

התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023 0012-23 - 14

יועץ חשמל ואנרגיה : אינג' אהרון בר דב, בר דב הנדסה וניהול בע"מ
 יועץ סביבה : אדר' רן קליק, יוזמות למען הסביבה
 מודד : אורי רונן, הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ

יזם: רשות מקרקעי ישראל

מגיש: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: שטח המרחב נמצא בבעלות חברת חשמל לישראל. במסגרת הסכם משולש שנחתם בשנת 2018 בין רמ"י, חח"י ועיריית ת"א עתיד לעבור חלק משטח המרחב לבעלות רמ"י והעירייה. שטח התחמ"ש ושטח מבנה הדירקטוריון- חווה לדוגמא (תאי שטח 280 ו-400A) יישארו בבעלות חח"י. שאר השטח יעבור לבעלות העירייה ורמ"י.

בהתאם לחוזה, מסירת החזקה על ידי חח"י בנכסים המשוקים תתבצע בתוך 4 שנים ממועד כניסת לתוקף של הסכם ההסדרה או מועד החתימה על ההסכם, לפי המאוחר מבין המועדים. לחברת החשמל תהיה אפשרות לדחות את מועד מסירת החזקה בשנה אחת נוספת.

מצב השטח בפועל:

המרחב בבעלות ובאחזקת חח"י, סגור ומוקף גדרות מכל עבריו. בתחום המרחב מספר מבנים :

1. בניין בן 15 קומות: הבניין נבנה ב-1980 בתכנונו של אברהם יסקי ומשמש כמשרדים של חח"י. למבנה שתי קומות תת קרקעיות המשמשות כקומות טכניות וכחניון תת-קרקעי. למבנה קומת קרקע מוגבהת ממפלס רחבת הכניסה.
2. תחנת הכוח: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. התחנה הוקמה בשנת 1923 על ידי פנחס רוטנברג. התחנה תוכננה על ידי אדריכל יוסף ברלין והורחבה בשני שלבים עיקריים – בשנת 1926 ובשנת 1935. המבנה משמש כיום כתחנת טרנספורמציה (תחמ"ש) ומותקנים בו שנאים להפחתת מתח עליון.
3. מבנה הדירקטוריון: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. בשנת 1856 הוקמה במקום חווה חקלאית ששימשה כמודל לפעילות חקלאית ומבנה המגורים. מבנה זה משמש היום כמבנה הדירקטוריון של חח"י. בצמוד למבנה הדירקטוריון קיימת באר שהוכרזה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'.
4. במרחב יש באר מים נוספת, הממוקמת בסמוך למגדל המים והוכרזה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'.
5. מבנה משק: מבנה בבניה קלה המשמש את חח"י ומיועד להריסה.
6. מגדל מים: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית 2650ב'. הוקם בשנת 1924 ונועד לשרת את שכונת "רמת השרון" הסמוכה.
7. עצים: במרחב מספר עצים בוגרים היסטוריים מרשימים ואלמנטים היסטוריים של פיתוח השטח שהיו במקום בתקופה שהוקמה תחנת הכוח.
8. חניונים: רוב השטחים הפתוחים במרחב משמשים לחניה עילית, בשימוש עובדי חברת החשמל.

המרחב ממוקם בשכונת החשמל ומצפון לשכונת נווה שאנן. המרחב גובל בשלושה רחובות ומבנים בשימושים שונים:

1. מצפון - רחוב מקווה ישראל: בצומת הרחובות בגין ומקווה ישראל, מבנה המכללה למנהל -מבנה בן כ-9 קומות מעל קומת מסד מסחרית. בהמשך הרחוב לכיוון מערב- מבני מגורים בני 4-3 קומות עם חזית מסחרית. חלק מהמבנים בתהליך שימור והתחדשות.
2. ממערב - רחוב החשמל: לאורך הרחוב מבני מגורים בני 4-2 קומות, חלקם לשימור. כמו כן קיים ברחוב חניון המיועד לבינוי למגורים בגובה של כ-5.5 קומות במסגרת תכנית לבונטין החשמל תא/4817 שבתוקף.
3. מדרום - רחוב בגין: עורק תנועה ראשי ומרכזי בעיר. מעברו השני של רחוב בגין מבני תעסוקה בני 2 עד 5 קומות, חניון עילי ומגרשים ריקים. רובו של השטח מיועד לבינוי אינטנסיבי לתעסוקה ומגורים במסגרת תכנית "מתחם השומרון"-תא/4321 שבתוקף.
4. דרום-מערב: המרחב גובל בכ-5 מבנים בני 2-5 קומות הכוללים מגורים וחזיתות מסחריות הפונות אל רחוב ברזילי ורחוב החשמל.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000

התוכנית מקודמת מכוח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה. תשריט ייעודי קרקע: ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק מירבי 12.8 או 10.4 בהתאם לגודל המגרש.

נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, המרחב גובל בתחום הכרות העיר הלבנה מצפון, מזרח ומערב. **נספח תנועה:** (1) על דרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמ"א 3 או בתמ"מ 5 יחולו הוראות התמ"א או התמ"מ, על שינויייהן, לרבות שמירה על רצועת התכנון. (2) קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים, הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתכנית מאושרת קו בניין מצומצם יותר. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

נספח מתחמי ייעוד: התוכנית נמצאת באזור תכנון 501 ג' עם הערות מיוחדות: דרך המתחם יתווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מרחוב בגין לעבר רחוב החשמל גובה הבינוי לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות.

לאורך רחוב בגין תותר הקמת מבנה יחיד בן 15 קומות, אותו ניתן להגביה לעד 25 קומות בכפוף לתנאים הבאים: החלת התכנית על המתחם כולו, הכללת ציר ירוק שעתידי לעבור בתוך המתחם, ושימור המבנים במתחם תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים. התוכנית נמצאת בסמוך לרחוב בגין ר-61 ומחויב בעריכת מסמך מדיניות. על הרחוב יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בפרק 5, סעיף 5.3.5. גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות.

נספח תשתיות: תחמ"ש קיימת

הוראות למתחם:

<p>תכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ דרך המתחם יתווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרג בגין לעבר רחוב החשמל. ■ גובה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. ■ תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו יהיה ניתן להגביה לעד 25 קומות בתכנית בכפוף לתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית תחול על המתחם כולו. 2. התכנית תכלול את הציר הירוק שעתידי לעבור במתחם. 3. התכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים. 	<p>ראו הערות</p>	<p>נספח אזורי תכנון</p>	<p>501 ג' מתחם חברת החשמל</p>
---	------------------	-------------------------	-------------------------------

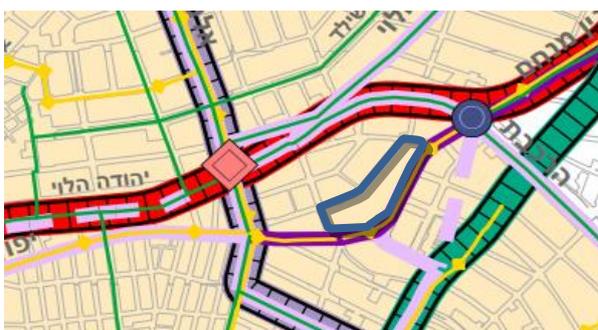
נספח עיצוב עירוני:



תשריט ייעודי קרקע:



נספח תחבורה:



נספח אזורי הערות מיוחדות:



פריקטים מתוכננים בסביבה:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין
14 - - '0012-23	דיון בהפקדה

מרחב השומרון תא/4321 (מרחב התחנה המרכזית הישנה). תכנית מאושרת המציעה מרחב חדש בעירוב שימושים הכולל מגורים, מבני ציבור ותעסוקה. לאורך רחוב בגין מתוכננים 6 מבנים בני 33-32 קומות. רחוב החשמל: בחניון הקיים בין רחוב החשמל לרחוב לבונטין (החשמל 21-23) מקודמת תכנית לבונטין החשמל תא/4817 להקמת ארבעה מבני מגורים בני 5.5 קומות, עם חזית מסחרית לכיוון רחוב החשמל ולכיוון רחוב לבונטין. התכנית לפני דיון בועדה המקומית. לרובע 5 6 תכנית תא/4320 שבהפקדה מטרתה הגדרת מסגרת תכנונית כוללת תוך שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

מערכות הסעת המונים: בסביבת הפרויקט קיימות תחנות של הרק"ל, הקו הסגול, הירוק והאדום.

תכנית שדרת הקריה: התכנית מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ומטרתה הפיכת שדרת הקריה לדרך עירונית בעלת מערכת תח"צ מועדפת הכוללת הרחבת מדרכות, הסדרת שבילי אופניים לצמצום השימוש ברכב פרטי. הקו האדום של הרק"ל עובר ברחוב הרכבת ותחנת אלנבי נמצאת במרחק של כ-160 מ' מהמתחם. הקו הירוק עובר לאורך רחוב בגין בדופן המתחם ופונה לרחוב השומרון.

מגבלת גובה:

התכנית נמצאת בתחום מגבלת הגובה של רשות שדות התעופה בתמ"א 2/4 של עד 180 מ' אבסולוטי.

מצב תכנוני קיים:

תא/855 – דרך מאושרת, אזור מסחרי.
 תא/855/א – אזור מסחרי, תחנת מיתוג, זכויות למבנה המשרדים הקיים.
 תא/734 – דרך מאושרת.
 תא/2650ב' – תכנית השימור.
 תת"ל 71/ב - דרך מאושרת עם רצועת מתע"ן תת"ק.
 סה"כ זכויות בניה: כ- 19,320 מ"ר ביעוד מסחר ותעסוקה.
 גובה בינוי: עד 12 קומות+קרע.

תשריט מצב קיים:



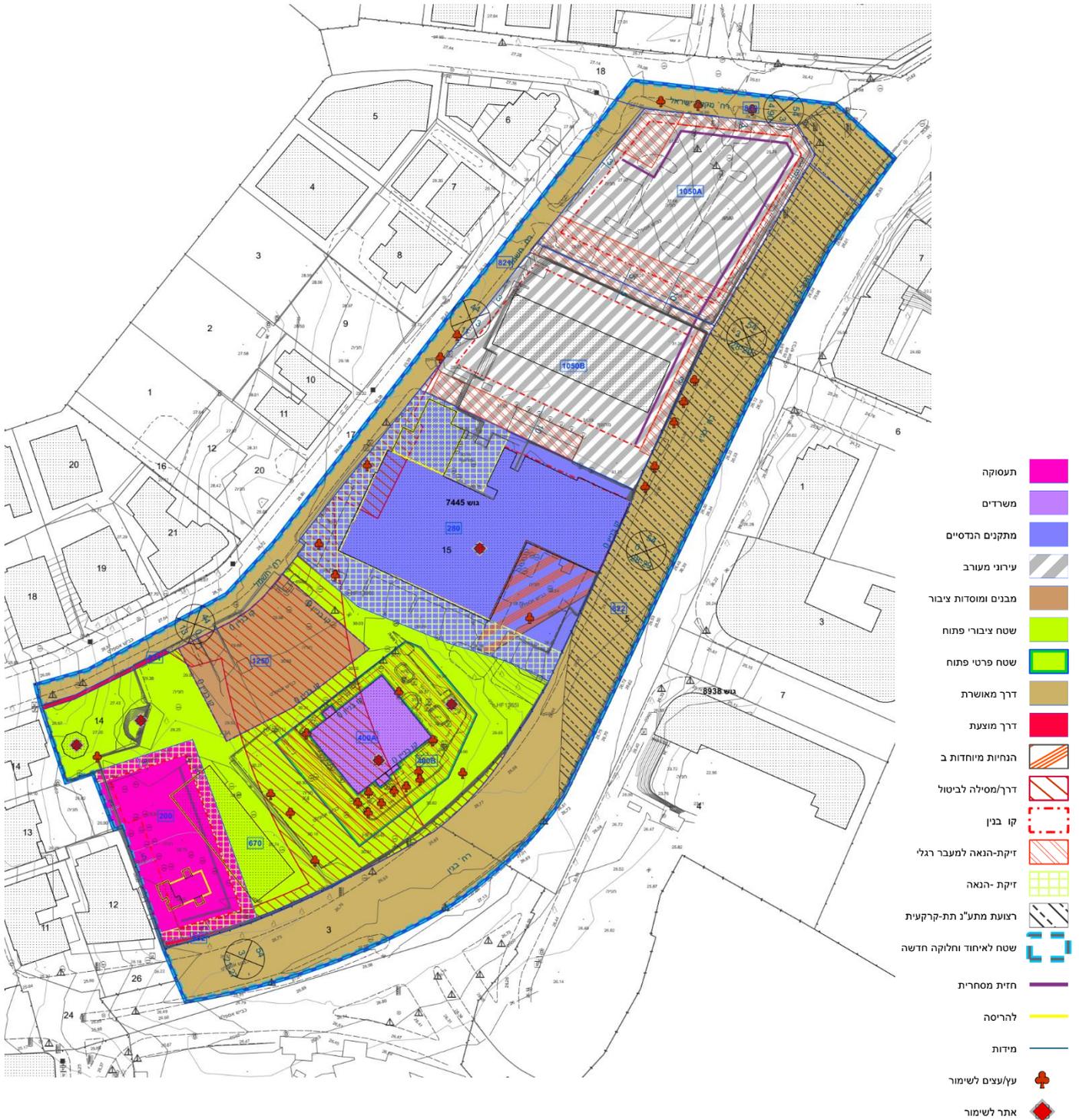
- ייעודים שאינם כלולים בשטח התוכנית
- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------|------------|------------------|------------|------------------------------|----------------------|-------------|--------------|----------------|----------------------|-----------------------------------|----------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------|------------------------|----------------|----------------------|----------------------|------------------|-------------|--------------------|------------------------|-------------|-------------|--------|-------------|------------------|---------|--------------|--|--|
| שביל להולכי רגל | מגרש מיוחד | מסחרי 2 | מרכז עסקים ראשי | תעסוקה | מסחר | בנינים ומוסדות ציבור | דרך מוצעת | מגורים ומסחר | מגורים ומשרדים | מגורים, מסחר ותיירות | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | רפרוצציה | זיקת הגנה להולכי רגל | שטח המיועד לתחנה תת קרקעית | מבנה להריסה | מבנה לשימור | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | זיקת הגנה | זיקת הגנה למעבר רגלי | זיקת הגנה למעבר רגלי | דרך/מסילה לביטול | עיצוב מיוחד | הנחיות מיוחדות ב | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | חזית מסחרית | חזית מסחרית | להריסה | ציר אופניים | שימור - בינלאומי | קו בנין | קו בנין עילי | | |
| דרך קיימת | דרך מוצעת | אזור מסחרי | שטח למתקני הנדסה | דרך מאושרת | תא שטח עם מס' מגרש כולל תב"ע | בנין להריסה | כתונת בעתיד | דרך לביטול | מדרכה | נדרש תאום עם נ.ת.ע. | גבול מתחם | הנחיות מיוחדות | רצועת מתענ | רצועת מתענ תת-קרקעי | איזור רגשות להחדרת מי נגר עילי | קולונדה | ציר הולכי רגל | שימור - אקלקטי | שימור - מיוחד | עץ לעקירה | עץ לשימור | קו בנין | קו בנין בקומת קרקע | גבול תוכנית | גושים | חלקות | | | | | | | |

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

פיתוח מרחב במע"ר המטרופוליטני, כמרחב ציבורי עשיר מגוון ופתוח לציבור. המרחב יכלול מעברים בין רחוב החשמל לרחוב בגין, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי. הגדרת זכויות בנייה לטובת שימושי תעסוקה, ציבור, מסחר ומגורים כחלק מאזור התעסוקה המטרופוליטני. במסגרת התוכנית יפותחו כיכרות עירוניות במפגש עם רחובות החשמל ומקווה ישראל ושיקום חלקים מהגן ההיסטורי של "החוזה לדוגמה".

תשריט מצב מוצע:



התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023 14 - - '23-0012

פירוט שטחים לפי יעוד בכל תא שטח:

תא שטח A1050:

שטח – 2,230 מ"ר.
 יעוד: עירוני מעורב.
 שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים, מלונאות ולמגורים ושימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים טכניים המשמשים את בניין.
 שימושים בקומת המסד: תעסוקה.
 שימושים בקומות המגדל מעל המסד: מגורים, מלונאות ותעסוקה.

תא שטח B1050:

שטח – 2,484 מ"ר.
 יעוד: עירוני מעורב.
 שימושים בקומת הקרקע: מבואות למשרדים.
 שימושים בקומת המסד הפונה לדרך בגין: מסחר, תעסוקה, שטחים טכניים המשמשים את בניין.
 שימושים בקומות המגדל: תעסוקה.

תא שטח 1250:

שטח – 1,004 מ"ר.
 יעוד ושימוש: מבנים ומוסדות ציבור על פי תכנית צ'.

תא שטח 400A מבנה הדירקטוריון:

שטח – 481 מ"ר.
 יעוד: משרדים.
 שימוש עיקרי: משרדים.
 שימוש משני: מסחר.

תא שטח 200 מבנה משרדים:

שטח – 1,169 מ"ר.
 יעוד: תעסוקה.
 שימושים בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
 שימושים בקומות העליונות: תעסוקה.

תא שטח 280 תחמ"ש:

שטח: 3,589 מ"ר.
 יעוד ושימוש: מתקנים הנדסיים.

תא שטח 670 מגדל המים:

שטח: 19 מ"ר.
 יעוד: שצ"פ.
 שימושים: מסחר וציבורי

זכויות בניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח) % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
		(2)		80			(1) 1606	(1) 2409	1004	1250	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							(2)	(2)		1250	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
				(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	481	400A	משרדים	משרדים	
				(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	3589	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
1440	5	30	127	120	60	6900	4135	7970	2230	1050A	מגורים	עירוני מעורב	
							158	1050		1050A	מסחר	עירוני מעורב	
						600	5775	16500		1050A	תעסקה	עירוני מעורב	
							30	270		1050B	מסחר	עירוני מעורב	
		15	58		60	3019	1437	5750	2484	1050B	תעסקה	עירוני מעורב	
								19	3078	670	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
							40	400		200	מסחר	תעסקה	
	2	8	36		60	940	1140	3800	1169	200	תעסקה	תעסקה	

הוראות טבלה 5:

- הערה (א) - בשימושי מגורים בלבד: בכל מבנה ויתוכנן מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.
- הערה (ב) בהתאם לתכנית צ' - 507-0271700 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור בכל תחום העיר תל אביב יפו.
- הערה (ג) - 15% מסך יח"ד יוקצה עבור דירות בהישג יד, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.
- הערה (ד) - זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה ששל השטחים המסומנים להריסה בתשריט.
- הערה (ה) - בכל המגרשים קווי הבנין לפי המסומן בתשריט.
- הערה (ו) - ניתן יהיה להוסיף עוד 500 מ"ר ועד רח"ק 1 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- הערה (ז) - שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- הערה (ח) - תמהיל חדרי המלון ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הוועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, בכפוף לסעיף א'1 לעיל, ובלבד שהיקף השטחים הכולל לא יעלה על 25% מסך שטחי התעסקה שבתכנית.
- הערה (ט) - תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה העתקת תשתיות ובהן קו מתח עליון מהמגרש 1250 בייעוד שב"צ.
- הערה (י) - תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערה (1) - שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- הערה (2) - בהתאם לשימוש הציבורי שיקבע
- הערה (3) - זכויות הבניה בהתאם למצב קיים ביום אישורה של תכנית זו, לאחר הפחתה ששל השטחים המסומנים להריסה בתשריט
- הערה (4) - בהתאם לתכנית צ' - 507-0271700 - שטחים למבנים ומוסדות ציבור בכל תחום העיר תל אביב יפו.

תמהיל יחידות דיון:

יח"ד: 120
 קביעת הקצאת 15% מסך יח"ד עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק.

צפיפות: 53.5 (צפיפות למגרש 1050A)

התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023 14 - - '23-0012

שטח ממוצע ליחיד 71 מ"ר עיקרי (פלדלת)



התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023 14 - - '23-0012

תכסית:

תא שטח A1050 בשטח 2,230 מ"ר כולל מגדל מוצע (שטח קומה של 1,500 מ"ר כולל מרפסות ופירים) בתכסית מקסימלית של 60% משטח המגרש.
תא שטח B1050 בשטח 2,484 מ"ר מבנה משרדים קיים בתכסית של 100% משטח המגרש.
תא שטח 200 בשטח 1,169 מ"ר מבנה המשרדים בתכסית של 60% משטח המגרש ללא חניון תת קרקעי.
תא שטח 1250 בשטח 1,040 מ"ר שב"צ מוצעת תכסית של 80% ללא חניון תת קרקעי.

חלחול:

תא שטח A1050 מציע 15% חלחול.
תא שטח 200 מציע 15% חלחול.
תא שטח 1250 מציע 15% חלחול.
התכנית מציעה שטחים פתוחים רבים עם אחוז חלחול של 15% מכל שטח התכנית פנויים להשהיית מי נגר ונטיעות עצים.

גובה בינוי:

מגדל תעסוקה ומגורים, תא שטח A1050:

גובה: 154.05 מ' אבסולוטי/ עד 127 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: עד 30
מספר קומות מסד: 3 - 5
גובה קומת קרקע עד 4-5 מ'
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ'

מבנה ציבור, תא שטח 1250:

גובה: 46 מ' אבסולוטי/ 17 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: 5
גובה קומת קרקע עד 4-7 מ'
גובה קומה טיפוסית 4.5 מ' לכל היותר.

מבנה משרדים, תא שטח 200:

גובה: 65 מ' אבסולוטי/ עד 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת
מספר קומות: 8
גובה קומת קרקע: עד 4.5 מ'
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ'

מבנה הדירקטוריון ומבנה התחמ"ש – על פי הקיים

קווי בניין

תא שטח 1050A:

מגדל תעסוקה ומגורים
דופן רח' בגין – 3 מ'.
דופן רח' מקווה ישראל – 3 מ'.
דופן עם מגרש B1050 – 5 מ'.
דופן רח' החשמל – 3 מ'

תא שטח 1050B:

בניין תעסוקה קיים
דופן רח' בגין – 3 מ'.
דופן עם מגרש 280 – 3 מ'.
דופן עם מגרש B1050 – 5 מ'.
דופן רח' החשמל – 3 מ'

תא שטח 1250: מבנה ציבור

דופן לרח' החשמל ולשצ"פ- קווי בניין אפס.

תא שטח 400A – מבנה הדירקטוריון:

בהתאם לקיים בפועל
תא שטח 200: מבנה תעסוקה
דופן לרח' בגין- 3 מ'
דופן לכיוון דרום (כלפי חלקה 12) - 5 מ'
דופן לכיוון דרום (כלפי חלקה 13) - 3 מ'
דופן לכיוון שצ"פ 670 - 3 מ'

תא שטח 280 - תחמ"ש:
קווי בניין בהתאם לקיים ובהתאם לנספח השימור.

*קווי הבניין למגרשים אלו יהיו בהתאם להנחיות נספח השימור.

בינוי מוצע



התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023 14 - - '23-0012

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנית מציעה שני מוקדי בינוי: בצפון המרחב, מגדל של 30 קומות בייעוד עירוני מעורב לשימושי של תעסוקה ומגורים בהם 15% דב"י, מעל קומת קרקע מסחרית. בדרום התכנית, לאורך רחוב בגין, מוצע מבנה תעסוקה של 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. ברחוב החשמל מוצע מגרש בייעוד ציבורי להקמת מבנה ציבור בגובה 5 קומות.

מבנה המשרדים של חברת חשמל אשר נבנה ע"י אדריכל אברהם יסקי ב-1980 נותר ללא שינוי.

שימור:

במרחב מספר מבנים שנקבעו על פי תכנית 2650'ב' לשימור במגבלות מחמירות: מבנה התחמ"ש מיועד להמשיך ולשמש את חברת חשמל כמתקן הנדסי. למבנה תוספת מאוחרת המשמשת כחדר אוכל. מבנה הדירקטוריון (חוזה לדוגמא) ומיועד להמשיך ולשמש את חברת חשמל כמשרדי ההנהלה. מגדל המים והבארות מוגדרים גם הם לשימור.

עקרונות שימור במרחב:

מבנים ואתרים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650'ב' ישומרו בהתאם לממצאי תיקי התייעוד המאושרים. פיתוח השטח בסביבת המבנים והאתרים לשימור יתבסס על מרכיבי פיתוח השטח המקוריים, ככל שניתן. המרחב יפותח כרצף למרחב העירוני ומרכיבי השימור יהיו חלק בלתי נפרד מפיתוח המרחב. יתאפשר רצף תנועה לציבור בין חלקי המרחב השונים ולרחובות הסובבים אותם. שימור המבנים יבוצע עם פיתוח המרחב כתנאי לאיכלוס המגדל בתא שטח 1050. מפלס הקרקע הטבעית של המרחב מוגבה ממפלס רחוב בגין ובהמשך רחוב החשמל. הטופוגרפיה של המרחב מקבלת ביטוי בתכנית הפיתוח והיא חלק מ"רוח המקום".

עקרונות לשימור מבנים ואתרים:

במבנים ובאתרים המוגדרים לשימור יותרו שינויים או במגבלות בהתאם לממצאי תיקי התייעוד המאושרים והנחיות מחלקת השימור:

1. התוספת/שינוי תורמים לשימור המבנה.
2. התוספת/שינוי אינם פוגעים במטרות השימור.
3. תותר הקמת חלקי מבנה שנהרסו.
4. תותר התקנת מתקנים טכניים ואחרים הנחוצים לתפקודו של האתר והתאמתו לשימור המוצע, מבלי לפגוע בערכי השימור.
5. יפורקו תוספות בניה מאוחרות אשר פוגעות בשלמות/ המראה המקורי.
6. שינויים פנימיים לצורך שיחזור המקור או המשך תפקוד המבנה כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי.
7. במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
8. ישמר אופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'.
9. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.
10. תנאי לאכלוס המגדל בתא שטח A1050 יהיה שימור בפועל של כל המבנים והאלמנטים לשימור.

עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים:

1. שימור בארות המים, מגדל המים וסביבתם כולל מדרגות, אבני שפה וכו' כחלק משטח ציבורי פתוח.
2. תכנון השטח הציבורי הפתוח יהיה ברוח הפיתוח המקורי, ככל שניתן, כולל שיחזור רחבות ושבילים היסטוריים.
3. שיחזור הגן סביב החווה לדוגמא ופיתוחו כחלק משטח פרטי פתוח.
4. שיחזור הטראסות לכיוון דרום מזרח (דרך בגין) כחלק משטח ציבורי פתוח.
5. השארת המרחב כמה שיותר פתוח ללא גדרות ומגבלות גישה לציבור.

6. הסרת מחסומים פיזיים וויזואליים כך שיתאפשרו מבטים בין דרך בגין לרחוב החשמל וכן בתוך המרחב.
 7. שימור עצים בוגרים.
 8. שתילת צמחיה כבמקור

מבנים ואתרים לשימור במתחם :

מספור האתר	שם האתר	בעלות כיום	בעלות עתידית	מי משמר	מתי ישומר
1	תחנת כוח	חח"י	חח"י	חח"י	תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – חתימה על כתב התחייבות להריסת תוספות מאוחרות ושימור תנאי לאכלוס - שימור בפועל
	באר מים	חח"י	עירייה	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	
3	מבנה חווה לדוגמא (הדירקטוריון)	חח"י	חח"י	חח"י	תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה – חתימה על כתב התחייבות להריסה תוספות מאוחרות ושימור תנאי לאכלוס - שימור בפועל
4	באר מים	חח"י	חח"י	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	מגדל מים ובאר המים - יועברו לעירייה לאחר שימור שיתבצע ע"י יזם התכנית
5	מגדל מים	חח"י	עירייה	עובר לבעלות עירייה ביעוד שצ"פ	מגדל מים ובאר המים - יועברו לעירייה לאחר שימור שיתבצע ע"י יזם התכנית

שימור בפועל של כל המבנים לשימור הוא תנאי לאכלוס המגדל תא שטח 1050A.

עצים:

בשטח המרחב מספר עצים בוגרים היסטוריים מרשימים ואלמנטים היסטוריים של פיתוח השטח שהיה במקום מתקופת תחנת הכוח. סקר העצים אושר ע"י פקיד היערות העירוני בתאריך 16.3.2020. מתוך העצים שנסקרו – 31 עצים לשימור, 8 עצים לכריתה. בין העצים המיועדים לכריתה 7 וושינגטוניות בערכיות נמוכה או ללא ערכיות כלל. כמו כן מיועדת לכריתה אילנתה בלוטית הנמצאת בצמוד לבאר המים המיועדת לשימור ופוגעת במבנה הבאר. עצים אלו יוחלפו במסגרת פיתוח הרחוב.

פיתוח המרחב הציבורי:

התכנית מסדירה את המרחב הציבורי לאורך הרחובות בגין והחשמל ע"י הסרת גדרות, הסדרת מדרכות רחבות לטובת הולכי רגל, הוספת נטיעות להצללת המדרכות, והפניית חזית מסחרית ליצירת חזית רחוב

התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין	12/07/2023
דיון בהפקדה	14 - - '23-0012

פעילה והמשכית לאורך הרחובות ההיקפיים. בתכנית מספר רחבות וכיכרות ציבוריות, הנפתחות אל רחוב בגין ואל רחוב החשמל, מקשרות בין הרחובות, מובילות אל פנים המרחב ומנגישות את השטחים הפתוחים במרחב ואת מבנה הציבור.

התכנית מייצרת שטח ציבורי פתוח ומשמעותי, נגיש וללא חסמים בלב המרחב ובו משולבים המבנים ואלמנטים לשימור. השטחים הסחירים שאינם מבונים, הגובלים בשצ"פ, מסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל לשמירת המשכיות והרצף של המרחב הציבורי הפתוח. השצ"פ פתוח לרחוב החשמל ורחוב בגין בכל צדדיו כך שנשמרים מבטים פתוחים ומעברים רציפים בכל המרחב הציבורי. הפיתוח המוצע סביב מבנה החווה לדוגמא (מבנה הדירקטוריון) משחזר את הפיתוח המקורי סביב המבנה, כולל שביל הגישה מכיוון דרום, ערוגות הצמחייה והטראסות החקלאיות לכיוון רחוב בגין. הטראסות מאפשרות התמודדות עם הפרשי הגבהים בין מבנה החווה לרחוב בגין, ללא שימוש בקירות וגדרות. זאת, תוך שילוב העצים הקיימים.

מלבד הטראסות החקלאיות ושטחי הבוסתן, הפיתוח מספק שטחי גינון בכל חלקי התכנית המאפשרים קליטת מי נגר ושטחי חילחול כנדרש.

בשל הפרשי המפלסים, הגישה ללב המרחב מתאפשרת ממעבר צפוני וממעבר דרומי המלווה בחזית מסחרית של מבנה המשרדים בבניה מרקמית. מכיוון רחוב החשמל, מפלס הפיתוח המשכי למדרכה ומאפשר גישה נגישה ללא רמפות ו/או מדרגות משני צידיו של מבנה הציבור. מכיוון רחוב בגין מוצעים שלושה מעברים הכוללים גרמי מדרגות ורמפה נגישה, מעבר ירוק מדרום למבנה החווה לדוגמה, המלווה ברמפה נגישה, ומעבר נוסף מצפון. כמו כן, מוצע מעבר ירוק בין הבניין הקיים לבין המגדל הצפוני החדש. לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, כולל מסביב למבנה התחמ"ש, למעט האזורים שבהם לא מוצעת זיקת הנאה.

לצורך המשך תפקודו של התחמ"ש תתאפשר גישה לרכב תפעול, תחזוקה וחירום, כמו כן שמירה על מאגר מים לצרכי חירום הקיים באזור הרחבה שמדרום לתחמ"ש.

בפינת הרחובות מקווה ישראל והחשמל, במגרש A1050 תירשם זיקת הנאה מתחת לקן הבנין.

שטחים ציבוריים:

1. במרכז התכנית הוגדר מגרש ציבורי (שב"צ) בשטח של כ-1 דונם מוקף בדרך ובשצ"פ עם זכויות בניה של 400% ובגובה 5 קומות. השטח הציבורי ממוקם על רחוב החשמל, בנגישות גבוהה לשכונת החשמל, בסמיכות למבני המגורים ובצמוד לשצ"פ המרכזי.
2. לב המרחב הוגדר ביעוד של שצ"פ בשטח של 4.6 דונם ותוכנן כגן המשכי המחבר בין רחוב בגין לרחוב החשמל.

זיקות הנאה:

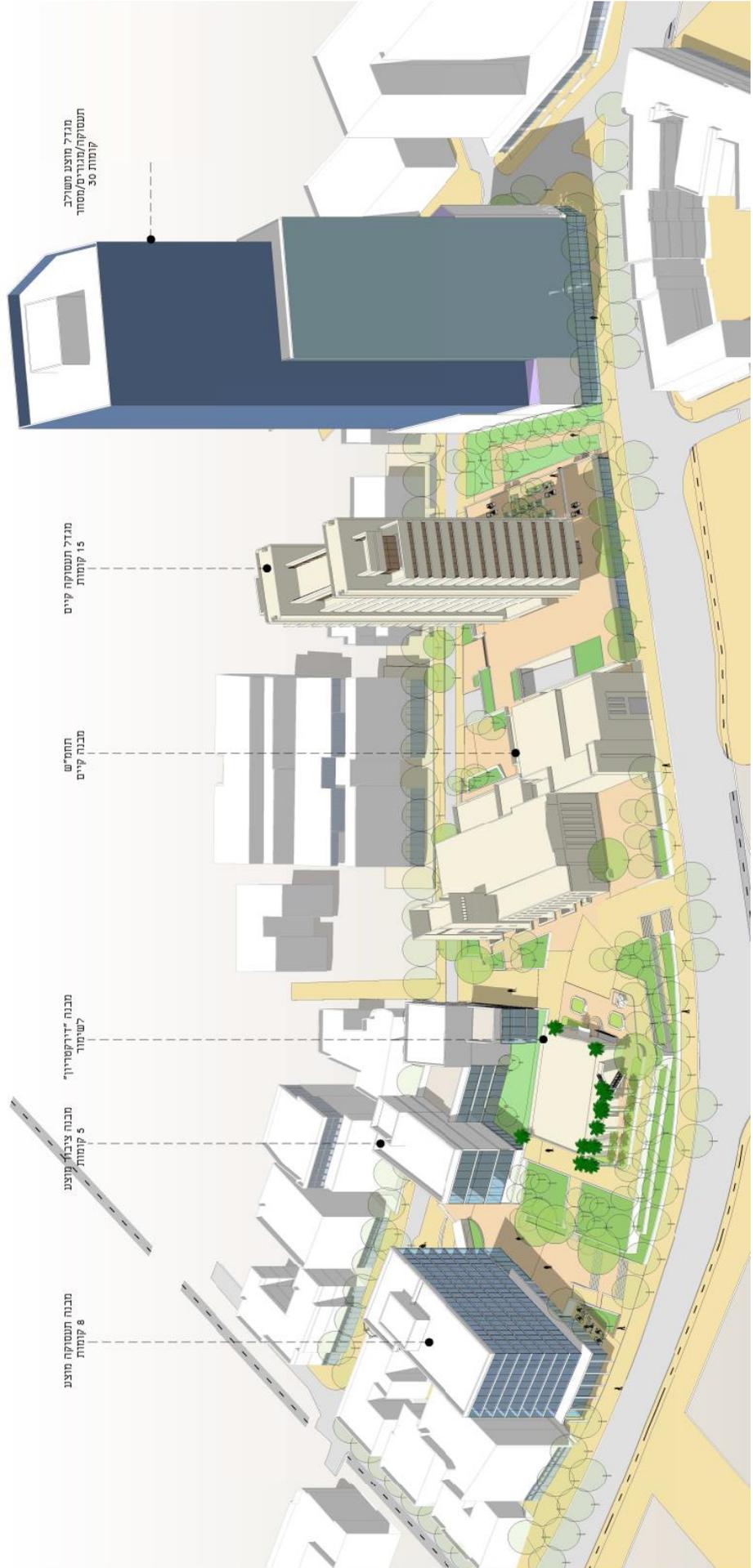
1. כל השטחים הסחירים שאינם מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה.
2. הגינה סביב מבנה הדירקטוריון מוגדרת כשצ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהיה ותפותח כהמשך רציף של השצ"פ.
3. רחבה קטנה בחלק הצפוני במגרש A1050 וכל דפנות המגדל מסומנים כזיקת הנאה.
4. מעבר בין שני מגרשים A1050 B1050 מסומן כזיקת הנאה ומשמש כי מעבר ציבורי.
5. דפנות של מגרש 200 הפונות לשצ"פ מסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהיה.
6. דפנות של מגרש 280 הפונות לשצ"פ מסומנים כזיקת הנאה למעבר ושהיה וגם אזור של חדר אוכל הקיים המסומן להריסה.

עקרונות בינוי

1. במגדל בתא שטח 1050A לשימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים: בקומת הקרקע מסחר המלווה את דופן הרחובות בגין, מקווה ישראל והחשמל ליצירת רצף חזית רחוב פעילה. מעל קומת הקרקע 3-5 קומות מסד בשימושי מסחר ותעסוקה. המגדל ממוקם מעל קומת המסד בנסיגה ומחולק לקומות התעסוקה ומגורים. הבינוי בחזית הפונה לרחוב החשמל מתייחס לבינוי המרקמי בשכונה עם קומת מסד של 5 קומות ומעליה המגדל.
2. השטח שבין החזית המסחרית לקו הבנין יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי ללא גידור, מכשולים והפרעות, תוך יצירת רציפות למרחב הציבורי.

התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023 14 - - '23-0012

3. במגדל הקיים בתא שטח 1050B : התכנית מאפשרת שימוש במגדל הקיים ללא שינוי הנפחים הקיימים. תוך השמשת קומת הקרקע כקומה פעילה ע"י פתיחת חזית מסחרית לכיוון רחוב בגין. בין המגדל הקיים למגדל המוצע (המגדל הצפוני) מוצעת מעבר ציבורי עם פיתוח נופי.
4. מבנה ציבורי ברחוב החשמל: מבנה בן 5 קומות המיועד לשימוש ציבורי. המבנה בקו אפס אל הרחוב ומאפשר חצר פנימית בין שני אגפים בנויים בעורף המגרש.
5. ברחוב בגין מוצע מבנה תעסוקה בן 8 קומות מעל קומה מסחרית המלווה את רחוב בגין ופונה לשצ"פ.



התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023 14 - - '23-0012

תחבורה, תנועה, וחניה:

כניסות:

התכנית תאפשר כניסה אחת בלבד לחניון תת קרקעי בתא שטח 1050B מרחוב החשמל. בצמוד למגדל מוצע בתא שטח A1050 מוצעת רחבת פריקה וטעינה על רחוב החשמל. סומנו שתי רחבות לרכב הירום בשצ"פ 670 מכיוון רחוב החשמל ואחת מכיוון בגין, מבנה המשרדים בתא שטח 200 יתוכנן ללא חניה. שירותי פריקה וטעינה למבנה המשרדים ומבנה הציבורי יינתנו בשתי חניות ייעודיות בדופן הדרומית של רחוב החשמל, סמוך לרחוב ברזילי. מוצעת הרחבה נקודתית של מפרצי החניה ב-1 מ'.

ברחוב בגין מוצע שביל האופניים בדופן הדרומית, לאורך מרחב תכנון השומרון.

תקן החניה לרכב:

1. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ויהיה תקן מקסימום.
2. יוקצו מקומות חניה במגדל למבנה הציבורי. במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אחוז החניות הציבוריות בהתאם לתקן הנדרש לשימוש שיקבע.
4. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:0.5. הנמוך מבניהם. דירות קטנות מ- 50 מ"ר תקן חניה 0, ליחידות הדב"י תקן חניה 0.
5. תקן החניה למסחר יהיה 0.
6. תקן חניה לתעסוקה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:350 מ"ר תעסוקה, הנמוך מבניהם.
7. תקן חניה לשטח הציבורי לפי התקן התקף לשימוש שיקבע בעת הוצאת ההיתר.

תקן חניה לאופניים ולאופנועים:

1. בכל החניונים הציבוריים והפרטיים תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ התקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב יפו ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, המחמיר מכולם, עבור השימושים השונים.
2. תקן החניה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה אך לא ירד ממקום חניה 1 לכל דירה במגורים, 1:40 מ"ר במסחר, 1:50 מ"ר בתעסוקה,
3. תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל-30% ממקומות החניה לאופניים.
4. 50% מכלל מקומות החניה יהיו בקומת הקרקע.

חניונים

1. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.
2. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו.
3. כל חניון תת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופניים.
4. לא תותר הצמדת וסימון חניות לשימושים שאינם מגורים.
5. לא תותר חניה מתחת למבנים ולאתרים לשימור.
6. גובה קומות החניונים יהיה בהתאם לתקן לשטחים בשימוש עיקרי, על מנת לאפשר הסבתם לשימושים עיקריים כדוגמת מסחר 2, מועדונים, תרבות, בידור ופנאי על פי החלטת הוועדה המקומית.
7. תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

פריקה וטעינה ניהול תנועה

1. פתרונות לפריקה וטעינה למסחר המלווה את רחוב החשמל ימוקמו כחלק מרצועת החניה לאורך הרחוב בתיאום עם אגף התנועה ולפי מדיניות העירייה. לא תותר פריקה וטעינה מול התחמ"ש.

התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023 14 - - '23-0012

2. בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי יוגדרו האמצעים הנדרשים על מנת למזער מטרדים והפרעות למגורים ולהולכי הרגל.
3. תתאפשר כניסה אחת לרכב תפעול משטח המרחב לתא שטח A1050 מרחוב החשמל.
4. לא תתאפשר כניסה לחניון הרכב הפרטי.
5. הכניסות הקיימות לחניות יוסדרו כמדרכה המשכית.

חתכי רחובות

רחוב בגין:

חתך הרחוב משתנה לאורכו בהתאם לשינוי ההיררכיה התנועתית של הרחוב ואינו כולל שביל אופניים- בדופן הצמודה למתחם החשמל רצועת עזר לשתילה ברחוב של כ-1.3 מ' וכן רצועת הליכה ברוחב של כ-3.5-5 מטרים. חלק זה של הרחוב גובל במגרש 1050 המפנה אל הרחוב חזית פעילה (מסחרית) בנסיגה מקו מגרש של 3 מטרים בזיקת הנאה.

בהמשך הרחוב, מתוכננת מדרכה ברוחב כולל של 4-4.75 מ' בצמוד לחזית האטומה של מבנה התחמ"ש. בחלקו הדרומי של רחוב בגין מצטמצמת זכות הדרך מ-29 מ' לכ-23 מ'.

בדופן הצמודה לשצ"פ רצועת ההליכה מצטמצמת במקטע הדרומי ל-3-3.5 מ'.

מול מבנה המשרדים בבנייה מרקמית, רוחב המדרכה ברחוב בגין יהיה 3.5 מ'.

רחוב החשמל:

לרחוב החשמל זכות דרך של 11-13 מ'. חתך הרחוב מורכב ממסעה חד סטרית, רצועת עזר רציפה לנטיעות. בדופן הגובלת במתחם החשמל מוצעת רצועת הליכה של 2.2-2.6 מ' ורצועת עזר של 0.7 מ'.

במקומות שניתן להתרחב הוספו נטיעות ברצועת עזר של 1.3 מ'.

בהמשך הרחוב, מול השצ"פ, מתאפשרת הרחבה של מרחב הולכי הרגל בתחום השצ"פ אל כיכר הפונה אל מגדל המים. במקטע זה גם מוצעות חניות תפעוליות לפריקה וטעינה וכן חניות לנכים המשרתות את מבנה הציבור.

בחלקו הצפוני של רחוב החשמל, הוא גובל בתא שטח 1050, לצד המגדל, התכנית קובעת קו בניין של 3 מ' עם זיקת הנאה להרחבת מרחב הולכי הרגל.

רחוב מקווה ישראל:

הרחוב כולל זכות דרך של כ-15 מ', המחולקת לנתיב לכל כיוון, מפרדה, רצועת הליכה ברוחב 4.6-5.8 מ' ורצועת עזר של 1.3 מ'.

הבינוי הפונה לרחוב מקווה ישראל כולל בקומות הקרקע מסחר בקו בניין 3 מ', ומעליה קומות תעסוקה ומגדל.

תשתיות:

במקום קיימות תשתיות רבות של חח"י אשר נשארות במקום וממשיכות לשרת את התחמ"ש הקיים. באזור מעבר כבלי החשמל, אשר ממשיכים לשרת את התחמ"ש, לא תותר שהייה ממושכת. לצורך הבטחת הנ"ל, תינתן הנחייה בהוראות התכנית - "בתחום השטח ההנדסי הסמוך לתחמ"ש לא יתוכננו אזורי שהייה כגון פינות ישיבה וספסלים".

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

נערכו סקר קרינת ELF, סקר אקוסטיקה, בדיקת מיקרו-אקלים, סקר איכות אוויר.

בסקר קרינת ELF נמצא כי אין קרינה החורגת מהתקנים ממבנה התחמ"ש. ישנה נקודה אחת בחלקו המזרחי של התחמ"ש שבו נמצאה קרינה החורגת במעט מהתקן, במקום בו לא מתוכננים מבנים או פונקציות עם שהייה ממושכת. מדידות הקרינה הוצגו לרשות לאיכות הסביבה ותואם מולם כי לא תתאפשר שהייה ממושכת באזור בו נמצאה חריגה קלה.

נערכה בדיקת מיקרו-אקלים שתואמה עם משרד אדריכל העיר בתאריך 09/08/2020.

סקר איכות אוויר שנערך מצא כי לא קיימות חריגות בתחום הקו הכחול לתכנית.

עיצוב אדריכלי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תקבע הוראות מחייבות, בין היתר, לעניין:
 - א. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים ורהוט רחוב.

התוכן	מס' החלטה
507-0796045 תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	12/07/2023
	14 - - '23-0012

- ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 - ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של גושי המבנים בתכנית.
 - ד. סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
2. יוצגו הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.
 3. יקבעו השימושים השונים בכל מבנה.

התייעצות עם הציבור: בתאריך 23.1.2022 התקיים הליך יידוע ציבור על ידי יועצת מומחית מטעם הצוות בשיתוף העירייה. התגובות היו מעורבות, תגובות חיוביות מצד תושבים משכונת נווה שאנן ניתנו תגובות לפתיחת המרחב וחיבור שכונת נווה שאנן לשכונת החשמל ותגובות מודאגות מצד תושבי שכונת החשמל לריבוי הבינוי המגדלי בשכונה, עומסי תנועה מהוספת כלי רכב לפרויקטים חדשים בסביבה, ריבוי עבודות תשתית ובינוי בשנים הקרובות בסביבה, הסגירות שהתכנית מייצרת כלפי השכונה ופתיחתה לתושבי שכונת נווה שאנן.

וועדת שימור: ישיבה מס' 21-02 התקיימה בתאריך 13.06.21 שוכם: התכנון וועדת השימור מאשרת את הבקשה וממליצה על מתן תשומת לב נוספת בתכנון המעברים בין רחוב החשמל לרחוב מנחם בגין.

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
51,473	17,922	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	גובה
30	15	קומות	
		מטר	
37.1%			תכסית
180			מקומות חניה

זמן ביצוע:
שוטף

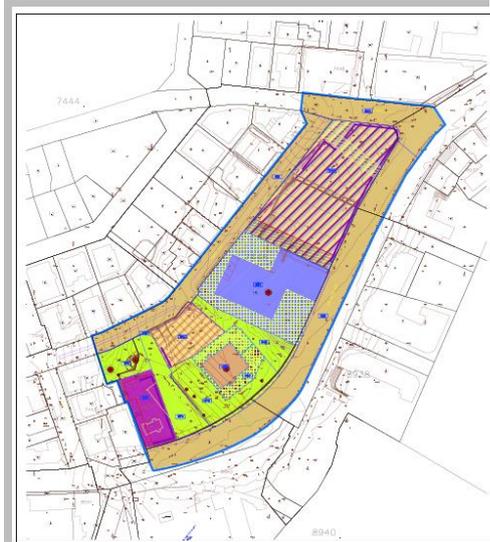
התוכן	מס' החלטה
תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	-

30.1.2020
סימוכין : 33823419

לכבוד
רבקה פרחי, טל מלץ - צוות תכנון מרכז

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור – דירקטוריון חברת החשמל

1. תיאור הפרויקט



שטח התכנית: 23.66 דונם

שטח לחישוב זכויות: 5.83 דונם (כולל ייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים ומסדות ציבור, תעסוקה)

גבולות התכנית:

- מצפון – רחוב מקווה ישראל
- ממזרח – רחוב מנחם בגין
- מדרום – מגרש מסחרי ברחוב ברזילי (9-13)
- ממערב – רחוב החשמל

מצב תכנוני נכנס:

מסחר ותעסוקה – 19,320 מ"ר (לפי יזם). רח"ק מחושב = 2.85

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, עד 8 קומות.

מצב תכנוני מוצע לפי תאי שטח:

גודל תא שטח	שטחי בנייה מוצעים	שימוש	מספר תא שטח
4.8 דונם	13,515 מ"ר עיקרי + שירות	מגורים	1050
	125 יח"ד		
	1,320 מ"ר עיקרי + שירות		
1 דונם	28,025 מ"ר עיקרי + שירות	תעסוקה	1250
	110 מ"ר עיקרי + שירות	מסחר	
1.03	4,560 מ"ר עיקרי + שירות	תעסוקה	200
	605 מ"ר עיקרי + שירות	מסחר	
3.47 דונם		תחנת מיתוג/ מתקנים הנדסיים	280
3.8 דונם		שטח ציבורי פתוח	
0.74 דונם		שטח פרטי פתוח	
0.5 דונם		מבנה דירקטוריון חברת החשמל*	400

* מבנה דירקטוריון חברת החשמל מסומן כשטח למבני ציבור אך לא ירשם על שם העירייה ולא ישמש כשטח למבני ציבור דה-פקטו ולכן לא יכלל במניין השטחים הציבוריים להקצאת קרקע

סיכום נתונים מצב תכנוני מוצע:

שטח קרקע לחישוב זכויות	5.83 דונם
------------------------	-----------

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	-

סך שטחי הבנייה הסחירים	48,025 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה בייעודים סחירים - עיקרי + שירות
סך שטחי הבנייה המוצעים (48,025 מ"ר) לחלק לשטח הקרקע לחישוב זכויות (5.83 דונם)	8.24	רח"ק מחושב
עיקרי + שירות, 28% מסך השטחים הסחירים	13,515 מ"ר	שטחים מוצעים למגורים
עיקרי + שירות, 72% מסך השטחים הסחירים	34,510 מ"ר	שטחים מוצעים לתעסוקה ומסחר
כ-108 מ"ר ברוטו ממוצע	125 יח"ד	יח"ד

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 125 יח"ד (גודל ממוצע מוצע 108 ברוטו מ"ר ליח"ד). לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.3, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-335 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים:

סה"כ	
0.7	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
0.8	ס"ה כ שב"צ (דונם)**
1.4	שצ"פ (דונם)***

* הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.
 ** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
 *** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"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):

הסבר	סה"כ	
19,320 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה במצב המאושר חלקי שטח קרקע לחישוב זכויות 5.83 דונם	3.31	רח"ק לפי תכניות תקפות
48,025 מ"ר סך שטחי הבנייה הסחירים חלקי שטח קרקע לחישוב זכויות 5.83 דונם	8.24	רח"ק מוצע
	5.83 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%.	24%	שיעור ההקצאה הנדרש
	72%	שיעור תעסוקה ומסחר
שטח המגרש * 24% * 70%	1 דונם	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 של 0.8 דונם לשב"צ עבור שימושי המגורים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

בתוכנית מוצע מגרש למבני ציבור של כ-1 דונם, המשמעות היא שמבחינת שטח למבני ציבור ("חוס") התוכנית עונה על הצורך הציבורי.

שטחים פתוחים:

עבור תוספת שימושי המגורים נדרשים לפחות 1.7 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש). בנוסף לכך, עבור שימושי התעסוקה נדרשים 1 דונם. בתוכנית מוצעת תוספת של 3.8 ד' שטחים ציבוריים פתוחים + 0.74 דונם שפ"פ עם זיקת הנאה. המשמעות היא שמבחינת שטחים פתוחים התוכנית עונה על הצורך הציבורי.

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. **היות והתכנית אינה מעפילה מעל רח"ק האמצע המתארי, לא נדרשות תועלות ציבוריות.**

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה	-

להלן התייחסות הרשות איכות הסביבה:

נערך מסמך סביבתי לתכנית שבדק את הנושאים:

מיקרו אקלים: רוחות והצללות. אושר ע"י ד"ר בועז קידר בתאריך 26.5.2021.
(ככל שנדרש להרחיב יש לפנות לבעז או רון)

איכות אויר:

נערך מודל פיזור מזהמים מתחבורה שאושר ע"י ממונת איכות אויר ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 3.8.2020.

עפ"י המודל איכות האוויר במקום בינונית והומלץ ששימושים רגישים לא ימוקמו בקומות התחתונות ו/או יכללו

חזית הפונה לרח' מנחם בגין.

לעת קידום תכנית העיצוב, יערך מודל נוסף על מנת לבחון את הנושא. לאור השינויים הדינמיים בעיר.

אקוסטיקה:

נערך חיזוי רעש תחבורה עבור המבנים המתוכננים על מנת לקבוע את המיגון הדירתי הנדרש. לשלב תכנית העיצוב יערכו מדידות נוספות או התייחסות למפלסי קול קטלוגים בהתייחס למערכות על המבנים

הקיימים והשפעתם על המגורים המתוכננים ובהתייחס למבנים המוצעים.

קרינה:

בוצעו מדידות קרינה לבחינת השפעת התחמ"ש על שטח התכנית. בדופן הדרום מזרחית נמצאו ערכים העולים על המלצות המשרד להגנת הסביבה. בכפוף לאישור ממונה על הקרינה ברשות לאיכות הסביבה מיום 5.8.2020 הוגדר שבשטח המדובר לא תהיה שהייה ויוגדר כשטח הנדסי.

פתרונות יתואמו מול מחלקת השימור.

ככל שיוחלט על הקמת חדרי טרפו חדשים בתחום התכנית יוצגו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בשלב תכנית העיצוב ולשלב היתרי הבנייה תבוצע סימולציית שטף מגנטי.

זיהום קרקע:

שטח התכנית נמצא בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות. הוגש סקר היסטורי ותכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע אשר אושרו ע"י ממונה קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 12.8.2020. הדיגומים בפועל יבוצעו בשלב היתר הבנייה.

אסבסט:

סקר אסבסט למבנים להריסה יערך ע"י סוקר אסבסט מוסמך לשלב היתר הבנייה. ככל שיימצא אסבסט ובכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה יעשה הפירוק טרם תחילת כל עבודה בתחום האתר.

מבדיקת הנספח הסביבתי המאוחד נמצא שנספח קרינה לא צורף – יש להשלים.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 04.07.2023 ע"י משרד לוי שטרק המצורפת להלן:

תכנית מתחם החשמל תל אביב
תכנית מספר 507-0796045
חוות דעת תחבורתית

כללי ותיאור המתחם

פרויקט מתחם החשמל נמצא במרכז העיר - תל אביב. הפרויקט תחום על ידי רחובות קיימים – רחוב החשמל מצפון, רחוב מנחם בגין בדרום, רחוב מקווה ישראל מהמזרח ובמערב גבול פרויקט עובר כ-30 מ' לפני רחוב ברזילי.

התכנית המוצעת מציעה שינויים ברחוב מנחם בגין הכוללים העדפה לתח"צ, ה"ר ושבילי אופניים הממשיכים את התכנון של שדרת הקרייה, ברחוב החשמל מציעה התכנית ויתור על חניית צד באחד מצידי הרחוב לטובת מדרכות רחובות לה"ר ותנועת אופניים, ברחוב ברזילי מציעה התוכנית ויתור על חניית צד באחד מצידי הרחוב לטובת המשכיות שביל אופניים קיים ברחוב.

התכנית גובלת בתכנית של מתחם השומרון. הוטמע התכנון המקודם לרחוב במסגרת פיתוח מרחב זה.

מערך הרחובות המתוכנן בתוכנית נשען על רחוב דרך עורקית מדרום (רחוב מנחם בגין) ורחובות בהיררכיה נמוכה- רחובות מאספים (מקווה ישראל) ורחובות מקומיים (החשמל וברזילי). התכנית פותחת את המלבן בין הרחובות הללו ומאפשרת מעבר חופשי בין החשמל לבגין וגם ממזרח למערב.

השלד הראשי
רחוב מנחם בגין

רחוב מנחם בגין הוא ציר מרכזי בעיר והינו דרך עירונית ראשית ברוחב משתנה של כ-29-23 מ' הכולל בתוכו רצועת מתע"ן- קו הרק"ל הירוק ובסמיכות לציר הקו האדום. התוכנית מציעה צמצום נתיב נסיעה אחד לרכב הפרטי, זאת לטובת הוספת נת"צ, שביל אופניים והרחבת המדרכות.

השלד המשני
רחוב מקווה ישראל

רחוב מקווה ישראל הינו רחוב מאסף ברוחב של כ-12.50 מ' הנמצא בצד המזרחי של מתחם החשמל. רחוב זה מתחבר לרחוב מנחם בגין שהינו הציר המרכזי בעיר. בתכנית רחוב זה הוא מקטע קצר בין שני צמתים סמוכים ועל כן מופיעים 3 נתיבי נסיעה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

רחוב החשמל

רחוב החשמל הינו רחוב מקומי ברוחב של 11-13 מ' הנמצא בצד הצפוני של מתחם החשמל המחברים את רחוב מקווה ישראל ורחוב ברזילי. רחוב זה במצב הקיים הינו רחוב חד סטרי עם חנייה משני צידיו ומדרכה צרה ברוחב 2.00 מ'. ברחוב זה מתוכנן מדרכות רחבות להולכי רגל על חשבון ביטול צד אחד של חנייה.

ברחוב זה יש שביל אופניים אסטרטגי. 3 חלופות של רחוב החשמל: (א) תנועת אופניים משולבת במיסעה, סטריות קיימת ממזרח למערב. (ב) תנועת אופניים במודל קונטרה-פלואו. סטריות קיימת ממזרח למערב. (ג) תנועת אופניים במודל קונטרה-פלואו. סטריות הפוכה ממערב למזרח (יהיה טוב להעלאה והורדה בצד של התכנית).

רחוב ברזילי

רחוב ברזילי הינו רחוב מקומי ברוחב של כ-15.00 מ' הנמצא בצד המערבי של מתחם החשמל. רחוב זה במצב הקיים הינו רחוב חד סטרי עם חנייה משני צידיו ומדרכות ברוחב של 3.00 מ'. רחוב זה קיים שביל אופניים ומתוכנן המשכו על חשבון ביטול צד אחד של חנייה.

מערכת תחבורה ציבורית

קן רק"ל ירוק עובר בצד הדרום מערבי מתחת לרחוב מנחם בגין וקרוב בצד הצפון מזרחי לקו אדום (מרחק של כ-90 מ'). לאורך ציר מנחם בגין קיים נתיב העדפה לתחבורה ציבורית ונשמר במסגרת תכנון המוצע. פרט לכך רחובות המקומיים והמאספים רחובות חד סיטריים בעל נתיב 1 לא מציעים עדפה לתח"צ. מתוכננות 2 תחנות אוטובוס ברח' בגין בסמיכות לתכנית.

מערכת שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים ברחוב מנחם בגין בצד הדרומי במסגרת תכנית תנועה של מתחם השומרון. בנוסף, התכנית כוללת ברחוב ברזילי שביל אופניים בצד המערבי על חשבון חניות קיימות. באחת החלופות המוצעות ברחוב החשמל מוצע שביל אופניים חד סיטרי לצורך קישוריות לשביל האופניים המתוכנן ברחוב ברזילי

חנייה ברחובות

חניה ברחובות תתאפשר ברחובות המקומיים - רחוב החשמל ורחוב ברזילי. ברחובות האלו מתוכנן ביטול חניות בצד אחד של הרחוב לטובת מדרכה רחבה או שביל אופניים. ברחוב ברזילאי

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

מתוכננת רצועת חניה בצד מזרחי של הרחוב. ברחוב החשמל בצד המערבי של הרחוב מתוכננות חניות תפעוליות וחניות העלאה והורדה ועוד 2 חניות לרכב פרטי.

תקן חנייה

תקן חניה לכל השימושים מוצע ע"פ מדיניות העירייה לתקני חנייה בתב"עות חדשות ובהתאם לתקנון.

תקן החנייה למגורים - 0.5 מקום חנייה ליח"ד,

תקן חניה לתעסוקה – 1:350, תקן החניה למסחר – 0

תקן חנייה לאופנועים מקום חנייה 1 לכל 5 יח"ד.

תקן חניה לחניות תפעוליות - מקום חניה לכל 400 מ"ר (עד 2,000 מ"ר) - לפי תקן 2016.

תקן חניה לאופניים מוצע ע"פ מדיניות הוועדה תא/מק/9144 – 2 חניות לכל יח"ד.

תקן חניה לחניות נגישות בהתאם להנחיות: בבתי מגורים חדשים עבור 60 חניות נדרשות חניה 1 לכב רגיל וחניה 1 לרכב גבוה. במקומות ציבוריים חדשים עבור 68 חניות נדרשות 2 חניות לרכב רגיל ו 1 לרכב גבוה.

גישה לחניונים

רמפה ירידה לחניון מרחוב החשמל ע"פ רמפה קיימת לחניון יסקי ומאפשרת מעבר דרך הרמפה הקיימת.

רכב תפעולי

בתכנית מתחם החשמל תוכנן איזור תפעולי במגרש A1050 עם כניסה מרחוב החשמל – לפריקה וטעינה וגם עבור פינוי אשפה. בנוסף, תוכננו 2 חניות תפעוליות ברחוב החשמל בצד המערבי ליד רחוב ברזילאי. וגם קיימים חניות תפעוליות ע"פ המצב הקיים דרך הרמפה הקיימת בחניון יסקי.

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 04.07.2023 על ידי אירית לב הר מאגף התנועה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0796045	שם התכנית תא/מק/5063 מרחב החשמל בגין	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אבינור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית.			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

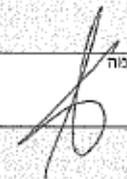
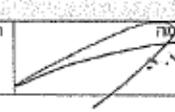
מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	התוכנית עוסקת בתכנון מרחב החשמל בגין, השוכן בין שדי בגין לרחוב מקוה ישראל ורחי החשמל. התוכנית מציעה מגדל משרב שיטושים כחלק ממסגרת המטרופוליני, על פי המוגדר בתוכנית המתאר העירונית. כמו כן התוכנית מציעה מגרש למגני ציבור ומגרש נוף לצרכי תעסוקה במערב המתחם. התוכנית מסדירה שימור מבנים היסטוריים, וכן שיקום חלקים מהגן ההיסטורי של 'החווה לתוגמה' שהתקיימה במקום בעבר. התוכנית מסדירה את פתיחתו של המתחם כמרחב ציבורי הכולל מעברים המכונים בין דרך בגין לרחוב החשמל, מספר רחבות וכיכרות ציבוריות, לכיוון רחובות בגין והחשמל, המגישות את השטחים הפתוחים במרחב ואת המבנים לשימור לציבור.	
התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
<p>התוכנית כוללת הקמת מבנה יחיד מונה של 25 קומות + 5 קומות בחקלה, וכן קובעת הוראות לשימור במפעל של המבנים לשימור הקבועים בתוכנית השימור וכן את התרת מבנה המשרדים הקיים והריסתם של מבנים שלא נקבעו לשימור. התוכנית כוללת ציר ירוק שעתיד לגבור במתחם</p> <p>על דרך בגין מבנה משרדים בן 7 + 2 קומות בחקלה על פי סעיף 62א(א9) לחוק.</p>	<p>תוכנית למתחם תכלול את שטח המתחם בכללותו ותתייחס לכל הפחות לחיכוכים הבאים: דרך המתחם ויתווה לפחות ציר ירוק מקומי אחד מדרך בגין לעבר רחוב החשמל. מנה הבניה לאורך רחוב החשמל לא יעלה על 6 קומות. תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך דרך בגין, אותו יזיה נותן להגבית לעד 25 קומות בתוכנית. במקו למתאים הבאים: 1. התוכנית תחיל על המתחם כולו. 2. התוכנית תכלול את הציר הירוק שעתיד לגבור במתחם. 3. התוכנית תכלול את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של תבנית המגוון במרקם השכונתי הקיים</p> <p>ר- 61 דרך מנחם בגין יחולו הוראות עיצוב רחבות מונה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 7 קומות</p>	אזור תכנון 501 ג	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
ל"ד		מתחם להכנון	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
משרדים, מתקנים הנדסיים, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, מבנים ומסודות ציבור, עירוני מוערב, תעסוקה, דרך מוצעת.	קביעת יעודי קרקע מבה"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד. תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים, מגורים	תעסוקה מטרופוליני אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
	מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעוד). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית. תעסוקה 1, מסחר 1, משרדים	למי תשדוט אזורי היעוד: תעסוקה מטרופוליני אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. [פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6]

