דיון בדיווח על החלטת וועדה מחוזית מיום 22.1.2024
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:
במתחם קאנטרי קלאב גלילות לשעבר.
בצמוד לצומת גלילות ומערבית לה,
וצפונית לרחוב יוניצמן.

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		19
7224	מוסדר	חלק	32,36,38	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)
<u>תכנית המתאר תא/5000</u> :
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 בייעוד 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
דיור 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:

מספר קומות וגובה:

עד 80 קומות מעל קומת קרקע

תמהיל יחידות דיור:

שטח ממוצע לדירה יהיה כ- 70 מ"ר עיקרי

תמהיל יח"ד יקבע בעת אישור תכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית.

זכויות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
			גודל מגרש כללי	עיקרי+שירות	עיקרי+שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		200		(1) 93500 שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200 לפחות 53,900 כולל לתעסוקה עד 39,600 כולל למגורים						
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	200		(3) מתוך השטחים המותרים ב (1) עד 23,050 מ"ר עיקרי למגורים			315			
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200		(4) 9300						
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	200	2552	102800	12000	90		310 (5)	80 (7)	10
מסחר ומשרדים		300	17457	64900	(6)			50	12	5

הערה ברמת הטבלה:

א. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק

ב. קומת עמודים מפולשת בכניסה לבניין או בגג מקורה בגובה מעל 5 מ' או יותר לא יבוא במניין השטח הבנוי, כל עוד השטח לא יהיה סגור ביותר משני קירות

ג. השטחים בתא שטח 300 הם ללא שינוי מתכנית תא/מק/4240

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים כוללים עבור כל השימושים הסחירים המותרים בתא שטח 200.

(2) שטחים עבור מרפסות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע

(3) מתוך השטחים הכוללים המותרים בתא שטח 200 יותרו עד 22,050 מ"ר עיקרי עבור מגורים (315 יח"ד כפול 70 מ"ר) ועד 1000 מ"ר עיקרי לשטחי רווחה משותפים למגורים.

(4) שטחים אלו כוללים הצמדת שטחי מרפסות/מרפסות גג לטובת השימוש הציבורי ככל שיידרש.

(5) גובה המבנה כולל עגורנים זמניים יהיה 336 מטר מעל פני הים.

(6) על פי תא/ ע/ 1.

(7) קומת המגורים התחתונה והמרפסת / גג שלה יהיו בשימוש שטחים לפנאי ורווחה הדיירים/ משתמשים.

טבלת השוואה:

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

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

<u>פיתוח המרחב הציבורי:</u>

א. השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע הינם כמסומן בתשריט
ב. בהיקף המגדל תוגדר זיקת הנאה לציבור.
ג. 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

<u>הקצאות לצרכי ציבור שטחים ציבוריים בנויים:</u>

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 לדיור בהישג יד בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:
כתנאי להגשת היתר בניה, לזכויות מכוח תכנית זו בתא שטח 200, יידרש 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.
מקום חניות אלה יהיה במרתף העליון ככל הניתן.
ד. גישת רכב למרתפים תתבצע 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 ממשרד 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 קימות כמו גם אימוץ תקני חניה מופחתים ועדוד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית ואופניים.

<u>איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:</u>
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.

<u>פינוי אשפה:</u>
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.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את העברת התכנית לדיון בועדה 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 ייקבע 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 תנועתי 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 אולמ/ות 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 ומרפאות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0016ב' 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 בתכסית 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 כשמבסיסים 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 תכוניות 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 לייעוד דרך. הבליטה ב"קו הכחול" שבדרום התכונית 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 ה20 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 הטייסים יהיו חניות ברחוב.

ערן: בהתחלה דרשנו שטח קרקע כהקצאה לצרכי ציבור, אבל שטח המגרש הפנוי למגדל הוא 2.5 דונם בלבד ו ובסופו 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 תכסית בקומת הקרקע? כמה השטח שנשאר לחלחול בפרויקט?
מנדי: 15% חלחול בחלק שמצפון של הבנין.
גלי דולב: בקו הכחול 15% חילחול בתחום התוכנית.
מלי פולישוק: בדרפט כתוב 10%.
מיטל להבי: איפה התוכנית התנועתית? זהו פרויקט של 315 יח"ד עם 60,000מ"ר מסחר ותעסוקה בתקן אפס יש אנשים שיבוא באוטובוס אבל תראו לי איך אנשים מגיעים בתקן אפס.
ערן וקסלר: אנחנו נמצאים פחות מ400 מ' מהתחנה של הקו הירוק, הפרויקט הזה נסמך על חניונים ציבורים 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 פרוייקט 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 העתידים 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 קינסברונר: בהחלט אפשר לדרוש יותר. המתודולוגיה היא שיש ההקצאות לצורכי ציבור וזאת מגובש על סמך מסמכים פרוגרמטים 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 100,000מ"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 וההשבחה.
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 ל100% כי אלו דמי חכירה. אין לנו ניסיון עבר ולכן הצענו כאן קריטריון מפרויקטים אחרים 10% לטובת דב"י.
מיטל להבי: אם ה10% 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 שיוויוניים. גם במגרשים העירונים באיווקו, 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 7000מ' 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 ידמדובר ב1500 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 התנועתי ואת התוכנית הסביבתית לראובן ולתקן בסעיף 5 (תועלות) – למחוק את המילה "או" ולהשאיר את "ו"..
מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 20-0016ב' 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 ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב.
סכום ההשתתפות הכספית והיקף השטח הציבורי יקבעו בהסכם של היזם עם האגף להכנסות מבניה 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 תנועתי 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 אולמ/ות 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

דיווח על כך שהועדה המקומית מצטרפת כמגישת התכנית

בהתאם לתנאי הסף לקליטת התכנית במחוז, נדרשת החלטה שהוועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה.
התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, וכן התכנית כוללת חילופי שטחים (בשטח 170 מ"ר) בין היזם לעירייה.

במקביל, מוצע להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל:

- יש לקבל אישור מועצת העיר לנושא חילופי השטחים.
- חתימה על הסכם לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וזיקות ההנאה מול אגף הנכסים.
- אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית הסופיים להפקדה.
- חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה בהסכמת בעלים.

בנוסף, על מנת לפשט את קידום התכנית, מומלץ להשמיט מתחום התכנית קטע מחלקה 19 בגוש 6610, בשטח 25 מ"ר, שבבעלות רמ"י.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0022ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:

ערן וקסלר: דיווח על שתי תוכניות בלו ושד' הקנטרי. נדרשנו ע"י המחוז להוסיף להחלטת הועדה שהועדה נכנסת כמגישה. בשתי התוכניות שטחים עירונים.
רוני קינסברונר: אלו 2 תוכניות בסמכות מחוזית שיש לקדם בגינם הסכמי תועלות. לכן מוצע להתנות בשתי התכניות את הצטרפות הועדה המקומית בחתימה של היזמים על הסכמי התועלות בשתי התוכניות.
אסף הראל: מה התועלות?

ערן: במגדל בלו אחת התועלות היא תוספת שטח ציבורי לשימושים של חממת הייטק, והשניה השתתפות בהקמת הפרדה מפלסית, כלומר ביצוע מעבר של שיקוע מתחת ליונצימן. בשדרות הקאנטרי הוספנו עוד שטחי ציבור שישמשו בין השאר לאודיטוריום.
רוני קינסברונר: בהמשך הדרך אולי הם יהפכו לדירות ברות השגה (תלוי בעדכון החוק). מדובר בשטחים חומים בהיקפים נרחבים מאד. יש גם דיור להשכרה לצמיתות 70 יח"ד שחצי ממנו בהנחה.
מה שערן ציין אלו רק עקרונות וכל הבקשה להתנות את הצטרפות הועדה המקומית כמגישה בהסכם תועלות. הסכם התועלות יחתם כדת וכדין כפי שאנחנו יודעים לעשות.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 23) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה ולהוסיף התנאים הבאים בפועל:

1. **צירוף הועדה כמגישה לתכנית**
2. יש לקבל אישור מועצת העיר לנושא חילופי השטחים.
3. חתימה על הסכם לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וזיקות ההנאה מול אגף הנכסים.
4. אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית הסופיים להפקדה.
5. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
6. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה בהסכמת בעלים.
7. להשמיט מתחום התכנית קטע מחלקה 19 בגוש 6610, בשטח 25 מ"ר, שבבעלות רמ"י.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון

תיקון החלטה של הועדה המקומית לתכנון ובניה 26.10.22

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וחילופי שטחים (170 מ"ר) בין היזם לבין העירייה.
טבלאות האו"ח בהסכמה מקצות לעירייה זכויות סחירות מעל הקו.
בדיון מתאריך 27.7.22 נקבע כי יש לאשר את התכנית להפקדה ולהוסיף תנאים בפועל.

בהתאם לחוו"ד השירות המשפטי כיוון שייתכנו שינויים ללוח ההקצאות במהלך קידום התכנית מוצע לתקן את התנאי הבא מתנאי להפקדת התכנית בפועל <u>לתנאי למתן תוקף לתכנית</u>:

- לקבל את אישור מועצת העיר לטבלאות האו"ח.

יתר התנאים הבאים <u>יקבעו כתנאי להעברת התכנית למחוז</u>:

- חתימה על הסכם לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וזיקות ההנאה מול אגף הנכסים.
- חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- תיקון קו כחול- ללא חלק מחלקה 19 בגוש 6610, בשטח 25 מ"ר, שבבעלות רמ"י.
- סבב הערות והטמעתם כמקובל

בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

דיון בדיווח על החלטת וועדה מחוזית מיום 22.1.2024

בישיבת הועדה המחוזית מיום 22.1.2024, הוחלט להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים.
להלן החלטת הועדה המחוזית:

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 940 מיום 22.1.2024 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית בשטח של כ-31 דונם, וממוקמת בגבולה הצפוני של העיר תל אביב, בצמידות למחלף גלילות על כביש ארצי מס' 2, ולשכונת דרום-מערב הרצליה (תכנית מס' 504-0693994). שטח התכנית הינו חלק מבלוק עירוני מצפון-מזרח לתכנית תא/3700.

בשטח התכנית הושלמה בניית מתחם WIX, שהינו מתחם תעסוקתי עד 10 קומות, מכח תכנית תא/ מק/ 4240 (אושרה בשנת 2016).

התכנית מציעה תוספת שטחים בהיקף של 102,800 מ"ר לשימושים מעורבים: תעסוקה, מגורים (315 יח"ד), וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור. תוספת השטחים המוצעת מרוכזת בחלק הצפוני של התכנית, במגדל בן 80 קומות.

בנוסף, התכנית מסדירה סטטוטורית דרך קיימת בחלק הצפוני, לצורך חיבור תנועתי לרחוב אבן גבירול בו עובר הרק"ל (הקו הירוק).

התכנית מוגשת על ידי חברת קאנטרי על הים בשיתוף הרשות המקומית.

התכנית הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית שישיבתה מיום 27.07.2022.

החלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

תא/ 5000 מסמנת את שטח התכנית ביעוד אזור מגורים בבנייה עירונית, עד 15 קומות וברח"ק מירבי 4. מאז אישור התכנית הכוללנית (2016) אושרה תתל/ 71/ג (2017) אשר עיגנה סטטוטורית הקמה של קו רק"ל (הקו הירוק), במרחק של כ-300 מ', הנמצא בהליכי ביצוע, וכן אושרה לאחרונה תתל/121 (2023), המייעדת בצמידות לגבול התכנית מדרום, מסוף אוטובוסים לתחבורה ציבורית. עוד יצויין כי תכנית תא/5500 במתכונת שהוגשה לוועדה המחוזית, מעגנת את האפשרות לבינוי המוצע בתכנית זו. הוועדה סבורה כי השינויים הסטטוטוריים והעובדתיים המפורטים מעלה מצדיקים את החזרת התכנית מהוראות תא/5000.

