

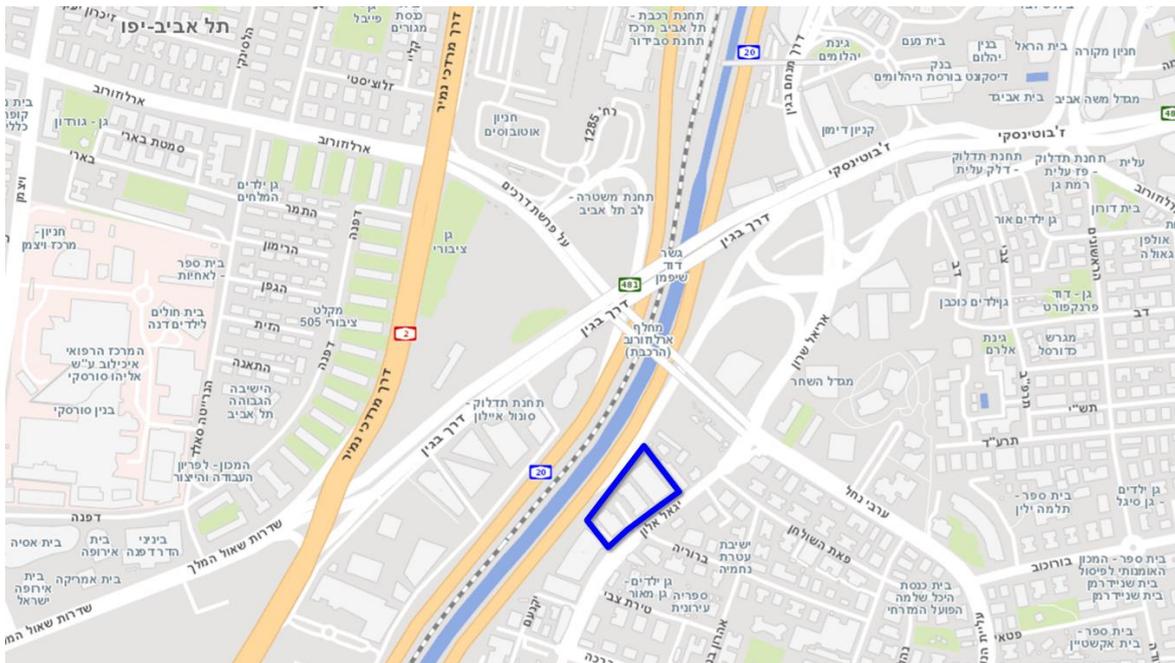
התוכן	מס' החלטה
507-1370634 תא/5281 - התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת האיילון) דיון בהפקדה	08/01/2025 14 - - '25-0001

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם הצוות המקצועי. הדראפט על כל הכתוב בו נכתב על ידי עורכי התכנית ועל דעת מגישי התכנית, ולא נבדק על ידי הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית תל אביב

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 155, 157, 159



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7110	מוסדר	חלק מהגוש	7-8	10-11, 139-140, 150-151, 283, 327-328, 355, 370

שטח התכנית: 5.212 דונם

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

תנועה – אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה
 תשתיות והידרולוגיה – גילגל הנדסה ותכנון
 מודד – דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות
 אגרונום – אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע
 יועצי סביבה - לשם שפר איכות הסביבה
 שמאי – ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

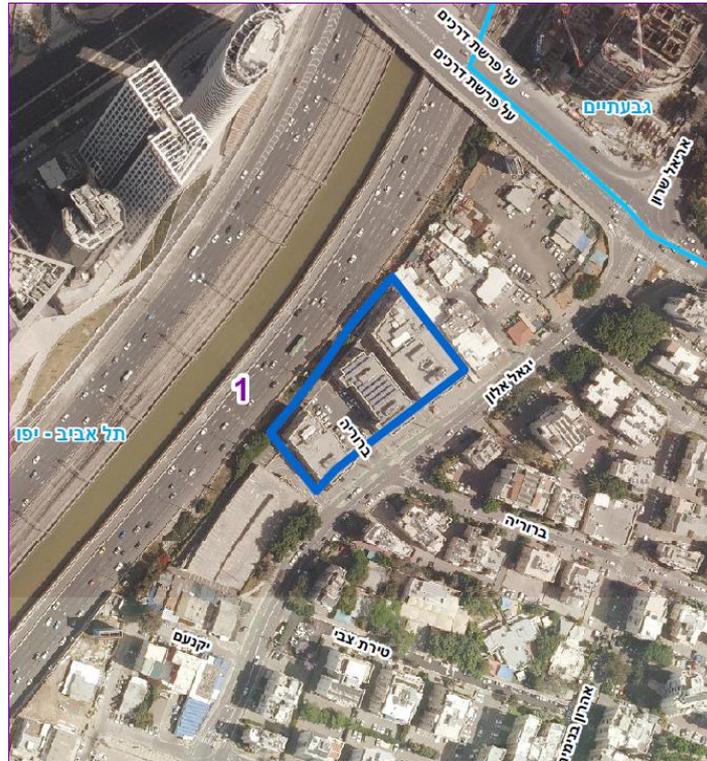
מגיש התכנית: איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים.

<p>התוכן 507-1370634 תא/5281 - התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת האיילון) דיון בהפקדה</p>	<p>מס' החלטה 08/01/2025 14 - - '25-0001</p>
--	---

מצב השטח בפועל:

התכנית נמצאת בין הרחובות יגאל אלון ממזרח ונתיבי איילון ממערב וכוללת 3 מבנים המשמשים לתעסוקה ומסחר (יגאל אלון 155, 157, 159). בתחום התכנית כלולה "סמטת ברוריה". מרחב התכנית ממוקם בסמיכות למערכות להסעת המונים: במרחק של כ- 350 מטרים מתחנת ארלוזורוב של הקו האדום של הרק"ל, מרחק של כ- 500 מטרים מתחנת הרכבת הכבדה תל אביב מרכז וכ- 500 מטרים ממערכות מתע"ן עתידיות: תחנת המטרו סבידור (מאושרת במסגרת תת"ל/101/א) ותחנת קו הרכבת המהירה (תחנות 5+6) המקודמת במסגרת תת"ל/133.



מס' החלטה	התוכן
08/01/2025	מס' 507-1370634 תא/5281 - התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת
14 - - '25-0001	האיילון)
	דיון בהפקדה

מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:

חזון רחוב יגאל אלון:

מעיר לבנה לעיר צבעונית, רחוב ראשי ומוטה הולכי רגל, הטרוגני 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.

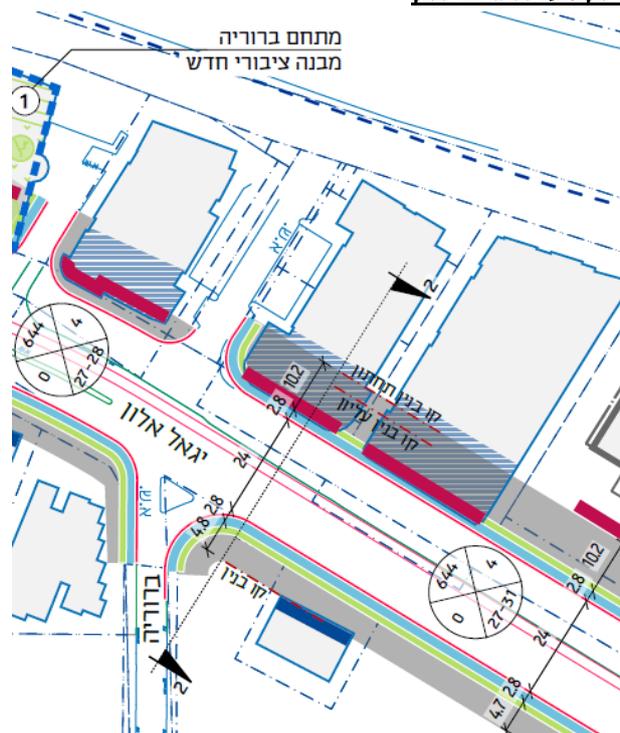
ב. השטחים הפתוחים:

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

מקטע נחלת יצחק



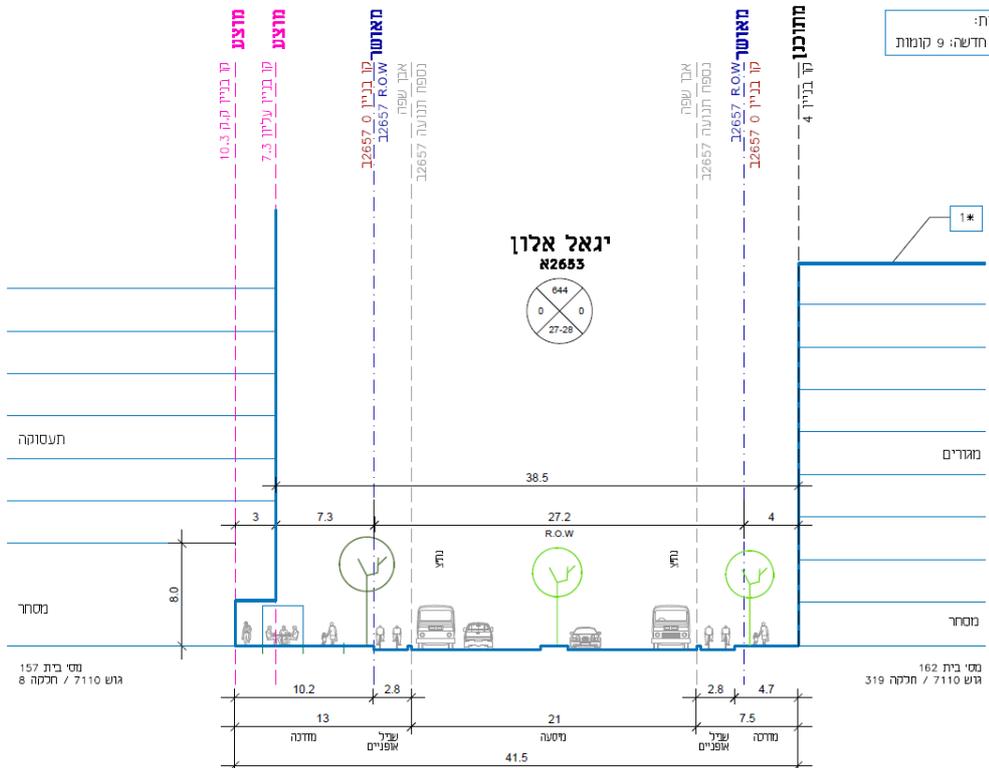
התכני רחוב - נחלת יצחק
מצב מוצע
 גיליון: **12**
 קב"מ: 1:250

גוש 7110 חלקה 319 מס' בית 162 -
 גוש 7110 חלקה 8 מס' בית 157

מקרא:

- מצב קיים
- מצב מוצע
- קו בניין
- קו מורש
- לחייטה
- בניו בפועל
- קו בניין לפי תביע
- אבן שפה
- קו בניין מוצע

דבנן ורבעל אדריכלות
 4455555 חת' יאכב 4455555
 155 74 4155 074 702 4155
 OFFICE@DEVE-ARC.COM



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תא/1043 (20.3.1969):

תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשייה, תכנית, מספר קומות וגובה

216% ושטח לתכנון בעתיד

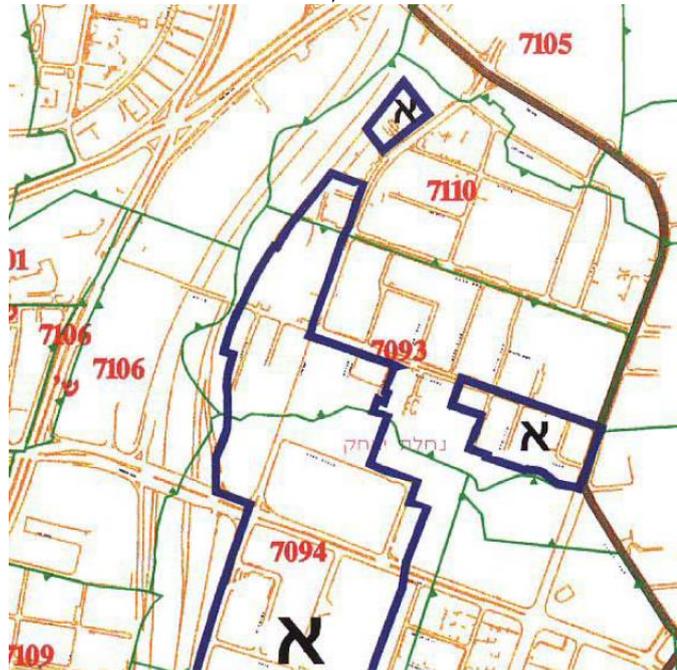
תא/618 (4.11.1971):

קבעה תכנון ותקנות חדשים כדי לקדם את פתוח המגורים ולהסדיר את התכנון הרצוי.

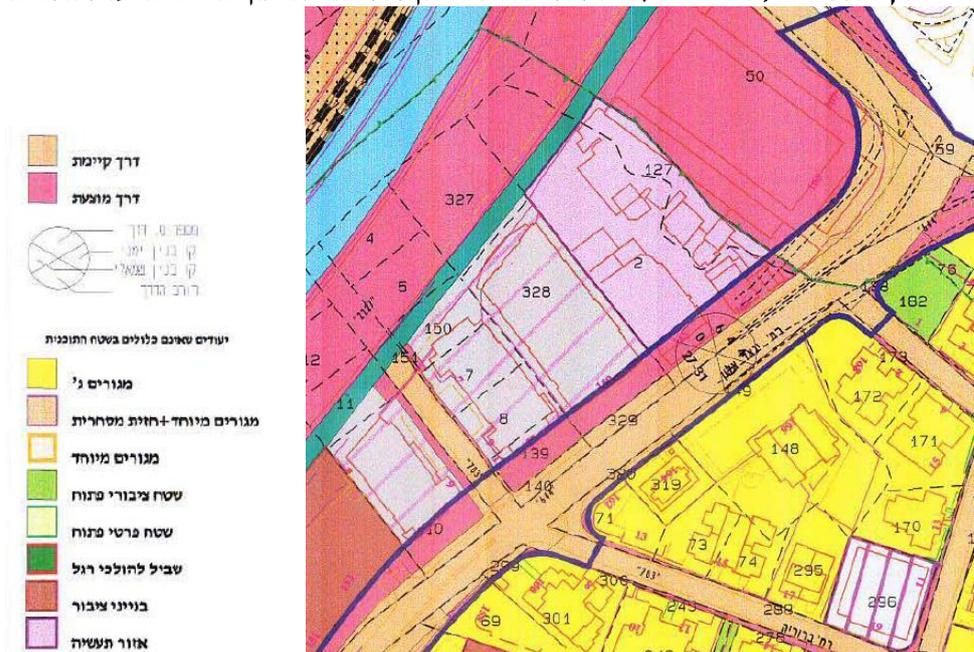


התוכן	מס' החלטה
507-1370634 תא/5281 - התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת האיילון) דיון בהפקדה	08/01/2025 14 - - '25-0001

תא/ 1043 א/ (20.12.2001) : קבעה שימושים באזורי תעסוקה



תא/מק/ 2657 ב/ (26.3.2008) : הרחיבה את צפון רח' יגאל אלון מ- 20 מ' עד רוחב מקסימלי של 31 מ'



תא/5000 (22.12.2016) :

נספח ייעודי קרקע –

מרחב התכנית מוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

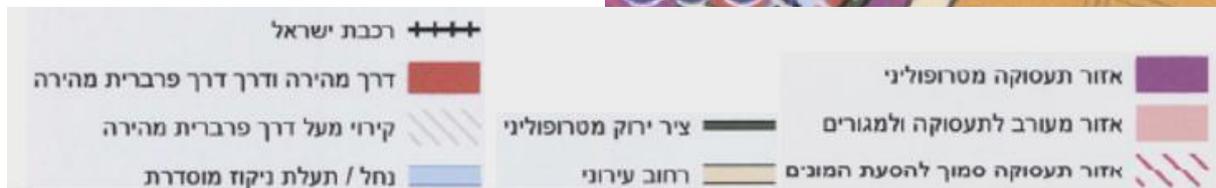
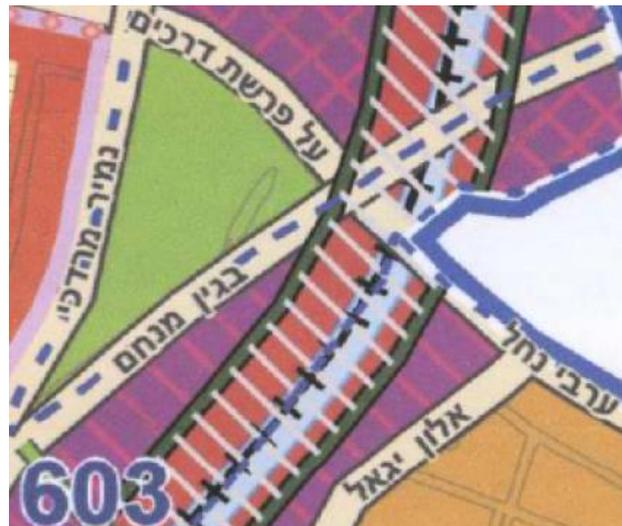
יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני

רח"ק מירבי – 12.8

שימושים ראשיים – משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1

שימושים משניים – מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2

קומת קרקע כחזית מסחרית



נספח אזורי תכנון –

מתחם 603. הזרוע הצפונית של המעי"ר. אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים. תוספת שטחי מגורים תותר רק במסגרת העברת שטחים ממבנים לשימור.



נספח עיצוב עירוני –

מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות ברחוב עירוני, סמוך לציר ירוק לאורך דרך פרברית מהירה וציר רכבת ישראל.

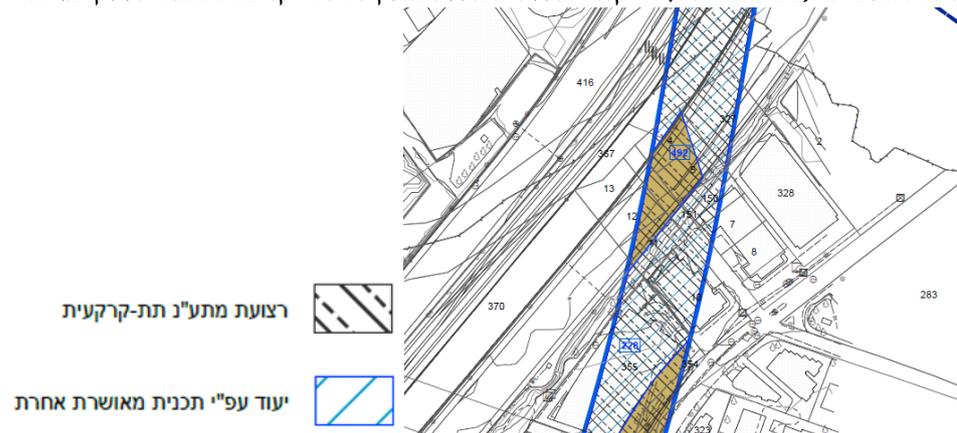


התוכן	מס' החלטה
159, 157, 155 אלון - יגאל אלון תא/5281 - התחדשות עירונית - יגאל אלון (פנינת האיילון) דיון בהפקדה	08/01/2025 14 - - '25-0001

נספח תחבורה –
 רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. מרחב התכנית גובל ממערב בשביל אופניים, דרך פרברית מהירה וציר רכבת ישראל.



תתל/101 ב' (14.12.2022) : קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 צפוני חלק מרכז



התוכן	מס' החלטה
5281/תא 507-1370634 - התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת האיילון) דיון בהפקדה	08/01/2025 14 - - '25-0001

תכניות בהכנה:

תא/5500 עדכון תכנית המתאר (בבדיקה תכנונית)

נספח ייעודי קרקע -

מרחב התכנית מוגדר כאזור תעסוקה בסמיכות למתע"ן 2 הגובל בדרך מהירה ודרך פרברית מהירה עם קירווי מעל. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני

רח"ק מירבי - 14

-  אזור תעסוקה סמיכות למתע"ן 2
-  אזור תעסוקה עירוני
-  רכבת ישראל
-  דרך מהירה ודרך פרברית מהירה
-  קירווי מעל דרך פרברית מהירה



נספח עיצוב עירוני -

מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי ללא מגבלת קומות

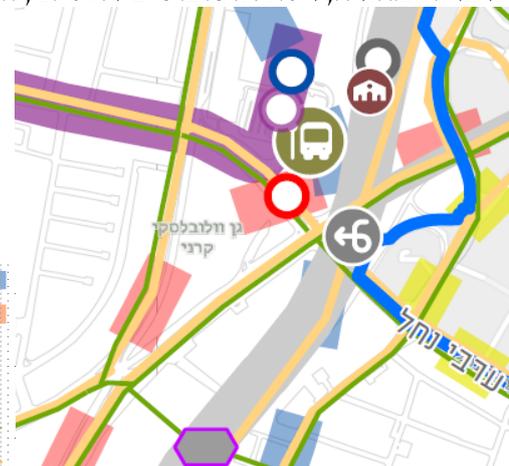
ללא מגבלת קומות



נספח תחבורה -

ברח' יגאל אלון רשת אוטובוסים ורשת אופניים ראשיות. מרחב התכנית גובל ממערב דרך מהירה ודרך פרברית מהירה, רשת אוטובוסים ראשית, ותוואי קו מטרו M1.

-  קו מטרו M1
-  קו מטרו M2
-  דרך מהירה
-  דרך פרברית מהירה
-  רשת אופניים ראשית
-  רשת אוטובוסים ראשית



מצב תכנוני מוצע:



ייעוד	מ"ר	%
עירוני מעורב	3,323	65%
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,787	35%

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
	216% + שטח לתכנון בעתיד	סה"כ זכויות בניה
108,200 * מ"ר (רח"ק 32.5)		אחוזים
		מ"ר
1,700 מ"ר		אחוזים
		מ"ר
		אחוזים
1,050 מ"ר		מ"ר
80 + קומה טכנית		קומות
310 מ'		מטר
60%		תכסית
302		מקומות חניה

*כולל 200 מ"ר שטחי קולונדות

התוכן	מס' החלטה
159,157,155 אלון (פנינת האיילון) דין בהפקדה	08/01/2025 14 - - '25-0001
5281/תא-507-1370634 - התחדשות עירונית - יגאל אלון	



חזית לרחוב יגאל אלון

1. מטרת התכנית:

התחדשות עירונית והעצמת נפחי הבינוי בתחום התכנית לטובת שימושי תעסוקה, מגורים ומסחר

2. עיקרי הוראות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
- ב. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד מ"אזור תעשייתי", " דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת" ל"עירוני מעורב" ו"שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור".
- ג. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
- ד. מתן הנחיות בינוי ופיתוח הכוללות בין היתר גובה, קווי בניין וקומות.
- ה. קביעת הוראות ליצירת מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.
- ו. קביעת מגרש ציבורי מס' 201 בייעוד "שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור" וקביעת הוראות ושטחי בניה לגביו.
- ז. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
- ח. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. שימושים:

- א. מעל מפלס הכניסה הקובעת:
 1. תעסוקה.
 2. מגורים.
 3. מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה.

התוכן	מס' החלטה
507-1370634 תא/5281 - התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת האיילון) דיון בהפקדה	08/01/2025 14 - - '25-0001

4. מלונאות.

5. שימושים ציבוריים :

א. שימושים ציבוריים כגון מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, ומוסדות ציבור אחרים.
 ב. שימוש סחיר לווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור ויחידות מלונאיות ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
2. שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה).
3. שטחי מסחר סיטונאי.
4. מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר.
5. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים.
6. שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומחזור.

4. נתונים נפחיים:

● **מספר קומות:**

תא שטח 101: מגדל 1 מסחר ותעסוקה, בשימוש מגורים, עד 81 קומות ובגובה מקסימלי של 310 מטרים מעל פני הקרקע.
תא שטח 201: על פי תכנית לשטחים ולמבנים ומוסדות ציבור תא/ מק/ צ' 507-0271700.

● **גובה קומות:**

תא שטח 101: גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6 מטרים ברוטו
 תא שטח 201: גובה קומות יהיה בהתאם לתכנית צ'

● **תכסית:**

תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש
 תכסית מגרש 201 יהיו בהתאם לתכנית צ'

● **קווי בניין:**

קווי הבנין במגרש 201 קווי בנין יהיו בהתאם לתכנית צ'

התוכן	מס' החלטה
5281/תא-507-1370634 - התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת האיילון) דיון בהפקדה	08/01/2025 14 - - '25-0001

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון עיר מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות.

לפיכך, מומלץ כי הוועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, תת"ג, ייעודי קרקע, בועה תכנונית וכד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25'ב' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון:

עומר וולף: תכנית שהוגשה ישירות למחוז ללא תיאום עם הצוות המקצועי, כלל החומרים שמוצגים בדרפט לא נבדקו על ידי הצוות המקצועי.

דיקלה פרסיקו: חברת I.C.R חברת ישראל קנדה ראם, אנחנו חברת התחדשות עירונית. באינטרס שלנו אנו מעוניינים לעבוד עם עיריית ת"א מעבר לעובדה שהיא יודעת מה טוב לה. יש הרבה מאוד בעלי קרקע שמחכים שהפרויקט יתממש. העירייה הודיעה שהיא לא מקדמת תוכנית עד שתאושר תוכנית 5500, אנו לא יכולים להמתין לא מבחינת ההסכמים מול בעלי הקרקע ולא מבחינת מס המטרו שקצוב לחמש שנים. אנו מגישים את התוכנית לוועדה המחוזית. ככל שיש דרך להגיע להסכמה מול העירייה אנו רוצים לעשות אבל בלוחות הזמנים שיאפשרו לנו לעמוד בהפרות ולהספיק את לוחות הזמנים שהקציבה הממשלה למס סביר בסביבת המטרו.

עו"ד שמואל לכנר: אנו מבקשים את שיתוף הפעולה לקידום של התוכנית עם הצוות. בצורה יוצאת מן הכלל אספנו כ-100 בעלי זכויות תושבים ובעלי עסקים קטנים בבניין ישן ברח' יגאל אלון. יכול לקום פרויקט מאוד יפה. בחרנו יזם בעסקת קומבינציה שיש בה לוחות זמנים. ההסכם יתפרק אם לא נצליח להתקדם, הבניין נמצא במצב לא טוב. לעכב את התוכנית ל-4 שנים זה בלתי אפשרי, לאשר תוכנית לפי תכנית תא 5000 זה לא כלכלי. אנו נמצאים במבוי סתום. העיר לא יכולה להיעצר עד שתכנית תא 5500 תאושר, זה לוקח הרבה זמן. מבקשים שיתוף פעולה ולאפשר לקדם את התוכנית.

רחל פלר: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.

ליאור שפירא: היזם בבקשה

דיקלה פרסיקו: נשמח מאוד לתאם את התוכנית יחד עם הצוות המקצועי והוועדה המקומית ולהגיש ביחד מסמכים מוסכמים לוועדה המחוזית ככל שהדבר מקובל עליכם והולם את לוחות הזמנים שתיארנו כאן. אנו נמשוך את התוכנית, ונבקש לקדם עם הצוות המקצועי תכנון התואם את מגמות תוכנית 5500. **אודי כרמלי:** זו היתה ההמלצה שלנו מלכתחילה.

ליאור שפירא: אבקש לעבור לדיון פנימי.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: יש כאן מקרה ייחודי שבו הוועדה והצוות המקצועי המלצנו לקדם במספר מגרשים מועט רח"ק ללא הגבלה. בגלל שהמגרשים קטנים אז יוצא לנו בניה יחסית מצומצמת לפי הרח"ק הקיים. המחוז לא קיבל את העמדה הזו על הסף. כרגע אין לנו שום מספר מוסכם עם המחוז שתואם את 5500 שלפיו נוכל לעבוד. הסיפור כאן הרבה יותר מורכב, זה כמה חניות יהיו, כמה שטחים ציבוריים יהיו כמה רמפות וכו'. אם נצליח להגיע להסכמה עם המחוז, מה המספר המוצע שנוכל להסכים עליו ומקווה שנגיע להסכמה, נצליח לקדם את התוכנית הזו. הדבר הוצע להם לפני כ-3 חודשים והם סירבו אבל כעת הם מעוניינים. חשוב לבוא ולומר אנו לא חושבים שזה נכון לגשת ישר למחוז.

ליאור שפירא: כשהולכים ישירות למחוז ולא עוברים דרך גורמי המקצוע, האם יש סמכות לוועדה לאשר את התוכנית? מאיפה יש לנו את הכלים לאשר את התוכנית שאתם לא עברתם עליה? מה האסטרטגיה העירונית?

אודי כרמלי: אין לך את הכלים המקצועיים, אין לי את ההמלצה לומר מה נכון ולא נכון.

ליאור שפירא: לכן כשיזם מדלג על גורמי המקצוע ועובר ישירות למחוז צפוי לקבל מאתנו סירוב. זה המסר, לוועדה יש אחריות

מיטל להבי: היזם טען שהוא ניסה להיות מתואם אתכם

התוכן	מס' החלטה
159,157,155 אלון (פנינת)	08/01/2025
5281 תא/507-1370634 - התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת)	14 - - '25-0001
האיילון)	
דיון בהפקדה	

אורלי אראל: לא יכולנו לתאם איתו כי עדיין אנו לא יודעים בתא 5500 מה המספר של הוועדה המחוזית **מיטל להבי:** הוא דיבר על רח"ק 32 שלא היה ונשמע מעולם ומקסימום היה מקבל מהמחוז סירוב או שפותח לנו אופק

אורלי אראל: המגרש הזה סומן ב- 5500 כרח"ק זהב

מיטל להבי: יכול להיות יותר מרח"ק 32?

אודי כרמלי: יכול להיות, אנו סימנו מספר מועט של מגרשים שאין בהם הגבלה. בקדנציה הזו זו פעם ראשונה שחברי הוועדה נתקלים בסיטואציה הזו.

בישיבתה מספר 0001-25' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה רשמה בפניה את הודעת היזום על משיכת התוכנית ועל נכונותו לקדם תוכנית בשיתוף פעולה עם הוועדה המקומית לאור עקרונות תוכנית ת.א 5500 ועל כן הדיון מתייתר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מאיה נורי, מיטל להבי, חן אריאלי