

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	13 - - '0004-222

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת מונטיפיורי.

מצפון-רחוב איסרליש, ממזרח רחוב הנצי"ב, מדרום רחוב יוסף קארו וממערב רחוב מנחם בגין.
חלקות גובלות: גוש 7109 חלקות: 12, 11, 7, 120, 406, 348.

כתובות: רחוב מנחם בגין 116, 118, 120, 122, 124. רחוב הנצי"ב 35, 37. רחוב יוסף קארו 3, רחוב איסרליש 2, 4.

מפת התמצאות:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7109	מוסדר	חלק מהגוש	281,314

שטח התכנית: 3.264 דונם (שטח רשום).

מתכנן: מייזליץ כסיף אדריכלים

אדריכל נוף: מייזליץ כסיף אדריכלים

יועץ תנועה: ד.ג.ש הנדסה

שמאי: צביקל שפיגל חברה כללית

יועץ סביבתי: אלפא פרויקטים ירוקים

מודד: מ.א מיפוי מדידות

קונסטרוקציה: דוד מהנדסים

מעליות: דוד ניב מהנדסים

אלומיניום: PCO

קרקע: בלנק לרר

יזם: נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222'

מגיש : נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ, רועי רחמים, א.ב. מתכננים, פרסידא, רמת החייל, אל.אל.סי וגני בן צבי המהווים **86.19% מבעלי זכויות המקרקעין.**

בעלות : נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ ואחרים.
להלן פירוט הבעלים ומגישי התכנית :

פירוט רשימת בעלים :

יזם ומגיש	63.82%	נכסי אופטימה
	3.32%	י. קארו
מגיש	6.27%	רועי רחמים
מגיש	6.21%	א.ב. מתכננים
	6.10%	שאפ
מגיש	9.89%	פרסידא, רמת החייל, אל.אל.סי וגני בן צבי
	0.46%	רושה ורוזנצוויג
	0.43%	משפחת רוזנצוויג
	2.29%	רוישץ ושטייניץ
	0.43%	י. קארו
	0.79%	דור האבן

מצב השטח בפועל :

בית קלקא הקיים הוא מבנה משרדים מאורך בגובה 9 קומות קומות מעל קרקע מסחרית וחניון תת קרקעי עם מדרכה במפלס מפוצל העוברת בתחום המגרש. לכיוון רחוב הנצי"ב קיים מבנה חניה של 4 מפלסים על קרקעיים עם גישה מרחוב הנצי"ב.
ממזרח, התכנית גובלת ברחוב הנצי"ב בשני מבני מגורים בגובה 2 ו-3 קומות ובמבנה משרדים בגובה 4 קומות. מדרום, בפינת רחוב יוסף קארו והנצי"ב קיים מבנה מגורים בגובה 8 קומות ומבנה מגורים בגובה 3 קומות.
גשר בית קלקא נהרס בדצמבר 2021 כחלק מעבודות הביצוע של שדרת הקריה.

מדיניות קיימת לשכונת מונטיפיורי :

לשכונת מונטיפיורי, הוכנה תכנית אב שאושרה על ידי הועדה המקומית בתאריך 23.9.2009 ועודכנה בתאריך 9.1.2019.
על פי המדיניות, בית קלקא ממוקם בתחום דופן השכונה עם הנחיה לבינוי של עד 14 קומות לכיוון הרחובות ההיקפיים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית לשכונה ועד 7 קומות כלפי פנים השכונה. תכנית האב קבעה 4 מיקומים נקודתיים לאורך דופן השכונה בהם קיימת אפשרות לקידום תכניות לבינוי מגדלי כאשר אחת מהן היא בית קלקא.
בתחומי השכונה ההיסטורית, תכנית האב מגדירה בינוי מרקמי של 6 קומות וקומה חלקית. בתכנית האב עולה מחסור בשטחי ציבור בנויים ופתוחים בשכונה.

שדרת קריה תא/9113 :

שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה בין הרחובות בגין והמסגר. התכנון נמצא בשלבי ביצוע וכולל הרחבת מדרכות, סלילת שבילי אופנים, הסדרת נתיבי תחבורה ציבורית, רמזור צמתים, חידוש ושדרוג תאורת רחוב, מצלמות ותקשורת, החלפת קווי מים, בויב וניקוז, הטמנת רשת חשמל, פיתוח גינון, נטיעות עצים וריהוט רחוב.

תכנית המתאר תא 5000

תשריט אזורי יעוד - דופן השכונה מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים עם רח"ק מרבי 12.8 במגרשים מעל 1.5 דונם. התכנית בתחום רדיוס של 500 מ' לסימבול כיכר עירונית וסימבול מוסד ציבורי עירוני חדש.

נספח עיצוב עירוני - דופן השכונה מסומן כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.

נספח אזורי תכנון - אזור ייעוד 602א שכונת מונטיפיורי עבורו נדרשת הכנה של מסמך מדיניות כתנאי לאישור תכנית מפורטת נקודתית.

ר-61 רחוב מנחם בגין: מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית, שתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.

בטבלת הוראות מיוחדות באזור המסומן כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך המדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

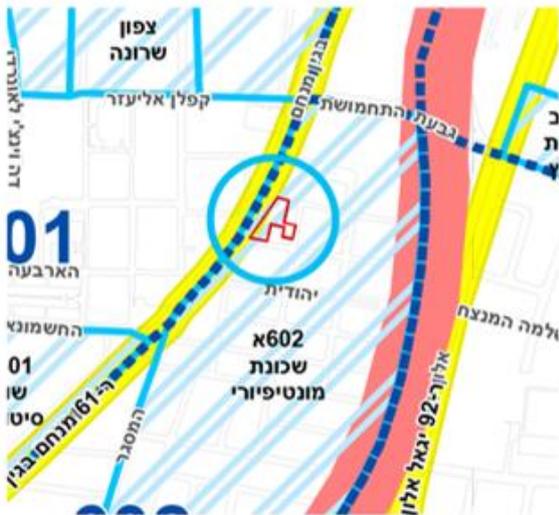
602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	7	3.5	ראו הערות	ראו הערות	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
				+						במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד.
										גובה: עד 7 קומות.
										באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה:
										בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

נספח תחבורה:

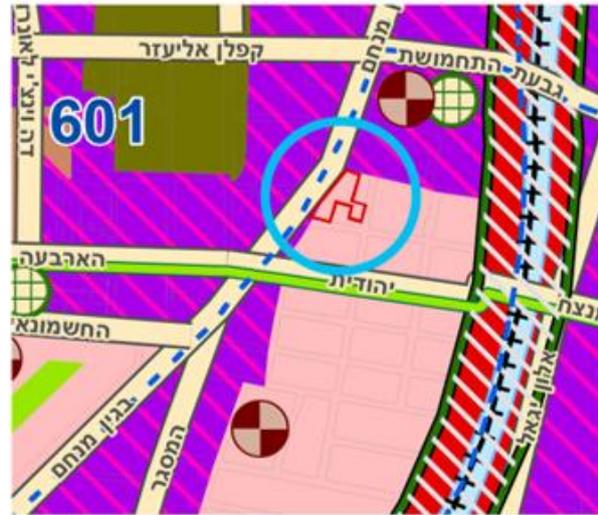
רחוב בגין מסומן כציר מתעיין של הקו האדום, כדרך עורקית רב עירונית עם שביל אופניים, בין שני מפרידנים, עם נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ובקרבה למתח"ם עירוני ומחלף השלום.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר סימבול כיכר עירונית וסימבול למוסד ציבורי עירוני חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. שימושי קרקע אלה אינם כלולים בתחום התכנית משום שיכללו בתכנית עתידית. מרחב שפע טל אותר כשטח עם פוטנציאל גבוה לעירוב שימושים אינטנסיבי ונקבע בתמ"א 70 מתח"מ.

מיקום בתכנית המתאר



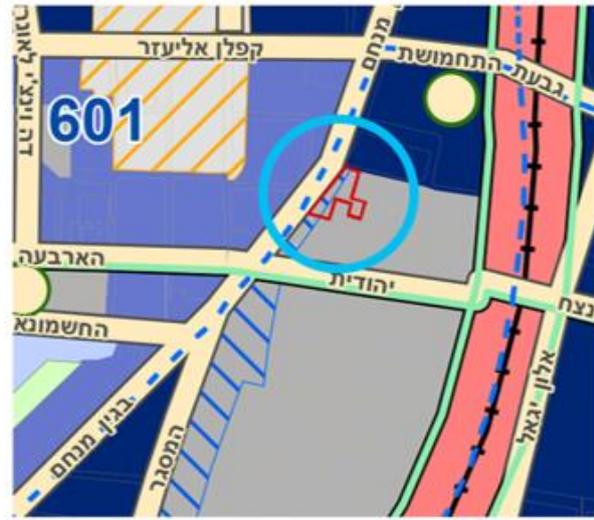
נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון



תשריט אזורי ייעוד



נספח תחבורה



נספח עיצוב עירוני

מצב תכנוני קיים :

בית קלקא : תכנית 1760 (משנת 1976) קובעת 5 קומות משרדים מעל 2 קומות חנויות, 223.4% בניה. תכנית 1760א' (משנת 1984) משרדים, חניות וחנויות + גשר עילי להולכי רגל, 250.5%. תכנית 1760ב' (משנת 1986) המרת קומת חניות למשרדי ממי"י, בניית מבנה חניה, 245.9%. תכנית 1760ג' (משנת 1994) התרת קומת משרדים חלקית על הגג בתנאי אישור תכנית למבני ציבור במקום אחר בעיר.

יעוד קיים : מסחרי מיוחד

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

על פי היתר 5/3176 משנת 1976 וכן היתר 4/950554 משנת 1995 למבנה חניון : סה"כ קיים בהיתרים 11,048 מ"ר מעל הקרקע, 3,255 מתחת הקרקע (רשום) וחניון עילי פתוח בשטח של 1,666 מ"ר.

התכנית נמצאת מחוץ לתחום מגבלות הגובה של רשות שדות התעופה (המגנל"ה) - תמ"א 2/4

מתע"ן ותח"צ :

התכנית ממוקמת בלב אזור מוטת תחבורה ציבורית עם רצף של תחנות אוטובוס לאורך רחוב בגין, בקרבת תחנת השלום של רכבת ישראל ותחנת יהודית של הקו האדום של הרכבת הקלה הנמצאת בבניה.

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003) : תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת יהודית הסמוכה.

קו המטרו M2, תת"ל/102 אושרה להפקדה בתאריך 20/05/2020 והועברה לפרסום בתאריך 13/10/2020. בתחום הקו הכחול של התכנית נעשה פרסום על פי סעיף 77, 78. תוואי קו המטרו M2 עובר בתחום שכונת מונטיפיורי ההיסטורית בצמוד לדופן השכונה ומקשר בין תחנות תע"ש השלום והחשמונאים. התוואי עובר בתכנית בית קלקא במגרש 16 בייעוד שצ"פ וחלות עליו מגבלות תכנון לביסוס ובניה בתת הקרקע.

מדיניות קיימת בסביבה :

התכנית נמצאת על רצף המע"ר המטרופוליני שקבעה תכנית המתאר ובו עוצמות הבניה הגבוהות ביותר. הבינוי לאורך רחוב בגין כולל מגדלים קיימים, בשלבי בניה או תכנון כמו המע"ר הצפוני, דרום הקריה, השוק סיטונאי, שפע טל, עזריאלי, קריית הממשלה ועזריאלי שרונה (60 קומות).
תא/4801 בגין 114 (טרם פרסום לאישור למתן תוקף) – התכנית ממוקמת מדרום לבית קלקא ברחוב בגין פינת רחוב קארו עבור מבנה בגובה 14 קומות לשימושי מלונאות, ציבור ומגורים מעל חזית מסחרית.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - 0004-222'ב'
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

מצב תכנוני מוצע :

התכנית מציעה מגדל של 60 קומות בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים בנויים ומגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים שימוקמו בקומות הגבוהות של המגדל. התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בשטחי המגדל ושצ"פ בשטח של כ-400 מ"ר. לצד המגדל, מתוכנן מבנה עצמאי בגובה 14 קומות מעל קומה מסחרית המיועד לשימושים ציבוריים מעל חניון פרטי. המבנה ממוקם במגרש ששטחו כ-800 מ"ר עליו מוצע להקים מבנה בשטח 6,500 מ"ר על קרקעי הכולל שימושי מסחר בקומת הקרקע לכיוון רחוב בגין, שימושים ציבוריים מגוונים ב-3 הקומות מעל קומת הקרקע ודב"י ציבורי ביתר הקומות.

תיאור מטרות התכנון :

חיזוק המע"ר המטרופוליני על ידי תוספת זכויות לשימושי תעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים. הסדרת המרחב הציבורי ברחוב בגין בהתאם לתכנית שדרת הקריה ליצירת מעבר רחב ונגיש להולכי הרגל. חיזוק תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונת מונטיפיורי על ידי הריסת מבנה החניה העילי וקביעת שטח ציבורי פתוח במקומו לרווחת הציבור, קביעת מבנה ציבורי עצמאי ושטחי ציבור מבונים בקומות המגדל כמענה למחסור בשטחי ציבור, חידוש, הנגשת וחיזוק המעבר בין רחוב קארו לרחוב בגין.

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים :

התכנית הינה תכנית איחוד בהסכמת כל הבעלים במסגרת התכנית תחולק חלקה 314 ל-3 מגרשים : מגרש 14, מגרש 16 ומגרש 17.

תשריט מצב מוצע :

התכנית מגדירה 3 מגרשים עם 3 אזורי יעוד :

1. מגרש 14 בייעוד עירוני מעורב לטובת הקמת מגדל בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים ומגורים.
2. מגרש 16 בייעוד שצ"פ.
3. מגרש 17 בייעוד שב"צ / מסחר ושטחי ציבור לטובת הקמת מבנה ציבור עצמאי.

מוצעות שתי חלופות לייעוד המבנה הציבורי העצמאי בתכנית בתא שטח 17 להחלטת הועדה המחוזית:

חלופה א' מציעה הליך של רישום תלת ממדי כך שהמבנה העל קרקעי יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובבעלות ציבורית. החניון בתת הקרקע יהיה בייעוד סחיר ובעלות פרטית. יתרת השטח בתת הקרקע שלא ישמש כחניון יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובבעלות ציבורית.

חלופה ב' מציעה ייעוד משולב ציבורי וסחיר (ייעוד מפוספס) כך שהתכנית תגדיר במגרש שטחים ציבוריים בנויים (ללא הוראות בדבר רישום תלת ממדי). השטחים העל קרקעיים ויתרת השטח בתת הקרקע (שלא ישמש כחניון) מיועדים לשימוש ציבורי בלבד (כשטחי ציבור מבונים) ויועברו לידי העירייה בהליך של איחוד וחלוקה. החניון בתת הקרקע יהיה שטח סחיר בבעלות פרטית.

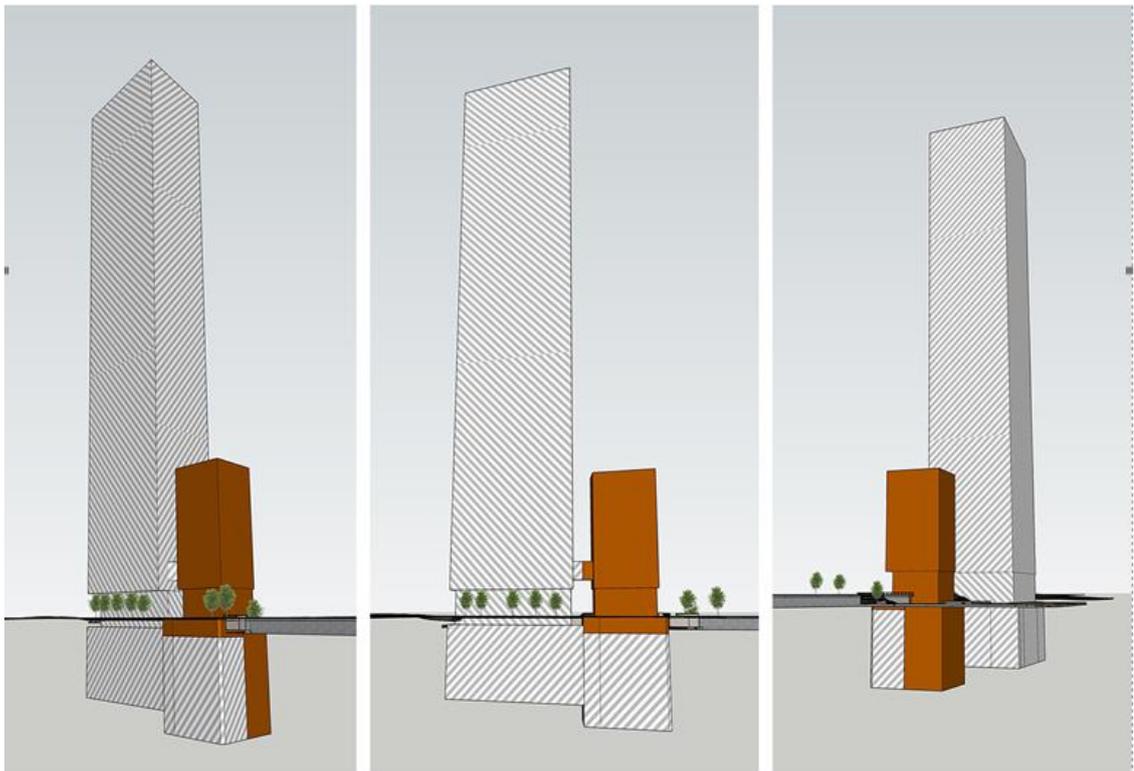
בשתי החלופות מתקבל מבנה ציבורי עבור מגוון שימושים ציבוריים בנפח ובהיקף שטחים זהה הכולל, בין היתר, שימוש דב"י ציבורי לפי סעיף 188 לחוק (ככל ובמבנה לא ייעשה שימוש אחר לצורך מגורים למעט דב"י) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה-2014.

תשריט מצב מוצע חלופה א' : רישום תלת ממדי

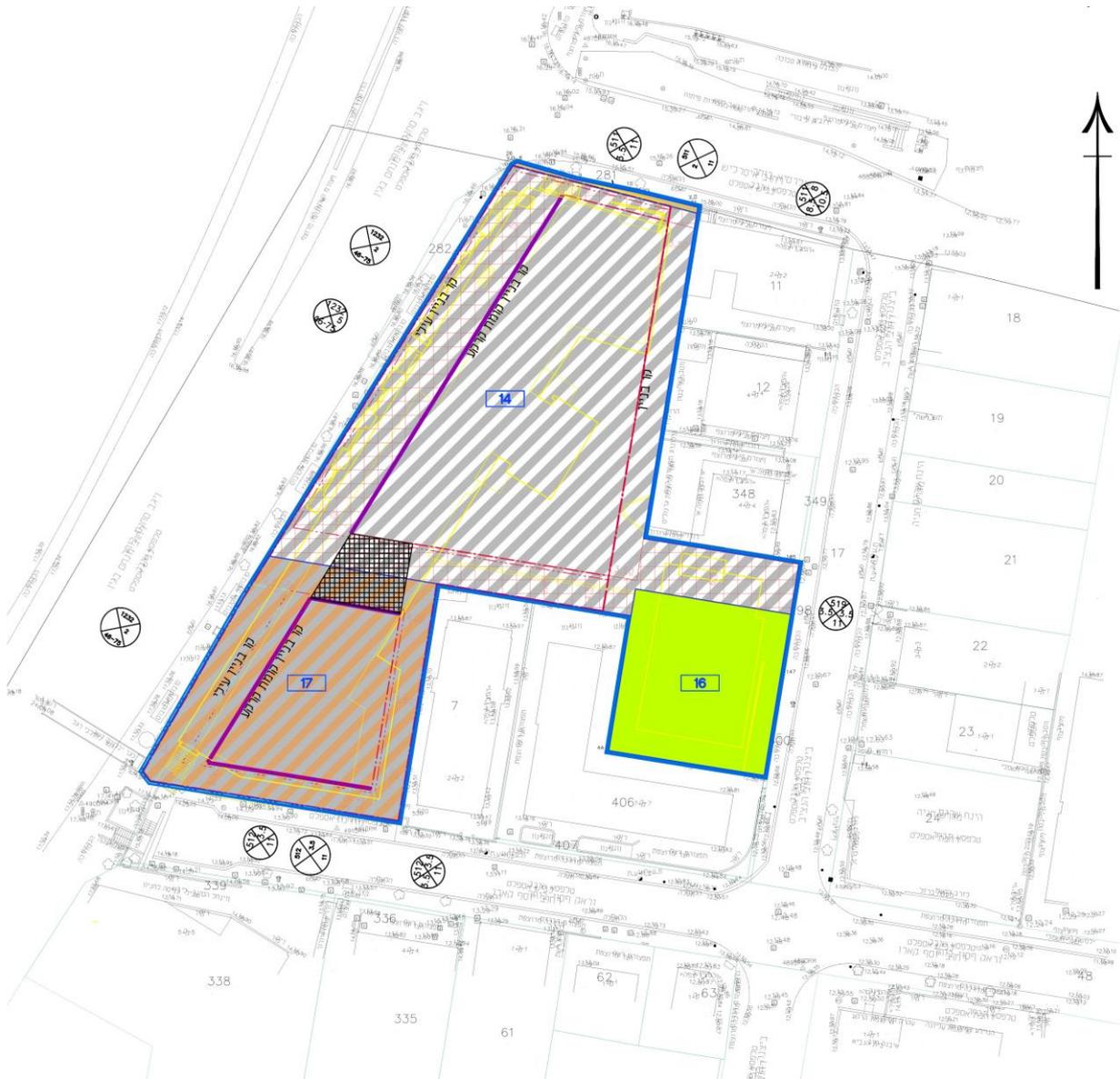
המבנה העל קרקעי יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובבעלות ציבורית ; בתת הקרקע מוקצה כ-60% מתא השטח לטובת חניון בייעוד סחיר ובעלות פרטית. יתרת השטחים בתת הקרקע תהיה בייעוד ציבורי.



נספח תלת ממדי עקרוני:



תשריט מצב מוצע חלופה ב': ללא רישום תלת ממדי.
תא שטח 17 בייעוד משולב ציבורי וסחיר (מפוספס חום / אפור).



מקרא:

גבול תכנית		מבנים ומוסדות ציבור		דיקת הנאה	
גבול מתחם תלת מימדי		עיוני מעורב		שטח ציבורי פתוח	
קו בנין		גשר/מעבר עיני			
קו בנין עיני					
קו בנין עיני - מצלכה					
קו בנין תחתית (נתת קרקעי)					
חזית מסחרית					

פירוט יעודים ושימושים:

1. **מגרש 16 בייעוד שצ"פ** - גינה שכונתית פתוחה לטובת הציבור.
2. **מגרש 17 בייעוד שב"צ**
 - א. מעל הקרקע – במפלס רחוב קארו ומפלס רחוב בגין שימושי מסחר ומבואות.
 - ב. מעל הקרקע - שימושים ציבוריים לפי סעיף 188 לחוק ותכנית צ'. יותרו שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל חרום עירוניים לרבות מתקני תפעול וכן דיור בר השגה.
 - ג. תינתן אפשרות לחיבור בגשר על קרקעי בין מבנה הציבור לשטחי הציבור המבונים בקומות המגדל במגרש 14.
 - ד. בתת הקרקע – יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט שימושי מגורים וכן יותרו שימושים לחניה, אחסנה, שטחי שירות המשרתים את השטחים העיקריים, תפעול ולוגיסטיקה.
3. **מגרש 14 בייעוד עירוני מעורב** -
 - א. בקומת הקרקע – מסחר, כניסות ומבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
 - ב. בתכנית העיצוב האדריכלי ייבחן השימוש המסחרי בקומה שמעל קומת הקרקע.
 - ג. מעל קומת הקרקע – תעסוקה, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים וכן שימושים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים.
 - ד. תינתן אפשרות לחיבור בגשר על קרקעי בין שטחי הציבור המבונים בקומות המגדל למבנה הציבור במגרש 17.
 - ה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ויחידות מלונאיות ובנוסף חניה (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), שירות, תפעול, פריקה וטעינה, אחסנה לוגיסטיקה, אצירה ופינוי אשפה, שימושי תרבות ופנאי, מועדוני לילה ומופעים, מועדוני כושר ובריאות, חדרי חוגים למיניהם, מסחר ומסחר 2 - פעילות זו תותר בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות.
 - ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים והפיכת שטחי חניה לשטח עיקרי עבור השימושים המותרים בתת הקרקע וכן לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
 - ז. לא תותר בניה בתת הקרקע מתחת דרך הכניסה לחניון, בצמוד לשצ"פ במגרש 16.

מספר קומות וגובה

מגרש 14:

- המגדל יהיה עד 60 קומות.
גובה קומה טיפוסית למגורים ולמשרדים עד 3.8 מטר.
גובה קומת קרקע במפלס רחוב בגין עד 11 מ' במבואות ועד 5.5 למסחר.
גובה קומת גינת השמים לא יפחת מ- 6 מ' ולא יעלה על 9 מ'.
גובה הקומות הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

מגרש 17:

- מבנה הציבור יהיה עד 14 קומות ממפלס רחוב בגין.
גובה קומת קרקע במפלס רחוב בגין עד 5.5 מ'.
גובה קומת קרקע במפלס רחוב קארו עד 4 מ'.
גובה הקומות הציבוריות יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש.

קווי בניין

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן:

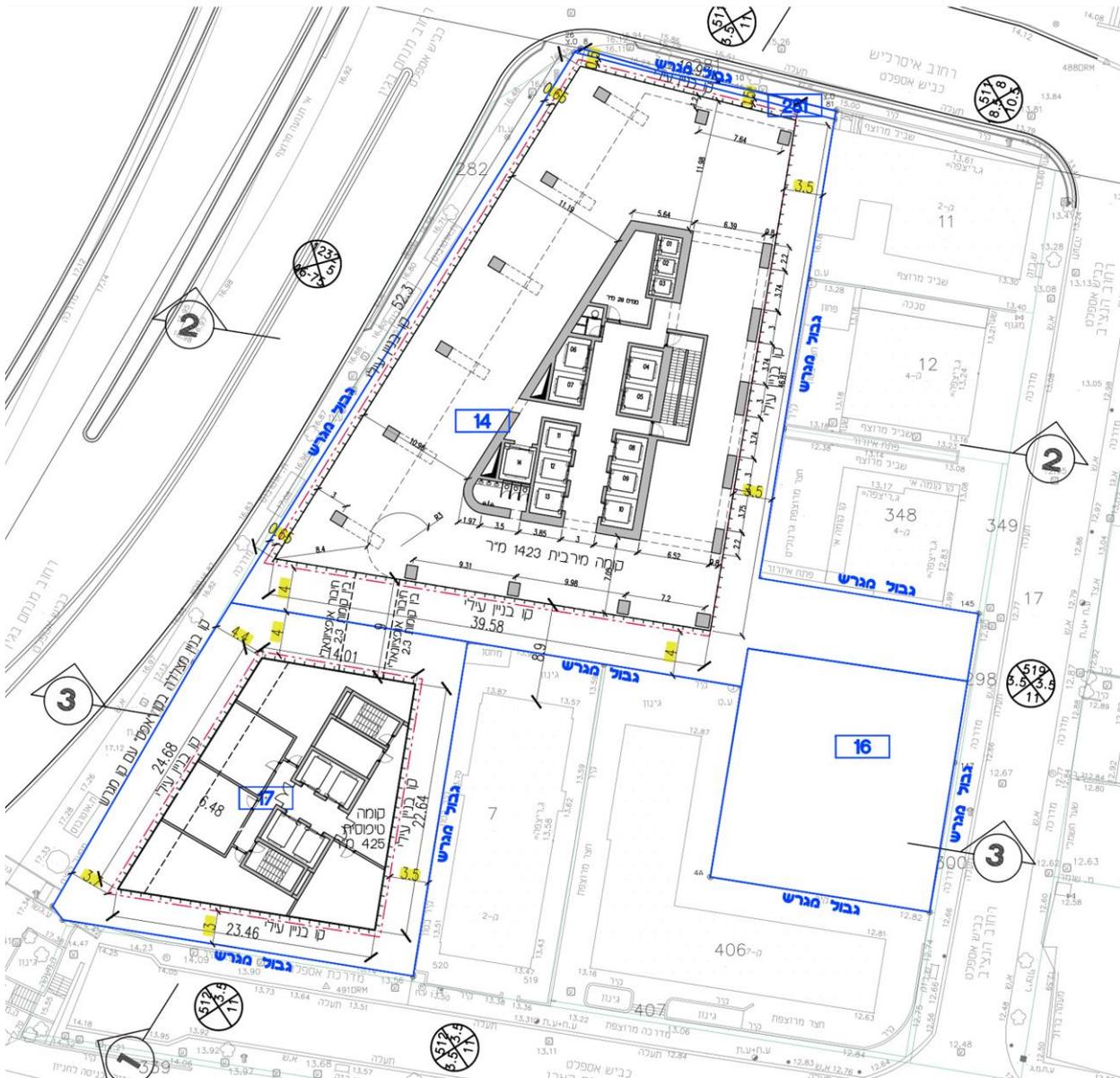
קומת מרתף	קומה טיפוסית	קומת קרקע	קווי בניין למגדל במגרש 14:
--------------	-----------------	-----------	----------------------------

0	0.65 מ'	7.25 מ'	מערבי לכיוון רחוב מנחם בגין
0	0.5 מ'	2 מ'	צפוני לכיוון רחוב איסרליש
3.5	3.5 מ'	3.5 מ'	מזרחי לכיוון חלקות 11,12,348
0	4(*) מ'	4.5 מ'	דרומי לכיוון מגרש 17

קומת מרתף	קומה טיפוסית	קומת קרקע	קווי בניין למבנה הציבור במגרש 17:
0	3.7-4.4 מ'	6.5-7.25 מ'	מערבי לכיוון רחוב מנחם בגין
0	4 מ'	4.5 מ'	צפוני לכיוון מגרש 14
0	3.5 מ'	4 מ'	מזרחי לכיוון חלקה 7
0	3 מ'	3.5 מ'	דרומי לכיוון רחוב קארו

הערות: (*) יותר חיבור בגשר בקו בנין "0" בין המגדל למבנה הציבור. למצללה מעל השטחים הציבוריים והמדרכה הציבורית תמוקם בהתאם לתשריט ולקווי הבניין.

תכנית קומה טיפוסית:



חזית מסחרית:

סימון חזית מסחרית בהתאם לתשריט לאורך רחוב בגין ובחזית לרחוב קארו. שטח המסחר לא יפחת מ-190 מ"ר ברוטו במגרש 14. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.

השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

קירוי לאורך רחוב בגין:

תחום המדרכה ברחוב בגין העובר בגבול מגרש 14 מקורה על ידי המגדל להרחבת המרחב הציבורי לצורך מעבר הולכי רגל, שביל אופניים, מיקום תחנות אוטובוס ורצועת תשתית ונטיעות. המדרכה המקורה תפותח באופן המשכי למדרכה שבזכות הדרך. גובה הקירוי לא יעלה על 11 מ' ויהיה קונזולי וללא עמודים קונסטרוקטיביים. הגובה הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

תחום המדרכה ברחוב בגין העובר בגבול מגרש 17 מקורה על ידי מבנה הציבור להרחבת המרחב הציבורי לצורך מעבר הולכי רגל, שביל אופניים, מיקום תחנות אוטובוס רצועת תשתית ונטיעות. המדרכה המקורה תפותח באופן המשכי למדרכה שבזכות הדרך. גובה הקירוי הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

הצללה בתחום התכנית:

במגרש 17 מוצע לאפשר מצללה עד קו המגרש המזרחי לכיוון רחוב בגין. גובה המצללה ינוע בין 6.5 מ' ועד 12 מ'. גובה המצללה הסופי ייקבע במסגרת לתכנית העיצוב.

מבט מרחוב בגין**מרפסות:**

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטח המרפסות, ייועד למרפסות למגורים בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית. ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

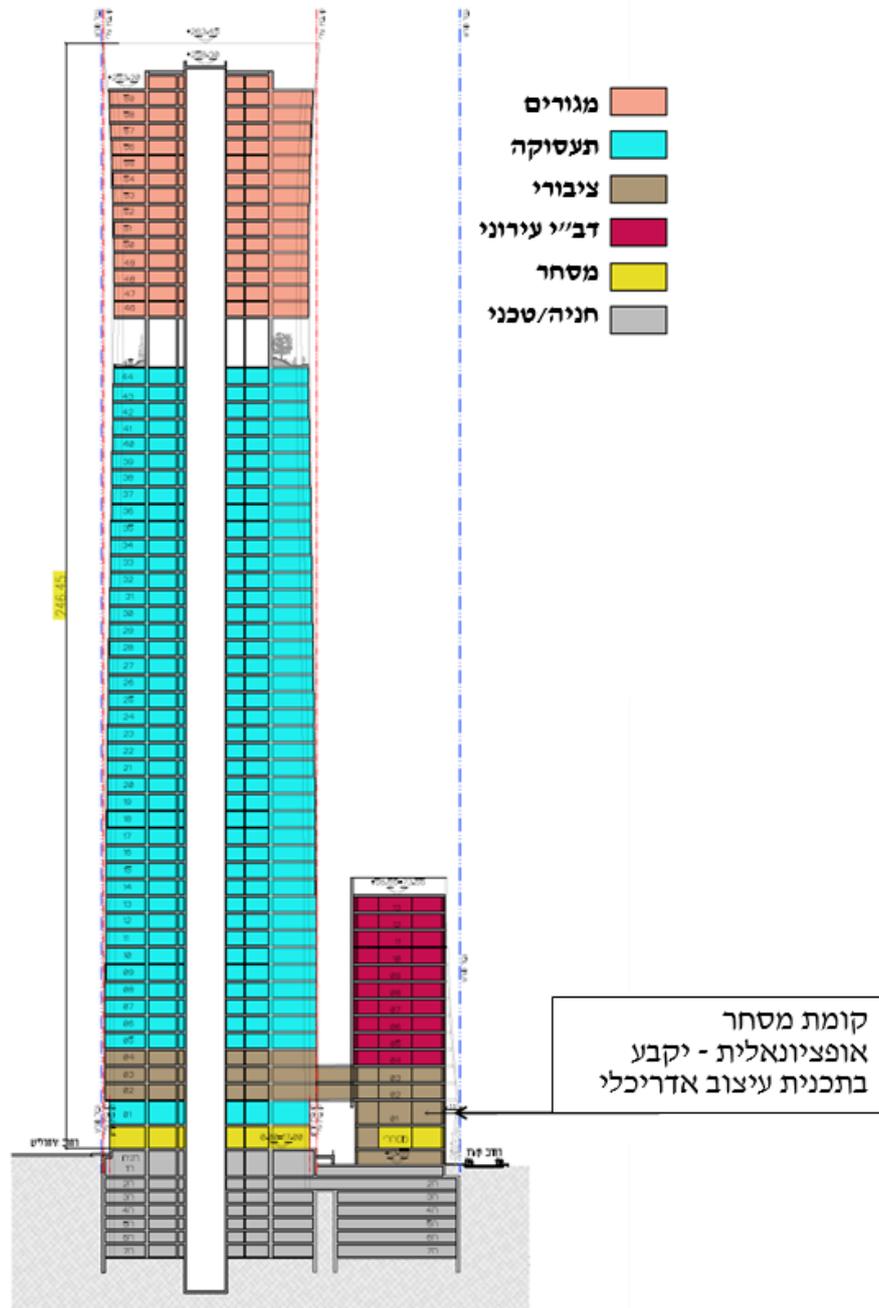
גינת שמיים:

קומת הפרדה בין קומות המשרדים וקומות המגורים המהווה מרחב פתוח למבקרים למבקרי המגדל ובו גינון, מרחב שהייה ותצפית וכן הסעדה (מסחר). גובה חלל "גינת השמיים" לא יפחת מ-6 מטר ולא יעלה על 3 קומות. גינת השמים תהיה פתוחה לציבור בהתאם להנהלת המגדל ויקבעו לגביה שעות פעילות לשהייה.

גשר מחבר בין המגדל למבנה הציבור:

בין המגדל שבמגרש 14 והמבנה הציבורי שבמגרש 17 מוצע לאפשר מעבר עילי (גשר) לחיבור מבנה הציבור עם שטחי הציבור הבנויים בקומות המגדל. המעבר יהיה המשכי למפלס הקומה וימוקם בהתאם לסימון בתשריט. רוחב המעבר לא יפחת מ-4 מ'. רוחב המעבר, גובהו ומיקומו יתואמו בתכנית העיצוב האדריכלי.

חתיך (צפון-דרום) המציג את פריסת השימושים בתכנית



תמהיל יחידות דיור:

נתוני המגורים בתחום ייעוד עירוני מעורב:

	ממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי
49	מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר:
67	מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר:
28	מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר:
18	מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר:

סה"כ יח"ד: 162 בשטח המגדל (מספר מירבי).

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף, יאוחד בקומות העליונות של המגדל ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

התמהיל וגודל יחידות הדיור יקבע סופית על ידי הוועדה המקומית בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו.

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 14.

לא יותר איחוד דירות - ייחשב סטייה ניכרת.

תכסית בינוי:

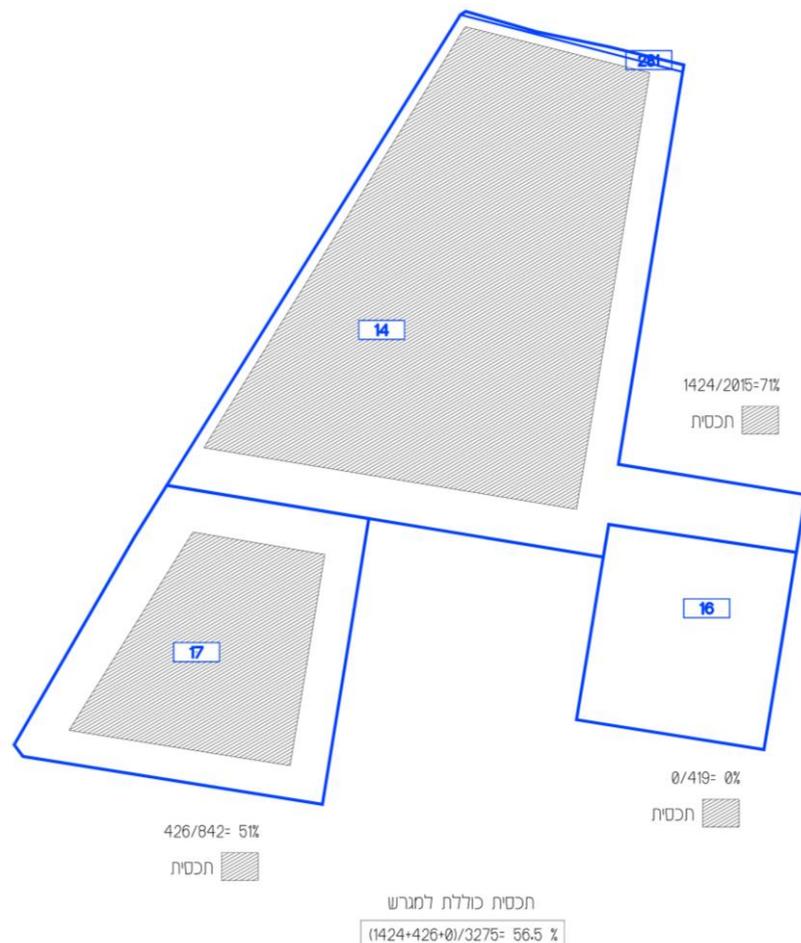
התכסית במגרש 14 הינה עד 71% משטח מגרש 14.

התכסית במגרש 17 הינה 51% משטח מגרש 17.

תכסית המרתפים תהיה עד 85% בכל מגרש.

התכסית הכוללת עבור כל הבינוי המוצע הינה 56.5% מכל שטח התכנית.

תרשים תכסית כוללת בתכנית:



זכויות בניה:
טבלת זכויות בניה לפי יעודים:

סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע ורח"ק	שטחי שירות				שטח עיקרי				גודל מגרש	תא שטח	יעוד
	מתחת לקרקע (*)	(1)	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע	מ"ר			
(2)	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר				
75,000 מ"ר (רח"ק 37.4)	8,564	367%	21,429	53,571		2669%	53,571	2,007	14	עירוני מעורב	
6500 מ"ר (רח"ק 7.7)	6,129 (**)	712%	1,857	4,643		551%	4,642.86	842	17	שב"צ	
							419			שב"פ	

(*) הערה: תותר המרה של שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים בהתאם לאמור בשימושים בתת הקרקע.
 (***) הערה: חלק משטחי המרתפים (5,557 מ"ר) של מגרש 17 ישמשו עבור חניון שימושי מגרש 14 בהתאם לנספח הבינוי והתנועה.
 (1) - % מהשטח העיקרי
 (2) - % משטח הקרקע

פירוט שטחים לפי שימושים:

שירות				עיקרי				תא שטח	יעוד
מגורים	תעסוקה	גינת שמים וקומות טכניות	מסחר	מסחר (קרקע) + גינת שמים (*)	תעסוקה	מגורים**	ציבורי		
5,089	11,981	3,112	176	439	37,730	12,723	2,679	14	עירוני מעורב
1,646			211	529	0	4,114		17	שב"צ
שירות				עיקרי (אופציונלי***)					מתחת לקרקע
			8,564					14	עירוני מעורב
			6,129					17	עירוני מעורב

** היקף שטחי המגורים (עיקרי + שירות) הינו עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים.

הקצאות לצרכי ציבור:

שטחים ציבוריים בנויים:

בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה מהיחידה לתכנון אסטרטגי בתאריך 06/2020, התכנית מציעה מגרש למבנה ציבור בשטח של 0.84 דונם עם זכויות בניה ל-6,500 מ"ר, מגרש לשטח ציבורי פתוח בשטח של 0.42 דונם וכן שטחים ציבוריים בנויים במגדל במגרש 14 בהיקף 3,750 מ"ר כאשר 1,050 מתוכם יחשבו כתועלת ציבורית.

הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו ממוקמים באזור נפרד בלובי המגדל ויופרדו עם מעלית וגרמי מדרגות עצמאיים.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222'ב'

קביעת השימוש לשטחים ציבוריים בנויים ומיקומם, לרבות שילוב שימושים רגישים, ייעשה בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים והצגת תוצאות מודל איכות האוויר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע בהיקף של 15% מהשטחים העיליים של השטחים הציבוריים הבנויים אשר ייקבעו 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 יכללו 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. היקף התועלת הציבורית בתכנית הינה 6,389 מ"ר. 1,050 מ"ר מתוך שטחים אלה יכללו בשטחי הציבור הבנויים במגדל ולהקמת שטחים במבנה הציבור במגרש 17 בהיקף שייקבע בהתאם לשווי הקרקע.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, שטח ציבורי פתוח במגרש 16 וכן שטח ציבורי בנוי או שטחים מבונים במגרש, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בהליך של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או/שיעבוד מסוג שהוא.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 14 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדל, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב בגין, הצללות, השפעות סביבתיות וכו'.

זיקת הנאה:

השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בכניסה למרתף החניה במגרש 14 לצורך גישה לחניה במגרש 17. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין. בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- א. **נגישות תחבורתית לתכנית:** מיקומה של התכנית נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית עם נתיב תחבורה ציבורית ותחנות אוטובוס לאורך רחוב בגין, בסמיכות לקו האדום של הרכבת הקלה, תוואי מטרו העתידי M2, בקרבה לתחנת השלום ורכבת ישראל.
- ב. מתוכננת כניסה אחת לכלי רכב ולשירות מרחוב הנצי"ב המשרתת את החניון של המגדל במגרש 14 ומבנה הציבור במגרש 17. כלי הרכב הנכנסים לפרויקט יורדים ברמפה של מהלך אחד לחניון אוטומטי הממוקם במגרש 17. בחניון סידורי חניה לנכים, לאופניים ולאופנועים בהתאם לדרישות התקן כמופיע בנספח התנועה.
- ג. הפריקה והטעינה וסידורי האשפה יהיו בקומות המרתף העליונות במגרש 14 בהתאם לנספח התנועה.
- ד. **חניון:** חניון כלי הרכב ממוקם בתת הקרקע של המגדל ומבנה הציבור כמערכת אחת המשרתת את כל השימושים. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב למגרש 17.
- ה. **חנית אופניים:** בפרויקט מוצעים שני חניוני אופניים אוטומטיים: אחד מרחוב בגין והשני מהכניסה לרכב ברחוב הנצי"ב.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - '22-0004
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

1. תקן החניה:

תקן חניה למגורים 0.5 ליחידת דיור אחת. דירות קטנות ללא חניה ולא יחושבו בתקן החניה למגורים. תעסוקה - 1: 350 (משרדים ומלונאות) חניות לתעסוקה. מסחר - 0. יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. תקני החניה יהיו תקני חניה מרביים ויקבעו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, המחמיר מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה לשימושי מסחר ותעסוקה.

מרתפים

תכנית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמ"א/1 ולמדיניות העירונית. בקומות החניון העליונה יוקצה תחום למעבר תשתיות ונטיעות לאורך רחוב בגין ברוחב 6 מטרים ובעומק 2 מטר אשת תתואם מול צוות התכנון של שדרת הקריה. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1 ומסחר 2 תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.

תיאום מול נת"ע – מתאריך 04/02/2021

התכנית חופפת לתוואי המטרו M2 בהתאם לתת"ל 102 שפורסמה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור ביום 25.09.2020 ולתוואי הקו האדום העובר בדרך מנחם בגין בהתאם לתמ"מ 1/5. תוואי המטרו עובר במנהרה תת קרקעית בתחום מגרש 16 בייעוד שצ"פ והכניסה לחניה במגרש 14 בייעוד עירוני מעורב. תוואי הרק"ל התת קרקעי של הקו האדום עובר בצמוד למגרש ממערב. קיימת חפיפה לתמ"מ/1/5 בייעוד דרך וזיקת הנאה, ללא בינוי. בתוואי המטרו העובר בשטח התכנית לא מתוכננת כל בניה בתת הקרקע. לאור זאת, מקובל על נת"ע בכפוף לקביעה בהוראות התכנית חובת תיאום עם נת"ע ובהתאם להוראות תת"ל 102 כתנאי למתן היתר בניה.

גשר בית קלקא נהרס בדצמבר 2021 כחלק מביצוע עבודות שדרת הקריה. הגשר שימש למעבר הולכי הרגל. מפגישה שנערכה בתאריך 11.4.2019 אצל ראש הרשות לתחבורה תנועה וחניה העירונית, הובהר כי אין צורך להפרדה מפלסית במקום גשר קלקא על פי הקריטריונים העירוניים למעברי חציה והפרדה מפלסית שנוסחו בנובמבר 2019.

עיצוב:

א. המרחב הציבורי:

הבינוי בתכנית מסדיר את המרחב הציבורי ומאפשר הרחבת מדרכות לתנועת הולכי רגל והוספת שביל אופניים לצד תחנות האוטובוס לאורך רחוב בגין. שטח המדרכה יהיה בזיקת הנאה לציבור בקירוי קונזולי של המגדל, ללא עמודים, בגובה של 11 מ' מעל פני המדרכה ובהמשך למדרכה שבייעוד דרך. המרחב הציבורי יהיה רחב ובמישור אחיד ויכיל רצועת עזר ונטיעות עם תחנות אוטובוס, שביל אופנים ומדרכה רחבה של 5 מ' לכל הפחות. התכנון מציע חזית מסחרית ליצירת דופן רחוב פעילה לרחוב בגין ויוסף קארו.

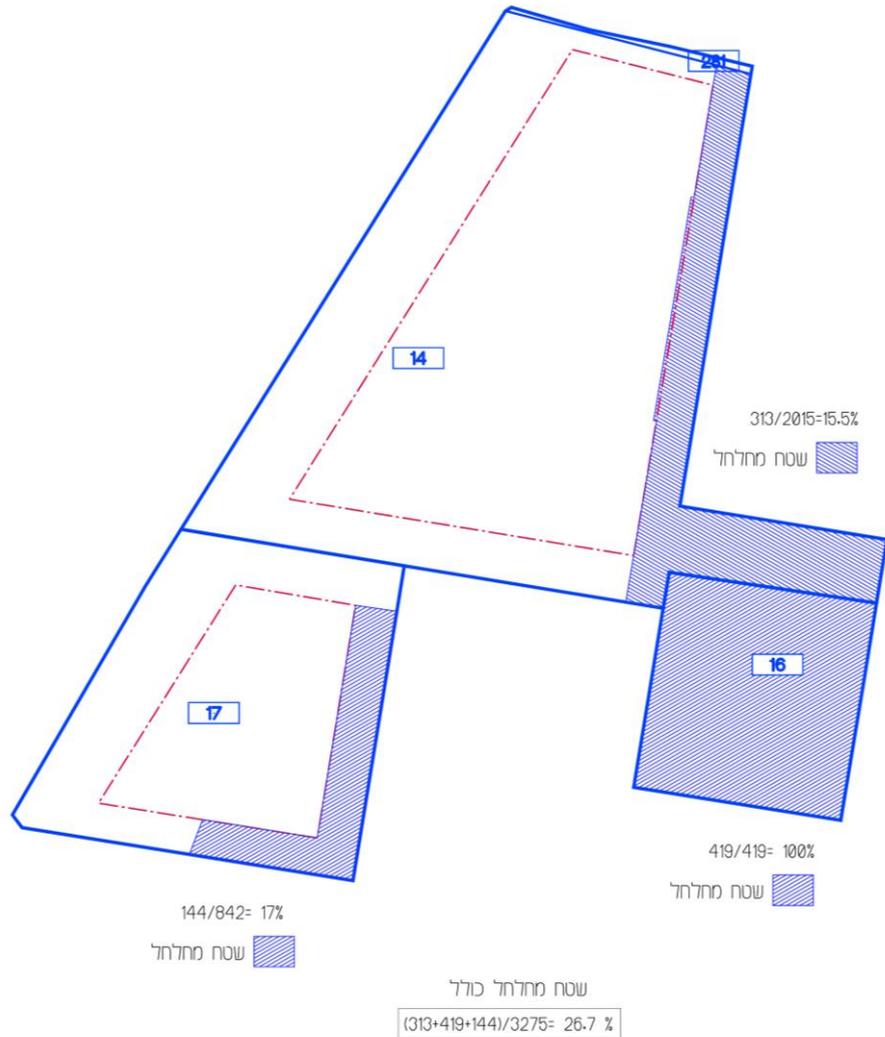
ב. עיצוב המגדל:

המגדל המוצע ממוקם מול מגדל עזריאלי שרונה ובנפחי בניה דומים ומצטרף לרצף המגדלים לאורך רחוב בגין. לכיוון מבני המגורים בבניה מרקמית, מיצר המגדל מרחב מגוון במפלס הכניסה מרחוב איסרליש הכולל גינה פנימית, הנמצאת בין עמודי המגדל עם תקרה בגובה של 6 קומות. חזיתות המבנה יתוכננו תוך מאמץ למניעת סנוור חוזר. כל המתקנים הטכניים של המגדל יהיו נסתרים מכיוון המגדלים השכנים והולכי הרגל.

איכות סביבה :

1. חלחול:

בכל מגרש יוותר לפחות 15% שטח פתוח מעל ובתת הקרקע חופף לטובת לחלחול השהייה וניהול מי נגר ונטיעות עצים.



2. שטחים פתוחים:

בשטח התכנית קיימים הפרשי מפלסים בין רחוב בגין לרחוב הנצי"ב. מפלס הכניסה הראשי הוא מרחוב בגין ובו מדרכות רחבות, חזית מסחרית בקומת הקרקע לדופן רחוב פעילה ומבואות לשימוש המשרדים ולובי המגורים במגדל. בתכנית הפיתוח ישולבו חניות אופניים לאורך הרחוב. במפלס רחוב הנצי"ב מוצע שצ"פ לרווחת הציבור עם מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לרחוב בגין. בתחום המגדל מתוכננת גינה מקורה בקו הבניין הצידי ממזרח המהווה חיץ ירוק בין המבנים השכנים והמגדל המוצע.

3. בנייה ירוקה: התכנון האדריכלי של המגדל, בוצע בשילוב אנליזות ממוחשבות לצורך מתן מענה

- אופטימלי להיבטים סביבתיים. הדו"ח אושר בתאריך 02/07/2020 על ידי היחידה לתכנון בר קיימא.
- א. בוצעה אנליזה של הצללת קרינת שמש ומניעת מטרדי חום לדיירי הבניין ועל סמך הממצאים נבחרה מעטפת בניין איכותית ביותר בהיבט חיסכון באנרגיה ונוחות תרמית וויזואלית.
- ב. בוצע ניתוח למניעת מטרדי סנוור בסביבה הקרובה כתוצאה מקרינה המוחזרת ממשטחי החזית, וניתוח אור יום בשטחי הפנים העתידיים. ממצאי הניתוח משולבים בתכנון המעטפת.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - '22-0004

- ג. בוצע דו"ח רוחות והצללות שבחן את זרימת הרוח בדגש על השטח הציבורי בקומת הקרקע והנחה על צעדים לעמידה בקריטריונים המוגדרים. כמו כן בוצע ניתוח לבחינת זכויות השמש של הבניינים הסמוכים.
- ד. כלל הדו"חות קובעים כי אין הבינוי מהווה מפגע הן מבחינת רוחות והן מבחינת הצללה, ונותן מענה תכנוני למניעת סנוור.

איכות סביבה ובניה ירוקה:

- סקר איכות אוויר** אושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה- 05.04.2021
- 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 לאורור 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.

מפגש עדכון ציבור:

בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 01/11/2020 בה השתתפו דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, פרדי בן צור, אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי וטל מלץ הוחלט כי התכנית תוצג לתושבי שכונת מונטיפיורי לפני דיון בועדה המקומית.

מפגש עדכון ציבור לתכנית בית קלקא התקיים ביום רביעי, בתאריך 11/8/2021.

המפגש פורסם באתר הדיגיטל ונשלח לאזורים הרלוונטיים עם קישור לרישום מראש למפגש. נציגי מנהל קהילה הפיצו את הפלייר בקבוצות הוואטסאפ ובפייסבוק וכן הוצבו שני גליונות מודפסים של המודעה, אשר נתלו במקום קריא ונגיש במיקום בולט בשכונה. תזכורת למפגש וקישור לזום נשלח ביום האירוע במייל לנרשמים מראש.

המפגש התקיים באמצעות קישור ZOOM, בליווי יועצת שיתוף הציבור, הילה שריר-כהן מחברת גיאור-קרטוגרפיה ובו הוצג התכנון המוצע על ידי אדריכל אודי כסיף. במפגש נכחו יזם התכנית, צוות ניהול הפרויקט, נציגי אגף תכנון העיר, נציגי מנהל קהילה ויועצת שיתוף הציבור. למפגש נרשמו 79 איש כאשר בפועל נכחו במפגש 26 משתתפים.

לאחר סיום הצגת התכנית של בית קלקא נפתח דיון להתייחסויות הציבור, ניתנו תשובות לשאלות שנכתבו בצ'אט וניתנה אפשרות לשאלות בעל פה. בתום המפגש הוצגה תכנית בגין 114.

במהלך המפגש נשאלו שאלות לגבי גובה המבנים, כיצד הוא נקבע ומדוע גובה המבנים הוא שונה. בהיבטים של תנועה וחניה עלתה התעניינות בנוגע לכמות מקומות החניה, מיקום הכניסות, האם יתאפשר שימוש בחניון לתושבי הסביבה והאם שדרות יהודית יפתח לתנועה לרחוב בגין. בהיבטים סביבתיים עלו שאלות בנוגע להשפעת המבנה על סביבתו מבחינת משטר רוחות וסינוור, האם על פי תקני בניה ירוקה וכן מהם לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.

לסיכום, ניתנו תגובות חיוביות מצד התושבים שתומכים בהתחדשות השכונה.

סיכום המפגש הופץ לכל מי שנרשם לכנס בתאריך 10/11/2021

טבלת השוואה:

מוצע	קיים		
64%	34%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
2,092.00	1,104.80	מ"ר	
60	10	קומות	גובה
246	40	מטר	
57%	34%		תכנית בכלל התכנית
81,092	11,048	מ"ר	סך זכויות בנייה מעל הקרקע
תעסוקה, מסחר, משרדים, מגורים, ציבורי	תעסוקה ומסחר		שימושים

זמן ביצוע:
15 שנים.



מנהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

י"ט בסיון, התש"פ
11 ביוני, 2020
סימוכין : 21788320

לכבוד : רבקה פרחי, טל מלץ - צוות מרכז
עורך הפרוגרמה : רוני עברי – היחידה לתכנון אסטרטגי

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור - בית קלקא



1. תיאור הפרויקט

שטח התכנית: 3.276 דונם (הקו הכחול של התכנית)

מצב תכנוני נכנס - לפי תא/1760ג':

אזור מסחרי מיוחד - 3.27 דונם שטח סחיר.

רח"ק במצב הנכנס - 3.39

תעסוקה - 6,783 מ"ר ברוטו (2.08 רח"ק)

מסחר - 2744 מ"ר ברוטו (0.84 רח"ק)

חניה - 1,520 מ"ר ברוטו (על קרקעי, 0.46 רח"ק)

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:

בתשריט אזורי יעוד דופן שכונת מונטיפיורי מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים רח"ק מרבי 12.8 במגרשים מעל 1.5 דונם.

בנספח אזורי תכנון אזור ייעוד 602 - א שכונת מונטיפיורי עבור נדרשת הכנה של מסמך מדיניות כתנאי לאישור תכנית מפורטת נקודתית.

ר 61 - רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית. בטבלת הוראות מיוחדות באזור המסומן כמרקס ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך המדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

ייעוד קרקע במצב המוצע:

2.007 דונם לעירוני מעורב

0.842 דונם לשטח ציבורי חום

0.415 דונם לשטח ציבורי פתוח

מצב תכנוני מוצע – זכויות בנייה:

חלופת 60 קומות		
מחושב למגרש סחיר בלבד	35.5	רח"ק מוצע (מחושב)
	2.007 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
זכויות בנייה לפי דראפט לפורום (יוני 2020)	81,500 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
	71,250 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה מגרש סחיר – עיקרי + שירות
כולל גינת שמיים וקומות טכניות	52,823 מ"ר	שטח לתעסוקה
לא כולל מסחר במגרש ציבורי	615 מ"ר	שטח למסחר



פילון 5, תל-אביב-יפו 6451805 טלפון: 03-7247321, פקס: 03-7241989 www.tel-aviv.gov.il



שטח למגורים	17,812 מ"ר	על מגרש סחיר בלבד, ללא מגרש ציבורי (25% מסך השטחים הסחירים במגרש הסחיר)
שטח ציבורי בנוי במבנה הסחיר	3,750 מ"ר	
יח"ד	162 יח"ד	
שטח בנוי על מגרש ציבורי	6,500 מ"ר	כולל מסחר במגרש הציבורי

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.5, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפויה בין 440 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים*:

שטח נדרש נורמטיבית (דונם)	
1.2	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.3	סה"כ שב"צ (דונם)**
2.0	שב"צ (דונם)***

* הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מנהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
*** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוניים". לא כולל שטחים "שב"צ כלל עירוניים". סה"כ 5 מ"ר לפנפ.

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 ו/או דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המוצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במוצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

הסבר	חלופת 60 קומות	
מוצב תכנוני נכנס - לפי תא/1760ג	3.39	רח"ק לפי תכניות תקפות
	35.5	רח"ק מוצע
	2.007 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
הדלתא בין הרחיק המוצע לרחיק הנוכחי לחלק לרחיק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרחיק מכלל שטח הבניה.	36%	שיעור ההקצאה הנדרש
	75%	שיעור תעסוקה ומסחר בחלופה
שטח המגרש * שיעור ההקצאה הנדרש * 75%	0.54 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)



3. המלצות

שטח למבני ציבור:

היקף שטח הקרקע למבני ציבור הנדרש לפי התחשיב הנורמטיבי הינו 1.3 דונם, בנוסף, נדרש שטח ציבורי בהיקף של 0.54 עבור שימושי התעסוקה. סה"כ 1.84 דונם. כיוון התוכנית מציעה מגרש למבנה ציבור של 0.84 דונם (עם זכויות בנייה ל-6,500 מ"ר). עבור יתרת השטח הנדרש בהיקף 1 דונם לפי יחס יחס המרה לשטח בנוי של 2.7 התוכנית נדרשת לייצר 2,700 מ"ר נוספים כשטח ציבורי בנוי במבנה הסחיר. בפרויקט מוצע שטח ציבורי בהיקף של 3,750 מ"ר ברוטו. מדובר ב- **1,050 מ"ר ציבורי מעבר לנורמה, לפיכך שטח זה (1,050 מ"ר) יחשב כתועלת ציבורית. התוכנית נותנת מענה לשטחי הציבור הנדרשים.**

שטחים פתוחים:

בתכנית מוצע מגרש לשצ"פ בשטח של 415 מ"ר. כלומר, במגרש ששטחו במצב הנכנס 3.27 דונם התוכנית מייצרת מגרש ציבורי שאמור לשמש כגינת כיס במקום מבנה חנייה, באזור בו קיים מחסור משמעותי בשטח ציבורי פתוח¹. יש לודא שתכנון השטח הנ"ל ייצר מרחב ציבורי פתוח, איכותי, מקושר ומזמין פעילות. בנוסף לכך, על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי למרחב הסובב אותה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור 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 ואו שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ואו מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה. **היקף התועלת הציבורית** יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: $0.2 \cdot (\text{מקדם}) \cdot \text{הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום}$ (דהיינו: $41.149 - 71.25$) * שווי מ"ר לתעסוקה בפרוייקט.

לפיכך, **היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי הבא:**

$$6,389 \text{ מ"ר} = (75 - (75 + 11.105) / 2) \cdot 0.2$$

תועלות ציבוריות מוצעות: קביעת מגרש ציבורי באחד מהאזורים בעיר שנמצאים במחסור שטחי ציבור עם עדיפות לשכונת מונטיפיורי, בניית יחידות דיור בהישג יד, תוספת שטח ציבורי בנוי בפרויקט (ראה סעיף 3 לעיל), דיור בהישג יד, ניוד בפועל של שטחים לשימור.

¹ פירוט מטה בסעיף 5 - "מרחב התוכנית"



פילון 5, תל אביב יפו 6451805 טלפון: 03-7247321, פקס: 03-7241989 www.tel-aviv.gov.il



5. מרחב התוכנית

- תוכנית בית קלקא ממוקמת בשולי שכונת מונטיפיורי. השכונה תחומה ע"י עורקי תחבורה ראשיים מכל צדיה ומהווה "אי במע"ר" המקיים בתוכו מרקם עירוני.
- בבואנו לבחון את הצורך בשטחי ציבור בפרויקט הספציפי נדרשת בחינה רחבה יותר של סביבת התוכנית על מנת לקבל תוצר תכנוני העונה על הצרכים בשכונה כולה. בחינה תכנונית שכזו מערבה עבור השכונה בשנים האחרונות ביחס למדיניות שכונת מונטיפיורי ובהמשך עודכנה עבור התוכנית המקודמת ל"שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי" (תא/4504). התוכנית הנ"ל מנסה לענות על המחסור בשטחי ציבור באמצעות הפקעה של שטחים למבני ציבור ולשטחים פתוחים בשכונה.

- בעדכון הפרוגרמה לצורכי ציבור שנערך בספטמבר 2017 עלו בין היתר המסקנות הבאות:

1. **שטחים ציבוריים פתוחים** - בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושיות (גני משחק, התנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!
2. **שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה** - תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאפשרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרויקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצות שטחים מבונים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

- כלומר, התוכנית המוצעת בית קלקא מייצרת גינה ציבורית קטנה על חשבון מבנה חניה באזור בו צפוי מחסור גדול בשצ"פים. כמו כן התוכנית מייצרת מגרש ציבורי עתיר זכויות בנייה ושטחים ציבוריים בנויים בתוך הפרויקט בהיקף משמעותי שיוכלו לשמש את תושבי השכונה ו/או שימוש כלל עירוני/מטרופוליטני

- **תכנית אב לשכונת מונטיפיורי – תא/9011 (מינואר 2019) | שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי - 4504**



פילון 5, תל-אביב-יפו 6451805 טלפון: 03-7247321, 97

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	13 - 0004-22ב' -



הנדון: תקציר חוות דעת סביבתית

בית קלקא מגדל ILDC, מנחם בגין תל אביב, גוש 7109 חלקה 314

1. כללי

כתובת אתר: מנחם בגין 120 תל אביב.

גוש : 7109

חלקה : 314

נקודת ציון מרכזית: 180310/664293

שטח התוכנית: 3,276 מ"ר

גובה טופוגרפי: כ-20.0 מטר מעל פני הים.

2. תקציר

חוות הדעת הסביבתית נערכה במסגרת תבייע לתכנית 5070161992, תא/4984 חוות הדעת ממליצה לאשר את התוכנית, וזאת לאחר בדיקת עמידו הקיימות, וכן מפאת שדרוג התשתיות החזותיות והציבוריות במקום. התכנון והמפרטים המוצגים עומדים בקנה אחד עם ההוראות הסביבתיות הקיימות.

3. המלצה

לעניות דעתנו מומלץ לאשר את התוכנית.

4. אישורי הרשות לאיכות סביבה

- סקר היסטורי ותוכנית דיגום קרקע וגז קרקע – הוגש בתאריך 12/2020 ואושר בתאריך 22/03/2021.
- סקר אסבסט – הוגש בתאריך 26/10/2020.
- סקר איכות אוויר – הוגש בתאריך 23/02/2021 ואושר בתאריך 05/04/2021.
- סקר אקוסטיקה – הוגש בתאריך 12/2021.
- סקר רוחות והצללות – הוגש בתאריך 03/2020 ואושר בתאריך 02/07/2020.
- סקר אנרגיה לתכנון בר קיימא – הוגש בתאריך 19/11/2020 ואושר בתאריך 29/12/2021.
- סקר סנוור ועומס חום הוגש בתאריך 04/2020.



5. סיכום נושאים שנבדקו

5.1 סקר היסטורי

בשימושי הקרקע שנסקרו נמצאו שימושים המהווים סיכון לזיהום ופוטנציאל לזיהום קרקע מסוג שמנים ודלקים (TPH DRO+ORO), תרכובות אורגניות נדיפות וחצי נדיפות (VOCs+SVOCs) ומתכות. בהתאם נכתבה תוכנית לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע TO-15, לאחר הריסת המבנה.

5.2 איכות אוויר

המזהמים שנבדקו הם חנקן דו-חמצני (NO₂) וחלקיקים נשימיים (PM_{2.5}), שהם מזהמים אופייניים למקורות פליטה תחבורתיים. תוצאות החיזוי מראות כי באזור התוכנית לא צפויות חריגות מערכי סביבה שעתיים ושנתיים למזהם NO₂, ומערכי סביבה יממתיים ושנתיים למזהם PM_{2.5}.

5.3 סקר אנרגיה

הומלץ על שילוב אלמנטים לחיסכון אנרגטי אשר ימקסמו את הביצועים האנרגטיים של הבניין בהתחשב בעירוב השימושים הקיימים בו. כן הומלץ על שילוב מערכות פוטו-וולטאיות בגג ובחזיתות ועל בחינת ייצור חשמל בגג. בשל העובדה כי הפרויקט מכיל שימושים שונים, הומלץ גם לתכנן תשתית מתאימה לעמדות טעינת רכבים חשמליים מעבר לאחוז המינימלי הנדרש.

5.4 הצללות

בבחינת השפעת תצורת המבנה על גגות המבנים הנמצאים במניפת הצל של הפרויקט, נמצא כי למרות תוספת ההצללה על המבנים הסמוכים, כלל הגגות זוכים לאזכיות שמש מלאות על פי הנדרש בתי"י 5281 (4 שעות שמש לפחות ביממה). כלל חזיתות המבנים מכיוון דרום מזרח ודרום מערב הנמצאים תחת מניפת הצל של הפרויקט זוכים לחשיפת קרינה מספקת על פי המוגדר בתקן. הרוב המוחלט של המבנים בעלי חזית דרומית זוכים לחשיפת קרינה מספקת על פי המוגדר בתקן, מלבד מבנה קריית הממשלה אשר מחצית מחזיתו הדרומית אינה זוכה לשמש חורפית. לא קיימים שטחים פתוחים תחת מניפת הצל של הבניין, למעט גינה ציבורית מדרום למבנה אשר זוכה לחשיפה מספקת לשמש חורפית על פי המוגדר בתי"י 5281.

5.5 רוחות

כיווני הרוח הדומיננטיים באתר הם מכיוון דרום מזרח, צפון מערב ודרום מערב. ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריון לרוחות הולכי רגל על פי דרישות ת"י 5281 ברוב המוחלט של השטחים בסביבת הפרויקט. בפניה הצפונית של החזית המערבית הפונה לרחוב מנחם בגין, ישנה חריגה מקריטריון נוחות, עבור רוחות במהירות הגבוהה מ-6 מ/ש. בחלק זה יש לשלב אמצעים להגנה מרוחות כדוגמת עצים או מעקות.



5.6 אקוסטיקה

המבנה המתוכנן מסווג כ"מבנה ג – בניין באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות מגורים ולאחד או יותר מהשימושים הבאים : מסחר, מלאכה ובידור".
הפרויקט ממוקם באזור בו תנועת הרכבים הינה גבוהה. רעש הרקע האופייני נובע מתנועה בכבישים המקומיים. עפ"י מפת חשיפה לרעש תחבורה של עיריית תל אביב יפו, מפלס הרעש הצפוי מתנועה בחזית נמוך מקריטריון $Leq = 64 \text{ db (A)}$ ולא נדרש תכנון מיגון אקוסטי מיוחד נגד רעש תחבורה לרבות בנועטפת המבנה.

5.7 אסבסט

סה"כ אסבסט שנמצא בכלל השטח עומד על כ- 40 מ" + 2 מ"ר, הניתנים לפינוי עפ"י נהלי המשרד להגנת הסביבה לפני הריסת המבנה וע"י קבלן מורשה בעל רישיון.

בברכה,
תהילה בן סימון דני מאיר
All-e ייעוץ סביבתי

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - - '22-0004

24.11.2020
411-10/2729/20

לכבוד
אלון סיגלר
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל אביב

א.נ.,

הנדון: בית קלקא במסגרת תב"ע תא/4984 חוות דעת תחבורתית לפי תא/5000

בהתאם להנחיות תכנית המתאר (סעיף 3.8.1), להלן חוות דעת תחבורתית לתכנית המוצגת בפני חברי הוועדה המקומית: .:

1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם סמוך לרחוב בגין ותחום ברחובות הבאים:
- א. מצפון - רחוב איסרליש.
 - ב. ממזרח - רחוב הנציב.
 - ג. מדרום - רחוב יוסף קארו.
 - ד. ממערב - רחוב בגין.
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית ברחוב מנחם בגין וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
- א. ברחוב מנחם בגין עובר קו אדום עם תחנה צמודה בצומת הרחובות יהודית ובגין.
 - ב. ברחוב מנחם בגין מתוכננים נתיבי תח"צ כולל מהיר לעיר.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
- מגורים כ- 175 יח"ד.
 - משרדים כ- 34,286 מ"ר.
 - מסחר כ- 1,144 מ"ר.
 - מבני ציבור כ- 3,585 מ"ר.
 - סה"כ כ- 42,145 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - - '22-0004

2. תקני חניה

- 2.1 תקני החניה בתכנית נקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית
- 59 חניות ל-117 יח"ד לפי תקן 0.5 ליח"ד, 88 יח"ד קטנות ללא חניה.
- 98 חניות למשרדים לפי תקן 350:1.
- 10 חניות למבני ציבור לפי תקן 100:1.
- סה"כ 167 חניות תת קרקעיים

2.2 רכב זו גלגלי

- על פי תקן החניה הארצי נדרשים בפרויקט 323 אופניים ועוד 212 אופנועים.
- חניות האופנועים תוכננו במפלס 2- והאופניים תוכננו ב-3 מתקנים אוטומטיים כאשר הגישה למתקנים הינה מקומת הקרקע, ממרתף 1- וממרתף 2-.

3. נגישות וחניונים

- 3.1 הכניסה לחניון מרחוב הנציב שהוא הרחוב המשני במערכת הדרכים.
- הכניסה משמשת לרכב פרטי ולרכב תפעולי. היות והכניסה מרחוב הנציב נמוכה מדרך בגין הרי שהגישה למפלס החניה היא כמעט ללא רמפה.
- כניסה זו תשרת את המגדל ומבנה הציבור ותסומן בזיקת הנאה למעבר רכב.
- קיים חניון מתחת לשטח המגדל וכן חניון ממוחשב בתת הקרקע של המבנה הציבורי.

4. מערך תנועה הקפי

- 4.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שד' הקריה ברחוב בגין כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.
- עיקרי התכנית הם הרחבת מדרכות, נטיעות עצים, והסדרת נתיבים לתח"צ, הוספת שבילי אופניים ושינויי בכיווני הנסיעה ברחובות בגין והמסגר בצד הדרומי שלהם.
- 4.2 ברחוב בגין מתוכננים שבילי אופניים דו סטריים משני צידי הרחוב ברוחב 2.5 מ'.
- 4.3 רוחב המדרכה ברחוב בגין משביל אופניים ועד לבנין כ- 8 מ' נטו.
- רוחב המדרכה ברחוב ישראליש עד לקוו בנין 4.75 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - - 0004-222'

5. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך בדרך בגין לטובת מדרכות רחבות ושביל אופניים דו סטרי ומאפשרים מיקום תחנות אוטובוס מסודרות.

בכבוד רב,

 אבירם אגאי

לוט : טבלאות מאזן החניה מתוך נספח התנועה לתכנית

העתקים : גבי שירן שמש - אדריכלית התכנית
 אדר' אודי כסיף - אדריכל התכנית
 אדר' טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א
 אדר' רבקה פרחי - אגף בנין ערים עת"א

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - 0004-222'
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות לרחוב בגין ר-61 לפי שיקול דעת הועדה המוקנה לוועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות לרחוב בגין מהנימוקים שתכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות.
 2. לאשר כי בתחום התכנית חל ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, וזאת בהתאם לסעיף 1.4.4 בסעיפי הפרשנות לתכנית המתאר :
"מקום שתשריטי התכנית קובעים איתור פוליגוני, קווי או נקודתי, שאינו מאפשר דיוק במיקום, בגודל ובגבול, ייקבעו אלה בתכנית עתידית ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו".
 3. 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 קומת הקרקע כולל קומה חלקית במגדל במגרש 14 אשר לא יעלה על 11 מטרים. חלק מתחום המדרכה מקורה על ידי המגדל לצורך הרחבת תחום המדרכה ברחוב בגין ליצירת מרחב ציבורי איכותי.

תכסית

- בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. במגרש 14 מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 71% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. התכסית הכוללת עבור כל הבינוי המוצע הינה 57% מכל שטח התכנית. תכסית הבינוי נובעת מגודל החלקה שקטן לאחר הקצאת שטחי קרקע לשצ"פ ולמבנה ציבור.
4. חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות וכתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים כתנאי לדיון בוועדה המחוזית.
 5. תיאום היקף שטחי המסחר בחזית לרחוב בגין.
 6. הכנת מסמכי תכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר (למעט רח"ק, מספר קומות ותכסית), בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ועריכת סבב הערות לתכנית.
 7. אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים למסמכי התכנית כתנאי לדיון בוועדה המחוזית.
 8. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-222' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : התוכנית ממוקמת ברח' בגין בדופן שכונת מונטיפיורי לצד רחוב ישראליש. התכנית מקודמת בסמכות ועדה מחוזית ומציעה מגדל של 60 קומות עבור שימושי תעסוקה מסחר ומגורים של עד 25% מהשטח הסחיר העל קרקעי לצד מבנה ציבור עצמאי בגובה 14 קומות ושטח קרקע ביעוד שצ"פ לכיוון רחוב הנצי"ב. מציגה את עקרונות התוכנית. אודי כסיף : מציג את התוכנית במצגת.

מיטל להבי : כל הקו הכחול הזה לא נראה טוב. הנה המסר של תא/5500 - מגדל נקודתי סותר מדיניות מונטיפיורי בלי מסמך מדיניות. המבנה הזה מראה כמה כן צריך לדרוש מסמכי מדיניות. מקריאה מתוך המדיניות של מונטיפיורי. בעיניי זו תוכנית תקדימית בהיקף ובגובה וצריך לדבר עליו ובראיה כוללת של שכונת מונטיפיורי שהיא שכונה חסרה של שטחי ציבור, היה קושי רב עם התושבים, ועשינו כמה הפקעות אבל אף אחד לא מראה את המבט הכולל.

75 אלף מ' סחיר 2.1 דונם כלומר יש כאן רח"ק מעל 36 זה 3000% תקנו אותי אם זו טעות. איך הגענו לזה. יש פה תוספת חריגה מול תוכנית המדיניות וגם חריגה מול תוכנית המתאר 5000 מדברת על 40 קומות איך הגענו לכוזה דבר. יש לנו את הרכבת הקלה ומדברים על קיבולת מלאה ברכבת הקלה והמטרות גם אם רוצים לקחת אותו בחשבון צריך לעשות פה שלביות. התשובה של בערך על רוחבי מדרכות וכמה מוסיפים לנו וכמה קווי הבנין החישוב צריך להיות מדויק. יש לנו את כל התועלות שמייצרים 6500 מ' וזיקות הנאה שתהיה פתוחה בשעות הפעילות של הבנין אני חושבת שיש פה תוספת חריגה שאפילו החריגה ב5000 לא מצדיקה את עצמה. גם המדיניות והעדכון דיבר על 14 קומות ולא יותר מזה. כשעדכנו את המדיניות ושאלתי איך עולים מ7 ל14 אז הסבירו לי שזה יהיה סופי 14 כולל כל ההקלות. זה חוזר על עצמו כל פעם שיש תוכנית עם תוספת זכויות נותנים עוד זכויות אני מתנגדת לתוכנית נקודתית שסותרת

מדיניות ובאה בלי מסמך מדיניות מעודכן ומראה מה 5500 עומדת לעשות ולכן 5500 לא תעבור בלי מסמכי מדיניות.

אסף הראל: תכנונית עבודה יפה. זה בדיוק המקום ל-60 קומות אבל אני מחכה למגדל שיהיה בלי חניות. אתם במקום הכי משורת בארץ מבחינת תחבורה ציבורית ומוסיפים עוד חניות - בשביל מה? אני לא חושב שצריך לאשר חניון מתחת למבנה ציבור - אין סיבה. מה שנכנס מתחת למגדל לא צריך להיכנס מתחת למבנה הציבור. מבנה הציבור שבקומת הקרקע לא צריך שיהיה מסחר. אפשר לעשות הרבה מאוד דברים פעילויות עירוניות וכד' ולא מסחר. הגינה הציבורית בשמיים זה סוג של שפ"פ שמימי אך זה עובד מה לפי החוק מה מותר לציבור לעשות שם? איזה שימושים מותרים בגינה הזו. הקו הכחול לא להיט, לא השתכנעתי. כל מיני זרועות ומובלעות אולי אפשר לעשות משהו אחר בקו כחול יותר מרשים כי אולי צריך לעשות תיקון. אני לא אוהב את החיבור בין הבניינים למה צריך גשר? חיים גורן: מצטרף לענין הקו הכחול

מלי פולישוק: בענין התת קרקע מתחת למבנה הציבורי, צריך להיות גמישות בשימוש בתת הקרקע. טל מלץ: המדיניות מגדירה באזור הדופן 14 קומות אבל באזור של בית קלקא היא מדברת על בניה מגדלית. במדיניות מסומנות ארבע נקודות לאורך הדופן בהן תותר בניית מגדלים ואחד מהם בבית קלקא. שם מתאפשר בינוי עד 40 קומות ברח"ק 12.8. נעשה עדכון מדיניות ב-2019 לפיו מתאפשרת בניה מגדלית נקודתית חריגה לסביבתה ובה מתאפשר בינוי של עד 40 קומות בנקודות מסויימות כפי שמופיע במדיניות (מציגה בשקף יש סימונים העיגולים A B C ובית קלקא מסומן באות D ושם מותר בניה מגדלית על פי מדיניות שכונת מונטיפיורי תא/9011. מבחינת הרח"ק הוא גבוה והחלקה היא מעל 3 דונם שנלקח ממנה חלק מהשטח לשצ"פ ולמבנה הציבורי. הרח"ק הוא 25 משטח החלקה המקורי ורשום רח"ק יותר גדול כי שטח החלקה קטן לטובת הקצאה לשצ"פ ולמבנה ציבור. מגודל החלקה החדשה מתקבל רח"ק 37.4 שמדבר על 3740%.

מיטל להבי: למה מלבישים על 2.1 דונם.

טל מלץ: כולל שטח מבנה הציבור והשצ"פ מתקבל רח"ק 25 אודי כרמלי: בוא נניח שלא עושים את המספרים האלה והולכים על 12.8 על כל החלקה 3264 ואז לא נוכל להפריש את השטח הציבורי והירוק. זה הפרויקט היחיד שיש במע"ר שמפריש קרקע ציבורית. זה המקום הכי אינטנסיבי במדינה אם לא פה אז איפה? המקום הכי נגיש הכי מקושר עם כל צירי הגישה מכל סוג שהוא. אפשר להגיד נלך לפי המתאר 12.8 נקבל בנין מאוד מסיבי בן 40 קומות בלי שטח ציבורי ובלי מבנה ציבורי נפרד ואז מה הרווחנו. באנו עם הצעה כזו מכיוון שאלו בדיוק המקומות בהם אנחנו רוצים לפרוץ את המתאר. זה החישוב מברוטו לנטו. היום המנגנון כופה עלינו לא לייצר שטחים ציבוריים. כל מטר שאני מפיקה זה -12.8 בבנין אז האינטרס כמה שפחות להפקיע. פה באים עם חלופה שעושים שטח ציבורי נטו שצ"פ אמיתי ומבנה ציבורי לדיור בהישג יד בבעלות עירונית לצמיתות. יש תועלות ציבוריות אדירות וחלק מהן זה בדיוק ההסבר לקו הכחול המזור. ההעצמה במע"ר נועדה לאפשר מרחב ציבורי מצויין.

מיטל להבי: אנחנו מגיעים ל-24 רח"ק למה במקום כזה?

אודי כרמלי: אין בעיה לחתוך את הזכויות ולקבל את הזכויות לפי המתאר. מיטל להבי: גם המתאר מקנה תועלות, הרי ברח"ק המקסימלי במתאר אני מקבלת תועלות. אם אני לא מקבלת תועלות אני לא נותנת רח"ק מקסימלי אז מגיע לי תועלות. אודי כרמלי: זה שאת נותנת שטחי תעסוקה במע"ר זה לא עונש לעיר, זו זכות לעיר.

מיטל להבי: מונטיפיורי מאד צפופה

אודי כרמלי: מונטיפיורי היא אי במע"ר מתוך התפיסה הזו שהיא שכונה בבינוי מרקמי שנמצאת בלב המטרופולין. חלק בלשמור על מונטיפיורי זה לעבוד על הדפנות זה בדיוק מה שמסמך המדיניות אומר. זה עלה גם בדיוני החוקר על תוכנית המתאר. צריך לראות מה נכון לעשות כאן.

אסף הראל: זה נכון שהבניין הקטן על קארו לא מצטרף?

אודי כרמלי: ואז היית מקבל קו כחול יותר משונן.

אסף הראל: איך מאפשרים תמ"א של 3 קומות. חוסר חשיבה

אודי כרמלי: זה חלק מהרחוב. זה בדיוק הבלאנס ושמירה על שיווי המשקל בין הדופן לפנים השכונה.

אורלי אראל: היה ניסיון להכניס את הבעלים של הבנין השכן והם לא הסכימו הם רוצים היתר מתוך התמ"א. בסוף לכשהתב"ע תאושר לצורך הוצאת היתר בניה נדרש אישור כל בעלי הקרקע. אם בעל

הקרקע לא מוכן, התבע תהיה בתוקף אבל לא ניתן להוציא היתר. צריך שבעלי הקרקע יחתמו על היתר.

רצינו שהמגרש השכן יצטרף לתכנית אבל הם רוצים להוציא היתר בניה מתוקף התמ"א.

מיטל להבי: אז מה.

אורלי אראל: אם רוצים שפרויקט יצא לפועל צריך להבין את תחום התכנון לקידום תוכנית.

אודי כרמלי: כשאני נכנס לתוך שכונת מונטיפיורי אני לא רוצה לראות חלק מהדופן

אודי כסיף: היה פה יידוע ציבור שהיו בו 40 שכנים ותושבים.

מיטל להבי: כתוב 25 תושבים

אודי כסיף: רצינו להראות לועדה את רוחב המדרכות (מציג בשקופית כל מקום כמה מטר מדרכה).

מנעו להראות את כל העבודה היתה עבודה מקיפה הבנין הקיים מגיע עד הקו הכחול ולא מאפשר את

הרוחב של הדרך המתוכנן בתוכנית של הקרייה. לנושא החניה היו הרבה דיונים בסופו של דבר החניון

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - '22-0004

משרת גם את הציבור ואנשים עם מוגבלויות תקן אפס למסחר. אולי נמצא בהמשך פתרון ונקטין את כמות החניות ברור לנו שהעיר הולכת לכיוון הזה.

אודי כרמלי: הסעיף הגנרי בסמכות הועדה לעשות הסבה של שטחי החניון לשטחים עיקרים לשימוש תת הקרקע אנחנו ממשיכים עם המגמה הזו ונעשה את זה גם כאן.

אסף הראל: יש שם שטחים עיקריים בתת הקרקע ובסמכות הועדה להפוך שטחי חניה לשטחים עיקריים. אודי כרמלי: ברגע שאני שם את השטחים העיקריים זה נכנס כחלק מסך השטחים העיקריים של הפרויקט ברגע שאני נותן את זה כאופציה זו הסוכריה ליום להפוך שטחים שהם לא שטחים עיקריים לשטחים עיקריים. הוא מוציא היתר בניה שעושה הסבה לשטחים און טופ.

אודי כסיף: לגבי הגשר זה מגורים במקום לא פשוט והאפשרות לא לרדת לרחוב אלא ללכת ישר אל החדר כושר או כל שימוש אחר שהעיריה תחליט להקים כאן זו איכות חיים וגם העובדה שמהרחוב יראו תנועה של אנשים שעוברים מצד לצד זה יתרון. היזמים בשמחה יורידו את הגשר.

אסף הראל: בתור מעודדי העירוניות אדם יכול לרדת לרחוב וללכת לחדר כושר

אודי כרמלי: הסוגיה היא לאפשר תפעולית לשני השטחים החומים לעבוד ביחד בהתאם לשימוש שיבחר. טל מלץ: המסחר בקומת הקרקע של המבנה הציבורי הוא אפשרות לשיקול דעת העיריה אורלי אראל: המסחר הוא בדומה למה שמתאפשר במסגרת תוכנית צ' טל מלץ: זיקות ההנאה שמסומנות הם רגילות בכל ימי השבוע בכל שעות היממה. לגבי גינות השמים צויין כאפשרות לפי שעות המגדל.

אורלי אראל: זה לא שפ"פ ולא בזיקת הנאה ואתה לא יכול להבטיח זו לא גינה ציבורית.

אסף הראל: למה מאפשרים חניה מתחת למבנה ציבור בסוף מישהו לא יאשר תלת מימד.

אודי כרמלי: אנחנו מעריכים שאפשר לעשות תכנית עם הוראות בתלת מימד.

אסף הראל: מה בוער לשים עוד חניות במבנה ציבור.

אודי כרמלי: אפשר לעשות המרה לשטחי החניה. מה רע שיהיה שם מסחר קמעוני, מועדון ביליארד זה המקום הרצוי למיצוי שימושים בתת הקרקע.

אסף הראל: שיהיה ציבורי למה מתחת למבנה הציבורי.

אודי כסיף: מבחינת תכנונית הפרשנו שני שטחים שהיו שטחי החניות אז לא נשאר הרבה מקום. היות ואנחנו לא מעוניינים לבנות חניות מתחת לשפ"פ זו הפשרה.

אסף הראל: כמה חניות נגרעות

אודי כסיף: זה השטח היחידי שאפשר לעשות חניון אוטומטי ופה אנחנו מכניסים את רוב החניות 160 מקומות חניה. בשאר השטחים אין לנו מרחב. מציג את העמודים שמחזיקים את ה60 קומות.

נושא החניון נצטרך לפתוח ואנשים עם מוגבלויות זקוקים לחניות הללו.

אסף הראל: אם אתה רוצה חניות למוגבלויות קבלת 2 חניות ועוד 10 חניות נגישות

אודי כסיף: יכול להיות שבשלב הבאים אולי היזם יחליט על תקן אפס

אסף הראל: אנחנו צריכים לאשר עכשיו

אודי כסיף: לכן אנחנו מבקשים מהועדה להתגמש בנושא הזה.

אסף הראל: אם נלך לקראתכם איך תעזרו לנו עם הגינה? האם אנחנו יכולים לבוא לשם לתצפית עם הכתה?

אודי כסיף: אני לא רואה מגבלה אבל יש מעל שעות מסוימות לא הינו רוצים לראות צפיפות בגינה

אסף הראל: אפשר לרשום עם זיקת הנאה לציבור

אודי כסיף: אם ניתן מבחינה משפטית אין לנו התנגדות לרשום את גינת השמיים בזיקת הנאה.

הראלה אברהם אוזן: מדובר על גג הבנין מה זה משנה אם זיקת הנאה בשטח פתוח או קומה בבנין אם יש הסכמה של הבעלים אפשר לרשום את זה.

אודי כסיף: יהיה כאן מסחר וזה יהיה אינטרס לציבור זה בשטח של 2000 מ'.

אסף הראל: יש שם שירותים ציבוריים.

אודי כסיף: יש שם בית קפה.

אלכס מרייאש סמנכל הכשרת היישוב: בכוונת היזם הרעיון של גינת שמים הגיע שתכננו את הבנין וקידמנו את הרעיון והמטרה היא כן לממש אותו ואם צריך לכתוב את זה בתקנון הבית המשותף שזה יבטיח שהשטח הפרטי ויאפשר גישה לציבור זו הייתה הכוונה. הכשרת היישוב תדאג שזה התקיים. שנים אנחנו עובדים על הפרויקט הזה.

אודי כרמלי: יובטח השימוש הציבורי בקומת הגג המוצעת כגינת שמיים ציבורית באמצעות מנגנון משפטי שיבטיח כניסה חופשית לציבור שהייה ושירותים ציבוריים.

דורון ספיר: כולל שירותים ציבוריים. לגבי החניון?

אורלי אראל: זה נמצא בכל מקרה.

טל מלץ: נדרש לוודא תיאום מול נת"ע וגם חתימה על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים והסכם תועלות כתנאי להעברה למחוז.

הצבעה

בעד: אסף הראל, חיים גורן, אלחנן זבולון, דורון ספיר ליאור שפירא פה אחד אושר להפקדה.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - 0004-22ב'
	תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)

בישיבתה מספר 0004-22ב' מיום 09/02/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית 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. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות לרחוב בגין ר-61 וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי תכנית המתאר תא/5000
 - לאשר כי בתחום התכנית חל ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, וזאת בהתאם לסעיף 1.4.4 בסעיפי הפרשנות לתכנית המתאר.
 2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות וכתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים כתנאי להעברת המסמכים לדיון בועדה המחוזית.
 3. תיאום היקף שטחי המסחר בחזית לרחוב בגין.
 4. לוודא השלמת תיאום ואישור נת"ע לחפיפה עם קו המטרו העובר בתחום התכנית.
 5. יובטח השימוש הציבורי בגינת השמיים הציבורית באמצעות מנגנון משפטי שיבטיח כניסה חופשית לציבור לטובת שהייה ושימושים ציבוריים כולל שירותים ציבוריים.
 6. הכנת מסמכי תכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר (למעט רח"ק, מספר קומות, תכסית והוספת שימוש דב"י לשימושים הציבוריים), בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ועריכת סבב הערות לתכנית.
 7. אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים למסמכי התכנית כתנאי לדיון בועדה המחוזית.
 8. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, זבולון אלחנן, מיטל להבי