

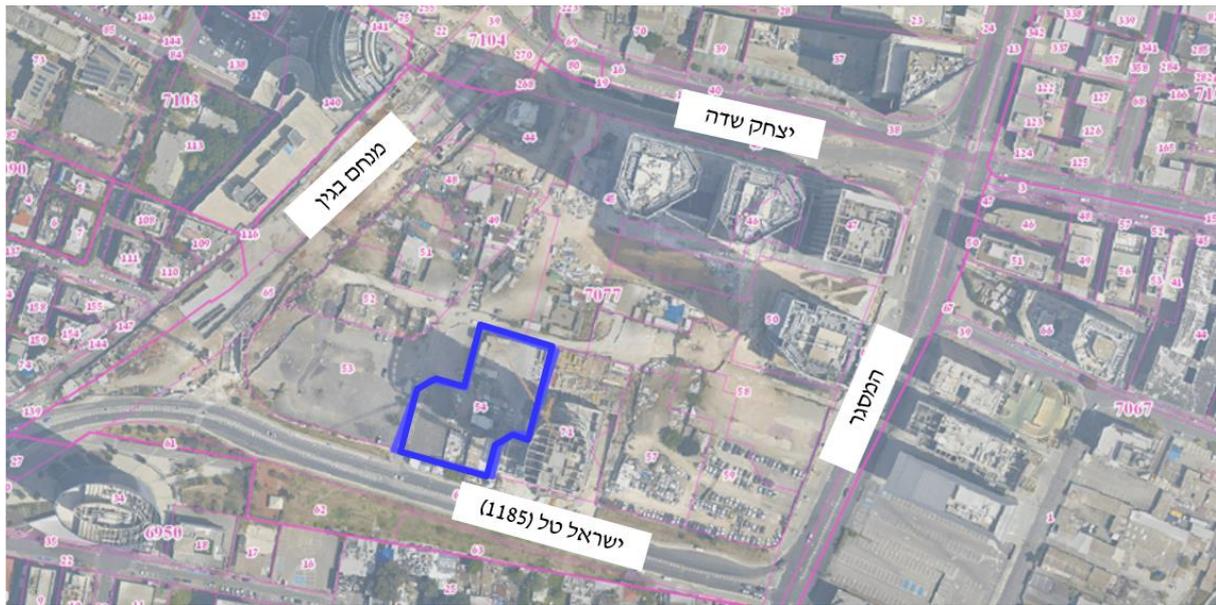
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

**מקום (מגרש מקבל):**

בצפון: השפ"פ המרכזי של מרחב יצחק שדה  
 במזרח: מגדל אלפא מגרש C2 חלקה 71 גוש 7077  
 במערב: מגרש A1 חלקה 53 גוש 7077 (בפינת רחוב מנחם בגין)  
 בדרום: רחוב ישראל טל (1185)

**רקע תצלום אוויר**



**כתובות:**

מגרש מקבל- רחוב ישראל טל  
 מגרשים מוסרים- אלנבי 82 (רמב"ם 26-28)  
 יהודה הלוי 8  
 לילינבלום 5 (ראשוניים 9)

שטח התכנית: כ- 5.9 דונם.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	56	
6923	מוסדר	חלק	32	
7077	מוסדר	חלק	54	60
7422	מוסדר	חלק	36	

**מתכננים:** עורך ראשי: ישר אדריכלים  
 נוף: יעל בר מאור ארכיטקטורה  
 תנועה: דגש הנדסה  
 שמאי: קונפורטי רביב

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

איכות סביבה : לשם שפר  
מודד : טל אלקלעי  
יזם : יובלים סיטי בוי, שבת משה נכסים בע"מ

#### מגיש התכנית :

חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת אקזיט יובלים בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ.

#### בעלות :

חברת יובלים סיטי בוי בע"מ – 41.4%  
חברת אקזיט יובלים בע"מ – 1.946%  
חברת שבת משה נכסים בע"מ – 29.17%  
בוך אורי, בוך הלל, בינשטוק רונית, ברוין רובקט, לוינשטיין ישראל, ליסט חנה ולוינשטיין חנה – 27.5%  
מגרשים מוסרים :  
לילינבלום 5 - "ועד בית הכנסת כל יהודה" (עמותה)  
אלנבי 82 - נתנאל יהודה נחום (פרטי)  
יהודה הלוי 8 – מה יפית ישראל בע"מ, דרהי אנג'לינה, דרהי גרזיאלה, דרהי דיויד, דרהי נתן.

#### מצב השטח בפועל :

מגרש מקבל חלקה C1 54 – ממוקמת בדרום מרחב יצחק שדה ובה מבנה נמוך וארעי של פולש אשר יפונה בסוף נובמבר 2022, ככל הנראה.  
במרחב יצחק שדה מתוכננים 12 מגדלים (מתוכם נבנו 5) בשימושים של משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים סביב גינה מרכזית בקרבת תחנת קרליבך.  
לאורך רחוב ישראל טל ומנחם בגין מבוצעת תכנית שדרת הקריה להסדרת המרחב הציבורי, לאורך תוואי הקו האדום של הרק"ל.

#### מגרשים מוסרים

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 - מבנה בן ארבע קומות, קומת מסחר ומעליה 3 קומות מגורים - טרם החל בעבודות השימור והשיפוץ.  
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 5 – מבנה בן שתי קומות המשמש בית כנסת וכגלריה - טרם החל בעבודות השימור והשיפוץ.  
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב יהודה הלוי 8 – מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית. בשנת 2019 יצא היתר מספר 20181090 לשימור המבנה.



מגרש מקבל חלקה C1 54 מרחב יצחק שדה



מגרש מוסר לילינבלום 5



מגרש מוסר אלנבי 82



מגרש מוסר יהודה הלוי 8

**מצב תכנוני קיים במגרש מקבל:**

תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:

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

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

תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי, ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל.

התכנית מומשה חלקית: 2 המגדלים בחלקות 45, 46 (A2) מאוכלסים. המגדל בחלקה 50 (C6) קיבל היתר אכלוס. מגדל המגורים מעל שטחים ציבוריים בנויים בחלקה 53 (A1) - תכנית עיצוב אדריכלי בחלקה 53 אושרה בועדה המקומית בתאריך 27/7/2022.

תא/4918 (2022) בגין 64 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-2 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת מגדל של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור מבונים ועד 25% מגורים (כולל דיוור בהישג יד). תכנית עיצוב בהכנה לקראת דיון בועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007
תוכן	מס' החלטה
משימור	03/05/2023
דיון בהתנגדויות	18 - - '23-0007

התוכנית קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרשים רגולרי על ידי החלפת שטחים בין חלקה 52 לחלקה 51 בגוש 7077 (מגרשים B1 ו-B2).

תא/4931 (2022) חלקות 57-59 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-10 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת שני מגדלים של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ועד 25% מגורים (כולל דיוור בהישג יד). התכנית כוללת בקו כחול נוסף מגרש הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל וקובעת אותו בייעוד שב"צ שיירשם על שם עיריית ת"א- יפו ללא תמורה כהקצאה ותועלת ציבורית בתכנית.



## מצב תכנוני קיים

### זכויות בניה במגרש מקבל:

על פי תא/3319 היעוד הקיים הינו אזור תעסוקה מיוחד, שפי"פ. התכנית התקפה קובעת זכויות למגדל בגובה 20 קומות הכוללים 16 קומות מעל 4 קומות בסיס וקומה טכנית. שטח הבניה המותר הכולל הינו: 15,215 מ"ר עיקרי מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים, מתוך השטח המומר למגורים יוקצו 10% לצרכי ציבור. בנוסף, תא/3319/1 מקצה שטחי שירות עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש - סה"כ 21,301 מ"ר מתכנית תקפה. היקף שטחי החניה הינו 12,256 מ"ר עבור מרתפי חניה כולל כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.

### תשריט מצב מאושר



**זכויות בניה במגרשים מוסר:**

אלנבי 82 בגוש 6918 חלקה 56 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור תא/2650/ב (2015) ביעוד אזור לתכנון בעתיד. סה"כ זכויות בניה במגרש 743.7 מ"ר (עיקר) במסגרת תכנית זו ימחקו 411.92 מ"ר ויוותרו 331.78 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 21.06.2021 הינם 31,000 ₪ ל-1 מטר. לא מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

לילינבלום 5 בגוש 7422 חלקה 36 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית תפרי נווה צדק צפון מזרחיים תא/3866 (2017) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וחלה עליו הוראות תכנית השימור תא/2650/ב (2015). סה"כ זכויות בניה במגרש 268.72 מ"ר (עיקר) במסגרת תכנית זו ימחקו 172.71 מ"ר ויוותרו 96.01 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 13.06.2021 הינם 34,000 ₪ ל-1 מטר. לא מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

יהודה הלוי 8 בגוש 6956 חלקה 32 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור תא/2650/ב (2015) ביעוד אזור לתכנון בעתיד. סה"כ זכויות בניה במגרש 311.61 מ"ר (עיקר) במסגרת תכנית זו ימחקו 311.61 מ"ר ויוותרו 0 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 06.2021 הינם 35,000 ₪ ל-1 מטר. מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

**תכנית המתאר תא/5000**

תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה ומשרדים. שימושים נוספים בהיקף של 25% מסך השטחים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2. שטחי הבנייה המקסימליים: רח"ק מירבי 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד').

במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.

רחוב ישראל טל מוגדר רחוב עירוני.

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

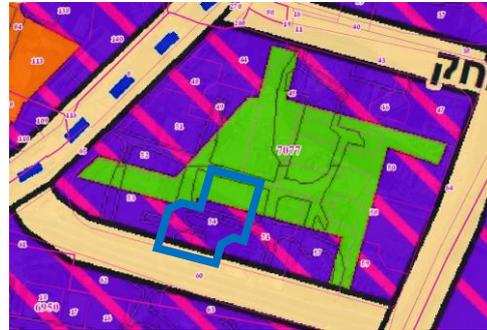
נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.

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

**נספח תחבורה:** במפגש הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה. רחוב ישראל טל  
**נספח תשתיות:** שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחם בגין.



נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון



תשריט אזורי יעוד



תחבורה



נספח עיצוב עירוני

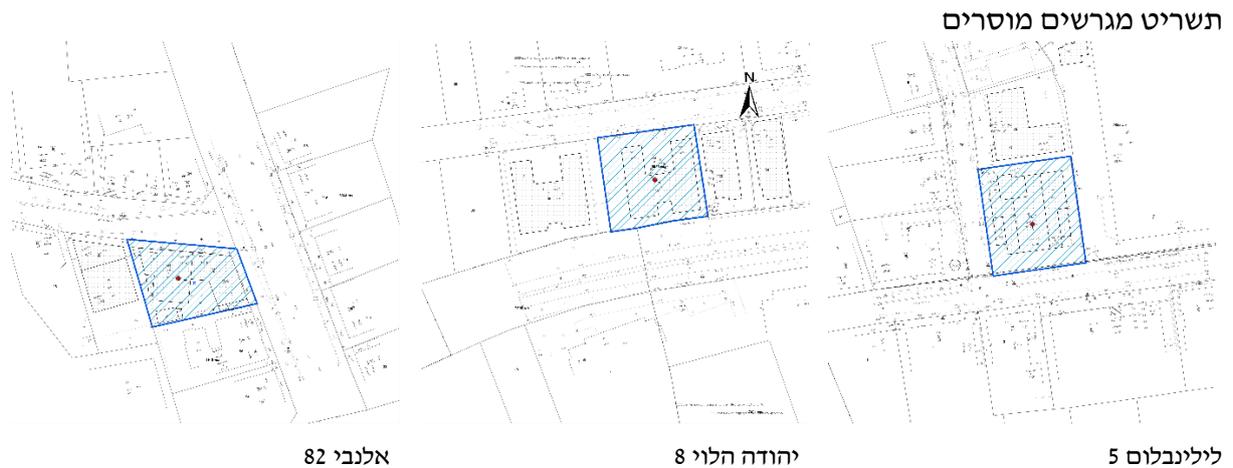
**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית ממוקמת בדרום מרחב יצחק שדה (חסן ערפה) ברחוב טל ישראל, חלקה 54 בגוש 7077 ששטחה כ-3.5 דונם. התכנית שומרת על עקרונות התכנית המאושרת תא/3319 ותכנית תא/3319 1/, ותכנית העיצוב האדריכלי המאושרת למרחב יצחק שדה תעא/3319 ב. התכנית מציעה יצירת שני תאי שטח בייעוד עירוני מעורב ובייעוד שפ"פ להקמת מגדל בגובה 42 קומות בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור מבונים מעל קומות מסד וקומות קרקע מסחרית. התכנית כוללת תוספת שטחים מעבר לרח"ק באמצעות ניווד משימור עד רח"ק של 13.4 בהיקף שטחים כולל של 47,650 מ"ר, מתוכם 2,856 מ"ר עבור שטחים ציבוריים בנויים ו-34,129 מ"ר לשטחי תעסוקה ומסחר. השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית הינו עד 10,665 מ"ר המורכבים מ-20% מתוך השטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע, בהיקף של 8,532 מ"ר וכן 5% בשימוש מגורים בהיקף של 2,133 מ"ר באמצעות ניווד משימור מ-3 מגרשים מעבר לרח"ק ומחיקת הזכויות המנויידות במגרשים המוסרים. שטחי המגורים מחולקים באופן הבא: 7,639 מ"ר עבור יחידות דיור רגילות, ו-3,026 מ"ר עבור דיור בהישג יד לתקופה של 25 שנה בשיעור של 40% הנחה (מתוכם 1746 מ"ר כתועלת ציבורית ו-1,280 מ"ר 15% משטחי המגורים מתוך הזכויות המתאריות עבור בהתאם למדיניות העירונית). התכנית כוללת שפ"פ אשר קיים בהתאם לתכנית מאושרת תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

**תשריט מצב מוצע**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007



### **מטרת התכנית:**

מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה ע"י תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. בנוסף עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור תא/2650/ב ותכנית תא/3866 ממגרשים מוסרים ברחוב יהודה הלוי 8, אלנבי 82 ולילינבלום 5 למגרש המקבל, בחלקה 54 במרחב יצחק שדה וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

### **תיאור מטרת התכנון:**

עבור מגרש מקבל במרחב יצחק שדה במרחב תכנון א':

1. שינוי יעוד הקרקע בתכנית מיעוד "תעסוקה מיוחדת" ו"שטח פרטי פתוח" למגרש ביעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
2. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז לחוק.
3. קביעת שימושים ראשיים- לתעסוקה ומסחר וכן שימושים נוספים מסך הזכויות המתאריות – קביעת עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים לשימוש למגורים (כולל דיור בהישג יד), וכן עד 5% שימושים לתעסוקה 2, מסחר 2.
4. קביעת זכויות בניה על קרקעיות לטובת תעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.
5. העברת זכויות בניה בהיקף של 2,133 מ"ר ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ממגרשים מוסרים יהודה הלוי 8 ולילינבלום 5 ואלנבי 82 אל מגרש מקבל במרחב יצחק שדה.
6. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת הגובה המותר לבניה עד לגובה 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות, שינוי בינוי, קביעת גובה קומת קרקע והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>משימור</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>18 - 23-0007</b>
<b>7077 גוש 54 חלקה - תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות</b>	

10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה כולל ביטול רמפת הכניסה מרחוב ישראל טל.

**עבור מגרשים מוסרים במרחב תכנון ב':**

1. מחיקת 244.68 מ"ר- ממגרש מוסר יהודה הלוי 8.
2. מחיקת 514.3 מ"ר ממגרש מוסר אלנבי 82.
3. מחיקת 217.7 מ"ר- ממגרש מוסר לילינבלום 5.
4. קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**טבלת שטחים:**

זכויות הבניה בתכנית נגזרות משטח המגרש 3556 ברח"ק מירבי של 12.8 ובתוספת 2133 מ"ר עיקרי למגורים ניווד משימור עד לרח"ק 13.4 בהיקף שטחים כולל של 47,650 מ"ר.

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	גודל תא שטח	יעוד
מתחת לקרקע <sup>2</sup>		מעל הקרקע <sup>1</sup>		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
			1528				6111	מגורים	2398 מ"ר	עירוני מעורב
			605				2421	דיור בהישג יד		
345%	12,256 <sub>ב</sub>	25%	6826	37834	0	3000	~1025	תעסוקה ומסחר		
			856				2000 <sup>א</sup>	מבנים ומוסדות ציבור		

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

- א. לשטחי הציבור תותר הוספה של 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- ב. ללא שינוי משטחי הבניה המותרים בתת הקרקע בתכנית תא/3319. תותר המרת שטחי שירות בתת הקרקעי לשטח עיקרי בתת הקרקע בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולפרסום.
- ג. היקף שטחי השירות לא יפחת מ-25% מהשטח העיקרי בכל שימוש למעט בשימוש לשטחי ציבור מבונים.
- ד. תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית וכן לא יפחת השטח המיועד לדיור בהישג יד.
- ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם מקסימאליים.

**איחוד וחלוקה בהסכמה:**

האיחוד והחלוקה מחדש יעשו על פי לוח הקצאות בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, וירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

**שימושים:**

**בקומת הקרקע:** מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים ושימושים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין אשר יוצמדו לגרעין המבנה כך לחזית פעילה שאינה אטומה.

**בקומות מסד ומגדל:** כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן שימושי תעסוקה ומשרדים. שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. מסחר בשיעור של עד 10% מסך הזכויות המותרות לתעסוקה מעל הקרקע. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים. שימוש מגורים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>משימור</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דין בהתנגדויות</b>	<b>18 - - '23-0007</b>
<b>7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות</b>	

ודיור בהישג יד בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה. שימושי בידור בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).

**בקומות המרתף:** כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יחידות דיור למגורים וחדרי מלון וכן שימושי תעסוקה 2, מסחר 2 ושימושי בידור בילוי ופנאי, תרבות, ספורט ולוגיסטיקה. מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חניות לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, תשתיות ומתקנים טכניים.

במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי או בהיתר הבניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום, הסבת שטחי שרות וחניה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור. הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות מרתף בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.

#### **תעסוקה:**

השטח הכולל לתעסוקה בתכנית הינו 34,129 מ"ר.

#### **מגורים:**

1. השטח הכולל למגורים בתכנית הינו 10,665 מ"ר.
  2. שטח ממוצע ליח"ד: 68 מ"ר עיקרי.
  3. סה"כ יח"ד: 121 - מספר יחידות דיור מירבי
  4. שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל:
    - לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר.
    - לפחות 25% דירות קטנות 66-85 מ"ר.
    - לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר.
    - לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר.
- תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תמהיל יחידות הדיור יחול גם על יחידות הדיור בהישג יד. למעט דירות גדולות ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר
5. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.
  6. 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.
  7. יחידות הדיור יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

#### **דיור בהישג יד**

1. סה"כ יוקצו 3,026 מ"ר עבור 35 יח"ד דיור בהישג יד (28% מהשטח הכולל למגורים המוצע בתכנית).
2. יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.
3. יחידות הדיור יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו ובהתאם לתמהיל הדירות הכולל שיקבע במגרש.
4. דירות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

#### **מספר קומות וגובה**

##### **גובה:**

מספר קומות: עד 42 קומות.  
גובה מקסימלי: עד 180 מ' מגובה פני הים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

#### **גובה קומות:**

גובה קומת הקרקע עד 6 מ'  
גובה קומות המסד עד 4.5 מ'  
גובה קומה לשטחים הציבוריים עד 4.5 מ'  
גובה קומת מגדל טיפוסית למגורים עד 3.5 מ'  
גובה קומת מגדל טיפוסית לתעסוקה עד 3.7 מ'

#### **קווי בניין:**

##### קומות קרקע

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטרים  
ממערב לכיוון חלקה 53- 6 מטרים  
מצפון לכיוון מגרש השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים.  
ממזרח לכיוון חלקה 71 16-0 מטרים

##### קומת מסד

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטרים  
ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0  
מצפון לכיוון מגרש השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים  
ממזרח לכיוון חלקה 71 16-0 מטרים  
לכיוון חלקה 53 תתאפשר בניה בקו בניין 0 בקומות המסד על מנת לאפשר חיבור של הקומות הציבוריות בחלקה 53 עם חלקה 54 והרחבתן. אופי החיבור ייבחן ויתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

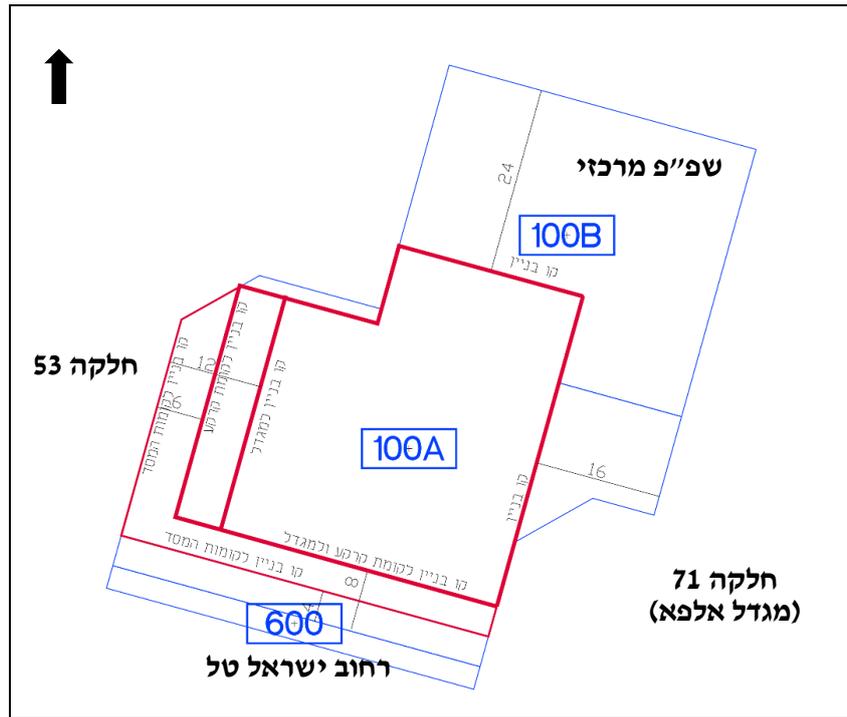
##### קומת מגדל

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטרים  
ממערב לכיוון חלקה 53- 12 מטרים  
מצפון לכיוון השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים  
ממזרח לכיוון חלקה 71 16-0 מ'

##### קו בניין לקומות המרתף

תותר הקמת מרתפים בגבולות מגרש 100 ולא יותר מ- 85% משטח המרתף.

