



יוני 2019

סקירת מגמות תכנון – סביבת מתחם תחנת רכבת השלום

בסביבת תחנת רכבת השלום 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 תכנית מתאר הכוללנית תא/5000.

להלן סקירה של תכניות מאושרות מהשנים האחרונות ותכניות בהכנה בסביבה –

ציר מנחם בגין

- **תכנית תא/3250 (י.פ. 5990 מיום 25.8.2009) "לב המע"ר הצפוני" –**
 - מיקום – דרך מנחם בגין 144.
 - שטח – כ- 37.8 דונם. מגרש 1 בשטח של 13,564 מ"ר, מגרשים 2-4 בשטח של 10,036 מ"ר.
 - יעוד – מרכז עסקים ראשי, בשימושים של מסחר, משרדים, מגורים, מלונאות ושטחי ציבור.
 - בינוי – 4 מגדלים בגובה של עד 50 קומות וכן בינוי נמוך של עד 6 קומות.
 - זכויות – שטחים עיליים – מגרש 1: 87,673 מ"ר עיקרי; 36,590 מ"ר שירות. מגרשים 2-4: 55,575 מ"ר עיקרי; 28,125 מ"ר שירות. לא כולל שטחים ציבוריים.
 - מסך השטחים שבתכנית, שטחי המגורים המקסימליים יהיו 36,000 מ"ר עיקרי.
 - תקן חניה – משרדים 40:1.
- **תכנית תא/4075 / 507-0149039 (י.פ. 7027 מיום 25.1.2015) "מגדל רסיטל" –**
 - מיקום – דרך מנחם בגין 156.
 - שטח – 3.17 דונם.
 - בינוי – מגדל בגובה 34 קומות בשימושי תעסוקה ומסחר.
 - זכויות – 34,140 מ"ר ברוטו עילי.
 - תקן חניה – משרדים 40:1.
- **תכנית תא/4322 / 507-0207324 (י.פ. 7167 מיום 16.12.2015) "מתחם אכטמן" –**
 - התכנית באה להוסיף שטחי שירות על תכנית תא/2676/א'.
 - מיקום – דרך מנחם בגין 152-150.
 - שטח – 6.67 דונם.
 - בינוי – מגדל בגובה 33 קומות בשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר.





זכויות - 47,250 מ"ר ברוטו עילי בתוספת מרפסות. בחלוקה: משרדים 19,500 מ"ר עיקרי; מסחר 5,000 מ"ר עיקרי; מגורים 7,000 מ"ר עיקרי; שטחי שירות 15,750 מ"ר.
תקן חניה - משרדים 1:40.

• **תכנית תא/4094 / 507-0178616 (י.פ. 7407 מיום 22.12.2016) "קרן הקריה" -**

התכנית ממוקמת בתחום השטח הצבאי של "הקריה", התכנית מסדירה שטח עירוני לשימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור.

מיקום - מתחם הקריה – צומת הרחובות מנחם בגין-שאול המלך.

שטח - שטח התכנית כ- 30.3 דונם.

בינוי - התכנית מציעה 2 חלופות לבניית 2 מגדלי משרדים ו- 2 מגדלי מגורים בתמהיל

קומות שונה. ע"פ מידע שפורסם בעיתונות חלופת הבניה שנבחרה הינה הקמת 2

מגדלי משרדים בגובה של 50 ו- 80 קומות, ו- 2 מבני מגורים בגובה של 45 קומות

כ"א מעל למרכז מסחר ותעסוקה בקומות המסד והשניה.

זכויות - תעסוקה כ- 208,000 מ"ר ברוטו, מסחר כ- 32,000 מ"ר ברוטו, מגורים 83,200

מ"ר ברוטו, מבני ציבור כ- 11,900 מ"ר ברוטו + שטחים במגרש 301 שיקבעו ע"פ

תכנית תא/ל4.

תקן חניה - מגורים 1:1; מסחר 1:80; משרדים (לצרכי ציבור) 1:40; משרדים על 66,000 מ"ר

1:80, ועל 82,600 מ"ר 1:200; מבנה ציבור 1:40.

• **תכנית תא/4206 / 507-0367482 (י.פ. 7943 מיום 20.9.2018) "מגדל בין ערים" -**

מיקום - חטיבת קרקע התחומה ברחובות מנחם בגין – אריאל שרון.

שטח - שטח התכנית כ- 12.89 דונם.

בינוי - מגדל בגובה של 100 קומות בשימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות בשילוב שטחים

לבנייני ציבור.

זכויות - תעסוקה כ- 150,000 מ"ר ברוטו, מסחר מינימום 2,000 מ"ר, בנייני ציבור כ-

14,800 מ"ר ברוטו.

תקן חניה - מסחר, תעסוקה ותיירות, ובנייני ציבור 1:250.

• **תכנית תא/3251 / 507-0568147 (מופקדת, י.פ. 7988 מיום 14.11.2018) "עזריאלי צפון" -**

התכנית מוסיפה שטחים לתעסוקה על תכנית תא/3250 בשטח של כ- 24,000 מ"ר.

מיקום - רחוב מנחם בגין 146.

שטח - שטח התכנית כ- 10 דונם.

בינוי - בניית מבנה C מגדל משרדים בגובה של 50 קומות, הגבהת מבנה B עבור

משרדים/מלונאות עד גובה של 25 קומות.



זכויות - תעסוקה כ- 83,000 מ"ר ברוטו (מתוכם, 1,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת),
מגורים כ- 25,800 מ"ר ברוטו, שטחים עירוניים כ- 3,100 מ"ר ברוטו.
תקן חניה - משרדים 1: 40; מגורים 1: 1; משרדי עירייה ע"פ הסכם – 41 חניות; מסחר עד 500
מ"ר 1: 30, עד 2,000 מ"ר 1: 35, מעל 2,000 מ"ר 1: 45.

• **תכנית תא/4348 / 507-0444778 (י.פ. 8093 מיום 30.1.2019) "מתחם ידיעות אחרונות" -**

מיקום - דרך מנחם בגין 138.
שטח - שטח התכנית כ- 41.2 דונם.
בינוי - מגדל בן 90 קומות אשר יכלול שימושי מסחר, תעסוקה, מגורים, דיור מוגן ומוסדות ציבור.
זכויות - תעסוקה בשטח של כ- 62,200 מ"ר עיקרי, מסחר של 18,000 מ"ר עיקרי (מתוכם, 3,000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת), מגורים 19,000 מ"ר עיקרי (חלק משטחי המגורים והמסחר העיקריים ניתן להמיר לשטחי תעסוקה), דיור מוגן 14,000 מ"ר עיקרי. שטחי שירות כוללים לשימושי תעסוקה, מסחר, מגורים ודיור מוגן יהיו 33,000 מ"ר ברוטו. שטחי מבני ציבור כ- 4,000 מ"ר ברוטו.
תקן חניה - משרדים 1: 40; מסחר עד 2,000 מ"ר 1: 25, עד 10,000 מ"ר 1: 45, מעל 10,000 מ"ר 1: 50; מבני ציבור 1: 50.

ציר יגאל אלון

• **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 - 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.

• **תכנית תא/מק/4540 (י.פ. 7368 מתאריך 3.11.2016) "מתחם תוצרת הארץ" -**

מיקום - רחוב השלום 3-5.
שטח - שטח התכנית כ- 17.4 דונם.
בינוי - שלב א' של התכנית לבניית מגדל תעסוקה בגובה של 34 קומות.



זכויות - 53,069 מ"ר ברוטו עילי.

תקן חניה - משרדים 40:1.

• **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 400:1.

• **תא/4365 / 507-0430546 (סעיפים 77-78 פורסמו בי.פ. 7401, מיום 15.12.2016), תוצרת הארץ**

מזרח -

מיקום - רחוב תוצרת הארץ 10-22, 13-19 ודרך השלום 7-15.

שטח - שטח לתכנון כ- 15 דונם. מתוכם כ- 3,150 מ"ר ממזרח לרחוב תוצרת הארץ וכ- 11,850 מ"ר ממערב לרחוב תוצרת הארץ.

בינוי - 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 35-45 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.

• **תכנית תא/4491 / 507-0242644 (י.פ. 7755 מיום 9.4.2018) "תע"ש השלום"**

התכנית מחלקת את השטח ל- 2 מתחמים: מתחם למגורים ומתחם מסחר, תעסוקה ומגורים.

מיקום - צומת הרחובות השלום – עליית הנוער.

שטח - שטח התכנית כ- 55 דונם.



בינוי - בתחום חטיבת הקרקע ייבנו מספר מבנים בשימושים שונים בגובה של 7-52 קומות.

זכויות - התכנית מציעה 1,097 יח"ד מתוכם 143 יח"ד יושכרו לטווח הארוך. שטחי התעסוקה כ- 6,600 מ"ר ברוטו, מסחר כ- 6,200 מ"ר ברוטו, מגורים כ- 128,700 מ"ר ברוטו, מבני ציבור כ- 32,000 מ"ר ברוטו.
תקן חניה - מגורים 1: 1, מסחר 1: 50, משרדים 1: 120, מבני ציבור 1: 100.

• **תכנית תא/3900 / 507-0416008 (מופקדת, י.פ. 7798 מיום 13.5.2018) "מרחב הסוללים" –**

מיקום - רחוב השלום 12-14.
שטח - שטח התכנית כ- 23.6 דונם.
בינוי - 2 מגדלי תעסוקה בגובה של 32 ו- 40 קומות, מגדל מגורים בגובה 35 קומות ומבנה ציבור בגובה 4 קומות.
זכויות - מגורים כ- 41,300 מ"ר ברוטו + ממ"דים/ממ"קים, תעסוקה כ- 64,000 מ"ר ברוטו, מסחר כ- 4,300 מ"ר ברוטו, מוסדות ציבור כ- 2,200 מ"ר ברוטו.
תקן חניה - מגורים 1: 1, מסחר 1: 50, משרדים 1: 120, מבני ציבור 1: 50.

• **תכנית תא/4626 / 507-0517060 (מופקדת, י.פ. 7798 מיום 13.5.2018) "מגדל לקסוס" –**

מיקום - רחוב תובל 6-8.
שטח - שטח התכנית כ- 4 דונם.
בינוי - מבנה בן 45 קומות אשר יכלול שימושי מסחר, תעסוקה (כולל מלונאות) ושטחים ציבוריים. בדופן המגרש המערבית ניתן להקים פבילון בשימוש מסחרי בגובה 2 קומות + שטח טכני מקורה.
זכויות - שטחי תעסוקה בשטח של כ- 47,300 מ"ר ברוטו (מתוכם, 1,300 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת), מתוך שטחי התעסוקה יבנו שטחי מסחר בטווח של 3,200 מ"ר – 750 מ"ר.
תקן חניה - מסחר 1: 50, משרדים 1: 120, מבני ציבור 1: 50.

• **תכנית תא/4007 / 507-0174052 (י.פ. 7870 מתאריך 9.7.2018) "עמק ברכה צפון"-**

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- 4,268 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 בממוצע 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/4052 / 507-0442822 (מופקדת, י.פ. 8037 מיום 13.12.2018) "תוצרת הארץ מערב"**

- מיקום - רחוב השלום 3-5.
- שטח - שטח התכנית כ- 17.4 דונם.
- בינוי - שלב ב' של התכנית, הקובעת 2 תאי שטח לבינוי: בשימושים מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים. השני ביעוד משולב של תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. בגובה של 33 קומות (בנוי) ו- 80 קומות וכן מבנה ציבורי בן 5 קומות.
- זכויות - תוספת שטחי תעסוקה של כ- 140,000 מ"ר ברוטו (ככל שיוקמו שטחים למלונאות שטחם לא יעלה על 18,000 מ"ר), מתוכם כ- 6,600 מ"ר ברוטו למסחר. מבני ציבור 5,500 מ"ר ברוטו. (בשלב א' נבנו שטחים בהיקף של כ- 56,589 מ"ר ברוטו).
- תקן חניה - משרדים 1:240; מסחר 1:50; מבני ציבור 1:100.

תרשים סביבה עם סימון התכניות המפורטות לעיל:

