

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:** המגרש ממוקם בדופן המערבית של מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

צפון: רחוב יצחק שדה

דרום: חלקה 52 בגוש 7077

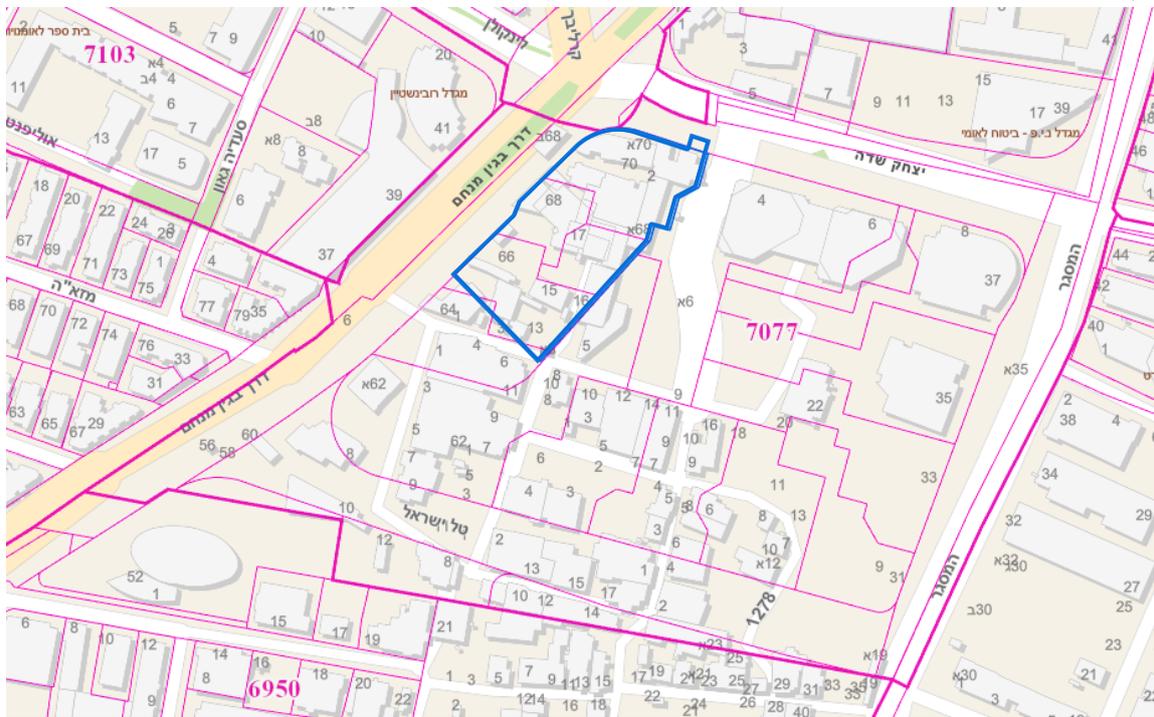
מזרח: השפ"פ המרכזי של מרחב יצחק שדה

מערב: רחוב מנחם בגין

**כתובת:** מנחם בגין 66,68,70 במרחב יצחק שדה

**שטח התכנית:** כ-6.9 דונם

**מיקום התכנית**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	44,48,49	43,51,52

**מתכנן:** עורך ראשי: ישר אדריכלים

נוף: אורבן נוף סטודיו

תנועה: דגש הנדסה

שמאי: רביב קונפורטי

איכות סביבה: WAWA

מודד: דאטה-מאפ

יום: אקר, יובלים-סיטיבוי.

**מגיש:**

חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת.

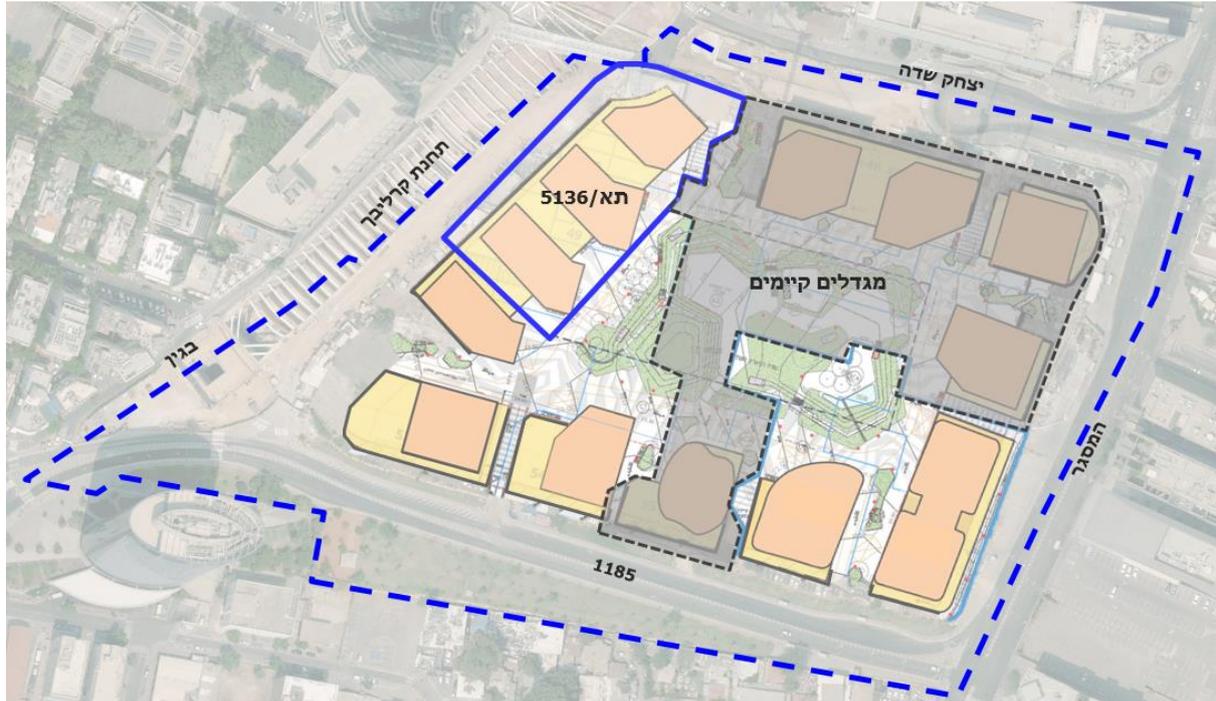
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '23-0007

### בעלות:

חברת יובלים סיטי בוי בע"מ – 50%  
אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת – 50%

**מצב השטח בפועל:** בתחום התכנית כיום קיים מבנה נמוך וארעי של פולש אשר מיועד לפינוי בהסכם. בצמוד לשטח התכנית, בפנינת הרחובות יצחק שדה ומנחם בגין מתבצעות עבודות להשלמת תחנת קרליבך של מפגש הקו האדום והקו הירוק של הרק"ל.

### מיקום במרחב:



### מצב תכנוני קיים בכל מרחב יצחק שדה:

תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:

תא/3319 (2005), תא/3319/1 (2013) - התכנית הראשית החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319 ב' 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.

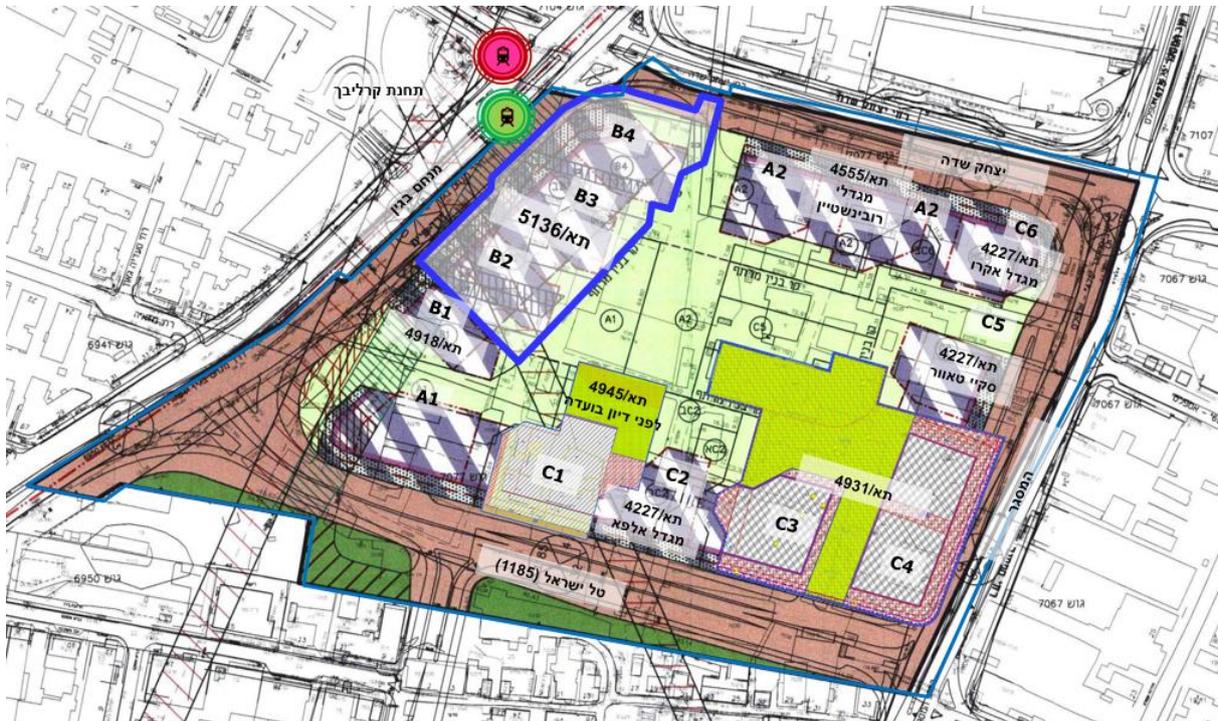
תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי. התכנית כוללת ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות 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 העיצוב האדריכלי בחלקה 53 אושרה בתנאים בוועדה המקומית ב-27/07/2022.

