

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהפקדה	16/08/2023 8 - - 0015-23

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום :

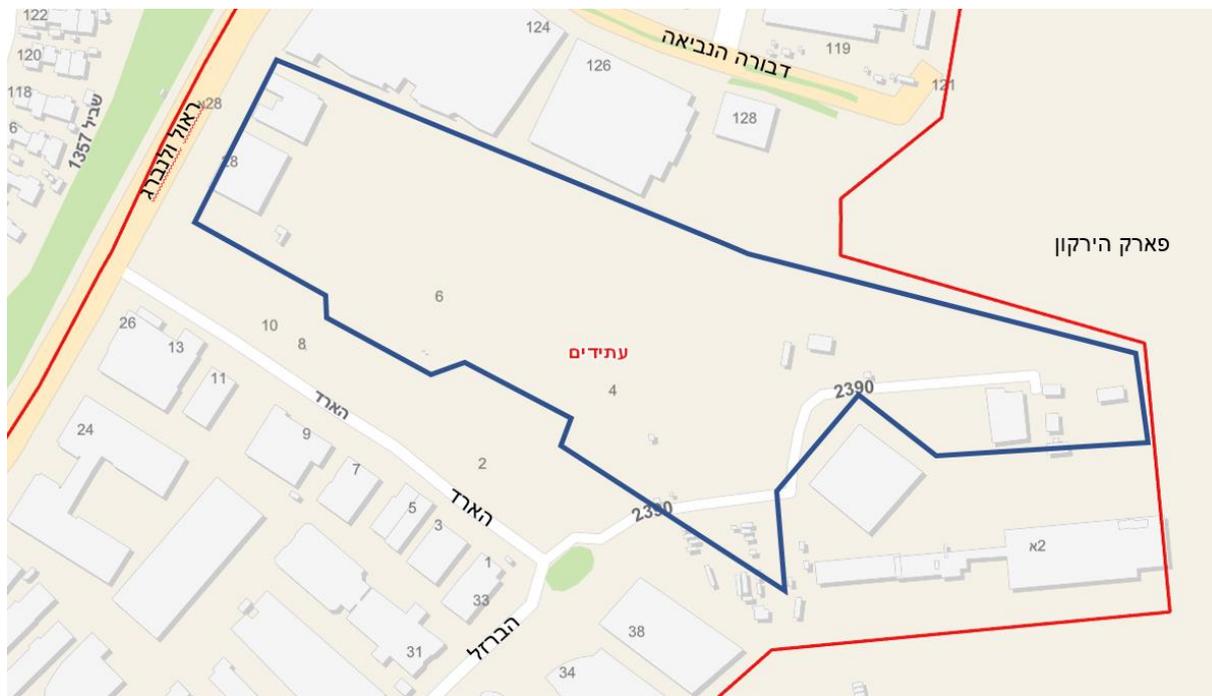
אזור התעסוקה רמת החייל :
 ממערב : רחוב ראול ולנברג
 ממזרח : מתקנים של חברת חשמל- תחמ"ש ותחמ"ג
 מדרום : רחוב הארד
 מצפון : מבנים קיימים- מבנה לדיור מוגן "עד מאה ועשרים", מדגל תעסוקה "טבעי" ; מבנים מתוכננים- תכנית "פניקס דבורה הנביאה" (תא/4486) מבנים ביעוד מגורים ותעסוקה

כתובות :

רחוב ראול ולנברג 28
 רחוב הארד 2, 4, 6, 8, 10

שטח התכנית: 63.027 דונם

מיקום התכנית :



גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	34	
6638	מוסדר	283	
6639	מוסדר		86

מתכננים :

אדריכל תכנית : מיכאל וינד, משרד ארי כהן מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף : אב אדריכלות
 יועץ תנועה : מ.ת.ן הנדסה בע"מ
 תשתיות מים, ביוב, ניקוז : ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל	16/08/2023
דיון בהפקדה	8 - - 0015-23ב'

סביבה : אתוס בע"מ
יזם: רשות מקרקעי ישראל

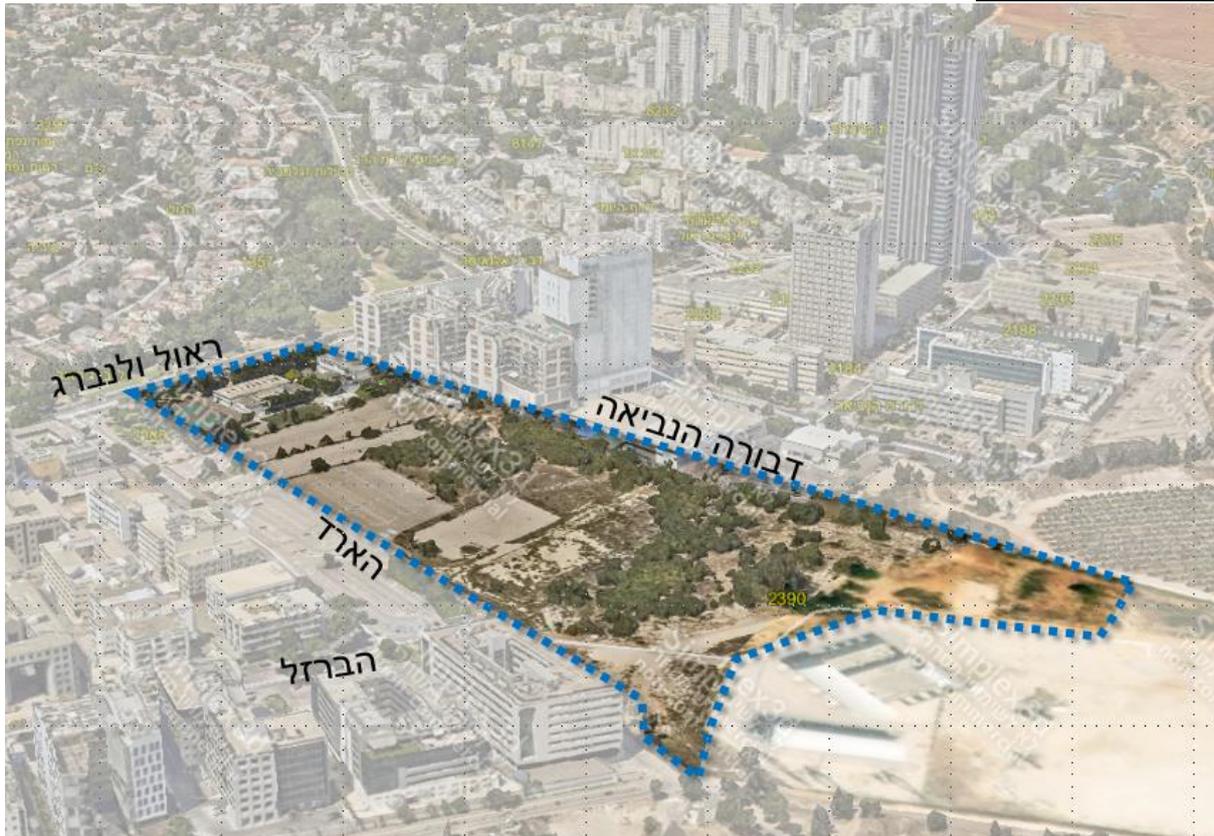
בעלויות ומגיש תכנית:

בעלות מדינת ישראל. השטח כלול בהסכם בין רמ"י לחברת חשמל והתוכנית מוגשת ע"י רמ"י.