1. **גבול התכנית ואיכות המרחב הציבורי:**

התכנית מציעה שינוי ייעוד שצ"פ בהיקף של כ-6 דונם לטובת דרך מוצעת, ללא מתן מענה חלופי לשטח, בניגוד להוראה 5.6.2 בתמא/5. לאור העובדה שהכביש מבוצע בפועל, וכן לאור הצהרת הוועדה המקומית על קידומה של תכנית משלימה לבלוק העירוני, אשר תסדיר את הבטחת השטחים הציבוריים, בהתאם להוראת התמ"מ, הוועדה מחליטה להסיר מתחום התכנית את תאי שטח 702, 705, 801.

2. איכות המרחב ציבורי:

הוועדה סבורה כי סביבת התכנית המיידית במצב הקיים, מוטה רכב באופן משמעותי, וזאת בניגוד להעצמת הבינוי המבוקשת, המסתמכת על מענה באמצעות מערכות תחבורה ציבורית ותיעדוף הולכי רגל ואופניים. בהתאם לאמור, תעודכן התכנית כמפורט להלן:

א. לתחום התכנית יצורף חלק מחלקה 40 בגוש 7224, בהתאם לתא שטח 870 בתכנית מס' 507-0137356 המאושרת, אשר ייקבע בייעוד שצ"פ. בתחום זה לא תותר חניה עילית, והוא יפותח כמרחב ציבורי איכותי.

ב. תא שטח 800 ישנה ייעודו לשצ"פ. פני הקרקע יפותחו כחלק המשכי למפורט בסעיף א לעיל. בתת-הקרקע יותר שימוש של דרך ציבורית.

ג. זיקות הנאה במערב ובצפון התכנית יאפשרו מעבר הולכי רגל בלבד. השטח יקבע כשטח לפיתוח נופי אשר יבטיח פתרון לרכבי חירום בלבד.

נספח הפיתוח של התכנית יעודכן בהתאם לשינויים המפורטים לעיל.

3. סך שטחי בניה מירביים בתכנית:

סך השטחים בתחום התכנית, בהתאם לפירוט בטבלה להלן:

פירוט שטחים מירבי	תא שטח 300	תא שטח 200	תא שטח 800 + חלקה 40	סה"כ
על-קרקע	64,900	86,500	0	151,400
תת-קרקע	64,000	4,800	7,400	76,200
סה"כ	128,900	91,300	7,400	227,600

הערות לטבלה 5 יאפשרו רק את המפורט מטה בלבד:

א. יותרו שימושי מלונאות עד 15,000 מ"ר מתוך שטחי התעסוקה בתא שטח 300, ו-5,100 מ"ר מתא שטח 200.

ב. לשטחים מפורטים בטבלה יתווספו שטחי בניה עיקריים למרפסות לשימוש מגורים בלבד, בהיקף מקסימאלי כולל של 2,000 מ"ר (לפי 14 מ"ר ליח"ד).

4. פירוט זכויות והוראות בינוי לשימושים בתא שטח 200:

א. <u>מגורים</u> – עד 15 קומות.

1) הועדה סבורה כי במיקום מרכזי בו ממוקמת התכנית, קיימת הצדקה והגיון תכנוני בקביעה של יח"ד להשכרה בבעלות אחודה. השילוב בין כמות מסויימת של יח"ד בבעלות אחודה ומשרדים ייצר אפשרות לניהול ותחזוקה ברמה נאותה. יובהר בהקשר זה כי ייחודו של המיזם הנדון שזכויות הבניה בו הן כולן תוספתיות ביחס לתכנית המאושרת תא/5000, המאפשרת שטחי משרדים קיימים, בהתאם, מדובר על תוספת המגלמת יתרונות כלכליים רבים, בשים לב שזכויות אלו נוצרו יש מאין. לאחר שבחנה הוועדה את חוו"ד הכלכלית שהוגשה ואת בקשת היזם, ושמעה את התייחסות שמאי הועדה ואת התייחסות הצוות המקצועי, סבורה הוועדה כי תכנונית

ישנה חשיבות בקביעת המגורים באזור זה לשכירות ל-20 שנה בבעלות אחודה. לשכירות ארוכת טווח יש חשיבות אדירה עבור התפתחות האזור ומטרופולין ת"א, תוך יצירת מענים מגוונים לצרכים שונים של האוכלוסיה בלב המטרופולין.

2) סך שטחי המגורים יקבע עד 15,000 מ"ר. לאור תמהיל הדירות להשכרה, יתווספו שטחים בהיקף של 500 מ"ר שטחים משותפים לרווחת הדיירים. לא יותר לנייד שטחים אלו לטובת הגדלת שטח יח"ד .

3) עד 150 יח"ד להשכרה בבעלות אחודה ל- 20 שנה.

4) תמהיל יח"ד: לפחות 20% מתוכן יהיו קטנות עד 63 מ"ר שטח כולל.

ב. תעסוקה:

עד 32 קומות בהיקף כולל של עד 64,000 מ"ר, מתוכם עד 500 מ"ר לשימוש מסחר במפלס הקרקע.

ג. מבני ציבור:

1) יותרו שימושי תרבות, קהילה, רווחה ומשרדים עירוניים.

2) עד 5 קומות בהיקף מירבי של 7,000 מ"ר, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב, בהתאם לנתוני איכות הסביבה העדכניים, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

ד. בשטחים בתת-הקרקע יותרו שימושי אחסנה, תפעול וחניה, וכן שטחים עיקריים בהיקף של עד 4,000 מ"ר.

5. הוראות בינוי כלליות:

א. מס' קומות (כולל קומות טכניות): עד 60 קומות וגובה כולל של עד 205 מ' מעפ"הש / 217 מ' מעפה"י.