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 מבוניים ועד 25% מגורים (כולל דיור בהישג יד). תכנית עיצוב בהכנה לקראת דיון בועדה המקומית. 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 דיור 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.

תת"ל 71 ב הרכבת הקלה מטרופוליטן תל אביב הקו הירוק (2017) - תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו הירוק יעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה וקבע את ייעודי הקרקע לתחנה ולדרך.

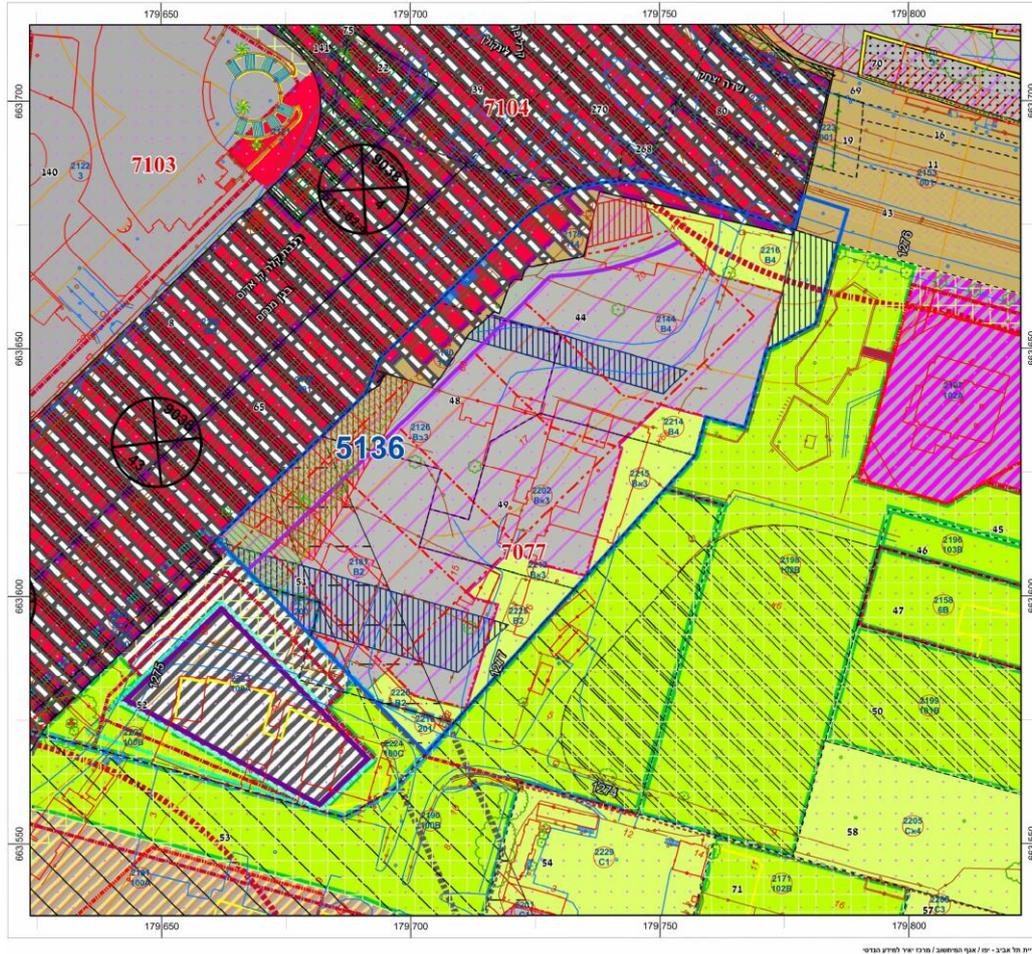
הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003) - תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה.



**זכויות בניה :**

על פי תא/3319 היעוד הקיים הינו אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ. התכנית התקפה קובעת זכויות ל-3 מגדלים בגובה 21 קומות הכוללים 17 קומות מעל 4 קומות המסד וקומה טכנית. שטח הבניה המותר הינו : 38,861 עיקרי מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים בכפוף למתן שטחי ציבור מבוניים בהיקף של 10% מתוך השטח המומר. בנוסף, תא/3319/1 מקצה שטחי שירות עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש. היקף השטחים הכולל מעל הקרקע בתכנית הינו 54,405 מ"ר. היקף שטחי החניה הינו 24,183 מ"ר עבור מרתפי חניה כולל כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.

**תשריט מצב מאושר**



**יעודי קרקע בתחום התכנית:**

תעסוקה, שטח פרטי פתוח, דרך, תחנת תחבורה ציבורית.

**תכנית המתאר תא/5000 (אושרה למתן תוקף בדצמבר 2016)**

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 ואו תעסוקה 2. שטחי הבנייה המקסימליים: עד רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). במרכז המרחב שטח פתוח עירוני. תכנית 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. רחוב מנחם בגין ר-61 מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.

**נספח תחבורה:** בפינה הצפון מערבית של מרחב חסן ערפה מסומן מתח"ם עירוני ובו מפגש של הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה בתחנת קרליבך. הדופן המערבית של מרחב חסן ערפה, רחוב בגין, מוגדר כדרך עורקית רב-עירונית ובה נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ושביל אופניים. רח' יצחק שדה, הדופן הצפונית של הפרויקט, מוגדר גם הוא כדרך עורקית עירונית ובו שביל אופניים.

**נספח תשתיות:** שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחס בגין.



נספח עיצוב עירוני- מעל 40 קומות



תשריט אזורי יעוד - איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים



נספח תחבורה



נספח אזורי תכנון- אזור תכנון 602

### מטרת התכנית:

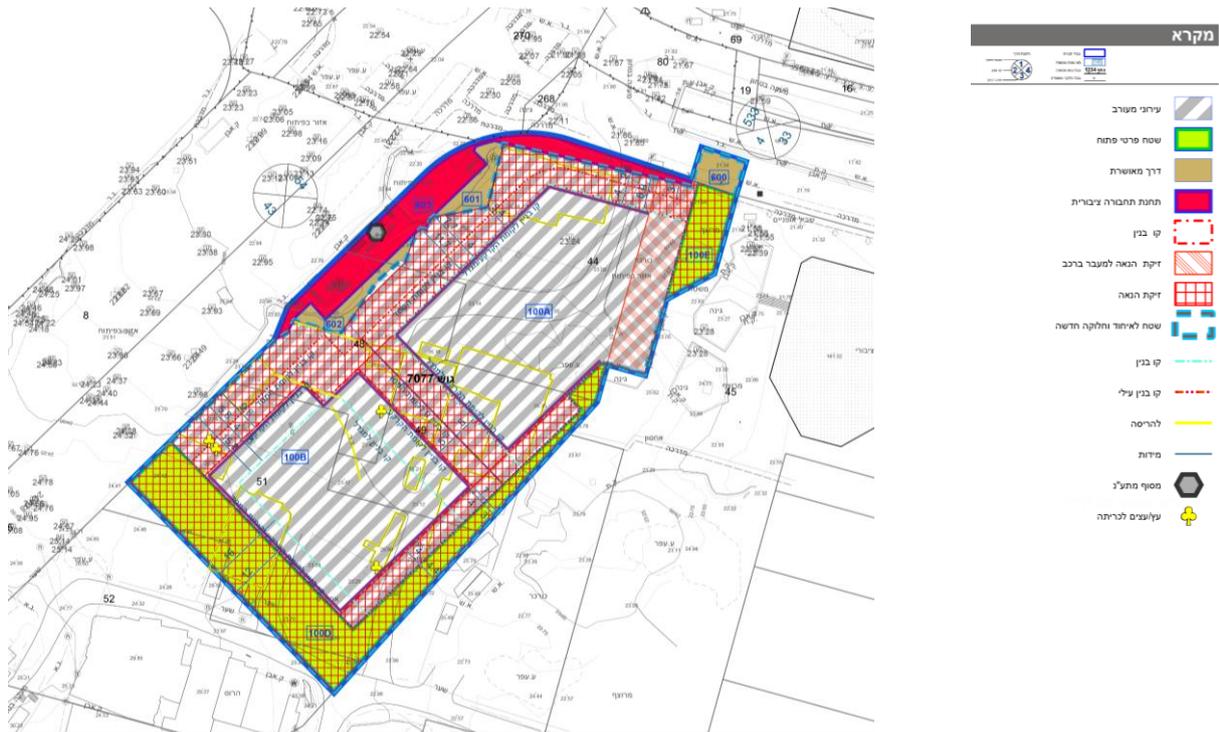
פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לציר מתע"ן ותחנת קרליבך להשלמת רצף הבינוי במרחב יצחק שדה. התכנית כוללת איחוד שלושת המגרשים בתחום התכנית למגרש תכנוני אחד ביעוד עירוני מעורב ושפ"פ, תוספת זכויות בניה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 תוך שמירה על עקרונות תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319, להקמת שני מגדלים, האחד מוטה תעסוקה והשני מוטה מגורים בגובה של עד 180 מ' בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ומגורים לרבות דיור בהישג יד.

### תיאור מטרת התכנון:

1. קביעת הוראות לאיחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז.
2. שינוי יעוד הקרקע בתכנית מיעוד "תעסוקה מיוחד", "תחנת תחבורה ציבורית" "דרך מאושרת" ו"שטח פרטי פתוח" למגרש ביעוד "עירוני מעורב", "תחנת תחבורה ציבורית" "דרך מאושרת" ו"שטח פרטי פתוח".
3. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים- קביעת עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים לשימוש מגורים לרבות דיור בהישג יד ועד 5% בשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2.
4. קביעת זכויות בניה מעל הקרקע לשימושי מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומגורים לרבות דיור בהישג יד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהן.
6. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
7. קביעת גובה הבניה עד לגובה 180 מ' מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.

9. קביעת הוראות להריסת מבנים.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וביטול רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד מתכנית תא/3319.
11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
12. קביעת תקן חניה לתוספת הזכויות מכוח תכנית זו, קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
13. המשך ביטול רמפת הכניסה מרחוב בגין.
14. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
15. קביעת הוראות בינוי לתכנית הבניה.

**תשריט מצב מוצע**



**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ושומרת על עקרונות התכנית הראשית למרחב תא/3319 ותוכנית העיצוב תעא/3319/ב'. בתחום התכנית נקבעו ייעודי קרקע לדרך ולתחנת הסעת המונים מתוקף תת"ל 71 ב. התכנית ממוקמת בצפון מערב מרחב יצחק שדה בצומת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה, וכוללת את מגרשים B2-B4 (על פי התכנית הראשית למרחב) בשטח של כ-6.9 דונם.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לציר מתע"ן ולתחנת רכבת קרליבך בהצלבות הקו האדום והקו הירוק להשלמת רצף הבינוי במרחב יצחק שדה. התכנית כוללת איחוד שלושת המגרשים למגרש תכנוני אחד הכולל תאי שטח: שניים ביעוד עירוני מעורב והיתר ביעוד שפ"פ. התכנית מציעה תוספת שטחים מתוקף תכנית המתאר להקמת שני מגדלים בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ועד 20% מגורים (כולל דיוור בהישג יד) למיצוי זכויות עד לרח"ק 12.8. במגדל הדרומי ירוכז השימוש למגורים בגובה 40 קומות והמגדל הצפוני יישמש לתעסוקה בגובה 45 קומות ועד 180 מ' אבסולוטי.

**איחוד וחלוקה בהסכמה:**

התכנית הינה תכנית של איחוד בהסכמת כל הבעלים, במסגרת התכנית מאחדים את חלקות 44,48,49,51 בגוש 7077 ובמצב יוצא יירשם שטח המגרש כחלקה אחת. התכנית המקודמת ממשיכה את חילופי השטחים שנקבעו בתכנית תא/4918 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 16/03/2022.

## טבלת זכויות

זכויות הבניה בתכנית נגזרות משטח המגרש 6254 מ"ר ברח"ק מירבי של 12.8 כך שהשטח הכולל בכל השימושים הינו 80,051 מ"ר. הסבר הזכויות המוצעות:

סך הכל מגרש לחישוב זכויות (מגרש 100) הינו 6254 מ"ר  
 סך כל הזכויות במגרש – 80,051 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע רח"ק (רצפה חלקי קרקע 12.8).  
 מתוכם, 5,008 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים בנויים לשימושים ציבוריים (כהקצאה ותועלת ציבורית).

מתוך סך כל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 15,009 מ"ר עבור 169 יח"ד מתוכם 2,251 מ"ר ו-25 יח"ד עבור דירות בהישג יד לתקופת שכירות של 25 שנים בשיעור הנחה של לפחות 40% המהווים 15% מתוך שטחי המגורים בהתאם להחלטת מועצת העיר והועדה המקומית.

זכויות בניה:

סה"כ שטחים על קרקעיים	שטחי שירות				שטח עיקרי				גודל תא שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע					
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%			
15009				3002			129%	12006		6254 מ"ר	עירוני מעורב	
60034	350%	24183 <sup>3</sup> שירות ו-3000 מ"ר עיקרי	25%	12007	0%		770%	48028				מגורים (כולל דיור בהישג יד)
5008				1002			64%	4006				תעסוקה ומסחר
80,051				16011				64040				מבנים ומוסדות ציבור
											סה"כ	

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

א. לשטחי הציבור יתווספו 500 מ"ר מרפסת גג כחלק מהתועלת הציבורית.

ב. ללא שינוי מהתכנית התקפה לשטחי חניה.

ג. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר לוגיסטיקה ותחבורה ציבורית בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149.

ד. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים ומהווים עד 20% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע כולל דיור בר השגה ומתייחסים לכל שטח המגרש.

ה. היקף שטחי השירות לא יפחת מ-25% מהשטח העיקרי בכל שימוש למעט שטחים ציבוריים מבונים.

ו. תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.

ז. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית

## שימושים:

בקומת הקרקע:

מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים. שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, מחסנים, חדרי שירות וכיוצא בזה. שימושים אלו לא יותרו בחזיתות המבנה.

בקומות מסד והמגדלים:

תעסוקה, מסחר בהיקף של עד 10% מתוך השטחים הכוללים לשימוש תעסוקה מעל הקרקע, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי שירות וכיוצא בזה. עד 5% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בתחום מגרש 100 לשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2.

בתא השטח הדרומי, בנוסף לשימושים אלה, יותרו גם מגורים בהיקף של עד 20% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בתחום מגרש 100 לרבות דירות בהישג יד. שימושי המגורים ירוכזו בקומות מלאות ברצף והיו מופרדים מהשימושים הציבוריים ושימושי התעסוקה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>19 - - '23-0007</b>

בתת הקרקע:  
 יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון, שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות, חוות שרתים וכדומה. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה.  
 מוסכים ובתי דפוס, שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.  
 במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי או בהיתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק, 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. שטחים עיקריים אלה יהיו בנוסף לשטחים העיקריים העל קרקעיים.

## מגורים:

כל השטח המיועד למגורים, כולל דיור בהישג יד, ירוכז בתא השטח הדרומי.  
 השטח המותר בתכנית לשימוש מגורים הינו 15,009 מ"ר המהווה 20% מסך השטחים הסחירים מעל הקרקע מתוכם 15% עבור דיור בהישג יד 2251 מ"ר ברוטו.  
 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 למגורש.

שטח ממוצע ליח"ד: כ-68 מ"ר עיקרי.  
 תמהיל:  
 שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל  
 לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר.  
 לפחות 25% דירות קטנות 66-85  
 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  
 סה"כ יח"ד: 170  
 מתוך סך יחידות הדיור 25 יח"ד עבור דיור בהישג יד בהיקף שטחים של 2251 מ"ר המהווים 15% מהיקף המגורים בתכנית.

## דירות בהישג יד שיוקצו להשכרה:

היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה ובשיעור הנחה של לפחות 40%. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת.  
 יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.  
 דירות הדיור בהישג יד וכן יתר יחידות המגורים, יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

## הוראות בינוי

### 1. גובה:

מספר קומות: המגדל הדרומי בגובה 40 קומות והמגדל הצפוני בגובה 45 קומות גובה מקסימלי: עד 180 מ' מגובה פני הים.

שטח קומת מגדל מגורים כ- 990 מ"ר.

שטח קומת מגדל תעסוקה כ- 1500 מ"ר.

### 2. גבהי קומות:

גובה קומת הקרקע עד 6 מ'

גובה קומות המסד: עד 4.5 מ'

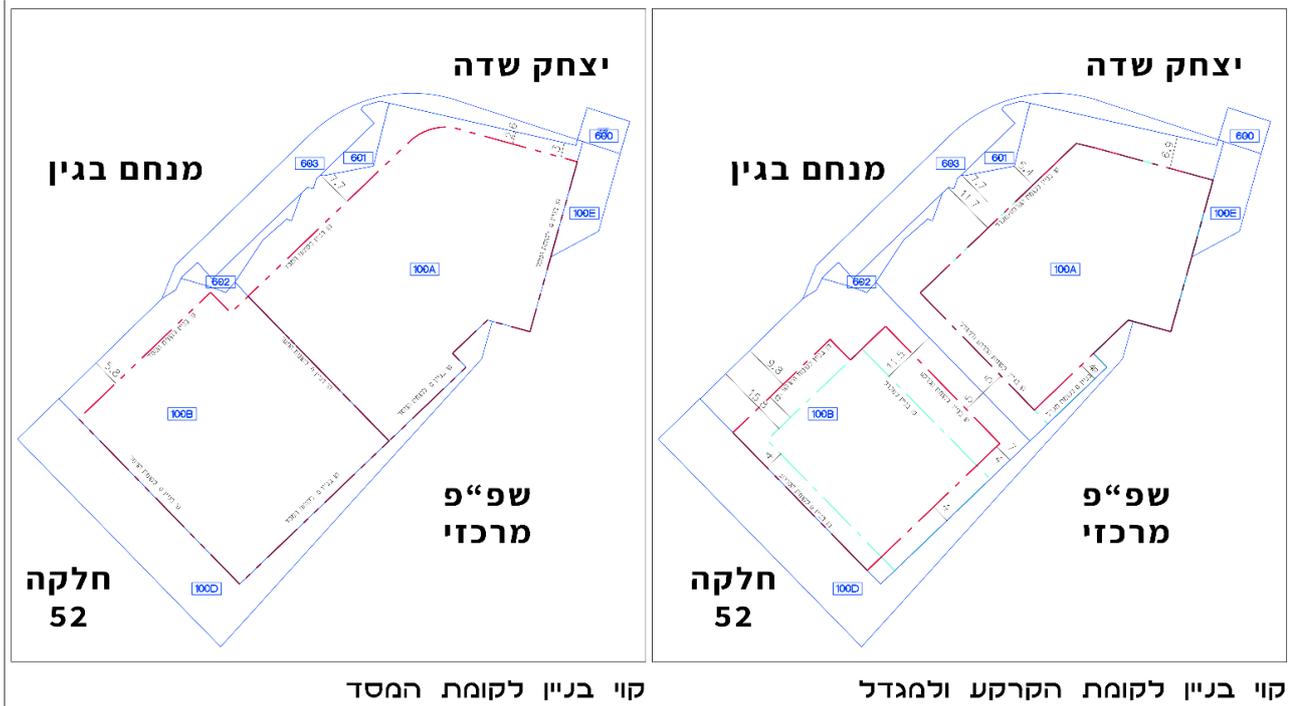
גובה קומה לשטח ציבורי מבונה לפחות 4.5 מ'

