

מס' החלטה	התוכן
15/01/2020	תא/תעא/4348 - עזריאלי ידיעות אחרונות
10 - - 20-0001	דיון נוסף

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מטרת הדיון: אישור תוכנית עיצוב אדריכלי

מיקום:

בצפון: רח' יהודה ונוח מוזס

בדרום: רח' גבעת התחמושת

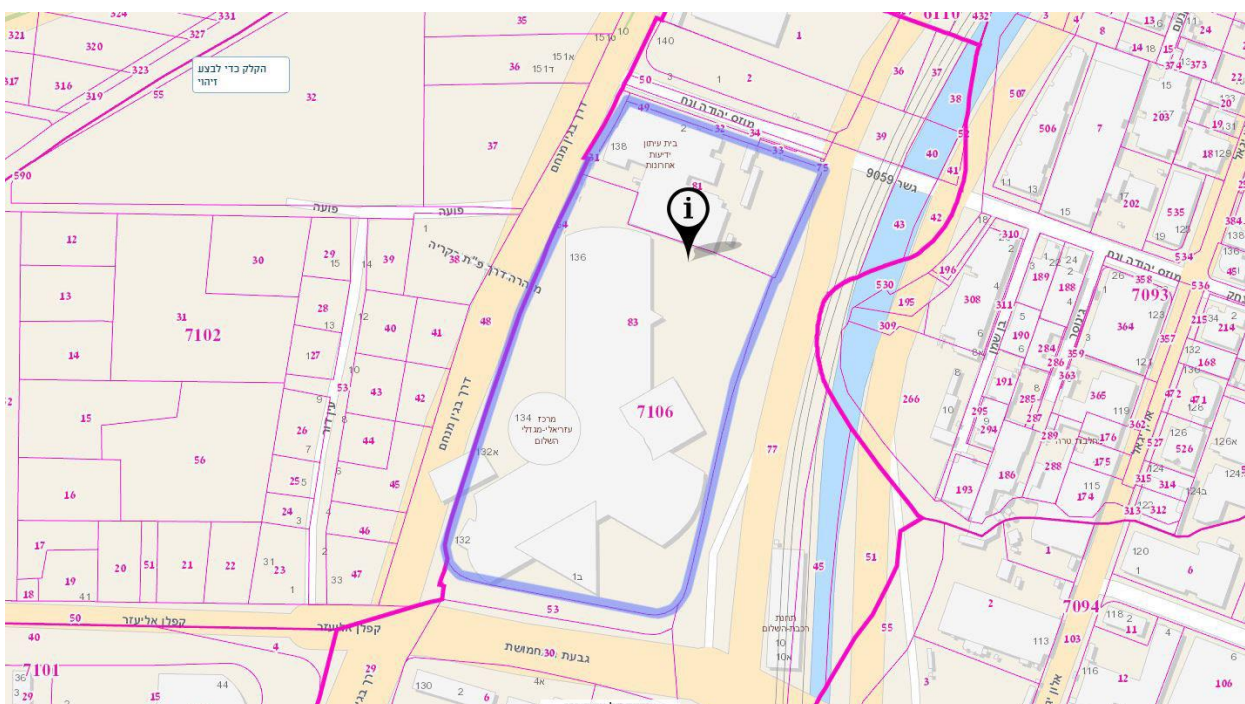
במזרח: נתיבי איילון

במערב: דרך מנחם בגין

כתובת: דרך מנחם בגין 132, רח' נוח מוזס 1

גושים וחלקות בתחום התוכנית:

מספר גוש	סוג הגוש	חלקה/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש	81	
7101	מוסדר	חלק מהגוש	83	



מס' החלטה

שטח התוכנית : 41.265 דונם

יזם: קבוצת עזריאלי בע"מ, קניית השלום השקעות בע"מ

בעל הקרקע: קבוצת עזריאלי בע"מ, קניית השלום השקעות בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מתכנן :

אדריכלי התוכנית: Kohn Pedersen Fox Associates (KPF) LTD, משה צור אדריכלים ובוני ערים בע"מ

מתכנני פיתוח ונוף: תמ"א תכנון מרחב אורבני

מתכנני תנועה: תדס הנדסה אזרחית בע"מ

מצב השטח בפועל:

במגרש עזריאלי בנויים ופועלים קניון ומגדלי עזריאלי, מגרש "ידיעות" פונה ונמצא בהליכי חפירה ודיפון.

מדיניות קיימת:

מימוש הזכויות המאושרות לשטחי מסחר תעסוקה, מלון ומגורים על פי תוכנית תא/4348.

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלות תוכניות תא/4348, תא/2401 ותא/2401 ג'

יעוד: מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון

התוכנית עוסקת בהקמת מגדל בגובה של עד 90 קומות, כולל קומות למסחר, תעסוקה, מלון, מגורים, במתחם "ידיעות אחרונות" לשעבר (**מגרש 100**). התוכנית עוסקת בפיתוח ושיפור המרחב הציבורי וקביעת שטחים ציבוריים בנויים תוך יצירת מעברים חדשים להולכי רגל בתוך המרחב הקיים בקומת הקרקע, הרחבת המדרכות בהיקף הפרויקט כולו והגדלת מספר המעברים הציבוריים במפלסים שונים. המגדל במגרש 100 ממוקם מעל מבנה מסד אשר מתחבר לקניון הקיים במרחב עזריאלי.

זכויות בנייה:

להלן תמהיל שימושים מוצע (שטחים ותמהיל עקרוניים), ניצול זכויות בנייה מדויק יקבע במסגרת היתרי הבנייה.

מגרש 101 (מרכז עזריאלי) לפי	מגרש 100 (הספירלה) לפי תא/	נתונים עקרוניים
תא/2401, תא/2401 ג', תא/4348	4348	

לפחות 22000		מ"ר	שטח עיקרי - תעסוקה
לפחות 7000		מ"ר	שטח עיקרי – מלונאות
עד 19000		מ"ר	שטח עיקרי – מגורים
עד 15000		מ"ר	שטח עיקרי – מסחר
עד 2025***	עד 2025***	מ"ר	שטח עיקרי – מבנה ציבור
עד 112615	עד 157025	מ"ר	סה"כ שטחים עיקריים
עד 34645*	עד 59525	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי
עד 3000**	**	מ"ר	שטחי עיקריים מסחר- תת קרקעי
עד 50731*	עד 150000	מ"ר	שטחי שרות תת קרקעי
עד 90		קומות	גובה
350 מ' מעל פני הים		מטר	
75%	80%	תכסית מרבית קומת הקרקע	
91%	100%	תכסית מרתפים	

**אין בתכנית העיצוב להוסיף או לגרוע מהזכויות המותרות בתכנית הראשית.

**ניתן להעביר שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה

***מבנה ציבור יהיה בסך מקסימלי של 2025 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות) באחד מהמגרשים - 100 או 101 או כפתרון משולב.

הערות:

טבלת השטחים המפורטת מתבססת על טבלה 5 בתכנית תא/4348, לפיה ניתן לבצע המרת שטחים בין השימושים השונים, להעביר שטחים ממגרש 100 אל מגרש 101 וכן להעביר שטחים מעל קרקע אל מתחת הקרקע.

במגרש 101 תותר בנייה של שטחי מסחר חדשים מכוח זכויות לא מנוצלות בהתאם למצב המאושר של תא/2401 ותא/2401ג' ומניוד שטחים ממגרש 100 ע"פ טבלה 5 לתכנית תא/4348.

השטחים בטבלה הינם עקרוניים. ההמרות הסופיות ותמהיל השימושים הסופי יקבעו בהיתר הבניה.

קווי בניין

מגרש מספר 100 (מגדל הספירלה) :

כמסומן בתשריט תכנית העיצוב וללא חריגה מהמוגדר בתוכניות התקפות.

קו הבניין למרתפים יהיה עד גבולות המגרש (עם התחשבות בביסוס הקיים של מגרש 100).

המרתף התת קרקעי לכיוון איילון יאפשר את מימוש רצועת הביסוס והתשתיות מגבול המגרש ועד קיר הדיפון הקיים (כ-7 מ') עבור קירוי נתיבי איילון כמפורט בסעיף 6.10 בתוכנית הראשית. מידה צפונית בהתאם לתשריט.

מתוכננת בליטה מקו בניין עבור בניית גגון בחזית המערבית באזור כיכר בגין- מוזס בהתאם לסעיף 4.1.5 בתוכנית הראשית.

שטח הגגון יהיה במסגרת קווי המגרש, שטחו מעבר לקווי הבניין לא יעלה על 20% משטח כיכר מוזס ויהיה לפחות בגובה 5.5 מ' ממפלס כניסה. הגגון יתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. ניתן יהיה לחבר בין המרתפים של מגרש 100 ומגרש 101.

מגרש מספר 101 :

כמסומן בתשריט תכנית העיצוב וללא שינוי מהמוגדר בתוכניות התקפות.

הגגון המתוכנן במגרש 100 ממשיך למגרש 101, יחולו עליו אותם תנאים כמו במגרש 100. ניתן יהיה לחבר בין המרתפים של מגרש 100 ומגרש 101.

במגרש 101 (עזריאלי הקיים) מתוכננת יציאה מתחנת שאול המלך (של הרכבת הקלה) שמשתלבת בבנין תוך שמירה על נגישות הולכי רגל אליה. לא תותר חריגה מקווי הבניין עבור בידוק.

גובה ומספר קומות

במגרש 100 מתוכנן מגדל עד 90 קומות, מתוכם מבנה מסד נמוך בן 3 קומות (לא כולל קומות טכניות/גלריות/קומות ביניים/קירוי לגג).

קומות המסד במגרש 100 יהיו המשכיות למבנה המסד הקיים. הגובה המרבי למגדל יהיה 350 מ' מעל פני הים. תותר בליטה מעבר ל-350 מ' עבור מתקן ניקוי בזמן הפעלה.

אושרה תוספת גובה ע"י רת"א (370 מ' מעפ"י, וכן 20 מ' מעל הקבוע בתוכנית הראשית) בכפוף לפרסום בקשה להקלה במסגרת היתר בניה.

במידת הצורך תוגש לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה במסגרת הקלה שתכלול תוספת של 20 מ' ועד 5 קומות

גובה קומת המגדל הראשונה היוצאת לגג המבנה הנמוך תהיה עד 6.5 מ' ברוטו, ויותר בה שימוש מסחרי.

מבוקשות 10 קומות טכניות/גלריות/קומות ביניים.
 במגדל משולבות קומות טכניות במפלסים שונים הכוללות מרכיבים טכניים ובטיחותיים שונים.
 גובה כל קומה טכנית יהיה עד 8 מ' ברוטו .
 הקומה העליונה במגדל תהיה עד לגובה 27 מ' והקומה מתחתיה עד לגובה 9 מ', וזאת עבור חללי אולמות אירועים/מסעדות/שימושי בידור אחרים.
 יותרו חללים כפולים בחלק מהקומות לרבות בקומות אולם האירועים והמלון, לובאים, מסחר, קומות מגורים ומשרדים וקומות טכניות.
 בתת הקרקע מתוכננות כ- 7 קומות מרתפים, קומת מרתף עליונה תהיה בגובה של עד 7.5 מ' ברוטו .

שימושים

מגרש 100:

מעל הקרקע מתוכננים השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה (משרדים/מלונאות בהתאם לתמ"א 1/12), בנקים, שירותים אישים, שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, מועדון כושר וספא, בריכת שחיה, מרפאות, מעבדות, בידור, מגורים, כניסה לרק"ל, לובאים, קיוסקים לאופניים ומסחר, תצפית, בית כנסת, אולם אירועים הופעות וכנסים וכן שטחי שירות, שטחים טכניים, אזורי המתנה לטובת מילוט בחירום ושטחים נלווים לשימושים העיקריים של המבנה לתפעולו ולשימוש חברת ניהול המבנה, מחסנים על קרקעים יותרו לשימושים שאינם מגורים, והכל בהתאם לסעיף 4.1.1 בתוכנית הראשית. בנוסף לאלו יותרו שימושים ציבוריים בהתאם לדרישות העירוניות.
 מתחת לקרקע יותרו שימושים מסחריים במספר מפלסים, מעברים ציבוריים, שימושי עזר לשימושים במגדל ושימושים לפי תוכנית ע-1.
 בתוכנית קיים חיבור לתחנת הרק"ל במספר מפלסים.

מגרש 101:

שימושים בהתאם לתכניות התקפות.
 ניתן יהיה לשלב מבנה ציבור וקיוסקים לאופניים ולמסחר, שימושים תומכי רכיבה, וכן מבנה כניסה לתחנת הרק"ל ושטחי עזר עבורו.
 בתוכנית קיים חיבור לתחנת הרק"ל במספר מפלסים.

תכסית

תכסית הבנייה העל קרקעית במגרש 100 תהיה עד 75% משטח המגרש בהתאם לסעיף 4.1.ג.1 בתוכנית הראשית.
 תכסית הבנייה למרתפי המגדל במגרש 100 תהיה 91% משטח המגרש.
 תכסית לקומת מגדל ממוצע תהיה עד 2025 מ"ר כולל מרפסות.

תחבורה תנועה ותשתיות

כניסות לכלי רכב: הכניסות והיציאות למגרש 100 יהיו מרחוב מוזס.
 למגרש 101 תישמרנה הכניסות והיציאות מרחוב מוזס, גבעת התחמושת ונתיבי איילון, וכן כניסה תפעולית מרחוב מנחם בגין.

כמו כן, תתווסף כניסה משיקוע בגין אל המרתף הקיים במרכז עזריאלי.
רחבות המשק כוללות את הרחבות הקיימות הצמודות למגדל העגול המשולש והמרובע אשר תתעדכנה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב.

רחבת המשק במגרש 101 תשרת גם את מגרש 100.

הכניסה והיציאה מרחוב מנחם בגין תהיה לרכב תפעולי בלבד, השימוש לכלי רכב פרטיים ימשיך להתקיים עד להפעלת הקו האדום ופתיחת הכניסה משיקוע בגין למרתפי עזריאלי (כאמור בסעיף 16.1 בתוכנית הראשית).

יותר שינויים במערך התנועה במגרש 101 בקרקע ובמרתפים כדי לאפשר מימוש יתרת זכויות בנייה של מגרש 100 בקומת הקרקע, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הסדר התמרור להבטחת הפניה שמאלה לרחוב מוזס מערבה יתואם מול רשות התמרור (16.1).

חנייה: מספר מקומות החניה החדשים במגרש 100 יהיה בהתאם לקבוע בהיתר 17-0417 בתוספת חניות נכים ובכפוף להוראות מחייבות של התוכנית הראשית.

עבור אופנועים ואופניים התקן שהוגדר בתוכנית הראשית הינו 1,000 מקומות חניה שימוקמו בכלל שטח במתחם ובנוסף לתקן זה יותקנו 400 מקומות חניה נוספים לאופניים לשימוש סחיר, מעבר לתקן עבור כלל הציבור.

כחלק מפתרון חניית האופניים יותר לשלב מתקני חנייה אוטומטיים. לפחות 200 חניות לאופניים תהיינה מאובטחות.

מתקני קשירת האופניים על קרקעיים יספקו פתרון לכ- 245 אופניים, מיקומים מוצעים וקיוסקים לחנייה מפורטים בתכנית הפיתוח.

הקיוסקים לאופניים יהיו עם גישה על קרקעית וחניותיהם יחשבו במניין החניות העל קרקעיות לרכב דו גלגלי.

סה"כ מוצעים בתוכנית העיצוב 1,400 מקומות חנייה לדו גלגלי בחלוקה הבאה: 415 אופנועים ו 985 אופניים.

מתקני האופניים יהיו בקיוסקים אוטומטיים ומתקנים על קרקעים וחניות האופנועים ירוכזו בתת הקרקע

סה"כ	סוג	כמות	גישה	מיקום
1000 דו גלגלי	אופניים – 585	400 על קרקעי (סה"כ)	פיתוח	פיתוח
		155	פיתוח	תת קרקעי (קיוסקים)
		185	פיתוח	תת קרקעי (קיוסקים)
	אופנועים-415	415	תת קרקע	תת קרקעי
400 אופניים	אופניים 400	400	פיתוח	תת קרקעי (קיוסקים)

מבנה ציבור

במסגרת הפרוייקט יבנו עד 2,025 מ"ר (ברוטו) ע"י היזם לטובת מבנה ציבור וירשמו על שם העירייה. מבנה הציבור ימוקם באחת מקומות המגדל התחתונות, ללא גישה עצמאית, או במבנה הנמוך עם גישה עצמאית כמפורט במסמכי התכנית. שימושי מבנה הציבור יהיו בעלי אופי המתאים לפעילות המגדל החדש, בתיאום בין היזם ועיריית תל אביב יפו.

עיצוב - בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. מעטפת המגדל החדש מבוססת על שילוב סנפירים ורטיקליים וקירות מסך, יותר להמשיך מעטפת זאת גם כחיפוי על גבי חזיתות המרכז הקיים במקומות נבחרים, לצורך השתלבות עיצובית עם המרכז הקיים. **ב.** חומרים: חומרי הציפוי לחזיתות יהיו זכוכית וואו אלומיניום וואו אבן וואו טרקוטה וואו אחר וכן כל שילוב בין החומרים וואו כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו טרם פתיחת בקשה להיתר בנייה.

מותרת האפשרות שקירות המסך במגדל, כולל קומות המגורים, לא יכללו חלונות לפתיחה (למעט חלונות מילוט כנדרש).

לעת הוצאת היתר הבנייה יאושרו מול אדריכל העיר עיצוב הבניינים הסופי.

המעטפת בתוכנית העיצוב מוצגת באופן עקרוני.

בכל מקרה, לא יאושר זיגוג עם מקדם רפלקטיביות גבוה מ-17% מעבר אור שיפחת מ-50%.

ג. מרפסות: תתאפשר בניית מרפסות בתצורה שעוקבת אחר הגאומטריה של המבנה.

המרפסות לא יחרגו מתכנית הקומה המרבית ויכללו בקונטור המגדל. לא תתאפשרנה הבלטות מרפסות מעבר לקונטור הבניין.

ד. שילוט: שילוט לסוגיו במגדל וקומות המסחר יהיה בתיאום מול אדריכל העיר בעת הוצאת היתר בנייה.

ה. חזית חמישית: גג המבנה הנמוך בתא שטח 100 יפותח בחלקו כחזית חמישית הגג יכלול בין השאר שטח של לפחות 400 מ"ר לשטח פתוח בו מותרת פעילות לדיירי המתחם.

ו. תאורה אדריכלית: התאורה האדריכלית והנופית בפרוייקט תתואם ותאושר מול משרד אדריכל העיר בשלב היתרי הבניה.

ז. המערכות הטכניות בגגות תוסתרנה ע"י אלמנט החזית ככל האפשר.

יותרו רפרפות/תריסי איזורור בקומות הטכניות השונות, באגף הנמוך ובמגדל.

קומת קרקע/קומת כניסה

א.כניסות:

קומות הקרקע של מגרשים 100 ו 101 יחוברו ברצף שימושי ועיצובי לרבות בתחום פיתוח השטח.

מגרש מספר 100 – הכניסה הראשית להולכי רגל למבנה המסחרי, המשמשת גם ככניסה לתחנת הרכ"ל תהיה מכיוון תחום הכיכר בפינת הרחובות מוזס-בגין. תותרנה כניסות ישירות מהרחובות הסובבים למסחר.

למגדל מספר לובאים בקומת הקרקע, במפלסים שונים בהתאם למפלסי הרחובות ההיקפיים, המותאמים לשימושים השונים במגדל. הכניסות תופרדנה לפי השימושים השונים.

לובי המשרדים פונה לכיכר בצומת רח' מוזס-בגין בצד צפון מזרח , ולובי המגורים והמלון פונים לכיוון מזרח.

מגרש מספר 101 בקומת הקרקע תישמרנה הכניסות הקיימות. למבנה המסחרי. למגרש 100 תהינה כניסות מכיוון מנחם בגין ומדרום כניסת שירות תתאפשר לצד אזורי רחבת המשק המתוכננת. בנוסף תישמרנה הכניסות הקיימות בקומה ראשונה מכוון תחנת השלום וגשר הקריה, וכן יתאפשרו כניסות וחיבורים מגשרים עתידיים שיבנו ע"י אחרים, כמתואר בתוכנית.

ב. קומת קרקע:

במגרש 100 :

קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי כניסה לשימושים השונים, במפלסים שונים, וכניסה לתחנת הרק"ל ולמסחר.

ישמר מעבר פנימי מהיציאה לרק"ל לכיוון טיילת איילון ברוחב של 8 מ' נטו פנוי ממכשולים אשר יהיה בזיקת הנאה.

בחזית המגדל בפינת הרחובות מוזס-מנחם בגין תמוקם כיכר ציבורית.

שימושים עיקריים של המסחר הפונה לתחום הכיכר הציבורית יהיו מסעדות בתי קפה קיוסקים וכל שימוש אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

אזכור ל"בית ידיעות אחרונות" יוטמע בהיתרי בנייה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

במגרש 101: התוכנית כוללת הסדרת תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים והרחבת מדרכות בהיקף המתחם בתיאום עם תוכנית שדרת הקריה, וכן הקמת טיילת להולכי רגל ואופניים לאורך נתיבי איילון. במגרש משולבים קיוסקים לחניוני אופניים ולמסחר מחוץ לתחום זיקת ההנאה המינמלי המוגדר בתוכנית הראשית. במידה וימומשו, רוחב המעבר בשטחי המסחר החדשים בקומת הקרקע יהיה 8 מ' לפחות.

תתאפשר בעתיד בניית יתרת שטחי מסחר נוספים במסגרת, על בסיס זכויות הקיימות באישור מה"ע.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

הוראות לפיתוח הנופי:

תיאור כללי

נספח הפיתוח מתייחס לכל השטחים שבין חזיתות המבנים לגבול המגרש, תוך התייחסות לשטחים הפתוחים ולשבילים ציבוריים.

התוכנית כוללת מדרכות ושבילי אופניים ברחובות מנחם בגין, גבעת התחמושת, מוזס ובדופן האיילון וכן כיכרות ציבוריות בפינת הרחובות מוזס ומנחם בגין וכיכר ובפינת הרחובות גבעת התחמושת ונתיבי איילון.

חומרי הגמר בפיתוח יהיה בתיאום עם עיריית תל אביב יפו ובאישור אדריכל העיר.

א. מדרכות בהיקף המתחם:

התוכנית מציגה ומפרטת מצב עתידי המתואם עם התוכניות הגובלות.

רח' מנחם בגין:

רוחב מעבר נקי של הולכי רגל יהיה בהתאם לתשריט, תותר סגירה בסבכות של החצרות האנגליות המשמשות לאוורור מרתף וקירוי מלא שלהן בחלק מהמקומות. יובטח כי הסבכות לא יבלטו מגובה המדרכה ויתוכננו באופן שיאפשר הליכה. שביל אופניים יבוצע בתיאום עם תוכניות גובלות.

רח' מוזס:

תבוצע שדרת עצים שישולבו בה גם סבכות אוורור להכנסת אוויר לחניונים בתחום המגרש. הסבכות לא יבלטו מגובה המדרכה ויתוכננו כך שיאפשרו בתי גידול לעצים רציפים. ישמר רוחב מעבר של הולכי רגל ושביל אופניים בהתאם לתשריט.

רח' גבעת התחמושת:

ישמר רוחב מעבר נקי של הולכי רגל בהתאם לתשריט. עצים ושביל אופניים אשר מחוץ לגבול המגרש יבוצעו בתיאום עם תוכניות גובלות.

טיילת האיילון:

יבוצע מעבר להולכי רגל ושביל אופניים בין רחוב מוזס לרחוב גבעת התחמושת בדופן המזרחית של המתחם. הרוחב לא יקטן מ 5 מ' נטו. במגרש 100 ניתן יהיה לפצל את הטיילת למעבר הולכי רגל ואופניים נפרדים.

הטיילת תקורה באלמנט הצללה בהתאם לתשריט ולחתך אדריכלי.

ב. גידור:

פיתוח שטחים יבוצע ברצף מפלסי בהתאם לרוחבי השבילים שפורטו לעיל וללא אמצעי תיחום. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל. *חל איסור על התקנת גדרות בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל. שילוב אלמנטי אומנות בתחום שטח בזיקת הנאה לציבור יהיו באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

במגרש 101 תותר הקמת אלמנטים דקורטיביים להסתרת רחבות תפעוליות לפריקה וטעינה/פינוי אשפה. פרטי האלמנטים יאושרו ע"י אדריכל העיר (פרט בניה) בשלב בקשה להיתר בניה.

*הכל בכפוף לאישור בטחוני מטעם משטרת ישראל.

ג. שתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- ישמר עומק מילוי גנני מינימלי עבור בתי גידול בעומק של 1.5 מ'.
- נפח השתילה עבור עצים יהיה 24 מ"ק. ברחוב מוזס יותרו במקומות נקודתיים בתי גידול בנפח שתילה מופחת, אך לא קטנים מ- 16 מ"ק. בכיכר העירונית בצומת הרחובות מוזס- בגין נפח הנטיעה עבור העצים יהיה מינימום 20 מ"ק, בשטח של כ- 20% משטח הכיכר המוגדר בתוכנית הראשית.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- עצים מעל מרתפים קיימים במגרש 101 יהיו בערוגות מוגבהות

שטחים פתוחים / זיקות הנאה ומעברים בין תחנות הסעת המונים

- במסגרת הפרוייקט ישופר מרחב הולכי הרגל הקיים ע"י הרחבת מדרכות, עדכון מערך חצרות המשק הקיימות כמפורט בתוכנית, פיתוח נופי ויצירת כיכר עירונית בפינת רחובות מוזס-בגין לטובת הציבור. בנוסף מוצעת גם כיכר חדשה בפינה הדרום מזרחית של מגרש 101.
- השטחים שאינם מבונים/תפעוליים בקומת הקרקע בתא שטח 100 ישמשו למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים ותירשם לגביהן זיקת הנאה לטובת הציבור.
- בשני המגרשים תותר הצבת כסאות ושולחנות וסגירות חורף בתחום זיקות ההנאה. תחום סגירת החורף יקבע בהכנת מסמכי תכנית העיצוב. יותרו סבכות הכנסת אוויר למרתפים בתחום זיקת ההנאה.
- רוחב המדרכות בהיקף הפרוייקט יהיה כמופיע בתוכנית הפיתוח ובהתאמה לתכנית הראשית. המדרכות תירשמנה כזיקת הנאה במסגרת היתרי הבנייה.
- שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם ע"פ תוכנית הפיתוח והבינוי
- בתחום מגרש 101 ישנן הצרות מקומיות בתחום חצרות המשק הקיימות ובין מגדלי עזריאלי הקיימים (המגדל המשולש והעגול) לגבולות המגרש. רוחב המדרכה המתוכנן באזורים אלו יהיה לפחות 5 מ' נטו כנדרש בתוכנית הראשית.
- בתכנון מוצעים תחומי איתור לגשרים לטובת הולכי רגל כמצויין בתוכנית, שיבוצעו ע"י אחרים כחיבורים עתידיים של הפרוייקט למתחמים סמוכים.
- במסגרת הפרוייקט יסופקו שני מעברים בין הרכבת ובין הרק"ל בהתאם לסעיף 6.10 ה', אחד בקומת הקרקע ואחד נוסף בתת קרקע לכיוון איילון או בגשר עתידי, הכניסות למעברים אלו יהיו פתוחות בהתאם לשעות הפעילות של הרכבת והרק"ל על מנת לאפשר את המעבר ביניהם. המעבר התת קרקעי/לגשר יפתח בעת שניתן יהיה להתחבר לרכבת.

ד. נגישות:

על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה ואישור יועץ הנגישות לפתרונות, בשלב הטיפול בהיתרי הבנייה.

בנייה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה עמידה בתקן LEED SILVER לבנייה בת קיימא בתיאום עם אדריכל העיר בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. דו"ח רוחות

הגגון המערבי נלקחת בחשבון בבדיקת הרוחות שנעשתה עבור התכנית המוצעת, עולה כי לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות נוספים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצעה בדיקת הצללה בתוכנית לפי תא\9083. ניתן יהיה לספק פתרונות הצללה ע"י עצים\פרגולות ו\או אמצעי הצללה קבועים במוקדי שהות, או כל פתרון אחר שיאושר אל משרד אדריכל העיר.

ג. אינורור הדירות - הדירות יאווררו ע"י מערכת מיזוג ויותר חלונות ללא פתיחה. תהיה עמידה

בדרישות

בתקן ASHREA 62.1

ד. דו"ח תרמי - הבניין יעמוד בדרישות ת"י 1045 ע"פ השימוש התואם בתקן

עבור הריצוף בשטחי הפיתוח יבחרו חומרי פיתוח בעלי ערכי SRI (Solar Reflectance Index) גבוהים למניעת אפקט אי החום העירוני.

ה. מי נגר :

גג המבנה הנמוך יכלול פתרון שיהוי והפניית מי הנגר העילי תעשה לגג זה.

פתרונות השהיה יאפשרו הקטנת הספיקות היוצאות ב-20% ביחס למצב הקיים באירועי שיא.

איכות סביבה :

א. איכות אוויר :

- פתחי כניסת האוויר הצח לחניונים החדשים ממוקמים ברח' מוזס בין בתי הגידול של העצים.
- פתחי פליטת האוויר מהחניונים ימוקמו בגג המבנה הנמוך במרחק מינימאלי של 10 מ' מאזורי שהייה קרובים במרפסות המגדל ובגג הקניון.
- פליטת אגוז גנרטור חירום תתבצע בגג מבנה המסחר, במרחק מינימאלי של 20 מ' מאזורי שהייה.
- מנדוף מטבחים בקומת המגדל תהיה לקומות הטכניות במגדל, תוך שמירת מרחק של 50 מ' בין אזורי הפליטה למרפסות המגורים ו-15 מ' ממרפסות מלון, ובגג העליון של המגדל.
- מנדוף שטחי המסחר החדשים יהיה לגג המסחר במרחק מינימאלי של 50 מ' מחזית המגדל ו 20 מ' מאזורי שהייה קרובים הכל בתיאום עם מחלקת איכות סביבה של עת"א.

ב.רעש:

חוות דעת אקוסטית סביבתית, הכוללת התייחסות לרעש ממערכות מכאניות ולרעש מכבישים, תוגש לאישור מחלקת לאיכות הסביבה בעת"א כתנאי להוצאת היתר בנייה.

ג.קרינה:

מסמך חיזוי קרינה, הכולל את כל מתקני החשמל הצפויים לפעול במקום, לרבות שנאים וכבלי הזנה, יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה.

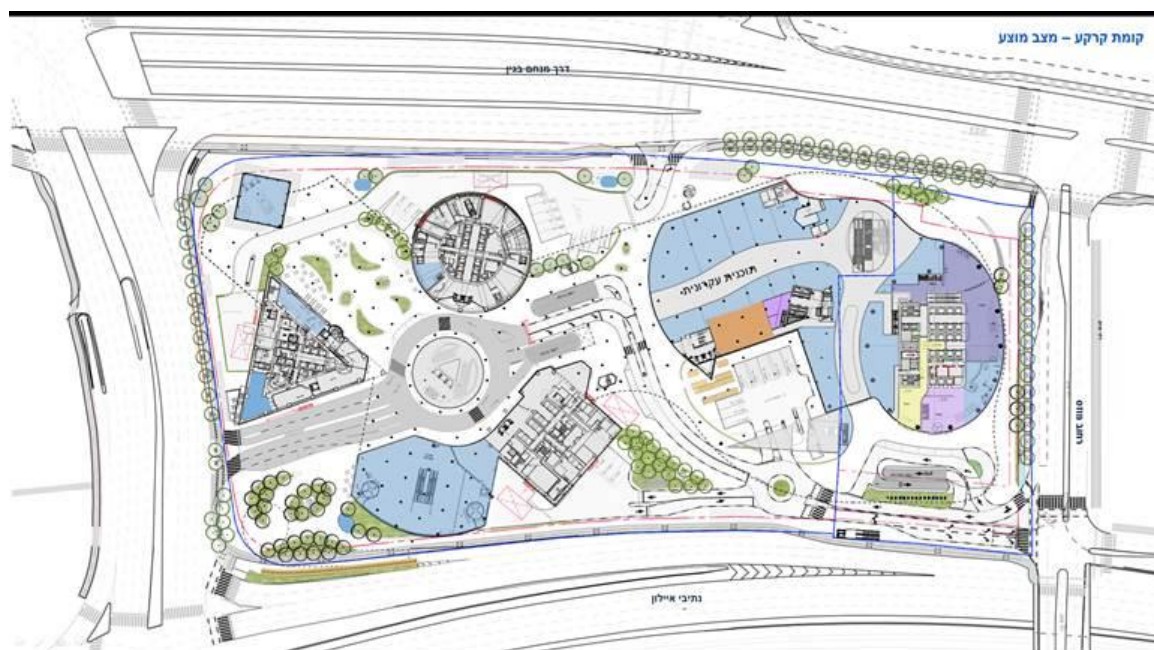
ד.גזי קרקע:

תכנון האיטום מרתפים לגזים אושר במסגרת היתר מרתפים מס' 17-0417.

גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.





חו"ד מתכנת המחוז מינהל התכנון ומשרד התחבורה:

לשכת התכנון מחוז תל אביב



5 בספטמבר 2019
תת 2019-1303

לכבוד:

עו"ד דורון ספיר – מ"מ ראש העיר, יו"ר ועדת משנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו
אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר תל אביב יפו

הנדון: חו"ד משותפת - מתכנת המחוז ומשרד התחבורה לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי
"הרחבת מרכז עזריאלי תא" 4348" / 507-0242644
תת 2019-680

א. רקע לפרויקט:

התוכנית המאושרת מאפשרת הקמת מגדל של **90 קומות** לשימושי מסחר, תעסוקה, מלונאות, מגורים, ושטחי ציבור. התכנית מחייבת (בהתאם למטרות ולעיקרי ההוראות בסעיף 2.2), לבצע **שיפור וחיזוק המרחב הציבורי, יצירת חזיתות מסחריות בהיקף המבנה החדש ובמרכז עזריאלי הקיים**. התכנית פורסמה לתוקף באפריל 2018. תנאי להגשת היתר בנייה הינו אישור מסמך עיצוב אדריכלי ע"י **הוועדה המקומית, אשר תתבסס על חו"ד משרד התחבורה וחו"ד מתכנת המחוז** בהתאם לסעיף 6.4 (כ) בהוראות התכנית: **"חו"ד מתכנת המחוז תעמוד לנגד עיני הוועדה המקומית, בבואה לאשר את מסמך העיצוב"**.

אופיו של המרחב הציבורי בתחום התכנית ובסביבתה משתנה באופן דרמטי, ממרחב מוטא רכב פרטי למרחב מוטא הולכי רגל ותחבורה ציבורית ענפה: מרכז עזריאלי יהווה חוליה מהותית במרכז תחבורתי משולב מתחם "השלוש", אשר צפוי לשרת כ-300000 עובדי אורח ביממה, ולקשר בין תחנות רק"ל הקו האדום, תחנת רכבת ישראל (לרבות הרחבה עתידית עבור מסילות 5-6), שני נתצ"ים בקיבולת מתע"ן ותחנות מטרו M1, M2 בתכנון. **בשל מיקומו, המרחב הציבורי של פרוייקט עזריאלי מהווה כרטיס ביקור לעיר תל אביב יפו עבור מבקרים המגיעים ברכבות ובאוטובוסים מכל עברי הארץ.**

כמו-כן, על פי התפיסה התכנונית המקודמות על ידי עיריית תל אביב יפו בפרוייקט "שדרת הקריה", דרך בגין תהפוך לשדרה מטרופוליטית ראשית וייצוגית, רציפה ומוצללת, בעלת דופן מסחרית פעילה לכל אורכה, אשר עתידה לשרת כמיליון יוממים במרחב.

בהבנה של השינויים התכנוניים המהותיים שעובר המרחב, ברור כי על פרוייקט מרכז עזריאלי (קיים וחדש) להגיב באופן מלא ולהשתלב בערכי התכנון המקודמים. **בראיה זו, יש לצמצם באופן משמעותי את תפיסת השטח ע"י התנועה המוטורית ולשחררו לטובת הולכי הרגל. בכל מקרה, אין מקום להמשך קיומן של חצרות פריקה וטעינה כלפי שדרת בגין וגבעת התחמושת**, בין היתר, מכיוון שמרתפי החנייה של הפרוייקט משורתיים ע"י רמפת כניסה ישירה מאיילון ורמפת יציאה ישירה לשיקוע שדרות בגין.

היתרון הכלכלי ביצירת חזיתות מסחריות רציפות לכוון הרחובות העוטפים, משתלב במטרות התכנון הציבוריות המפורטות לעיל.



מינהל תכנון
ופיתוח תשתיות
אגף בכיר תכנון תחבורתי
מחוזות תל-אביב והפריכה



לשכת התכנון מחוז תל אביב

מינהל
התכנון



ב. הפיכת חצרות משק מטרדיות למרחב ציבורי מזמין, בטיחותי ושוקק חיים

1. כל המרחב בין החזיתות המסחריות למדרכות הרחובות בגין וגבעת התחמושת יוקצה להולכי רגל ויהיה בעל אופי ציבורי ואיכותי. בהתאם לכך, נדרשת העברת חצרות פריקה וטעינה במגדל העגול והמשולש למפלס תת הקרקע, בהתאם לסיכום יו"ר ועדה מחוזית, מתאריך ה- 24.02.2019, וחוו"ד מקדמית מתאריך ה- 05.05.2019.

א. קיומן של חצרות המשק המתוכננות פוגע בתפקוד מרחב הולכי הרגל, בכלי הרכב הדו גלגלי, ופוגע במופע החזיתות והפיתוח. **התנאי הנדרש בסעיף 6.4 ה' בהוראות התכנית אינו מתקיים:**

ה. הצגה ותיאום של הסדרי פריקה וטעינה הכוללים גודל חצר משק, שעות פעילות, כמות מקומות חניה עבור רכב תפעולי לאישור אגף התנועה. פיצול שטחי הפריקה והטעינה למפלס הקרקע ולמפלס קומת המרתף יאושר בתנאי שהשטחים התפעוליים בקומת הקרקע אינם פוגעים בחזות הבניין ובחניית הרכב הדו גלגלי.

ב. לאורך בניין המסד כלפי שד' בגין, יש לבטל את חצר המשק ולהבטיח חזית מסחרית פעילה ורציפה, עם כניסות לחנויות מכון הרחוב לרווחת הציבור.

ג. נדרש להרחיב את מדרכות בשד' בגין ורח' גבעת התחמושת ל-8 מ', בהם כבר היום הולכי הרגל גולשים לכביש. **מדרכות אלו משרתות את תחנות האוטובוסים של נת"צ בעל קיבולת הנוסעים הגדולה ביותר בארץ.** עקרון זה מפורט בהוראות התכנית בסעיף 6.3 ז (1):

ז. דרך בגין ורחוב גבעת התחמושת:
(1) המדרכות הציבוריות (בזכות הדרך) יורחבו ב-8 מ' נוספים בתחום המגרשים הסחירים, וזאת על חשבון דרך השירות, חניות, ערוגות וכו'.

ד. עד כה, מקדמי התכנית לא הציגו ניסיון אמיתי לשינוי המערך הלוגיסטי במתחם הקיים, המתבקש נוכח העצמתו וחשיבותו הציבורית של הפרויקט.

ה. מבחינה תנועתית, במצב הקיים והמוצע, ישנו קונפליקט מובנה באזור חצרות המשק הקדמיות בין תנועה וחניה של משאיות ורכב אשפה לבין תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים. **לפיכך, ובנוסף לביטול חצרות המשק, נדרשת הגבלת שעות פעילות לרכב אשפה, אשר תביא בהכרח לפתרון ראוי מבחינה ציבורית ובטיחותית של קונפליקט זה באופן הבא:**

- משרד התחבורה ולשכת התכנון תומכים בפתרון כניסת רכב אשפה וחירום בשעות הלילה למתחם, מרחוב גבעת התחמושת, במעבר חד סטרי צפונה.
- מעבר זה יאפשר תמרון נח יותר עבור רכב פינוי אשפה בשעות הלילה מחד, ופעילות ציבורית ומסחרית בתחומו בשעות היום מגיסא, כמקובל במרחבי מדרכות מסחריים, כגון מדרכות נחלת בנימין.
- בהתאם לכך, מתייתרת כניסת רכב השירות המוצעת משדרות בגין.

ג. שיפור פיתוח שדרות הולכי רגל וכיכרות ציבוריות בפרויקט

1. נדרשת נטיעת שדרות המשכיות עם רשת צפופה של עצים מצלים לאורך כל המדרכות ובכיכרות בהתאם לסעיף 6.4 ו', ט"ז. הפתרון המוצג היום הינו חלקי ואינו המשכי. יש לוודא כי ערוגות העצים



לשכת התכנון מחוז תל אביב



יהיו המשכיות ומשתלבות במפלס הקרקע ללא מכשולים או קירות תמך. מומלץ להיצמד להנחיות עת"א שדרת הקריה ומדיניות המחוז בנושא נטיעות והצללה.

2. כיכר ציבורית בפינת רחובות מוזס / בגין :

- א. לפי הסימון בתשריט המאושר, יש להציג רצף מסחרי המשכי לכוון הכיכר הציבורית ולשלב בו את בית הקפה, בהתאם למפורט בסעיפים 6.16 (יט'), 4.1 (ג) 10 בהוראות. לאורך רחוב מוזס מומלץ לשמור על מסחר רציף ככל הניתן. נושאים אלו אינם מופיעים במסמכי העיצוב.
- ב. יש לפרט פתרונות גינון, הצללה וקונסט פיתוח לכיכר, בהתאם להוראות מפורשות 4.1 (ג) 15-17,11, תוך הבטחת תפקודה ככיכר התכנסות עירונית לפי ס' 6.3 (ד). כל אלו אינם מפורטים במסמך העיצוב, ונדרשים לאור חשיבותה העירונית של הכיכר.

3. כיכר ציבורית בפינת גבעת התחמושת / תחנת רכבת ישראל :

- א. המתכננים ביצעו מהלך מבורך ליצירת כיכר ציבורית נוספת בפרוייקט, אך תכנון הכיכר חסר ואינו מפורט ביחס לחשיבותה האורבנית ולגודלה.
- ב. יש לפרט תוכן, הצללה ופיתוח בכיכר והוספת אלמנט ההצללה של טיילת איילון בתחומה.
- ג. בחזיתות הסמוכות לכיכר, מומלץ להגביר שימושים מסחריים ולחייב יציאות ישירות כלפי הכיכר.
- ד. **בכל מקרה, יש לבטל את סובת הדרופ-אוף למוניות, ואת מתחם חניות ההמתנה, המוצמדים לכיכר ופוגעים בתפקודה הייצוגי.**

ד. השלמות תכנון במעבר בין אמצעי המתע"ן ורכבת ישראל

נחיצות מעברים איכותיים, בטיחותיים ועילים בין אמצעי המתע"ן השונים בתחום פרויקט עזריאלי הינה קריטית להצלחת מערכת התחבורה הציבורית ועידוד השימוש בה. אופי המעברים ונוחות התנועה בהם יקבעו את רמת השירות הניתנת לנוסעים.

בהוראות התכנית נקבע כי תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פתרון לשני מעברים ברוחב נטו של 8 מ' בין תחנת רק"ל הקו האדום לבין תחנת הרכבת. **יש לשפר המעברים המוצעים, שחלקם אינו מתוכנן לפי היקף הנוסעים הצפוי, בהתאם לפרוגרמה בחו"ד משרד התחבורה מיום 14.5.19:**

פוטנציאל קישוריות למסילות 5-6 עתידיות של רכבת ישראל והמטרו

1. בקומת הקרקע בתחום טיילת איילון - נדרש לשריין מיקום לשני דרגנועים נוספים, לשתי מעלות נוספת עבור חיבור עתידי לרציף מסילות רכבת ישראל 5-6.
2. בקומות תת הקרקע בתחום טיילת האיילון יש להבטיח מעברים ומבואות ברוחב מינימאלי של 8 מ', ללא צווארי בקבוק, בהתאם לסכמת משרד התחבורה שהועברה בתאריך ה-22.07.2019.
3. נדרש לשריין פיר אוורור וגרם מדרגות חירום לטובת חיבור עתידי למסילות 5-6 בתחום הפרוייקט. לחלופין, ניתן להציע פתרון בתחום המגרש הגובל מצפון (צפונית לרחוב מוזס). באחריותה של הועדה המקומית לוודא ישימות וקיום אחת האטרנטיבות.
4. ללא קיום כל המאפיינים הנ"ל, לא ניתן יהיה לייצר חיבור למסילות 5-6 ולתחנות המטרו.
5. במסגרת פתרונות המעברים, נדרש לוודא ישימות קונסטרוקטיבית לפרוייקט קרוי איילון.



לשכת התכנון מחוז תל אביב



שלביות ביצוע ותנאים להיתר - רכבת ישראל:

1. תנאי לאיכלוס הבניין החדש יהיה ביצוע בפועל של המעבר הציבורי במפלס 1- בין אמצעי המתע"ן, לרבות מבואות, דרגנועים ומעליות במפלס הקרקע בטיילת האיילון. מעבר זה יבטיח פיזור אופטימלי של הנוסעים במרחב, ללא תלות במעבר בתוך קניון עזריאלי. בנוסף, נדרש רישום כל המעברים הנ"ל כזיקת הנאה לציבור.
2. יש לקבוע בתכנית עיצוב אדריכלי וכתנאי בהיתר בנייה, כי רוחב כל המעברים, לרבות בתחום הקניון לא יפחתו מ- 8 מ' נטו, ללא אלמנטים מסחריים (כגון דוכנים) וכד', המצרים את המעברים. בנוסף, מומלץ לעגן המגבלה בהסכם או בהתחייבות.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת הסכם התחייבות של היזם לעניין:
 - פתיחת והפעלת המעברים הציבוריים לאורך כל שעות פעילות אמצעי המתע"ן ואישור ההסכם על ידי עיריית תל אביב יפו.
 - אפשרות ביצוע בעתיד של כל העבודות הנדרשות בתחום הפרויקט עבור כניסה ומעברים אל מסילות 5-6 והמטרו.
 - אפשרות ביצוע בעתיד של התחברות בגשרים או תת הקרקע אל תכניות שפע טל, צפון הקריה.

גשר רכבת ישראל הקיים:

פתרון הכרטוס ואפיון הכניסה המוצעים, מקובלים עקרונית ע"י רכבת ישראל אך **טרם סוכמו ואושרו** הפרטים המשלימים על ישימות הביצוע. בין היתר, נדרש להוסיף מתקני תפעול הרכבת בשטח של כ- 10 מ"ר בתחום הקניון. **לפיכך, התנאי הנדרש בסעיף 6.4 כ' לעניין זה אינו מתקיים ונדרש המשך עבודת התיאום עם רכבת ישראל בשלב מסמך העיצוב האדריכלי.**

תנאים להיתר - כללי:

- א. השלמת תיאומים עם גופי התשתית: נתיבי איילון, חב' נתי"ע, רכבת ישראל ונתיבי ישראל (מסילות 5-6).
- ב. כל הסדר תנועה מסביב ובתחום התכנית יאושר ע"י רשות התמרור הרלוונטית כתנאי להיתר.
- ג. **עדכונים לשלב היתר הבנייה שלא תואמים את נספח העיצוב האדריכלי יידרשו לחו"ד לשכת התכנון המחוזית ומשרד התחבורה לעניין השינויים.**


שני משיח
מנהל תחום תכנון סטטוטורי
מחוז ת"א משרד התחבורה

בכבוד רב,


שי קדם
מנהל אגף בכ"ר תכנון תחבורתי
משרד התחבורה


אדר' דניאלה פוסק
יו"ר ועדה מחוזית ת"א
מנהל התכנון


דר' אדר' חוה ארליך
מתכנתת מחוז ת"א
מנהל התכנון

עותקים:

מר רון חולדאי – ראש העיר תל אביב יפו
תפוצת ועדה מקומית תל אביב יפו
מר שרון אריה, מר גבי עובד – יזם התכנית, קבוצת עזריאלי בע"מ
אדר' רותם אברהמי – מנהלת פרוייקט בכירה, וקסמן גוברין גבע חברת הנדסה בע"מ
אדר' משה צור, אדר' אורי גת – אדריכלי הפרויקט, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
אינג' גלעד צוובנר – אגף רכבות, נתיבי ישראל
אדר' מריו בורק – רכבת ישראל
גב' דנה ענר/ גב' סיגל גפני – נתי"ע
גב' הרמינה דוד – נתיבי איילון

מענה עזריאלי לחו"ד מתכננת המחוז מינהל התכנון ומשרד התחבורה (מצ"ב בקובץ נפרד לסדר היום).

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות להלן;

א. התייחסות צוות התכנון ואדריכל העיר לחו"ד משותפת מתכננת המחוז ומשרד התחבורה (לאישור מהנדס העיר)

סעיף ב. 1. א,ב – תכנית העיצוב מצמצמת, ככל הניתן, את חצרות המשק באופן שיבטיח את המשך תפקוד המגדלים הקיימים ושטחי המסחר תוך הרחבת המדרכות. חו"ד מתכננת המחוז הינה לבטל קליל את חצרות המשק ולסדר חזית מסחרית רציפה. חו"ד העירונית הינה להשאיר אפשרות לתפעול למתחם ובתנאי שיסופקו מדרכות מספקות בהתאם להמלצת שדרת הקריה וכן, סידור חזית מסחרית כלפי דרך בגין ככול שניתן.

סעיף ב. 1. ג- תכנית 4348 אפשרה גמישות ברוחב זיקת ההנאה כלפי דרך בגין וגבעת התחמושת (בין 8 ל 5 מ') בכפוף למגבלות מרחביות, פיסיות והנדסיות. המדרכות באזור זה בתכנון שדרת הקריה, מייעדות בתחום המדרכה מסוף אוטובוסים מרכזי, רצועת הליכה ושביל אופניים דו נתיבי. המלצת הצוות לאפשר לצמצם את תחום זיקת ההנאה ובתנאי שמירה על תחום מדרכה בהתאם להנחיות שדרת הקריה לציר דרך בגין ושמירה על רוחב מדרכה של 8.8 מ' (מאבן השפה הקיים) כלפי רחוב גבעת התחמושת, שיאפשר רצועת הליכה של 5 מ' נטו, שביל אופניים דו-מסלולי, מפרדה ורצועת נטיעות.

סעיף ב. 1. ד, ה- בחינת נושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין תיבחן במסגרת רשות התמרון.

סעיף ג. 1- תכנית העיצוב כוללת סידור רצועת נטיעה רציפה בתחום מגרש 100 כלפי רחוב מוזס, שם ניתנו הנחיות נטיעה בהתאם למדיניות העירונית, לרבות שמירה על בתי גידול רציפים בעומק של 1.5 מ'. כלפי דרך הגין, תכנית שידרת הקריה כוללת נטיעה עצים בתחום זכות הדרך. אולם, נטיעת עצים בתחום כיכר גבעת התחמושת, במגרש 101, בו בנויים מרתפים עד לגבול המגרש, תתאפשר באמצעות סידור אדניות בנויות בלבד.

סעיף ג. 2, 3- חוות הדעת מבקשת לראות "רצף מסחרי המשכי לכיוון הכיכר הציבורית" והנחיה זו עברה למתכננים ע"י צוות התכנון ואדריכל העיר ובהתאם להוראות התכנית הראשית, תוך צמצום חזית הלוואים והרחבת החזית המסחרית הפעילה כלפי הכיכרות לקבלת כיכר בעלת אופי ציבורי. כמו כן, תכנית העיצוב תכלול אמצעי הצללה וגינון בתחום הכיכרות העירוניות.

סעיף ד- תכנון המעברים להולכי רגל, המקשרים בין הקו האדום לרכבת ישראל נבחן במסגרת תכנית העיצוב ונדרשים תאומים והשלמות להבטחת הליכתיות בטוחה להיקפי התנועה הצפויים במתחם, לרבות בתחום תא שטח 101, מרכז עזריאלי הקיים. בנוסף, מהנדס העיר פטר את היזמים ממתן מענה למסילות 5,6. המענה יינתן במסגרת מגרשים גובלים.

שלביות ביצוע- מקבלים את חוות הדעת לעניין מתן אפשרות ביצוע בעתיד של גשרים אל תכנית שפע טל, צפון הקריה.

תנאים להיתר, כללי- חוות הדעת מבקשת שעדכונים לשלב היתר הבנייה, שאינם תואמים את תכנית העיצוב תידרש לחו"ד מתכננת המחוז ומשרד התחבורה. תכנית העיצוב מאפשרת גמישות לשינויים שאינם מהותיים, לשיקול דעת מהנדס העיר, ובעצם מהווה תכנון מפורט להיתר הבנייה. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור משרד התחבורה ומתכננת המחוז.

ב. חו"ד אגף התנועה

1. הוראות התכנית:

- יש להוסיף הוראות מדויקות לעניין מעברים לתחנות רכבת ישראל, הרק"ל ומהטרו, כולל הגדת רוחב מעבר מינימלי פנוי ממכשולים, שעות פעילות ומיקום מדויק. יש להבטיח כי יתאפשר מעבר בטוח, חופשי ומואר בכל שעות פעילות קווי המתע"ן. בכל מקרה רוחב המעברים לא יפחת מ- 8 מ' פנויים ממכשולים
- מתקן האופניים התת קרקעי יבחן בהתאם להוראות תכנית תא/4800 – מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים.

2. נספח תנועה:

- רוחבם של כל נתיבי הנסיעה בשטח התכנית לא יעלה על 3 מ'. בהתאם לכך יש להרחיב את המדרכות בחזית המזרחית הסמוכה לרחוב מוזס.
- יש להצפין את מעבר החצייה במזרח התכנית לכיוון המדרגות היורדות לתת הקרקע, כך יפחת מספר נתיבי החצייה להולכי רגל.
- אין לאפשר עמדות להורדת נוסעים (דרופ-אוף) בכניסות לכל הבניינים, אלא רק בבניין החדש. יש לבטל את הסובה מכיוון מוזס. האזור משופע בתחבורה ציבורית והמרחב נדרש עבור עשרות אלפי הולכי רגל בשעות שיא. יצוין כי שטחים נכבדים בקומת הקרקע כבר משמשים עבור רכב כבד ורכב פרטי. כל עצירת רכב פרטי תעשה בתת הקרקע.
- יש להציג קווי בניין עיליים ותת קרקעיים.
- יש להציג טבלת מאזן חניה ברורה, המפרטת כמה מקומות חנייה קיימים היום וכמה מוצעים, ובהתאם לאיזה תקנים נקבעו.
- יש להציג חתכי רחובות טיפוסיים לכל הרחובות המקיפים את הפרויקט (בגין, מוזס, גבעת התחמושת וטיילת איילון) על החתכים לכלול את המעברים הצרים ביותר (עבור הולכי רגל) בכל רחוב וכן את המעברים הרחבים ביותר.
- יש להציג בצורה ברורה את כל הכניסות ומעברים להולכי רגל.
- יש לסמן בנספח בצבע שונה את כל המרחבים המיועדים להולכי רגל בקומת הקרקע. יש להציג חסימות, גדרות, עמודים וכו'.
- יש לסמן את מרחקי ההליכה מכניסות לתחנות המתע"ן למתקן האופניים התת קרקעי.
- רוחבן של זיקות ההנאה על רחובות בגין וגבעת התחמושת, לא יפחת מ- 5 מ', פנויים ממכשולים.

- יש להציג תחום איתור לגשרים עתידיים להולכי רגל ואופניים בצומת קפלן - בגין

3. כניסה מבגין:

- בהתאם להנחיות התב"ע, לא תתאפשר כניסה ויציאה מרחוב בגין לרכב פרטי לעת הפעלת הקו האדום ומימוש הכניסה מהשיקוע.
- תכנית פריקה וטעינה למתחם לרבות מרחב השלום תוגש לאישור אגף התנועה כנדרש בתב"ע.

4. תיאומים והשלמות:

- יש להציג תיאומים שנעשו עם הגופים הבאים:

- א. מנהלת שדרת הקריה
 ב. נתיבי איילון, לעניין הקירוי
 ג. נת"ע לעניין כניסות וממשקים לתחנות רק"ל ומטרו
 ד. רכבת ישראל לעניין כניסות וממשקים לתחנות 1-4
- יש להציג אישור קונסטרוקטור כי לא ניתן להרחיב את גשר הרכבת.
 5. הערות טכניות:
 - יש לסמן קו כחול בנספח התנועה.
 - יש לקבוע גובה מינימאלי של פרגולות ההצללה בדרום המגרש.
 - יש למחוק את תחום זיקת ההנאה שנקבע בתב"ע ולהציג את תחום זיקת ההנאה המעודכן לתכנית העיצוב.
 - יש לציין מהו שטח הקירוי ביחס לשטח הכיכר ברחוב מוזס.

ג. חוות דעת צוות התכנון ואדריכל העיר

1. **קווי בניין** - סיום תאום לעניין קווי הבנייה לרבות קו בניין צפוני לאור לדו"ח רוחות ובהתאם להוראות התכנית. סימון קווי בנייה בתכניות הבינוי והפיתוח. תכנית העיצוב המובאת לאישור הוועדה מציגה תכנון מפורט לעניין נפחי הבנייה, מיקומם ביחס לגבולות המגרשים, מיקום זיקות ההנאה ורוחב הרחובות הגובלים. במסגרת תכנית העיצוב נקבעו קווי בינוי מחייבים לשם הבטחת איכויות המרחבים הציבוריים והפרטיים.
2. **שלביות הביצוע**- התכנית הראשית קובעת מספר שיפורים במרחב הציבורי בכל תחום התכנית לרבות במגרש 101 (מרכז עזריאלי הקיים). על מנת להבטיח שיפורים ברוחב המדרכות וביצוע טיילת איילון, כיכרות, סגירת פירי אוורור בסבכות דריכה, צמצום חצרות משק, גישה נוחה לתחנות הרכבת, סידור רצף שבילי אופניים ומיקום חניות לאופניים, נטיעת עצים למתן צל, ללא תלות בבניית המגדל הצפוי להסתיים בשנת 2025, ולאור סיום פיתוח ציר בגין והפעלת הקו האדום, נדרש לקבוע שלביות למימוש בפועל של השיפורים המפורטים לעיל. אישור השלביות כנספח להיתר הבנייה יאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
3. **הבטחת נגישות ומעברים בזמן הבנייה**- הצגת תכנית ניהול אתר בנייה ושמירה על רוחב מדרכות כמפורט בתכנית הראשית, שלא יפחת מ-4 מ'.
 4. **תאומים**- השלמת כל התיאומים הנדרשים מול שדרת הקריה, נת"ע, נת"א, ר"י, משרד התחבורה לכל בנוגע לרק"ל, מטרו, מסילות 1-4, קירוי איילון וכו'.
 5. **קירוי איילון** - שמירה על רצועה פנויה ללא בינוי ברוחב 7 מ' על ותת קרקעי (תחום הנחיות מיוחדות). סימון תחום זה בכל מסמכי התכנית והבקשות להיתרי בנייה.
 6. **חזית מסחרית**- סיום תאום לעניין תכנון חזית מסחרית פעילה ורציפה לכיוון הכיכרות ודרך מנחם בגין, הצגת חלוקה וכניסות ליחידות המסחר. כמו כן, עמידה בתנאי התכנית לנושא שמירה על 70% חזית מסחרית במגדל החדש לכיוון מוזס ובפרט, יצירת חזית מסחרית רציפה בשטח הכיכר הציבורית כלפי מוזס, בין גרם המדרגות (בפיתוח) לכניסה לשטח המסחרי ותחנת הרק"ל.
 7. **מבנה ציבור**- סיום תאום לנושא השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להוראות התכנית ואישור אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים לרבות מיקום, כניסות, תפעול, הסדרי חנייה, מערכות טכניות וכו'.
 8. **מגורים** - יש להציג את מיקום המגורים בהתאם להנחיות התב"ע (מעל קומה 10).
 9. **זיקות הנאה** -
- א. תכנית 4348 אפשרה גמישות ברוחב זיקת ההנאה כלפי דרך בגין וגבעת התחמושת (בין 8 ל 5 מ') בכפוף למגבלות מרחביות, פיסייות והנדסיות. המדרכות באזור זה בתכנון שדרת הקריה, מיועדות בתחום המדרכה מסוף אוטובוסים מרכזי, רצועת

- הליכה ושביל אופניים דו נתיבי. המלצת הצוות לאפשר את התחום הנדרש בהתאם להנחיות צוות שדרת הקריה, כפי שהתב"ע מנחה.
- ב. הצגת תחום זיקות הנאה לאור התכנית הראשית והבינוי המוצע בתכנית העיצוב.
- ג. סימון ברור של זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום קומת הקרקע להבטחת מעבר רציף (ברוחב של 8 מ' לפחות) בין תחנת הרק"ל לתחנת רכבת השלום.
- ד. כל תחום המדרכות והכיכרות בתחום המגרש שאינם בנויים, יסומנו וירשמו כזיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת היתר הבנייה.
- ה. גבעת התחמושת – תכנית 4348 קבעה זיקת הנאה בשטח של 8 מ' מגבול המגרש. המלצת הצוות היא לא להפחית את תחום המדרכה מ 9.2 מגבול המדרכה הקיימת כיום לפי החתך הבא; רצועת שתילה- 0.8 מ', שביל אופניים – 2.4 מ', רצועת שתילה- 0.8 מ', מדרכה להולכי רגל 5 מ'. יש לאפשר רצועת שתילה נוספת בין שביל האופניים להולכי הרגל. בנוסף, תכנון המדרגות ואזורי הישיבה בפינת המגדל המשולש מהווה הפרעה לתנועת הולכי הרגל ויש לבטלו.
10. **תכנון מעברים להולכי רגל בין אמצעי המתע"ן ורכבת ישראל:** תכנון קומת הקרקע ללא קומה מסחרית מלאה, אינו מאפשר גישה בטוחה ונוחה להיקף המשתמשים הצפוי למעבר בין התחנות. יש לוודא יצירת מעבר בטוח וברוחב שלא יפחת מ 4 מ' בקומת הקרקע בין כיכר גבעת התחמושת ותחנת המתע"ן.
11. **תפעול ובידוק:** סיום תאום לעניין שטחי התפעול והבידוק עבור כניסות למסחר וללובאים לשימושים השונים, שיתוכנו בשטח המבונה בלבד וללא מבני עזר. יש להציג מיקום עמדות בידוק במסמכי תכנית העיצוב.
12. **בנייה ברת קיימא – סיום תאום עם משרד אדריכל העיר.**
13. **בתי גידול – סידור בורות נטיעה במפלס המדרכה במסגרת מגרש 100 ובהתאם להנחיות העירוניות לעניין רצף בורות נטיעה ונפח של 24 קו"ב. כמו כן, הצגת בתי גידול בהתאם להנחיות העירוניות במגרש 101 (עזריאלי הקיים).**
14. **חניות אופניים – סיום תאום מול צוות התכנון לעניין פיזור מקומות החנייה בהתאם לדרישות התכנית. כמו כן, מתן מענה לשביעות רצון מה"ע להקמה, תפעול ואחזקה של מתקנים אוטומטיים לרבות בחינת מגנון התשלום עבור חניית אופניים מאובטחת, בהתאם לגבייה העירונית ובהתאם למדיניות העירונית ומחירון "אחוזת החוף" לחניונים אוטומטים לאופניים. לפחות 400 חניות אופניים בתחום התכנית, במפלס הקרקע (או בגישה ישירה ממנה) יהיו ללא תשלום לבאי הקהל הרחב ומשתמשי התחבורה הציבורית.**
15. **עיצוב חזיתות- סיום תאום מול יחידת אדריכל העיר לעניין עיצוב חזיתות הבניין לרבות חומרי הגמר.**
16. **רישוי- סיום תאום מול מחלקת הרישוי לרבות התאמת הפרגולה בחזית לרחוב בגין. פירוט מיקום והיקף החללים הכפולים בתחום הבניין ובהתאם להוראות התכנית.**
17. **תוקף החלטת הוועדה- הגבלת תוקף החלטות הוועדה על אישור תכנית העיצוב לשנה מיום אישור התכנית בוועדה ועד לחתימה על תכנית עיצוב ופיתוח. כמו כן, קביעת תוקף לתכנית העיצוב והפיתוח- הוצאת היתר בנייה עד 5 שנים מיום חתימה על מסמכי התכנית.**
18. **תנאי לפתיחת בקשה להיתר:**
- א. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר בנייה.
 - ב. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון הרחובות הגובלים, הכיכרות, אלמנט הצללה וגדרות מתוכננות סביב חצרות המשק.
 - ג. אישור מהנדס העיר לנספח שלביות לביצוע השיפורים במרחב הציבורי בתחום התכנית.
 - ד. חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה.
 - ה. חתימה על הסכם הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים.

- ו. חתימה על התחייבות להקמה של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון אגף הנכסים.
 - ז. חתימה על התחייבות היזם להקמה ותפעול שותף של מתקנים אוטומטיים של חניות אופניים ו/או חתימה על התחייבות הקמה ותפעול באישור היעוץ המשפטי.
 - ח. התחייבות לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום השטחים הפתוחים ובתחום הבינוי בקומת הקרקע כמסומן בתכנית העיצוב.
 - ט. התחייבות היזם לחתימה על הסכם לעבודות בתחום המגרש לטובת ביצוע בפועל של קירוי איילון בתחום ההנחיות המיוחדות (על ותת-קרקעיים) (לרבות שינויים אפשריים בהסדרי תנועה), לשם ביצוע עבודות ביסוס הקירוי, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים, והוצאת היתר.
 - י. תנאי בהיתר הבנייה- חניות אוטומטיות לאופניים יתוחזקו ויתופעלו ע"י בעל ההיתר באופן רציף.
 - יא. תנאי בהיתר בנייה- המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
 - יב. התחייבות היזם לחתימה על הסכם עם עיריית תל אביב והרשויות הרלוונטיות לפתיחה והפעלה של המעברים הציבוריים לאורך כל שעות פעילות אמצעי המתע"ן.
- 19. תנאים לאכלוס:**
- א. רישום בפועל של זיקות ההנאה
 - ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון וההצללה מעליה.
 - ג. ביצוע והפעלה של מתקני האופניים האוטומטיים.
 - ד. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19'ב' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון :

מהלך דיון :

מיכל בלייכר : התוכנית שמובאת הינה תכנית עיצוב לתב"ע שאושרה בסמכות מחוזית. התכנית עוסקת בהקמת מגדל במגרש "ידיעות אחרונות" לשעבר (מגרש 100) ובפיתוח ושיפור המרחב הציבורי במגרש 101 – קניון עזריאלי הקיים.

דנה עזריאלי : מדובר בתוכנית העיצוב של מגדל הספירלה מרכז עזריאלי (מציגה דברי הסבר במצגת). דניאלה פוסק : התוכנית המקורית קבעה כי חוו"ד מתכננת המחוז תעמוד בפני הועדה המקומית לעת אישור תוכנית העיצוב וזאת בגלל החשיבות של המרחב הזה, בהיותו אחד המרחבים התחבורתיים המשמעותיים. עם השלמת מערך התחבורה יעברו בו כ-300 אלף איש ביממה ורבים מהם נעזרים באמצעי תחבורה משלימים. אלפי הולכי הרגל מחייבים התייחסות ושינוי תפיסתי. אנחנו סבורים שלא בכדי, הפרויקט כלל בתחום הקו הכחול את מרכז עזריאלי הקיים. יש לעשות מאמץ מירבי למרחב ראוי. מה שלא יקום בפועל לא יהיה ניתן לשינוי ועלינו לעשות כל מאמץ עבור אותם 300 אלף הולכי רגל.

משה צור : אנחנו רואים בעין אחת את המטרות הציבוריות, נעשתה עבודה רבה בנושא. מציג את התוכנית במצגת.

חוה ארליך : מתכננת המחוז מציגה מצגת עמדת המחוז.

שני משיח-משרד התחבורה מציגה את עמדת משרד התחבורה.

ראובן לדיאנסקי : יש מטרה למשרד איכות הסביבה ליצור אנרגיה מתחדשת. קיימת הזדמנות שהחזיתות יהיו עם פאנלים סולריים שיספקו באופן משמעותי את החשמל לבנין עצמו. אני מבקש את כל ההסברים וההתחייבויות על מנת לוודא שהבנין כלפי חוץ לא יוצא מפגש שמייצר התחממות גלובלית. קומת הכניסה

שמתנדפת לבגין יוצר פליטה למרחב ציבורי שאי אפשר לקבל. הבנתי שהפליטה של המסחר לכיוון איילון וזה חייב להיות בהתאם לפיתוח של קירוי איילון שיוקם בשנים הקרובות.

מיטל להבי: מעברים של 8 מ' שבו יעמדו דוכנים אינם סבירים. בדיונים הקודמים דובר על 10 מ'.

התשובות לגבי רוחב המדרכה וכמות האנשים שממתינים לאוטובוסים אינם מספקים. איך מחברים בין הרכבת הקלה לרכבת הכבדה? יש מאות מטרים ולא סביר שאנחנו לא מייצרים את החיבור הזה כי הקומה הזו היא כמו אולם נוסעים. אני רוצה לדעת שהמעבר הוא במפלס אחד.

אסף הראל: לצפות מאתנו לקבל החלטה על פרויקט הזה על סמך הגלויה זה לא רציני. מבחינתי אי אפשר להצביע על הפרויקט הזה היום. יש לנו מחויבות להסתכל על הסקילייט של ת"א, כדי שיהיה לנו קו רקיע שפוי. לאשר מגדל כזה כאשר לא ידוע מה יהיה מבחינה תחבורתית זה בעייתי. אי אפשר לאשר תוכנית עיצוב כזו בלי פתרונות. הפרויקט צריך להציג שלביות בהתאם לתחבורה שתבנה. לגבי החומרות והחיפוי, תכנית העיצוב צריכה להציג פתרונות.

חן אריאלי: הקניון חוטף את האזרחים מהמרחב הציבורי למרחב פרטי נוטה צריכה. יש כמה שאלות בנושא מגורים, איזה סוג מגורים האם יש הקצאה לדיר ציבורי, שטח של מבנה ציבור בהיקף של 2,150 מ' זה אחוז נמוך. כמה מקומות חניה מתוכננים? מה תקן הבידוד של החלונות? אני מצטרפת לאסף שאי אפשר להחליט היום.

ציפי ברנד: מצטרפת לעמדה שלא ניתן להצביע על סמך הנתונים שעומדים בפנינו. תקני הבניה צריכים להתייחס בצורה יותר מחמירה לכל הבניה של מגדלים מוטי סינוור כאשר יש חומרים יותר טובים ולדרוש אותם כתקן עירוני. אני לא רואה איך כל כך הרבה אנשים עוברים במרכז גם מבחינה תחבורתית, היום לא נעים לעבור במרכז עזריאלי, הצומת לא מתקשרת עם העוברים בה. כל נושא התחבורה לא פתור.

אופירה יוחנן וולק: מצטרפת לחבריי.

ליאור שפירא: זהו פרויקט יפה. צריך לוודא ש בחיבור בין רכבת ישראל, לרכבת הקלה יהיה פתוח לכל מה שאפשר להתהלך ברחוב שיוכל לעבור במעבר. מעבר החציה לא מוצלח בצד המזרחי, יש למצוא דרך להפריד בין הכיכר למעבר החציה. הבנתי שאתם בונים מתקן לאופניים אבל אתם רוצים לקחת תשלום עבור החניה לאופניים, אני מבקש שתשקלו שוב לא לקחת כסף על החניה הזו. ברגע שתגבו כסף זה יעודד אנשים לא להגיע עם אופניים.

מלי פולישוק: הכוונות היו נפלאות אבל המרחב הציבורי נתפס ע"י השבלול הזה שמחבר בין מתחם למתחם, אבל זה בעצם יוצר קיר של 3 קומות כמו חומה בכל הבלוק, לכן צריך למצוא לו פתרון, אין כמעט ירוק, לא נעים ללכת כהולך רגל. בנוגע להורדת נוסעים לא נראה שיש מקום מוקצה לכך.

דנה עזריאלי: כל החזית המסחרית משתנה. כל המטרה של השינוי הינה שהאזור יהיה ידידותי, מה גם שיש 11 מ' של מדרכה כולל נתיב אופניים. אני חייבת לאפשר אזור פריקה כדי לתפעל את המקום הקיים.

חן שליט תמיר יועץ הבניה הירוקה: הפרויקט עומד בתנאים של עיר ירוקה הוא מכוון לבניה ירוקה. אנחנו מאמינים שנוכל לעמוד בליד סילבר ונוכל לעמוד בגולד. כרגע הפי בי יהיה קרוב ל2000 מ' בקומות למטה למרות שיש שם הסתרות. גם אנחנו נמדוד את הפחמן. בתכנון בקומה הטכנית יש בדיקה של פי וי.

ראובן לדיאנסקי: כמה חשמל 2000 מ'?

חן שליט תמיר: הם יעברו את האחוז אחד מהאנרגיה

ראובן לדיאנסקי: אתם יכולים יותר.

חן אריאלי: מה בנוגע למשטר הרוחות? איך משפיע הצל שהמגדל הזה עומד להטיל?

יועץ לאיכות הסביבה- רון לשם: המגדל עומד בתקנים והבדיקות עומדות בדרישות של משטר הרוחות. מודל מתמטי הוצג שם, לא עלתה בעיה להולכי הרגל שעוברים שם. אנחנו בדקנו את נושא של פליטות האויר ומדידות זיהום אויר במקום ונתנו פתרונות לכך כולל נושא של הצללה. בדקנו את כל נושא איכות הסביבה כדי לעמוד בכל התקנים הנדרשים, אין פליטות בקומות הנמוכות.

חן אריאלי: בנושא הרוחות אתם עומדים בתקנות?

משה צור: בכל מגדל אנחנו עוברים בדיקות של משטר הרוחות במינהרות רוח במכונים המחמירים. בעיית רוח אין במגדל הזה, כי הדאונדרפט נעצר, בדיקה יסודית של ה RWI מעידה על כך.

רגב יועץ תנועה: השאלה לגבי מעבר החציה וכל האירוע הכיכר הזו הוא אירוע שנתנו לו מענה בדיאלוגים עם הצוותים שהיו מולנו. מעבר החציה הפך להיות מעבר חציה משני, כי יש מעבר תת קרקעי.

אורי גת: התב"ע הגדירה 2 מעברים במפלסים שונים, התכנית מאפשרת מעבר במפלס הקרקע ומעבר נוסף בתת הקרקע שיוצא אל הדופן המזרחי של הפרויקט. המעברים הללו מצטרפים למעברים שיש היום.

ליאור שפירא: מתי שרכבת ישראל תרחיב צפונה ותגיע בדיוק למעבר החציה, אנשים ירצו לעבור לרכבת הקלה והדרך היחידה תהיה רק דרך כיכר התנועה.

משה צור: זו לא הדרך היחידה. יש להם 2 אופציות ממילא צריכים לרדת לרכבת.

רגב: הצומת התנועתית הפכה לכיכר אשר מסדרת את היציאה מחצרות המשק ומהמגדל. במקום שיש בו כיכר אנחנו מאפשרים מעבר חציה. המעבר הזה הוא מחויב ואת הצומת הזו לא ניתן להיזיז כי יש חצרות תפעוליות. הכיכר הזו מחברת כניסה ויציאה לאזור התפעולי.

אודי כרמלי: הפרויקט קריטי מכל הבחינות. נאמרו הרבה הערות שמצריכות כניסה לפרטים ואני מבין שבפורמט הזה לדון ולהבין את המכלול הכולל 10 ד' בלתי אפשרי. לרוב הנושאים שנאמרו על ידי חברי הועדה יש מענה טוב. התכנון שהוצג הינו מיטבי, תוך הטמעת הערות המחוז ומשרד התחבורה, עם זאת, התוכנית עדיין לא שלמה. ראוי לקבוע במהרה פגישה ארוכה אצל יו"ר הועדה עם נציגי היזם על מנת ללמוד את מרכיבי התוכנית, אי אפשר לצפות להבין את כל המרכיבים. חלק מהשיח יעשה מול משרד התחבורה והמחוז. מטרת הדיון אצל יו"ר הועדה היא ללמוד את התוכנית ושהנתונים יהיו ברורים. דנה עזריאלי: אנחנו בפגישות שבועיות עם העיר, עובדים על התוכנית 3 שנים, באנו לכאן להעביר את התוכנית ולהתחיל לבנות. אנחנו עובדים מאד קשה ומקבלים את הייעוץ הנכון. מושקע רצון טוב והתחשבות בדרישות העירוניות. אני חושבת שצריך ללמוד את פרטי הפרויקט ולקחת בחשבון שמדובר בכספי משקיעים. מה הצעד הבא? דורון ספיר: הדיון יחזור לשולחן תוך 30 יום.

בישיבתה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

לשוב ולדון בעוד 30 יום לאחר הצגת הפרויקט לחברי הועדה אצל יו"ר הועדה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

הדיון הנוסף:

בהתאם לדרישת חברי הועדה, להעמיק במרכיבי התוכנית, התקיימה סדרת פגישות בהשתתפות חברי הועדה, מה"ע והצוות המקצועי וכן נציגי היזם בנושאי עיצוב, מרחב ציבורי, סביבה ונושאי תחבורה. להלן סיכום הדיון שהתקיים ב-26.11.2019 בהשתתפות חברי המועצה, הצוות המקצועי ונציגי היזם:

בתאריך 20 בנובמבר 2019, התקיים דיון בנושא תכנית העיצוב של עזריאלי ספירלה. בדיון, חברי הועדה ביקשו להעמיק במרכיבי התוכנית לקראת דיון חוזר בועדה בנושא. בהתאם, בתאריך 26 בנובמבר, התקיימה פגישה בהשתתפות חברי הועדה, מה"ע והצוות המקצועי וכן נציגי היזם בה נדונו נושאים עיצוביים, סביבתיים ותחבורתיים. חברי הועדה שהשתתפו בדיון: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, מלי פולישוק, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ליאור שפירא. עיריית תל אביב יפו: אודי כרמלי, אורלי אראל, לריסה קופמן, יואב דוד, אירית לבהר, אלון סיגלר, רוני קינסברנר ומיכל בלייכר. נציגי עזריאלי: אייל חנקין, שרון אריה, שלמה ברואריס, גבי עובד, משה צור, רותם אברהם, אורי גת, ליטל סמוק, רון לשם, ויועצים נוספים. להלן עיקרי דברים:

- יש לבחון אפשרות למקם את שטחי הציבור על גג קומות המסד. זאת לשם הגדלת אפשרויות השימוש בשטחים הציבוריים וקבלת חלל ציבורי איכותי המאפשר שימוש במפלס הגג - **באחריות עזריאלי להעביר מיקום ספציפי, מחלקת תכנון מרכז תבחן את ההצעה אל מול הגורמים העירוניים.**
- יש לבחון חלופה לתפוס התנועה מכיוון מוזס. מבקשים מקבוצת עזריאלי להעביר בדיקות מיקרו סימולציה המשקפות את נפח תנועת הולכי הרגל הצפויה בעתיד וחלופות תנועתיות נוספות שנבחנו- **באחריות אגף התנועה להציע חלופה תנועתית.**
- נושאים סביבתיים- כהכנה לדיון, תתקיים פגישה אצל ראובן לדיאנסקי בהשתתפות נציגי היזם ואדריכל העיר, שיעסוק בנושאי סביבה לרבות; הצללה (הצגת פרמטרים מעודכנים לאחר התכנון המוצע), קרינה, עמידה בתקנים, מיקום אוורור חניונים, מנדפים, שחרור עשן וכו' – **זמן דיון בנושא.**
- תמהיל מגורים- מבוקש לקיים חשיבה מחודשת על תמהיל הדירות המבוקש לשם הגדלת הצפיפות.

- **חניית אופניים** - על מנת לעודד הגעה לאזור ברכב דו גלגלי, מבוקש כי החניות יהיו בחינם כולל החניות שימוקמו במתקן.
- **חופש תנועה עבור משתמשי הרכבת** - חברי הועדה מבקשים שתקנון תכנית העיצוב יגדיר מפורשות כי המעבר דרך המרכז המסחרי אל תחנות הרכבת הקלה ורכבת ישראל לא תצמצם אפשרויות עבור נוסעים, קרי, ניתן יהיה להכניס למרכז אופניים / כלים חשמליים / בעלי חיים, בהתאם לאפשרויות השינוע בתחבורה הציבורית.
- **כיכר האיילות** - חברי הועדה ביקשו לבחון הפיכה של הכיכר לתפעולית כדי לרווח את הרחובות הסובבים. במידה והצעה זו לא ניתנת למימוש, התכנית תבטיח כי הכיכר תתוכנן ללא גדרות, במפלס הרחוב ותאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל ללא אמצעי תיחום.
- **חזית מזרחית לכיוון האיילון** - לאור הכוונות לפתח בעתיד את החזית המזרחית לכיוון האיילון ע"י קירוי ומתח"ם, מבקשים לבחון את החזית המוצעת עבור שוהים ומבחינת החוויה של החולפים בטיילת.
- **מרחב ציבורי** (בקשת מיטל להבי שלא נכחה בדיון) - "מאחר וההקצאה הציבורית שנדרשה הינה זעירה ביחס לתוספת הזכויות שקיבל הפרוייקט, יש לדרוש שיפור משמעותי בכל הקשור לפיתוח מפלס הקרקע ולחיבור בין מערך הדרכים לטובת חיבוריות של תחבורה אלטרנטיבית סביב עזריאלי, לאור המפגעים הקיימים ולאור הצפיפות שצפויה לגדול. מבקשת לקיים דיון מקדים על המרחב הציבורי טרם הדיון החוזר בועדה" - **זמן דיון בנושא.**

מצורף כנספח לדרפט, תגובת היזם מתאריך 30.12.2019 לסיכום הדיון הנ"ל.
להלן עיקרי השינויים שבוצעו בתכנית העיצוב:

1. **תנועה** - הוצג פתרון לצמצום הקונפליקט בין תנועת כלי הרכב ביציאה מהחניון לכיוון רחוב מוזס לבין תנועת הולכי הרגל לקבלת נגישות מיטבית לתנועה בין שתי תחנות רכבת.
2. **נושאים סביבתיים** - הוצג תכנון הכולל עקרונות בניה ירוקה והסמכת הפרוייקט ל LEED V4 -ברמת GOLD. הוצג תכנון הכולל אלמנטי הצללה על גבי חזיתות הבניין והמרכז המסחרי לצמצום החזר קרינה מהחזיתות. מצורף כנספח לדרפט, תקציר עקרונות הבנייה הירוקה המשולבים בפרוייקט.
3. **מדרכה בדרך בגין** - ניתן לקבל את עמדת המתכננים והיזמים, שלא ניתן לצמצם חצרות משק מעבר לתכנון המינימלי שהוצג, על מנת לאפשר המשך תפקוד המגדלים הקיימים והמרכז המסחרי. לאור זאת, יש להציג פתרון של שביל אופניים ברוחב של 2.5 מטר שאינו בתחום סבכות/גריל, בנוסף מרווח לביטחון מהגדר הבנויה של חצרות המשק ברוחב מינימלי של 0.5 מ'. יש לתכנן שביל אופניים בתחום זיקת ההנאה שיעבור על משטח אחיד מחומר אטום.
4. **חופש תנועה עבור משתמשי הרכבת** - "המעבר בתחום הקניון יתאפשר להולכי רגל, בעלי חיים, קורקינטים וכדומה. מעבר לאופניים חשמליים מהווה בעיה בטיחותית ויתאפשר בהתאם לאפשרויות השינוע בתחבורה הציבורית ולהנחיות רכבת ישראל (אופניים מתקפלים ונישאים בתיק ייעודי)".

חוות-דעת הצוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בהתאם למילוי הדרישות והתנאים להלן:

ד. חוו"ד אגף התנועה

6. הוראות התכנית:

- יש להוסיף בתקנון התכנית הוראות מדויקות לעניין מעברים לתחנות רכבת ישראל, הרק"ל והמטרו, כולל הגדת רוחב מעבר מינימלי פנוי ממכשולים, שעות פעילות ומיקום מדויק. יש להבטיח כי יתאפשר מעבר בטוח, חופשי ומואר בכל שעות פעילות קווי המתע"ן. בכל מקרה רוחב המעברים לא יפחת מ- 8 מ' פנויים ממכשולים.
- מתקן האופניים התת קרקעי יבחן בהתאם להוראות תכנית תא/4800 – מתקני חנייה אוטומטיים לכלי רכב דו גלגליים.
- 7. **נספח תנועה:**
 - התקבלו נתוני כניסות כלי רכב למרכז עזריאלי והנתונים מסתכמים במספרים לא משמעותיים והוצג תכנון המקצה שטחים נרחבים לכלי רכב בתחום התכנית. בהתאם לכך, יש לסיים תאום בנושא תנועת כלי רכב בתחום התכנית לרבות ביטול פנייה ימינה (לכיוון דרום) לאחר היציאה מהרמפה בתחום מגרש 100, לקבלת מיתון התנועה בתחום התכנית.

- רוחבם של כל נתיבי הנסיעה בשטח התכנית לא יעלה על 3.10 מ'. בהתאם לכך יש להרחיב את המדרכות בחזית המזרחית הסמוכה לרחוב מוזס.
 - יש להציג טבלת מאזן חניה ברורה, המפרטת כמה מקומות חנייה קיימים היום וכמה מוצעים, ובהתאם לאיזה תקנים נקבעו.
 - יש להציג חתכי רחובות טיפוסיים לכל הרחובות המקיפים את הפרויקט (בגין, מוזס, גבעת התחמושת וטיילת איילון) על החתכים לכלול את המעברים הצרים ביותר (עבור הולכי רגל) בכל רחוב וכן את המעברים הרחבים ביותר.
 - סיום תיאום לעניין תנועת הולכי רגל בתחום התכנית. יש לסמן בנספח בצבע שונה את כל המרחבים המיועדים להולכי רגל בקומת הקרקע. יש להציג חסימות, גדרות, עמודים וכו'.
 - יש לסמן את מרחקי ההליכה מכניסות לתחנות המתע"ן למתקן האופניים התת קרקעי.
 - יש להציג תחום איתור לגשרים עתידיים להולכי רגל ואופניים בצומת קפלן – בגין
 - יש להציג את כל עמדות השמירה/אבטחה לרכב ולהולכי רגל בתחום התכנית, וכן את רוחב המדרכה הפנויה ליד כל עמדה.
8. **כניסה מבגין:**
- בהתאם להנחיות התב"ע, לא תתאפשר כניסה ויציאה מרחוב בגין לרכב פרטי לעת הפעלת הקו האדום ומימוש הכניסה מהשיקוע.
9. **תיאומים והשלמות:** יש להציג תיאומים שנעשו עם הגופים הבאים:
- ה. מנהלת שדרת הקריה
 - ו. נתיבי איילון, לעניין הקירוי
 - ז. נת"ע לעניין כניסות וממשקים לתחנות רק"ל ומטרו
 - ח. רכבת ישראל לעניין כניסות וממשקים לתחנות 1-4
 - יש להציג אישור קונסטרוקטור כי לא ניתן להרחיב את גשר הרכבת.
10. **הערות טכניות:**
- יש לסמן קו כחול בנספח התנועה.
 - יש לקבוע גובה מינימאלי של פרגולות ההצללה בדרום המגרש.
 - יש למחוק את תחום זיקת ההנאה שנקבע בתב"ע ולהציג את תחום זיקת ההנאה המעודכן לתכנית העיצוב.
 - יש לציין מהו שטח הקירוי ביחס לשטח הכיכר ברחוב מוזס.
- ה. **חוות דעת אדריכלית** (כוללת את המלצות מתכנתת המחוז שבחלקן הומלצו לקבל ביטוי בתכנית)
20. **קווי בניין** - סיום תאום לעניין קווי הבנייה לרבות קו בניין צפוני לאור לדו"ח רוחות ובהתאם להוראות התכנית. סימון קווי בנייה בתכנית הבינוי והפיתוח. תכנית העיצוב המובאת לאישור הוועדה מציגה תכנון מפורט לעניין נפחי הבנייה, מיקומם ביחס לגבולות המגרשים, מיקום זיקות ההנאה ורוחב הרחובות הגובלים. במסגרת תכנית העיצוב נקבעו קווי בינוי מחייבים לשם הבטחת איכויות המרחבים הציבוריים והפרטיים.
21. **שלביות הביצוע**- התכנית הראשית קובעת מספר שיפורים במרחב הציבורי בכל תחום התכנית לרבות במגרש 101 (מרכז עזריאלי הקיים). יש לקבוע שלביות למימוש בפועל של השיפורים המפורטים להלן, ללא תלות בבניית המגדל הצפוי להסתיים בשנת 2025, ולאור סיום פיתוח ציר בגין והפעלת הקו האדום. אישור השלביות יהיה כנספח להיתר הבנייה יאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר. שיפורים במרחב הציבורי יהיו: הרחבת המדרכות וביצוע טיילת איילון לרבות הצללה בתחומה, ביצוע הכיכרות, סגירת פירי אוורור בסבכות דריכה, צמצום חצרות משק, גישה נוחה לתחנות הרכבת, סידור רצף שבילי אופניים ומיקום חניות לאופניים, נטיעת עצים למתן צל.
22. **הבטחת נגישות ומעברים בזמן הבנייה**- הצגת תכנית ניהול אתר בנייה ושמירה על רוחב מדרכות כמפורט בתכנית הראשית, שלא יפחת מ-4 מ'.
23. **תאומים**- השלמת כל התיאומים הנדרשים מול שדרת הקריה, נת"ע, נתיבי איילון, רכבת ישראל, משרד התחבורה לכל בנוגע לרק"ל, מטרו, מסילות 1-4, קירוי איילון וכו'.
24. **קירוי איילון** - שמירה על רצועה פנויה ללא בינוי ברחוב 7 מ' על ותת קרקעי (תחום הנחיות מיוחדות). סימון תחום זה בכל מסמכי התכנית והבקשות להיתרי בנייה.
25. **חזית מסחרית**- סיום תאום לעניין תכנון חזית מסחרית פעילה ורציפה לכיוון הכיכרות ודרך מנחם בגין, הצגת חלוקה וכניסות ליחידות המסחר. כמו כן, עמידה בתנאי התכנית לנושא שמירה על

- 70% חזית מסחרית במגדל החדש לכיוון מזוס ובפרט, יצירת חזית מסחרית רציפה בשטח הכיכר הציבורית כלפי מזוס, בין גרם המדרגות (בפיתוח) לכניסה לשטח המסחרי ותחנת הרק"ל.
26. **מבנה ציבור** - סיום תאום לנושא השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להוראות התכנית ואישור אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים לרבות מיקום, כניסות, תפעול, הסדרי חנייה, מערכות טכניות וכו'.
27. **כיכרות ציבוריות** - סיום תאום עם משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע לתכנון הכיכרות, לקבלת כיכרות בעלות אופי ציבורי, עם אמצעי הצללה וגינון בתחומן.
28. **מגורים** - יש להציג את מיקום המגורים בהתאם להנחיות התב"ע (מעל קומה 10).
29. **זיקות הנאה** -
- ו. תכנית 4348 אפשרה גמישות ברוחב זיקת ההנאה כלפי דרך בגין וגבעת התחמושת (בין 8 ל 5 מ') בכפוף למגבלות מרחביות, פיסיות והנדסיות. המדרכות באזור זה בתכנון שדרת הקריה, מיועדות בתחום המדרכה מסוף אוטובוסים מרכזי, רצועת הליכה ושביל אופניים דו נתיבי. המלצת הצוות לאפשר את התחום הנדרש בהתאם להנחיות צוות שדרת הקריה, כפי שהתב"ע מנחה.
 - ז. הצגת תחום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל עד לדופן הבניין בתא שטח 100 וכן בין הבניינים הקיימים (בהתאם לסעיף 6.3 ט' להוראות התב"ע) ובהתאם לבינוי המוצע בתכנית העיצוב.
 - ח. סימון ברור של זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום קומת הקרקע להבטחת מעבר רציף (ברוחב של 8 מ' לפחות) בין תחנת הרק"ל לתחנת רכבת השלום.
 - ט. כל תחום המדרכות והכיכרות בתחום המגרש שאינם בנויים, יסומנו וירשמו כזיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת היתר הבנייה.
 - י. שמירה על רוחב מדרכות ומרחב ציבורי נגיש כמפורט בתכנית לאחר הצבת עמדות בידוק ושמירה. צמצום גדרות סביב חצרות משק במזרח התכנית.
 - יא. גבעת התחמושת – תכנית 4348 קבעה זיקת הנאה בשטח של 8 מ' מגבול המגרש. המלצת הצוות היא לא להפחית את תחום המדרכה מ 9.2 מגבול המדרכה הקיימת כיום לפי החתך הבא; רצועת שתילה - 0.8 מ', שביל אופניים – 2.4 מ', רצועת שתילה - 0.8 מ', מדרכה להולכי רגל 5 מ'. יש לאפשר רצועת שתילה נוספת בין שביל האופניים להולכי הרגל. בנוסף, תכנון המדרגות ואזורי הישיבה בפינת המגדל המשולש מהווה הפרעה לתנועת הולכי הרגל ויש לבטלו.
 - יב. הצגת תוואי לביצוע בעתיד של גשרים להולכי רגל אל תכנית שפע טל, צפון הקריה.
30. **תכנון מעברים להולכי רגל בין אמצעי המתע"ן ורכבת ישראל**: יצירת מעבר בטוח וברוחב שלא יפחת מ 4 מ' בקומת הקרקע, בתחום מגרש 101, מתחת למרכז המסחרי הקיים, לקבלת גישה בטוחה ונוחה להיקף המשתמשים הצפוי למעבר בין תחנות הרכבת (בין כיכר גבעת התחמושת ותחנת המתע"ן). סיום תאום מול משרד אדריכל העיר וצוות התכנון לעניין שמירה על מרחב רציף להולכי רגל בכל תחום התכנית. מתן פתרון לקירוי חצר אנגלית תחמ"ש בסמיכות לשביל האופניים בטיילת האיילון.
31. **בנייה בת קיימא** – סיום תאום עם משרד אדריכל העיר.
32. **בתי גידול** – סידור בורות נטיעה במפלס המדרכה במסגרת מגרש 100 ובהתאם להנחיות העירוניות לעניין רצף בורות נטיעה ונפח של 24 קו"ב. כמו כן, הצגת בתי גידול בהתאם להנחיות העירוניות במגרש 101 (עזריאלי הקיים).
33. **חניות אופניים** – סיום תאום מול צוות התכנון לעניין פיזור מקומות החנייה בהתאם לדרישות התכנית וסידור 400 מקומות חניה לאופניים (לפחות) בתחום המגרשים במפלס הקרקע שיהיו ללא תשלום, לקהל הרחב ולמשתמשי התחבורה הציבורית. כמו כן, מתן מענה לשביעות רצון מה"ע להקמה, תפעול ואחזקה של מתקנים אוטומטיים לרבות הצגת מגנון התשלום עבור חניית אופניים מחניונים אוטומטיים.
34. **עיצוב חזיתות** - סיום תאום מול יחידת אדריכל העיר לעניין עיצוב חזיתות הבניין לרבות חומרי הגמר.
35. **רישוי** - סיום תאום מול מחלקת הרישוי לרבות התאמת הפרגולה בחזית לרחוב בגין. פירוט מיקום והיקף החללים הכפולים בתחום הבניין ובהתאם להוראות התכנית.
36. **תוקף החלטת הוועדה** - הגבלת תוקף החלטות הוועדה על אישור תכנית העיצוב לשנה מיום אישור התכנית בוועדה ועד לחתימה על תכנית עיצוב ופיתוח. כמו כן, קביעת תוקף לתכנית העיצוב והפיתוח - הוצאת היתר בנייה עד 5 שנים מיום חתימה על מסמכי התכנית.
37. **תנאי לפתיחת בקשה להיתר**:
 ג. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר בנייה.

- יד. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון הרחובות הגובלים, הכיכרות, אלמנט הצללה וגדרות מתוכננות סביב חצרות המשק.
- טו. אישור מהנדס העיר לנספח שלביות לביצוע השיפורים במרחב הציבורי בתחום התכנית.
- זז. חתימה על הסכם הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון והצללה מעליה.
- זי. חתימה על הסכם הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים.
- יח. חתימה על התחייבות להקמה של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון אגף הנכסים.
- יט. חתימה על התחייבות היזם להקמה ותפעול שותף של מתקנים אוטומטיים של חניות אופניים ו/או חתימה על התחייבות הקמה ותפעול באישור היעוץ המשפטי.
- כ. התחייבות לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור בתחום השטחים הפתוחים ובתחום הבינוי בקומת הקרקע כמסומן בתכנית העיצוב.
- כא. התחייבות היזם לחתימה על הסכם לעבודות בתחום המגרש לטובת ביצוע בפועל של קירוי איילון בתחום ההנחיות המיוחדות (על ותת-קרקעיים) (לרבות שינויים אפשריים בהסדרי תנועה), לשם ביצוע עבודות ביסוס הקירוי, העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים, והוצאת היתר.
- כב. תנאי בהיתר הבנייה- חניות אוטומטיות לאופניים יתוחזקו ויתופעלו ע"י בעל ההיתר באופן רציף.
- כג. תנאי בהיתר בנייה- המעברים הציבוריים למתע"ן יופעלו לכל אורך שעות פעילות המתע"ן, בכפוף להסכמים עם עיריית תל אביב.
- כד. התחייבות היזם לחתימה על הסכם עם עיריית תל אביב והרשויות הרלוונטיות לפתיחה והפעלה של המעברים הציבוריים לאורך כל שעות פעילות אמצעי המתע"ן.
- כה. אישור אדריכל העיר לשטחי התפעול והבידוק עבור כניסות למסחר וללובאים לשימושים השונים, שיתוכנו בשטח המבונה בלבד וללא מבני עזר.
- 38. תנאים לאכלוס:**
- ה. רישום בפועל של זיקות ההנאה
- ו. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לרבות מדרכות, כיכרות, טיילת איילון והצללה מעליה.
- ז. ביצוע והפעלה של מתקני האופניים האוטומטיים. ביצוע בפועל של 400 מקומות חניה לאופניים בתחום הפיתוח שיהיו בחינם למשתמשי הרכבת.
- ח. חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו להקמה, רישום ואחזקת תשתיות ומתקנים הנדסיים לעניין קירוי איילון.
- ט. ביצוע בפועל של כניסת כלי רכב למרתפי החניה מהשיקוע בדרך בגין וביטול כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים כלפי דרך בגין במפלס הרחוב.
- י. אישור רשות התמרור לנושא הסדרי התנועה לכניסת רכבים מדרך בגין.
- 39. תנאי בהיתר:**
- א. שינויים מהותיים בהסדרי תחבורה או כאלו הנוגעים בתפקוד המערך התנועתי יחייבו אישור אגף התנועה בעיריית תל אביב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון :

אורי גת משרד משה צור : מציג את תוכנית העיצוב.

חן - בניה ירוקה : מציגים את השינויים שעשו לגבי הבניה הירוקה. אנחנו עומדים בדירוג גולד.

ראובן לדיאנסקי : נושא החלחול – 9% בלבד מהמגרש פנוי לצורכי חלחול שזה מעט. התכנית לא מציגה מענה לצמצום האשפה, צריכה להיות תוכנית לדחיסת אשפה ותוכנית לתשתית למחזור שתאפשר ע"י הרשות לאיכות הסביבה המתכננים ואדריכל העיר. בנושא הדירוג אני מצפה לדירוג יותר גבוה ולהגיע לבנין המושלם עד כמה שניתן. אני מציע לבנות פחות עם זכוכית ובצורת ספירלה. כי יש מגבלה של שימת לוחות פי וי בחזית הדרומית אם בונים בספירלה. אפשר לחסוך יותר באנרגיה אם לא בונים בספירלה. מיטל להבי : במסגרת תוכנית עיצוב הידיים שלנו כבר למעשה כבולות זו לא תב"ע. קבלתי רק אתמול תשובות למייל לשאלות ששאלתי. בכיכר האיילות הצגתם פעילות מסחרית לטובת הציבור והדיירים ובקשתי לדעת את ההבחנה בין השטחים של המעברים לבין השטחים לשימושים מניבים וטענתם שזו כיכר פרטית ואתם לא צריכים לתת הסבר. בנוסף ראיתי בתוכנית שכתוב "יוטמע בתוכנית" ו"בוצע", את נושאים אלו אני מצפה לקבל מאנשי הצוות העירוניים.

אסף הראל: השיפורים המוצעים בחזית לבגין, בכיכרות והמרחב הציבורי סביב הפרוייקטי משמעותיים. אולם ישנה אכזבה בדיאלוג בנושא שטחי הציבור. דיברנו על שטחי ציבור במפלס הגג במגרש 101 או 100. כך נוכל לעשות מבחינה עירונית שימוש בגג. מדוע רוצים אותנו בקומה 8 ולא על הגג? בנושא הולכי הרגל החזית המזרחית אומנם שיפרתם אבל ציפיתי שהאזור יהיה אזור יותר מוטת הולכי רגל במיוחד שיהיה קירוי אילון. אתם מתעלמים מעשרות אלפים של הולכי רגל שיעברו ושם. החזית המזרחית היא החלק החלש תכנונית. מבחינה הצהרתית אני מצפה לראות התייחסות עתידית לגבי תמהיל הדירות וצורך לצופף באזור הזה ורצון לקבל יותר יח"ד.

מאיה נורי: אין הפרדה בין החלק של שבילי האופנים לבין המדרכה, בעייתי במיוחד לעיוורים. מתוכנן אמפי מדרגות שהוא לא נגיש ואנשים עם מוגבלות לא יכולים לשבת שם.

אלחנן זבולון: בפעם הקודמת הציגו לנו תרשים אם יפנו שמאלה תהיה קטסטרופה אני מבקש לדעת מהצוות אם החלופה שהוצעה כפתרון הולם טובה.

משה צור: אנחנו בתהליך אינטנסיבי משותף, תוך חודש מהדיון הראשון, הגענו להישגים. הייתי רוצה לבקש מהועדה לאשר את התוכנית, למנות צוות עם נציגים מהועדה כדי להגיע להסכמות על דברים שנשארו.

אורי: נושא החילחול- הוספנו את השהיה על הגגות כדי להתמודד עם כמות מי הנגר. זה מעל מרתף בנוי. ראובן לדיאנסקי: אבל ב-9% שנותרו לחלחול במפלס הקרקע אתה יכול להרחיב הרווח בין המרצפות, איפה שאתה יכול.

אורי: צריך לבדוק זאת בצד המזרחי של הפרויקט. דחיסת אשפה - כל מערך האשפה יהיה פנאומנטי ותהיה הפרדה בין יבש לרטוב.

ראובן לדיאנסקי: מבקש לקחת גורם מקצועי שיתן תוכנית לעניין צמצום וטיפול באשפה, עבודה מקיפה של כל ההתייחסות לפסולת מכל מרכז עזריאלי שיביא לצמצום הפסולת, הפרדה, מחזור ועוד.

דורון ספיר: חיברתי את ארז משפך לגבי פתרון האשפה בעזריאלי.

יואב דוד: באיכילוב ובאסותא יש מערכות לדחיסת אשפה ושאפשר ללמוד מהם.

משה צור: ההערה תירשם בהחלט.

ראובן לדיאנסקי: אתם תספקו את התוכנית במימד הזה ולכן תעשה תוכנית ע"י היזם בהקשר של דחיסת האשפה ומיחזור.

משה צור: או.קיי

מיטל להבי: ההערה לגבי נגישות היא נכונה.

יואב דוד: הפתוח של המרחב הציבורי והמדרכות יעשה על פי דרישות נגישות וע"פ חומרים בסטנדרט עירוני. יש סטנדרט לרחובות מסחריים בעיר. נקפיד על הפרדה בין שבילי אופניים להולכי רגל. אנחנו עמלים שהשפה של הפתוח והמרחב הציבורי תהיה אחידה בעיר. אנשים עם בעיות נגישות, כבדי ראייה או מוגבלות תנועה לא ישמחו על ההפרדה ברצפות. צריך את הריצוף המחלחל במקום שלא עובר הציבור.

כיכר האילות צריך להשאר אזור פתוח.

משה צור: לנושא מבני הציבור, יש שתי חלופות ואני מבקש להשאיר את הבחירה לשלב היתר הבניה, לדעתי כל אחת משתי החלופות טובות.

אורלי: החלופה של מבנה ציבור במגרש 101, לא ישימה מבחינה תבע"ית. התב"ע אומרת במפורש ששטחי הציבור ימוקמו במגרש 100. בתקנון בטבלה 5 כתוב במפורש שהשטח הציבורי יבנה בתא שטח 100.

ציפי ברנד: כלומר עומדת רק הצעה אחת.

אסף הראל: מה עם שטחי ציבור על הגג?

משה צור: על הגג יש ציוד טכני. אנחנו מציעים שטחי ציבור בקומה שמינית, מבני ציבור ב-2 קומות לא נראה שזה אפשרי.

אודי כרמלי: החלופה שמוסכמת היא קומה 8.

דורון ספיר: אם בעתיד יתאפשר להעביר לתא שטח 101 נבחן העברה של שטחי הציבור לשם.

מיכל בלייכר: יש 3 חלופות: חלופה א' - קומה 8 בתא שטח 100... חלופה ב' - תא שטח 101 שמצריך בדיקה משפטית לעניות דעתנו אי אפשר לממש את כל השטח במגרש זה. חלופה ג' - בתא שטח 100 חלק קטן על הגג והקומה שצמודה לו.

משה צור: תוכנית כזו גדולה אני מציע לאשר את התוכנית למנות צוות שיבחן משפטית ותכנונית ולהגיע לסיכום לפני היתר הבניה.

אסף הראל: לפני חודש אמרנו את זה מדוע אין תשובה כרגע? אמרתם במייל שלא ניתן לממש במגרש 101.

ציפי ברנד: נושא השטח הציבורי עלה והחלופה ב 101 לא ישימה וזה לא נקרא חלופה.

אופירה יוחנן וולק: חניות אופניים 585 שהם בתשלום אנחנו רוצים שהחניות אופניים במחירי אחוזת החוף.

אייל חנקין מנכל קבוצת עזריאלי: אנחנו מחויבים ל-400 חניות בתב"ע והשאר יהיו במחיר נורמלי לא נייצר 60% תשואה, אנחנו רצים בכל העולם כדי למצוא מתקן ועדיין לא מצאנו.

דורון ספיר : אני מציע לאשר את התוכנית העיצוב. יש מספר נושאים פתוחים נושא החילחול, ונושא השטחים הציבוריים. אני מציע שהנושאים הללו יוחלטו לעת הגשת בקשה להיתר הבנייה ובינתיים ימונה צוות בענין השטחים הציבוריים. היזם : לפרוטוקול : אסור לפצל את שטחי הציבור בין תא השטח 100 ל101. ראובן לדיאנסקי : דורון אתה מציע שיהיה צוות מקצועי שלנו מול הצוות של עזריאלי ושיציגו אצלך ומה מוסכם. אסף הראל : אני מציע הצעה נגדית לחזור לכאן בעוד שבועיים ונסגור את נושא שטחי הציבור ואז נוכל לאשר את התוכנית. אורלי אראל : כל החלטה שתנתן בכפוף לחו"ד צוות.

הצעת הדורון:

דורון ספיר : לאשר את התוכנית בכפוף לחו"ד צוות עם הערות שנשמעו פה לאחר הנושאים שהתיידנו מול הועדה בנושא פרטני שהגיעו אליהם בהסכמה. נושא החילחול, נושאים סביבתיים ושטחים ציבוריים בנויים נאשר לעת היתר הבניה. יעשה דיון בלשכתי לאחר שהצוותים דנו על הנושאים הללו. אורי : בנוגע לחו"ד הצוות לא להכל אנחנו מסכימים. אייל חנקין : אנחנו מסכימים למה שהצגנו. דורון ספיר : כל הנושאים שהוסכם עליהם יכנסו לתקנונים אופירה יוחנן וולק : אנחנו לא בשלים לקבל החלטה. אודי כרמלי : התוכנית נמצאת על השולחן כבר 5 שנים. נעשו המון פשרות מכל הצדדים זו תוכנית שלעולם לא תהיה מושלמת. יש כאן תוכנית קיימת שה DNA שלה הוא אנטי אורבני בעליל. זו לא בניה בשטח חדש, נעשה כאן כל מאמץ ומאות שעות עבודה כדי להוציא את התוכנית הכי טובה ע"י אדריכל העיר והצוותים מתוך הנחה שזו אומר זה לא קדוש ובדקנו הכל. תסתכלו מה אנחנו מקבלים כאן, תוכנית טובה לרק"ל, לנגישות אני בטוח שלא נבוא על סיפוקנו המלא. אבל עכשיו נדרשת החלטה סופית יש כאן הרבה תועלות ציבוריות, לא ויתרנו לא בתב"ע ולא כאן. בסוף התפקיד שלנו להסתכל על המכלול, אנחנו עומדים כאן בתמונה הכוללת על פרומילים יש כאן יזם ואנו רוצים להעביר מסר שאנחנו יודעים לעמוד מאחריהם, ועם כל הקונפליקטים, זו החלטה מאוזנת שכן מאפשרת לנו לבחון את הדברים. עוד שבועיים לא יהיה פתרון יותר טוב. אנחנו מקבלים את ההקצאה הפרוגרמטית שאנחנו היינו צריכים לקבל. בהצעה הראשונית קבלנו שטח שבענינו הוא שטח נחות, לא יכולנו לעשות שום שימוש איכותי. הצעתו של אסף היא טובה. צריך לבחון אותה. זו תב"ע שמתבססת על תב"ע קיימת, יש דלתא שבעדה מבקשים תועלות והקצאות, יצרנו 14 דרכים שונות לחתוך את המתחם בכל דרך אפשרית, ולא כולם מושלמות, אבל יש כאן דינוזאור והחוכמה איך לקחת מצב אורבני קיים ולשפר אותו ולפתור אותו. בסוף אם השטח הציבורי יהיה קצת כאן וכאן זו תוכנית מצויינת. אפשר להכניס סעיף להחלטה שהסכם שטחי הציבור יהיה לשלב ההיתר, כולם רוצים ודאות אבל כרגע עוד אין הסכם עם כל הגורמים. אסף הראל : אם נצביע פה אחד זה יהיה יותר טוב. אם תוכלו להגיד ששטחי הציבור בשיתוף אגף נכסים תתנו לנו לבחור את השטח הציבורי המיטבי לדעתנו תנו לנו את האפשרות לבחור ותקבלו פה אחד. משה צור : צריך לבחון ביחד איזה חלופות אפשריות ואלו לא. איל חנקין מנכ"ל היזם : אנחנו מתנהלים המון זמן על קומה 8 יש ראייה משפטית אחרת שיכול להיות שיש שם צידוק על המבנה האחורי. אני חושב תפסת מרובה זה מסוכן. אני חושב שנכון לבנות בקומה אחת שתהיה של העיריה זה ישרת אותה נכון, המגדל יתמודד בזה, זו לתפיסתנו המקצועית והתפעולית. לא מצאנו משהו שיועד לפצל את זה לגג למעט משהו ששיכללנו אותו אבל ניגוד תבעי. לכן כל חלופה היא לא נכונה אני מציע אופציה של קומה 8 עם כניסה מהקרקע. אלי לוי : עדיף לצאת בפה אחד עם בדיקה. איל חנקין : המידתיות צריכה להיות בחדר ואני מבקש להיות חלק מהצוות. אודי כרמלי : בוודאי שתהיו חלק מהצוות. ראובן לדיאנסקי : אני משבח את הצוות.

הצבעה:

בעד הצעת דורון ספיר : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ציפי ברנד אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי
הצעה של אסף הראל : אסף הראל

מס' החלטה

בישיבתה מספר 0001-20'ב' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לחו"ד צוות עם הנושאים שהתיידנו מול הועדה, אליהם הגיעו בהסכמה כגון נושאים סביבתיים, מרחב ציבורי ואשפה.
יתקיים דיון בלשכת יו"ר הועדה ובהשתתפות חברי הועדה, הצוותים והיזם לענין הנושאים של החילחול, שטחים ציבורים ותקן בנייה ירוקה ברמת פלטינה ותנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פתרון הנושאים הללו.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, נורי מאיה, אלחנן זבולון, ציפי ברנד