#### **תכנית קווי בניין:**



**תכסית:**

תכסית על קרקעית- עד 60%  
 תכסית תת קרקעית –לפחות 85%  
 שטח קומת מגדל כ- 1500 מ"ר.

**חזית מסחרית:**

קומת הקרקע תוגדר כחזית מסחרית לדופן רחוב פעילה עם שימושים למסחר, אשר יופנו לרחוב ישראל טל ולשפ"פ המרכזי. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. 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.

**מלונאות:**

הנחיות מיוחדות לשימוש מלונאי, ככל שיקבע:  
 שימוש מלונאי יקבע מסך שטחי התעסוקה לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.  
 השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.  
 השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.  
 השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום תשע"ב 2011 לנושא זה.  
 אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>משימור</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>18 - 2007-23ב'</b>
<b>7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות</b>	

### **מרפסות:**

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. 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. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5 עבור שטחי המרפסות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית למגורים ולמלונאות. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים. שטחי מרפסות לשימושים ביעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים.

### **הקצאות לצרכי ציבור:**

התכנית כוללת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-2856 מ"ר. תכנון השטחים הציבוריים ייעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור מבוניים. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות כבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלה. שימוש ומיקומם הסופי ייקבע התכנית העיצוב האדריכלי. בנוסף לשטחים אלה תותר תוספת שטח של עד 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל וכן עד 428 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע (מתוך סך השטחים הכולל בתת הקרקע לא כולל חניות). לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

### **תועלת ציבורית:**

התועלת הציבורית הינה 1746 מ"ר (עיקרי ושרות) עבור דיור בהישג יד המהווים כ-19 יח"ד לתקופה של לפחות 25 שנה בהנחה של לפחות 40% ממחיר השוק. שטח זה הינו מתוך היקף הדב"י הכולל בתכנית (3,879 מ"ר).

### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

#### **פיתוח המרחב ציבורי במרחב יצחק שדה:**

התכנית קובעת תא שטח ביעוד שפ"פ המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע, אשר יפותח כחלק מהגן המרכזי של מרחב חסן ערפה ובהתאם להוראות הפיתוח שנקבעו בתכנית העיצוב תעא/3319/ב וישמש למעבר ושהיה של הולכי רגל. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחבי המרחב ומכיוון רחוב ישראל טל. ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום אזורי הגינון והנטיעות. לא יאושרו פתחי הוצאת ויניקת אוויר מהחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטח פרטי פתוח. פיתוח המרחב הציבורי ונטיעות יעשה בהתאם לתכנית הפיתוח של השפ"פ המרכזי ובתיאום עם מנהלת המרחב במסגרת תכנית העיצוב.

#### **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

תנאי לקבלת היתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ובהתאמה לכלל המרחב שתכלול בין היתר:

מס' החלטה	התוכן
03/05/2023 18 - - '23-0007	507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקום כניסה לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים, עיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, ומיקום יחידות הדירור בהישג יד
- הוראות בנושא פיתוח לרבות: פתרונות לחלחול קרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול לעצים בוגרים, תיאום נטיעת עצים בוגרים, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, השפעות סביבתיות וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.
- פתרונות לחלחול, שבילי אופניים, הסדרי אשפה וכדומה.
- תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון.

### תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב. המרחב נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, עם תח"צ לאורך רחוב המסגר ובגין. מגרש התכנון מתחבר לדרך ההיקפית במתחם חסן עראפה באמצעות הכניסות הקיימות במרחב. כל החניות לרכב פרטי ופתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. חניות המגורים תהינה נפרדות מאזור הפריקה וטעינה. חניות האופניים ישולבו בשטח התכנית ובקומות המרתף ומיקומם יתואם בתכנית העיצוב.

### כניסות לחניונים:

- הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במרחב באמצעות הדרך ההיקפית התת קרקעית המתוכננת בתכנית תא/3319.
- החניונים יהיו ברי הסבה לשימושים עיקריים בכפוף לאישור הועדה המקומית ולפרסום.
- התכנית מבטלת נתיב כניסה לחניה ומותירה שני נתיבים ברמפה בחלקה 53 בלבד.

### מספר מקומות חניה:

מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 12,256 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך. תקן החניה למגורים הינו 0.5 ליחידת דיור אחת בהתאם למדיניות העירונית. תקן החניה לשימושים הציבוריים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. יתרת השטחים התת קרקעיים ישמשו עבור חניות לשימושי המסחר והתעסוקה. התקן התקף לדו גלגלי הינו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה מתוך שטחים אלה.

לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום המרתף. יוסדר אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים אשר יהיה בנפרד מאזור החניה של הדיירים.

במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור השימושים המותרים בתת הקרקע.

### מרתפים:

תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח חלקה 54 עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. לא תותר בניה מחוץ תכסית זו מעל ובתת הקרקע חופף. שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מטרים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע הגובה הסופי של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניה לשימושים עיקריים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>משימור</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>18 - - '23-0007</b>
<b>7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות</b>	

בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.

#### **זיקות הנאה:**

1. כל השטחים הלא מבוניים בתחום התכנית יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
2. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה החדשה למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
3. כל השטחים הפתוחים יתוכננו תוך שמירה על מרחב פתוח, רצף מפלסי וללא גדרות. כל שטחי המדרכות הגובלות בפרויקט יבנו בהתאם לסטנדרטים העירוניים ולפי תאום עם אדריכל העיר, בשטח זה תירשם זיקת הנאה.
4. בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.

#### **תחזוקה:**

1. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בחלקה 54 (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה.
2. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה.
3. השטחים במפלס הפיתוח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.

#### **איכות סביבה:**

1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
2. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
3. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
4. התכנית כוללת הנחיות לניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ואסבסט.
5. איכות אוויר
- לא יהיו פירי פליטת אוויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה של בני אדם, מיקומם יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- פתחי אוורור מהמרתפים ישולבו בקירות המלווים את הרמפות או בחזית הבניין כמפורט בסעיף ולא יותרו פתחי האוורור בערוגות בתחום השטח הפרטי הפתוח.
6. קרינה – במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח הפרטי הפתוח הוא יוקם בתת הקרקע ולא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה. יש לבצע סימולציה שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
7. אקוסטיקה: לשלב היתרי הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, אלמנטי מים, מבני ציבור וההשפעות ההדדיות בין השימושים וכו'.
8. שפילת מי תהום: ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים אנרגיה.
9. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של MWh 158. וזאת עפ"י מתודולוגית העירייה לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

- ב. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה
- ג. תכנון מרכז האנרגיה יובא לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא

#### ניהול מי נגר:

יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.

על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1: 50 שנה).

השהייה וחלחול: יש לבחון אמצעים לחלחול ו/או השהייה על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה.

#### ניוד משימור ממגרשים מוסרים:

- מגרש מוסר יהודה הלוי 8 - מחיקת 311.61 מ"ר (כולל תמריץ "שמירה על שווי הזכויות להמרה"). במגרש לא יותרו זכויות לניוד.
  - מגרש מוסר אלנבי 82 - מחיקת 411.92 מ"ר. במגרש יותרו 331.78 מ"ר לניוד. לא מבוקש זכויות מתמריץ שמירה על שווי.
  - מגרש מוסר לילינבלום 5 - מחיקת 172.71 מ"ר. במגרש יותרו 96.01 מ"ר לניוד. לא מבוקש זכויות מתמריץ שמירה על שווי.
- שימור המבנים יבוצע לפי הוראות תכנית השימור או בתכנית המאושרת בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור.

#### טבלת השוואה:

##### השוואת יעודי קרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
40.24	2,398	מסחר מגורים, ותעסוקה		100	3556	תעסוקה מיוחדת
19.45	1,158	שפ"פ				
	3556	סה"כ			3556	סה"כ
2.37	141	דרך מאושרת		2.37	141	דרך מאושרת
23.8	1418	שטח לתכנון בעתיד (מגרשים מוסרים)		23.8	1418	שטח לתכנון בעתיד (מגרשים מוסרים)
14.14	843	מבנים ומוסדות ציבור לדת (מגרשים מוסרים)		14.14	843	מבנים ומוסדות ציבור לדת (מגרשים מוסרים)
<b>100</b>	<b>5958</b>			<b>100</b>	<b>5958</b>	<b>סה"כ</b>

#### השוואת שטחי בניה

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
יחידות דיור	40 יח"ד	121 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד	70 מ"ר עיקרי	68 מ"ר עיקרי
רח"ק	6	*13.4
שטחי בניה למגורים	4,260	10665

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות</b>	<b>03/05/2023 18 - - '23-0007</b>

34129	17,047	שטחי בניה לתעסוקה	
1340%	600%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
47,794	21,301	מ"ר	
42	16	קומות	גובה
180	88 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	מטר מעל פני הים	

<sup>1</sup>מבטא רח"ק 12.8 וניוד שטחים מעבר לרח"ק באמצעות ניוד משימור

#### **התייעצות עם הציבור:**

בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 24/05/2020 הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור בתכניות הכלולות במרחב יצחק שדה, שלגביו קיימת תכנית מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת שינוי משמעותי בהתאם לתכנית המתאר.

**זמן ביצוע: שוטף**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>משימור</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>18 - - '23-0007</b>
<b>7077 גוש 54 חלקה - תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות</b>	

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>מספר התכנית</b>			
507-0802447			
<b>שם התכנית</b>			
תא/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה (חסן עירמה)			
<b>מגיש התכנית</b>			
יוכלים סיטי בוי שבת משה נכסים בע"מ			
<b>עורך התכנית</b>			
אבנר ישר			
<b>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</b>			
<input type="checkbox"/> "רגילח" (שעוד לא הוסמכה)			
<input type="checkbox"/> עצמאית			
<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת			
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותאר כוללנית			
<b>סוג הרשות</b>			
שם הרשות (בה חלה התכנית)			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
תכנית כוללנית בשטח התכנית			
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית			
<input type="checkbox"/> כפרית			
<input checked="" type="checkbox"/> יש			
<input type="checkbox"/> אין			
<b>מנוסח הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה</b>			
<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:			



<p>הסחירים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום תא שטח 100</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2.</p> <p>שימושים כללים 3.1.1 ו</p> <p>שימושים גלויים 3.1.1 ח</p>	<p>שימושים כללים 3.1.1 ו</p> <p>שימושים גלויים 3.1.1 ח</p>		
<p>שימושים גלויים לצרכי ציבורי: 5% מסחר נילוה</p> <p>שימושים כללים 3.1.1 ו</p> <p>שימושים גלויים 3.1.1 ח</p>	<p>שימושים כללים 3.1.1 ו</p> <p>שימושים גלויים 3.1.1 ח</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2*3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>שימושים כללים 3.1.1 ו</p> <p>שימושים גלויים 3.1.1 ח</p>	<p>שימושים כללים 3.1.1 ו</p> <p>שימושים גלויים 3.1.1 ח</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למימון הנועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>שימושים כללים 3.1.1 ו</p> <p>שימושים גלויים 3.1.1 ח</p>	<p>שימושים כללים 3.1.1 ו</p> <p>שימושים גלויים 3.1.1 ח</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת חמונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

		שימושים סעיף 3.1.5 ח	שימושים בתת הקרקע +
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות  אפשרות ליבנה נקודתית חריגה לטובתה'  עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובנספח לשעמים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 א (2)  4.2.2 ב  4.2.2 ג	מגדלים עד לגובה 180 מעל מני חיס מצורפים לתכנית נספח בנייה תחבורה, תשתיות ואקולוגי  +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	תכנית עיצוב מחוזה תנאי לחיתוך בית.  +
הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מייערד שאילנו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	מחוזת החקצאה לצרכי ציבור וחיקמה ייקבעו על ידי הועדה בכסוף לביקת תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	תואם חרזייד היחידה לתכנון אסטריטגי מתאריך 28.09.2022
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 התוראות נוגעות למגוון אורזים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני רחוב עירוני	כלל שטח התוכנית, לפי המסובן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.  הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' 3.6.1	התכנית קובעת בסעיפים 4.2.2 ובחוראות נוספות תנחיות לשטי' ולזיקת הנאה למעבר ושהיית תציבור סעיף 6.2 ו-6.9
שטח פתוח עירוני רחוב עירוני	שטח פתוח עירוני	3.6.10 בדבר שטח פתוח עירוני  3.6.14	תכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר קיים בהתאם לתכנית תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותושם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.  תכנית מרחיבה את המדרכת ברחוב ישראל טל באמצעות זיקת הנאה ב-8 מ' בהתאם לתכנון שדרת הקריה.

<p>+ חווי"ד תחבורתית</p> <p>+ </p> <p>+ תקן התניה ללא תוספת חניה בגין הזכויות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפה קבועת תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (א) , (ב) ו(ח)</p> <p>סעיף 3.8.2 (3) דרך מקומית</p> <p>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי התחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חמדיות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ </p> <p>חתימת כוללת נוד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמרות במגרשים מוסריים יהודה הלוי 8, אלנבי 82 אשר קבועים לשימור בתכנית השימור תא/2650/ב וממגרש מוסר לילינגלום 5 אשר קבוע לשימור בתכנית תא/3866 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וחלה עליו הוראות תכנית השימור תא/2650/ב.</p> <p>למעט נוד הזכויות, התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרשים אלה.</p>	<p>ס. 4.3.1 כללי</p> <p>ס. 4.3.3 - החזיות לשימור</p>	<p>מבנה או אתר לשימור:</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ תואם חווי"ד סביבתית</p> <p>תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתור</p>	<p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 תנאי לחיתור</p> <p>4.4.5 הנחיות מרחביות לתנאים להפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדיות תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמונות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית קובעת שטח תחלול של 15% משטח המגרש.</p> <p>כחלק ממסמכי התכנית מצורף נספח תשתיות, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ונספח ניתוח מי נגר</p>	<p>חכנת נספח ביוב</p> <p>4.6.2 (א)</p> <p>4.6.4 (א) ו- (ב)</p> <p>4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת		סעיף	מהות הסעיף
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.		א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)	
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)	
+	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)	
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)	

הצהיר והתחייב			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדריכל משרד אדריכלות	014849577		2.11.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2437476-9		31.10.2022

ת"ת | 2017

**העתיקים**  
גבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות התכנון

**חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007



28 בספטמבר 2022  
סימוכין : 41604219

לכבוד  
טל מלץ, צוות תכנון מרכז  
עורך הפרוגרמה : רועי עברי, הנתונים עודכנו על ידי יעל נויפלד ב- 28.09.22

**הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה – מגרש C1**

**1. תיאור הפרויקט**

**כללי:** התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש C1 במתחם יצחק שדה.  
**שטח התכנית:** 3.566 דונם

**מצב תכנוני נכנס:**

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- מגורים – 40 יח"ד, 4,260 מ"ר (ברוטו)
- משרדים / מסחר<sup>1</sup> – 17,041 מ"ר
- שטח ציבור בנוי – 426 מ"ר
- **סה"כ – 21,301 מ"ר**
- רח"ק 6

תכנית יצחק שדה קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-יניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המקרה לא יהיו פחות מ-20 דירות<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> סה"כ השטח במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.



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



**מצב תכנוני מוצע :**

מעבר מרח"ק 5.9 במצב הקיים	12.8	רח"ק
	3.56 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
	לפי רח"ק 12.8	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
	45,517 מ"ר	
תוספת ל-21,301 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319	כ-24,216 מ"ר	תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים מכוח תוכנית המתאר
	כ-34,137 מ"ר	סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר
25% מהשטחים למגורים ילקחו מהשטח העיקרי לתעסוקה, כפי שמגדירה תכנית תא/3319.	10,665 מ"ר	שטח בנייה מוצע למגורים (25% משטח הפרויקט, מתוכם 5% ישמשו עבור דיור בהישג יד)
מעבר לרח"ק 12.8. רח"ק לאחר נידוד משימור 13.4 עבור 21 יחידות דיור	2,133 מ"ר	זכויות בנייה נוספות – נידוד משימור ישמשו עבור מגורים
69 יח"ד תוספת מכוח הזכויות בתוכנית המתאר. 40 יחידות דיור מאושרות בתוכנית המקורית תא/3319. סה"כ 109 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שזכויותיהן נידודו משימור)	כ-69 יח"ד	יח"ד

**2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:**

**התכנית מציעה תוספת 69 יח"ד**

**שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים\* :**

סה"כ	
0.4	ס"הכ שב"צ (דונם)**
0.7	שצ"פ (דונם)***

\*הנתיחה מתבסס על הנדריך החדש של מינהל 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 השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוניים". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוניים". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

**עבור תוספת שטחים שאינם למגורים**

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



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

סה"כ	הסבר
6	רח"ק לפי תכניות תקפות
12.8	רח"ק מוצע
3.566 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
21%	שיעור ההקצאה הנדרש $40\% * (12.8 - 6) / 12.8$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
75%	שיעור תעסוקה, מסחר ומלונאות בחלופה
0.56 דונם	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. $75\% * 21\% * 3.566$

**3. המלצות**

**שטח למבני ציבור:**

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.4 דונם שב"צ עבור שימושי המגורים + 0.56 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. סה"כ 0.96 דונם. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ-2,592 מ"ר. בהתאם לפרקטיקה העירונית, ההקצאה לצורכי ציבור לא תעלה על 10% מתוספת זכויות הבנייה בפרוייקט לפיכך ההקצאה תעמוד על 2,430 מ"ר. הקצאה זו היא בנוסף לשטחים הציבוריים שקבעה תוכנית 3319 בהיקף של 426 מ"ר. סה"כ שטחי ציבור מבונים בתוכנית 2,856 מ"ר.

**שטחים פתוחים:**

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007
7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות	



#### 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 /או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות /או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

**היקף התועלת הציבורית** יהיה בהיקף כספי המהווה פתל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) \* הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום \* שווי מ"ר לתנסוקה בפרויקט.

**לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי 2,418 מ"ר. התחשיב:**

$$\text{רח"ק אמצע: } (12.8+6) / 2 = 9.4$$

$$[45,517 - (9.4 * 3,556)] * 0.2 = 2,418 \text{m}^2$$

מוצע כי התועלת תשמש לטובת דיור בהישג יד, מעבר ל-50% שהתוכנית מציעה.

בכבוד רב,  
היחידה לתכנון אסטרטגי

העתקים:  
חגית מעלי יוסף



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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

## חוות דעת סביבתית:



07.07.2022

לכבוד

הרשות לאיכות הסביבה

עיריית תל אביב

### הנדון: תקצית ממצאי חוות דעת סביבתית

תכנית מס' 507-0802447 - C1 מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

מסמך סביבתי מתוקן הכולל את כל הנושאים (אקוסטיקה, איכות אוויר, מיקרו אקלים, סקר היסטורי וסקר אסבסט) הועברת לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א בתאריך 07.07.2022.

#### אקוסטיקה

מבני המגורים המוצעים כוללים ייעודי מסחר ולכן תקני הפליטה לרעש יהיו של מבנה ג' בתקנות.

תכנון שימושי המגורים בקומות העליונות (מעל לקומה 28) מבטיח הרחקת השימושים הרגישים ממקור הרעש מתחבורה.

#### איכות אוויר

לא צפויות במקום חריגות מהתקנים הסביבתיים עבור שימושי התכנית.

#### מיקרו אקלים

ד"ח מיקרו אקלים מתוקן הועבר לאישור המחלקה לאדריכלות ותכנון בר-קיימא בתאריך 03.07.2022.

#### רוחות:

לא צפויה בעיית רוחות בכל שטח התכנית.

#### הצללות:

נמצא כי מתוך 25 המבנים בתחום חותם הצל של התכנית, 5 מבנים בלבד מוגדרים כרגישים להשפעות צל.

בגגות ובחזיתות דרומיות של המבנים הרגישים ובשטח הפתוח המתוכנן מצפון לתכנית, אין שינוי מהותי במידת ההצללה במצב המוצע ביחס למצב המאושר ולכן מתקיימת עמידה בקריטריון.

גג מבנה התכנית ורוב החזית הדרומית של מבנה התכנית מקבלים חשיפה נאותה לשמש ועומדים בקריטריון.

השטח הפתוח של התכנית אינו מקבל חשיפה נאותה לשמש ולכן אינו עומד בקריטריון

1

**לשם שפר איכות סביבה בע"מ**  
רד" הנטקה 36, ת.ד. 3694,  
ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל [shl@shl.co.il](mailto:shl@shl.co.il)



סיומו: P:\Leibman-Sheffer\44344\תוכן סביבתי\07-2022\סקר היסטורי ממועד חידת זכות סביבתית.docx

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

### סקר קרקע היסטורי

בשטח התכנית נערך סקר קרקע היסטורי. מהסקר התברר שישנו פוטנציאל זיהום קרקע הנובע משימושים היסטוריים וקיימים. לאור ממצאי הסקר נקבע הוגשה תכנית דיגום הכוללת דיגום קרקע וגוי קרקע.

הסקר ההיסטורי ותכנית הדיגום אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 1.10.2020.

### אסבסט

בשטח התכנית נערך סקר לבחינת הימצאות אסבסט. בסקר זוהה גג אסבסט בחלקו המערבי של מבנה. החלק המזרחי של הגג הינו חשד כאסבסט. סה"כ שטח גג האסבסט והחשוד באסבסט הינו כ-220 מ"ר.

יש לטפל בממצאי האסבסט במתחם בזהירות המתאימה, על ידי קבלן אסבסט מורשה ומוסמך על פי כל דין.

סקר אסבסט אושר ע"י ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 30.05.2022. אושר בכפוף להשלמת הסקר לאחר פינוי הפולש, ופינוי האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר.

בברכה,

אופיר מלובני,

לשם שפר איכות סביבה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

### חוות דעת תחבורתית:



21.08.2022  
1148-08/1456/22

לכבוד  
אירית לבהר גבאי  
היחידה לתכנון ארוך טווח  
אגף התנועה  
**עיריית תל-אביב יפו**

ג.ג.,

#### הנדון: חסן ערפה חלקה 54 - תא/4945 - חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית תא/4945 חלקה 54 גוש 7077 במרחב חסן ערפה.

#### 1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בחלקה 54 במרחב חסן ערפה במיקום הבא:

א. מצפון - השפ"פ המרכזי של מרחב חסן ערפה.

ב. ממזרח - חלקות 57-59 גוש 7077.

ג. מדרום - רחוב ישראל טל (1185).

ד. ממערב - חלקה 53 גוש 7077.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים בתכנון עבודות לביצוע שדרת הקריה וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

א. ברחוב מנחם בגין עוברים הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה עם תחנה משולבת בצומת מעריב.

ב. ברחובות מנחם בגין, המסגר ורחוב 1185 קיימים נתיבי תח"צ אשר משודרגים במסגרת פרויקט "שדרת הקריה".

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים כ- 145 יח"ד.

משרדים כ- 23,812 מ"ר.

מסחר כ- 800 מ"ר.

מבני ציבור כ- 2,000 מ"ר.

#### 2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 על פי התב"ע הראשית החלה במרחב יצחק שדה תא/3319, בכל מגרש נקבעו שטחי בניה במרתפים לחניה הכוללים את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. במגרש C1 הוקצו כ-12,256 מ"ר לחניונים.

התכנית אינה מוסיפה שטחי חניה מעבר לניתן בתכנית התקפה תא/3319.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - 0007-23



**DAGESH ENGINEERING** | דגש הנדסה  
Traffic & Road Design Ltd. | תכנון תנועה ודרכים בע"מ

מתוך שטחים אלו ניתן לתכנן כ-367 חנייות וזאת לפי החלוקה הבאה:

73 חנייות ל-145 יחיד לפי תקן 0.5 ליחיד.

40 חנייות ל-2,000 מ"ר מבני ציבור, על פי תקן 50 מ"ר לחניה.

יתרת 252 החנייות ישמשו לטובת המשרדים / מסחר. חנייות אלה לא יוצמדו ולא יסומנו, ויפעלו כחניון ציבורי.

נציין כי התכנית החלה מאפשרת כמות חנייות שונה מהתקן המקובל כיום, בקרבה לצירי מתע"ן בשל השטחים שקבעה תכנית תקפה תא/3319.

### 3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחוב ישראל טל (1185).

רוחב המדרכה ברחוב 1185 הינו 4.0 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 4.2 מטר.

3.2 כל מרחב יצחק שדה מוקף מדרכות.

3.3 בנוסף יש שבילי הולכי רגל במרחב עצמו בשפ"פ מרכזי בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל שקושרים את המדרכות ההיקפיות לשפ"פ ומאפשרות מעבר הולכי רגל בדרכים קצרות בין הכבישים ההיקפיים.

### 4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 247 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-14 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-275 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

### 5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחובות המסגר ומנחם בגין שהופכים עם הפעלת הקו האדום לחד סטריים תוכננו נתצ"ים. ברחובות אלו עוברים עשרות קווי אוטובוס בכל כיוון.

5.2 בפינת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה בצומת מעריב מוקמת תחנה משולבת של קווי רכבת קלה האדום והירוק.

החלקה ממוקמת כ-200 מטר הליכה מתחנת הרכבת בצומת מעריב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007



## 6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המתחם וכולל 5 גישות לחניונים כדלקמן:

- א. שתי גישות מרחוב יצחק שדה. הגישה המזרחית כבר בוצעה.
  - ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.
  - ג. שתי גישות מרחוב 1185. הגישה המזרחית כבר בוצעה בשטח.
- הנגישות הנ"ל מתחברות לדרך תת קרקעית היקפית המהווה גישה לכל החניונים במתחם.
- התכנית מבטלת נתיב אחת של רמפת הכניסה לדרך התת קרקעית, כאשר הכניסה לחניה במגרש תעשה משני הנתיבים המתוכננים בחלקה 53 הממוקמת בצמוד לתכנית ממערב.
- מותך הדרך התת קרקעית תוכננה כניסה לרכב פרטי ותפעולי לפרויקט.
- ד. במרחב מתוכננים עד כ- 4,000 מקומות חניה, מנסיונו מפרויקטים דומים נדרשת גישה אחת לכל כ- 1,000 מקומות חניה. מכאן שנדרשים כ- 4 גישות לפחות למתחם. על פי התכנון המוצע נשארו 5 גישות מותך 7 בתב"ע תקפה.
  - ה. מסקנה - 5 גישות שתוכננו למרחב נותנות מענה נאות לביקוש החניה במרחב.

## 7. מערך תנועה הקפי

- 7.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שדרת הקריה מכל הכיוונים, כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.
- עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת נתיבים לתח"צ, הסדרת שבילי אופניים והפיכת רחובות בגין והמסגר לחד סטריים. במרכז המתחם מתוכננת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

## 8. 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 ברחוב ישראל טל (1185).

בכבוד רב,  
אבירם אגאי

העתקים: מר צבי סומך - מנהל הפרויקט  
אדרי טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א  
אדרי מיכל אורן - ישר אדריכלים

מס' החלטה	התוכן
03/05/2023 18 - - '23-0007	507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) לפי שיקול דעת הועדה המוקנה לוועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין מהנימוקים שלמרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. לאשר זכויות מתמריץ שמירה על שווי למגרש מוסר יהודה הלוי 8.
3. לאשר את תמהיל יחיד בתכנית בהתאם לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
5. הגדרת גובה קומות, היקף מלונאות ומסחר ומיקומם בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
6. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
7. עדכון מסמכי התכנית לחלופת בינוי עם קו בניין צידי 0 לכיוון חלקה 53 בקומות המסד עם מעבר רחב וגבוה בקומת קרקע בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ועדכון 15% חלחול בשטח בנוי מבניה בתת ומעל הקרקע חופף בהתאם.
8. עדכון רמפת הכניסה למרתפים בכל מסמכי התכנית.
9. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
10. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
11. תנאי לאכלוס המבנה במגרש המקבל יהיה אישור תעודת גמר לשימור המבנים במגרשים המוסרים.
12. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
15. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/11/2022  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/10/2022

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0029-22' מיום 09/11/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : מובאות בפני הועדה שתי תכניות במרחב יצחק שדה המסומן בתכנית המתאר כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, מעל 40 קומות בתחום מגבלת הגובה של רת"א לצד מפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל בתחנת קרליבך. התוכנית הראשונה כוללת תוספת שטחים להקמת מגדל בעירוב שימושים 75% תעסוקה ועד 25% מגורים וכן שטחים ציבוריים בנויים. יוני גרווסר : מציג את התוכנית.

איציק ברוך : במסגרת התוכנית התחייבו לעמוד בקריטריונים בתוכנית מתאר 5000 של מטלות ותועלות ציבוריות והגענו לנוסחה הנכונה שבה נותנים כמה אלפי מטרים לציבור. התועלת הציבורית שנקבעה בתכנית היא דב"י בהיקף של כ- 15% ומבחינת היתכנות כלכלית זה בסדר אבל גבולי. יומיים לפני הפצת הדרפט נגזר עלינו דבר, אשר לא נגזר בעבר על אף יזם, להעניק תועלת כפולה שבמסגרתה אמורים לתת עוד 15% של שטחי דב"י, דהיינו 30% דב"י וזה לא סביר ומערער את הכדאיות של הפרויקט, נאלצנו להסכים מפאת הזמן הקצר שניתן לנו. הדבר מקטין את הסיכויים שהפרויקט ייצא לפועל. הפרויקט כולל אלפי מטרים של משרדים כאשר היום השוק למשרדים הוא טוב אבל לא ידוע איזה שוק יהיה כאשר ישווק הפרויקט 2028. פרויקט של 30% דב"י זה לא סביר. במסמך שקבלנו מהיחידה לתכנון האסטרטגי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות</b>	<b>03/05/2023 18 - - '23-0007</b>

ב-28.9 נכתב שניתן את הדב"י 15%. בנוסף, אנחנו מניידים זכויות בשימור מ-3 בנינים נוספים. כלומר דב"י של 30% זו לא היתה הכוונה ואנחנו מבקשים להפקיד את התוכנית במתכונת שהיתה יומיים לפני הפצת הדרפט הכוללת 15% דב"י.

חיים גורן: חשוב להבהיר עמדה עקרונית. בעיריה הבנו שאנחנו נמצאים בבעיה אקוטית של מחסור של דיור שישפיע מהותית על העיר במיוחד על משפחות מהמעמד הבינוני ונמוך. לכן, העיריה יצאה בחקירה מעמיקה של חודשים איך פותרים את נושא הדיור בעיר ויוקר המחיה. כך הוגשו ההמלצות למועצת העיריה כדי שיהיה אפשרי להתמודד עם נושא הדיור בעיר אשר אישרה את ההמלצות כמדיניות שלה עיר. היום אנחנו מקבעים סטנדרט של ההמלצות הללו בכל תוכנית והם יהיו מעבר לתועלות הציבוריות. המדיניות אומרת שבכל תוכנית חדשה נגדיר בנוסף לכל התועלות הרגילות 15% של דיור בר השגה כדי לאפשר לאזן את מחירי שוק הדיור שמשותל בשנים האחרונות. האני מאמין שלי הוא שטוב שיש שוק פתוח וחופשי אולם אנחנו, כנציגי הציבור, אם לא נתערב וניצור איזון בשוק הדיור נהיה בבעיה קשה. שוק הנדל"ן צמח מאד והכפיל/או שילש את עצמו וצריך לשים רכיב מאזן בעזרת ה 15% דב"י. בקשתך לוותר על ה 15% תצור תקדים ולכן עלינו לדבוק במדיניות הזו חד משמעית.

איציק ברוך: אני מבין אבל ישנן 2 סיבות שבגללן אתם צריכים להחריג את התוכנית הזו. התוכנית הזו מקודמת כ-3 שנים. במהלך לא היתה התייחסות לנושא הזה ולכן זה לא נכון להכניס את הגזירה הזו ברגע האחרון אחרי שעובדים עליה זמן רב, זה לא מכובד. הסיבה השנייה היא הנושא הכלכלי: יש הבדל מהותי בפרויקט שכולל מגורים שתמיד יהיה לו ביקוש. אבל הפרויקט הזה 80% הוא מסחר ומשרדים ולא ברור מה יהיה השוק עוד כמה שנים. אתם מקטינים את הסיכוי שהפרויקט יצא לפועל. הפרויקט הזה מניב הרבה ארנונה לעיריה ולכן אנחנו מבקשים שתחריגו את נושא הדב"י.

חיים גורן: אנחנו מסתכלים על המקרו. יהיו זמנים שיבוא גם עם טענה כזו או אחרת. דרך אגב הוצע לכם עוד 5% להמיר שימושים מתעסוקה לדב"י. גם הדב"י הזה הוא רק ל-25 שנה.

איציק ברוך: הערך של הזכויות הללו לדב"י מאוד נמוך חיים גורן: בכל תוכנית יהיו סיבות למה לא איציק ברוך: במקרה הזה הסיבות שמניתי הם מוצדקות כדי לוותר על ה 15%. מאיה נורי: מה תמהיל הדב"י? במרחב הציבורי האם אין פער מפלסי האם הכל במפלס אחד? איך זה יהיה מבחינת נגישות? האם יש הפרשים טופוגרפיים.

חן אריאלי: מה התמהיל לתוכנית? אני מציעה שתהיה תוספת מרפסות גם למגורים לא רק למלונאות ואם כבר אז שתחול גם על הדב"י. שטחי המלונאות שמוקצים מתוך שטחי המסחר והתעסוקה אולי אפשר לקבוע תקן חניה מופחת.

מלי פולישוק: דובר שהמדיניות דב"י הוא 15% מדוע זה 30% עכשיו? נאמר שיש תאריך תחולה האם זה נכון אם הם התחילו לפני 3 שנים האם זה חל על היזמים? יש לדייק את המועדים מתי ואם זה חל. כתוב בחו"ד סביבתית יש סיכוי לזיהום קרקע אז מה נעשה בדבר? אביגדור פרויד: הוצע לך 25% 75% ואמרתם שאינכם רוצים זאת האם זה ויכוח על מספרים או תשובה עקרונית? באיזה יחס היית מסכים לעניין הזה? איציק ברוך: הויכוח הוא על מספרים.

אביגדור פרויד: הויכוח הוא על אחוזים קטנים ואפשר להגיע לפשרה אודי כרמלי: אבל אז הוא יצטרך ללכת למחוז.

מאיה נורי: האם יש לנו דרך למנוע מאנשים לעשות בדירות הדב"י שכירויות משנה ודירות ב B & B. אורלי אראל: יש הסכם מול היזם לנושא הדב"י. נקבע מי יגור שם, כמו בכל פרויקט, נקבע במסגרת ההגרות. בעלות הדירות היא בבעלות היזם וכולם יעמדו בהסכמים, זו נקודת המוצא. מאז החלטה למדיניות הדיור, למעשה זו התוכנית הראשונה שמגיעה להפקדה שמכילה את מדיניות הועדה לנושא הדיור. התקבלה החלטה, על ידי מה"ע בשיתוף עם היחידה האסטרטגית ואיתי שמהרגע שהתקבלה החלטה של הועדה המקומית לנושא מדינות הדיור, כל תכניות שמובאות להפקדה יצטרכו לעמוד במדיניות הזו. יש 400 תוכניות שהתחילו קידום, כולל תוכניות שהיו בפרום מה"ע, לפני 3 שנים, וכולם יצטרכו לעמוד במדיניות הדיור. כל תוכנית חדשה שיש לה מרכיב מגורים תכלול 15% דב"י וזאת מעבר למה שתוכנית המתאר קבעה עקצאה לצורכי ציבור ותועלות ציבוריות. במקרה הזה התועלת הציבורית שנקבעה בהסכמת היזם היא גם דב"י. במקרה הזה היינו צריכים לקבל החלטה ולכן כבר מהתוכנית הזו יש תוספת של 15% מרכיב של דב"י. היות שהתועלת שלה ע"פ המתאר היא דב"י ומרכיב הדב"י שלה יותר גבוה וזה מעבר לתועלות. ההחלטה התקבלה בלוח זמנים צפוף.

טל מלץ: תמהיל דב"י הוא מגוון, בהתאם לתמהיל יתר יחידות הדיור בפרויקט ועבור דירות עד 100 מ'.

פיתוח הקרקע המשכי למרחב הציבורי וללא הפרשי מפלסים, הנושא יתואם בתכנית העיצוב. איפשרנו תוספת מרפסות למלונאות וגם למגורים. השימוש המלונאי הוא מותנה בשיקול דעת ועדה מקומית ויבחן לעת תוכנית העיצוב. נושא המרפסות יבחן גם הוא בתוכנית העיצוב. תקני החניה הם בהתאם לשטחי החניה נקבעו בתכנית תא/3319. תקן החניה למגורים 0.5 ליחיד ואין תוספת שטחי חניה בעבור תוספת השטחים שנוספו בתוכנית זו. סך כל שטחי הדב"י הם 3026 מ' ל-35 יחידות דיור. מתוכם, 1746 דב"י תועלת ציבורית והיתר 1280 דב"י מתוקף המדיניות העירונית. לנושא זיהום הקרקע זה אזור שהיה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>משימור</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>18 - - '23-0007</b>
<b>7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות</b>	

מוסכים ובמסגרת היתרי הבניה ינתנו ההנחיות והאישורים בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה. כך גם מוגדר בהוראות התוכנית.

יוני גרוסווסר : התוכנית כוללת נגישות ושני מעברים בזיקת הנאה בקומת הקרקע ממזרח ומערב שהופכים את הנגישות 360 מעלות מסביב למבנה ללא מדרגות. הבנין הזה עומד בכל התקנים של איכות הסביבה. איציק ברוך : אני מבקש שוב להפחית מהתוכנית הזו את הגזרה החדשה והמשמעויות שלה. אנחנו משלמים 50% היטל השבחה, עכשיו לאור הגזרה החדשה מעבר לתועלות הציבוריות ומביאים אותנו להשבחה של בין 90% ל-100% וזה לא יעבוד בפרויקטים של תעסוקה עם מעט מאוד יח"ד. לכן אנחנו מבקשים להחריג את התוכנית שלנו לאשר את התכנית להפקדה למעט השינוי שנוסף ברגע האחרון כך שהתכנית תכלול רק 15% לדב"י. יש בתכנית מספיק תועלות ציבוריות אל תתקעו את התוכנית. חיים גורן : אין דרך לחזור אחורה וזו התוכנית הראשונה וזו המדיניות שנקבעה לדב"י. מאיה נורי : זה מה שהעיר צריכה דיור בר השגה טל מלץ : לאשר את תמהיל הדיור בגמישות של 10% שתוצג במהלך תוכנית העיצוב. מלי פולישוק : כלומר כל תוכנית שתגיע תגיע עם מטלה על מטלה. חיים גורן : זו המדיניות החדשה ואנחנו מאשרים את התוכנים בהתאם לחו"ד צוות.

### **בישיבתה מספר 0029-22' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר להפקדה את התוכנית בתנאים הבאים :

1. לאחר שהועדה שמעה את הנימוקים כי למרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי ועדה תכנית המתאר תא/5000.
2. לאשר זכויות מתמריץ שמירה על שווי למגרש מוסר יהודה הלוי 8.
3. לאשר את תמהיל יח"ד בתכנית בגמישות של 10% בהתאם לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
5. הגדרת גובה קומות, היקף מלונאות ומסחר ומיקומם בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
6. הנחיות לשטחי ציבור מבוניים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
7. עדכון מסמכי התכנית לחלופת בינוי עם קו בניין צידי 0 לכיוון חלקה 53 בקומות המסד עם מעבר רחב וגובה בקומת קרקע בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ועדכון 15% חלחול בשטח בנוי מבניה בתת ומעל הקרקע חופף בהתאם.
8. עדכון רמפת הכניסה למרתפים בכל מסמכי התכנית.
9. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
10. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
11. תנאי לאכלוס המבנה במגרש המקבל יהיה אישור תעודת גמר לשימור המבנים במגרשים המוסרים.
12. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחשבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
15. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיהיו.
18. תותר המרה של עד 5% מהשטח בשימוש תעסוקה לשטח בשימוש מגורים עבור דב"י עליהם יחולו כל הוראות התכנית וכן התמהיל לדב"י. ההמרה תקבע לעת תכנית העיצוב.

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

משתתפים : חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2386 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :  
 מעריב הבוקר 29/12/2022  
 הארץ 29/12/2022  
 מקומון ת"א 30/12/2022

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת ההפקדה הוגשו שתי התנגדויות, התנגדות מה"ע והתנגדות יזם :

שם המתנגד	כתובת
בשם יוזמי התכנית איריס גלבוע מחברת יובלים סיטי בוי בע"מ וחברת שבת משה נכסים.	מנחם בגין 11 רמת גן 5268104

**פירוט ההתנגדות דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

**התנגדות מה"ע :**

התנגדות	הערות	המלצה
<p><b>סעיף 4.1.2 (ד) (5) הוראות בינוי לשטחי ציבור מבנים :</b>                      יותר לתכנן רצף של השימוש הציבורי יחד עם שטחי הציבור הקיימים במגרש הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1) בתכנון רציף. הבינוי של הקומות הציבוריות ייעשה באופן שיאפשר חיבור עם הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). כמו כן, גובה הקומות הציבוריות יהיה תואם בשני המגרשים.</p> <p><b>סעיף 4.1.2 (א) (1) (ד) גובה מבנים :</b>                      גובה קומת קרקע לא יעלה על 7 מ'.</p>	<p>בחלקה 54 מתוכננים 2,856 מ"ר שטחי ציבור מבונים. קווי הבניין תוכננו בקו בניין אפס עם חלקה 53 הצמודה ממערב ובה 9,500 מ"ר לשימוש בית ספר על יסודי לצורך אפשרות לשימוש המשכי לצרכי הציבור. ההתנגדות מבוקשת לצורך הוספת הוראות בינוי אשר יאפשרו את הבניה הרציפה במגדלים שכנים.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' בהתאם לסעיף 2 בהתנגדות היזם.</p>

**התנגדות יזם כוללת 13 סעיפים :**

התנגדות	הערות	המלצה
<p>1. <b>סעיף 4.1.2 (ה)(7)(ה)</b> "המרפסות ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים" התיקון המבוקש: לאפשר בליטות מקווי הבניין כמוגדר בחוק התכנון והבניה (לנושא קו בניין קדמי) אשר יתרום לעיצוב המבנה ולניצול יעיל של שטחי המרפסות בתכנית המוצעת.</p>	<p>התכנית המופקדת מותרת תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות בלבד. מבוקשת הבלטה של עד 1.20 מ' בקו בניין קדמי בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות. המרפסות ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים, בדומה ליתר התכניות במרחב, לשמירה על המשכיות לקו הבניין הקדמי של יתר המבנים במרחב לכיוון רחוב ישראל טל.</p>
<p>2. <b>סעיף 4.1.2 (א) (1) (ד) גובה מבנים :</b>                      "גובה קומת קרקע לא יעלה על 6</p>	<p>התיקון מבוקש לצורך המשכיות במפלסי הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש</p>	<p>לקבל את ההתנגדות כך שגובה קומת הקרקע יהיה עד 8 מ' ברטו ובתנאי שהגובה הסופי של</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

מ' ברוטו". התיקון המבוקש: לשנות את גובה קומת קרקע עד 8 מ' ברוטו.	(A1) באופן שיאפשר את חיבורן.	קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירו לכוון רחוב ישראל טל יעודכן בהתאם.
3. <b>סעיף 4.1.2 קווי בניין</b> התיקון המבוקש: הגדלת קו בניין אחורי צפוני של המגדל לכיוון השפ"פ ב-2.2 מ' מכיוון שעדכון גובה קומת הקרקע הוביל לביטול של קומה ולא ניתן לנצל את הזכויות המותרות במגרש.	קו הבניין של המגדלים במרחב תואמים והמשכיים בהתאם לתכנית הראשית תא/3319. בעיצוב המוצע, הבינוי אינו מיושם בקווי הבניין במלואם. השינוי המבוקש יבליט כלפי השפ"פ את המגדל בחלקה 54 ביחס למגדל הסמוך לו (בית אלפא). ההבלטה המבוקשת ממוקמת בהמשך לאחד מארבעת המעברים הראשיים מהם נכנסים למרחב.	לדחות את ההתנגדות.
4. <b>קו בניין תת קרקעי</b> . התיקון המבוקש: קביעת קו בניין מערבי תת קרקעי 0 לכיוון חלקה 53 בשל ביטול נתיב ירידה ברמפה בחלקה 53.	נקבע קו בניין צידי 0 לקומות המסד לכיוון חלקה 53 לצורך המשכיות הקומות הציבוריות המבונות וחיבורן כך ששטח זה יהיה מקורה ולכן אינו יעיל לחלחול בתת הקרקע.	לקבל את ההתנגדות ובתנאי שבתחום קו הבניין התת קרקעי יוצג שטח חלחול שלא יפחת מ-15% מעל ובתת הקרקע חופף.
5. <b>סעיף 4.1.2 (ג)(3)(ד)</b> "שטח יחידת דיור ממוצעת יהיה כ-68 מ"ר עיקרי. התיקון המבוקש: לשנות את היחס של זכויות הבניה בשימוש מגורים כך ששטחי השרות יהיו בהיקף של 40% מתוך סך זכויות הבניה וגודל יחיד ממוצע 63 מ"ר עיקרי.	חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי: הקטנת שטח הדירה העיקרי הממוצע מ-68 מ"ר ל-63 מ"ר פוגעת ביכולת לגוון את תמהיל יחידות הדיור ומגדילה עוד יותר את היקף יחידות הדיור הקטנות במרחב יצחק שדה שגם כך מוטה דירות קטנות (כ-70 מ"ר בממוצע). המשמעות הינה פגיעה ביכולת ליצר דירות בגדלים שונים המאפשרות גיוון במשקי הבית, בגילאי האוכלוסייה, בתמהילי החזקה ועוד. לעניין טענת היזם כי לא יוכל לנצל את זכויות הבניה, טענה זו שגויה כיוון שניתן לנצל את הזכויות במלואן.	לדחות את ההתנגדות.
6. <b>סעיף 4.1.2 (ג)(3)(ה)</b> "תותר גמישות בתמהיל יחידות הדיור אשר יקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור מה"ע או מי מטעמו" התיקון המבוקש: להותיר גמישות בקביעת התמהיל במסגרת תכנית העיצוב וללא מגבלה.	חוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי: מטרת התמהיל הינה לייצר גיוון בגודלי הדירות. ביטול התמהיל לחלוטין מאפשר מצב בו יתקבלו דירות בגודל אחיד או דירות שגודלן אינו בהתאם לצורכי המרחב. התמהיל כפי שנקבע מאפשר גמישות של כ-30% (20% שטרם נקבע בהתאם לתכנון העתידי ו-10% גמישות בתמהיל נוסף לכך) הנספח שהוצג על ידי היזם	לדחות את ההתנגדות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

	מתבסס על הטענה שכל קומות המגדל חייבות להיות זהות, ניתן לתכנן את המגדל כך שהקומות תהיינה שונות בתצורתן ותאפשרנה גיוון ביחידות הדיור.	
לקבל את ההתנגדות ובלבד שמספר הקומות כולל את כל קומות המגדל, כולל קומה חלקית וקומה טכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה.	נספח אזורי ייעוד בתכנית המתאר תא/5000 מותר מעל 40 קומות. בכפוף למגבלות הגובה של רשות שדות התעופה.	<b>7. מספר קומות במגדל</b> התיקון המבוקש: הוספת קומות כך שמניין הקומות במגדל יהיה 45 קומות במקום 43 קומות.
לקבל את ההתנגדות.	שטח החניה בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית הראשית תא/3319 ואין בשינוי המבוקש הוספה של שטחי החניה.	<b>8. מספר מפלסי חניה תת"ק</b> התיקון המבוקש: התאמת מפלסי החניה כפי שנקבעו בנספח התנועה מ-5 מפלסי חניה ל-6 מפלסי חניה.
לדחות את ההתנגדות.	בניגוד למדיניות העירונית אשר לא מעודדת פיצול היתרים משיקולים של הליך יעיל יותר, צמצום סיכון לבור עקב השתהות הליך תכנון והימנעות מקיבוע תצורה, תכסית ועומק מרתף שלא יהיה רלוונטי בהמשך.	<b>9. סעיף 6.1</b> "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה במגרש 100 יהווה אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית" התיקון המבוקש: אישור של תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית יהיה תנאי לקבלת היתר בניה כדי שניתן יהיה להוציא היתר חפירה ודיפון בתהליך קידום תכנית העיצוב האדריכלי כדי להביא את הפרויקט למימוש בהקדם האפשרי.
לקבל את ההתנגדות.	מרחב חסן ערפה כולל שטח חלחול נרחב במרכזו. התכנית קובעת כי יש לספק 15% משטח המגרש פנוי מחלחול מעל ובתת הקרקע חופף ושטחים אלה יכולים לשמש לנטיעות עצים.	<b>10. סעיף 6.11 (2)</b> לפחות 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מבינוי לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים קטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח הציבורי או שטח הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. התיקון המבוקש: למחוק את המילים "שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר". לצורך שמירה על אחוז החלחול שהתכנית הגדירה פוצל שטח החלחול ל-5 מקטעים כאשר 3 ששטחם הכולל כ-80 מ"ר ולכן אינם עומדים בהוראה.
לדחות את ההתנגדות.	הכוונה בסעיף כלשונו ובהתאם להוראות תכנית השימור 2650(ב).	<b>11. סעיף 6.15 (2) (ד)</b> "הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנים לשימור" התיקון המבוקש: למחוק את המילה בפועל שכן הנ"ל מהווה מגבלה למימוש זכויות הבניה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 משימור דיון בהתנגדויות	03/05/2023 18 - - '23-0007

		במגרש 100. הכוונה היא להבטיח את ביצוע הוראות השימור ומהאמור בסעיף עלול להתפרש בטעות כי הכוונה היא לביצוע השימור בפועל כתנאי לתחילת עבודות בחלקה 54.
לקבל את ההתנגדות חלקית כך שמספר כל יחידות הדב"י בתכנית יהיה ביחס לשטח יחידות הדב"י מתוך שטח המגורים הכולל בתכנית.	כמות יחידות הדב"י נקבעה בהתאם לכמות יחידות הדיור שקבעה התכנית ביחס למוצע הדירות שייקבע.	12. דב"י נבקש לציין בהוראות התכנית את היקף הדב"י באחוזים 15% כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית במטרה לשמור על היחס בין מספר יח"ד שיוקם לבין היקף הדב"י אליו התכנית מחויבת.
לקבל את ההתנגדות כך שמניין בקומות יכלול את קומת הגלריה, כאמור בסעיף 7 להתנגדות יזם.	גלריה אינה שימוש אלה מניין קומות. יש לוודא שמניין הקומות כולל קומת גלריה כאמור בסעיף 7 בהתנגדות יזם.	13. סעיף 4.1.1(א)(1) הוספת שימוש לגלריה לניצול זכויות הבניה באופן מיטבי.

#### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- לקבל את ההתנגדות מהנדס העיר ולקבוע בסעיף 4.1.2 (ד) (5) הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים : יותר לתכנן רצף של השימוש הציבורי יחד עם שטחי הציבור הקיימים במגרש הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1) בתכנון רציף. הבינוי של הקומות הציבוריות ייעשה באופן שיאפשר חיבור עם הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). כמו כן, גובה הקומות הציבוריות יהיה תואם בשני המגרשים.  
בנוסף, לעדכן את גובה קומת הקרקע עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הוועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירוי לכיוון רחוב ישראל טל יעודכן בהתאם.
- לקבל את ההתנגדות בנושא קו בניין תת קרקעי ולקבוע קו בניין מערבי תת קרקעי 0 לכיוון חלקה 53 ובתנאי שבתחום קו הבניין תת קרקעי יוצג שטח לחלול שלא יפחת מ-15% מעל ובתת הקרקע חופף.
- לקבל את ההתנגדות בנושא מניין הקומות ולתקן את הוראות התכנית ל-45 קומות. מספר הקומות שיקבע כולל קומת חלקית וקומה טכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה.
- לקבל את ההתנגדות ולקבוע בהוראות התכנית 6 מפלסי חניה בהתאם לנספח התנועה.
- לקבל את ההתנגדות בנושא החלחול ולתקן את סעיף 6.11 (2) כך ששטח החלחול יהיה לפחות 15% משטח המגרש ויותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מבינוי לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח הציבורי או שטח הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא הדב"י ולעדכן את מספר כל יחידות הדב"י בתכנית כך שיהי ביחס לשטח יחידות הדב"י מתוך שטח המגורים הכולל בתכנית.
- לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית.

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23'ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

טל מלץ : דיון בהתנגדויות 4945 מרחב יצחק שדה.

יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית בקצרה ואת ההתנגדויות במצגת. הוגשו 2 התנגדויות : מה"ע והיזם. תוכנית שממוקמת בסמוך למגדל אלפא שכבר קיים. התוכנית חושבה לפי הנפח וחלק מהגדלה של הנפח נעשה באמצעות ניווד זכויות ממבנים לשימור. ההתנגדות כתוצאה מהדרישה לאחד את השטח הציבורי עם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות</b>	<b>03/05/2023 18 - - '23-0007</b>

מבנה ביי"ס בחלקה הצמודה. כדי ולתאם את החיבור של הגבהים גבה המסד של המבנה ונשאר פחות שטח במגדל ויש בעיה להכניס את זכויות הבניה לפרויקט.

טל מלץ: מציגה נקודות בהתנגדות מהייע ומבקשים להצטרף להתנגדות היזם כך שגובה קומת קרקע לא יעלה על 8 מטרים בתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתוכנית העיצוב ולשיקול הועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות במרחב. גובה הקירווי ברח' ישראל טל יצטרך להיות בהתאם.

יוני גרוסווסר: בהתנגדות בקשנו לאפשר הבלטת מרפסות 1.20ל מקו קדמי. טל מלץ: המלצתנו לדחות את ההתנגדות קווי הבנין נבחנו בעת הליך התכנון. כך ישמר קו הבנין לרח' ישראל טל בהתאם ליתר הבינוי במרחב.

יוני גרוסווסר: בקשנו רק בקומות המגורים בקומות העליונות וזה יעזור לנו כי אנחנו בסד לחוץ של שטחים. כדי שהמסד כולו יתאים למבנה הציבור הוא צריך לגבוה כי מבנה הציבור ממוקם גבוה יותר אז קבלתם את זה. זה הבסיס לקווי הבנין. בקשנו להרחיב לו את קו הבנין לכיוון צפון כדי שיאפשר את מימוש הזכויות המלאות לכיוון השפ"פ כתוצאה מכך שיש לביי"ס אודיטוריום, זה מוסיף נפח למבנה אנחנו רוצים לחבר את ביי"ס, אם מאפשרים לנו כתוצאה מזה הבלטת קו הבנין ומוכנים שההחלטה הסופית תקבע בתוכנית העיצוב וזה מחייב ואם אפשר לצמצם או נצמצם בתוכנית העיצוב. אורלי אראל: החווי"ד שפורסמה בדרפט היתה שלילית לגבי הסעיף הזה. אתמול התקיים דיון עם מינהל החינוך והיחידה האסטרטגית ואגף התכנון לנושא תכנון ביי"ס והתאמה לצרכים העירוניים שהבינוי הסחיר יתאים את עצמו לבינוי הציבורי והדרישות העירוניות וההמלצה שלנו לשנות את חווי"ד צוות מחווי"ד שלילית ולקבל את ההתנגדות בחלקה כך שקו הבנין הצפוני לכיוון השפ"פ יהיה עד 2.2 מ' וההחלטה הסופית תתקבל בתוכנית העיצוב. שינוי בקו הבנין לא יצריך פרסום נוסף ובלבד שטח השפ"פ לא יקטן.

יוני גרוסווסר: סעיף 4.1.2 אנחנו מבקשים שתהיה גמישות לגודל ליח"ד ואם נראה שנאלץ להגדיל את שטח השירות יש לנו פחות שטח עקרי ואם נשמור על 68 מ"ר גודל יח"ד אנחנו מקבלים פחות יח"ד בפרויקט מבקשים גמישות במסגרת תוכנית העיצוב להקטין מעט את יח"ד כדי שנוכל לשמור על 132 יח"ד המאושרות בפרויקט. היינו מבקשים שהנושא יבחן במסגרת תכניות העיצוב.

יעל נויפלד: מבקשים לדחות את ההתנגדות שטח הדירות מצומם יחסית לאזור המע"ר וחסן ערפה הקטנת שטח הדירה הממוצעת לא תאפשר תמהיל מגוון ומנעד של יח"ד ויוצרת תמהיל של דירות קטנות ולכן מבוקש להשאיר את השטח כפי שנקבע במהלך התכנון.

יוני גרוסווסר: בהתנגדות בסעיף 6 בקשנו גמישות בתמהיל אשר הוא דרקוני. יעל נויפלד: מסכימה שיש לאפשר גמישות בתמהיל. אנחנו לא קובעים 100% מהדירות בתמהיל וגם הקטגוריות מאפשרות גמישות כי זה מאפשר גיוון במשקי בית ולכן דוחים את ההתנגדות. טל מלץ: התנגדות סעיף 7 מאחר ומדובר בתיקון מספר הקומות מ-43 ל-45. מומלץ לקבל את ההתנגדות ללא צורך בפרסום לפי סעיף 106 מכיוון שמדובר בתיקון מינורי ביחס למספר הקומות הכולל שהתכנית מציעה.

יוני גרוסווסר: סעיף 6.1 יש לו משמעות כבדה במסגרת התוכנית אנחנו מבקשים לאור המצב הכלכלי שהפרויקט נמצא לאפשר לקדם היתר לדיפון וחפירה במקביל לעת בחינת תוכנית העיצוב והדבר אפשרי. יש משמעות שהבנין התקדם ביחד עם הבנין המערבי בשל העובדה שהתוכנית משלימה את טבעת הדרכים שמובילה למגדל המערבי והמשך הגישה לכניסה לרמפות והשלמת הבינוי של הקמת ביי"ס ביחד עם המגדל המערבי. ככול שנוכל לזרז את הדיפון כך יוכל להיבנות ביי"ס במקביל. קבלת ההתנגדות מאפשרת ליזמים יתרון מאוד גדול מכיוון שמשך הדיפון הוא כמעט שנתיים ובזמן זה ברור שתאושר תוכנית אדריכלית. יש לכך משמעות גדולה לכולם וחוסך כסף וזמן.

איריס גלבוע: יש חשיבות בשל הרצון להשלים את פער הזמנים בתכנון במגרש הזה לתכנון המתקדם מגרש השכן ולכן השינוי הוא קריטי לנו ולכן מבוקש שתקבלו אותו. אורלי אראל: זה נושא שקשור לאגף רישוי ופיקוח על הבניה. אך יכול להיות שניתן להוציא היתר חפירה ודיפון מתוקף תוכנית תקפה 3319 אם אין בה סעיף שמתנה.

ענת: אפשר להוציא היתר מכח התוכנית הקודמת. אורלי אראל: בתוכניות חדשות לא מאפשרים אבל אם התוכנית הראשית הקודמת מאפשרת ניתן לתאם ישיבת תיאום עם הגורמים העירוניים, מנהל אגף הרישוי ואדריכל העיר ונבחן אם אפשר.

אורלי אראל: אודי היזם מבקש חפירה ודיפון לפני תוכנית העיצוב. אודי כרמלי: אי אפשר קטגורית חייבים פה קודם תוכנית עיצוב כי כל בקשה נבחנת בפני מהנדס רישוי. תוכנית העיצוב צריכה לקבוע את מיקום החפירה ודיפון. מדובר באינטרס של היזמים כי בכל קיצורי הדרך, מי שישלים עליהם זה היזמים בכל השינויים שידרשו.

יוני גרוסווסר: בקשנו בסעיף 11 למחוק את המילה בפועל כי זו הגבלה על מגרש 100. אורלי אראל: יש לנו את תוכנית השימור ואנחנו מוגבלים לפיה.

איציק ברוך: סעיף 6.15 (2) (ד) לגבי גמישות של החפירה הדיפון בפרויקט הזה יש הרבה תועלות ציבוריות והעמסנו וניידנו מביינינים לשימור ויש כאן ביי"ס שהעירייה רוצה לקדם. מוכנים לקחת על עצמנו את

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>משימור</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>18 - - 2007-23</b>
<b>7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות</b>	

הסיכון אנחנו נתכנן את המרתף בהתאם למה שתוכנן. המשמעות של אי אישור הגמישות הוא עיכוב של שנה לפרויקט ולכן אנחנו בקשנו להוריד את הסעיף הזה.

אודי כרמלי: אם אתם רוצים אפשר להיפגש אצלי אני לא מקבל החלטה כזו בועדה אנחנו צריכים לראות מה הסיכונים שמוטלים שקורים כאשר מאשרים חפירה ודיפון לפני תוכנית עיצוב.

איציק ברוך: אנחנו מבקשים להסיר את הסעיף הזה שאוסר על הוצאות היתר לחפירה ודיפון לפני תוכנית עיצוב. בתוכנית הזו יש סמכות למה"ע לאשר את הסעיף הזה.

אודי כרמלי: אין בעיה להוריד את הסעיף הזה אבל לא תהיה הקלה בנושא הזה.

איציק ברוך: נשאר לך את הסמכות רק שלא יהיה איסור קטגורי בתב"ע.

איריס גלבוע: הבי"ס צריך להיות קומה פתוח.

אודי כרמלי: איך מוציאים היתר כאשר לא יודעים מה הגבולות חפירה ודיפון.

איציק ברוך: לא להוציא אלא לפתוח בקשה

אודי כרמלי: לפתוח בקשה אתה יכול להוציא גם היום.

דורון ספיר: לא יוצא היתר לפני אישור תוכנית העיצוב.

אודי כרמלי: ושוב לא נאפשר את זה.

אורלי אראל: אם משנים את הסעיף תנאי הוצאת היתר.

אודי כרמלי: זה לגלגל את הבעיה לרישוי והרישוי הוא זה שסופג את הבעיות.

ענת הדני: אי אפשר לתקן להוצאת היתר אלא תנאי לבקשה להיתר ולכן האופציה היחידה להגיד איזה סוג של היתר.

איציק ברוך: לגבי המבנים לשימור אנחנו רוצים שהבטחה לשימור אבל שלא נוכל לקבל היתר בניה לפני שנעשה השימור בפועל הניסוח לא ברור. זה תנאי להוצאת היתר. רצינו רק להוסיף מילה אחת בפועל.

טל מלץ: יח"ד דבי התקבלו בחלקה אם יעודכן היקף יח"ד בתוכנית אז יח"ד הדב"י יהיה ביחס אליו והשטחים שנקבעו. וסעיף 11 להתנגדות התבקשנו להוסיף קומת גלריה וההתנגדות התקבלה במסגרת ההתנגדות שדנה במס' הקומות.

אודי כרמלי: להגיע למצב שהיתר חפירה ודיפון יוגש יחד עם תוכנית העיצוב בו זמנית. כמו שמצמידים לבניינים קטנים והיתרים באותו הדיון 21 החלטות ידונו ביחד בוועדת הרישוי ולשיקול הדעת מה"ע. וזאת מאפשר רק כאשר יש פיצול של היתרים רק שיש היתר מלא למערכת

איציק ברוך: בקשנו להסיר את המילה בפועל מכיוון שאנחנו לא צריכים שהבניינים ישומרו בפועל לפני שהוצאנו היתר.

אורלי אראל: השימור בפועל יהיה כתנאי לתעודת גמר הוא שימור המבנים בפועל אבל לא להיתר.

דורון ספיר: מאושר למתן תוקף.

### **בישיבתה מספר 0007-23 מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. לקבל את ההתנגדות מהנדס העיר ולקבוע בסעיף 4.1.2 (ד) (5) הוראות בינוי לשטחי ציבור מבונים: יותר לתכנן רצף של השימוש הציבורי יחד עם שטחי הציבור הקיימים במגרש הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1) בתכנון רציף. הבינוי של הקומות הציבוריות ייעשה באופן שיאפשר חיבור עם הקומות הציבוריות במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). כמו כן, גובה הקומות הציבוריות יהיה תואם בשני המגרשים.
- בנוסף, יש לעדכן את גובה קומת הקרקע עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של קומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב לשיקול דעת הוועדה המקומית תוך התאמה לשימושים ולגובה הקומות של המבנים הסמוכים לשמירה על רצף הבינוי במרחב של קומת הקרקע וקומות המסד. גובה הקירווי לכיוון רחוב ישראל טל יעודכן בהתאם.
2. לקבל את ההתנגדות בנושא קו בניין תת קרקעי ולקבוע קו בניין מערבי תת קרקעי 0 לכיוון חלקה 53 ובתנאי שבתחום קו הבניין התת קרקעי יוצג שטח חלחול שלא יפחת מ-15% מעל ובתת הקרקע חופף.
3. לקבל את ההתנגדות בנושא מניין הקומות ולתקן את הוראות התכנית ל-45 קומות. מספר הקומות שיקבע כולל קומה חלקית וקומה טכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה.
4. לקבל את ההתנגדות ולקבוע בהוראות התכנית 6 מפלסי חניה בתת הקרקע בהתאם לנספח התנועה.
5. לקבל את ההתנגדות בנושא החלחול ולתקן את סעיף 6.11 (2) כך ששטח החלחול יהיה לפחות 15% משטח המגרש ויותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מבינוי לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח הציבורי או שטח הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
6. לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא הדב"י ולעדכן את מספר כל יחידות הדב"י בתכנית כך שיהיה ביחס לשטח יחידות הדב"י מתוך שטח המגורים הכולל בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
03/05/2023 18 - - '23-0007	507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהתנגדויות

7. לקבל חלקית את התנגדות בסעיף 9 לדרפט (6.1 בתוכנית) כך שיתווסף לסעיף המילים הבאות: על אף האמור לעיל, בשיקול דעת מה"ע תתאפשר הגשת בקשה לחפירה ודיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב בכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תוכנית העיצוב.
8. לקבל חלקית את ההתנגדות בסעיף 3 לדרפט (סעיף 4.1.2 בתוכנית) ולהגדיל את קו הבנין האחורי עד 2.2 מ'. קו הבנין האחורי יבחן במסגרת תוכנית העיצוב ובלבד ששטח השפ"פ לא קטן.
9. לקבל את ההתנגדות בסעיף 11 בדרפט (סעיף 6.15 (11)) כך שתוסר המילה בפועל. שימור בפועל הינו תנאי לאיכלוס/גמר.
10. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית וללא צורך בסעיף 106 בשל שינויים מינוריים שאין בהם פגיעה חדשה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, מאיה נורי