

יזם: יוניון מוטורס בע"מ

בעלות: עיריית תל-אביב יפו, חכירה: יוניון מוטורס בע"מ,

מצב השטח בפועל:

מבנים בני קומה אחת וסככה המשמשים כמוסך ומרכז שירות של חברת לקסוס.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תכנית תקפה - 3255 ב' שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון'
- תכנית מס' 1043 א' שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו'
- תא/5000 - תכנית המתאר תל אביב-יפו.
- ע'1 - תכנית מרתפים.

יעוד קיים: אזור תעסוקה

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים:

זכויות: 8,715 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה, הכנת תכנית מפורטת 12,771 מ"ר. שימושים: מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע. בקומות: משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים לרווחת העובדים.

מצב תכנוני מוצע:

הסעיפים להלן, הינם בקשת היזם. צוות התכנון מסתייג מחלקם, חו"ד הצוות מובאת בסוף הדברט.

1. קביעת יעודי קרקע ושימושים עיקריים: תעסוקה (כולל מלונאות) מבני ציבור ומסחר.
2. קביעת שטחי בנייה, קביעת זכויות בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 48,448 מ"ר מעל הקרקע ושטחי בניה תת קרקעיים. הקצאה לצרכי ציבור, קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בהיקף של 1800 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ הזכויות המוצעות. קביעת שטחי מרפסות למלונאות.
3. קביעת גובה הבנייה עד לגובה 48 קומות במגדל ובמבנה פביליון בן 2 קומות + קומת גג.
4. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת גובה קומות, קביעת הוראות בינוי, קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכר וחזית מסחרית, לרווחת משתמשי המתחם ותושבי האזור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הציבור.
5. קביעת שטחים מבונים לשימושים ציבוריים בהיקף של 1800 מ"ר שטחים עיקריים, מתוך סה"כ הזכויות המוצעות.
6. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה עפ"י תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. תתאפשר תוספת של עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן.
7. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.

פירוט שימושים:

מעל הקרקע: תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים ומלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שרות.

חזית מסחרית במגדל ובפביליון, אשר תפנה לשטחים עם זיקת הנאה למעבר הציבור ולמדרכות הגובלות.

מתחת לקרקע:

א. בהתאם לתכנית ע-1

ב. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו

תחשב כסטייה ניכרת לתכנית

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	ייעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
	22924		11928		1300		34090	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			630				1800	מבנים ומוסדות ציבור	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 48 קומות סה"כ למגדל. 2 קומות + גג לפביליון

גובה: עד 170 מ' מעל פני הקרקע

תכסית: עד 60%

קווי בניין: קו בניין צפוני: 4; קו בניין דרומי: 3; קו בניין מזרחי: 4; קו בניין מערבי: 15.5 בקומת הקרקע

ו-11.5 ביתר הקומות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

המתחם נמצא באזור התעסוקה ביצרון בסמוך למערכת להסעת המונים - תחנת רכבת השלום.

המבנה המוצע יכלול שימושים של משרדים ומסחר ושטחים לשימושים ציבוריים.

תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

כניסה/יציאה למבנה תהיה מרח' תובל בצמידות לרמפה קיימת של מגדל אלקטרה.

התכנון המוצע מציג מבנה מלבני, בחלקו הצפוני של המגרש על מנת לייצר מקום לכיכר. הכיכר פונה

לרחוב קפלן שלמה המנצח, המהווה חלק מציר הולכי רגל עתידי המקשר בין מרכז העיר (רח' הארבעה)

דרך שד' יהודית וגשר יהודית, עד לשד' ההשכלה.

בנוסף למגדל מוצע פביליון מסחרי בגובה של עד 2 קומות + גג המייצר דופן עירונית נוספת לכיכר.

הפניית חזיתות מסחריות/פעילות (לובי) בקומת הקרקע אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו

הדרומי של המגרש.

פיתוח המגרש באופן המשתלב עם הפיתוח הקיים ברחוב קפלן שלמה המנצח ויצירת מעבר הולכי רגל מעל הברכה האקולוגית הקיימת, כך שיתאפשר מרחב ציבורי שלם רחב איכותי ורציף.



תחבורה, תנועה, תשתיות:

הפרויקט נמצא במרחק הליכה של כחצי ק"מ מתחנת רכבת ישראל והינו בעל נגישות גבוהה לתח"צ. שבילי אופניים בהיקף המתחם מתוכננים ברחובות תובל, הסוללים ודרך השלום. תנועת כלי הרכב ברחובות הפנימיים הינה תנועה ממותנת תנועה תתוכנן רמפת כניסה למרתפים מרחוב תובל. חניות – יתוכננו על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. בנוסף יותרו עד 40 מקומות חניות ציבוריים מעבר לתקן. פריקה/טעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום קומות המרתפים. יתוכננו עד 6 קומות מרתף, בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34.

איכות הסביבה:

- א. התכנית תעמוד בדרישות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה ושל מכון הרישוי התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות היבטים סביבתיים כגון רעש, איכות אוויר, קרינה, בדיקות קרקע וגזי קרקע, מי תהום, הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק בשלב הבנייה, פסולת בנייה והתארגנות באתר הבנייה.
- ב. זיהום קרקע: קיים חשד לזיהום במי תהום, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה שיקום הקרע במידת הצורך, עפ"י ביצוע סקר קרקע בהתאם לנוהל המעודכן וביצוע הנחיות לעניין זה.
- ג. רעש ממערכות מכאניות-בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכד'; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש.
- ד. רוחות-בשלב היתרי הבנייה יבוצעו כל הבדיקות הנדרשות לרבות בדיקת עוצמות רוח במתחם, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח.
- ה. שטחי התארגנות-בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתחום המגרש ובתאום עם

הרשות לאיכות הסביבה.

- ו. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.
- ח. ניהול מי הנגר ומי המזגנים יבוצעו בתחום המגרש, מי מזגנים יופנו לטובת מערכות המבנה והשטחים הפתוחים.

עיצוב אדריכלי :

1. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח לכלל התכנית בועדה המקומית כתנאי להיתר לבניה החדשה ותוספות בניה מכוח תכנית זו.
2. מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח יפרט את הנושאים הבאים:
 - א. קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים, מרתפים, גובה קומות וגבהים סופיים של המבנים.
 - ב. קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.
 - ג. קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר הציבור.
 - ד. קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי, כולל במדרכות הקיימות שבתחום התכנית וכן לכל המעברים והכיכרות בתוך המתחם. כולל ניקוז, טיפול במי גשם, תשתיות עירוניות ואמצעי הצללה.
 - ה. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת למבנים ומפלסי הפיתוח בתחום התכנית.
 - ו. קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, פריקה וטעינה וכניסות לחניונים, אוורור מרתפים ומיקום מערכות טכניות לפינוי.
 - ז. קביעת פתרונות לפינוי אשפה במתחם.
 - ח. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע. רוב החזיתות בקומת הקרקע יהיו חזיתות פעילות, אשר ישמשו למסחר ולכניסות ללובאים, כפי שייקבע במסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח.
 - ט. קביעת מיקום הרמפה ושלביות ביצוע של המרתפים.
 - י. קביעת שלביות ביצוע למגדל
 - יא. קביעת מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
 - יב. הבטחת בטי גידול נפחיים ורציפים לעצים בוגרים בתחום התכנית.
 - יג. הוראות בדבר ניקוז, חלחול מי גשם ושימוש במי מזגנים.
 - יד. קביעת מיקום אוורור חניונים ומערכות טכניות (גמל מים, משאבות וכיו"ב).
 - טו. מיקום פיר/ פירים לארובה/ ארובות ומיקום מפרידי שומן לשימוש בתי אוכל

התייעצות עם הציבור

בתאריך 29.10.2017 התקיים מפגש תושבים במרכז קהילתי רמת ישראל. למפגש הוזמנו תושבי שכונת רמת ישראל ושכונת ביצרון באמצעות תליית מודעות ברחבי השכונות, פרסום בדיגיטל, שליחת מסרונים דרך דיגיטל, זימונים אישיים של פעילי השכונה דרך מינהל קהילה. במפגש השתתפו :

כ-25 תושבי השכונות, מנהל ההנדסה, נציגי מנהל קהילה, מנהל מרכז קהילתי רמת ישראל, משרד האדריכלים, היזם.

מהלך הדיון :

אדר' איל רונן הציג את הרקע לתכנית, הציג סקירה על התכניות המקודמות החזון ושמירה על עקרונות התכנון שהתוותה תכנית ביצרון 3255ב'.