ב. גובה 2 הקומות הראשונות בתא שטח 200 יהיה בהתאם לגובהם בתא שטח 300, על מנת לאפשר את החיבורים בקומות המסד. יוסרו הוראות נוספות ביחס לגובה הקומות.

ג. בתא שטח 200 תינתן עדיפות לפתרון התגוננות אזרחית באמצעות ממ"ק.

ד. תובטח הפרדת מערכות אשפה בין השימושים השונים.

ה. גג מועיל – לפחות 60% משטחי הגגות ישמשו כגג ירוק / כחול.

6. תשתיות:

א. תיאום הוראות התכנית ונספח ניהול נגר וניקוז עם יועצת התשתיות ללשכת התכנון, כך שיתאם להוראות תמא/1 תיקון 8.

ב. יותר שימוש לאגירת אנרגיה. יוסר השימוש לייצור אנרגיה.

7. תנאים בהליך הרישוי:

א. טרם הליך רישוי מכח תכנית זו תאושר על ידי הוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול את הנושאים הבאים: מיקום השימושים הציבוריים, גובה קומות, עיצוב חזיתות, מיקום המתקנים הטכניים, היבטי סביבה כולל בניה ירוקה ומרחב ציבורי.

ב. הליך רישוי אשר יכלול השפלת מי תהום יידרש באישור רשות המים.

ג. תוקם חברת ניהול ותחזוקה.

ד. הליך מסירת מידע לבקשה להיתר הכולל מבנה מעל 60 מ' מעל פני השטח יכלול הנחיות מרת"א לסימון מבנים, הקמה וסימון של עזרי בניה.

ה. סעיף 6.8.(א) בהוראות התכנית: יובהר כי התיאום הינו לנושא חזיתות המבנה בלבד לעת תכנית העיצוב.

ו. הליך מסירת מידע לבקשה להיתר הכולל שטחי מלונאות יכלול הנחיות משרד התיירות לעמידה בהוראות תמא/ 12/ 1 ובתקנים הפיזיים לאכסון מלונאי.

8. תנועה וחניה:

א. תקן חניה:

- תקן חניה לרכב פרטי: בתחום התכנית קיימים 1,358 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל רכב נגיש).
- לא יתווספו מקומות חניה מעבר לקיים לשימושי תעסוקה ומסחר.
- תקן חניה למגורים 1:0.8.
- תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים – סה"כ 1,000 מקומות חניה. תותר חניה בתחום השצ"פ.

ב. נספח התנועה יבטיח היתכנות לשילוב רכבי היסעים. כמו-כן יוצג פתרון חלופי לעצירת רכבים (נשק וסיו) במפלס הקרקע בתיאום לשכת התכנון.

ג. החניה בכל תחום התכנית תקבע כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה 2016, למעט החניה למגורים.

9. תיאומים ואישורים (תוך 21 יום מקבלת המסמכים):

א. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, הכוללת החלפות של קרקע סחירה בקרקע ציבורית. בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, תנאי לתוקף לתכנית, אישור מועצת העיר.

ב. השלמת התיאום עם משרד התחבורה לנושא נספח התנועה והבטחת ביסוס למחלף גלילות.

ג. השלמת התיאום עם המשרד להגנ"ס לנושא אקוסטיקה ואיכות אוויר.

ד. התייעצות עם פיקוד העורף, בהתאם להוראות תמא/1/ 17 (סעיף 4.1.1)

ה. תמא/ 1 פרק דרכים: התכנית לא נדרשת לאישור ולק"ו, היות וקווי הבניין מאושרים מחוץ למרחקים הנדרשים מדרך ארצית מס' 2.

10. כללי:

א. בניה ירוקה - הנושא יבחן בתכנית עיצוב האדריכלי. סעיף 6.4 ("בניה ירוקה") יוסר מהוראות התכנית, למעט ס"ק (ד).

ב. סעיף 6.7 ("הנחיות מיוחדות") יוסר מהוראות התכנית. הנושא יבחן בתכנית העיצוב האדריכלי.

ג. לא תתאפשר תוספת זכויות בתכנית העיצוב האדריכלי.

ד. סעיף 6.11 ("תנאים בהליך רישוי") יוסר מהוראות התכנית.

ה. איחוד וחלוקה – התכנית תופקד עם גירסא אחת של טבלת איחוד וחלוקה החתומה על ידי כלל הבעלים, בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה.

ו. יוסר סעיף ההפקעה וההערות לטבלה 5.

ז. התכלות התכנית תהיה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית. בסמכות הוועדה המקומית להאריך מועד זה עד 5 שנים נוספות.

ח. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

ט. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון, לרבות התאמה לנוהל תכנון חושב רישוי, ובכלל זה הפניה למחלקות עירייה, סמכות מהנדס עיר, תועלות והסכמים, תחזוקה, ונושאים המוסדרים בהליך החוק והתקנות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות /הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ ] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,

ענת אלשיך

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

עיקרי החלטת הועדה המחוזית מיום 22.1.2024

הועדה המחוזית הפחיתה את סה"כ היקף זכויות הבניה ושינתה את תמהיל השימושים בתכנית שהומלצה ע"י הועדה המקומית. בהחלטת הועדה המחוזית להפקדה הוחלט לתקן את מסמכי התכנית לפי העקרונות הבאים:

א. <u>הפחתת סך שטחי בנייה מרביים ושינוי תמהיל</u>

- הפחתת סה"כ שטח עיקרי ושרות על קרקעי מ- 102800 מ"ר ל- 86500 מ"ר.
- הפחתת מספר הקומות הכולל מ- 80 קומות ל-60 קומות
- הפחתת סה"כ שטח למגורים מ-36500 מ"ר ל- 15000 מ"ר.
- הפחתת כמות יחידות הדיור מ- 315 למכירה בשוק החופשי ל- 150 יחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה ל- 20 שנה.
- הפחתת סה"כ שטח למוסדות ציבור מ- 11123 מ"ר ל- 7000 מ"ר.
- הפחתת מס' קומות למגורים מ- 34 קומות ל- 15 קומות.
- הפחתת מס' קומות למוסדות ציבור מ- 7 ל- 5.
- צמצום השימושים המותרים בשטחי הציבור לשימושי תרבות, קהילה, רווחה ומשרדים עירוניים בלבד.
- בתכנית שהומלצה ע"י הועדה המקומית, השימושים הציבוריים כוללים, בין היתר, מסחר נלווה בהיקף של עד 10% מהשטחים הציבוריים.
- הפחתת שטח עיקרי ושרות בתת הקרקע מ- 16300 מ"ר ל- 4800 מ"ר.
- הגדלת סה"כ שטח תעסוקה מ- 54177 מ"ר ל- 64000 מ"ר.

- הועדה המחוזית החליטה על שינוי בדיעבד של מערך הדרכים שקיים היום ומתפקד מעל הקרקע ובתת הקרקע.
- הועדה המחוזית החליטה כי לתחום התכנית יצורף חלק מחלקה 40 בגוש 7224 אשר ייקבע ביעוד שצ"פ (במקום חניון) ובו לא תותר חנייה עילית (מצ"ב תשריט עם סימון החלקות).
- הועדה המחוזית החליטה על שינוי יעוד תא שטח 800 בדופן הדרום מזרחית של התכנית מדרך מאושרת לשצ"פ (בתת הקרקע יותר שימוש של דרך ציבורית).

תשריט ובו סימון חלקות ששונו לשצ"פ ע"י הועדה המחוזית.

ב. <u>כללי</u>

- סעיף 6.11 ("תנאים בהליך הרישוי") יוסר מהוראות התכנית. סעיף זה עוסק במכלול הנחיות ותנאים מהותיים לשלב ההיתר כגון אישור תכנית עיצוב – (החלטת הועדה המחוזית לא מפרטת לאן עובר סעיף דרישת הכנת תכנית עיצוב), הקמה ורישום שטחים לשימושים ציבוריים, רישום זיקות הנאה, איכות סביבה, תכנון בר קיימא וכו'.
- יוסר סעיף ההפקעה וההערות לטבלה 5. (סעיף ההפקעה מס' 6.10 : "העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית").
- התכלות התכנית תהיה בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית. בסמכות הועדה המקומית להאריך מועד זה עד 5 שנים נוספות. בתכנית שהומלצה ע"י הועדה המקומית לא הייתה התייחסות למימוש התכנית.
- תנאי למתן תוקף לתכנית, אישור מועצת העיר.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור החלטת הועדה המחוזית השונה מהותית מהמלצת הועדה המקומית, מה"ע ממליץ למשוך את התכנית.

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

זיו לייבו: מציג את ההחלטה של הועדה המחוזית שהתקבלה ב-22.1.2024
ליאור שפירא: זו תכנית מג'ורית בחיי העיר תל אביב יפו, עובדים עליה שנים על גבי שנים. ההחלטה של המחוז לא מובנת אבל היא שינוי עצום להסכמות שלנו ולציפיות שלנו ולמדיניות שלנו. מה"ע וגורמי המקצוע המליצו שלאור החלטת הועדה המחוזית אנחנו נמשוך את התוכנית וכבר היום באמצעות תא 5500 שומרים לעצמנו את הזכות ולעשות תכנון דיי דומה ולעשות זאת תחת סמכות מקומית. בהנחה כמובן שת.א 5500 תאושר.
אביגדור פרויד: יש מישהו מהמחוז שיכול לייצג את עמדתם?
מיטל להבי: אם יש אזור בעיר שאפשר לצופף אותו ולהגביה אותו וליצור ממנו פינה אחרת מכיוון שנמצא בציר הקו הירוק זה בהחלט האזור. הדבר היחידי שהציק לי זה הפתרונות התחבורתיים שמתבססים מאוד על דרך נמיר. נעשתה עבודה גדולה מאוד כדי להכין את השטח לאפשרות של החיבוריות בין הדופן המזרחית למערבית. יחד עם זאת, יש שם שכונות מגורים ודילגנו בגלל שזה אזור לא מפותח השאלה אם בין 80 ל-60 ,אם 60 לעומת ה-15 של ת.א 5000 זה לא הישג בפני עצמו? אני מדברת על השינוי מהמתאר הבסיסי. זה אזור לפיתוח לא בטוחה ש-60 קומות לעומת 15 שהיו בתא 5000 זה לא פיתוח? וטוב שיש על כל גוף בקרה.
מאיה נורי: למה אין דיור מטיב: דב"י, שכירות לצמיתות ואם אנחנו מושכים את התוכנית האם מתכננים לייצר דיור מטיב?
אורנה ברביבאי: אשמח לשמוע את נימוקי הוועדה המחוזית כדי להבין את הפער העצום, מפריע שלא זוהה הפער קודם הגשת התוכנית. צריך להיזהר על משיכה על הסף ייתכן וגם תוכנית חדשה תדחה ולכן נכון לקיים דיאלוג כפי שאנחנו רוצים.
מצדה דרורי-מחוז: זה לא נכון שאסביר את החלטת הועדה המחוזית. אישית לא הייתי בדיון, ההחלטה מנומקת ואם תרצו הסבר נוסף צריך לעשות זאת אבל לא כרגע.
מירב כהן מנכל"ית קנדה: קנדה ישראל מאד הופתעו מהחלטת הועדה המחוזית. התוכנית נכונה והתכנון נכון אולם לאור ההחלטה שכדאי למלא את התנאים ולהגיש ערר והתנגדות ולהילחם . לא הייתי רוצה למשוך את התוכנית לא צריך לוותר, צריך להתנגד. כרגע יש 90,000 מ"ר שהם נותנים, צריך לקחת אותם ולהילחם ולבקש קצת יותר קומות ולא למשוך את התוכנית. הועדה המחוזית כן תיתן לנו מקום להשמיע את הדברים שלנו וכן יתנו חלק מהדברים וגם דיור בשוק חופשי.
אודי כרמלי: אני מסכים לדברים שנאמרו גם לעניין השיח עם הוועדה המחוזית וגם לעניין ההפתעה למרות אין ספור שיחות עם המחוז שבהן הייתה תחושה שניתן להגיע לעמק השווה. ההחלטה נעשתה באופן חד צדדי ולא רק שהורידו קומות אלא סך התנאים המצטברים שנעשו בפרויקט הזה שמים אותנו שהאינטרס הציבורי נפגע בצורה מהותית. להפחית 10,000 מ"רבבניה התת קרקעי ולשנות בצורה מהותית את מערך הדרכים ולשנות את המתווה הכלכלי. הוועדה המקומית ומהנדס העיר מקפידים להביא תוכניות שתהיה להם התכנות כלכלית. נעשית מאחוריהן הרבה עבודה שמבינים את ערכה ולא רק לייצר ניירות שבמקרה הטוב תפקידם לייצר שיח בורסאי להעלות שווי של חברות, ובמקרה הרע לסכל פעולות אחרות. בסופו של דבר הרצון לראות תוכניות שמתממשות. לכן בעננו לא נכון להעלות תוכנית שלא תצא לפועל. יש הרבה מאוד שיקולים שהוצגו כאן והוועדה המקומית קיבלה אותם לעניין התפקיד של המקום הזה. כל מה שנאמר, נאמר בהסתייגות מלאה, מצדה פחות מעורה בנושא, עמדת המחוז באה בעיקר ממקום של חשש שאנו עושים יותר מדי, יש כאן העצמה גדולה מידי, העמדה שלנו נאמרה והוצגה עשרות פעמים גם עם הנהלת המחוז הקודמת וגם הנוכחית, זו יוזמה שאנו מאמינים בה מאוד, שאנחנו כופרים בתפיסה המחוזית של צירי הפיתוח המטרופולינים שהמחוז הוביל. עם הזמן אני חושב שהם מסכימים עם גישתנו. תוכנית פתוח הציר הראשי הוא ציר ז'בוטינסקי ר"ג כל הקו האדום וזהו ציר גמור מבחינה תכנונית, ניתן פה ושם להוסיף זכויות. המקום המשמעותי ביותר לשני העשורים הקרובים הוא הציר מהרצליה פתוח עד לת"א שם הולכות לקום עיר חדשה שלמה בכל הצדדים. עיר חדשה שאמורה לייצר ציר שלם שכולם אמורים לעבוד ולחיות בו, אני חושש שהמחוז עדיין לא שותף מלא לחזון הזה שאנו רואים וכך נכון לכוון את ההתפתחות העירונית במקום הזה. אחד הדברים שאנו מנסים לתקן זה התפיסות שהיו לפני 20 שנה שבה קודמה תוכנית מתוך רצון כמו 3700 שמדברת על 150 200 מ"ר אלף תעסוקה לכל המרחב הזה. עמדת הועדה המקומית לא נמצאת במקום הזה אנחנו מאמינים בדעה של עירוב שימושים בצורה יותר רחבה כדי לייצר תמהילים שאנחנו מאמינים בהם, תוספת תעסוקה, תוספת שטחים ציבורים וגם תוספת מגורים . היה ויכוח שמאי שהועדה המחוזית לא קבלה את הערכות השמאיות של קנדה ישראל ושל עיריית ת"א. זכותם לטעון זאת, אנחנו טוענים שזה לא נכון. אין לנו מטרה לשים תוכנית שתגלגל זכויות ולייצר עוד מדרגה שעוד כמה שנים יצטרכו להתחיל מחדש. נכון להיום התוכנית, וגם תסכים איתי מנכל"ית קנדה ישראל, אין לה התכנות כלכלית. המחוז גם אמר אולי נראה אולי תתנגדו אבל להערכתנו זהו אותו שיח