<p>שימוש נוסף מוגדרים מתוך 120 יחיד יחידות דבוי בהתאם למדיניות העירונית</p> <p>שימושים כללים: התוכנית כוללת מגרש נפרד למתקנים הנדסיים</p> <p>התוכנית כוללת כיכר עירונית/שטח ציבורי פתוח שבתחומה מבנים ואלמנטים לשימור מבנה לשימור. במסגרת התוכנית לא תותר בניה חדשה אך יותר שימוש נלווה סחיר מהשטחים הבנויים בפועל, של עד 0.5 אחוז משטח המגרש. התוכנית כוללת מגרש למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ייעודי, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>מגורים מסחר 2 תעסוקה 2 מגורים: דירות מגורים לסוגיהן.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעודי שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>מתקנים הנדסיים – לפי התכנית ותקפה וללא תוספת זכויות</p> <p>מבנים לשימור – לפי הקיים ללא תוספת זכויות</p>	<p>3.2.1 (א) (2) מעל 100 יחיד</p> <p>טווח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (ב) בכל אזור ייעודי בפרק 3).</p> <p>רחיים מרבי 12.8 רחיים בסיסי 4.2</p> <p>תכנית הבנויה לא תעלה על 60% משטח המגרש</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: 'אזור תעסוקה מטרופוליטני</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 לתוספת זכויות</p>	<p>תותר תוספת זכויות ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.</p> <p>תוספת למרפסות 3.1.4 (ח)</p> <p>תוספת למצללות לשימושים ציבוריים – עד רח"ק 1 – סעיף 3.1.4 (ו)</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>מבנה קיים בן 15 קומות</p> <p>מבנה משרדים חדש 2+7 קומות בהקלה</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי</p> <p>עד 50% משטחי הבניה שנועל הקרקע.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>מבנה קיים בן 15 קומות</p> <p>מבנה משרדים חדש 2+7 קומות בהקלה</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>לפי נספח העיצוב העירוני במתחם לתכנון 15 קומות, עד 25 קומות במילוי תנאים הקבועים בטבלה 5.4</p> <p>4.2.2 (ב) נספחים – בינוי עירוני; נספח התבררה; נספח תשתיות; נספח אקלימי</p>	<p>מספר קומות מירבי: ע"פ מתחם לתכנון</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>מבנה קיים בן 15 קומות</p> <p>מבנה משרדים חדש 2+7 קומות בהקלה</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</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 לקויי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>+ התוכנית כוללת הקצאה של מגרש נפרד למבנים ומוסדות ציבור (מגרש 1250 שודלו 1.1 דונם) בהתאם לחו"ד של החידה האסטרטגית</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייבצע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: תעסקה מטורפוליני</p>	<p>4.1.1 סעיף – קצאה לצרכי ציבור הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>1. כל השימושים המותרים לפי תכנית "תא/מק/צ - תכנית לשימושים למבנים ומוסדות ציבור" (507-0271700). 2. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע. שטחי בניה בהתאם לתכנית המתאר +</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 2.5.3 תכניות נושאות 3.5.1 שטחי בניה 3.5.4 (ג) גובה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור מוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כישור חדש ובין אם כישור על פי תכנית קודמת</p>	
<p>התוכנית כוללת שטח ציבורי פתוח +</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). סעיף 3.6.1 (ג) נספחי סביבה, תנועה, פיתוח ועיצוב נופי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטורפוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטורפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>+</p> <p>התוכנית מציעה למבנים החדשים קו בניין צמי לכיוון בנין על מנת ליישר קו עם המבנה הקיים ועל מנת לאפשר ייתכנות לחקמת המגדל. הקטנת קו הבניין לא פוגעת ברציפות התנועה לאורך הרחוב הסמוך. + לפי תקן תקף +בסימון בנספח התחבורה</p>	<p>3.8.1 (ה) – אזור העדפת הולכי רגל – חו"ד ותחבורתית 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית (בנין) – קו הכניין לדרך 3.8.7 תקן חניה 3.8.8 נתיבי תחבורה ציבורית</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 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) תקן נתיבי (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>תחבורה</p>
<p>התוכנית כוללת מבנים הכלולים בתוכנית השימור העירונית וכוללת הוראות לשימורם. ועדת שימור מיום 4.4.2021</p>	<p>סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.3</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>הוראות כלליות לתוכנית תוכנית</p>
<p>+</p>	<p>חו"ד סביבתית 4.4.1</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 סעיף - איכות סביבה הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות 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>הוראות כלליות לתוכנית תוכנית</p>
<p>+</p> <p>התכנית שומרת על תכסית פנויה בכל התכנית של 13%</p>	<p>נספחים ב'וב, מ'ים, נ'קו, ו'סקר אנרגיה נ'קו 4.6.4</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 סעיף – תשתיות פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) נ'קו (4.6.4)</p>	<p>הוראות כלליות לתוכנית תוכנית</p>

(זאת נוכח בינוי קיים ומבנים לשימור) במגרש A1050 עירוני משרב נשמרת תכנית פנויה של 15% לתחילת	+	סעיף 3.9 מתקן הנדסי שימושיים, שטחים והוראות לפי תמ"א 10	ביו"ב (4.6.5) חש"מ (4.6.6)
--	---	--	-------------------------------

שימוש בסיעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בשמכות ועדת מקומיות החלה בשיח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם ועדת מקומיות תחיה נוסמכת לפלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), ו-(א17) שבו.	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת כוספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף מהות הסעיף	
שימוש בתוכנית המפורטת	+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי כשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+	הגדלת תכנית 5 קומות בחקלה (25+5=30 קומות סה"כ)	סעיף קטן (א4) סעיף קטן (א5) סעיף קטן (א9)
קביעת הוראות לעיון הריסת מבנים, לעיון זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעיון הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתואם למפורט בסעיף.	+	2 קומות בחקלה למבנת המשרדים הריסת זיקות הנאה	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית השמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בשמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכים הועדה:			
שם השם משפחה אודי כרמלי, אורי	מספר ת.ז. 25332735	חתימה 	תאריך 4.7.2023
חיוני המשטל לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברחם אורן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה 	תאריך 29.6.2023

ת"ת 104

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להלן תנאים להפקדה בפועל:

1. להטמיע את שינויים הנדרשים למסמכי התכנית והנספח הסביבתי על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה ולקבל את אישורם. הנספח יערך על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.
2. לערוך תיאום סופי ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון.
3. לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לטבלת ההקצאות.
4. חתימת רמ"י וח"י על הסכם להסדרת הנכסים ושימור המבנים שבתחום התכנית.
5. יש לקבל את אישור מחלקת ייעודי קרקע לטבלת ההקצאות.
6. לקבל אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה המעודכן שהוגש.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

7. לערוך תיאום תכנון סופי מול אגף מבני ציבור בכל הנוגע למגרש בייעוד שב"צ וזכות הדרך הגובלת.
8. לוודא כי השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי לצרכי חילחול לא יפחת מ- 15%, אחוז החילחול של המגרש בייעוד שב"צ יחושב בנפרד.
9. להשלים עדכון המסמכים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. להוסיף סעיף תחת 6.16 תכנית עיצוב אדריכלי המורה על תיאום תכנון בין הרשות לאיכות הסביבה מחלקת שימור ואדריכל העיר, בנוגע לתכנון האזורים בהם נמצאה חריגת קרינה, ויהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה כדלקמן: "תיאום וביצוע מיגון בשטח הרשום בזיקת הנאה במגרש 280 המסומן הנחיות מיוחדות ב, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר".
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: תוכנית מרחב החשמל מקודמת ע"י רמ"י וחב' החשמל במרחב החשמל שממוקמת במע"ר מטרופוליני כוללת מבנים לשימור ופתיחת המרחב לציבור, מגדל תעסוקה מסחר מגורים ו15% דב"י, שטח בייעוד ציבורי.

יאיר אביגדור: מציג את התוכנית עמי אלמוג: יש הסכם משולש למבנים לשימור עם חח"י ורמ"י ועיריה יש הסכמות מלאות עם חב' חשמל ויש מסמכים אצל אלי לוי לחתימה. הדירקטוריון ימשיך לשבת שם.

אורלי אראל: התחמ"ש עדיין פעיל ויש הנחיות לנושא קרינה, יש הנחיות סביבה מאוד מסודרות. אודי כרמלי: זו תוכנית מפתח והשינוי שיעשה לכל מרחב נווה שאגן והקשר שלו לעיר, אנחנו מחזירים את כל המרחב הזה לתוך המרקם האורבני של העיר.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית כמפורט בהתאם להערות הצוות ומה"ע.

בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה כפוף לתנאים והערות הבאים:

1. להטמיע את שינויים הנדרשים למסמכי התכנית והנספח הסביבתי על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה ולקבל את אישורם. הנספח יערך על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.
2. לערוך תיאום סופי ועדכון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף נכסים ובתאום עם אגף תכנון.
3. לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לטבלת ההקצאות.
4. חתימת רמ"י וחח"י על הסכם להסדרת הנכסים ושימור המבנים שבתחום התכנית.
5. יש לקבל את אישור מחלקת ייעודי קרקע לטבלת ההקצאות.
6. לקבל אישור סופי לנספח התנועה ע"י אגף התנועה המעודכן שהוגש.
7. לערוך תיאום תכנון סופי מול אגף מבני ציבור בכל הנוגע למגרש בייעוד שב"צ וזכות הדרך הגובלת.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/5063 - מרחב החשמל בגין דיון בהפקדה

8. לוודא כי השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי לצרכי חילחול לא יפחת מ- 15%, אחוז החילחול של המגרש בייעוד שב"צ יחושב בנפרד.
9. להשלים עדכון המסמכים בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. להוסיף סעיף תחת 6.16 תכנית עיצוב אדריכלי המורה על תיאום תכנון בין הרשות לאיכות הסביבה מחלקת שימור ואדריכל העיר, בנוגע לתכנון האזורים בהם נמצאה חריגת קרינה, ויהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה כדלקמן: "תיאום וביצוע מיגון בשטח הרשום בזיקת הנאה במגרש 280 המסומן הנחיות מיוחדות ב, באישור הרשות לאיכות הסביבה ומהנדס העיר".
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק