

תיאור כללי: תוכנית להקמת מבנה תעסוקה בן כ- 80 קומות בפינת הרחובות תוצרת הארץ ויגאל אלון, התוכנית משלימה את חלקו המערבי של מתחם תוצרת הארץ וכוללת בנוסף קביעת תא שטח למבנה ציבור, הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת שטחים פתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור. **רקע:** התכנית בעקרונות דומים הובאה לדיון בוועדה המקומית בשנת 2012 והוחלט לקדמה לדיון בוועדה המחוזית (בכפוף לחתימה על כתב התחייבות). בהמשך, קודמה התכנית בשלבים - שלב 1: תכנית לאיחוד מגרשים וקביעת זכויות בנייה (תא/4051), שלב 2: תוספת מגרש נוסף בתחום התכנית (תא/4540). כעת מובאת התכנית השלישית והאחרונה להשלמת התכנית הכללית לאישור הוועדה המקומית כשהיא תואמת את תכנית המתאר ובסמכות ועדה מקומית.

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

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק, בין הרחובות דרך השלום, יגאל אלון ותוצרת הארץ.

כתובת: רח' תוצרת הארץ 2-8, רחוב יגאל אלון 114-118, דרך השלום 5-1

גושים וחלקות בתכנית:



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094			11,12,13,14,17,106	

שטח התכנית: כ- 17 דונם.

מתכנן: רון ארד אדריכלים וי.א. ישר אדריכלים.

יזם: גב ים חברה לקרקעות, אמות השקעות, עיריית ת"א יפו.

בעלות: הקרקע בבעלות עת"א, מוכרת ליזם התכנית.

מצב השטח בפועל: במזרח השטח (בחלקות 106 ו-17) נבנה מגדל בן כ- 33 קומות שבנייתו מושלמת בימים אלה לפי תוכניות תקפות. יתרת השטח פנויה ממבנים שנהרסו בתקופה האחרונה למעט מבנה אחד שהריסתו תושלם בחודשים הקרובים.

מדיניות קיימת: תוכניות קודמות במתחם הציגו מדיניות לכלל המתחם (תכנית ותכנית עיצוב תא/4051 משנת 2015), תוכנית זו משלימה את המדיניות כפי שהוצגה בתוכניות אלה ובהתאם להוראות תכנית תא/5000.

לפי תוכנית המתאר תא/5000:

אזור ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי – 12.8

מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

מתחם תכנון 'תוצרת הארץ' - 901'א'

מצב תכנוני מאושר:

תב"ע תקפה:

- תוכנית תא/4051 (מתן תוקף 04/2015). תוכנית זו מאחדת חלקות (11,12,13,17,106) למגרש אחד בייעוד תעשייה וקובעת את שטחי הבנייה המירביים.
- תא/4540, (מתן תוקף 03/11/2016). תוכנית זו, בסמכות הועדה המקומית קבעה איחוד של החלקות המאוחדות עם חלקה 14 לחלקה אחת ('תא שטח 100'). התוכנית הגדירה את סך השטחים המותרים לבנייה בחלקה המאוחדת ואת מספר הקומות המירבי ל-34 קומות על קרקעיות ו-8 קומות תת קרקעיות.

יעוד קיים: תעשייה

שטח התכנון: כ- 17 דונם.

זכויות בניה מאושרות: תא שטח 100 : 53,069 מ"ר על קרקעי עיקרי ושירות, לפי תוכנית תא/4540. גובה עד 34 קומות. השימושים המותרים בתא שטח זה הינם לפי תוכניות תא/4051.

מצב תכנוני מוצע: התוכנית המוצעת הינה חלק מהליך תכנוני כולל אשר נועד לאפשר הקמת מוקד חדש

- לתעסוקה במרחב התעסוקה המטרופוליני. השטח יפותח בזיקה לאזור תחנת השלום ומסדרון האיילון תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה האזור, ולשכונת נחלת יצחק.
- התכנית קובעת את יעודי הקרקע ליתעסוקה ויתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי (יעוד משולב) תוך קביעת התכליות והשימושים המותרים, זכויות הבניה, הנחיות לגובה הבניה המוצעת וקווי הבניין ביעודים אלו. בנוסף, קובעת התוכנית הוראות לבנייה בתת הקרקע הכוללת הקמת חניון ציבורי במגרש.
- הבינוי נערך בהתאם למדיניות כוללת של רחוב יגאל אלון, הרחבת מדרכות ותוספת שבילי אופניים. כמו כן מתוכננת הרחבת המדרכות לאורך הרחובות תוצרת הארץ ודרך השלום.
- ע"פ התכנית יוקמו שני מגדלים, אחד בבנייה (מכח תכנית קודמת) ואחד במסגרת תוכנית זו, המבנים יוקמו סביב מרחב ציבורי פתוח לרווחת כלל הציבור. גובה המגדלים הינו עד 33 קומות ו 80 קומות.
- מתוכננים במתחם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים: חלקם בתא שטח ובמבנה נפרד וחלקם שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת מגדל התעסוקה המערבי.

- כל זאת מעל מערך חניונים תת קרקעיים, הכולל בין היתר, חניון ציבורי תת קרקעי ומערכת זיקות הנאה למגרשים שכנים.

תיאור מטרות התכנון

- קביעת יעודי הקרקע ל'תעסוקה' ו'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי' (יעוד משולב).
- קביעת השימושים המותרים בתא השטח ל'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי': בהתאם לתוכנית צ'.
- קביעת שימושים לתא השטח בייעוד 'תעסוקה' (התכנית אינה כוללת מגורים): (א) שימושים עיקריים על קרקעיים: משרדים, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות, מרפאות וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ב) שימושים נוספים על קרקעיים (בהתאם להוראות תכנית המתאר ובכפוף לאישורים הנדרשים): מלונאות, שימושים בהתאם לתוכנית 'צ', מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, אולמות ושטחים לאחסנה, מכירה והשכרת כלי רכב, שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, הצללה, מתקני ספורט משחק וכדומה וכל שימוש בהתאם להוראות תכנית המתאר למעט מגורים.
- (ג) שימושים תת קרקעיים: מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חדרים ומתקנים טכניים, חניונים לכלי רכב לרבות חניון ציבורי, דרכים וחניות ובכלל זה מעבר כלי רכב מסעות ותשתיות תת קרקעיות, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, תיאטראות, בתי קולנוע, מוכני כושר ובריכות שחה, מוסכים, מסגריות, נגרות, בתי דפוס ובתי קירור וייצור מזון.
- קביעת מספר המבנים המותר לבניה וגובהם - עד 80 קומות למגדל המערבי ו- 33 קומות למגדל המזרחי, 5 קומות למבנה הציבורי וכן 8 קומות תת קרקעיות.
- קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 200,410 מ"ר על קרקעיים שטחים כוללים המהווים רח"ק 12.8 לפי תוכנית המתאר, לשימושים הסחירים השונים, מתוכם כ-3,000 מ"ר עבור שימושים ציבוריים.
- מגרש ציבורי בשטח של 702 מ"ר. במגרש זה ניתן זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר בבניין בגובה 5 קומות לטובת שימושים לפי תוכנית תא/מק/צ.
- קביעת היקף שטחי המסחר בתוכנית בכללותה והיקפם המינימאלי בקומת הקרקע וכן, מיקומם בקומת הקרקע באופן שיפנה לשטחים הפתוחים ולרחוב יגאל אלון.
- קביעת סדרי התנועה והחניה ותקני החניה במתחם כולל מתן זכויות עבור הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר סדרי החניה בו ייקבעו בתיאום עם הרשות המקומית.
- קביעת הוראות בנושאי בינוי ופיתוח.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל תחום התוכנית בין קירות המבנים.
- קביעת זיקת הנאה בתת הקרקע בהיקף המגרש עבור כל מטרה עירונית כולל נטיעות ומעבר תשתיות עירוניות.
- קביעת זיקת הנאה ברמפות ובתת הקרקע למעבר רכבים/הולכי רגל למגרשים השכנים כולל לרחוב יגאל אלון ליצירת מעבר למגרש 'קרן השלום' (מתחם גיבורי ישראל של חברת החשמל) כפי שיידרש.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ומתן אישורי איכלוס לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

שטחי ציבור :

- התוכנית מגדירה תא שטח (תא שטח 300) ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 702 מ"ר. היקף הזכויות בתא שטח זה הינו 2,500 מ"ר עבור שימושים בהתאם לתוכנית תא/מק/צ.
- שטח ציבורי מבונה בהיקף של כ-3,000 מ"ר אשר יבנה במגדל המערבי.
- כיכר ציבורית בשטח של כ-2.5 דונם בפיתת הרחובות יגאל אלון ודרך השלום הפתוחה לציבור ולרווחתו.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בהמשך לרחובות הסובבים את התוכנית לצורך הרחבת מדרכות, הוספת שבילי אופניים וזיקת הנאה תת קרקעית לצורך העברת תשתיות בעומק שלא יפחת מ 3 מ' בהיקף התכנית.
- חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 חניות אשר הסדרי החניה בו יהיו בתיאום עם עיריית תל אביב.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל למגרשים הסמוכים.

זכויות בניה :

קו בנין (מטר)	מספר קומות				אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי קובעת				
						130,840	130,840	56,660	140,750	15,657	100	תעסוקה ומסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								600	2,400	15,657	100	מבנים ומוסדות ציבור	
						2,500	0	600	1'900	702	300	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

* כ- 56,589 מ"ר במבנה המזרחי ו כ-143,821 מ"ר במבנה המערבי. סה"כ בשני מבני התעסוקה : 200,410 מ"ר שמתוכם יוקצו 3,000 מ"ר לשימושים ציבוריים.

יח"ד : - אין מגורים בתחום התכנית

צפיפות : לא רלבנטי.

פירוט יעדים/שימושים : בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : עד 80 קומות מעל הכניסה הקובעת בקרקע, גובה קומות הקרקע ו-3 הקומות שמעליה לא יעלה על גובה של 6 מ' כל אחת, גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'. בנוסף, בקומות עליונות (עד ארבע קומות) יותרו קומות מיוחדות שגובהם לא יעלה על 8 מ'. כמו כן, יותרו 8 קומות תת קרקעיות (מתוכם נחפרו בשלב א' 4 קומות חלקיות מכח תכניות תקפות).
גובה : עד 350 מ' מגובה פני הים ו-337 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת.
תכסית : 60% בקומת קרקע ובקומה טיפוסית.

קווי בניין: קו בניין עילי לרחוב תוצרת הארץ – 5 מ', לרחוב יגאל אלון – 5 מ', לדרך השלום – 5 מ'.
למגרשים גובלים 4 מ'. קווי הבניין בתת הקרקע יהיו קו בניין 0.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- מספר מקומות החניה בתחום התוכנית הינו בהתאם להוראות תוכנית 4540 ולהיתרי הבניה למרתפי החניה שהוצאו במקום + מקומות חניה שיתווספו עפ"י התקן התקף לתוספת שטחי הבנייה המבוקשים מתוקף תוכנית זו + תוספת מקומות חניה עבור חניון ציבורי בהיקף של עד 1,000 מקומות חניה חדשים.
- התוכנית קובעת זיקות הנאה במפלס הקרקע ועד לעומק של לפחות 3 מ' מתחת למפלס הקרקע עבור הרחבת הדרכים והמדרכות וכן לצורך מעבר תשתיות עירוניות, זאת בנוסף לזיקות הנאה לכלי רכב ותשתיות עבור גישה למגרשים השכנים כולל למגרש 'קרן השלום' (חברת חשמל). בנוסף התוכנית מציגה את הכניסה למרתפים התת קרקעיים, אזורי הפריקה והטעינה ומיקום החניות הציבוריות והפרטיות בתחומה.

עיצוב:

תוכנית עיצוב אדריכלי למתחם, אושרה ע"י הועדה המקומית ולפיה נבנה בימים אלה המבנה הראשון במתחם. לפי תוכנית זו (המוצעת) ייבנו במתחם 2 מגדלי תעסוקה ומבנה ציבורי. כמו כן, ניתן לאשר, בכפוף לאישור בתכנית עיצוב, בניית פביליונים למסחר בהיקף של עד 1,000 מ"ר עפ"י התוכנית התקפה תא/4051. התוכנית מגדירה כי כל שטח התכנית במפלס הולכי הרגל יהיה שטח פתוח לרווחת כלל הציבור בזיקת הנאה בין קירות המבנים ויפותח כך שישמר המעבר החופשי, אפשרות שהייה וגישה חופשית במשך כל שעות היממה לרווחת תושבי האיזור, באי המתחם והציבור כולו.
תנאי למתן היתר הבניה לתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לתוספת הבניה במתחם באישור הועדה המקומית. שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-4.5 דונם.
תובטח אפשרות נטיעת עצים ופיתוח בכל שטח התכנית ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 22 קו"ב.

זמן ביצוע: זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.

שיתוף ציבור: כחלק מקידום סדרת התוכניות לפיתוח האזור נערך הליך שיתוף ציבור בהתאם למתווה שאישרה הוועדה המקומית במסגרת ישיבתה מיום 21/03/2012. הליך זה כלל מפגש תושבים בו נכחו כ-50 תושבים וכן נציגי היזמים, צוות התכנון ונציג מחלקת התכנון בעירייה.
לקראת הדיון לוועדה ובהתאם להנחיית תת הועדה לנושא שיתוף ציבור מיום 14.6.2018 נערך מפגש ציבורי פתוח נוסף (25.7.2018) שמטרתו יידוע לגבי התכנון העדכני והנעת תהליך שיתוף לתכנים ולמאפיינים של השטחים הציבוריים (הפתוחים והבנויים) המוקצים במסגרת התכנית.



טמבר 2007



עכ

מימין: תכנית כוללת של תחום התכנית וסביבתו משמאל: מבט כללי מכיוון דרום מערב (ישר אדרי')

חו"ד צוות:

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לנושאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
- יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
- תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
- יש לנמק נחיצותו של קו בניין תת קרקעי 0 כלפי דרך השלום.
- אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנטיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
- הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
- השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
- קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 16-10).
- תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
- תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירווי האיילון.
- תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0442822	שם התכנית תוצרת הארץ תא/4052	מגיש התכנית אמות השקעות בע"מ חברת גביס לקרקעות בע"מ	עורך התכנית "ישר אדריכלים"
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (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)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> תכנית כוללנית בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<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	משי הסעיף בחוק לעניין סמכות מקוננות	תאור כללי של התוכנית המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית: בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתוך חוקף 22.12.2016)	62 א (א) חוק החו"ג התשפ"ה 62 א (א) 4 62 א (א) 19	התכנית המוצעת, תא/4052, ממקומת במערב תא השטח בין רח' תוצרת הארץ מצפון ובמזרח, דרך השלום מדרום ורחוב יגאל אלון ממערב ושטחה הינו כ-17 דונם. מטרת התוכנית הינה לאפשר הקמת מתחם חדש לתעסוקה הכולל עירוב שימושים, תוך מיעוט יתרונות המגורים בעומת זרמים ראשוניים ובקרב למתעניין (מערכת החברה עתירת נוסעים) כגון תחנת הכנת השלום. פיתוח המתחם כאזור תעסוקה, מוסדה תחבורה ציבורית וחולכי רגל תואם את תוכנית המתאר תא/5000 בה נכלל שטח התכנון. בימתחם תכנון 901-ב תוצרת הארץ.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללית תא/5000, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
<input type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות – טבלה 5.4	901 ב' - מתחם תוצרת הארץ בנחפס אזורי ומתחמי תכנון.	במתחם תוצרת הארץ מוצר ניהון לאפשר הקמת מגורים וכלבד שהיקף השטחים לשימושים נוספים במתחם התכנון כולו לא צפוי לעלות על 25%. החישוב יעשה בהתאם לאמור בהוראות תוכנית זו.	+ תחום התוכנית אינו כולל שימושי מגורים.
<input type="checkbox"/>	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי ותעסוקה	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 5.3.3 - בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שיעודן אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל וסביב הבניינים, הטמנת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיוולן וקישורים אליו.	+ הוצגה בעבר ואושרה בוועדה תוכנית צל לכלל המתחם. במסגרת תכנית תא/4051 (מ.ת. 4/2015) ותכנית עיצוב תא/4051 (מ.ת. 6/2015).
<input type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 - אזור תעסוקה מסרופוליני.	+ התוכנית מגדירה יעודי קרקע בהתאם למקבצי השימושים המותרים: תעסוקה ותעסוקה ומבני ציבור.
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 א) - אזור תעסוקה מסרופוליני - מקבץ שימושים ראשי - מסחר 1, ותעסוקה 1, משרדים.	+ יותר שימוש עיקרי של תעסוקה מסחר ומשרדים בהתאם למקבץ שימושים ראשי של מסחר 1 ותעסוקה 1, משרדים.
<input type="checkbox"/>	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 ד) - ח	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים.	סעיף 3.3.2 א) - אזור תעסוקה מסרופוליני - שימושים נוספים עד 25% - מסחר 2 ותעסוקה 2. בנוסף, מקבץ שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 ו) + סעיף 1.6 - מלונאות ומסדות ציבור.	+ תא שטח 100: רח"ק 12.8
<input type="checkbox"/>	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים.	לפי סעיף 3.3.2 ב) (2) רח"ק מירב באזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לציר מתענין במגרש כן 1.5 דונם ומעלה: 12.8.	

<p>תא שטח 300 רח"ק 3.6</p>	<p>הוראות סעיף 3.5.1(ב).</p>			
<p>+</p> <p>שטחי הבנייה בתת הקרקע אינם עולים על הזכויות מכה תוכנית ת/א 4540 התקפה.</p> <p>תכנית הבנייה בתת הקרקע (100%) תואמת הוראות בנייה בתת הקרקע בתכנית תקומת 4540 ו 4051 וראושרה ב 4.12.2011 בהתאם לחו"ד והמלצת הידוילוג.</p>	<p>לענין היקף שטחי הבניה בתת הקרקע- לסי סעיף 3.5.1(א), שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקופת או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.</p> <p>לענין תכנית הבניה בתת הקרקע - בהתאם לסעיף 4.6.4(א) - ניתן להתיר תכנית מנייה בהיקף של פחות מ- 15%, בנסיבות הרלוונטיות כמפורט בסעיף.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>+</p> <p>התוכנית מאפשרת בניית מגדל אחד בן 33 קומות ומגדל נוסף בן 80 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית.</p>		<p>מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות בנספח העיצוב העירוני</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6, 4.2.2)</p>	
<p>+</p> <p>מסמכי התוכנית כוללים את הנספחים הנדרשים (נספח בינוי, תחבורה, תשתיות, אקלימא). התקבלה חוות דעת אקלימית - אישור והסמעת החזיות חוות הדעת תהווה תנאי להפקדת התכנית בפועל.</p> <p>התכנית כוללת הנחיות לויקת ההנאה שבין המבנים.</p> <p>התכנית כוללת נספח נופי בנוגע לפיתוח.</p>	<p>4.2.2 מספר קומות וגובה הבניה- (א) (3) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות הגבוה בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בבינוי נובל, קיים או מתוכנן, תחליט הועדה בדבר הפקדת התכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות אפשריים לנישור על הפרשי הגבהים, כדוגמת בניו בגובה בנינים, מבנה ציבורי, גן/רצועת שצ"פ, רחוב רחב וכד.</p> <p>(ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צירוף המסמכים הבאים: (1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי; מאפייני סביבה; נצפות; חומרי בניה וגמר (2) נספח תחבורה (3) נספח תשתיות (4) נספח אקלימי</p> <p>4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לבול המגרש</p> <p>4.2.4 תנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בגורים</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>(קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 ב)</p>	
<p>+</p> <p>התוכנית מקצה בתא שטח 300 מגרש ביעוד מעורב של תעסוקה ומבני ציבור וכו' זכויות בנייה על</p>	<p>מהות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיף 4.1.1 - בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה מטרוטוליני סמוך להסעת המונים.</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו</p>	

			למגורים ליועוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות של שטחים לשימוש ציבוריים ותשתיות.	
	לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית.		הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יהרלו על מגרש המוסטון בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימוש ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות	
• בתא שטח 100 - הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בהיקף של כ-3000 מ"ר. • קביעת זיקת הנאה לרווחת הציבור בהיקף של כ-6.2 דונם	סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בגייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שנווי ייעוד (ד).	לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אורגים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	
+	התוכנית מקצה שטח 300 לייעוד 'תעסוקה ומבני ציבור' המאפשר שימושים ציבוריים בלבד. התכנית מקצה כ-3,000 מ"ר לשטחים ציבוריים בנויים בתא שטח 100 במסגרת מבנה התעסוקה המערבי.	לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חנוונים ציבוריים (3.8.6) תקן הנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
+	רחובות עירוניים לפי תשריט אזורי יעד. לפי סעיף 3.6.14 (ב) - הועדה תחליט על הפקדתה של תוכנית בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני. ולהבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים.	לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.		
+	• התוכנית אינה משנה את קוי הבניין העיליים לרחובות מתוקף ותוכנית מאשרות ובכך תואמת את תמי"מ 5 / תמי"מ 3 • התוכנית קובעת קו בניין על קרקע של 5 מ' מזכות הדרך המאושרת. • התכנית קובעת קו בניין תת קרקעי 0 לניצול מיטבי לשטחי תת הקרקע ובהתאמה לתכנית תקפות תא/4051 ו- תא/4540. • התכנית קובעת חניון ציבורי – וכו' כ-1,000.	• סעיף 3.8.2 (ז) (3) - דרך עורקית עירונית קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מטר מגבול וכות הדרך.... הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף להתייחסות לנושא בבדיקה התכנית המוקדמת. • סעיף 3.8.6 - חנוונים ציבוריים • סעיף 3.8.7 - תקן חניה • נספח התחורה - מסומן שביל אופניים.		
+				
+				
+	התקבלה חוות דעת סביבתית – אישור והטמעת הנחיות חוות הדעת	סעיף 4.4.2 - רובת הצגת חו"ד סביבתית.	איכות סביבה - סעיף 4.4	התכנית בעלת

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' רן ברעם: תוכנית 4052 בתוצרת הארץ היא תוכנית רביעית מתוך סידרה של תוכניות למתחם. הבינו יוצג על ידי אדר' אבנר ישר והוא כולל השלמת הקמת מגדל תעסוקה לצד מגדל תעסוקה נוסף מבוקש בתכנית זו. מבוקש לאשר את התכנית להפקדה.
אדר' אבנר ישר: מציג את התוכנית במצגת.
אדר' רון ארד: מרחיב לגבי התוכנית.
רן ברעם: אפשר לעשות מלונאות. אני מבקש מנציג של מודוס להציג את הדברים שהועלו בשיתוף ציבור. לעניין החניה: יש חניה לשטחי התעסוקה, בנוסף יש חניה ציבורית עד 1000 חניות. תקן החניה לתכנית קרן השלום יקבל מענה במסגרת ה'קופסא' של תוצרת הארץ (מרתפי החנייה), נדרש תכנון מפורט לדעת את המספר המדויק, -
אחרי שיבחן יושלמו מקומות החנייה הנדרשים על פי התקן מתוך 1000 החניות הציבוריות.
דורון ספיר: בתוכנית העיצוב נדרוש נספח צל מחייב.
לביא היציג: למפגש ציבור הגיעו 80 משתתפים, בנחלת יצחק החשש העיקרי שלהם הוא שזהו אזור של תעשייה היה חשוב שהמקום (החניון הציבורי) יהיה פתוח לחניה של לילה. הטריד את התושבים נושא התחבורה ונפחי הפיתוח באזור.

הועדה מחליטה:

- להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של אדר' העיר לחוות הדעת האקלימית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה אישור סופי של הרשות העירונית לאיכות הסביבה לחוות הדעת הסביבתית והטמעת ההנחיות במסמכי התכנית.
 - יש לקבוע בהוראות התכנית כי שטח השימושים הנוספים (בהתאם להגדרות תכנית המתאר) לא יעלה על 25% מסך השטחים הסחירים.
 - תכנית העיצוב תכלול ותפרט פתרונות בהתייחס לניהול וטיפול במי נגר בהתאם להוראות תמ"א 18, ע'1 ותכנית המתאר העירונית.
 - אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרים מכח תכנית זו, במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו הנטיעות ויובטחו בתי גידול נאותים לעצים, קרי, עומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ונפח בתי גידול רציפים של 22 קו"ב.
 - הרמפה הנוספת (המערבית) מרחוב תוצרת הארץ תהיה בתחום חזית הבניין.
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בתחום הפרוייקט
 - השטחים הציבוריים המוקצים בתוך מגדל התעסוקה ייבנו וימסרו כך שמתאפשרת אליהם גישה נפרדת מלובי נפרד ומערכות נפרדות מאלה של מגדל התעסוקה ככל שיידרש לצורך השימושים הציבוריים.
 - קביעת זיקת הנאה מהרמפות והמרתפים למגרשים השכנים תכלול אפשרות מעבר לרכבים תפעוליים למגרשים ממזרח (תוצרת הארץ 10-16).
 - תנאי להפקדת התכנית בפועל: השלמת טבלאות הקצאה (בהסכמת בעלים).
 - תועלות ציבוריות כפי שייקבעו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר ייועדו לקרן קירוי האיילון.
 - תנאי להפקדת התכנית הינו חתימה על כתב התחייבות בנוגע לשטחי הציבור הבנויים בתכנית.
 - החניה הציבורית לא תפחת מ 900 מקומות חנייה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

13/12/2018	הארץ
13/12/2018	ישראל היום
13/12/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

פרוט	מתנגד	
11 חברי ועד שכונת נחלת יצחק. (עו"ד אורית עוזרי)	מר רונן אלפסי ואח'	1
תוצרת הארץ 9/13 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	מר אלחנן ינקלביץ'	2
תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	גב' דפנה שפרנק	3
תוצרת הארץ 11 - מגדלי תל אביב (עו"ד אורית עוזרי)	מר דוד שפרנק	4
נחלת יצחק 14 - מגדל עין זיתים. (עו"ד אורית עוזרי)	מר יגאל בורנשטיין	5
תוצרת הארץ 9/101 - מגדלי תל אביב. (עו"ד אורית עוזרי)	מר דוד מאורר	6
תוספת הוראות במסמכי התכנית.	התנגדות מהנדס העיר	7
טופז פלד - המפקחת על התעבורה / עו"ד אורנה רשף.	התנגדות משרד התחבורה	8

הטבלה המצורפת מרכזת את תמצית טענות המתנגדים, את התייחסות גורמי העירייה הרלבנטיים השונים ואת ההמלצה לגבי ההתנגדות: לדחות / לקבל / לקבל חלקית.

(מח' תכנון מזרח, אגף התנועה, אדר' העיר, הרשות העירונית לאיכות הסביבה, היח' לתכנון אסטרטגי, אגף נכסים, אגף רישוי ופיקוח)

מס'י	מתנגד	תמצית הטענות	נימוקים להמלצה	המלצה
1	רונן אלפסי ואחי – ועד שכונת נחלת יצחק	<p>1. היקף הבנייה : מדובר בהיקפי בנייה שטרם נראו וביחס אליהם השטחים המוקצים לצרכי הציבור מועטים מאוד. 3,000 מ"ר שטחים בנויים בפרוייקט. <u>מבקשים הקטנה של היקף זכויות הבנייה.</u></p>	<p>היקפי הבנייה בתכנית תואמים למסגרת הוראות תכנית המתאר העירונית ואינם חורגים ממנה, התכנית כוללת שטחי תעסוקה בלבד, ללא מגורים ולכן למעשה אינה מייצרת ביקושים למוסדות ציבור כגון מוסדות חינוך, קהילה, דת, רווחה וכדומה שאמורים לתת מענה לצורכי אוכלוסיית השכונה והעיר. על אף זאת, התכנית מקצה 3,000 מ"ר בנויים לשימושים ציבוריים במסגרת הבניין החדש, לשטחים אלה תיוחד כניסה וגישה נפרדת, זאת בנוסף למבנה ציבורי נפרד בן 2,500 מ"ר על מגרש בייעוד ציבורי בשטח של כ-700 מ"ר. כלומר, סך כל השטח הבנוי המיועד לשימושים ציבוריים: 5,500 מ"ר. בנוסף קובעת התכנית שטחים פתוחים בזיקת הנאה לציבור.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
		<p>2. שטחי ציבור (בנויים ופתוחים) – שכונת נחלת יצחק דלה בשימושים ציבוריים, מבוקש לתת דגש על הנושאים הבאים :</p>		
		<p>א. הגדרת שטח פרטי פתוח (שפ"פ): <u>יש לקבוע את השטח הפתוח בייעוד שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) ולא שפ"פ לאור נסיון העבר עם שטחים פרטיים שמדירים את הציבור.</u></p> <p>1. <u>יש להבטיח שהשצ"פ יהיה ללא חומות, נעים לשהייה ולמשחק, מוצל, מוגן רוח, פתוח לרחוב, מרובה עצים וכולל מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט ושטח לגינה קהילתית. כל זאת בסמוך למבנה הציבורי שיוקם ולא למקם את מירב השטח הפתוח באזור צומת יגאל אלון – דרך השלום.</u></p> <p>2. <u>ועד השכונה רוצה לקחת חלק פעיל עם העירייה בתכנון השצ"פ ולהבטיח את הפיתוח הנדרש בתכנית העיצוב.</u></p>	<p>א. הגדרת כלל השטח בייעוד שצ"פ אינה מאפשרת הקמת מרתפים תת קרקעיים ואינה מביאה לידי ביטוי את גודל המגרש ומיקומו לצורך מימוש פוטנציאל הפיתוח במקום. יחד עם זאת, כל השטח הפתוח בתכנית עד לקירות המבנים סומן בזיקת הנאה לשימוש הציבור.</p> <p>א1. מיקום הכיכר הציבורית ומבנה הציבור מביאים לידי ביטוי את השיקולים התכנוניים בהתייחס למרחב תחנת רכבת השלום מחד ולאזור המגורים של נחלת יצחק מאידך. בכל צד של התכנית שטחים המתאימים לפעילויות השונות (כולל חזית מסחרית לכיכר). השטח הפתוח יפותח באופן רציף, ללא מחסומים, מדרגות או גדרות כפי שמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית וכפי שייקבע בתכנית העיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית. מוצע להדגיש כי השטח יפותח ללא מדרגות.</p> <p>א2. אופי פיתוח השטחים הפתוחים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב שתבצע בהליך נפרד ותובא לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>לקבל חלקית. יודגש כי השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.</p>
		<p>ב. שטחי ציבור בנויים: השכונה דלה בשטחי ציבור, וקיים חוסר בשטחים לחינוך ולבריאות ויותר מכל ל"מרכז קהילתי". <u>מבוקש</u></p>	<p>התכנית מאפשרת שימושים ציבוריים מגוונים בשטחי הציבור הבנויים, כולל שימושים עבור האוכלוסייה הסמוכה - חינוך, רווחה,</p>	

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תרבות, קהילה ועוד. אופי השימושים שיאכלסו בסופו של דבר שטחים אלו ייקבע בהתאם למכלול שיקולים עירוניים ובהתאם לצרכים שיעלו בעת מימושם. התכנית המפורטת, בדומה לתכניות מפורטות אחרות אינה מקבעת שימוש זה או אחר באופן פרטני.</p>	<p>שהמבנה הציבורי בתחום התכנית יוגדר בתכנית לשימושים הנ"ל.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות (הטענה נענית בתכנית)</p>	<p>התכנית קובעת לפחות 4.5 דונם של שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (סעיף 6.11 בהוראות התכנית). לאור מיקומו של הפרוייקט בסמוך למרחב תחנת השלום ותחנות המטרו העתידיות הכיכר המרכזית צריכה לפנות, לדעת הצוות המקצועי, לכיוון דרך השלום ויגאל אלון ולא לסגור את השטח בבניו. יחד עם זאת, כ- 1.5 דונם מהשטח הפתוח המסומן בזיקת הנאה ממוקם סמוך לאזור המגורים של השכונה ובסביבת מבנה הציבור המוצע. מאפייני פיתוח השטח ייקבעו בתכנית העיצוב שתובע לאישור הועדה.</p>	<p>ג. שטחי ציבור בשכונה: השכונה דלה בשטחים פתוחים. יש להבטיח בתכנית העיצוב האדריכלי תוספת שטחים ציבוריים פתוחים עם דגש על זיקות הנאה לציבור כולל הגנה מפני סגירתם לתושבי השכונה. חלק גדול משטחים אלה צריכים לפנות מערבה לכיוון השכונה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תקן החנייה בהתאם לתקן הארצי ולהחלטת הועדה. יחד עם זאת התכנית כוללת חניון ציבורי בן כ- 900 מקומות חנייה. בהסכם (ע"פ אגף נכסים) נקבע שהחניון הציבורי יופעל בשעות הלילה כחניון לילה לטובת תושבי הסביבה ללא תשלום. הקצאת מקומות חנייה לתושבי שכונה לאורך כל שעות היממה אינה מומלצת.</p>	<p>3. תקן חנייה – מספר מקומות החנייה בתכנית אינו מספק. גישת העירייה בדבר העדפה לתחבורה ציבורית אינה ריאלית בימים אלה, מבקשים להוסיף תקן חנייה של לפחות 15% לחניית אשר תהיה לשימוש של תושבי השכונה בלבד לכל שעות היממה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> התכנית מבוססת על מיקומה בסמוך למערכות הסעת המונים ולצד צירי תנועה ראשיים (כולל מהיר לעיר), גישת אופניים והולכי רגל. רמת השרות הנמוכה לרכב פרטי (כפי שיציג סקר) רק מגדילה את הצורך בפיתוח מוטה מערכות הסעה המונית. רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים ויישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. התכנית מביאה סדר עדיפויות זה לידי ביטוי וכוללת הרחבת מדרכות וקביעת שבילי אופניים. חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו סטרי, הרחבת מדרכות וכו'. 	<p>4. תשתיות תנועה ותחבורה – התכנית תגדיל את העומס ברחובות, לכן מבוקש: 4 א. סקר תחבורתי מקיף הכולל את כל התכניות הקיימות והעתידיות לאורך האיילון מגבול גבעתיים בצפון ועד לשכונת ביצרון, כולל.</p>		

		4 ב. הפרדה מפלסית כפי שבוצעה בצומת עזריאלי להתמודדות עם הפקקים הצפויים.		
לדחות את ההתנגדות	מיקום ההפרדה המפלסית המוצעת אינו מפורט, יחד עם זאת, שינויים מסוג זה נעשים במהלכים שונים ונפרדים ולא במסגרת תכנית זו.			
לדחות את ההתנגדות	הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכות בצומת יגאל אלון אינן בתחום התכנית ומטופלות במסגרת תכניות שכנות (רמפה 300, תכנית קרן השלום במגרש חברת חשמל, אגן האיילון 2025). בתחום התכנית ישנה הרחבה משמעותית של כל המדרכות בהיקף התכנית.	4 ג. הרחבת הירידה לאיילון צפון והרחבת המדרכה בצומת יגאל אלון – דרך השלום.		
לדחות את ההתנגדות	הוראות הנוגעות לתהליך הבנייה, כמו גם הסדרי עבודה ותנועה באתר ובסביבתו נקבעים במסגרת התיאום ההנדסי של ההיתר כמו בכל פרויקט בניה בעיר. לעניין מטרדי אבק, רעש, פינוי פסולת, הפחתת מטרדים וכדומה - הבנייה באתר תהיה כפופה להוראות היתר הבניה המחייבות עמידה בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה, התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) וחוק העזר העירוני.	5. הפחתת מטרדים בזמן ההקמה – יש להבטיח בהוראות התכנית הפחתת רעש, אבק ותנועה ע"י איסור לעבודות לילה או מוקדם בבוקר והכנת תכנית הסדרי תנועה לזמן ההקמה.		
לדחות את ההתנגדות	ההדמיות שהוצגו בוועדה מייצגות את גובהו האמיתי של המבנה.	6. שקיפות מול תושבים – מבקשים הדמיות התואמות את המציאות מבחינת יחסי הגובה. ההדמיות כפי שהוצגו אינן מייצגות את הגובה האמיתי של המבנים.		
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:	מר אלחנן ינקלביץ' רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב	2
לדחות את ההתנגדות	מיקומו בתכנית של הבניין מאפשר לפתח כיכר ציבורית ראויה המשרתת את הולכי הרגל בסמיכות למרחב תחנת השלום. מענה לנושאים אקלימיים: 1. בהתאם לקריטריון ההצללה, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, אשר אומץ על ידי עיריית ת"א ולשכת התכנון המחוזית – תל אביב, מקובל לבדוק את השפעות הצל של הבינוי המוצע ביום ה-21 לדצמבר, היום בו השפעות הצל הן החמורות ביותר כמפורט בחוות הדעת האקלימית שנערכה אגב תכנון הפרוייקט. 2. חוות הדעת האקלימית נועדה לספק מענה לחשש ליצירת תנאי אקלים אשר עלולים להקשות על פעילות אנושית סביב הבניין, והיא מתייחסת באופן ספציפי להשפעת הצל והרוח על סביבת הפרוייקט. 3. יוער כי המבנה ברח' תוצרת	מיקום המגדל בצד הצפון מערבי יחסום אור ואויר. הבניין צריך להיות מקביל לבניין הקיים.		

	<p>הארץ 9 (מגדלי תל אביב) אינו צפוי להיות מושפע כלל מצל התכנית בעונת החורף. מגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 מרוחק כ-120 מ' מהבניין המוצע, כאשר במרחק זה תחום השפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגדל תל אביב ברח' תוצרת הארץ 9 הינו זניח.</p> <p>4. יתרה מכך, מממצאי חוות הדעת האקלימית לתכנית עולה כי לאורך רח' תוצרת הארץ לא מתקיימת כל חסימת אוויר.</p>			
	התכנית אינה עוסקת בהיבטים שמאים.	התכנית תביא לירידת ערך הדירות.		
		כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:	גב' דפנה שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	3
לדחות את ההתנגדות	פתרון לפריקה וטעינה ופינוי אשפה יינתן בתת הקרקע. הרחוב עצמו מטופל ויחודש במסגרת פרויקט רח' תוצרת הארץ, התפעול לא אמור להשפיע על עומסי התנועה ברחוב.	מבקשת פרוט לגבי שטחי תפעול של משאיות, סחורה ופינוי אשפה מרחוב קטן מאוד – יוביל לעומסי תנועה לא הגיוניים.		
לדחות את ההתנגדות	<ul style="list-style-type: none"> בניין תוצרת הארץ הקיים הוקם מכח תכניות מאושרות שאינן התכנית המופקדת, ועל כן מובן שאין מקום לבחון במסגרת קידום התכנית המופקדת את המצב התכנוני המאושר. עם זאת, ראוי לציין כי למעלה מן הצורך, הן הדו"ח הסביבתי והן הדו"ח האקלימי התייחסו להשפעת הבינוי המוצע ומבנים קיימים המתוכננים בשטח התכנית וסביבתה. כאשר מבנה תוצרת הארץ הקיים מופיע בדו"ח האקלימי, לרבות בתרשימים ובמלל. לעניין זה נפנה את המתנגד לתרשים מס' 3 בדו"ח האקלימי, בבדיקות ההצללה בתלת מימד בעמודים 14, 15 ו-23. וכן לבדיקות הרוח בתלת ממד בעמודים 30 ו-36 בחוות הדעת האקלימית. 	<p>הדו"ח הסביבתי והאקלימי התעלם מקיומו של המבנה הקיים (המזרחי) בתחום התכנית בנושאי זרימות אוויר, רוחות החזר קרינה ופליטות חום.</p>	מר דוד שפרנק רחוב תוצרת הארץ 11 – מגדלי תל אביב	4
	<ul style="list-style-type: none"> כבר במצב המאושר, סביבת התכנית רוויה במבנים גבוהים. השפעת המבנה המוצע על משטר הרוחות בגובה אינה צפויה להחמיר את המצב במגדלי תל-אביב, מקום מגוריו של המתנגד. 	<p>משטר רוחות: הדו"ח לא מציג את משטר הרוחות הנוכחי כבסיס להשוואה. הדו"ח מנתח זרימת אוויר בגובה הולכי הרגל ולא בגובה עשרות מטרים, יש לבצע סימולציות רוחות בגובה 50-60 מ'. הגברת הרוחות בגובה תפגע בדירות</p>		

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • עוד יוער כי קריטריון הרוחות אשר אומץ על-ידי עיריית תל-אביב, המבוסס על תקן הבנייה הירוקה, מגדיר תנאים למצבים לא נוחים ומסוכנים להולכי רגל במפלס הרחוב בלבד. העירייה לא אישרה קריטריונים לחלונות ומרפסות. • מכל מקום, מקום מגוריו הנתען של המתנגד מרוחק מרחק של כ-150 מ' מהבניין המוצע וכ-120 מ' מהבניין הקיים. במרחק זה תחום ההשפעה של הבניין המוצע על משטר הרוחות במגוריו הינו זניח. • לבסוף ולמעלה מן הצורך יצוין, כי לא ניתן להתעלם מהמסקנה מחוות הדעת הסביבתית שקובעת באופן מפורש כי התכנית המוצעת עומדת בכל הקריטריונים. 	<p>הגבוהות במגדלי תל אביב ולא תאפשר לפתוח חלונות.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • בהתאם לקריטריון ההצללה שאומץ על-ידי עיריית תל-אביב ולשכת התכנון המחוזית - תל-אביב (שגם הוא מבוסס על תקן הבנייה הירוקה), נדרש לבדוק את היום הקצר בשנה, קרי ה-21 בדצמבר, כדוגמה למקרה קיצון שבו תרחיש ההצללה הוא המחמיר ביותר בעונת החורף. • חותם צל התכנית בעונת החורף מגיע עד לרחוב נחלת יצחק מצפון לשטח התכנית, ואף עובר אותו, אלא שעיקר ההשפעות הצל ברחוב זה מקורו במבנים גבוהים ובינוניים הממוקמים לאורך הרחוב, (לרבות בניינו של המתנגד). 	<p>הצללה: ניתוח ההצללה מתייחס ליום הקצר בשנה אך יש להציג בדיקה של הצל בימים רבים לפני ואחרי תאריך זה ולבדוק את הפגיעה.</p>		
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • סוגיית זיהום האור בשטחים עירוניים אינה מוסדרת בחקיקה או בתקינה העירונית, גם לא בתקינה הארצית. • נכון הדבר גם ביחס למדינות נוספות בעולם, כאשר לא קיימת תקינה סדורה בנושא זיהום אור שמקורו במבנה, ועיקר ההנחיות והתקנות במדינות אלה ובמדינות נוספות נוגעות לתאורת חוץ (למעט בתקן LEED לבנייה מקיימת, שהוא תקן וולונטרי). • קיימות הנחיות ותנאים להיתרי בניה של מנהל הנדסה בנוגע לתכנון תאורה אדריכלית על מבנים המגבילה תאורת הצפה על המבנה. 	<p>זיהום (אור): יש לתת את הדעת לנושא תאורת פנים וחוץ של המבנה המתוכנן והקיים, התאורה במבנה הקיים (המזרחי) פועלת בכל שעות הלילה ומהווה זיהום אור.</p>		
		<p>כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי:</p>	<p>מר יגאל בורנשטיין</p>	

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • רמות השירות לרכב הפרטי הינן נמוכות במצב הקיים ויישארו נמוכות גם לאחר הפיתוח. עם זאת ובהתאם למדיניות העירונית והארצית לעידוד תחבורה בת קיימא, משופרות התשתיות להליכה ברגל, רכיבה על אופניים ונסיעה בתחבורה הציבורית. • חשוב לציין שקיימת תכנית שדרוג רחוב תוצרת הארץ, הפיכה לדו סטרי, הרחבת מדרכות והסדרת הצמתים ליגאל אלון ולדרך השלום. 	<p>העומס יצור צוואר בקבוק שלא יאפשר כניסה ויציאה מהשכונה</p>	<p>רחוב נחלת יצחק 14 – מגדל עין זיתים</p> <p>5</p>
	<p>ראה/י סעיף מעלה.</p>	<p>הצומת ליד האיילון לא תוכל להכיל כמות כזאת של רכבים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיקום הכיכר והעמדת המבנים נקבעו בהתייחס לצורך בכיכר ציבורית לכיוון צומת יגאל אלון ודרך השלום וקביעת שטח שקט יותר למבנה הציבורי ולשטח פתוח הממוקמים לכיוון שכונת המגורים.</p>	<p>כמות הרכבים והעומס התחבורתי יעלו באופן משמעותי.</p> <p>יש למקם את השטח הציבורי הפתוח לכיוון רחוב תוצרת הארץ שיהיה קרוב יותר לתושבי השכונה.</p>	<p>מר דוד מאורר רחוב תוצרת הארץ 9 – מגדלי תל אביב</p> <p>6</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מאפייני פיתוח השטח הציבורי ייקבעו בתכנית העיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>בפיתוח השטח מסומנות מזרקות (הכוונה לבריכות נוי) מבקש להציב מתקנים לטובת הציבור.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.</p>	<p>לאור הפיתוח הצפוי של קווי רכבת ישראל וקווי המטרו מתבקש, למרות מרחב אי הוודאות, להניח תשתית תכנונית שתאפשר בעתיד לבצע את החיבורים, המעברים והיציאות כפי שיידרשו בתחום זיקת ההנאה בתכנית.</p>	<p>תוספת הוראות שיאפשרו קישור מיטבי בין מערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מערכת המטרו וכדו') למרתפי התכנית, למפלס הרחוב ולמרחב הציבורי.</p>	<p>התנגדות מהנדס העיר</p> <p>7</p>
<p>לקבל את ההתנגדות – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.</p>	<p>סעיפים טכניים שנמסרו מלשכת התכנון המחוזית בבקשה להטמעה במסמכי התכנית, הסעיפים אינם משפיעים על מאפייני התכנית.</p>	<p>חמישה סעיפים לתיקונים טכניים במסמכי התכנית כפי שעברו מלשכת התכנון המחוזית.</p>	
<p>לקבל חלקית – להוסיף התייחסות במסמכי התכנית.</p>	<p>1. מקבלים את הצורך בהבטחת אפשרויות החיבור העתידיות, 1.1 לא מומלץ לקבוע מידות ספציפיות – אין עדיין תכנון מוקדם לנושאים אלה לכן מומלץ לסמן תחום עם הוראות מאפשרות בכל תחום זיקת ההנאה.</p> <p>1.2 מומלץ לתת הוראה תקנונית כללית שתאפשר את החיבורים והמעברים בתת הקרקע ולסמן תחום אפשרי להחלת ההוראה.</p> <p>1.3 ניתן להוסיף (ראה/י התנגדות מהנדס העיר) יש לקחת בחשבון שלוחות הזמנים לא יתאימו כך שלא מומלץ להתנות את הנושא. (אישור תכנית העיצוב אינו מותנה באישור משרד התחבורה או גורם אחר מלבד</p>	<p>1. יש להבטיח במסמכי התכנית שמירת מקום למעבר בין תחום התכנית לתחנת רכבת השלום ומשתמשי המטרו ע"י:</p> <p>1.1 מעבר/פיר יציאה ברוחב נטו של 6 מ' לפחות ו 7 מ' מפני הקרקע למטה.</p> <p>1.2 יש לסמן את המעבר בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>1.3 להוסיף תנאי בהוראות התכנית שתכנית העיצוב תכלול מיקום המעבר בתאום משרד התחבורה</p>	<p>התנגדות משרד התחבורה – ע"י טופז פלד המפקחת על התעבורה</p> <p>8</p>

	הועדה המקומית).			
לדחות את ההתנגדות	זיקת הנאה מבטיחה הרחבה משמעותית של המדרכות, אין בינוי בפנינת דרך השלום ויגאל אלון (מחוץ לקווי הבניין).	2. המדרכה בפנינת יגאל אלון ודרך השלום ואי התנועה מצומצמים מדי אם מתייחסים לקווי הבניין וזכות הדרך. יש להרחיב את זכות הדרך ולצמצם את קווי הבניין.		
לקבל את ההתנגדות - נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "מהיר לעיר" בדרך השלום.	אין בעיה עקרונית לעדכן מסמכי רקע בהתאם לעדכניות התכנון של פרוייקט 'מהיר לעיר' יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	3. חתך דרך השלום צריך לכלול נת"צ לשני הכיוונים לפי תכנית נתיבי איילון.		
לקבל חלקית - נספח התנועה יציג רקע עדכני רלבנטי של פרוייקט "אופני דן" במידה ויש ברחובות הגובלים.	נספח התנועה יציג רקע עדכני כולל פרוייקט "אופני דן", יודגש שמדובר ברקע בלבד שאינו חלק מתחום הוראות התכנית.	4. יש להרחיב את שביל האופניים לאורך דרך השלום מ 2.5 מ' ל 3.5 מ' כולל המשכיות בצמתים		
לקבל חלקית	לא ברור האם ההסתייגות היא לחניון הציבורי או למספר מקומות החנייה התקניות. לגבי החניון הציבורי – מדובר בהחלטת הועדה המקומית. • עם זאת, מומלץ לתקן את סעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית כך שמספר החניות יותאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר ולא יהיה כפוף לנספח התנועה.	5. תוספת חניות לפי נספח התנועה (2,375 חניות כולל 900 חניות לחניון ציבורי) סותרת את מדיניות מוסדות התכנון ולא מאפשר עידוד שימוש בתחבורה ציבורית.		
לקבל חלקית - מוצע להוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר, בשיקול דעת עירוני, את ביטול הרמפה מדרך השלום.	הרמפה אושרה ובוצעה מכח תכנית תקפה ונותנת מענה לכמות מקומות החניה בתת הקרקע. יחד עם זאת, לעת הקמת מערכת הסעת המונים ברחובות הסמוכים ניתן לשקול ביטול הכניסה מדרך השלום.	6. כניסה לחניון מדרך השלום בהיקפים אלו משליכה על תיפקוד הרחוב, הנת"צ שביל האופניים והולכי הרגל. יש לתכנן כניסות מתוצרת הארץ בלבד.		

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8037 בעמוד 4260 בתאריך 13/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
13/12/2018 הארץ
13/12/2018 ישראל היום
13/12/2018 העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אלחנן ינקלביץ	רחוב תוצרת הארץ 9 תל אביב - יפו 6789105
יגאל בורנשטיין	רחוב תוצרת הארץ 14 תל אביב - יפו 6789108
מאורר דוד	רחוב תוצרת הארץ 9/101 תל אביב - יפו 6789100
משרד התחבורה	ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002
נחמה גולדווסר	רחוב נחלת יצחק 18 תל אביב - יפו 6744815
רונן אלפסי	רחוב בנימיני אהרון 5 תל אביב - יפו 6745905
שפרנק דוד	תוצרת הארץ 11 דירה 40 תל אביב 6789106
שפרנק דפנה	רחוב תוצרת הארץ 11 תל אביב - יפו 6789106

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט :

לקבל / לקבל בחלקן את ההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם :

1. (בהתייחס להתנגדות של רוני אלפסי ואחי')

להוסיף בסעיף 6.4 בהוראות התכנית כי 'השטח הפתוח יפותח ללא מדרגות וללא הפרשי גובה טופוגרפים משמעותיים המקשים על רצף הליכה. הפיתוח ייעשה בהתאמה למדרכות הציבוריות הגובלות באופן רציף, פתוח לרחוב וללא הפרעות ככל הניתן. הפיתוח יכלול עצים להצללה כפי שייקבע בתכנית העיצוב. בסביבת מבנה הציבור יפותח השטח הפתוח בהתייחס לשימושים כפי שייקבעו בו.'

2. (בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר)

יש לסמן בתשריטי התכנית תחום הוראות מיוחדות בכל השטח הפתוח הפונה לדרך השלום / יגאל אלון ממפלס הקרקע עד למרתף התחתון לגביו יחולו ההוראות הללו :

- עיריית תל אביב יפו רשאית לקבוע חיבורים ומעברים לשירות מערכות הסעת המונים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית לתכנית זו.
- תותר גישה ממגרשים סמוכים מכיוון דרך השלום ורח' יגאל אלון, ממערב ומדרום לתכנית זו (כולל שטחים ביעוד דרך) אל מרתפי התכנית לצורך מעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים ממערכות הסעת המונים סמוכות (רכבת ישראל, מטרו וכל מערכת ציבורית אחרת) ומשם אל מפלס הקרקע בכל תחום מגרש התעסוקה.
- תותר אפשרות להקמת מעברים, מעליות, מדרגות ו/או דרגנועים, לא יותרו שטחים סחירים ושימושים מסחריים.
- שטחי הבניה עבור מבנה היציאה/ות לא ייכללו במניין השטחים בתכנית זו.
- המופע העל קרקעי של מבני היציאה/כניסה יהיו מינימאליים ככל הניתן.

- ההחלטה בדבר קביעת חיבורים תת קרקעיים לשירות מערכות הסעה המונית וחיבורים בין תת הקרקע לעל הקרקע תיעשה לעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לתכנית זו.
- על מעברים אלה תחול זיקת הנאה למעבר לכלל הציבור בשעות ובתנאים כפי שייקבע ע"י עיריית ת"א במסגרת אישור תכנית העיצוב.

בנוסף, בהתייחס להתנגדות מהנדס העיר, יש לבצע את התיקונים הבאים בהוראות התכנית:

- התכנית מציעה שימוש למלונאות, ולכן יש להוסיף לטבלה 1.6 את תמ"א 12/1 ביחס כפיפות. ולקבוע הוראות להבטחת היותו של האכסון המלונאי בבעלות אחודה.
- התכנית קובעת כי ניתן לבנות מרתפים עד גבולות המגרש, וזאת "בהתאם להנחיות תמ"א 34 בנושא, יש לדייק, כך שזה יהיה בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/4.
- בסעיף 1.8.3 יש לציין אך ורק אם ישנה קרקע בבעלות מדינה, במידה ויש כזו יש למלא בשאילתא: קרקע בבעלות מדינה, במידה ואין אז הסעיף יישאר ריק.
- אין לפרט בסעיף 2.2 נתונים כמותיים.
- לוודא התאמה בין הנתונים בטבלה 5 לבין הנתונים הכמותיים העיקריים בתכנית (במבא"ת) יש לבדוק ולהתאים.

3. (בהתייחס להתנגדות משרד התחבורה)

- לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא אפשרות למעברים ממערכת הסעת המונים – ניתן מענה במסגרת התנגדות מהנדס העיר.
- יש לשים את התכנון העדכני הרלבנטי של פרויקטי 'מהיר לעיר' ו 'אופני דן' ברקע נספח התנועה (למיטב הבנתנו תכנון אופני דן אינו רלבנטי).
- יש להוסיף סעיף בהוראות התכנית כי 'ניתן יהיה בשיקול דעת עירוני לסגור את רמפת הכניסה מדרך השלום באופן חלקי או מלא ו/או להגביל את שעות פעילותה'.
- בסעיף 6.6 (1) בהוראות התכנית יש למחוק את הסייפא באופן הבא: "החניה לכל השימושים תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. (למחוק: אך לא פחות מתקני החניה שבטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה)".
- להוסיף במסמכי התכנית (הערות לטבלה בפרק 5): 'בסמכות ובשיקול דעת הועדה המקומית לאשר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי המרת שטחי שרות המשמשים לחנייה בתת הקרקע לשטחים עיקריים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (ב) בהוראות התכנית.
- לנושא החניון הציבורי תתווסף ההנחייה בתקנון התכנית:

אי סימון ואי הצמדה של חניות ציבוריות.

לא תותר הצמדה של החניות הציבוריות. בנוסף, לא יותר סימון או ייחודן של חניות אלו למשתמש מסוים. חניות ציבוריות יהיו פתוחות 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.

מומלץ לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-19' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רן ברעם: סוקר את התכנית בקצרה.
רון אלפסי: אנחנו לא מתנגדים לתוכנית. מבחינת היקף הבניה השטחים לשימוש ציבורי 1.2% זה לעג לרש. בנוגע לשטחים ציבורים אנחנו מתנגדים לשפ"פ זה לא עובד התושבים לא רוצים לתחזק את השטח אנחנו רוצים רק שצ"פ. אנחנו מבקשים מגרש קט רגל בגודל תקני לילדים רוצים ליצור דור המשך. אנחנו דורשים שהמבנה יהיה מרכז קהילתי. מבחינת חניות תקן 1/250 בנוי זה לא עובד אנחנו דורשים 15% לחניות לתושבי השכונה. יש תחנות אוטובוס אבל עדיין זה לא עובד. כל הפרויקטים שעומדים להיות, אנחנו מבקשים סקר חברתי והעומס גדול מידי. בצורה החיובית תודה על שבילי האופנים. מבוקש בצורה תקנונית איסור על עבודה בלילה והכנסת סידרי תנועה כדי שכן נוכל לחיות. יש עבודות בניה מסביב השכונה ואנחנו לא ישנים (יש) רעש בלתי פוסק והתינוקות שלנו סובלים. בנוסף תציגו מצגת אמיתית נכונה כי מה שאתם מציגים זהו שקר, המבנה שבמצגת יותר גבוה מכולם, זהו גובה של 36 קומות.

אלחנן יענקלביץ: הוזמנתי לשיתופי הציבור ולצערי שהמסקנה שהגעתי שלא הבנתי דבר ממה שהציגו, התחושה היא שהעירייה באה ליידע ולא לשתף. כמו שרון אמר, לי גם אין שום התנגדות לפיתוח העתידי בעיר. אבל נאמר שאנחנו מרגישים חנק כל התוכניות של הבניה ועם המבט למגדלי ת"א ימינה לעזריאלי זה נותן תחושה שעומדת להבנות חומה. האם אפשר להזיז את הבנין הגבוה קדימה כדי שהרחבה תתן אויר לתוצרת הארץ? עשיתם גינות אבל עדיין חסרות גינות שעשועים לעומת כמות הדיירים שבשכונה. שאלתי האם הצפיפות לוקחת התייחסות למצב בטחוני? לא קבלתי מענה, האם כל גוש הבנינים האלה מה יקרה אם יפול טיל? לגבי עבודות לילה עובדים בשעות לא מקובלות חייבים להסדיר זאת.

דפנה שפרנק: אני גרה בתוצרת הארץ 11 במגדלים ואני רואה במערכת התנועה בתוצרת הארץ. יש שעות שאי אפשר להיכנס או לצאת מהרחוב לכיוון דרך השלום. אתם מדברים על הרחבה לשבילי אופניים. איפה אתם מתכוונים לעשות זאת הרחוב צר את מה תזיזו? איפה יכנסו המנופים המשאיות מנופים כשיבנו הרי זו מפלצת. במשך זמן הבניה אנחנו גרים שם איך שורדים את הבניה את הבטונרים וכל מה שכרוך בבניה?

בני שפרנק: יש עוד הטעיה בהדמיה על המסך המרחק בין שני הבנינים הוא 5 מ' זה מה שמשתקף מהתוכנית המפורטת. כשכתבתי את ההתנגדות לא ידעתי חשבתי שמדובר ב15 מ'. נושא ההצללה והתסקיר הוא מדגיש שבימי החורף אורכו של הצל יהיה 700 מ' וזה יסתיר שכונות אפילו ב"ג. אין בתסקיר הסביבה שום התייחסות להחזר קרינה ופליטות חום בחזיתות הבנין, לכיוון מגדלי המגורים. מאחורי הבנינים יש ביניני מגורים ואנשים שגרים שם, הנושא הוא משטר הרוחות שיווצר בין שני הבינים הסמוכים. כיוון שהתסקיר עוסק רק בגובה הקרקע מה קורה בגובה של 60 מ' כאשר רוב ימות השנה הרוח היא מערבית לכיוון המגדלים, כבר היום אי אפשר לצאת למרפסות. החומה הזו תאיץ את הרוחות למהירויות מטורפות אין התייחסות בתסקיר הסביבה מה קורה בקומה 60. נקודה נוספת זיהום אוויר נוראי מדוע הנושא לא הוצף על ידי איכות הסביבה? רוב שעות הלילה הבנין יהיה עם תאורה וכל מי שגר לכיוון דרום בחדרי שינה לא יכול לישון בלי להגיף את התריסים כדוגמת בנין אלקטרה.

נחמה גולדוסר: בגלל הבניה המסיבית נחלת יצחק הפכה לפקק ענקי. אני מבקשת שתהיה הפרדה מפלסית בנוסף הרחבת ירידה לאיילון מצומת השלום עזריאלי והרחבת המדרכה. זה יפתור את בעיית הפקקים.

דוד מאורר- (רן מציג אותה) טענה על מיקום המגדל החדש - להעביר אותו לכיוון לדרך השלום ואת השטח הפתוח להעביר פנימה שיהיה באוריינטציה לשכונה.

משרד התחבורה שני משיח: בכניסה לעיר כרגע התוכנית לא מציגה את האפשרויות למימשק גם לתחבורה וגם לכבישים וגם לפתרונות תחבורה ציבורית. פרויקט למסילות 5,6 ותחנת המטרו אמורה להיות בסביבות של חברת חשמל אנחנו רוצים לשמור על אפשרות למעבר מתחם לקרקע, צריך להשאיר היתכנות סטטוטורית. אין התייחסות לנתצ"א כמו כן כל כניסה למגרש כזה פוגע בנת"צ. יכול להיות אפשרויות להרחבת מדרכה אבל קו הבנין לא מאפשר זאת הוא מייצר מדרכה צרה, צריך שקו הבנין יאפשר דיבור עם המרחב הציבורי הזה. לגבי החניות 900 חניות זה לא מדבר עם תכנון, הם מעבר לתקן וחניות ציבוריות צריך להיות אפס צריך להסתכל בראיה מרחבית.

רן ברעם: התנגדות מה"ע מורכבת מ2 חלקים, החלק העיקרי להבטיח את הנושא של החופש העירוני לזיקות הנאה להתחבר חיבורים עתידיים לתחבורה ציבורית, החלק השני של ההתנגדות הוא טכני.

רן ברעם: עונה מתוך הדפס לטענות המתנגדים.

אסף הראל: לגבי המגרש הציבורי האם אנחנו בונים ולא היזם? האם מנצלים את כל האחוזים שיש לנו? האם אפשר עד שהמבנה שלנו יהיה בנוי נקבל את 3000 (המטרים) במגדל.

מה היעוד שמתוכנן מה הבעיה להקים שם מרכז קהילתי.

רועי אלקבץ: אני מבקש שההדמיות יהיה מדויקות מאוד. החלפת השטח הפתוח והמבנה עצמו בקשת התושבים היא מאד הגיונית. כל היבט התחבורתי זו הצומת שתוקעת את כל איילון. המגדל יוסיף עומס ואם אפשר שנוכל להבטיח שהאזור הזה יפתח צפון ולהקל את העומס זהו נושא קריטי.

אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לדברי רועי. למה לא להחליף את השטחים ולקבל את ההתנגדות חלקית ההתנגדות להחלפת השטחים.

ראובן לדיאנסקי: המבנה הציבורי מסומן והשאלה אם הוא מסומן בתקנון כמבנה לתעסוקה ומבנים למוסדות ציבורי? אני מבקש שהדבר ישונה בתקנון למבנה ציבור לתועלת הציבור. שנית מצטרף לענין המעבר העתקה של הבנינים לדרך השלום פינת יגאל אלון. לגבי צ' למה לא מכילים את צ' על מבני הציבור כאשר הבנין הזה יקום מגרשי ספורט יוכלו להיות בקומות הבנין ועם כל השירותים. נושא השלבינות לדעתי ניתן שמבנה הציבור יהיה המבנה הראשון שיוקם כדי שיהיה אפשר לתת מענה לציבור. אופן תצוגת המידע אני הייתי מקבל התנגדות מס' 6 שעוסקת בשקיפות של המידע כלפינו. אני מבקש התייחסות לגבי הגינה אם יש סוג של איזה כיוון מה יהיה אחוז השטח המגונן והמבוטן. לגבי זיהום האור והתאורה שדלוקה במשך הלילה אז הגיע הזמן שלא יהיו בינוי זכוכיות. נושא הרוחות והצללות מה אומר אדריכל העיר.

מיטל להבי: מבקשת לקבל את התקנונים בכל תב"ע ההתנגדויות, ורואים שלכל שטח התוכנית קווי הבנין הם 5 מ' לרחובות הסובבים. ואני מבקשת את התקנונים באופן קבוע לתוכניות. תגדילו את השטח הירוק ליד המבנה ציבור אחרת אתם בונים כיכר ציבורית בלי תועלת. מגרש קט רגל ראוי להיבחן. חניון ציבורי יכול לשרת את תושבי השכונה. חניה לתושבים בהעדר מתע"ן במיוחד בשבת.

למרות שתוכנית התחבורה היא רק מנחה וההתנגדות של משרד התחבורה רוחב המדרכות היא צר ואין קיבולת לתושבים ולמעבר במדרכה בגלל קווי הבנין. החיבורים במעברים הם צרים והם הופכים בשלב מסויים לשוק והמעברים נעלמים תבטיחו לנו את המינימום להבטחת המעברים. אין הרבה תחנות אוטובוס אני מבקשת לדעת איפה תחנות מוניות או אוטובוס תציגו לנו איפה כל התחנות הללו. שנדע שהמענה בתחום התחבורה למתנגדים יש לו מענה אותנטי.

מלי: למה קופצים 34 קומות ל-80 אולי כדאי 90 ולצמצם את התכנית? מה מתוכנן ממול האם גם מגדלים כי זה משמעותי לשכונה שנמצאת מזרחה. האם ניצולת הקרקע זה רק לחניות או למשל אולם ספורט מתחת לבנין הציבורי שינצל עוד שתי קומות למטה. אני לא הייתי מביאה את הילדים שלי לגינה ציבורית שנמצאת בצומת הכי מזוהמת. חייב להיות טיפול בירידה לאיילון וזו הזדמנות לטפל בכל המתחם הזה ומה קורה במגרש במערב.

מתנגדים:

רונן אלפסי: לגבי השטחים הציבוריים הצגתם לנו כמה צריך ובסופו של דבר עדיין יהיה חסר לנו כמה דונמים. לגבי השטח הירוק הגינה הוא יפה אבל בפועל לא נביא את הילדים שלנו לכן אנחנו דורשים שהמבנה הציבורי שיקום ראשון שיהיה מרכז קהילתי ויש לנו הבטחה מהמנ"כ כל אנחנו שכונה שגדלה מהר מאוד. תקטינו את הבניה יש תסכול וקושי ואתם לא מקשיבים אתם עובדים עלינו.

אלחנן יענקלביץ: אני פונה אליכם אנא מכן תחשבו מחדש, יש פה בעתיד 550 דירות שיהיו חנוקות, אל תהיו אטומים, תתחשבו בציבור שבוחרים בעיריה. תתחשבו בנו, אנחנו נחנק.

דוד שפרנק: השקף היא הטעיה עצומה לציבור. מציג במצגת שטח שצבוע ירוק והוא למעשה בטון. אין שום התייחסות עם זרימות אויר בקומות גבוהות. יש סכנה שיגרום לרעש אפקט של משרוקית טרבולנסיה. אין שום התייחסות בתסקיר.

נחמה גולדוסר: היו כמה תאונות קשות ביגאל אלון זו שכונת מגורים צריך לשים לב שהכל יהיה בטיחותי.

תשובות

אלי לוי: בפרויקטים של שטחים ציבוריים אנחנו קובעים את השימוש הספציפי בזמן תוכנית העיצוב. צ' חלה פה אבל השטח הציבורי המגרש הוא 700 מ' העדפנו לבנות בקונטור ב700 על מנת לאפשר 5 קומות. לכן תכננו מראש את הבנין הזה ב5 קומות על 700 מ' כל קומה. במסגרת ההסכם השטח שקבענו בתוכנית עם קו 0 הוא יותר טוב מצ'.

ראובן לדיאנסקי: בתכנון אנחנו רוצים שיהיה 10 קומות ובבנינו שיהיה 5.

אלי לוי: השאלה אם זה לא דורש 106ב. הבנין יבנה ראשון הוא חלק מההסדר הכולל של המקרקעין. אם תתאפשר הפרדת היתרים למשל בנו 7 קומות והבנין ממשיך ואפשר לעשות הפרדת היתרים בלי שיהווה סכנה אז נעשה. שטחי הציבור צריכים להיות תוך 4,5 שנים. בנושא החניות על פי ההסדר עם היזם לענין מחירי כניסה מוזלים לסביבה וגם חניית לילה לרבות שישי שבת. זהו מגרש בחכירה ואי אפשר בתעריף אחוזת חוף. לכן נקבע שזהו חניון שהיזם ינהל אותו והחניות לא יסומנו.

רן ברעם: מקריא את הסעיף על החניות שלא יסומנו. נוספה הוראה שתאפשר המרה עתידית של שימושי המרתפים לשימושים בתת קרקע מבחינה תב"עית. לגבי ההדמיות הן הדמיות נכונות. לגבי הבנין הפינתי: הכיכר היא לא גינה שכונתית היא נעשתה מתוך תפיסה עירונית עם נגישות למע"ר. כמות האנשים שנפלטים שרוצים להגיע לשכונות אנחנו רוצים ליצור מרחב ציבורי. בשכונת נחלת יצחק זהו איזור מלאכה ותעסוקה היסטורי אין שם מגורים. אם הבנין ימוקם צמוד לדרך השלום לא הרווחנו כלום. יעוד המבנה הציבורי הוא מיועד אך ורק לשימושים ציבוריים. הגינון בשטח מינימום 22 ק"ב בכל שטח התוכנית זה המון. חלונות זכוכית זה לא משהו שטיפלנו בנושא הזה. השימושים הוא למבנה ציבורי. היעוד נקבע כאזור חום וסגול והשימושים ציבוריים בלבד. המדרכות לא קטנות הם 5-7 מ' נכנסות לזיקות הנאה. המדרכות לרח' השלום 50 מ' עד לנקודה שצריך להקים את הבנין. לגבי ה-80 מ' הבנין ככול שהוא גבוה יותר הוא צריך יותר תשתיות לטובת פירים ותשתיות, התכנית לא יכולה להצטמצם. מצפון אזורי תעסוקה ומלאכה שיפותחו למע"ר ובמזרח תוכנית תע"ש החדשה. ניצול שטחי תת הקרקע ניתן יהיה לכל שימוש שהתוכנית המתאר מאשרת. כל הדו"ח האקלימי אושר על ידי אדריכל העיר. נכון אין הנחיות לנושא בדיקת רוחות בגבהים. 80 קומות נעשה מתוך רעיון שלוקחים מנפחי הבניה 12.8 מהרח"ק המרבי ומנסים לשחרר שטח קרקע בככר, אי אפשר להפוך ל100 (קומות) ולהקטין תכנית ככל שהבנינים גבוהים יש עוד פירים והבנין רק גדל בתכנית הגענו למצב שיש לנו 2.5 דונם כיכר עירונית. דונם וחצי שטח אינטימי יותר צמוד למבנה הציבורי.

דיון פנימי

מיטל להבי: נת"צ ברוחב 3 מ' לא ראלי?

רן ברעם: זה מה שמהיר לעיר עושים זה לשרטוט שלנו של מהיר לעיר.

ראובן לדיאנסקי: לגבי המבנה ציבורי - שיהיה כתוב שהבנין הזה יהיה לגובה של 5 קומות אבל בתוכנית שיהיה רשום 10 קומות. זה לא גובה מחירים לקידום תב"ע עתידית.

אורלי אראל: אין לנו זכויות לזה.

מיטל להבי: כל עוד התוכנית לא אושרה אפשר לשנות אותה.

הראלה אברהם אוזן: זה לא פרויקט שבא הצוות ואומר שלא מצאנו את הזכויות של ה5000, התוכנית הזו מצתה את התקרה במסגרת 5000.

אודי כרמלי: זה מבנה ציבורי של 2500מ"ר מבנה ענקי 5 קומות בתכנית 700 מ'.

רועי אלקבץ: המרחב הציבורי רוצים שיהיה מקום לכל מי שמשתמש בתחבורה הציבורית אבל עדין אני חושב שעניי עירנו קודמים. יותר נכון לעשות חלק ממנו לשכונה.

איל רונן: הדרישה מקבלת מענה בתע"ש השלום.

רועי אלקבץ: כאחד שמשתמש במרחב צומת השלום - צומת נוראית, חייבים לתת פתרון לצומת.

ראובן לדיאנסקי: אם מורידים זכויות מהמגדל ומעתיקים למבנה הציבורי זה ניתן היה.

אורלי אראל: בכל תוכנית יש פרוגרמה.

ראובן לדיאנסקי: התנאי שהמבנה הציבורי יוקם ראשון אנחנו יודעים מתי ההיתרים יוצאים אבל אין לנו אפשרות לעקוב על קצב הבניה אלא אם תתנה שטופס האיכלוס ניתן שהמבנה הציבורי יהיה קיים.

אלי לוי: כל יזם חותם על הקמה בשלביות כשמדובר בפרויקטים גדולים. אם תגיע עד חצי הבנין הוא אמור תוך 3 שנים לגמור את הבנין שלי וזה תנאי לאיכלוס.

אסף הראל: אולי כדי לעשות בבנין שהוא 80 קומות להקדיש 2 קומות לתעסוקה ברת השגה.

ראובן לדיאנסקי: צריכה להיות הבנה שהמקום הנכון להקים את המגדלים לשים בפינה.

דורון ספיר: האם יש נגישות הציבור לפרויקט בקטע של מוניות, צריך לשריין לזה מקום בתב"ע חניה לאופניים, אוטובוסים ולעגן אותם בשלב תוכנית העיצוב וללמוד מהטעויות של מגדל הקריה למשל. כבר עכשיו צריך למנוע בעיות, שלא יוצר מצב שאי אפשר להוריד נוסעים. נרצה לראות את הדברים הללו בשלב תוכנית העיצוב, גם בנושא ההצללה.

אירית מאגף התנועה: אין שום דרך להוריד את עומסי התנועה.

דורון ספיר: לבנות כניסה ויציאה ולא לחזור על הקטסטרופות שיש בבנין הקריה אין איפה להוריד נוסעים. אם צריך לבנות עוד כניסה ויציאה נוספים אז לעשות. הצללה של הורדת הנוסעים

מיטל להבי: בכל 1400 מקומות החניה יש 36 מקומות חניה לנכים זה מעט מאוד.

מלי פולישוק: חייבים להרחיב את הצומת זו טעות להשאיר באותו תוואי.

עמית גולדשטיין: זהו המקום הכי מוטת תחבורה, תוספת של 900 מקומות חניה ציבוריים זה רק יחמיר את המצב. צריך לשאוף שיגיעו יותר בתחבורה ציבורית.

אסף הראל: מה עם ההתייחסות לתעסוקה ברת השגה?

אודי כרמלי: תעסוקה בר השגה זה רעיון שאנחנו דנים כבר 3 שנים וזה רעיון שמעודדים וברגע שמוסיפים את ההיבטים קניינים יש בעיה עם החקיקה בנושא הזה. כמו כן אנחנו מנסים להכניס זאת כהנחיה תבעית ולהטמיע באשכול התועלות מה שנקרא תועלת ציבורית.

דורון ספיר: לא נאשר תוכנית עיצוב אם היא לא תתן מענה לבעיות תחבורתיות .

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות כמפורט בחו"ד ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי רועי אלקבץ, מיטל להבי