

התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהפקדה	14/05/2025 5 - 0008-25ב'

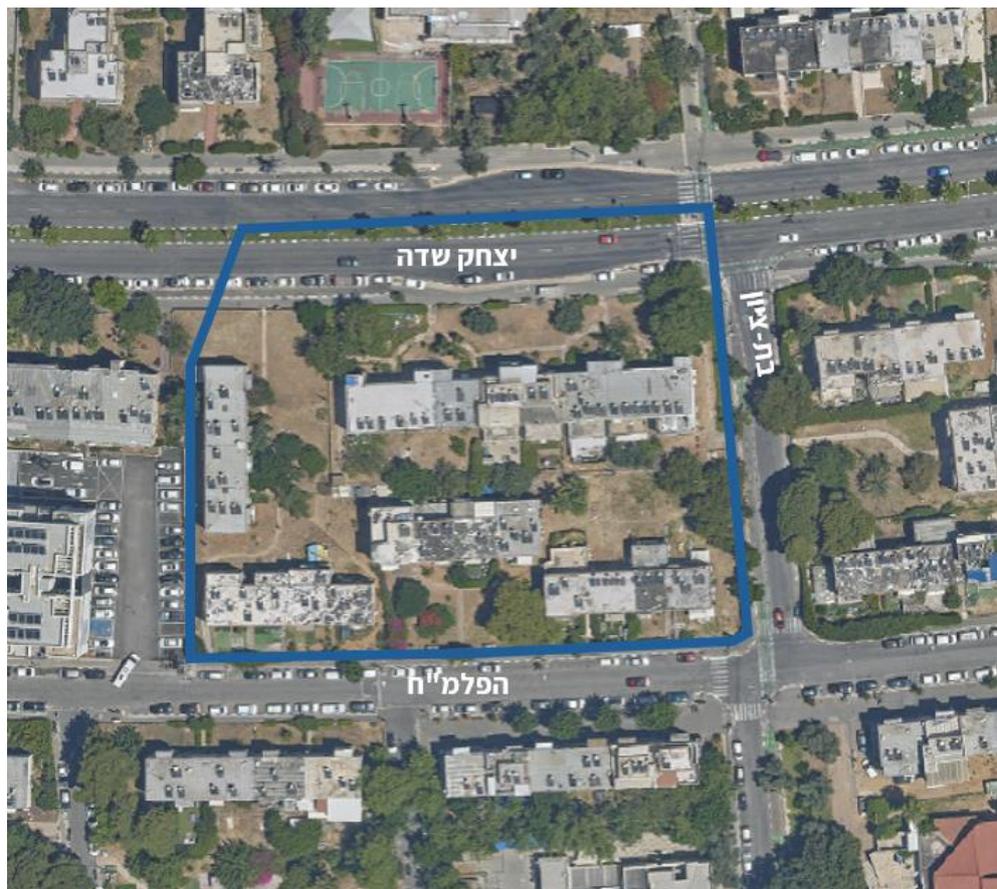
רקע:

להלן החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מספר 0023 23 מיום 20/12/2023 (החלטה מס' 9) לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה.

- א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:
1. תכנית להתחדשות עירונית במתווה פיננסי בנייה, לפי מדיניות תא/5000
 2. הרחבה חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
 3. חיזוק ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ו/או מתוקף תכנית ההרחבות, למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הוועדה על הכנת התכנית.
 2. לא תותר כל תוספת בניה ו/או הרחבה למעט הקמת מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: צפון שכ' יד אליהו בדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה, ממזרח רחוב בת ציון, מדרום רחוב הפלמ"ח, ממערב חלקה 152, גוש 7079 – מגרש מגורים קיים.



כתובת: יצחק שדה, 68-76 בת ציון, 2-4 הפלמ"ח 23-33

התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - 0008-25ב'

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	801,800,799,798,783	

שטח התכנית: 7.1 - דונם

מתכנן:

עורך ראשי-	מילבאואר אדריכלים
יועץ נופי-	חלי אלול צלינקר
יועץ תנועה-	קראוס- חן
יועץ תשתיות-	אמנון יושע מהנדסים
יועץ סביבתי-	לשם שפר איכות הסביבה
שמאי-	קונפורטי רביב
הידרולוג-	אתגר א. הנדסה
אגרונום-	גונן עצים וסביבה
מודד-	דטהמפ מערכות מידע

יזם: אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת

מגיש התכנית: אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, ועדה מקומית לתכנון ובניה.

בעלות: פרטיים ב"כ הבעלים: עו"ד רות סיני

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון נמצא בין רח' יצחק שדה מצפון, רח' בת ציון ממזרח, רח' הפלמח מדרום וגבול חלקת מגורים 152 ממערב.

תחום התכנון כולל 5 מבני מגורים מטיפוס "רכבות" בני 3 קומות הכוללים 72 יח"ד סה"כ.

רחוב יצחק שדה הוא רחוב ראשי וציר תנועה מרכזי המחבר בין מזרח למערב העיר. רוחב זכות הדרך 31 מ' וכולל שני נתיבי תנועה לכל כיוון, נתיב אופניים קיים לכל כיוון ונתיב חניה/מפרץ לתחנות אוטובוס בחלקו הדרומי.

רחוב בת ציון הוא רחוב שכונתי ברוחב זכות דרך 12 מ'. בחלקו הדרומי (במקטע מרחוב הפלמ"ח עד רחוב קלמר משה) מתפקד כשדרה המתחברת לשצ"פ.

רחוב הפלמ"ח הוא רחוב שכונתי ברוחב זכות דרך 12 מ'.

מדיניות קיימת:

תא/5000

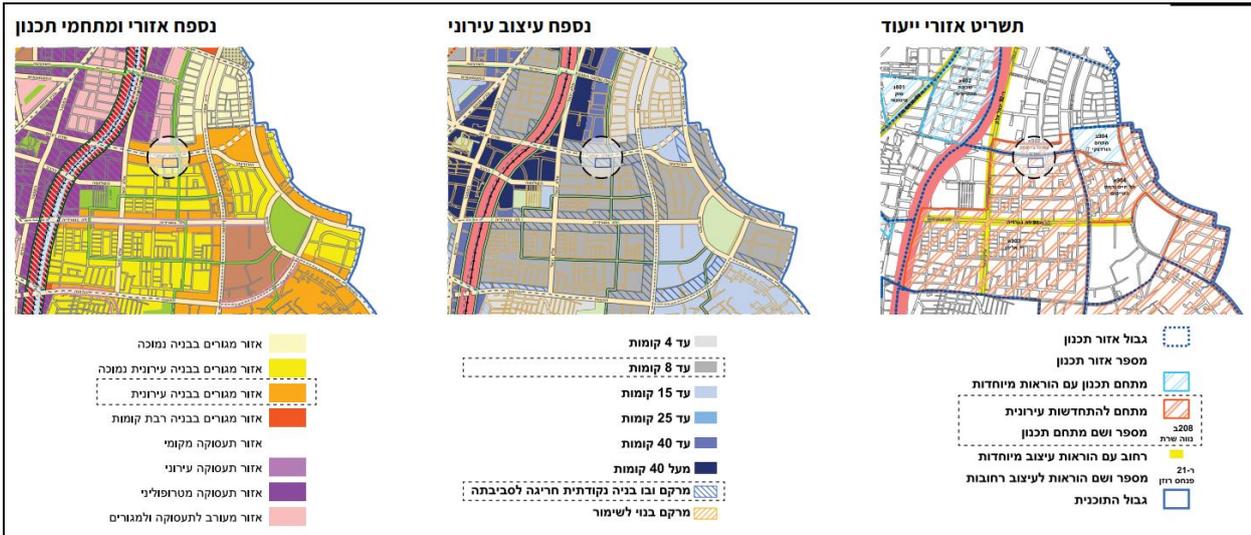
נספח אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4 למגרשים מעל 1.5 ד'). שימושים מותרים – מגורים בקומות עליונות ואפשרות לקומה מסחרית/משרדים בקרקע.

נספח אזורי ומתחמי תכנון – מתחם תכנון 902א – עמינדב יצחק שדה, מתחם להתחדשות עירונית (אפשרות לתוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני).

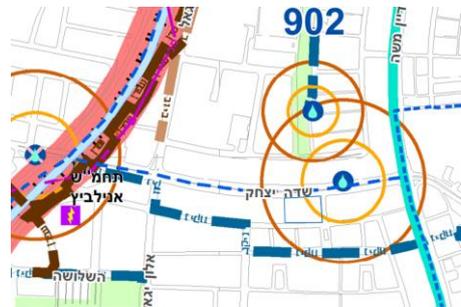
נספח עיצוב עירוני – גובה בינוי עד 8 קומות (אפשרות לתוספת מדרגת גובה אחת).

רחוב בת ציון מהווה חלק מציר ירוק עירוני ומהווה מקטע מרצף ציר צפון דרום משמעותי בלב הרובע הכולל שימושים ציבוריים.

נספח תשתיות – התכנית כוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוח מי שתיה. התכנית כוללת הוראות לטיפול בתשתיות בתחומה.



נספח תשתיות

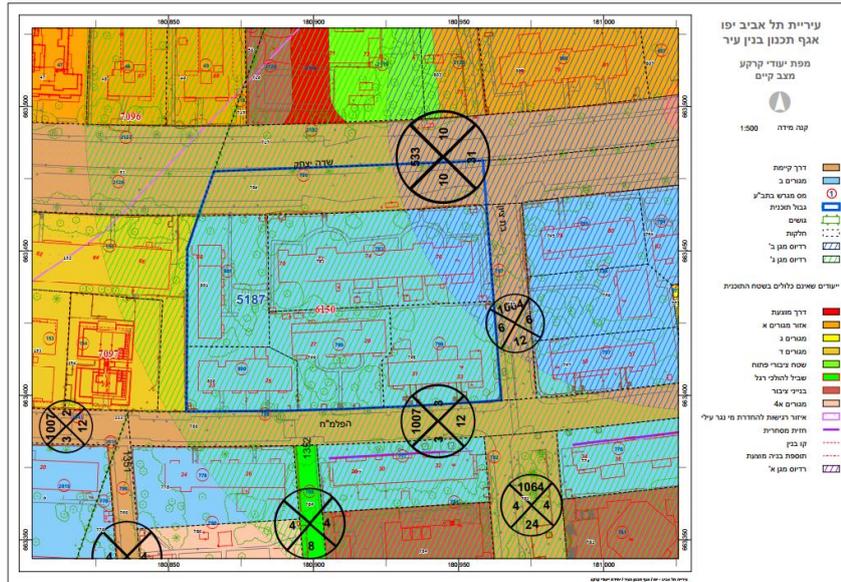


מסמך מדיניות למרכז רובע 9

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3 קומות, הבנויים ע"פ תכנית קיי. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו ע"פ תכנית 2323 (הרחבות יד אליהו) 33661 (שינוי בקווי בנין יד אליהו).
 יעוד קיים: מגורים ב'

תשריט מצב מאושר:



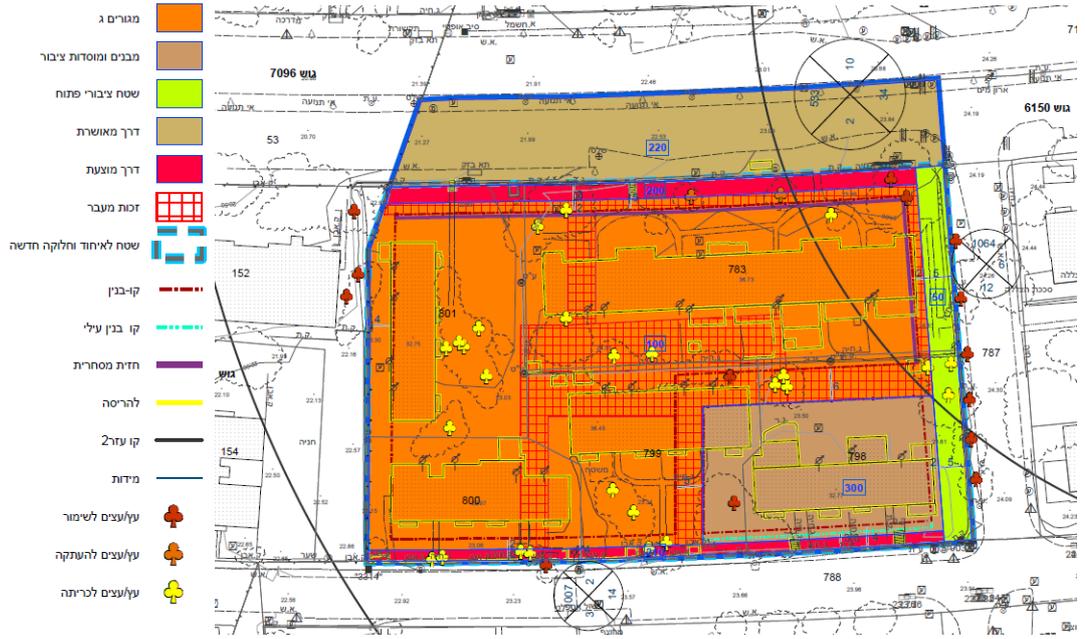
מצב תכנוני מוצע:
מטרת התכנית:

תכנית התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 זאת ע"י הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית תוך קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, דופן פעילה מסחרית ברחוב יצחק שדה וציר ירוק עירוני ברחוב בת ציון.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
- ב. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים ב', לייעודים מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- ד. קביעת זכויות והוראות להקמת מבנים חדשים בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומכוחה כמפורט בטבלה 5, ובתוך כך:
 - קביעת הוראות בינוי בכללן קווי בניין, גובה, מספר קומות, חנייה וכדומה.
 - קביעת שימושים והוראות בניה לכלל השימושים מגורים, מסחר, שטחי ציבור.
 - קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
 - קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור המוצעות.
 - קביעת הוראות להקצאת יחידות דיור בהישג יד.
- ה. קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
 - ו. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והוראות לגביהן.
 - ז. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, תנאי איכלוס ואחזקת מבנים.

תשריט מצב מוצע:



התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - - 0008-25

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים, כולל דיור בהישג יד (10% מכלל יח"ד), שבי"צ, שצ"פ, חזית מסחרית, מרתפי חניה

טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
מגורים ב'	7153	-
שטח ציבורי פתוח	-	339.55
דרך מוצעת	-	492.27
מבנים ומוסדות ציבור	-	1049.28
מגורים ג'	-	5282.37
סה"כ	7153	7163.47

טבלת זכויות בניה והוראות בניה – מצב מוצע:

סח"כ (מעל הקרקע)	שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח מגרש	זדנמ	יעוד
	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע				
	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר			
21500	%	לפי ע"1	125%	6450	-	-	285%	15050	5.27	מגורים	
1000	%	-	5%	200	-	-	15%	800	-	מסחר	
22500	%	-	130%	6650	-	-	300%	15850	-	סח"כ	
7126	%	לפי ע"1	-	2137	-	לפי ע"1	-	4989	1.04	שבי"צ	

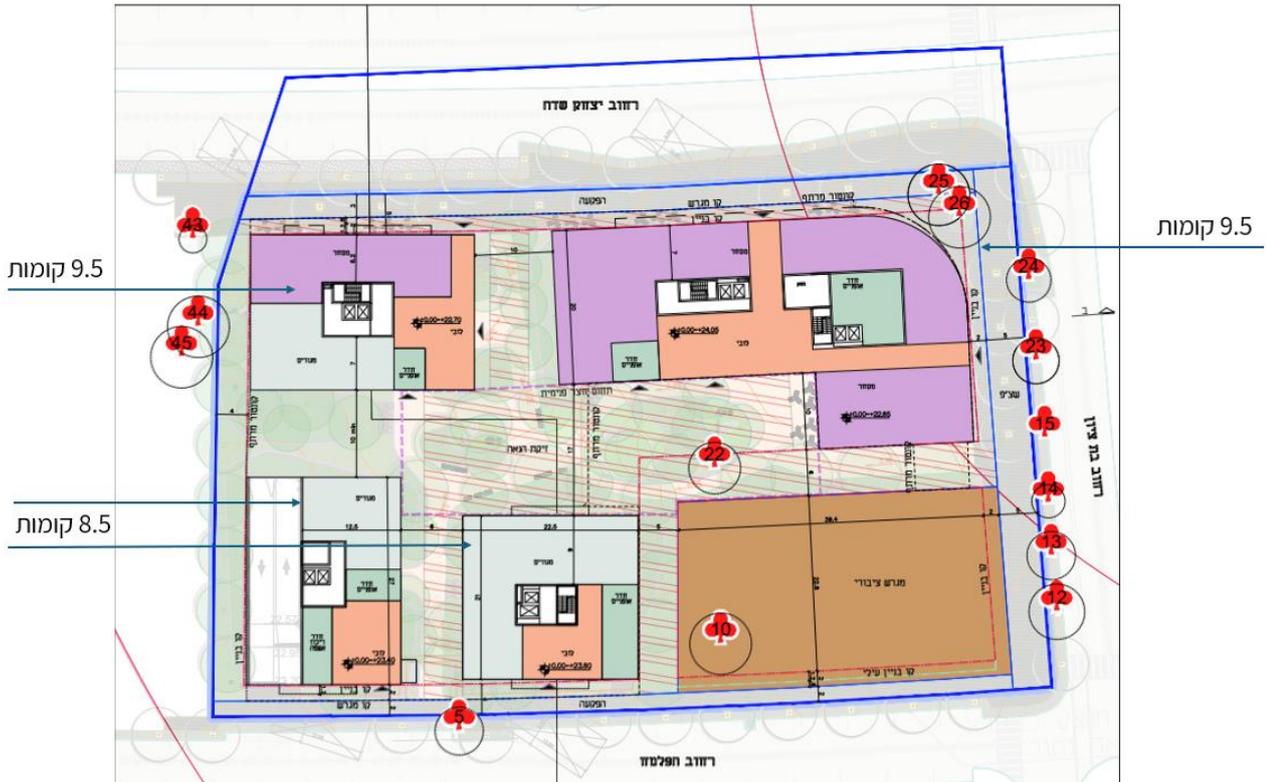
- ניתן לשלב מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים, באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
- מס' קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת – מגורים 10 ק' ברוטו לרחוב יצחק שדה, 9 ק' ברוטו לרחוב הפלמ"ח. שבי"צ – 9 ק' ברוטו (לפי גובה הקומות לרחוב הפלמ"ח). גובה בנייה ממפלס כניסה קובעת לא יעלה על 36 מ'. מעל גובה בניה מקסימלי תותר תוספת של עד 2 מטרים מעל לגג העליון לטובת אנטנות/ ארובות וכו' בלבד.
- 10% מסך היחידות ו-10% מסך השטחים למגורים עיקרי + שרות בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. שטח יח"ד דב"י ממוצע יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל יח"ד בתכנית.

עקרונות בינוי:

- מספר קומות: לרחוב יצחק שדה עד 10 ק' ברוטו, בחזית לפלמ"ח עד 9 קומות ברוטו.
 גובה: עד 36 מ'.
 תכנית: 65%
 קווי בניין: 2 מ' לרחוב יצחק שדה, 2 מ' לשצ"פ לאורך רחוב בת ציון, 2 מ' לרחוב הפלמ"ח, 4 מ' לגבול מגרש מערבי, 5 מ' בגבול המערבי של המגרש הציבורי ו-6 מ' מצפון אליו.
 מרחק מינימלי בין מבנים בתחום התכנית 8 מ' כולל מרפסות. מרחק מינימלי בין מבנים בתחום החצר המשותפת 17 מ' כולל מרפסות.
 הבינוי כולל שטחים פתוחים וזיקות הנאה להולכי רגל כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
 לאורך רחוב יצחק שדה תיקבע חזית מסחרית פעילה ופתוחה בהיקף של לפחות 75% מהמסומן בתשריט. המסחר יהיה רציף ככל הניתן. כמו כן, תתאפשר הפניית שטחי המסחר גם כלפי החצר הפנימית.

בגבול הצפוני של התכנית לאורך רחוב יצחק שדה קיים הפרש מפלסים של עד 2 מ' בין מפלס הרחוב לגובה 0.00 של המבנים הקיימים. התכנית מציעה לגשר בין מפלסים אלו ע"י קביעת 0.00 של התכנית כגובה הרחוב.

תכנית בניוי :



הדמיה :



התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהפקדה	14/05/2025 5 - - '25-0008

חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

הקצאות לצרכי ציבור נדרשים על פי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית: 1.1 דונם שבי"צ מקומי, כ-1.8 דונם שצ"פ_כ-1 דונם לפי 3 מ"ר לנפש)

המלצה לשטחי ציבור בתכנית:

1. מגרש ביעוד למבני ציבור לפחות 1 דונם
2. שטח ציבורי פתוח תשתית ירוקה: ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון – רצועה ביעוד שצ"פ ברוחב של 4-5 מ' (350-500 מ"ר). יתרת השטח הנדרש לפחות 1 דונם כמרחב איכותי פתוח לציבור בזיקת הנאה.

תמהיל דירות וצפיפות מגורים: מוצע על ידי היזם

יח"ד: עד 215

צפיפות: 36 יח"ד לדונם

תמהיל גודלי הדירות:

(שטח דירה כולל: שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה)

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 69 מ"ר

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 70-85 מ"ר

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 86-106 מ"ר

לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל 106 מ"ר ומעלה

דיוור בהישג יד:

10% (כ-21 יח"ד) מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד - לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

יחידות דיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד', והן יתוכננו וייבנו כחלק משטחי המגורים. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית.

עיצוב:

התכנית מציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב, לאורך שלושת הרחובות המקיפים את התכנית (יצחק שדה, הפלמ"ח ובת ציון). בלב המתחם חצר פנימית משותפת לרווחת כלל הציבור והתושבים עם זיקת הנאה בשטח החצר עד לקירות הבניינים. חזית מסחרית לכיוון רחוב בת ציון ורחוב יצחק שדה ללא קולונדה. תותר חזית מסחרית לחצר פנימית ולרחוב הפלמ"ח.

תכנית בינוי ופיתוח:

תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר את ההוראות וההנחיות המפורטות להלן וכל הוראה נוספת בהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו:

1. העמדת המבנים הסופית, גובה ומספר הקומות וגגות המבנים, הנסיגות בקומת הגג, חזיתות, חומרי הגמר והוראות עיצוב.
 2. שלביות המימוש והריסת המבנים.
 3. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים לרבות גינות, נטיעות ריצוף, ריהוט גן, נגישות וכיוצא בזה.
 4. קביעת הסדרי חניה, מיקום רמפות כניסה לחניונים, מיקום חניות פריקה טעינה ותפעול ומיקום רחבות כיבוי אש.
 5. מיקום חניות האופניים ודרכי הגישה אליהן.
 6. הצגת פתרונות לנידוף שטחי מסחר, אזורי מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, תשתיות לתעסוקה וכדומה. הצגת מיקום מערכות מכניות (כולל התייחסות לחדרי קירור למסחר) ופתרונות.
 7. מיקום מתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים ופתחי שחרור עשן. שחרור אוויר מהמרתפים ופליטת אגוז גנרטור באמצעות פירים עד גגות הבניינים. המתקנים ימוקמו בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
 8. מיקום כניסות כלל השימושים למבנים, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת 0.0, כניסות נוספות ומפלסי הפיתוח, מיקום ואופן תכנון המסחר.
 9. הצגת פתרון פינוי אשפה ומחזור, בהתאם להנחיות אגף התברואה. מיקום מפרידי השומן יהיה בתיאום תאגיד המים.
 10. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון: אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.
- פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות מהמגורים. יוקצה שטח לאחסנת מחזור פנימי ללא אחסנה מחוץ למבנה קרטונים, בקבוקים, זכוכית

התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - - '25-0008

12. פיתוח המרחב הפתוח לרבות התייחסות ויצירת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים קיימים, כמפורט בנספח שמירה על עצים בוגרים, גינון, נטיעות עצים לטובת יצירת הצללה מירבית, בתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.
13. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
14. קביעת מיקומן של זיקות ההנאה בקרקע ובתת קרקע.
15. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו
16. תמהיל גדלי יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יחיד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד)
17. יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרידים סביבתיים
18. קביעת הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא, על פי הנחיות מהנדס העיר בעת הכנת התוכנית.
20. הנחיות גם לגבי זיקות הנאה בין חניונים משותפים המשרתים מספר מגרשים ככל שידרשו. כמו כן, הנחיות לגבי שלביות הקמת מעברים ומרתפים המשותפים ליותר ממגרש אחד.
21. יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
22. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התוכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
23. תוכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התוכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו "צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
- ניהול מי נגר:**
1. תכסית: 15% לפחות משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון לנטיעת עצים.
2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
3. החדרה לתווך הרווי תיעשה בתיאום ובאישור רשות המים.
4. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
5. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.
6. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש
7. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"מ לכל דונם לכל הפחות בתחום המגרש. ע"פ עקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
8. לעת הוצאת היתר בניה, יותרו פתרונות זהים או שווי ערך לאלו המוצגים בנספח ההידרולוגי העומדים בדרישות לעיל.
- תשתיות:**
1. תשתיות תת קרקעיות: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנה).

התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - - 0008-25ב'

2. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון הזימם בתאום עם בעלי התשתית (חברת החשמל/ חברות התקשורת).
3. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בהתאם למדיניות עירונית תקפה בעת הוצאת היתר.
4. נוהל מיגון קווי ביוב ברדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה- משרד הבריאות. מספר נוהל 2/2018 - ימוגנו כל קווי הביוב בתחום המגרש וכן הקו עד החיבור העירוני.

חו"ד תחבורתית – נערכה ע"י קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 28.04.25

1. תיאור המצב הקיים

עיקר המבנים הקיימים במתחם הינם מבני מגורים בני 3-4 קומות. המבנים הקיימים מפונים במטרה לקדם רקמה עירונית פעילה בעלת שימושים מעורבים. המבנים הקיימים לא מאפשרים מעבר נוח של הולכי רגל ואופניים בתוך המגרש.

2. תשתית לתנועת הולכי רגל

- במסגרת התוכנית הנדונה מוצעת הרחבה של זכות הדרך ברחוב יצחק שדה וברחוב הפלמ"ח. ברחוב בת ציון הרחבת המדרכה הינה באמצעות שצ"פ וזיקת הנאה. ההרחבות הינן כמפורט:
- רח' יצחק שדה : 5 מטר (3 מטר הפקעה + 2 מטר זיקת הנאה)
 - רח' בת ציון : 7 מטר (5 מטר בשצ"פ + 2 מטר בזיקת הנאה)
 - רח' הפלמ"ח : 2 מטר הפקעה
- בין הבניינים בתוכנית מוצעים מעברים ציבוריים (צפון-דרום, מזרח-מערב) שמאפשרים גישה בין כל הרחובות סביב המגרש לטובת תנועת הולכי רגל ומקרו-ניידות, בין רח' יצחק שדה לרחובות הפלמ"ח ורחוב בת ציון. רוחב המעברים הינו בין 4 מטר ל-15 מטר.

3. תשתית לתנועת אופניים

- במסגרת התוכנית הנדונה נשמרים שבילי האופניים הקיימים במרחב. השבילים שנשמרים הם:
- שביל משני ברח' בת ציון (צפון-דרום).
 - שביל ראשי ברחוב יצחק שדה (מזרח-מערב).
- במסגרת התכנון התנועתית של הפרויקט מוצעות חניות אופניים כדלקמן:
- 135 מקומות חניית לאופניים במפסל הקרקע של חניון הפרויקט.
 - 226 מקומות חניית לאופניים בקומת גלריה במרתף החניה של הפרויקט.
 - 79 מקומות חניית לאופניים במרתף 1- של חניון הפרויקט.
- סה"כ 440 מקומות חניית לאופניים מספק את החניות הנדרשות בייחס למדיניות. תקן החניה לאופניים ומיקומן יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא תא/9144.

4. תחבורה ציבורית

- במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות בינונית של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:
- ברחוב יצחק שדה בצמוד לפרויקט מצפון לפרויקט קיימים קווי אוטובוס מערב-מזרח בתדירות של כ-25-20 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - לשנת 2040 מתוכנן קו מטרו M1 בציר יגאל אלון תוואי תת קרקעי כאשר התחנה הקרובה הינה תחנת יצחק שדה במרחק של כ- 450 מ' ממערב לפרויקט.
- הפרויקט מעודד שימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים כאשר החניה בשטח המגרש תת קרקעית בלבד וכאשר מצאי החניה הופחתו בהתאם לתקני החניה של עיריית תל אביב יפו. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
- מגורים – 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד חדשה
 - מסחר – 1 לכל 50 מ"ר
 - ציבורי – תקן החניה יקבע בעת הוצאת ההיתר על פי השימוש שיקבע

התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - - '0008-25

בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה המקסימלי כדלקמן :

- פרטי – 192 מקומות חניה
- אופנועים – 53 מקומות חניה
- אופניים – 440 מקומות חניה

5. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, חניות אופניים וגישה לתח"צ.

איכות הסביבה ובניה ירוקה:

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד. התכנון המוצע אינו כולל מגדלים, לא צפויים השפעות אקלימיות או מטרדים סביבתיים.

אקוסטיקה:

מפלס קול מקסימלי מרעש תחבורה לא יעלה על 40 dB(A) בדירת מגורים ו-35 dB(A) במבנה חינוך עם חלון סגור.

איכות אויר:

- * לסה"כ שטחי המבחר יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג
- * מיקום פתחי פליטת החניונים יקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זכות המעבר.
- * פליטת אגוז גנרטור תעשה לגג המבנה באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג ותבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.

קרינה:

תיבדק השפעת מקורות קרינה בתחום התכנית ובסביבתה העשויים להשפיע על הבינוי המתוכנן ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא מרחקי הפרדה ובכפוף לסימולצית שטף מגנטי לשלב ההיתר ומדידות קרינה בפועל לשלב הגמר.

זיהום קרקע:

- * בדיקות גזי קרקע בכפוף לתוכנית דיגומים והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- * ככל שיתוכננו שימושים עיקריים בתת הקרקע, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.
- הפרדת שימושים:
- * תחוב הפרדת פירים בין מגורים, ומסחר.
- * לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור בתחום השטח ציבורי פתוח ובתחום זכות המעבר.

בניה ירוקה:

סעיפים אלו חלים על תא שטח 100 בלבד:

1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתר בניה בנושא בניה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
3. בבנייני מגורים יותקנו מערכות חימום מים עם יעילות אנרגטית גבוהה בכל הדירות (כגון מערכות סולאריות או משאבות חום).
4. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/ או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - 0008-25ב'

התייעצות עם הציבור וחוו"ד חברתית בתיאום מינהל השירותים החברתיים והמחלקה להתחדשות עירונית:

1. בתאריך 20.12.2023 פורסמה הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:
 - תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי ובינוי לפי מדיניות תא/5000
 - הרחבה חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
 - חיזוק ציר ירוק עירוני לאורך בת ציון
 ונקבעו תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
2. בתאריך 1.1.2024 התקיימה תת וועדה לשת"צ ובה הוצג מתווה שיתוף ציבור על ידי יועצת חברתית מטעם יזם ומינהל הנדסה.
3. בתאריך 13.03.24 התקיימה פגישה של הצוות העירוני עם בעלי דירות מהכתובות הפלמ"ח 31-33 לבקשת התושבים. בפגישה הביעו אי שביעות רצונם מאופן קידום היוזמה.
4. בתאריך 24.6.24 התקיימה ישיבה נוספת עם בעלי דירות מהכתובות הפלמ"ח 31-33 בראשות סגנית מה"ע בתאריך 24.6.24 בהמשך להפגישה שנערכה במרץ 2024.
5. בתאריך 11.9.2024 התקיים שיתוף ציבור פרונטלי ביוזמת העיריה במטרה להציג לתושבים ולבעלי הדירות את הצוות העירוני ולייצר שיח ישיר בין התושבים לעירייה. במפגש נכחו גם נציגי היזם. במפגש הוצגה התכנית שאושרה בפורום מה"ע, התנהל שיח ישיר שכלל התייחסויות לשאלות שמעסיקות את התושבים.
6. מתוך המסמכים שהועברו אל הגורמים העירוניים ע"י היזם וכן מתוך שיחות עם תושבים אנו מוצאים כי לא ניתן להצביע על נציגות בעלי דירות תקפה שמייצגת ושמוסכמת על כלל בעלי הדירות. כן מצאנו, כי קיימות מספר קבוצות בעלי דירות הטוענות לנציגות ומחזיקות בעמדות סותרות ביחס לקידום היוזמה. לאור המדיניות העירונית ולטובת התושבים ובעלי הדירות נחוץ להסדיר את נושא הנציגות.
7. בהתאם לבקשת הגורמים העירוניים מיום 24.7.24 ובהתאם לתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יש להשלים מסמכים בדבר אופן בחירת ב"כ הדיירים וההתקשרות בין בעלי הדירות עימו.

