

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4848 - מגדל "בלוי" דיון בהפקדה	02/09/2020 5 - - 20-0016

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**



**מיקום:**

במתחם קאנטרי קלאב גלילות לשעבר. בצמוד לצומת גלילות ומערבית לה, וצפונית לרחוב יוניצ'מן.

**כתובת:**

בלו מול/קמפוס WIX, רחוב יוניצ'מן

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6610	מוסדר	חלק	32,36,38	19
7224	מוסדר	חלק	15,19,22,29,30,33,39	

**שטח התכנית:** 30.488 דונם

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יזם:** קאנטרי על הים

**בעלות:** אינברסיונס טוריסטיקס ס.א., עיריית תל אביב

**מצב השטח בפועל:** קמפוס WIX בבניה. כולל שטחי תעסוקה, מסחר וציבורי.

**מדיניות קיימת:**

המתחם מצוי בכניסה הצפונית לעיר (צומת גלילות), בצמוד לתחום תכנית 3700 להקמת רובע מגורים מעורב שימושים (כולל מסחר, תעסוקה מלונאות ועוד) בצפון-מערב העיר. המיקום המרכזי בצמוד לצומת גלילות (מפגש כביש החוף 2 וכביש 5) מאופיין בנגישות ובניצפות גבוהה, והוא אטרקטיבי במיוחד לתעסוקה ולמסחר. בקרבת מקום, לאורך דרך 2, מוקדי תעסוקה ומסחר נוספים: אזור תעסוקה הרצליה פיתוח, הרב מכר ברמת השרון ובתחום תכנית 3700.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תא/מק/4240  
יעוד קיים: מסחר ומשרדים, שצ"פ, דרך  
שטח בייעוד סחיר (מסחר ומשרדים): 20.01 דונם  
זכויות בניה: 43,800 מ"ר עיקרי 21,100 מ"ר שירות (על קרקעיים)  
תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: 101 ג' – צפון מערב העיר תוכנית 3700
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות

- רח"ק מירבי: 4.0

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **תיאור התכנית המוצעת:**

תוכנית זו מוסיפה שטחים ושימושים בחלק הצפוני של תכנית תא/מק/4240, לטובת מגדל מעורב שימושים בגובה 80 קומות. תוספת מגדל במקום מתאפשרת לאחר הסרת מגבלות הגובה שנבעו מקיומו של שדה התעופה ע"ש דב הוז.

התכנית המוצעת מגדירה יעוד, מוסיפה זכויות בניה והוראות בינוי לתא השטח הצפוני (להלן תא שטח 200) ומאפשרת את חיזוק מרחב התכנון באמצעות הגברת ערוב השימושים על ידי הוספת שטחים עבור שימושי תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור.

בנוסף, התכנית מסדירה את יעוד הרחוב הצפוני אשר במצב המאושר נמצא ביעוד שצ"פ עם זיקת הנאה לרכב, וכוללת בתוכה את אזור השיקוע מתחת לרח' יוניצמן - השתתפות היזם במימון הדרך כתועלת ציבורית.

תכנית זו מוסיפה שטחי בניה בהיקף 102,800 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע לטובת שימושים מעורבים:

א. 93,500 מ"ר שטחים כוללים עבור שימושים סחירים בחלוקה:

עד 39,600 מ"ר (עיקרי + שירות) למגורים, לפחות 53,900 מ"ר (עיקרי+שירות) לתעסוקה.

ב. לפחות 9,300 מ"ר שטחים כוללים עבור שטחים ציבוריים בנויים.

### **מטרת התכנית:**

קביעת זכויות בניה ושימושים למגדל מעורב שימושים.

#### **עיקרי הוראות התכנית:**

א. קביעת ייעודי קרקע: שינוי מיעוד מסחר ומשרדים למגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושינוי מיעוד שצ"פ לדרך.

ב. קביעת שימושים עיקריים - מגורים ותעסוקה ושטחים בנויים למבנה ציבור.

ג. קביעת שטחי בנייה מעל הקרקע ובתת הקרקע.

ד. הקצאת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

ה. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות.

ו. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני: קביעת קווי בניין וגובה המבנים, וקביעת הוראות בינוי.

ז. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.

ח. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובנייה מקיימת.

ט. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

#### **פירוט יעודים:**

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור; מסחר ומשרדים; דרך מאושרת ודרך מוצעת

#### **שימושים:**

א. מעל למפלס הכניסה הקובעת יתאפשר השימושים הבאים

החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה

תעסוקה- משרדים ומלונאות

מסחר

שימושי בידור, בילוי ופנאי

מגורים

דיוור מוגן, בתי אבות, מחלקות אשפוז והחלמה

שימושים ציבוריים

שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים

מחסנים, למעט בקומות מגורים

שימושים טכניים ושטחי שרות נוספים כהגדרתם בחוק.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בבניין:

החלוקה בין שימושים אלה תקבע בתכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה

על פי הוראות תכנית מתאר תא/ ע/ 1

בנוסף יותרו בתת הקרקע כל השימושים העיקריים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת למעט שימושים הכוללים לינה לסוגיהם.

#### **נתונים נפחיים:**



## טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
תא שטח 200	תא שטח 300	תא שטח 100		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים		יעוד
93,500 מ"ר	64,900 מ"ר	64,900 מ"ר		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע- סחיר
315 יח"ד	0	0		מספר יח"ד
70			מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
9,300 מ"ר	0	0		מבנים ומוסדות ציבור
80 קומות	12 קומות	12 קומות		מספר קומות
למגורים 1:0.8 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר – הקטן מביניהם. יתר השימושים על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה			מס' חניות	חניה



## עקרונות ודברי הסבר נוספים :

פיתוח המרחב הציבורי :

- השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע הינם כמסומן בתשריט
- בהיקף המגדל תוגדר זיקת הנאה לציבור.
- פיתוח השטח במפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים

הקצאות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים בנויים :

בתא שטח 200 ייבנו לפחות 9,300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע. מיקום השטחים ופרוגרמת השימושים יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לצרכים הציבוריים שידרשו באותה העת.

### **תועלת ציבורית:**

התועלת הציבורית תחולק בין שני :

- א. השתתפות במימון ביצוע הדרך המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן, בהמשך לדרך המשוקעת שממזרח לבלו מול.
- ב. תעסוקה בהישג יד – שטחים לתעסוקה שיעברו לבעלות העירייה לטובת מקום לפיתוח חדשנות/תעסוקת צעירים/מייזמים קהילתיים על פי מתווה ועקרונות שתגבש העירייה. או לחילופין, הקצאת יחידות לדיוור בהישג יד בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

### **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

כתנאי להגשת היתר בניה, לזכויות מכוח תכנית זו בתא שטח 200, ידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

### **תנועה וחניה:**

- א. עבור תא שטח 200 תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לדירה או התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה – הקטן מביניהם. תקן החנייה ליתר היעודים והשימושים בתוכנית יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. תקן זה יהיה תקן מקסימלי, ניתן יהיה לבנות פחות חניות. תותר חפיפת שימושים במקומות החניה בין המשרדים למגורים.
- ג. חניות אופניים ורכב דו גללי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ד. גישת רכב למרתפים תבצע דרך הרמפות הקיימות בפרויקט בלו מול/קמפוס Wix.
- ה. יותרו חניות אוטומטיות וחניות במתקנים לכל השימושים.
- ז. במסגרת תכנית העיצוב ישולבו עמדות להטענת רכב חשמלי.
- ח. תקן החניה לתא שטח 300 ללא שינוי.
- ה. ישולבו מקומות חניה לאופניים במרחב הציבורי הפתוח

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 24.08.2020 ע"י אינג' עירד שרייבר ממשד דגש המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 25.08.2020 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

### **מגדל "בלו" - דו"ח תחבורה לפי תא/5000**

#### **1. רקע:**

הפרויקט ממוקם במגרש הצפוני ביותר במתחם קמפוס "בלו" (Wix) הנמצא בשלבי בניה מתקדמים.

המגרש גובל ממזרח בדרך נמיר וממערב ברחוב 2425, מדרום הוא כאמור משתלב במסגרת קמפוס "בלו" (Wix) הנשען על רחוב יוניצמן.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט הינם כ- 315 יח"ד, כ- 93,500 מ"ר לתעסוקה וכ- 9,300 מ"ר לשימוש ציבורי.

#### **2. תקני החניה:**

בשל השענות הפרויקט על קמפוס "בלו" הקיים ובשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש (כ- 320 מטר) ממערב בהמשך לרחוב אבן גבירול תקני החניה המוצעים לפרויקט הינם תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, כאשר תקני החניה עבור שאר השימושים מוצגים כתקן "אפס".

הגבלת מקומות החניה הינה במטרה לעודד את השימוש בתחבורה ציבורית בדגש על הקו הירוק ובמערכי נגישות ירוקים לאור סמיכות הפרויקט לשביל אופניים קיים (רחוב יוניצמן) ושביל אופניים מתוכנן (אופנידן) העובר ממזרח לפרויקט.

**3. נגישות וחניונים:**

מערך הנגישות של הרכבים לפרויקט יתבססו על מערך החניונים הנבנים כיום לקמפוס "בלו". מערך זה כולל התבססות על הרמפות, מערך הבקרה, המערך התפעולי וכד' של המתחם הנבנה כיום ועל כן לא נכללת במסגרת הפרויקט רמפות נוספות או חיבורים חדשים לרחובות ההיקפיים.

בשל מגבלות המגרש וממדיו מערך תכנון החניונים מתבסס על מערך חניה אוטומטי אשר יספק מענה לכ- 240 כלי רכב כאשר הגישה אל החניון האוטומטי הנ"ל לרבות הסדרי תאי המסירה של הרכבים וכד' הנו דרך חניון קמפוס "בלו" הקיים.

**4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:**

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי זה:

אופניים: נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי חניונים עליונים וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).

אופנועים: נגישות באמצעות הגישה לחניונים הנבנים כיום לקמפוס "בלו" וחניה במקבצים יעודים בסמיכות לפירי המעליות.

**5. מערך תנועה היקפי:**

מערך התנועה והנגישות לפרויקט מתבסס כאמור כולו על המערך הנבנה כיום לקמפוס "בלו" וכולל הסדרת נגישות מרחוב יוניצמן ומרחוב 2424 אשר ישודרג במסגרת פרויקט המקודם בנפרד ובמקביל ע"י מנהל בת"ש באמצעות צוות תכנון יעודי.

במסגרת הפרויקט הנ"ל יוסדר מערך גישה וציר ירוק אשר יקשר את הפרויקט לכוון מערב (הקו הירוק).

הפרויקט נשען על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות לפרויקט ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן.

במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר).

**6. סיכום:**

התכנית תואמת את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות איחוד לחניונים סמוכים ושימוש ברמפות קיימות כמו גם אימוץ תקני חניה מופחתים ועודד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית ואופניים.

**איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:**

א. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ב. התכנית תחייב עמידה בדירוג A על פי תקן ישראלי 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

**פינוי אשפה:**

תבוצע הפרדה ככל הניתן בין מערכות האשפה של השימושים השונים. התכנית תכלול הכנה לחיבור של המגדל למערכת פינוי אשפה פנאומטי עירוני, אשר יפורט ויתואם

במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

**זמן ביצוע:**  
שוטף.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את העברת התכנית לדיון בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 1) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
- 2) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
- 3) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
- 4) תועלת ציבורית מבוקשת –  
השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן ו/או הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב, תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבעו לעת אישור תכנית העיצוב.  
סכום ההשתתפות הכספית ו/או היקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבניה ופיתוח.
- 5) תנאים להעברת התכנית למחוז:
  - א. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
  - ב. חתימת היזם על כתב שיפוי.
  - ג. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.
  - ד. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
  - ה. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
  - ו. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
- 6) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.
- 7) מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי:
  - א. חיבור תנועת הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.
  - ב. הצגת גישה ממפלס +17.00 (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.
- 8) מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.
- 9) יש להציג אולמות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.
- 10) יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.
- 11) תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומראות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-20/ב' מיום 02/09/2020 תיאור הדיון:**

ערן וקסלר: בשנת 2006 הועדה אישרה את התוכנית לבלו מול. כבר אז ידענו שהמקום ראוי לתוספת זכויות בהמשך באמצעות תוכנית בסמכות מחוזית והיום מביאים את התוכנית הזו בפני הועדה. מדובר במגדל מעורב שימושים שיותר מחצי מההזכויות בו הן לתעסוקה.  
משה צור: מציג את התוכנית

ליאור שפירא: תוכנית השימור הכריחה אותנו לשמר את המקפצה ואני חושב שהמגדלים צריכים לעבור בגובה את המקפצה.

מיטל להבי: לא ברור הקו הכחול בדרפט. למה מראים לנו ריבוע כאשר אתה מציג תוכנית בראיה רחבה ואולי צריך להסתכל על התוכנית כתוכנית צל ולא רק הבניין שמתרומם לגובה. התכנית בתחום תוכנית 3700 ואנחנו חורגים מתוכנית המתאר כי מדובר במגדל של 80 קומות. המגדל חורג מתוכנית המתאר בתכנית ובהיקף הבניה. מגיעים לרח"ק מאוד גבוה שלא תואם את תוכנית המתאר והתועלות הציבוריות לא תואמות את ההיקף שמבוקש פה מבחינת פריצת קו הרקיע ומבחינת פריצת תוכנית המתאר ואני רוצה להבין את ההצדקות חוץ מהעובדה שהוא יראה הבניין הכי גבוה בעיר שלנו. אני חוששת שזו תהיה סנונית ראשונה שאחריה יבואו עוד פריצות.

דורון ספיר: אישרנו 2 בנינים של 80 קומות בבית מעריב ומגדל הקריה.

מיטל להבי: אני מבינה שפורצים את תוכנית המתאר ואני רוצה להבין למה. לבית מעריב נתנה הצדקה בגלל הרכבת. מוסדות ציבור 9300 מ"ר ועוד 1000 מ"ר זה מעט מידי והדרך להצדיק תוכנית כזו היא לתת תועלות יותר משמעותיות. מדוע פורצים את תוכנית מתאר. אם זה בגלל המטרו עוד המדינה תבקש את היטל ההשבחה כמס מתע"נ אז זה לא יביא כסף לעירייה.

חן אריאלי: צריכה להיות תועלת ציבורית יותר גדולה. יש לחדד את ענין התנועה. 16,000 עובדים בוויקס ועוד מגדל של 80 קומות - נדרשת פה תוכנית תנועה אחרת שתמנע היווצרות של צוואר בקבוק.

ליאור שפירא: איזה צוואר בקבוק? זו היציאה מחוץ לעיר.

מיטל להבי: בהתבסס על מערכת המתע"נ כל השימושים האחרים חוץ מהדיור מוצגים כתקן חניה אפס. זה לא ראלי. המגדל יבנה מהר והמטרו לאט. לדעתי יש שטחים רבים של מסחר ותעסוקה זה לא מבורך כשמבססים את זה על מטרו שאין לו עדיין תוכנית מאושרת ולא התכנות כלכלית.

חן אריאלי: איך אתם לא רואים את צוואר הבקבוק?

ראובן לדיאנסקי: לא הציגו לנו מה קורה בעיר השכנה יש את הרצליה. היום אלה שטחים חקלאים. מה יקרה מעבר לגבול? האם יש הסדרים תנועתיים? בנוסף היום כבר בונים שם, אז חשוב לדעת מה קורה כרגע ומה אומר היתר הבניה?

אודי כרמלי: לא בונים ברבוע של המגדל אלא בגבול שלו.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לדעת איך הבניין יראה מבחינת ערכים מקיימים חומרים וחיסכון אנרגטי, אני מבקש שיציגו לי באופן פרטי ושיהיה בהחלטה. (חן מצטרפת לבקשה).

אסף הראל: אלו המקומות שצריכים לבנות במקסימום וזהו מיקום אידאלי למגדלים גבוהים אני משבח את העיצוב. לגבי התועלות הציבוריות על איזה היקף של יח"ד כמה קומות כמה יח"ד והאם נשקל תעסוקה ברת השגה.

אורלי אראל: זה לא במסגרת התועלות הציבוריות בתוכנית המתאר.

מנדי: (ממשיך בהצגת המצגת) -מעבר לכביש מעל סינמה סיטי יש תוכניות שרצות. מציג את התוכניות של הרצליה שמקדמים בניה לגובה. באזור של רמה"ש מקדמים תכנוניות של 40 ו-60 קומות.

מיטל להבי: עשית את כל המגדלים הללו בלי דרך?

ערן וקסלר: קיים כביש שמסומן היום כזיקת הנאה בשצ"פ. זו היתה דרישה שלנולשלב את הכביש בתב"ע ולשנותו ליעוד דרך. הבליטה ב"קו הכחול" שבדרום התכנונית נועדה לאפשר את אחת התועלות הציבוריות של השתתפות היזם בביצוע הדרך המשוקעת שעוברת מתחת לרחוב יוניצמן.

מיטל להבי: בתוך מגרש של 20 דונם אתה מנצל רק 5 דונם ושם עליו את הרחק וכל השאר זה גינה? משה צור: המבנה של וויקס הוא מבנה של קומות נמוכות ויחד על השטח מגיעים לרחק לא חריג 8. גלי דולב: מצביעה על הפרויקט שנבנה, מציגה עוד שטח שמחכה לתוכנית עתידית אז ה-20 דונה הוא השטח השלם בשלמותו ולא באותה בעלות ומקדמים אותו ביחד.

מיטל להבי: ועל השטח הזה קבלתם רח"ק 8

משה צור: אנחנו רוצים ללכת למחוז בגלל הגובה ורח"ק 8. ואנחנו לא מוסיפים חניה לתעסוקה ולא מוסיפים מסחר. יש נגישות טובה לפרויקט.

**מנדי ממשיך בהצגת התוכנית**

ראובן לדיאנסקי: 305 יח"ד יגורו שם מעל 1000 איש, מה יש במפלס הקרקע שהוא ירוק עצים פארקים גני שעשועים כל אותם דברים שתושבים צריכים שתהיה להם איכות חיים.

משה צור: יש גינה גדולה מאוד.

ראובן לדיאנסקי: זה מעבר לקו הכחול זה לא שלך.

גלי דולב: הקרקע הזו נגזרת מתוכנית ישנה שהגדירה את כל השטח הירוק הזה, זו היתה תוכנית שהגדירה את כל השטח להתעסוקה. התוכנית הזו נותנת העצמת זכויות ונותנת 9000 מ"ר בנוי לצורכי ציבור והיא נותנת מענה פרוגרמטי וגם תועלות.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו מסתמכים על שטח ירוק שנמצא שם בסמוך לקו הכחול. זה כאילו שנאמר כל ההנחיה והמדיניות לאפשר חניות במפלסי קרקע בפרויקטים של תמ"א 38 גם שבסמוך לאותו פרויקט יש גן ציבורי רחב ידיים. אנחנו באים לתושבים שלנו ואומרים אין חניות כי כל החניות שלנו יורדות לתת

הקרקע, כי יש לנו עיקרון כדי להשאיר גינות צמודות לבתי המגורים. פארק וולפסון לא צריך שבשכונת הטייסיים יהיו חניות ברחוב.

ערן: בהתחלה דרשנו שטח קרקע כהקצאה לצרכי ציבור, אבל שטח המגרש הפנוי למגדל הוא 2.5 דונם בלבד ו בסופו של דבר נבחר לממש את כל הזכויות הציבוריות כחלק מהמגדל (9300 מ"ר שטח ציבורי בנוי ועוד שטח ציבורי בנוי כתועלת לתעסוקה ברת השגה).. מבחינת השטחים הפתוחים במפלס הקרקע, כל היקף המגדל יוגדר כזיקת הנאה לציבור.

ראובן לדיאנסקי: אני שאלת לגבי שטחים פתוחים בתוך הקו הכחול.

מיטל להבי: מה תכנית בקומת הקרקע? כמה השטח שנשאר לחלחול בפרויקט?

מנדי: 15% חלחול בחלק שמצפון של הבנין.

גלי דולב: בקו הכחול 15% חלחול בתחום התוכנית.

מלי פולישוק: בדרפט כתוב 10%.

מיטל להבי: איפה התוכנית התנועתית? זהו פרויקט של 315 יח"ד עם 60,000 מ"ר מסחר ותעסוקה בתקן אפס יש אנשים שיבוא באוטובוס אבל תראו לי איך אנשים מגיעים בתקן אפס.

ערן וקסלר: אנחנו נמצאים פחות מ-400 מ' מהתחנה של הקו הירוק, הפרויקט הזה נסמך על חניונים ציבוריים בתחום הבלו מול וגם את האוטובוסים לא שכחנו כי יהיו עוד תחנות אוטובוס.

מיטל להבי: יש קניונים שהם סגורים וכך גם החניות והמעברים בנחלת יצחק למשל.

גלי דולב: וויקס כולל 600 חניות ועוד מקומות חניה לתעסוקה. זה פרויקט משותף, יש כאן תחבורה ציבורית שהיא לא רק הקו הירוק ויש כאן תחנות אוטובוסים מכל מקום. יש כאן דרך בצפון היא מתחברת בתת הקרקע מתחת ליוניצמן כמטלה של התוכנית הזו.

ליאור שפירא: אם יש מקום לבנות את המגדלים האלו זה בדיוק המקום.

ראובן לדיאנסקי: לגבי שטחי חלחול זה שעושים וי על 15% שטחי חלחול זה תלוי טופוגרפיה. לא ידוע האם הקרקע היא בשיפוע כזה או אחר ומה קורה בזמן של גשם אם המים יודעים להגיע לשטחי החלחול. חן אריאלי: צריכה להיות פה יותר תועלת ציבורית. כמה תועלת ציבורית יש?

חן אריאלי: נאמר פה על תועלת ציבורית שאין מספיק תועלת היזם וצריך לבקש גם וגם ולא רק חלופות. צריך עוד שימושים לא רק גינות על הגגות.

אלי לוי: הכסף מכל שיווק של העיריה הולך לבניית בתי ספר וגני ילדים זה התועלת של הפיתוח. כיצד הגינה הגדולה נוצרה? היתה שם חטיבת קרקע של בעלים מקסיקני ולנו היו בה זכויות. במסגרת הזו היה מגרש שהיה חצי שלנו וחצי של מקסיקני שמכר ובסופו של דבר הגיע לקנדה ישראל וכשהוצאנו את המכרז הם קנו גם את הזכויות של העיריה ונוצר מגרש גדול. במסגרת ההסכם יש סעיף שאומר, שמעבר לזכויות שמכרנו, כל השבחה העיריה מקבלת בגין זכויותיה כהשבחה מלאה. כלומר מכר חדש שווי חדש לכן יש 45% מהזכויות שנוצרות והעיריה תקבל וגם שטחי ציבור בנויים ושטח לתעסוקה ברת השגה - זהו ניסוי ראשוני. כל התוכנית התבססה על זה שחצי מהשטח שהיה בתכנון נקבע כשצ"פ. אחת הטעויות שעשינו היתה שלא יצרנו דרך שמפרידה ביננו לבין הרצליה וזה סומן במסגרת השצ"פ כזיקת הנאה וזו היתה טעות. אנחנו מנסים לתקן כי אנחנו רוצים לאפשר למתחם הגדול כמה כניסות. כניסה אחת תהיה מהצפון וישירות לרמפה של הבניינים, דבר שני זו כניסה דרך המרתפים או המנהרה שתכנס מיוניצמן וכניסה רגילה מלמעלה ולא מרחב כלוא. לכן התמורה שאנחנו מקבלים על בערך 50% מהזכויות הנוספות והמטלה הציבורית זה לא או אלא גם וגם. נקבל גם שטח בנוי.

ראובן לדיאנסקי: יכול להיות שאם כל הסוגיות שהעלית עדין אפשר לבקש יותר ולהגיע למצב win win/ אלי לוי: יש תוכנית אסטרטגית שאומרת מה האפשרויות והצרכים ובודקים עם רוני שהכל מסתדר במבנה הציבורי במיקום בהעמדה ובשילוב עם שטחים קודמים. גם שתואם את השימושים העתידיים שאנחנו רוצים, אפשר להגדיל את הסף.

משה צור: הגובה נקבע על סמך ניתוח אדריכלי מדוקדק שמצאנו את האיזון בין הגודל של הגרעין לצורכי הקונסטרוקציה לבין קומה הטיפוסית שימושית. אם היינו עולים גבוה יותר הגרעין היה טופס יותר שטח בקומה הטיפוסית.

רוני קינסברנר: בהחלט אפשר לדרוש יותר. המתודולוגיה היא שיש ההקצאות לצורכי ציבור וזאת מגובש על סמך מסמכים פרוגרמטיים ומבחינה הזו הדברים סגורים. כשהגענו לנושא של התועלות, מצאנו שהמנגנון בתוכנית המתאר לחישוב תועלות ציבוריות לא רלוונטי לפרויקט הזה. זה פרויקט שחורג מאד מהרח"ק של תוכנית המתאר ומשלב תעסוקה וגם מגורים. ההצעה שלי היתה שאמת המידה לחישוב התועלת תהיה כזאת: בפרויקטים שיש בצפון העיר אנחנו דורשים 10% יח"ד לטובת דיור בהשיג יד, לא כולל ההקצאות לצרכי ציבור. ברגע שמכמתים את השווי הכלכלי של 10% מהפרויקט לטובת יחידות דב"י. מקבלים מסגרת כספית. פה תעדפנו את התועלות הציבוריות בהתאם לתפיסה של מינהל ההנדסה. כלומר, השתתפות במימון המעבר התת קרקעי ומצאנו תועלת ציבורית נוספת תוספת של שטחי ציבור בנויים, זו היתה המתודולוגיה שלפיה פעלנו.

מיטל להבי: אנחנו נותנים 100,000 מ"ר בגרוסומודו. בגלל שזה מעבר להסכם הבסיסי שמכרנו את הקרקע אנחנו שותפים ב-50% מהזכויות הללו. כלומר יש לנו פה 500 מיליון מספר דמיוני כהכנסה. בפני עצמו זו

סיבה וזו תועלת. אם נבקש עוד 10,000 מ"ר ציבורי במקום וזה מצמצם את הרווח שלנו אז אולי לא כדאי לבקש עוד מטלות.

רוני קינסבורג: זו גם עמדה שלקחנו בחשבון. אם העיריה צפויה לקבל חצי מילארד שקל, כל מטרה ציבורית שמוטלת למעשה מפחיתה מהעירייה את ההכנסות וההשכחה.

מיטל להבי: הוא מדבר על הכנסה שהיא 100% השבחה שנקבל.

רוני: בדיוק. ראשית מה השווי של הפרויקט וקשה להאמין ששווי הקרקע לתעסוקה היא 10,000 ₪ למטר. בחסן ערפה שווי מטר בימי השיא הוא 4,600 למטר קרקע ברוטו. שווי מטר בשליפה היא 22-23 אלף ₪ למטר. כל מטלה שנטיל בנוסף זה מופחת מהקופה הציבורית קרוב ל-100% כי אלו דמי חכירה. אין לנו ניסיון עבר ולכן הצענו כאן קריטריון מפרויקטים אחרים 10% לטובת דב"י.

מיטל להבי: אם 10% ירדו מהכנסות שלנו, אז אם דואגים לכסף, ראש העיר והנהלת העיר נוכל להחליט על מטלות ציבוריות איפה שאנחנו רוצים לטובת תושבי העיר בלי שום קשר לפרויקט. הכסף הוא חופשי. אלי לוי: יש סוגיה שישנה הטענה שיכולה לבוא בעתיד שזו קרקע עירונית ואנחנו לא דורשים את המטלות ואנחנו נזהרים בזה על מנת להישאר שיויוניים. גם במגרשים העירוניים באיוקו, נחלת יצחק אנחנו משיתים את המטלה הציבורית למרות שהדבר יורד משווי הקרקע.

מיטל להבי: יש פה שכונה איפה הבי"ס?

אלי לוי: יש מגרש של 7000 מ' עם ערך ציבורי.

מיטל להבי: נחה דעתי בנושא הכספים וההכנסות ממטלות. יש את נושא התנועה אני רוצה שמישהו יציג לי. אני רוצה לראות את המעברים החיבורים כניסות של אוטובוסים.

אודי כרמלי: יציגו לך.

דורון ספיר: מיטל יציגו לך את התוכנית התנועתית ואת התוכנית הסביבתית לראובן מלי פולישוק: אני מבינה שיש 3 כניסות למתחם האם יש כניסה נוספת בכביש החוף חוץ מיונצמן.

משה צור: תהיה רמפה בלי רמזור.

אסף הראל: מה שטח דיור בהישג יד?

אלי לוי: תעסוקה בהישג יד מדובר ב-1500 מ'. זוהי פעילות עסקית ציבורית במחירים מוזלים.

ראובן לדיאנסקי: אבל הוא חייב להיות תל אביבי

אסף הראל: למה לא דיור בהישג כאן

אלי לוי: דיור בהשגה במגדל זה לא ראלי כי זה עדין 7000 ₪ לשכירות בדירה.

דורון ספיר: הצעת החלטה לאשר את התוכנית בכפוף להערות הצוות. הצוות המקצועי יציגו למיטל את התוכנית התנועתית ואת התוכנית הסביבתית לראובן ולתקן בסעיף 5 (תועלות) – למחוק את המילה "או" ולהשאיר את "ו".

מאושר פה אחד

## בישיבתה מספר 0016-20' מיום 02/09/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- 12) יש לפרט בטבלת הזכויות לכל שימוש שטח עיקרי ושטח שירות. התכנית תאפשר גמישות להעברת עד 15% משטחי השירות למגורים לשטחי שירות לתעסוקה.
  - 13) התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
  - 14) בתחום קניון BLUE/קמפוס WIX, יש לציין בכל המסמכים הרלוונטיים (טבלאות, נספח בינוי, נספחים) "ללא שינוי" בתחום זה.
  - 15) תועלת ציבורית מבוקשת –
- השתתפות בביצוע הדרך הציבורית המשוקעת מתחת לרחוב יוניצמן והקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים עפ"י הקבוע בסעיף 188 לחוק התו"ב, תוך מתן עדיפות לשימושים קהילתיים הנמצאים בזיקה לשימושי התעסוקה שבמגדל, כגון מרכזי חדשנות עירוניים הפועלים במסגרת מינהל קהילה, ואשר ייקבעו לעת הדיון בתכנית העיצוב. לוועדה המקומית שיקול דעת באשר לשילוב בין התועלות אשר ייקבעו לעת אישור תכנית העיצוב.

סכום ההשתתפות הכספית והיקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבנייה ופיתוח.

(16) תנאים להעברת התכנית למחוז :

ז. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.

ח. חתימת היזם על כתב שיפוי.

ט. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור מגדל בגובה 80 קומות.

י. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.

יא. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.

יב. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.

(17) התכנית תחייב עמידה בדירוג A עפ"י ת"י 5282 לצריכת אנרגיה במבנים לפי כלי מדידה מאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו ועמידה בדרישות העירונית לבניה בת-קיימא.

(18) מפלס הקרקע – יש לשפר את המרחב הציבורי :

ג. חיבור תנועת הולכי רגל מהקניון – קביעת שער בקניון לכיוון צפון, הרחבת המדרכה, סימון שביל אופניים ועוד.

ד. הצגת גישה ממפלס +17.00 (כביש 2) של הולכי רגל ורוכבי אופניים ללובאים ולמעליות האופניים.

(19) מבוקש להקצות את כל קומת המגורים התחתונה ואת המרפסת שלה לשטחי רווחה משותפים, כגון מועדון דיירים, שטחי פנאי, חדר כושר ועוד.

(20) יש להציג אולמות לחניית אופניים בתת הקרקע ואופן הגישה.

(21) יש לשלב הכנה למערכת אשפה פניאומטית.

(22) תנאי לאישור תכנית עיצוב, אישור השירות לאיכות הסביבה למיקום שימושים רגישים כגון חינוך ומרפאות.

בנוסף הצוות המקצועי יציג למיטל להבי את התוכנית התנועתית ולראובן לדיאנסקי את הנושאים הסביבתיים, ככל שיהיו להם הערות התוכנית תוחזר לדיון בועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, מיטל להבי, ליאור שפירא