גובה קומת מגדל טיפוסית למגורים: עד 3.6 מ'

גובה קומת מגדל טיפוסית לתעסוקה: עד 3.8 מ'

### 3. קווי בניין:

א. קווי בניין בקומות הקרקע, המסד ובמגדל כמסומן בתרשים:



ב. קו בניין לקומות המרתף – תותר הקמת מרתפים בגבולות מגרש 100 ועד 85% משטחו.

בשיקול הוועדה המקומית תותר בניה מעל הקרקע בקומות המסד בלבד אשר יוצמדו לקומות המסד של המגדל הצפוני והדרומי לטובת קומות מלאות או לטובת גשרים למעבר. חיבור הקומות או הגשרים יהיה לפחות בגובה 6 מטר מהכניסה הקובעת.

**4. תכסית:**

תכסית על קרקעית - 70%  
תכסית תת קרקעית – עד 85%



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>19 - - '23-0007</b>

## **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

### **פיתוח מרחב ציבורי:**

התכנית קובעת תאי שטח ביעוד שפ"פ המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אשר יפותחו כחלק מהגן המרכזי של מרחב חסן ערפה ובהתאם להוראות הפיתוח שנקבעו בתכנית העיצוב תעא/3319/ב. התכנית מוסיפה שני מעברים: האחד בין שני המגדלים והשני בקו בניין צידי מדרום אשר מסומנים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור ויקשרו בין רחוב מנחם בגין ותחנת קרליבך אל השפ"פ המרכזי.

### **קולונדה:**

קומת הקרקע תקורה על ידי קומות המסד בהתאם לקווי הבניין ברוחב 4 מטרים מקו הבניין בקומת הקרקע הפונה לכיוון רחוב מנחם בגין ממערב ורחוב יצחק שדה מצפון גובה הקירוי לא יעלה על 6 מטרים ברוטו.

### **חזית מסחרית:**

קומת הקרקע תוגדר כחזית מסחרית לדופן רחוב פעילה עם שימושים למסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, אשר יופנו לרחובות ולשפ"פ המרכזי. החזית המסחרית תהיה רציפה 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 לקומות המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

### **מרחב הולכי הרגל:**

לאורך רחוב מנחם בגין התכנית קובעת מדרכות רחבות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. רוחבן הכולל של המדרכות הינו 14 מ' כאשר 10 מ' מגבול תחנת הרק"ל ישמשו עבור מדרכה פתוחה לשמים. 4 מ' נוספים יהיו בתחום הקולונדה בהתאם לבינוי הקיים במרחב. בתחום 4 מ' של קירוי קומת הקרקע על ידי קומת המסד לא תותר הקמת עמודים.

### **מלונאות:**

באם יוחלט על שימוש מלונאי הוא יקבע מסך שטחי התעסוקה לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים. 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.

### **מרפסות**

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, 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. שטח המרפסות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית.

### **פיתוח המרחב הציבורי ונטיעות:**

בהתאם לתכנית השפ"פ המרכזי ובתיאום עם מנהלת המרחב במסגרת תכנית העיצוב

### **שטחים ציבוריים:**

התכנית כוללת 3,342 מ"ר שטחי ציבור מבונים ובנוסף 500 מ"ר (מעבר לרח"ק) עבור מרפסת גג מקורה בהקצאה ציבורית.

בנוסף לשטחים אלו ולפי הנחיות האגף למבני ציבור יוקצו עד 2,000 מ"ר עבור מצללות (מעבר לרח"ק) וכן עד 751 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע (מתוך סך השטחים הכולל בתת הקרקע).

לפחות 400 מ"ר מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>19 - 0007-23</b>

שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב. מיקומם ושימושם של שטחים אלה ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. החניות לשטחי הציבור יהיו לפי התקן התקף לפי השימוש שייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב והגשת הבקשה להיתר.

#### **תועלת ציבורית:**

התועלת הציבורית בתכנית תהיה תוספת שטחי ציבור מבנויים מעבר לנורמה, בהיקף של 1,666 מ"ר. סה"כ שטחי הציבור המבונים בתכנית בהקצאה ותועלת ציבורית יהיו 5008 מ"ר שטחי ציבור מבונים.

#### **הנחיות עיצוביות:**

ההוראות העיצוביות יערכו בהתאם להנחיות העירוניות לתכנית עיצוב ופיתוח, כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון. תכנית העיצוב תתאם את הנחיות תכנית זו ותכנית העיצוב המאושרת לתכנית תא/3319.

#### **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

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

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקום כניסה לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים, עיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, קביעת השימושים הציבוריים, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים, אופן עירוב שימושים עם מגורים, ומיקום יחידות הדיור 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 ידרש 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 והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפינת רחוב בגין ורחוב יצחק שדה.

#### **תחבורה, תנועה, תשתיות:**

מרחב התכנון חסן ערפה – 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 במרחב יצחק שדה. כל החניות לרכב פרטי ופתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. חניות המגורים תהינה נפרדות מאזור הפריקה וטעינה. חניות האופניים ישולבו בשטח התכנית ובקומות המרתף.

#### **כניסות לחניונים:**

- הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במרחב באמצעות הדרך ההיקפית התת קרקעית המתוכננת בתכנית תא/3319.
- בגבולו הצפון מזרחי של המגרש, לכיוון רחוב יצחק שדה, תוקם רמפת ירידה לחניון בהתאם לתכנית המאושרת תא/3319.
- התכנית מבטלת את הרמפה הצפונית ברחוב בגין וכן ממשיכה את ביטולה של הרמפה מרחוב מנחם בגין בתכנית תא/4918 מנחם בגין 64. מספר הכניסות הכולל למרחב יצחק שדה יהיה 5 כניסות.

#### **מספר מקומות חניה:**

היקף הזכויות התת קרקעיות יהיו בהתאם לתכנית התקפה תא/3319. מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 24,183 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות. שטח זה יהיו מתוך

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>19 - - '23-0007</b>

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. התקן התקף לדוגלגלי הינו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה במקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149.

#### **זיקות הנאה:**

- כל השטחים הלא מבוגים בתחום התכנית יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסה למרתף החניה.
- תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- 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 תרשם זיקת הנאה.

#### **תחזוקה:**

השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בחלקה 54 (פרט לדרך הגישה התת קרקעית והיקפית 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. 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 יתוחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה. השטחים במפלס הפיתוח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתוחזקו 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. יינתנו הנחיות לניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ואסבסט.
5. איכות אוויר
  - א. לא יהיו פירי פליטת אוויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה של בני אדם, מיקומם יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
  - ב. 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 סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
7. אקוסטיקה: לשלב היתרי הבניה 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 וכ"י
8. שפילת מי תהום: ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים.
9. אנרגיה
  - ג. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של MWh 158. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
  - ד. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים השימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.
  - ה. תכנון מרכז האנרגיה יובא לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>19 - 0007-23</b>

#### **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.

שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מטר רבוע ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

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

#### **עצים:**

1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.
2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
  - בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
  - עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
  - גודל העצים יהיה 9 לפי הסטנדרט של משרד הבריאות.
  - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
  - נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
  - מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

#### **תנאים נוספים:**

תנאי הוצאת היתר בניה למגדל מוטה מגורים בתא שטח B100 יהיה הוצאת היתר בניה להקמת מגדל מוטה תעסוקה בתא שטח A100.

תנאי לאכלוס מגדל מוטה מגורים בתא שטח B100 יהיה הקמה בפועל ואכלוס של מגדל מוטה תעסוקה בתא שטח A100.

#### **ביטול זיקת הנאה לטובת הרק"ל**

במצב מאושר בתכנית נקבעו התראות לזיקת הנאה לרק"ל וכן רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד. ההתראות נקבעו מתוקף התכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319 (28/11/2005) אשר קבעה בסעיף 11.21 עבור הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד כי "הוראה זו תתבטל אם וכאשר תאושר לרק"ל תמ"מ בתוואי אחר, אשר ייתר את הצורך לשמירת תוואי לקו רק"ל תת קרקעי בשטח מגרשי התכנית הגובלים ברחוב מנחם בגין".