טבלת השוואה:

זכויות	נתונים	מצב קיים		מצב מוצע
		מ"ר	מ"ר	
בניה	מגורים	מ"ר	6696 מ"ר	כ-21,500
	מסחר	מ"ר	-	כ-1000 מ"ר
	סה"כ זכויות בניה	אחוזים	כ-93%	4.5 רח"ק
	סה"כ זכויות בניה גובה	מ"ר	6696 מ"ר	כ-22,500 מ"ר
		יח"ד	72	215
	גובה	קומות	3	עד 10 קומות ברוטו
		מטר	כ-10 מ'	עד 36 מ'
	תכסית	אחוזים	כ-31%	65%
	מקומות חניה		-	כ-200
	מגרש ציבורי		-	1 דונם קרקע
				זכויות בניה כ-7000 מ"ר

זמן ביצוע: שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5187	שם התכנית 68-76 יצחק שדה	מגיש התכנית אקרו נדל"ן והועדה המקומית ת"א-יפו	עורך התכנית מילבאואר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים כולל חזית מסחרית לרח' יצחק שדה ובת ציון, קביעת שצ"פ ומגרש ציבורי.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתתיחס לתוכנית תא/5000 (מונן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	חלק ממתחם 903 א-י יד אליהו.	903 א' יד אליהו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	נספח אזוירי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית 5.3.2 (ג) רשאית הוועדה לאחר שבחנה במכלול היבטים לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי
		+ קיים מסמך מדיניות רובע 9.
		+ רח"ק 1 + 4

	בדרגת גובה אחת מעבר לנספח עיצוב עירוני.			
+ יעוד מבא"ת: מגורים עם חזית מסחריות. שצ"פ	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית סעיף 3.1.1 (ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיר שימושים כלליים וכן שצ"פ	אזור מגורים בבניה עירונית ציף ירוק עירוני	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	
+ צפיפות 41 יח"ד לדונם נטו נכולל דיור בהישג יד 10% בהתאם לתוספת השישית לחוק. + התכנית מציעה 215 יח"ד	סעיף 3.2.4 (א)(1) מגורים (2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה. 3.2.4(ג)(2) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם נטו. (3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (יצחק שדה) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יח"ד. 3.2.1 (א)(2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יח"ד ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית בהתאם להוראות הסעיף.	למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+ שטחים ציבוריים מבונים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושצ"פ	סעיף 3.2.4 (א)(4) מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 25%). סעיף 3.1.1 (ז) שטחי בניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף עד 25% מסך כל שטחי הבניה הסחירים מעל מפלס הכניסה. סעיף 3.1.1 (ו) יעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיר שימושים כלליים וכן שצ"פ	למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+ 10% עבור דב"י.	סעיף 3.2.4(ב) רח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2(ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי. 3.1.3(ג)	למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים (קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי).	
	סעיף 5.3.2(ג) סעיף 3.1.4 (ה) (2) בתכנית המייעדת שטחים למגורים ניתן לקבוע רח"ק העולה על	אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	

	הרח"ק המירבי עבור מרפסות (ו) ביעודים לשימושים ציבוריים 1 רח"ק נוסף למצללות או סככות צל.		
+ לפי תכנית ע"1	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות. (ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי הניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ מוצע בינוי בגובה מקסי של 10 ק. ברוטו לרחוב יצחק שדה ו- 9 קומות ברוטו לרחוב הפלמ"ח.	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני. אלא אם צויין אחרת בהוראות תכנית זו. סעיף 4.2.2 (ג) 1) מספר קומות וגובה בניה 2) מספר קומות וגובה עליונה בבניינים עד 20 קומות וניה קומת גג חלקית. סעיף 4.2.5 מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לטביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת. סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לטביבתה	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ הוגדרו זיקות הנאה והבלטות מרפסות בין קווי הבניין וקווי המגרש. + סוכמו עצים לשימור והנחיות לנטיעת עצים בתחום התכנית.	סעיף 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ בהתאם לחו"ד יחידה אסטריטגית מוצע שצ"ע בשטח 1.049 דונם. מוצע שצ"ע בשטח כ- 340 מ"ר.	סעיף 4.1.1 (א)-(ח)	אזור מגורים בבניה עירונית	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ שימושים מכח תכנית צ"ע. שטח מבנה הציבור	סעיף 3.5.1 - כללי (א) שימושים (ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2	מבנים ומוסדות ציבור	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או כגון סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על

פי תכניות קודמות	מחרחיק המירבי במרקם הסובב.	כ- 5,500 מ"ר.
<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' (א) שימושים לפי מרחב ציבורי שצי"פ, הרחבת דרכים (ג) הוראות נוספות (5) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשי"פ בתת הקרקע ועד 2% בתת הקרקע משטח המגרש. (8) נספח תנועה ונספח עיצוב נופי</p> <p>3.6.13 ציר ירוק עירוני (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע ל: (2) בציר ירוק עירוני האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר מנימוקים שיירשמו.</p> <p>סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית להבטיח רוחב מדרכות 8-10 מ'</p>	<p>בכל שטח התוכנית, שצי"פ ציר ירוק עירוני רחוב עירוני</p>
	<p>+ בתכנית נקבע שצי"פ עבור מימוש הציר הירוק</p>	<p>+ רוחב מדרכה כ- 6 מ' ורוחב הציר כ- 17 מ' ובתכנית עתידית יהיה בהתאם למידות בסעיף.</p>
	<p>+ בתכנית ישנה הרחבה של רחוב יצחק שדה להבטחת רוחב מדרכה 8 מ'. וישנה הפקעה לרחוב הפלמ"ח לרוחב מדרכה 4 מ'.</p>	

<p>ותקבע כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.</p> <p>סעיף 4.6.4 ניקוז סעיף 4.6.5 ביוב (ג) תכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית בנוגע ליכולת מערכת הביוב.</p>	<p>+ נשמר 15% שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית במגרש</p> <p>+ בוצע תיאום מול מי אביבים</p>
---	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יח"ד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א2)	הרחבה או הארכה של דרכים
	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	חתימה	תאריך	5.5.25
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד	חתימה	תאריך	5.5.2025

17 ברטם
2025

חו"ד יח' לתכנון אסטרטגי:

תמהיל יח"ד מוצע -
 (שטח דירה כולל: שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה)
 לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 69 מ"ר
 לפחות 25% מהדירות יהיו בשטח כולל 70-85 מ"ר
 לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 86-106 מ"ר
 לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל 106 מ"ר ומעלה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - - 0008-25

1. התכנון המוצע הנו תכנון מיטבי התואם מתאר ומדיניות תכנונית. בשתי חלקות מתוך חמש, היזם לא הגיע לרוב הנדרש ע"פ חוק (גם בחלקות אלו חתומים דיירים) ולכן ממליצים לוועדה המקומית להצטרף גם כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. בהנחיית השירות המשפטי הורחב הקו הכחול של התכנית למחצית מרחוב יצחק שדה, לצורך קבלת שטחי ציבור בקרקע במסגרת איחוד וחלוקה. תיקונים טכניים בשל השינוי יתאפשרו בהתאם.
6. בהנחיית מינהל התכנון לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל, תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל.
7. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית להפקדת התכנית בפועל.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25'ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: תכנית להתחדשות עירונית בדופן הדרומית ברחוב יצחק שדה בשכונת יד אליהו **אורית מילבאור:** מציגה את התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: פרויקט יפה. האם הזכויות לא מייקרות את הפרויקט? בקטע של העיגול מרפסות? **אורית מילבאור:** נדאג לכך שזה יראה כמו שצריך.

יש את נושא תמחיל יחידות הדיור שנתבקשנו על ידי המחלקה האסטרטגית ורצינו לבקש מהועדה לשקול בשנית. את התמחיל המבוקש ניתן לראות בטבלה 15 אחוז יח"ד קטנות ו-25 אחוז יח"ד בינוניות, אנו מצליחים להגיע בשתי הקטגוריות ל-20%. כלומר שינוי של 5 אחוז ביחס למה שהתבקש. יש קצת יותר דירות קטנות אבל זה הבדל של 5% ואנו מבקשים שהועדה תאשר.

ליאור שפירא: כמה יח"ד במספר?
אורית מילבאור: 5 יח"ד

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים
ראובן לדיאנסקי: לגבי 15% חלחול האם זה בכלל מגרש המגורים?
אורית מילבאור: נכון

ראובן לדיאנסקי: בטח יוקם גינת שעשועים עם משטח גומי וזה לא יחלחל
אורית מילבאור: אנחנו נדאג לשטח חלחול אדמה 15% לא עם ריצוף

מלי פולישוק: האם יש חניה בפרויקט ולפי איזה תקן חניה החניות בפרויקט?
אורית מילבאור: יש חניון תת קרקעי והתקן הוא בהתאם לתקן העירוני 0.8 ליח"ד

מאיה נורי: האם שינוי התמחיל משפיע על הדב"י?
אורית מילבאור: לא

מאיה נורי: כמה אחוז דב"י?
אורית מילבאור: 10% דב"י

ראובן לדיאנסקי: מה הכוונה שהפלינום זה רק למגרש 100 מה הכוונה?
אורית מילבאור: כל הפרויקט לפי הדרישות העירוניות של בניה ירוקה, כל המגורים בפרויקט זה מגרש אחד. מגרש 100 הוא המגורים, הציבורי הוא מגרש 300.

בת אל אונגר: מקריאה שינויים בהחלטה שכוללת שינויים מחו"ד צוות.

ליאור שפירא: מאשרים את התכנית בהתאם לשינויים שהוקראו בחו"ד הצוות המקצועי ומאשרים את התכנית להפקדה.

התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - - 0008-25

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ביד אליהו, התכנון המוצע הנו תכנון מיטבי התואם מדיניות תכנונית ולכן הוועדה המקומית מצטרפת כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. הרחבת הקו הכחול של התוכנית למחצית מרחוב יצחק שדה, מאחר ונעשתה הרחבת דרך עקב תכנון שמתייחס לדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה ונעשה שינוי תכנונית בחתך הרחוב.
6. תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל לצורך איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל.
7. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית להפקדת התכנית בפועל.
8. תנאי להפקדה בפועל של התוכנית יהיה העברת מסמכים להוכחת בחירה / אישור נציגות דיירים ופרוטוקול בחירת/אישור עו"ד ב"כ דיירים בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
9. תמהיל יח"ד שיקבע בתוכנית הינו התמהיל שהוצע על ידי היזם כפי שהוצע בתוכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

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