מצב השטח בפועל:

מרבית השטח כולל מגרשים פנויים, חלקם משמשים כחניה בתשלום. בשטח קיים מבנה ששימש להכשרת טכנאים של חח"י ומשמש כיום כמשכן זמני לבתי ספר ומיועד לפינוי.

רקע תצלום אוויר:

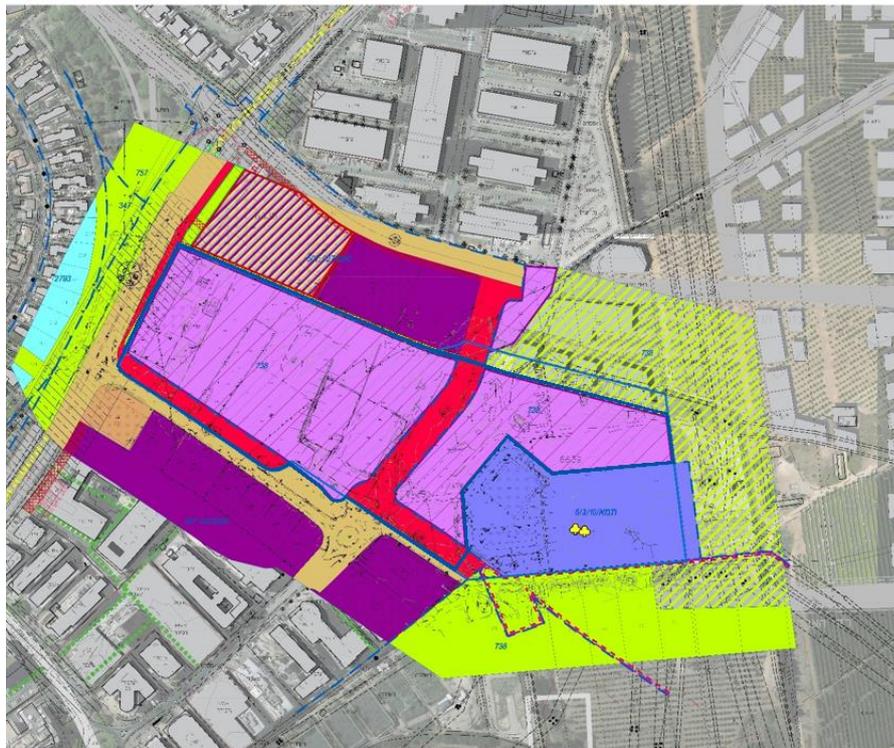


מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות – תא/738, תא/3561
 תת"ל 71/ג – הקו הירוק של הרק"ל
 תת"ל/103 - לתכנון קו מטר 3 M

יעוד קרקע: אזור תעשייה מיוחד (חב' החשמל), דרך להמשך רחוב הברזל.
 שימושים: מתקנים מיוחדים של חב' החשמל, בייס מקצועי לחשמלאים.

תשריט מצב מאושר:



מקרא מצב קיים

שטח ציבורי פתוח	[Yellow box]
דרך מאושרת	[Orange box]
דרך מוצעת	[Red box]
שטח פרטי פתוח	[Light green box]
מגורים מיוחד. מסחר ותעסוקה	[Red diagonal lines]
תעסוקה	[Purple box]
מבנים ומוסדות ציבור	[Light orange box]
תחנת מיתוג	[Blue box]
אזור תעשייה מיוחד (חברת חשמל)	[Pink box]
אזור מגורים ב'	[Light blue box]
גבול גוש ומספרו	[Arrow with 4285]
גבול זולקה ומספרו	[Arrow with 14]
גבול תכנית	[Blue line]
גבול תכנית מאושרת	[Blue dashed line]
מספר תכנית מאושרת	[Arrow with 5956/ג]
גבול מסדרון תשתיות עילי	[Purple dashed line]
גבול מגבלות בניה	[Red dotted line]
מספר הדרך	[Circle with 577/14]
קו בנין (מטרים)	[Circle with 14]
רוחב הדרך (מטרים)	[Circle with 14]
עץ/עצים לעגירה	[Tree symbol]

תכנית מתאר 738- תיקון לתכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון (1966)

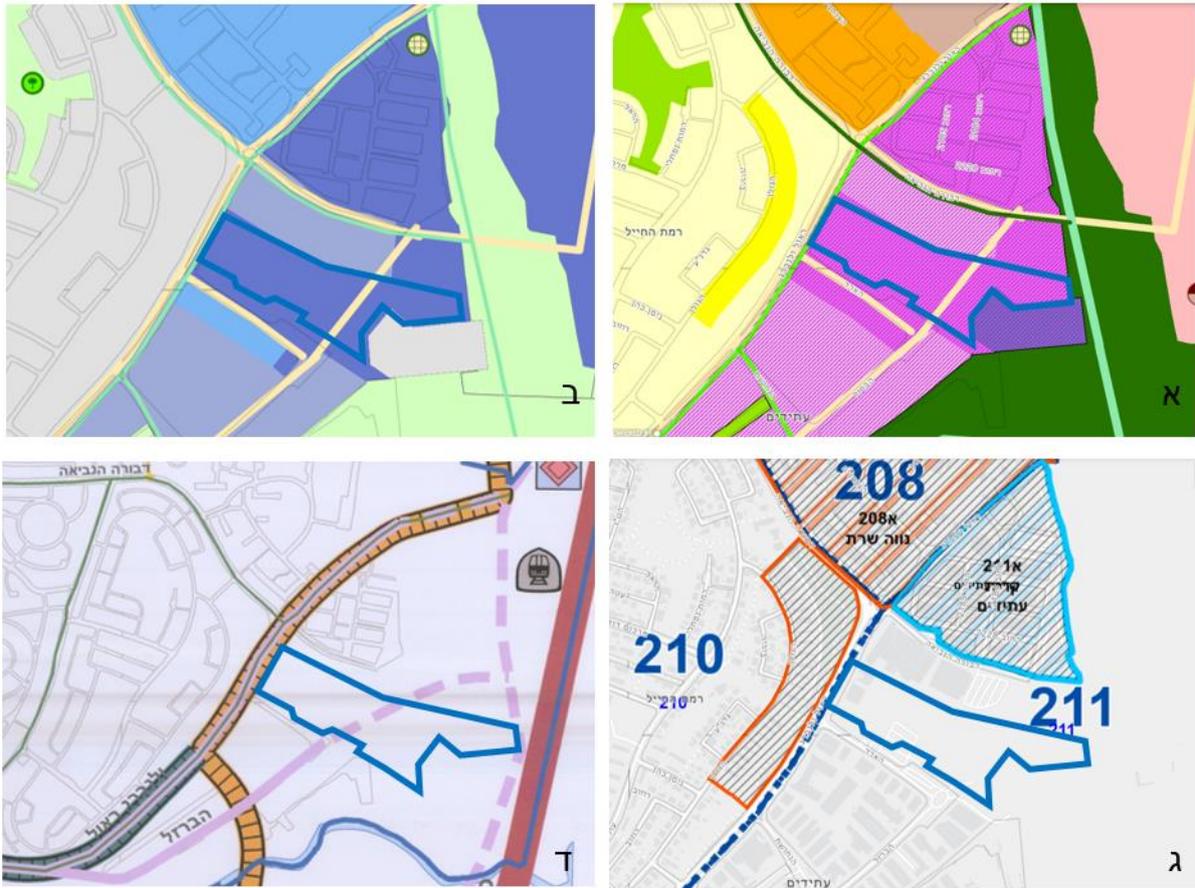
- אושרה בשנת 1966, התכנית התוותה את המרחב דרומית לרח' ראול ולנברג כאזור תעשייתי אשר ברוות השנים התפתח לאזור תעסוקתי ומסחרי. תחום התכנון נבדל משאר שימושי התעשייה ויועד כ- כ"אזור תעשייה מיוחד (חברת חשמל)", בניגוד לשאר השטחים בתכנית, השטח בתחום התכנית כמעט ולא מומש מלבד ביי"ס להכשרת טכנאים ותח' מיתוג. השטח משמש בפועל כחניה למבקרי ועובדים במרחב.
- השימושים המותרים בתחום התכנון מכח תכנית 738 : שימושים הקשורים במתקנים המיוחדים של חברת חשמל, וכן ביי"ס מקצועי לחשמל.

תא/ 3561 אזור תעסוקה רמת החייל

- תוכנית שבין מטרתיה שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל
- תוכנית תא/3561 הרחיבה את זכות הדרך לאורך רחוב הארד ויצרה את זכות הדרך של רח' הברזל. שטחם של המגרשים הסחירים בתוכנית מרחב הארד לא נכלל בתשריט תוכנית תא/3561

תכנית המתאר תא/ 5000 :

- **נספח אזורי תכנון :** אזור מס' 211.
- **תשריט אזורי ייעוד :** אזור תעסוקה עירוני סמוך למערכת הסעת המונים בו ניתן לקבוע את השימושים הבאים, כולם או חלקם : מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1 ומשרדים. שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 8 למגרש גדול מ-2 דונם.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- **נספח עיצוב עירוני :** בנייה עד 40 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה.
- **תשריט נספח תחבורה :** תחום התכנית נמצא בקרבה לקו הירוק של הרק"ל ולתחנת מטרו M3 .
- באזור תעסוקה עירוני יותר עד 25% מגורים. לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו 3.



מרחב הארד בתכנית המתאר : א. תשריט אזורי יעוד, ב. נספח עיצוב עירוני, ג. נספח תנועה, ד. נספח אזורי תכנון

מטרות התכנית:

תכנון מפורט לשלושה מבנים עירוניים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר, ומגורים בצפון אזור התעסוקה רמת החייל, ובנוסף הקצאות קרקע לצרכי ציבור- שטחים בנויים ופתוחים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע קיים 'אזור תעשייה מיוחד' ליעודים הבאים: מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת, דרך קיימת.
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי תעסוקה, מסחר בהיקף של 197,345 אלף מ"ר ברוטו.
3. קביעת זכויות בנייה למגורים בסך של 598 יח"ד, בהיקף של 63,535 מ"ר ברוטו ועד 25% מהשטחים הסחירים.
4. סה"כ זכויות הבנייה העל קרקעיות בכל מגרש לא יעלה על רח"ק 8.
5. קביעת תמהיל יחידות דזור, הכולל 15% דב"י במחירי שכירות מוזלת ו 5% דירות להשכרה ארוכת טווח.
6. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לשטחים הלא בנויים.
7. קביעת קווי בניין לכל תא שטח.
8. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה ו-365 יום בשנה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
9. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה קומה מירבי וגובה מבנים מירבי.
10. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטוויים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
11. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.
12. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. סימון מבנים לפינוי והריסה.
14. קביעת הוראות בניה.

15. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
 16. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה, בנייה ירוקה וקיימות.

תשריט מצב מוצע:



שטח ד'	שם היעוד
13.046	מבנים ומוסדות ציבור
10.028	שטח ציבורי פתוח
16.575	מגורים מסחר ותעסוקה
16.035	מסחר ותעסוקה
4.527	דרך מאושרת
2.816	דרך מוצעת
63.027	סה"כ יעודים לכינוי

תיאור התכנית:

אזור תעסוקה עירוני- עירוב שימושים
 התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/ 5000 ומציעה אזור תעסוקה ומגורים משולב. התכנית מאפשרת פיתוח מרחב עירוני פעיל וחיי קהילה לצד שימושי תעסוקה, מסחר, פנאי ותמהיל מגורים מגוון. כמו כן התכנית קובעת מגרשים לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 23.074 דונם וכן הרחבת דרכים בהיקף של 2.816 ד'.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחי בנייה:

יעוד קרקע	שטח מגרש דונם	ד'	%
מגורים, מסחר ותעסוקה	16.575	שטח סחיר 32.6	51.7%
מסחר ותעסוקה	16.035		
מבנים ומוסדות ציבור	13.046	שטח ציבורי 30.43	48.2%
שטח ציבורי פתוח	10.028		
דרך מאושרת	4.527		
דרך מוצעת	2.816		
סה"כ	63.027		100%

זכויות בניה:

סחיר / ציבורי	שימוש	שטח קרקע (ד')	שטח בניה ברוטו (מ"ר)	אחוז מהשימושים	רח"ק
סחיר	תעסוקה מסחר	32.6 ד'	197,345 מ"ר	75.7%	8
	מגורים		63,535 מ"ר	24.3%	
ציבורי	מוסדות ציבור	13.04 ד'	52,184 מ"ר		4
סה"כ יעודים לבנייה		45.64 ד'	314,064 מ"ר		

שטח ברוטו (על קרקעי)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח
----------------------	-----------------	---------

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל דיון בהפקדה	16/08/2023 8 - 8 - 0015

37160	8045		1A, 1B, 1C	מגורים
25150				תעסוקה
2050				מסחר
64360				סה"כ מ"ר ברוטו
בקרה- $8 \times 8.045 = 64,360$ מ"ר ברוטו				

שטח ברוטו (על קרקעי)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח		
26375	8530		2A, 2B, 2C	מגורים
39145				תעסוקה
2720				מסחר
68240				סה"כ מ"ר ברוטו * כולל שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע בהיקף של 720 מ"ר
בקרה- $8 \times 8.530 = 68,240$ מ"ר ברוטו				

שטח ברוטו (על קרקעי)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח		
0	16035		3A,3B,3C,3D	מגורים
120880				תעסוקה
7400				מסחר
128280				סה"כ מ"ר ברוטו
בקרה- $8 \times 16.035 = 128,280$ מ"ר ברוטו				

שימושים:

- קומת הקרקע:
שימושי מסחר והסעדה; שימושים בעלי אופי ציבורי; מבואות לובי למגורים.
בקומות מעל לקרקע:
- מגורים
 - תעסוקה (משרדים לסוגיהם)
 - שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כביסה וחדר כושר אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
 - שימושים לפעילויות תרבות ופנאי.

קומות המרתף

- חניות רכב
- חניית אופניים ומלתחות לרוכבי אופניים בעדיפות לתת הקרקע ואפשרות במפלס הקרקע עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- מעבר תת קרקעי לתחנת מתע"ן (לרבות מטרו ורק"ל)
- מחסנים דירתיים
- חוות שרתי מחשב
- חצר תפעולית עבור פתרונות אשפה ומחזור ופריקה וטעינה.
- מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים, אשפה ומחזור, אגירת אנרגיה, פריקה וטעינה

תמהיל יחידות דיור:

יח"ד: 598 יחידות דיור
שטח ממוצע ליח"ד: 84 מ"ר שטח דירה כולל מרחב מוגן
צפיפות: כ- 36 יח"ד/דונם (בתאי השטח הכוללים מגורים)

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהפקדה	16/08/2023 8 - - '23-0015

20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

- השטח המפורט בתמהיל הינו שטח יח"ד ברוטו, וכולל בתוכו את שטח הממ"ד אך ללא מרפסת בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטייה של עד 2% מהתמהיל במקרה בו חישוב התמהיל לא ייצא תוצאה של מספרים שלמים, ניתן לעגל כלפי מטה את מס' יח"ד בגודל ממוצע 50 מ"ר (ולא פחות מ-35 מ"ר).
- יח"ד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.
- לא יותר איחוד דירות.

דיון בהישג יד:

- א. התכנית מקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיון בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, בכפוף להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לגודל היחידות המקסימליות להשכרה. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- ד. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים

מספר קומות וגובה:

מסחר	תעסוקה	מגורים	תא שטח
קומת קרקע	עד 30 קומות	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 30 קומות	1A, 1B, 1C מגורים מסחר ותעסוקה
קומת קרקע ומפלס תחנת מטר	תעסוקה עד 40 קומות	מרקמי עד 10 קומות	2A, 2B, 2C מגורים מסחר ותעסוקה
קומת קרקע	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 40 קומות	ללא מגורים	3A, 3B, 3C, 3D מסחר ותעסוקה

מס' הקומות המותר מ : 10-7 עד : 40 (רח"ק 8)

- גובה : 175 מ' תעסוקה, 140 מ' מגורים
- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת מרתף עליון משולבת תפעול כ-6 מ'
- גובה קומה טכנית בגג בניה מרקמית כ-3.2 מ', בבניה מגדלית כ-6.4 מ'. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

תכסית בינוי:

- תכסית הבינוי המינימלית במגרשים בייעודים סחירים היא 50% משטח המגרש
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות) : עד 80%. התכסית מבוקשת בכדי לצמצם את העמקת החניון ולהימנע מהקרבה למי התהום.
- לפחות 15% יהיה שטח רציף פנוי מבניה בחפיפה מעל ומתחת לקרקע עבור נטיעות ופתרונות חלחול

קווי בניין:

- 0.0 כלפי רח' הארד ומרחב תחנת המטר
- 0.0 כלפי רח' ראול ולנברג. ישמר מרחק של 5 מטר במפלס הקרקע באמצעות זיקת מעבר לציבור (ברוחב 5 מטר) שסומנה בתשריט.
- 6.0 כלפי רח' הברזל בגדה המערבית
- 1.0 כלפי רח' הברזל בגדה המזרחית
- המגרשים האופייניים מזרחית לרח' הברזל מאופיינים בעומק שבין 75-90 מטר. המגרש בתחום התכנית הינו צר יחסית ברוחב 41 מטר בשל הימצאות התחמ"ג שמאחוריו (ממנו היה צריך לייצר חיץ

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהפקדה	16/08/2023 8 - - '23-0015

- של שצ"פ). קו הבניין המצומצם יחסית שולב באופן הדרגתי כ-27 מטר אחרי צומת הארד/והברזל ויש לציין כי חתך הרחוב המתוכנן (והמתואם) של המשך רח' הברזל כולל מרחבי הליכה ורכיבה נרחבים בנוסף לזיקות מעבר שמגדילות את גישת הציבור בתחום הפרטי.
- במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורך חזית המגרש; היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשש הקומות התחתונות במבנה.
- בליטת מרפסות של עד 1.2 מ' לכיוון הייעודים דרך מוצעת/מאושרת, ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר לשצ"פ יהיה 4 מ'
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר למבנה ציבור יהיה 4 מ'

מרפסות:

- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים בהתאם למפורט בטבלה מס' 5. תותר תוספת מרפסות רק למגורים ולכל יח"ד תותר הקמת מרפסת אחת.
- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
 - ב. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
 - ג. תותרנה מרפסות שקועות, בולטות וחצי שקועות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום ביעוד שצ"פ.
 - ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
 - ה. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יח"ד ע"י סגירתה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של המרפסות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

כללי:

תוכנית זו כוללת את המתחם מצפון לרח' הארד, הנחצה ע"י רחוב הברזל שהינו הרחוב הראשי החוצה את אזור התעסוקה רמת החייל מצפון לדרום. התוכנית סמוכה לקו הירוק של הרק"ל העובר ברח' וולנברג, וכן לתחנת המטרו העתידית הצפויה לקום ברח' הארד.

מרחקי הפרדה מתחמ"ג

בגדה המזרחית של רח' הברזל, הוקמו בשטח מתקני חשמל: תחמ"ש ותחמ"ג עתידיים. בהתאם חלות מגבלות סביבתיות: נדרש מרחק פיזי מהמתקנים, ומוצעים בתא השטח רק שימושים שאינם למגורים. בגדה זו, יוקמו מבנים לשימושי תעסוקה, מסחר ופנאי. בין מתקני התשתית למבנים החדשים תפריד רצועה ברוחב 10 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח.

מגורים ויצירת קהילתיות

השטח ממערב לרח' הברזל יכלול מבני תעסוקה ומבני מגורים – הכוונה ליצור מרחב שיאפשר קהילתיות שבמרכזו שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור (מבנה מרכזי ומבנה נוסף). התכנית מאפשרת חיבור בין שני מבני הציבור המוצעים - מעבר תת קרקעי או מבנה גשר מקורה עילי). מבני המגורים חלקם בבנייה רוויה וחלקם בבנייה מגדלית. מוצע שהדיר, יוקם בהעדפה בבניוי נמוך, משיקולים כגון עלויות תחזוקה.

שילוב גישה למתע"ן בקומות מרתף

בשל הקרבה למערכות הסעת המונים- יתאפשר שימוש מסחרי בקומת המרתף במתחם המרכזי- כך שתשמש בין היתר גם ליציאה עתידית מתחנת המטרו. מוצע ליצור אפשרות לשילוב התחנות בקומות הקרקע של המבנים הגובלים.

תחבורה, תנועה:

- התכנית גובלת ברחובות קיימים:
- הברזל – הרחוב הראשי באזור התעסוקה.
- רחוב ראול ולנברג- בתחומו עובר הקו הירוק של הרק"ל.
- רחוב הארד – בתחומו מתוכננת תחנת מטרו של 3M.
- מוצעת דרך חדשה החוצה במרכז התכנית בין רחוב הארד לכיוון רחוב דבורה הנביאה.

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	16/08/2023
דיון בהפקדה	8 - - '23-0015

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל. לא יותרו כניסות למרתפי חנייה מרח' הארד ודבורה הנביאה. הגישה לרמפות כניסה למרתפי חנייה תתאפשר מרח' הברזל ומהרחוב הפנימי החדש המתוכנן.

חניה פריקה וטעינה:

- תקן החניה לרכב יהיה מופחת, בהתאם לאזור מוטה הסעת המונים.
- תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. תקן חניה לדיור בהישג יד ולדירות הקטנות מ- 70 מ"ר יהיה 0.
- תקן חניה מקסימלי לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למבני ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש שייקבע.

חניות לאופנים ורכב דו גלגלי:

- תקן החנייה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- תקני חנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או בהתאם למדיניות העירונית לנושא, התקן הגבוה מבין השניים, ויהיו תקני מינימום, קרי, ניתן להוסיף עליהם.
- הסדרי חניות אופניים (נגישות, טעינה חשמלית, חלקה בין חניית טווח ארוך/טווח קצר וכו') תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

התוכנית מספקת תשתית חניה לכ-3,800 אופניים וכ-1,000 אופנועים, באמצעות הקצאת שטחים במרתפי החניה של תאי השטח הרלוונטיים. זאת, לבד מהקצאת מקומות חניה לדו-גלגלי בשטחים הציבוריים (מדרכות ושצ"פים), שיוקצו ע"י העירייה בהתאם למדיניות העירייה והתקנים החלים לעת פיתוח השטחים.

במבני מגורים, תותר הקמת חניית אופניים במחסן הנמצא במפלס קומת המגורים לדיירים בלבד. בכל אחד מתאי שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו-" מסחר ותעסוקה" יוקמו מלתחות לרכבי אופניים לטובת ציבור המועסקים. המלתחות יתכננו בזיקה ישירה ונגישה לחניית האופניים. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תציג את פתרון המלתחות ויחס לחניית האופניים.

עיצוב

תכנית מרחב הארד, משתרעת משני עברי רחוב הברזל. הבינוי מלווה רחוב עם חזיתות פעילות/מסחריות לאורך הרחובות הגובלים. התכנית כוללת שילוב של בניה גבוהה עד 60% מכלל השטח הבנוי. מיקום המגדלים נקבע במטרה לחזק את צירי הרחובות. גובה מקסימלי לבינוי לתעסוקה עד 40 קומות. מבנים לשימושי המגורים מגדלים עד 25-30 קומות ובנייה מרקמית 9-10 קומות.

חזית מסחרית:

בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשרי חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית. חזית מסחרית תהיה חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.

זיקת הנאה

בתשרי מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע, בחציות מזרח-מערב במרכזם של 3 המבנים, וכן בדופן הצפונית של המבנים המזרחי והמערבי, הגובלת בשביל החוצה בגבול התוכנית הצפוני. בתחום זיקת הנאה תהיה זכות שהייה ומעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים ללא מכשול בכל שעות היממה ובכל ימות השנה. כמו כן נקבעה בתוכנית זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, למעבר בין חלקי החניונים.

קישוריות והליכתיות

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארז רמת החייל - תא/מק/4987 - 507-0987735	16/08/2023
דיון בהפקדה	8 - '23-0015

התכנית מעודדת הליכתיות ומציעה פיתוח של צירי תנועה ושבילים החוצים את תחום התכנון ומאפשרים גישה לשטחים הפתוחים הגובלים כגון נחל הירקון ונחל פרדסים במזרח לבין השכונות הגובלות ממערב. השימושים המוצעים הותאמו לסביבתם וכך פנאי ותעסוקה גובלים בתחמ"ג הגוזר מגבלות על השימושים בקרבנו.

סביבה וקיימות:

- א. **קרינה:** עקב הימצאות תחנת מיתוג "ירקון" של חברת החשמל ממזרח לגבול התוכנית, בוצעו לתכנית בדיקות קרינה במצב הקיים (לא נמצאו חריגות), וכן חיזוי עבור מבחינת מגבלות קרינה במצב העתידי, לאור שינויים הצפויים במערך הולכת החשמל. המגרש היחיד הצפויים בו ערכי קרינה גבוהים מערך הסף המחמיר לשימושי מסחר ותעסוקה (7 mG) הינו חלק מזערי מהמגרש המצוי צפון לתחמ"ג (חלקה המזרחי של התוכנית). בהתאם לחיזוי זה נערכה התאמה של התוכנית, כאשר גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לגבול ערך ה-7 mG, וגבולות המבנה מצויים בערכי קרינה הנמוכים מערך זה. בנוסף נערכו השלכות קרינה אלמ"ג מקווי הרק"ל והמטרו ולא נמצאו חריגות צפויות.
- ב. **בדיקות קרקע:** בוצע סקר היסטורי לאפיון הקרקעות, על פיו לא נמצא פוטנציאל לזיהום קרקע בשטח התוכנית ובמגרשים סמוכים ואין צורך בביצוע סקר קרקע. לצד זאת קיים פוטנציאל להימצאות גזי קרקע, ובהוראות נקבע כי ביצוע תוכנית הדיגום לגזי קרקע (הכלולה בסקר) וקבלת אישור הגנ"ס מהווים תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בנייה בכל שטחה התוכנית.
- ג. **קווי מתח:** קיימות מגבלות כתוצאה מתשתיות החשמל בתחמ"ג ומקווי המתח העליון והעל-עליון המתחברים אליו. מגבלות אלו נסקרו לעיל בחלק העוסק בקרינה.
- ד. **רעש:** נבחן חיזוי רעש במצב עתידי ביחס לרק"ל ונמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש. ביחס למטרו לא נערכו תחזיות רעש מכיוון שלא צפויות השפעות רעש בזמן תפעול התחנה. נקבע בהוראות כי לכל היתר בנייה יצורף מסמך אקוסטי שיוגש לאישור היחידה לאיכ"ס בעיריית ת"א, אשר יתייחס למטרדי רעש צפויים ויקבע במידת הצורך אמצעים למזעור המטרדים.
- ה. **מיקרו אקלים:** בוצעו בדיקות באמצעות מודל במטהר לבחון את רמת ההשפעה של התוכנית המוצעת על סביבתה, ולספק המלצות כלליות לבינוי בתחום. דוח מיקרו אקלים מצורף לנספח הסביבתי ואושר ע"י מח' תכנון בר קיימא. נקבעה חובה לעריכת בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. **בנייה ירוקה:** נקבעה חובת התייחסות לתקנים 5281 (מדדי בנייה ירוקה) ו-5282 (מדדי יעילות אנרגטית) בהתאם למסמכי המדיניות העירוניים.
- ז. **גגות ירוקים/כחולים:** נקבעה חובה לתכנן 60% מסך שטחי הגגות כגג ירוק (מגונן) או כגג כחול (מעכב נגר).
- ח. **סקר אנרגיה:**

1. נערך סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה בהתאם להנחיות העירוניות, אשר מתייחס לצריכת אנרגיה, פוטנציאל ייצור אנרגיה ומרכזי אנרגיה. הסקר אושר ע"י המח' לתכנון בר-קיימא וצורף כחלק ממסמכי התוכנית.
2. נקבעה חובה לעריכת ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל ייצור אנרגיה במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
3. המלצת סקר האנרגיה הינה לשילוב בין מערכת סולרית לחימום מים ולמערכת PV, למטרות ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וחיסכון בחשמל בחימום מי צריכה.

ניהול מי נגר

- א. התוכנית נמצאת באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי ע"פ תמ"א/1. המתחם אינו כלול בפשט ההצפה של נחל הירקון כפי שמסומנת בתמ"א 1 ובתמ"א 5/2.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- ג. יש ליישם אמצעי השהיה/ חלחול/ החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
- ד. ניהול הנגר יבוצע החל מתחומי המגרשים ועד להזרמתו אל תשתית התיעול העירונית. בשטחי התעסוקה ומבני הציבור תבוצענה השהיות מקומיות באמצעות גגות ירוקים, וכן בשטחי המגורים מעל גגות החניונים ובשפ"פים.

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל דיון בהפקדה	16/08/2023 8 - - '23-0015

- ה. עודפי הנגר יזרמו אל רצועות מגוננות ברחובות, אל מערכת התיעול, ואל השצ"פים המקומיים. פתרון הקצה עבור אגן הניקוז הוא הובלה אל נחל הירקון באמצעות תשתית התיעול העירונית.
- ו. כל הבדיקות הנ"ל נדרשות בעת קידום התב"ע בכדי להבין את היתכנות התוכנית והיקף ההשקעות שידרשו עבור תשתיות וכד'.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת בקני"מ 500: 1 תקודם לכל אחד מארבעת המבנים הבאים : 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D
3. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים :
 - א. תנועה : דרכי הגישה, זיקות הנאה במתחם, תנועה וחניה. בתת הקרקע : כניסות, אזור תפעול פריקה וטעינה, חניות רכב פרטי ודו-גלגלי, חצר פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש.
 - ג. טופוגרפיה ופיתוח שטח : שיפועים מפלסים חתכים עקרוניים בתחום השטח, ממשק עם השטחים הגובלים, ניהול נגר ותשתיות רטובות, פיתוח המרחב שבין המבנים.
 - ד. בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות.
 - ה. יישום הוראות המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית ת"א- יפו.
 - ו. ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל יצור אנרגיה.
 - ז. העמדת המבנים וקביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
 - ח. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
 - ט. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
 - י. אפיון חזיתות, חומרים
 - יא. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.
 - יב. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
 - יג. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
 - יד. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
 - טו. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרנטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
 - טז. לשה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
 - יז. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
 - יח. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
 - יט. הפרדת פירים בין מסחר/ תעסוקה / מגורים
 - כ. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
 - כא. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
 - כב. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.

עצים:

- הנחיות לעצים חדשים :
- ינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
- 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 ולמעבר רכב חירום.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן :
1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע	מצב קיים		נתונים
	רח"ק	רח"ק	
מגורים מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח, 1A, 1B, 1C
64,360	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
27,200 (מתוכם 2,050 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
37160			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
342			מספר יחיד
83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו			גודל יחיד ממוצעת
10-30			מספר קומות
32,180			חניה
מגורים מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח, 2A, 2B, 2C
68,240	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
41,865 (מתוכם 2,720 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
26375			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
226			מספר יחיד
83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו			גודל יחיד ממוצעת
10-40			מספר קומות
34,120			חניה
מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח 3A,3B,3C,3D
128,280	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
120,280 (מתוכם 7,400 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
0			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
0			מספר יחיד
0			גודל יחיד ממוצעת
10-40			מספר קומות
64,140			חניה

פרוגרמת היחידה לתכנון אסטרטגי

עורכת המסמך: תמי כורם, אוגוסט 2023

שטחי ציבור:

שטח ביעוד בנייני ציבור נדרש: כ 13,000 מ"ר.
שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח נדרש: 10,000 מ"ר.
מוצע למקם את השטח ביעוד בנייני ציבור במרכז המתחם, לא סמוך לדרכים ראשיות, ובאופן שיתאים למיקום ביי"ס על יסודי.
יש לתכנן את מרבית שטח השצ"פ באופן שיתאים לגינה מקומית בסמוך לשב"צ.

תמהיל:

התמהיל מתייחס לשטח עיקרי+ממ"ד (בסמכות מה"ע 2% סטייה מהמוצע):
30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר
25% 66-85 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר
20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

יחיד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהפקדה	16/08/2023 8 - - '23-0015

חוות דעת סביבתית

עורכת המסמך: מירי אידלסון, אוגוסט 2023

סביבת התכנית:

מצפון - דיור מוגן, מבנה מסחר, מסוף עתידים וקריית עתידים.
ממזרח - תחמ"ג עתידים (תחנה מיתוג חדשה), פארק הירקון, נחל פרדסים וכביש 4.
מדרום - רחוב הארד ובו שימושי מסחר ותעסוקה.
ממערב - רחוב ראול ולנברג ושכונת המגורים רמת החייל. בית הספר הקיים בחלקה המערבי של התכנית מיועד להתפנות.
מצפון מערב - שכונת המגורים נווה שרת.

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי ע"י חב' אתוס אשר בחן את הנושאים הסביבתיים בהתייחס למיקומה של התכנית.

זיהום קרקע:

שטח התכנית ממוקם בתחום המתווה לקרקעות מזוהמות באזור המוגדר חובת בדיקת קרקע, גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי. נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. עפ"י הסקר ותגובת המשרד להגנת הסביבה ממאי 2022 אין חשד להימצאות קרקע מזוהמת בתחום התכנית. קיים חדש להמצאות גזי קרקע ולכן המסמך מציע תכנית לדיגום גזי קרקע שאושרה לביצוע. נדרש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה מראש את מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים בשלב היתר הבנייה.

קרינה:

ממזרח לתכנית מצויה תחמ"ג עתידים וכן קווי מתח גבוה הגובלים בתחום התכנית. נערכו מדידות קרינה בפועל למצב קיים ומודל לבדיקת קרינה במצב עתיד. במסגרת קידום התכנית נערכה התאמה של הבינוי לערכי הקרינה החזויים. גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לערכים הנדרשים וגבולות המבנה נמצאים בתחום בו ערכי הקרינה נמוכים מהנדרש. בשטחים בהם נמצאים ערכים גבוהים מתוכנן שצ"פ ולא מתוכננת בו שהייה ארוכה של אנשים. בתקנון התכנית בסעיף 4.2 מסחר ותעסוקה: ב.2 הוטמע כי בתא שטח 3B לא תותר בנייה על קרקעית או שימושים המעודדים שהייה ממושכת של אנשים בשל הקרבה לכבלי מתח עליון הגובלים לתחום התכנון. סביב התחמ"ג מתוכננת רצועה ירוקה.

אקולוגיה:

נערך סקר אקולוגי לפיו שטח התכנית בערכיות נמוכה שכן מדובר בשטחים מופרים מבחינת ערכיות אקולוגית, אך בסביבת התכנית: נחל פרדסים נמצא ממזרח לתכנית במרחק של כ-50 מ' ונחל ירקון (המצוי כ-250 מ' מדרום) אשר מאופיינים בערכיות גבוהה מאד בשל תפקודם כבית גידול לח ומסדרון אקולוגי, ומגוון המינים הגבוה בהם. שטחי החקלאות הינם ערכיות גבוהה, ושאר האזורים בערכיות בינונית ומטה, בשל מגוון מינים נמוך או היותם שטחים כלואים.

ניתנו הנחיות למזעור השפעות כגון: תכנון תאורה אקולוגית, טיפול במינים פולשים, ביצוע שיקום אקולוגי וכן הוטמעו הנחיות בנושא מעברי בע"ח.

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאי איכות אויר ואקוסטיקה לשלבים השונים של התוכנית.

כמו כן בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לשימוש רגיש: דיור מוגן, נדרש כתנאי לתחילת העבודות תוגש תכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע במטרה למזער את המטרדים בזמן העבודות.

חוות דעת תחבורתית:

התוכן	מס' החלטה
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בהפקדה	16/08/2023 8 - - '23-0015

עורכת המסמך : אסיה פפרנו, חב' מ.ת.ן הנדסה בע"מ, 16/10/2021

ג.נ.

הנדון : פרויקט מרחב הארד – תכנית מפורטת מס' 507-0987735

חוות דעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית תא/5000 :

"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ-10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח החבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו."

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה – עיריית ת"א – יפו :

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת עתידים בצפון מזרח תל אביב בין הרחובות ראול ולנברג במערב, הברזל במזרח, הארד בדרום, דבורה הנביאה בצפון.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים

- 598 יח"ד מתוכם 299 דירות קטנות
- 11075 מ"ר מסחר
- 165565 מ"ר תעסוקה
- 16900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור

2. תחבורה ציבורית:

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל.

המרחב נמצא בנקודת הצטלבות של מספר קווי מתע"ן ולפיכך הינו משורת בצורה מיטבית על ידי תחבורה ציבורית.

ממערב לפרויקט מתוכנן קו ירוק של רק"ל עם תחנת דבורה הנביאה (תת"ל 71/ג)

מדרום מתוכננת תחנת מטרו של קו 3M – (תת"ל/103)

תחנות אוטובוס נמצאות בכל הרחובות הגובלים בתכנית: ראול ולנברג, הברזל, הארד ודבורה הנביאה.

3. הולכי רגל ואופניים:

חתכי רחובות שבהיקף הפרויקט כוללים שבילי אופניים: רחוב ולנברג – על פי תכנון נת"ע לקו ירוק של רק"ל, רחוב הארד ורחוב הברזל – במסגרת התכנית המוגשת. בנוסף מתוכנן שביל

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	16/08/2023
דיון בהפקדה	8 - - '23-0015

אופניים דו סטרי בשצ"פ הנמצא בצד הצפוני של התכנית המתחיל ברחוב ולנברג, סמוך לתחנת רק"ל דבורה הנביאה ומסתיים במזרח בפארק הירקון.

מאריך הפיתוח ורחובות של הפרויקט כולל שבילים החוצים את הפרויקט בכיוונים מזרח – מערב וצפון דרום ומאפשר הליכתיות מיטבית.

מתוכנן קשר טוב בין כל מרכיבי הפרויקט וכן קשר עם תחבורה ציבורית – תחנת רק"ל דבורה הנביאה, תחנות אוטובוסים בכל הרחובות היקפיים וכן תחנת מטרו המתוכננת ברחוב הארד, בסמוך לפרויקט.

4. תקני חניה, חניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו רק"ל ולתחנת מטרו תקני החניה המוצעים לרכב פרטי מבוססים על תקנים מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית. התקנים לרכב פרטי הם מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם. התקנים לחניות אופניים תואמים את מדיניות הועדה המקומית לבנייה ירוקה ותכנון בר קיימא ממאי 2023 והם תקני מינימום, קרי, ניתן לספק יותר.

להלן תקני חניה מוצעים:

תקן לרכב פרטי (מקסימלי):

דירות קטנות מ- 70 מ"ר ודירות דב" - 0

דירות מעל 70 מ"ר 1: 0.8

מסחר 1: 50

תעסוקה 1: 350

תקן אופניים (מינימלי):

דירות 2: 1

תעסוקה 1: 75

מבחר 1: 150

סה"כ מספר מקומות חניה לרכב פרטי בחניונים תת קרקעיים בפרויקט: 1260

סה"כ מקומות לאופניים: כ-3,950

בפרויקט 3 חניונים – מערבי – עם נגישות מרחוב הברזל, מרכזי עם נגישות מהרחוב הפנימי החדש, מזרחי – עם הנגישות מרחוב הברזל. לכל אחד מהחניונים מתוכננת מערך תפעולי, פינוי אשפה, פריקה וטעינה אשר יתבצעו בגבולות המגרשים.

5. סיכום:

התכנון התחבורתי המוצע עבור הפרויקט משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית. הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית וכתוצאה הינו מבוסס על תקני חניה מופחתים. מתקיימות בפרויקט עקרונות הליכתיות וקישוריות בדגש לתכנון שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל מגוננים ומוצללים וצירי הליכה אורתוגונליים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית:			
מספר התכנית 507-0987735	שם התכנית מרחב הארד	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשר			
<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:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק התו"ב התש"פ	תוכנית להקמת מרחב תעסוקה ומגורים מעורב שימושים הכוללת בתחנות מטרו ורכייל וזאת בשטח כולל של כ-62 ד. התוכנית מציעה 3 תאי שטח סחירים בשטח של כ-32 ד. וכן שטחים למוסדות ציבור בחיקף של 13 ד. ושטח בשטח כולל של כ-7.8 ד. התכנית מסמנת לחריסה מבנה קיים הכולל ברח' ראול ולנברג. התכנית מציעה דרך מוצעת חרישה לחיבור הרחובות הארד ודבורה הנביאה.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר		

הוראות מיוחדות		שימושים	
<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>אזור מס' 211 – עתידיים, אזור התעסוקה רמת החייל. סימון בתשריט "אזור תעסוקה עירוני" ו- "סימון להסעת המונים"</p>	<p>א. יקבעו צירים ירוקים מקומיים לעבר פארק הירקון במסגרת תכנית מפורטת. ב. יותרו עד 25% שטחים למגורים ג. רח"ק מירבי 8 ד. מספר קומות מירבי: 40.</p>	<p>+ א. נקבע שביל המקביל לרח' הארד מרח' ולנברג עד הנרזל. בנוסף, נקבעו זיקות מעבר לחציית תאי השטח בכיוון המזרח בהוראה. ב. התכנית מציעה 25% משטחים לשימוש מגורים ג. רח"ק מירבי 8 למגורים סחירים ר ד. מספר קומות מירבי מוצע: 40.</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד ובתכניות מאושרות סעיף 3.3.3 א. שימושים מסחר 1 ו-2 תעסוקה 1 ומשרדים טבלה 5 מאפשרות עד 25% מגורים</p>	<p>+ יעודים מוצעים: - מגורים מסחר ותעסוקה - מסחר ותעשייה עתירת ידע - מבנים ומוסדות ציבור - שטח ציבורי פתוח - שביל - דרך מוצעת</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>- לפי סעיף 1.6 מקבץ שימושים תעסוקה 1 ומסחר 1 ו-2 ומשרדים על פי טבלה 5 יותרו עד 25% מגורים</p>	<p>+ מסחר, תעסוקה ומשרדים - 25% מהשטחים הסחירים למגורים - צפיפות ממוצעת לשימוש מגורים 36.8 יחיד/ד"עטו</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-1) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות נלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.</p>	<p>שימושים כלליים לפי סעיף 1.3.1.1</p>	<p>+ פירוט השימושים תכלליים המוצעים: מבנים ומוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים</p>	<p>טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד בפרק 3). במגרשים מעל 2 דונם בסמוך לציר מתניין עד רח"ק 8 לפי סעיף 3.3.3. סעיף 3.3.1 (ג) סעיף 3.3.3 (ג) תכסית עד 70%</p>	<p>+ תאי שטח ביעוד סחיר היום בשטח גדול מ-2 ד'. רח"ק מוצע הינו 8.</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: בכל שטח העיר</p>	<p>3.1.4 (ה) מהפסות למגורים ומלוטאות 3.1.4 (ו) רח"ק 1 לשימושים לציבוריים</p>	<p>+ תאי שטח ביעוד סחיר היום בשטח גדול מ-2 ד'. רח"ק מוצע הינו 8.</p>
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5</p>	<p>+ שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו עד 50% מהרח"ק העל-קרקעי.</p>
<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבבת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשימושים</p>	<p>+ א. לפי נספח עיצוב עירוני עד 40 קומות</p>

<p>ב.גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מ' וקומת קרקע עד 6 מ' ג. לפי סעיף 4.2.2 ב. ישנם נספח בניני עירוני, נספח תחבורה, נספח אקלים ונספח תשתיות ד. סעיף 4.2.2 (א) - בגבול הדרומי של התכנית קיים בנין נמוך יותר אך מופרד על ידי רחוב הארד שמורחב בתכנית מפורטת מאושרת קודמת. בגבול הצפוני של התכנית קיים מבנה ציבור ומבנה לדיור מוגן</p>	<p>4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: לא רלוונטי עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: לא רלוונטי</p>	<p>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>א. קווי הבניין מחייבים ומפורטים בתשריט ונספח הבניני. ב. שולבו הוראות בדבר שימור עצים בסעיף 6.7.</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>ג. שולבו הוראות בסעיף 6.1 (בניני ופיתוח) בנוגע לנטיעת עצים ההולמות את הוראות 4.2.1 ו-4.2.4.</p>			
<p>התכנית מקצה שטחים לצרכי ציבור בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכמוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמוסד 4.1.1 בסעיפים (א)-(ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>א. התכנית מקצה שני מגרשים למסודות ציבור. רחיק מוצע 4. ב. הוראות הבינוי תהיינה בהתאם לתכנית צ'</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 2.5.3 תכניות נושאיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד א. אין סימול מחויב בתשריט תכנית המתאר לבני תחום התכנית ב. במצב המאשר אין יעודים מאושרים למוסדות ציבור ואו שטחים פתוחים ציבוריים אשר מוסבים ליעוד אחר.</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 תחוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>

<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 החזרות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת החזרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עמקין, אזור לספורט)</p>	<p>א. בתשריט יעדוי חקרקעי: רחוב עירוני (ארד) ורחוב עירוני מוצע (המשך רח' הברזל) ב. בהוראות: יחס לסעיף 3.6.14 (רחוב עירוני).</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל תנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל תגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.1 (2)</p>	<p>א. התכנית הולמת את המצב המאושר להמשך רח' הברזל (יעוד דרך מאושרת) ורח' הארד תוך הרחבות נקודתיות ודיוק החיבורים באופן מפורט לרח' דבורה הנביאה, ציר עתידים ורח' הארד. ב. התכנית הטמיעה צירים ירוקים המופיעים בתכנית מפורטת תא/5361 (אזור תעסוקה רמת החייל). ג. התכנית מציעה שצ"פ בשטח של 3.6 דונם ושולבו הוראות פיתוח לשצ"פ, שביילים והדרכים.</p>
<p>הוראות למריכוזי החבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי החבורה משולבים (3.8.5) תקן תנועה (3.8.7) נתיבי החבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>נספח החבורה א. מופיע סימול של "דרך עורקית עירונית מוצעת" לרח' הברזל ב. מופיע סימול של קו מערכת החבורה עתידית (בצבע צהוב). דרך עורקית – רח' ולנברג</p>	<p>עפ"י סעיף 3.8.1 (ה) התכנית נדרשת לפטור מהנדס העיר מחווי"ד החבורתית</p>	<p>א. חוות דעת תנועתית. ב. קווי בניין לרחוב ראול ולנברג - קו בניין 0. קו בניין לרחוב הברזל - 1-מי. ג. התכנית כוללת התוויה של דרך מקומית חדשה ומרחיבה את רחוב הארד ואת רחוב הברזל בחלקו החדש על פי תכנית תא/3561. ד. תקן החניה יהא עפ"י התקן המאושר לעת הגשת הבקשה להיתר. ה. קווי המתעין גובלים בתכנית אך אינם בתחומה. נספח התנועה מטמיע את כלל מערך התנועה לרבות קווי המתעין בתאים עם נתיע.</p>
<p>איכות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה 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) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית א. לפי סעיף 4.4.1 התכנית הינה בעל השפעה סביבתית. ב. לפי סעיף 4.4.2 נדרשת חווי"ד סביבתית. ג. לפי סעיף 4.4.3 נדרשות הוראות בנוגע לבניה ירוקה ד. לפי סעיף 4.4.4 חתייחסות למפורט בסעיפים א-ה.</p>	<p>א. הוראות 4.4.4 לגבי א. ההגדרה לפי סעיף 4.4.1 בדבר בשל ערוב השימושים המוצע וכן מסי קומות מוצע החורג מ-20.</p>	<p>א. חווי"ד סביבתית לתכנית הכוללת מדיווח לנושא קרינה וקבעת תחומי מגבלות, סקר קרקע היסטורי ועוד. ב. התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה ג. לתכנית נערך סקר אנרגיה להתייעלות אנרגטית ד. לתכנית נערך סקר עצים מפורט ושולבו הוראות בסעיף 6.7 עציים לבני שמירה על עצים.</p>
<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אנרגיה ורדייסי מנג' (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>		<p>א. לתכנית נערכו הנספחים הבאים: - מים וביוב - ניקוז וניהול מי נגר ב. בהוראות התכנית: הוראות ניקוז סעיף</p>

6.5 - הוראות תשתיות ביוב ומים סעיף 6.6			חשמל (4.6.6)
התכנית עומדת ב- 15% שטח פנוי מבנייה על ותת קרקעית לצורך חלחול			

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
שימוש בתוכנית המפורטת	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (א)1	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א)2	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הויית מנגיט, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפסקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנדם חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי	025332735		8.8.2023
חיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עויד	2439776-9		7.8.2023

ת ברטס | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש עף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

6\1402\2021

7\1402\2021

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ג. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ד. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראוול ולנברג והארד.
- ה. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לי תכנית "צ".
- ו. במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.
- ז. **תכסית:** בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 17.9-12.90 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכסית שתסייע בצמצום העמקת החניון. הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ח. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגוון ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- ט. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדביי.
- י. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- יא. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יד. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- יז. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

בישיבתה מספר 0015-23' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ונדרש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולאשר את טבלאות ההקצאה.
- ג. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ד. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ה. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראוול ולנברג והארד.
- ו. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לפי תכנית "צ".
- ז. במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.

- ז. **תכסית**: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 17.9-12.90 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכסית שתסייע בצמצום העמקת החניון. הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ח. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגוון ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- ט. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י.
- י. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- יא. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יד. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- טו. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

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