עבור דיור בהישג יד 30 יחידות דירות. שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית. תועלת ציבורית נוספת תהיה תוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטרטגי.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 100 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאמה לכלל המרחב.

תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קולונדה, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, מיקום יחידות הדיור בהישג יד, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב מנחם בגין, הצללות, השפעות סביבתיות וכו'.

במסגרת תוכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, ככל שיתוכננו שימושים רגישים הם לא יופנו לכיוון דרך מנחם בגין.

תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפינת בגין ורחוב 1185.

זיקת הנאה:

א. השטחים שאינם מבונים בקומת הקרקע מסומנים בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור במשך כל שעות היום ובכל ימות השנה, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

ג. בשטח עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.

ד. התחום המדויק והפירוט של שטחי זיקת הנאה יקבע בתוכנית עיצוב.

ה. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים בשטחים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה. הכנסת אוויר בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה, תעשה כחלק מהפיתוח באזורים מגוננים, לא כלפי בגין ולא כלפי המעבר הראשית לשטח פרטי פתוח הפנימי.

ו. ניתן למקם עמודים קונסטרוקטיביים בתחום קו בניין עילי לקומות המסד כפי שיאושרו במסגרת תוכנית עיצוב, למעט לכיוון דרום מערב בתחום השטח פרטי פתוח.

ז. ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך כמו כן ספסלים וריהוט רחוב בתחום זיקת הנאה. מיקומם ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב וישמר מעבר מינימלי שייקבע בתוכנית העיצוב.

ח. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת הנאה במיקום שיקבע בתוכנית העיצוב.

ט. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין, לעת אכלוס הבינוי.

י. לא תתאפשר פליטת אגוז הגנרטור בשטח פרטי פתוח ובשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

יא. בתחום זיקת הנאה יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע, שיתואם במסגרת תכנית העיצוב.

מלונאות:

א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הוועדה המקומית ויותנה בקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית תוך התייחסות לאיזון שימוש משרדים אל מול מלונאות במרכז עסקים ראשי.

ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.

ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.

ד. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הוועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר, בכפוף לסעיף א לעיל.

ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

מסתורי כביסה:

פתרון למסתורי כביסה במגדל יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.

תנועה וחניה:

מרחב התכנון חסן ערפה – יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת בחזית הפרויקט ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב.

תקני החניה יהיו על פי המפורט להלן:

מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 9901 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות ולפי החלוקה הבאה. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך:

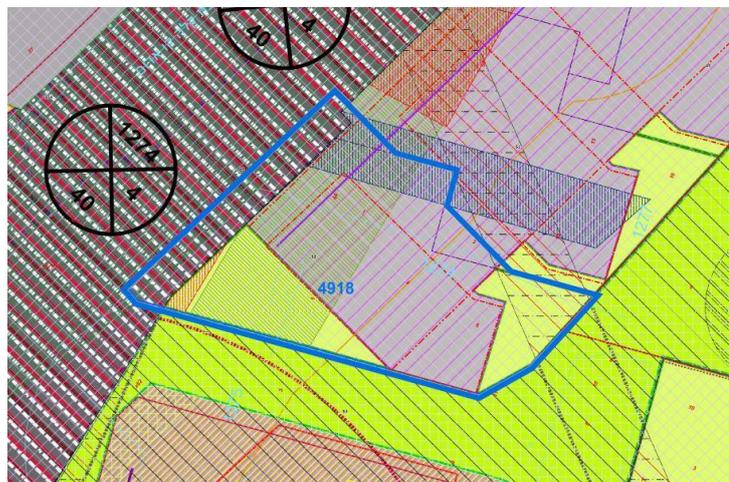
- א. לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים
- ב. תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור; לדירות הקטנות מ-50 מ"ר ייקבע תקן חניה 0.
- ג. תקן חניה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיה על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב.
- ד. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ה. פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.

ו. הוועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקני חניה במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים. במידה והוועדה המקומית תחליט על הורדת היקפי החניה לאור הפעלת הרק"ל, הקו האדום ניתן יהיה להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים, כולל אחסנה ולוגיסטיקה, חוות שרתים, שירותי פנאי ובידור.

ז. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים הכניסה למתקנים אלה תהיה ללא תוספת רמפות מהרחובות. ח. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תכנית העיצוב. ט. לבקשת היזם, התכנית מבטלת את רמפת הכניסה למגרש מרחוב מנחם בגין לצורך שיפור תכנון המבנה והכניסה תעשה מהרמפות הקיימות והמתוכננות במרחב המובילות אל דרך השירות התת קרקעית ההיקפית המשרתת את כל מרחב חסן ערפה. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת קרקעית ההיקפית לא תתאפשר כניסה למרתף החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון נגישות זמני. במסגרת תכנית עתידית, ככל שתקודם, בחלקה 51 הסמוכה תבוטל זיקת ההנאה לרכב בתחום הרמפה שבוטלה בתכנית זו.

זיקת הנאה למעבר רכב כפי שמופיע בתשריט מצב קיים:

זכות הנאה הודית לכניסה לחניונים

**ביטול זיקת הנאה לטובת הרק"ל**

במצב מאושר בתכנית נקבעו התראות לזיקת הנאה לרק"ל וכן רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד.

ההתראות נקבעו מתוקף התכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319 (28/11/2005) אשר קבעה בסעיף 11.21 עבור הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד כי "הוראה זו תבטל אם וכאשר תאושר לרק"ל תמ"מ בתוואי אחר, אשר ייתר את הצורך לשמירת תוואי לקו רק"ל תת קרקעי בשטח מגרשי התכנית הגובלים ברחוב מנחם בגין".

תמ"א 4/א/23 עבור הקו הירוק שמרה רצועת תכנון עבור הקו הירוק.

תת"ל 71 ב' קבעה את תוואי הרק"ל באופן מדויק והיא כוללת נספח שינויים לתמ"א 4/א/23 במסגרתו בוטלה הרצועה לתכנון.

מיקום זיקות ההנאה הוא מעבר לתחום הקו הכחול של תת"ל 71 ב' לתחנת קרליבך, כפי שבוצע בפועל במסגרת ביצוע הקו האדום.

התכנית תואמה עם נת"ע ואין דרישה לסימון זיקות הנאה לרק"ל.

מרתפים

תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמ"א/1 ולמדיניות העירונית.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

- א. במסגרת תכנון הפרויקט יתוכננו וישולבו עקרונות של בנייה הירוקה, ובכלל זאת ביצוע בדיקות אקלימיות של רוח והצללה על מנת לשפר את צמצום צריכת האנרגיה והשפעתו על סביבתו. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בנייה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדל.
 - ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.
 - ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.
- חלחול ונטיעת עצים** - תשמר תכסית פנויה לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש. מתוכם 3% מקורה בקולונדה בגובה 6 מטרים. השטח המקורה נדרש לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הכוללת קולונדה.

תחזוקה:

- א. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים שבתחום התכנית, יתופעלו על ידי חברת ניהול של הבניין אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של המבנה העילי והתת קרקעי לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיוצא בזה. העניין הנושא יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה מתן התחייבות ממבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור. וכן מתן אפשרות לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח.
- ג. במפלס הפיתוח (ביעוד שטח פרטי פתוח) וכן דרך הגישה התת קרקעי ההיקפית יתחזקו על ידי החברה המנהלת של מרחב חסן ערפה בהתאם להוראות התוכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319.

טבלת השוואה שטחי בניה:

נתונים	מצב קיים תא/ 3319		מצב מוצע
		תעסוקה מיוחדת	עירוני מעורב

26,496 מ"ר שטח כולל	14,391 מ"ר שטח כולל		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
75 יח"ד	32 יח"ד		מספר יח"ד
1296 מ"ר	287 מ"ר		מבנים ומוסדות ציבור
80 מ"ר	80 מ"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
מעל 40 קומות	27 קומות		מספר קומות
9901 מ"ר	9901 מ"ר		חניה

זמן ביצוע: זמן ביצוע משוער 5 שנים

<p>+</p> <p>יעוד מבאיית: עירוני מעורב השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה</p>	<p>יעודי קרקע מבאייתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, ותעסוקה 1 ומסחרים</p> <p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית</p> <p>סעיף 3.3.1 (ג)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>שימושים נוספים: קביעת עד 25% מהשטחים הסחיריים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום תא שטח 100 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע</p> <p>שימושים כללים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים קביעת שימושים לשתים הציבוריים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבורי. שימושים נלווים לצרכי ציבור: 5% מסחר נילווה</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1(א)1 (סעיפים 3.1.1 (ד-ה) ו 3.1.1 ח</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>תוספת שטחי בנייה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 26,496 מ"ר - רח"ק 12.8</p> <p>קביעת זכויות לרח"ק המרבי: דיוור בהישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3(ז) (1)</p> <p>תכסית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 62א(א) (5) לחוק</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רח"ק בסיסי - 4.2 רח"ק מרבי - 12.8</p> <p>קביעת תוספת שטחי בנייה ע"י לשתח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3) סעיף 3.3.2 (א) תכסית בנייה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשתח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות</p> <p>לפי סעיף 3.1.4 (ו) תוספת רח"ק 1 לתוספת מצללות לשימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על 3.1.4 הדח"ק המירבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמועל הקרקע</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד) שימושים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+</p> <p>מגדלים עד לגובה 180 מ' מעל פני הים מצורף לתכנית נספחי בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי</p> <p>+</p> <p>גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 62א(א) (5)</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 (2) 4.2.2, (א) 4.2.2 (ב) 4.2.2 (ג) 4.2.2</p>	<p>מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>תנאי לחיתור הנחיות מרחביות</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2.</p>

הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.		בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) תנחית בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	תכנית עיצוב מהווה תנאי לחיתוך
הקצאה לרצי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 4.1.1 (א) בתכנית המתאר	+
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 מהוראות ונוגעות למגוון אזורים תמאוגיים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בספח העיצוב העירוני ו/או בספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות	לפי סעיף 3.6.14 (ב) בתכנית המתאר דרך עורקית רב עירונית	+
הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	נספח התחבורה	לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב), (ה) סעיף 3.8.7 - תקן חניה 3.8.2, ושביב אופניים	+
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בדיח ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות	+
תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) בירב (4.6.5)	בכל שטח התוכנית	הכנת ספח בירב (א) 4.6.2 (א) 4.6.4 (ב) 4.6.5	+

שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית החיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
-----------------------	--

סעיף	מחזור הסעיף	קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
סעיף קטן (א)1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	
סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שינוי בקו בניין
סעיף קטן (א)19	זיקות הנאה והפקעה	קביעת זיקות הנאה
62א(א)5	קביעת הוראות בינוי	שינוי תכנית ושינוי גובה קומת בנייה, גמישות בגובה קומות

נתוני החתימה			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד קרמלי, אדריכל מ.א.א. (ניסוח)	014949577		19.5.2021
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438926-9		18.5.2021

תן בתם | 2017

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. מבוקש פטור ממדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין : תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :

גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.
מבוקש גובה הכולל של 2 הקומות לא יעלה על 7 מטרים ברוטו בהתאם לסעיף 62א (א) (5). גובה קומת הקרקע נקבע לצורך שמירה על המשכיות הקולונדה והתאמה לגובה קומה ליתר המבנים אשר יתוכננו תוך התחשבות בהפרשי טופוגרפיה בחזית רחוב בגין.

תכסית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. בקומת הקרקע נשמרת תכסית בינוי של עד 60% אשר גדלה בקומות הגבוהות בשל העיצוב האלכסוני של מעטפת המבנה ומכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה.

חלחול

בסעיף 4.6.4 (א) מתכנית המתאר – בכל תכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.

התכנית מציעה 12% קרקע פנויה מבנייה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים. 3% נוספים משטח המגרש פנוי מבנייה תת קרקעית ומקורה בתחום הקולונדה בגובה 6 מ' ונשמרת תכסית בינוי למרתפים עד 85% משטח המגרש. השטח המקורה נדרש לצורך המשכיות השפה האדריכלית של מרחב חסן ערפה, הכוללת קולונדה.

תמ"א 1 מחייבת נספח חלחול נגר עילי במקרה של תכנית המחייבת הותרת שטחים חדירים למים בהיקף קטן מ-15% חלחול.

3. תנאי לבקשה להיתר בניה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

4. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם הקמה ליחידות דיור בהישג יד והסכם תועלות ציבוריות.

5. תנאי להפקדה בפועל טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים בשתי החלקות 51-52 מגרשים B1, B2.

6. תנאי להפקדה בפועל קביעת תועלת ציבורית נוספת, ככל שתידרש, לתוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטראטיגי.

7. אישור האגרונום העירוני לסקר העצים.

8. טבלת השטחים בהוראות התכנית תכלול שטח עיקרי בתת הקרקע עבור שימושי מסחר.

9. יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיות לרישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית תא/3319 לכך ששטחי החניונים בכל המגרשים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ובכל מגרש תירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.

10. חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים הינו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.

11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

13. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

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

ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

תאריך : 13 מאי 2021

לכבוד
טל מלץ - צוות מרכז
עורך הפרוגרמה : רועי עברי, היחידה לתכנון אסטרטגי
עדכון על ידי יעל נויפלד

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה – מגרש B1



1. תיאור הפרויקט

כללי: התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש B1
במתחם יצחק שדה.
שטח התכנית: 2.070 דונם

מצב תכנוני נכנס:

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- מגורים – 32 יח"ד, 2,878 מ"ר (ברוטו)
- משרדים / מסחר¹ – 11,226 מ"ר
- שטח ציבור בנוי – 287 מ"ר
- סה"כ – 14,391 מ"ר
- רח"ק 6.95

תכנית יצחק שדה קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-יניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המקרה לא יהיו פחות מ-20 דירות

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות. מצב תכנוני

מוצע:

מערב מרח"ק 6 במצב הקיים	12.8	רח"ק
150 מ"ר הפקעה עבור תחנת רק"ל (?)	2.07 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
לפי רח"ק 12.8	26,496 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
תוספת ל-14,391 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319	12,105-כ מ"ר	תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים
כ-75% מכלל השטחים בפרויקט	כ-20,196 מ"ר	סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר

¹ סה"כ השטח הבנוי במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.

שטח בנייה מוצע למגורים	6,300 מ"ר	כ-25% מסך שטחי הבנייה בפרויקט מתוכם 5% עבור דב"י
יח"ד דב"י	30	שטח שיוקצה עבור דב"י מתוך סך שטחי המגורים 1,530 מ"ר כ-51 מ"ר ליחידת דיור
סה"כ יח"ד בפרויקט	75	תוספת של 43 יחידות דיור לתוכנית קודמת

* התוכנית מציעה 1,296 מ"ר ברוטו שטח ציבורי בפרויקט. מדובר בתוספת של 1,009 מ"ר לשטחי הציבור שנקבעו בתוכנית 3319.

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 43 יח"ד.

כיוון שהיקף תוספת יח"ד הוא קטן יחסית, כלל ההקצאה הציבורית תבחן לפי לפרקטיקה של שימושים סחירים שאינם למגורים.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (עבור כלל תוספת השטחים בפרויקט):

הסבר	סה"כ	
	6.95	רח"ק לפי תכניות תקפות
	12.8	רח"ק מוצע
	2.07 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות
$(12.8-6.95)/12.8*40\%$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.	18.2%	שיעור ההקצאה הנדרש
היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. (2.07*18.2%)	0.376 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור כלל השימושים בפרויקט (בדונם)
הערה: ישנה הפקעה מינימאלית של כ-5 מ"ר	1,000 מ"ר	תוספת שטח ציבורי בנוי נדרש בפרויקט

3. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 1,000 מ"ר.

לפיכך, הצעת היזמים להקצאה של 1,296 מ"ר (תוספת של 1,009 מ"ר) עונה על הצורך הציבורי.

שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים ינתנו במסגרת השפ"פ במרכז הפרויקט. נדרש קישור לאיכותי לשפ"פ בהתאם להנחיות צוות התכנון.

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

בגין התועלות יוקצו בנוסף 270 מ"ר עיקרי ליחידות דיור בהישג יד (משטח המגורים הסחיר). סך כל יחידות הדיור בהישג יד יהיו 30 יח"ד.

שיעור ההנחה בשכירות, על פי חוק, נע בין 20% ל-40%. מתוך רצון להנגיש את יחידות הדב"י לקהלים רחבים ככל האפשר, העירייה תשאף להעניק את ההנחה המקסימלית. יחידות הדב"י תושכרנה במחיר מופחת למשך 20 שנה.

תועלת ציבורית נוספת, ככל שתידרש, תהיה תוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטראגי.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטראגי

חו"ד סביבתית

פרויקט מגרש B1 במתחם יצחק שדה (תכנית מספר 507-0619171) מתוכנן כמגדל רב קומות המיועד לשימוש מעורב הכולל משרדים ומגורים בשילוב עם מסחר ושטחים בנויים למבני ציבור. המבנה הינו חלק ממרחב יצחק שדה הנמצא בין הרחובות דרך בגין ממערב, יצחק שדה מצפון, המסגר ממזרח ורחוב 1185 מדרום. המרחב הינו אזור תעסוקה הכולל שימושי תעשייה, מלאכה ואחסנה הקשורים לתעשיית הרכב ועתיד לעבור התחדשות עירונית ע"פ תכנית תא/3319. לפי התוכנית יוקמו 14 מגדלים

לאורך דפנות המתחם אשר יקיפו שטח פתוח ירוק במרכזו. ייעוד המרחב שונה ל"איזור תעסוקה מיוחד" כאשר האיזור הירוק במרכזו הוגדר כ"שטח פרטי פתוח".

נערכה חוות דעת סביבתית בינואר 2021 הכוללת התייחסות לסעיפים המפורטים בהמשך. המסמך אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה 9/12/2020.

המסקנות שעלו במסגרת הניתוח:

- א. הסמכה ע"פ שיטת דירוג לבנייה ירוקה (LEED או התעדה לפי ת"י ירוק 5281) מבטיחים צמצום ניכר בהשפעת המבנה על הסביבה וצמצום הפוטנציאל למפגעים סביבתיים, תוך מתן דגש לחיסכון ניכר באנרגיה ומים, וכן, מתן מענה לתנאי נוחות ובריאות משופרים של משתמשי הפרויקט.
- ב. כחלק מדרישות העירייה, נעשה ניתוח הצללות ורוחות להבנת ההשפעות הסביבתיות של הפרויקט המתוכנן על הסביבה והוכן נספח מיקרו-אקלים (נספח א'). כמו כן הוכנו סקר אנרגיה (נספח ד') וסקר סנוור (נספח ה') על פי דרישות העירייה. סקרים אלו אושרו ע"י רכז בנייה ירוקה במשרד אדריכל העיר.
- ג. הפרויקט ממוקם בשטח המסווג ע"י העירייה כאזור "חובת בדיקת גזי קרקע". סקר היסטורי וכן תוכנית לסקר גז קרקע וסקר קרקע הוגש ואושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה בתאריך ה 8/12/2020 (ראה נספח ב').
- ד. נעשה סקר אסבסט על המבנים הקיימים בשטח הפרויקט וניתנו הנחיות להסרת האסבסט (נספח ג'). סקר האסבסט אושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בתאריך 8/12/2020.
- ה. במסגרת עבודות בניית הפרויקט יבוצעו הנחיות שישולבו במכרז לקבלן שכוללות פעולות לצמצום מפגעים סביבתיים על מנת למזער את השפעות אתר הבנייה על הסביבה והציבור.
- ו. מערך הטיפול בפסולת בפרויקט יאפשר הקטנת נפחי הפסולת המפונה וכן, מיחזור פסולת מרבי (בהתאם לחלוקה לזרמים שונים), ויכלול פתרונות למניעת תשטיפים וריחות.
- ז. התוכנית נמצאת באזור הרגיש להחדרת נגר עילי למי תהום, לכן תכנון המבנה יכלול פתרונות לניהול מי נגר בהתאם להנחיות התב"ע ודרישות תקני הבנייה הירוקה. כמו כן יבוצע איסוף של מי העיבוי ממבני המשרדים העיליים לצרכי השקיה וחיסכון במים שפירים.
- ח. הפרויקט יתוכנן לעמוד בכלל הדרישות הסביבתיות לטיפול במים ושפכים בהתאם לאסטרטגיה להפרדת זרמים בין השימושים השונים של הפרויקט.
- ט. מערכות אוורור החניונים (עבור חניונים סגורים) יעמדו בתקנים הסביבתיים הנדרשים (8 החלפות אוויר בשעה, בקרי ניטור פחמן חד חמצני (CO)) כמו כן, חדרי הגנרטורים ומאגרי הדלק לחירום יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
- י. הפרויקט יעמוד בתקנים האקוסטיים הרלוונטיים ובתקנות למניעת מפגעים- רעש בלתי סביר, התש"ן 1990, ורעש מצידוד בנייה, התשל"ט, 1979 ע"פ המפורט במסמך, בשלב הבנייה ובתפעול השוטף של המבנה. יבוצע מיגון אקוסטי לפי דרישות העירייה לדירות המגורים ולשטחי הציבור במידה ויכילו מבני חינוך.

ח"ד תחבורתית

חוות דעת תחבורתית על פי סעיף 3.8.1 (ה) לתכנית המתאר מיום 13/05/2021 ע"י קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים המצורפת להלן.

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 13/05/2021 על ידי אלון סיגלר מאגף התנועה.

מרחב מנחם בגין 64 (תא/מק/4918)

במסגרת רחובות המסגר – יצחק שדה – מנחם בגין – כביש 1185

(פרויקט חסן ערפה תב"ע תא/3319, 0619171-057)

א. רקע כללי

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

תכנית תא/4918, מנחם בגין 64 מקודם על רקע תכנית מאושרת למרחב חסן ערפה (תא/3319) שקיבלה תוקף בשנת 2005. הפרויקט מתוכנן צמוד לתחנת קרליבך של רכבת קלה (רק"ל) שבה נפגשים שני קווי רק"ל שנמצאים בביצוע – הקו האדום בין פתח תקוה ובורסת רמת גן לבין בת ים, והקו הירוק בין הרצליה ואוניברסיטת תל אביב בצפון לבין חולון וראשון לציון בדרום. בהתאם לתדירות הגבוהה של שרות תחבורה ציבורית באוטובוסים על הרחובות הגובלים את המקום, המרחב מוקף בצירי העדפה לתחבורה ציבורית קיימים על רח' המסגר ורח' 1185 ומתוכננים על רח' יצחק שדה ורחוב מנחם בגין. המרחב נמצא צמוד לשני שבילים מתוכננים של אופנידן (מערך בינעירוני של שבילי אופניים) – שביל שדה על רח' יצחק שדה לכיוון ציר 471 ומתחם סירקין, ושביל שדרות הקריה על רחוב בגין שיחבר בין שבילי אופנידן נוספים בצפון ודרום תל אביב-יפו.

ב. הולכי רגל

רוחב המדרכה המתוכננת בחזית הפרויקט הינו כ- 13.5 מטר (כ- 7.0 מטר בזכות הדרך ועוד כ- 6.5 בזיקת הנאה). הפרויקט נמצא צמוד לתחנת קרליבך של הרכבת הקלה ובמסגרת זאת קיימות גישות להולכי רגל בין מפלס הרחוב לבין התחנה התת-קרקעית. במסגרת הפרויקט מוצע ביטול של רמפה מתוכננת (ראו סעיף ד' להלן) דבר שצפוי לשפר תנאים לתנועת הולכי רגל (ללא הפרעה של חציית רכב מוטורי). יש לציין כי הפרויקט נמצא על ציר "שדרת הקריה" אשר משלב מדרכות רחבות ומוצללות, שבילי אופניים מופרדים, והעדפה לתחבורה ציבורית.

ג. אופניים

המרחב נמצא צמוד לשני שבילים מתוכננים של אופנידן (מערך בינעירוני של שבילי אופניים) – שביל שדה על רח' יצחק שדה לכיוון ציר 471 ומתחם סירקין, ושביל שדרות הקריה על רחוב בגין שיחבר בין שבילים אופנידן רבים בצפון ודרום תל אביב. על רקע תשתית התחבורה הני"ל שתאפשר מגוון של אופציות תחבורתיות למשתמשי המקום. בתוך הפרויקט בקומת גלריה מוצעת חניית אופניים בכמות של כ- 238 עמדות. בנוסף מתוכננת חניית אופניים בחוף בכמויות של כ- 96 עמדות באזור צמוד למתחם ולגישת לרק"ל כמוצג להלן. תקני חניה לדו-גלגלי מוצג כדלקמן:

- מגורים (כל גודל דירה) – תקן אופנועים 1: 5 יח"ד תקן אופניים 1: 1 יח"ד
- משרדים – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 100 מ"ר
- מסחר – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 200 מ"ר
- ציבור – תקן אופנועים 1: 100 מ"ר תקן אופניים 1: 500 מ"ר

ד. תחבורה ציבורית

בסביבתו הקרובה של הפרויקט חלים כיום שיפורים תחבורתיים ניכרים שנמצאים בביצוע.

הפרויקט מתוכנן צמוד לתחנת רכבת קלה (רק"ל) שבה נפגשים שני קווי רק"ל שנמצאים בביצוע – הקו האדום בין פתח תקוה ובורסת רמת גן לבין בת ים, והקו הירוק בין הרצליה ואוניברסיטת תל אביב בצפון לבין חולון וראשון לציון בדרום.

בהתאם לתדירות הגבוהה של שרות תחבורה ציבורית באוטובוסים על הרחובות הגובלים את המקום, המרחב מוקף בצירי העדפה לתחבורה ציבורית קיימים על רח' המסגר ורח' 1185 ומתוכננים על רח' יצחק שדה ורחוב מנחם בגין.

השיפורים המשמעותיים שנמצאים בביצוע בתחום המתע"ן ובתשתית לתנועת אופניים והולכי רגל ישפיעו ללא ספק על התנועה בסמוך למתחם התוכנית לטובת הליכתיות והשימוש בתחבורה הציבורית.

ה. חניה

תמהיל של תעסוקה ומגורים מאפשר איזון בין חיי יום וחיי לילה במרחב. מבחינה תחבורתית התמהיל הני"ל מאפשר איזון בין כיווני הנסיעה בשעות השיא כאשר בשעת שיא בוקר יש ריבוי נסיעות יוצאות

ממגורים ונסיעות נכנסות לתעסוקה. האיזון של כיווני הנסיעה מאפשר ניצול יעיל יותר של תשתית תחבורה הן לרכב הפרטי והן לתחבורה ציבורית.

הפרויקט הנדון - תכנית מנחם בגין 64 ממוקמת במגרש B1 בתב"ע חסן ערפה. מגרש B1 גודלו כ- 2.2 דונם. במסגרת הפרויקט הנדון מוצע פרוגרמת בניה כדלקמן:

- משרדים: 14,425 מ"ר שטח עיקרי
- מסחר: 400 מ"ר שטח עיקרי
- ציבור: 958 מ"ר שטח עיקרי
- מגורים: 75 יח"ד

התכנית הראשית של מרחב חסן ערפה תא/3319 קובעת למגרש B1 שטחי חניה של 9,901 מ"ר. לאחר התאמות לשינויים בגבולות המגרש שטחי החניה הנדרשים הינם כ- 8,652 מ"ר. משמעות פרוגרמת החניה הנ"ל במונחים של תקן חניה אפקטיבי מוצגת כדלקמן:

- מגורים – תקן החניה למגורים 1: 0.5, דירות קטנות לא נכללות בתקן החניה
- משרדים – תקן חניה לתעסוקה 1: 133 מ"ר
- מסחר – מקום חניה לרכב פרטי לכל כ- 50 מ"ר שטח עיקרי 1: 50
- ציבור – מקום חניה לרכב פרטי לכל כ- 50 מ"ר שטח עיקרי 1: 50
- חניות שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקן/שטחי במסגרת תכנית העיצוב. המרתפים (לפחות 2 הקומות העליונות) יבנו בגובה המאפשר הסבתם לשימושים עיקריים, כולל מסחר, אחסנה ולוגיסטיקה. בהתאם לכך, את חניות המגורים יש למקם החל מקומת המרתף השלישית, אם ניתן.

מרחב חסן ערפה מתוכנן עם גישות לכלי רכב פרטיים בהתחברויות לרח' המסגר במזרח ולרח' 1185 בדרום, ומהחיבורים הנ"ל לדרך פנימית מעגלית דו-סטריית תת-קרקעית שתאפשר גישה לחניונים השונים. מרחב מנחם בגין 64 מוצע עם חיבור לאזור הדרום-מערבי של הדרך התת-קרקעית הנ"ל ללא חיבור ישיר לרחוב מנחם בגין. במסגרת שלבי מימוש של מרחב בגין 64 מול מרחב חסן ערפה נדרשת השלמה חלקית לכל הפחות של המערך הנ"ל. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת-קרקעית ההיקפית, לא תתאפשר כניסה למרתפי החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון חלופי זמני.

יש לציין כי מרבית משתמשי המרחב צפויים להגיע באמצעי תחבורה שונים ולא ברכב הפרטי. בסעיפים להלן מוצגת התייחסות להגעה למתחם באמצעות תחבורה ציבורית, תנועה דו-גלגלית והליכה ברגל.

במסגרת נספח התנועה של מרחב חסן ערפה מוצע מערך של 7 רמפות גישה דו-סטריית בין הרחובות הסמוכים לבין הרחוב התת-קרקעי הפנימי של המתחם. במסגרת פרויקט מתחם מנחם בגין 64 מוצע ביטול של 1 מתוך 7 הרמפות הנ"ל כמוצג בתרשים להלן. על פי תב"ע תא/3319 נקבע שטח חניה כולל של כ- 174,723 מ"ר או כ- 4400 מקומות חניה (על פי שטח של 40 מ"ר ברוטו למקום חניה). על פי תמהיל של 20% מגורים והנחה של מילוי של כ- 50% ממקומות החניה בשעת שיא צפוי נפחי מרבי של סה"כ 1760 כלי רכב לשעה נכנסים למתחם בשעת שיא בוקר. על פי התכנון המקורי של 7 רמפות גישה סה"כ, צפוי נפח של 250 כלי רכב לשעה בכל רמפה. במצב הנוכחי בוטלו 2 רמפות (אחת במסגרת הפרויקט הנדון) ולכן על פי התכנון המוצע של 5 רמפות גישה סה"כ, צפוי נפח של 350 כלי רכב לשעה בכל רמפה. ראינו כי ניתן לצמצם את מספר הגישות למתחם על אף שלא מצמצמים את תקן החניה ובכפוף לכך שהמערך הנ"ל יספק נתיבי בידוק בתת-הקרקע בהתאם לקיבולת הנדרשת.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 19/05/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 18/05/2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-21ב' מיום 26/05/2021 תיאור הדין:

טל מלץ: הציגה את עיקרי התכנית.
אדר' מנדי רוטברד הציג את התכנית
חן אריאלי: לגבי השימושים בקומת הקרקע האם אפשר להרחיב בנושא השימושים בשטחים הציבוריים הבנויים? יש חו"ד סביבתית שאומרת כי התוכנית נמצאת באזור רגיש, אולי לאפשר תכנית מרתפים עד 85% כדי להגדיל את שטחי החלחול, אני מבקשת התייחסות לזה. הבהרה נוספת לגבי הדב"י, האם

ההנחה היא בנוסף למחיר המפוקח? מדובר בתוספת של 30 יח"ד מסך הפרויקט כולו אבל בחו"ד שצורפה כתוב 43 דירות מה נכון 30 או 43?

אסף הראל: לגבי קומת הקרקע הלווי הציבורי קטן והאם לא היה נחמד שהיה ממשיך עד לבגין? אולי אפשר להרוויח עוד חלל ומסדרון או לובי ציבורי. בנוסף במסגרת תוכנית העיצוב צוינה הגבלה לשטחי המסחר של 400 מ' מדוע רשום מינימום מחייב בקומת הקרקע? אני רוצה להגדיל את השטח הציבורי אבל שלא יהיה מספר מחייב בשטחי המסחר. תקן אפס לדירות הקטנות מ-50 מ"ר ואני רואה שהדב"י הם 51 כלומר הוספנו מטר לדב"י אז למי תקן האפס כי כל הדב"י הם רק 51 מ"ר?
מיטל להבי: הרח"ק המקסימלי הוא 12.8 אז מה התועלת הציבורית? זה לא מוגדר. ה-270 מ"ר זכויות בניה מוגדרים בכדי שנקבל 30 יח"ד בר השגה ל-20 שנה. שטחים שלא מבונים בתת הקרקע מסומנים בזיקת הנאה אבל לא מוגדרים השטחים וגודלם ולא הכמות. איך מכמתים תועלת הציבורית בצורה יותר ברורה? איך היא מצדיקה את העומס שאנחנו מעמיסים במקום הזה לטובת רווח יזמי? בנוסף איך מבטיחים שהשטחים הציבוריים לא יהיו מבונים? איך שומרים על שפ"פים שלא יהיו עם בלטות. כי כתוב זיקת הנאה עם ריהוט רחוב.

מענים:

אורלי אראל: אם לא קובעים מינימום מסחר במטרים או אחוז אז בפרויקטים יוקרתיים המסחר נעלם לצורך לובי גדול, כי אנשים לא רוצים לגור מעל מסחר. הבנו זאת ולכן בכל תכנית אנחנו מגדירים אחוז מאורך חזית עם שטח לובי מוגדר או קובעים שטחים במטרים בהתאם לפרויקט ולצורה של הבנין וכאן נקבע מינימום מסחר. לובי ציבורי גדול יצמצם את השטח הציבורי בקומה.

אסף הראל: שאר השטח הוא בקומה אחת.

אורלי אראל: אז אנחנו מעדיפים לובי קטן.

אסף הראל: בניגוד רוטשילד 22 שם רצינו משהו אחר.

אורלי אראל: פה זה רשום על השם העיריה.

אסף הראל: לו פה היה לובי ציבורי יותר גדול היינו מקבלים חלל יותר גדול.

אולי אראל: זה על חשבון השטח הציבורי.

אסף הראל: אבל אתה מקבל מקום שטח בחזית הרחוב מקום שאפשר להתכנס.

אורלי אראל: בגלל שאנחנו בתב"ע ולא ידוע מה השימושים בשטח הציבורי אולי אפשר לתת פה גמישות

להחלטת העיריה במסגרת תוכנית העיצוב אבל לא לקבע.

אסף הראל: 400 מ"ר ימנע מאתנו את האפשרות.

אורלי אראל: שד' הקריה העמוסה הזו וקטע הזה של רחוב בגין דופן הרחוב עדיין לא קיימת ולכן לא ידוע

איזה אופי הוא יקבל או אופי המסחר שיהיה.

מיטל להבי: חזיתות זוהי סוגיה שהייתי רוצה לבדוק מקרוב ואני מבקשת לקבוע סיור לדוגמא בכל

הפרויקטים של ההשכלה כדי שנבין מה אנחנו יוצרים בעיר.

אורלי אראל: שטח קומת הקרקע הוא 700 מ"ר. שטח מסחר מינימלי של 400 מ"ר מותר אפשרות משחק

וזה יקבע בתוכנית העיצוב.

טל מלץ: מבחינת השטח הציבורי ה-1296 מ"ר הם לא מתוקף התוכנית התקפה. התוכנית שקובעת אותם

זו התוכנית הזו, השימושים יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב. שטחי החלחול תכסית מרתפים עד 85%

שחלקם מקורה בקולונדה 3% בגובה 6 מ', השטח הלא מבונה בתת הקרקע הוא של 15% ושטחי המרתפים

המבונים הם עד 85%.

רוני קינסברונר: שיעור ההנחה לדב"י הם לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבניה שהוא 20% שזוהי ברירת

המחדל ואפשר להעמיק את ההנחה עד 40%. סביר להניח שהמטרה להפחית את גובה שכ"ד ולכן שיעור

ההנחה יהיה כנראה בערכים המקסימליים שלו כלומר עד 40% הדירות מושכרות עד 20 שנה ואח"כ אפשר

למכור אותם לשוק החופשי.

הדב"י בשונה רוב רובם של השטחים הם לא כתועלת ציבורית. בפרויקטים באזור המער, במיוחד חסן

ערפה, שאי אפשר לתת קרקע, נקבע אחוז מגורים של 20%. בחסן ערפה, הובלנו מדיניות שאפשר להגדיל

ל-25% וזאת בתנאי שהתוספת של ה-5% יהיו לטובת דב"י, זו ההתניה. היות ומדובר במגרש קטן וחשבנו

שצריכה להיות פה מסה של יח"ד דב"י קבענו 50 ואח"כ 30 יח"ד כאשר מתרגמים את ה-30% לשטחים זה

יוצא שזה יותר מ-5%.

מיטל להבי: מדובר בתוספת של ה-270 מ"ר?

רוני קינסברונר: האחוז הזה ייחשב לתועלת ציבורית.

מיטל להבי: הדב"י ניתן על הגדלת זכויות בניה ותוספת שימוש מגורים בתוך הפרויקט שהיה אמור להיות

תעסוקה בלבד. הגדלנו ל-12.8% לפי הרח"ק המקסימלי של תוכנית המתאר. כל התועלות עד כאן נגזרות

מזה שנתנו להם מגורים. איפה התועלת שמקבל הציבור מזה שנפחנו את הנפח של הפרויקטים האלו.