שהיה קיים טרום ההפקדה. לא נעשה שיח חד צדדי, היו ישיבות ושיחות אישיות, הופתענו. אני מכבד מאוד את גישת המחוז אבל צריך לראות אם יש התכנות כלכלית.
לגבי הייחודיות של המגורים יש לנו אג'נדה שלמה לגבי זה ובסופו של דבר יש תשומה ציבורית שיש להבין לאן היא הולכת. תפקידה של מדיניות לבוא ולהתוות דרך אבל לא בכל מחיר. הנושא עלה ונידון בהרחבה בדיון של הפקדת התוכנית. מטרת מדיניות להתוות דרך, לייצר גישה, תפיסה.
ליאור שפירא : מה עמדתך לטענת קנדה ישראל?. למה לא תגישו התנגדות למחוזית אם ההתנגדויות לא התקבלו אז תמשכו את התוכנית.
אורנה ברביבאי: מה התרחיש של הועדה המקומית באם התוכנית תימשך ?האם בסוף העבודה הנוספת אחרי שמשכת יש ישימות לתוכנית גם משפטית?
אודי כרמלי: ברגע שתוכנית מופקדת במוסד אחר היא לא שלנו , היא בסמכותו של מוסד התכנון לאשר התוכנית חרף התנגדותנו. התוכנית היא של הועדה המחוזית . נכון זה נדיר, אבל לא נכון לתת יד למהלך תכנוני שיש בו כזה קונפליקט מובנה אדיר.
ליאור שפירא: באם המחוז לא יקבל את ההתנגדויות שלנו התוכנית לא שלנו? או ניתן יהיה למשוך אותה?
אודי כרמלי: ברגע שיש החלטה של המחוז לתת תוקף
ליאור שפירא: האם ההליך הזה נוכל לחזור עליו אחרי שידחו את ההתנגדויות?
אודי כרמלי: תאורטית כן אבל המצב יהיה הרבה יותר קשה היות ויש החלטה חלוטה של מוסד התכנון, כולל 197. ברגע שיש החלטה חלוטה ופה בוחרים לא לחתום על תוכנית או להגיש את המסמכים תיווצר בעיה משפטית. ב-5 שנים האחרונות רוב מכריע של התוכניות מגיעות כאן תוכניות אחראיות שנמצאות בהליכי מימוש מתקדמים. כשתכנית 5500 תאושר, גם בנוסח שהועדה המקומית המליצה לעביר למחוז ולתקן במחוז, אנחנו מגישים התנגדות מה"ע ונייצר תוכנית שמתכללת את כל העקרונות.
אורנה ברביבאי: למה מראש לא הלכת על המסלול הזה?
אודי כרמלי: כי אין לי את הסמכויות
אורלי אראל: ברגע שהועדה המחוזית לשיטתכם תיתן תוקף לתוכנית, בהחלטות שלה יש להפוך דרך לשצ"פ. הדרך הזו קיימת היום והדרך נגישה. בפועל היום הדרך פועלת במרתפים כלומר כל הדרך מופעלת ואין פתרון אחר לדבר הזה. זו סיטואציה שאנו לא מכירים אותה. יש גם סעיפים טכניים שנעלמו מהתקנון, הפקעות.
הראלה אברהם אוזן: אחרי הפקדה של תוכנית אפשר לחזור אבל בכל זאת נעשה כבר פעולה וברגע שהתוכנית תופקד אין לנו שליטה על התוכנית. לא מתערבים בקלות בהחלטה של וועדה מחוזית לכן אני מסכימה שעכשיו נכון למשוך את התוכנית ואנחנו רוצים לעשות תוכנית אחרת.
מיטל להבי: עשינו מלא סיורים , לקפוץ מ-15 קומות ל-80 היה כרוך בהחלטות כבדות בפרויקט. אם יש דרך שירות עכשיו והיא הולכת ונעלמת איך וויקס לא תובע אותנו? מדובר בהחרגה מת.א 5000 אך מציק מעינייי שחמק בתוכנית ששצ"פ של 6 דונם נעלם? המחוז נותן פתרונות לדרך ולנו ב5000 לתת חלופה לשצ"פ. אין לנו דרך להשיב שצ"פ בתועלות ציבוריות. בעקרון אנחנו הולכים לבנות אזור תעסוקה אין בעיה עם זה שיהיו באזור תעסוקה יחידות דיור להשכרה, נפתח שם חיי קהילה, מדוע יש לנו בעיה עם הנושא? לא אמורה להיות בעיה עם בעלות אחודה. אשמח למענה בעניין ההגעה והדרכים. טוב שיש מנגנוני בקרה.
מאיה נורי: איך הגענו למצב שאנו לא ממשים את מדיניות הדיור שלנו? זה מטריד. עדיף למשוך את התוכנית וליישם את מדיניות הדיור בפעם הבאה.
ליאור שפירא: לטענתך צריך למשוך את התוכנית ושבתוכנית הבאה תיושם מדיניות הדיור?
מאיה נורי: אם נפקיד מחדש אפשר לעשות זאת? או עדיף להשאיר בדיור לשכירות כפי שהמליצה הוועדה המחוזית.
ליאור שפירא: אבקש הסבר מפורט מה הפרוצדורה לו היינו מתנגדים לתוכנית והוועדה המחוזית לא מקבלת את התנגדותנו, האם אפשר למשוך את התכנית? למה צריך לבצע זאת כרגע ולא אחרי ההתנגדויות באם ייפלו? אם ההתנגדות יתקבלו אז נפתרה הבעיה.
אביגדור פרויד: ההסבר של מהנדס העיר מרשים, יש מאבק אמיתי על כיוונים של כל מחוז המרכז, כיוונים פוליטיים. זה מאבק קשה וארוך שלא ייגמר בתיק הזה זה יוביל לעוד כמה דברים. ללא ספק תומך בהצעתו למשוך את התוכנית.
מלי פולישוק: חבל שאין נציג מהמחוז שייתן תשובות. צריך לתת לוועדה המקומית יותר סמכויות יחד עם זאת יש היגיון בכמה סעיפים של המחוזית. לוותר על 150 יח"ד זה נראה מוזר. לא ממליצה לקבל היום החלטה ולהעמיק את הדיאלוג עם המחוזית.
אורנה ברביבאי: השקעה בתוכנית כל כך מהותית, מבחינתי לוותר עכשיו במחשבה שנעשה עוקף והמחיר של העוקף בטווח של מחיר וזמן מחייבים העמקה יותר גדולה. נבנתה תוכנית טובה, זאת חלופה שצריך לבחור מה פחות טוב. כדאי להביא לידי ביטוי את עניין הדירות וכן אני חושבת שצריך לתת משקל שאומרת חברת קנדה ישראל שלאורך כל הדרך שלא יהיה ריווחי או כלכלי נכון לשמוע אותה. לדעתי כדאי לקיים דיאלוג עם הוועדה המחוזית.
מיטל להבי: אם מושכים את התוכנית מחכים שנתיים ולהגיש תב"ע חדשה זה 10 שנים והשאלה אם לא כדאי לעשות את הפרויקט בשלביות.

אודי כרמלי: אין שום משבר עם המחוז, לגיטימי לחלוטין שיש חילוקי דעות תכנוניים. ברוב מוחלט של הסוגיות התכנוניות אנו והמחוז רואים דברים עין בעין מקדמים דברים ביחד ומסכימים ברב הדברים . לגיטימי לחלוטין שמחוז ת"א חושב אחרת. כשהיוזמה שלנו והתוכנית נועדה לשקף צבר אג'נדות שהוועדה המקומית מאמינה בהם, ואנחנו רואים שכרגע יש מחלוקת מהותית בנושא. לדבריך מיטל, תעשו צעד אחד ואחר כך עוד צעד, אנו לא מאמינים בשיטה הזו. זו שיטה שהייתה נהוגה פעם והובילה לטעויות לבעיות וסכסוכים והתמשכות תהליכים. אנו מאמינים בשקיפות ברורים קצרים ומהירים ולא מסלול מכשולים. אין תחליף לאמירה ברורה שתוכנית בסמכות וועדה מקומית. תוכניות שהוועדה המקומית קידמה הן מתממשות בימים אלה. לוחות הזמנים שאנו כוועדה מקומית וצוות מקצועי אחראים להם מתחילה ועד הסוף מוכיחים זאת במעשים ולא בדיבורים. יש לנו עד היום על השולחן תוכניות בסמכות ועדה מחוזית שהוטמעו לפני יותר מעשור. לגיטימי לגמרי שלוועדה המחוזית יש דעה שונה. חד משמעית, אנו נמשיך לקדם את התוכנית בסמכות ועדה מקומית בצורה הטובה ביותר. אם נראה שאנו לא יכולים ונצטרך לעשות שינוי, אף אחד לא נביא. אני לא אתן המלצה לקדם תוכנית שאני לא מאמין בה.

רבקה פרחי: לגבי השצ"פ שהועדה המחוזית כתבה, מדובר בחלק העליון של התשריט מדובר בדרך שקיימת בפועל, סטטוטורית השטח של הוא שצ"פ עם זיקת הנאה לדרך הפכנו את זה לדרך. אנחנו נסדיר את מאזן השצ"פים. הם ביקשו להוסיף לתשריט גם את חלקה 40 ולקבוע אותה כשצ"פ.

לגבי מדיניות בר השגה ההחלטה של הוועדה המקומית הייתה ב-2020 אבל בדיון הדיור בר השגה היה בתועלות הציבוריות והייתה החלטה לקבוע תועלת ציבורית לא לטובת דיור בר השגה אלא לטובת השיקוע מתחת ליוניצמן ותוספת של שטחים מעבר לפרוגרמה- שטחים ציבוריים. הוועדה המחוזית גם הפחיתה את סך השטחים הציבוריים שהתוכנית נתנה באופן משמעותי.

מאיה נורי: אם נתכנן את התוכנית מחדש נצטרך להתחשב במדיניות הדיור?

רבקה פרחי: זו החלטה של הוועדה המקומית

מיטל להבי: צריך להתייחס להערה של אלי , דיור בר השגה במגדלים לא ריאלי

ליאור שפירא: יש הפחתה של קומות ציבוריות, הפחתה של שטח למוסדות ציבוריים וביטול אפשרות ההפקעה. לעניין הערר מה ההסבר?

הראלה אברהם אוזן : התכנית מוגשת ע"י הועדה המקומית והיא יכולה למשוך אותה. לגביה בכל שלב, אי אפשר להתעלם שיהיה פה הליך תכנוני שיתקדם. לכן בנקודת זמן מסוימת יכולה להיות ביקורת על הוועדה המקומית ועל סבירות ההחלטה שלה בכל הנוגע למועד שבו היא מושכת את התוכנית. אחרי שהתוכנית מופקדת נוכל להגיש התנגדויות והן תשמענה, אם ההתנגדויות לא תתקבלנה הדרך זה להגיש ערר למועצה הארצית, הסיכוי להפוך זאת בבית משפט שואף לאפס היות ובית משפט לא מתערב בהליכים תכנוניים. נעשתה דרך ואנחנו לא הבעלים של מאה אחוז מהקרקע , אנחנו לא הבעלים היחידים. ייתכן וקנדה ישראל תרצה שהתוכנית תאושר. ככל שאנחנו מתקדמים בהליך התכנוני, הנימוק לחזרה מהליך תכנוני צריך להיות כבד משקל. הציפיה מהועדה המקומית להפעיל עכשיו את שיקול הדעת נוכח כל הנימוקים המפורטים ולא להמתין עם ההחלטה.

ליאור שפירא: לא פעם חברי הועדה מגיעים עם טענה שבשטחים חומים לא מנצלים את כל זכויות הקרקע ותת הקרקע ולרב אנו מקבלים את התשובה שהמועדים קצרים, לכן לא נספיק מעבר לעלויות הכספיות. כאן זה לא המקרה, כאן אנו מוותרים על זכויות אדירות של תושבי העיר ת"א-יפו מוסדות ציבור, אין סטופר שעומד מעלינו. אסור לנו להתפשר על הזכויות שיש לנו בעיר. ההצעה שלי להחלטה היא התוכנית כפי שאושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית לא מנצלת את הקרקע באופן מיטבי בכל הפרמטרים התכנוניים והפרגמטיים, ולכן לעת זו הוועדה המקומית מושכת את התוכנית.

מירב כהן קנדה: לפני שזורקים את התוכנית לאחר עבודה של 10 שנים צריך לקיים עוד שיח עם המחוז. להתנגד לתוכנית לעורר ולנסות להשיג את מה שאנו רוצים. אני מסכימה עם מהנדס העיר, כיזם אנו לא נממש את התוכנית כפי שהוצגה על ידי הוועדה המחוזית.

אלי לוי: הייתה הידברות גם במהלך הדיון בוועדה, דיברנו אל נושא הכדאיות ולמה כדאי לאשר את תוכנית הוועדה, גם מירב במשך חודשיים קיימה שיח עם הוועדה , אף אחד לא יכול להבטיח שתגיע להתנגדות במסגרת אישור התוכנית אכן יעמוד אחרי ההבטחה שלו היום.

החלטה: פה אחד למשוך את התוכנית.

בישיבתה מספר 24-0007ב' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

התוכנית כפי שאושרה להפקדה על ידי הועדה המחוזית לא מנצלת את הקרקע באופן מיטבי בכל הפרמטרים התכנוניים והפרוגרמטיים ולכן לעת הזאת הועדה המקומית מושכת את התכנית .

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