אדר' התכנית הציג את הפרויקט בדגש על הקשר האורבני, הוצגו תוכניות והדמיות הוצגו תכנון מפלס הרחוב, החיבור ושמירה על עקרונות תכנון מרחב ביצרון התואם את עקרונות תא/5000. תושבי השכונה בירכו על הפרויקט ותכנון המרחב הציבורי, עם זאת הביעו התנגדות לשינוי מתכנית ביצרון 3255ב' בהיקפי הבינוי ומהעומס התחבורתי הצפוי. נאמר כי העומסים כיום בלתי נסבלים ותוספת הרכבים הצפויה רק תחמיר את המצב.

חשש נוסף שהעלו התושבים הינו משך עבודות הבנייה ושעות העבודה, צוין כי בעת בניית מגדל מגדלי אלון עבדו בשעות הלילה וגרמו לעוגמת נפש גדולה בקרב תושבי השכונה המתגוררים בסמיכות, כל תלונות ופניות לעירייה והדרישות לא נענו.

במסגרת הדיון הוצגו עקרונות תכנית המתאר, תא/5000, בדגש על המע"ר המטרופוליטני לאורך נתיבי איילון, וחלוקת מרחב תעסוקה ביצרון ברחוב הסוללים, עפ"י עקרונות תכנית 3255ב' בהתאם להוראות תכנית המתאר וכפי שאלו קבועים בנספח אזורי הייעוד.

בהתייחס לסוגיות התחבורתיות צוין כי צומצמו משמעותית מקומות החניה עפ"י תקן החניה המופחת, סמיכות לתחנת הרכבת והקמת גשר ביצרון-יהודית יביא לצמצום הרכבים הפרטיים ולעידוד בשימוש בתחבורה ציבורית.

לנושא שעות עבודות הבנייה הנושא ייבדק וככל שניתן יועבר מענה באמצעות מינהל קהילה.

לסיכום, התושבים ביקשו להיות מעורבים בהליכי התכנון וסוכם כי יתואם מפגש תושבים נוסף להצגת מתחם התעסוקה ביצרון כמרחב תכנון והתייחסותו לשכונות מעבר לשד' ההשכלה.

זמן ביצוע :

תוך 10 שנים מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיעוץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
מספר התכנית 507-0517060		תא/מס/מגדל 4626 מגדל לקטוט	יונין מוטורס בע"מ	משח צור אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה				
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להסדיר את התכנית ולאשרה				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק	
המתחם נמצא באזור התעסוקה ביגורן, התכנון המוצע מציג מבנה מלכני וער עם מסחר בסומת חקיקה, מיסום המבנה מיועד ליוצר הכינוי פונה לתיוב קפל. שלמה המנצח המחוז חלק מניר תולכי תל עתידו המקשר בין מרכז העיר (רח' הארבעה) דרך שד' יהודית ונשר יהודית, עד לעד השאלה. היסמך מבילון מסחרי בנובט של עד 2 קומות המיינה דופן נוספת לניכו עירונית. פיתוח המבנה באופן המשלם עם היתות חקיים בתיוב קפל שלמה המנצח ועירית מעבר תולכי רגל מעל הבריכת האקולוגית חקיימת כך שהתאפשר מעבר ציבורי רחב פתח ואיכותי המקשר בין כל הפניקים	62 א. (ג) חוק תתיב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מסן תחק"פ 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעשיה	סימון המתחמים לפי אחד מסמכי התוכנית: אזורי יעד: אזורי תעשיה סטרימוליטני סטון לזיסעת הסונים	5.3.3 אזורי תעשיה סטרימוליטני. נדרש מסמך מדיניות	+

+	<p>ייעוד קרקע: אזור העסקה 3.3.2 מטרומוליטני</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי העסקה מטרומוליטני סמוך לחסעת המגנים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.</p>
+	<p>שימוש מותרים: מספק שימושים ראשי: מסחר 1, העסקה 1 משרדים (סעיף 3.2 (1)(א)) 3.3.2 חיות משתות (2)(א) שימוש מלונאות 3.1.1 (ה)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי העסקה מטרומוליטני סמוך לחסעת המגנים</p>	<p>קביעת שימושים - 3.1.1 הגדרת השימושים המותרים בהתאם למסבני השימושים באזור הייעוד. (מרחט מסבני השימושים - סעיף 1.6)</p>
+	<p>מגזל רחיים מרבי 12.8 = 47,219.2 מ"ר, מתוכם 1,800 מ"ר יעקרי לצורכי ציבור במסוף הועדה המקומית לאישור יוגזל רחיים מרבי נוכח המרווח המשמשותית של התכנית למרקם והעיצוב העירוני ע"י פיתוח מתחם העסקה בצרוך, פיתוח מכלס הרחוב והרחובות החוקקים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי העסקה מטרומוליטני סמוך לחסעת המגנים (סעיף 3.3.2)</p>	<p>קביעת שיטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שיטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שיטחי בנייה עד לשטח המניח המרבי.</p>
	<p>סעיף 3.3.3 (ג) העסקה מטרומוליטני סמוך לציר מתעין רחיים עד 12.8.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שיטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>קובעת זכויות ע"י תכנית המתאר סעיף 3.1.5 עד 50% משטחי הבניה מעל הקרקע, ומסמכת לעל לנשא השימושים</p>	<p>מספר קומות פירמני: לפי נסמח העיצוב העירוני מעל 40 קומות.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית רחובה לשימוש' עלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>תנאי להפקדת נסמח בנייה עירוני, נסמח החברה, נסמח תשתיות ונסמח אקלימו (4.2.2)</p>	<p>כלל שטח החנוניות</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות נושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת המגנים.</p>
+	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטישת ועצים (4.2.4)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי העסקה מטרומוליטני סמוך לחסעת המגנים (סעיף 3.3.2)</p>	<p>קביעת לברכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוגדרה החליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שיטחי בניה... או המרת שיטחי בניה מיועד שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ר"מ פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p>+</p> <p>התכנון באזור מתייחס לרחובות תובל ושלמה קפלן המנצח כמרחב אחד. שלמה קפלן המנצח נותן מענה בדגש על חולכי הרגל (בגלל מבנה אסוואט וקומי"ח) ולעומתו רחי תובל (מסגרת 50-50) נותן כבר חיים מענה לאופניים ותנועת רכבים. שניהם מקשרים בין מורת וסערב, בין שרי החשכלה וינאל אלון ומשם לגשר ביצרון-יהודית.</p>	<p>סעיף 3.6.13 (ב)2) ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תשריט אזורי היעד: רחוב שלמה קפלן המנצח מסומן 'ציר ירוק עירוני'</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>הוראות נוגעות למגוון אזורים המאופיינים תחת ההגדרה 'מרחב עירוני' (שטח פתח מסדומילוני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחוץ רחוב פרברית מחוץ, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>במסגרת החלטת העדה המקומית לפטור מהכנת חו"ד תחבורתית נוכח העובדה כי התכנית אינה משנה את תכנית התקפה לנושא השימושים אלא רק מבדילה את חיקמי תביעה, ותקן תחיה המומלץ חינו תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר. התקן בהתאם לסמיכות התכנית להסעת המונים. סעיף 3.8.1 (ה)</p>	<p>ישביל אופניים: סעיף 3.8.1 (ג)2) תכנית הכוללת שביל אופניים או גיבול בשביל כאמור, תכלול תוראות בנוגע לפיתוחו של שביל זה בתחומה.</p>	<p>לפי נסמך תחבורה: רחוב שלמה קפלן המנצח-שביל אופניים</p>	<p>הוראות למרחב הציבורי - 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לשטחים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתניץ (3.8.4) מרכזי תחבורה מוטובים (3.8.5) תנויים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+</p> <p>חונשה חו"ד סביבתית</p>	<p>4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים 4.4.1 (ח) : תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.3 בניח ירוקת 4.4.2 חו"ד סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבת - סעיף 4.4</p> <p>הגדרת תכנית בעלת חשיפה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ורוקת (4.4.3) חתימות סרטיביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5)</p> <p>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>פיק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחזיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף N62 (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	N62 (א) למעט: (4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת נוספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית
סעיף	מהות הסעיף
סעיף (19)(א)	זיקת הנאה
סעיף קטן (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (5)(א)	שינוי תראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	025747858		13.12.17
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם איון, עו"ד	2439976-9		7.12.2017

01 ברעם | 2017

העתקים

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית) צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

חו"ד צוות תכנית לקסוס:

- א. בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) תכנית המתאר, הצוות ממליץ לאשר הוספת שימוש מלונאי. מתחם תעסוקה ביצרון הינו מתחם עם עירוב שימושים ופעיל 24/7. שימוש מלונאי ישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
- ב. בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, הצוות ממליץ לוועדה להפקיד את התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מהתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
- ג. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ-55% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ-100%, עומקם לא יפחת מ-5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.
- ד. מבנה הפביליון- מבנה הפביליון יהיה מסחרי, לא תתאפשר תצוגת כל רכב במבנה, על גג המבנה לא יותקנו מערכות טכניות לטובת בניין המשרדים, הגג יטופל כחזית חמישית וגג ירוק. גג הפביליון בעל נוכחות משמעותית ונראות גבוהה בסביבה הקרובה.
- ה. אגף התנועה לא ממליץ על תוספת מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. תוספת מקומות חניה במקום כדוגמת פרויקט זה אשר הינו בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית וכן ממוקם במרחק הליכה קצר לתחנת רכבת השלום איננה רצויה, מעודדת הגעה ברכב פרטי וגורמת לעומסי תנועה. במידה והוועדה תחליט לקבל את הצעת היזם לחניון ציבורי, ממליצים לקבוע כי חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנות ובתעריפי אחוזת חוף על מנת לעודד תחלופת רכבים.
- ו. גובה הקומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 וגובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה הקומה יקבע בתכנית העיצוב ובהתאם למדיניות ובכל מקרה לא יחרוג מגבהים אלו.

