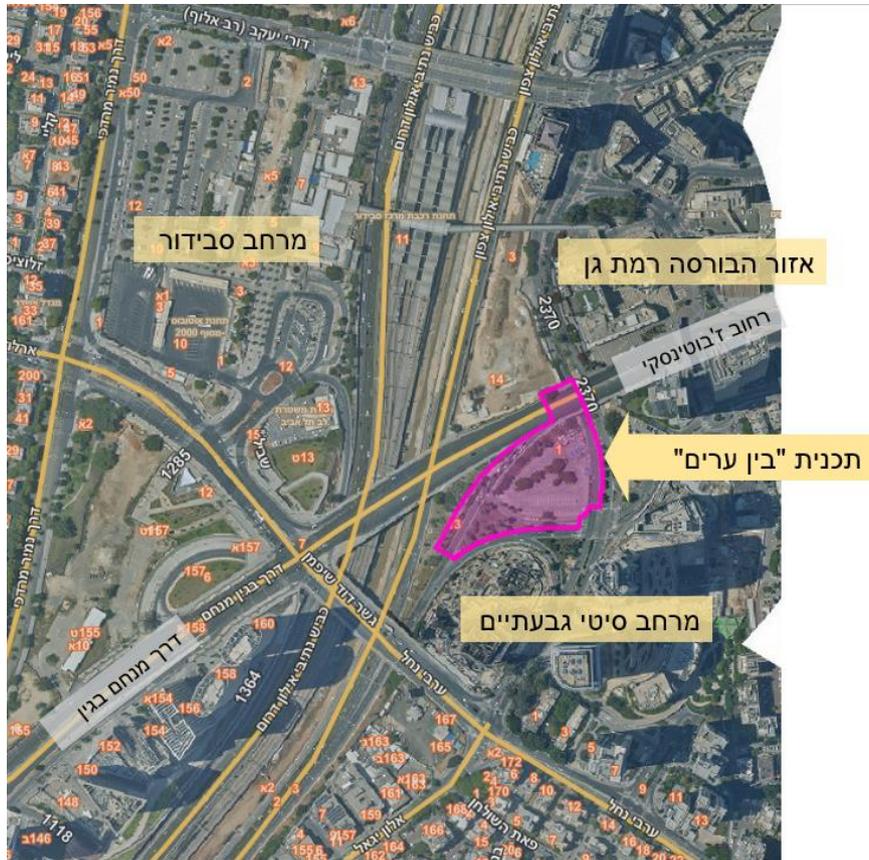


מוסד התכנון המוסמך: הועדה המחוזית

מיקום: בין רחוב בגין ורחוב ז'בוטינסקי רמת גן לבין רמפת יציאה של מחלף הרכבת מנתיבי איילון צפון



כתובת: רח' בגין רמת גן

גושים וחלקות בתכנית:

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק/כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---------------------|-------------|---------|----------|
| 365,357,37,36,34 | | חלק | | 6110 |

שטח התכנית: 10.756 דונם

מתכנן: אמנון שוורץ אדריכלים

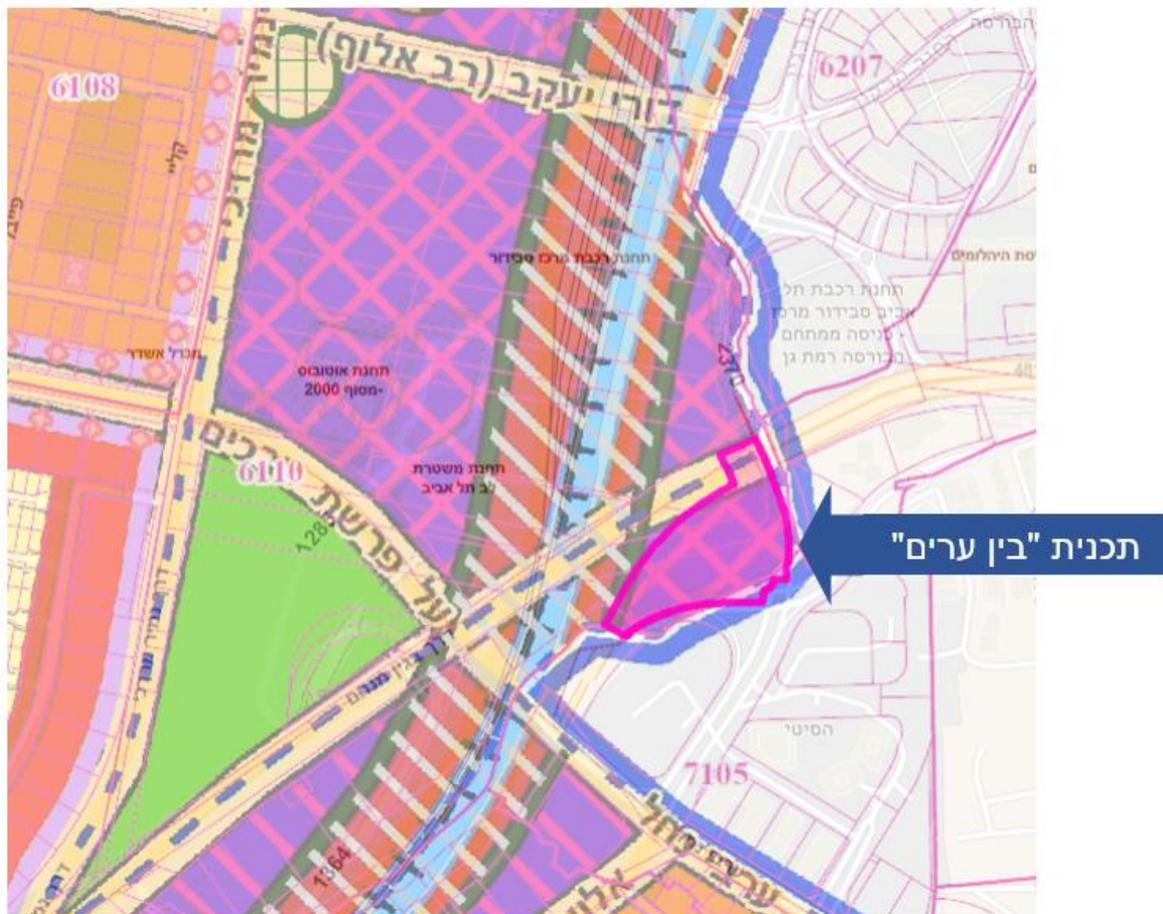
יזם: הועדה המקומית לתכנון והבניה

בעלות: עיריית תל – אביב - יפו

מצב השטח בפועל: מגרש חניה פעיל.

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| מגדל בין ערים - תא/4206 - 0367482 | 22/05/2024 |
| בשינוי שלביות בתכנית מאושרת | 9 - - 0007-24 |

מצב תכנוני קיים:
תא/5000 – תכנית המתאר העירונית קובעת את האזור כמע"ר מטרופוליני סמוך מתח"מ (מרכז תחבורתי משולב) מטרופוליני



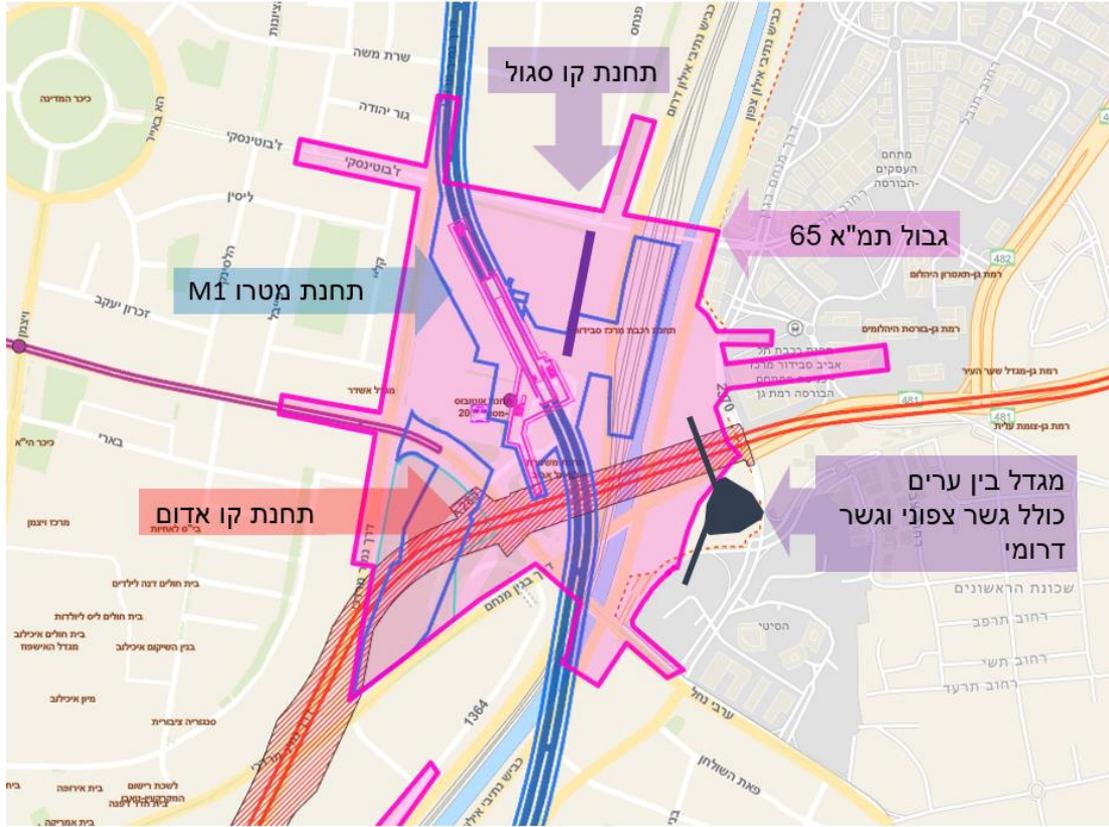
תכנית מגדל בין ערים - תא/4206 (מספר מבא"ת 0367482-507).
התכנית קבלה תוקף בתאריך 20.9.2018

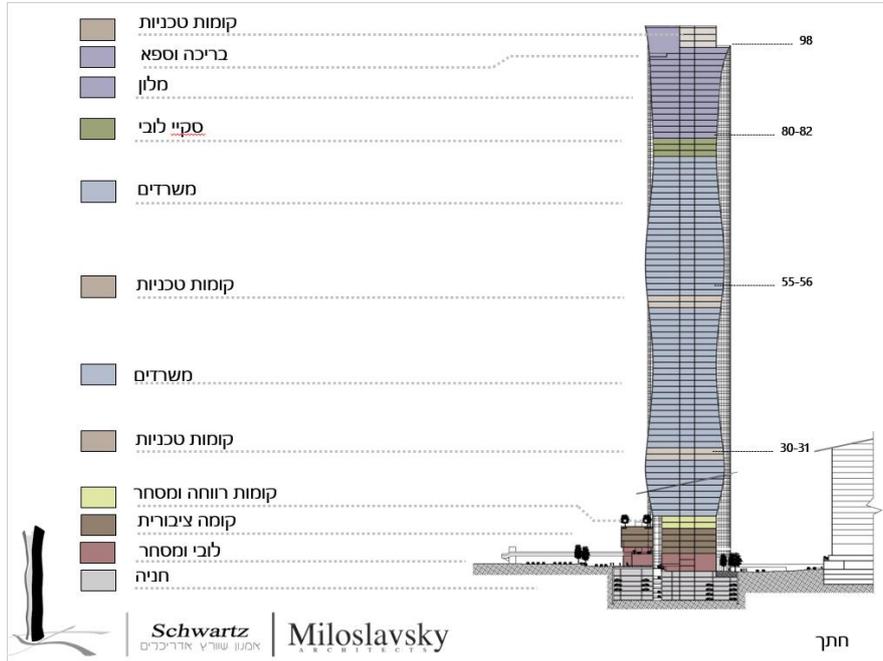
1. התכנית קובעת הוראות להקמת מגדל לשימושי תעסוקה/מלונאות, מסחר ושטחי ציבור ומהווה חלק מהמע"ר של תל אביב בסמוך לאזורי המע"ר של רמת גן וגבעתיים ובסמוך למרכז תחבורה משולב רב אמצעים (מטרו, רכבת, רק"ל אדום וסגול).
2. התכנית קובעת סה"כ 121,500 מ"ר שטחים עיקריים מתוכם 10,000 מ"ר לבניני ציבור ו-2,000 מ"ר למסחר. בנוסף 45,000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע מתוכם 4,800 מ"ר לבניני ציבור וכן שטחי שרות במרתפים בתת הקרקע לשטחי שרות וחניה.
3. גובה הבניה: 100 קומות ממפלס הכניסה (400 מטר). 6 קומות תת קרקעיות.
4. חיבור המגדל ע"י גשרי הולכי רגל ורוכבי אופניים לצפון ולדרום וכן מעבר תת קרקעי (אופציונלי) לכיוון צפון.

| התוכן | מס' החלטה |
|-------------------------------------|-----------------|
| מגדל בין ערים - 4206/תא-507-0367482 | 22/05/2024 |
| בשינוי שלביות בתכנית מאושרת | 9 - - 0007-24ב' |

5. התכנית קובעת תנאים להיתר בניה ואכלוס, בין היתר, בנוגע להקמת גשרי הולכי רגל ורוכבי אופניים כמפורט להלן.
דיון בשינוי שלביות בתכנית המאושרת

1. בשל מיקומו הייחודי של מגרש "בין ערים" בין דרכים עורקיות, תוכננו שני גשרים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים: הגשר הדרומי - המחבר את מרחב הסיטי גבעתיים, והגשר הצפוני - המחבר בין המגרש לבין הדופן הצפונית של רחוב ז'בוטינסקי/בגין.
2. תכנון הגשר הצפוני הינו פועל יוצא של תכנית מרחב 2000 המשתרע על מרחב סבידור, במטרה לגשר בין בנין בין ערים לבין מרחב 2000 (מרחב סבידור).
3. כדי להבטיח את ביצוע הגשר, התכנית קובעת הוראות בסעיף 6.1.17 (ב) "תנאים למתן היתרי בניה":
"יתנאי לביצוע המבנה יהיה הבטחת ביצוע גשר הולכי רגל לכיוון צפון (מעל רחוב ז'בוטינסקי/רמת גן/מנחם בגין, תל אביב) במלואו".
- וכן בסעיף 6.2.6 "תנאים למתן היתר איכלוס": "פיתוח בפועל של כלל השטחים הפתוחים והציבוריים במפלס הקרקע ובמפלסי הכניסות השונים, לרבות שטחי הגשרים וזיקות הנאה למעבר הציבור".
4. לאור הצטלבות תחנות הסעת המונים במרחב סבידור – תחנת מטרו M1, תחנת רק"ל סגול, תחנת רק"ל אדום ותחנת "סבידור מרכז" של רכבת ישראל, החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בישיבתה מס' 677 מיום ה' באב התשפ"ב (2 באוגוסט 2022) על הכנת תמ"א 65 – תוכנית מיתאר ארצית חלקית למרכזי תחבורה משולבים, אשר תכלול תכנון מפורט לשבעה מרכזי תחבורה משולבים (מתח"מים) ביניהם – סבידור. התכנון בתמ"א 65 של מתח"ם סבידור, בסמכות התכנון של הוועדה הארצית, מחליף את תכנון מרחב 2000.
5. הגשר הצפוני הינו בתחום הקו הכחול של מתח"ם סבידור במסגרת תמ"א 65, ולכן נחיצותו, מיקומו ותכנונו יקבעו במסגרת התמ"א כחלק ממערך התנועה בכלל המרחב. לפיכך יש צורך להפריד בין מימוש הבניה במגרש לבין מועד הקמתו של הגשר, בהתאמה לתכנון העתידי ומימוש התכנון.
6. לאור האמור לעיל מוצע לשנות את שלב הביצוע של תכנון הגשר הצפוני ומועד הקמתו, כך שתכנונו לא יהיה תנאי למתן היתר למבנה והקמתו לא תהיה תנאי למתן תעודת גמר למבנה, כפי שנקבע בסעיפים 6.1.17(ב) ו-6.2.6 בתכנית. הגשר יתוכנן ויוקם על ידי ע"י הרשות המקומית במועד המתאים בהתאם להתקדמות תכנון וביצוע מתח"ם סבידור. מובהר שעל התכנון במגרש להביא בחשבון תכנון של גשר עתידי ונדרש להציגו במסגרת תוכנית העיצוב ולאחר מכן בהתאמה במסגרת היתר הבניה. בהתאם לסעיף 145 (ג) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 שינוי השלביות בתכנית הינו בסמכות הוועדה המחוזית.





חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את שינוי השלביות כמפורט לעיל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24'ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון :

| | |
|--|---------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 4206/תא-507-0367482 - מגדל בין ערים | 22/05/2024 |
| בשינוי שלביות בתכנית מאושרת | 9 - 0007-24' |

אדי אביטן: מציג את התוכנית ואת שינוי השלביות.

אורלי אראל: מתחם 2000 סבידור הנו מתחם משולב שבעצם מי שלקח את התכנון עליו זו מדינת ישראל בתיאום איתנו, נת"ע מקדמת את התכנון, עדיין אין שם תכנון או לא יודעים הגשר הזה לאן יגיע ולכן אנחנו מחכים לתכנון מתחם סבידור כדי שנוכל לתכנן אליו את הגשר. הגשר יהיה כאשר המדינה תסיים את התכנון למתחם סבידור.

ליאור שפירא: אנחנו דנים רק על שלביות הגשר.

מיטל להבי: זה מגדל טוב של 100 קומות זה בדיוק מה שאמר מהנדס העיר שגם הוועדה המחוזית מסבה אותנו לציר כזה. תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה 100 קומות וזכויות בניה. נתקלתי בגשרים ששמנו אותם בשלביות מאוחרת ואז אמרנו שגשר זה החלטה תקציבית ומנכ"ל העירייה צריך לאשר זאת. השאלה איך אפשר להבטיח שזו החלטה תכנונית ולא תקציבית?

מצדה דרורי: הגשר הוא רצף של כמה גשרים שמחברים את גבעתיים הוא הרביעי בסדרה, השאלה אם שינוי שלביות שהיא קבועה בתעודת גמר או בהיתר היא ביטול שלביות, שינוי שלביות לאיזה שלב?

אורלי אראל: לשלב שבו עיריית ת"א ומדינת ישראל יחליטו איך יראה מתחם סבידור. זה תמ"א 65 זה אל אצלנו ביד, המדינה לקחה את זכות התכנון למתחם הזה, וטוב שכך, הכל צריך להיות מתוכנן בראיה אחת ואחודה. כל עוד אין תכנון שעבר באיזו וועדה תכנונית אין לנו שום ידע לאן זה הולך.

אודי כרמלי: רק אצלנו היו ישיבות עם רכבת ישראל ומתכנני המתחם. כל אחד רואה את האזור בצורה אחרת לגמרי וזה לגיטימי. השאלה האם אנחנו צריכים לחכות עם פיתוח העיר בפרגמנט הקטן הזה של הגשר עד שיהיה קונצנזוס תכנוני בקרב כל הגורמים? או בעד שלא להשאיר את התנאי של בניית הגשר כתנאי לאכלוס הבניין, כפי שמופיע היום בתב"ע.

מיטל להבי: הם התחילו לבנות את המגדל?

אודי כרמלי: עדיין אין כלום

מיטל להבי: אז יכולים לוותר להם בשלב ההיתר או בשלב יותר מאוחר

אורלי אראל: זו החלטה של וועדה לשינוי שלביות

מיטל להבי: לפעמים משנים שלביות גם בשלב ההיתר או בתוכנית עיצוב

מלי פולישוק: יהיה מגדל ולא יהיה גשר?

אודי כרמלי: אנו נגשים לקראת שיווק השטח, אלי ירחיב בנושא

מיטל להבי: איפה הקופה שמבטיחה את ביצוע הגשר? הבעיה הזו היתה גם בגינדי

אלי לוי: שבוע הבא נוציא מכרז למגרש. כשמוציאים מכרז חייב ליצור וודאות ליום כדי שיקבל טופס אכלוס כאשר הוא מסיים את הבניה. במקרה זה יש גשר שאין לו את התכנות הבניה למועד האכלוס ולכן מה שאנו עושים דוחים את הביצוע, הביצוע עובר מהיום לעירייה ולמנהל ביחד. במסגרת ההסכמות עם המנהל כל אחד יממן את חלקו בהתאם לאחוזי לבעלות שלו במגרש. לנו יש 64 אחוז ולנהל 36 אחוז וכל אחד מתחייב לממן את הקמת הגשר לכשתתאפשר.

מלי פולישוק: זה חלק מתנאי המכרז הגשר?

אלי לוי: הגשר הוא חלק מהתב"ע

מלי פולישוק: זה שניגש למכרז יודע שהוא צריך לבנות גשר?

ליאור שפירא: השאלה לא מובנת. נאמר שצריך להתנתק מהגשר והמכרז, המכרז מי שיזכה יבנה בניין ובזה נגמר חלקו. אנחנו לקחנו בחשבון את עלות הגשר העירייה תבנה את הקשר ללא קשר לקבלן ואת זה צריך לתמחר במכרז. אם שאלתם על וודאות אז זה בוודאות היות ואנו מבצעים את זה.

מצדה דרורי: המורכבות במתחם ברורה וידועה ולוחות הזמנים לא נמצאים כאן. בעבור התוכנית שינוי השלבויות הוא בעצם ביטול התנאי, כי אין שלב מאוחר יותר שאפשר לקבוע בתוכנית לבניית הגשר.

ליאור שפירא: אנו עושים שלביות על מנת שלא תיווצר סיטואציה שהגשר לא ייבנה. העירייה לוקחת על עצמה את בניית הגשר ולכן אין חשש שאנו לא נבנה את הגשר, לנו לא צריך להציב לנו תנאים.

מצדה דרורי: השאלה היא שאלה פרוצדורלית

ליאור שפירא: אנו נאפשר אכלוס המגדל ואנחנו והמנהל נבנה את הגשר

אלי לוי: זה לא לבטל זה לדחות את הביצוע

מצדה דרורי: זו שאלה פרוצדורלית, במובן הסטטורי השינוי של השלב הוא ביטול התנאי עבור התוכנית אלי לוי: עבור האכלוס של הבניין הזה, אבל עדיין הגשר קיים כהתניה רק שהתניה נדחית כאשר יגידו היכן לשים את הגשר

מצדה דרורי: זה מובן בהיבט התכנוני שלו, להבנתי שינוי השלבויות היא ביטול התנאי השאלה מהו מקור הסעיף של שינוי השלבויות.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו רק ממליצים

אלי לוי: אנחנו צירפנו למכרז הוראה מפורשת שאנו פועלים לשינוי השלבויות ומותנה באישור המחוז מתוך ראייה שעד שהוא יקבל את ההיתר יהיה אישור המחוז.

ליאור שפירא: מאשרים את הבקשה של שינוי השלבויות

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

| מס' החלטה | התוכן |
|---------------|-------------------------------------|
| 22/05/2024 | מגדל בין ערים - 4206/תא 507-0367482 |
| 9 - 0007-24ב' | בשינוי שלביות בתכנית מאושרת |

להמליץ לועדה המחוזית להפעיל את סמכותה בחוק התכנון והבניה ולאשר את שינוי שלב הביצוע של תכנון הגשר הצפוני ומועד הקמתו כנקבע בתכנית תא/4206 כד, שתכנונו לא יהיה תנאי למתן היתר בניה למבנה והקמתו לא תהיה תנאי למתן תעודת גמר למבנה, ולקבוע כי הגשר יתוכנן ויוקם ע"י הרשות המקומית במועד המתאים בהתאם להתקדמות תכנון וביצוע מתחם סבידור.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, מיטל להבי