ליאור שפירא: הגדלתם את הנפחים מה תועלת הציבורית

רוני קינסברונר: יש הקצאה לצורכי ציבור כל פרויקט שמגדיל זכויות הוא צריך לתת הקצאה לצורכי

ציבור שטח ציבורי מבונה.

אורלי אראל: אנחנו עובדים מתוקף תוכנית המתאר. בתוכנית חסן ערפה אם היו רוצים להמיר שטחי

תעסוקה למגורים עד 20% הם היו צריכים לתת 10% שטח ציבורי מבונה. הם לא מוצאים היתר בניה

מתוקף התוכנית התקפה. אנחנו מכינים תבע מתוך תא 5000. חו"ד של היחידה האסטרטגית מופיעה בדרפט.

חן אריאלי: איפה ממוקמות יח"ד הדירות.

רוני קינסברונר: יח"ד הדבי יקבעו לעת תוכנית העיצוב.

אייל אופק: רואים דירות 4, 5, 6, 7 פיזרנו את הדירות דב"י

ליאור שפירא: קבענו שתקן החניה עד 50 הם אפס ואתם רשמתם 51

אורלי אראל: התוכנית התקפה של חסן ערפה היא קבעה מטרים לשטחי חניה והתוכנית עכשיו שאנחנו מקדמים אין תוספת חניה.

ליאור שפירא: צריך לתקן

אורלי אראל: אפשר לרשום שליח"ד של הדב"י לא יוצמדו חניות.

מיטל להבי: פרויקט מאוד גדול וצריך להפוך את הליבה האמצעי לבי"ס. אבל לקפוץ מרחק 6 ל12 תמורת 1000 מ"ר ועוד 200 מ"ר לדב"י אני מבקשת להבין 13 מגדלים עם יח"ד איפה לומדים הילדים?

יעל מאסטרטגית: התוכנית מוספיה 43 מעבר ל32 יח"ד המאושרות מכח תוכנית חסן ערפה המקורית. כלומר 75 יח"ד מתוכן 30 יח"ד דב"י ו41 יחידות דיור רגילות. בתי הספר והגנים מתוכננים בשטחים המבונים וכרגע נעשית בדיקה בחלקה הצמודה מדרום למגרש 1B עבור בי"ס.

משה צור: מגרש בדרום יש ב"ס במסגרת הפרויקט ויש דיונים על גודלו.

ליאור שפירא: יש מגרש סמוך ובמגרש הסמוך עתידים לפתוח בי"ס

אורלי אראל: יש תב"ע מאושרת במסכות ועדה מחוזית שמאפשרת שטח עבור בי"ס אם יידרש.

טל מלץ: אני רוצה להוסיף תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי. בשונה מחו"ד הצוות אני רוצה לתקן ולציין שאיננו מבקשים פטור ממדינות למרחב תכנון 602 ול-61/ר מנחם בגין אלא קובעים כי לא נדרשת מדיניות ע"פ שיקול דעת המוקנה לועדה המקומית לתוכנית המתאר מהנימוקים שלמרחב חסן ערפה יש תוכנית תקפה שקבעה את עקרונות הבינוי במרחב וכן ברח' בגין יש את תכנון שדרת הקריה המסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה. בנוסף אנחנו מבקשים שייכנס עוד תנאי להפקדה בפועל מתן גמישות בכמות יח"ד כך ששטחן הממוצע יהיה 80 מ"ר עם אפשרות להקטנת מס' יח"ד.

ליאור שפירא: מבוקש לאשר את התוכנית לרבות התוספות.

בישיבתה מספר 0012-21' מיום 26/05/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאחר שהועדה שמעה את הנימוקים כי תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. כמו כן למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי תכנית המתאר תא/5000..
2. תכנית הכוללת שטחים חדירים למים בהיקף קטן מ-15% חלחול מחויבת לעמוד בהוראות תמ"א 1.
3. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת המדרכה שבסימון זיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור. תנאי למתן היתרי אכלוס חתימה בפועל על הסכם תחזוקה של שטחי המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על הסכם הקמה ליחידות דיור בהישג יד, הסכם תועלות ציבוריות וכתב שיפוי.
5. תנאי להפקדה בפועל יהיה טבלת איחוד וחלוקה חתומה על ידי כל הבעלים בשתי החלקות 51-52 מגרשים B1, B2.
6. תנאי להפקדה בפועל יהיה קביעת תועלת ציבורית נוספת, ככל שתידרש, לתוספת של שטחי ציבור מעבר לנורמה ו/או תוספת של שטחי דב"י. המספר המדויק ייקבע בהתאם לתחשיב שיערכו האגף להכנסות מבניה ופיתוח והיחידה לתכנון אסטרטגי.
7. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור האגרונום העירוני לסקר העצים.
8. טבלת השטחים בהוראות התכנית תכלול שטח עיקרי בתת הקרקע עבור שימושי מסחר.

9. יש להוסיף בהוראות התכניות הנחיות לרישום שטחים בהתאם לסעיף 13 של תכנית תא/3319 לכך ששטחי החניונים בכל המגרשים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ובכל מגרש תירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.
10. תנאי להפקדה בפועל יהיה עדכון הוראות התכנית בהתאם להתייחסות היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל הדיור ולאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב כך שניתן יהיה להקטין את מספר הדירות ולהגדיר את שטח הממוצע עד ל-80 מ"ר עיקרי.
11. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם ההקמה לשטחים הציבוריים הבנויים.
12. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אסף הראל, ליאור שפירא.

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