- ז. יש לכלול בייעודי קרקע יעוד ציבורי, והוספת שטחי מרפסות לשטחים הציבוריים בהתאם לסעיף 3.1.4 (ו) בתכנית המתאר.
- ח. בהוראות התכנית כפי שנתקבלו מוצע לאפשר לנייד את שטחי הציבור הבנויים לפרוייקטים אחרים בבעלותו. מוצע שלא לקבל הצעה זו היות שכל תכנית צריכה לענות על הצרכים הפרוגרמטיים שלה והשטח שנקבע בתכנית זו הינו 1800 מ"ר שטח עיקרי ויש לממשו במסגרת תכנית זו ובמרחב התעסוקה ביצרון.
- ט. נטיעות עצים- מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' ונפח בתי הגידול לא יפחת מ- 22 מ"ק לעץ וברציפות בכל תחום התכנית בהתאם למסמך מדיניות ההצללה שאושר בוועדה. במסגרת תכנית העיצוב יבחן תכנון במפלס 1- מטר.
- י. ניתן להמיר שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע, ניווד השטחים לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- יא. ככל שיבוצע שינוי בהעמדת מגדל לקסוס שטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-1800 מ"ר השטח המוצע בתכנית זו.
- יב. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום התכנית עד לקירות המבנים. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, פתחי אוורור במדרכה, ערוגות, רמפות חניה ומכשולים אחרים.
- יג. בהתאם להוראות תכנית המתאר סעיף 3.1.5 (א) נפח הבניה בתת הקרקע לא יעלה על רח"ק 6.4.
- יד. תכנית העיצוב תהיה באישור מה"ע או מי מטעמו.

תנאים להפקדת התכנית:

- א. הטמעת הערות מעלה ותיקונים טכניים.
- ב. אישור נספח אקלימי, נספח תשתיות, נספח בניה ירוקה.
- ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי.
- ד. אישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 13/12/2017
 חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 07/12/2017

בישיבתה מספר 0026-17'ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

לאורה הופמן: תכנית מגדל לקסוס במתחם ביצרון. התוכנית כוללת מגדל תעסוקה בגובה מקסימלי של 48 קומות כולל קומת מסחר ושטח מבונה בשטח של 1800 מ"ר ומבנה פביליון ביעוד מסחרי. התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר ותואמת את עקרונות תוכנית ביצרון 3325.ב.
 משה צור: מציג את התוכנית במצגת (שינויים שרוצים להוסיף)
 מנדי: עדכון בדרפט אנחנו צריכים 8 מרתפים בדרפט רשום 6 מרתפים.
 כרמלה עוזרי: מאיפה הכניסות והיציאות?
 ראובן לדיאנסקי: כל חוו"ד של היועצים הם מטעם היוזם.
 שמואל גפן: כמה מקומות חניה יש?
 אירד יועץ תנועה: סביב 400 מקומות חניה. התקן לפי התקן התקף של עיריית ת"א 1 ל-120. החיבור היחידי למרתפים בהחלט מספיקה רק רמפה אחת. חיבור לרח' תובל שמתחבר ליגאל אלון במקטע הזה עובר שידרוג במסגרת הפרוייקט של בסר מאשדר עד לצומת של תובל. יש תוכנית להרחבה של כל רח' תובל. יש נגישות ואפשרות שמחברת לד. השלום.
 כרמלה עוזרי: האם מרח' הסוללים לתחנת הדלק תהינה כניסות ויציאות לא רק מיגאל אלון.

אירד : המרקם העירוני במסגרת כל התוכנית האב של בצרון למעשה התב"ע יש מס' פריצות של דרכים והרחבות על דרך השלום ויגאל אלון וגם בתוך פנים השכונה. המערכת נבנית שלב אחר שלב כי תלויה בפינוי שטחים. היום מבצעים המשך רח' הסוללים לקרימנצקי ויש 2 צירים מצפון לבסר ומדרום לבסר וכל המערכת הזו משרתת את המתחם. יש בקנה הרחבת רח' תובל שמגשרת עם רח' הסוללים ולכל מתחם התעסוקה באזור. יש מערכת מרומזרת שתאפשר פניה שמאלית ותשפר את המערכת התנועתית ותלויה בפינוי של איווקו.

דורון ספיר : יש תוכנית צל? יש תנועה שמאלה?

מלי פולישוק : האם ישנה יציאה מהסוללים שמאל לדרך השלום?

אירד : אנחנו מרחיבים את רח' הסוללים ונאפשר ושני נתיבים שמאלה

מיטל להבי : האם אגף התנועה אישר את התוכניות ואישר את הפניה שמאלה?

אירד : כן זה הוצג.

אהרון מדואל : האם תהיה הרחבה בדרך השלום?

אירד : במסגרת של פרויקט איווקו יש הסדרה וזה מתואם מול הנתבים המהירים וזה במסגרת פרויקט

אחר.

אהרון מדואל : החניון הוא חניון ציבורי?

משה צור : החניון בגלל התקן החניה החדש התקן לא מאשר. אנחנו מבקשים עוד 40 מקומות חניה לחניון

ציבורי.

דורן ספיר : זו חניה תקנית.

שמואל גפן : התוכניות הועברו לאישור הועדה, מתי זה עובר לביצוע?

אירד : הביצוע של התוכנית תלוי בזמינות קרקעית ותקציבית.

משה צור : הזכויות בהתאם לתוכנית המתאר, התקן הוא נמוך בהתאם לתקן הקיים והוא מחייב וניתן

להוסיף חניון ציבורי.

כרמלה עוזרי : תהיינה 3 כניסות 2 מאיילון, ואחד הסוללים השלום העתידיות?

אירד : כן

משה צור : אירד הראה סקירה מערכתית, יש כאן מרקם עירוני שאפשר לצאת ולהיכנס למרקם. גם חניון

יותר גדול מספיק כניסה אחת.

כרמלה עוזרי : לגבי ה-48 קומות מכח איזה נגזרת ה-48 קומות?

משה צור : אנחנו מגיעים ל-38 קומות

ראובן לדיאנסקי : 39 קומות עיקריות על 170 מ' גובה.

מנדי : בבנין יש 35 קומות משרדים כאשר יש קומת קרקע גבוהה כדי שתאפשר לובי ומסחר ובנוסף יש

קומות טכניות שמכילות הרבה דברים שמחולקת למפלסים ברישוי סופרים את זה כקומות ולכן בתבוע

אנחנו מבקשים קצת יותר קומות כדי שנוכל לקרוא לגלריות הללו קומות.

ראובן לדיאנסקי : 39 קומות עיקריות ועוד קומות שירות וכד' זה עדין 48 קומות ב-170 מ'.

נתן אלנתן : אמרת 40 חניות ציבוריות שאתה רוצה להוסיף זה עירוני?

אלי לוי : עירוני.

מלי פולישוק : אם יאשרו 40 חניות ציבוריות איפה תמקמו אותם בקומה 8- במרתף.

משה צור : כן נותנים 1- מאוד גבוה ומחלקים אותם לחניון אופנים.

ראובן לדיאנסקי : האם במסגרת ה-34 או 35 אלף מ' שטחים עיקריים יהיו בבנין הזה סדר גודל של 4000 עד

5000 אנשים מידי יום.

משה צור : התקן בדרך 14.8 מ' לאדם זה הרשמי.

כרמלה עוזרי : לגבי הגובה של הבנין האבסולוטי לאחר כל הגלריות .

משה צור : 170 מ' והמעטפת תהיה עדינה ושקופה, כל הבנין יראה איכותי בהיר ואיכותי.

איריס גלבע : לגבי 40 מ' חניה הם יהיו בשימוש ציבורי הם לא יהיו בבעלות העיריה. אנחנו נותנים 1800

מ"ר עיקרי לצורכי העיריה ונספק את מקומות החניה.

אלי לוי : היה סיכום אחר.

דורון ספיר : איפה יש נקודת הורדה והעלת נוסעים?

אירד יעוף תנועה : יש מפרץ מוסדר לאורך החזית המזרחית שהוא כניסה למוסך של לקסוס.

דורון ספיר : חניה לאופנים בתת הקרקע זה רכב דו גלגלים או רק אופנים

אירד : גם לאופנועים ולאופניים לפי התקן.

מיקי זיידמן : התושבים בקשו שיתוף ציבור והוא לא התקיים למרות שהיה רשום שיהיה מפגש כזה.

מאחר שלא היה שיתוף ציבור ולא היה מפגש ומאחר וההצגה היתה לוקה. הוצגה חריגה של 6 קומות

במקום 36 קומות ל-48 קומות מרח"ק של 5 ל-12.8 רח"ק. במשך 12 שנה תוכנית 3255ב' התנהלה ומה"ע

מסביר למה באזור הזה כל האזור צריך לחרוג. המשמעות היא שאנחנו פורמים את 3255ב' מבחינת

הרח"ק. הרח"ק של אלקטרה הוא 165, מגדל סוזוקי יושב על הדופן של יגאל אלון עם רח"ק יותר נמוך.

עמית גולדשטיין : הרמפה צמודה לרמפה של אלקטרה לא היה אפשר לעשות את הרמפה בסוללים?

משה צור: מרח' הסוללים רצינו לשמר את איכות מפלס הקרקע והכיכר, ואנחנו יותר נמוכים ממגדל אלקטרה.

עודד גבולי: הפרויקט ראוי לעיר הרח"ק מקסימלי 50- קומות הוא לא בעייתי. בקשר לנושא התנועה כל הרעיון וכל הקידומים של הפרויקטים לא סתם עשו תקן חניה חדש עקרונית אין לזה משמעות. יש תחנת רכבת בשלום, ויש הסכמה של רכבת לעשות ביצחק שדה תחנת רכבת חדשה. זו תבע להפקדה וזו תוכנית שיקח זמן. כל השדרוג של יגאל אלון הכניסות המזרחיות מערביות אין בעיה של התנהלות לא של המטרים ושל האנשים. ככל שיהיו יותר אנשים זה יותר טוב לאזור, אני אישית מתנגד והפניה מרח' הסוללים היא מיותרת.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: אין ספק כי הפיתוח המואץ שיש באזור כמו את אלקטרה ואיווקו שרואים פרויקט כזה לא נחה דעתי שאין לנו חוות דעות מקצועיות מטעמנו.

איל רונן: התוכנית והיועץ שענה לשאלות עבר את אגף התנועה שלנו. ככלל אין עמדה שלא תואמה עם הצוותים המקצועיים של העיריה.

מיטל להבי: לחניה הציבורי 1800 מ' מאחר שהעיריה מקבל יהיה 1800 מ"ר יהיו צרכים אז אי אפשר לקרוא לזה חניה ציבורית.

אלי לוי: אין קשר ל1800 מ' יש תקן חניה ובנוסף לזה יהיו 40 מקומות חניות כי יש שם צורך והם בנוסף לתקן הנדרש.

מיטל להבי: כתומכת בגרידים של העיר אני רואה שקשה מאוד לצאת מהמתחמים. תושב שרוצה לצאת ממתחם ג' למשל צריך ללכת 2 קמ' כדי להגיע לתחנת אוטובוס ואני מגיעה למסקנות שאי אפשר לייצר שכונות סגורות כי אין מעברים. לכן צריך להיצמד לקונטקסטים של תכנון שהוכיחו. שמאפשרים לצאת מהעיר.

עודד גבולי: התכוונתי לרמפה שיורדת מדרך השלום שרוצים להפנות בתת הקרקע פנימה.

מיטל להבי: הרבה פרויקטים נותנים יותר זכויות זיקת הנאה וכד'. איך מקבעים איך ממפים האם קיימת רשימה שמתחזקת לנו את כל הנושאים של השטחים שמקבלים בתמורות אם זה בתמורה ישירה או בזיקת הנאה.

אלי לוי: כל השטחים כולל זיקות הנאה רשומים במערכת הממוחשבת. השאלה האם בזיקת הנאה אפשר לעשות כל דבר. לפני שקבלן מקבל טופס אכלוס והוא צריך לעמוד בתנאים שרשומים בהיתר כולל סוגיה בזיקת הנאה.

אהרון מדואל: זהו פרויקט גדול 50 אלף מ"ר ו-40 חניות זה מעט. כל הציבור שייגעו לעבוד בבנין לא יגיעו בתחבורה ציבורית אלא בתחבורה פרטית וזה יגרום לעוד עומס. המגדל היה צריך לספק 200 מקומות חניה ציבוריות.

עודד גבולי: יש לנו כוונה לעשות מתחם חניה של נתן חץ בצומת (תוצרת הארץ) זה צריך להגיע לאישור של הועדה, אני אומר בזהירות 1000 מקומות חניות ויש עוד 250 חניות באיווקו אשר הופקדו בועדה לפני מספר שבועות.

אפרת טולקובסקי: זה השימוש האופטימלי לחניות.

כרמלה עוזרי: מה שהטריד את התושבים במיוחד אלו שגובלים היה נושא כניסות ויציאות של התחבורה שאמורה לשרת את המתחם הזה. הרעש כאשר יתחילו העבודות מאחר ויש דוגמא מהבנין הסמוך רעשים. סוכם שיתואם מפגש עם התושבים. אם אכן שיש שתי כניסות מיגאל אלון ומהסוללים לשלום כמו שדובר אז יש לנו תשובות לתושבים. אם כתבתם שתהיה פגישה עם התושבים איך ניתן החלטה עכשיו?

איל רונן: מהות הבקשה שחלקה היא הגדלת היקף הבינוי לטובת ניצול הרח"ק המירבי המתאפשר מכוח תכנית המתאר נוכח התרומה המשמעותית למרקם והעיצוב העירוני באמצעות פיתוח אזור תעסוקה ביצרון. הוספת השימוש המלונאי ובהתאם לכל מה שכתוב בחו"ד לעיין הסוגיה התחבורתית. החשיבות במימוש החזית המסחרית והחיבור של המבנה כחלק מאזור התעסוקה.

נושא המעברים וזיקות ההנאה שיהיה הינתן לעבור רשומים בין דופן המבנה לכל מרחב הציבורי וכך יפותח כל המרחב. כך שכל אחד יכול לעבור ממקום למקום, אגף התנועה לא ממליץ לגבי תוספת מקומות חניה מעבר לתקן היה והועדה כן תקבל את ההוספה, המלצתנו שתתאפשר ההוספה רק לשימוש ציבור בלבד. גובה הבניין מצוין שטחי הציבור הוא 1800 מ"ר לטובת שימושים ציבוריים שטח עיקרי, שטחי הגינון והפתוח חלק מהמטלות.

אלי לוי: בעת הכנת תוכנית העיצוב אנחנו קובעים איפה הם וקובעים את השימושים.

דורון ספיר: אני מבקש תוכנית הצללה בהתאם למדיניות הועדה.

למחוק את הערה

איל רונן: נושא העצים הבטחת בתי גידול, זיקת ההנאה. התנאים להפקדת התוכנית סעיף 3 יורד כי כבר נחתם ההסכם, והוספת נספח תוכנית צל.

הוספת שימוש המלונאי במתחם התעסוקה בבצרון. אישור מיצוי הרחק 12/8 נוכח התרומה של התוכנית באמצעות פתוח מרחב התעסוקה עזרה וביצרון. להפקיד את התוכנית ללא חו"ד תחבורתית ללא הבה"ת מאחר ואין שינוי משמעותי מתוכנית בצרון החלה בתוכנית. אלי לוי: ואפשר להפקיד כתב התחייבות. איל רונן: מאחר והיקפי הבניה לא משמעותיים ובמסגרת הבחינה התחבורתית לאחר בדיקת אגף התנועה לא נדרש בה"ת נקודתי מעבר לזה שנבחן בעבר במסגרת מתארת. דורון ספיר: כל מה שנאמר תקף לגבי הכניסות והיציאות. איל רונן: אכן. לגבי בקשת התושבים שנעתרנו לה לקיים מפגש ולהציג במסגרתו כל התוכניות שאושרו בהליכים ובבחינה אין לנו התנגדות לעשות מפגש טרם נעשה מפגש עם הציבור. כרמלה עוזרי: מקובל, יחד עם זאת אני מבקשת שיהיה ברור לתושבים לגבי הכניסות שהכל יהיה מפורט. איל רונן: הכניסה למתחם היא לאורך כל רח' יגאל אלון יש מס' כניסות. לאורך דרך השלום יש כניסה מרח' הסוללים. דורון ספיר: מבוקש כי ירשמו הכניסות למתחם בהחלטה. מלי פולישוק: מה עם ה-40 חניות ציבוריות שיועברו לבעלות העיריה? איל רונן: לגבי הוספת 40 חניות זה בניגוד להמלצת אגף החניה. האגף ממליץ שהם יהיו ציבוריות. ראובן לדיאנסקי: לגבי שיתוף הציבור, אם מסכמים שהתושבים יהיו מעורבים עד אז אפשר לעשות פגישה כבר עכשיו. אני מציע לאשר את התוכנית אבל לא לבצע את ההפקדה של התוכנית טרם פגישה עם את התושבים בפועל. דורון ספיר: הצוות הסכים להציג לתושבים את כל התוכניות למרחב מול הציבור ולא רק את הפרויקט המסוים הזה. איל רונן: המשמעות של מה שאנחנו מציעים היא להציג בפני התושבים תוכנית טרם שהוצגו או בפני מה"ע או בפני הוועדה מתוך עבודה שאנחנו מקיימים. דהיינו הציבור יבקש את התייחסותכם לתוכנית שטרם נראו כאן. הציבור מבקש לדעת מה מתוכנן במתחם התעסוקה בצרון ומבקש תשובות לגבי כל הנושא התחבורתי מפל הגבהים שמטריד את התושבים גם לגבי נושא זיקות ההנאה ושימושים המסחריים בקומת הקרקע. יש להפריד בין הצגת תוכנית אחת לתושבים לבין ההיתכנות העתידית של האזור. ראובן לדיאנסקי: עד למועד ההפקדה בפועל יעשה פגישה עם הציבור באחריות הצוות. שייכתב עד למועד ההפקדה תעשה פגישה עם התושבים כדי להציג את כל המרחב ושהצוות יזמן. ליאור שפירא: שיזמנו פגישה. דורון ספיר: שתתקיים פגישה.

הועדה מחליטה:

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות כמפורט לעיל ובנוסף לתנאים הבאים:
- טו. הועדה מאשרת בהתאם לסעיפים 3.1.3 (ג) ו- 3.3.2 (ב) בתכנית המתאר, ניצול רח"ק מרבי 12.8 = 47,219.2 מ"ר, מתוכם 1,800 מ"ר עיקרי לצורכי ציבור. נוכח התרומה המשמעותית של התכנית למרקם והיעיזוב העירוני ע"י פיתוח מתחם תעסוקה ביצרון, פיתוח מפלס הרחוב והרחובות ההיקפים.
 - טז. הועדה המאשרת בהתאם לסעיף 3.1.1 (ה) בתכנית המתאר הוספת שימוש מלונאי שישתלב ויעשיר את המתחם ותואם לאופי אזור התכנון.
 - יז. הועדה מאשרת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר את הפקדת התכנית ללא חוות דעת תחבורתית מאחר ואין שינוי משמעותי מתכנית ביצרון 3255 ב' החלה בתחום התכנית.
 - יח. יש להוסיף למסמכי התכנית נספח הצללה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
 - יט. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו קיום מפגש שיתוף תושבים באחריות מח' תכנון מזרח, אגף תכנון העיר.
 - כ. הועדה מחליטה להוסיף 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן התקף.
 - כא. להלן פירוט מערך הכניסות והיציאות התחבורתיים מרחב התעסוקות ביצרון:
 - מצפון כניסה ויציאה מרחוב הסוללים
 - ממערב: יציאה מרחוב האומנים.
 - כניסה ויציאה מרחוב תובל
 - בביצוע – רחובות כניסה/יציאה מצפון ומדרום למתחם אלון המתאכלס בימים אלה.
 - רחוב קרמניצקי כניסה ויציאה
 - רחוב עמינדב כניסה ויציאה

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, מיטל להבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. בסעיף טו בהחלטת הועדה נפלה טעות סופר. סך זכויות הבניה הינו 48,448 מ"ר בהתאם לרשום בד"רפט.
2. להוסיף באופן מפורש בהחלטת הועדה לבטל את סעיף ג. הסכם עם אגף נכסים לעניין הקמת שטח ציבורי. בתנאים להפקדת התכנית כפי שציין אדר' איל רונן בדיון הפנימי (ראו במהלך הדיון בהחלטת ועדה מיום 20.12.17), התנאים להפקדת התכנית סעיף 3 יורד כי כבר נחתם ההסכם.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 0003-18ב' מיום 21/02/2018 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

לאורה קאופמן שפטלר : שינוי מועד חתימה על הסכם מול עם עת"א בעניין הקמת שטחי הציבור כתנאי לבקשת תיק מידע ולא תנאי להפקדת התכנית.

מיקי זיידמן : אין מדובר פה רק בתכנית פורצת גדרות בצורה דרמטית – פי 3 בזכויות ו 60% חריגה בקומות אלא בפריצה תקדימית של כל המתחם של כ 280 דונם בניסיון לדרוס לתוכו עד כ 2.0 מיליון מ"ר בנייה לתעסוקה בעיקר – כשליש מכלל הבנייה החדשה במערך החדש !!! וזאת בהתחמקות מוזרה מביצוע סקרים נדרשים להשפעה הכוללת של פריצה דרמטית כזו על ההיבטים הפיזיים והאנושיים הנרחבים- תנועה, נתיבי וקווי הזנה תח"צ, חנייה, מוסדות ושטחי ציבור תשתיות אויר אור ועוד אלמנטים סביבתיים. מדובר פה בפרשנות שגויה ומעוותת משפטית ותכנונית כאחד של תכנית המתאר 5000. לתרחיש אימים כזה כיוונו שופטי ביהמ"ש העליון בהרכב בראשות הנשיאה בשבוע שעבר 12.2 כשדנו בעתירת עמותת נווה צדק כנגד עת"א בנושא פרשנות הפטורים למיניהם בתכנית המתאר. התכנית במתכונתה הנוכחית, המוצעת היום היא " מעשה לא אפוי" שיותר טוב שלא היה בא לעולם במתכונתו זו. הולדתה בחטא - החיפזון וסופה שתחלוף מן העולם במתכונתה זו על כל השלכות התקדימיות הנגזרות ממנה. התכנית שזורה בשיבושים וטעויות "סופר ולא סופר", גבהים, מספרי קומות, שטחים וזכויות ועוד כהנה וכהנה ונראית כאילו הוכנה בחיפזון ובדוחק רב ועל שום מה? אין חשיבה כוללת על השלכות הפרת האיזון שנהגה במשך זמן ארוך בתכנית 3255 ובמפגש האחרון לא התקיים אחד התנאים להפקדה (לצד אחרים) הקורא להצגת כלל התכניות למתחם אלא הוצגו בלבד 2 תכניות שכבר עלו להפקדה איווקו ולקסוס ולא כל עשר התכניות הנוספות כדוגמת מגרש חח"י גם בתרחיש של "אין רכב פרטי" אין אפילו להולכי רגל מספיק מדרכות ואין קווי הזנה תח"צ. מה"ע אך בסוף 2014 הגיש התנגדות גורפת ל 5000 בבקשה לשמר ולהטמיע את 3255 בתוך המתאר תא 5000 ! ומה התחולל ב 3 השנים מאז? למה ההתהפכות? אין אנו מקלים ראש בצרכי הבינוי של העיר וגם לא בממד המטרופוליין ולא בממד המע"ר החדש ולא בהכנסות העירייה מהבינוי אלא במידתיות ובחוסר האיזון – יש מקומות שלא מיציתם זכויות ולשם צריך להפנות הציפוף והם כולם על ציר המתע"ן על דופן האיילון בתוך ציר המע"ר ובהמשך צמוד לו! על ציר יגאל אלון עצמו – סוזוקי, פינת השלום, אזור השלושה היכל מנורה, לה גורדיה ועוד. למה לדרוס ולמה לא לבדוק ההיבטים והשלכות קודם? כהר כיום כאשר רק כשליש מהתב"ע המקורית 3255 ממומש העומס על האזור בלתי נסבל ודאי בעת קרות המימוש המלא ואסון סביבתי במידה והתב"ע הקיימת תיפרץ ועוד בממדים המוצעים!

ראובן לדיאנסקי : ע"פ הבנתי שהתוכנית אושרה להפקדה ע"י הועדה לפי התנאים.

מיקי זיידמן : זה לא נכון. מה שנאמר היה שתוצג תוכנית לכל המתחם והוצגו 2 תוכניות.

דורון ספיר : אני מבקש לפעול מהצוות המקצועי שהחלטת הועדה

אורלי אראל : החלטת הועדה (מקריאה את החלטה). בכל מקום שיש אישור לשימושי תעסוקה שימוש

מלונאות הוא שימוש תעסוקתי שהועדה אישרה.

איל רונן : אנחנו הצגנו גם במסגרת שיתוף הפעולה את כל התוכניות שנמצאות אצלנו על השולחן. מרחבים כמו המגרש של חב' חשמל לא ניתן להציג מאחר ואין תכנון בשלב זה.
 ראובן לדיאנסקי : הייתי בשיתוף ציבור והתשובה שניתנה ע"י איל היא נכונה. הבעיה היא עם העודף שלה בינוי במקום ועם מס' תוכניות. הדבר יגרום הרבה בנינים גבוהים ואזור עמוס מידי. יחד עם זאת אם יש צורך להשלים עם עוד מפגש נוסף, אזי אפשר לקיימו. בסופו של דבר הבעיה של התושבים הם לעומסי הבניה שהולכים להיות שם. לכן יש את שלב ההפקדה שבו יכולים התושבים להגיש התנגדויות והועדה תתכנס לדון בהתנגדויות זה המקום לבוא ולהבהיר לשנות. ולכן בוא נתקן את הטעות ושהחלטה שלנו תביעה על כל סעיפיה ובעייני לא צריך לקיים עוד פגישה.
 מיקי זיידמן : אפשר להפחית את ההתנגדויות ברגע שנעשה מפגש נוסף. יש כאן תוכניות צולבות. הצוות ימלא את החלטה של הועדה ככבה וכלשונה.

הועדה מחליטה :

מאושר התיקון

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, גל שרעבי, ראובן לדיאנסקי,

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7798 בעמוד 7798 בתאריך 13/05/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

17/05/2018 הארץ

17/05/2018 העיר

18/05/2018 ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

שדרות ההשכלה 17 תל אביב - יפו 6789035

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

אורי גנור עו"ד

אפרת שרון עו"ד

דוד בסון עו"ד

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
1	מר מרדכי זיידמן	<p>סעיפים 1-4 בהתנגדות: חריגה מתכנית 3255ב'</p> <ul style="list-style-type: none"> • שינוי רח"ק/ זכויות/ מס' קומות/ גובה אשר נקבע בתכנית 3255ב'. • גובה- הגובה לרצועה זו ע"פ 3255ב' הינו 130מ'. • מיקום- המגרש נמצא רצועה השניה ממערב ולא על גדת האיילון 	<p>התכנית המוצעת הינה בתחום המער"ר המטרופוליני ובסמיכות למוקד הסעת המונים. הוראות תכנית המתאר תא/5000 לרבות נספחי התכנון השונים מחריגים רצועה זו מכפיפות לתכנית 3255ב'. תכנית המתאר מגבילה בתחום האמור:</p> <ul style="list-style-type: none"> • יחס רח"ק שלא יעלה על 12.8 • גובה שלא יעלה על 40 קומות 	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
		<p>סעיף 5 בהתנגדות: השלכות הבניה על הסביבה ע"פ תכנית המתאר יש לבצע בדיקות מרחביות כפי שנדרש בפרק 3 בתא/5000 אזורי תעסוקה בנושאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שילוב תעסוקה ומגורים • נספח תחבורתי • נספח סביבתי • חניות ומלתחות לרוכבי אופניים. 	<p>א. שילוב מגורים ותעסוקה- התכנית אינה משלבת מגורים ותעסוקה. השימושים הם תעסוקה, מסחר וציבורי.</p> <p>ב. נספח תנועה- נספח תנועה הוא חלק מנספחי התכנית.</p> <p>ג. נספח סביבתי קיימת חוות דעת אקלימית המתייחסת לרוחות ולצל.</p> <p>ד. חניות אופניים- קיימות כ-368 חניות בתכנית ו-374 מקומות חניה לאופנועים.</p> <ul style="list-style-type: none"> • לקבוע כי יוקמו מלתחות לרוכבי אופניים 	<p>לקבל חלקית</p>
		<p>סעיפים 6-9 בהתנגדות: תנועה ותחבורה בסעיפים אלה נדרש : א.</p> <p>בחניה תנועתית וסביבתית מקיפה- לערוך בה"ת ובדיקות סביבתיות על כל סביבת התכנית בטרם אישור תכנית זו או תכניות גובלות. על הבדיקה לבדוק גם את ההשלכות של התכניות הצפויות בכל מרחב השלום.</p> <p>ב.</p> <p>קירבה למתע"ן מרחק של 500 מ' ולא 300 כפי שמוגדר באזור א'.</p>	<p>התוכנית נכללת במסגרת מתחם אזור התעסוקה ביצרון אשר נערך עבורו תסקיר תנועתי מקיף בגבולות דרך השלום / יגאל אלון / יצחק שדה. חלק ממסקנות התסקיר התנועתי הינן ההפקעות נדרשות במסגרת תכניות בניין עיר שונות לטובת יצירת רשת רחובות עירוניים, הרחבת רחובות קיימים וכיוצ"ב.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מונהג ומיושם כיום תקן חניה מחמיר (נמוך יותר) מזה שנכלל וחושב במסגרת תסקיר התנועה לפיכך עומסי התנועה הצפויים יקטנו. • מערך השירות של התחבורה 	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>הציבורית כיום עשיר ומגוון יותר מזה שתוכנן במסגרת התסקיר האמור. לאור שיפור רמת השירות ע"י הרחבת תחנת השלום, הוספת המסילה הרביעית, קידום תכנית המטרו (2M + 1M), מסילות 5+6 ומהיר לעיר צפוי המרחב להינות מהיצע תחבורתי לאומי איכותי.</p>	<p>ג. פתרונות תחבורתיים- יש להכין בה"ת שיבחן את מענה התחבורה הציבורית המתוכננת ביחס למועד אכלוס הבניינים הצפויים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית המוצעת וכל התכניות הסובבות אותה כוללות נספחים אשר בחנו הצללה, רוחות, נערך אף נספח תשתיות, נספח הידרולוגי ונספח תנועה והכל בהתאם לנדרש בתכנית המתאר תא/5000.</p>	<p>סעיפים 10,11 בהתנגדות: בדיקות סביבה, תנועה ותשתיות דרישה לערוך בדיקה סביבתית בשל תוספות הבינוי החדשות, אשר תכלול נושאי זיהום אויר, רוחות וצל, בדיקת כל התשתיות ובדיקות תנועתיות.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • שלביות - היות ותכנית המתאר הינה תכנית כוללת אשר בחנה מכלול שיקולים וקבעה מסגרת לזכויות מירביות, במסגרת תכנית זו ובמסגרת תכנון מתחמים נקודתיים בתחום אזה"ת בצרון אין צורך בשלביות. • תנועה - באשר לפיתוח התנועה כפי שהוזכר במענה לסעיפים קודמים: מסקנות התסקיר התנועה הינן כל אותם ההפקעות הנכללות במסגרת הפרויקטים השונים בתוכנית אשר מאפשרות הלכה למעשה ליישם את סלילת הרחובות החדשים / הרחבת הרחובות הקיימים וכד'. בנוסף כיום בפועל: מונהג ומיושם כיום תקן חניה מחמיר (נמוך יותר) מזה שנכלל וחושב במסגרת תסקיר התנועה. • ערך תחבורתי- התחבורה הציבורית כיום טובה יותר מזו שעל פיה תוכנן ונלקח בחשבון לאור הרחבת תחנת השלום, הוספת המסילה הנוספת על האיילון אשר תשפר את תדירויות הרכבת ומימוש הקו 	<p>סעיפים 12,13 בהתנגדות: תסקירים כוללים ושלביות</p> <ul style="list-style-type: none"> • תסקירים - דרישה להכנת תסקירי סביבה, תחבורה ותשתיות כוללים. • שלביות - קביעת שלביות הבניה בהתאם לפיתוח התשתיות בשל תוספת הבנייה במתחם. 	

