

מדיניות נחלת יצחק אישור מדיניות

**מטרת הדיון:** אישור מדיניות מוצעת לאזור תעסוקה נחלת יצחק

**מסלול:** ועדה מקומית

**מיקום:** נתיבי איילון, רח' ערבי נחל, רחי יגאל אלון, דרך השלום

**גוש/חלקה:**

חלקי 7093, 7094, 7110, 7105

**שטח קרקע:** כ - 200.00

**מתכנן:** צוות תכנון מזרח - אגף תב"ע

**יזם:** עיריית תל-אביב-יפו

**בעלות:** בעלויות שונות; פרטיים, עיריית תל אביב - יפו, מדינת ישראל.

### **מצב השטח בפועל:**

אזור התעסוקה של נחלת יצחק מאופיין במתחמי תעשייה מסורתית גדולים בשטח של מספר דונמים (כדוגמת טרה, גורדון גז, וטחנת הקמח מוזס), ומבני תעשייה קטנים יותר על החלקות הקטנות. בנוסף, פזורים מבנים חדשים אשר משמשים למשרדים. השימוש של משרדים הותר למעשה רק עם מתן תוקף לתב"ע 1043 א' לפני כ-3 שנים.

### **מצב תכנוני קיים:**

#### **1.1. תב"ע תקפה:**

##### **תכניות מתאריות:**

**תב"ע 618** (מתן תוקף 1971): קבעה את ייעודי הקרקע ושימושי התעשייה.

**תב"ע 1043** (מתן תוקף 1969): קבעה את זכויות הבנייה ל - 200% ב-5 קומות עד 17 מ' גובה ותכסית של 40% לקומה.

**תב"ע 1043 א'** (מתן תוקף 2001): אוסרת תעשייה מזהמת ומרחיבה את השימושים המותרים לכל סוגי התעסוקה הנקיה.

##### **תכניות נקודתיות:**

**תב"ע 2653 "תעש על פרשת דרכים"** (מתן תוקף 2003): 300%, שני מגדלי משרדים בני 35 ו-17 קומות בצומת רח' ערבי נחל ורח' יגאל אלון.

##### **תכניות דרכים:**

**תב"ע 2657 ב' "יגאל אלון צפון"** (אושרה למתן תוקף 2004): הרחבת זכות הדרך באמצעות קביעת הפקעות עד לרוחב של 31 מ' של רח' יגאל אלון בקטע שבין רח' ערבי נחל בצפון עד דרך השלום בדרום.

#### **1.2. יעוד קיים:**

תעשייה ותעסוקה.

#### **1.3. זכויות בניה:**

עפ"י המצב הסטטוטורי המאושר (התכנית הראשית ותב"עות נקודתיות), מלאי הזכויות באזור עומד על 263,817 מ"ר, מתוכם 150,669 מ"ר בנויים. עפ"י התכניות הראשית הגובה המקסימלי הוא 5 קומות (בגובה 17 מ'). טרם מומשה בנייה חדשה גבוהה עפ"י תב"עות חדשות.

### **מצב תכנוני מוצע (מדיניות מוצעת):**

#### **1.4. תיאור מטרת התכנון:**

להציע עקרונות תכנון מחדש, המפורטים להלן, שיהוו בסיס למדיניות העירונית לאזור התעסוקה נחלת יצחק:

1. הכוונת פיתוח האזור כאזור תעסוקה נקיה ושימושים מורחבים לפי תב"ע 1043 א' כהשלמה ובזיקה מצד אחד לזרועה הצפונית של המע"ר ואזור הקריה תוך ניצול מערך

הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה האזור, ומצד שני לשכונת המגורים בנחלת יצחק.

2. תיאום בין התכניות הנקודתיות המקודמות כבר והצפויות לקידום בעתיד באזור, מתוך הגדרת ראייה תכנונית כוללת לאזור.
3. הגדרת מסגרת ברורה ועדכנית לקביעת תוספת זכויות בנייה, לרבות למתחמי איחוד וחלוקה חדשים.
4. קביעת עקרונות לאפשרות של שילוב מגורים בבנייני תעסוקה חדשים באזור.
5. ניסוח וקביעת עקרונות תכנוניים לפיתוח האזור כאזור מוטה תח"צ - חניה, תכנון להולכי רגל, תכנון לאופניים.
6. הנחיות לעיצוב עירוני.

### 1.5. זכויות בניה

1. זכויות הבנייה יישארו עפ"י מדרג זכויות הבנייה לפי המדיניות המאושרת לנושא זה משנת 1996 למעט כמפורט להלן:

מדיניות 1996	מתחם עמק ברכה	מתחם טחנת הקמח מוזס	במתחם הדרומי
עד 1.5 ד'	200%		200% (ללא שינוי)
עד 2.0 ד'			
עד 2.0 ד' עד 3.0 ד'	300%*		
עד 1.5 ד' עד 3.0 ד'	250%		250% (ללא שינוי)
מעל 3.0 ד'	300%	350%**	עד 450% לפי בדיקה פרטנית

\* אושר להפקדה בועדה המחוזית במסגרת תב"ע 2773 "טחנת הקמח מוזס"

\*\* אושר להפקדה בועדה המקומית במסגרת תב"ע 3401 "יגאל אלון – עמק ברכה"

2. במתחם עמק ברכה, מוצע לאשר עד 300% למתחמי איחוד מעל 2 דונם, בדומה לתב"ע 3401, וזאת על מנת לתת תמריץ נוסף לאיחוד החלקות הקטנות (400 מ"ר) המאפיינות את המתחם. כל זאת בכפוף לבחינה פרטנית של כל מתחם איחוד לעניין ההשלכות על מבני המגורים הסמוכים, ואישור תכנית עיצוב אדריכלית התואמת את עקרונות הבינוי של מדיניות זו.
3. למתחם המצוי דרומית לרח' מוזס ומערבית לרח' יגאל אלון (להלן "המתחם הדרומי"), תבחן האפשרות למתן זכויות בנייה נוספות עד 300% בהתאם להמלצות תמ"מ 5, וזאת מן הטעמים הבאים:
  - א. המתחם מרוחק משכונת המגורים, ולפיכך לא תהייה לתוספת השפעה שלילית עליה.
  - ב. המתחם ממוקם על נתיבי האיילון.
  - ג. המתחם מצוי בתחום התפוסה של הרכבת הפרברית והקו האדום.
4. במתחם הדרומי תוספת הזכויות הנוספות תהיה בכפוף לאיחוד חלקות וקידום תכנון כוללני, תוך בחינת האפשרות לתקן חנייה מקסימלי מופחת ותוך הסתמכות מלאה על מערך הסעת ההמונים לזכויות נוספות אלה.

### 1.6. שימושים

- כאמור, השימושים המותרים באזור יהיה שימושי תעסוקה עפ"י המפורט בתב"ע 1043 א'. עם זאת, יתאפשר שילוב מגורים במבני התעסוקה וזאת בהתאם לעקרונות הבאים:
- א. שימוש מגורים יאושר בחלקות בעלות זכויות בנייה העולות על 300%, לגבי הזכויות הנוספות.
  - ב. חו"ד מאת הרשות לאיכ"ס בעת"א.
  - ג. בחינת הפרדת שימושים נלווים למגורים.
  - ד. הדירות תמוקמנה בקומות העליונות של הבניינים בלבד.

## 1.7. נתונים נפחיים

**מספר קומות:** בחלקות בהן הבנייה תהייה עפ"י התכנית התקפה (200%) יותרו עד 6 קומות בהתאם לתכנית התכנית התקפה ובהתאם לבינוי הגובל. בחלקות בהן ניתן לקבל זכויות נוספות עפ"י מדרג הזכויות, תחויב בנייה מרקמית בגובה של עד 6 קומות, כאשר יתרת הזכויות תרוכז במגדלים בגובה של עד כ- 30 קומות. במתחם הדרומי, בו כאמור מומלץ לאשר זכויות נוספות בכפוף לבדיקה פרטנית בהתאם למתחמי האיחוד שיקודמו, מוצע לאשר בנייה גבוהה יותר, עד לגובה המקסימלי של 50 קומות, בדומה למגדלי עזריאלי, ובכפוף לבדיקה סביבתית לעניין הטלת צל על אזורי המגורים.

**תכסית:** עד 50%

## 1.8. עקרונות ודברי הסבר נוספים:

### 1. התאמה למדיניות עירונית:

עקרונות המדיניות המוצעת תואמים את תמ"מ 5 אשר מגדירה את האזור כחלק משטחי המע"ר המטרופוליני, הן מבחינת שימושים והן מבחינת נפח הבניה לאורך האיילון, ומסתמך בנוסף על מדיניות הועדה המקומית לנושא המפתח לתוספת זכויות בנייה באזורי תעסוקה.

### 2. תחבורה, תנועה, תשתיות:

2.1 במסגרת תכנון מערך התנועה באזור אושרה תב"ע 2657 ב' להרחבת רח' יגאל אלון צפון המרחיבה את רוחב זכות הדרך ומגדילה את קיבולת הציר. כמו כן נמצא בשלבי תכנון שדרוג של מחלף השלום מזרח.

2.2 האזור עונה להגדרה של אזור מוטה תחבורה ציבורית, ולפיכך קובעת המדיניות עקרונות לעידוד הנגישות אליו באמצעות תחבורה ציבורית, ובמיוחד מערך הסעת ההמונים המסילתי.

2.3 בהתאם לכך, תדגיש המדיניות את פיתוח המרחב הציבורי תוך מתן עדיפות להולכי רגל ורכבי אופניים לעניין רוחב מדרכות, נטיעות, מתן זיקת מעבר והנאה במגרשים פרטיים וכדומה.

### 3. עיצוב והתייחסות לסביבה:

#### 3.1 בינוי ועיצוב עירוני:

א. מסד מחייב של 5 - 6 קומות והוראות נסיגה של הבינוי העליון, במטרה ליצור בינוי מלווה רחוב וקו רקיע אחיד ומחייב, וזאת על מנת להבטיח השתלבות של הבנייה החדשה עם הבנייה הקיימת עפ"י התכנית הראשית בגובה 5 קומות, ולהרחיק את הבנייה הגבוהה יותר במגדלים מן הבנייה הקיימת למגורים בדופן המזרחית של רח' יגאל אלון (בקטע צפונית לרח' נחלת יצחק).

ב. חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך רח' יגאל אלון ודרך השלום.

ג. קולונדה לאורך הדופן המערבית של רח' יגאל אלון בעומק של 5 מ' מקו המגרש וגובה של 5 מ'. גובה הקולונדה יהיה אבסולוטי ויאושר ע"י אדריכל הרישוי.

ד. לאורך נתיבי האיילון תחויב בנייה בקו בניין 0.0 המדגישה את תוואי הדרך המהירה.

#### 3.2 שימושי משק:

א. כל שימושי המשק יהיה בתחום המגרש לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה, וכדומה.

ב. יועדף פיתוח ללא גדרות בין החלקות ובמתן זיקת מעבר להולכי רגל (כפי שיתאפשר בעת הוצאת היתרי הבנייה).

ג. מפלס הכניסות בחזית לרחובות הראשיים יהיה במפלס המדרכה.

ד. במתחמי איחוד חדשים וגדולים, תחויב הורדה של שימושי המשק, לרבות פריקה וטעינה ואצירת אשפה לקומת 1 - של החניונים.

**4. איכות סביבה :**

כל תכנית לבנייה גבוהה תחויב בבדיקה סביבתית לעניין הטלת צל על בניינים בשכונת המגורים של נחלת יצחק, ובדיקות נוספות כפי שיידרש ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב – יפו.

**5. משימות פיתוח בסביבת הפרויקט :**

משימות הפיתוח תהייה בתחום הפיתוח של מרחב הציבורי על מנת ליצר מרחב ידידותי ככל הניתן להולכי רגל בהתאם לתפיסת האזור כאזור מוטה תחבורה ציבורית. בנוסף תיבחן האפשרות למשימות ייחודיות ככל שיידרש בבוא העת.

**מפת מיקום**