



אוקי 2017

### סקירת מגמות תכנון – ציר יגאל אלון צפון

בסביבת חלקו הצפוני של ציר יגאל אלון ובקרבת ציר נתיבי איילון, קיימת בשנים האחרונות מגמת התחדשות עירונית אשר במסגרתה מתחמי מלאכה ותעשייה וותיקים משנים את פניהם למתחמי תעסוקה מודרניים הכוללים שימושים מעורבים. התכנון נעשה בהתאמה להנחיות תוכנית מתאר 5000.

להלן סקירת של תכניות מאושרות מהשנים האחרונות ותכניות בהכנה בסביבה -

#### תל אביב – נחלת יצחק

- **תכנית תא/4041/מח (י.פ. 7299 מיום 7.7.2016) "בית אגיש רבד"**
  - מיקום - רחוב מוזס יהודה ונח 11-13, ממזרח לנתיבי איילון.
  - שטח - שטח התכנית כ- 2.539 דונם.
  - בינוי - מגדל בן 23 קומות לשימושי מסחר ומשרדים מעל 6 קומות המבנה הקיים.
  - זכויות - תוספת שטח עיקרי בסך 11,450 מ"ר ו- 5,150 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ללא תוספת שטחים מתחת לכניסה הקובעת. שטח קיים - כ- 7,066 מ"ר עילי.
  - רח"ק - התכנון משקף רח"ק של כ- 9.32 למגרש. התכנית אינה כוללת תמריצים לרח"ק מקסימלי (התחדשות עירונית, שטחי למבני ציבור, שצ"פ וכו').
  - תקן חניה - לא יתווספו מקומות חניה מעבר לאלו המאושרים עפ"י התכנית התקפה, אלא 25 מקומות לרכב דו גלגלי. בקומת המרתפים תוקצה חניית אופניים עפ"י תקן משרדים 1:400.
- **תכנית תא/3833 (י.פ. 7269, מיום 22.5.2016) "מגורי הנחלה"**
  - מיקום - רחוב נחלת יצחק 22-24, נחלת יצחק 34-36 חפץ חיים 6, חיי אדם 6. ממזרח לרחוב יגאל אלון.
  - שטח - התכנית כוללת שטח של כ- 4.236 דונם ב- 3 מתחמים, ובמסגרתה, 2 מתחמים בשטח קרקע של כ- 2.445 דונם יועברו לעיריית תל אביב לשימושי ציבור ותא שטח מס' 1 בשטח של כ- 1.791 דונם יוגדר מגורים ד'.
  - בינוי - מגדל מגורים בגובה של עד 36 קומות.
  - זכויות - למגורים - 13,000 מ"ר עיקרי + 2,581 מ"ר שירות + 12 מ"ר מרפסת במוצע ליחיד; למבני ציבור - 300 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות; סה"כ שטח של 15,981 מ"ר ברוטו עילי.
  - צפיפות - 140 יח"ד (ולא פחות מ- 120 יח"ד), מתוכן 20% יח"ד קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

עמוד 1 מתוך 4



רח"ק- התכנון משקף רח"ק 10 לתא שטח 1 (מתקבל לאחר העברת שטח קרקע לשימושי ציבור והקמת שטח מבני ציבור במגדל המגורים).

- **תכנית תא/3871 (י.פ. 7102, תאריך 28.6.2015) – "תעסוקה ומגורים - מתחם מוטורולה" –**
  - מיקום - רחוב תוצרת הארץ 5.
  - שטח - שטח התכנית כ- 6.5 דונם. שטח המגרשים- יעוד מגורים תעסוקה ומסחר 4,735 מ"ר, שפ"פ 1,075 מ"ר, שטח למבני ציבור 706 מ"ר.
  - בינוי - 2 מגדלים בגובה של עד 40 קומות.
  - זכויות - 38,110 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה ומסחר, 25,000 מ"ר עיקרי למגורים + 11,255 מ"ר שירות + 12 מ"ר מרפסת במוצע לדירה. התכנית מאפשר המרת שטחי תעסוקה למגורים בתנאים.
  - צפיפות - 300 יח"ד.
  - רח"ק - סה"כ השטחים משקפים רח"ק של 12.8 (כולל שטח השפ"פ).
  - תקן חניה – לתעסוקה- 1:350; למגורים – 5.1 מקומות חניה לכל יח"ד.
- **תכנית תא/4007 / 507-0174052 (מופקדת, י.פ. 7102 מתאריך 2.9.2015) "עמק ברכה צפון"-**
  - סטטוס - בישיבת התנגדויות מתאריך 16.1.2017 הוחלט ליתן תוקף לתכנית בתנאים.
  - מיקום - מתחם קרקע שבין רחוב יגאל אלון 141-147 לבין רחוב יקנעם ממערב.
  - שטח- שטח התכנית כ- 6.465 דונם. שטח מגרש עירוני מעורב כ- 268,4 מ"ר, שפ"פ 377 מ"ר (סה"כ 4,645 מ"ר).
  - בינוי - מגדל בגובה 48 קומות.
  - זכויות - 30,600 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 10,500 מ"ר עיקרי למגורים, 1,500 מ"ר עיקרי למבני ציבור, 1,650 מ"ר עיקרי למסחר, 15,206 מ"ר שירות עבור כלל השימושים. בנוסף מרפסות בשטח של 12 מ"ר במוצע לדירה.
  - צפיפות - 112 יח"ד בשטח נטו של כ- 106 מ"ר (20% דירות קטנות, 10% מתוכם מיועדות להשכרה ארוכת טווח).
  - רח"ק - סה"כ השטחים משקפים רח"ק של 12.8 (כולל שטח השפ"פ).
  - תקן חניה - למסחר ומשרדים יהיה 1:80 או התקן התקף לעת מתן היתר הבניה- הנמוך מבניהם.
- **תכנית תא/מק/4051 (י.פ. מתאריך 26.4.2015) "תוצרת הארץ דרום" –**
  - שטח התכנית כ- 15.8 דונם.
  - תחומה ע"י רח' התוצרת הארץ מצפון ומזרח, דרך השלום מדרום ורח' יגאל אלון ממערב.
  - התוכנית מהווה חלק ממהלך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מתחם חדש לתעסוקה. הקמת מרכז התעסוקה נעשית באמצעות קידום מספר תכניות נוספות במקביל (תא/4049, תא/4365, תא/4540).



מטרת תכנית תא/4051 הינה לאפשר ביצוע שלב א' של הפרויקט אשר במסגרתו ייבנה מגדל משרדים בגובה של 34 קומות בשטח של 48,664 מ"ר ברוטו. בשלב השני מתוכנן מגדל בן כ- 70 קומות, בשטח ברוטו של כ- 130,000 מ"ר (או 200,000 מ"ר ברוטו תוך ניצול מלוא זכויות הבניה מכוח תא/5000) במסגרת המגרש הנדון, ומגדל נוסף בצמוד וממזרח לפרויקט במסגרת תוכנית תא/4365 המפורטת להלן.  
תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

- **תא/4365 / 0430546-507 (סעיפים 77-78 פורסמו בי.פ. 7401, מיום 15.12.2016), תוצרת הארץ מזרח-**
  - מיקום - רחוב תוצרת הארץ 22-10, 19-13 ודרך השלום 15-7.
  - שטח - שטח לתכנון כ- 15 דונם. מתוכם כ- 150,3 מ"ר ממזרח לרחוב תוצרת הארץ וכ- 11,850 מ"ר ממערב לרחוב תוצרת הארץ.
  - בניו - מגדלים בגובה של כ- 40 קומות, כ- 160 מ'. תכסית עד 60%.
  - זכויות - סה"כ כ- 168,000 מ"ר ברוטו עילי לכלל השימושים (תעסוקה, מגורים, שימושי ציבור).
  - צפיפות - 430 יח"ד. כ- 33 יח"ד לדונם נטו, שטח ממוצע של 85 מ"ר. כ- 20% מהשטח למגורים יהיה לדירות קטנות בשטח עיקרי של 45-35 מ"ר.
  - רח"ק - הזכויות חושבו לפי רח"ק מרבי 5 לחלקות שממזרח לתוצרת הארץ ורח"ק מרבי 12.8 לחלקות שממערב לתוצרת הארץ.
  - תקן חניה- 1:1 לדירות המגורים. תקן חניה מופחת בהתייעצות עם אגף התנועה לשטחי התעסוקה והמסחר.

#### גבעתיים

- **תכנית גב/500 א (י.פ. 6929 מיום 2.12.2014) - "גבעתיים סיטי- מתחם עסקים" -**

מוקמת בכניסה המערבית אל גבעתיים ובין הרחובות שפע טל (המשך רח' יגאל אלון), ערבי נחל ורצועת אילון והינה חלק מרכזי בתכנית גב/380 א.

קובעת הוראות להקמת מגדל לתעסוקה, מסחר, מרכז כנסים, ומלונאות בגובה של 64 קומות, הכולל שטחים בהיקף של כ- 125,000 מ"ר ברוטו לשימושים הנ"ל, מתוכם 3,000-6,000 מ"ר למרכז כנסים וכ- 4,000 מ"ר ברוטו עבור משרדים לעיריית גבעתיים.

מספר מקומות החניה בתוכנית לא יעלה על 950 מקומות חניה אשר ינוהלו כחניון ציבורי.
- **תכנית גב/490 על תיקוניה - "גבעתיים סיטי - ערבי נחל" -** תכנית להתחדשות עירונית משנת 2012, הממוקמת בגבול הצפון מערבי של גבעתיים, בין רח' שפע טל ממערב ורח' ערבי נחל מדרום. הוראות התכנית קובעת בין היתר, זכויות ל- 528 יח"ד וכ- 58,000 מ"ר שטחים עיקריים.