	האדום וכד'.		
לדחות את ההתנגדות	<p>בוצעה בחינה של מערכת הדרכים הגובלת והשפעת המתע"ן אשר באה לידי ביטוי בתקן החניה המופחת לתכנית המוצעת. נקבע בהוראות התכנית כי יוקמו 40 מקומות חנייה ציבוריות לרווחת הציבור, המרחב הציבורי כחלק מהתכנית תוכנן כבעל מדרכות רחבות למעבר של הולכי רגל ורוכבי אופניים. זאת ועוד, מוצע חיבור של הולכי רגל ורוכבי אופניים בתכנית אל תכניות ומבנים גובלים כגון: אלקטרא ואסותא אשר יותר גם באמצעות זיקת הנאה. חיבור לגשר יהודית המצוי בביצוע והקו האדום אשר עתיד לפעול טרם סיום הקמת הפרוייקט הנוכחי.</p> <p>תקן החניה הינו מחמיר יותר והופחת מ- 1:40, ל- 1:120 בהתאם לתקן התקף. הוצע ונקבע בהוראות התכנית כי יוקמו 40 מקומות חנייה ציבוריות לרווחת הציבור והוקצו 36 מקומות חנייה לטובת שימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף 14,15,16 בהתנגדות רח"ק מקסימלי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • רח"ק מקסימלי- על הועדה לשקול האם ניתן לאשר רח"ק מקסימלי בתכנית. 	
לדחות את ההתנגדות	מימוש תכנית זו ותכניות סמוכות לא ממצה את השטחים שנקבעו בתכנית המתאר.	<p>סעיף 17 בהתנגדות מימוש שטחי תעסוקה:</p> <p>על הועדה לוודא מהם השטחים שניתן לממש במרחב וכמה מהם כבר מומשו.</p>	
לקבל חלקית	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור ותועלות ציבוריות – בהתאם למוגדר בתכנית המתאר תא/5000:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוצעו הפרשות לצורכי ציבור בהיקף של 2432 מ"ר, בנוסף, מעליות לשימוש ציבורי וחניות ציבוריות. • ברחוב תובל הופקעו 250 מ' לטובת הרחבת המדרכה ו-1400 מ' הוקצו לזיקת הנאה. • לקבל התנגדות בנושא קירוי איילון- טעות סופר: נקבעה תועלת ציבורית לטובת קירוי איילון כמעבר מרח"ק 8.5 עד 12.8. 	<p>סעיפים 18,19,20 מטלות ציבוריות:</p> <p>יש להוסיף לתכנית תועלות ציבוריות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קרן לקירוי איילון • להגדיל הקצאה לצורכי ציבור ביחס של 2.7 ולא 1.5. • להגדיל את ההפקעה מ-6% 	
לדחות את ההתנגדות	תכנית הינה מסמך שמטרתו בין היתר לשמור על גמישות בכדי לאפשר מימוש של תכניות, שימוש המלונאי הינו אחד מהשימושים האפשריים אך אינו מחייב.	<p>סעיפים 21,22 מלונאות:</p> <p>בקשה לקבוע את השימוש המלונאי כשימוש מחייב בהיקפו ולא תהיה זו סטייה ניכרת. בנוסף בגין שימוש זה</p>	

	תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.	יש להפחית את תקן החניה ל- 1:240.		
לדחות את ההתנגדות.	שיתוף ציבור הינו חלק בלתי נפרד מתהליך התכנון. בתכנית זו כמו בסמוכה אליה נערך תהליך שיתוף ציבור אשר בו הוצג צפי הבניה בהתאם לתא/ 5000. שאר התכניות המצוינות גם הן, יגיעו לציבור. תכנית זו הוצגה פעמיים לציבור: טרם הדין בוועדה המקומית לתושבי שכונת ביצרון ופעם נוספת לאור בקשת המתנגד בדין בוועדה המקומית, התקיים שיתוף ציבור נוסף אשר היווה תנאי להפקדת התכנית בפועל.	סעיף 23 בהתנגדות שקיפות ושיתוף ציבור: הצגת היוזמות במתחם בפני התושבים. העברת הסמכות בתכנית ממקומית למחוזית בשל היות העירייה הבעלים ובעל ענין במגרש.		
לדחות את ההתנגדות.	תכנית זו מוגשת על פי חוק לועדה המקומית. למגרש זה נקבע היקף זכויות ובינו בתכנית המתאר תא/5000 אשר נעשתה ואושרה בסמכות הועדה המחוזית. תכנית זו עומדת בכל התנאים והמטלות שניתנו לה בגין תכנית המתאר והדין בה הוא זהה לכל דיון בתכניות אחרות.	סעיפים 24,25,27 בהתנגדות סמכות: העברת הדין בתכנית לועדה המחוזית מאחר והעירייה היא הבעלים במגרש.		
לדחות את ההתנגדות.	תכנית זו הינה מתוקף שתי תכניות כוללניות וחלה על מגרש בודד.	סעיף 26 בהתנגדות: לדחות את התכנית מאחר והיא מהווה תכנון נקודתי פסול.		
לדחות את ההתנגדות.	במסגרת התכנית הוכן נספח תחבורתי. במסגרת התכנית מוסדרים צירי תחבורה ונגישות לרחוב הסוללים. ע"פ התקן התקף.	סעיף 4,5,6,7 בהתנגדות עומס תנועתי: בתו של המתנגד, נטע, הינה נכה בשיעור 150% ומתניידת באמצעות כיסא גלגלים. כיום, קיימים קשיים גדולים בכניסה ויציאה מהחניון הן לרחוב השלום והן לנתיבי איילון. בשעות עומס ובכלל. אישור תכנית זו ותכניות נוספות תגביר את העומס אשר יקשה על הגעה ויציאה של אורחים ונותני שירות לדירת.	עו"ד אורי גנור	2
לדחות את ההתנגדות.	הועדה המקומית והועדה המחוזית רואות חשיבות רבה בפיתוח מרחבים עם ערוב שימושים של מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור. באופן זה אושרה תכנית המתאר תא/5000. במסגרת תכניות אלה ימומש הפוטנציאל של אזור המע"ר בקרבה למערכת הסעת המונים. בכפוף למדיניות זו ובמסגרת כל תכנית מקודם פיתוח מרחב ציבורי ראוי במימדיו ואיכותו.	סעיפים 8,9 בהתנגדות תנועת הולכי רגל: המתנגד מתגורר במגדלי הסנטרל פארק (שד ההשכלה 17). בשל בנית מגדלי תעסוקה בקרבת מגוריו הוא מביע חשש משינוי ציביון השכונה ומעומס וצפיפות בלתי סבירים בשל תוספת משרדים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים, אשר תגרום לצפיפות של הולכי רגל באופן שייפגע מההנאה ומהמרווחים		

	הקיימים היום.	הרצועה המזרחית בין יגאל אלון לסוללים (בה ממוקמת התכנית) מיועדת לתעסוקה ומעט מגורים. במסגרת תכנית זו מתוכנן מרחב ציבורי משמעותי.		
לדחות את ההתנגדות	סעיף 10 בהתנגדות חניות אורחים: במסגרת תוספת יח"ד ושטחי התעסוקה לא ישארו חניות לאורך הרחוב (כחול לבן) וגם חניונים ציבוריים לא יועילו שכן התשלום עבור חניית אורח אינו זהה למחיר של חנייה ברחוב.	תכנית זו מוסיפה 40 מקומות חניה בתעריף עירוני, 36 מקומות חניה עבור מוסדות הציבור. בנוסף בעקבות הקרבה למתע"ן ובכלל לאור העידוד של תנועה רכה, התכנית קובעת כ- 368 מקומות חניה לאופניים ו-374 חניות לאופנועים.		
לקבל חלקית	סעיף 5 צמצום החזית המסחרית: ברחוב תובל- לצמצום מ-55% ל-46%. ברחוב הסוללים- לצמצום מ-100% ל-40%.	לאור תכנון מפורט ותאפשר הפחתה באורך החזית המסחרית לרחוב תובל כך שאורך החזית לא יפחת מ-46%. חזית מסחרית לרחוב הסוללים- תתאפשר הפחתה של החזית המסחרית מ-100% ל-40% בתנאי שיתקיים שימוש מלונאות.	עו"ד אפרת שרון בשם יוניון מוטורס	3
לקבל חלקית	סעיף 6: טבלת זכויות: הקטנת שטח השירות מ-35% מן העיקרי ל-25% מן העיקרי.	תתאפשר גמישות של עד 10% בין שטחי שירות לשטחים עיקריים מעל <u>הכניסה הקובעת</u> . כל עוד מנין השטחים לא יעלה על הרח"ק שנקבע.		
לקבל חלקית	סעיף 7: טבלה 5: הקטנת השטח המסחרי מ-750 מ"ר ל-650 מ"ר לאור ההתקדמות בתכנון, וגמישות של 10% בתכנון השטח המסחרי.	תתאפשר הקטנה של עד 10% מן השטחים המסחריים שנקבעו בתכנית בהתאם למימוש סעיף 5 בהתנגדות (מימוש שימוש מלונאות).		
לקבל את ההתנגדות	סעיף 8: הקטנת זיקת הנאה מ-1800 מ"ר ל-1350 מ"ר וגמישות של 10% בשטח לזיקת הנאה.	טעות סופר בהוראות התכנית		
לקבל חלקית	סעיף 9- גובה קומה: בקשה לאפשרות חיבור בין קומות, כך שתתאפשר קומה גבוהה ובקשה לקבוע את אופן החיבור ומנין הקומות בהיתר.	בקומות הטיפוסיות לא יתאפשר גובה קומות גבוה מזה שהוגדר. ניתן לחבר בין קומות באופן שלא ישפיע על החזית בכדי לאפשר חיבור בין קומות וזאת בהתאם לכל התקנים התקפים. כל שינוי בחיבור בין קומות אשר ישפיע על חזית המבנה יאושר במסגרת תכנית העיצוב.		
לקבל את ההתנגדות	סעיפים 10 בהתנגדות: סעיף 4.1.2 א-ג: מבוקש להטמיע שינוי אשר יותיר בקומות העליונות sky lobby.	יותר שימוש של לובי עליון בקומות העליונות.		
לקבל את ההתנגדות	סעיף 11: סעיף 4.1.2 -א-א: בקשה לא לספור את גג הטכני של	יותר הקמת מתקנים טכניים על גג הפביליון בתנאים הבאים: בתחום השטח הטכני תותר התקנת		

	מתקנים טכניים הנדרשים לתפקוד מבנה הפביליון ולתפקוד המגדל. השטח הנדרש לשימוש זה יהיה מקורה ולא יחשב במנין הקומות הגג מעל השטח הטכני יטופל כגג "ירוק" שימנע מפגע חזותי או אקוסטי עבור משתמשי המגדל והפרוייקטים השכנים - נושא זה יפורט במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי	הפביליון במניין הקומות ולאפשר מיקום מתקנים טכניים של המגדל ולא רק של הפביליון. גג זה יטופל כחזית חמישית וכגג ירוק.		
לדחות את ההתנגדות	לא יתאפשרו חיבורים עיליים	סעיף 12: מבוקש לאפשר חיבורים עיליים (מעל קומת הקרקע) למבנים הסמוכים.		
לקבל את ההתנגדות	טעות סופר	סעיף 13: סעיף 6.9 ג להוסיף את המילה עילי: " קו בנין עילי מצמרת עץ לשימור		
לדחות את ההתנגדות	תכנית העיצוב תובא לאישור הועדה המקומית.	סעיף 14: סעיף 6.10 א' אישור תכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר ולא ע"י הרשות המקומית כפי שבוקש על ידי הועדה המחוזית. הנימוק להתנגדות- תקופת הבחירות.		

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח) בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל באופן מלא

1. התנגדות מס' 3- סעיף 8.
2. התנגדות מס' 3- סעיף 10.
3. התנגדות מס' 3- סעיף 11.
4. התנגדות מס' 3- סעיף 13.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

1. התנגדות מס' 1- סעיף 5.
2. התנגדות מס' 1- סעיף 18.
3. התנגדות מס' 3- סעיף 5.
4. התנגדות מס' 3- סעיף 6.
5. התנגדות מס' 3- סעיף 7.
6. התנגדות מס' 3- סעיף 9.

ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את השאר ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0003-19ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

טלי ברגל: מציגה את עיקרי התוכנית. כמו כן יאמר כי היה דיון בקשר לתכנית מתחם הסוללים עם מתנגדים זהים שהעלו שם טענות דומות להן ניתן שם מענה. **אדר' מנדי ממשד משה צור מציג את התכנית.**

דורון ספיר: עו"ד גנור חוזר על ההתנגדות שנאמרה בסוללים.
אורי גנור עו"ד: אני חוזר על התנגדותי שנאמרה במרחב הסוללים. אני מבקש לא לאשר את התוכנית באופן המוצע.

דורון ספיר: עו"ד דוד בסון חוזר על ההתנגדות שנאמר בסוללים.
עו"ד דוד בסון: אני חוזר על התנגדותי שנאמרה במתחם הסלולים אני חוזר על כל דברי ההתנגדות שהוגשה. כמו כן עוצמות הבניה גבוהות מאוד. אני מבקש שיהיה כתוב בדיוק כמה שטחים מוקצים לקירוי איילון.

מיקי זיידמן: התוכניות חורגות הרבה מעבר לשכונה. תוכנית 3255 קבעה מדרגים והתוכנית הזו מגדל לקסוס ומפרה את כל המדרגים. היה שיתוף ציבור והציג 36 קומות. הועדה מעלה 2 תוכניות במקביל שזהו דבר הזוי. בעת דיון להפקדה בקש יו"ר הועדה מהצוות להכין מסמך מדיניות. ומנהל הצוות איך אני יכול להכין מסמך מדיניות שאני לא יודע מה היזמים מבקשים. תוכנית לקסוס וכל העצמת הרח"ק 12.8 הן בנויות על הגדרת 5000 של מרח"ק 300-400 מהמתע"ן היחידי שמופיע פה היא תחנת הרכבת השלום. המשמעות של התוכניות שלכם יצטרכו לעבור קרוב ל-80 אלף נוסעים. אני מבקש הסבר איך יהיה המנגנון לקירוי איילון. אני מבקש שתקן החניה יהיה הארצי המופחת ושהתוכנית תעצר עד שיוגש מסמך המדיניות.

עו"ד אפרת שרון ע"י מנדי: מציג את התנגדות היזם במצגת.
אליעזר מזינטר-יזם: אנחנו נמצאים במגע עם שוכרים וכל מי שמעוניין בנתח בין 40-50% לבניה והשאלה שנשאלת היא לגבי הלוואים. הגענו למסקנה שצריכים להגיע לגמישות ללובי נוסף.

מנדי רוזנפלד: ממשיך בהתנגדות.
מלי פולישוק: איך כניסה למתחם פרטי הופך למשהו פעיל ברחוב.
מנדי רוזנפלד: היום לובאים של בנינים שהם פעילים.
אופירה יוחנן וולק: אני לא מסכימה עם היזם.
מנדי רוזנפלד: בשלב של המסמכים היה הנושא מינימום של שטחים מסחריים וככל שמתקדמים יש מעברי מילוט וכד' ולכן אנחנו מבקשים להקטין את השטח ל-650 מ' עם גמישות מסויימת.

תשובות היזם:

מנדי רוזנפלד: בנושא של המתע"ן יש את רכבת השלום ואת תחנות של הרק"ל בסביבות 360 מ' מהמגרש. אנחנו באזור של מתע"ן.

מענה הצוות:

טלי ברגל: התוכנית מממשת את תוכנית המתאר. מקריאה את המענה מתוך הדרפט בהמשך למענה של מתחם.
אירית לב גבאי: האזור הזה מפותח כאזור מע"ר והצביון הוא מרכז עיר עם תנועה רבה. אולי בעתיד יהיה מענה אחר ונוסף לקווים כולם כגון הסעת המונים. נעשתה בעבר בדיקת בה"ת ופחות מסתמכים על בדיקות כאלה.
טלי ברגל: התנגדות אורי גנור נדחתה.
אורלי אראל: העיריה הקימה קרן לקירוי איילון. יש תחשיב בכל תוכנית הצגנו איך עושים את התחשיב לתועלות הציבוריות והסכום הזה היכנס לקרן קירוי איילון.
טלי ברגל: ממשיכה במענה.
ראובן לדיאנסקי: אפשר לעשות חיבורים תת קרקעיים.
מיכאל זידמן: אתם מקדמים תוכניות בהיקף של כ-8 מיליון מ"ר במסדרון איילון, הם יצרו משבר תחבורתי באזור הזה. אמרו שהתכנון 15 שנה אז למה לאשר את 2 התוכניות עכשיו?
מנדי רוזנפלד: גם בקשר לסעיף 5 אנחנו מבקשים לפתוח את הלובי הנוסף, לא רק לשימוש מלונאי אלא גם לשימושים נוספים.
אירית לבהר גבאי-תחבורה: לנושא התחבורתי התקן הארצי שהופחת הוא 1/240 באזור א עד 300 מ' ומעבר 1/220. ויש את מערכת המטרו שמתוכננת שתעבור ביגאל אלון.

דיון פנימי:

נערך דיון ברצף לשתי התוכניות - מתחם הסוללים מס' 507-0416008 ומגדל לקסוס מס' 507-0517060.
אופירה יוחנן וולק: שיהיה ברור שלא יהיה הלובי הציבורי.

החלטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם לחו"ד צוות במענה להתנגדויות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, ציפי ברנד, רועי אלקבץ.