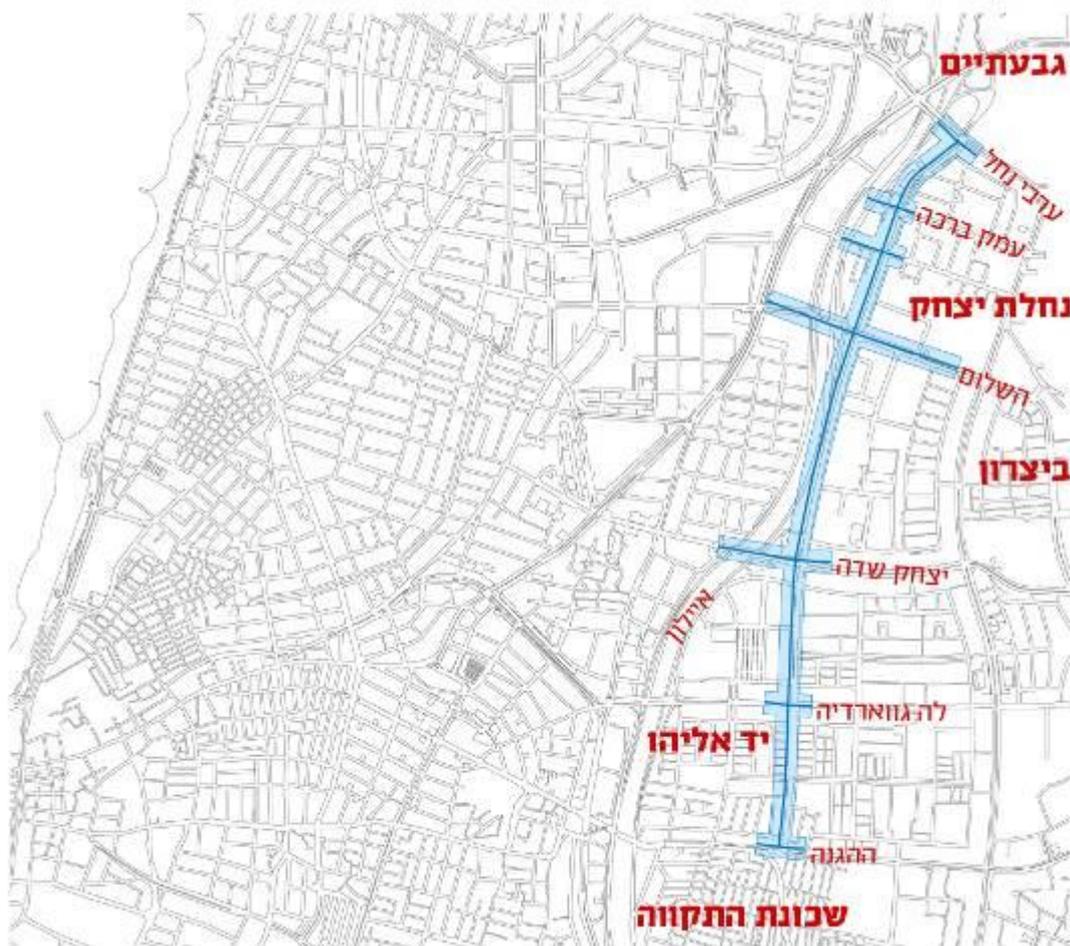


התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4345 - פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו	01/01/2020
דיון נוסף	2 - - 0022-19ב'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: המרחב הציבורי והפרטי במרווח שבין דפנות המבנים לאורך רחוב יגאל אלון. דרך שכונת נחלת יצחק, בהמשך לאורך אזור התעסוקה ביצרון, מתחם היכל הספורט וכיכר יד אליהו ובהמשך שכונת יד אליהו ועד שכונת התקווה

כתובת: רחוב יגאל אלון לכל אורכו מרחוב ערבי נחל בצפון עד רחוב ההגנה בדרום וכן הרחובות הראשיים הניצבים לו בכלל זה את דרך השלום מצומת עליית הנוער מערבה עד לגשר גבעת התחמושת מעל כביש נתיבי איילון.



גושים וחלקות בתכנית:

חלק מגושים 6135, 6978, 7098, 7097, 7093, 7110, 7105

שטח התכנית: כ- 120 דונם

מתכננים:

דרמן ורבקל אדריכלות – אלס ורבקל, אלי דרמן
 תכנון נוף: 1:1 אדריכלות נוף – חוי ליבנה
 תכנון תנועה: מורן הנדסת דרכים – שי מורן

צוות תכנון מזרח אגף תכנון העיר מנהל הנדסה

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

בעלות: שונים

מצב השטח בפועל:

רחוב יגאל אלון משתרע לאורך כשלושה ק"מ ומהווה ציר משמעותי המחבר את רובע 9 לאורכו. קצהו הצפוני בגבול תל אביב גבעתיים והדרומי בפאתי שכונת התקווה. הרחוב משרת ומחבר אזורים ושכונות ביניהן שונות רבה. בקטע הצפוני של הרחוב (בין רח' ערבי נחל לרחוב יצחק שדה) הוא משמש כעורק הראשי של אזור התעסוקה בתחום שכונות נחלת יצחק ואזור התעסוקה ביצרון.

המצב הקיים אינו מעודד הליכה ברגל או נסיעה באופניים. אזור נחלת יצחק- כיום אזור תעשייה ומלאכה בבנייה של 6 קומות בתכסיות של 80%. העסקים הקיימים באוריינטציה מקומית כאשר לאורכם ישנן מדרכות צרות, כבישי שירות קצרים, אין כלל שבילי אופניים. באזור ביצרון לאורך הבניה הישנה מוקמו אדניות ומפלסים מוגבהים בכניסות+ אדניות. בחלק המרכזי שבין רחוב יצחק שדה להיכל הספורט, קיים לאורך הרחוב מקבץ של מבני ציבור וכן משרדים ותעסוקה, מגרשי חניה עירוניים, בינוי מנותק מפלסית מהרחוב, מדרכות צרות, כיכר שוממה. בקטע הדרומי (בין היכל הספורט ועד רחוב ההגנה) מדובר באזור מגורים. אופי הבינוי הקיים הוא מבני שיכונים ("רכבות") ובנייה צמודת קרקע בגובה עד שתי קומות בממוצע. לאורך הרחוב יש דשא רחב ועצים בוגרים מצלים ללא הרבה משתמשים

מדיניות קיימת:

- תכנית מתאר תא/5000** - מגדירה את רחוב יגאל אלון כרחוב עירוני, לאורך הרחוב מגוון יעודי קרקע לתעסוקה ומגורים כמפורט במסמכי התוכנית:
- שכונת נחלת יצחק - מקטע ערבי נחל עד דרך השלום: בדופן המזרחית בחלק הצפוני מוגדר אזור מגורים בבניה מרקמית, דרומית לו מוגדר אזור מעורב לתעסוקה ומגורים (בין הרחובות נחלת יצחק ותוצרת הארץ) ואזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת להסעת המונים מתוצרת הארץ ועד דרך השלום, בדופן המערבית של הרחוב ועד לנתיבי אילון ואזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת להסעת המונים.
 - אזור התעסוקה ביצרון- מקטע דרך השלום עד יצחק שדה: בדופן המזרחית של הרחוב מוגדר אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך למערכת להסעת המונים ובעורף בסמוך לשדרות ההשכלה מוגדר אזור מעורב, בקצה הדרומי (בין רחוב עמינדב ומשני צדי רחוב יצחק שדה) מוגדרת רצועה של מגורים בבניה מרקמית, בדופן המערבית גובל הרחוב בנתיבי אילון.
 - סביבות היכל הספורט נוקיה- מקטע יצחק שדה עד לה גווארדיה: הדופן המזרחית מוגדרת למגורים, בסמוך לרחובות הראשיים בניה מרקמית ובתווך בניה מרקמית נמוכה, בדופן המזרחית מוגדר אזור תעסוקה מטרופוליני הממוקם בסמוך למערכת להסעת המונים וכיכר יד אליהו אשר מוגדרת כשטח פתוח עירוני.
 - שכונת יד אליהו – מקטע בין לה גווארדיה ועד ההגנה: לאורך שתי דפנות הרחוב מגורים בבניה מרקמית נמוכה, מלבד במפגש עם הרחובות הראשיים בהם מוגדרת בניה מרקמית.
- תמ"א 38 תיקון 3** - מאפשרת התחדשות עירונית משמעותית למבני המגורים בכפוף למדיניות הוועדה המקומית. הפוטנציאל התכנוני של התמ"א מאפשר להכפיל את מספר יחידות הדיור פי 2.5 בקירוב.
- מרכז רובע 9** - מדיניות להתחדשות המגורים בלב רובע 9 מאושרת ע"י הוועדה המקומית. המדיניות מתייחסת לרחוב לה גווארדיה לכל אורכו כרחוב המרכזי בלב הרובע ומאפשרת לקדם תוכניות לעיבוי אינטנסיבי בבניה מרקמית. המדיניות מאפשרת ציפוף והתחדשות ע"י הוספת שכבה תכנונית חדשה לזו הקיימת, הוספת מסחר ויצירת ערוב שימושים זאת בכדי להקנות לו אופי עירוני יותר, תוך חיזוק הערכים הקיימים והקהילה הקיימת. תהליך התחדשות זה עתיד להגדיל את מספר יחידות הדיור בלב הרובע,

ולהגדיל את עוצמות הבניה בעיקר לאורך רחוב לה גרדיה וכן במפגש של לה גרדיה עם רחוב יגאל אלון ולחולל שינוי בחתך הרחוב.

תכנית אב שבילי אופניים - במסגרת תכנית זו סימון רשת שבילים בכל שטח העיר תל אביב. תכנית זו קובעת מעבר שבילי אופניים לאורך רח' יגאל אלון לכל אורכו, לאורך דרך השלום, לאורך רח' יצחק שדה, לאורך רח' לה גוארדיה ולאורך רח' ההגנה.

תכנית אב צירים ירוקים - במסגרת תכנית זו נקבע מעבר צירים ירוקים בדרך השלום ובציר בצרון/ שדרות יהודית/ רח' בוגרשוב.

מצב תכנוני קיים

תמ"מ 5 - (תכנית מתאר למחוז תל אביב) : במסגרת תכנית זו נקבעו הוראות לגבי אזור התכנון, בכלל זה הגדרת האזור כאזור מע"ר מטרופולוני מוטה תחבורה ציבורית.

תוכניות דרך:

תדמ"ת 2012 - תכנית דרכים ארצית אשר מטרתה לאפשר שיפורים תנועתיים בחלק המזרחי של מחלף השלום בגשר גבעת התחמושת מעל כביש האיילון. במסגרת התכנית מוצע לבטל רמפות קיימות העולות מכביש האיילון לגשר גבעת התחמושת ולבנות במקומן רמפות חדשות. **התוכנית נמצאת כיום בבחינה מחדשת.**

תא/ 2657 ב' "הרחבת רח' יגאל אלון צפון" - תכנית בתוקף אשר מטרתה הרחבת רח' יגאל אלון צפון לרחוב של כ-30 מ' (הרוחב משתנה לאורך התוואי). לתכנית נספח תנועה המציג את הסדרי התנועה המוצעים לרחוב.

תא/ 2657 ב' "הרחבת רח' יגאל אלון מרכז" - כנ"ל.

תוכניות למגורים מקטע דרומי יד אליהו:

תוכנית תא/ 4123 עיבוי בינוי לה גוארדיה מזרח הומלצה להפקדה בוועדה המקומית, התוכנית תואמת את הוראות המתאר ואת תוכנית מדיניות לב רובע 9.

תוכניות לתעסוקה:

אזור התעסוקה ביצרון

תא/ 3255 ב' איזור תעסוקה ביצרון: תוכנית מתארית לתעסוקה אשר קבעה זכויות שטחים ציבוריים ודרכים באזור, לאורך רחוב יגאל אלון (בין דרך השלום לרח' יצחק שדה) מאפשרת תעסוקה בהיקפים של עד 450% שטחים עיקריים וגבהים של עד 130 מ'.

תוכניות מאושרות: ואלו הן **תא/מק/ 3356 מתחם אמקור, תא/מק/ 3952 הארגז** – אילון בסר סנטר,

תא/מק/ 3475 בנין סוזוקי.

תוכניות בהליכים - **תא/מק/ 4020 מתחם אלון, אגף המים** + סיפולוקס.

באזור הסינרמה

תא/ 3540 "מתחם הסינרמה" תוכנית לתעסוקה.

נחלת יצחק

"מתחם גיבורי ישראל - מגרש חח"י" (סטטוס- הוקפא לאור אי הוודאות הנובעת מסטטוס תדמ"ת 2012), **תא/ 4052 "תוצרת הארץ"** (תוכנית דו שלבית בסמכות מקומית ומחוזית סטטוס- בהליכי קידום שונים), **תא/ 3871 "מתחם מוטורולה"** (סטטוס לפני דיון במחוז), **תא/ 4068 "מתחם טרה"** (לפני דיון לאישור פרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77), **תא/ 3753 "פרי מגדים"** (תוכנית מאושרת מגדל מגורים), **תא/ 3803 "טחנת הקמח מוזס"** (סטטוס לפני הפקדה בפועל לאחר אישור הפקדה מאת הוועדה המחוזית).

פרויקטים ומוקדים בעלי השפעה רבה על אופיו העתידי של הרחוב:

תחנת רכבת השלום : היא תחנת הרכבת העמוסה ביותר בארץ בשעת עומס שיא בבוקר. ע"פ תחזיות רכבת ישראל עתיד מספר הנוסעים בתחנה זו לגדול באופן משמעותי ולהגיע עד כדי עשרות אלפים ביממה. בימים אלה נבחנת אפשרות לבניית תחנת רכבת נוספת בגשר יצחק שדה בקרבה לרחוב. לבניית תחנה במקום השלכות תכנוניות דומות לאלה של תחנת השלום כמפורט לעיל.

גשר ביצרון יהודית: גשר המתוכנן בין איזור התעסוקה ביצרון לקצה שדרות יהודית בשכונת מונטיפיורי. תוואי הגשר נקבע במסגרת תא/ 3255 ב' "איזור תעסוקה ביצרון". לוי"ז לביצוע תחילת 2016.

פרויקט קירוי האיילון: צוות מטעם העירייה מוקם הימים אלו על מנת לגבש מתווה לקידום הפרויקט להתייחס לכך במסגרת עבודת התכנון.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון:

- א. גיבוש חזון לרחוב יגאל אלון.
- ב. קביעת סל כלים שיענו על אופן פיתוח המרחב ויקבעו עקרונות בינוי בהתאם לחזון כפי שינוסח.
- ג. בניסוח החזון ובבניית ארגז הכלים יושם דגש על העקרונות הבאים :
 1. חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי האופניים ושיפור הנגישות והקישוריות למערכות להסעת המונים ומערכת התחבורה הציבורית.
 2. הגדרת הדפנות הבנויים של חזיתות המבנים והפרוגרמה במפלס הקרקע בדגש על הגדרת אופי הממשק בין הבנוי והפתוח.
 3. זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרויקטים מיוחדים לאורך הרחוב .

ניתוח מצב קיים:

במטרה לנסח את חזון הרחוב נעשתה עבודה של ניתוח המצב התכנוני הקיים והמאושר של התוכניות השונות לאורך הרחוב, ניתוח התנועה והתחבורה וניתוח העיצוב האורבני של הבינוי. במסגרת ניתוח המרחב נמצא כי ניתן לאפיין ארבעה מקטעים שונים , לפיכך נקבעו קווי מדיניות עיקריים כללים לכל אורך הרחוב והנחיות מפורטות בהתאם למאפייני כל מקטע.

שיתוף ציבור:

כחלק מהליך התכנון נערכו שני מפגשים עם בעלי עניין מכלל הציבור, פעילים משכונת יד אליהו . בפגישה הראשונה הוצג בפניהם ניתוח המצב הקיים. המפגש השני היה ספציפי לעניין כיכר יד אליהו . התוכנית מתעתדת להמשיך ליצור קשר עם הציבור הרלוונטי.

חזון רחוב יגאל אלון:

מעיר לבנה לעיר צבעונית, רחוב ראשי ומוטה הולכי רגל , הטרונגי ועשיר בשימושים לשירות המטרופולין , העיר והקהילות החיות בו.

קווי מדיניות עקרוניים:

בהתאם לחזון כפי שנוסח נקבעו קווי המדיניות העקרוניים הבאים :

א. בינוי

1. דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית וצמצום רחבות פתוחות בין המבנים.
2. עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע תוך דגש על עסקים בינוניים עד קטנים עם אופציה למסחר זעיר ועונתי ברצועת הפעילות- הסטריפ.
3. שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.

ב. השטחים הפתוחים:

1. רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה ומלאת עניין ללא הפרעות.
2. פיתוח ועידוד ההגעה לרחוב מכיוון תחנות הסעות ההמוניים.

3. יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל המשתנה בהתאם לשימושים במקטעי הרחוב השונים.

4. פיתוח מוקדים לאורך הציר במקומות כבעלי חשיבות ופוטנציאל.

ג. התחבורה:

1. השארת מספר הנתיבים הקיים בפועל לאורך הרחוב תוך אפשרות לשינויים בצמתים ובמפגשים עם נתיבי אילון.

2. יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.

3. הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.

ד. אזורי הזדמנות (פרויקטים מיוחדים):

1. הסדרת מפגש הרחובות יגאל אלון וההגנה (בשכונת התקווה) והסדרת המרחב הציבורי. התוכנית ממליצה על חיבור רחוב יגאל אלון עם רחוב האצ"ל בקו המשכי למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

2. מקטע יד אליהו מיצחק שדה ועד ההגנה- שינוי ושיפור חתך הרחוב. התוכנית מציעה שדרה ירוקה ופעילה לאורך מקטע זה בדופן המערבית תוך שימור מרבית העצים הבוגרים הקיימים.

3. כיכר יד אליהו (אזור היכל הספורט) - פיתוח כיכר יד אליהו ליצירת רחבה עירונית פעילה ומזמינה לשירות הקהילה המקומית, ותושבי הרובע.

4. מימוש הפוטנציאל של המגרשים הציבוריים מול היכל הספורט בדגש על שימושים קהילתיים ומכלול העקרונות כפי שמנוסחים בתוכנית זו.

5. הטרסה- פיתוח ומימוש הפוטנציאל של תחום המדרכה המערבית של יגאל אלון בסמוך לנתיבי אילון.

6. דופן המגורים בנחלת יצחק (דופן מזרחית מערבי נחל ועד נחלת יצחק) המלצה להכנת תוכנית לשיפור מרחב הולכי הרגל ע"י הרחבת המדרכות בהליך של הפקעה, ויעוד שטחים למסחר בקומת הקרקע.

7. שטח ציבורי רחוב ברוריה – מימוש הפוטנציאל של המגרש הציבורי בדגש על שימושים קהילתיים ומכלול העקרונות כפי שמנוסחים בתוכנית זו. בחינת אפשרות למימוש שטחי הגג של החניון כשטח פתוח לטובת השכונה כבר היום ובעתיד פינוי החניון הזמני ומימוש הזכויות הקיימות.

8. הצעה לבחינת חתך עשיר בשימושים ציבוריים במקטע דרום יד אליהו במסגרת זכות הדרך הקיימת.

פירוט יעדים/שימושים:

במסגרת התוכנית ישנן המלצות על מיקום ופרישת השימושים השונים בהתאם למטרות התוכנית ואופי המקטעים השונים.

השינויים יעשו במסגרת של הכנת תוכניות מפורטות לכשיקודמו.

זכויות בניה:

התוכנית אינה כוללת המלצה לשינויים בזכויות הבנייה הקיימות, ותואמת את הנחיות והוראות תוכנית המתאר תא/5000.

לעניין השטחים הציבוריים התוכנית נסמכת על עקרונות תוכנית המתאר.

חוות דעת אגף התנועה

אגף התנועה מבקש להמשיך בעבודה בהתייחס לבדיקות המבוקשות.

התוכנית הוצגה בפורום מה"ע בתאריך 10.8.2014 והומלץ לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)
ממליצים לוועדה לאשר את מסמך המדיניות.

בישיבתה מספר 0001-15'ב' מיום 14/01/2015 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אודי כרמלי מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדין:

איריס ורזאגר: מדובר במסמך מדיניות שאינו סטטוטורי המציג את החזון למרחב הציבורי של רח' יגאל אלון. אורך הרחוב הוא כ-3 ק"מ מרחוב ההגנה שבדרום ועד רחוב ערבי נחל בגבול הצפוני עם גבעתיים. המסמך מפרט את שלביות פיתוח הרחוב, מאתר הזדמנויות להתערבות ושדרוג המרחב, ומגבש תפיסה כוללת עבור חתך הרחוב, רציפות שבילי אופניים ומרחבי ההליכה, תוך התייחסות לאזורים ולשכונות השונות הממוקמות לאורך הציר.

אלי דרמן אדריכל: מציג את חזון רח' יגאל אלון ע"פ מצגת.

ארנון גלעדי: מדוע צריך מסמך מדיניות.

אודי כרמלי: מסביר את נושא מסמכי המדיניות באופן כללי.

מיטל להבי: הצוות המקצועי צריך לרענן את נושא מסמכי המדיניות לוועדה.

אודי כרמלי: לקחנו החלטה אסטרטגית גם בתכנון וגם ברישוי. סרקנו את כל מסמכי המדיניות והם יהיו בעתיד הקרוב נגישים לכולם.

ראובן לדיאנסקי: זו תוכנית טובה ויחד עם זאת יש להזכיר כי תוכנית המדיניות היא לא חלופה לתב"עות. ברצוני להציע לגבי מסמך המדיניות כי לא נאשר את מסמך המדיניות אלא נרשום לפנינו כי המסמך הוצג בפני חברי הוועדה, ולכשיגיעו התב"עות אותם נאשר או לא נאשר.

ארנון גלעדי: התוואי לרח' כפי שהוא מוצג כאן היום מתעלם מהמציאות. התוואי הוא ללא רכבת וללא ירידה לנתיבי איילון ששם נמצאת מאסת התנועה. לפי התוכנית הזו באזור התקווה לא נתתם פתרון למסת התנועה. כל תנועת האופניים, הנת"צ, הולכי הרגל באזור של יד אליהו יעבור צמוד לבתי התושבים, דבר שמאוד יפריע להם. ברגע שיהיו פקקים הרכבים יברחו דרך הסמטאות הקטנות דבר שיפגע מאוד באיכות החיים של התושבים. במקום לעשות מסמכי מדיניות תתנו פתרונות למסת התנועה. יש התעלמות לעומס באזור של יצחק שדה ואין פתרון במסמך המדיניות באזור הזה.

מיטל להבי: מבקשת לראות מה הפתרונות וההיבטים של התנועה. חוזרת על בעיית התנועה שתגלוש לסמטאות הקטנות. האם ישנם הפקעות שאמורות לקרות כאן אם בכלל? לעמדתי צריך נת"צ?

כמו כן הניקוז לאורך צירי הרחוב אני מבקשת להציג את המקומות שיש שם חציה של הולכי רגל לאורך כל הרחוב. הדפנות כיצד הם עובדים, כיצד האצבעות הירוקות עובדות. אנחנו רוצים תשובות לבעיות של צירי רחוב הפקעות שלוביות ותנועה להולכי רגל.

אהרון מדואל: יגאל אלון הוא רחוב מאוד ארוך וכל מקטע הוא שונה ממשנהו. לכן לא נכון לעשות מסמך מדיניות כוללני לאורך כל הרחוב. מלבד בתי הקפה אתם מראים כאן חזיתות מסחריות של חויות ושאלתי מי יקח את החזיתות הזו כאשר רוב המסחר נעשה היום דרך האינטרנט?

התייחסות מיוחדת לציר של נחלת יצחק צריך לבדוק אם התושבים רוצים דופן מסחרית את מי היא תשרת והאם היא צריכה להיות שם? כחשיבה מחוץ לקופסא הייתי מציע להעביר את שוק התקווה לחניה הגדולה במתחם שלהיכל הספורט. בנוגע לשבילי האופניים אני מבקש שהדבר לא יפגע בדופן המיסעה.

מיכאל גיציין: אנשים נוסעים באופניים.

אהרון מדואל: אין לי התנגדות לשבילי אופניים בתנאי שלא יפגע בתנועה הרגילה. המרחקים בין הצמתים של יגאל אלון לא מספיקים. אבקש הסבר יותר מפורט לחיבור בין אצל ליגאל אלון איזה הפקעות יהיו שם למה הכוונה עדיפות להולכי רגל בצומת הכי הסואנת בשכונת התקוה? כפי שאמרתי קודם התוכנית צריכה להתייחס לרח' יגאל אלון במקטעים.

מסלאוי שלמה: התושבים מיד אליהו נמצאים פה וזו פעם ראשונה הם רואים את התוכנים ואיך אתם אמורים לעשות כאן שיתוף ציבור. דבר נוסף נושא באזור היכל הספורט יש מצוקת חניה נוראית.

צאלה - תושבת: מברכת על המדיניות - זו פעם ראשונה שיש התייחסות של העיריה להולכי רגל ולא לרכבים פרטיים - זה העתיד שלנו. יש שוני מאוד גדול בין החלקים השונים התוכנית מתייחסת למקטעים אלוף חסרה לי התייחסות לקטע של לה גרדיה יצחק שדה.

מיכה זידמן: מצטרף לברכות על היוזמה. כל מה שנעשה לטובה ע"י צוות מזרח הלוואי ויהפוך למדיניות סטטוטורית. יחד עם זאת יש להתייחס לעוצמת הבינוי שתהיה בעוד 20 שנה מדובר במנהטניזציה. חייב להיות פתרון דרסטי למצוקת התחבורה לאור עוצמות הבינוי.

אודי כרמלי: אני מציע שלא כדאי להחליט על המסמך היום, למרות שהתוכנית קבלה שבחים. הדברים שנאמרו כאן והשאלות שנשאלו יש לבדוק שוב את הדברים לעומקם ולחזור עם תשובות לועדה, דרך אגב ישבנו הרבה עם תושבים.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע לגבי התנועה שהצוות יישב עם מיטל.

אהרון מדואל: אני מציע להתייחס לתוכנית הזו כמקטעים מקטעים.

דורון ספיר: לקבל את הודעתו של אודי כרמלי.

הועדה מנחה את הגורמים המקצועיים לקיים שיתוף ציבור עם תושבי נחלת יצחק ביצרון ויד אליהו נושא התחבורה ע"פ מקטעים יתואם עם מיטל להבי.

הועדה מחליטה:

לחזור לועדה לאחר בחינה של הסוגיות שהועלו בדיון ע"י חברי הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, הרב נתן אל נתן, מיטל להבי, מיכאל גיצין ואהרון מדואל.

בתאריך 5.2.2015 התקיימה ישיבה אצל מיטל להבי לתאום והצגת המסמך לאחר הטמעת הערות שהועלו בדיון בוועדה המקומית.

בתאריך 2.3.2015 התקיים מפגש תושבים נוסף בו נכחו תושבי השכונות נחלת יצחק, ביצרון רמת ישראל, ויד אליהו.

סיכום המפגש

- תושבי הרובע מברכים על תוצרי העבודה ורואים בישומה ובהטמעת ההתייחסות חשיבות רבה.
- בהתייחס להערות ולדיון שהתפתח, יוצפו הנושאים שעלו במפגש במסגרת העבודה על המסמך הסופי.
- החומרים אשר הוצגו במהלך הפגישה וסיכום זה יועברו באמצעות מנהלת הרובע לעיון התושבים.
- המשך קידום המסמך בוועדה המקומית, או בנגזרות עבודה אחרות, יובא לידיעת הנוכחים.

מענה לשאלות חברי הועדה שעלו בדיון הקודם:

מסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון אינו מוסיף זכויות בנייה מעבר לקיים היום בתוכניות המאושרות ובמסמכי תוכנית המתאר. האזור הצפוני של רחוב יגאל אלון מסומן כמע"ר מטרופוליני בקרבה למערכת הסעת המונים קרי תחנות רכבת ישראל. הבסיס התכנוני של כל אזור המע"ר המטרופוליטני מתבסס ברובו על תחבורה ציבורית ולא על תחבורה פרטית.

תוכנית המדיניות מחלקת את הרחוב שאורכו כ- 3 קילומטר ל-4 מקטעים שונים:

1. מקטע נחלת יצחק- מרחוב ערבי נחל ועד דרך השלום
 2. מקטע ביצרון- מדרך השלום ועד רחוב יצחק שדה.
 3. מקטע היכל הספורט- מרחוב יצחק שדה ועד רחוב לה גווארדיה.
 4. מקטע יד אליהו- מרחוב לה גווארדיה ועד רחוב ההגנה.
- התוכנית מתייחסת לזכות הדרך הסטטוטורית הקיימת ולחלוקתה לרצועות עבור המשתמשים השונים. המסמך כולל חזון אחד לרחוב אשר יישומו שונה בכל אחד מהמקטעים.
- התוכנית מפרטת חתך אופטימלי וממנו גוזרת מעל 30 חתכים לאורך הרחוב, כאשר כל חתך מותאם לאופי המקטע בו הוא נמצא.

מסמך המדיניות אינו כולל הפקעות הוא כולל המלצות והוראות לקידום תוכניות לאורך רחוב יגאל אלון. הוראות אלו כוללות את הרחבת המדרכה בעיקר באזור המע"ר המטרופוליטני בצפון הרחוב (מקטעי נחלת יצחק וביצרון).

מסמך המדיניות מבטיח את רציפותם של שבילי האופניים לאורך הרחוב וממליץ על הפיכת נתיב נסיעה אחד בכל כיוון לנתיב עבור נת"צ.

החתך האופטימלי כולל תחום מסעה של 21 מ' עבור כלי רכב (זאת בהתאם לתוכניות המפורטות המקודמות לביצוע במקטע הצפוני של נחלת יצחק ע"י חברת נתיבי אילון) שביל אופניים דו סיטרי ברוחב של כ-3 מ' בשני צידי הרחוב (המסמך בחן היתכנות וממליץ לבצע כבר היום שביל רציף בגדה המערבית של הרחוב)

ומדרכה המחולקת לרצועות פעילות שונות ברוחב המשתנה בהתאם לשימושים הגובלים. **חשוב** להדגיש כי המצב בשטח היום כולל 2 נתיבי נסיעה בלבד שאינם רציפים בפועל, ואילו תוכנית המדיניות כוללת 3 נתיבי נסיעה לכל כיוון עם המלצה על הפיכת הנתיב הקרוב למדרכה לנת"צ.

תחנות האוטובוס משתלבות ברצועת המדרכה בהתאם לפתרונות המקובלים בשאר העיר ובהתאם להנחיות משרד התחבורה.

התייחסות לצמתים דורשת פירוט, תכנון וחשיבה בקנה מידה אחר, להם יינתנו הפתרונות המתאימים לעת קידום תוכניות רלבנטיות או קידום תוכניות לביצוע בהתאם להנחיות אגף התנועה.

דופן פעילה מסחרית קיימת במקטעי התעסוקה בצמתים הראשיים ובדופן היכל הספורט, אין הכוונה להפוך את מקטע המגורים של שכונת יד אליהו לחזית מסחרית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה לאשר את מסמך המדיניות.

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

בישיבתה מספר 0017-15ב' מיום 07/10/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אודי כרמלי: הצגת מסמך המדיניות של יגאל אלון. עלו כמה שאלות שהיום ינתנו תשובות. איריס ורזגר: מציגה את התוכנית המצגת והמסמך מתייחסים רק למרחב שבין הבניינים. ראובן לדיאנסקי: האם כרמלה יכולה להשתתף מעצם מגוריה בשכ' בצרון אני מבקש תשובה לפרוטוקול? נתן אל נתן: האם יש לה טובה הנאה מעצם תשובת המקום.

אהרון מדואל: האם יש לה הנאה בהיכל הספורט? לא.

הראלה אברהם אוזן: מי שגר כאן בשכונות אני לא רואה בעיה שהשתתף בדיון

דורון ספיר: מדוע לא כרמלה?

אודי כרמלי: כי כרמלה משמשת דירקטור בהיכל הספורט.

נתן אלנתן: כל נושא ניגוד העניינים יוצא מפרופורציות. ההמשנה ליועץ המשפטי: עו"ד ארז קמיניץ הוציא חוו"ד לנציגי השרים במוסדות הארגון לפיה האומרת כאשר מדובר בהפקדת תוכנית אין בעיה שהוא השתתף כגורם שהוא מקבל את התוכנית אולם כאשר יש דיון בהתנגדויות אז תהיה לו בעיה להשתתף והוא עשה אבחנה הגשת התוכנית לבין דיון בהתנגדויות ששם הוא לא יכול להשתתף בהצבעה.

איריס ורזגר ממשיכה בהצגת התוכנית.

מיטל להבי: מה רוחב שביל האופניים במקטע המגורים ביד אליהו.

איריס ורזגר: יש שני נתיבי נסיעה שני נתיבי חניה שני נתיבי אופניים.

אודי כרמלי: מיטל חשוב להבין שאנחנו לא משנים את זכות הדרך בכל המסמך הזה.

מיטל להבי: היכן אתם מכניסים את נושא תחנות האוטובוס פריקה וטעינה?

איריס ורזגר: המסמך מציע פתרון רעיוני איפה ואיך ניתן לשלב תחנת אוטובוס ברחוב.

מיטל להבי: את לא מגדירה את המיקום לרעיון אלא רק פתרון.

אלי אדריכל: ברגע שמרחיבים את רצועת המדרכה, ברגע שיש שימוש לתחנת אוטובוס הרחוב יכול לבלוע אותו.

מיטל להבי: איך יגיעו לאזור הזה אנשים שאין להם אופניים לדוגמא.

שי מורן יועץ תנועה: בחתך מופיע נת"צ שישרת את הקטע המרכזי עד יצחק שדה. לגבי לתחנות תחבורה ציבורית הנפח של המדרכה יכול לספק את כרגע לא שמנו פתרון נקודתי אבל הרצועה קיימת

אהרון מדואל: נדרש מקום לפריקה וטעינה ומקום להעלאת והורדת נוסעים- היכן יבוצע?

איריס ורזגר: פריקה וטעינה יבוצע ברחובות האחוריים.

ראובן לדיאנסקי: אין הגיון ששביל האופניים יהיה על הנת"צ. איפה תמוקם תחנת האוטובוס על שביל

האופניים?

אודי כרמלי: לא זה משולב כמו בכל העיר.
אלון סולר שלא משתתף בדיון שואל בהערת ביניים על כך האם מי שמשתתף בדירקטוריון של היכלי הספורט האם הוא לא בניגוד עניינים בדיון הזה?
הראלה אברהם אוזן: אני חושבת שכן
מיטל להבי: מה פתאום
אהרון מדואל: ממש לא.
דורון ספיר: אנחנו פועלים לפי הנחיית היועצת המשפטית.
מיטל להבי: צריך לצמצם את האמירה של ניגוד העניינים, אנחנו פה לשרת את הציבור. אולי אפשר להשתתף רק בדיון ולהביע דעה.
הראלה אברהם אוזן: אבל ההצבעה תהיה על הכל.
ראובן לדיאנסקי: אנחנו נפסול את הדיון.
כרמלה עוזרי: הדבר אבסורד שאני אצא מהדיון
מיטל להבי: רק אם אתה מרוויח רווח אישי.
דורון ספיר: את יכולה להשאר בדיון אבל לא להשתתף בו.
כרמלה עוזרי: אבל אני מייצגת את התושבים בשכונה
דורון ספיר: יש דרכים אחרות להביע דעה.
אהרון מדואל: אני דירקטור באחוזת החוף בחניון האם ישנה השפעה של ניגוד עניינים, האם אני יכול להשתתף בתוכנית.
הראלה אברהם אוזן: האם יש השפעה לתוכנית על החניון.
אהרון מדואל: אני לא יודע.
אלון סולר: בגלל שלוקחים את השטח מהיכלי הספורט בכביש שירות זה יהיה חלק מהחניון אחוזת החוף.
מיטל להבי: לא יהיה לכם קוורום כי גם אני וגם מדואל בדירקטוריון של אחוזת החוף.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שירשם לפרוטוקול שיש כאן דירקטוריונים שנמצאים בדיון מחניון אחוזת החוף ומהכלי הספורט שהתוכנית עוברת בהם.
הראלה אברהם אוזן: אודי זה נכון?
מיטל להבי: אני דירקטור באחוזת החוף והאני משתתפת בדיון.
מדואל אהרון: גם אני
מיטל להבי: ואם מישהו רוצה להגיד לי שזה לא שיביא לי חו"ד מהיועץ המשפטי לממשלה.
אהרון לדיאנסקי: אודי מה תעשה אם יעמידו פה אנשים לדן.
הראלה אברהם אוזן: אני בקשתי שתעדכנו מראש שאתם חוששים שיש ניגוד עניינים ואני אבדוק.
אודי כרמלי: בשונה מתוכנית סטטוטוריות זהו מסמך עקרוני, שהתפיסה כאן היא עקרונית והתפיסה אומרת לגבי מהו איכותו של המרחב הציבורי ולגבי השימושים בו. אין כאן שום חיוב סטטוטורי.
ראובן לדיאנסקי: כאשר ישבתי בדיון של מסמך מדיניות לא מחייב עדיין היועצ"מ מצאה לנכון שישבתי בדיון הוא בניגוד עניינים.
אודי כרמלי: כלומר שגם בתכנית מתאר כל תכנית שהוא בנתח אורבני גדול כמעט תמיד יהיה מישהו שיהיה לו ניגוד עניינים.
הראלה אברהם אוזן: עוזי התבקש להגיע ולהסביר את כל נושא ניגוד העניינים. בנאות אפקה המסמך דיבר על מימוש תמ"א 38 ואפשר להוציא היתרי בניה.
אודי כרמלי: זהו מסמך מנחה שתהיה אמירה ברורה קו מנחה לרחוב, שתהיה אמירה ברורה איך רחוב יגאל אלון אמור להראות. אני אקדם תוכניות על סמך המסמך הזה. ובאותן תוכניות שנשענות על המסמך הזה ובהם יש ניגוד עניינים וישנם קביעות סטטוטוריות שם תפעילו ניגוד עניינים. אבל ברגע שיש כאן תפיסה ערכית ציבורית עקרונית לא נקודתית גם מי שחבר בהיכל הספורט זה לא מונע להשתתף בדיון הזה.
דורון ספיר: נחזור ונשוב לדון בנושא לאחר בדיקת נושא ניגוד העניינים של חברי הועדה. צריך לבחון את חו"ד לגבי ניגודי העניינים באופן כללי. לבדוק אם התוכנית מקנה זכויות או לא, אם יוצרת שינוי מהותי של הסביבה או לא. הצוותים צריכים להכנס לתכנית ולראות איזה חברות מופיעות בתוכנית ולידע את חברי הועדה.
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש מיו"ר לקדם באופן מהיר את כל נושא ניגוד העניינים.
נתן אלנתן: שחוות הדעת של היועץ המשפטי של העיריה יתמך בחו"ד של היועץ המשפטי לממשלה.

החלטה:

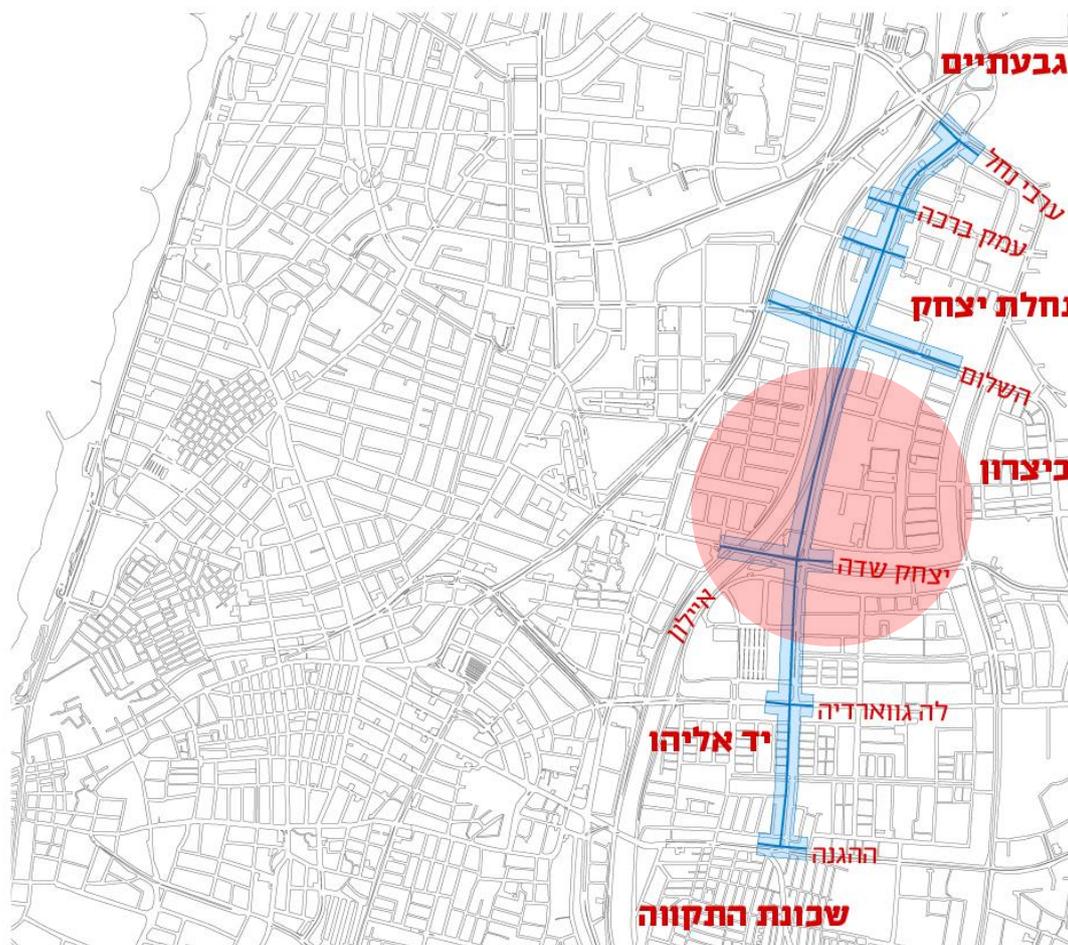
לשוב ולדון בנושא.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אלון סולר.

לאור החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה מתאריך ה- 7.10.2015 עודכנה מדיניות יגאל אלון ובהתאם להנחיית חברי המועצה מובאת בפני הועדה המקומית מדיניות חלק מרחוב יגאל אלון לאורך אזור תעסוקה ביצרון.

מיקום: המרחב הציבורי והפרטי במרווח שבין דפנות המבנים לאורך רחוב יגאל אלון, במקטע מדרך השלום ועד לרחוב יצחק שדה. ולאורך אזור התעסוקה ביצרון.

כתובת: רחוב יגאל אלון דרך השלום ועד מרחוב יצחק שדה והמפגש עם הרחובות הניצבים לו.



גושים בתכנית: 794, 795, 796

מתכננים:

דרמן ורבקל אדריכלות – אלס ורבקל, אלי דרמן

תכנון תנועה: מורן הנדסת דרכים – שי מורן

יזמית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: שונים

מצב השטח בפועל:

רחוב יגאל אלון משתרע לאורך כשלושה ק"מ ומהווה ציר משמעותי המחבר את רובע 9 לאורכו. קצהו הצפוני בגבול תל אביב גבעתיים והדרומי בפאתי שכונת התקווה. הרחוב משרת ומחבר אזורים ושכונות ביניהן שונות רבה. בקטע הצפוני של הרחוב (בין רח' ערבי נחל לרחוב יצחק שדה) הוא משמש כעורק הראשי של אזור התעסוקה בתחום שכונות נחלת יצחק ואזור התעסוקה ביצרון. במקטע רחוב יגאל אלון הנושק לשכונת ביצרון, מדרך השלום ועד דרך יצחק שדה מתוכננים מגדלים במספר פרויקטים לאורך הדופן המזרחית ואילו בדופן המערבית הצמודה לדרך איילון, מתוכנן מגדל אחד בלבד על צומת יצחק שדה. במרכז המקטע לכיוון האיילון גשר המחבר את שדרות יהודית מעל האיילון ועד יגאל אלון עתיד להיפתח בעוד כחודש. באותו קטע בו נתיבי איילון צפון קרובים מאוד אל הרחוב ואינם מאפשרים בנייה בגדה המזרחית, נותרת החזית המערבית של הרחוב חשופה למגדלים שיהיו מנוף פתוח לכיוון מערב ברחוב בעל דופן אחת בלבד. תמהיל הבינוי בממשק ביצרון מיועד רובו לתעסוקה ומגורים בהיקפים שקבעה תכנית המתאר. עירוב שימושים זה יתכנס במגדלי משרדים רבי קומות, להוציא נקודת הקצה הדרום מזרחית של הרחוב בקרבת יצחק שדה בו מיועד בעיקרו לעיובי רקמת מגורים. הבניה הישנה במקטע ביצרון אינה מאפשרת ממשק מיטבי עם הרחוב והיא סובלת מהפרדה מפלסית, חסמים הבנויים מאדניות מוגבהות, חניות אופנועים מרובות ומדרכות צרות מאוד.

תנועה:

יגאל אלון מוגדר כעורק תנועה המקביל לאיילון אך הוא אינו מתפקד היטב כרחוב עורקי בשל קרבתו לדרך איילון המעמיסה על דרכי המחבר הקצרות בירידות וביציאות בין הרחוב והכביש המהיר. מבדיקת תנועה שנעשתה נמצא כי כבר היום חלק ניכר מצמתי הרחוב מצויים בכשל תנועתי מתמשך בשעות העומס. תכנית הבניה האינטנסיבית המתממשת היום וזו המתוכננת אינן יכולות להסתמך על התחבורה הפרטית כאמצעי תחבורה ולכן נדרשים פתרונות תחבורה חלופיים. הולכי רגל ברחוב סובלים מנחיתות מול תנועת רכבים ומערך התשתיות שנוגסים חלקים משמעותיים ממרחב הרחוב וגורמים לחוויית השימוש להיקטע ובחלק מן המקרים להיות כמעט בלתי אפשרית. מעבר הולכי הרגל לאורך הרחוב סובל מקטיעות, מחסומים ומכשולים מרובים הנוצרים כתוצאה מפלישות בלתי מוסדרות לתוך זכות הדרך, מסלולי הליכה חשופים ולא מוגנים לאורך דופן איילון בביצרון והפרדות מפלסיות הנגרמות בשל מרתפי חניה מוגבהים. כמו כן קיימים מעט מעברי חצייה. לרוכבי אופניים אין תשתיות כמעט בכלל (למעט מקטע קטן של שביל אופניים בחזית בניין אלקטרה). שירות התחבורה הציבורית: קיימים 5 קווי שירות שעוברים במקום אך אין להם העדפה בתשתית (נת"צ), דבר הגורם לכך שהם סובלים מהפקקים ונגרמים עיכובים רבים בשירות. תחנות האוטובוס במקטע (2 לכיוון צפון ו-3 לכיוון דרום) מרוחקות ונגישותן לוקה בחסר.

מדיניות קיימת:

תכנית אב שבילי אופניים - במסגרת תכנית זו סימון רשת שבילים בכל שטח העיר תל אביב. תכנית זו קובעת מעבר שבילי אופניים לאורך רח' יגאל אלון לכל אורכו, לאורך דרך השלום, לאורך רח' יצחק שדה, לאורך רח' לה גורדיה ולאורך רח' ההגנה.

תכנית אב צירים ירוקים - במסגרת תכנית זו נקבע מעבר צירים ירוקים בדרך השלום ובציר בצרון/ שדרות יהודית.

מצב תכנוני קיים:

תמ"מ 5 - (תכנית מתאר למחוז תל אביב): במסגרת תכנית זו נקבעו הוראות לגבי אזור התכנון, בכלל זה הגדרת האזור כאזור מע"ר מטרופוליני מוטה תחבורה ציבורית.

תכנית מתאר תא/5000

רחוב יגאל אלון מיועד כרחוב מעורב שימושים וכאזור תעסוקה מטרופוליטני הסמוך למערך הסעת המונים ולפי הפירוט להלן:

- שכונת נחלת יצחק - אזור מגורים בבניה מרקמית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים ואזור תעסוקה מטרופוליטני.

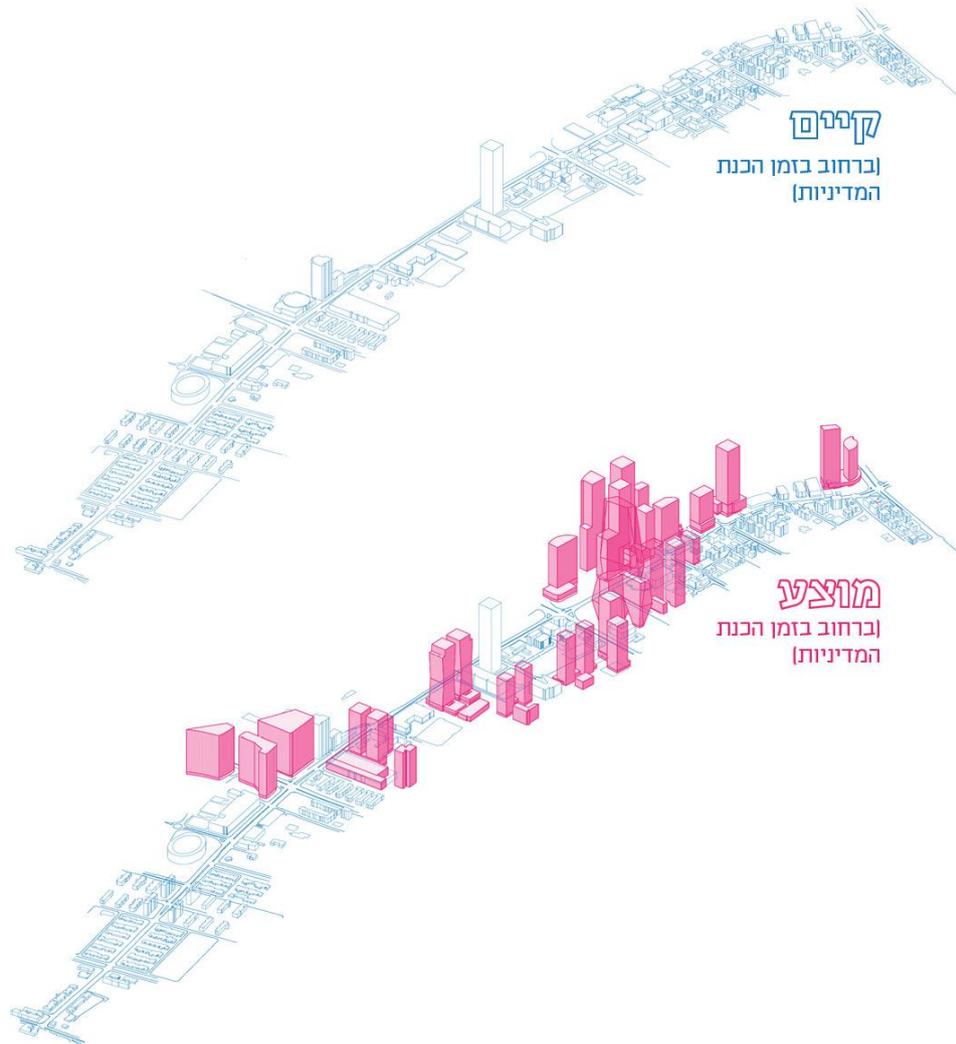
- אזור התעסוקה ביצרון- אזור תעסוקה מטרופוליטני הכולל מקסימום 25% מגורים, מזרחית לרחוב הסוללים ייעוד הקרקע הינו מעורב תעסוקה ומגורים עד לשדרות ההשכלה.
- סביבות היכל הספורט יד אליהו- מגורים בניה מרקמית, מגורים בניה מרקמית נמוכה, תעסוקה מטרופולינית ושטח עירוני פתוח עם כיכר עירונית.
- שכונת יד אליהו- מגורים בבניה מרקמית.

אזור התעסוקה ביצרון, תא/ 3255 ב' -

תוכנית מתארית אשר שינתה את ייעוד אזור התעשייה הישן לייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר. התכנית קבעה זכויות בניה, דרכים ושטחי ציבורי. לאורך רחוב יגאל אלון (בין דרך השלום לרח' יצחק שדה) התכנית מאפשרת היקפי תעסוקה מע"רית בהיקפים של עד 450% שטחים עיקריים וגבהים של עד 130 מ'. מתוקף תוכנית זו אושרו תוכניות בסמכות מקומית המאפשרות את מימוש הזכויות המתאריות ואלו הן תא/ 3356 מתחם אמקור, תא/ 3952 הארגז – אילון בסר סנטר, תא/מק/4020 מתחם אלון, תא/ 3900 מרחב הסוללים, תא/4626 לקסוס, תא/4762 עמינדב 17, תא/4784 מרחב קרמינצקי- חח"י.

תוכניות דרך:

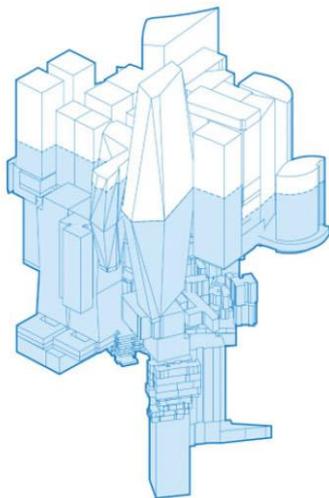
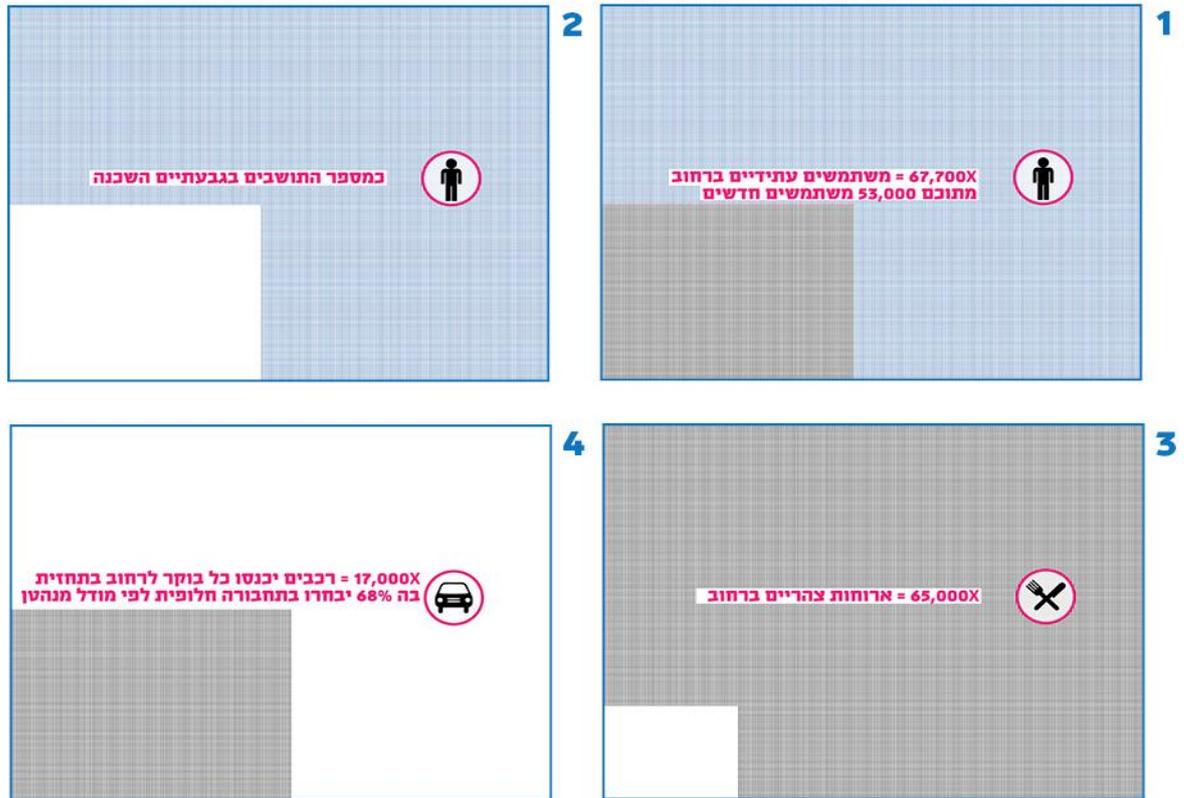
תדמ"ת 2012 - בתכנית דרכים ארצית אשר מטרתה לאפשר שיפורים תנועתיים בחלק המזרחי של מחלף השלום בגשר גבעת התחמושת מעל כביש האיילון. במסגרת התכנית מוצע לבטל רמפות קיימות העולות מכביש האיילון לגשר גבעת התחמושת ולבנות במקומן רמפות חדשות. **התוכנית נמצאת היום בבחינה מחדש.**



פרויקטים ומוקדים בעלי השפעה רבה על אופיו העתידי:

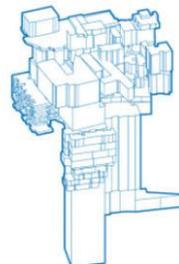
תחנת רכבת השלום : היא תחנת הרכבת העמוסה ביותר בארץ בשעת עומס שיא בבוקר. ע"פ תחזיות רכבת ישראל עתיד מספר הנוסעים בתחנה זו לגדול באופן משמעותי ולהגיע עד כדי עשרות אלפים ביממה. בימים אלה נבחנת אפשרות לבניית תחנת רכבת נוספת בגשר יצחק שדה בקרבה לרחוב. לבניית תחנה במקום השלכות תכנוניות דומות לאלה של תחנת השלום כמפורט לעיל.

גשר ביצרון יהודית: גשר הנמצא בשלבי בניה בין איזור התעסוקה ביצרון לקצה שדרות יהודית בשכונת מונטיפיורי. תוואי הגשר נקבע במסגרת תא/ 3255 ב' "אזור תעסוקה ביצרון". לו"ז לסיום העבודות: ינואר 2020. פרויקט קירוי האיילון: הוקם צוות ייעודי מטעם העירייה המקדם מתווה ותכנית בניין עיר. מטר- קווים 2M 1M -2 תחנות מתוכננות בקטע המוצג. נתיבי מהיר לעיר בדרך השלום ובדרך יצחק שדה. אופני דן עוברים בדרך השלום מהיר לעיר מתוכנן לאורך דרך השלום, יצחק שדה וברחוב יגאל אלון.



מוצע:

תעסוקה 75%
מגורים 25%



קיים:

מ"ר 280,000
מבנים קיימים שישארו בעתיד

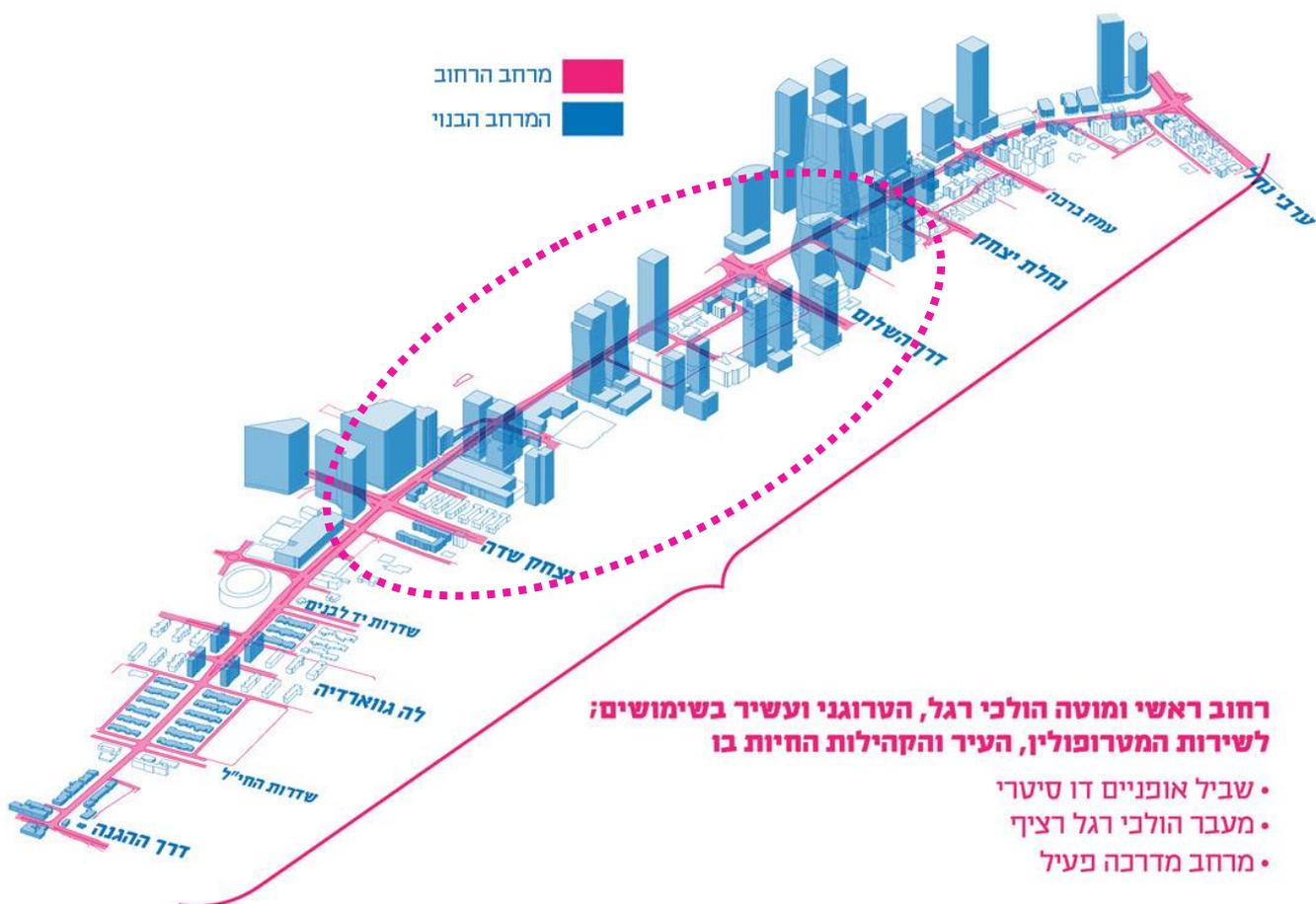
מצב תכנוני מוצע:

בעבר נתפס תפקידו העיקרי של רחוב יגאל אלון כציר למעבר תנועה ("through traffic only"), תהליכי הפיתוח הנוכחיים משנים את אופיו של הרחוב והופכים אותו לשדרת מסחר ובילוי חדשה בעיר אשר כבר היום ועוד יותר בעתיד תמשוך אליה כמות גדולה של אנשים לכל אורך שעות כל היממה. יגאל אלון הופך לרחוב עירוני המאפשר נגישות (access) למוקדי התעסוקה והמסחר החדשים המתוכננים לאורכו. מקטע ביצרון, מאפשר מצב של סמיכות בציפוף בניה אינטנסיבי מצד מזרח של הרחוב, בצד הרחוב המערבי שיכול להבנות כטיילת עירונית הפתוחה אל נוף עירוני וטבעי וכך ליהנות מחד גיסא מאינטנסיביות במגע עם

הרחוב ומאיך גיסא משטחי ציבור פתוחים ונקודות תצפית. סמיכות זו של הצפוף מאוד והפתוח מהווים פוטנציאל לממשק שימושי ייחודי.

תיאור מטרות התכנון:

- ד. עריכת תכנית מדיניות לקביעת חזון והתוויה להתפתחות רחוב יגאל אלון.
- ה. הכלים התכנוניים במסגרת תכנית זו יענו על אופן פיתוח המרחב הציבורי ויקבעו עקרונות בינוי ועיצוב אורבני כמפורט:
 1. חיזוק רמת השירות להולכי רגל, רוכבי האופניים ושיפור הנגישות והקישוריות לתחנות הסעת המונים ואוטובוסים.
 2. חזיתות המבנים בדגש על קומת הקרקע והגדרת אופי הממשק בין הבנוי ובין מרחב הרחוב.
 3. זיהוי והמלצה לפיתוח מתחמי תכנון ופרויקטים מיוחדים לאורך הרחוב שביכולתם לשפר ולחזק את אופי הרחוב מתוקף הגדרות תכנית המתאר העירונית ומסמך המדיניות לרחוב



רחוב ראשי ומוטה הולכי רגל, הטרונגי ועשיר בשימושים; לשירות המטרופולין, העיר והקהילות החיות בו

- שביל אופניים דו סטרי
- מעבר הולכי רגל רציף
- מרחב מדרכה פעיל

עיקרי מדיניות לשימושים ותפקוד חלל ברחוב:

הרחוב הוא החלל הציבורי הראשי והוא יפותח כמרחב אינטנסיבי, צפוף וחיוני לשירות התושבים, עובדי מרכזי התעסוקה והמבקרים וכמרחב מקשר בין שימושי הרחוב המגוונים.

השטחים הציבוריים יכילו פרוגרמות זמניות לצד שימושים קבועים ויתוכננו כמרחבים אינטנסיביים ועירוניים לשירות כל המשתמשים על ידי ציפוף פרוגרמתי של המרחב הפתוח כדי ליצור רצף של פעילות עבור המשתמשים ובפרישת שעות רחבה על פני היממה ובהתאם לאופי המקומי. השימושים יהיו חלקם באחזקה עירונית וחלקם

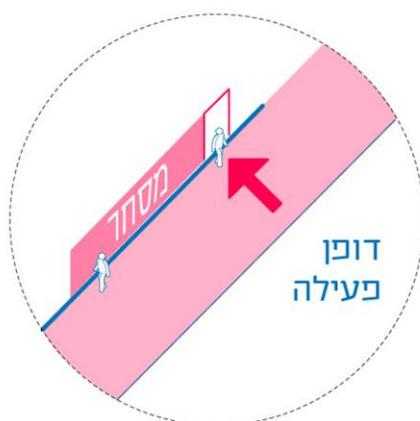
בתחזוקה פרטית. שטחים פרטיים פתוחים יצומצמו ויופנמו אל תוך המגרשים הפרטיים, בחשיפה מינימאלית לדופן על מנת שלא להתחרות בחלל הראשוני של מרחב הרחוב.

עיקרי מדיניות הבינוי:

1. דופן הרחוב:

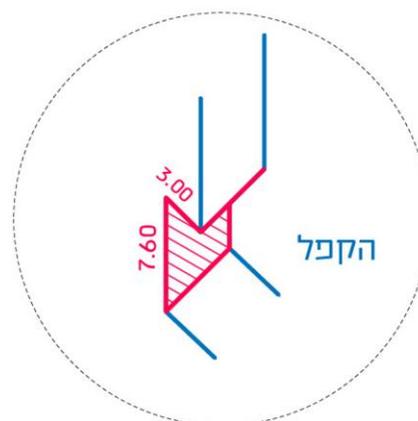
- א. דופן רחוב רציפה והמשכית המעודדת פרוגרמה שתומכת בפעילות הרחוב כגון: עסקים וחנויות קטנות עד בינוניות ומקומות ישיבת חוץ לבתי קפה ומסעדות, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים ציבוריים.
- ב. צמצום ההפסקות ברצף דופן הבינוי כלפי הרחוב וצמצום שטחים פרטיים פתוחים ורחבות פרטיות לטובת מדרכה עירונית, אינטנסיבית ומלאת חיים השומרת על עקרון המשכיות והרציפות.
- ג. הנחיות לקו בניין אפס או קו בנין הצמוד לשטח זיקת הנאה במדרכה לכיוון הרחוב ואיסור על גידור וחצרות קדמיות.
- ד. עידוד ממשק אינטנסיבי בין חלל הרחוב ובין דופן הבינוי באמצעות שימושים ציבוריים ומסחריים ועל ידי יצירת מקומות מובחנים בדופן המבנים לשירות הולכי הרגל ברחוב.
- ה. יש להימנע מיצירת קולונדת עמודים בחזית הרחוב ולהימנע מהסתרת הרצף לאורך הרחוב במבט של הולך רגל במדרכה. במקום הקולונדה עמודים מוצע פרט של תקרה זיזית המשכית לאורך חזית הבניין המצל על המשתמשים ואינו מנתק בין חלל הרחוב ודופן הבניין. עומק הזיז יהיה שלושה מטרים ורצף החזית לא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה ליגאל אלון.
- ו. לכל אורך הציר הראשי לא תתאפשר כניסה לחניה מן הרחוב. במגרשים הממוקמים על מפגש צירי התנועה ושגבולותיהם אין רחובות משניים, תתאפשר כניסה מרחוב יגאל אלון ובתנאי שרמפת הכניסה תחל בקו הבניין התחתון ובתיאום עם מחלקת התנועה והתחבורה.
- ז. סגירות חורף יפותחו באופן שיהיו אלמנטים אדריכליים עצמאיים ומנותקים מדופן ומעוצבים כיחידות שהייה אוטונומיות ויתאפשרו ברצועת המרחב העונתי בלבד.
- ח. יש לתכנן קומות מרתף גבוהות לטובת שימושים עתידיים, גובה הקומות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
- ט. הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הפיכת שטחים בתת הקרקע משטחי שרות לשטחים עיקריים ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה.

1. דופן הרחוב



1.6

הנחיות לקו בניין אפס או קו בנין הצמוד לשטח זיקת הנאה במדרכה לכיוון הרחוב ואיסור על גידור וחצרות קדמיות

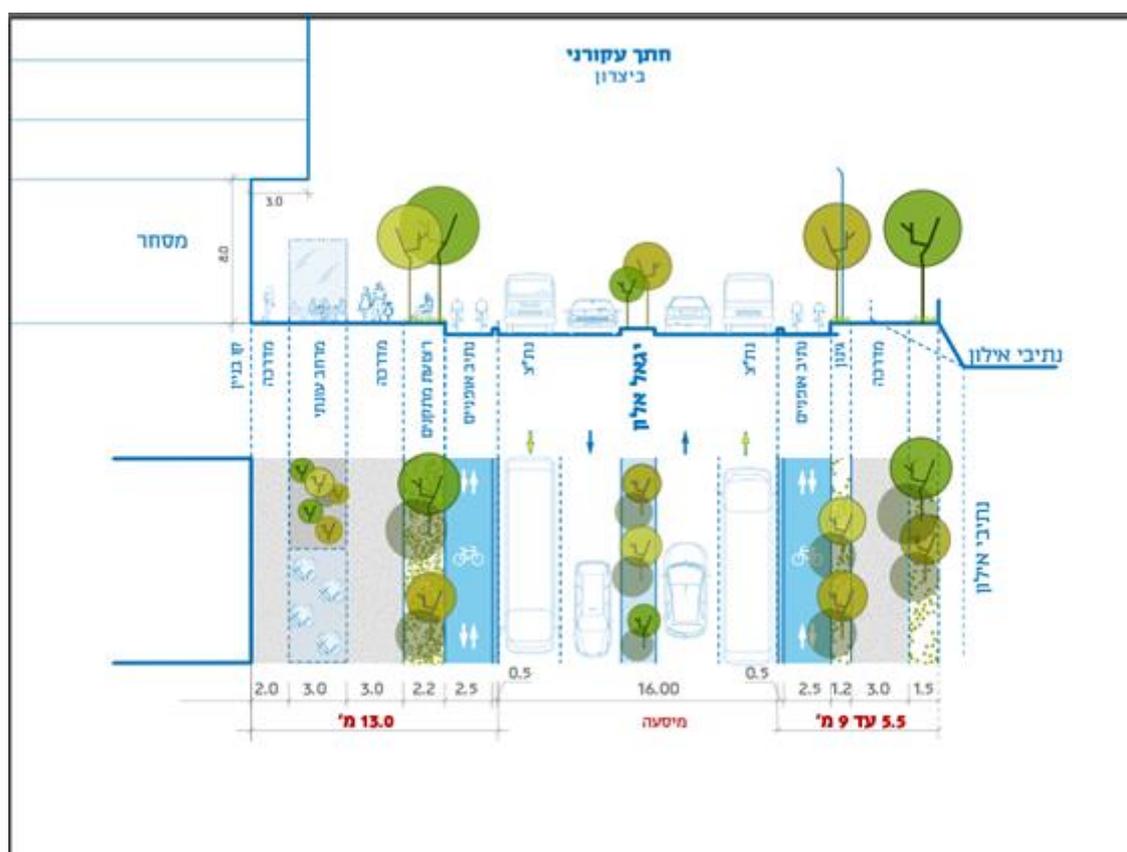


1.10

במקום קולונדת עמודים מוצע פרט של תקרה זיזית המשכית לאורך חזית הבנין המצל על המשתמשים

2. מרחב המדרכה:

מרחב המדרכה המלווה את דופן הבינוי יתוכנן עפ"י החלוקה והסדר הבא:
מרחב רציף להליכה בצמוד לדופן המבנה המקורה ברוחב שלא יפחת מ- 2 מטרים, מרחב עונתי המהווה התרחבות של המדרכה ויפותח כמרחב בעל ריבוי מקומות שהייה ופעילות מוצלים בתוך תחום הולכי הרגל ויכלול ובו יתאפשרו פרוגרמות משלימות לייעודי הדופן כגון: סגירות חורף, מרחבים לפעילות הקיץ, הצללות וכו', מדרכה רציפה מרכזית אשר רוחבה לא יפחת משלושה מטרים, רצועת מתקנים ונטיעות אשר רוחבה לא יפחת מ- 2.2 מטרים ו- נתיב אופניים דו סטרי.





כלים מפורטים למרחב העונתי

2. מרחב המדרכה



ריבוי מקומות שהייה ופעילות מוצלים בתוך תחום הולכי הרגל ברחוב ובפרוגרמה המשלימה את הייעוד בדופן הכיני

הגדרת פרמטרים לסגירת חורף באופן שיהיו אלמנטים אדריכליים עצמאיים ומנותקים מדופן ומעוצבים כחידות שהייה אוטונומיות

עיקרי מדיניות התחבורה:

1. מקטע הרחוב מהווה ציר תנועה משמעותי במרחב מעורב שימושים, ומשמש תנועה אינטנסיבית של יוממים, תושבים ומבקרים. הרחוב סמוך למתע"ן קיים ועתידי המייצר תנועה רבה של הולכי רגל.
2. הולכי רגל: יש לתכנן מדרכות רחבות מחולקות לרצועות שימושים לפי ההנחיות (דופן, תשתיות, רצועת הליכה שלא תפחת מ-3.0 מ' פנויים מכל מכשול, נטיעות). מסלולי ההליכה יהיו רציפים ונוחים. יושלמו מעברי חצייה בצמתים על מנת לאפשר חצייה מכל זרועות הצומת. יש לשים דגש בתכנון על קישוריות למתע"ן.
3. אופניים: יתוכננו שבילי אופניים דו סטריים בכל צד של הרחוב. השבילים יהיו מופרדים לכל אורכם מתנועת הרכב ומתנועת הולכי הרגל. השבילים יהיו רציפים ולא יקטעו בצמתים ובמפגשים עם תחנת אוטובוס.
4. תחבורה ציבורית: נתיב תחבורה ציבורית יתוכנן בכל כיוון נסיעה. יתוכננו תחנות אוטובוס נוספות על מנת לאפשר שיפור שירות התח"צ וקיצור מרחקי הליכה לתחנות. התחנות יהיו נגישות (בקרבת צמתים).
5. חתך המיסעה: החתך הבסיסי במקטע יהיה של נתיב נסיעה אחד לכל כיוון לרכב ונתיב נסיעה אחד לכל כיוון לתחבורה ציבורית. תתאפשר תוספת נתיבים במקטעים ובצמתים אשר תיבחן לפי תרומתה לשיפור תנועת התחבורה הציבורית והולכי הרגל.
6. חנייה:
 - א. לא תתאפשר חנייה לאורך הרחוב במקטע זה כולל חניית אופנועים ואופניים על המדרכה. פתרונות החנייה יינתנו במגרשים וברחובות הצדיים.

ב. תקן חניה: 1:350 בתעסוקה, 0.8:1 במגורים, 1:100 לשימושי מסחר וציבור, 1:15 (חדרים) למלונאות. תקנים אלו יהיו מקסימליים, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה הנמוך מבניהם.

ג. גובה קומת מרתף חניה ב2 הקומות הראשונות לא יפחת מ' 4 נטו.

7. פריקה וטעינה: לא תתאפשר פריקה וטעינה במקטע זה. פריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע או ברחובות הפנימיים של אזור תעסוקה ביצרון.

8. העלאת והורדת נוסעים: לא תתאפשר העלאת והורדת נוסעים על רחוב יגאל אלון. מפרצי הורדת והעלאת נוסעים יתוכננו ברחובות הפנימיים של אזור תעסוקה ביצרון.

9. תיאומים עם תכניות תחבורתיות במרחב: בכל תכנית שתקודם במרחב ייערך תיאום מול תכניות תחבורתיות במרחב כגון אגן השלום 2025, מהיר לעיר, אופנידן, מטרו וכד'.

פירוט יעדים/שימושים:

התוכנית אינה מוסיפה או משנה את היעודים לאורך הרחוב.

זכויות בניה:

התוכנית מתייחסת למרווח בין דפנות המבנים ואינה מוסיפה או משנה את המצב הקיים בכל הנוגע לזכויות במגרשים הפרטיים.

תוכנית המדיניות מטמיעה את הוראות תוכנית המתאר לנושא מרחב ציבורי שטחים פתוחים עירוניים, ולעניין רחוב עירוני (מסומן בנספח העיצוב העירוני) סעיף 3.6.14 לעניין שטחי הבניה – ניתן יהיה להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים גלויים בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר לכל 1 ק"מ אורך. שימושים זמניים – ככל שאינם פוגעים במרחב בתפקוד במרחב הציבורי וייעשו בקירווי זמני.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לוועדה לאשר את מסמך המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-19' מיום 01/01/2020 תיאור הדיון:

לאורה הופמן שפטלר:

מדיניות רחוב יגאל אלון נדונה בוועדה בינואר 2015, לאור בקשת חברי הועדה לבחון ולהציג מקטעי רחוב ייחודיים ומאפיינים בנפרד מובאת בפני הועדה מקטע רחוב יגאל אלון בין דרך השלום בצפון לבין דרך יצחק שדה בדרום. נקודות עיקריות המהוות את השינוי שמציעה המדיניות:

1. ניסוח חזון לרחוב יגאל אלון המוטה הולכי רגל, רוכבי אופנים ותחבורה ציבורית.
2. צמצום המסעות לטובת נת"צ שביל אופנים והרחבת המדרכות.
3. קביעת תקן חניה מופחת.

ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם המימד הסביבתי נספח צל וכל מה שקשור להתמודדות עם משבר האקלים והמרחב הציבורי.

מיטל להבי: מדובר רק על חתך הרחוב האם יש שלביות מתוקף המסמך, מה רוחב המדרכה המערבית? מהי יישומיות של ההמדרכה הדרומית? הסבר לנקודת העלאת והורדת נוסעים לנקודת פריקה וטעינה נקודת החיבור לגשר יהודית, מה הפתרון ל-4 תחנות ואיך נוצר מצב שאוטובוס על נת"צ לא עוצר כל תנועת הנת"צ.

אסף הראל: האם המקטע נגמר בבצרון או בהיכל הספורט? החזית הערבית יש פוטנציאל איל רונן: אפיינו את השימושים בהיבט במצב הקיים לעתיד. המקטע המרכזי אזור התעסוקה ביצרון בין השלום ליצחק שדה, המקטע הדרומי מאופיין בבנייה נמוכה מול היכל הספורט ולכן לא רצינו לערבב וליצור את המרחקים הללו, גם לאור העובדה שהתחלפו חלק מחברי הועדה. אסף הראל: האם יש אפשרות בטרסה שפונה לאיילון גם לצאת עם מרפסות? אורלי אראל: זה נמצא בחלק הצפוני.

אסף הראל: בעייני מסמך המדיניות הוא מצוין.

איל רונן: מדובר במסמך מדיניות וההצעה של ההרחבה של הדופן המערבית היא נמצאת כהמשך לפיתוח לא כהתניה לפיתוח חתך הרחוב, ההרחבה זו תוספת. ההצעה לפרויקטים מיידיים ומורכבים מחייבת

עבודה של תכנון מפורט שהוא הנגזרת הנוספת. יש כאן כמה בשורות מתקני החניה ועד החתכים ושבילי האופניים וההרחבה מעבר.

מיטל להבי: האם שינינו דפנות ותקני חניה?

איל רונן: הדפנות נמצאה במסגרת המלצות לתוכניות עתידיות תקני החניה ושבילי האופניים הכל נמצא כאן.

אורלי אראל: זה מסמך מדיניות זה לא ביצוע. כשתבוא תוכנית לביצוע יכנסו לתוכנית כל סוגי האספלט וכד'. מעולם לא אמרנו במסמך מדיניות איזה סוג אספלט.

ראובן: אפשר להגיד אם התאורה תהיה קרקעית או תת קרקעית או התמודדות עם צל במסמך מדיניות.

אורלי אראל: לא. מדרכות הצרה של מסעות זה מה שהמסמך הזה אומר.

איל רונן: כאן מתקבלת התשתית שאפשר לתת לרשות המקומית, כמו לטעת עצים ובתי גידול בכך שיהיה צל.

ראובן לדיאנסקי: חלק מהתשתית שאתה מסדיר את שביל האופנים הוא שיהיו מקומות מוצלים. הסדר שביל האופנים אני רוצה לדעת איך אנחנו מניעים את הציבור לנסוע באופניים.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שכל נושא הסביבתי יגיע אלי למשרד.

דורון ספיר: כל תוכנית צריכה לכלול נספח צל לביצוע וגם נספח סביבתי איך לשמור על איכות הסביבה.

מלי פולישוק: סגירות חורף אתם כן מתייחסים באופן פרטני וחלק אתם לא מתייחסים ואומרים שזה בתוכנית הפרטנית.

איל רונן: לא דחינו באופן סלקטיבי למשל המרחב הציבורי חשוב אפיון מפורט בכל מקום. ועל מנת שיקרה צל צריך את הרוחב של בתי הגידול ומדרכה שצריך לתת את המרחב.

מלי: אין מספיק פירוט. בנוסף לפתח את כל המרחב המדרכתי לכיוון אילון אבל חלק מהמתחם בין השלום ויצחק שדה הוא בנוי בדופן המערבי לכיוון יצחק שדה.

איל רונן: רק טויוטה ואשדר, זה המדרכה והשול.

מיטל להבי: תוכנית יוצאת מן הכלל בתנאי שהדופן המערבית תתיישם.

מיקי זיידמן: החלוקה היא דיכוטומית של קטע 1. היא חייבת לכלול את צומת השלום מרכיב לתנועה והתחברות לתת 33, אין נספח הצללה, רוחב מדרכה הוא לא מספיק מתוך 13 מ', יש השתלטות של הדו הגלגלי, יש לבדוק את גובה הקולנודות והרציפות שלהם ומתקן האופנים צריך להטמיע בתחנת הרכבת. זה לא תחליף למסמך מדיניות יגאל אלון.

אורית לב הר: אני רוצה להציג בקצרה לעבודה התחבורתי

אודי כרמלי: מיטל בקשה שזה יוצג לה ולראובן בישיבה נפרדת

ראובן לדיאנסקי: זה יספק אותנו הישיבה תהיה אצלי מיטל ואני נכנס אותה ותציגו את הכל.

דורון ספיר: אם יהיו הערות נחזור לפה

ראובן לדיאנסקי: הסיפא חשובה, אם יהיה צורך נחזיר את המסמך לדיון חוזר.

דורון ספיר: אין צורך כמו כל מדיניות אם יהיה צורך נדון בה מחדש נעדיך אותה נרענן אותה.

אסף הראל: בגלל שאנחנו במסמך מדיניות זה הזמן להצהיר לגבי הטרסה ולשאוף ליותר מרפסות. אני רוצה שזה יכנס למסמך המדיניות.

אורלי אראל: אנחנו נבדוק אם הטרסה הזו עונה מבחינה משפטית על ההגדרה שהיא תועלת ציבורית אם כן זה יכנס למסמך המדיניות.

אסף הראל: גם אם לא אני מבקש להגדיר במסמך המדיניות שאנחנו רוצים מרפסות במקטע הזה.

איל רונן: נדגיש זאת.

בישיבתה מספר 0022-19ב' מיום 01/01/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא, נורי מאיה, ציפי ברנד, גל דמאיו שרעבי