



מרץ 2018

סקירת מגמות תכנון - מתחם חסן עראפה וציר המסגר

מתחם חסן ערפה, ובקרבת ציר המסגר עד נתיבי איילון ממזרח, קיימת בשנים האחרונות מגמת התחדשות עירונית אשר במסגרתה מתחמי מלאכה ותעשייה וותיקים משנים את פניהם למתחמי תעסוקה מודרניים הכוללים שימושים מעורבים.

להלן סקירה של תכניות מאושרות מהשנים האחרונות ותכניות בהכנה בסביבה –

מתחם חסן ערפה

חטיבת קרקע בשטח של כ – 81 דונם התחומה בין הרחובות יצחק שדה, המסגר, דרך מנחם בגין ורח' 1185. חטיבת הקרקע הוגדרה במסגרת תכניות בנין עיר 3319, 595 ו- 1/3319 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 14.11.2013 כמתחם תעסוקה חדש. על פי התכניות, המתחם כולל הוראות להקמת 14 מגדלים בני 20-26 קומות, הממוקמים סביב כיכר מרכזית, וכוללים שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ומגורים. שטחי הבניה שהוקצו למגרשים משקפים רח"ק ממוצע של כ – 5.7 ושטחי הבניה אשר הוגדרו לחניה משקפים תקן חניה ממוצע על כלל השימושים של 1:40.

לאחרונה, ניכרת מגמה של אישור / תכנון תכניות בניין עיר חדשות במתחם, כחלק ממיצוי זכויות הבניה והתאמה להוראות תא/5000.

• תכנית תא/3706 א (י.פ. 6593, תאריך 19.5.2013) – "שכונת הרכבת"

- מיקום - רחוב המסגר 11-19, רחוב ריב"ל 11-41, רחוב פאול קור 1-35, רחוב 1244 1-33
- שטח - שטח התכנית כ- 21.403 דונם. התכנית מחלקת את שטח ל- 3 המגרשים ב- יעוד עירוני מעורב: מגרש 1- 232.5 דונם, מגרש 2- 492.3 דונם ומגרש 3- 4.279 דונם (כולל שפ"פ). יתר השטחים הוקצו לדרכים.
- בינוי - 3 מגדלים בגובה של עד 30 קומות לצד 3 מבנים בני 8 קומות, מעל 6 קומות מרתף עבור שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות.
- זכויות - סה"כ שטחי בנייה מעל הכניסה הקובעת בשלושת המגרשים כ- 126,500 מ"ר עיקרי + שירות (כולל 1,500 מ"ר עיקרי לשטחי ציבור), עד 317 יח"ד. התכנית מאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים בתנאים.
- צפיפות - צפיפות לדונם נטו, מגרש 1- 18.3 יח"ד, מגרש 2- 23.8 יח"ד ומגרש 3- 18.2 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ- 65 מ"ר עיקרי, גודל דירה מינימלי לא יפחת מ- 50 מ"ר שטח עיקרי.
- רח"ק - סה"כ השטחים משקפים רח"ק של 9.7.
- תקן חניה – החניה תהיה על פי התקן בעת מתן היתרי בניה. החישוב ייקח בחשבון את סך הזכויות בתכנית תוך הפחתה של 10,000 מ"ר לתעסוקה.

עמוד 1 מתוך 6





- **תכנית תא/3887 (י.פ. 6649, מיום 22.8.2013) "מתחם יצחק שדה"**
 - מיקום - יצחק שדה 8, המסגר 37.
 - שטח - שטח התכנית כ- 4.004 דונם.
 - בינוי - מגדל בגובה של 33 קומות, עד כ- 140.5 מ'.
 - זכויות - למגורים, מסחר ותעסוקה - 25,500 מ"ר עיקרי (עד 20% למגורים) + 10,200 מ"ר שירות עילי ו- 13,376 מ"ר שירות תת קרקעי עבור חניות, מחסנים וטכני.
 - צפיפות - הצפיפות בתחום התכנית תהיה על פי מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה. לפחות 20% מסך יח"ד יהיו קטנות בשטח של עד 75 מ"ר בתוספת ממ"ד.
 - רח"ק - השטחים משקפים רח"ק של 8.9 (כולל שפ"פ).
 - תקן חניה - לא יתווספו מקומות חניה נוספים מעבר לאלו המאושרים בתכנית 3319.
- **תא/מק/4227 (י.פ. 6919, מיום 18.11.2014), מתחם יצחק שדה (חלקות 55,56,47)**
 - מטרה - ניווד שימושים למגורים מחלקה 47 לחלקות 55-56 ותוספת קומות¹.
 - מיקום - רח' יצחק שדה 8 ורח' 1185.
 - שטח - שטח התוכנית 7.205 דונם. בחלוקה לתאי שטח: A101 עבור מסחר ותעסוקה כ- 2.082 דונם, A102 עבור מגורים, מסחר ותעסוקה כ- 054.2 דונם, B101 ו- B102 עבור שפ"פ כ- 3,069 מ"ר.
 - בינוי - תא שטח A101: בהתאם לתוכנית 3887 (כמפורט לעיל). תא שטח A102: מגדל בן 34 קומות, בגובה של עד 141 מ'.
 - זכויות - תא שטח A101: 35,700 מ"ר ברוטו לשימושי תעסוקה ומסחר. תא שטח A102: למגורים - 416,8 מ"ר (20% מהשטח העיקרי, כ- 842 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים), לתעסוקה ומסחר - 8,164 מ"ר עיקרי (ניתן להסב את מלוא השטח העיקרי או את חלקו לתיירות/ מלונאות). שטחי שירות עיליים - 6,632 מ"ר.
 - צפיפות - תא שטח A101: 120 יח"ד. שטח ממוצע של 75 מ"ר ברוטו ליח"ד. תמהיל יח"ד יקבע לפי מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
 - רח"ק - השטחים משקפים רח"ק של 7.25 לתא שטח A102 (כולל שפ"פ).
 - תקן חניה - לא יתווספו מקומות חניה נוספים מעבר לאלו המאושרים בתכנית 3319.

¹ התוכנית אינה מוסיפה שטחי בניה. תוספת הקומות נועדה לאפשר הקמת ממ"דים ליחידות הדיור בפרויקט. עמוד 2 מתוך 6



ציר המסגר

• **תכנית תא/4092 – המסגר מזרח (פרסום סעי' 77-78)**

התכנית נידונה ע"י הוועדה המחוזית בתאריך 30.9.2013 והוחלט לפרסם לפי סעיפים 77-78 בדבר הכנת התכנית ותנאים להוצאת היתרי בניה – להרחבה ראה פירוט לעיל סעי' 4.4. כאמור לעיל, במסגרת מצגת לשיתוף ציבור מחודש פברואר 2014, הוצגו עיקרי התכנית הקובעים קיבולת מבונה של כ – 650,000 מ"ר (420,000 מ"ר עיקרי), מתחמי תכנון בהתחשב בבעלי הקרקע, עירוב שימושים, שדרת חומה ומגדל, גשר השלושה ועוד. להלן תשריט התכנית הכוללת חלוקה למתחמי תכנון וזכויות בניה -





בהתאמה לתכנית תא/4092, קודמו במתחם מספר תכניות -

- **תא/4019/מח (י.פ. 6868 מיום 30.6.2014), "אקו טאוור"**
 - מיקום - המסגר 34-36/חומה ומגדל 29-31.
 - שטח - שטח התוכנית 2.332 דונם, שטח נטו- 2.238 דונם.
 - בינוי - מגדל בן 23 קומות + 6 קומות מרתף לשימושי מלונאות ו/או משרדים מעל קומת קרקע מסחרית.
 - זכויות - שטח עיקרי בסך 15,000 (מתוכם 1,500 מ"ר תת קרקעי) ו - 6,000 מ"ר שירות עילי.
 - רח"ק - השטחים משקפים רח"ק של 9.4.
 - תקן חניה- חניה עפ"י תקן מקסימלי של 100:1, החנייה תהיה כולה תת קרקעית.
- **תכנית תא/3881 (י.פ. 6929 מיום 2.12.2014) "מתחם כדורי"**
 - מיקום - רחוב המסגר 32 א', חומה ומגדל 25.
 - שטח - שטח התכנית כ- 2.818 דונם.
 - בינוי - מגדל בן 22 קומות לשימושי מלונאות ו/או משרדים מעל קומת קרקע מסחרית.
 - זכויות - שטח עיקרי בסך 16,135 מ"ר ו- 454,6 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.
 - רח"ק - התכנון משקף רח"ק של כ- 8.77 למגרש נטו (לאחר הפקעות).
 - תקן חניה - מספר החניות הנדרשות לסך השטח העיקרי של עד 13,311 מ"ר (415%) בנייה יהיה לפי התקן לעת הוצאת היתר הבנייה, ומעבר לכך לפי התקן 250:1. החניה תהיה כולה תת קרקעית.
- **תא/3973 (י.פ. 6987, מיום 11.2.2015), "מתחם הצפירה"**
 - מיקום - רחובות הצפירה, יד חרוצים, אלישברג ויגיע כפיים.
 - שטח - שטח התוכנית 6.421 דונם - שטח נטו 3.737 דונם.
 - בינוי - מגדל של עד 38 קומות אגף צמוד עד 8 קומות.
 - זכויות - תעסוקה - 850% עיקרי + 40% שטחי שירות (מסך שטחי הבניה העיקריים) + 3,120 מ"ר ברוטו לשטח למבני ציבור. מסחר - עד 20% מהשטחים העיקריים. כמו כן, תותר המרה של עד 25% משטחי הבניה לשימושי מגורים.
 - רח"ק - השטחים משקפים רח"ק של 12.8.
 - תקן חניה- עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובכל מקרה לא מעבר לחישוב שהיה נערך לפי 450% שטחים עיקריים + חניות עבור שטחי ציבור הנוספים. ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשטחים עיקריים במידה ומערכת הסעה המונית תיושם באזור. שטחים אלו יהיו בנוסף לזכויות הבניה המאושרות בתכנית.

עמוד 4 מתוך 6





- תא/4080 (י.פ. 7385, מיום 23.11.2016), "המסגר 2"
 - מיקום - המסגר 2.
 - שטח - שטח התוכנית 3.18 דונם – שטח נטו 2.438 דונם.
 - בינוי - מגדל בן 33 קומות, בגובה של עד 130 מ'.
 - זכויות - לתעסוקה ומסחר - 29,606 מ"ר ברוטו, למבני ציבור – 1,600 מ"ר ברוטו.
 - רח"ק - השטחים משקפים רח"ק של 12.8.
 - תקן חניה - בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

- תא/4532 (י.פ. 7467 מיום 14.3.2017), "המסגר 6-8"
 - מיקום - המסגר 6-8.
 - שטח - שטח התוכנית 2.17 דונם – שטח נטו 1.678 דונם.
 - בינוי - מגדל בן 17 קומות.
 - זכויות - לתעסוקה - 16,076 מ"ר ברוטו.
 - רח"ק - השטחים משקפים רח"ק של 9.6.

לה גארדיה

- תכנית תא/מק/4086 (בהפקדה, י.פ. 7637 מיום 7.12.2017) "מתחם החרש לה גארדיה"-
 - מיקום - רחוב החרש 16-20, רחוב לה גארדיה 2-8.
 - שטח - שטח התכנית כ- 23 דונם.
 - בינוי - מגדלים - עד 40 קומות לאורך רחוב החרש. עד 171 מ' ממפלס הכניסה. בקומות המסד - עד 6 קומות (כולל קומת קרקע). תכנית כ- 60%.
 - זכויות - שטח עיקרי למשרדים ומסחר כ- 121,468 מ"ר ולמגורים כ- 40,489 מ"ר. שטחי שירות: כ- 64,783 מ"ר (40%) מעל הכניסה הקובעת.
 - צפיפות - 200 יחידות דיור בשטח ממוצע של 80 מ"ר פלדלת.
 - רח"ק - רח"ק מירבי 12.8.
 - תקן חניה - מקומות החניה יקבעו על פי התקן.



תרשים סביבה עם סימון התכניות המפורטות לעיל:

