

התוכן	מס' החלטה
507-0568147 תא/מק/3251 - עזריאלי צפון	15/05/2019
דיון בהתנגדויות	4 - - ב'19-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

אזור: לב המע"ר הצפוני, החלק הצפוני ב"לב המע"ר הצפוני תא/3250"

תאור גבולות:

במערב- דרך מנחם בגין

במזרח- נתיבי איילון

בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב במע"ר הצפוני

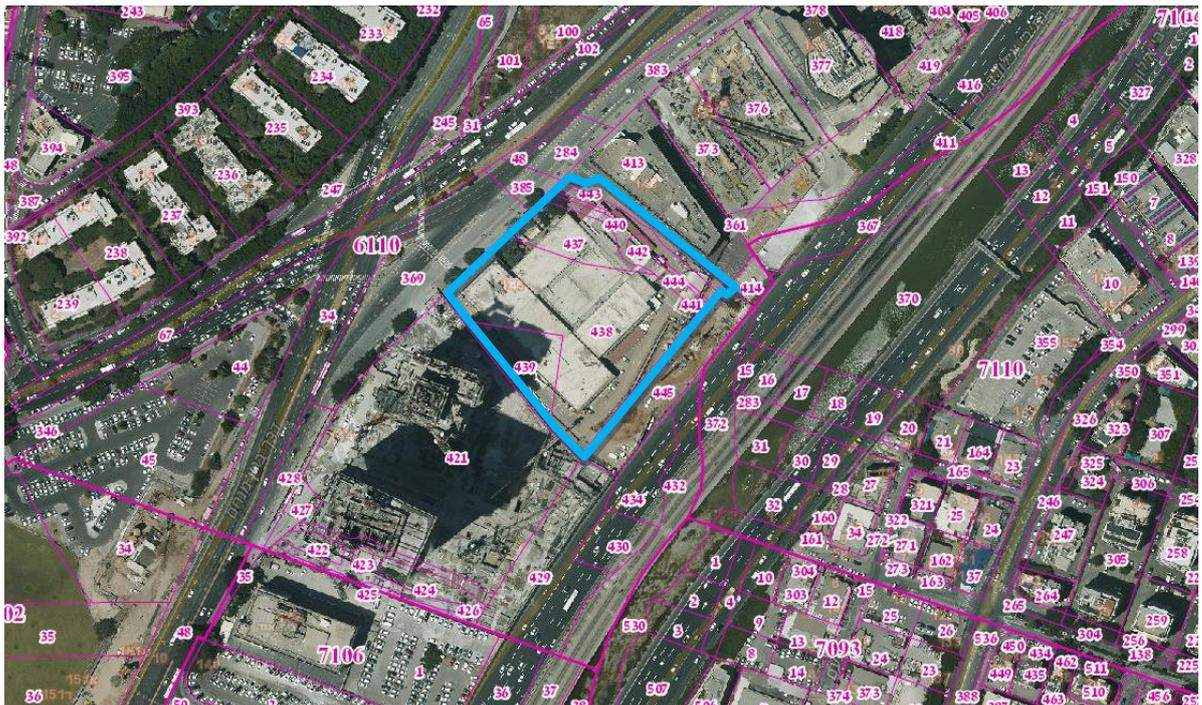
בצפון- מגרש "פז/גזית"

כתובת: מנחם בגין 146

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
6110	מוסדר	חלק	437-444		

שטח התכנית: 10.054 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
יזם: קבוצת עזריאלי

בעלות:

קבוצת עזריאלי בע"מ

עיריית תל אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147	
דיון בהפקדה	

מדיניות קיימת:

התאמה למדיניות תכנית המתאר לחיזוק אזור המע"ר ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית לב המע"ר הצפוני תא/3250
 יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים): 85,500 מ"ר שטחים כוללים
 קומות: 50
 שימושים: מסחר תעסוקה, מגורים ומבני"צ
 מצב קיים בשטח: בבנייה

מצב תכנוני מוצע:

תוספת זכויות לתעסוקה עד לרח"ק המרבי המותר

מטרת התכנית:

תוספת זכויות וקביעת הוראות ותנאים לבנייה בזרוע הצפונית של המע"ר ופיתוחו בהתאם לתוכנית המתאר.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע: עירוני מעורב
2. קביעת שימושים עיקריים - עירוב שימושים של תעסוקה (כולל מלונאות), מסחר ומגורים
3. קביעת שטחי בנייה - השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על רח"ק 12.8
4. הקצאה שטחים עירוניים בנויים עבור עיריית תל אביב יפו, אשר יבנו על ידי יזם התוכנית וירשמו בשם עיריית ת"א-יפו.
5. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות
6. קביעת גובה הבנייה
7. קביעת הוראות גמישות לגבי גובה קומות
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני וקביעת קווי בניין
9. קביעת תקן חניה- קביעת הסדר תנועה ותקני חניה
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה
11. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'

טבלת השוואה

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
סה"כ שטחים כוללים	תוספת שטחים כוללים	סה"כ שטחים כוללים			
107,968 מ"ר	תוספת לתעסוקה 24,268 מ"ר	83,700	<u>תעסוקה</u> עיקרי-41,607 שרות-16,257	מ"ר	זכויות בניה על קרקעי
	ללא שינוי		<u>מגורים</u> עיקרי-13,968 שרות-11,868		
76,300 מ"ר	ללא שינוי		76,300	מ"ר	זכויות בניה תת קרקעי
3,079 מ"ר	תוספת לשטחים עירוניים בנויים מעל הקרקע 1,279 מ"ר	1,800	1,800	מ"ר	זכויות בניה לשטחים עירוניים בנויים על קרקעי
1,221 מ"ר	תוספת של 221 מ"ר		1,000	מ"ר	זכויות בניה שטחים ציבוריים תת קרקעי
	ללא שינוי		50	קומו ת	גובה מירבי
	ללא שינוי		50%		תכסית
111,047			85,500		שטחים כוללים מעל הקרקע
12.3			9.4		רח"ק מעל הקרקע

שטח מגרש: 9,035 מ"ר

התאמה לתכנית המתאר:

יעוד המגרש הינו "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים". התכנית תתואם להנחיות תכנית המתאר לרבות הנושאים הנכללים בטבלה 5 עבור אזור תעסוקה מטרופוליני (הזרוע הצפונית של המער'ר) ויתר ההנחיות של תא/5000. שטח התכנית כ- 10 דונם. התכנית כוללת עירוב שימושים אשר אושרו על פי היתר בניה, בהתאם לתכנית תא/3250. תכנית זו מוסיפה קומות וזכויות בניה לתעסוקה, למלונאות ולשטחים עירוניים בנויים.

מסמך מדיניות:

תכנית המתאר דורשת מדיניות לאזור תעסוקה לנושאים שונים לרבות נושאי המרחב הציבורי. המדיניות הקיימת למער'ר הצפוני אינה כוללת הוראות לגבי המרחב הציבורי. התכנית התקפה תא/3250 קובעת נושאים כגון ק. קרקע מסחרית; זיקות הנאה להולכי רגל ורכבי אופניים סביב ובין הבניינים; הטמעה עקרונית של הציר הירוק המטרופוליני שלאורך איילון ויצירת קישורים אליו. תכנית זו אינה משנה את עקרונות התכנית התקפה. הועדה המקומית מתבקשת לאשר את התכנית התקפה תא/3250 כתכנית מדיניות לעניין זה.

שימושים:

לפי תכנית תא/3250 השימושים המותרים הם מגורים, תעסוקה ומסחר 1 ו-2. תוספת הזכויות הכלולה בתכנית זו תואמת את מקבץ השימושים הראשי – תעסוקה ומוסיפה שטחים עירוניים בנויים:

א. יוקצו שטחים עירוניים בנויים בבעלות העירייה עפ"י המפורט בטבלה 5 שייבנו על ידי מגיש התכנית וירשמו ע"ש העירייה.

ב. שימושים מעל ומתחת לקרקע: משרדים, שטח מסחרי, מחסנים, חניית אופניים ומבואה עבור שכירות חניית אופניים, לרבות מסחר / שימושים בהתאם לתכנית צ', לרבות תכליות מסחר נלוות ובהתאם

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147 דיון בהפקדה	

להנחיות איכות הסביבה ככל שתדרשנה.

שימוש מלונאי :

בבניין הצפוני (בניין B), יתאפשר שימוש מלונאי בהיקף מרבי של עד 12,000 מ"ר שטחים כוללים, לפי תקני משרד התיירות בהתאם להוראות תמ"א/ 12/1 ובאישורם ובהתאם לתמ"א/ 18/4 על שינוייה. דרגת המלון ומספר החדרים יקבע בתיאום ובאישור של משרד התיירות ומהנדס העיר.

גובה הבניה :

- א. גובה המבנה המזרחי (C) והמערבי (A) הינו ללא שינוי. מבנה B מוגבה מ 6 קומות בתכנית המאושרת לגובה מרבי של 25 קומות. נספח הבינוי מציג אפשרות לתוספת קומות בבניין המגורים A עד לגובה של 63 קומות בגובה כולל שלא יעלה על 235 מ' מעל פני הים, קומות אלה יבנו בכפוף לאישור תוכנית נפרדת לניוד זכויות משימור.
- ב. גובה הקומות יהיה בהתאם למדיניות העירונית.
- ג. תותר הגבהת קומות מלונאות עד לגובה של 4.5 מ' בתנאי שישמר הגובה הכולל של הבניין.
- ד. קומות המסד של המבנים יתוכננו בהתאמה ביניהם ולמתחם מידטאון מדרום.

נספח בינוי ופיתוח :

נספח בינוי ופיתוח יהיה מנחה למעט הנושאים הבאים לגביהם יהיה מחייב :

- א. קווי בניין מינימליים ותכנית מרבית של 50% מתאי השטח.
- ב. מיקום ואורך חזית מסחרית.
- ג. רוחב מעברים בין המבנים.
- ד. רוחב מעבר של 3.6 מ' בגבול הצפוני בין המבנה למעקה.
- ה. הבדלי הטופוגרפיה בין הכיכר הצפונית לבין לב הפרויקט יפותחו ללא מדרגות ואלמנטים החוסמים את המרחב הציבורי.
- ו. היקף מינימאלי של חניות אופניים וחלוקתם למפלסים כפי שמופיע בנספח הבינוי ונספח התנועה.
- ז. מספר החניות ושטחי פריקה וטעינה באזור המיועד להורדת נוסעים בחניון 1-.
- ח. מיקום חדר לאיסוף משלוחים בתת הקרקע, בגודל מינימלי המתאים להיקף הנוסעים.
- ט. מיקום שילוב סבכות להכנסת אוורור.
- י. רוחב ומיקום מעבר זיקת הנאה המחבר בין מתחם זה למגרש מידטאון מדרום, בתת הקרקע, ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
- יא. מיקום עקרוני וגודל מירבי של הגשרים שמחברים בין הבניינים..
- יב. מיקום ורוחב מינימאלי של ציר ירוק עירוני בתחום התוכנית.
- יג. גודל מרבי של מרפסות בבניין B בגובה שלא יפחת מ 40 מ' ממפלס הכניסה, ושיהיו אחת מעל השנייה.
- יד. מיקום הכנות בתי גידול לנטיעות עצים בהתאם להנחיות סעיף 6.9 א.

סטייה ניכרת לתכנית :

- א. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות בתוכנית זו כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע.
- ב. שינוי בקווי בניין, במרחק מינימאלי בין מבנים ובתכנית הבינויים יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

קווי בנין :

- א. קווי הבניין יהיה כמתואר בתשריט.
- ב. רוחב המעברים בין המבנים לא יקטן מהמופיע בנספח הבינוי.

חזית מסחרית :

החזית המסחרית בקומת הקרקע של מבנה B, תהיה באורך של 70% מכלל חזית המבנה ותפותח באופן רציף ונגיש ותפנה לכיכרות ממערב, דרום ומזרח ככל שניתן.

מרפסות / מרפסות גג :

יותר שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין או מרפסות גג מקורות, בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות בהתאם לנספח הבינוי והוראות התקנון.

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147	
דיון בהפקדה	

תנועה, חניה, מרתפים :

- א. תקן חניה מרבי לכלי רכב :
תוספת הזכויות בגין תוכנית זו תהיה ללא תוספת מקומות חניה. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף ומספר החניות לא יעלה על מספר החניות המאושרות בתוכנית תא/ 3250.
- ב. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות למעט לשטחי מגורים שמספרם יהיה בהתאם לתכנית תא/ 3250.
- ג. אופנועים : תקן חניה לאופנועים יהיה ע"פ המדיניות העירונית, כמופיע בנספח התנועה.
- ד. אופניים : תקן חניה לאופניים יהיה ע"פ המדיניות העירונית, כמופיע בנספח התנועה.
החניות הפרטיות עבור אופניים יהיו בנוסף לחניות הציבוריות.

רישום זיקות הנאה :

- א. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר בין הבניינים במפלס הפתוח יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל
- ב. ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין".
- ג. ב. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר תת קרקעי במתחם זה, בין חניית האופניים הציבורית בתת הקרקע במגרש זה לבין מגרש מידטאון מדרום, שמאפשר גישה ישירה לתחנת הרכבת הקלה.
- ד. ציר ירוק עירוני : בציר הירוק המשותף עם מגרש מידטאון, בהתאם לתכנית המתאר, יובטח מעבר בשטח כולל של 7 מ', בתחום התוכנית עבור מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים (כולל סימון שביל אופניים), המחבר בין רחוב עמק הברכה ודרך מנחם בגין, בהתאם לנספח הבינוי.

תנאים להגשת בקשה ולמתן היתר בניה :

- א. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר.
- ב. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים והכיכרות הציבוריות בתחום התוכנית, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הבטחת הקמה ורישום השטחים העירוניים הבנויים בבעלות העירייה.
- ד. חתימת על הסכם עם אגף הנכסים בהקשר לשטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש.
- ה. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה למסמך הסביבתי.
- ו. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- ז. תנאי למימוש שטחי מלונאות הינו אישור משרד התיירות ועמידה בהוראות תמ"א/ 12/1 ואישור מהנדס העיר לאופי המלון המוצע.
- ח. יובטח רוחב מדרכה למעבר הולכי רגל של 2 מ' בזמן הבניה.

תנאים למתן היתר אכלוס :

- א. מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים העירוניים הבנויים בתחום מגרש היזם ורישום בבעלות העירייה.
- ב. רישום בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בבעלות עירייה.
- ג. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור.
- ד. השלמת בצוע ופיתוח של השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית, בהתאם לנספח הבינוי, לרבות פיתוח המרחב הכולל את המעברים להולכי רגל בין שטח המגרש לסביבתו העירונית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0568147	שם התכנית תא/3251 עזריאלי צפון	מגיש התכנית קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
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 כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקי את התכנית (לא שיה)			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש 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 בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

62 נ (ג), 62 נ (ד), 62 א (א) סעיף קטן (א)(1), 62 א (א) סעיף קטן (א)(4), 62 א (א) סעיף קטן (א)(5).

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית		מחוק הסעיף בחוק	
תארה כללית של התוכנית המפורטת המוצעת		שטח התכנית כ-10 דונם, התכנית כוללת מבנים בערום שימושים אשר אושרו על פי תו"ר כנו"ב בתאם לתכנית תא/3250 תכנית זרימוסיפה קומות וזכויות בניה לתעסוקת ומינידת שטחים לשימוש מגורים ממבנים ג'עמור	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה חלופית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	<p>לפי טבלה 5.4</p>  <p>יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית במרק 5, סעיף 5.3.3</p> <p>לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים</p> <p>תוספת שטחי מגורים תותר רק במסגרת העברת שטחים ממבנים לשימור</p>	מתחם תכנון 603 הדורג הצפוני של המע"ר אזור תעסוקה מטרופוליני	הוראות מיוחדות – טבלה 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+	<p>לפי סעיף 5.3.3 מסמך מדיניות לאזור תעסוקה יכלול קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים, קישוריות וזגש לטיילת איילון, ולכיכר לב מע"ר ולתחנות רכ"ל.</p>	שימון המתחמים לפי אח"ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: אזורי תעסוקה
+	<p>קביעת יעודי קרקע מבא"תים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר</p> <p>יעוד מבא"ת נשאר בהתאם לתכנית תקפה: עירוני מעורב אשר כולל מגורים, תעסוקה ומסחר 1-2.</p> <p>תוספת הזכויות הכלולה בתכנית זו תואמת מקבץ שימושים ראשי – תעסוקה ומקבץ שימושים כלליים – מלונאות ושטחי ציבור בנייים</p>	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים לצד ירוק עירוני ציר ירוק מטרופוליני (דרך השדות במקביל לאיילון מוחץ לקו הכחול)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מוגרש.
+	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים</p>	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי

<p>לצורך שימושים ראשיים לתעטוקה 1 ומסחר 1 קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית</p>		<p>השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>שימושים כללים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים</p> <p>+</p> <p>תנאי להיתר הינו עמידה בתנאי משרד התיירות</p>	<p>3.1.1 (ו) שימושים כללים 3.7 מלונאות – שימוש מותר במגרש</p>	<p>שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>מגרש גדול מ- 1.5 דונם רח"ק עד 12.8 תוספת שטחי בנייה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים במתחם יהיו כ- 110,000 מ"ר.</p> <p>3.1.3 (ד) 3 קביעת שטחים לשימוש מלונאות</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2), וסעיף 3.1.3 (ז) 3 בתכנית המתאר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעטוקה מטרומוניני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>
<p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק מרדכי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>+</p> <p>לפי התכנית התקפה תא/3250</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי בנייה תת קרקעיים לפי התכניות התקפות</p>	<p>בכל שטח היעוד</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת: בניית מגדל משרדים בגובה שלא יעלה על 50 קומות (ללא שינוי מהגובה המאושר על פי תכנית תא/3250), מגדל מגורים בגובה שלא יעלה על 63 קומות, הגבוהת בניין עבור מלונאות, משרדים בגובה שלא יעלה על 25 קומות. (תוספת של כ- 20 קומות). בניין מאושר - ללא שינוי.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>מספר קומות מרבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לשביבה/ ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>ללא שינוי.</p>			
<p>+</p> <p>קביעת הוראות בינוי, שיפור המרחב הפתוח במתחם והמערבים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כירות ודופן מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם ותושבי האזור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור בתחום המתחם.</p>	<p>בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) ועצים (4.2.4) הנחיות בדבר נטיעות ועצים</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 לקוי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>+</p> <p>תואם חוי"ד היחידה האסטרטגית קביעת שטחים מבונים לשימושים משרדים בבעלות עירונית ושטחים מבונים תת קרקעיים</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשטת המונים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>+</p> <p>לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת לא ניתן ליצור רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ' ו- 8 מ' רצועת אופניים. התכנית קובעת רצועה ברוחב 7 מ' למדרכות ולשבילי אופניים בחלק מהשטח.</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' סעיף 3.6.13(ב)(2)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</p>
<p>+</p> <p>קיימת חוות דעת תחברותית</p> <p>+</p> <p>תכנית סמוכה לקו מתע"ן- הוראות כבר מוטמעות בתכנית 3250 שכוללת גם את הדרכים.</p> <p>+</p> <p>קביעת הסדר תנועה ותקני חניה. תקן חניה על פי התקן התקף קביעת תקן לרכב דו גלגלי</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ה) בדיקה מטור בהחלטה מנומקת מהבנת חוות דעת תחברותית ל תכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה</p> <p>סעיף 3.8.4 קווי מתע"ן</p> <p>סעיף 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה 3.8 – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>תואם חוי"ד סביבתית</p>	<p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>תנאי להיתר הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+</p> <p>נספח תשתיות עקרוני</p>	<p>תכנית נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

★ לתשומת לב נוספת :

≥20 תוכניות עם בניה מעל 20 קומות בדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 4.2.2 +

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(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.
קביעת הוראות לאיחוד /או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית	מאות הסעיף
שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(1)
גמישות בגובה הקומות	סעיף קטן (א)(4)
קביעת זיקות הנאה לציבור	סעיף קטן (א)(5)
	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	052082003		15/4/18
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		12.6.2018

2017 | בריעם

הצעתכם
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנית המוצעת, את תכנית תא/3250 (תכנית תקפה) כתכנית מדיניות לנושאי פיתוח ואת נספח העיצוב המחייב לנושאים שצוינו בכפוף לתנאים הבאים :

1. **תנאי להגשת בקשה להיתר בניה :**
חתימה על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה.
2. **תנאי להפקדת התכנית :**
חתימה על כתב התחייבות מול אגף הנכסים, אישור אגף הנכסים ביחס למיקום השטחים העירוניים הבנויים ואופן תפעולם ואישור לוח הקצאות בהסכמת הבעלים.
3. תכנית המתאר קובעת **ציר ירוק עירוני** ברוחב של 20 מ' ובנוסף 8 מ' רצועת אופניים. מאחר והתכנית הקיימת וכן היתרים שהוצאו אינם מאפשרים רוחב זה, מוצע לאשר ציר ברוחב מינימאלי של 7 מ' בהתאם למתוכנן.
4. בהתאם להנחיות תכנית המתאר, תכנית הכוללת תוספת שטח מינימאלית של 10,000 מ"ר שטחי תעסוקה, מחייבת **הכנת חוות דעת תחבורתית**. מאחר והיקף החנייה במגרש אינו משתנה בתכנית זו, אין צורך בהכנת חוות דעת תנועתית.
5. לא תתאפשר הקמת בריכה או בריכות מים באופן ישיר מעל קומת השטחים העירוניים הבנויים.

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

משה צור : מציג תוכנית עיצוב ללב הזרוע הצפונית של המע"ר . יכול להיות שבעתיד נבקש הגדלת קומות המגורים.
אורלי אראל : קומות המגורים המדוברות הינן עבור בנין A. קיימת תכנית עיצוב מאושרת, התוספת המבוקשת אינה משמעותית ועל מנת לא לחזור לועדה עם תכנית עיצוב לאישור, במסגרת התכנית שמוגשת מוצע עדכון לתכנית העיצוב שאושרה ומתוקפה יוצאים התרי בניה היום. התכנית מראה אפשרות לתוספת קומות על מגדל המגורים. תוספת המגורים תדרוש הכנת תבע חדשה לניוד שטחים משימור.
משה צור : כל התכנית של מידטאון ועזריאלי טאון זה מרקם עירוני שהעקרון הבסיסי שלו הוא שונות בין רחובות צרים וחלל גדול לבין בנינים נמוכים בקנה מידה אנושי ובין בנינים גבוהים. (ממשיך במצגת) ליאור שפירא : איך אפשר להגיע לעזריאלי טאון אם אתה מגיע ברכב מצפון?
משה צור : הדרכים מבוצעות ותכנית העיצוב מאושרת. בזמנו שיצרנו את התכנית של המע"ר הצפוני לפני 17 שנה היה רח' שמפריד בין שני המגרשים. יש 2 כניסות מבגין וכניסה נוספת מכביש שרות לאורך איילון דרך לולאת וולבוסקי.
עודד גבולי : יש לולאה קיימת שאפשר להיכנס אליה.
עמית גולדשטיין : בפינה צפ' מערבית יש תחנה דלק האם אתם שומרים על מרחק של 40 מ' מכל הנקודות הרגישות?
משה צור : אנחנו שומרים על מרחק תלת מימדי שמעליו מקמנו את המלונאות אם היא נשארת.
ראובן לדיאנסקי : מה עם בדיקות קרקע?
משה צור : הכל נבדק והפרויקט עם היתרים.
שמואל גפן : מה עם ה 200 חניות?
שי בוכמן : בשרונה היה גלגול של מחסור של חניה מקרית הממשלה ואח"כ המינהל העביר את המחסור ל מגרש 7 בשרונה. זה לא קשור לתכנית הזו. הייתה התחייבות ואח"כ אושר להעבירה הלאה.
עמי אלמוג : 200 החניות לא קשורות לפרויקט הזה. בתוכנית 3000 של דר' הקריה, אפריקה ישראל לא בנתה 200 חניות שנדרשה. במסגרת התב"ע היה סעיף שאפשר לנייד חניות ממגרש למגרש. בהתחלה ניידו

למגרש של עזריאלי אח"כ נוייד למגרש של נצב"א ובסוף נקבע ואושר במכרז ויצא שהחניות יבנו במגרש 7. זה המגרש הדר' מערבי שחופרים כעת בשרונה.
 ראובן לדיאנסקי: המגדל עולה מ3 קומות ל25 קומות מה הציבור מקבל בתוספת של 22 קומות? משה צור: כרגע יש 1,800 מ והעיריה מקבלת 1,050 מ' נוספים.
 מיכל בלייכר: חו"ד של תכנון אסטרטגי ומבקשים לשמור על תמהיל עד 12,000 שטחים לשימוש מלונאי. והשאר לתעסוקה.
 דורון ספיר: מציע לאשר הכל מלונאות. במסגרת כל תעסוקה בעיר זו מלונאות גם ע"פ המתאר.
 מיכל בלייכר: מבקשת להבהיר כי לא ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה קיימים בתכנית למלונאות (מעבר לתוספת שמקודמת בתכנית זו).

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7988 בעמוד 2682 בתאריך 14/11/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

15/11/2018	הארץ
15/11/2018	ישראל היום
15/11/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. דניאלה גרצולין | דרך בגין מנחם 144 תל אביב - יפו 6492102 |
| 2. פרופ' משה אטינגר | דרך בגין מנחם 144 תל אביב - יפו 6492102 |
| 3. קבוצת עזריאלי | דרך בגין מנחם 132 - מרכז עזריאלי 1 תל אביב יפו 6701101 |

מענה להתנגדות מס' 1 ו-2: המתנגדים הם בעלים, כל אחד לחוד, של דירה במגדל המגורים בפרויקט מידיטאון. עקב טענות זהות שיש בשתי ההתנגדויות שניתנו המענה יהיה משותף לשתי התנגדויות אלו.

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. הדירה נקנתה ע"פ מצב תכנוני סטטוטורי קודם. התוספות המבוקשות הן בגדר סטייה ניכרת בתכנית המתאר ותכניות מפורטות כפי שהיו בתוקף במועד רכישת הדירה (ינואר 2013).	השינויים המבוקשים תואמים את תא/5000, והם כולם בסמכות הועדה המקומית לפי סעיפים 62א(ג), 62א(א) ס"ק 1, 62א(א) ס"ק 4, 62א(א) ס"ק 5, 62א(א) ס"ק 19 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ("חוק התכנון והבניה" או "החוק").	לדחות את ההתנגדות
2. לא נמסרו הודעות על הפקדת התכנית לשכנים הגובלים ובכך נפגעה זכות הטיעון החוקית העומדת	סעיף 89(א) לחוק התכנון והבניה קובע הוראות פרסום לגבי תכניות מתאר היות והתכנית המופקדת	לדחות את ההתנגדות.

	חלה על שטח של כ-10,000 מ"ר, התאם לחוק אין צורך בפרסום לשכנים גובלים.	לשכנים הגובלים.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התקנון בכך שיוסר כל אזכור לתוספת קומות למגורים במגדל A.	לפי תכנית 3250 גובה המגדל משרדים C ומגדל מגורים A לא יעלה מעל 50 קומות וגובה של 220 מ', כאשר גובה מבנה B הוא 3 קומות. התכנית המופקדת מבקשת להוסיף עד 25 קומות בבניין B לשימוש של תעסוקה ומלונאות. תקנון התכנית מתייחס לאפשרות של תוספת 13 קומות למגורים בבניין A אולם אמירה זו תימחק היות ולא מבוקשות זכויות עבור תוספת המגורים בתוכנית זו.	3. מבוקשות זכויות בנייה מופלגות שמתבטאות בתוספת קומות ובכך פוגעות במגדל המגורים במיד טאון.
לדחות את ההתנגדות.	כפי שצויין במענה לסעיף 3 לעיל, התוספת המבוקשת היא במגדל משרדים אשר לא ממוקם בסמיכות למגדל המגורים של המתנגדים ולכן הטענות מתייתרות. אולם אם להתייחס לגופן של טענות אלו אז, הבינוי הקרוב למגדל המתנגדים לא השתנה מהבינוי שאושר בתכנית 3250, כמו כן הפרוייקט ממוקם בלב מרכז עסקים ראשי התחום בין צירי תנועה ראשיים סואנים אשר מהווים זיהום רעש ואוויר בפני עצמם, במסגרת תיאומים שונים התכנית נדרשת לעמוד בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה, כאשר אחד התנאים להגשת בקשה להיתר בניה הוא עדכון דו"ח הצללות ומיתון רוחות לעת הוצאת היתרי הבניה.	4. התוספת מהווה פגיעה באיכות החיים, בפרטיות, חסימת ומניעת אור השמש וחסימת הנוף לים, חסימת זרימת אוויר חופשי בין המגדלים, יוחמר הרעש המגיע לדירות.
לדחות את ההתנגדות.	נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור ובהתאם לה ייתוספו שטחי ציבור בנויים.	5. העדר תשתיות פיטיות וקהילתיות כתמיכה באוכלוסיית המגורים המוגדלת.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית היא לקו הכחול הקיים כאשר אין שינוי בתכסיות של הבניינים ואין פגיעה במרחב הציבורי הקיים.	6. קבוצת עזריאלי רכשה לאחרונה את מבנה גזית אשר ממוקם מסמיכות מצד צפון למגרש בו מבקשים לקדם את התכנית. מבקשים הסתכלות רחבה כך שהבנוי יתפרס גם למגרש הצפוני ובכך יפחית את המפגעים כפי שצויינו.

מענה להתנגדות מס' 3: קבוצת עזריאלי

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את ההתנגדות..</p>	<p>הסעיף כולל בתוכו שיקול דעת בנושא של שימושי מסחר נוספים ועל כן אין צורך בהבהרה המבוקשת.</p>	<p>תיקון הוראות סעיף 4.1.2 א(5)(ב) - גמישות לקביעת שימושים מסחריים נוספים בשטחי התכנית.</p> <p>בהוראת הסעיף נקבע כי "השימושים המסחריים העיקריים יהיו עבור מסעדות ובתי קפה, ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים נוספים התורמים לפעילות הכיכר העירונית" – היזם מבקש כי תתאפשר גמישות כך שיתאפשר לקיים בשטחים אלה שימושים מסחריים נוספים. צמצום סוגי המסחר שניתן להפעיל בתחום הכיכר המרכזית עלול למנוע פעילות מיטבית של הכיכר המרכזית והשטחים המקיפים אותה. בתי קפה ומסעדות אינם השימושים המסחריים היחידים התורמים לפעילות כיכר מרכזית.</p> <p>לחלופין, היזם מבקש כי קביעת השימושים המסחריים המותרים בתחום הכיכר המרכזית תהיה בשיקול דעת מהנדס העיר.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ישנה חשיבות רבה להבטיח שהחניות הציבוריות יהיו נגישות לכלל הציבור על בסיס מקום פנוי ללא אפשרות של הצמדה, שמירה או ייחוד חניות אלו.</p>	<p>תיקון הוראות סעיף 6.1 א - הסרת המגבלה הנוספת לעניין אופן ההצמדה והסימון של מקומות החניה. במסגרת הוראות תכנית תא/3250 החלה על המקרקעין, נקבעו הוראות המטילות מגבלות לגבי הצמדת מקומות החניה. מאחר ובמסגרת התכנית המופקדת לא יתווספו מקומות חניה נוספים לשטח התכנית, היזם מבקש להשמיט את המגבלה הנוספת לעניין אופן ההצמדה והסימון של מקומות החניה לפיה "לא ניתן יהיה להצמיד ו/או לסמן את מקומות החניה הציבוריים כמקומות חניה ייחודיים ושמורים, כמו כן המנויים יהיו על בסיס מקום פנוי", ולהסתפק במגבלה כפי שנקבעה בתכנית תא/3250 אשר חלה גם על המתחם וגם על מתחם מידטאון, לפיה: "החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות למעט לשימוש למגורים".</p>

<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בכפוף להערות במענה.</p>	<p>הפרוייקט מהווה המשך של פרוייקט מיד טאון ובכך יוצר מרחב עירוני אחד. על מנת לשמור על עבירות גבוהה בין הבניינים אשר יוצרים מעין רחוב מסחרי חשוב מאוד לשמור על מיגבלות שפורטו בתקנון. סעיפים 2 ו-5 יש להשאיר כפי שהם. בסעיף 6 ניתן לאפשר גמישות ע"י ניסוח הסעיף כך שיאפשר זאת אולם המיקום הכללי יהיה בתחום הצפוני של המגרש. בסעיף 8 ניתן להכניס גמישות למיקום חדר לאיסוף משלוחים אולם לוודא שגודלו לא ישתנה וכך גם מיקומו במפלס 1- בצמוד לגרעין מגדל משרדים C. בסעיף 11 ניתן לאפשר לבטל את הגשר אולם לא להרחיב אותו מעבר למה שמוצג בנספח הבינוי. בסעפיה של סעיף ירשם כי הגמישות עבור החזיתות המסחריות תאפשר עד 10% באורך ובמיקום שלהן.</p>	<p>3. תיקון הוראות סעיף 6.2 א - צמצום רשימת ההנחיות המחייבות בנספח הבינוי. בהוראת הסעיף נקבע בין היתר כי: "נספח בינוי ופיתוח יהיה מנחה למעט..." ומפורטת רשימה של 14 עניינים לגביהם נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב. היזם מבקש גמישות לגבי ההנחיות בנספח הבינוי. רשימת הסעיפים המחייבים בנספח הבינוי מפורטת באופן לא סביר, ומטילה מגבלות קשות ומרובות על הבינוי. היזם מבקש כי רשימת ההנחיות המחייבות לא תכלול את הסעיפים הבאים: "2. מיקום ואורך חזית מסחרית 5. הבדלי טופוגרפיה בין הכיכר הצפונית לבין לב הפרוייקט ללא מדרגות ואלמנטים החוסמים את המרחב הציבורי (למעט מה שמופיע בנספח הבינוי). 6. מיקום מתקנים לחניות אופניים. 8. מיקום וגודל חדר לאיסוף משלוחים בתת הקרקע. 11. מיקום עקרוני וגודל מירבי של הגשרים שמחברים בין הבניינים (כפי שמופיע בנספח הבינוי), ניתן לשנות את מיקום הגשרים באישור אדריכל העיר." לחלופין היזם מבקש כי תוקנה למהנדס העיר סמכות לשנות את כלל ההנחיות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>אמנם תכנית זו היא תוספת של זכויות בניה לתכנית מאושרת אולם יש לראות בפרוייקט כפרוייקט אחד ועל כן אין לאשר לשביות.</p>	<p>4. תיקון הוראות סעיף 6.4 - הוספת הבהרה לעניין המועד בו רשאית העירייה להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור.</p>

		<p>היזם מבקש לתקן את הסיפא של הסעיף ולהבהיר כי המועד בו העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם יהיה רק מעת שהושלמה הבניה שתבוצע מכוח התכנית, ואין לאפשר ביצועה של הפקעה טרם השלמת הבינוי, כאמור. מקור הדרישה לתוספת שטחי ציבור הוא בצורך שיתעורר עקב תוספת שטחים בנויים במתחם.</p> <p>אין כל הגיון לדרוש כי יתווספו שטחי ציבור במתחם אף טרם בניית השטחים הנוספים על פי התכנית.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>לאור העובדה שבניית מגדל התעסוקה מתקדמת, ממליצים לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי התנאי לבניה בפועל של יחידות דיור בהישג יד ככל שיכללו בשטחי המגורים יהיה תנאי לתעודת גמר של מגדל המגורים בלבד.</p>	<p>5. תיקון סעיף 6.11 ג –</p> <p>הוספת הבהרה לגבי התנאים לקבלת תעודת גמר לפרויקט.</p> <p>בסעיף זה נקבע כי תנאי לקבלת תעודת גמר לפרויקט יהיה בניה בפועל של יחידות דיור בהישג יד ככל שיכללו בשטחי המגורים. היזם מבקש להבהיר כי תנאי זה יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר לחלקי הפרויקט שהם <u>דירות המגורים בלבד, ככל שיבנו, ולא תהיה תנאי לקבלת תעודת גמר לשטחי המסחר ו/או המלונאות ו/או המשרדים אשר יבנו במתחם מכוח התכנית המופקדת.</u></p> <p>אין מקום לקשור בין מתן תעודת גמר לשטחי המסחר ו/או המלונאות ו/או המשרדים לבין בניית יחידות הדיור בהישג יד.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>אכן ישנה כפילות.</p>	<p>6. תיקון טעות סופר בסעיף 6.6(ה)</p> <p>תיקון טעות סופר שנפלה בתקנון התכנית המופקדת. השמטת סעיף</p>

		<p>6.6(ה) הראשון - שנכתב פעמיים ברצף. הנוסח התקין כולל את סעיפים 6.6(ה)(1) ו-2).</p>
--	--	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט להלן, כאשר השינוי מודגש בגוף חו"ד:
1. למחוק כל התייחסות בתכנית (תקנון ונספחים) לתוספת של קומות עבור מגורים עתידיים היות ולא מבוקשות זכויות עבור תוספת מגורים בתוכנית זו.
 2. לתקן את הוראות סעיף 6.2 א(6) כדלקמן: "מיקום המתקנים העל קרקעיים לחניות אופניים יהיה באזור הצפוני של המגרש באופן שלא יחסמו מעברים להולכי רגל וגישות למבנים. מיקום סופי יקבע לפני הגשת בקשה באישור אדריכל העיר".
 3. לתקן את הוראות סעיף 6.2 א(8) כדלקמן: "מיקום וגודל חדר לאיסוף משלוחים בתת הקרקע, ניתן יהיה לשנות את מיקום החדר בלבד באותו מפלס בצד המערבי של הגרעין של בניין C".
 4. לתקן את הוראות סעיף 6.2 א(11) כדלקמן: "מיקום עקרוני וגודל מירבי של הגשרים שמחברים בין הבניינים (כפי שמופיע בנספח הבינוי), ניתן לשנות את מיקום הגשרים או לבטלם באישור אדריכל העיר".
 5. למחוק את הסעיף 6.6 ה. הראשון, להשאיר את סעיף 6.6 ה. השני ולתקן בו את הסעיף הקטן (1) כדלקמן: "המלצות הדו"ח האקוסטי הסביבתי והאמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו וישולבו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתר בנייה (מיגון דירתי, מיגון אקוסטי לאולמות אירועים ובידור וכו')".
 6. תיקון סעיף 6.11 ג. כדלקמן: "בניה בפועל של יחדות דיור בהישג יד ככל שיכללו בשטחי המגורים יהיה תנאי לתעודת גמר של מגדל המגורים בלבד".
 7. לתקן בסעיפה של סעיף 6.2 כדלקמן: "תכנית בינוי והפיתוח היא עקרונית בלבד, למעט הנושאים המחייבים כמופיעים לעיל וסעיף סטייה ניכרת. שינויים שאינם מהותיים כולל גמישות של עד 10% בארוך ומיקום חזיתות מסחריות, יאושרו בסמכות מהנדס העיר".
 8. לדחות את שאר ההתנגדויות.
 9. לתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0008-19ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדין:

צור משה: מציג את התוכנית בקצרה.
דניאלה גרצולין: אתמול קבלתי הודעה שיש ביטול לדרישה ל12 קומות במגדל A ודרשתי לקבל את הטקסט הכתוב וזה נראה כאילו זה בטול לשעה.
לריסה קאופמן: בדברי הסבר לתוכנית כתוב שניתן על מגדל המגורים ניתן יהיה להוסיף עוד 13 קומות בתוכנית נוספת והיום היוזמים יורדים מהתוכנית ואנחנו מציעים למחוק את האמירה הזו.
משה צור: הדברים נכונים, אנחנו לא נוסיף גובה לבנין.
דניאלה גרצולין: מי יערוב שעוד חודש הם לא יבקשו זאת.
דורון ספיר: הועדה רשמה לפנייה שהיזם לא יבקש תוספת מעל בנין A בתוכנית הזו תוספת 13 קומות.
דניאלה גרצולין: אני מבקשת שיעדכנו את המגדל השכן מידטאון. בנוסף נושא צמצום הציר הירוק בין מידטאון לבין עזריאלי צפון צימצום מ20 מ' ל8 מ' לאופנים ל7 מ'. כיוון שמדובר בציר שהוא פונקציונלי הוא מחבר לבגין לאיילון ומהווה ציר הליכה וגישה לתחנת הרכבת הקלה וכניסה ללובי של מידטאון הצימצום ל7 מ' שבתוכו זה שביל אופניים זה לא מתקבל על הדעת. לא ידענו שאושרה תוכנית עיצוב אדריכלית ב2016 והיא פוגעת בזכויות. כשקינינו את הדירה הסתמכנו על מצב סטטוטורי שיש לנו.
שמאי יוסי רייטן: מבקשים לאשר תב"ע בעקבות תבע חדשה בעקבות תב"ע קודמת שאושרה ב2009. זו לא תוכנית משנות ה70. הבניינים בפרויקט מידטאון מאכלסים וזהו פרויקט חדש שמטפלים בחלק הצפוני

שלו. נכון שהיזום ביטל את הוספת 13 אבל מוסיפים שטחים וזו הטבה שנותנים ליזום אבל צריך להסתכל על הסביבה. בשנת 2016 היה שינוי לתוכנית העיצוב. עשו הצרחה ושינוי וכתוב היה שהעיצוב במיטאון לא משתנה. מי שמופיע כבעלים הם קבוצת מידטאון שלא חתומים על התוכנית ולא בכדי כי הם מכרו דירות. וב2014 דובר על בינוי שונה והחתימה שלהם לא מופיעה. תוכנית הבינוי לא חייבת בפרסום ועירית ת"א שהיא גם בעלים הייתה צריכה לקחת אחריות. נגרם לבעלים נזק בגלל שהתוכנית הזו שאתם עומדים לאשר לא כתוב מה התוכנית הזו עושה. הדבר הטעה את הצוות אם הצוות כתב שבנין C נותר ללא שינוי זה לא נכון. מגדל C היה אמור להיות בגובה 190 מ' מעל פני הים, היום הגדרת הגבהים השתנתה. הגדרות הגובה בתוכנית שאתם עומדים להיעשות ומצינת שהגובה יכול להיות עד 209 מ'. בקומה 47 שבו פרופ' אטינגר גר עומדת מולו מפלצת. תציינו מה השינויים ליאור שפירא: מה השינויים באיזה גובה הדירה של הפרופ? מה מפריע לו? אם הבנין הסתיר לפני אז מה זה משנה?

שמאי יוסי רייטן: זה משנה כי הגדרות הגובה הוא אבסולוטי, אם הבנין היה בגובה של 175 מ' מעל פני הים ומולי משהו בגובה של 109 מ' במקום 209 מ' זה משנה. יש אפשרות להציב מתקנים איקוניים בתוכנית הקודמת היה הגיון כלכלי הגבהים בין המגדלים היו צריכים להיות בהיפרש של 4 קומות בין אחד לשני. אם בחרו לעשות את בנין A בן 50 קומות אז בנין C היה צריך להיות בן 46 קומות כל קומה משנה לפרופ' אטינגר. התוכנית החדשה מבטלת ההוראה להיפרש גבהים והיא מבטלת את הגובה אבסולוטי. מבקשים מהועדה להוסיף עוד 28,000 מ"ר. בתוכנית 5000 מצוין שביל שאמור לתת מעבר להולכי רגל ורכבי אופנים. בדרפט כתוב לא ניתן לאשר את השביל כי הוצאו היתרים אבל הם יצאו אחרי 5000 היתה בתוקף. הם הוצאו מכח תוכנית העיצוב וכשהוצאו ההיתרים בנו כבר חניונים לזכויות שבדרך. מצד אחד אתה צופה תוספת זכויות לפי 5000 אז תעשה תכנון שיאפשר לציבור את המעבר בשביל. אנחנו מבקשים שיתכננו מחדש שהפגיעה במגדל המגורים תהיה מינימלית. הצעתנו שהיזום יצרף את המגרש החדש מצפון לתוך הקו הכחול ולקבל עליו זכויות לפי הרח"ק החדש וגם תצרפו את הבנין שלנו לקו הכחול ותקבלו את הזכויות.

עו"ד חגית בבלי בשם עזריאלי- מציגה את ההתנגדות כפי שהוגשה. סעיף 6.1 א לתקנון והדרישה שהחמירה לחניון היא הצמדה והסימון כאשר בתוכנית 3250 לא מתווסף מקום חניה הניסוח שונה. הניסוח כמו שהתבקשו לא ניתן יהיה להצמיד או לסמן זה ניסוח אחר. סעיף 6.2 בתקנון שם נקבע שנספח בינוי מנחה אני מבינה שהצוות הגיעה להסכמות וניתן להציג לגבי סעיף 6.4 לתקנון רישום שטחים ציבורים שוחחתי עם היועצת המשפטית וקיבלנו הבהרה שהוראת ההפקעה חלה רק על השטחים של הפתוחים ולא הבנויים קבלנו את הנחית הצוות. 6.11 לקבל את התיקון 6.61.

מענה להתנגדויות מטעם היזום:

משה צור: התוכנית לא משנה דבר, בנושא הגבהים לא חורגים מהתב"ע המקורית והתכנון משאיר מעבר של 7 מ' וזה אושר והמעבר לא נפגע. בפועל ההיתר בניה שלו הוא 40 קומות ואם היתה הידברות במקום התנגדויות הדברים היו באים על פתרונם. אין שום שינוי בצד הפורמלי ובצד הלא פורמלי התוכניות הקודמות השאירו את המעבר והבניין יותר נמוך מאשר התב"ע מאפשרת המצב בפועל יותר טוב. עו"ד חגית בבלי: רוב הטיעון לא הופיע בהתנגדות ונטען בע"פ. ההתנגדות לתוכנית בינוי שאושרה והמתנגדים אינם בעלים רשומים ולא יכולה להיות להם טענה. ליאור שפירא: סעיף 6.1 א אבקש הבהרה לבקשתכם. עו"ד חגית בבלי: בקשתנו שלא תהיה מגבלה נוספת מעבר למה שקיים היום לפי תוכנית 3251. לבוא ולהקשות לגבי מקומות החניה בתוכנית 3251 היא קשה. אנחנו כן מבקשים שיוסרו התוספות הנוספות וזאת בנושא זימון מקומות החניה וגם שהמינויים יהיו על בסיס מקום פנוי. ליאור שפירא: אתם רוצים שהסעיפים הללו יושמטו זה לא נוח מאיזה סיבה? שרון: בנין C אנחנו רוצים לסמן ללקוחות שלנו מקומות חניה 3250. אנחנו מבקשים עבור השוכרים שלנו שהתחייבו אליהם מקומות חניה מסומנים. ליאור שפירא: מה ההבדל בין מכירה לסימון? מה ההבדל התכנוני שרון: אין הבדל תכנוני. אנחנו לא מוכרים ולא מעבירים את הזכות הלאה אנחנו רוצים זאת לשוכרים שלנו. אסף הראל: במקור נקבע תנאי לקבלת תעודת גמר ליח"ד בהשיג יד האם לא נותנים פתח שיחכו עם הדירות בהשיג יד. עו"ד חגית: בקשנו לקשור בין המועד לדיוור בהשיג יד לבין הדירות בפרויקט הדיוור בהשיג יד לא יהיה קשור לדירות בפרויקט.

תשובת הצוות:

התוכנית הראשית לא התייחסה כשהקו האדום והסגול היו בהקמה ועוד קווים. ולכן המלצנו שיש מקומות חניה במצב הנכנס אבל אי אפשר לא להתייחס לתחבורה ציבורית שהתקדמה בשנים האחרונות.

ולכן אנחנו דורשים שהחניה תהיה חניה ציבורית ולא מוצמדת למשרדים או כד' ולכן אנחנו חושבים שזה לא נכון להצמיד את החניה גם כשהיא ציבורית גם על בסיס מזדמן.
ליאור שפירא: אתם שיניתם את הכללים היזם הסתמך על משהו שהיה נהוג בעבר לריסה קופמן: אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות של פרופ' אטינגר וגב' דניאלה גרצולין גם לאור העובדה שמורידים את הקומות.

אנחנו ממליצים לאשר את התיקונים להתנגדות של עזריאלי. (**מקריאה את התיקונים מתוך הדרפט**)
שמאי יוסי רייטן: אני מבקש שהועדה תתקן את המסמכים ותקבע שגובה בנין C יהיה על פי גובהו בהיתר הבניה הקיים היום יש לתקן את התקנון. כי גובה הבניין C הוא מגיע ל+209 מ' צריך לשנות זאת. כמו כן הוא ציין שגובה בנין A יהיה לפי התוכנית המאושרת על פי הגדרתו לפי תוכנית 3250 יהיה כתוב בתקנון 190 גובה אבסולוטי כולל מתקנים, אנחנו מבקשים שהדבר יתוקן.
גב' דניאלה גרצולין: אין התייחסות למנות שמאי לטענתנו הנוק הוא דרמטי. לא קבלתי תשובה האם נחתמו מכתבי שיפוי. בנוסף בתיק הבניין לא נמצאו מכתבי שיפוי. בנוסף נמצא מכתב שנשלח מהועדה המחוזית שמודיע שהתוכנית טעונה אישור השר ולכן אני חושבת שצריך להמתין עם החלטת הועדה עד לאישור השר. שוב אחזור על הטענה שקשה לחיות עם חומה מול הפרצוף.

דיון פנימי:

רוני קינסברונר: לעניין כתבי השיפוי יש כתבי שיפוי. לענין הדיור בהישג יד אנחנו מציעים תיקון קל ויהיה כתוב תנאי לקבל אכלוס ליחיד של היזם יהיה בניה בפועל של יחיד של הדביי. תעודת אכלוס תתקבל רק כאשר היזם ימסור לנו את יחיד של דביי.
אסף: האם הוא יכול להגיד אני יכול לחכות עם בנין המגורים אורלי אראל: המגורים זה הכסי האמיתי.
אסף הראל: אז אנחנו מוגנים.
דורון ספיר: מה בנוגע לחניה.
אורלי אראל: הציעו פשרה שיהיה סימון רק ל20% של החניות.
דורון ספיר: מה ההבדל בין הצמדה קניינית לבין סימון בפועל על חניה יחודית.
הראל אברהם אוזן: הבנתי שהחניה היא מהתוכנית הקודמת. הסעיף לעניין אי הצמדת מקומות חניה לקוח מהגדרת חניון ציבורי בתקנות החניה. אבל הלכה למעשה בשטח בפועל שמסמנים את מקומות החניה הציבורית הם הופכים מקומות חניה ליחודיים ושמורים. הפשרה שלנו היא נכונה לתוכניות הבאות. ניתן להבהיר בתקנון את נושא הסימון והדבר נשמע סביר.
אודי כרמלי: אני מסכים עם הראל באופן עקרוני אבל כל הטיעונים שנאמרו כאן לגבי החשיבות של התחבורה הציבורית אנחנו שוכחים דבר אחד. עידן המכונית הפרטית עבר, ויש לנצל את תת קרקע בצורה מקסימלית ולשפר כמה שיותר שימושים בתת הקרקע, המרחבים לא יודעים לעשות משהו אחר אבל בשום פנים לא להצמיד אותם. אנחנו רוצים מרחבים לוגיסטים על תפיסות אחסנה אחרות ומגוון רעיונות. דווקא על חניון שנמצאים במע"ר וכל הלוגיסטיקה תהיה שונה. אם נותנים יד להפרטה של תת הקרקע זה לא נכון, אם יש אופציה ל20% הצמדה זו פשרה אבל באופן גורף לא יהיה נכון לאשר.
דורון ספיר: אני מבקש שהניסוח בתוכנית העתידית שהמרחב התת קרקעי יהיה פתוח ונגיש. שהצוות ישב עם המחלקה המשפטית שישמור על המרחבים פתוח ונגיש. צריך להפוך את תת הקרקע פתוח ונגיש. מלי פולישוק: אני תומכת באמירה שלא להצמיד תת קרקע. אפשר להשתמש בהם כמרחבים מוגנים. ליאור שפירא: מה ההבדל עם מישהו מסמן חניה או זה מוצמד? אני כאזרח יכול להשתמש בחניה? אורלי אראל: לא אתה לא יכול להשתמש בחניה.
דורון ספיר: איך אנחנו מתנהגים לרישומים הללו בתביע.
אורלי אראל: בכל הקניונים זו חניה ציבורית אבל אין בתביע התניה שאסור להשכיר אותה לגוף כזה או האחר. אבל בפועל מקום החניה למבקר הזמני הוא לא מאפשר.
הראל אברהם אוזן: הלכה למעשה כרגע שמסמנים יוצרים הצמדה דה פקטו וזה רשום בהוראה ויש את ההצמדה.
ליאור שפירא: צריך לתקן זאת התקנון.
אופירה יוחנן וולק: אם עשו טעויות בעבר למה להמשיך אותן גם עכשיו.
הראל אברהם אוזן: מכיוון שכאן התוכנית שמכוחה היזם הוציא היתר ונמצא בבניה קבעה הוראה לגבי החניון הזה, ההוראה עסקה ואסרה רק בהצמדה היא לא עסקה בסימון. בתוכנית הזו לקחנו את הנושא צעד אחד קדימה וכתבנו הוראה האוסרת הסימון ולכן הם מבקשים שלגבי אחוז מסוים תאפשרו להם את הסימון.
אופירה יוחנן וולק: אם נותנים להם לסמן זה אומר שזה לתמיד או שאני יכולה להגביל את ולהחזיר את זה לציבור.
אודי כרמלי: אנחנו יכולים לדרוש לשנות מיקום בהתאם לצרכים העירוניים, על ידי כך שאני אוסיף שימושים לתת הקרקע.

דורון ספיר : אני מציע לפניכם משורת הדין לאשר את ה-20% למשרדים. הואיל ויש תביעה מאושרת אני ממליץ לאשר לתקופה של 10 שנים את הסימון של החניה. ולהוסיף את התנאי שבסמכות הועדה לשנות את המיקום.

לריסה קופמן : סעיף נוסף בדיון עלה גובה מגדל C והיזמים מבקשים שהתוכנית תסמן אותו בדיוק בגובה על פי הגובה בהתאם לתוכנית המאושרת.
אופירה יוחנן וולק : צריך שיהיה כתוב מה הולך לקרות.
מולי פולישוק : אתם מבטלים את הגשרים כי אלו הם מעברים.
לריסה קופמן : כן.

הועדה מחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאפשר לפניכם משורת הדין סימון עד 20% מקומות החניה של התעסוקה ל-10 שנים ע"פ החלטת מהנדס העיר ניתן יהיה לשנות את מיקום החניות המסומנות בתקופה הנ"ל בהתאם לצרכי העיר.

הועדה רושמת לפניכם את הודעת נציג היזם לפיו בתוכנית זו לא יבקשו תוספת של 13 קומות מעל בנין A ומחליטה שבנין A יישאר בתוכנית זו בגובהו ללא תוספת. גובה בנין C יהיה על פי המאושר בתוכנית התקפות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי