

חלקה	שטח החלקה	שטח החלקה הכלול בתחום הקו הכחול (מ"ר)	בעלי הזכויות בשטח שבתחום הקו הכחול	חלקם בתחום הקו הכחול (מ"ר)	יזם / מגיש
47	11,649	8,134.0	ביץ' פלאזה	0.8094	מגיש ויזם התכנית
		2,229.0		0.2218	
67	595	369.0	עת"א	0.0367	
66	167	167.0	עת"א	0.0166	
62	423	33.0	עת"א	0.0033	
63	241	113.0	עת"א	0.0112	
		128.0		0.0127	
64	244	244.0	עת"א	0.0243	
65	313	313.0	עת"א	0.0311	
43	468	7.0	ר"פ	0.0007	
44	532	132.0	ר"פ	0.0131	
45	236	116.0	ר"פ	0.0115	
46	150	67.0	מדינת ישראל	0.0067	
20	156	20.0	ר"פ	0.0020	
11	353	1.0	ר"פ	0.0001	
12	693	125.0	ר"פ	0.0124	
19	266	165.0	ר"פ	0.0164	
17	268	215.0	ר"פ	0.0214	
18	258	240.0	ר"פ	0.0239	
		18.0		0.0018	מגיש ויזם התכנית
54	4,459	2,534.0	קנדה ישראל	0.2521	מגיש ויזם התכנית
48	1,019	1,013.0	קנדה ישראל	0.1008	מגיש ויזם התכנית
		6.0		0.0006	
49	1,292	1,292.0	קנדה ישראל	0.1286	מגיש ויזם התכנית
50	55	55.0	קנדה ישראל	0.0055	מגיש ויזם התכנית
51	1,008	1,008.0	קנדה ישראל	0.1003	מגיש ויזם התכנית
52	742	742.0	קנדה ישראל	0.0738	מגיש ויזם התכנית
53	581	581.0	קנדה ישראל	0.0578	מגיש ויזם התכנית
55	346	346.0	קנדה ישראל	0.0344	מגיש ויזם התכנית
סה"כ	25,919	20,413		20,413	

מצב השטח בפועל:

התכנית נמצאת בדופן הצפונית של רח' אילת, ומדרום למרחב התחנה ולמסילת הקו אדום ותחנת אליפלט, אשר נמצאת בהקמה. בשטח התכנית קיימים מבנים ארעיים ומבנים למסחר, מלאכה תעשייה זעירה וסככות. לאורך רח' אילת מבנים בני קומה אחת עד שלש הכוללות חזית מסחרית. מרחב התכנון במצב תחזוקתי ירוד. מדרום לתכנית נמצאת שכונת נגה, עם מבנים בני קומה אחת עד ארבע, בהם חזיתות מסחריות במרבית המבנים. מצפון נמצא מרחב התחנה, מבנים לשימור בני קומה או שתיים המשמשים למסחר, שימושים ציבוריים.

בשטח בוצע סקר היסטורי מקוצר שמצא כי ברח' אילת 21 קיימים שרידי מבנה ששימש כאחד המבנים הראשונים בהם שכנה הגימנסיה העברית הראשונה. מצבו הפיזי של המבנה ירוד והשתמר רק חלק קטן מהמבנה המקורי.

מדיניות קיימת:

התכנית כלולה בתחום מרחב המסילה, שבין רח' אילת לתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית. למרחב התכנון מסמך מדיניות תא/9032 שאושר בשנת 2009, עבר עדכון בשנת 2011 ועדכון נוסף שאושר ב-18.11.2020 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. חזון המדיניות: פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה.

מטרות המדיניות:

- בחינת המדיניות הקיימת ביחס לתכנית המתאר תא/5000, וקביעת הנחיות לתכנון בהתאם.
- שיקום השלד המרחבי – חיזוק צירי רוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים, שיקומו ופיתוחו של ציר אורך פנים מרחבי.
- עיבוי הרקמה הבנויה – יצירת מרקם עירוני מחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית
- חיזוק ההשפעות המרחביות עם המרחבים השונים בטיפולוגיות בניוי, שימושים ומשתמשים.

עקרונות התכנון הרלוונטיים:

1. קישוריות -
 - א. שמירה על הרחובות החוצים כך שישמרו על תפקודם ברשת העירונית.
 - ב. מיסוד רחובות קיימים בפועל.
 - ג. השלמת רשת הרחובות לרבות המשך סמטת שלוש, רחוב אוירבך, רוחמה וניצנה.
 - ד. חיזוק הציר הפנימי במרכז המרחב להולכי רגל ומעבר כלי רכב, בהתאם למיקום ולתנאים.
 - ה. שמירה על מעברים להולכי רגל.
 - ו. פתיחה של מעברים נוספים בכללם מסמטת שלוש ועד לפארק המסילה.
 - ז. פארק המסילה- שמירה על מעברים חופשיים לציבור והבינוי והשימושים יתייחסו לחזית הפארק.
2. בנייה מרקמית -

מימוש מטרות מדיניות מרחב המסילה תלויה בהתחדשות בנייה מרקמית רציפה והמשכית.

 - א. גובה הבינוי: מספר הקומות וגובה הקומות לבנייה המרקמית ייקבע בהתאם למיקום במרחב ולבניינים הסמוכים.
 - ב. קווי בניין: ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור, יהיו המשכיים להם, וזאת למעט במקומות בהם יוחלט על הרחבת מדרכות במסגרת תכניות מפורטות.
 - ג. עיצוב: בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.

- ד. קומות הקרקע: קומות הקרקע יהיו בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב ולפארק המסילה, כל זאת לאורך לפחות 70% מחזית כל מבנה, וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה.
- ה. שימושים: בקומות הבניה המרקמית שמעל הקרקע יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי.

3. בנייה חריגה מסביבתה (מגדלים) –

- תכנון המגדלים יעשה תוך דגש על הטמעתם בתוך הבנייה המרקמית והפחתת מאפיינים מתחמיים מופנמים, כך שיתרמו לרקמה העירונית המתחדשת ולמימוש מטרות המדיניות:
- א. תכנון המגדלים יאפשר שמירה על מעברים וקישוריות לפי עקרונות השלד המרקמי.
- ב. המגדלים יכללו מסד מרקמי לפי עקרונות הבנייה המרקמית.
- ג. המגדלים יבנו בנסיגה של לפחות 8-10 מ' מקו הבניין הקדמי לאורך רחוב יפו-אילת, על מנת לשמור על גובה בנייה מרקמית לאורך הרחוב.
- ד. שטח קומות מגדלים ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקסי' 1200 מ"ר.
- ה. גובה הבנייה יהיה עד 40 קומות, על פי תכנית המתאר תא/5000.
- ו. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומות.
- ז. זכויות הבנייה יהיו לפי תכנית המתאר, ונפחי הבנייה יהיו בהתאם לעקרונות אלה. לא תתאפשר חריגה מעקרונות אלה לטובת מימוש זכויות בנייה.
- ח. השימושים יהיו לפי המותר בתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (משרדים, מגורים עד 25%, מלונאות ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית, בעת אישור תכנית עיצוב). בקומות הקרקע והמסד יותרו השימושים לפי עקרונות הבניה המרקמית.

4. עקרונות תכנון למרחב משנה לפיד -

- א. ככל הניתן ישמרו מעברים מזרח-מערב בעומק המרחב. מעברים צפון-דרום מרחוב אילת עד למסילה, יובטחו על בסיס המשך הרחובות מדרום לרחוב אילת.
- ב. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר.
- ג. הוספת מגדל שלישי ושינויים בתמהיל השימושים יבחנו במידה ויאפשרו פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית 'ארבע עונות', ובעלת משמעות בקנה מידה עירוני ובעל תרומה משמעותית למרחב הציבורי. תכנית כזו תעמוד בשאר הוראות תכנית המתאר ועקרונות מדיניות זו, ותהיה בסמכות ועדה מחוזית.
- ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס לכיכר העירונית, במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן בכניסה לשד' ירושלים, לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו.
- ה. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעת עצים ושביל אופניים.

מצב תכנוני קיים:

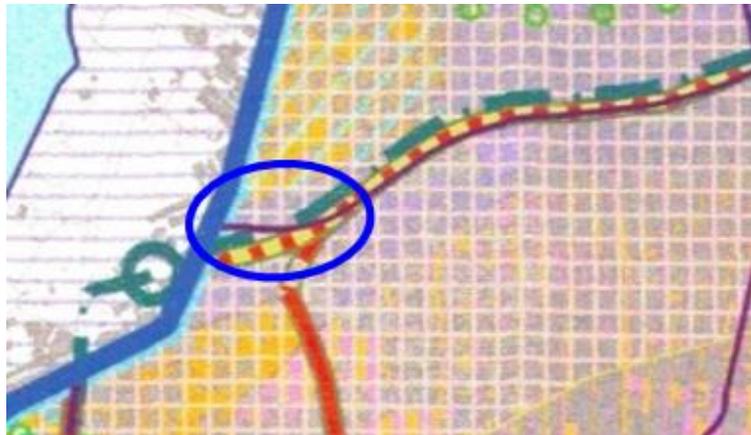
תא/1200 (10.9.1975) - "פיתוח מנשייה" - מייעדת את השטח ל"אזור לתכנון בעתיד", בשטח זה "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד". תכנית זו אינה מבטלת את תכנית יפו A ומתנה הגשת היתרי בניה מכוחה בהתאם לסעיף הני"ל.

-  דרך קיימת או הרחבה
-  אזור לתכנון בעתיד



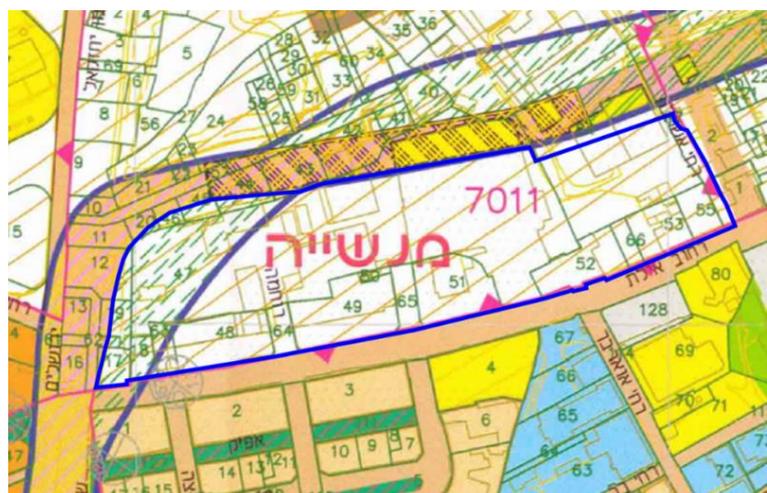
תמ"מ 5 (15.4.2010) - המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.

-  אזור מע"ר מטרופוליני
-  מתחם עירוני מוגן
-  אזור מוטת תח"צ
-  ציר ירוק מטרופוליני
-  דרך עורקית מטרופולינית קיימת לטיפול
-  תוואי רכבת קלה תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/1/5 - (י"הקו האדום)
-  תחנת רכבת קלה תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/1/5 - (י"הקו האדום)

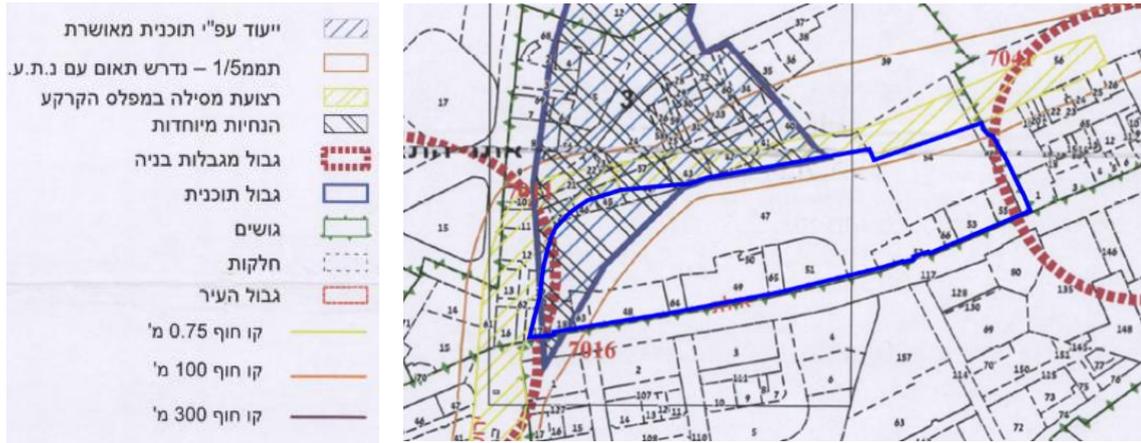


תמ"מ/1/5 (25.12.2003) - תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.

-  דרך קיסת
-  דרך מוצעת
-  רצועת מסילה במפלס הקרקע
-  רצועת מסילה תת קרקעית
-  שטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית
-  שטח המועד לתחנה במפלס הקרקע



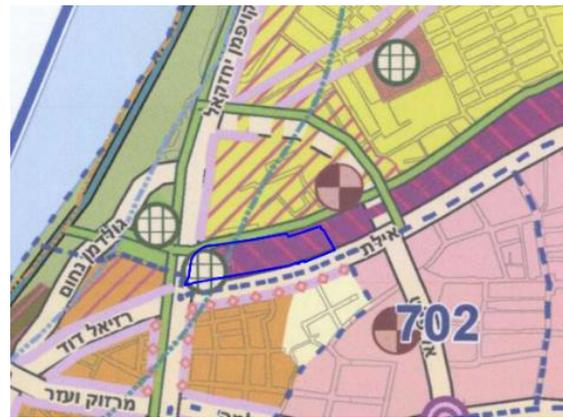
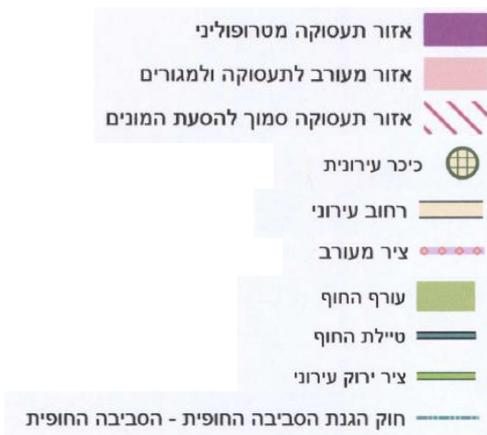
תא 3867 (13.1.2014) - תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה הקובעת זכויות בניה, דרישות למתן היתר, תנאים להריסה ושיקום ופיתוח אתרי הבניה.



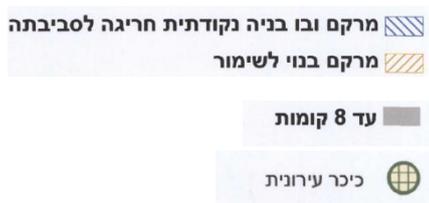
תכנית תא/5000 (22.12.2016) -

נספח ייעודי קרקע - מרחב התכנית מוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים וציר ירוק עירוני וכיכר עירונית. רח"ק מירבי 12.8 (עבור מגרש מעל 1.5 ד' בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן).

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
שימושים נוספים: מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים בתממ/5.
התכנית נמצאת בתחום קו ה-300 מ' מחוף הים ותצטרך להיות נידונה בוולחוו"ף טרם אישורה.



נספח עיצוב עירוני - מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, כיכר עירונית בחלקה המערבי של התכנית.



נספח אזורי תכנון - מתחם 502. רחוב אילת עם הוראות עיצוב מיוחדות.



מבא"ת ספטמבר 2007

-  מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
-  גבול אזור תכנון

נספח תשתיות - קו שפד"ן מתוכנן, רצועת מים

-  תחמ"ש קיימת
-  רצועת מים
-  קו ביוב ראשי
-  קו שפדן מתוכנן
-  קו תעול ראשי
-  קו תעול ראשי לשדרוג
-  קו תעול ראשי מתוכנן
-  שטח פתוח



נספח תחבורה - מתע"ן - קו אדום וברח' אילת- נתיב העדפה לתחבורה ציבורית, קו אדום תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)

- קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)**
-  אדום
-  ירוק
-  סגול
-  צהוב
-  כחול
-  ורוד
-  חום

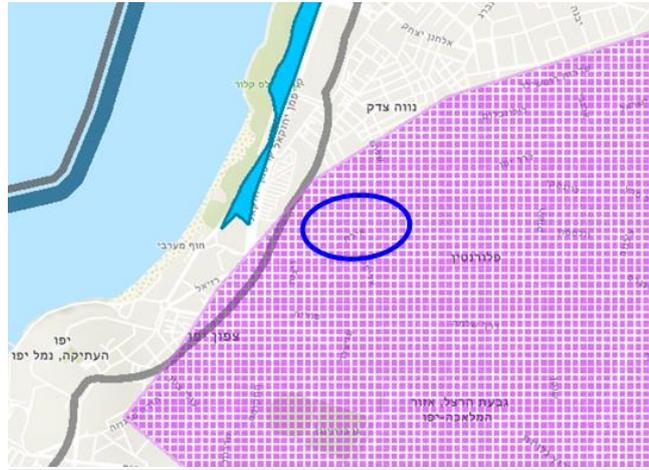


 דרך עורקית עירונית

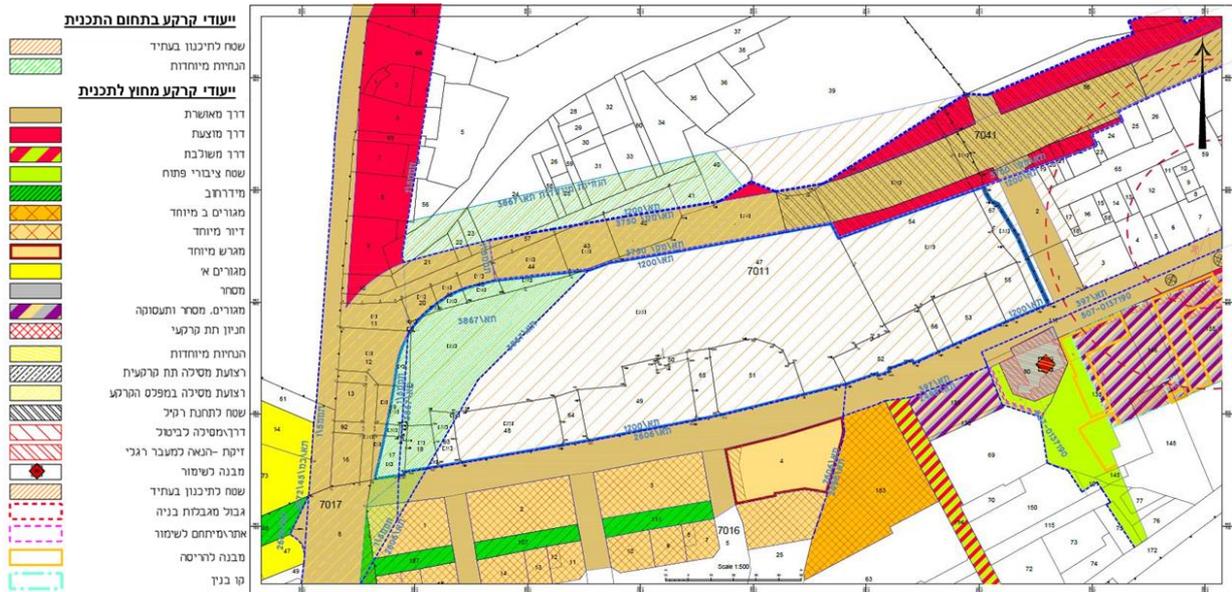
הוראות עבור מתחם 502, טבלה 5.4 בהוראות התכנית
 חובת הכנת מסמך מדיניות חדש. בהוראות לרחוב אילת – בניה נקודתית חריגה מסביבתה : בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר על פי מסמך מדיניות ועד 40 קומות. ותכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם ולמגרשים בצומת אליפלט (טבלה 5.4). הוראות ר-51 רחוב אילת. – הוראות לעיצוב רחובות וקווי בניין

תמא 1 - תכנית מתאר ארצית מקיפה המלכדת לקודקס אחד תכניות מתאר ארציות לתשתיות ולשטחים פתוחים. שטח התכנית נמצא באזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.

-  אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי
-  פארק חוף עירוני
-  רצועת דלק
-  חוף עירוני



תשריט מצב מאושר:



יעוד קיים: תא/1200 – אזור לתכנון בעתיד
תא/3867 - שטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית.

תיאור הסביבה הקרובה

מרחב תכנון לפיד נמצא באזור התפר שבין יפו לתי"א, אזור ייחודי הסמוך לחוף הים ולשכונות ההיסטוריות של העיר ובסמיכות לתחנת רק"ל אליפלט (1) שבנייתה מושלמת בימים אלה.

מצפון לתכנית, מעבר לתוואי המסילה מצויים מרחב התחנה (2), שכונת נווה צדק (3) ומרחב תכנון חדש לשכונת מנשייה (4). מדרום לרח' אילת ממוקמת שכונת נוגה (5) אשר רחובותיה, ניצנה ורוחמה (6) ממשיכים בתחומי התכנית. בהמשך ממוקמת המושבה האמריקאית (7) אשר רחובה הראשי, ציר אוירבך (8), ממשיך וחוצה את המתחם לכיוון נווה צדק. ממערב נמצא המעבר לחוף הים וממזרח רחוב אשקלון (9).

ממערב לתכנית, במרחק של כ-250 מ' נמצא חוף הים. הגישה לחוף היא דרך רח' אליזבת ברגנר (10). התוואי ותכנונו ייקבע בתב"ע נפרדת, ככל שתקודם.

הסביבה עוברת תהליכי פיתוח המשפיעים על כלל האזור. למרחב תכנון מנשייה מקודמת תכנית החלה על כל השטח ממתחם התחנה בדרום ורח' קויפמן בצפון מערב, המציעה אזור מגורים ותיירות עם מבנים עד 8 קומות.

מצפון לתכנית נסלל ציר מסילת הרכבת הקלה והוקמה תחנת אליפלט. לאורך המסילה מפותח "פארק המסילה" (11), הכולל ציר להולכי רגל ושביל אופניים הקושרים בין נחלת בנימין במזרח, לים במערב. בנוסף, מתוכנן בשצ"פ המסילה גשר (12) העובר מעל פורטל המסילה ומאפשר את המשכו של רח' אוירבך. ציר זה מחבר בין המושבה האמריקאית ושכונת נגה בדרום למנשייה ומרחב התחנה מצפון. בסמוך לשטח התכנית במפגש הרחובות אילת ואליפלט מספר פרויקטים בשלבים שונים (ראה תכנית סביבה):

- מס' 13 במפה - תכנית מאושרת תא/4236 - מגדל בן 24 קומות, אילת 22-16 (בשלב הכנת תכנית עיצוב).
- מס' 14 במפה - תכנית מאושרת תא/2797 - בניין בן 13 קומות, אילת 30-24 (ממומשת).
- מס' 15 במפה - תכנית בהכנה תא/4599 - מגדל בן 40 קומות, אילת 45-37 (לקראת דיון בו. המקומית).
- מס' 16 במפה - בניין בבניה מתוקף תכנית מאושרת תא/2606 - בניין בן 9 קומות, אילת 2 (פינת קויפמן).



תכנית סביבה

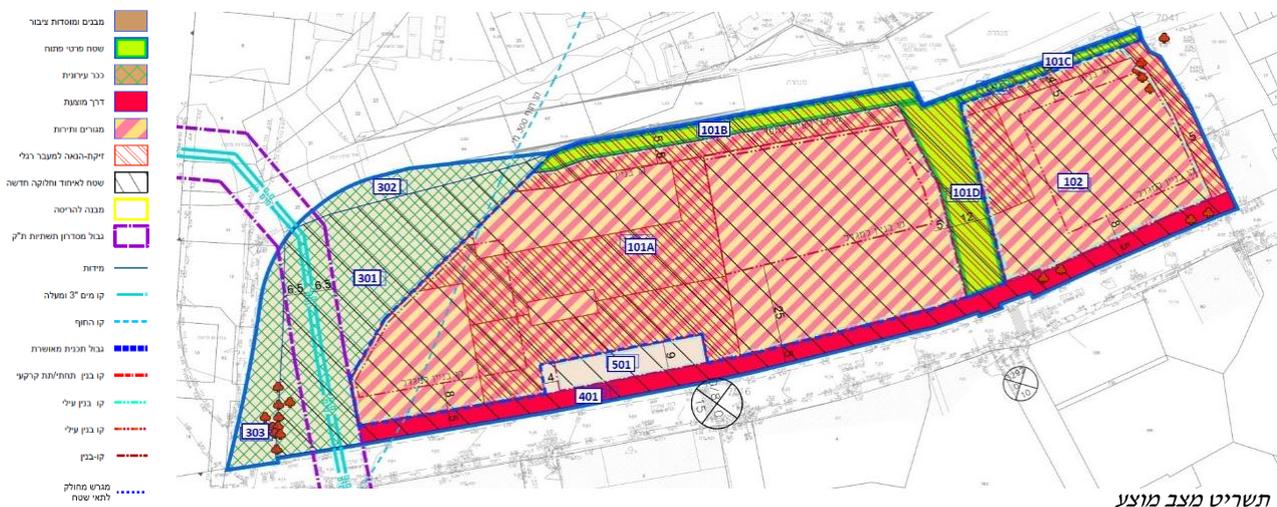
מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. הקמת מרחב תכנון מעורב שימושים לטובת הקמת מלון מרשת "ארבע העונות" הראשון בארץ (או כדוגמתו), ומלון נוסף לצד מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, בהתאם למדיניות המאושרת למרחב תכנון המסילה מתאריך 18.11.2020.
2. חיזוק הקשר בין המושבה האמריקאית מדרום אל עבר נווה צדק ומנשייה על ידי המשך רחוב אורבך כשפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הממשיך בגשר מעל תוואי המסילה.
3. שימור הגריד העירוני של שכונת נגה מדרום ע"י המשך צירי ניצנה ורוחמה.
4. חיבור מרחב התכנון והשתלבותו במסגרת פארק המסילה כחלק מציר השדרות העירוני.
5. פיתוח כיכר עירונית במפגש הרחובות אילת, שדרות ירושלים וקויפמן, כמופיע בתכנית המתאר, אשר מהווה תחילתו/סיומו של ציר השדרות ומשמשת נקודת ציון בחיבור לים.

תיאור עיקרי התכנון:

1. קביעת מרחב תכנון לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים ותיירות, שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור, כיכר עירונית, שב"צ ודרך מוצעת.
3. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
4. קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.
5. קביעת הוראות להרחבת דרך.
6. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל.
7. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 101 וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת מגרש ציבורי וקביעת הוראות לגביו.
9. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר-קיימא.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.



תשריט מצב מוצע

1. תאי השטח בתכנית

התכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על ידי יצירת מספר תאי שטח, כדלקמן: שני מגרשים סחירים: מגרש 101 המורכב מארבעה תאי שטח ומגרש 102.

תאי שטח 101A ו-102 ביעוד מגורים ותיירות לטובת בניית מסד מרקמי ו-3 מגדלים בני 35-45 קומות בגובה מקסימאלי של 180 מ' מעל פני הים.

בתא שטח 101A מסד מרקמי בגובה 3-8 קומות, ומעליו ייבנו עד 2 מגדלים: מגדל מערבי ("מגדל 1") למגורים בן 39 קומות סה"כ, ובגובה מקסימלי של 160 מ' מעל פני הים. מגדל מזרחי ("מגדל 2") למגורים ומלונאות בן 45 קומות סה"כ, ובגובה מקסימלי של 180 מ' מעל פני הים. בתא שטח זה יוקם מלון בדרגה הגבוהה ביותר, דוגמת מלון '4 העונות' עם מספר חדרי המלון ויחידות הדיור כמפורט בהמשך. סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בתא שטח זה יתחלקו לעד 55% למגורים ולפחות 45% למלונאות ומסחר.

בנוסף מוצעים 5,300 מ"ר ברוטו שטחי ציבור בנויים על קרקעיים בשימושים שיהיו תואמים לאופי הפרויקט לשיקול דעת הוועדה המקומית, וייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

בתא שטח 102 ייבנה מסד מרקמי בגובה 3-5 קומות, ומעליו מגדל ("מגדל 3") למגורים, מסחר ומלונאות בן 35 קומות סה"כ ובגובה מקסימלי של כ-150 מ' מעל פני הים. מספר חדרי המלון ויחידות הדיור כמפורט בהמשך.

סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בתא שטח זה יתחלק לעד 55% למגורים ולפחות 45% למלונאות ומסחר.

כל המגדלים ייבנו בנסיגה מדופן רחוב אילת של לפחות 8 מ' על מנת לשמור על רציפות הבנייה המרקמית לאורכו. קומות המסד מייצרות דופן מסחרית רציפה לארבע הזיתות הפרוייקט – רחוב אילת, הכיכר העירונית, סמטת אשקלון ופארק המסילה.

תאי שטח 101B ו-101C ביעוד שפ"פ, יחד עם שטח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במגרשים 101A ו-102, מהווים המשך פארק המסילה לאורך החזית הצפונית של התכנית, המקשר בין מרכז העיר במזרח אל הכיכר העירונית במערב התכנית ומשם לים.

תא שטח 101D ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, המהווה את המשכו של רח' אוירבך דרך גשר להולכי רגל העובר מעל תוואי מסילת הרכבת ועל ידי כך מחבר את שכונת נגה והמושבה האמריקאית מדרום לפארק התחנה, שכונת נווה צדק ולשכונת מנשייה העתידית מצפון.

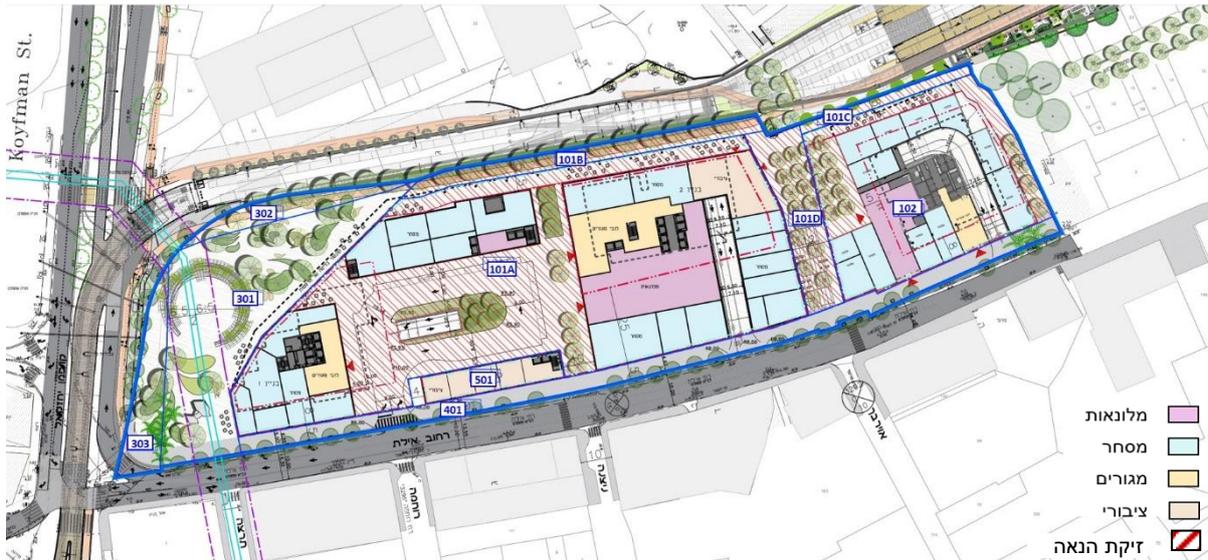
בשלושת תאי השטח ביעוד שפ"פ תינתן זיקת הנאה על קרקעית לשהייה ומעבר הולכי רגל לטובת הציבור במשך כל שעות היממה וכל ימות השנה. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר תשתיות ולא תתאפשר בו בנייה.

תאי שטח 301, 302 ו-303 מוצעת כיכר עירונית, כמסומן בתכנית המתאר, על צומת הרחובות קויפמן ואילת בשטח כולל של כ-3.3 ד'. בכיכר נפגשים מספר צירי תנועת הולכי רגל, היא נמצאת בכניסה הצפונית ליפו ושד' ירושלים, ומשמשת נקודת מפגש בין המרקם הבנוי לבין הכניסה לחוף הים. בכיכר מוצע פיתוח נופי נרחב הכולל גם אלמנט הצללה ושיבה המהווה מוקד משיכה. בכיכר יתאפשר ריהוט רחוב ופינות ישיבה עבור המסחר בקומת הקרקע ככל שיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח. בתת הקרקע של הכיכר עובר קו השפד"ן.

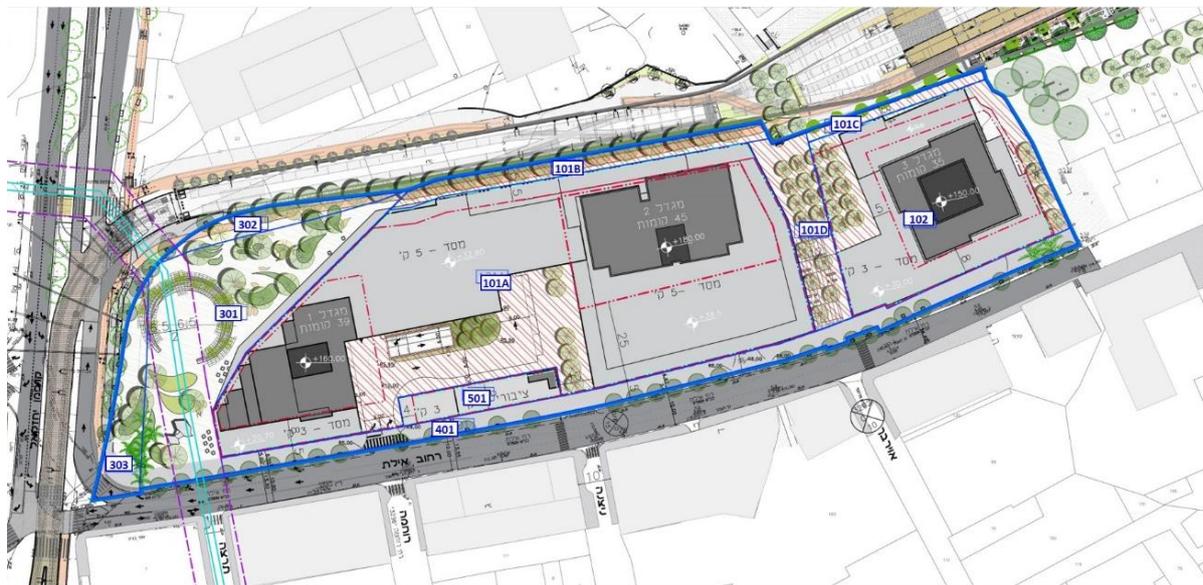
בתיאום מול איגודן עלו המגבלות הבאות:

- מגבלות בנייה: תישמר רצועה של 15 מ' (6.5 מ' מציר כל צינור) נקייה מבינוי. קירות סלאריים יכולים להגיע עד לקצה הרצועה.
 - מגבלות פיתוח: לא יתאפשר פיתוח מעל הצינורות עצמם (נטיעות או ריהוט רחוב). בשאר תחום הרצועה ניתן לשתול נטיעות עם שורשים לא תוקפניים ובכפוף לבדיקת הצורך במיגון. אלמנטים נוספים ברמת הפיתוח דוגמת פרגולות או פסלים יתאפשרו בתחום הרצועה, אך יידרש תיאום פרטני. הביסוס יהיה ללא כלונסאות ועם יסודות רדודים.
- תא שטח 401**, רצועה ברוחב 5 מ' לאורך רח' אילת ביעוד דרך מוצעת, מאפשרת מעבר תשתיות ו/או הרחבת רח' אילת לטובת מדרכה/שביל אופניים/נטיעות, לפי צרכי העירייה.

תא שטח 501 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. בתא שטח זה ייבנה מבנה ציבורי מרקמי בן 4 קומות לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ' בהיקף של 1400 מ"ר ברוטו ובתכסית של 95%. בקומת הקרקע תפותח חזית פעילה לרח' אילת, בקו בניין 0 ויתאפשרו שימושי מסחר תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה תהיה תנאי לאכלוס המבנה הראשון שיוקם בתא שטח 101A. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו (כולם או חלקם) לתא שטח 101A כשטח ציבורי בנוי. הנושא ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.



תכנית קומת קרקע



תכנית גגות

2. פריסת שימושים

תא שטח 101A: קומת הקרקע תשמש למסחר הפונה להיקף המבנן החיצוני. בנוסף, יהיו שימושי מגורים ומלונאות לטובת לובאים וכן שטחי ציבור עירוניים בנויים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

קומות המסד ישמשו לטובת מלונאות, מסחר, שטחי ציבור בנויים ושימושים בעלי אופי ציבורי ותמך למגורים (חדר כושר, מועדון בריכה וכו').
המגדל המערבי ישמש למגורים, המגדל המזרחי ישמש למגורים ולמלונאות.
בתת הקרקע יתאפשרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע בכלל זה שימושים עיקריים למעט יחידות מגורים וחדרי מלון. כן יתאפשרו שימושי תמך לכלל השימושים מעל הקרקע ושימושי מסחר 2.

תא שטח 102: קומת הקרקע תשמש למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי הפונה להיקף המבנן. בנוסף, יהיו שימושי מגורים ומלונאות לטובת לובאים.
קומות המסד ישמשו למלונאות ומסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי קומות המגדל ישמשו למגורים ומלונאות.
בתת הקרקע יתאפשרו שימושי תמך לכלל השימושים מעל הקרקע ושימושי מסחר 2.

תאי שטח 101B ו-101C: בשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהייה יתאפשר פיתוח סביבתי, תשתיות ומתקנים הנדסיים עירוניים. לא יתאפשרו תשתיות פרטיות, למעט תשתיות ומתקנים לאיסוף מי נגר עילי. עוד יתאפשר, ריהוט רחוב ופינות ישיבה תוך שמירה על מעבר רציף ופנוי להולכי רגל ואופניים. רוחב המעבר הפנוי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
בתת הקרקע, ניתן למקם מתקני תשתית ציבוריים ומתקנים פרטיים לאיסוף מי נגר עילי. מיקומם יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

תא שטח 501: קומת הקרקע תפותח כחזית פעילה ויתאפשר בה מסחר. בשאר קומות הבניין שימושים ציבוריים. הכניסה והמבואה לשימושים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי רחוב אילת.

3. זכויות הבניה המוצעות

סה"כ מוצעים 129,700 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע ברח"ק 9.45 (ובנוסף שטחים עבור מרפסות) בהתפלגות הבאה:

תא שטח 101A (בשטח 9,929 מ"ר) – 5,300 מ"ר + 90,000 מ"ר = 95,300 מ"ר שטח כולל על קרקעי: מגורים – לא יעלה על 49,500 מ"ר (55% מתוך 90,000 מ"ר) מלונאות ומסחר – לא יפחת מ- 40,500 מ"ר (45%) ובנוסף שטחים ציבוריים בנויים* – 5,300 מ"ר רח"ק: 9.6

תכסית מקסימלית בקומות המסד: 85% מסך תא השטח ובתחום קווי הבניין תכסית מקסימלית בקומות המגדלים: 1200 מ"ר ברוטו כולל גרעין ומרפסות * ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

תא שטח 102 (בשטח 3,536 מ"ר) – 33,000 מ"ר שטח כולל על קרקעי: מגורים – לא יעלה על 18,150 מ"ר (55%) מלונאות ומסחר – לא יפחת מ- 14,850 מ"ר (45%) רח"ק: 9.3

תכסית מקסימלית בקומות המסד: 80% מסך תא השטח ובתחום קווי הבניין תכסית מקסימלית בקומות המגדל: 1200 מ"ר ברוטו כולל גרעין ומרפסות

תא שטח 501

מבנים ומוסדות ציבור – 1400 מ"ר שטח כולל על קרקעי * ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

מרתפים

בתאי שטח 101A, 102 וב- 501 תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.

מגרש 101 (כולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D) – בהיקף של כ-87% משטח המגרש
 תא שטח 102 – בהיקף שלא יעלה על 85% משטח תא השטח
 תא שטח 501 – בהיקף של 100% משטח תא השטח

סך זכויות הבניה :

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
		250 (2)				40500 (1)	A101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
		350 (4)				49500 (3)	A101	מגורים	מגורים ותיירות
						5300 (5)	A101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותיירות
5	45 (8)	180 (7)	85	49645 (6)		95300	A101	<סך הכל>	מגורים ותיירות
		350 (9)				14850 (1)	102	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
		175 (10)				18150	102	מגורים	מגורים ותיירות
5	35 (11)	150	80	15028 (6)		33000	102	<סך הכל>	מגורים ותיירות
5	4		95	2205		1400	441	501	מבנים ומוסדות ציבור
		סה"כ יחידות		תמהיל השימושים הסחירים	שטחי בניה כוללים על קרקעיים		שימוש		<סך הכל>
		600		45%	55,350		מלונאות ומסחר		
		525		55%	67,650		מגורים		
					6,700		מבני ציבור		
					129,700		סך הכל		

הערות ברמת הטבלה

- א. השטחים מהווים שטחים כוללים, עיקרי+שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות התכנון והבניה ובחוק.
- ב. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת מהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 ובתנאי שסך כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא השטח, מעל הקרקע ושטחי המלונאות והמסחר לא יפחת מ- 45% שטח כולל על קרקע.
- ג. בנוסף לשטחים בטבלה זו, יתווספו שטחים למרפסות. שטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יחיד וחדרי המלון בפרוייקט ושטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שטח זה ייועד למרפסות בלבד ושימוש אחר בו יהווה סטייה ניכרת.
- ד. שטחים המיועדים עבור ארקדה/קולונדה/מעברים אחרים בזיקת הנאה/גגונים המהווים כניסה וכל אלמנט קירוי או הצללה אחר יהיו בנוסף לשטחים המותרים בטבלה.
- ה. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.
- ו. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות המותרות מתחת לקרקע). לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע

הערות לטבלת הזכויות:

1. סך שטחי המלונאות מהווים 45% מסך הזכויות בתא השטח (לא כולל שטחי ציבור בנויים). מתוך שטחים אלו יוקצו שטחים למסחר כמפורט בסעיף 5. תוספת שטחים למסחר מעבר לשטחים אלו יהיה על חשבון שטחי המלונאות וזאת מבלי לגרוע במספר חדרי המלון או הפחתת הסטנדרט המלונאי כמפורט בסעיף 7 ו-14.
2. מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.
3. סך שטחי המגורים מהווים 55% מסך הזכויות בתא השטח (לא כולל שטחי ציבור בנויים).
4. תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתן, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי או שירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
5. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו (כולם או חלקם) לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.
6. לשטחים אלו יתווספו בתת הקרקע עד 5% מסך השטח עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים.
7. השטחים בתת הקרקע מהווים שטחים כוללים עבור כל השימושים בתא השטח. יוקצו שטחים עיקריים לטובת שטחי תמך למלונאות, מגורים ומסחר בכל קומות המרתף.
8. גובה מגדל 1 אבסולוטי עד 160 מ'. גובה מגדל 2 אבסולוטי עד 180 מ'.
9. מגדל 1 - 39 קומות. מגדל 2 - 45 קומות. קומות גלריה / יציע על פי הוראות החוק.
10. מספר יחידות מלונאיות מירבי.
11. מספר יחידות דיור מירבי. תותר בנייתן בפועל של פחות יח"ד. מספרן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
12. קומות גלריה / יציע על פי הוראות החוק.

4. מרתפים

תותר הקמת עד 5 קומות מרתף. השימושים עפ"י המפורט בסעיף 11. תכנית:

- מגרש 101 (כולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D) – בהיקף של כ-87% משטח תא השטח בכללותו.
- תא שטח 102 - עד 85% משטח המגרש.
- תא שטח 501 – בהיקף של 100% משטח תא השטח.
- קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח קווי הבניין.
- בתא שטח 101A יותרו מרתפים משותפים/ורמפה משותפת עם תא שטח 501.
- ניתן יהיה לתכנן את קומות המרתף כקומות גבוהות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם מגורים או מלונאות דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים.

5. חזית מסחרית

- א. בקומת הקרקע תפותח חזית מסחרית פעילה באורך של כ-70% מהיקף המבנן החיצוני כולו בתאי השטח 101A ו-102, עפ"י תכנית העיצוב.
- ב. ב-75% מאורך החזיתות יישמר רוחב יחידה מסחרית של 3-10 מ'. איחוד יחידות מסחריות יותר באישור מהנדס העיר.
- ג. השימושים בחזית המסחרית יהיו עבור שימושים מסחריים ע"פ תכנית המתאר. ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי נוספים התורמים לפעילות העירונית.
- ד. בתא שטח A101 שטחי המסחר לא יפחתו מ-2400 מ"ר ולא יעלו על 3600 מ"ר.
- ה. בתא שטח 102 שטחי המסחר לא יפחתו מ-1000 מ"ר ולא יעלו על 2900 מ"ר.
- ו. בתא שטח 501 תתאפשר חזית מסחרית בקומת הקרקע. המסחר המותר יהיה בהתאם למופיע בסעיף ג.
- ז. מיקומן הסופי של היחידות המסחריות, שטחי הציבור והלובאים בקומת הקרקע ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

6. יחידות דיור**יח"ד - תא שטח 101A**

סה"כ יח"ד: 350

צפיפות נטו: 35 יח"ד לדונם

תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתן, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי ושירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

גודל ממוצע ברוטו של יח"ד: 118-176 מ"ר.

במגדל 2 (מעורב שימושים) לא יותרו ממ"דים ויינתן פתרון מיגון קומתי.

יח"ד - תא שטח 102

סה"כ יח"ד : 175
 צפיפות נטו : 50 יח"ד לדונם
 תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתו, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי או שירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. גודל ממוצע של יח"ד : 80 מ"ר עיקרי.
 לא יותרו ממ"דים ויינתן פתרון מיגון קומתי
 סה"כ יח"ד בתכנית : 525
 צפיפות נטו בתכנית : 39 יח"ד לדונם
 צפיפות ברוטו בתכנית : 26 יח"ד לדונם

7. חדרי מלון

תא שטח 101A – 250.
 תא שטח 102 – 250-350
 סה"כ – 600-500 חדרי מלון
 המלון בתא שטח 101A יהיה ברמת מלון "ארבע העונות" או כדוגמתו. הקריטריונים לאיפיון דרגה זו כמופיע בסעיף 14 א.
 בשני תאי השטח, מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

8. נתונים נפחיים

מגדל 1 (מערבי) – 39 קומות, גובה מקסימלי של 160 מ' מעפ"י
 מגדל 2 (מרכזי) – 45 קומות, גובה מקסימלי של 180 מ' מעפ"י
 מגדל 3 (מזרחי) – 35 קומות, גובה מקסימלי של 150 מ' מעפ"י
 תותר הקמתן של קומת גלריה/יציע על פי הוראות החוק.

9. קווי בניין

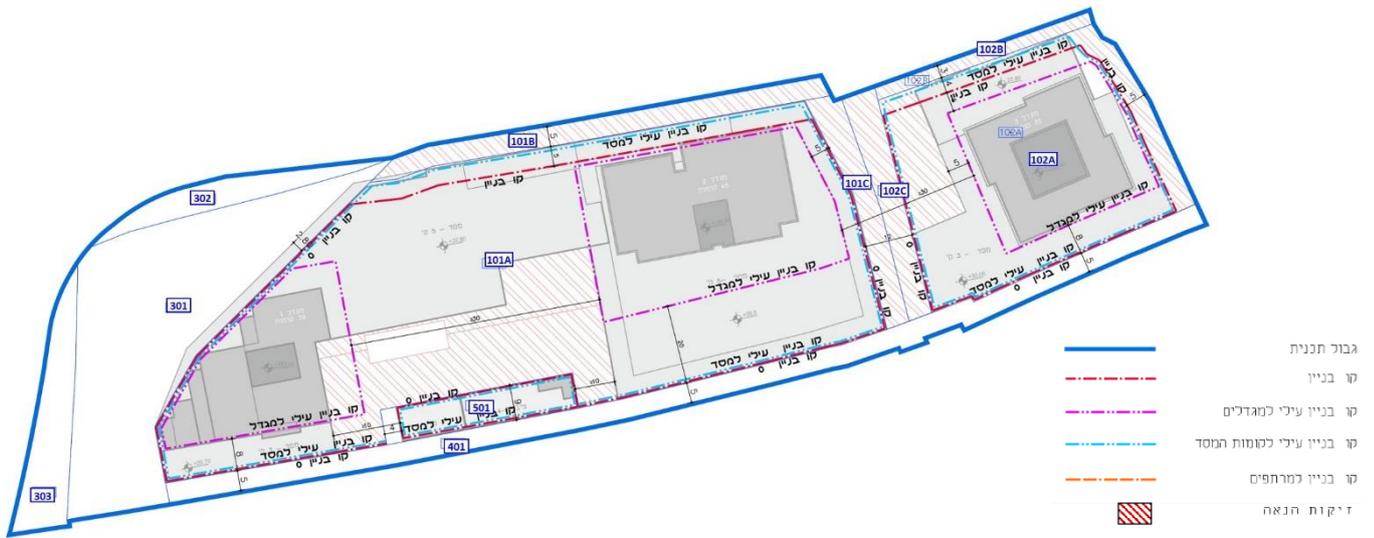
כמפורט בתשריט ובנספח קווי הבניין.

קווי בניין תא שטח 101A :

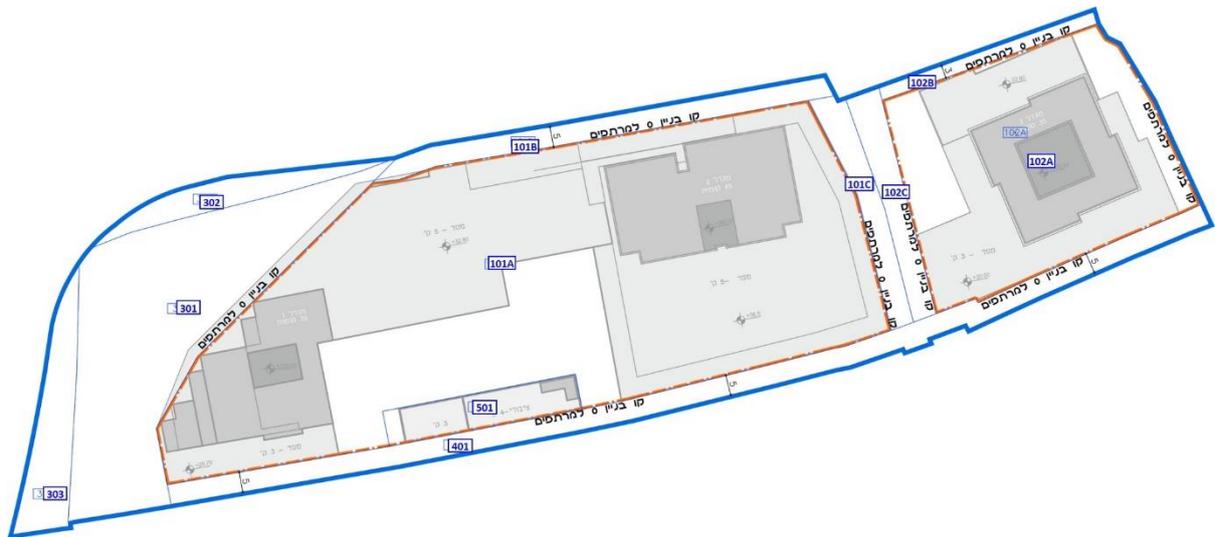
קו בניין צפון - 5 מ'
 דרום - 0.00 מ'
 מערב - 0.00 מ'
 מזרח - 0.00 מ'
 קו בניין עילי לקומות המסד – 0.00 מ' לכל הכיוונים
 קו בניין עילי למגדל צפון – 5 מ'
 דרום – 8 מ' למגדל 1, 25 מ' למגדל 2
 תתאפשר הבלטת מרפסות ובליטה לכיוון הכיכר העירונית מעל הקומה השלישית של עד 2.8 מ', בתיאום ובאישור אגף נכסים. עומק הבליטה ייבחן במסגרת תכנית העיצוב
 תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין עילי של מגדל .

קווי בניין מגרש 102 :

קו בניין צפון - 4 מ'
 דרום – 0.00 מ'
 מערב – 0.00 מ'
 מזרח – 5 מ'
 קו בניין עילי לקומות מסד – 0.00 לכל הכיוונים
 קו בניין עילי למגדל צפון – 9 מ'
 דרום – 8 מ'
 מערב – 16-22 מ'
 מזרח – 5 מ'
 קו בניין 0 לקומות מרתף, כמסומן בנספח קווי הבניין.



נספח קווי בניין בקומת הקרקע ומעליה



נספח קווי בניין לקומות המרתף

10. גובה קומות

גובה הקומות הטיפוסיות, מעל מפלס הכניסה ומתחתיו, ייקבע בהתאם למדיניות הועדה המקומית, למעט בקומת הקרקע וקומות המסד בהן יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים. ניתן יהיה לשלב במגדלים קומות החורגות מהמדיניות העירונית כל עוד נשמר הגובה הכולל. גובה הקומות הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף לפרמטרים הבאים: שימושים, הנדסיים, עיצוביים וכיו"ב.

11. פירוט יעודים/שימושים

שימושים	שטח קרקע	% מהתכנית	סה"כ
מגורים ותיירות	13,465	65.96%	73.42%
שטח פרטי פתוח	1,523	7.46%	
דרך מוצעת	1,361	6.67%	
כיכר עירונית	3,623	17.75%	26.58%
מבנים ומוסדות ציבור	441	2.16%	

א. מגורים ותיירות

שימושים מעל הקרקע: מלונאות, מגורים, מסחר 1 ומסחר 2, שימושים נלווים, שטחי בידור ופנאי, אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה פרטיות וציבוריות פנימיות וחימוניות, מסעדות, מתחמי ספא, חדרי כושר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים ציבוריים לצרכי תרבות ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. שימושים מתחת לקרקע: כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון. כמו כן יותרו: שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת שימושי המלונאות, המגורים והמסחר.

ב. שטח פרטי פתוח

- שימושים: א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, אלמנטים של הצללה, מערכות ישיבה חיצוניות לטובת המסחר, גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה.
ב. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
ג. מתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר, כפי שיתואם בתכנית העיצוב.
ד. רחבות כיבוי אש.

ג. דרך מוצעת

שימושים: מסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות וכדו'. קווי ומתקני תשתית. תותר הקמת רחבה לכיבוי אש.

ד. כיכר עירונית

- שימושים: א. שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים.
ב. משטחים לתנועה, שהייה, בילוי ונופש של הולכי רגל ואופניים.
ג. ריהוט גן ורחוב לרבות פסלים, ספסלים, מצללות, אלמנטי מים, מערכות ישיבה לטובת המסחר בתא שטח 101. מיקומם ייקבע במסגרת תכנית העיצוב, ולאחר אישור אגף נכסים.
ד. מתקנים טכניים ותת קרקעיים ועיליים, תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתית, לרבות קו השפד"ן המוגן ברצועה ברוחב של 15 מ', כמופיע בתשריט.
ה. לא יותר מעבר כלי רכב למעט מעבר רכב חרום, הצלה ותחזוקה ורחבות כיבוי אש.

ה. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: בכל המפלסים שימושים לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ', מסחר ושאר שימושים בעלי אופי מושך קהל המתאים לתמהיל השימושים הכללי בפרוייקט ולמיקום המבנה. השימוש הסופי של המבנה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ובתיאום עם היזם. מתחת למפלס הקרקע: חניה לכלל השימושים המפורטים בתכנית, מתקנים טכניים, מחסנים.

12. שטחים ציבוריים בנויים

- א. בתא שטח 101A ייבנו 5300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ', מסחר ושאר שימושים בעלי אופי מושך קהל המתאים לתמהיל השימושים הייחודי בפרוייקט ולמיקום בשטח. שטחים אלו ימוקמו בקומות המסד לאורך מעבר אוירבד, עם גישה מקומת הקרקע. המיקום סופי של השטח הציבורי הבנוי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
ב. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה על פי התקן ובמפלס קומת המרתף העליונה ובמיקום שיוסכם בתכנית העיצוב לטובת השימוש הציבורי. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.
ג. לשטחים אלו יתווספו שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים הציבוריים הבנויים.
ד. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 20% מהשטח הציבורי.
ה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.
ו. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ייבנו בקומת הקרקע וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב

- הציבורי הסובב, בהיקף שלא יעלה על 450 מ"ר. בשטח זה תינתן אפשרות למסחר. המיקום והשטח הסופי ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.
- ז. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
- ח. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
- ט. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים ככל הניתן, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.
- י. גובה קומות המסד ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. ניתן יהיה לקבוע גובה כל קומה בשטחים הציבוריים בהתאם לצרכים, וזאת בסך גובה המסד בלבד.
- יא. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.
- יב. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
- יג. ככל הניתן תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
- יד. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים ציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).
- מיקום השטחים הציבוריים יקבע כך שלא תחול עליהם מגבלות כגון קרבה לכניסה/יציאה מחניון, מגבלות רעש, פליטות אוויר וכד', וזאת לפי דרישות גורמי העירייה הרלוונטיים.

13. זיקות הנאה

- א. תא שטח A101: תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל בכל שטח הקולונדה לחזית הצפונית ברוחב מינימלי של 5 מ', בהמשך רחוב ניצנה ברוחב מינימלי של 10 מ' ובכל השטח שאינו מבונה בכיכר הפנימית, כולל המשך רחוב רוחמה, למעט רמפת הירידה לחניה ופתחי אוורור. המשך רחוב ניצנה יאפשר מעבר רציף עד לדופן המסילה. המשך רחוב רוחמה יאפשר מעבר עד לכיכר העירונית.
- ב. תינתן זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע לטובת נגישות לחניה בתא שטח 501.
- ג. תא שטח 102 תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל בכל שטח הקולונדה לחזית הצפונית ברוחב 4 מ', בסמטת אשקלון ברוחב 5 מ' ובכל השטח שאינו מבונה לכיוון מעבר אוירבך. באזור זה תפותח כיכר פעילה לטובת הציבור.
- ד. בתאי שטח B101, C101 ו-D101 תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל לטובת הציבור מעל הקרקע. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר תשתיות.
- ה. כלל זיקות הנאה יפותחו בהמשך ובאופן רציף לשאר המרחבים הפתוחים בתכנית.
- ו. 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.
- ז. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך, למעט באזור הכיכר הפנימית בתא שטח 101A. חומר הריצוף באזור זה ייקבע בתיאום עם העירייה בתכנית העיצוב.
- ח. באזורים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי המשמשים כמדרכה בהיקף הפרוייקט לא יותרו פתחים להכנסת אוויר.
- ט. בשטחים אלו תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה לכיוון השפ"פ, תוך שמירה על מעבר רציף להולכי רגל. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
- י. יותר מעבר רכב חירום בלבד.
- יא. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, ותירשם בגינם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
- יב. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
- יג. מיקומן ושטחן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

14. מלונאות

- א. הבטחת השימוש המלונאי בתא שטח A101 :
1. בתא שטח זה יוקם מלון ברמה הגבוהה ביותר כדוגמת מלונות רשת "ארבע העונות"
 2. שטח חדר מלון נטו לא יפחת מ-40 מ"ר. סה"כ השטחים על קרקעיים חלקי מספר חדרי המלון לא יפחת מ-110 מ"ר ברוטו.
 3. מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.
- ב. השימוש המלונאי בתא שטח 102 :
1. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות כפי שיהיו תקפים באותה העת.
 2. מספרי חדרי המלון וגודלם ייקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב ו/או ההיתר.

15. עיצוב אדריכלי

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי בתחום התכנית באישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה.
- ב. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים :
1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב.
 2. מיקומם הסופי של המגדלים בתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית ותכנית קומה טיפוסית.
 3. מספר קומות המסד.
 4. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.
 5. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 6. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח של המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף, ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של המבנים בתכנית.
 7. סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית ומיקומן הסופי.
 8. הצגת הפתרונות העקרוניים לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.
 9. המלצות למיתון רוחות של יועץ סביבה יבואו לידי ביטוי מפורט.
 10. תכניות מרתפים המפרטות מערכת אוורור.
 11. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
 12. תכנית נטיעות במרחב הפרטי והציבורי הכוללת בין היתר : מיקום עצים, פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים ע"י עיריית תל אביב-יפו, הגדרת גודל העץ ועיצובו, פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשית, שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע ותכנון מערכת השקייה המשלבת את עיבוי מי המזגנים. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
 13. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.
 14. קומות הקרקע - עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות סמוכות

15. תכנית העיצוב תתייחס לעקרונות הפיתוח הבאים:
- א. קישוריות – הפרוייקט יפותח כך שיתאפשר מעבר נוח בין כל קצותיו, ובכלל זה מרחב אילת לכיוון פארק המסילה דרך מעבר אוירבך ומסמטת שלוש הממשיכה כדופן לפארק המסילה לכיוון הכיכר המערבית וליים.
 - ב. מדרג שטחים פתוחים עפ"י רמת החשיפה, המיקום והשימושים.
 - ג. כיכר עירונית – פיתוח כיכר שוקקת חיים ובעלת מגוון שימושים לישיבה, שהייה ואירועים מיוחדים לאורך כל שעות היום. הפניית חזיתות מסחריות לכיכר והצבת אלמנטי משחק וישיבה. הצבת פסל אייקוני שיהווה נקודת ציון עירונית בפינה הדרום מערבית.
 - ד. כיכר אוירבך – כיכר פעילה המהווה נקודת המעבר לכיוון מנשייה ע"י גשר מעל תוואי הרק"ל. הכיכר תפולס כך שתתאפשר גישה נוחה הן מהמבנה בתא שטח A101 והן מתא שטח 102, ללא מדרגות. כמו כן, יתאפשר מעבר רציף בין הקולונדות בשני תאי השטח דרך הכיכר.
 - ה. מעבר אוירבך – פיתוח מעבר צר בחלקו הקרוב לרח' אילת כדי ליצור המשכיות לרחוב הקיים. תוספת אלמנטים "משחקיים" ואומנותיים לקירוי. חזיתות מסחריות פעילות לכיוון המעבר.
 - ו. חומריות – שימוש בחומרים מקומיים, צורניות וטקסטורות ששואבים השראה מהסביבה.
 - ז. נטיעות – שימוש בצמחייה מקומית ים תיכונית תוך התייחסות לקרבה לים. נטיעת עצים נותני צל.

17. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- א. בתכנית מתוכננת הפקעה ברוחב 5 מ' לאורך רח' אילת לצורך הרחבת מדרכות והעברת תשתיות.
- ב. המתחם גובל בחלקו הצפוני עם קו הרק"ל האדום. תקן החניה יהיה תקן מקסימום ובהתאם לתקן התקף עבור מרכז העיר לאזור בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ומתע"ן.
- תקן החניות למגורים לפי חישוב של 0.5 מק' חניה ליח"ד
- תקן החניה עבור מלונאות יהיה 1:8 חדרי מלון. תקן עבור מסחר ועבור שטחים ציבוריים מבונים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש. עבור מסחר- תקן 1:50.
- תקן עבור אופנועים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- תקן עבור אופניים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ג. תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.
- ד. מתוך סך החניות במרתף, לפחות 10% ממקומות החניה יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי.
- ה. המספר הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב כפוף לחו"ד אגף התנועה.
- ו. במסגרת תכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
- ז. ירידה למרתפים:
- תא שטח 101A – יותרו 2 גישות לרמפות ירידה לחניון: רמפת ירידה לחצר משק בחלקו המזרחי של תא השטח ורמפת ירידה לרכב פרטי בחלקו המרכזי. הגישה לרמפה זו תתבצע מרחוב אילת כהמשך לרחוב רוחמה, לתוך הכיכר הפנימית. תותר כניסת אוטובוסים לכיכר זו. תא שטח 102 – תוקם רמפת ירידה עצמאית לחניון לרכב פרטי ותפעולי מרחוב אילת.
- מיקומן הסופי של הרמפות ייקבע בעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי, כפוף לחו"ד אגף התנועה

18. איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- לתכנית התקבלו הנחיות מהיחידה הסביבתית ואגף אדריכל העיר (בניה ירוקה ותכנון בר קיימא). להלן הדו"חות שיש לערוך וממצאיהם:
- א. זיהום קרקע – נדרש סקר היסטורי ותכנית דיגום ככל שתידרש שיאושרו ע"י המשרד להגני"ס. האישור הינו תנאי להפקדת התכנית.
 - ב. דו"ח הידרולוגי, מי תהום ונגר עילי – לתכנית הוכן דו"ח הידרולוגי. עיקר ממצאיו:
 1. יש להשאיר כ- 15% משטח תאי השטח הפרטיים (כולל ביעוד שפ"פ) נקיים מבינוי מעל ומתחת לקרקע. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים.
 2. חישוב השטח הדרוש ייעשה עבור מגרש 101, הכולל את תאי שטח A101, B101, C101 ו-

- D101 ועבור תא שטח 102.
3. ניהול מי הנגר באתר יתוכנן באופן מפורט בהתאם להנחיות תמ"א 1 ועיריית תל אביב-יפו התקפות בעת קבלת היתר הבניה.
 4. יש לקבל את אישור רשות המים לתכנון ניהול הנגר באתר.
 5. לצורך מתן היתר הבניה יש לערוך חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר עילי המבוססת על דו"ח חקירת קרקע.
 6. בתאי שטח A101 ו-102 יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהיה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרשים, על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהיה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- ג. אסבסט – יש לבצע סקר אסבסט לעת הוצאת היתר בניה.
- ד. אקוסטיקה – חוות הדעת תתייחס לרעש ממקורות מכאניים המשפיעים על הפרוייקט וסביבתו ומקורות הרעש מחוץ לגבולות התכנית המשפיעים על התכנית. בנוסף, תתייחס חוות הדעת לרעש תחבורה כולל השפעות מהרכבת הקלה והרעידות, בחינת השפעת התכנון המוצע על שטחי הציבור, והשפעת מבני הציבור על המגורים.
- ה. איכות אוויר – יש להתייחס למקורות הפליטה הצפויים משטח הפרוייקט והטיפול בהם. פליטת אוויר (מגנרטור לשעת חירום ושטחי מסחר) תהיה לגג המבנה הגבוה, בגובה 2 מ' מעל מעקה הגג או הגג העליון.
- ו. מיקרו אקלים - נעשתה בדיקת מיקרו-אקלים בנושאי צל ומשטר רוחות שאושרה ע"י אדריכל העיר. עיקר ממצאיה:

1. קרינת שמש והצללה:

- כל הגגות זוכים לזכויות שמש מלאות.
 - רוב חזיתות המבנים מדרום ודרום-מערב לפרוייקט (נווה צדק) זוכות לחשיפת קרינה מספקת במצב הקיים ובתוספת התכנית המוצעת. עבור החזיתות שאינן זוכות לזכויות מלאות השפעת הבינוי היא נמוכה ואינה עולה על 10%.
 - שטח ציבורי פתוח המושפע ממניפת הצל של הפרוייקט הינו חוף ציבורי מצפון-מערב, אשר זוכה לחשיפה מספקת לפי דרישות ת"י 5281.
2. רוחות:
- כיווני הרוח הדומיננטיים באתר הם מכיוון דרום מזרח, צפון מערב ודרום מערב.
 - קיימת השפעה משמעותית על קרבת המתחם לים, עקרב רוחות מערביות והבניה הנמוכה והספורדית מכיוון זה.
 - ניתוח תוצאות הבדיקה מציג עמידה בקריטריון לנוחות ובטיחות, עבור רוחות במהירות הגבוהה מ-6 מ/ש. בגגות קומות המסד העליונות מתקבלת חריגה מקריטריונים לנוחות ובטיחות, יבוצע תכנון מתקדם לאזורים אלו, לעמידה בדרישות.
- ז. אנרגיה - במסגרת התכנית יוכן סקר אנרגיה הכולל סימולציה לקרינה אלקטרומגנטית משטח הפרוייקט ומתקני חשמל סמוכים והנחיות למיגון מקרינה זו במידת הצורך. סקר זה יהיה תנאי להפקדת התכנית. על פי ממצאי הסקר תחול חובת ייצור אנרגיה וכן יותקנו פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש.
- ח. טיפול בחומרי חפירה ומילוי – התייחסות כמשאב. ניצול חוזר מירבי של עודפי עפר לשימושים שונים כגון מילוי, שימוש לאגרנט ומצעים וכו'.
- ט. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות לרבות מטרדי רעש ורעידות, זיהום אוויר בדגש על כלי צמ"ח – חפירה, קידוח, ציוד בנייה, וכן של תנועת המשאיות לאתר הבניה וממנו.

19. עצים בוגרים ונטיעות

- א. לתכנית הוכן סקר עצים כנדרש.
- עצים לשימור – 4 עצים בקצה המזרחי של רח' אילת, 4 עצים בקצה הצפון מזרחי של תא שטח

- 102 ומקבץ בקצה המערבי של הרחוב, באזור הכיכר העירונית. שאר העצים בתחום התכנית לעקירה.
- ב. יש לתאם את נטיעות העצים בתכנית עיצוב אדריכלי ולתכנן בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית.
- ג. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, תוך שיקול דעת לעניין הקרבה לים, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ד. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- ה. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות
- ו. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.
- ז. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' עומק אדמת גינון נטו מעל המרתפים.
- ח. העצים יגודלו במשתלה עפ"י הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ט. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- י. בית גידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- יא. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה.
- יב. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר ימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- יג. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- יד. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

20. התייעצות עם הציבור

בהתאם להחלטת תת הוועדה לשיתוף הציבור מתאריך 1.11.20, התכנית תוצג לציבור לאחר הצגתה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
963	1200	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
129,700		מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
עד 45		קומות	גובה
עד 180 מ' מעל פני הים		מטר	
תא שטח 101A – 85%			תכנית
תא שטח 102 – 80%			
תא שטח 501 – 95%			
676 פרטי+34 נכים			מקומות חניה

זמן ביצוע : שוטף

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים :
- א. הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון "ארבע עונות" והשטחים המיועדים לו. הבטחת השימוש המלונאי הנוסף והשטחים המיועדים לו.
- ב. הוראות התכנית יכללו מנגנון לקביעת תמהיל גודל היחידות המלונאיות.

- ג. השלמת תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון פתוח לציבור.
- ד. תיאום שטחי מסחר מינימליים ומקסימליים שיתורו. יש להוסיף התייחסות לאפשרות לבתי אוכל.
- ה. השלמת תיאום הוראות בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא והגנת הסביבה עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
- ו. תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי. בכל אופן, מספר יחידות הדיור וגודלן לא ישנה את סך זכויות הבנייה למגורים.
- ז. לא תתאפשר תוספת קומות או תוספת גובה מעבר למבוקש.
- ח. השלמת תיאום משפטי לעניין הקמת השטח הציבורי במגרש הציבורי.
- ט. השלמת תיאום הוראות התכנית לשטח הציבורי הבנוי ולמגרש הציבורי עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. תבחן האפשרות להרחבת המגרש הציבורי והבניין הציבורי לפי חוות דעת אגף מבני ציבור. כמו כן יש להשלים תיאום השימושים שיתאפשרו. בשטח הציבורי הבנוי יש לאפשר שימושים ציבוריים מגוונים בהתאם להגדרתם בתכנית המתאר.
- י. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור ארקדות, קולונדות, מעברים אחרים, קירוי או הצללות בזיקות הנאה וכד'.
- יא. סיכום ההקצאות והתועלות הציבוריות הכלולות בתכנית.
- יב. השלמת תיאום תחום איחוד וחלוקה עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- יג. קידום הסכמים והתחייבויות לפי הנחיות אגף נכסים.
- יד. חתימה על כתב שיפוי.
- טו. התאמה ועמידה בתקנות משרד התיירות.
- טז. הצגת תיאום הנדסי לתכנון.
- יז. תיאום סט מסמכים מלא מול גורמי העירייה השונים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21 מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :

רועי אלקבץ לא משתתף בדיון

- יואב סרנה : אני עובד עם סילברסטיין שהוא היזם מרכז הסחר בניו יורק. הם חברו להקים מלון עם 4 עונות בתל אביב. הפרויקט מוגש כפרויקט אחד. ג'סטין סמרטד : מציג את חברת 4 עונות באנגלית עמי מור : מציג את התוכנית ע"פ מצגת.
- ליאור שפירא : מה היחס במגדל של קנדה בין מגורים למלונאות. עמי מור : 55% מגורים 45% מלונאות בכל הפרויקט ובכל אחד מתאי בשטח בפני עצמם. המלונאות נמצא במגדל המרכזי זה ה'פור-סיזנס' זה האלמנט שלו שמעליו יש עוד מגורים. ליאור שפירא : מה רמת מלון בקנדה (מגדל מזרחי). עמי : המלון הוא בין 4-5 כוכבים אבל נשמרת להם הגמישות. אלון מטוס : לא נדרשה רמת מלון גבוה כמו שנדרשה בשני המגדלים האחרים. ליאור שפירא : חבל שלא דרשנו את אותה רמה שתמיד אנחנו דורשים.
- אודי כרמלי : התשתיות של המגדל המזרחי לא יאפשרו את מה ש Four Seasons נותן השטחים שלו ענקיים. יש חלקים במלון שינועו בין 4,5 כוכבים. ראובן לדיאנסקי : יכולים לתת קצת לשוק החופשי לשחק. אורלי אראל : יש הרבה מלונות של 3 כוכבים קרובים לים. אסף הראל : זה המקום היחיד שאנחנו חורגים ממדיניות המסילה ומוסיפים עוד מגדל. אורלי אראל : במסמך מדיניות המסילה יש כזו חלופה וזה תואם את מדיניות המסילה.
- אסף הראל : בואו נגיד בית מלון ולא Four Seasons שיכול להפוך "למלונות פאתל", אנחנו לא רוצים ליצור חומה, אלא ריווח. במסמך המקורי של המסילה עושים הכל מלונות ואולמות, אני מבין, אבל יש כאן מגורים. עמי מור : גודל החדרים וכמות השטחים כפי יוצגו בפרוט וייקבעו בתוכנית העיצוב. זה נדיר שאנחנו מגיעים לתב"ע ברמת פירוט כל כך מדויק. הפרויקט הזה תוכנן ותואם עם four seasons ועם המתכננים שלהם והיחס של שטחים משרתים ויחס החדרים כמו למשל שחדר הכי קטן במלון הוא 50 מ' ועלות של

חדר במלון הזה הוא מעל מיליון ורבע דולר ומדובר על 250 חד'. יכול להיות "למלונות פאתל" ויקרה ש four seasons יעלמו אז "למלונות פאתל" יצטרך להפעיל מלון בעוצמות הללו. אסף הראל: או שנקטין לו את החדרים.

אודי כרמלי: אנחנו לא בונים מלון four seasons. זו תוכנית בסמכות מחוזית אנחנו חורגים בתמהיל. זכויות הבניה המסה המרכזית נשארת כמו תוכנית המתאר. אנחנו מבקשים חריגה בתמהיל ובגובה יש כמה קומות בולטות בבנין האמצעי. הרח"ק הכולל הוא פחות מהרח"ק הקבוע. תוכנית המתאר יצרה את המצה הזה שמייצרת זכויות של 2 ו 3 מגדלים, אנחנו פרסנו בצורה כזו כי אנחנו חושבים שהדרך הזו כי מה שחשוב לנו הוא מה שקורה במפלס הקרקע שנוצר גריד עירוני שיוצר את המתחם ומייצר שטחים פתוחים, והיה שם הישג שיוצר מבנה ציבורי על חזית רחוב אילת, הולך הרגל ירגיש שזה מרחב שלו. הסיפור כאן הוא לא רק ההשפעות החיוביות של מלונאות-על שמייצרת עוד כלי המלונאי תיירותי. יש משמעות למלונאות בעולם המלונאות העולמית. הוא מעסיק ענק ומייצר מקומות תעסוקה הרבה יותר מהשימוש הגנרי של השטחים הללו.

אסף הראל: תעשו עשייה אבל אל תדחוס עוד ועוד ובסוף מה מקבלים עוד מלונאות ועוד מגורים אתה לא עושה עשייה משמעותית עירונית אתה לא נותן כאן פתרון למרכז כנסים.

אודי כרמלי: נותנים כאן משהו שלעיר אין היום גם מבחינת רמת המלונאות. מחויבויותינו לייצר את כלל המלונאות בעיר.

אסף הראל: זה פרויקט שחציו הוא לא מלונאי.

אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו מבקשים בתמהיל. במקום התמהיל העירוני אנחנו רוצים להגיע לתמהיל מיוחד של 45% ו 55% והטיעונים שלך הם לגיטימיים אבל התכוונות עירונית יש מקום לדבר כזה. אסף הראל: הרבה יותר קל לי לקבל 3 מגדלים 31 מלונות שאנחנו בסמכות מחוזית ואומרים שבמסד עושים אולמות כנסים כך הרבה יותר קל להבין עירונית מה מקבלים פה ולמה עושים את מעשה הדחיסה. ראש העיר: אני מסכים אבל זה לא ניתן לביצוע, אין מי שבא לבנות מלונות. העיר צריכה הרבה בתי מלון.

העיר ת"א צריכה מלון אחד מהסוג של four seasons וחשוב שיהיה כזה. יש סוג תיירות מסויים וצריך ללכת איתו. במשך השנים הבאנו סוגי מלונאות מאכסניות עד מלונות בוטיק ויותר אבל להביא מלון כמו four seasons נדרשנו במו"מ ארוך קשה ולהביא לידי כך והגענו לסיכום. היה בזה תשלום כמו 45%-55%. שתיים זה המגדלים, אי אפשר לבקש לא לגעת בנווה צדק וביפו ולהגיד שאפשר לצופף את העיר הלבנה, יש נתיב של תחבי"צ ורכבת קלה והמקום היחידי שניתן לבצע בני לגובה הוא לאורך נתיב המסילה. אנחנו לא חורגים מתוכנית המתאר וה 3 מגדלים הללו הם מתוך המגדלים שעוד יהיו וזה נכון אורבנית לעשות את זה. איפה יגורו האנשים איך אפשר לפתח את העיר. הצלחנו להביא פרויקט מלון דגל של העיר הזו, מה שהיה פעם הילטון של ת"א. נניח שהם יפשוטו רגל כמה מלונות זה קרה להם מה האסון הגדול.

אסף הראל: זה אסון כי זה מלון.

ראש העיר: זה לא רק מלון איכויות הבניה הם שונות הוא אותו דבר בכל העולם.

אסף הראל: בכל העולם יש מגורים?

רון חולדאי ראש העיר: יכול להיות שכן אבל לא בכל מקום צריך מגורים. אני נגד בנית מגורים לאורך חוף הים והייתי צריך להתפשר אחרת לא יבנו. היה כאן מו"מ ארוך וכולם עוסקים ויש פורמט של קח או אל תיקח. אני צריך כאן פרקטיקה.

אסף הראל: הקרקע של ת"א מתייקרת

רון חולדאי ר"ע: זה לא עוזר לבתי המלון. זו תעשיה כלכלית. מימון מלונאות

אסף הראל: השאיפה שלנו שיהיה ציר הליכה לים, כמה מטר יש שם? למעט הצורך בבריכה בנין המסד

הנמוך שעושה דופן למסילה הצפוני יותר האם התכסית לא יכול להיות יותר קטנה?.

עמי: ניתן לראות (מעלה שקופית) בשד' ירושלים בפניה של קוייפמן יש ירידה למטה ולאורך הפרויקט הקו האדום יורד לגמרי למטה. אנחנו נפנה 2 קומות והמרחב שניתן בצד הוא 10 מ' ושביל האופנים מסומן בצד השני ומתאחד רק בקויפמן. בסיכום עם הצוות פינינו מעבר 5 מ' של ציר המסילה, הוספנו עוד 5 מ' של קולונדה כפולה בגובה שתתן הרגשה של הליכה מוגנת לאורך הציר גם בכדי שנוכל לגנון יותר לאורך בערך 160 מ'. זו קרקע שלנו שאנחנו נותנים לציבור זיקת הנאה.

אסף הראל: אם היינו מוותרים על כמה חנויות בקומת הקרקע והראשונה היינו מקבלים מרחב ציבורי מקורה כן לאפשר את הבריכה למעלה. לכן למה אנחנו מעמיסים הרבה מסחר אם אפשר לתת אזור מוצל. אורלי אראל: יש לנו המשך רחובות שחשבנו להמשיך את הגריד העירוני גם בתחום התוכנית התלבטנו האם רחובות פתוחים להולכי רגל האם לסגור אותם ובסוף ההמלצה שלנו היתה שחייבת להיות המשכיות של הגריד העירוני. לכן רואים המשך של רח' אורבך עם הרחבה שמתפתחת שם אבל גם ניצנה רוחמה ותירצה יש המשך של הגריד.

עמי מור: הדרך היחידה להדגיש את הגריד הוא ע"י הנגיב הבנוי. צריך לזכור שלמעלה נמצאים השטחים המלונאיים חדרי אוכל, כושר חלקים משרתים. (מציג בשקופית) כל האזור המקווקו הוא זיקת הנאה.

אורלי אראל: הירוק הוא שפ"פ עם זיקת הנאה.

אלון מטוס: פרויקטים כאלה הם מחברים.

אסף הראל: ברור אבל אין סיבה שהדופן הצפונית תהיה אטומה לכל האורך אם אפשר לחצות אותה ולתת חיבור יותר מתווך בין המקטעים.

אלון מטוס: אתה מציע לבטל את קומת קרקע ולעשות קומה מפולשת.

עמי מור: יש גבול כמה שטח מקורה זה לא תמיד נעים, יש מידה. נבדוק את זה בתוכנית העיצוב.

מיטל להבי: נושא זיקות הנאה והמעברים, בשום מקום לא כתוב שמירה 24/7 מבוקש שזה ייכתב בתקנון. אנחנו רוצים לעשות חיבוריות בין נווה צדק לפלורנטין והשלוש רחובות חשובים ובתנאי שזיקת הנאה תוגדר כזיקת הנאה ולא מעבר 24/7. הרוחב במקומות מסוימים לא ברור. יש זכויות תא 5000 רעיונית מקנה זכויות.

אורלי: תא 5000 לא מקנה זכויות.

דורון ספיר: תא 5000 נותנת מסגרת תכנונית שאפשר לאשר במסגרתה.

מיטל להבי: אנחנו חורגים מ%75 לתעסוקה עברנו ל%55 וחורגים במגדלים. אני מבקשת שהנתונים יהיו ברורים. מה התכנית?

אלון מטוס: בדרך כלל אנחנו מפרטים איזה תכנית על או קרקע.

מיטל להבי: יש הערה על יתרת החניות חניות ציבוריות האם יהיה חניון ציבורי? הגדרה לחניה דו גלגלי צריכה להיות בתוך התוכנית ולא בהיתן התקן. תשקלו לעשות מתקן חניה דו גלגלית רב קיבולת תת קרקעי בגלל שזה קרוב לתחנת הרכבת. לתת התייחסות לחניה דו גלגלית בכלל וגם לשיתופי, תתנו לשיתופי מקום בתקן. בשום מילה לא הוזכרה תחבורה ציבורית. האם לאור הרחבת הרחוב צפויות תחנות אוטובוס או תמיכה של תחבורה ציבורית?

אורלי אראל: אם משרד התחבורה יחליט שתהיה תחנת אוטובוס זו לא החלטה שלנו. בתב"ע לא שמים תחנות.

מיטל להבי: כאשר אומרים שחלק גדול מהאנשים יגיעו בדרכים אלטרנטיביות ואם אנחנו קובעים שחלק מההגעה יהיו בדרכים אלטרנטיביות אז שהמושג הזה יקבל ביטוי בתב"ע.

ראש העיר: את ממונה על תיק התחבורה תדאגי שתהיה תחבורה ציבורית אין לזה שום קשר לדיון הזה אנחנו לא נותנים את המרחב הציבורי כאן יהיה נת"צ. אנחנו מייצרים זכויות לתב"עות.

דורון ספיר: מונחת המלצת הצוות לאשר את התוכנית.

אסף הראל נמנע

בעד: ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, דורון ספיר ציפי ברנד. התוכנית אושרה להפקדה.

מיטל בקשה שיביאו אליה את הנתונים שהיא בקשה.

בישיבתה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:
- הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון "ארבע עונות" והשטחים המיועדים לו.
 - הוראות התכנית יכללו מנגנון לקביעת תמהיל גודל היחידות המלונאיות.
 - השלמת תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון פתוח לציבור.
 - תיאום שטחי מסחר מינימליים ומקסימליים שיתורו. יש להוסיף התייחסות לאפשרות לבתי אוכל.
 - השלמת תיאום הוראות בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא והגנת הסביבה עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
 - תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי. בכל אופן, מספר יחידות הדיור וגודלן לא ישנה את סך זכויות הבנייה למגורים.
 - לא תתאפשר תוספת קומות או תוספת גובה מעבר למבוקש.
 - השלמת תיאום הוראות התכנית לשטח הציבורי הבנוי ולמגרש הציבורי עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. תבחן האפשרות להרחבת המגרש הציבורי והבניין הציבורי לפי חוות דעת אגף מבני ציבור. כמו כן יש להשלים תיאום השימושים שיתאפשרו. בשטח הציבורי הבנוי יש לאפשר שימושים ציבוריים מגוונים בהתאם להגדרתם בתכנית המתאר.
 - לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור ארקדות, קולונדות, מעברים אחרים, קירוי או הצללות בזיקות הנאה וכד'.
 - סיכום ההקצאות והתועלות הציבוריות הכלולות בתכנית.
 - השלמת תיאום תחום איחוד וחלוקה עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
 - קידום הסכמים והתחייבויות לפי הנחיות אגף נכסים.

- יג. חתימה על כתב שיפוי.
- יד. התאמה ועמידה בתקנות משרד התיירות.
- טו. הצגת תיאום הנדסי לתכנון.
- טז. תיאום סט מסמכים מלא מול גורמי העירייה השונים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי