

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים דיון בהפקדה	08/02/2023 7 - - '23-0002

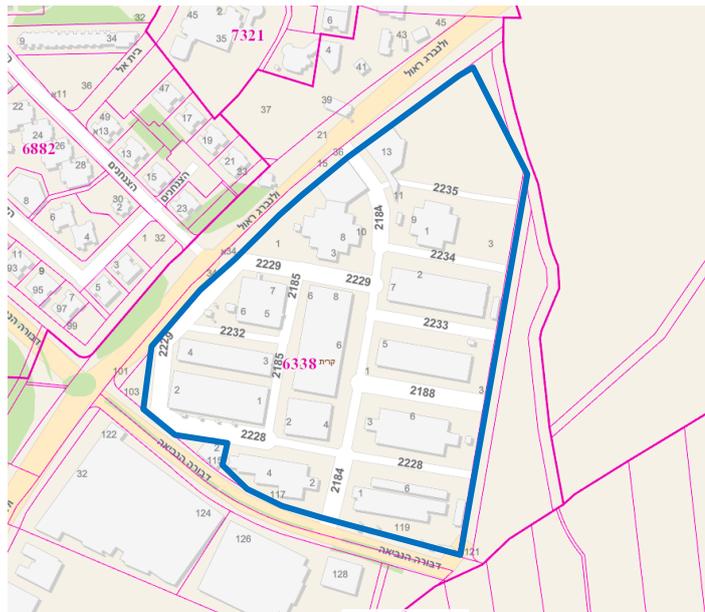
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:**

"פארק עתידים תל אביב" (לשעבר קריית עתידים) התחום בין רח' ראול ולנברג מצפון - מערב, רח' דבורה הנביאה מדרום ושטחים חקלאיים בגוש 6339 ממזרח.

**כתובת:**

דבורה הנביאה 119-121, תל אביב- יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	125	

**שטח התכנית:** 79,463 מ"ר

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יזם:** עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

**בעלות:** עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (חברה בבעלות עירונית 50% ובעלות אוניברסיטת תל אביב 50%)

**מצב השטח בפועל:**

"פארק עתידים תל אביב" (לשעבר קריית עתידים) הינו פארק עסקים, משרדים, שימושי רפואה, מחקר ופיתוח ותעשייה עתירת ידע המשתרע על כ-80 דונמים ובו 11 בניינים בשטח כולל של כ-250,000 מ"ר הכוללים משרדים, פיננסים וביטוח, טכנולוגיה, חברות בתחום מדעי החיים והרפואה, מחקר ופיתוח, בעלי מקצועות חופשיים, מרכזים מסחריים ומגוון שירותים לרווחת העובדים.

**סקירה כללית:**

"פארק עתידים תל אביב" נמצא באזור מתפתח וסביבו מספר רב של פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים וביניהם: שכונת נווה שרת המתחדשת, שכונת נווה שרת מזרח (בתכנון) הכוללת שטחים למגורים ותעסוקה. כמו כן, גובלות בפארק עתידים מדרום תכנית מרחב הארד לשימושים מעורבים ואזור התעסוקה רמת החייל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
דיון בהפקדה	7 - - 0002-23ב'

החזון התחבורתי של המרחב מתבסס על מערכות הסעת המונים וביניהן הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ברחוב ראול ולנברג; החיבורים למערכת הדרכים המטרופולינית והארצית, הקמת מסוף אוטובוסים גדול בצפון מזרח העיר (תכנית "ציר עתידים") וחיבור לחניון "חנה וסע" במחלף מורשה; ובטווח הארוך, תכנית המטרו (3M) ותחנת הארד המתוכננת במרחק 300 מ'.

השטחים הירוקים הסובבים את "פארק עתידים" מוגדרים כאזורים לפארק מטרופוליני עם צירים נופיים ירוקים מטרופוליניים - רצועת הנופש של רמה"ש (מצפון לפארק), פארק הירקון (מדרום) ונחל פרדסים (ממזרח).

### מדיניות קיימת - תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: 122 א' - קרית עתידים
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה עירוני בסמוך למערכת הסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 40 קומות
- רח"ק מירבי: 8

שימושים מותרים (במסגת תא/5000):

- מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, משרדים
- בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית
- יותרו עד 25% שטחים למגורים
- לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



נספח איזורי תכנון מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

### תכניות תקפות תא/2658 ו-תא/2658ב' זכויות בנייה:

יעוד	שטח עיקרי			שטחי שירות		
	מעל הקרקע מ"ר	מתחת לקרקע מ"ר	סה"כ מ"ר	מעל הקרקע 1 מ"ר	מתחת לקרקע 2 מ"ר	סה"כ מ"ר
תעסוקה* שטח מאושר	157,800	14,700	172,500	55,500	146,000	201,500
שטח ממומש כולל בניין 9 בתכנון	152,380	7,420	159,800	53,965	130,647	184,612
יתרת שטחים לניצול	5,420	7,280	12,700	1,535	15,353	16,888
						374,000

\* מתוך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים.  
\* התכנית המוצעת לא מוסיפה זכויות בנייה.

**שימושים מותרים:**

- תא/2658 (1997):

תעשייה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשרותים הקשורים בהן כגון: מכוני מחקר, מעבדות, קוי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושרותים נלווים לשרות התעשייה. בבניין מס' 5 יותרו בנוסף שרותי אספקה מרכזיים לקריה, כגון: מרכז לייצור חום וקור. בבניין מס' 4 ו-6 יותרו בקומת הכניסה, שרותים אישיים ושרותי מסחר נלווים לקריה, כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל. בבניין מס' 6 תותר חניה עילית בשטחי שרות.

- תא/2658/ב (2006)

יותרו מלבד השימושים המותרים בתכנית הראשית, כיתות לימוד ומכללות בכל המבנים, כמו כן יותרו שימושים של העתקת מרכז רפואי אישפוזי פעיל (בעל רישיון קיים) על אגפיו ושירותיו השונים, לרבות: שירותי אשפוז כלליים, מעבדות, מרפאות חוץ, הקרונות, הדמיה, צנתור, חדרי ניתוח והתאוששות, בית מרקחת, טיפולים מתוכננים ושירותי סיעוד וכן שימושים נלווים משניים לא רפואיים דוגמת מלונות בתנאי העתקת מרכז רפואי אשפוזי באישור הועדה המקומית. במגרשים 9 ו-11, ישולבו בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לפארק שירותי מסחר מוטי פארק כגון בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה לשימוש הציבור וכחלק מתפיסת העיצוב האורבני של חזית בנוי הפונה לפארק הירקון. מתוך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים.

- תא/2658/ד (2010)

ע"פ המפורט בתכנית 2658 על שינוייה ובתוספת משרדים, מלונאות עסקית, חדרים לכינוסים, ורווחת המשתמשים במקום, הכל במסגרת השטחים המאושרים בתכנית הראשית.

**שימושים ספציפיים:**

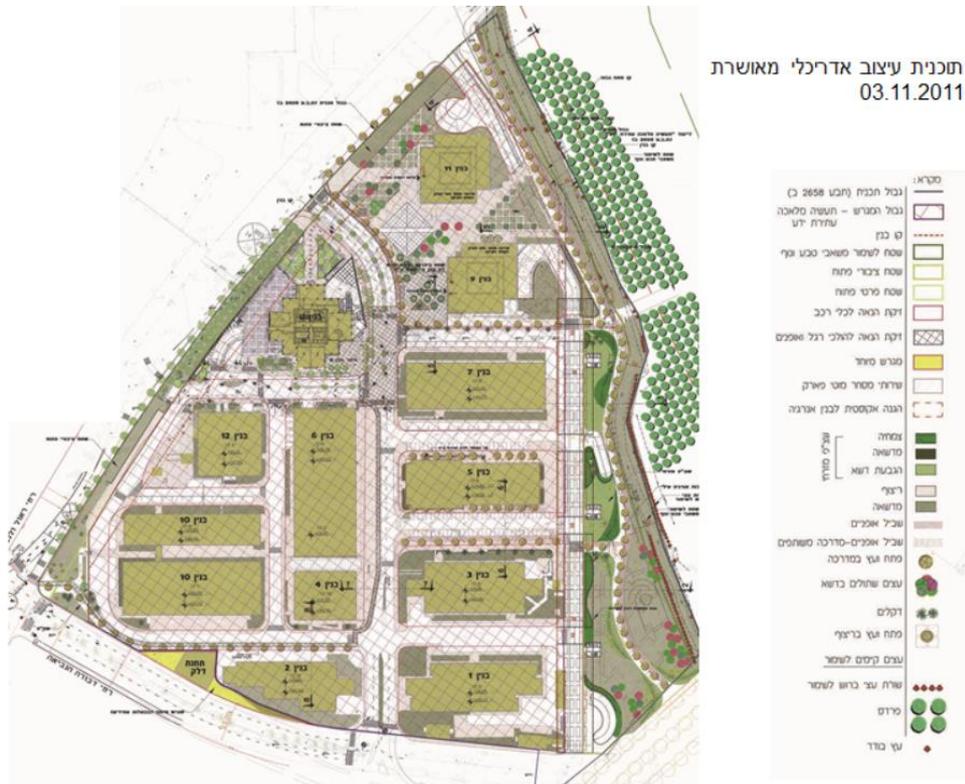
1. בהגדרת השימוש "רווחת המשתמשים במקום" יכללו כל השימושים הנלווים המיועדים לשפר את שהייתם, פעילותם ורווחתם של המשתמשים המקום, באופן שלא יותרו אולמות בידור, פאבים ומועדוני לילה למעט:

א. אירועים של חברות המאכלסות את המקום.

ב. שימושים שהותרו כדין מכח תכניות מאושרות

2. שימוש שנעשה כדין ערב אישורה של תכנית זו לא יהפוך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו. תמהיל השימושים ייקבע ע"פ הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לצרכים פרגרמטיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר. הבחינה הפרוגרמטית, כאמור לעיל, תעשה בכל שטח התכנית כולל שימושים קיימים ומוצעים, בבנייה קיימת ומוצעת ותוגש לאישור מהנדס העיר טרם אישורה בוועדה המקומית.

**תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי - תא/תעא/2658ב (2011)**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
דיון בהפקדה	7 - - '23-0002

**חסרונות מרכזיים בפעילות הפארק בשנים האחרונות:**  
השכרת שטחים בהתניה של היתרים לשימוש חורג מתכנית.  
מחסור בשימושים אשר יכולים להוות מוקד לבילוי, תרבות ופנאי ומשיכת קהל.  
מחסור בבתי אוכל לרווחת המעסיקים והמועסקים, השוכרים במקום ומבקרים מזדמנים.  
חזיתות לא פעילות ותת ניצול של גגות הבניינים.

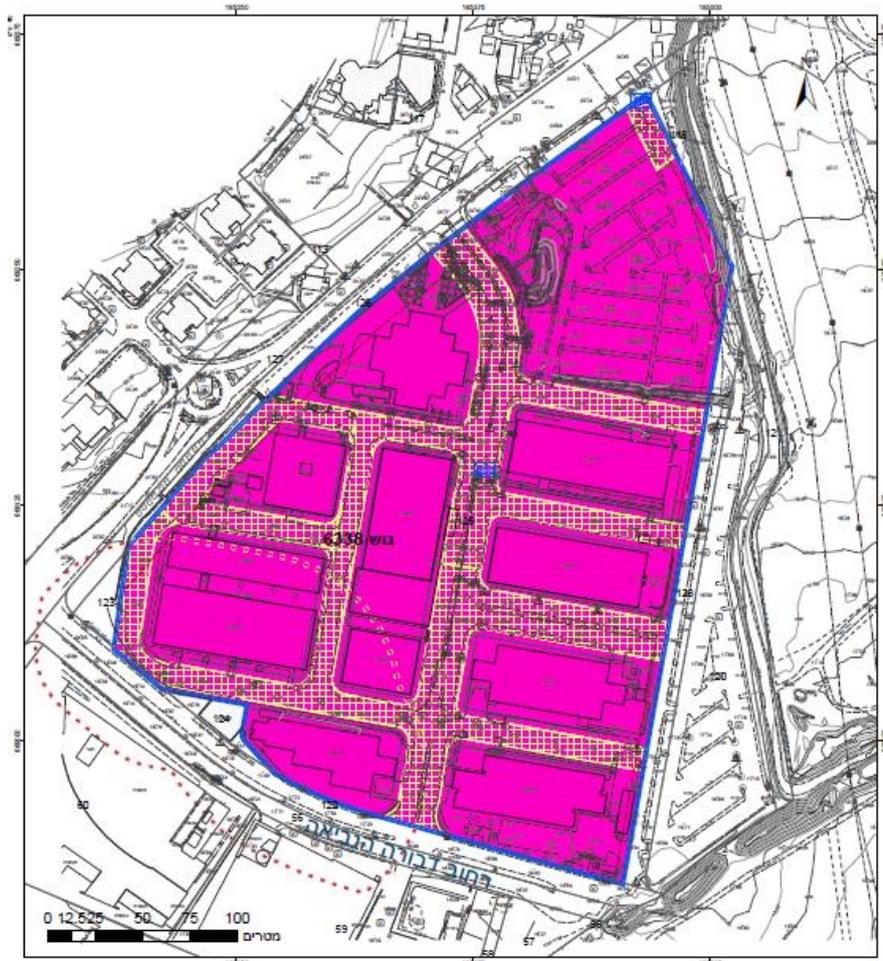
**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית מעדכנת ומרחיבה את השימושים והתכליות המותרים ב"פארק עתידים תל אביב" ("קריית עתידים" לשעבר) תוך שמירה על אופי האזור כאזור לתעסוקה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר לתל- אביב תא/5000 אשר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

התכנית מחליפה את תכנית תא/מק/2658ד' "קריית עתידים-הרחבת שימושים". **התכנית אינה כוללת תוספת זכויות בנייה או שינויים בבינוי, מספר קומות וקווי בניין.**

התכנית תגדיר תמהיל שימושים כללי ביחס לשטחי הבנייה המותרים: שמירה על לפחות 75% שימושי תעסוקה (לרבות שירותי רפואה).

**תשריט מוצע:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - '23-0002</b>

### שימושים מוצעים:

כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות (תעשייה נקיה, מלאכה עתירת ידע, בתי קפה ושירותים אישיים) ובנוסף:

מעל הקרקע:

1. יותרו שטחי מסחר בקומות הקרקע (בדגש על חזיתות מסחריות וחזיתות פעילות), קומות המרתף העליונות ובגגות הבניינים.
2. שימושי פנאי ובילוי לרבות: פאבים, מועדוני לילה (בחללים סגורים) ואולמות בידור, קולנוע, תרבות, מופעים ותאטרון (בחללים סגורים).
3. אולמות שמחה (בחללים סגורים). לא יותרו "גני ארועים" ושטחי חוץ לאולמות השמחות.
4. שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות: חינוך, קהילה, תרבות, אמנות, חדרי חזרות ואולפני הקלטות, שימושי רווחה ובהתאם להגדרות תכנית המאתר.
5. שימושים משולבים למחקר, פיתוח וייצור: עבור חברות המקדמות תעשיות חכמות ומשלבות תעסוקה, מו"פ וייצור כגון: תחבורה חשמלית, מיחזור, חקלאות עירונית, ביוטכנולוגיה וכיו"ב.
6. חקלאות עירונית, כולל מכירה.
7. יותר שימוש בגגות הבניינים לשימושים עיקריים: לרבות מסחר, שימושים לרווחת הדיירים כולל שטחים להתכנסויות ואירועים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי.
8. יותרו מתקנים לייצור אנרגיה לרבות מתקנים לייצור סולארית על גגות הבניינים, יותרו גגות ירוקים.
9. התכנית אינה כוללת שימושי מגורים.

מתחת לקרקע (שימושים עיקריים בתת-הקרקע במסגרת השטחים העיקריים המותרים):

1. תעסוקה, מסחר
2. שימושי בידור, בילוי ופנאי, תרבות וספורט
3. שימושים מעורבים למחקר, פיתוח וייצור
4. שימושים לוגיסטיים (מרכזים לוגיסטיים לסחורות) ואחסנה.
5. מתקני אנרגיה.

### שימושים מוצעים בשטחים פתוחים:

התכנית מבטלת את ההבחנות בין זיקות הנאה לרכב, אופניים והולכי רגל ומאחדת את זיקות ההנאה למעבר ולשהיית הציבור (הולכי רגל), לרוכבי אופניים ולרכב. תכנון מפורט בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת ולהנחיות העירוניות התקפות. התכנית מאפשרת הקמת קיוסקים מסחריים לשימושי מזון ומשקאות בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לקיוסק וסה"כ עד 5 קיוסקים.

### גמישות תכנונית:

התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה.

### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. התכנית תאפשר הסבת בניין מרכז האנרגיה לשימושים עיקריים. תנאי להסבת בניין מרכז האנרגיה לשימושים עיקריים יהיה עריכת סקר אנרגיה והתייעלות אנרגטית במרחב "פארק עתידים" לרבות הקמת מרכז לניהול אנרגיה ומתן פתרונות מתקדמים לייצור וחיסכון אנרגטי.
- ב. התכנית תאפשר הסבת בניין החניה (בניין 6, בסך 3,124 מ"ר) לשימוש חקלאות עירונית.
- א. חזית חמישית: בגגות המבנים הקיימים יותרו גגות מועילים לאגירת מים וייצור אנרגיה לרבות גגות לשימושים מסחריים (בילוי ופנאי) ולשימוש נלווה לשימושים העיקריים ביתר הקומות. יותרו אלמנטי הצללה. שימושים פעילים בגגות הבניינים יהיו כפופים לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

### עקרונות תכנון תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תקני החניה לכלי רכב, לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה אשר מתייחס לתקן מופחת בקרבת מערכת הסעת המונים.
2. התכנית נתמכת על ידי הקו הירוק המתוכנן של הרק"ל העובר ברחוב ראול ולנברג ולתחנה בממוקמת בצפון מערב של הפרויקט ול תת"ל 71 אשר מאפשרת כניסה חדשה מרחוב ראול ולנברג

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - '23-0002</b>

לפארק עתידים.

### **פיתוח ומרחב ציבורי:**

במקביל לעריכת התכנית להרחבת השימושים מבוצעת תכנית פיתוח על בסיס תכנית העיצוב המאושרת לשדרוג המרחב הציבורי, שכוללת: נטיעת עצי צל, הרחבת מדרכות, הוספת פינות ישיבה ומקומות לפעילות, החלפת פרטי פיתוח קיימים ליצירת שפה אדריכלית אחידה ל"פארק עתידים" כולו. תכנית הפיתוח ממומשת בימים אלו בשלבים.

### **חות-דעת גורמים עירוניים**

#### **חוו"ד יחידה אסטרטגית:**

חות הדעת לנושא השימושים נבחנה בהתייחסות ובהסתכלות כלל עירונית. ככלל, לאור מבנה הבעלות הייחודי של פארק עתידים, ניתן לפתח מגוון רחב של שימושים שיהפכו את המרחב למושך אוכלוסייה. שימושי מסחר: היחידה האסטרטגית תומכת בשילוב שימושים ממקבץ מסחר 1 ומסחר 2 לרבות אולמות אירועים, פאבים ומועדונים, שכרגע אסורים מכוח התכנית המפורטת התקפה. אנחנו מוצאים כי תוספת השימושים הנ"ל יחיו את המרחב. שימושים בעלי אופי ציבורי: תוספת שימושים (שירותים) בעלי אופי ציבורי (בהתאם להגדרה במתאר): תרבות וחינוך, רווחה וקהילה, כולל שימושי תרבות ואמנות הזקוקים לחללי יצירה, הופעה ותצוגה כגון סדנאות אמנים, גלריות/מוזיאונים, אולמי מופעים, חדרי חזרות והקלטות, מרכז למחול וכד'. כל אילו הם שימושים שמנסים להתמקם בעיר, פעמים רבות ללא הצלחה והמרחב הנדון מתאים לקבל שימושים אילו וכזוה ויכול לצאת נשכר מהשימושים הנ"ל.

#### **חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:**

- שילוב השימושים הנ"ל בפארק עתידים ידרוש מבחינת איכות סביבה:
1. התאמת מבנים קיימים/מתוכננים לנושא הנידון למסחר: בתי אוכל, ברים וכו'
  2. פתרונות אקוסטיים לשילוב שימושי פנאי, מועדונים, תרבות וכו' על מנת למנוע מטרדים לשימושי רגישים או שימושי תעסוקה סמוכים.
  3. תחנת דלק – שמירת מרחקי הפרדה משימושי רגישים עפ"י הנחיות התמ"א.
  4. שימושי רגישים – לא יהיו שימושי רגישים בקרבת רחוב דבורה הנביאה בשל קרבה למסוף אוטובוסים (ככל שלא יחושם) ותחנת הדלק.
  5. מרכז אנרגיה – ככל שהגדלת הפעילות תגרום לשינויי צריכה ו/או שינוי בתשתית ו/או הקמת מרכז נוסף יידרש חיזוי קרינה. בנוסף בחינת השפעות אקוסטיות על התכנון.
  6. זיהום קרקע: שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה. שינוי בינוי (במידה ויהיה) יידרשו לבדיקות קרקע וגזי קרקע עפ"י המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות.

### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור:**

תת הוועדה לשיתוף ציבור אישרה את מתווה עדכון הציבור בתאריך 16.5.2022. התקיים מפגש יידוע ציבור עבור בעלי עסקים בפארק עתידים ובאזור התעסוקה רמת החייל ותושבי השכונות הגובלות, נווה שרת ורמת החייל. המפגש התקיים בתאריך 6.9.2022 באמצעות היוועדות חזותית והשתתפו כ-40 תושבות ותושבים. המפגש אורגן ע"י חברת "רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים" סיכום המפגש פורסם באתר העירוני.

הציבור התייחס לנושאי תחבורה, תחבורה ציבורית, שמירה על השטחים הפתוחים הגובלים בעתידים, הצורך בשירותים אישיים שיצאו בשנים האחרונות מעתידים ושעות פעילות פנאי ובילוי בסופי שבוע. נתנו תשובות הגרמים המקצועיים לנושא חניה בשעות אחה"צ שהינה בתשלום, התקדמות תכנית "ציר עתידים" שבמסגרתה מסוף אוטובוסים חדש ומרוחק שישפר את השירות לצפון מזרח העיר. לנושא שירותים אישיים, דואר ובנקים, שיצאו בשנים האחרונות מעתידים, נמסר כי הדבר אינו תלוי בהנהלת הפארק ומדובר במצום סניפים. לגבי שעות פעילות לילה, אילו הוגבלו כך שבשורת הבניינים הסמוכה לרח' ראול ולנברג תותר פעילות עד לשעה 02:00 וביתר הבניינים עד 05:00, בדומה לאזור התעסוקה רמת החיל הסמוך ובכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולחוק למניעת מפגעי רעש. פארק עתידים לא מגביל ימי פעילות בפארק וההחלטה על ימים ושעות פעילות תלויה בבעל העסק.

**זמן ביצוע:** מידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין מסכות

<b>זיהוי התכנית</b>		<b>מספר התכנית</b> תא/מק/5074	
שם התכנית הרחבת שימושים - פארק עתידים		מניש התכנית עוונדים חברה לתעשיות עתידות מדע בע"מ	
עורך התכנית משה צור אדריכלים		משה צור אדריכלים	
<b>זיהוי הרשות והועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגולהי (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרישית			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג חרישית (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולגשרה</b>			
<input type="checkbox"/> 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, והוא לא בסמכות מקומית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית והמפורטת המוצעת	מסד הסעיף בחוק לענין מסכות ועדה מקומית (א) חוק התרי"ב התשכ"ח	מחוז הסעיף בחוק
התכנית מוסיפה שימושים ותכליות לשימושים המותרים בפארק עתידים בהתאם לנקבע בתכנית המתאר לתל- אביב תא/5000 אשר מייצגת את השטח לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים, בשטח התכנית כ- 80 דונם.		מחוז הסעיף בחוק
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנורמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
<b>חרישית מיוחדת</b>	<b>הסעיף הראשי בתוכנית המתאר</b>	<b>זיהוי חרישית בתוכנית המתאר</b>
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח חתוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	25% - במתחם יותרו עד שטחים למגורים -לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2-3
קביעת ייעודי קרקע - 3.3.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	רחי"ק 8 עד 40 ק"צירים ירוקים מקומיים
	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	סעיף 5.2.1 "מסמכי מדיניות" - סעיף 5.3.3 "אזורי תעסוקה"
	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.3 אזור תעסוקה עירוני

+	<p>לפי סעיף 3.3.1 לפי סעיף 3.3.3 מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה 1, מסחר 1, מסחר 2 ומשרדים</p> <p>לפי סעיף 3.3.3 (א2): תיקבע חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>	<p>אזור תעסוקה עירוני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	שימושים
+	<p>3.1.1 (ו) שימושים כלליים שימושים בעלי אופי ציבורי סמוך השימושים הכלליים.</p> <p>מלוטאות - שימוש כללי לפי 3.1.1 (ו)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד אזור תעסוקה עירוני.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)  (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה כוללת תוספת שטחי בנייה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	הוראת תכנון
ל.ר	<p>התכנית אינה משנה את הוראות התכנית הראשית לנושא בנייה בתת הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה קובעת גבהים</p>	<p>מספר קומות מירבי:</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	הוראת תכנון
ל.ר אין שינוי	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר עיצוב עירוני וכפופה לתכנית עיצוב תא/תשא/2658ב</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות וצמחים.</p>	
ל.ר אין שינוי	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר מרחב ציבורי וכפופה לתכנית עיצוב תא/תשא/2658ב</p> <p>סעיף 3.6.12 כיכר עירונית</p> <p>סעיף 1.4.5 מיקום סימבול בתכנית עתידית - כיכר עירונית</p> <p>מסומנת כיכר עירונית בתחום תכנית תא' 2658ב, והתכנית המוצעת אינה משנה הנחיות לנושא כיכר עירונית וכוללת סימון זיקת הנאה בהתאם.</p>	<p>נספח עיצוב עירוני כיכר עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	הוראת תכנון

<p>+ + אין שינוי מתכנית קיימת בבינוי ושאז בכניסות.  התכנית מוסיפה שימושים בלבד  + תנאי להפקדת התכנית תיאום מול גת"ע</p>	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר תחבורה  3.8.2 (ד)3 קו בניין כלפי דרך עורקית עירונית ראלול ולברג 3.8.4 (א)2 קווי מתניין כרוצב ראלול ולברג</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית מערכת תחבורה עתידית נוסעים (נחוב)</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כלל תוראות כלליות (3.8.1)</p>
<p>+ חוו"ד סביבתית הוטמעה במסגרת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בתקנון התכנית.</p>	<p>סעיף 4.4.1 (ג)ד(א)ה תכנית בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמונת לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>

<p>שימוש בתוכנית המפורטות</p>	<p><b>שימוש בסעיפי חוק בסמיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד)</b>          תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.           162 (א) לנועס: 161 קביעה או שינוי טבה וקומות, 161 שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>
<p>קביעת הוראות בינוי התכנית לא משנה בינוי ולא משנה תנאי זיקות הנאה אלא את ההגדרה לזיקות הנאה לתולכי רגל ולמעבר לכלי רכב</p>	<p>מהות הסעיף שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים  סעיף קטן (א)5</p>
<p>התכנית מעדכנת את זיקות ההנאה שנקבעו בתכנית 2658 המוחלפת בתכנית זו, וקובעת כי זיקות ההנאה במגרש יהיו למעבר, ושחייית הציבור, רוכבי אופניים ולכלי רכב.</p>	<p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.  סעיף קטן (א)19</p>

<p align="center"><b>תצהיר ותמימות</b></p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר)          כמסומן בסעיף (ג) בנופס זה.</p>			
<p>שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר</p>	<p>מספר ת.ז. 025332235</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 17.1.2023</p>
<p>שם ושם משפחה הראלה אברהם און, עו"ד</p>	<p>מספר ת.ז. 2928976-9</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 5.1.2023</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים</b>	<b>08/02/2023</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>7 - - 0002-23</b>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תשמור על פארק עתידים כאזור תעסוקה ותתאים את השימושים למגמות התכנון עם שילוב מידתי של שימושי מסחר, מסחר המהווה מוקד משיכה משמעותי (מסחר 2) לרבות פנאי, בילוי וחיי לילה.

ממליצים לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיית הגרמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם השירות המשפטי.
3. השלמת תאום מול המרכז העירוני לתאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות בתת הקרקע.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'ד לחוק**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון :**

אלון גולדמן, מחלקת תכנון צפון : אנחנו מביאים לאישור הוועדה תכנית להרחבת שימושים בפארק עתידים (קריית עתידים לשעבר). התכנית הינה תכנית מכח תכנית המתאר שתשמור על האזור כאזור תעסוקה, ותתאים אותו לשימושים ולמגמות התכנון עם שילוב מידתי של שימושי מסחר, מסחר שמהווה מוקד משיכה משמעותי (מסחר 2 לפי הגדרות תכנית המתאר), לרבות פנאי בילוי וחיי לילה. החזון של הפארק הוא עירוב שימושים. המטרה שלנו לשמור על המרחב כאזור תעסוקה ולאפשר יותר שימושי מסחר ופנאי, לעזור לשווק את השטחים האלה. התוכנית מעדכנת שימושים, לא מוסיפה זכויות בניה, קומות או משנה בינוי מאושר. התכנית תשמור על לפחות 75% שימושי תעסוקה, כולל שימושי רפואה, תכנית שתאפשר לפארק עתידים לחיות בשנים הקרובות, אין שינוי בתשריט למעט שינוי אופי זיקות ההנאה, שכונותכנית התקפה יש הפרדה בין אופניים הולכי רגל ורכב והשינוי מאפשר גמישות בקביעת השימוש בזיקות ההנאה. אציין בנוסף כי בפארק עתידים מתבצעים שינויים ושדרוגים של המרחב הציבורי כולל הכניסה הראשית, במרחבים בין הבניינים, שדרוג הבניינים, היתרים לשיפוץ וכו'. את התוכנית ערכו משרד משה צור.

חיים גורן : מה בנוגע לתנועה באיזור?

דורון ספיר : איזה כלים יש לוועדה למנוע מטרדים מעסקי הבילוי שיכולים להטריד אייל גרין : אנחנו מאפשרים שימושים על גגות אבל עושים זאת בכפוף לפרסום כלומר בשיקול דעת של הוועדה וגם חשוף לציבור.

דורון ספיר : כל השימושים המטרידים לכאורה, יהיו בשיקול דעת הוועדה?

אייל גרין : אנו מאפשרים שימושים על גגות, מועדני לילה, אולמות שמחה וכיו"ב

דורון ספיר : אם זה בחללים סגורים, עם אקוסטיקה אין בעיה.

אלון גולדמן : מועדונים ואולמות שמחה יתאפשרו בחללים סגורים בלבד. בזמן ההיתר הם יצטרכו לעמוד בדרישות העירוניות כולל איכות הסביבה ואקוסטיקה. אציין שקיימנו מפגש עדכון ציבור עבור השכונת הגובלות, רמת החייל ובעיקר נווה שרת. דנו בנושא חניות והתשובה שהיתה שחב' עתידים היא חברה פרטית עירונית, שימושים שיצאו משם כמו סניפי בנקים ודואר וזה לא בשליטתנו. נושא פיתוח השצ"פים שהיום מהווים חניון.

חיים גורן : מה הצפי, האם יש כבישים מרכזיים?

אורלי אראל : אנחנו רק מוסיפים שימוש לא עושים שום תוספת זכויות.

אודי כרמלי : התוכנית הזו הייתה לייצר בפארק עתידים אזור רב שימושי. היום אין בילוי ומסחר למעט קניון קטן. הרעיון הוא לקחת את המרחב הציבורי שיאפשר מסחר עד שעות מאוחרות יותר. אנחנו רוצים להרחיב את השימושים גם בשעות הלילה.

חיים גורן : אבל כשמוסיפים עוד שימושים חשוב להיזכר בנגישות המקום, גם בשעות הלילה

אודי כרמלי : אפשר לציין את הקו הירוק שנמצא בגבול בין נווה שרת לפארק עתידים. בנוסף יש תכנית

ציר עתידים לרמת השרון ומטרו ברח' הארד. הכביש ישרת גם תחבורה ציבורית.

אופירה יוחנן וולק : כשמוסיפים שימושים אני מבקשת שאפשר לפתוח את החניות לציבור כמו שבקשנו עד היום מיזמים רבים, בטח שהחברה היא 50% של עיריית ת"א יפו.

חיים גורן : גם בעתיד אמור להבנות אצטדיון באיזור

אייל גרין מנכ"ל פארק עתידים : כרגע יש כ- 4000 חניות שזה לא מספיק. יש שאטלים ועדיין יש מצוקת

חניה מאוד גדולה, יש למעלה מ-8000 חניות. לגבי חניה אין לי כרגע פתרון

אופירה יוחנן וולק : לפחות החניות שקרובות לנווה שרת שיהיו פתוחות לקהל

אייל גרין : לגבי החניות הללו הם פתוחות לקהל.

התוכן	מס' החלטה
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
דיון בהפקדה	7 - - '23-0002

מלי פולישוק : אם אתם מרחיבים את השימושים, תצטרכו לפתוח חניות לציבור אייל גרין : החניון שקרוב לקאנטרי נווה שרת הוא פתוח לציבור, בסדר גודל של כ-500 חניות. גם מי שמגיע לקאנטרי יכול לחנות בחניות האלה.  
אופירה יוחנן וולק : אתם גובים עבור חניה כמו אחוזת חוף ?  
אייל גרין : מי שמגיע לקאנטרי מקבל 3 שעות חניה חינם. מי שיגיע למסחר יקבל שעה וחצי חניה חינם.  
חן קראוס : זה טוב שמקדמים דברים לצעירים.  
אייל גרין : חשוב לנו להתחבר לקהילה ולראות איך אפשר לעשות לטובת הילדים לטובת הקהילה. רמת השרת, רמת החייל וצהלה, חשוב מאוד החיבוריות של הקהילה לפארק.  
אלון גולדמן : מבקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי לאישור התוכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות ועדה מחוזית.

**בישיבתה מספר 0002-23'ב' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיית הגרמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. השלמת תאום מול המרכז העירוני לתאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות בתת הקרקע.
4. עדכון תשריט והשלמת הנחיות למרחקים מתחנת דלק בהתאם על-פי הוראות תמ"א 18.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, חן קראוס

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק**