

התכנית ממוקמת בדרום מרחב יצחק שדה (חסן ערפה) ברחוב טל ישראל, חלקה 54 בגוש 7077 ששטחה כ-3.5 דונם. התכנית שומרת על עקרונות התכנית המאושרת תא/3319 ותכנית תא/ 3319/1, ותכנית העיצוב האדריכלי המאושרת למרחב יצחק שדה תעא/3319.ב. התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/5000, באזור תכנון 602 ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8 בגובה של מעל 40 קומות.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לצירי מתע"ן ושילובו ברצף הפעילות של מרכז העסקים המטרופוליני זאת על ידי קביעת מגרש ביעוד עירוני מעורב ושפ"פ (שטח פרטי פתוח) בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור מבונים.

התכנית קובעת במגרש 100 זכויות בניה ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8 להקמת מגדל בעירוב שימושים מעל קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. התכנית כוללת תוספת שטחים ברח"ק העולה על הרח"ק המירבי באמצעות ניווד משמור עד רח"ק (רצפה חלק קרקע) של 13.4.

התכנית קובעת זיקת הנאה לשהיה ומעבר הציבור בכל שטח שאינו מבונה בתכנית.

הסבר זכויות מוצעות במגרש 100 במרחב יצחק שדה:

שטח מגרש לחישוב זכויות בניה: 3556 מ"ר.

סך כל זכויות הבניה העל קרקעיות: 45,517 מ"ר רח"ק 12.8.

מתוכם 2,856 מ"ר עבור שטחים ציבוריים בנויים ו- 34129 מ"ר לשטחי תעסוקה ומסחר.

מתוך השטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 8532 מ"ר.

בנוסף לכך, בהתאם להוראות תכנית המתאר, התכנית מניידת זכויות ממבנים לשימור ברח"ק (רצפה חלק קרקע) העולה על הרח"ק (רצפה חלק קרקע) המירבי ומוסיפה 5% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בשימוש מגורים בהיקף של 2,133 מ"ר. כך שסך כל זכויות הבניה העל קרקעיות במגרש 100: 47,650 מ"ר - רח"ק 13.4 (רצפה חלק קרקע). מתוכם, השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית הינו עד 10665 מ"ר.

בהתאם להוראות תכנית המתאר, התכנית מניידת זכויות ממבנים לשימור ברח"ק (רצפה חלק קרקע) העולה על הרח"ק (רצפה חלק קרקע) המירבי ומוסיפה 5% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בשימוש מגורים בהיקף של 2,133 מ"ר. כך שסך כל זכויות הבניה העל קרקעיות במגרש 100: 47,650 מ"ר - רח"ק 13.4 (רצפה חלק קרקע). מתוכם, השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית הינו עד 10665 מ"ר.

המבנים ביהודה הלוי 8, לילנבלום 5 ואלנבי 82 נקבעו כמבנים לשימור במגבלות מחמירות בתכנית השימור תא/2650.ב. המבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילנבלום 5 נקבע בתכנית תפרי נווה צדק צפון מזרחיים תא/3866 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וחלה עליו הוראות תכנית השימור תא/2650.ב.

סך כל היקף השטחים להעברה מהמגרשים המוסרים הינו 1118.78 מ"ר (עיקרי) המהווים 1600 מ"ר עיקרי במגרש המקבל, לפי החלוקה שלהלן:

אלנבי 82 בגוש 6918 חלקה 56 ביעוד אזור לתכנון בעתיד, תכניות תקפות- תת"ל 70א', תא/1200 תא/2650.ב. סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה אלנבי הינם 743.71 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 17.11.22 לשווי קרקע 31,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מוסכמת מתאריך 12.7.22, בכללם:

506.08 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

57.25 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

180.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 568.72 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

331.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

57.25 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

180.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.7.22 ועל פי שומה מוסכמת למגרש המקבל מתאריך 23.11.22 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא/2650 ב'. 1מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווה 1.34 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

לילנבלום 5 בגוש 7422 חלקה 36 מבנים ומוסדות ציבור לדת, תכניות תקפות 3866 תפרי נווה צדק, תא/1200. סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה לילנבלום 5/ראשונים 9 הינם 268.72 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 24.10.22 לשווי קרקע 34,000 ש"ח למ"ר לפי שומה מוסכמת מתאריך 12.7.22, בכללם:

0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

61.93 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

103.35 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

108 מ"ר תוספת בהתאם להחלטת בית משפט מיום 2.2.16

27.79 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי של 15% שנמצאו עומדים בקטריונים בהתאם למסמכים שהוגשו בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 238.45 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

103.35 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

107.31 מ"ר תוספת בהתאם להחלטת בית משפט מיום 2.2.16

27.79 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי של 15% שנמצאו עומדים בקטריונים בהתאם למסמכים שהוגשו

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.7.22 ועל פי שומה מוסכמת למגרש המקבל מתאריך 23.11.22 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא\2650 ב'.

1מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווה 1.47 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

יהודה הלוי 8 בגוש 6956 חלקה 32 בייעוד אזור לתכנון בעתיד, תכניות תקפות- תא/1200 תא/2650/ב.

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה ביהודה הלוי 8 הינם 311.61 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 14.9.22 לשווי קרקע 35,500 ש"ח למ"ר לפי שומה מוסכמת מתאריך 12.7.22, בכללם:

103.5 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

49.16 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

87.31 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

71.64 מ"ר המהווים 30% תמריץ שמירה על שווי שאושר בוועדה בתאריך 9/11/22

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 311.61 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר, שמהווים את כל הזכויות הקיימות במגרש.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנים לשימור מתאריך 12.7.22 ועל פי שומה מוסכמת למגרש המקבל מתאריך 23.11.22 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא\2650 ב'.

1מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווה 1.54 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

בנוסף תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל תהייה של 533 מ"ר שירות ובהתאם לסעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

סך הזכויות המועברות מניוד מהווה 2133 מ"ר ברוטו שהינם 5% מהיקף השטחים הסחירים במגרש 100.

חישוב סך שטחי המגורים 10665 מ"ר אשר יחולקו באופן הבא:

7639 מ"ר עבור יחידות דיור רגילות.

1746 מ"ר לדיור בהישג יד תועלת ציבורית.

1280 מ"ר עבור דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.

תותר המרה של עד 5% מהשטחים הסחירים מעל הקרקע המהווים 2133 מ"ר משימוש תעסוקה לשימוש מגורים עבור דיור בהישג יד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.