כללי: התכנית המוצעת מהווה עדכון לתכנית מאושרת תא/3540 (מתן תוקף 03/2012). מטרת העדכון הינה מימוש פוטנציאל האזור והפיכתו למוקד עירוני אינטנסיבי, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה

מיקום: תאי השטח מצפון ומדרום לרחוב יצחק שדה, מערבית לרח' יגאל אלון ומזרחית לאיילון.

תחום התכנית

כתובת: יצחק שדה 43-45, אנילביץ 55-59.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק מהגוש	57	51 ,53 ,71 ,92
7108	מוסדר	חלק מהגוש	40 ,1	41 ,39 ,37 ,33
7076	מוסדר	חלק מהגוש	30	3 ,4 ,31 ,38
7107	מוסדר	חלק מהגוש	151-153	149, 154, 155-157, 289-290

שטח התכנית : כ-35.5 דונם

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה.

בעלות: עיריית ת"א, מוחכר בחלקו בפרטיים.

מצב השטח בפועל: מגרש צפוני: חניון ציבורי. מגרש דרום-מזרחי: מבנה מסחרי (אייס), חניה על קרקעית. מגרש דרום מערבי: מתחם מכבי אש לשעבר ומתקנים של חברת החשמל.

מדיניות קיימת: על פי תכנית המתאר תא/5000.

א. אזור ייעוד "אזור תעסוקה מטרופוליני" (מתחם 903, מתחם 902: ר-92 יגאל אלון) וסימון "אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים".

ב. רח"ק – 12.8.

ג. גובה – מעל 40 קומות.

ד. מתח"מ עירוני על האיילון בגשר יצחק שדה.

ה. מהיר לעיר: ברחוב יצחק שדה בתחום התכנית ועד נתיבי איילון הוטמע התכנון של פרויקט "מהיר לעיר", כולל נתצ"ים, שבילי אופניים משני צידי הרחוב וטיפול בנושא הולכי הרגל ברחוב.

ו. מדיניות יגאל אלון: בנספח התנועה הוטמעו חתכי הרחוב כפי שהתקבלו ממתכנני הרחוב לפי המדיניות שנקבעה, וכן עודכנו תחנות אוטובוס, נתצ"ים ושבילי אופניים בהתאם לתכנית. (אושר בוועדה המקומית בתאריך 1.1.2020)

התכנית תואמת את מסמך המדיניות למעט הנקודות הבאות:

פרמטר	מדיניות יגאל אלון	מוצע בתכנית
גובה קולונדה/קרקע	עד 8 מ'	6 מ' בהתאם לתכנית המתאר.
כניסה לחניה מרחוב יגאל אלון	לא תתאפשר כניסת כלי רכב לחניונים מרחוב יגאל אלון	כניסה לחניון מגרש 101 תתבצע מיגאל אלון. נבחנו מספר חלופות למיקום הגישה למגרש זה. החלופה הנבחרת נקבעה מהטעמים הבאים: 1. קרבה לצומת יגאל אלון/יצחק שדה. 2. הצורך בהרחקת הכניסה מהכניסה הקיימת בפרויקט "טויוטה". 3. רצון להפחית ככל הניתן את הפגיעה במרחב הציבורי ובמעבר מזרח-מערב בצפון המגרש. 4. תצורת המגרש והרצון לחזק את דופן יצחק שדה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/ 3540 – סינרמה - אנילביץ תל אביב, בשטחי האיילון חלה תא/1205.

יעוד קיים: מגורים מסחר ותעסוקה, שפ"פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ

שטח התכנון: כ-35.5 דונם.

זכויות בניה:

מגורים מסחר ותעסוקה:

שטחי בניה: 126,629 מ"ר ברוטו על קרקעי.

אחוזים: 784% (רח"ק 7.8).

קומות: 40 קומות.

שימושים: תעסוקה, משרדים, מסחר (20%), מגורים (25%).

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

שטחי בניה: 5,877 מ"ר ברוטו על קרקעי.

אחוזים: 281% (רח"ק 2.8).

קומות: 7 קומות.

שימושים: מוסדות ומבני ציבור, מסחר (עד 10%).

בינוי: שלושה מגדלים בגובה עד 40 קומות מעל מסד בגובה 6-5 קומות

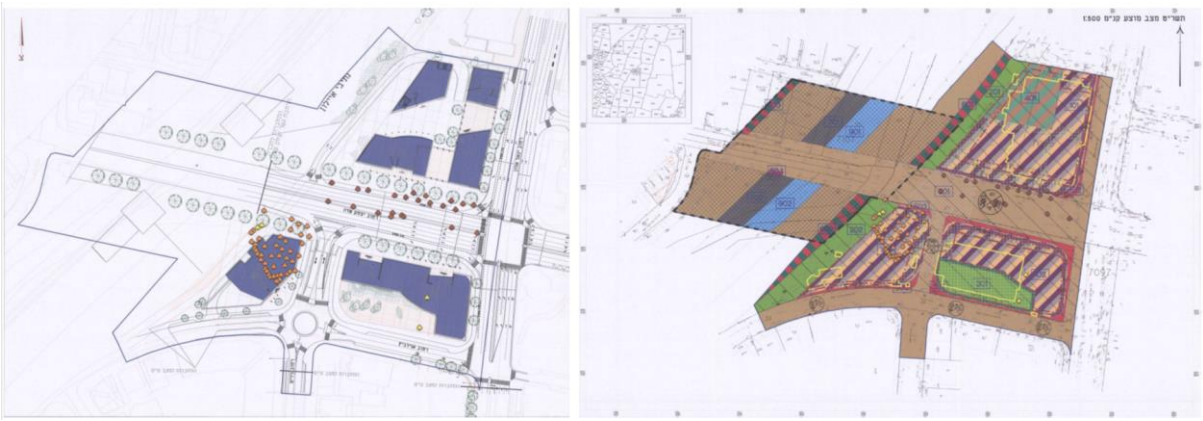
תקן חנייה: תקן 1:50 למסחר, 1:125 למשרדים, סה"כ 662 מקומות חניה לשימושים הסחירים, ובנוסף 105 מקומות חניה למגרש הציבורי. תקן חניה למגורים לא פורט, מסתמך על התקן הקיים בעת אישור התכנית (2012).

שימושים:

במגרשים הסחירים: תעסוקה, משרים, מסחר, מגורים.

במגרשים הציבוריים:

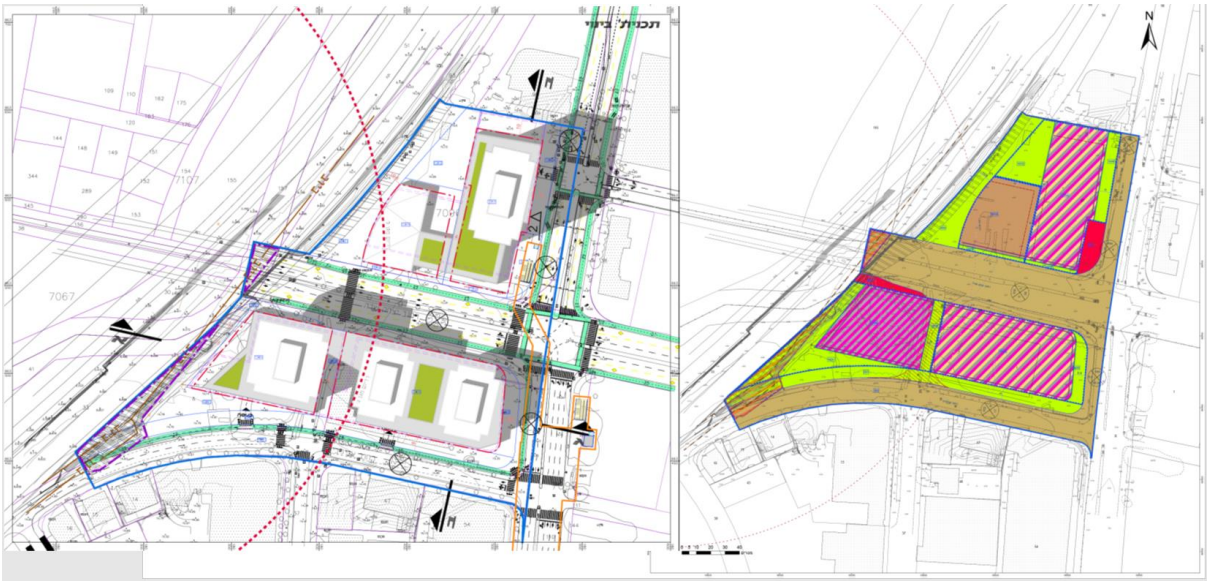
- מוסדות ומבני ציבור בעלי תפקיד כלל עירוני כגון מוסדות קהילה ורווחה, חינוך, תרבות וספורט, דת, שירותים עירוניים ומנהל חירום עירוני, אולמות התכנסות וכו'
- שימושים עיקריים נלווים כגון מזנון, בית קפה, מסעדה או חנות אחרת.
- מתקנים לוגיסטיים למרחב התכנון וסביבתו כגון מתקני חברת חשמל או מתקני מיחזור אשפה – בתת הקרקע בלבד.
- שטח ציבורי פתוח



תא/3540 – תשריט ונספח בינוי

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה יצירת מוקד מע"ר פעיל, אינטנסיבי ומעורב שימושים אשר ינצל את פוטנציאל הנגישות הייחודי במפגש הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה. זאת באמצעות פיתוח מוטה תחבורה ציבורית המסתמך על מגוון אמצעי התחבורה הזמינים כעת או בעתיד: תחנת רק"ל הקו האדום, פרויקט "מהיר לעיר", רכבת כבדה וקו המטרו המתוכנן M1. ריבוי תשתיות אלה בסביבת התכנית צפוי להביא להגדלת שיעור השימוש באמצעי התחבורה.
יתרונה של התכנית טמון במיקומה משני עברי רחוב יצחק שדה, עובדה המאפשרת יצירת דופן עירונית מתואמת ורציפה, המאפשרת את המשכיות הרקמה העירונית מערבה ככל הניתן, לקראת חציית גשר יצחק שדה. בנוסף, סמיכות התכנית למע"ר בצרון מאפשרת לבצע פעולה דומה גם מעברו השני של רחוב יגאל אלון, בהתאם למדיניות שאושרה עבור מקטע זה.



תא/מק/4301 – תשריט מצב מוצע ונספח בינוי

תיאור מטרות התכנון:

שיפור התכנון הקיים במרחב התכנון, בדגש על הנושאים הבאים:

א. העצמת זכויות הבניה וקביעת שימושים מעורבים ומגוונים בהתאם למיקום הייחודי של מרחב התכנון ומידת נגישותו הגבוהה, על פי תכנית המתאר העירונית תא/5000.

ב. שיפור המרחב הציבורי ויצירת מארג רחובות, שדרות ומעברים רציף המאפשר רמת שירות גבוהה ומרחב ציבורי איכותי עבור הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית.

ג. התאמת התכנון לקירוי האיילון המתוכנן.

ד. תיאום התכנון לתכניות המקודמות במרחב, לרבות תכנית המטרו, תכנית האב ליגאל אלון, מהיר לעיר.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

שיפור וטיפוח המרחב הציבורי:

- שיפור המרחב הציבורי תוך יצירת המשכיות ורציפות של רחובות שדרות ומעברים דרך תחום התכנית ולקראת חציית גשר יצחק שדה באופן המאפשר רמת שירות גבוהה להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולמשתמשי תחבורה ציבורית.
- יצירת רחבה עירונית פעילה במפגש הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה ואפשרות לשילוב כניסה לתחנת המטרו העתידית.
- פיתוח הדופן הצפונית של רח' אנילביץ כשדרה ירוקה, שתקשר בעתיד בין פארק קירוי האיילון לבין גינת עמינדב.
- קביעת כל השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הסחירים עד לחזיתות המבנים, בכל הכיוונים, כזיקת הנאה לציבור, למעבר ושהייה.
- התכנית שומרת על גודלם ואיכותם של מגרשים בייעוד שצ"פ. בנוסף, התכנית קובעת שטחי שפ"פ בסך 4.53 ד', שהם תוספת של 2.45 ד' ביחס למאושר. שטחים אלו משלימים את שטחי השצ"פ והמשכיים להם וכן יוגדרו בזיקת הנאה למעבר ושהייה בכל שעות היממה וימות השנה

הבטחת מענה לצרכי ציבור

- הגדלת שטח, עדכון ייעוד, ושינוי תצורה של מגרש ציבורי בתחום התכנית:
  - מצב מאושר בתכנית התקפה: מגרש משולב בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" בשטח של 2.09 ד'.
  - מצב מוצע: מגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של 2.37 ד'.
- בשונה מהתכנית התקפה הקובעת מגרש משולב (שצ"פ/שב"צ), התכנית קובעת מגרש בייעוד בלעדי עבור מבני ומוסדות ציבור בתוספת שילוב שטחים ציבוריים בנויים לצרכי ציבור במגרשים הסחירים בהיקף של 4,500 מ"ר.

- במסגרת המענה לצרכי ציבור, נדרשת הפקדתה של תכנית הכוללת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 דונם באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח, כתנאי להיתר. תנאי זה קבוע בתכנית התקפה (תא/3540 מתן תוקף 7.11.11) ומאומץ כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בתכנית החדשה/המוצעת.

התאמה לקירוי האיילון

- התכנית תואמה עם צוות תכנון קירוי האיילון, לרבות היבטי שימושים, בינוי ופיתוח, היבטים הנדסיים וכו'.
- הבטחת מרחב ציבורי פתוח לאורך האיילון כממשק עתידי לפארק הקירוי המתוכנן.

פתרונות תנועה ותחבורה

- התכנית קובעת שינויים ושיפורים במערך הכניסות לחניות בתחומה אל מול התכנית המאושרת, כתוצאה מבדיקה תכנונית מוקדמת:
  - כניסה לחלקו הצפוני של מרחב התכנון מרחוב יגאל אלון מול רחוב עמינדב תוך ניצול צומת מרומזר קיים לקבלת בקרה על הכניסות והיציאות.
  - לחלקו הדרומי של מרחב התכנון נבחנה היתכנות המאפשרת כניסה נפרדת לכל מגרש מרחוב אנילביץ'. במקביל, התכנית קובעת כי המגרש הראשון שימומש יכלול רמפה אשר תשרת את שני המגרשים וזאת באמצעות חיבור החניונים בקומות התחתונות.

שילוב שימושים כלל עירוניים וייחודיים

- התכנית קובעת כי הועדה המקומית תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה והחלטתה, להמיר שטחים עיקריים במרתפים לטובת שימושי אנרגיה, לוגיסטיקה ומחזור, עירוניים או פרטיים. הליך זה ייעשה במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק.
- דיור בהישג יד ודיור עירוני מכליל, כמפורט בהמשך הדראפט.

תשתיות קיימות

- התכנית מאפשרת לתאגיד העירוני מי אביבים או לרשות המים העירונית לפעול לביצוע התשתיות הנדרשות במקביל לקידום פרויקט מהיר לעיר.
- התכנית מגדירה את תחום מגבלות הבניה סביב קו הביוב לאורך האיילון, וכוללת הוראות על שמירתו.

פירוט יעודים/שימושים:

1. משרדים, בכללם משרדי תעשיה עתירת ידע.
2. מלונאות.
3. מסחר ושירותי הסעדה.
4. שימושי ספורט כגון מכוני כושר, בריכות שחייה וכדומה.
5. מגורים, כולל דיור בהישג יד ודיור עירוני מכליל אשר יירשם על שם העירייה.
6. שימושים לצרכי ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שירותי דת, ספורט, שירותי חירום והצלה, שירותים ומשרדים עירוניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תשתית, וכן שימושי דיור הקבועים בסעיף 188 לחוק (מעונות חוסים וכו'), התואמים את תא/5000.
7. שימושים בעלי אופי ציבורי, כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.
8. מתקנים טכניים והנדסיים עבור כלל השימושים במגרש.
9. בתת הקרקע בלבד יותרו השימושים הבאים:

   א. לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור עירוניים או פרטיים. החלטה על שימושים אלו תהיה בהתאם לשיקול דעת ולהחלטת הוועדה המקומית, במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק.

ב. חניה, אחסנה.

ג. מוסכים למעט מוסכי צביעה, מסגריות, בתי דפוס ומלאכות למיניהן. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף להכנת התשתיות הנדרשות, לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.

ד. שימושי בידור ופנאי כגון בתי קולנוע, אולמות, תיאטראות, מועדונים, פאבים וכדומה. שימושים אלה יתאפשרו בכפוף לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.

ה. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות המשמשים לחנייה בתת-הקרקע, לשטח עיקרי בתת-הקרקע, לטובת השימושים הנזכרים בסעיף 9(א) לעיל בהתאם לתנאי הנזכרים.

זכויות בניה:

עקרונות לקביעת זכויות הבניה:

1. שטחי בניה על קרקעיים:

א. סך השטחים העל-קרקעיים – רח"ק מירבי על פי תכנית המתאר. סה"כ 206,100 מ"ר ברוטו על קרקעי במגרשים הסחירים.

ב. שטחים בנויים לצרכי ציבור: לפי הנחיות היחידה האסטרטגית. 4,500 מ"ר ברוטו.

ג. שטחים לצרכי ציבור במגרש ציבורי (שינוי לתכנית תא/צ'): 400% עבור שימושים ציבוריים. 9,490 מ"ר.

ד. שטחים למגורים: 25% מסך השטחים הסחירים. לא יעלה על סה"כ 50,400 מ"ר ברוטו. שטחי בנייה שישמשו לדיור בהישג יד ולדיור עירוני מכליל יוקצו מתוך סך שטחים זה.

ה. שטחים לתעסוקה: לא יפחת מ-146,120 מ"ר ברוטו. שטחים למסחר:

- <u>במגרשים הסחירים</u>: 40% משטח המגרש, בכל מגרש. סה"כ 5,080 מ"ר ברוטו.
- <u>במגרש הציבורי</u>: 10% משטחי הבניה במגרש לצרכי ציבור, סה"כ 950 מ"ר ברוטו.

ו. חישוב שטח עיקרי לתעסוקה ולמסחר: 75% מתוך סך השטחים המבונים. שטחי שירות: 25% מן השטחים המבונים.

ז. תותר גמישות בשטחי הבניה כמפורט להלן, ובלבד שישמר הרח"ק:

- ניתן יהיה להמיר שטחי בניה (עיקרי ושירות) בין השימושים מסחר ותעסוקה בכל מגרש בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר
- במסגרת סך שטחי השירות הקבועים לכלל השימושים בכל תא שטח סחיר בפני עצמו, ניתן יהיה להמיר עד 10% שטחי שירות בין השימושים השונים במגרש ובלבד שסך שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על המפורט בטבלה. אפשרות המרה זו איננה תקפה לשימושי מלונאות.
- במידה ובתכנון המפורט יחסרו שטחי שירות לתכנון מיטבי, ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים ככל שיידרש. לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר ניוד שטחים עיקריים או שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל לקרקע, ופעולה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

2. שטחי בניה תת קרקעיים:

א. סך השטחים בתת הקרקע לפי 5 קומות בתכסית על קרקעית ותת קרקעית מירבית של עד 85%, עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים.

ב. מתוכם, שטחים עיקריים למסחר זהים לשטחים העיקריים למסחר מעל לקרקע.

ג. שאר השטחים – שטחי שירות משותפים לכלל השימושים במגרש.

להלן טבלה מוצעת על בסיס עקרונות אלו:

מגרש	שימוש	מעל לקרקע						מתחת לקרקע			
		עיקרי	שירות	סה"כ		סה"כ		עיקרי	שירות	סה"כ	
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%		מ"ר	מ"ר	מ"ר	%
101 5.475 ד'	תעסוקה	30,530	10,180	40,710	70,080	12.8 רח"ק			21,830	23,270	425%
	מסחר	1,440	480	1,920				1,440			
	ציבור	1,690	560	2,250							
	מגורים	19,200	6,000	25,200							
102 5.230 ד'	תעסוקה	28,190	9,390	37,580	66,950	12.8 רח"ק			20,790	22,230	425%
	מסחר	1,440	480	1,920				1,440			
	ציבור	1,690	560	2,250							
	מגורים	19,200	6,000	25,200							
103 5.396 ד'	תעסוקה	50,870	16,960	67,830	69,070	12.8 רח"ק			22,000	22,930	425%
	מסחר	650	220	870				650			
סה"כ 16.101 ד'		**157,150**	**48,950**	**206,100**		**12.8** רח"ק		**3,810**	**64,620**	**68,430**	**425%**

יח"ד: 480 יח"ד (מתוכן, 30 יחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ו-97 דיור עירוני מכליל אשר יירשמו על שם העירייה. יובהר כי הבעלות על יחידות הדיור המכליל תוגדר כבעלות אחודה). שטח עיקרי בממוצע ליח"ד: 80 מ"ר. במקרה של הקמת מרחבים מוגנים קומתיים – שטח הדירות יהיה 80 מ"ר בממוצע. במקרה של הקמת מרחבים מוגנים דירתיים – שטח הדירות הממוצע (כולל ממ"ד) לא יעלה על 85 מ"ר.

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד: עד 85 מ"ר כולל ממ"ד

תמהיל יח"ד יכלול מגוון דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.

סה"כ יח"ד: כ-480 ח"ד

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 46 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג) במגרש 101 (מצפון ליצחק שדה), עד 37 קומות במגרש 102 (בצומת יגאל אלון ויצחק שדה צד דרום) ועד 42 קומות במגרש 103 (מדרום ליצחק שדה ולצד נתיבי איילון).

גובה: עד 165 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש 101, עד 142 מ' במגרש 102 ועד 165 מ' במגרש 103.

תכסית:

- בכל המגרשים למעט מגרש 102: 60% בהתאם לתכנית המתאר.
- במגרש 102 מוצעת תכסית של עד 85% (נתון החורג מתא/5000 המתירה תכסית מירבית של עד 60%). הסיבה לחריגה המבוקשת נובעת מהצורך בגמישות תכנונית נדרשת, במידה ויוחלט על הקמת 2 מגדלים. לצורך הקמתם נדרשת תכסית גדולה יותר המתחייבת מגרעיני המגדלים. היה ובמסגרת תכנית העיצוב יוקם מגדל יחיד, תכסית המגרש תעמוד על 60%.

<u>קווי בניין</u>: כמסומן בתשריט הנלווה לדרפט זה. יובהר כי סעיף 3.8.2(ד) לתכנית המתאר, קובע כי קו בניין הגובל בדרך עורקית עירונית (יצחק שדה), לא יפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך. כמו כן נקבע כי הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים. בתכנית זו מוצעת חריגה מכך:

- קביעת קו בניין 3 במגרש 101 כלפי דרום (יצחק שדה
- קביעת קו בניין 0 במגרש 102 כלפי צפון (יצחק שדה)

הנ"ל, מהנימוקים המיוחדים הבאים: לאור הכוונה להמשיך את רחוב יצחק שדה כרחוב עירוני בעל דופן אינטנסיבית מלוות רחוב, עלה הצורך לקרב ולהדק את הבינוי הקיים משני עברי הרחוב וזאת תוך שמירה על מרחב ציבורי ורוחב מדרכות ראוי. זאת בפרט לאור הקרבה לגשר יצחק שדה ותחום האיילון.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט: בהתאם לתכנית המתאר העירונית, נקבעה לתכנית התועלת הבאה:

1. דיור בהישג יד (בהתאם לפירוט הבא):

א. מתוך סך יחידות הדיור הכולל בתכנית, 30 יח"ד במגרש 102 יוקצו עבור דירות בהישג יד בבעלות עירוני בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת של 20 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה.

ב. שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בתחום התכנית.

ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטחן הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה עבור יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש ב-30.

2. דיור עירוני מכליל:

א. מתוך סך יחידות הדיור הכולל בתכנית, 97 יח"ד במגרש 102 יוקצו עבור רכיב זה. יח"ד אלה יירשמו על שם העירייה. יובהר כי הבעלות על יחידות הדיור המכליל תוגדר כבעלות אחודה.

ב. שטחן הממוצע של יחידות הדיור העירוני לא יפחת מהשטח הממוצע ליח"ד בתחום התכנית.

ג. על אף האמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תותר גמישות במספר יח"ד אלה ובשטחן הממוצע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, ובלבד שסך שטחי הבניה עבור יחידות הדיור הללו לא יפחת ממכפלת השטח הממוצע ליחידת דיור במגרש ב-97.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	784%	1,280%
	מ"ר	126,629 מ"ר ברוטו על קרקעי	206,100 מ"ר ברוטו על קרקעי
זכויות בניה לקומה	אחוזים	-	-
	מ"ר	-	-
גובה	קומות	40	46
	מטר	180 מ'	180 מ'
תכסית		50%	מגרש 101,103 : 60% מגרש 102 : 85% * * היה ובמסגרת תכנית העיצוב יוקם מגדל יחיד במגרש 102, תכסית המגרש תעמוד על 60%.
מקומות חניה		812	מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן הארצי התקף, או על פי התקן המפורט להלן (הנמוך מביניהם): - מגורים: 0.8 מ"ח/יח"ד - בהתאם לתמהיל שייקבע בשלב תכנית העיצוב, תקן החנייה ליחידות דיור ששטחן ירד מ-50 מ"ר: 0 מ"ח. - תקן חנייה ליחידות הדב"י והדיור העירוני המכליל: 0 מ"ח משרדים: 1 מ"ח/350 מ"ר עיקרי מסחר/ציבורי: 1 מ"ח/100 מ"ר עיקרי. מלונאות: 1 מ"ח/35 חדרי מלון בהתאם לנ"ל, מס' מקומות החנייה הסופי ייבחן לעת תכנית העיצוב.

איכות הסביבה:
תיאום עם הרשות לאיכות הסביבה נובמבר 20' (מירי אידלסון, אחראית תכנון)

הרשות לאיכות הסביבה ממליצה בחיוב על הפקדת התכנית וזאת בכפוף למפורט להלן:
שלביות בדיקות סביבתיות מפורטות יבוצעו עפ"י השלביות להלן:

שלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי

- הכנת חו"ד אקוסטית שתכלול חיזוי רעש תחבורה והמלצות למיקום מערכות מכניות בעיקר בהתייחס

לגג קומות המסד

- בדיקות איכות אויר (מודל פיזור מזהמים מתחבורה/ניטור)לצורך קביעת מיקום שימושים רגישים, מבני ציבור וכו'
- חו"ד הידרולוגית לקביעת נושא הטיפול בנגר, החדרה למי תהום, השפלת מי תהום
- הצגת פתרונות נידוף ואוורור (מסחר, חניונים, גנרטורים)

שלב היתרי הבנייה

- חו"ד אקוסטית
- קרינה
- זיהום קרקע
- סקר אסבסט והיתר פירוק לאישור המשרד להג"ס
- הוראות למניעת מטרדים בזמן העבודות

1. **שב"צים ושטחים מבונים אשר ישמשו למגורים וצרכי ציבור**:

א. שימושי מגורים לרבות דיור מיוחד, דיור מוגן וכיו"ב, וכן שימושי מלונאות, ישולבו מגובה מינימלי של 40 מטר מעל פני הקרקע או פחות בכפוף להרצת מודל פיזור מזהמים לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי לקביעת מיקומם ובאישור הרשות לאיה"ס.

ב. במסגרת תקנון התכנית יפורטו תכליות ושימושים אשר יאסרו בשב"צ ובשטחי הציבור המבונים וזאת בגין הקרבה לאיילון והחשיפה למטרדי רעש ורמות זיהום אויר גבוהות. במסגרת זאת נכללים מוסדות חינוך גני ילדים ,בתי ספר ודיור מוגן.

ג. יחד עם זאת, היה ויוכח לעת הגשת הבקשה להיתר, להנחת דעת של המשרד להגנת הסביבה כי התנאים הסביבתיים עומדים בתנאי הסף המקובלים לשימושים ותכליות לעיל, כן ניתן יהיה לאשר תכליות אלה. כל זאת, לאור ציפייה בשנים הקרובות יחול שיפור בנוגע לאיכות האוויר לאור אימוץ התקינה האירופאית בנוגע לרכבים ממונעים וקידום התכניות לקירוי האיילון.

2. **אוורור חניונים ושטחי מסחר**:

א. יש לשלב בגרעיני המגדלים ארובות אוורור ("פיר מרכזי"). ארובות אלה תשמשנה לאוורור ופינוי אוויר מזוהם של השטחים המסחריים וכן של החניונים התת קרקעיים.

ב. יתוכננו פירים נפרדים לאוורור החניונים התת קרקעיים ופירים נוספים למסחר.

3. **הצללות** ורוחות:

בוצעה בדיקת הצללות . מהבדיקה עלה כי התכנית המוצעת גורמת להצללה עצמית בלבד (על מבנים בשטח התכנית) ואינה מצלילה על חזיתות דרומיות ו/או גגות של מבנים רגישים קיימים, ועל כן מבטיחה עמידה בקריטריון.
כמו כן, נבחנו היבטי רוחות והשפעת הבינוי הגבוה על נוחות הולך הרגל בסביבת התכנית. עפ"י הממצאים, לא נמצאו חריגות מהקריטריונים בכל אזור התכנית.

4. **מיגון ממטרדי רעש והשלכות חשיפה למטרדי רעש**:

א. במסגרת זאת תידרש התייחסות לשני מקורות רעש אפשריים:

1) **רעש הנובע מתנועת כלי רכב**, בכלל זה ממסדרון האיילון (כלי רכב ורכבות) וכן מרח' יצחק שדה ורחוב יגאל אלון.

2) **רעש הנובע ממערכות טכניות שיותקנו במבנים ומפעילות עתידית במבנים בתחום התכנית בגין פעילות מסחרית ופעילות במבני הציבור**. רגישות זו מאפיינת בניינים מעורבי שימושים (בדומה למתחם שרונה למשל). להגדרת הבנייה כמעורב שימושים משמעות בנוגע לציפיות הדיירים העתידיים במקום. יש להגדיר את המבנים כ"מבני ג'" בהתאם להגדרה הרלבנטית בתקנון הרעש.

ב. המענה למטרדי רעש תחבורה יהיה באמצעות מיגון דירתי במבני בדירות המגורים ונקיטת אמצעים אקוסטיים במקורות הרעש המכאניים בכל המבנים המתוכננים במתחם. מפרטי המיגון יקבעו לאחר ביצוע חיזוי רעש שיבוצע לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלית.

ג. צוין שהנחיות המשרד להגנת הסביבה הן שמפלסי רעש תחבורה בחזית מוסדות חינוך לא יעלה מעל 59 דציבלים.

5. **זיהום קרקע ומי תהום**:

א. לעת הוצאת היתרי בנייה ייערך דיגום קרקע וגזי קרקע בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה והנחייתו.

ב. הרשות לאיכות הסביבה תעגן נושא זה בהוראות התכנית בסעיף הדן בתנאים להיתר בנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בתאריך 8.11.2020 התקיים דיון בתת-הועדה לשיתוף ציבור. הדיון התקיים בהשתתפות:

- יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר
- יו"ר מועצת העיר, ליאור שפירא
- סגן רה"ע, אסף הראל
- סגנית מה"ע ומנהלת אגף תכנון העיר, אורלי אראל
- עוזר ממלא מקום וסגן רה"ע, פרדי בן-צור
- מחלקת תכנון מזרח , יואב זילברדיק

מהלך הדיון:

- התכנית וסביבתה הוצגה בפני המשתתפים. הודגש כי מדובר בעדכון של תכנית תקפה וזאת במטרה לממש את הפוטנציאל המתארי הקבוע בתכנית המתאר.
- במסגרת הצגת עקרונות התכנון התקיים דיון לגבי העדפה עירונית בהקמת מגדלים מעורבי שימושים או לחילופין, הפרדה בין השימושים השונים (בפרט מגורים ותעסוקה). הוסבר לחברי הוועדה כי כל מקרה נבחן לגופו ולא ניתן להגדיר עמדה גורפת בנושא היות ולשני המסלולים כאחד קיימים יתרונות וחסרונות. במקרה זה, עירוב השימושים מתקיים על מנת לאפשר את מלוא שטחי המגורים, בהתייחס למגבלות איכות הסביבה.
- חברי הוועדה ציינו כי היות ומדובר בתכנית בניין עיר, יש לעדכן את ההדמיות הממחישות את המבנים כך שיראו גנריים.
- לאור העובדה כי מדובר בעדכון תכנון קיים, נדון הצורך בקיום הליך שיתוף ציבור.
- סגן רה"ע אסף הראל ציין כי למרות שמדובר בעדכון, התכנית מאפשרת הקמת מגדל נוסף ולכן ראוי שיתקיים הליך כלשהו.

בסיכום הדיון ובהתאם להחלטת תת-הועדה לשיתוף ציבור, הוחלט כי ככל הניתן במסגרת לוחות הזמנים, יש לקיים הליך יידוע ציבור בדגש על עדכון תכנית מאושרת. היה ולוחות הזמנים לא יאפשרו זאת, ניתן יהיה לפטור את התכנית מהליך שיתוף ציבור ומקביל, יש לעדכן בכך את יו"ר הועדה לתכנון ובנייה, ממלא מקום וסגן רה"ע, דורון ספיר.

נקבע מפגש יידוע ציבור לתאריך 22.11.2020.

סיכום ועיקרי הדברים – מפגש יידוע ציבור (22.11.2020) – התקיים באמצעות זום, בשעות הערב:

במפגש לקחו חלק כ-40 משתתפים והובל ע"י מתכננת חברתית ענת ברקאי נבו.

א. משתתפי הדיון הסתייגו ממתווה ההתייעצות המבוסס על עדכון וידוע בלבד ובסמיכות זמנים למועד הדיון בוועדה המקומית.

ב. התבקשה פגישה פרונטלית עם מה"ע ו/או יו"ר הועדה המקומית.

ג. מבוקש לשלב בתחום התכנית שימושים שיאפשרו דיור לגיל השלישי ובהישג יד.

ד. נדרש להציג בפני התושבים פרוגרמה אזורית רחבה, טרם קביעת היקף המגרש הציבורי.

ה. יש להקצות את המגרש הציבורי עבור בית ספר על-יסודי / מרכז ספורט / בריכה ציבורית.

ו. מבוקש להגדיל משמעותית את המגרש הציבורי המוצע ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וזאת בהתאם להגדלת השטחים הסחירים.

ז. הוצע לשלב שימושים לוגיסטיים בתת-הקרקע.

ח. תכסית הבנייה העל קרקעית והתת-קרקעית גבוהה.

ט. התכנית תביא לעומסי תנועה ותחבורה בסביבתה.

י. המגרש הציבורי צריך להיות ממוקם בקרבת השכונה.

מקצת הסוגיות קיבלו מענה במהלך המפגש ונמסר למשתתפים כי המצגת שהוצגה בדיון תופץ לעיונם.
להלן מענה לסוגיות מעלה (בהתאמה):

א. **מתווה ההתייעצות** - נקבע במסגרת דיון בתת-הועדה לשיתוף ציבור.

ב. **מפגש פרונטלי** – בשלב זה ובכפוף למגבלות התו הסגול, מתאפשרים מפגשים מקוונים. מפגש עם תושבי השכונה לעדכון קידום הליכי התכנון יתואם ויבוצע באחריות מחלקת תכנון מזרח.

ג. **שילוב דיור לגיל השלישי ובהישג יד** - לא נקבע במסגרת התכנית המוצעת.

ד. **הצגת פרוגרמה אזורית רחבה** – לאזור תעסוקה 'בצרון' הוצגו נתונים פרוגרמטיים אזוריים במסגרת מפגשי שיתוף. למרחב שכונת יד-אליהו אפשר שנתונים עדכניים יוצגו במהלך האמור בסעיף ב' לעיל.

ה. **שימוש במגרש הציבורי** – שימושים במגרשים ציבוריים נקבעים במסגרת תכניות עיצוב אדריכלי.

ו. **הגדלת המגרש הציבורי** – התכנית מהווה עדכון לתכנית תקפה ותוספת השטחים מתונה באופן יחסית. בהתאם לזאת, התכנית משנה ומעדכנת את ייעוד המגרש הציבורי ממגרש ביעוד משולב ("שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור") למגרש בייעוד מלא המשמש למבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, וכפי שצויין במפגש, התכנית קובעת כ-4,500 מ"ר של שטחים ציבוריים בנויים. ביחס לתוספת הזכויות, מענה זה נבדק ונקבע כמספק.צוין כי בנוסף להקצאות הנורמטיביות בתכנית, התכנית קובעת גם 30 יח"ד בהישג יד וכן 10,000 מ"ר לטובת שטחים עירוניים עבור תעסוקה ברת-השגה.

ז. **שילוב שימושים בתת-הקרקע** – התכנית מאפשרת שימושים עברו לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור בתת-הקרקע, לצד שימושים רבים נוספים בהתאם למתאפשר מכוח תכנית המתאר העירונית.

ח. **תכסית הבנייה** – התכנית קובעת כי תכסית על ותת-קרקעית בכלל המגרשים הסחירים ובכל מגרש סחיר בפני עצמו, לא תעלה על 85%. חריגה מכך מוגדרת כסטייה ניכרת מתכנית.

ט. **עומסי תנועה** – תקן החנייה הקבוע הינו תקן מופחת, ונקבע כי מקומות חנייה עבור התעסוקה לא יוצמדו. במקביל לכך, התכנית תומכת ומתואמת עם הליכי תכנון התחבורה הציבורית המקודמים בסביבתה (מטרו, מהיר לעיר וכד'). בהתאם למדיניות העירונית, התכנית מתעדפת תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ובהתאם משפרת את המרחב הציבורי בהתייחס להרחבת מדרכות, שבילי אופניים וכד'.

זמן ביצוע:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0552752	שם התכנית תא/מק/4301 מרחב תכנון "סינרמה"	מגיש התכנית עיריית תל אביב	עורך התכנית אדר' נועם פרחי, פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית	■ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית (לאישור)			
☐ 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, וחוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
מטרת התכנית: יצא מיהוה מיחס הסינרמה כמוקד עירוני איקוני מערבי שמושתת ענה העצמת יכולות הבנת בתחום התכנית. המתאר תא/5000. הוקמת משקפו את המרחב העירוני דלה קעקעת מובקות לקמ מלי גלגל לכבי אופניים הסכנת מבטיחה את הנאים הניסוים והתנאים לקרוא האילה בסמוך לה	62 א (ג) חוק התכ"ב חדש/ה סעיף קטן (5)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מחוז תוקף 22.12.2016)
הוגשה בקשה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנמצאים בתוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

הסעיף הרלוונטי מתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	דרישת השטח בהוראות המתאר	הערות הוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 902: ר-92 יגאל אלון: קידום תכניות לאורך תרחוב – בהתאם למסמך מדיניות מתחם 903 • לפי סעיף 5.2.1 הועדה רשאית לדרוש מסמך מדיניות. • יחולו הוראות אזור תעסוקת מטרופוליני.	• מתחם 902: ר-92 יגאל אלון • מתחם 903	• התכנית מתואמת עם מסמך מדיניות יגאל אלון • מתחם 903: לא נדרשת מדיניות ספציפית לתכנית. ומכל מקום אושר מסמך מדיניות לרחוב יגאל אלון הגובל בתכנית זו.

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה - הוראות לעיצוב רחובות	אזור תעסוקה מטרופוליני	הוראות לעריכת מסמך מדיניות: התייחסות להיבטי פיתוח קומת קרקע, זיקות הנאה, קישורים לציר ירוק מטרופוליני לאורך האיילון	הצורך במדיניות נתון לשיקול דעת הועדה המקומית. התכנית כוללת הוראות לנושאים אלה.
		ר-92 יגאל אלון	הוראות לעיצוב רחובות – הוראות לעריכת מסמך מדיניות	קיים מסמך מדיניות נפרד לרח' יגאל אלון, התכנית מתואמת איתו.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	• **אזור תעסוקה מטרופוליני** סמוך להסעת המונים • ציר ירוק מטרופוליני • רחוב עירוני • דרך פרברית מהירה ודרך מהירה • קירוי מעל דרך פרברית מהירה	**יעוד על פי שימושים מותרים בסעיף 3.3.2 תעסוקה מסחר ומגורים**	ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר: מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, שצ"פ ודרכים.
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**אזור תעסוקה מטרופוליני** סמוך להסעות המונים. קירוי מעל דרך פרברית	סעיף 3.3.2 (א) (1) מקבץ ראשי: מסחר1, תעסוקה1, משרדים. סעיף 3.3.2 (א) (2) תזית מסחרית סעיף 3.6.16 קירוי מעל דרך פרברית	+ + לא נדרש מסמך מדיניות לקירוי האיילון הואיל והתכנית מקודמת באופן נפרד והתכנית דנן כוללת הוראות לתיאום עם תכנית הקירוי.
	קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור הייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים** – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	סעיף 3.3.2 (א) (1) שימושים נוספים: מגורים, מסחר2, תעסוקה2. סעיף 3.1.1 (ד) שימושים נוספים – עד 25% סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	הקף שימושים נוספים מעל הקרקע עד 25% למגורים. שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (יותרו בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5) + שימושים כלליים: מבנים ומוסדות ציבור דרכים שטח ציבורי פתוח שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי עבור מחזור לוגיסטיקה ואנרגיה מלונאות – במגרשים הסחירים בלבד
			סעיף 3.1.1 (ז) שימושים לתשתיות – בתת הקרקע בלבד	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי.	**אזור תעסוקה מטרופוליני**	רח"ק בסיסי 4.2, רח"ק מרבי 12.8	כל המגרשים הסחירים מעל 1.5 ד', בכולם רח"ק 12.8 בהתאם לתכנית המתאר. +
	קביעת שטחי בניית העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התנרחישים לפיתח הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**אזור תעסוקה מטרופוליני**	סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ומלונאות סעיף 3.1.4 (ו) למגרשים ביעוד ציבורי	+ +

		מתאפשרת תוספת 1 רח"ק עבור מצללות	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות ותקפות או עד 50% משטחי הבנית שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם. **סעיף 3.1.5(ד)**	סך זכויות הבניה בתת הקרקע בתכנית במגרשים הסחירים תואם לתכנית המתאר: סה"כ זכויות בניה מתחת לקרקע: 68,430 מ"ר, שהם כ-33% מזכויות הבניה מעל לקרקע במגרשים הסחירים, ורח"ק 4.25 לכלל השימושים (חניונים, תשתיות, שטחים עיקריים. שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 ושימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי עבור לוגיסטיקה, אנרגיה ומחזור יותרו בתת הקרקע במגרש למבנים ומוסדות ציבור זכויות הבניה בתת הקרקע הוותאמו לתכנית צ'.
קביעת גובה הבנייה ומניין הקומות	**מעל 40 קומות:** לפי נספח העיצוב העירוני	**מעל 40 קומות** סעיף 4.2.2 (א) (3): תפרשי גובה סעיף 4.2.2 (ב): מסמכים נלווים סעיף 4.2.2 (ג): גובה קומה טיפוסית וקומת קרקע	+ הגובה המרבי בתכנית הנו 42 קומות. הקמת שדרה כלפי הבינוי הקיים מדרום, יגאל אלון רחוב ראשי ממזרח, התרחקות, קו בניין המרחיק את הבינוי המוצע מחקיים כלפי צפון. נספחים נדרשים קיימים. חומרי בניה וגמר ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב הנדרשת בתקנון. גובה קומה טיפוסית וקומת קרקע תואם את הוראות תא/5000.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	- הוראות למרווחי הבניה - הנחיות לנטיעת עצים	+ +
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**אזור תעסוקה מטרופוליני**	סעיף 4.1.1 (א)	הקצאות לצרכי ציבור הינן בהתאם לחוו"ד היחי לתכנון אסטרטגי.

	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות 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 כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.5.1(ב) שטחי בניה 3.5.1 (ד): חגבלה בדבר שינוי ייעוד סעיף 2.5.3 (ב): תכנית נושאית	+ על שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יחולו הוראות תכנית תא/צ' בשינויים התואמים את חוראות סעיף 3.5.1(ב) בתכנית המתאר. הגדלה של שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18	רחובות יגאל אלון ויצחק שדה מסומנים כ"רחוב עירוני" בנספח העיצוב העירוני	סעיף 3.6.1 (ג): חוראות כלליות למרחב ציבורי סעיף 3.6.1 (ד): הגבלה בדבר שינוי ייעוד סעיף 3.6.13 : ציר ירוק מטרופוליני סעיף 3.6.14 : הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטיח רוחב למדרכות של: 8-10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו- 5 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות לחבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.	+ מוצע שטח ציבורי פתוח בחיקף ובסדר גודל דומה ובאיכות דומה. על פי מסמכי התכנית, רוחב המדרכות בצירוף זיקות החנאת ברח' יגאל אלון : 10 מ', וברח' יצחק שדה 6.5 מ'. זאת בתיאום עם מסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון. רחוב אנילביץ' – רחוב מקומי – מובטח שדרת רחבת העולה על דרישות המתאר. התכנון כולל שבילי אופניים לכל אורך הרחובות הגובלים. התכנית עומדת בחוראות סעיף 3.6.13

הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	**נספח תחבורה**	סעיף 3.8.1 (ה): חוו"ד תחבורתית סעיף 3.8.2 (א): קווי בניין לדרכים. סעיף 3.8.2 (ב): דרך פרבריות מהירה סעיף 3.8.2 (ד): דרך עורקית עירונית סעיף 3.8.2 (ה): דרך מקומית סעיף 3.8.7: תקן חנייה	סעיף 3.8.1 (ה): תוצג חוות דעת תחבורתית בפני הועדה המקומית סעיף 3.8.2 (א): + סעיף 3.8.2 (ב): + סעיף 3.8.2 (ד): לגבי יגאל אלון- + לגבי יצחק שדה- קו בניין 3 צפון ו-0 מדרום מהנימוקים המיוחדים הבאים: לאור תכוונה להמשיך את רחוב יצחק שדה כרחוב עירוני בעל דופן אינטנסיבי מלוות רחוב, עלה הצורך לקרב את חזיתות הקיים משני עברי הרחוב וזאת תוך שמירה על מרחב ציבורי ורוחב מדרכות ראוי. סעיף 3.8.2 (ה): + סעיף 3.8.7: +
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית סעיף (4.4.1) חוות דעת סביבתית סעיף (4.4.2) בנייה ירוקה סעיף (4.4.3) הנחיות מרחביות סעיף (4.4.4) תנאים להפקדה סעיף (4.4.5)	+ - התכנית מציעה בינוי הגובל בדרך פרבריות מהירה (איילון), ובהתאם כוללת חוו"ד סביבתית שתוצג בפני הועדה המקומית. - התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה. - הנחיות מרחביות: תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב. - תנאים להפקדת תכנית
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**	בריכות אגירה ורדיוסי מגן 4.6.3 (ג): רדיוס מגן ניקוז (4.6.4) (א): תכסית פנויה על ותת קרקעית בחיקף של 15% מכל מגרש. ביוב (4.6.5)	+ קיים נספח ביוב. תנאי להפקדה יהיה אישור רשות המים לנספח הניקוז.

שימוש בסעיפי חוק בסמכות מדרגית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פולנית לא תשתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) -- קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) -- שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) -- הגדלת מספר יח"ד, (16) -- תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ קביעת תכסית העולה על 60% + גמישות בגובה קומות
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הנאה + הפקעת דרכים

תצהיר והתחייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר'	025332735		23.11.2020
היועצ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		23.11.2020

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד תחבורתית

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 4.11.2020 ע"י יועץ תנועה אילן קליגר, חברת PGL, המצורפת להלן.
חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 10.11.2020 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה:

הנדון: <u>תכנית תא/מק/4301- מרחב תכנון הסינרמה</u>
<u>חוות דעת תחבורתית</u>

התכנית תחומה בין בנין טויוטה בצפון, רחוב יגאל אלון במזרח, רחוב אנילביץ בדרום ונתיבי איילון במערב.

במתחם מתוכננים ארבע בניינים המיועדים לשימוש של מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

התכנית כוללת:

- מגורים 480 יח"ד.
- תעסוקה 109,120 מ"ר.
- מסחר 3,020 מ"ר.
- שב"צ 9,570 מ"ר
- שטח ציבורי בנוי 4,500 מ"ר

עבור שימושים אלו מספק הפרויקט 922 מקומות חניה לרכב פרטי ובנוסף מקומות חניה לנכים, אופניים, אופנועים ורכבים תפעוליים.

כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע כולל חניה תפעולית למסחר ופינוי אשפה.

הכניסות לרמפות הירידה למרתפי החניה תוכננו כמפורט: למתחם הצפוני מרחוב יגאל אלון מול רחוב עמינדב תוך ניצול צומת מרומזר קיים לקבלת בקרה על הכניסות והיציאות.

למתחם הדרומי הכניסות תוכננו מרחוב אנילביץ, כניסה לכל בנין כאשר קיימת אופציה לכניסה אחת וחיבור החניונים בקומות התחתונות.

התכנון התחבורתי עבור הפרויקט בוצע תוך התחשבות בנושא התחבורה הציבורית, שבילי אופניים ובעיקר נלקחו בחשבון הצרכים של הולכי הרגל במתחם.הורחבו מדרכות וניתנה זיקת הנאה בחיבור בין מגרשים ובאזור תחנת המטרו .

ברחוב יצחק שדה השתמשנו בתכנון של "מהיר לעיר" שנותן עדיפות לתחבורה ציבורית על ידי נתצי"ם.

ברחוב יגאל אלון הוטמע חתך הרחוב שהומלץ במסגרת מסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון ונותן עדיפות לתחבורה ציבורית על ידי נתצי"ם.

לאורך רחוב יגאל אלון מתוכנן קו המטרו M1 כאשר בפינה הצפון מערבית של יצחק שדה (בתחום הפרויקט של הסינרמה) תהיה תחנה של המטרו.

תחנה זו תשרת את אזורי המגורים,התעסוקה והמסחר בסביבה ותשפיע על נפחי התנועה המוטורית.

שבילי אופניים מתוכננים לאורך יגאל אלון, ביצחק שדה בשני צידיו וברחוב אנילביץ. בשבילי אופניים ניתנה חשיבות להמשכיות ורצף של שבילים, מעברי חצייה ובטיחות מרבית של רוכבי האופניים מול הצרכים והבטיחות של הולכי רגל ורכב ממונע.

לסיכום, הפרויקט תוכנן לפי תקני חניה מחמירים ומינימליים במטרה לצמצם את נפחי התנועה שייגרמו על ידי הפרויקט, וזאת בנוסף לקו המטרו ומתן העדפה לתחבורה ציבורית. והתחשבות בנוחות ציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים באזור.

בכבוד רב

אילן קליגר

אישור חוו"ד סביבתית

נספח סביבתי של חב' אתוס מנובמבר 2020 אושר ע"י מירי אידלסון, הרשות העירונית לאיכות הסביבה בתאריך 19.11.2020 בכפוף לאישורים הבאים:

1. המשרד להגה"ס לסקר היסטורי/קרקע (התקבל בתאריך 11.10.2020).
2. רון גובז'נסקי, משרד אדריכל העיר לדו"ח מיקרו אקלים (התקבל בתאריך 11.11.2020).
3. דחיית ביצוע מודל פיזור מזהמים - איכות אויר וחיזוי רעש מכבישים והכנתו בשלב תכנית העיצוב האדריכלי, בתאום עם הגורמים העירוניים.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

אזור התוכנית משנה את אופיו משטח שתוכנן בעבר עבור מבנה תרבות עירוני ייחודי וכאזור תעשייתי ללא תשתית ציבורית, למרכז עסקים מטרופוליני עם עוצמות בניה גבוהות ובעירוב שימושים של משרדים, מגורים ומסחר. בהתאם לכך, קיימת חשיבות גבוהה ליצירת תשתית ציבורית איכותית של שטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים לציבור עבור המשתמשים הרבים העתידים להתגורר, לעבור ולבקר במרחב.

מענה בתכנית:

- שטח למבני ציבור: התכנית מקצה 2.23 דונם שטח למבנה ציבורי. את יתרת השטח הציבורי הדרוש יש להקצות כשטח ציבורי מבונה (כחלף הפקעה) בהיקף של כ-**2,540 מ"ר** (1.27 דונם * רח"ק 2 = 2,540 מ"ר). יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום ותכנון שטחי הציבור הבנויים יאפשרו מיקום שרות לגיל הרך במידת הצורך והצמדת חצרות בהתאם (בנוסף על השטח הבנוי הנדרש).
- שטח פתוח לציבור: התכנית מקצה כ-3.6 דונם שצ"פ וכ-4.53 דונם שפ"פ הנותנים מענה לצורך. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לפחות 3 דונם יפותחו כגינה איכותית כולל אפשרות לנטיעת עצים בוגרים ועתירי צל.
- עבור תוספת שטחי התעסוקה: יש להקצות שטח ציבורי בנוי (כחלף הפקעה) בהיקף של כ-**1,970 מ"ר** (שטח קרקע נדרש * רח"ק 2).

חו"ד הצוות:

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

ממליצים על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – קבלת אישור רשות הניקוז האזורית בהתאם לסעיף 4.6.4 (ד) (1-5) בתכנית המתאר תא/5000.
4. השלמת תיאום עם יחידת התיעול לעניין תחנת השאיבה בתחום התכנית.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח תכנית זו: הפקדת תכנית הקובעת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 ד' באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 21-0018ב' מיום 04/08/2021 תיאור הדיון:

יואב זילברדיק: תוכנית הסינרמה הינה תכנית עירונית משמעותית הכוללת תועלות ציבוריות רבות וייחודיות. התוכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית ת.א. 5000.

נועם פרחי: מציג את התוכנית

אופירה יוחנן וולק: לאיזה כיוון אנחנו נוטים ב2 החלופות?
יואב זילברדיק: אם הייתה נטייה לא היינו מציגים 2 חלופות אבל אנחנו מעדיפים בגדול ששימושי המגורים יהיו בקומות הנמוכות ולאו בקומות העליונות ולכן מופיעה החלופה.
מאיה נורי: האם יש שם גני ילדים? כל השטחים הם של העיריה? לכמה זמן הדב"י האם לצמיתות? אני מבקשת להסביר את התמהיל.
אסף הראל: מה שמטריד אותי הוא המיקום של הבנין הציבורי. אם היינו מחליפים והבנין הציבורי היה על יגאל אלון היה יכול לקבל את הצומת ולהיות מול בצרון ויד אליהו ואז המגדל מקבל את איילון ולעשות כולו תעסוקה. לא ברורה הבחירה לשים את מבנה הציבור על איילון. אם היינו רואים את קירוי איילון כמשהו פרקטי אזה זה היה בסדר אבל כרגע זה לא ריאלי והייתי רוצה לראות מבנה ציבור על יגאל אלון.
מלי פולישוק: האם יש סקר לזיהום אויר כי ראיתי התייחסות רק לרעש. חייבים לקדם בדחיפות את קידום קירוי איילון בשל הזיהום ממליצה לראות מה עשו בסידני אוסטרליה. אם אפשר לעשות 4, 5 ק"מ של קירוי אפשר לבנות קולטנים שמנקים את האויר כמעט ב100% ולא יותר מ10 שנים.
חן אריאלי: בשתוף ציבור ביקשו להוסיף שטחי ציבור וזה היה גם לפי החוו"ד של היחידה האסטרטגית האם נעשתה התוספת הזו?
אודי כרמלי: לעניין קירוי איילון - סיימנו לפני יומיים ישיבה שבה נעלנו את מסמך המדיניות של קירוי איילון. הות"ל קבלה את המשימה של קירוי איילון. החזון של קירוי רציף המשכי מצפון עד דרום ברור שהוא לא יקרה, אבל הרעיון שהוא שכל הבעיות ממופות וכל גורמי התכנון יישרו קו לגבי מה אפשר ומה לא לגבי הקירוי וזה הישג גדול. כבר היום יש 2 פרויקטים מתכוננים ומתוקצבים השלום ומוזס שנמצאים במסלול ביצוע. יש כסף אמיתי ששוכב בקופת העיריה. זה הרבה מעבר לעוד פנטזיות היום אנחנו יודעים מה ראלי או לא. לכן זה ראלי מיקום המבנה הציבורי. יש תב"ע שמקודמת בות"ל לקירוי איילון.
אני טוען ש-10 שנים זה ריאלי. כל נושא של זיהום האויר בשל התחבורה יעבור שינוי מהותי כגון רכב חשמלי רכבות חשמליות וכד'.
אסף הראל: המיקום הזה של מבנה הציבור הוא בגלל התפיסה שקירוי איילון הוא ריאלי.
יואב זילברדיק: גני ילדים ושמושים רגישים מוגבלים וזה כולל שימושי מגורים לכן יש את החלופות בין אם בקומות עליונות או נמוכות. זה נכון למגורים וגם לכל השימושים הרגישים, אותם ניתן למקם במבנה הציבור, לכן השימושים כפופים לאישור היחידה לאיכות הסביבה וזה מוטמע במסמכי התוכנית. הוחלט על מיקום המגרש מתוך כוונה לממש את כלל הפוטנציאל של התוכנית בהתייחס לקירוי עתידי של איילון, התוכנית תואמת לכך.
מאיה נורי: אז לא יהיו גנים ל 480 יחידות דיור ? התשובה לא ברורה.
אדריכל פרחי : בשטחים הבנויים מוצעים 4000 מ"ר ציבוריים והמיקום האפשרי של גני הילדים הוא על גגות המסד. יש את קומת המסד הנמוך יותר ומעליו המגדלים. זה המקום הכי מתאים והגיוני והתוכנית מאפשרת זאת לשימושי גני ילדים. כי בקרקע הבעיה של הזיהום היא חריפה מאוד.
יואב זילברדיק: בנוגע לנושא הדיור: 30 יח"ד בהישג יד יוקצו בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב לתקופה של 20 שנה ואז הם חוזרות לבעלות היזם לשיווק. חלק שני שעונה על ההגדרה של דיור עירוני מכליל כולל 97 יח"ד מתוך סה"כ 480 יח"ד בתכנית אשר ירשמו ע"ש העיריה ויועברו לידי העיריה ויהיו על שמה לצמיתות.
אורלי אראל: התוכנית הזו זו קרקע עירונית שהיא בחכירה. דבר שמאפשר לנו לעשות מגורים מסוג אחר שלא מאפשר לנו לעשות על קרקע פרטית רגילה. כי בקרקע פרטית רגילה כשאנחנו קובעים שטחים בבעלות עירונית זה חייב להיות שטחים ציבורים. כאן בגלל שהעיריה נכנסת כבעלים של קרקע אנחנו יכולים להקצות מגורים לבעלות עירונית לצמיתות זה חייב להישאר בבעלות עירונית. המגורים הללו לא יהיו לדב"י רגיל אלא לעשירונים מרמות השכר הנמוכות ביותר. חלק מהן נקרא דיור ציבורי וייקבע זאת ע"פ החלטות עירוניות. דב"י ניתן להגדיר בהנחה של 20% או 30% ממחיר השוק פה את יכולה לתת לדוגמא הנחה של 80%.
דורון ספיר: בדב"י את כפופה לחוק.
נורי מאיה: החוק מאפשר 20 שנה וגם למעלה מזה. אז אפשר להחליט דב"י לצמיתות. כי עוד 20 שנה העיר תהיה יקרה מאוד .
אודי כרמלי: אבל היום אנחנו באים עם בשורה שהעיריה מחליטה למי לכמה לצמיתות זו בשורה גדולה.
מאיה נורי: כאן אנחנו הבעלים האם גם כאן אנחנו יכולים לעשות 30 יח"ד .
אלי לוי: העיריה מוציאה 200 מיליון ₪ יש מכלול שצריך להסתכל עליו שהפרויקט יהיה כלכלי. יהיו לנו 97 יחידות דיור ואנחנו נחליט למי לתת.
אסף הראל: כל קריטריון שתקבע יהיו תביעות למה הם ולא אנחנו.
אורלי אראל: יש חוו"ד של היחידה האסטרטגית וקוראים לזה דיור מכליל. אנחנו ממציאים פטנטים כדי לאפשר דיור גם לעשירונים הנמוכים ביותר. לכן ההגדרה מכליל אומר שזה לא דב"י רגיל ונשאר תחת בעלות העיריה.
מאיה נורי: זהו דיון עקרוני

אודי כרמלי: 97 יח"ד הללו המשמעות הנכסית הזו היא משמעות מיוחדת ואגף הנכסים יצא מגדרו ואמר שהוא מוכן ללכת למהלך חדשני בעייתי מבחינתו. זה לא פשוט לנהל דיור ציבורי בבעלות העיריה. העיריה כגוף מוניציפלי זה לא גוף מיטבי לניהול נכסים.
אלי לוי: אני מוסיף כל שנה 120,000 ₪ לדיירים מעבר לאחזקת הדיור. כל ההכנסה במצב הבנוי לא מחזיק את הדיור. אנחנו מכסים את דמי הניהול אנחנו מקלים על הדיירים תראו איך פעלנו בשוק עליה.
יואב זילברדיק: לגבי שטחי הציבור זה בהתאם לחוו"ד צוות. התוכנית שומרת ומשפרת את מאזן יעודי הקרקע במובן שיש מגרש ותאי שטח יעודיים לשימושים ציבוריים. במצב המאושר מדובר במגרש של "פיג'מה" שמשמש בתאוריה או לשטח ציבורי פתוח או לשימושים ציבוריים בנויים. בנוסף יש תנאי שמשתרשר מהתוכנית התקפה שהוא תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח התוכנית המוצעת. התנאי להפקדת התוכנית המוצעת מחייב שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ2 דונם באזור שבו קיים מחסור בשטח ציבורי פתוח. תנאי שמעבירים מהתוכנית התקפה היום המהווה חלק ממערך שטחי הציבור שחוזר כאן בתוכנית הזו.
יש שינוי לחוו"ד: (1) תיאום סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה לאור חוו"ד של משרד התחבורה ונת"ע שלא היה זמן להתעמק בהן. (2) קבענו את כל שימושי המגורים המיוחדים בתא שטח 102 הדרום מזרחי ואנחנו מבקשים גמישות ולבחון זאת בתא שטח 101 כלומר לפצל בין המגורים המיוחדים למינהם בין 101 ל102 .
נועם פרחי: בנושא מיקום המגרש הציבורי - בדקנו כמה חלופות ומצאנו שהחלופה הזו הכי טובה גם עם הפארק וגם בלי הפארק. המפגש האינטנסיבי עם יגאל אלון ותחנת המטרו נכון שיהיה במפגש את המבנה מעורב השימושים למבנה הציבור שיש שם שדרך המרתפים יהיה אפשר כניסה לתחנה. המבנה יכול להתממשק לתת הקרקע ולהתחבר.
אודי כרמלי: זו יציאה מתוכננת למטרו. יש ערך למגרש חום שאנחנו מחליטים איך כמה ומתי. יש גם קומות מבונות אבל שטח ציבורי אין.
אסף הראל: המטרו מגיע מצפון.
אודי כרמלי: לא הוא מגיע מדרום.
פרחי: שיקול נוסף בכל המרחב הזה גם המגרש הציבורי אשר השימושים שלו הם מוגבלים הוא לא יכול להיות מגרש לחינוך כי התב"ע מגבילה מסיבות של זיהום אויר רעש וכו'.
אופירה יוחנן וולק: עוד 10 שנים איילון לא יהיה מזהם, אז למה לתת לתב"ע להגביל אותנו במבנה ציבור.
אורלי אראל: התב"ע מתנה שהכל יהיה באישור של הרשות לאיכות הסביבה.
אודי כרמלי: ראינו החלטות ממשלה עד מתי ימכרו רכבים. אני חושב שבעוד 5 שנים נדבר אחרת ובנתונים של היום הם אחרת.
אופירה יוחנן וולק: אם איילון יהיה פחות מזהם עוד 10 שנים יהיה אפשר להקים מוסד חינוכי לפי התוכנית הזו.
אודי כרמלי: שטחים חומים זה המלאי העירוני למגוון לכל השימושים האפשריים כולל קהילה, אולם מופעים. אפשר כן אבל אני לא חושב שלשים מוסד חינוכי שם זה נכון. אין לנו פיסת קרקע חומה שאנחנו לא יודעים לאן היא הולכת ומה אנחנו רוצים ממנה. התחזיות שלנו עמדו בציפיות. ידענו את כל הציפיות כוללת התוכנית האסטרטגית בשנת 2000. היינו נכשלים אם לא היינו מוצאים פתרונות שקורים בערים אחרות ופה זה לא קורה.
מאיה: אנחנו בונים 480 יח"ד איך אפשר בלי מוסד חינוכי.
אודי כרמלי: לכל תוכנית יש פרוגרמה ואנחנו יודעים בדיוק איך ומתי. גם מגרש החניה שנמצא ממול כיבוי אש הוא יהיה בי"ס.
ליאור שפירא: אתה יכול לצפות כמה ילדים יהיו בעיר בעתיד.
אודי כרמלי: בוודאי
אסף הראל: בתוכנית בינוי - הגג הירוק של המסד מלמעלה נראה כהמשך הכיכר של המבנה החום.
פרחי: התוכנית מאפשרת רצף.
אסף הראל: אולי מה שנכון עד שהוות"ל יפעל ועד קירוי איילון, שהמסד יהיה בגובה של המגדל, שהקו של המגדל ירד עד למסד, ואז נקבל כיכר ציבורית קדמית שמובילה למבנה הציבורי שיקבל את החזית מעל איילון.
אלי לוי: כלומר אתה אומר לאדריכל עבדת שנה עכשיו תשנה
אסף הראל: הוועדה יכולה להנחות שלקראת תוכנית העיצוב שתאשר שלביות שבשלב א' יהיה כיכר שתחבר מהמטרו עד והמבנה הציבורי ובשלב ב' כאשר קירוי איילון התקדם אפשרי יהיה להוסיף את מבנה המסדר.
פרחי: כלומר שהאגף הזה יוקם רק אחרי שיבנה הקירוי
דורון ספיר: לא
אלי לוי: אתה פוגע בתוכנית , זה פוגע בשלביות.
דורון ספיר: אנחנו לא מגבילים דבר.
אודי כרמלי: למה

אסף הראל: עם קירוי ובלי קירוי המבנה הזה מתנהג אחרת. למה לא לאפשר חיבור איפה יש עוד מקום להתחברות ציבורית.
יואב זילברדיק: ביצחק שדה רצינו ליצור המשכיות של הבינוי הסחיר ושל הדופן לא רק בהקשר של קירוי העתידי. יצחק שדה זה רח' שמשמש למגורים באופן בלעדי אבל יגאל אלון לקראת המעבר של האיילון - מקבלים אופי שונה של תעסוקה ומסחר. במקטע בין יגאל אלון לאיילון היה חשוב לנו להדק את המרחק בין הבינוי משני העברים כי התוכנית חלה גם על קטע הצפוני והדרומי של יצחק שדה.
אסף אראל: אבל צד אחד יהיה לו איילון -דופן לא נעימה ומצד שני הדופן של המבנה הזה שהוא כלוא. את החזון אני מבין אבל עד שנגע לשם למה לא לתת לו להרגיש באופן..
יואב זילברדיק: זה הפוך לחלוטין.
אודי כרמלי: הטיילת שמאחורי מגדל טויוטה מייצרת איכויות של חצר קדמית.
אסף הראל: החיבור לעיר מתחבר יפה לדופן עד אז האם לא עושים שלב ב' ולא עושה מסחר
אודי כרמלי: למה אני צריך את זה אורבנית, יש התרחבות שנותנת את הכניסה למטרו.
ליאור שפירא: מה המשמעות לו היינו מקבלים את עמדת אסף מבחינה תכנונית, זו חוזר לתכנון ?
אודי כרמלי: אסף לא מפקפק בסכמה התכנונית אלא הוא אומר בוא נייצר שלביות ואת החלק הזה תאפשרו אותו רק אחרי שיהיה קירוי. אני אומר שזה מיותר.
אלי לוי: יש כאן יזם ואת החלק הזה אתה אומר לו שימתין תקופה כדי להשלים את אותו מבנן שאנחנו רוצים לבנות, תכנונית זה לא נכון.
אודי כרמלי: אתה יכול לקבל החלטה אחרת השיקול המכרזי-כלכלי הוא שיקול קטן יותר אבל תכנונית זה לא נכון לעשות זאת.
אסף הראל: אנחנו נרוויח כיכר עירונית.
איל רונן: זו סוגיה תכנונית ואם מסתכלים על כל רבעי הצומת הזו. יש בה שיכונים ובדופן דרום מזר' גינה ובשתי הפאות המערביות יש בינוי שמציעים כאן. הדיון הוא מה קורה בקרן הרחוב? יכול להיות כיכר בינוי שמלווה את הרחובות ומייצר להם דופן ו/או מגדל וכאן רצינו לייצר דופן שמלווה את הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה שיש בה פעם אחת לא מעט מגדלם ובינוי שמלווה את גשר יצחק שדה, אלו עקרונות התוכנית.
אורלי אראל: אתה רוצה להפוך את זה לכיכר.
אסף הראל: כן שבעצם המגדל יש לו קו אחד
אודי כרמלי: התוכנית הזו היא תוכנית המשך לתוכנית קיימת הקונספט של כיכר בצומת הרחובות שגוי לדעתי, כי המרחב הזה הוא עירוני והיום היא הראתה שיש טיפולוגיה משלה והיא מייצרת דפנות פעילות ראה מתחם מגדלי אלון וכל הבינוי שנמצא לאורכו ויוצר איים. לדוגמא, כל אסותא, מגדלי אלון, המשביר יש הרבה כיכרות שעובדות.
אופירה יוחנן וולק: מה זה שונה מתוהא– מהשלום יגאל אלון
אודי כרמלי: שונה משמעותי.
אסף הראל: בתוהא בפינה אין מסחר, יש בפינה.
אודי כרמלי: כן יש 2 יחידות משני הצדדים.
אסף הראל: אז למה לא לעשות שלביות.
אודי כרמלי: בשלביות אתה מייצר סיטואציה אורבנית לא נכונה. כיכרות טובות עובדות שיש הזנה בכל הכיוונים שמוקפות בתנועה.
יש לזכור שבמבנה הציבור יש את אותה פיאצה והיא נגישה ממעבר מיצחק שדה.
אופירה יוחנן וולק: השילוב של הדיור של הגיל השלישי איפה זה עומד?
אורלי אראל: זה חלק מהדיון המכליל
איל רונן: וחלק מהיחידות יותאמו לגיל השלישי, יש כאן בשורה חשובה ותפקידנו להעביר בפיניכם את דיור המכליל שהוא סטוק עירוני והם מייצרים את הבנק העירוני שבתוכו בין היתר, יהיה דיור לגיל השלישי.
אופירה: מתי אנחנו מחליטים על אחוז הדירות מתי מחליטים מתי זה יהיה 10 20 אחוז.
חן אריאלי: איך הדירות יותאמו לגיל השלישי ?
חגית נעלי: מדובר על 97 יח"ד עירוניות שנקבע מי יגור ואת התמהיל של מי שיגור שם. זו תהיה החלטה עירונית מה מתאים באותו זמן, והיה ויידרש יותר מענה עבור הגיל השלישי בהתאם אנחנו נגדיר את הקריטריונים מאחר ואנחנו לא כפופים לחוק דיור הגיל השלישי. הכל בהתאם לצרכים לתקופת הזמן יש לנו את האפשרות להגדיר מה הולך להיות שם.
אופירה יוחנן וולק: אבל זה טרום בניה, שמתאימים דיור לגיל השלישי ולא מעט הופכים להיות סיעודים ולכן אי אפשר שהדלת למקלחת יהיה מטר אלא מטר וחצי וצריך כל מיני דברים נגישים בדירות.
אופירה יוחנן וולק: אם אני בת 70 ואני זכאית לדיור
אורלי אראל: כל דירה צריכה להיות מונגשת ולא קשור לגיל הדייר זה ע"פ חוק.
חגית נעלי: הדירות צריכות להיות נגישות זה כנקודת מוצא. בשעה שנוכל להשתמש בדירות אז תהיה החלטה עירונית ונבחרי ציבורית יצטרכו לבחור לאותו הרכב של האוכלוסיה. הצורך בדיור עירוני הם גם לאשכולות כלכלים חברתיים יותר. לאחר אישור הדירות העירוניות ולאחר שנדע שהם במלאי שלנו אפשר יהיה לתת לאוכלוסיית העיר דיור נגיש ובהישג יד שזה דבר חשוב.

מאיה נורי: דיור מיוחד לקשישים הוא דיור שהוא מאפשר לקשישים חדר מותאם למטפל סיעודים כל מיני צרכים מיוחדים
חגית נעלי: את מדברת על דיורית: חדר עם מעין חדר תמיכה. זה לא המקרה.
אורלי אראל: כל דירה חדשה צריכה לעמוד בתקני נגישות שהכניסה לאמבטיה ולשירותים צריכים להיות מותאמים לכיסא גלגלים.
אופירה יוחנן וולק: אם מסתכלים על הגיל השלישי אתם צריכים לפרוש את כל האופציות של הגיל השלישי אבל בסוף יש זוג קשישים ויכול להיות שתהיה להם מטפלת
חגית נעלי: אז בתמהיל דירות יהיה דירה שתתאים גם לזוג עם מטפלת
אופירה יוחנן וולק: מתי מחליטים על הכמויות?
אלי לוי: בערך חצי שנה לפני קבלת הדירות אנחנו עורכים הגרלות אז אנחנו קובעים כמה דירות יהיו לקשישים מה יהיה המחיר איזה קריטריונים, אין לנו היום קריטריונים למכליל מדובר בעוד 4,5 שנים.
מאיה נורי: זהו מודל יחודי וזה נשמע על הדרך
ליאור שפירא: זו ועדה תכנונית.
נורי מאיה: אנחנו רוצים להיות חלק מאישור הקריטריונים
ליאור שפירא: אבל זו ועדה של תכנון ובניה
אלי לוי: ישנם דיונים אצל מנכ"ל העיריה לאחר שהיחידה האסטרטגית נותנת את עמדתה לעניין הצרכים והביקושים ועושים דיונים בהשתתפות חברי המועצה ואח"כ עובר הנהלה ומועצה
חגית נעלי: לעניין הקריטריונים זה עובר החלטת הנהלת מועצת העיר.
מלי פולישוק: אוכלוסייה מבוגרת סובלת מזיהום אויר ביתר רגישות
יואב זילברדיק: כל השימושים הרגישים כפופים לאישור של היחידה לאיכות סביבה. זה כולל את שימושי הציבור ושימושי המגורים לסוגיהם ומינהם. ככול שנתקדם לאישור התוכנית הזו לתוכנית עיצוב גם אז יש דרישה לעריכת סקרים ובהתאם להם נדע איזה שימושים מוגבלים ואיזה שימושים מתאפשרים.
מאיה נורי: יש חוק של הנגישות הבסיסית אבל לא בהכרח שהשירותים נגידים וגם מעקה בתוך המקלחון ואלו דברים שיש לשים על כך דגש.
אסף הראל: לקראת תוכנית העיצוב. אני מצפה לראות התייחסות לתקופת הביניים עד שחזון הקירוי קורם עור וגידים . פתרון של שלביות מה שתחליטו אבל יש שתי פאזות לתוכנית הזו.
בעד: חן אריאלי, מאיה מאיה, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק
נגד: ליאור שפירא, אסף הראל

בישיבתה מספר 21-0018ב' מיום 04/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל – קבלת אישור רשות הניקוז האזורית בהתאם לסעיף 4.6.4 (ד) (1-5) בתכנית המתאר תא/5000.
4. השלמת תיאום עם יחידת התיעול לעניין תחנת השאיבה בתחום התכנית.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח תכנית זו: הפקדת תכנית הקובעת שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 ד' באזור בו קיים מחסור בקרקע לשטח ציבורי פתוח.
6. תנאי להפקדת התכנית בפועל – תיאום סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה.

משתתפים: חן אריאלי, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק , אלחנן זבולון , מאיה נורי, ליאור שפירא

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