

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/תא/מק/4301 - סינרמה	04/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0034 - 22'

**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, מוכר בחלקו בפרטיים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - 0034-222'ב'

**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"ם, 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"ם 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 5-6 קומות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא - סינרמה	04/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - - '22-0034

**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

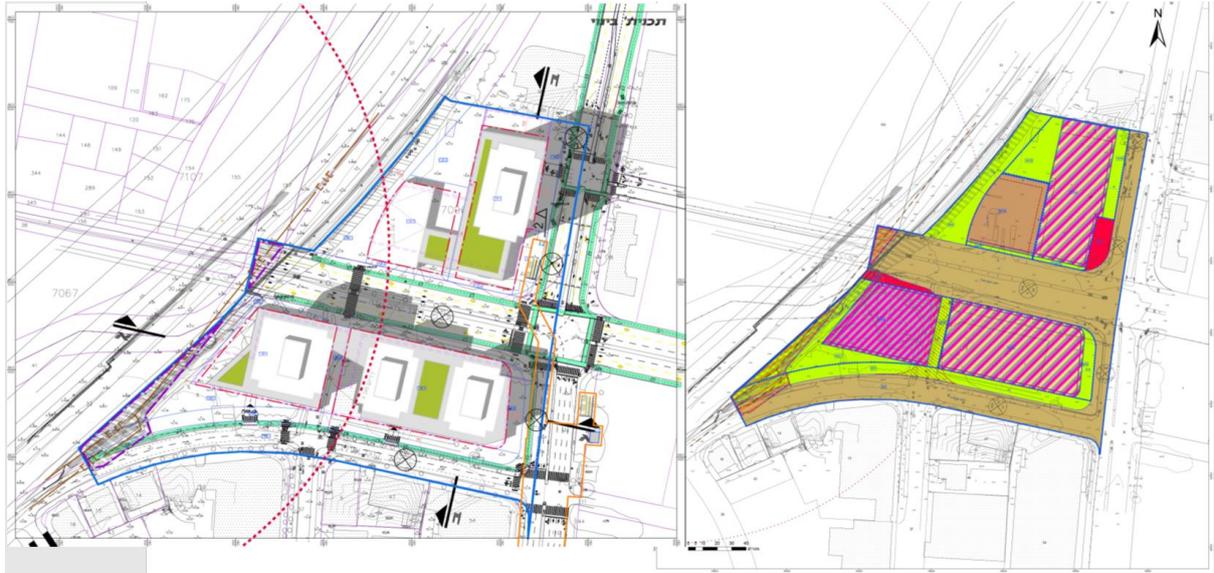


תא/3540 – תשריט ונספח בינוי

**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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - 0034-222'ב'

- 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - ' - 0034-222

- 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 לדיוור בהישג יד ולדיוור עירוני מכליל יוקצו מתוך סך שטחים זה.
  - ה. שטחים לתעסוקה: לא יפחת מ-146,120 מ"ר ברוטו. שטחים למסחר:
    - במגרשים הסחירים: 40% משטח המגרש, בכל מגרש. סה"כ 5,080 מ"ר ברוטו.
    - במגרש הציבורי: 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 בתכנית 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 :

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

**יח"ד 480:** יחידות דב"י לפי התוספת השישית לחוק התו"ב ו-97 דיון עירוני מכליל אשר יירשמו על שם העירייה. יובהר כי הבעלות על יחידות הדיון המכליל תוגדר כבעלות אחודה). שטח עיקרי במוצע ליח"ד: 80 מ"ר. במקרה של הקמת מרחבים מוגנים קומתיים – שטח הדירות יהיה 80 מ"ר במוצע. 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 יכול לכולל מגוון דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.  
**סה"כ יח"ד:** כ-480 יח"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%.

**קווי בניין:** 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)

הני"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. דיוור 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. שטח 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 ובשטח 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. דיוור 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. שטח 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 ובשטח 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:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
1,280%	784%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
206,100 מ"ר ברוטו על קרקעי	126,629 מ"ר ברוטו על קרקעי	מ"ר	
-	-	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-	-	מ"ר	
46	40	קומות	גובה
180 מ'	180 מ'	מטר	
מגרש 101,103 : 60% מגרש 102 : 85% *	50%		תכסית
* היה ובמסגרת תכנית העיצוב יוקם מגדל יחיד במגרש 102, תכסית המגרש תעמוד על 60%.			
מספר מקומות חניה 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 חנייה ליחידות דיור ששטחן ירד מ-50 מ"ר : 0 מ"ח. - תקן חנייה ליחידות הדב"י והדיור העירוני המכליל: 0 מ"ח	812		מקומות חניה
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 לני"ל, מס' מקומות חנייה 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 השלבויות להלן:

#### שלב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0469478-תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - - 0034-222ב'

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 דוור מיוחד, דוור 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 ודוור 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 מזהם 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"י" 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 :**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - 0034-222'

- 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 ידוע 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 ידוע ציבור לתאריך 22.11.2020.

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

במפגש לקחו חלק כ-40 משתתפים והובל ע"י מתכנתת 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - 0034-22

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



<p>הצורך במדיניות נתון לשיקול דעת הועדה המקומית. התכנית כוללת הוראות לנושאים אלה.</p>	<p>הוראות לעריכת מסמך מדיניות. התייחסות להיבטי פיתוח קומת קרקע, זיקות תא, קישורים לציר ירוק מטרופוליני לאורך האיילון</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>קיים מסמך מדיניות נפרד לרח' יגאל אלון, התכנית מתואמת איתו.</p>	<p>הוראות לעיצוב רחובות – הוראות לעריכת מסמך מדיניות</p>	<p>ר-92 יגאל אלון</p>	
<p>ייעודי הקרקע המפורטים תואמים לתכנית המתאר: מגורים מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, שצ"פ ודרכים.</p>	<p>יעוד על פי שימושים מותרים בסעיף 3.3.2 תעסוקה מסחר ומגורים</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ציר ירוק מטרופוליני רחוב עירוני דרך פרברית מחירה ודרך מחירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ + לא נדרש מסמך מדיניות לקירוי האיילון תואיל ותוכנית מקודמת באופן נפרד והתכנית דן כוללת הוראות לתיאום עם תכנית הקירוי.</p>	<p>סעיף 3.3.2 (א) (1) מקבץ ראשי: מסחר, תעסוקה, משרדים. סעיף 3.3.2 (א) (2) חזית מסחרית סעיף 3.6.16 קירוי מעל דרך פרברית</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. קירוי מעל דרך פרברית</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>היקף שימושים נוספים מעל הקרקע עד 25% למגורים. שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (יותר) בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5</p> <p>+ שימושים כלליים: מבנים ומוסדות ציבור דרכים שטח ציבורי פתוח שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי עבור מחזור לוגיסטיקה ואנרגיה מלוטאות – במגרשים הסחירים בלבד</p>	<p>סעיף 3.3.2 (א) (1) שימושים נוספים: מגורים, מסחר, ותעסוקה. סעיף 3.1.1 (ד) שימושים נוספים – עד 25% סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות וכלוים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים כלוים - 3.1.1 (ה-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ כל המגרשים הסחירים מעל 1.5 ד', יכולים רח"ק 12.8 בהתאם לתכנית המתאר.</p>	<p>סעיף 3.1.1 (ו) שימושים לתשתיות – בתת הקרקע בלבד</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ מגרשים ומלוטאות</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ומלוטאות</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי חקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+ למגרשים ביעוד ציבורי</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ו) למגרשים ביעוד ציבורי</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי חקבוע באזורי הייעוד.</p>



<p>+</p> <p>על שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבורי יחולו חוראות תכנית תא/צ' בשינויים התואמים את חוראות סניף 3.5.1 (ב) בתכנית המתאר.</p> <p>הגדלה של שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבורי.</p>	<p>סעיף 3.5 – ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p> <p>3.5.1 (ב) שטחי בנייה</p> <p>3.5.1 (ד) : חגבלה בדבר שינויי ייעוד</p> <p>סעיף 2.5.3 (ב) : תכנית נושאית</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</b></p>	<p><b>חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</b></p> <p>חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>+</p> <p>מוצע שטח ציבורי פתוח בחיקף ובסדר גודל דומה ובאיכות דומה.</p> <p>על פי מסמכי התכנית, רוחב המדרכות בצירוף ויקות החנאה ברח' יגאל אלון: 10 מ', וברח' יצחק שדה 6.5 מ'. זאת בתיאום עם מסמך המדיניות לרחוב יגאל אלון – רחוב אנילביץ' – רחוב מקומי – מובטח שדרה רחבה העולה על זרישות המתאר.</p> <p>התכנון כולל שבילי אופניים לכל אורך הרחובות הגובלים.</p> <p>התכנית עומדת בחוראות סעיף 3.6.13</p>	<p>סעיף 3.6.1 (ג) : חוראות כלליות למרחב ציבורי</p> <p>סעיף 3.6.1 (ד) : הגבלה בדבר שינויי ייעוד</p> <p>סעיף 3.6.13 : ציר ירוק מטרופוליני</p> <p>סעיף 3.6.14 : הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לביקשה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטית רחב למדרכות של: 8-10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי ו- 5 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות לחבטית תשתיות נאותות לשבילי אופניים.</p>	<p>רחובות יגאל אלון ויצחק שדה מסומנים כ"רחוב עירוני" בנספח העיצוב העירוני</p>	<p><b>קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</b></p>

נסמך תחבורה	סעיף 3.8.1 (ה) : חווי"ד תחבורתית	סעיף 3.8.2 (א) : קווי בניין לדרכים.	סעיף 3.8.2 (ב) : דרך פרברית מהירה	סעיף 3.8.2 (ד) : דרך עורקית עירונית	סעיף 3.8.2 (ה) : דרך מקומית	סעיף 3.8.7 : תקן חנייה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תיוונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
	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 תכונה לחמשיך את רחוב יצחק שדה כרחוב עירוני בעל דופן אינטנסיבי מלוח רחוב, עלה הצורך לקרב את חבינו הקיים משני עברי הרחוב וזאת תוך שמירה על מרחב ציבורי רחוב מדרכות ראוי.	סעיף 3.8.2 (ה) : דרך מקומית	סעיף 3.8.7 : +	
	סעיף 3.8.2 (ה) : דרך מקומית	סעיף 3.8.2 (ה) : דרך מקומית	סעיף 3.8.7 : +				
בכל שטח התוכנית	הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית סעיף (4.4.1) חוות דעת סביבתית סעיף (4.4.2) בניית ירוקה סעיף (4.4.3) הנחיות מרחביות סעיף (4.4.4) תנאים להפקדה סעיף (4.4.5)	- התכנית מציעה בנייה גבוהה בדרך פרברית מהירה (איילון), ובהתאם כוללת חווי"ד סביבתית שתוצג בפני הועדה המקומית. התכנית כוללת חוראות לבניה ירוקה. הנחיות מרחביות: תנאי להוצאת חיתר בנייה יחיד חכנת תכנית עיצוב. תנאים להפקדת תכנית	-	-	-	-	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 לטוות מחוראות סעיף 4.4
בכל שטח התוכנית	בריכות אגירה ורדיוסי מגן 4.6.3 (ב) : רדיוס מגן ניקוז (4.6.4) : תכנית פנייה על ותת סרקעית בהיקף של 15% מכל מגרש. ביוב (4.6.5)	קיים נספח ביוב. תנאי להפקדה יחיה אישור רשות חמים לנספת הניקוז.	+				תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)

שימוש בתוכנית המפורטת		סעיף	מחזור הסעיף
<p>שכנוש-בסעיף החוק בקטגוריה מתווכות המותרות לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (4)(א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (4)(א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>			
+	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (2)(א)	
+	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	סעיף קטן (3)(א)	
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (4)(א)	
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (5)(א)	
+	קביעת תכנית העולה על 60% גמישות בגובה קומות	סעיף קטן (19)(א)	
+	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.		

תצהיר וחתומות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		23.11.2020
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוון, עו"ד	2438976-9		23.11.2020

תן ברעם | 2017

העתיקים  
בב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - 0034-222'

## חו"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: תכנית תא/מק/4301- מרחב תכנון הסינרמה חוות דעת תחבורתית

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 בנחות ציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים באזור.

בכבוד רב  
אילן קליגר



**אישור חו"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:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - - '22-0034

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.

### **חו"ד היחידה לתכנון אסטרגי**

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 286'ד לחוק**

ממליצים על הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה 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 0018-21/ב' 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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה	04/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0034 - '22

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 ולא 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 קירו 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 קירו איילון בשל הזיהום ממליצה לראות מה עשו בסידיני אוסטרליה. אם אפשר לעשות 4, 5 ק"מ של קירו אפשר לבנות קולטנים שמנקים את האויר כמעט 100% ולא יותר מ10 שנים.  
 חן אריאלי : בשתוף ציבור ביקשו להוסיף שטחי ציבור וזה היה גם לפי החו"ד של היחידה האסטרטגית האם נעשתה התוספת הזו?  
 אודי כרמלי : לעניין קירו איילון - סיימנו לפני יומיים ישיבה שבה נעלנו את מסמך המדיניות של קירו איילון. הות"ל קבלה את המשימה של קירו איילון. החזון של קירו 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 הקירו 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 לקירו 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 שקירו איילון הוא ריאלי.  
 יואב זילברדיק : גני ילדים ושימושים 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 לקירו 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 הזום 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 לעשירוני 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 חו"ד של היחידה האסטרטגית וקוראים לזה דיור מכליל. אנחנו ממצאים פטנטים כדי לאפשר דיור גם לעשירוני הנמוכים ביותר. לכן ההגדרה מכליל אומר שזה לא דב"י רגיל ונשאר תחת בעלות העיריה.  
 מאיה נורי : זהו דיון עקרוני

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - 0034-222ב'

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 דיון ציבורי בבעלות העיריה. העיריה כגוף מוניציפלי זה לא גוף מיטבי לניהול נכסים.

אלי לוי: אני מוסיף כל שנה 120,000 ₪ לדיירים מעבר לאחזקת הדיון. כל ההכנסה במצב הבנוי לא מחזיק את הדיון. אנחנו מכסים את דמי הניהול אנחנו מקלים על הדיירים תראו איך פעלנו בשוק עליה. יואב זילברדיק: לגבי שטחי הציבור זה בהתאם לחו"ד צוות. התוכנית שומרת ומשפרת את מאזן יעודי הקרקע במובן שיש מגרש ותאי שטח יעודיים לשימושים ציבוריים. במצב המאושר מדובר במגרש של "פיגימה" שמשמש בתאוריה או לשטח ציבורי פתוח או לשימושים ציבוריים בנויים. בנוסף יש תנאי שמשתרש מהתוכנית התקפה שהוא תנאי לפתיחת בקשה להיתר מכח התוכנית המוצעת. התנאי להפקדת התוכנית המוצעת מחייב שטח ציבורי פתוח בהיקף שלא יפחת מ-2 דונם באזור שבו קיים מחסור בשטח ציבורי פתוח. תנאי שמעבירים מהתוכנית התקפה היום המהווה חלק ממערך שטחי הציבור שחוזר כאן בתוכנית הזו.

יש שינוי לחו"ד: (1) תיאום סופי של נספח התנועה עם אגף התנועה לאור חו"ד של משרד התחבורה ונתייע 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 ל-102.

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 מתוכנית 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 אוויר 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 ב"ס.

ליאור שפירא: אתה יכול לצפות כמה ילדים יהיו בעיר בעתיד.

אודי כרמלי: בוודאי

אסף הראל: בתוכנית בנינו - 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 בשלבויות.

דורון ספיר: אנחנו לא מגבילים דבר.

אודי כרמלי: למה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה	04/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0034 - '22

אסף הראל: עם קירווי ובלי קירווי 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 קירווי 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 קירווי. אני אומר שזה מיותר.

אלי לוי: יש כאן יזם ואת החלק הזה אתה אומר לו שימתין תקופה כדי להשלים את אותו מבן שאנחנו רוצים לבנות, תכנונית זה לא נכון.

אודי כרמלי: אתה יכול לקבל החלטה אחרת השיקול המכריזי-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 מגדלים 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 יחיד 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 ונבחר ציבורית יצטרכו לבחור לאותו הרכב של האוכלוסיה. הצורך בדיור עירוני הם גם לאשכולות כלכליים חברתיים יותר. לאחר אישור הדירות העירוניות ולאחר שנדע שהם במלאי שלנו אפשר יהיה לתת לאוכלוסיית העיר דיור נגיש ובהישג יד שזה דבר חשוב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - 0034-222'

מאיה נורי: דיוור מיוחד לקשישים הוא דיוור 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 ווולק: 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 ווולק: 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 הרגילים 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 נגידיים 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 0018-21' 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 86'ד לחוק**

**פרטי תהליך האישור:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - - '22-0034

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10444 בעמוד 7108 בתאריך 13/04/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

14/04/2022	The Marker
15/04/2022	ישראל היום
15/04/2022	מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- |  |  |
|--|--|
| <p>1. נת"ע</p> <p>מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802<br/>חולון 5885849</p>       | <p>2. רשות שדות התעופה</p> <p>3. יד אליהו הירוקה</p> <p>4. עו"ד עפר טויסטר בשם<br/>חלקה 1 בגוש 7108</p> <p>5. מהנדס העיר</p> |
| <p>רחוב בת ציון 3 תל אביב יפו 6722720</p> <p>דניאל פריש 3 תל אביב 64731</p> <p>פילון 5 ת"א</p> |  |

<b>1. התנגדות נת"ע</b>			
סעיף	תמצית הטענה	נימוק להמלצה	המלצה
6,7,8	מבקשים להוסיף הוראה כי בתא השטח המיועד לשטח התארגנות "לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תוכנית תקפה בתחום שטח ההתארגנות בהתאם להוראות תת"ל 101 ב"י"		<b>לקבל את ההתנגדות.</b>
8	מבקשים שלא לאפשר כניסה מהמגרש הסחיר לתחנת המטרו שכן אפשרות זו ניתנת בסמכות מחוזית בלבד	אפשרות לכניסה ישירה מהמגרש הסחיר לתחנת המטרו תייצר תרומה הדדית לאיכות התפקוד של המרחב, המטרו והפרויקט העתידי. למרות כל זאת והיות ומדובר בתכנית בסמכות הועדה המקומית, מומלץ לקבל את ההתנגדות כלשונה.	<b>לקבל את ההתנגדות.</b>
9	מבקשים לבטל סעיפים המגדירים את סוג העוגנים כלפי תחום התת"ל, ולהסתפק בסעיף כי כל עוגני הקרקע		<b>לקבל את ההתנגדות.</b>

		לתחום התת"ל יתואמו עם נת"ע	
<b>לקבל את ההתנגדות</b>		מבקשים להוסיף תנאים בהליך הרישוי לנושא בידוד אקוסטי לפני שלב ההפעלה ולאחריו	10
<b>2. התנגדות רשות שדות התעופה</b>			
<b>לקבל את ההתנגדות</b>		מבקשים להחיל את מגבלת הגובה גם לאביזרי עזר לבניה	1-4
<b>3. התנגדות יד אליהו הירוקה</b>			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	הפרסום והשילוט נעשה כחוק תוך הצבת שילוט מתאים ב-5 מיקומים הפונים לרחובות הגובלים בהיקף התכנית וכן בלוחות מודעות בסביבת התכנית.	<b>פגמים פרוצדורליים - ליקויים בפרסום:</b> השלטים לא הוצבו במקומות גלויים	7.1-7.5 7.10
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	1. המפגש שהתקיים הוגדר מראש כמפגש "יידוע הציבור" ולא שיתוף ציבור. 2. התוכנית הוצגה באופן מלא ושלם. בשל מגבלות הקורונה דאז, לא התאפשר מפגש פיסי והתוכנית הוצגה בזום. 3. במהלך המפגש ניתן מענה מלא לכל השאלות שעלו. 4. פרוטוקול הדיון והמצגת שהוצגה הופצה למשתתפי המפגש כמבוקש בתחילת דצמבר 20. 5. הסוגיות שהועלו על ידי התושבים נבחנו וחלקן אכן הוטמעו במסמכי התכנית, לדוגמא: הטמעת שימוש לדיוור מוגן ושימושי לוגיסטיקה בתת הקרקע, כפי שהעלו התושבים במסגרת המפגש.	<b>שיתוף ציבור לקוי:</b> התוכנית הוצגה באופן לא ברור, לא הועברו מצגות כמובטח, לא הועברו מסמכים מתוקנים לאחר שיתוף הציבור, התוכנית לא תוקנה בהתאם להערות	7.6-7.10
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	המתחם משורת היטב על ידי תשתיות תח"צ קיימות ומתוכננות. מתפקידה של תכנית בניין עיר לצפות פני עתיד, גם אם רחוק. המטרה מקודם במסגרת תת"ל (תוכנית תשתיות לאומיות) וקורם עור וגידים בימים אלה. קיומה של תחנת הרכבת יצחק שדה במסילות רכבת ישראל עדיין לא נפסלה. בנוסף, בתחום התוכנית מתוכנן קו 'מהיר לעיר' ברח' יצחק שדה, וכן קווי אוטובוסים רבים ברח' יגאל אלון. מעבר לתשתיות התח"צ, התוכנית מחוברת היטב למערכת שבילי האופניים העירונית הקיימת והמתכננת בעתיד.	<b>המתחם אינו מוקד מבוסס תחבורה ציבורית כמתואר:</b> לתחנת הרכבת אין היתכנות, המטרה לא יקום בשנים הקרובות ונת"צ יגאל אלון לא אפקטיבי	8.1
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	הטענה איננה ברורה. התוכנית אכן משנה את ייעודי הקרקע, השימושים המותרים וזכויות הבניה, הכל בהתאם לתכנית המתאר העירונית, מדיניות יגאל אלון ומע"ר דרום התואמות את התפיסה העירונית לפיה אזורים המוגדרים כמע"ר מטרופוליני מיועדים לאינטנסיביות רצויה מבחינה תכנונית.	<b>זכויות בניה ושימושים:</b> העירייה משנה את יעוד הקרקע ואת זכויות הבניה	8.2
<b>4. התנגדות חלקה 1 בגוש 7108</b>			
<b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b>	1. זכויות הבניה מכוח התוכנית התקפה לתכנית הסינרמה לא נרכשו על ידי החוכר. זכויות אלו הן עדיין בבעלות העירייה, ולכן לא מדובר בפגיעה במצבו של החוכר. 2. המגרש הציבורי בחלק הצפוני הופרש בעבר ממגרש הסינרמה, כך שהתוכנית מאוזנת בראייה היסטורית. 3. בראיה תכנונית ותפקודית, נכון לרכז כל הדיוור המכליל והדב"י במגרש אחד, אשר ייעל את ניהול הדיוור המכליל, ויאפשר איגום שטחים משותפים. 4. הטענה כי התוכנית פוגעת בשווי המגרש אינה נכונה. על	כל יחידות הדיוור המכליל (97) ויחידות הדיוור בהישג יד (30) בתחום התוכנית נקבעו במגרש 102, ולא באופן מאוזן יחד עם מגרש 101. מעבר לחוסר	13-26

	אף המטלות הציבוריות (דיוור מכליל, דב"י והקמת שטחים בנויים לצרכי ציבור), השטחים הסחירים גדלים במצב המוצע בצורה משמעותית ביחס למצב המאושר.	האיזון, התוכנית פוגעת בשווי המגרש	
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	30 דירות הדב"י הנן בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה, הנן על פי התוספת השישית לחוק ותהיינה בבעלות פרטית. לא מדובר בדב"י עירוני לפי תקנות מטרה ציבורית. בנוסף, קבעה התוכנית 97 יחידות דיוור להשכרה שתהיינה בבעלות העירייה.	יש להבחין בין דב"י ציבורי ופרטי. הועדה המקומית לא מוסמכת לקבוע כי הדב"י יהיה בבעלות ציבורית	27-41
<b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b>	לגבי המונחים – ראו מענה לסעיפי התנגדות זו. לגבי הגמישות – נקבעו 97 יחידות דיוור ולפיכך הגמישות המוצעת לנושא זה – סבירה בהחלט.	דיוור מכליל אינו מונח מוכר בדין. ההוראה לא ברורה, מפנה למדיניות לא מוכרת, ומייצרת גמישות לא סבירה. הגמישות בתוכנית לגבי היקף הדיוור המכליל לא סבירה	42-46
<b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b>	לעניין טענות בדבר הפקעות, עוד קודם לתכנית המאושרת תא/3540 חלקה זו בבעלות העירייה הייתה קבועה כדרך וכך נותרה גם במצב המוצע בתכנית זו. התכנית שבנדון (תא/מק/4301) חלקה זו נותרה בבעלות ציבורית וייעודה שונה מדרך לשפ"פ בזיקת הנאה אשר יבטיח מעבר הי"ר לטובת שיפור המרחב הציבורי. לא התקיים הליך של הפקעה לטובת דרך הן בתכנית התקפה והן בתכנית המופקדת.	<b>אי איזון בתועלות הציבוריות:</b> מגרש 101 לא נדרש בדב"י או דיוור מכליל, ומגרש 103 הוגדל על חשבון דרך שהופקעה ממגרש 102 (המשך רחוב נירים). לא סביר שמגרש אחד יישא בכל התועלות הציבוריות של התוכנית. יש לאזן בין המגרשים בתכנית על ידי פיזור התועלות הציבוריות או לחילופין הגדרתה כתוכנית איחוד וחלוקה	47-52
<b>לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</b>	לטענה בדבר איזון נדרש ופיזור התועלות, תכנונית נכון יהיה לרכז שימוש של מגורים מיוחדים (דב"י וכן דיוור להשכרה) בבעלות אחודה במגרש יחיד וזאת לטובת יכולות ניהול ותחזוקה אפקטיביות יותר. יחד עם זאת, מומלץ לקבל חלקית טענה זו ולהותיר גמישות כגון פיצול, ניווד, ריכוז אפשרי של יח"ד אלה אשר תבחן לעת תכנית העיצוב. לנושא האיזון בין המגרשים מלבד נושא המגורים המיוחדים: ראה התייחסות קודמת לסעיפים 13-26.	יש להוסיף סעיף גמישות המאפשר המרת שטחי מגורים לתעסוקה	88

<b>לקבל את ההתנגדות</b>		יש לקבוע כי תנאי לאכלוס יהיה רישום הערה בנסח הטאבו בדבר יחידות הדיור להשכרה	<b>91-93</b>
<b>5. התנגדות מהנדס העיר</b>			
<b>לקבל את ההתנגדות</b>		יש לתקן את טעות הסופר בסעיף 4.1.2 ב' 8 ולרשמו כדלקמן: "ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים ביח"ד, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור הסופי (כולל מרכיב דיור בהישג יד ודיור מכליל) ייקבע במסגרת תכנית/תכנית העיצוב האדריכלי".	<b>.1</b>
<b>לקבל את ההתנגדות</b>		יש לתקן בסעיף 5, את טעות הסופר בהערה ברמת הטבלה - הערה ט', ולרשום ההערה כדלקמן: "ככל שיוקמו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) במקום ממ"דים ביח"ד, תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, ובלבד שתוספת השטח העיקרי לדירה לא תעלה על 8 מ"ר. תמהיל יחידות הדיור הסופי (כולל מרכיב דיור בהישג יד ודיור מכליל) ייקבע במסגרת תכנית/תכנית העיצוב האדריכלי".	<b>.2</b>
<b>לקבל את ההתנגדות</b>		לאור תצורת המגרש יש לתקן את סעיף 5 הערה (6), ולרשמו כדלקמן: "תכסית זו הינה מרבית. היה ובמסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוחלט על הקמת מגדל אחד בלבד, תכסית הבנייה תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי".	<b>.3</b>
<b>לקבל את ההתנגדות</b>		יש לתקן את סעיף 6.23.1 - סטייה ניכרת: מבוקש להסיר את סעיף קטן 1 מפרק 6.23 "סטייה ניכרת" לטובת גמישות עתידית ובהתאם לסעיפים 4.1.2 א (4) וסעיף 4.1.2 ב (5).	<b>.4</b>
<b>6. התייחסות לשכת התכנון המחוזית</b>			
<b>בהתאם לסעיף 3.8.2 (ב) (2) בהוראות תא/5000 בסמכות הועדה המקומית לאשר קו בניין מהאיילון כפי שנקבע בתכנית המופקדת.</b>		קווי הבניין לדרך מס' 20 נקבעו בתוכנית המתאר הכוללת תא/5000. קווי הבניין המוצעים בתוכנית 4301 תואמים לתוכנית המתאר תא/5000.	<b>.1</b>
<b>יוטמע בתכנית</b>		יחס לתכניות: יש להוסיף את תמא/12/1 ולהשמיט את תמ"א 3.	<b>.2</b>
<b>יוטמע בתכנית</b>		לפי סעי' 63ב(ב) לחוק יש לקבוע כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות	<b>.3</b>
<b>יוטמע בתכנית</b>		יש לפרט את השימושים המוצעים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור ולא להפנות לתוכנית צ'	<b>.4</b>
<b>יוטמע בתכנית</b>		השימוש למסחר מהווה אחוז זניח בתאי השטח, לכן אין לכלול שימוש זה בשם היעוד	<b>.5</b>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה	04/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - - '22-0034

<b>יתוקן בתכנית</b>	<b>6.</b>	קיימת חוסר התאמה בין הנתונים הכמותיים העיקריים המוזנים במערכת לבין הנתונים בטבלה 5. יש לתאם את תיקון הנתונים מול לשכת התכנון
---------------------	-----------	--

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לקבל את ההתנגדויות בהתאם להמלצות, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0034-22' מיום 04/01/2023 תיאור הדיון :**

יואב זילברדיק : דיון בחמש התנגדויות שהוגשו לתכנית תא/מק/4301 "סינרמה". מזכיר כי מדובר בעדכון של תכנית תקפה, לטובת מיצוי האפשרויות שנקבע במסגרת תכנית המתאר העירונית תא/5000. נועם פרחי : מציג את עיקרי התוכנית. יואב זילברדיק : מקריא את התנגדות נת"ע ונותן מענה להתנגדות. מלי פולישוק : יש מועד להפקעת שטח ההתארגנות? דורון ספיר : רשות שדות התעופה אתם מבקשים הגבלת גובה ואביזרי עזר לבניה ומבקשים את ההתנגדות שלכם. גלית רשות שדות התעופה : אנו מבקשים לא להעלות את כל הבניין מעל 180 מטר כולל עגורנים כי ככה יש חריגה של הבנין 0.58 מטר. לכן מבוקש שכל המכלול לא יעלה על 180 מ'. חיים גורן : איך? להנמיך את המבנה? גלית רשות שדות התעופה : אחרי החישוב של הגובה המבוקש יש חריגה וכאן צריך לשים לב שמבני העזר כגון חדרי חשמל, דוודים וכדומה לא יחרוג את החצי מטר. נועם פרחי : התוכנית קובעת את הגובה האבסולוטי בהתאם לתמ"א בן גוריון לכן אין צורך לחשוש לגבהים ואנו מקבלים את ההתנגדות. יואב זילברדיק : מקריא את התנגדות מהנדס העיר. דורון ספיר : מתקבלת התנגדות מהנדס העיר. יואב זילברדיק : מקריא את התייחסות לשכת התכנון המחוזית ונותן מענה. סטלה אבידן-יד אליהו הירוקה : יד אליהו הירוקה הגישה התנגדות. התכנית לא פורסמה ע"פ החוק ולא היתה בה שקיפות. זו תכנית שמשפיעה לא רק על יד אליהו אלא גם על שכונת ביצרון ושכונות אחרות. היה יידוע של הציבור ולא שיתוף ציבור נתנו הערות ולא קבלנו התייחסות חוץ מהשלט המאוחר והלא חוקי. לא קיבלנו את הדרפט עם התשובות שלכם ואין לי תשובות וזו פגיעה יסודית בזכות הטיעון שלי. כל התהליך של שיתוף הציבור כלפי האזרח פגום. התוכנית מתבססת על אזור מוטסה תחבורה ציבורית ויש בו בעיה תחבורתית. קו M-1 של המטרו מתוכנן לצפי 2035 ורובנו כאן לא נראה את המטרו ולהגיד שבונים שם את הצפיפות והחלק של תשתיות בתעסוקה זה לעבוד על האזור. הנת"צ ביצחק שדה לא משרת את הציבור. האזור הזה אינו ערוך להוספת לחץ תחבורתי. בטבלה 5 בשטח 103 אין מגורים ביטלתם את זה ביחס לתוכנית המקורית כי לקחתם את גינדי והפכתם אותו למגורים ולוקחים שטחים שלנו שאמורים להיות דב"י ובמגרש 103 נעלמו המגורים, יש רק 102 למרות שבטבלה מצוין שכן יהיה מגורים. לכן כל הנושאים הללו קשה לי להתנהל בזום כאשר אין לי דרפט והדיון הזה פסול מיסודו. אנו מבקשים מפגש נוסף. רועי אלקבץ : למה לא באת לפה ? שרה מילוא : אמרו לנו שהדיון יתקיים בזום, בקושי ראינו את השלט. למה לא שמו מודעות בכל האזור בשכונות הסמוכות. אנחנו נחנק מהתוכנית הזו שאתם עושים. אני מבקשת דיון נוסף ומפגש עם התושבים לפני שהתוכנית תאושר. סטלה אבידן : אני מבקשת דיון נוסף עם תשובות. עו"ד עופר טויסטר : מציג את התנגדותו. לא קבלנו גם אנחנו את המענה להתנגדות ולא ספרו אותנו היות שהקרקע ברובה בבעלות עירונית. יש כאן 3 חלקות שמתוכן 2 דומות חלקות 101 ו102. חלקה 101 קיבל את כל הזכויות והוא בבעלות עירונית וחלקה 102 יש חוכר בזכויות ויש לו זכויות בעתיד ושכחו אותו. חלקה 102 יש לה 30 אלף מ"ט ומתוכנם נתנו 8,000 מ"ט להמיר ב-96 יח"ד בזכויות יח"ד פשוטות ולא דב"י ולא שום דבר אחר. חלקה 102 מקבלת 241 יח"ד וכל יח"ד צריכות להימסר לעירייה. בעל הקרקע שיקנה את חלקה 102 צריך למסור לעירייה 127 יח"ד בעסקת קומבינציה. התוכנית פוגעת בערכים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4301/מק/תא/507-0469478 - סינרמה	04/01/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0034-222' -

מוחלטים וגם מייצרת יחס ניצול לא ראוי של לקוח של העיריה שדווקא שהיא מעורבת בזה ועשתה את ההיפך. מגרש 102 לא ישים כי ליזם אין כדאיות כלכלית. בפרקטיקה העיריה דאגה לעצמה במגרש 101. החוכר אין לו שום אינטרס לקנות אותם גם בערכים מוחלטים וגם היחסיים. התוכנית הזו נעדרת סמכות. כי דב"י יש משני סוגים ציבורי ודב"י עירוני כאן אומרים יהיה דב"י פרטי וירשם ע"ש העיריה. דב"י פרטי שייך לבעלי הזכויות במגרש לכן זה לא בסמכות מקומית. התוכנית גם לא עומדת ב-5000 מדברת שחלק מהתרומה דיור בהישג יד תמהיל יח"ד וכיוצא"א זה היזם הפרטי והעיריה לא יכולה לשים על כך יד. צרפנו נספח כלכלי שמאי. דיור מכליל זה משהו שהחוק לא מכיר. לא מצאתי זאת בפרסומים באף מקום בחוק תכנון והבניה. אין שיויון בין מגרשי התוכנית. אנו סבורים שיש לעשות איחוד וחלוקה מאחר וחוכר דינו כדין בעל זכויות בחרתם להתעלם מכך ויצרתם תוכנית ופרטנו מדוע התוכנית הזו מחייבת איחוד וחלוקה. מגרש 103 שונה באופיו אבל מגרשים 101 ו-102 תואמים ונעשה ניצול ציני ללא בסיס כלכלי. יש פס"ד אמות השקעות בחיפה ממנו עולה שתוכנית לא ישימה היא איננה תוכנית. אתם אומרים שיש תועלות ב102 אבל זה לא ישים. בקשנו גם סעיפי גמישות נא להתייחס אליהם. זוהי תוכנית פוגעת ומנצלת את כוחה של העיריה ולכן יש להכין תוכנית חדשה שבה ניתן את תרומתו.

יואב זילברדיק: סעיף 13 עד 26 בהתנגדות עו"ד טויסטר מקריא מתוך הדרפט את המענה. מקבלים את ההתנגדות באופן חלקי, נמליץ על כך שהתוכנית תאפשר ניווד זכויות של יח"ד בהישג יד ודיור מכליל בין תאי שטח 101 ו-102.

לגבי סעיפים 27-41 נותן מענה מתוך הדרפט אנחנו דוחים את ההתנגדות. סעיפים 42-46 נותן מענה מהדרפט ומקבלים את ההתנגדות באופן חלקי. סעיפים 47-42 נותן מענה מתוך הדרפט ומקבלים את ההתנגדות באופן חלקי כמפורט במסמך. סעיף 88 מקבלים את ההתנגדות. סעיפים 91-93 אנחנו מקבלים את ההתנגדות. לגבי המענה לסעיפים 47-52 להתנגדות החוכר, מבקש להבהיר כי המענה מתייחס לסעיפים 47-54 (ולא 47-52).

עו"ד טויסטר עופר: לא ברור מהו ניווד מ-101 ל-102 הרי אף אחד לא ינייד אם התוכנית לא תורה על ניווד איזה אינטרס יהיה פה כאשר יש חוכר לקרקע של העיריה. לכן צריך לקבוע ולתת הוראה לכך. לא מדובר בדיור בהישג יד עירוני ולכן צריך למחוק את ההערה שהדירות תרשמה ע"ש העיריה. זה ענין קניני ולא תכנוני. אם הקרקע תהיה ע"ש העיריה אז הדירה תירשם כמו בעל קרקע זה לא הליך של הפקעה. לכן הבעלות תהיה ע"ש מי שיהיה הבעלים של הקרקע. כנ"ל גם לדירות להשכרה כלומר המנגנון מי שיהיה בעלים כלומר הדירות הפרטיות צריכות להירשם ע"ש הבעלים הפרטיים ובוודאי בלי הוראה למסור אותם לעירייה כי זו הוראה בלתי חוקית.

חיים גורן: אתם חוכרים מגרש עם זכויות בניה מסוימות. העירייה על פי תכנית מתאר רוצה להגדיל את הזכויות, וכאן העירייה לא פוגעת בכך אלא מוסיפה לך זכויות. העיריה מגדילה לך את הזכויות וכל זכויות שתהיינה בעתיד מוקנות לך בטאבו כלומר אם יש הגדלה על ידי העיריה במגרש בבעלות עירונית אז ההתייחסות תהיה ע"ש שיקול ציבורי.

רועי אלקבץ: אנו אחראים על עתיד התושבים. התועלות הציבוריות וההיבטים הציבוריים קריטיים, לכן יש הגדלה של זכויות לצרכי ציבור. האם נראה לך שהחוכרים בעלי הקרקע ייהנו מכך שיש להם זכויות קנייניות בגדלה וזאת בגלל שהעירייה דואגת לעתיד העיר? זה לא יקרה וגם משפטית זה לא יעבור. עו"ד טויסטר: כשיש העצמת זכויות, החוכר אמור להנות מהן בחלק היחסי. יש לנו כחוכרים זכויות בחוזה. העיריה שנכנסת כבעל קרקע אין לה יתרון ע"פ בעל קרקע אחר. התוכנית פוגעת בשווי המגרש כיוון שאם היזם צריך לבנות את 127 יח"ד כל מכפיל שתשו תבינו שיש פחות יחדות במגרש מאשר שהיו קודם. מכל הטעמים הללו ודווקא שהעיריה היא בעלת ענין תעשו תוכנית איחוד וחלוקה.

דורון ספיר: אני מציע לקבל את הצעת יד אליהו הירוקה ולשמוע את ההתנגדות שלהם באופן פיזי. לגבי עו"ד טויסטר יש לו גם הזדמנות להגיע פיזית ולשיקולו אם תגיע פיזית או להיות בזום.

עו"ד טויסטר: מקובל עלינו.

דורון ספיר: יש להודיע בפרק זמן סביר אם אתה מגיע או מקבל את תשובות הצוות לעיל. ישיבת ההמשך תהיה ב-18.1.2023.

**בישיבתה מספר 0034-222' מיום 04/01/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

התוכן	מס' החלטה
507-0469478 תא/מק/4301 - סינרמה דיון בהתנגדויות	04/01/2023 8 - - '22-0034

בשל כשל בזימון שנשלח למתנגדים, הוחלט לדחות את המשך שמיעת ההתנגדות של "יד אליהו הירוקה".  
ייקבע דיון נוסף בעוד שבועיים להשמעת התנגדותם פיזית בפני הועדה.

הועדה תקבל החלטה בתום שמיעת ההתנגדויות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, חיים גורן, חן אריאלי וכן קראוס.