

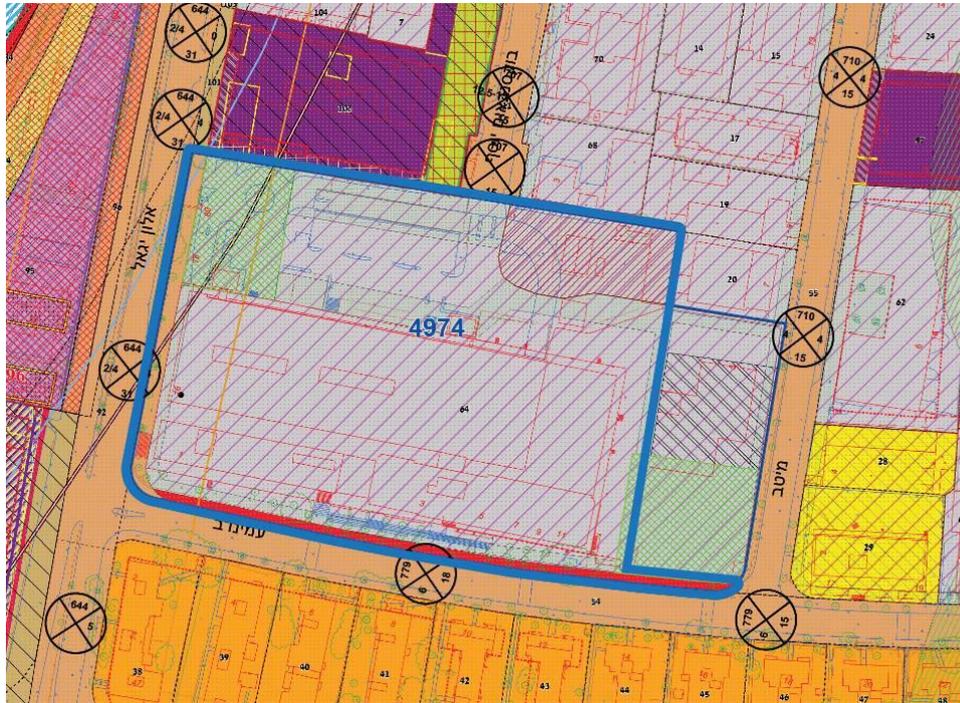
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית תל אביב יפו

**מיקום:**

- צפון - מגדל סוזוקי : בחלקות 102,101
- דרום - דרך בוקסנבאום יוסף בחלקה 11
- מזרח - מבנה משרדים בחלקה 68 ו 19
- מערב - רח' עמינדב
- דרום מזרח - המשך חלקה 64 מגדל מגורים חדש בן 35 קומות
- מערב - חלקה 20
- מערב - רח' יגאל אלון



**ייעודי קרקע - מצב מאושר:**



- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- אזור תעסוקה
- שטח פרטי פתוח
- זיקת הנאה להולכי רגל
- מבנה ציבור

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק		64

**שטח התכנית:**

19.705 דונם

**מתכנן:**

קייזר אדריכלים ומתכנני ערים

**יזם:**

חברת מבני תעשייה בע"מ

**בעלות:**

קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.

**מצב השטח בפועל:**



**תיאור מצב פיסי קיים:**

בשטח קיימים המבנים כמפורט להלן:

רחוב יגאל אלון 78-80 קומת מסד של מבנה המשביר  
מבנה חניה ורמפה - שהכניסה אליו מרחוב בוקסנבאום בצפון.

יגאל אלון 76, עמינדב 1, עמינדב 1-3 – מבנה משרדים המרכזי שנבנה בשנות ה-60 של המאה ה-20, הקודמת ( בניין "שמי בר") בן 6 קומות מעל קומת מסד

עמינדב 5-11, מבנה משרדים בן 6 קומות מעל קומת המסד הנ"ל המשכו המזרחי של בניין "שמי-בר". הוקם בשנת 1996.

**מדיניות קיימת:**

- 1. תכנית מתאר תא/5000: אזור תכנון 902**  
יעוד - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערכת הסעת המונים.  
גובה מותר - מעל 40 קומות  
רח"ק מירבי - 12.8: עד 25% מהשטחים הסחירים לשימוש מגורים.  
תכסית בינוי - 60% משטח המגרש

**2. מדיניות יגאל אלון:**

מדיניות לרחוב יגאל אלון תא/מק/4345 פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון וסביבתו, אושרה בוועדה ביום 1.1.2020, התכנית תואמת את מסמך המדיניות

**מצב תכנוני קיים:**

**תכניות תקפות:**

מספר תכנית	שם תכנית	מתן תוקף	ילקוט פרסומים
תמא/1		12/02/2020	8688
תמא/4 /2 א	תכנית מתאר ארצית חלקית-נתב"ג-שינוי מס' 2	19/08/1997	4559
תא/5000	תכנית מתאר תל אביב - יפו	22/12/2016	7234
ע-1	ע-1 מרתפים	18/03/2003	5264
תא/ח	קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת קרן חניה וחניונים ציבור	16/04/2001	4978
33255ב	שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון- מס' 33255ב' (הת) (5)	08/02/2010	6061
1043א'	שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו	20/12/2001	5040

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'ב'

#### תכניות בהכנה

מספר תכנית	שם תכנית	סטטוס התכנית
תת"ל 101/ב'	קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 מקטע צפוני	רישום נתוני פרסום ברשומות על העברה להערות והשגות תאריך: 10/12/2020 י.פ: 9286

#### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרת התכנון:

יצירת מרחב עירוני מעורב שימושים הכולל מגדלי תעסוקה, מבנה מגורים, מסחר בקומות הקרקע, שטח למבנים ולמוסדות ציבור וכן שטחים לגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור כל שעות היממה וכל ימות השנה.

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה, והבטחת רישום שטחים ציבוריים.
2. קביעת מבנה "המשביר המרכזי" כבניין לשימור, כמנוף לחשיפת הערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה, וקביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח ושימור לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
3. תוספת של 3.5 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וקביעת שטח למבני ציבור בהיקף של כ 5.5 דונם וקביעת זכויות והוראות בניה עבור שטחים למבנים ולמוסדות ציבור.
4. שינוי ייעוד הקרקע התקף בתחום התכנית מייעוד "אזור תעסוקה", ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ויעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
5. קביעת זכויות והוראות בינוי למבנים ביעוד לתעסוקה, מגורים מסחר ו למבני ציבור על ידי:
  - א. קביעת יעודי קרקע.
  - ב. קביעת הוראות בינוי והשימושים בתחום התכנית.
  - ג. קביעת מספר קומות.
  - ד. קביעת קווי בניין.
  - ה. קביעת הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. קביעת 400 יח"ד מתוכן 10% יח"ד בהישג יד, במחיר מוזל למשך 25 שנה.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום תא שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
8. קביעת הוראות לזיקת הנאה בתת הקרקע עבור מעבר כלי רכב בין המגרש ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" למגרש הציבורי בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה בתחום תא שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה".
10. קביעת הוראות והנחיות להקמה ולשימושים במרתפים, לרבות מיקום הכניסות אליהם.
11. קביעת הוראות להריסת חלק מהמבנים הקיימים, ולפינויים.
12. קביעת שלביות למימוש וביצוע.
13. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה/ תעודת גמר מכוחה של תכנית זו.

פירוט יעודים/שימושים:



- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מאושרת
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- זיקת הנאה למעבר ברכב
- זיקת-הנאה
- רצועת מתע"נ תת-קרקעית
- מבנה ההרסה
- מידות
- חזית מסחרית
- קו-בנין
- עץ/עצים לשימור
- עץ/עצים לכריתה
- מבנה לשימור



מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון
6 - 0010-222ב'	דיון בהפקדה

#### מגרש מס' 1 -

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-13.025 ד' בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

המגורים יהוו עד 25% מסך זכויות הבניה במגרש זה.

- מבנה A, מבנה "המשביר המרכזי" ממוקם בקצהו הדרום-מזרחי של המגרש, במפגש הרחובות יגאל אלון ועמינדב. המבנה יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות בנספח השימור לתכנית.

- מבנים B ו-C, מבני תעסוקה ממוקמים בקצהו המערבי של המגרש. בחזית רחוב יגאל אלון, למבנים שש קומות מסד לרבות חזית למסחר לאורך רחוב יגאל אלון, ומעליהן 41 קומות לכל בניין. ס"ה עד 47 קומות.

- מבנה D –מבנה מגורים - מבנה הממוקם בקצהו הצפון מזרחי של המגרש, למבנה עד 47 קומות.

**השימושים במגרש מס' 1 עפ"י טבלת זכויות הבנייה להלן.**

#### מגרש מס' 2:

קביעת מגרש מס' 2 בשטח של כ-5.5 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

#### מגרש מס' 3:

מגרש מס' 3 בשטח של כ-1.18 דונם בייעוד דרך מאושרת. התכנית מאפשרת הפקעה ורישום מתכנית 3255/ב.

**זכויות בנייה :**

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
	47	166			12328 (1)	29352 (1)	13025	D	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			46	154		D	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			438	1462		C	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			12780	42600		C	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			438	1462		B	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
		166			13537	45123		B	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	7	28			1615	5385		A	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6			60	66428 (3)	(2) 41183	125537	13025		1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה
6	15	40		28050	11,550 (4)	21,450	5500		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

**הערות כלליות :**

- א. בין מבנים A, B, C ו-D בתא שטח 1, ניתן יהיה לנייד עד 20% מכלל זכויות הבנייה בכל בניין, לרבות בין זכויות בנייה לשימושים שונים. ובתנאי שלא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים עבור כל שימוש ולא תהיה חריגה בצפיפות המרבית המותרת בתא השטח כל זאת בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.
- ב. ניתן להעביר זכויות בנייה בשימוש מגורים ממבנה D למבנה C ו B עד שיעור של 10,000 מ"ר עיקרי ושירות בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר ולשיקול דעת הועדה.
- ג. מתוך סך זכויות הבנייה לשימוש תעסוקה ניתן יהיה להמיר עד 10% לשימוש מסחר.
- ד. תתאפשר הגדלת שטחים עיקריים על חשבון שטחי השירות בשימושי תעסוקה ומסחר ובתנאי ששטחי השירות לא יפחתו מ 25% מהשטחים העיקריים וזאת במסגרת סך כל שטחי הבניה המותרים .
- ה. מסך כל זכויות הבניה לתעסוקה ניתן להמיר 18,000 מ"ר לטובת בית מלון , למלון יתאפשר תוספת שטח למרפסות מעל הרח"ק בחישוב 7 מ"ר לכל חדר.
- ו. בנוסף לשטחים העיקריים עבור מגורים ומלונאות בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות על פי חוק (12 מ"ר לכל יח"ד ולא יעלה על 4,800 מ"ר )
- ז. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

**הערות לטבלה :**

- (1) שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים באותו המגרש.
- (2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של שתי קומות מרתף, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין ובהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

- (3) סך השטחים בתת הקרקע ישמשו לטובת כלל השימושים בתא השטח למעט מגורים.  
(4) בנוסף יותרו עד 5,500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

#### עיצוב ופיתוח:

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מדיניות הפיתוח של אזור התעסוקה ביצרון ושל רח' יגאל אלון. שיפור מערך התנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים ע"י יצירת זיקות הנאה תוך ניצול מלא של המרחב הפתוח בין הבניינים המתוכננים והקיימים, מארג שבילים בתחום התכנית לקישור מזרח-מערב, יגאל אלון-מיטב, וצפון-דרום, בוקסנבאום-עמינדב.
  2. התכנית מגדירה חזיתות מסחריות לאורך הרחובות יגאל אלון, ולמרחב הפנימי כלפי זיקות הנאה.
  3. קומת המסד לרחוב יגאל אלון תהיינה המשכיות לקומות מבנה "המשביר המרכזי".
  4. התכנית מייצרת חזית ציבורית לאורך רחוב עמינדב אל מול שכונת יד אליהו.
  5. מבנה "המשביר המרכזי" יוגדר כמבנה לשימור עפ"י ההוראות התכנית.
  6. התכנית מגדירה מיקום למגדלים ושמירת מרחק מנימאלי בינם:
- מבנה A מבנה לשימור לפי מצב קיים, מבנה D מבנה מגורים בצפון מזרח מגרש 1, מבנה B ו C במערב המגרש לאורך רחוב יגאל אלון, כך שמבנה B הוא בדרום ומבנה C הוא בצפון.

מרווחים מינימליים בין מבנים:

- א. מרווח בין מבנה B ומבנה C לא יפחת מ-18 מ'.
- ב. מרווח בין מבנה C ומבנה D לא יפחת מ-30 מ'.

#### יח"ד:

1. קביעת 400 יח"ד.
2. קביעת 10% מסך יח"ד לדיור בהישג יד לשכירות מופחת ל 25 שנה.

#### שמאות:

שטח התכנית בבעלות קק"ל בחכירה מול חברת מבני תעשייה בע"מ.  
לתכנית מצורפת טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. הנגישות למתחם מתבססת על ארבעה צירי תנועה: רחוב יגאל אלון, רחוב עמינדב, רחוב תובל ורחוב בוקסנבאום. למתחם נגישות טובה לתחבורה ציבורית – קווי אוטובוס ברח' יגאל אלון וכן לקו האדום של הרק"ל – תחנת יהודית באמצעות גשר יהודית הסמוך ותכנון הקיים לתחנת קו מטר-1M בפיקת הרחובות יגאל אלון ויצחק שדה. רח' יגאל אלון כולל שביל אופניים כחלק מרשת שבילי האופניים.
2. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה או על פי תקן החנייה למגורים שלא יעלה על 0.5:1 ליחידות דיור ו 1:350 לתעסוקה הקטן מבניהם. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע.
3. לצורך חישוב תקן החנייה לא יחושבו מקומות החנייה למגורים הקיימים בתחום התכנית שמשרתים ובעלות הבניין הקיים ולא יגרעו או יתווספו מקומות חנייה עבור יחידות הדיור בבניין זה.
4. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה
5. רמפת הכניסה לרכב תהייה מרחוב בוקסנבאום, בנוסף לרמפות קיימות מרח' עמינדב ומיטב.
6. יתאפשר חיבור מרתפים עם המגרש השכן ממזרח לתחום התכנית וכן עם תא שטח 2 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ירשמו זיקות הנאה הדדיות בהתאם. בנוסף וככל שיידרש, תתאפשר נגישות כלי רכב לצורך מעבר אל תחום תא שטח 2 בתקופת ההקמה והבנייה ו/או לצרכי תפעול.

#### איכות סביבה:

עפ"י הוראות והנחיות תא/5000. לתכנית מצורף נספח אנרגיה מנחה.  
מצורף חו"ד אגף לאיכות הסביבה לנושא תיאומים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

**טבלת השוואה :  
המגרש הסחיר**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	תוספת / שינוי
תחום תכנית	19.705 ד'	19.705 ד'	
מבני ציבור	2.000 ד'	5.500 ד'	3.500 + ד'
שטח פרטי פתוח	1.533 ד'	-	1.533 - ד'
דרך מאושרת	1.184 ד'	1.180 ד'	0.004 - ד'
(שטח לטובת זיקת הנאה)	(2.995 ד')	(5.000 ד')	2.005 + ד'
מגורים מסחר ותעסוקה	14.988 ד'	13.025 ד'	1.963 - ד'
רח"ק	5	12.8	
תעסוקה ומסחר	500 % ברוטו מעל הקרקע 74,940 מ"ר	1280% (75%) ברוטו מעל הקרקע 125,040 מ"ר	50,100 +
מגורים	-	1280% (25%) 41,680 מ"ר	41,680 +
סה"כ זכויות בניה	88,743 מ"ר	166,720 מ"ר	
גובה	קומות	עד 47 קומות	
מטר	הסוללים עד 100 מ', יגאל אלון עד 165 מ', עמינדב 45 מ'	כ- 166 מ' יחסי	
תכסית	60%	60%	
מקומות חנייה (רכב פרטי)	תקן החנייה יהיה ע"פ התקנים שיהיו תקפים בעת הוצאת היתרי הבנייה וזאת כתקן מכסימלי.	1. תקן החנייה עבור היעודים, השימושים ושטחי הבנייה על-פי תכנית זו, יהיה עפ"י התקן התקף לעת קליטת הבקשה להיתר בנייה. ולא יעלה על 0.5:1 למגורים ו 1:350 לתעסוקה. תקן החנייה הנ"ל יתייחס גם לחניה דו גלגלית ולאופניים אשר מיקומם יהיה ככל שניתן בתת קרקע. 2. פתרונות עקרוניים לחניית אופנועים, קורקינטים ואופניים בהתאם להנחיות העירוניות על פי המוצג בנספח תנועה	

**שימור מבנה המשביר :**

בתאריך 21.07.21 אושר בוועדת שימור הכרזת המבנה כמבנה לשימור, חלופת בניוי הכוללת מבנה תעסוקה הרוכן מעל מבנה "המשביר המרכזי".

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

בתת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך : 31/01/2021 בהתאם למדיניות הועדה הוחלט להציג תכנון מוצע מפורום 19/04/2020 לתושבים.

בוצע יידוע ציבור בתאריך 13/07/21, במפגש שנערך בזום השתתפו כ-40 מתושבי הסביבה, גורמים עירוניים, יוזמי ומתכנני התכנית. במפגש הוצגה והוסברה התכנית ונערך דיון בהשתתפות הקהל והוצגו התייחסויות לתכנית. נושאים שעלו לדיון :

- תחבורה- תנועה, חניות ושבילי אופניים
  - תכניות אחרות באזור
- להלן סיכום המפגש :

**תחבורה ותנועה**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - - '22-0010

משתתפים רבים התייחסו לסוגיות תחבורתיות.

הנושאים העיקריים שעלו :

#### **מחסור בחניות באזור**

משתתפים רבים העלו כי כבר כיום קיים מחסור בחנייה לתושבי האזור (רחוב עמינדב, שכונת ביצרון ורמת ישראל). המשתתפים העלו כי תוספת מגורים ותעסוקה תכביד על תושבי האזור ועל המחסור הקיים בחניה.

#### **עומסי תנועה**

משתתפים העלו כי התכנית תוסיף עומס תנועתי, כבר כיום עמוס ביציאות מהשכונה, בעיקר בכיוון הירידה לכביש איילון והיציאה מהעיר. המשתתפים העלו את החשש כי כניסתם של דיירים חדשים והרחבת התעסוקה באזור תוביל לעומס מוגבר בכבישים ועמידה בפקקים.

הוסבר כי העיר ת"א-יפו עומדת בפני שינוי גדול. עד 2040 צפויה אוכלוסיית המדינה להכפיל את עצמה וכך גם כנראה אוכלוסיית העיר. תכנון התחבורה עובר שינוי גדול מחשיבה של הספקת הביקוש הקיים ושירות הרכב הפרטי לתפיסה של ניהול הביקוש ו"היפוך הפרמידה" כך שהולך הרגל נמצא בראש והרכב הפרטי בתחתית. תכנון התחבורה יהיה מוטה תחבורה ציבורית, הליכתיות ורכיבה על אופניים. זאת מתוך תכנון ארוך טווח ואחריות לעתיד.

רחוב יגאל אלון משורת בתחבורה ציבורית בתדירות גבוהה, המרחב סמוך לתחנת הרכבת השלום, ובסמוך מתוכננת תחנה של המטרו.

#### **תחבורה ותנועה**

משתתפים במפגש העלו מספר רעיונות/הצעות לקידום פתרונות בנושא התנועה והחניות :

- קביעה שהחנייה ברחובות הסמוכים תהיה לתושבי האזור/רחוב בלבד.
- בניית חניון ציבורי מתחת למבני ציבור באזור – ובאופן קונקרטי מתחת לבית ספר ישורון שבנייתו אמורה להתחיל בקרוב.
- הקצעת מבני חינוך לטובת ילדי השכונה – כיום מבני חינוך רבים בשכונה הינם כלל עירוניים. כך ילדי השכונה צריכים לצאת לגני ילדים ובתי ספר מחוץ לשכונה, ואילו ילדים מכל העיר מגיעים לתוך השכונה. עובדה שמייצרת עומס תחבורתי בבוקר ובצהריים.

נושאים אלו יבחנו עם גורמים הרלוונטיים בעירייה.

#### **תכניות אחרות באזור**

משתתפים שאלו לגבי האישורים של התמ"א 38 ברחוב עמינדב ולגבי סטטוס קידום תכנית פינוי-בינוי ברחוב עמינדב בבניינים 2,4,6 ו-8. הוסבר כי ברחוב עמינדב מספר תהליכי חיזוק במסגרת תמ"א 38, אלו מקודמות בתהליכי הוצאת היתר. ברחוב עמינדב 2-8 נמצאת יוזמה בשלבי קידום ראשוניים, לכן קשה להתייחס אליה באופן מפורט בשלב זה.

#### **שבילי אופניים**

נשאל כיצד התכנית מתייחס לשימוש באופניים, בעיקר לאור מדיניות העירייה לעודד שימוש בתנועה לא ממונעת.

הוסבר כי יקבעו תקנים לחניות אופניים בקומות הקרקע כדי שיוכלו להוות כלי רלוונטי עבור התניידות עובדי מתחם התעסוקה.

נוסף על כך, מתוכננת רשת של שבילי אופניים שתחבר הן את שכונת רמת ישראל והן את שכונת ביצרון לשאר חלקי העיר תל אביב-יפו. כבר היום קיימים מספר שבילי אופניים ברחובות הגבורה, משה דיין, השלום, יגאל אלון ויצחק שדה, ובמספר רחובות פנימיים בשכונת ביצרון.

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון	23/03/2022
דיון בהפקדה	6 - - '22-0010

## חות דעת אגף תנועה :

09.03.2022  
117-54/1596/21

לכבוד  
אלון סיגלר - פרוינד  
היחידה לתכנון ארוך טווח  
אגף התנועה  
עיריית תל אביב יפו

דוא"ל: alon\_s@mail.tel-aviv.gov.il

א.נ.,

### הנדון: פרויקט "מתחם אלון" (ת"א) - דו"ח תחבורה לפי תא/5000

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

בהמשך לתכתובות בנושא מועבר להלן לבקשתכם ולפי הנחיות תכנית המתאר, דו"ח תחבורה לתיאום הפרויקט מול מנהל ההנדסה - עיריית ת"א יפו.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם בחלקו הדרומי של מתחם התעסוקה "ביצרון", ממזרח לרחוב יגאל אלון במקטע שמצפון לרחוב עמינדב, ממערב לרחוב מיטב ומדרום לרחוב בוקסנבאום.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים:	כ- 400 יח"ד.
תעסוקה:	כ- 93,108 מ"ר (עיקרי).
מסחר:	כ- 3,077 מ"ר (עיקרי).
ציבור:	כ- 5.5 דונם.

כאמור בגבולות הפרויקט נכללים שטחי ומבני ציבור לשימושים שונים בהתאם לתיאומים המקודמים מול היחידות והצוותים השונים בעירייה.

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן שחלקם קיימים (תחנת רכבת השלום), חלקם בביצוע (הקו האדום) וחלקם מתוכננים (קו מטרו בציר יגאל אלון M1 ובדרך השלום M2) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה קיימת (שביל האופניים בציר יגאל אלון ובפארק ההשכלה) וחלקה מתוכננת, תקני החניה עבור הפרויקט מוצגים לפי מדיניות יגאל אלון (תא/מק/4345 - פיתוח והתחדשות המרחב הציבורי של רחוב יגאל אלון) כפי שאושרה בוועדה המקומית כדלקמן:

יחידות דיור לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד.  
תעסוקה לפי 1: 350  
מסחר 1: 100

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

### 3. מערך תכנון היקפי וקישוריות הולכי רגל / אופניים :

מערך התנועה ההיקפי מוצג על רקע תכניות הסדרי תנועה הנכללים במסגרת תכנית מרחב אזור התעסוקה ביצרון ושילוב של נספח התנועה אשר קודם ע"י העירייה לרחוב יגאל אלון.

התכנון כולל מענה להסדרת שביל האופניים המתוכנן לאורך יגאל אלון, הסדרת מדרכות רחבות מאוד ברוחב של כ 13 מטרים לאורך ציר יגאל אלון (מלבד חזית המבנה לשימור בפינת יגאל אלון / עמינדב), הסדרת מדרכות רחבות לאורך רחוב עמינדב ורחוב מיטב בחזית הפרויקט הכוללות מדרכות רחוב של מעל ל 6.0 מטרים (חלקן בזיקת הנאה).

מערך התכנון הפנימי במרחב המגרש מסדיר מעברי הולכי רגל זמינים ומגוננים, אשר אינם קיימים כיום, דרך הפרויקט בצירים מזרח / מערב בין רחוב מיטב ורחוב יגאל אלון, וצפון / דרום בין רחוב בוקסנבאום ורחוב עמינדב תוך השתלבות בשפ"פ הקיים בפינת הרחובות מיטב / עמינדב.

בהיבט המערכתי צירי האופניים המקומיים מתממשקים עם צירי המהיר לעיר המקודמים לאורך רחוב יצחק שדה ולאורך דרך השלום.

### 4. תחבורה ציבורית :

המתחם נשען על מערכי שירות וניגשות של תחבורה ציבורית זמינה וקיימת כתחנת רכבת השלום (כ 750 מטרים) ומערכי תחבורה ציבורית המתכוננים להתווסף במרחב עם קידום תכנון קווי המטרו (קו 1M ביגאל אלון וקו 2M בדרך השלום). במרחב הרחוק יותר בגדה המערבית של האיילון ממקמת תחת קרליבך של הקו האדום / ירוק.

מרחק מתנת רכבת ישראל (השלום) – כ 750 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M1 (יצחק שדה) – כ 300 מטרים.

מרחק מתחנת מטרו M2 (השלום) – כ 750 מטרים.

כמו כן המתחם נהנה מנגישות זמינה ומיידית לתחנות אוטובוס קיימות לאורך דרך השלום ויצחק שדה.

### 5. נגישות וחניונים :

מערך נגישות לכלי הרכב והתפעול עבור הפרויקט מתוכנן מרחוב בוקסנבאום באמצעות רמפה בודדת לשירות כל המתחם תוך הסדרת זכות מעבר ונגישות פנימית תת קרקעית.

היקף החניה בפרויקט בהתאם להיקפי הבינוי, השימושים ותקני החניה כפי שפורט בסעיף מספר 2.

התכנון המקודם בשלב זה כולל מענה מלא לביקוש החניה בגבולות המגרש בכ-5 מרתפים כאשר חלק מהיצע מקומות החניה לאופניים ישתלב במרחב הפיתוח בתאום צוות האדריכלים / מתכנני הנוף.

מענה למכלול מערך הפריקה / טעינה ופינוי אשפה מוצע אף הוא במפלס מרתף.

### 6. סיכום :

הפרויקט משתלב במרחב התכנון של אזור התעסוקה ביצרון תוך התאמה למגמות התכנון של שילוב שימושים, איחוד רמפות לרבות ביטול רמפה קיימת ושיפור המרחב הציבורי ותנועת הולכי הרגל.

במסגרת התכנון מוצעים מדרכות רחבות מאוד לאורך חזיתות הפרויקט, הסדרת זיקות מעבר בתוך המגרש לשיפור ותיעודף תנועת הולכי הרגל והנגישות בתוך השכונה וממנה אל רחוב יגאל אלון לרבות הנגשה למערכי התחבורה הציבורית המתוכננים לאורכו (נתיב תח"צ בטווח המיידית ומטרו בטווח הארוך).

מערך התכנון מאפשר הלכה למעשה לממש את התכנון שמקודם ברחוב יגאל אלון לציר האופניים, כמו גם מימוש של התוכנית שקודמה לאזור התעסוקה.

מס' החלטה	התוכן
23/03/2022	507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון
6 - - '22-0010	דיון בהפקדה

בכבוד רב,

  
עירד שרייבר

חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 10.03.22 על ידי אלון סיגלר - פרוינד מאגף התנועה

### חוות דעת אגף איכות הסביבה :

מסמכי התכנית לוו בנספח סביבתי אשר התייחס לנושאים הבאים :

זיהום קרקע: סקר היסטורי ותכנית דיגום אושרו בתאריך 8.2.2021. השטח החום, למבנה ציבור, מגרש 2, לא נכלל בחקירת גזי הקרקע ויש להשלימו לשלב תכנית העיצוב. תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ראשונה בתחום התוכנית יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום לתא שטח 2 ע"י מבקש ההיתר.

איכות אויר: ככל שיתוכננו שימושים רגישים במרחק של 150 מ' מקצה גבול המיסעה של האיילון, יידרש בשלב תכנית העיצוב ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה לקביעת מיקום השימושים הרגישים.

אקוסטיקה: הפרק האקוסטי בנספח הסביבתי אושר בכפוף לכך שהדרישות לעמידה בתקנים, תקנות הרעש יקבלו ביטוי בהוראות התכנית (תכנון אקוסטי של מבני מגורים ומבני ציבור, פתרונות לחריגה במפלסי הרעש ממערכות בסביבת התכנית וכו') ובהיתרי בנייה.

אסבסט: בוצע סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 16.2.2021.

### תנאי להפקדת התוכנית יהיה השלמת התיאומים הנדרשים לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

### חות דעת יחידה לתכנון אסטרטגי :

תועלות ציבוריות בתיאום עם יחידה להכנסות :

- שימור מבנה המשביר
- דב"י: 10% ממספר יח"ד המגורים בשטח ממוצע זהה לשטח הממוצע בכלל התכנית, ובהפחתה 40% ממחיר שוק למשך 25
- הקצאות לצורכי ציבור:
- שטחים למבני ציבור: 3.5 דונם הקצאה עבור מגרש ביעוד שב"צ (בנוסף על 2 דונם שהוקצו מתוקף תכנית 3255) ובסה"כ 5.5 דונם.
- שטחים פתוחים לציבור: יש להבטיח בהוראות התכנית את השטחים הפתוחים המינימליים הנדרשים לפי הפרוגרמה ופיתוח של לפחות 2 דונם כגינה איכותית שתמוקם ככל הניתן בשטח הפנוי מבינוי תת קרקעי (כולל צמחיה והבטחת תנאים לקיום של עצים עתירים ותיקים ועתירי צל).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון	23/03/2022
דיון בהפקדה	6 - 0010-222'

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0892091	שם התכנית תא/מק/4974 - מרחב אלון	מגיש התכנית דוד זבדה	עורך התכנית דני קייזר
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אין <input checked="" type="checkbox"/> יש
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</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 checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תיאור כללי של התוכנית המפורשת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מגן תוקף) 22.12.2016)	62. א. (ג) חוק הת"מ	התכנית הינה תוכנית לאיחוד וחלוקה בחסמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בשטח של כ-20 דונם בשכונת בצרון בין החובות מיטב המזרח למימדב מזרח ונאל אלון ממערב. בתחום התכנית מתוכננים בבינויים: בנין מגורים בן 4 קומות ו-2 בנייני משרדים בני 47 קומות. בנוסף קיים מבנה משרדים של בנין המשרד לעניין החכמה קובעת הוראות לשימור למרפ"ח התכנית קובעת הוראות לצינור מנרש בשטח של כ-5,500 דונם בעוד מבנים ומסודות ציבורי הנכלל מבנה קיים בן 6 קומות.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000 כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	902 - רמת ישראל, ביצרון, אזור העסוקה ביצרון	ר-92 יגאל אלון (ראה להלן)	+
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים תמפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: אזורי העסוקה - הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור העסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	ר-92 יגאל אלון קידום תכנית לאורך הרחוב בהתאם למסמך מדיניות (ס' 5.3.5)	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי יעוד; אזור העסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המתור לאזור הייעוד.	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי היעוד; אזור העסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים	סעיף 3.3.2 (א)1) מקבץ שימושים ראשיים- מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים מוגדרים, וכן מסחר 2 ואו תעסוקה 2 ונלווים שימושים כללים, תשתיות ונלווים בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחיריים, תנבע קומת הקרקע כחזית מסחרית	סעיף 3.3.2 (א)2) בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחיריים, תנבע קומת הקרקע כחזית מסחרית (כל הבניינים כוללים חזית מסחרית).  שימושים כלליים - 3.1.1 (א) מלונאות, מוסדות ציבור ומרחב ציבורי.	+

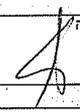
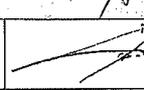
+	<p>סעיף 3.3.2(ב)(2)- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן- רח"ק מרבז 12.8 (מגרש גדול מ-1.5 דונם)</p> <p>3.3.2(ג)(1)- תכנית בינוי לא תעלה על 60%.</p> <p>3.3.2(ג)(2) - הוראות לפיתוח קומות הקרקע.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבז.</p>
+	<p>3.1.4(ה) - שטחי מרפסות מעבר לרח"ק המרבז במלונאות ומגורים.</p> <p>3.1.4(ו)- שטחים עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המרבז - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבזי הקבוע באזורי היעוד.</p>
+	<p>3.1.5(א)- התכנית קובעת שטחי בנייה לפי תכנית ע"1.</p> <p>3.1.5(ד) - בתת הקרקע ייקבעו שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 (ובלבד שלא יבואו עיית חניה ושטחי שירות לתפקוד הבניין).</p>	<p>בכל שטח העיר סעיף 3.1.5: (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עמ"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>(ד) בהנתן הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>התכנית קובעת מבנים בשטח עד 47 קומות. 4.2.2(א)(3)</p> <p>4.2.2(ב)- תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות תכלול: נספח בינוי, תחבורה, תשתיות אקלימי.</p> <p>4.2.2(ג) (3) הקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומה חלקית.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות</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>
+	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</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 ועצים.</p>
+	<p>תואם חו"ד יחידה אסטוטגית.</p> <p>התכנית קובעת מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של כ-5.5 ד'.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>הקצאה לצריכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ואור פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
+	<p>3.5.1+3.5.4 - מגרש למוסד ציבור</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים</p>

הוראות תכנית ע"1

			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>ס' 3.6.14 - יגאל אלון - רחוב עירוני</p> <p>התבצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8-10 מ' ותשתיות טאותרות לשבילי אופניים.</p> <p>ס' 3.6.14 - רחוב מקומי - עמינדב.</p> <p>התבצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 5 מ' ותשתיות טאותרות לשבילי אופניים.</p>	בכל שטח התוכנית,	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבועות או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה</p> <p>קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
+	<p>חוי"ד תחבורתית תובא בפני הועדה המקומית.</p> <p>התכנית כוללת נספח תנועת</p>	נספח תחבורה	<p>הוראות למדריכי תחבורה - 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1)</p> <p>הוראות לנושאים הכאים: דרכים (3.8.2)</p> <p>המדרכות מפלסיות (3.8.3)</p> <p>קווי מתע"ץ (3.8.4)</p> <p>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)</p> <p>תמונים ציבוריים (3.8.6)</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p> <p>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
+	<p>ס' 3.8.1 כללי - (א)</p> <p>שביל אופניים ברח' יגאל אלון-תכנית הכוללת שביל אופניים או גובלת בשביל באמור, תכלול הוראות בנוגע לפיתוח של שביל זה בתחומה</p> <p>התבורה כללי - 3.8.1 (ה)</p> <p>נדרשת חוי"ד תחבורתית (התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד).</p> <p>יגאל אלון - דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ד)(3)</p> <p>רח' יגאל אלון-</p> <p>קו הבניין שהתכנית תקבע לרחוב יגאל אלון הוא אפס שהוא קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים (עם עמינדב וקרמניצ'ל) ובהתאם למדיניות יגאל אלון. (איך שינוי בתחום הדרך)</p> <p>קווי מתע"ץ 3.8.4 (ב) -</p> <p>בתע"ץ ברח' יגאל אלון- תכנית הכוללת קו מתע"ץ (M1) תיבחן התאמה לקו המתע"ץ העתידי. התכנית מתואמת עם נת"ע.</p> <p>ס' 3.8.6 חינוכים ציבוריים - מתחת למגרש הציבורי יתאפשר חינוך ציבורי בהתאם להוראות תכנית צ'.</p> <p>תקן חנייה 3.8.7 (ב) - תקן החנייה שנקבע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>דרך מקומית סעיף 3.8.2 (ה) - רחוב עמינדב.</p>		<p>שימור - סעיף 4.3</p> <p>הוראות כלליות (4.3.1)</p> <p>הוראות למורקם בנוי לשימור (4.3.2)</p> <p>אתר לשימור (4.3.3)</p> <p>אתר עתיקות (4.3.4)</p>
+	<p>4.3.1 - שימור כללי</p> <p>התכנית קובעת הוראות שימור של מבנה 'יהמשיבר המרכזי'</p> <p>4.3.1 (א) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבכתומה מצוי מבנה שנקבעו</p>	<p>מורקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	

	<p>לגבי הוראות לשימור בתכנית המוצעת רק לאחר חתימת ועדת השימור</p> <p>מתווה השימור אושר בוועדת השימור ישיבה מס' 03-21 מתאריך 21.7.21</p>		
+	<p>התכנית היא תכנית בעלת השפעה סביבתית- עונה על הגדרת סעיף 4.4.1 (א), (ב), (ג), (ד), (ה).</p> <p>4.4.3 – בניה ירוקה.</p> <p>4.4.4 – הנחיות מרחביות.</p> <p>4.4.5 – תנאים להפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>אימות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
	<p>ליד</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5</p> <p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
+	<p>4.6.2 – הנחיות כלליות.</p> <p>4.6.4 – ניקוז</p> <p>4.6.5 – ביוב</p> <p>4.6.6 – חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית 4.6.2</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6</p> <p>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים:</p> <p>חבאים:</p> <p>מגדש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p> <p>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)</p> <p>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)</p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית חמפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף
	מחזור הסעיף
+	סעיף קטן (א1)
	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)
	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)
	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א13)
	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל אתר לשימור לפי תמפורט בסעיף
+	סעיף קטן (א19)
	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתנדס חנועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		14.3.2022
חנועך המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
ח'אלח אברהם אוון, עניין	2438976-9		14.3.2022

2017 | ברעס |

העתקים  
גב. אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

519612021

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - - 0010-222

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-222' מיום 23/03/2022 תיאור הדיון :**

איסרא חגי'אזי : התכנית המוצעת ממוקמת באזור תעסוקה בצרון תוכנית שמקצה שטח חום רחב היא קובעת מבנה לשימור ומחדשת את המרחב תוך קביעת שימושים של תעסוקה מגורים ומסחר ומשפרת את המרחב הציבורי

דני קייזר : מציג את התוכנית

ציפי ברנד : מה תמהיל המגורים

מיטל להבי : עלינו לרח"ק 12.8 ובשטח החום גדל אבל תסבירו את התועלות הציבוריות, אבל לא ראיתי את האיכות של השטח הירוק ויש בי חשש לגבי השפ"פים אז נא להראות לי אותם. לגבי המוסד הציבורי להשאיר את הנושא פתוח הדבר מדאיג מכוון שיש צרכים ציבוריים ברמת ישראל ובצרון. האם נעשתה בדיקה פרוגרמטית לאזור הזה ביחס לכרם התימנים. יש לראות פרוגרמה חדשה לנושא של שטחי ציבור לאזור הזה. האם השתמשו בבניין לשימור כתועלת ציבורית. האם זה לא פוגע לייצר אל קווי הבניין מגרש שמרחיבים את המדרכות אני רוצה לראות את החזית וחתך הרחוב של הבנין לשימור. הזיקות הנאה בשוליים של הפרויקטים הללו ומשמשים את המסחר בקדמת העסק ושזה זיקת הנאה יש כללים אחרים לתשלומי הארנונה בעירייה.

בנושא השטחים יש הקלות שמאפשרות עליה ברח"ק מרפסות ועבור ממד לממ"ק יש כאן סעיפים שמאפשרים הגדלת שטחים גם מהברוטו תוספת וגם באמצעות המרה של שטחי שרות לשטחים עיקרים. מה העיקרון של שטחים עיקריים ושטחי ציבור? האם זה נגזרת של הרח"ק או שהשירות מגיע בתוספת לרח"ק. בשיתוף הציבור עלה נושא החניה ומצוקת החניה באזור הזה היא גבוה. כדי לתת מענה למצוקת החניה הפרויקט הזה מהווה הזדמנות לייצר חניון ציבורי שיתן מענה לתושבי האזור ומשהו שינוהל ע"י העיריה. בנושא התחבורתי שמבססים את התנועה על 1M 2M ו3M צריכה להיות שלביות במענים שהם נותנים. אי אפשר לדבר על 1M ו2M כדבר מוגמר וצריך לדבר על זה בשלבויות אנחנו מבנינים שייקח עשרות שנים ולכן אי אפשר להצדיק את דרך המטרו או הרק"ל את הפתרונות התנועתיים. אני רואה שפורצים את המתאר ל47 קומות אבל כדי לתת את הרח"ק הזה צריך להסביר את התועלות הציבוריות. שטח חום שנשאיר פתוח יש חשש שיהפוך לדיר יש שינוי מגמתי להפוך שטחים חומים לשטחים לדיר בר השגה ראינו את זה בכוכב הצפון. אתם משאירים חום פתוח. אלי לוי : הוא היה מגרש מיוחד.

אסף הראל : בנוגע לשימור בתוכנית, בקשנו מהמגדל לזוז צפונה נוצר מרווח בין 2 המגדלים וזה לא היה לטובת הפרויקט לכן מה שהציע האדריכל שיש פה ניסיון איזה ביטוי הפרויקט מקבל ולראות את החזרתיות זו הסיבה שאפשרנו את הרכינה. שלב העיצוב כאן גדול.

אורלי אריאל : התוכנית הזו בסמכות מקומית והיא צריכה לעמוד בכל התנאים וההנחיות של תוכנית המתאר. ע"פ 5000 לא ניתן לעשות דב"י במגרש חום ולכן השימושים במגרש החום הם לשימושי ספורט חינוך דת וכד' כי תוכנית המתאר לא מאפשרת. הועדה המקומית קבעה במתאר שבאזורי המע"ר המטרופוליני ניתן להגיע לרח"ק 12.8 מתוכם עד 25% מגורים ללא קשר למטרו. הגובה הוא מעל 40 קומות כך קבעת תוכנית המתאר. תוכנית המתאר לא קבעה שלביות התוכנית יש לה טופס של סמכות ואין לה קשר למטרו וזה רק מחזק את האזור שהוא מע"ר מטרופוליני במזרח העיר לאורך יגאל אלון המטרו נקבע בזכות העצמת הזכויות שניתנו בתוכנית המתאר. הייתה דילמה למתכנני המטרו והאם להעביר אותו מתח בזכות העצמת הזכויות שתוכנית המתאר העניקה לכן אין קשר למטרו. התוכנית פותרת חו"ד תנועתית בזכות תוכנית המתאר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-22'

איסרא חיג'אזי: לנושא תמהיל המגורים התוכנית קובעת 400 יח"ד שמתוכם 10% יהיה לדב"י התמהיל הסופי יקבעו בתוכנית העיצוב.

מיטל להבי: 10% שמיועד לשטח המגורים.

אורלי אראל: מיכון שלא יודעים מתי יצא היתר הבניה אנחנו בודקים עם היחידה האסטרטגית והיחידה לתכנון ויקבע בתוכנית העיצוב. כיום מסתמן מחסור לדירות גדולות ורגילות בעיר. אנחנו קובעים את מס' יח"ד אבל אם נקבע אותם בתב"ע ואם הועדה תחליט כשיצא היתר בניה ונצטרך לשנות את התמהיל נצטרך לשנות את התב"ע לכן יש לנו מס' יח"ד שנקבע בתב"ע אבל התמהיל נחכה ליציאת היתר הבניה ואז תערך הבדיקה של הצרכים העירוניים.

מיטל להבי: הצרכים העירוניים הם לא מחצית השטח אם יש 400 יח"ד ונותנים 10% לדיוור בר השגה זה 10% מהשטח.

אורלי אראל: אם יש דירות של 6 או 7 חדרים את רוצה דב"י?

ציפי ברנד: אם קבענו תקן חצי בחניות אם מכוונים את זה למשפחות יש משמעות לכך. אי אפשר לקבוע חניות ואת התמהיל אח"כ.

אורלי אראל: לכן קבענו מס' יח"ד, התמהיל ולכן קבענו את מס' יח"ד. אין יותר גדול זה בניגוד לתב"ע.

איסרא חיג'אזי: הרח"ק נותן את סל הזכויות ברוטו שזה שירות ועיקרי ביחד לזה מתווספים שטחי מרפסות שהקביעה לגביהם היא של מס' היחידות בבניין כפול 12 מ"ר שטח מרפסת ליחידה כלומר 4,200 מ"ר תוספת ליחידה ובכך קבענו שטח למגורים. במגדל מגורים השטח העיקרי לשירות מתחלק אחרת גם התקנים וכמות המעליות שנדרש לבניין גבוה או לא גבוה במיוחד כמות יח"ד בכל קומה ורמת השירות של כל בנין. זה מייצר את ההבדל בין שטח העיקרי לשירות לכן אנחנו לא קובעים מה השטח לכל היחידות כי לא יודעים מה השטח השירות שנצטרך לכל בנין. לכן נשאר בגדר של אחוזים למספר יח"ד ולא מטרים. זה יבוא ברמת תכנון מפורט של היתר.

מיטל להבי: לכן אני מבקשת שהשטח של הדירות לדיוור בר השגה שישאר 10%.

רוני קינסברונר: יש שתי תועלות הציבוריות כמותיות: אחד השימור של המבנה והשנייה היא דיוור בהישג יד ומעכשיו זה יהיה 25 שנה וההיקף הם 10% מסך היחידות. התועלות התאפשרו בזכות העלות של השימור הישירה. לגבי האריתמטיקה אנחנו מנסים למקסם את התועלת הציבורית באמצעות יח"ד ולא בשטחים. כי אם יישארו שטחים אז כל האריתמטיקה לא נכונה למהלך. לדעתי כדי ללכת על 10% יח"ד ולהיצמד לתמהיל של השיווק והדב"י ואז נעשה התאמה אבל זה לא 7% - 8%.

מיטל להבי: אם כולם אומרים שזה מתלכד אז תעשה 10%.

רוני קינסברונר: אם ההבדלים מינורים אז שיהיה.

מיטל להבי: תועלת ציבורית היא לציבור השארת הנושא הציבורי הוא עמום הוא לא נכון, כי יכולים להיכנס במקום משרדים עירוניים או המון דברים. אם יש ליחידה האסטרטגית פרוגרמה והיינו צריכים לדבר על מדיניות בצרון. והיה צריך להיות שינוי בתא 5000 לא זכור שהבאנו מדיניות שמתייחסת לשטחים הפרוגרמטיים שנדרשים. לכן יש להביא תוכנית שגם אם מאשרים את התוכנית הזו, תביאו את הדיון נושא של השטח החום כדי שנוכל לתת מענה לציבור ולהראות את התועלת הציבורית גם ברמה של מה יוצא לתושבים מהתועלת הזו.

איסרא חיג'אזי: התוכנית מקצה את השטח החום ועליו עומד מבנה.. בראיה אקולוגיות יש ערך גבוה להשתמש בשימוש חוזר ומחזור הבניין הקיים שנבנה ב 1996. הבניין יושב על חלק קטן יחסית מהשטח החום כ דונם וחצי ומשאיר 4 או 3 דונם לבניה שבפועל אפשר לתכנן אותם לפי הצרכים. גם יתאפשר יצירת מעברים.. הזיקות יקבעו איפה שאין לנו בניה.

אורלי אראל: שפ"פ וזיקת הנאה זה נושא תכנוני כדי לייצר מרחב ציבורי טוב. אין קשר לתועלות ציבוריות.

איסרא חיג'אזי: התוכנית מקצה שטח חום שעליהם יש בנין בראיה אקולוגית וסביבתית רואים שיש ערך גבוה לשימוש חוזר. הבניין יושב על כמטע דונם וחצי ומשאיר 3 או 3.5 דונם לבניה. נושא יצירת המעברים לייצר את השטח עצמו ואת הקשרים של הסביבה שלא יהפוך למבנה שהוא סוגר ותוחם את עצמו. מציג בשקף - הזיקות יחשבו לכל שטח התוכנית כלומר עם יש תכסית בניה עד 60% אז בפועל יהיה כמעט 35% סימון של שטח זיקת הנאה עד קירות הבניינים. נבחן זאת גם בתוכנית העיצוב בכך שזה מאפשר את הנושאים הטכניים ולסמן זיקת הנאה. נושא המעברים בתוך הבניינים נושא שימורים שדובר.

מיטל להבי: התשריט לא ברור תסמנו איפה זיקות הנאה

איסרא חיג'אזי: מדובר בסימון עקרוני שאומר שצריך להיות זיקת הנאה. בתקנון התוכנית קבוע שכל שטח שהוא לא בניין יסומן כזיקת הנאה.

אורלי אראל: זיקת הנאה אין לה קשר לתועלת ציבורית. הפרוגרמה לשטחי ציבור קבעה שצריך מגרש של 5.5 דונם קבלנו מגרש חום של 5.5 דונם. התועלת הציבורית היא המבנה לשימור ו 10% יח"ד לדב"י. בזה סיימנו את התועלת הציבורית והפרוגרמה. בהיבט התכנוני דרשנו שכל המרחב הציבורי בין הבניינים יהיה ללא גדרות פתוח לשימוש הציבור אין לזה שום קשר.

איסרא חיג'אזי: נושא העיצוב כולל במסמכי התוכנית את ההנחיות של השימור זה שלב הכנת תוכנית העיצוב. לגבי הבניין הרוכן אנחנו רואים שזה בנין אינטגרטיבי י זה מדייק את ההתאמה ולוקח את

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון דיון בהפקדה	23/03/2022 6 - 0010-222'

העקרונות הבנין הברוטליסטי. בקומת הקרקע הבניין משתלב. תוכנית העיצוב תבואנה הנחיות המפורטות לאופי השימור.

אסף הראל: מה הניסוח?  
דני קייזר: תוכנית העיצוב האדריכלי תאושר על ידיכם.

מיקי זיידמן: למה שלב א' יצא מהקו הכחול. יש כאן 4000 יח"ד יהיו בפוטנציאל וזה מחייב מסמך מדיניות. המבנה לשימור כל עוד הוא הופך לציבורי ואין לזה ערך שימורי. תעשו שלביות עד שיגמר מסמך המדיניות תעשו שלב א'. תועלות או הקצאות ציבוריות ההקצאה האם 33 אלף מ"ר האם זה מופיע בתשריט והאם זה מחייב? המבנה הציבורי צריך להבטיח את זיקתו לשכונה שלא תשימו משרדים. זה נראה מסיבי וצריך לבדוק את חסימת האור.

דורון ספיר: להוסיף את הנושא של ההנחיות לגבי תוכנית העיצוב שתכנס להחלטה. ולחדד את התאמת השטחים של דיור בר השגה בשטחים בדירות הקיימות.

אסף הראל: 10% מהשטח או 10% מסך מסי' יח"ד הדיור הגדול מבין השניים. ליאור שפירא: זה לא נכון לעשות כך, הדירות הם לפי גדלים.

מיטל להבי: שתהיה בחינה פרוגרמטית לשטח החום ולא תלוי באישור התוכנית. בתחום זיקת ההנאה שיהיה שטח איכותי אחד שפ"פ שגודלו לא יפחת מ-1.5 דונם מתוך כל 5 דונם.

אורלי אראל: בדקנו ואי אפשר להתחייב לזה.  
איסרא חיגיאזי: אנחנו יכולים להתחייב לחצי דונמים.  
דני קייזר: מוגדר כשפ"פ  
דורון ספיר: יכול להיות מוגדר כזיקת הנאה  
מיטל להבי: מה ההבדל בין שטח פרטי פתוח לזיקת הנאה  
הראלה אברהם אוזן: שטח פרטי פתוח זה יעוד קרקע. זהו שטח שבעלות פרטית והתוכנית קובעת לגביו הוראות שונות. ההוראות מאפשרות בניה בתת הקרקע ומעל הקרקע שתהיה פתיחות ויזואלית. אם רוצים לאפשר בשטח פרטי פתוח מעבר לציבור הרחב צריך לקבוע זיקת הנאה למעבר הציבור.

דורון ספיר: בשפ"פ כל הציבור לא יכול להשתמש, בזיקת הנאה הציבור כן יכול להשתמש.  
דני קייזר: אני מציע תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי.  
מיטל להבי: אם אפשר לבקש שינתן מענה של חניון ציבורי בניהול אחוזת חוף  
אסף הראל: לא, יש שם מגרש חום.  
דורון ספיר: אפשר לאשר את התוכנית להפקדה.  
הצבעה:

תחום זיקת ההנאה יכלול בתוכו גינה ששיטחה לא יפחת מ- דונם וחצי רציף.  
נושא הנחיות לגבי תוכנית העיצוב שיכנס להחלטה  
10% לדיור בר השגה.  
פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0010-222' מיום 23/03/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית חתימה על כתב התחייבות עם אגף נכסים לנושא מבנה המשרדים הקיים בתא שטח (2) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם דב"י בפועל.
- מספר דירות הדב"י יהווה לפחות 10% מסך כלל יחידות המגורים. לפחות 10% מהשטחים העיקריים ושטחי המיגון למגורים יוקצו עבור יחידות הדב"י. שטח ממוצע של יח"ד הדב"י יהיה זהה לשטח ממוצע של כלל יח"ד.
- בתחום זיקת ההנאה למעבר ושהייה של הציבור תתוכנן גינה בשטח רציף שלא יפחת מ-1.5 דונם. מיקום וצורה סופית יקבעו בתוכנית העיצוב.
- השלמת תיקונים טכניים במסמכי התכנית בתיאום מהנדס העיר והגורמים העירוניים.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה מקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, מיטל להבי, ציפי ברנד, ליאור שפירא, חן אריאלי

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

התוכן	מס' החלטה
507-0892091 תא/מק/4974 - תכנית אלון	23/03/2022
דיון בהפקדה	6 - - '22-0010