

## מסמך מדיניות מרחב המשולש בגין המסגר יצחק שדה

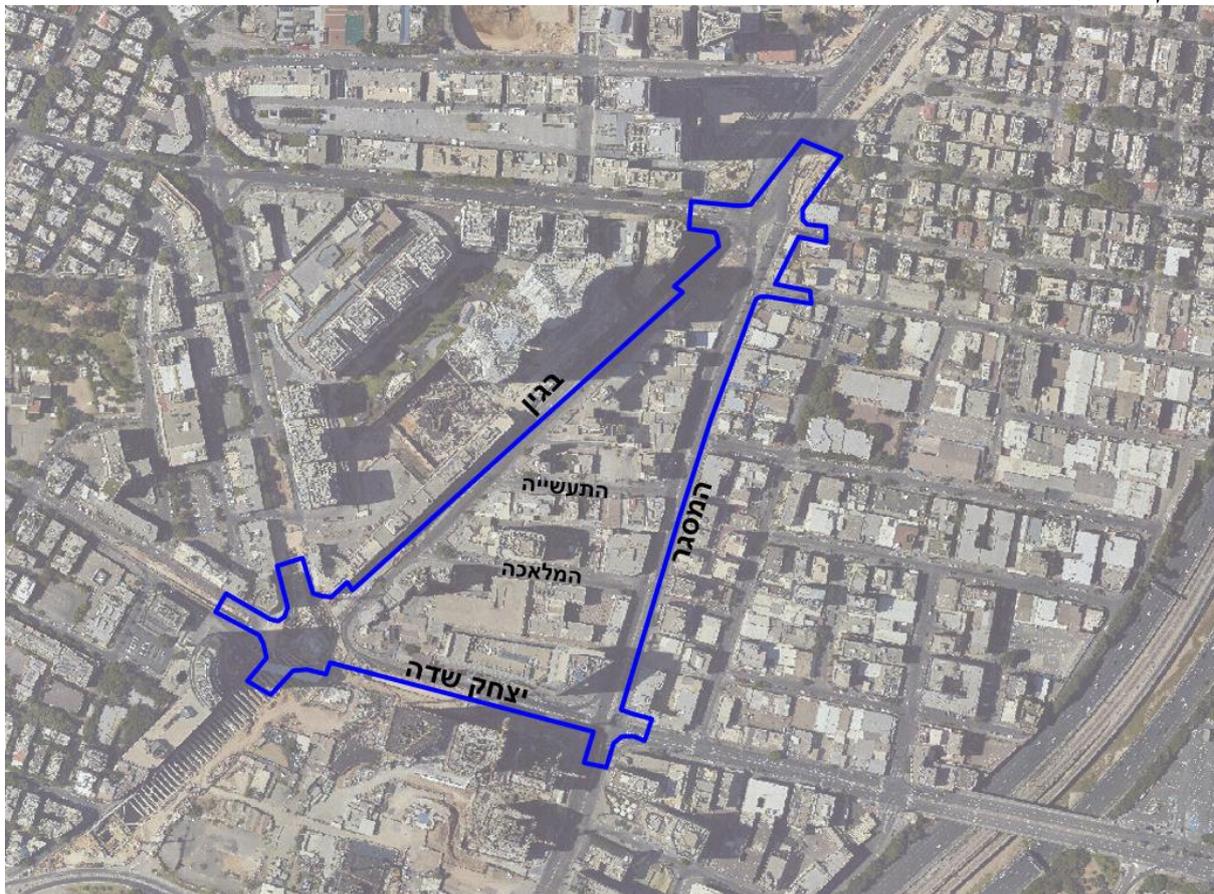
מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה

### מדיניות מרחב המשולש

מדיניות מרחב המשולש בגין, המסגר, יצחק שדה נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום המרחב, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

### מיקום:

רחוב בגין (במערב),  
המסגר (במזרח),  
יצחק שדה (בדרום).



תחום המדיניות : כ- 80 דונם

### גושים וחלקות:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	50, 47, 38, 3	חלק	מוסדר	7076
11	8,11,13,16,19,23-25,28,30-33,37-40,43,44,48,64,65,69,70	חלק	מוסדר	7077
	2,3,40	חלק	מוסדר	7101
	140-141	חלק	מוסדר	7103
	21,22,39-42,44,46,54-56,58,59,62,63,66,69,70,75,80,83,84 87,105,112,113,185,186,207,208,211,212,223,234,235,	חלק	מוסדר	7104

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה</b>	
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>-</b>

	244-255,257-268,270,293,295,			
	1,11,124,156	חלק	מוסדר	7107
	109,202,205,255,273,275,285,286,364,365	חלק	מוסדר	7109
	30,31,33	חלק	מוסדר	7109

### מתכנן:

מחלקת תכנון מרכז, מחלקת שימור, היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תנועה, הרשות לאיכות הסביבה  
 אדריכלים: צור אדריכלים  
 תיעוד מתחמי: מסטר-גל אדריכלים  
 ייעוץ טבע עירוני: החברה להגנת הטבע  
 ייעוץ סביבה: לשם שפר  
 ייעוץ תנועה: אליה בן שבת  
 יועצת יידוע ציבור: ענת ברקאי נבו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

**בעלות:** פרטיים, ר.מ.י, עיריית תל אביב.

### רקע היסטורי:

דרך מנחם בגין, נקראה עד לשנת 2001 דרך פתח-תקווה. הדרך היוותה חלק מהציר הראשי לחיבור יפו ופתח תקווה, היא התפתחה כחלק מדרך יפו-שכם ההיסטורית. הדרך מתחילה במרכז פתח-תקווה ונמשכת לאורך ציר ז'בוטינסקי לבני ברק ורמת גן. בתל אביב הדרך נודעה בשמה המנדטורי "דרך הביטחון" על שם המבנים ששרתו את כוחות הביטחון המנדטוריים ונבנו לאורכה, מאוחר יותר כדרך פתח תקווה וכיום כדרך בגין. על פי כתבות משנות ה-60, דרך פתח תקווה בתל אביב הייתה ציר התנועה העמוס יותר במדינה.

על דרך זו, בקצה הדרום מערבי של המרחב, הוקם גשר מעריב במחצית הראשונה של 1976. בעברו נקרא 'גשר הנשרים' לכבוד לוחמי מבצע אנטבה (בעקבות סמיכות המבצע לחנוכת הגשר). גשר זה אפשר נסיעה חופשית לאורך דרך בגין. ב-2015 כחלק מפרויקט הרכבת הקלה בתל אביב נסגר הגשר לתנועה והוא נהרס. רחוב המסגר, נקרא בעבר 'ראש פינה', מופיע במפות עוד מהתקופה העותמאנית, טרם הקמת תל אביב, כדרך עפר בתוואי הרחוב ששימשה את הר התקווה עד חורבנו. לאחר בריחתם של תושבי הכפר הערבי עברו למקום תושבים יהודים והקימו בו שכונת צריפים. בעקבות קרבת הדרך אל אפיק נחל איילון ובגלל העובדה שהייתה אז בקצה הדרום-מזרחי של העיר התפתחה דרך זו (כיום רחוב המסגר) כאזור תעשייה של העיר, שנחשב כאינו ראוי למגורים. לאורכו הוקמו בו גם בתי תעשייה זעירה ובעיקר בתי מלאכה קטנים ומוסכים שעברו מאזור יפו. בסוף שנות ה-60 החלו לקום באזור מועדוני לילה רבים. המרחב מאופיין בפצלציה המבוססת על חלקות חקלאיות היסטוריות בכיוון מזרח-מערב, עליהן נבנו לאחר קום המדינה מבני תעשייה ומלאכה שבמשך הזמן הוחלפו במבני משרדים וחניונים.

### מצב השטח בפועל:

רוב הבינוי הקיים במרחב הוא בהתאם לתכנית 1043, א/1043 המאפשרת שימושי תעסוקה מלאכה ומסחר, בגובה של עד 5 קומות בזכויות של עד 270% ברוטו (עיקרי + שרות). כמו כן, נבנו מבנים בגבהים שונים מתוקף תכניות נקודתיות לשימושי תעסוקה ומסחר.

במרחב קיים בית מעי"א, דרך בגין 74, נבנה על ידי האדריכל אריה אלחנני בשנת 1969 כלול ב"רשימת המבנים הברוטליסטים".

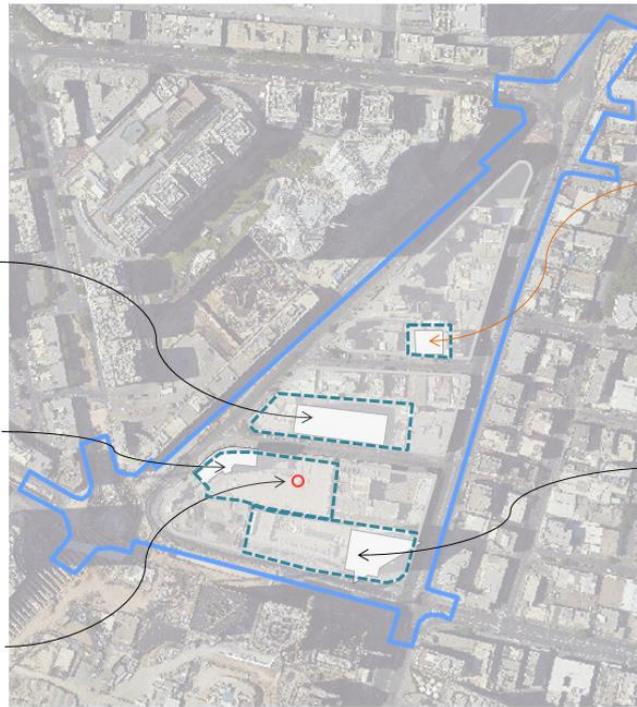


בית יקטוריה



בית מאי"ע  
 הגדרת המבנה לשימור

תחנת דלק



מצב קיים בפועל  
 מבנים קיימים / בבניה



התעשייה 7-5  
 היתר בניה מאושר מספר  
 06/12/20 מתאריך 20-0923



נצבא

### נתוני ארנונה מרץ 2021:

סה"כ כ- 132,000 מ"ר שטחים בנויים במרחב. מתוכם כ- 61,600 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 38,300 מ"ר שטחי "חניונים", כ- 12,300 מ"ר שטחי מסחר, כ- 12,800 מ"ר שטחי תעשייה ומלאכה, כ- 1,500 מ"ר שטחי ציבור, כ- 400 מ"ר שטחי מגורים (7 יחידות דיור) וכ- 4,800 מ"ר שטחי תחבורה ואחסנה.

### סקירה סטטוטורית:

#### תכנית המתאר תא/5000:

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

תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

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

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

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

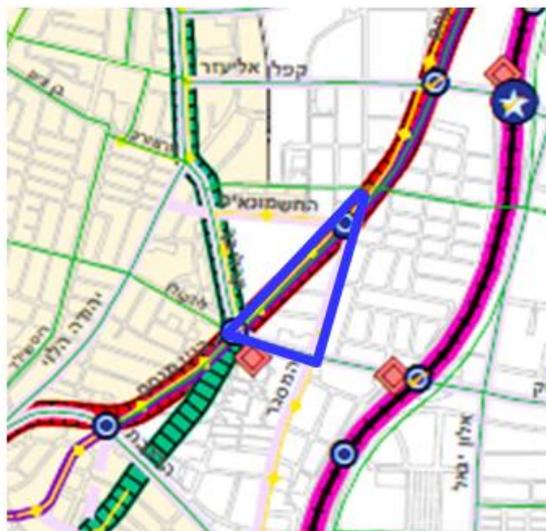
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות	-



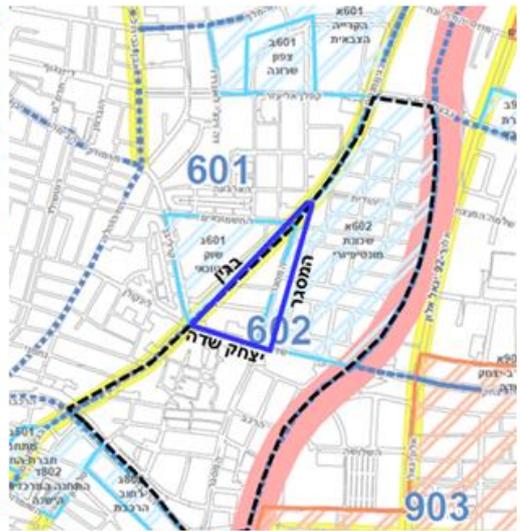
**עיצוב עירוני**



**אזורי ייעוד**



**תחבורה**



**אזור תכנון 602**

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003): תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה. התכנית קובעת בין השאר הפקעות מהמגרשים הסמוכים לתוואי, מסמנת את גבול מרחב שבח בחלקו המערבי.

הקו הירוק תמ"מ 4/א/23 "מתע"ן מטרופולין תל אביב" (2010) - תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו הירוק יעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה.

קו המטרו M2, תת"ל/102

תוואי לקו המטרו M2 במטרופולין ת"א העובר מצפון למרחב עם תחנת החשמונאים הסמוכה. בתחום הקו הכחול של התכנית נעשה פרסום על פי סעיף 77, 78.

תמ"מ 70 תכנית מתאר ארצית למטרו:

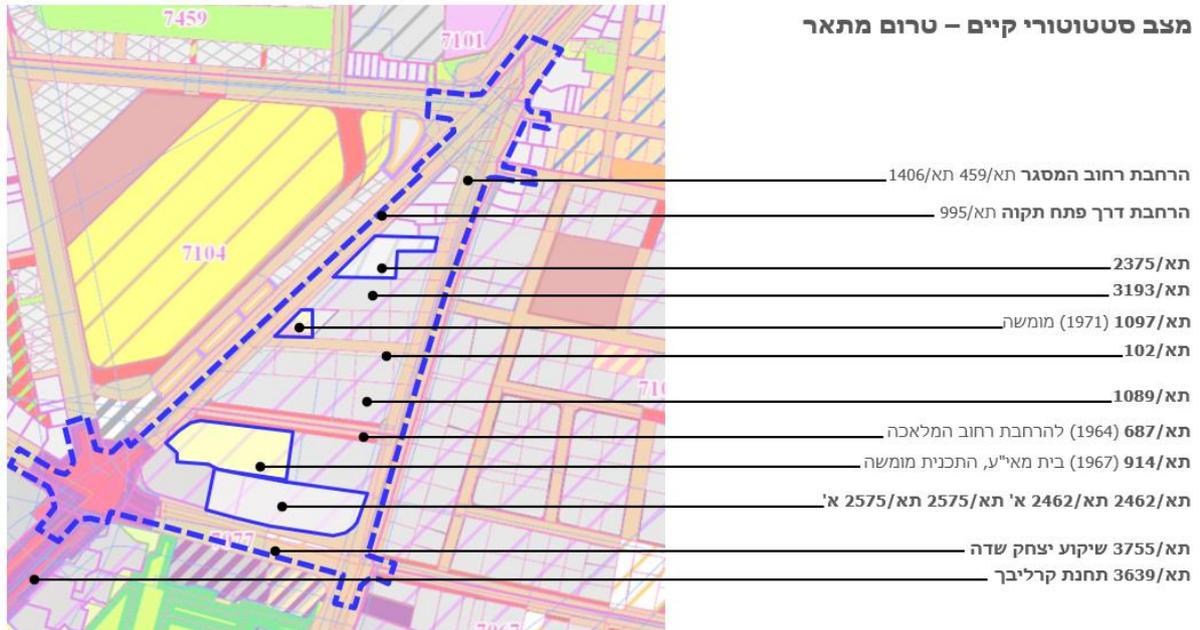
תכנית ארצית בשלבי הכנה שמטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות ומתחמי הדפו. בתחום הקו הכחול של התכנית נעשה פרסום על פי סעיף 77, 78.



**מצב סטטוטורי קיים:**

למרחב תכנית תקפה 1043/א (2001) לשימושי תעסוקה מלאכה ומסחר מתוכה נבנו מבנים שונים, המגיעים לגובה של עד 5 קומות בזכויות של עד 270% ברוטו (עיקרי + שרות). כמו כן, נבנו מבנים מגדליים בגבהים שונים מתוקף תכניות נקודתיות.

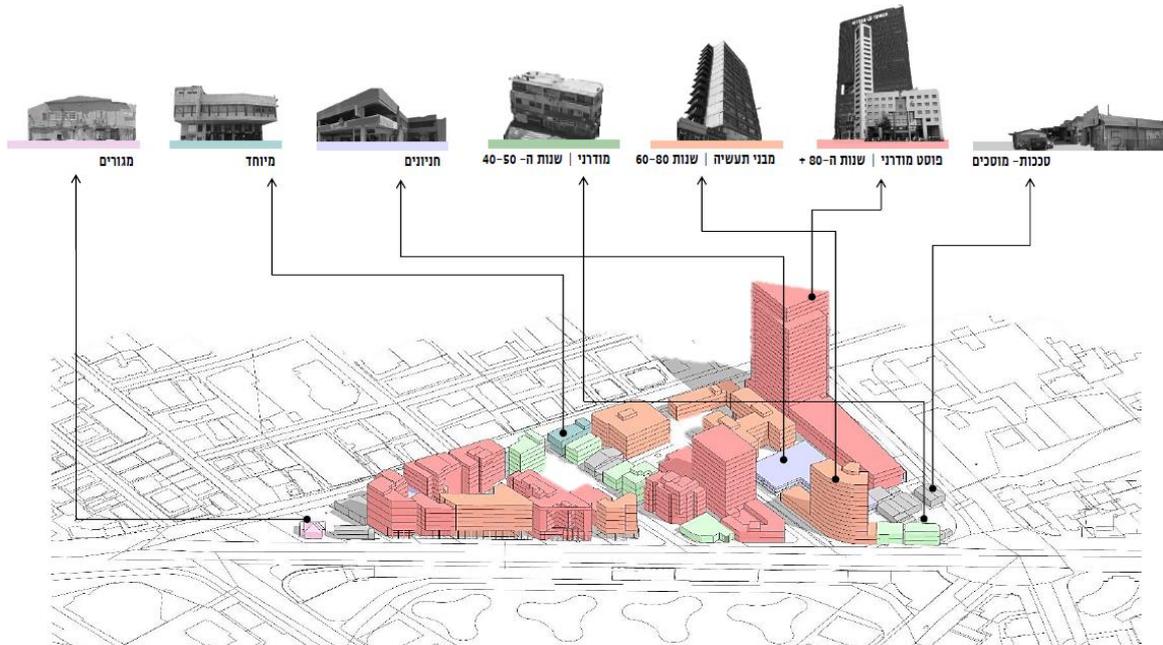
**מצב סטטוטורי קיים – טרום מתאר**



**סקר מתחמי- זיהוי ערכים קיימים במרחב:**

הסקר המרחבי נערך במטרה לזהות ערכים בעלי חשיבות לתרבות ולמורשת העירונית. בכלל זה: מבנים, נופים, טבע עירוני, מלאכות, טכנולוגיות, שימושים, שרידים וכו'. זיהוי ואפיון המרכיבים המקומיים הקיימים נעשה כדי ליצור תשתית לתהליך של התחדשות עירונית בעלת זהות מקומית, תוספת זכויות בנייה ולהקנות למרקם החדש זהות מובחנת במטרה לחזק את אופי המקום.