תמ"א 4/א/23 עבור הקו הירוק שמרה רצועת תכנון עבור הקו הירוק. תת"ל 71 ב' קבעה את תוואי הרק"ל באופן מדויק והיא כוללת נספח שינויים לתמ"א 4/א/23 במסגרתו בוטלה הרצועה לתכנון.

מיקום זיקות הנאה הוא מעבר לתחום הקו הכחול של תת"ל 71 ב' לתחנת קרליבך, כפי שבוצע בפועל במסגרת ביצוע הקו האדום.

תיאום עם נת"ע התכנית לסימון זיקות הנאה לרק"ל מהווה תנאי להפקדה בפועל.

#### **טבלת השוואה:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '23-0007

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
73.15	5094	עירוני מעורב	←	73.22	5100	תעסוקה מיוחד
17	1172	שפ"פ		16.74	1166	שפ"פ
3.14	219	דרך מאושרת		3.14	219	דרך מאושרת
6.89	490	תחנת תחבורה ציבורית		6.89	480	תחנת תחבורה ציבורית
100	6965	סה"כ		100	6965	סה"כ

**השוואת שטחי בניה**

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים
170 יח"ד	130 יח"ד	יחידות דיור
68 מ"ר עיקרי	70 מ"ר עיקרי	שטח ממוצע ליח"ד
12.8		רח"ק
15008	7772	שטחי בניה למגורים
60035	42748	שטחי בניה לתעסוקה
5008	777	שטחי ציבור מבונים
1280%	789%	סה"כ זכויות בניה
80051	50520	מ"ר
43	16	קומות
180	88 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	מטר מעל פני הים

**התייעצות עם הציבור:**

בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 10/07/2022 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

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>מספר התכנית</b> 507-1074137			
<b>שם התכנית</b> תא/מק/5136 מנחם בגין 66,68,70 במרחב יצחק שדה (חסן ערסה)		<b>מגיש התכנית</b> יוגליים סיטי בוי אקרו נדלן	
<b>עורך התכנית</b> אבנר ישר			
<b>סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</b>			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
<b>סוג הרשות</b> שם הרשות (בה תלח התכנית)		<b>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</b> תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מסלול התכנון המוסמך למסירת התכנית לאשרה</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>שימושים נוספים: קביעת ע"י 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום התכנית.</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2</p> <p>שימושים כללים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים קביעת שימושים לשטחים הציבוריים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבור.</p> <p>שימושים נלווים: לצריכי ציבור: 5% מסחר נילווה</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)1 וסעיפים 3.1.1 ד שימושים נוספים</p> <p>3.1.1 ו שימושים כללים</p> <p>3.1.1 ח שימושים נלווים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך שסה"כ חשטחים המכללים בתא שטח 100 יהיו 80,051 מ"ר - רח"ק 12.8</p> <p>קביעת זכויות לרח"ק המרבי: שטחי ציבור מבוזבזים כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)</p> <p>תכסית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 62 לחוק (א) (5)</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב)2, באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן: מוגרש גדול מ-1.5 דונם רח"ק בסיסי - 4.2 רח"ק מרבי 12.8</p> <p>קביעת תוספת שטחי בניה ע"י שטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3)</p> <p>3.1.3 (ג) תכסית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות</p> <p>תוספת רח"ק 1 למצללות וסככות צל הציבוריים</p>	<p>3.1.4 ה - קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות</p> <p>3.1.4 (ו) - קביעת תוספת רח"ק 1 למצללות וסככות צל הציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחושים לפיהם הוועדה רשאת לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>שטחי מרתפים למי תכנית מאושרת 3319</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת קרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 א בתכנית המתאר קביעת שטחי הבניה תת קרקעיים יחוי בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>סעיף 3.1.5 ד שימושים</p>	<p>בבל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+</p> <p>מגדלים על גובה 180 מעל פני הים</p> <p>מצורפים לתכנית נספח בינוי, תשתיות ואקלימי</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.1.5 ח</p> <p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לטעמים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 א (2)</p> <p>ב 4.2.2</p> <p>ג 4.2.2</p>	<p>מספר קומות מירבני: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטובתה:</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לטובתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>תכנית עיצוב מהווח תנאי לחיתוך בניה</p> <p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>תואם חוויית היחידה לתכנון אסטטטי.</p> <p>+</p>	<p>מחלת התקאה לערכי ציבור והיקמה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים</p>	<p>הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד ותכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>תכנית קובעת בסעיפים 4.2.2 ובהוראות נוספות הנחיות לשפיים ולזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור סעיף 6.2 ו-6.8</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי, סעיף 3.6.1</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני /או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1-3.6.18</p> <p>החלטה נוגעת למגוון אזורי המאגורים תחת שטח פתוח עירוני רחוב עירוני</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר קיים בהתאם לתכנית תא/מק/331 אשר יפתח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותורשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.</p> <p>+</p> <p>התכנית מרחיבה את המדרכה ברחוב בגין ויצחק שדה באמצעות זיקת הנאה ב-8 מ' בהתאם לתכנון שדרת הקריה.</p>	<p>3.6.10 שטח פתוח עירוני</p> <p>3.6.14</p>	<p>שטח פתוח עירוני</p> <p>רחוב עירוני</p>	

<p>+ חו"ד תחבורתית</p> <p>+ קווי הבניין לא חורגים מתכנית מאושרת תא/3319</p> <p>+ התכנית אינה כוללת מתח"מ עירוני מחטעם שקו המתע"ן חוקם ולכן אין בו צורך.</p> <p>+ תקן החניה ללא תוספת חניה בגין הזכויות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפה קביעת תקן חניה לרכב דן גלגלי ואופניים</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ה)</p> <p>סעיף 3.8.2 (ג), (ד)</p> <p>סעיף 3.8.4 קווי מתע"ן</p> <p>סעיף 3.8.5 (ג) מתח"מ עירוני</p> <p>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p>	<p>נספח התחבורה</p>	<p>3.8 תוראות למרביני תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ תואם חו"ד סביבתית</p> <p>תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כותאי לחיתור.</p>	<p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בנות ירוקת</p> <p>4.4.4 תנאי לחיתור</p> <p>4.4.5 הנחיות מרחביות הנאים להמקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 סעיף - איכות סביבה - הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאים להמקדה (4.4.5) חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ התכנית קובעת שטח הלחול של 15% משטח המגרש.</p> <p>כחלק ממסמכי התכנית מצורף נספח תשתיות, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ונספח ניתוח מי נגר</p>	<p>הכנת נספח ביוב</p> <p>4.6.2 (א)</p> <p>4.6.4 (א) - (ג)</p> <p>4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - מרק התשתיות מולל תוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מוגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיף חוק ביטוייה מתוכנית המתאר למסעיף 62 (א)	
שימוש בתוכנית המפורטת	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 מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
שימוש בתוכנית המפורטת	62 (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.
+	סעיף קטן (א1) - מהות הסעיף
+	סעיף קטן (א4) - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א6) - קביעה או שינוי בקר בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א8) - שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א19) - קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תאריך יצירת ימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי 62 זכרון אלמ	01494977		2.11.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם און, עו"ד	2738976-9		31.10.2022

17 | 2017

ח"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '23-0007

22 במאי 2022  
סימוכין : 12267822

**הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור מגרשים B2-B4 חאסן עראפה, מנחם בגין 66-70**

### 1. תיאור הפרויקט

**כללי:** התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש B2-B4 במתחם יצחק שדה.

**שטח התכנית:** 6.400 דונם

**שטח לחישוב זכויות:** 6.254 דונם

### מצב תכנוני נכנס:

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- משרדים / מסחר<sup>1</sup> - 53,628 מ"ר, ניתן להמיר שטחים לשימוש מגורים מגורים בהיקף של עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה כ-7,772 מ"ר.
- שטח ציבור בנוי – 777 מ"ר
- **סה"כ – 54,405 מ"ר**

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>סה"כ השטח במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '23-0007

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

**מצב תכנוני מוצע :**

מעבר מרח"ק 7.9 במצב הקיים	12.8	רח"ק
	6.254 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
	לפי רח"ק 12.8	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
תוספת ל-54,405 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319	כ-25,646 מ"ר	תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים
כ-75% מכלל השטחים בפרויקט	כ-60,038 מ"ר	סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר
	16,010 מ"ר	שטח בנייה מוצע למגורים (20% משטח הפרויקט)
	4,002	שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (5% משטח הפרויקט)
מתוכנן 43 תהיינה דיור בהישג יד	213 יח"ד	סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית

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

**התכנית מציעה תוספת כ-120 יח"ד שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים :**

<b>סה"כ</b>	
0.7	<b>ס"הכ שב"צ (דונם)**</b>
1.3	<b>שצ"פ (דונם)***</b>

\*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור. גודל משק בית 2, גודל שנתון 1.2%.  
 \*\* 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"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". 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 ו/או 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):**

<b>הסבר</b>	<b>סה"כ</b>	
	8.7	רח"ק לפי תכניות תקפות
	12.8	רח"ק מוצע
	<b>6,254 דונם</b>	שטח המגרש לחישוב זכויות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '23-0007

		במצב המוצע
(0.75*40%*80,051-54,405/80,051) הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה. * אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרוייקט	<b>10.2%</b>	שיעור ההקצאה הנדרש
היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא .5000 6,254*9.6%	<b>0.600 דונם</b>	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

### 3. המלצות

#### שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.7 דונם שב"צ עבור שימושי המגורים + 0.600 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. סה"כ 1.3 דונם. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ 3,510 מ"ר. עם זאת בהתאם למתודולוגיה העירונית היקף שטחי הציבור המבוני בתוכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות. לאור זאת מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור מבוני בהיקף של 2,565. בנוסף ל-777 מ"ר שהוקצו בתכנית קודמת 3319. סה"כ ההקצאה הנדרשת 3,342 מ"ר. על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבוני מוצע כי:

1. בהתאם לנוהל הוראות גנריות והחלטת מה"ע לפחות 500 מ"ר (כ-10% מהיקף שטחי הציבור) ימוקמו במפלס קומת הקרקע.
2. תוצמד מרפסת פתוחה לשמים בהיקף של 500 מ"ר.
3. יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבוני בתוכנית.

#### 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>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '23-0007

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

כאשר התועלת הציבורית הרצויה הינה תוספת שטחי ציבור מבונים על מנת לייצר שטחים נוספים עבור בית ספר היסודי / על יסודי שיידרש באזור.

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

**לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי 2,768 מ"ר.**

**התחשיב:**

$$\text{רח"ק אמצע: } (80,051+54,405) / 2 = 67,228$$

$$2,565 = 0.2 * (80,051 - 67,228)$$

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

העתקים:

חגית נעלי יוסף – מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

## חוות דעת סביבתית



**WAWA**

Wall to wall green building consulting & design

### הנספח הסביבתי כלל מספר אספקטים סביבתיים: 1. אקוסטיקה

- בהתאם לדוח האקוסטי התקבלו מס' מסקנות יש ליישם את המלצות האקוסטיקאי בדוח האקוסטי:
- תכנון מעטפת המבנים שאינם למגורים למניעת רעש החיצוני, לרבות למשרדים חייב לעמוד בתקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) אשר גם דורש שרמת הרעש ממקור רעש חיצוני בתוך חדר משרד עם חלון סגור לא יעלה מעל 40 dB(A).
  - בשימושים של מגורים ומלונאות על מנת להבטיח מיגון אקוסטי ראוי נקבעו דרישות למיגון האקוסטי הדרתי/רמת הפחתת הרעש המינימאלית ע"י מעטפת המבנה שתביא להפחתת הרעש מתחבורה (כבישים) לרמה נמוכה מ- 40 dB(A) במצב עם חלון סגור.
  - בשימושים ציבוריים רגישים לרעש, לרבות חינוך על מנת להבטיח מיגון אקוסטי ראוי נקבעו דרישות למיגון האקוסטי דירתי/רמת הפחתת הרעש המינימאלית ע"י מעטפת המבנה שתביא להפחתת הרעש מהכבישים ורכבות במצב סגור לרמה נמוכה מ- 35 dB(A) במצב עם חלון סגור.
  - כמו כן דרישת המיגון האקוסטי נקבעה על מנת לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019 למבני מגורים וציבור רגישים לרעש.

#### מבנה בתא שטח 100A

- שימושים ציבוריים רגישים לרעש  
בחזיתות צפופות, צפון מזרחית וצפון מערבית: 33 dB(A),  
בשאר החזיתות עם קו ראייה לכבישים: 30 dB(A).
- קומות מלונאות

בחזיתות צפופות, צפון מזרחית, צפון מערבית הפונות ישירות אל כבישים 30 dB(A),  
בשאר החזיתות בכל הקומות: 28 dB(A).

#### מבנה בתא שטח 100B

- שימושים ציבוריים רגישים לרעש  
בחזית צפון מערבית: 30 dB(A),  
בשאר החזיתות עם קו ראייה לכבישים: 28 dB(A).
- קומות מגורים  
בכל החזיתות וקומות 28 dB(A).

הצעה להוראות התוכנית לעניין מיגון דירתי

עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע:



Wall to wall green building consulting & design

פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים/מלונאות, שימושים ציבוריים רגישים לרעש וכן משרדים/תעסוקה, לרבות סוג החלונות/ויטרינות/קירות מסך, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה ותכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019 (עבור מגורים וציבור) ותקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) (עבור משרדים/תעסוקה). כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא תהיה נמוכה מהערכים שמקבעו לעיל.

## 2. ניקוז

בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים ללא תכנית תת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה ו/או החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת קרקעיים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי התכנית בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה במגרש התכנית וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1. גגות ומרפסות המבנים ינקזו למערכת קידוחי החדרה, על פי דרישות רשות המים. שטחים מחלחלים יהיו בשטח של לפחות 100 מ"ר, בהתאם להנחיות מחלקת הקיימות לעיריית ת"א. יש לשמור על כושר החדירות הטבעי של הקרקע בשטחים החדירים על ידי מניעת ערבוב חומרי בנייה ופסולת בזמן עבודות הפיתוח ומניעת הידוק הקרקע. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבוסים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גיבון. מים ממרחבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל השטחים החדירים באמצעות צמ"גים ושיפועי המגרש. השטחים המגוננים במגרש יתוכננו במפלס נמוך ב-10 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בדרימה חופשית מהמגרש. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. לעת הוצאת היתר בניה, יותרו פתרונות זהים או שווי ערך לאלו המוצגים בנספח ההידרולוגי העומדים בדרישות לעיל.



### 3. איכות אוויר

- ככלל, יופנו כלל פליטות המזהמים השונים אל גג המבנה תוך כדי תכנון פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גנרטור, אוורור חניונים) והכנת תשתית והכנה לשילוב פירים במסחר ובתעסוקה המתוכננים במקום. ניתן יהיה לפטור את שימושים אלו מהתקנתם של פירים, בכפוף להתחייבות, מלווה בתצהיר מאושר על ידי עו"ד, כי במבנה לא ישולבו עסקים אשר פעילותם מהווה פוטנציאל לפליטות מזהמים. ניתן יהיה להגביל את הצהרה זו לשימושי התעסוקה בלבד, במקרה בו יתוכננו פירים לשימושי המסחר.
- עם זאת, ניתן יהיה להקל מדרשה זו, בכפוף לאישור עיריית תל אביב, על בסיס מיקום פתחי הפליטה בריחוק מספק לדעתה של האחרונה ממקומות התקהלות/שהייה קבועה ו/או התקנת אמצעי טיפול מתאימים אשר יאושרו מראש ע ידי עיריית תל אביב.
- תנאי להיתר הבניה יהיה הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/נהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.

### 4. הצללות

- גגות מבנים סמוכים: בדיקת השפעת מניפת הצל מהמבנים המוצעים על הגגות הסמוכים אשר נמצאים צפונית לתוכנית, עומדים חלקית בקריטריון. גגות מבנים 5, 8-10, אינם זוכים לחשיפה לשמש חורפית. מבנים אלו אינם בעלי שימוש רגיש ועל כן קריטריון בדיקה זה אינו חל על מבנים אלו.
- חזיתות מבנים סמוכים: בדיקת השפעת מניפת הצל מהמבנים המוצעים על החזיתות הדרומיות של המבנים הסמוכים אשר נמצאים צפונית לתוכנית, עומדים חלקית בקריטריון.
- חזיתות מבנים 1, 4, 5, 8-11 אינן זוכות לחשיפה לקרינת שמש חורפית- בייחוד הקומות התחתונות 1-5. מבנים אלו אינם בעלי שימוש רגיש ועל כן קריטריון בדיקה זה אינו חל על מבנים אלו.
- שטחים פתוחים: 16% מהשטח הפתוח אשר נמצא במניפת הצל של הפרויקט זוכה לרמת קרינה של 0.9 קוט"ש למ"ר ומעלה בעונת החורף.

השפעה על שטחי הציבור בתחום מניפת הצל:

- אין שטחים ציבוריים ו/או פארקים בתחום מניפת הצל. המבנים המוצעים אינם משפיעים על שטחים ציבוריים בתחום מניפת הצל



Wall to wall green building consulting & design

## 5. רוחות

- תוצאות הניתוח מראות כי הרוחות במהירויות 6 מ/ש', 9 מ/ש' ו-15 מ/ש', 20 מ/ש', אינן חורגות מהשכיחות המותרת באזורי הבדיקה.
- ברוח במהירה, 20 מ/ש', ישנה חריגה מסוימת באזור אחד בלבד בו אין שהות קבועה של אנשים.
- ניתוח הרוחות נעשה על פי המצב המתוכנן, תוכניות מאושרות וסביבה בנויה. ניתוח הרוחות נעשה על פי הנתונים של תחנת תל אביב חוף.
- ניתוחי הסימולציה הראו כי ישנה האצה מיטורית מחוץ לגבול התוכנית בשטח בניין שקן. בתחום התוכנית אין האצה ולא צפויות חריגות.
- ישנה עמידה מלאה בקריטריון.
- תחום התוכנית מציע בעיקר אזור מסחר ושהות קצרה- מעבר ומדרכות. לא נצפתה האצת רוחות או חריגה מהקריטריונים בתחום התוכנית, אך עם זאת, במידה ומתכננים אזור לשהות ארוכה בפינה הדרום מערבית, יש לשקול לשלב צמחיה גבוהה למיתון הרוחות המאיצות דרומית לנקודה זו.

## 6. בניה ירוקה

דרגת העמידה בתקן 5281 תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית בנושא, בגרסתו המעודכנת ביותר למועד בקשת ההיתר. בשלב הבקשה להיתר התכנית תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה.

## 7. בניה ירוקה

דרגת העמידה בתקן 5281 תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית בנושא, בגרסתו המעודכנת.

## 8. אסבסט

כתנאי להפקדת התכנית יש לבצע סקר אסבסט ע"י יועץ אסבסט מורשה ופינוי על פי צורך כחוק בשלב ההיתר.

## 9. סקר קרקע היסטורי

התכנית ממוקמת באזור חובת בדיקת קרקע וגדי קרקע בהתאם למפת קרקעות של המשדד להגנת הסביבה. סקר היסטורי לקרקע נדרש כתנאי להפקדת התכנית.

## 10. קרינה אלקטרומגנטית



Wall to wall green building consulting & design

- יש לתכנן את המבנים כך שלא יהיה צורך במיגון בפני קרינה, אך במידה וכן קיימת חריגה יש להציג דו"ח מיגון בפני קרינה.
- על הממונה על אגף רעש וקרינה מהמשרד להגנת הסביבה לבטל היתר הפעלה לאנטנות המקרינות לפחיקט או למצוא פתרון לנושא כך שהפחיקט לא יקבל קרינה מהאנטנות בתוך הקו הכחול ומחוצה לו.

יזם הפרויקט: שמות היועצים שעסקו בכתיבת מסמך זה:

שם המשרד	תפקיד	שם המטפל	טלפון
יובלים	מנהל הפרויקט	איריס גלבע	03-6124433
WAWA - וואה-וואה	איכות הסביבה ובניה ירוקה	סאם אלפסי חן בר-לב רועי פרדני	03-7325126
ישר אדריכלים	אדריכלות	יוני גרוסוסר מיכל אורן יסמין דהן	03-6203220
דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים בע"מ	תנועה	אבירם אגאי	03-7554444
קומפורט יעוץ אקוסטי	אקוסטיקה	אלכס צוקרמן	054-4764808

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '23-0007

## חוות דעת תחבורתית

23.10.2022  
1196-16/2216/22

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

ג.נ.,

### הנדון: חלקות 66-68-70 - תא/מק/5136 - חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית תא/מק/5136 חלקות 66-68-70 גוש 7077 במרחב חסן ערפה.

#### 1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בחלקות 66-68-70 במרחב חסן ערפה במיקום הבא:

- א. ממזרח - השפ"פ המרכזי של מרחב חסן ערפה.
- ב. מצפון - רחוב יצחק שדה.
- ג. מדרום - חלקה 52 גוש 7077.
- ד. ממערב - רחוב מנחם בגין.

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 ישראל טל קיימים נתיבי תח"צ אשר משודרגים במסגרת פרויקט "שדרת הקרייה"

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

- מגורים כ- 170 יח"ד.
- משרדים כ- 60,000 מ"ר.
- מסחר כ- 2,000 מ"ר.
- מבני ציבור כ- 5,008 מ"ר.

#### 2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 על פי התבי"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 הוקצו כ-24,183 מ"ר לחניונים.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - 0007-23

מתוך שטחים אלו ניתן לתכנן כ-605 חניות וזאת לפי החלוקה הבאה :

85 חניות ל-170 יחיד לפי תקן 0.5 ליחיד.

75 חניות ל-3,725 מ"ר מבני ציבור, על פי תקן 50 מ"ר לחניה.

יתרת 445 החניות ישמשו לטובת המשרדים / מסחר. חניות אלה לא יוצמדו ולא יסומנו, ויפעלו כחניון ציבורי.

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

### 3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות בגין ויצחק שדה.

רוחב המדרכה ברחוב בגין הינו 10.8 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 4.7 מטר.

רוחב המדרכה ביצחק שדה 3.0 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4.0 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב של 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 676 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-50 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-503 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 בצמוד לתחנת הרכבת בצומת מעריב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '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. הגישה המערבית תבוצע בתכנית זו.
- ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.
- ג. שתי גישות מרחוב ישראל טל (1185). הגישה המזרחית כבר בוצעה בשטח. מותכנת במגרש 53 רמפה דו סטרית לדרך התת קרקעית. הגישות הנ"ל מתחברות לדרך תת קרקעית היקפית המהווה גישה לכל החניונים במתחם. מתוך הדרך התת קרקעית תוכננה כניסה לרכב פרטי ותפעולי לפרויקט. התכנית קובעת כניסה לחניה מרחוב יצחק שדה, מבטלת את הכניסה לחניה הצפונית מרחוב בגין וממשיכה את ביטול הכניסה לחניה הדרומית מרחוב בגין מתכנית תא/4918 בגין 64 מרחב חסן ערפה.
- 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 מתוך 7 בתב"ע תקפה.
- ה. מסקנה - 5 גישות שתוכננו למתחם נותנות מענה נאות לביקוש החניה במתחם.

## 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 מותכנת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

## 8. סיכום

- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפו. קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך ברחובות בגין ויצחק שדה.

לבכבוד רב,  
אבירם  
אבירם אגאי

העתקים: אדרי טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א  
אדרי מיכל אורן - ישר אדריכלים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1074137 תא/מק/5136 - מנחס בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>19 - 0007-23</b>

**חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)**

1. מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:
  - מבוקש פטור ממדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין: תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר:
  - תכנית**
  - בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
  - מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. בקומת הקרקע נשמרת תכנית בינוי של עד 60% אשר גדלה בקומות המסד מכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב יצחק שדה וכן קישור קומות המסד לרציפות השטח הציבורי הבנוי.
  - 3. תנאי להפקדה בפועל התכנית יהיה תיאום התכנית עם נתי"ע לנושא סימון זיקות הנאה לרק"ל.
  - 4. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור משרד הביטחון להזזת הקרן. לחילופין, התכנית תכלול את ההוראה למגבלת הגובה בתחום הקרן הקבועה בתא/3319.
  - 5. עדכון מסמכי התכנית כך שתתאפשר בניה בקומות המסד בין שני המבנים.
  - 6. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
  - 7. הגדרת היקף מלונאות בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
  - 8. לאשר את תמהיל היחיד בתכנית ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - 9. הנחיות לשטחי ציבור מבוניים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
  - 10. תיאום הנחיות לזיקת ההנאה בקומת הקרקע בין המבנים עם אגף מבני ציבור.
  - 11. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
  - 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. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
  - 14. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  - 15. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  - 16. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה 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 486' לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/11/2022  
 חו"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: תוכנית נוספת במרחב יצחק שדה שמשלימה את הבינוי במרחב. תוכנית לאיחוד וחלוקה אשר כוללת במצב הנכנס שלושה מגרשים עם 3 מגדלים ובמצב המבוקש מאוחדת למגרש תכנוני אחד עם 2 תאי שטח לבניית 2 מגדלים, מגדל אחד מוטה תעסוקה והשני מוטה מגורים מעל קומת מסד שניתן לחבר בין שני המגדלים וקומת קרקע מסחרית. התוכנית תואמת את יתר הבינוי במרחב ובכך משלימים את הבינוי ביצחק שדה מתוקף תוכנית המתאר.

יוני גרוסווסר: מציג את התוכנית במצגת.  
 זיו יעקובי מנכ"ל אקרו: התכנית הזו היתה בפורום מה"ע והתנוספת של דב"י חל גם כאן. אנחנו מבקשים להוסיף בתכנית הערה שניתן 5% תעסוקה או דב"י. נתבקשו למסור עמדה חד משמעית אם אנחנו רוצים 5% דב"י או תעסוקה. אנחנו בחרנו תעסוקה אבל אולי אפשר להשאיר גמישות.  
 אודי כרמלי: לא נשאיר את זה דואלי בתב"ע מכיוון שתהיה בעיה בהשבחה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה</b>	<b>03/05/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>19 - - 0007-223</b>

זיו יעקובי מנכ"ל אקרו: בחלקות 57, 59 עשינו זאת וכך התבע נוסחה. אודי כרמלי: יש תקופת זמן להחלטה. אם כרגע רשום תעסוקה וזה מה שיכנס לנוסח המופקד ואם תחשבו לשנות את זה ובתוך מגבלות 106 ב' אז תגישו התנגדות ותשנו. מראש אמרנו שזו החלטת היזם. זיו: ההחלטה הכלכלית הנכונה היא לעת הוצאת ההיתר ועליה לקרקע. אם אתם רוצים לאשר גמישות אז נשמח, אם זה אפשרי. בנוסף ליחס של דב"י 15% אנחנו נכנסים עם שטח מאושר בתכנית תקפה של 53,000 מ' כאשר 20% מותרים למגורים וה-15% דב"י שאתם מבקשים הם מתוכם. אני מבקש שהם יהיו לפחות על תוספת המגורים שנוספו בתכנית זו ולא על המגורים הקיימים מכח תוכנית התקפה שהם לא דב"י.

חיים גורן: אנחנו פועלים לפי מדיניות הדיור שאומר 15% מכלל יח"ד הדיור למגורים יהיו דב"י. אין אפשרות להיכנס לדקויות, אנחנו פועלים לפי מדיניות הדיור. זיו: דווקא בתוכנית הראשונה שהמטלה הזו מוטלת מן הראוי לגלות גמישות בטח שהדב"י נלקח מתוך זכויות קיימות.