מבחינה אדריכלית האזור מאופיין במגוון טיפולוגיות כגון סככות, מבנים מודרניים, פוסט מודרניים וברוטליסטיים אולם לא ניתן לזהות סגנון דומיננטי המאפיין את המרחב.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות	-

## בית מעי"א:

בית מעי"א נבנה בשנת 1964 על ידי האדריכל אריה אלחנני ומהווה דוגמא לאדריכלות בסגנון הברוטליסטי. המבנה בצורת קשת, בגובה 15 קומות וממוקם בפינת הרחובות בגין והמלאכה. על פי כתבי עיתונאות משנות ה-60, בית מעי"א היה למעשה גורד השחקים הראשון עם חניון רב קומות עירוני שנפתח בתל אביב. בבית מעי"א נשכרו משרדים עבור רשות השידור, רשות הנמלים, משרדי מכירת מכוניות, חברת חשמל, סונול ועוד.



### תמצות המלצות הסקר ההיסטורי:

1. "זיכרון אורבני" – שימור הדרכים המקוריות במרחב המשולש. דרכים אלו נקבעו על פי החלקות החקלאיות ההסטוריות ומסמלות זיכרון לתקופת הפרדסים. הצירים עודם קיימים ומשמשים עדות חיה לתקופה.
2. הדגשת צומת המסגר, מנחם בגין והחשמונאים כמוקד עירוני משמעותי.

## מצב תכנוני מוצע

### חזון

תכנון שלד עירוני המורכב משטחים ציבוריים פתוחים ובנויים כבסיס למרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים על מנת לאפשר התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

### תיאור מטרות התכנון:

מסמך המדיניות נועד להניח בסיס תכנוני לקידום תכנון מפורט בראייה כוללת, לטובת מימוש מלא פוטנציאל הפיתוח במרחב אזור התעסוקה בין הרחובות בגין, המסגר, יצחק שדה תוך מתן מענה משלים לשכונת המגורים לאתגרים ולהזדמנויות הצפויות.

לצורך כך מציב המסמך מטרות ויעדים בתחומים השונים:

- א. שלד ציבורי** – קביעת תשתית ושלד ציבורי רציף, המשכי והליכתי בתחום המדיניות על בסיס שטחי ציבור פתוחים ובנויים (ירוק/חום) לצד שטחים למוסדות ציבור כחלק ממערך עירוני.
- ב. אזורי תכנון** – קביעת תאי שטח מוצעים לתכנון.
- ג. שימושים** – הגדרת סוגי שימושים אפשריים על קרקעיים ותת קרקעיים, תמהיל ותנאים למימוש. כל אלה לטובת פיתוח של מגוון התפקודים במרחב תוך שמירה על גמישות תכנונית.
- ד. עיצוב עירוני** – מתן הנחיות לעיצוב עירוני של המרחב הציבורי הפתוח וכן המרחב הבנוי.
- ה. תנועה וחניה** – מתן הנחיות תכנון להעדפת השימוש באמצעי תחבורה מקיימים, ניצול יתרונות הנגישות במרחב וקביעת מדיניות תקן חנייה.
- ו. רוח המקום** – מתן המלצות לשמירה על אלמנטים נופיים ואדריכליים, זיהוי ערכים מקומיים ומוקדים עירוניים לפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

ז. יצירת תשתית איכותית של שטחי ציבור – גינות ומרחבים פתוחים ושטחים למבני ציבור כמענה לתוספת יחידות דיור ואוכלוסייה במרחב.

## 1. עקרונות למימוש המדיניות:

קידום תכניות בסמכות ועדה מקומית לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000 על שינוייה, בכפוף לשמירה על עקרונות המדיניות.

## 2. עקרונות תכנון במרחב:

כל יוזמה תכנונית שתקודם במרחב, תידרש לנושאים הבאים ולעמידה בעקרונות שלהלן:

### 2.2 קישוריות ותשתית ציבורית

- חיזוק שלד עירוני הקיים, המעברים הקיימים במרחב ותכנון חיבורים נוספים.
- יצירת שלד ירוק המורכב משטחי ציבור פתוחים ושטחים למבני ציבור.
- הקצאות לשטחי ציבור הנדרשים על פי פרוגרמה ומתוקף תכנית המתאר עבור תוספת מגורים ותעסוקה במרחב.
- בכל יוזמה לקידום תכנית יבחנו מעברים וקשרים נוספים התורמים לרשת העירונית המתהווה.
- התאמה לתכנית שדרת הקריה.
- רחוב התעשייה רחוב לא מוצא - כל תכנית המקודמת ברחוב התעשייה תציג התייחסות למפלס הרחוב, למגרשים סמוכים ותתאים למפלס המאפשר את המשכיות הדרך.
- תכנון מעבר ציבורי פתוח בהמשך לרחוב בן אביגדור.

### קישוריות



הרחובות התוחמים את המרחב, כלולים בתכנית שדרת הקריה, שמטרתה הפיכת סדר העדיפות העירוני לטובת מרחב ציבורי איכותי מוטה הולכי רגל, תחבורה ציבורית ואופניים תוך צמצום הרכב הפרטי. ממערב – רחוב בגין הכולל את תחנות הקו האדום בשדרות יהודית וקרליבך (בחיבור עם הקו הירוק).

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

**ממזרח** – תכנון שדרה עירונית לאורך רחוב המסגר.  
**מדרום** – תכנון דופן ירוקה לאורך רחוב יצחק שדה באמצעות שדרה שתתווסף לשלד העירוני הירוק ותחבר את תשתיות שבילי אופניים העתידיות המובילות מערבה לשדרות רוטשילד דרך המרחב ומזרחה מעבר לאיילון.

**חיזוק הציר הפנימי** –  
 יצירת מערך שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים המהווה שלד ירוק בלב המרחב.

**הסדרת חתך ברחובות הקיימים** – הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב המסגר בהתאם לתכנית שדרת הקריה. הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב התעשייה בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו, לטובת הרחבת מדרכות ונטיעות עצים.

**שמירה ופתיחת מעברים להולכי רגל** - המרחב מאופיין בבינוי רציף, ללא מעברים פנימיים. במסגרת התכנון תבחן אפשרות לשילוב מעברים נוספים אשר יסומנו בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

### 2.3 עקרונות התכנון והבינוי

#### מפת אזורי תכנון

**הגדרת אזורי תכנון** - הגדרת אזורי תכנון לקידום תכנית מפורטת בהתאם לתכנית המתאר, על פי מפת אזורי התכנון. ניתן לשנות את אזורי התכנון בכפוף לאישור מה"ע בהחלטה מנומקת.

#### הגדרת אזורי תכנון והרחבת דרכים



**זכויות בניה** - לפי הוראות תכנית המתאר תא/5000 על שינוייה, ובכפוף לעקרונות המדיניות. תוספת שטחי בניה בתכנית תינתן רק לאחר בחינת התאמת הבינוי המבוקש, לרבות נפח ותכסית, לאופי המרקם העירוני הקיים בסביבה.

**גובה והוראות בינוי** – בניה מגדלית מעל 40 קומות (כפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה) הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית. גובה הקומות יהיה מותאם להיקף השטחים המבוקש בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

גובה קומת הקרקע וקומות המסד יקבע בתכנון מפורט בהתאמה לבניינים קיימים ולגבהים המאפיינים את המרחב. הבניה המגדלית מעל קומות המסד יבנו בנסיגה. שטח קומת מגדל ממוצעת ייבחן בכל תכנית בהשפעתו על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים והשתלבותו ברקמה הקיימת. ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור. עיצוב קומת הקרקע יעשה בהתאם למאפיינים הקיימים ברחוב.

קווי בניין – ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי בניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו. במקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה חדשה יותאמו/ייתייחסו לקו הבניין הקיים. לאורך רחוב התעשייה והמלאכה יותרו מגדלים ללא קומת מסד בנסיגה.

שימושים – יהיו בהתאם לתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, ועל פי המפורט להלן:  
בקומות הקרקע – שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.  
בקומות מעל קומת הקרקע (בכלל זה בניינים קיימים) – יותרו שימושים מגוונים, ובכלל זה תעסוקה, מגורים, מגורים מיוחדים (בהתאם למפורט להלן), מלונאות (בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית), שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי.  
בקומות המרתף – יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) ובנוסף שימושים הכלולים בייעוד מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, תפעול ושימושים לוגיסטיים.  
קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים.

#### שימור שימושים קיימים:

בכל תכנית מפורטת שתקודם יבחנו כלים לשמירה ושילוב המלאכות והשימושים הקיימים והמותרים לפי תכניות תקפות.

#### שימוש מגורים:

במצב הקיים מרחב המשולש מתפקד כאזור משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה ולא תוכנן עבור שימושי מגורים. לפיכך, כל תוספת מגורים במרחב זה תחוייב ביצירת תשתית ציבורית איכותית לתמיכה בתושבים הרבים שיתגוררו בעתיד במרחב, במועסקים ובמבקרים.

היקף ומאפייני המגורים יותאמו למאפיינים התכנוניים כמפורט להלן:

עד 25% שימוש למגורים יתאפשר בתכניות בהן תוקצה קרקע לצרכי ציבור- לפחות 30% הפקעה לצרכי ציבור. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואחוז ההפקעה הנדרש- כמתן תמריץ.

80% בתמהיל דיוור מגוון בהתאם למפורט להלן. 20% - ישמש כמגורים מיוחדים בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.  
עדיפות למבני מגורים עצמאיים או/ו בינוי מרקמי מלווה רחוב.

תמהיל יח"ד כל סוגי התכניות הכוללות מגורים לסוגיהם ידרשו בקביעת שטח ממוצע לדירה ועקרונות לתמהיל שטחי דירות מגוון העונה על מגוון צרכי משקי הבית בעיר. התמהיל המפורט יקבע בשלב תכנית מפורטת על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי.

שילוב מגורים בתכנון המפורט יתבצע בכפוף להנחיות איכות הסביבה, ובכפוף למענה נורמטיבי לצרכי ציבור כמפורט במדיניות.

מערך שטחי ציבור פתוחים ובנויים  
 סכמה כללית מוצעת. ההיקף והפריסה של שטחי הציבור והשלד הציבורי יקבעו בתכנון המפורט



**פיתוח מוקדים עירוניים**

מוקדים מומלצים:

**כיכר מעריב** – כל יוזמה תכנונית הכוללת דופן לכיוון כיכר מעריב, תידרש להשתלב בחלל העירוני באמצעות קומת קרקע מסחרית לחזית רחוב פעילה, דופן המבנה בקומת הקרקע תתוכנן תוך התייחסות תתייחס לצומת ולפיתוח שדרת הקריה. יבחן חיבור תת קרקעי לתחנת קרליבך בפיתח הרחובות בגין ויצחק שדה.

**כיכר (צומת) יהודית** – המרחב סביב כיכר יהודית יתוכנן תוך התייחסות לתחנת הרכבת הקלה, תחנת המטרו M2 העתידית הן מבחינת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, דפנות הכיכר, נפחי בניה ובתיאום עם נת"ע ובהתאם לפיתוח שדרת הקריה. יבחן חיבור תת קרקעי לתחנת החשמונאים ותחנת יהודית בצומת הרחובות בגין המסגר.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

**בית מאי"ע** - מבנה בעל ערך אדריכלי והיסטורי שתוכנן על ידי אריה אלחנני. בקידום תכנית מפורטת הבניה החדשה וההתחדשות האורבנית יבחנו תוך התייחסות לאיכויות האדריכליות הקיימות ומתן דגש לכלים לשמירתם ושילובם.

#### השלד הציבורי - מעברים וחיבורים:

קביעת רצף של **מרחב ציבורי** כבסיס תכנוני וכתשתית למערך שירותי ציבור, תרבות ופנאי המותאמים לתושבי השכונה ולעובדים בה. **יצירת השלד הציבורי מורכבת מהקצאות שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים ושזירתם לאורך תוואי הרחובות.**

הרחבת "זכות הדרך" לאורך הרחובות הקיימים לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים.

**זיקת הנאה** - כל השטחים בכל מרחבי התכנון שלא יהיו בנויים, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות. הדרכים/החניונים בתת הקרקע יהיו בזיקת הנאה עבור מעבר לתאי שטח גובלים.

#### הקצאות לצרכי ציבור:

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבניה מגדלית עתירת זכויות. לאור העובדה כי האזור תוכנן ללא שטחי ציבור כלל, יש חשיבות רבה ביצירת תשתית איכותית של שטחים ציבורים פתוחים ולמוסדות ציבור לתמיכה בשימושי המגורים, ולרווחת המועסקים והמבקרים הרבים שיפקדו את האזור.

שימושים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו על פי פרוגרמה לשטחי ציבור, שתערך לכל תכנית מפורטת שתקודם במרחב.

בתחום כל תכנית יוקצה לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור, ובהתאם למפורט בחלופות המגורים. שטח זה יוקצה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה וירשם על שם עיריית תל אביב יפו.

שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומות המסד ויהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב ו/או המרחב הציבורי בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. מיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית המפורטת לכל חלקה בנפרד ובכפוף למדיניות העירונית ולהוראות הגנריות להבטחת איכותם של שטחים ציבוריים בנויים.

בתכניות המפורטות יתווספו פתרונות ליצירת שטחים פתוחים נורמטיבים במסגרת השטחים המבונים, כדוגמת גגות פעילים או קומות בזיקה לפעילות ציבורית ומרחבי פנאי. יושם דגש על קישוריות ויצירת מעברים בתוך מתחמי התכנון המוצעים במדיניות.

#### תועלות ציבוריות:

תועלות ציבוריות לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יקבעו בהתאם להוראות תכנית המתאר.

- דיור בהישג יד בשכירות לצמיתות/לטווח ארוך על פי מדיניות עירונית.
- ניווד משימור.
- שטחים ציבוריים בנויים מעבר לנורמה.
- שימושי מלונאות לא ייחשבו כתועלת ציבורית.
- תועלות ציבוריות נוספות בהתאם לעדכון תכנית המתאר תא/5500 לאחר שתאושר.

#### תנועה וחניה:

תכנון התנועה והחניה במרחב המשולש מוטה מערכות תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית המתאר.

**תקן חניה** - המלצה לתקני חניה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1:350 חניות למ"ר תעסוקה/ מלונאות, ומקסימום 1:0.5 חניות ליח"ד בשטחי המגורים. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום. ליח"ד קטנות (פחות מ-50 מ"ר), דיור בר השגה - לא תינתן חניה ולא יחושבו בתקן החניה למגורים. תקני החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, המחמיר מבניהם.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

בתכניות מפורטות שיקודמו, הועדה המקומית תהייה רשאית לצמצם תקן/שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב והיתר בניה. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטחים עיקריים בשלב עתידי. הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הפיכת שטחים בתת הקרקע משטחי שרות לשטחים עיקריים ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה ובעיתוי שיקבע בתכניות המפורטות. לא תותר הצמדה וסימון חניה לשימוש שאינו למגורים.

**מיקום כניסות לרמפות** – ככל הניתן, לא תתאפשר כניסה למרתפי חניה מתחום הרחובות ההיקפים בגין, המסגר יצחק שדה. הכניסות ימוקמו מהרחובות הפנימיים במרחב וככל הניתן לא יפגע ברצף החזית המסחרית והמדרכה.

תכניות שיקודמו בחלקי מבנן יתוכננו ויאפשרו מעבר לחניון בתת הקרקע, למגרשים הסמוכים. רמפות כניסה לחניונים ישולבו כחלק אינטגרלי מהבינוי המתוכנן ובתוך קווי הבניין.

בתכניות שיקודמו בפינת רחוב המסגר יצחק שדה יבחן ביטול המפרץ ברחוב יצחק שדה ליצירת מדרכה רחבה ורציפה.

**פריקה, טעינה ופינוי אשפה** - תינתן עדיפות למתן פתרונות פריקה, טעינה ואשפה בתת הקרקע.

**תחנת הדלק בבית מעי"א** – תבחן הסדרת תחנת הדלק בתת הקרקע.

**זכות דרך** – בכל תכנית מפורטת ידרשו הפקעות לצורך הרחבת זכות הדרך, לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים. מה"ע רשאי לבחון סימון זיקת הנאה לצורך הרחבת זכות הדרך.

הרחבת זכות הדרך לאורך הרחובות הקיימים יהיו בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים במדיניות זו, כפוף לשילוב בניינים קיימים בתחום התכנית (הרחוב המוצע ידויק במסגרת תכניות מפורטות).

**רחוב בגין** – התאמת רוחב מדרכות בהתאם לתכנית שדרת הקריה וכן הרחבת "זכות הדרך" ככל שידרש.

**רחוב המסגר** – הרחבת מדרכות בהתאם לתכנון של שדרת הקריה וכן הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב המסגר לטובת הקמת שדרה עירונית חדשה בהמשך לחתך הרחוב הקיים במרחב יצחק שדה (חסן ערפה).

**רחוב יצחק שדה** - בצידו הצפוני של רחוב יצחק שדה תתוכנן שדרה עירונית הכוללת נטיעות עצים, שביל אופניים דו-סטרי ומדרכה רחבה לאורך חזיתות המבנים המתוכננים.

**רחוב המלאכה** - החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 18 מ' הכולל מדרכות, חניה, נטיעות משני צדי הרחוב.

**רחוב התעשייה**- החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 18 מ'. הכולל נתיב נסיעה, חניה בצד אחד, מדרכות רחבות משני צדי הרחוב ורצועת נטיעות.

## הוראות נוספות

### איכות סביבה

- כל תכנית תלווה בנספח איכות סביבה שיתייחס לנושא רוחות והצללה, במצב הקיים והעתידי של הבינוי בסביבתו.
- השפעות סביבתיות מתחנת הדלק תילקחנה בחשבון בהתאם לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. 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 ולהוראות תמ"א 1/4/18 בקרבה לתחנת דלק.
- המלצות היחידה לאיכות הסביבה מצורפת כנספח למסמך זה.
- כל הבניינים, ובפרט המגדלים, יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה היחידה לאיכות הסביבה והיחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
- שמירה על 15% פנויים מבנייה (על קרקעית ותת קרקעית חופף בהתאמה) לצורך השהייה, חלחול מי נגר ונטיעת עצים.

### בנייה ירוקה

- כל תכנית תעמוד בהנחיות בניה ירוקה לפי מדיניות עירונית.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב קידום התכנית המפורטת, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

- תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום כל תכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- חזית חמישית: על הגגות להיות מועילים – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים).

#### נטיעות עצים

- בתכניות מפורטות יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- בתכניות המקודמות יערך סקר עצים וישומרו עצים בעלי ערכיות גבוהה.
- שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.
- העצים שינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
- עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.

#### סיכום חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה:

כללי - יידרש מסמך סביבתי לכל אחת מהתוכניות בתחום המדובר אשר יתייחס בפרוט לכל אחד ממרכיבי ומאפייני התכנית ויהיה נספח להוראות התכנית והמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה.

זיהום קרקע - נדרש סקר היסטורי כתנאי להפקדת כל תכנית ותכנית. נושא הנגר העילי, טיפול בממצאים לגבי חקירה, ניטור וטיפול במי תהום, יעשה מול רשות המים.

איכות אויר מתחבורה - תכנון מיקום שימושים ו/או שהייה ממושכת במבנים המתוכננים יעשה בכפוף לבדיקות סביבתיות בנושא זיהום אויר.

איכות אויר מתחנות דלק - על התכנון להביא בחשבון מרחקי ההפרדה בין תחנת הדלק לבין גבול המגרש של שימושים רגישים כמו כן תכנון של שטחים צמודים יעשה בכפוף לבדיקות והגשת מסמך המעיד על עמידה בערכי סביבה.

מיקרו אקלים - יידרש דו"ח הצללות ומיתון רוחות שיועבר לבדיקת אדריכל העיר או מי מטעמו לשלב העיצוב האדריכלי.

אסבסט - יש לבצע סקר אסבסט עבור מבנים ישנים וסככות שיהיו מיועדים להריסה ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה כתנאי למתן היתר הריסה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

### התייעצות עם הציבור:

בתאריך 06/12/2020 התקיימה הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור בהשתתפות דורון ספיר, ציפי ברנד, פרדי בן צור, אורלי אראל ולריסה קופמן בה סוכם על המתווה שלהלן:  
מפגש zoom, המותנה ברישום מראש מול מנהל קהילה, אליו יוזמנו יזמים, בעלי עניין בקרקע וכלל הציבור ובו תוצג המדיניות. לאחר המפגש, ישלח למשתתפים דוא"ל עם קישור לעיון במדיניות. תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

תהליך עדכון הציבור למדיניות תכנון מרחב המשולש מנחם בגין- המסגר- יצחק שדה נערך ע"י ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית. העדכון כלל מפגש ציבורי, אשר התקיים ב- 3.1.22 בזום. במפגש השתתפו כ- 120 איש. בחלקו הראשון של המפגש צוות התכנון הציג את התכנית, מטרותיה, רקע ועקרונות התכנון ובחלקו השני נערך דיון פתוח עם המשתתפים. טרם המפגש בוצע איתור בעלי הנכסים באמצעות פענוח נסחי הטאבו ושליחת הזמנות אישיות בדואר לכלל בעלי הנכסים, בנוסף נשלח קישור למצגת שהוצגה בכנס.

המפגש התנהל ברוח חיובית, להלן עיקרי הנושאים אשר עלו בדיון:

- הצורך בחיבור המבנים ישירות לתחנות המטרו המתוכננות.
- הצורך להבהיר את מדיניות ההפקעה ברחוב התעשייה.
- הצורך לשים דגש במדיניות על יכולת המימוש של תכניות מפורטות.
- מבקשים לקדם את הליך התכנון כדי שניתן יהיה לעבור לשלב הביצוע.
- לטענת חלק מבעלי הנכסים הבינוי המתוכנן יחסית נמוך.
- מבקשים לחזק את המעטפת הירוקה בתוכנית, כולל נטיעה של עצים, קירות וגגות ירוקים. לאחר המפגש נשלחו סיכום ומצגת לכלל המשתתפים שנרשמו.

### **חריגה מעקרונות המדיניות**

סטייה מהעקרונות המפורטים במסמך מדיניות זה תתאפשר במקרים שאינם מהותיים ובאישור מהנדס העיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות	-

### חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי מתאריך 21/11/2021:

רכיב המגורים בתחום המדיניות: על סמך בחינה ראשונית של צורכי ציבור עבור התוספת המוערכת של יח"ד בתחום התכנית נמצא כי נדרשים שטחים לצורכי ציבור בהיקף מינימלי כולל של כ- 11 דונם על פי החלוקה הבאה:

עבור שטחים ציבוריים פתוחים: 5.4 דונם (סף הבית לפי מינימום של 3 מ"ר לנפש), 9 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש).

עבור שטחים למבני ציבור (שב"צ): 5.6 דונם.

בנוסף, ידרשו שטחי ציבור עבור רכיב התעסוקה בתכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 על עדכונה.

הערכה של צורכי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה עבור רכיב המגורים - עפ"י התדריך הממשלתי של הקצאות לצרכי ציבור:

טבלת סיכום מסוכמת		
		סה"כ אוכלוסייה צפויה: 1,814
		יחידות דיור מתווספות: 825
שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	
4.5	2,782	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי
1.0	79	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני
<b>5.6</b>	<b>2,861</b>	<b>סה"כ שטח נדרש למבני ציבור</b>
12.7		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני
0.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני
<b>12.7</b>		<b>סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח</b>

#### סוגי מגורים:

בכל תכנית הכוללת מגורים יוקצו מגורים בהישג יד ומגורים ייחודיים בהתאם לחוות הדעת של היח' לתכנון אסטרטגי ולמדיניות העירונית:

המלצות לנושא המגורים ידויקו בהתאם למדיניות למגורים במע"ר המקודמת בימים אלו.

דיור מוזל (דב"י) – בכל תכנית הכוללת שטחי מגורים יוקצו יחידות דיור עבור דירות מוזלות (דב"י), בהתאם לחוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי.

דיור ייחודי (דיור מכיל): דיור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. כדוגמת - מקבץ דירות להשכרה ארוכת טווח, ראוי והוגנת, מודל של דיור מנוהל לאוכלוסייה מבוגרת, דיור שיתופי (יזמי וחברתי), מגורים לאנשים עם מוגבלות.

מטרת שילוב מגורים ייחודים היא ליצור מלאי דירות שיאפשרו מגורים ראויים והוגנים (משך זמן שכירות, ניהול ותחזוקה, שמירה על עליה מתונה של מחירי שכירות). קהל היעד של דירות אלה הינו כלל האוכלוסייה בהרכב משקי בית והכנסה מגוון, וגם אוכלוסיות ייחודיות כגון קשישים, אנשים עם מוגבלויות, וכו'.

יישום המגורים הייחודיים בתכנון יכלול, בין השאר, קביעת ייעוד קרקע בתכנית או כשימוש ביעוד קרקע משולב, קביעת תמהיל דיור מגוון, קביעת שטחים משותפים במידת הצורך, חיוב במנגנון ניהול ותחזוקה לאורך זמן.

אופן השתלבותם של המגורים הייחודיים בתכנית יקבל הנחיות מדויקות בתכנון המפורט. לדוגמה, יומלץ כי מגורים ייחודים יתוכננו כמקבץ של דירות, בהעדפה למיקום במבנה עצמאי או בקומות המסד. כמו כן בתהליך התכנון יקבעו עקרונות תכנוניים המצמצמים עלויות שכר דירה ואחזקה, כגון הגבלת גובה המבנה, תקן חניה 0, סטנדרט איכות פשוט, תמהיל דירות מוטה דירות קטנות ובינוניות וכו'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה</b> <b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>-</b>



ד"ר אליה בן שבת | הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה

**ניתוח תנועה ונגישות למרחב תכנון מרחב המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה**

**מתאריך 26/11/2021**

**1. רקע ומטרות**

במרחב משולש הרחובות המסגר – בגין – יצחק שדה מקודמות בשלבי תכנון שונים מספר תוכניות גדולות לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור. כתוצאה מכך, צפוי גידול משמעותי בביקושים אל המתחם וממנו. לשם כך, בוצעה בדיקה תחבורתית-תנועתית במסגרתה נותחו הצרכים העתידיים של המתחם וגובשה רשימת המלצות.

**2. המלצות**

**2.1 ביקושים – ע"פ המקדמים ליצירה ומשיכה של נסיעות:**

- 2.1.1 בשעת שיא בוקר: משיכות למתחם: כ-2,575 נסיעות לא ממונעות (39%), כ-2,050 נסיעות תח"צ (31%), וכ-1,900 נסיעות ר"פ (29%).
- 2.1.2 בשעת שיא אחה"צ: יצירות מהמתחם: כ-2,730 נסיעות לא ממונעות (44%), כ-1,636 נסיעות תח"צ (26%) וכ-1,855 נסיעות ר"פ (30%).
- 2.1.3 ניכר פוטנציאל לפיצול נסיעות של תח"צ ולא ממונע שהנו יחסית גבוה, אך עדיין, נדרש וניתן לשאוף לפיצול גבוה יותר, עקב היצע החנייה המועט (יחסית), המיקום של המתחם, המחסור בקיבולת תנועתית בסביבתו, ולעומתו היצע התח"צ והאופניים הנרחב.
- 2.1.4 **המלצה:** השלמת מערך התח"צ והאופניים המתוכנן, עם המלצות נוספות (כפי שיפורט במסמך).

**2.2 תחבורה ציבורית וגישה ברגל:**

- 2.2.1 ברחובות הסובבים מקודמים צירי ההעדפה לתח"צ: בגין, המסגר, יצחק שדה (ברציפות עם צירי תח"צ עורקיים אחרים של מהיר לעיר, שד' הקריה ותכנון עת"א).
- 2.2.2 תשתיות מתע"ן בבנייה: רק"ל קו אדום, ורק"ל קו ירוק. ובטווח עתידי: מערכת המטרו (קו M2 – תחנת חשמונאים) ותחנת רכבת יצחק שדה
- 2.2.3 תחנת קרליבך הנה תחנת רק"ל תת-קרקעית אשר יעצרו בה הן הקו האדום והן הקו הירוק. בהתאם, תחנה זו צפויה להיות העמוסה ביותר במערך הרק"ל ולספק את קיבולת הרק"ל הגבוהה ביותר. באופן כללי, כבר עם הפעלת הקו האדום יהיה כיסוי מלא של המתחם עד 600 מ' הליכה. כאשר הקצה הצפוני והדום-מערבי במרחק עד 300 מ'.
- 2.2.4 **המלצה:** לתכנן שבילי הליכה בעלי קיבולת גבוהה ורמת שירות גבוהה בין עומק המתחם לתחנה. ליישם רשת שבילי הליכה ואופניים פנימית שתספק נגישות מקסימאלית והליכה עוקפת מינימאלית. ובעתיד: להבטיח רמת שירות גבוהה בשביל ההליכה לתחנת החשמונאים. הדגש הוא על רציפות מלאה בציר צפון-דרום.
- 2.2.5 **המלצה:** יש לבחון את התכנון המקודם בצומת בית מעריב ובצומת החשמונאים ולוודא שמתוכננים בעדיפות מספקת להולכי רגל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות</b>	<b>-</b>



ד"ר אליה בן שבת | הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה

**2.2.6 המלצה:** לאורך רחובות המלאכה ובגין מתוכננים מעברי חצייה במרווחים שהנם גדולים ביחס לרצוי ברחובות מסחריים. יש לבחון את המרווחים בין מעברי החצייה ולסמן נוספים במרחקים ממוצעים של עד כ-100 מ', ככל שניתן.

**2.3 אופניים:**

**2.3.1** ע"פ רשת 2025 של עת"א מתוכננים שבילים ראשיים בבגין, המסגר ויצחק שדה, שבילים אשר ממשיכים שבילי אופנידן והנם חלק מרשת השבילים הראשיים (בתוכנית העירייה ל-2025). ע"פ התוכניות המקודמות בצירים אלה, יבוצעו שבילים דו-סטריים בכולם, כאשר בבגין יבוצעו 2 שבילים דו-סטריים, אחד בכל צד של הרחוב. היתרון לשבילים דו-סטריים בבגין הוא שבשל עורקיות הרחוב יש מיעוט במעברי חצייה. החסרונות הם שבבילים דו-סטריים מעבירים קיבולת נמוכה יותר, יכולים להוות סכנה גבוהה יותר במפגש של רכב עם השביל, ואין להם פתרון טוב בצמתים.

**2.3.2 המלצה:** לבחון את הסטריות של שבילי האופניים בבגין ולבחון המרה של התכנון לשבילים חד-סטריים (בעלי אותו רוחב שמתוכנן). שבילים חד-סטריים רחבים הם המענה המומלץ ע"פ ההנחיות לתכנון תנועת אופניים, צפויים לספק את רמת השירות הגבוהה ביותר, הקיבולת הגבוהה ביותר וקל לספק להם פתרון בצמתים. ככל שיש צורך – ניתן להוסיף מעבר נוסף אם זהו הפער. פרטנית: מומלץ לבחון את מערך הרמזורים המתוכנן בבגין והאם יהיה תאפשר תנועה רציפה לאופניים ולה"ר ביחס לנתיבי הכניסה לכ"ר למתחם.

**2.3.3** הרחבה על ההנחיות לתכנון תנועת אופניים: בשביל שצפוי בו נפח אופניים מעל 750 רוכבים בשעה, שזו הקטגוריה הגבוהה ביותר (ונניח שמדובר בקטגוריה הגבוהה ביותר בשל מרכזיות השבילים במערכת האופניים העירונית ומיקומם היחסי בעיר ובמע"ר המטרופוליני): אין לבצע שביל דו-סטרי, אלא לבצע שבילים חד-סטריים עם רוחב מזערי של 3 מ' ורוחב מומלץ של 3.5 מ' (בכל שביל).

**2.3.4** שביל האופניים הדו-סטרי ייצחק שדה ייבנה בגדה הדרומית, ממול לפרויקט. מרחק בין צמתים ומעברי חצייה: כ-230 מ'. מרחק זה איננו בלתי נסבל אך הנו גבוה יחסית לרחוב שאמור לעודד מסחר, הליכתיות ולספק גישה לתשתית אופניים.

**2.3.5 המלצה:** לייצר פתרון לחציית הולכי רגל ואופניים ייצחק שדה בסביבות אמצע הקטע.

**2.3.6** ישנו חוסר רציפות בשביל האופניים בקרליבך בקצה הדרומי לקראת צומת בית מעריב, תחנות הרק"ל, ושביל האופניים בבגין.

**2.3.7 המלצה:** להשלים את הקצה הדרומי של השביל בקרליבך ברציפות מלאה.

**2.3.8** צפוי מחסור בחנייה לאופניים סביב תחנות הרק"ל.

**2.3.9 המלצה:** לייצר חנייה תת-קרקעית לאופניים (מרתפי חנייה גדולים) בסמיכות לתחנות. חניונים אלה יוכלו לתת מענה לצרכי מתחם המשולש, אך צריכים להיות מתוכננים באוריאנטציה של הצרכים המרחביים ולספק קיבולת מקסימאלית לאופניים ע"פ הצרכים הנובעים מהמחסור במרחב ובגישה לרק"ל.



ד"ר אליה בן שבת | הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה

2.3.10 ע"פ מערך הגשרים הקיים והמתוכנן מעל האיילון באזור המע"ר, יהיה מעבר לאופניים וה"ר כל בערך 340 מ', למעט במקטע שממזרח למשולש בו במרווח יהיה כ-600 מ' (בין גשר יהודית לגשר יצחק שדה).

2.3.11 **המלצה:** לבחון הקמה של גשר אופניים וה"ר נוסף בין ביצרון למונטפיוריו, בערך באמצע המקטע של ה-600 מ'. לדוגמה: בהמשך לשביל המתוכנן ברחוב קרמניצקי, שיכול להמשיך ברחוב בן אביגדור, ומשם לרחוב התעשייה במתחם המשולש. שביל כזה, כממשיך של שביל ראשי בדרך הגבורה, יוכל גם הוא לשמש כשביל ראשי. גישור נוסף זה יחסוך מאות מטרים (600-500 מ') בהליכה או רכיבה עבור המגיעים למתחם המשולש ממזרח לאיילון או להפך. אם יבוצע, צפויים צמתי אופניים משמעותיים עם רחוב המלאכה ורחוב בגין ויש לתכננם בהתאם.

2.3.12 **המלצה:** עם זאת, יש לבחון את השיפוע בגישה לרחוב התעשייה ממזרח, האם ניתן וכדאי למתן אותו בנגישות לאופניים ובעלי מוגבלות, ו/או לייצר מסילות לאופניים במדרגות.

#### 2.4 תנועה וחנייה

2.4.1 **המלצה:** איגום מגרשים תת-קרקעיים

2.4.2 **המלצה:** יצירה של קיבולת מספקת בשערי הכניסה למגרשים, ע"י הקצאה של כניסות מקבילות ומגנון יעיל שימנע עיכובים, במרחק מספק מהרחובות הסובבים (למניעה של גלישת תור אליהם). עם זאת מומלץ לבחון את ההסדרים בבדיקה תנועתית מפורטת (כמו מיקרו-סימולציה).

2.4.3 בשל השינויים בהסדרי התנועה צפוי כי תהיה גישה מוגבלת אל מגרשים מסוימים במתחם או מהם. לדוגמה, צפוי כי רכב מהגיע מיצחק שדה לא יוכל לעלות במסגר או להמשיך מערבה ביצחק שדה, אך לא לפנות פנימה לרחובות התעשייה והמלאכה ולא לבגין. לרכב היוצא לכיוון יצחק שדה, יהיה ניתן לצאת רק מבגין או מרחוב התעשייה ולא מרחוב המלאכה או המסגר.

2.4.4 **המלצה:** להסדיר מעברים פנימיים בין החניונים התת-קרקעיים על-מנת לאפשר גישה לכל המגרשים במתחם ומהם, לכל ומכל כיווני הנסיעה נדרשים.

2.4.5 **המלצה:** החתך ברחובות התעשייה והמלאכה הנוצר יחסית כדי לאפשר נתיב תנועה לכל כיוון, מדרכות רחבות, שביל אופניים, ועמדות לפריקה וטעינה או חנייה. ככל שניתן, מומלץ להסיג את קווי הבניין לאחור כדי לאפשר יותר שימושים בחתך. ככל שלא ניתן לייצר שבילי אופניים, מומלץ לייצר ברחובות המלאכה והתעשייה מיתון תנועה אשר מסמן את העדיפות לאופניים באופן ברור. יש להסדיר עמדות לפריקה וטעינה ולעמוד בעתיד בדרישות של המדיניות לתחבורה מסחרית אשר נמצאת בגיבוש בימים אלה. ככל שניתן, מומלץ להסדיר מתקנים מוסדרים לפריקה וטעינה בתת הקרקע במסגרת החניונים התת-קרקעיים.



## תדריך תכנון מקיים למדיניות מרחב המשולש (מנחם בגין-המסגר-יצחק שדה)

מתאריך 07/12/2021:

תכנית המתאר תא/5000 קובעת את מרחב המשולש כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים, שיש להכין מסמך מדיניות כתנאי למימושו. התכנית מכירה בחשיבות שילובם של משאבי טבע בתכנון וניהול הסביבה העירונית המתחדשת ובמסגרתה שולבו משאבי טבע בתכנון העיר ופיתוחה.

תדריך זה מהווה חלק ממסמך המדיניות, וכולל עקרונות מוצעים לעידוד תשתיות הטבע העירוני במרחב המשולש והנחיות מוצעות לתכנון שיקום ופיתוח התשתיות הטבעיות. התדריך תואם את התכנית האסטרטגית לת"א-יפו (2019), הדוגלת בפיתוח הסביבה העירונית תוך שילוב עקרונות של קיימות ואיכות הסביבה, יצירת טבע עירוני משגשג בעיר ופיתוח חוסן אקלימי, הכולל תכנון להתמודדות עם שיטפונות, נגר עילי ושימוש מושכל במשאבים. המסמך מלווה בנספחים הכוללים מיפוי והדמיות של אזורי ההתערבות המוצעים ורשימות מינים המומלצים לשתילה.

מרחב המשולש מצוי באזור בנוי בין הרחובות המסגר, דרך מנחם בגין ויצחק שדה, המאופיינים בתשתיות ותחבורה כבדות. בסקר תשתיות טבע עירוני מפורט נמצא שהמרחב עני בשטחים פתוחים ושקיים נתק בינו לבין מרחבים ציבוריים שכנים ואתרי טבע סמוכים. בסקר נמצאה חברת חי עניה יחסית לעיר ומשופעת במינים פולשים ומתפרצים וכן נמצא שחברות הצומח הטבעיות והחקלאיות שאפיינו בעבר את המרחב נעלמו. בנוסף, נמצא שכל הנגר במתחם הוא תת-קרקעי ולא קיימות תשתיות טבעיות על מבני ציבור.

### זיהוי מרחבים עירוניים בהם ניתן לחזק מופעי נגר עירוני, צומח וחי והמלצות לתכנון מקיים

#### א. יצירת רצף של תשתיות ירוקות עוטפות וחוצות את המתחם:

- יצירת ציר ירוק רציף לאורך הרחובות המסגר ודרך בגין, שיחברו את המתחם למתחמים שכנים. השדרות יצרו רצף אקולוגי ורצף הליכתי. מיתון השפעת צירי התחבורה באמצעות פתרונות מבוססי טבע, כגון משוכות ושדרות עצים הממסכים רעש ואבק.
- יצירת ציר ירוק רציף בין שצ"פים במתחם. מרחב ציבורי פתוח המקושר באמצעים אגרונומיים והידרולוגיים שיאפשר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים אזורי מעבר שהייה ופעילות תוך שילוב נטיעות עצים בוגרים מצלים ומיני צומח מקומיים, עמידים וחסכוניים במים, לרבות מינים מושכי פרפרים ומאביקים. אין לשתול מיני צמחים רעילים, אלרגניים ופולשים. הצמחים ישתלו במערכת של אגני שתילה (Silva Cell) לתמיכה בגדילת העצים והגברת חלחול מי הנגר. ריצוף השדרה ושילוב האופניים יעשה בחומרים המאפשרים חלחול מים.
- שימור עצים בוגרים הקיימים לאורך הרחובות. אם לא ניתן, מומלץ להעתיקם לשצ"פים במתחם, בליווי אקולוג או אגרונום.

#### ב. יצירת ציר כחול רציף – נחל עירוני:

- פיתוח מערכת לניהול נגר המבוססת על הגדלת החלחול במתחם ואיגום והחדרה במיקומים מוצעים. מערכת נגר ראשית בלב המתחם ומערכת נגר משנית לאורך אגני השתילה בשדרות המקיפות את המתחם.
- מומלץ לייעד אזור איגום בכל שצ"פ, בעל מופע עונתי- בית גידול לח המוצף באירועי גשם, קבוע- בריכה אקולוגית, או מופע משולב- במהלך החורף האגן יתבסס בעיקר על מי נגר ואילו במהלך הקיץ, יהיה אגם קבוע המבוסס על מים שפירים. ממדי אגמי הקיץ יהיו קטנים ממדי מופע החורף ויעוצבו באופן המשלב שטחים אקסטנסיביים (טבעיים).
- מומלץ לנתב את הנגר באופן עילי - מזרחה לכיוון איילון, תוך הפנייתו להשקית השטחים המגוננים, או לחילופין להחדירו במקום.



- מומלץ להשתמש באמצעים נוספים לניהול נגר מקיים באזורים מבוזרים: ניקוז נגר מנגות הבניינים לתעלות עם צמחייה למרגלותיהם ותיעול הנגר לאזורי איגום בשצ"פים, אגני שתילה, ריצוף מחלחל וביופילטר לאגן ירוק עם צמחייה המסננת מזהמים).
  - יש להיוועץ עם אקו-הידרולוג בתכנון המפורט, ולהתייחס לניקוז מים מהכבישים, המדרכות ומסלולי האופניים אל עבר אזורי האיגום בשצ"פים.
  - מומלץ לשתול מיני בתי גידול לחים בהתאמה לבית הגידול הזמני/קבוע, כמפורט בנספח רשימת המינים ובהתייעצות עם אקולוג בתי גידול לחים.
- ג. חיזוק מופעי צומח והגדלת כושר נשיאה ביולוגי**
- **יצירת שצ"פים המשלבים מופעי טבע עירוני המאפיינים את תל אביב**, כגון מיני צומח טבעי, תרבותי-מורשתי וחקלאי-מסורתי. התבססות על קרקע מקומית ככל הניתן.
  - הפחתת מטרדים ע"י שילוב פחים חסינין/נבירה ברצועת התשתית והבטחת פיני סדיר של פסולת.
  - עידוד תשתיות טבעיות על מבני ציבור קיימים ומתוכננים ומבנים פרטיים: הקמת גגות ירוקים וחיים, קירות ירוקים וחיים, גשרים ירוקים, מרפסות וקומות טבע עירוני שיתרמו לבידוד תרמי, חסכון באנרגיה, הפחתת זיהום אוויר ואבק, הפחתת זיהום רעש, למשיכת בעלי חיים ולנוי.

**מסקנות בדיקות אקלימיות למדיניות המשולש בגין, המסגר יצחק שדה**  
**בעריכת לשם שפר איכות סביבה בתאריך 14/11/2021:**

**מסקנות בדיקת הרוחות:**

הקריטריונים המוצעים לתכנית הינם:

אחוז חריגה מותר ממהירות 9 מ'/'שנ'	אחוז חריגה מותר ממהירות 6 מ'/'שנ'	אזור
10%	20%	רחובות וחניות
10%	15%	אזור עסקים ומסחר אזור מגורים וכניסות לבניינים
5%	10%	אזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים)
אחוז חריגה מותר ממהירות 20 מ'/'שנ'	אחוז חריגה מותר ממהירות 15 מ'/'שנ'	אזור
0.01%	1.5%	כל אזור הבדיקה

הרוחות הטבעיות הגבוהות הנושבות בסביבת התוכנית מאופיינות ברובן ברכיב מערבי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

מבדיקת מודל הרוחות באזור התוכנית עולה כי הרוחות בשטח התכנית עומדות בקריטריון לנוחות. השכיחות החזויה לרוחות "לא נוחות" (מעל 6 מ"ש/שני) הינה 7%.

כמו כן, בכל שטח התכנית מתקיימת עמידה בקריטריון לבטיחות. השכיחות החזויה לרוחות "מסוכנות" (מעל 20 מ"ש/שני) הינן אפסיות.

**מכאן, שאין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח.**

### מסקנות בדיקת ההצללה:

#### הקריטריונים

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית עפ"י שני קריטריונים. **הקריטריון הראשון** דורש חשיפה של לפחות  $1.26 \text{ kWh/m}^2$  על חזיתות דרומיות,  $0.84 \text{ kWh/m}^2$  על החזית הדרום-מערבית,  $0.7 \text{ kWh/m}^2$  על החזית הדרום-מזרחית, לפחות 4 שעות שמש על מחצית משטח הגג ולפחות  $0.9 \text{ kWh/m}^2$  על 30% בשטחים פתוחים בסביבת התוכנית. **הקריטריון השני** הדורש הפחתה בכמות הקרינה מהמצב המוצע לקיים של עד 20%.

#### ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על הסביבה

סביבת התכנית מושפעת באופן מינימלי מחותם צל התכנית היות ומיקום המבנים הוא מדרום לצפון וחותרם הצל המתקבל צר באזור מבני המגורים ורחב באזורי תעסוקה ומסחר שאינם רגישים להשפעות הצללה.

מרבית השצ"פים בסביבת התכנית אינם עומדים בקריטריון.

#### ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית

המגדלים הגבוהים בשטח התכנית, מראים עמידה בקריטריון לגגות ולחזיתות דרומיות. מבני הציבור נמוכים יחסית ועל כן רובם אינם מראים עמידה בקריטריון לגגות וחזיתות דרומיות. מומלץ למקום בגבול המזרחי ככל האפשר ולמצוא פתרונות למיקומם בקומות ביניים גבוהות במגדלים. כל השצ"פים בשטח התכנית אינם מראים עמידה בקריטריון.

### **נספח הנחיות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה לתכנון המרחב מתאריך 01/01/2019**

מרחב המשולש נמצא בין הרחובות: מנחם בגין ממערב, יצחק שדה מדרום, המסגר ממזרח. התכנית כוללת עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, מגורים, שטחי ציבור, שצ"פ (שדרות וגנים). מדיניות הרשות לאיכות הסביבה בהתייחס למיקום המתחם והשימושים המיועדים:-

#### זיהום קרקע:-

שטח התכנית נמצא בתחום רצועת החרושת ומוגדר:

1. אזור רגיש להחדרת נגר עילי
2. אזור חובת בדיקת קרקע
3. אזור חובת בדיקת גזי קרקע

עפ"י המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע של המשרד להגנת הסביבה (דצמבר 2009) נדרש סקר היסטורי כתנאי להפקדת תכנית.

בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי יינתנו בשלב היתרי הבניה הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע.

נושא הנגר העילי, טיפול בממצאים לגבי חקירה, ניטור וטיפול במי תהום, יעשה מול רשות המים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

### **איכות אויר :-**

**איכות אויר מתחבורה:** המרחב המדובר נמצא בין רחובות המהווים צירי תנועה ומאופיינים בנפחי תנועה גדולים ומס' אוטובוסים גבוה.

תכנון מיקום שימושים רגישים (מוסדות חינוך, גני ילדים, מגורים, מלונאות וכו') ו/או שהייה ממושכת במבנים המתוכננים יעשה בכפוף לבדיקות סביבתיות בנושא זיהום אויר כדוגמת הרצת מודל פיזור מזהמי אויר עם בדיקות ורטיקליות וכו'.

### **איכות אויר מתחנות דלק:**

ממזרח למרחב ברח' המסגר ממוקמת תחנת הדלק דור אלון שונצינו וממערב בשטח המתחם ממוקמת תחנת דלק סונול מעיא.

במהלך הפעילות השוטפת של תחנות התדלוק משתחררים לאוויר חומרים אורגניים נדיפים וביניהם בנזן. תמ"א 18/4/1 סעיף 15.1 (א) מתייחסת למרחקי ההפרדה בין הפונקציות המצוינות בתחנת הדלק לבין גבול המגרש של שימושים רגישים (מצ"ב מפה):

מגורים, מלונאות או שימוש דומה – 40 מטרים

מוסדות ציבור (מבני ציבור, מוסדות חינוך, דיוור מוגן וכו') – 80 מטרים.

לפיכך יש להביא בחשבון בתכנון מרחקים אלו, כמו כן, תכנון של שטחים צמודים יעשה בכפוף לבדיקות והגשת מסמך המעיד על עמידה בערכי סביבה.

**ככל שיוחלט על ביטולה של תחנת סונול מעיא יש לפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, אגף**

קרקעות מזהמות בנושא פינוי תחנות דלק, מצ"ב הקישור:

<http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/ContaminatedSoil/ContaminationSoilRegulations/Documents/disabling-site.pdf>

כמו כן, עפ"י הנחייתו של דורון ספיר במקרה של פינוי תחנת דלק ובניה בשטחה תידרש הפרדת היתרים. **שטחי מסחר:**

יתוכן פיר מנדוף, לסה"כ שטחי המסחר במבנה מתוכנן, עם ארובה על גג המבנה.

### **פתחי אוורור חניונים, פליטת גנרטורים לשעת חרום:**

פתחי הפליטה של החניונים ושל פליטת גנרטור לשעת חרום יתוכננו במפלס הגג העליון של המבנה.

בסמכותה של הרשות לאיכות הסביבה להקל בנושא מיקום פתחי פליטת אוורור החניונים באם לדעתה אין בהקלה זו פוטנציאל למטרדים.

בכל מקרה לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, ביי"ס מבני ציבור מתוכננים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.

פתחים להחדרת אויר צח למרתפי חניה ישולבו בקירות הפיתוח.

### **רעש**

#### **רעש תחבורה:**

יידרש מיגון דירתי לשימושים רגישים (מגורים, מבני ציבור, ביי"ס, גני ילדים) עפ"י מפת מפלסי רעש התחבורה שב-G.I.S.

מפלסי רעש בבנייני מגורים עם חלונות סגורים בשעת שיא הרעש – 40 דציבל.

מפלסי רעש במוסדות חינוך עם חלונות סגורים בשעת שיא הרעש – 35 דציבל.

רמת ההנחתה הנדרשת תחושב בתכנון המפורט בשלב היתרי הבניה.

#### **מערכות מכניות:**

(ההתייחסות הינה למערכות מיזוג אויר ואוורור, מפוחי אוורור חניונים, גנרטורים, חדרי טרנספורמציה, מתקן לדחיסת אשפה, הנמצאות בשטחי מסחר, מבני מגורים, בנייני משרדים ומבני ציבור)

יתוכנו ככל הניתן בתת הקרקע או במפלס הגג בכפוף לבדיקות ותכנון אקוסטי למניעת מטרדים.

#### **פריקה וטעינה:**

יש לתכן את הפריקה והטעינה לשטחי מסחר, תעסוקה בתת הקרקע על מנת למנוע מטרדים לסביבה.

#### **רמפות כניסה/יציאה לחניונים:**

ימוקמו במרוחק משימושים רגישים, בתחום המקורה.

#### **שטחי בילוי:**

עסקים במהות של השמעת מוזיקה, פאבים וכו' ידרשו לחו"ד אקוסטית ונקיטת אמצעים למניעת רעש. בכל מקרה לא יותרו מהויות של: דיסקוטק, מועדון והופעת אומן/זמר בעסקים הממוקמים בבנייני מגורים.

שטחי בילוי פתוחים - השמעת מוזיקה והפעלת מערכות הגברה תחת כיפת השמים בכפוף לחוקים, תקנות וחוקי עזר בנושא רעש.

#### **מבני ציבור, מוסדות חינוך:**

יש לבחון שיקולים סביבתיים בהתאם לייעוד המבנה בעיקר בהתייחס לשימושים שלהם פוטנציאל להוות מטרד סביבתי או להיפגע ממטרד סביבתי.

בתכנון כיתות לימוד/גני ילדים - מפלס הרעש בתוך כיתות הלימוד לא יעלה על 35 דציבל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות</b>	<b>-</b>

**עירוב שימושים במבנה :**

יידרשו כניסות נפרדות במבנה למניעת מטרדים.

**קרינה :**

**חדרי טרנספורמציה :**

לא יתוכננו חדרי טרנספורמציה בשבילים, שצ"פ.  
לא ימוקמו ספסלים מעל ו/או ליד חדרי טרנספורמציה הממוקמים בתת הקרקע.  
בכל מקרה, לחדרי מיתוג חברת חשמל, חדרי טרנספורמציה וחדרי חשמל נדרש חיזוי קרינה.

**מיקרו אקלים :**

תא/5000 ותמ"מ 5 מנחות כי לכל תכנית בה מתוכננים מבנים בני 20 קומות ומעלה יידרש דו"ח הצללות ומיתון רוחות שיועבר לבדיקת אדריכל העיר או מי מטעמו לשלב העיצוב האדריכלי.

**אסבסט :**

**מבנים קיימים/סככות להריסה :**

בשטח המתחם קיימים מבנים ישנים וסככות שיהיו מיועדים להריסה. לכן, יש לבצע סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת אישורה כתנאי למתן היתר הריסה.

**כללי :**

יידרש מסמך סביבתי לכל אחת מהתוכניות בתחום המדובר אשר יתייחס בפרוט לכל אחד ממרכיבי ומאפייני התכנית ויהיה נספח להוראות התכנית והמלצותיו יעוגנו בהיתרי הבניה.

**חוות דעת צוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)**

לאשר את מסמך המדיניות בכפוף לסעיפים הבאים :

1. על פי שיקול דעת המוקנה לוועדה המקומית מתוקף תכנית המתאר לא נדרשת הכנת מדיניות לרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שתכניות מפורטות שיקודמו בתחום מרחב זה לא יידרשו בהכנת מדיניות לרחוב בגין.
2. בהתאם לעדכון תא/5500 וקביעת שימושים מחוללי רעש על הדופן המזרחית של המסגר בתחום מרחב מונטיפיורי, לא ימוקמו מגורים בדופן המערבית של רחוב המסגר בתחום מדיניות המשולש.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון :**

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע

טל מלץ : דיון במדיניות מרחב המשולש ברחובות בגין המסגר יצחק שדה. האזור נמצא לאורך תוואי הרכבת הקלה והוא משורת טוב מאד מבחינת תחבורה ציבורית וממוקם בלב מוקדי התחבורה. המדיניות מקודמת בהתאם לתוכנית המתאר בתיאום עם מחלקות העירייה השונות. נערך תיעוד מרחבי, סקר טבע עירוני וכן בחינה סביבתית ותנועתית.

מנדי רוטברד : מציג את התוכנית

משה צור : הבשורה החשובה שהדופן הירוקה הרחבה שמשנה את רח' המסגר לרחוב עם אפשרות להולכי רגל וציר ואולי אפילו להמשיך אותו לפארק שרונה.

חיים גורן : מופיע שיש שורת אופניים זה מצב עתידי.

מנדי רוטברד : בציר הירוק שתופר את כל המתחמים.

חיים גורן : שביל האופניים נחסם ע"י מכוניות שיוצאות מהרמפות. למה הכוונה של נחל עירונית בציר הירוק שתופר את כל המתחמים אנחנו משלבים אלמנטים של מים כגון בריכות אקולוגיות.

חיים גורן : בריכות שמקושרות ביניהם

מנדי רוטברד : חלקם כי יש רחובות שאי אפשר לחצות.

טל מלץ : זה בהמשך לסקר טבע שנערך ושיפוע הקרקע הטבעי במטרה לשפר את יכולת החלחול והשהיית מי נגר.

אדי אביטן : המלצות של החברה להגנת הטבע. המקום צחיח אז גם לייצר ירוק ומים אלו הדברים שנצטרך ליישם.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

היישום יעשה אדי אביטן : בתוכניות מפורטות יזמים יצטרכו להתייחס לשלד הציבורי הזה ועקרונות המדיניות.  
אורלי אראל : בעדכון של המתאר רוצים לחשב בצורה אחרת את שטחי הבניה כך שכל מה שהיה שפ"פ יהפוך להיות שצ"פ.  
טל מלץ : בהמשך לחוו"ד צוות ומה שהוצג לוועדה בעדכון תכנית המתאר תא/5500 על הותרת שימושים מחוללי רעש בדופן המזרחית של המסגר, בתחום מרחב מונטיפיורי מוצע במדיניות שלא למקם שימוש למגורים לאורך הדופן המערבית של רחוב המסגר.

**בישיבתה מספר 0021-22ב' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את מסמך המדיניות בכפוף לסעיפים הבאים :

1. על פי שיקול דעת המוקנה לוועדה המקומית מתוקף תכנית המתאר אין חובה להכנת מדינית לרחוב בגין ו-61, כך שתוכניות מפורטות שיקודמו בתחום מרחב זה לא יידרשו בהכנת מדיניות לרחוב בגין.
2. בהתאם לעדכון תא/5500 וקביעת שימושים מחוללי רעש על הדופן המזרחית של המסגר בתחום מרחב מונטיפיורי, לא ימוקמו מגורים בדופן המערבית של רחוב המסגר בתחום מדיניות המשולש.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, ליאור שפירא