חיים גורן: אתם יכולים לשבת עם גורמי העיריה השונים ולדייק לגבי ה-5% אבל כוועדה אנחנו חייבים ליישר קו ולא רוצים לפגוע ביזמים וזו המדיניות מעכשיו והלאה. אורלי אראל: תוכנית המתאר קובעת שבאזורי מע"ר ניתן להגיע עד 25% מגורים. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, קיימת העדפה לקבל שטחי ציבור בשטח קרקע כדי לעודד יזמים. אבל חישוב הזכויות הסחירות נגזר משטח מגרש נטו לאחר ההקצאה כדי לעודד לקבל את ההקצאות. מהיום שאושרה תוכנית המתאר אנו נותנים 2 חלופות. אם מקבלים קרקע ניתן לקבל 25% מגורים. אם נותנים שטח ציבורי מבונה, היקף המגורים הוא עד 20%. זאת בשביל לקבל כמה שיותר הקצאות של שטח ציבורי בקרקע ולא כשטח ציבורי בנוי. במקרה הזה, כדי לעודד קבלה של דב"י, עוד לפני אישור המדיניות, חשבנו לתת אופציה שבנוסף ל-20% מגורים ניתן עוד 5% מגורים לדב"י לשיקול היזם. כך אנחנו מעודדים דב"י על תעסוקה. במקרה הזה, בלוחות זמנים מאוד קצרים, ביקשנו לקבל החלטה מהיזם אם 5% יהיו בשימוש דב"י או תעסוקה, כדי להביא את התוכנית להפקדה כמה שיותר מהר. לעניות דעתי, אפשר לתת גמישות כדי שיחליטו דב"י /או תעסוקה ושהתב"ע תכלול עוד 5% דב"י או תעסוקה כל עוד היקף המגורים לא עולה על 25% בהתאם לתכנית המתאר. היזם יוכל לקבל החלטה כאשר הוא יהיה בהליך של הוצאת היתר והנושא הכלכלי כבר סגור. אני ממליצה להכניס להחלטה שיותר 5% דב"י או תעסוקה לשיקול דעת היזם בשתי התוכניות אשר יוחלט לעת קידום תכנית העיצוב האדריכלי. אודי כרמלי: יש פוטנציאל להגדלת מלאי הדב"י, כל התועלות נשארות. חיים גורן: אני בעד

אורלי אראל: תותר המרה של 5% שטחי תעסוקה לדב"י לשיקול דעת היזם שיחולו עליהם הוראות הדב"י ובהתאם לתמהיל דב"י.

טל מלץ: אנחנו מבקשים לאשר את תמהיל יח"ד בגמישות של 10% ממה שכתוב בדרפט, נרצה לערוך תיאום לקווי הבנין בהתאם לבינוי המוצע. נושא הקולונדה יהיה בקירוי עם או ללא עמודים ותא השטח יוגדר כמגרש תכנוני אחד כך שלא תותר חלוקתו, בהתאמה למתאר. חיים גורן: מאושר פה אחד

## **בישיבתה מספר 0029-22 ב' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. לאחר שהוועדה שמעה את הנימוקים כי תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב. בהתאם לכך, מחליטה הוועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי ועדה תכנית המתאר תא/5000.
2. תנאי להפקדה בפועל התכנית יהיה תיאום התכנית עם נת"ע לנושא סימון זיקות הנאה לרק"ל.
3. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור משרד הביטחון להזזת הקרן. לחילופין, התכנית תכלול את ההוראה למגבלת הגובה בתחום הקרן הקבועה בתא/3319.
4. עדכון מסמכי התכנית כך שתתאפשר בניה בקומות המסד בין שני המבנים. תיאום קווי הבנין למגדלים בהתאם לבינוי המוצע.
5. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
6. הגדרת היקף מלונאות בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.

מס' החלטה	התוכן
03/05/2023 19 - - '23-0007	507-1074137 תא/מק/5136 - מנחס בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות

7. לאשר את תמהיל היחיד בתכנית בגמישות של 10% ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
9. תיאום הנחיות לזיקת ההנאה בקומת הקרקע בין המבנים עם אגף מבני ציבור.
10. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
11. 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.
12. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
16. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיהיו.
17. 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.
18. תא השטח יוגדר כמגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתו.

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

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - 23-0007

### פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2387 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :  
 מעריב הבוקר 22/12/2022  
 הארץ 22/12/2022  
 מקומון ת"א 22/12/2022

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית שהינה התנגדות יזם :

שם המתנגד	בעלות	באמצעות
בשם יוזמי התכנית אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת ויובלים סיטי בוי בע"מ	מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	עו"ד תמר מגדל ממשרד מיתר

### פירוט ההתנגדות דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

התנגדות	הערות	המלצה
תיקון זכויות הבניה בטבלה 5 בתכנית בעקבות עדכון שטח המגרש לחישוב זכויות בהתאם למדידה האנליטית לשטח של 6,266 מ"ר כך שהשטח הכולל המותר לבניה על פי רח"ק מירבי של 12.8 יהיה 80,204.8 מ"ר.	התיקון מבוקש בשל עדכון שנעשה למדידה האנליטית במגרש. שטח המגרש לחישוב זכויות בתכנית המופקדת הינו 6,254 מ"ר. שטח הבניה הכולל המותר לבניה על פי רח"ק 12.8 הינו 80,051 מ"ר. השינוי מהווה תוספת של 153.8 מ"ר לטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות ולתקן את טבלה 5 על שימושיה השונים בהתאם ובלבד שתעודכן ההקצאה של השטח הציבורי הבנוי בתכנית ויתווספו 15 מ"ר כך שהשטח הציבורי הבנוי הכולל יהיה 5,023 מ"ר.
תיקון סעיף 4.1.2 א (2) (א) מבוקש שגובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ' ולא יפחת מ-4 מ'	בתכנית המופקדת שגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ולא יפחת מ-4 מ'. התיקון מבוקש בשל הפרשי מפלסים בקומת הקרקע בפיתוח של 2 מ' ולצורך שמירה על גובה קומה ציבורית של לפחות 4.5 מ' ברוטו.	לקבל את ההתנגדות כך שגובה קומת הקרקע יהיה עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של 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 בגין יעודכן בהתאם.
תיקון סעיף 4.1.2 (ג) (6) לנושא קווי בניין ומרפסות כך שהמרפסות ייבנו בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו.	התכנית המופקדת מותירה תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות בלבד. מבוקשת הבלטה של עד 1.20 מ' בקו בניין קדמי.	לדחות את ההתנגדות. המרפסות ייבנו במסגרת קווי הבניין המותרים, בדומה ליתר התכניות במרחב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהתנגדויות	03/05/2023 19 - - '23-0007

**ח"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז):

1. לקבל את ההתנגדות לעדכון שטח המגרש לחישוב זכויות בהתאם למדידה האנליטית לשטח של 6,266 מ"ר כך שהשטח הכולל המותר לבניה על פי רח"ק מירבי של 12.8 יתוקן בטבלה 5 כך שיהיה 80,204.8 מ"ר. טבלה 5 תתוקן על שימושיה השונים בהתאם ובלבד שתעודכן ההקצאה של השטח הציבורי הבנוי בתכנית ויתווספו 15 מ"ר כך שהשטח הציבורי הבנוי הכולל יהיה 5,023 מ"ר.
2. לקבל את ההתנגדות כך שגובה קומת הקרקע יהיה עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של 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 הקירוי לכיוון רחוב בגין יעודכן בהתאם.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית.

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

טל מלץ: התנגדות היזם כוללת שלושה סעיפים. יוני גרוסווסר: אדריכל התכנית מעביר סריקה של תוכנית בגין 68-66. סעיפים 1,2 בהתנגדות היזם התקבלו. טל מלץ: לגבי נושא השטחים בסעיף 1 בהתנגדות יזם, מכיוון תוספת השטחים היא מינורית ביחס לשטחים של התוכנית אנחנו מבקשים מהועדה לתקן את התוכנית ללא צורך בפרסום לפי סעיף 106ב'. יוני גרוסווסר: סעיף ההתנגדות להבלטת מרפסות מקו בנין נדחה ומבקשים לשקול מחדש. אורלי אראל: ההתנגדות לא מתקבלת מאחר וכל הבנינים בחסן ערפה יש עיצוב ברור ואף בנין לא מבליטים מרפסות. דורון ספיר: בהתאם לחוות צוות לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית ללא פרסום לפי סעיף 106ב'.

**בישיבתה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

1. לקבל את ההתנגדות לעדכון שטח המגרש לחישוב זכויות בהתאם למדידה האנליטית לשטח של 6,266 מ"ר כך שהשטח הכולל המותר לבניה על פי רח"ק מירבי של 12.8 יתוקן בטבלה 5 כך שיהיה 80,204.8 מ"ר. טבלה 5 תתוקן על שימושיה השונים בהתאם ובלבד שתעודכן ההקצאה של השטח הציבורי הבנוי בתכנית ויתווספו 15 מ"ר כך שהשטח הציבורי הבנוי הכולל יהיה 5,023 מ"ר.
2. לקבל את ההתנגדות כך שגובה קומת הקרקע יהיה עד 8 מ' ברוטו ובתנאי שהגובה הסופי של 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 הקירוי לכיוון רחוב בגין יעודכן בהתאם.
3. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית וללא צורך בסעיף 106 בשל שינויים מינוריים שאין בהם פגיעה חדשה.

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