

התוכן	מס' החלטה
507-0654517 תא/מק/3253 - עזריאלי טאון	22/01/2025
דיון בדיווח (2)	1 - - '25-0002

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

אזור: לב המע"ר הזרוע הצפונית
 תאור גבולות:
 במערב- דרך מנחם בגין,
 במזרח- נתיבי איילון,
 בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב המע"ר הצפוני,
 בצפון- חלקה 373 בגוש 6110

כתובות:

מנחם בגין 146, 148

שטח התכנית: כ- 20 דונם

מיקום התכנית:



מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: תמא - תכנון מרחבי אורבני
 יועץ איכה"ס ובנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ
 יועץ תנועה: דגש הנדסה
 תשתיות- מים וביוב: סלע נהרי
 ניקוז: לביא נטיף אלגביש

אגרונום : אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע
 מגיש התכנית : קבוצת עזריאלי בע"מ
 בעלות : קבוצת עזריאלי בע"מ

מצב תכנוני קיים :

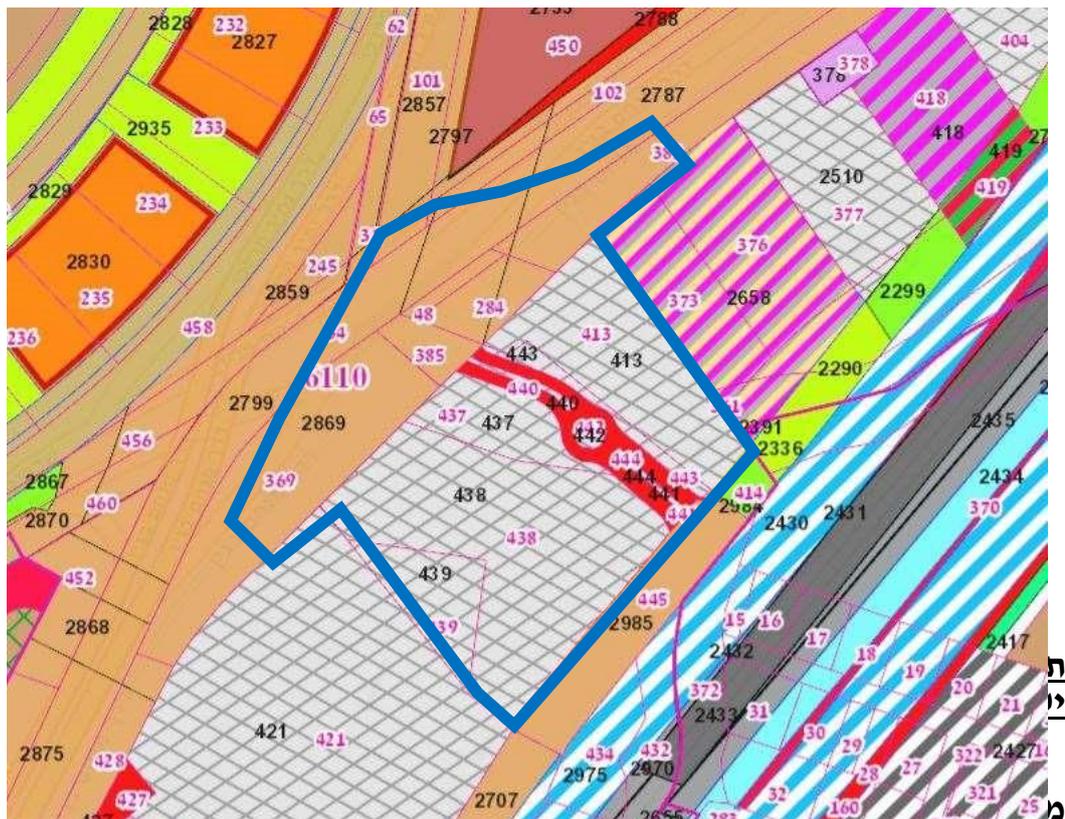
תבי"ע תקפה : תא /2791- מגדל מבנה גזית/פז
 תבי"ע לקראת תוקף : תא/מק/3251 - עזריאלי צפון – התכנית לפני פרסום למתן תוקף
 יעוד קיים : מרכז עסקים ראשי
 זכויות בניה : 136,126 מ"ר שטחים כוללים
 קומות : 50
 שימושים : מסחר תעסוקה מגורים ומוסדות ציבור

מצב קיים בשטח :

מגדל מגורים מבנה A בגובה 50 קומות
 מגדל משרדים מבנה C בגובה 40 קומות

מבנים D ו-B

הבינוי סביב פארק לב המע"ר הצפוני .
 מבנה קיים במגרש גזית (במקומו יבנה המגדל החדש)

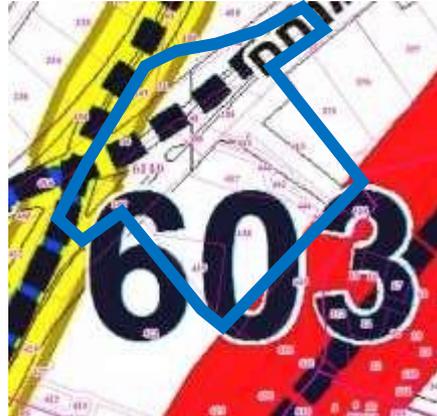


התאמה לתכנית תא /5000
 העצמת זכויות במע"ר המטרופוליני בעל נגישות גבוהה למערכת הסעת המונים
 התאמה לתכנית מתאר מקומית מס' 2774 - הזרוע הצפונית של המע"ר – דופן האיילון

תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון : 603
- תשריט אזורי ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ; שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 12.8

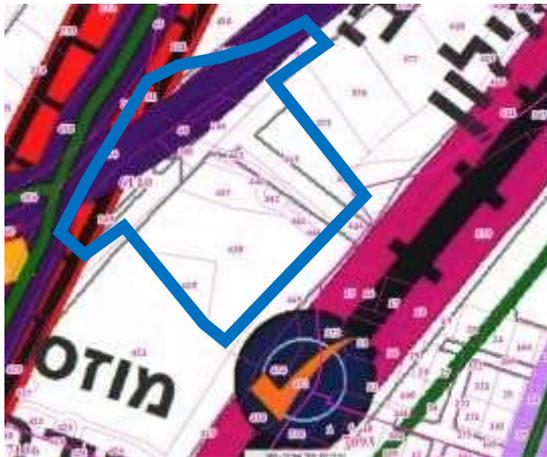
- נספח עיצוב עירוני: בנייה מעל 40 קומות
- תשריט נספח תחבורה: תחום התכנית נמצא בקרבה לקו האדום של הרק"ל.



מתחמי תכנון מתוך תא 5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא 5000



נספח תחבורה מתוך תא 5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא 5000

מטרת התכנית:

תוספת זכויות בנייה עד לרח"ק המירבי המותר בתכנית המתאר להקמת מגדל תעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
- שינוי יעודי קרקע - מיעוד דרך ליעוד שצ"פ, כיכר עירוני ושבי"צ.
- קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך כל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על 169,932 מ"ר ביעוד עירוני מעורב ועל 8,584 מ"ר בשב"צ.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת קווי בניין, גובה הבנייה, גובה קומות, תכסית והוראות לתכנית העיצוב.
- קביעת זיקות הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל.
- קביעת הסדר תנועה, דרכי גישה ותקני חנייה.
- ביטול דרך רוחב ציבורית וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב לציבור דרך מנהרה/מעבר תחתי
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו)

תשריט מצב מוצע:



מצב תכנוני מוצע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך הגדלת המרחב המשותף של עזריאלי צפון ע"י תוספת מגרש גזית והפיכתם למגרש אחד.

תא שטח 400 יאוחד עם מגרש גזית ויקרא תא שטח 100.

הרח"ק המרבי ימומש במבנה E אשר ממוקם על מגרש 100.

התוכנית משנה את המגרש שפונה לצומת הרחובות מנחם בגין ודרך נמיר מרדכי, אשר ביעוד קרקע דרך ליעודים : מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ושצ"פ.

בתא שטח 100: ביעוד עירוני מעורב-

התכנית מציעה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר בנייה עד רח"ק 12.8 להקמת מגדל תעסוקה. תוספת של כ-33,806 מ"ר שטח כולל לתעסוקה; ללא תוספת זכויות למגורים. הוראות וזכויות למגורים יהיו ללא שינוי

התכנית כוללת בניית מגדל, מבנה E, עד 65 קומות (עד 270 מ' מעל פני הים) ומבנה F - מבנה בן עד 3 קומות בשימוש תעסוקה ומסחר. תחויב חזית מסחרית פעילה בכל החזיתות הפונות לכיכר ובשאר הקומות שימוש מסחרי ופעיל בזיקה לפעילות הציבור והמרחב הציבורי, ולשיקול החלטת הועדה בשלב תכנית העיצוב.

תא שטח 600 : ביעוד מבנים ומוסדות ציבור

שימושים והוראות לפי תכנית צ' זכויות בניה : 8584 מ"ר לפי 400% שטח כולל
 כיכר עירונית ושצ"פ
 שטחים פתוחים לפיתוח בהתאמה למימוש תוכנית שדרת הקריה
 תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000.

טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחי בניה (מ"ר)		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי				
שרות	עיקרי	36272	103500		100		עירוני מעורב
		10267	13968		100	מגורים	עירוני מעורב
1192 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100 (1)	50 מתוך סה"כ מותר בתא שטח 100		5925 שטח כולל		100	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
80000	4966		169932 שטח כולל	13276	100	<סך הכל>	עירוני מעורב
בהתאם לתכנית תא/מק/צ'	בהתאם לתכנית תא/מק/צ'		8584 שטח כולל	2146	600		מבנים ומוסדות ציבור

(1) מתוך סך הכל שטחי שרות בתת הקרקע יוקצו עד 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעים עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכדומה הדרושים להפעלתם של השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים שמעל הקרקע, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה, וייקבעו בהתאם לשימוש שיקבע לעת תוכנית העיצוב ומיקומם ואופן תפעולם יקבע בהתאם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע ובנוסף לשטחי החניה.

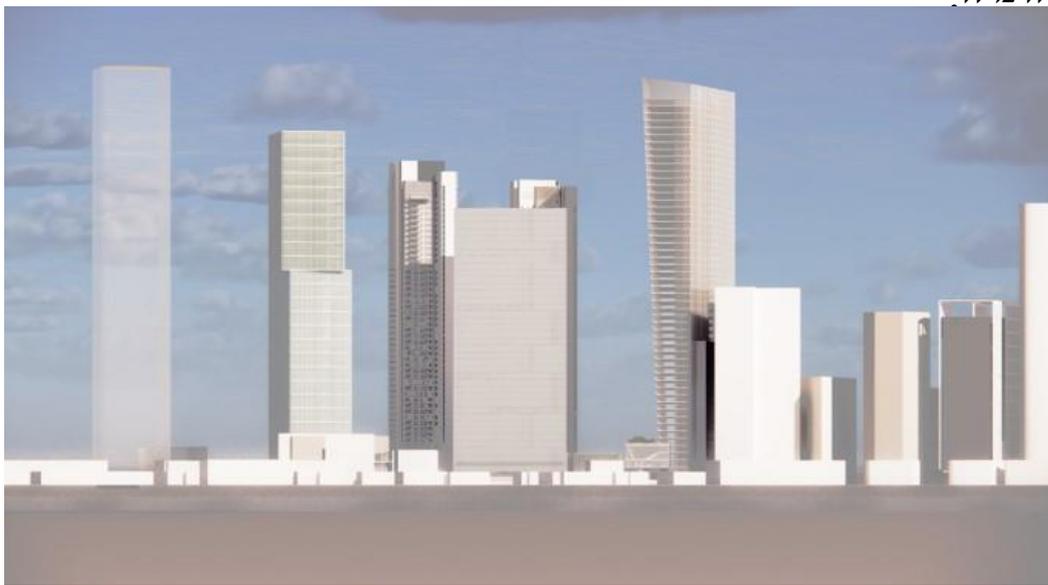
שימושים:

בתא שטח 100 לפי הקיים
 בתא שטח 600 שצ"פ ושב"צ לפי תכנית צ', עבור שימושי קהילה, תרבות, רווחה, ספורט, ועוד

נתונים נפחיים: מגדל משרדים מבנה C קיים, עד 40 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל

פני הים; מגדל מגורים מבנה A קיים, עד 50 קומות, בגובה כולל עד 190 מטרים מעל פני הים,
 מבנים D-B לתעסוקה קיימים, עד 3 קומות, מבנה E מוצע, עד 65 קומות בגובה כולל עד 270
 מטרים מעל פני הים ומבנה F מוצע לתעסוקה/ מסחר, עד 3 קומות.

הדמיה:



פיתוח המרחב הציבורי:

פיתוח מרחב הולכי רגל הממשיך את הפיתוח הקיים של לב המע"ר הצפוני (עזריאלי צפון ומידטאון) כולל רצף שבילי הליכה, שבילי אופניים, חיבור לטיילת איילון וכדומה. בנוסף המשך פיתוח המרחב גם לכיוון מערב עד לדרך בגין במתווה החדש בהתאם לתכנון של שדרת הקריה. חיבור ממזרח למערב העיר על ידי יצירת מרחב פתוח המורכב מכיכר עירונית, שצ"פ ושב"צ.

הקצאות לצרכי ציבור:

הקצאות שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 5,925 (תוספת של 2,867 מ"ר בגין תכנית זו) שימושים והוראות בינוי בהתאם להנחיות עירוניות. מיקומם יקבע בשלב התכנית עיצוב, ובכל מקרה שטחים אלו יהיו בעלי נראות במרחב הציבורי ובעלי נגישות גבוהה.

מרחב הולכי הרגל:

במסגרת התוכנית, הסדרת מרחב בו יש פעילות עירונית פנויה מכלי רכב שכוללת גם שילוב של שבילי אופניים, פעילות מסחרית, תעסוקה ועוד.

1. כל השטחים הלא מבוניים בתחום התכנית במפלס הפיתוח, כולל הרצועה בדופן הצפונית של המגרש, יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת כלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
1. כלל השטחים הפתוחים בתכנית והשטחים הגובלים בה יפותחו כמרחב רציף פתוח, נגיש וללא גדרות.
2. צורה ושטח סופי של שטחי זיקת הנאה יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה.
3. בשטחים הפתוחים יותר להציב כיסאות ושולחנות, יותרו אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, גינות וכל אלמנט עיצובי אחר. מיקום סופי יקבע בעת שלב אישור הועדה לתכנית העיצוב האדריכלי, תוך הבטחת רוחב מעבר להולכי רגל מינימלי שלא יפחת מ-4 מ'.
4. שילוב סבכות להכנסת אורור יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי, לא יופנו לשטחי הציבור הבנויים, לא תותר הוצאת אור מחניונים, פליטת אגוז גרטרור.
5. בתחום זיקת הנאה תותר הקמת מתקן לרכובי אופניים מיקומם ומספרם יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
6. השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כשטח פתוח לטובת הציבור עם פיתוח גנני ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.
7. שימושים במרחב המסומן לזיקת הנאה יקבעו בתכנית העיצוב ויהיו פתוחים כל ימות השנה וכל שעות היום, 24/7.

תועלת ציבורית:

תועלות לפי תא/5000
קרן לקירוי איילון, או שטחי ציבור מבוניים

תנועה וחניה: שינוי מערך התנועה

תקני חניה עבור השטחים הבנויים בעזריאלי צפון יהיה בהתאם לתכנית 3251
א. תקן חניה לרכב פרטי:

1. למשרדים 350: 1 או התקן התקף, הנמוך מביניהם, למסחר תקן אפס, התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו. לא תתאפשר הצמדת חניות לשימוש משרדים. לשטחים הציבוריים התקן יהיה על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר. תותר הצמדת חניות לשימושים הציבוריים. התקן יהיה מקסימלי, קרי, ניתן שיהיה נמוך ממנו.
2. תותר הקמת מתקני חניה אוטומטים/חצי אוטומטים.
3. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות.
4. החניונים הציבוריים יהיו פתוחים 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע.
5. במסגרת אישור תכנית העיצוב ולשיקול דעת הועדה או במסגרת היתר בניה תותר, הסבת שטחים בתת הקרקע משטחי שירות לשטחים עיקריים עבור מסחר 2, תעסוקה 2, ספורט, תרבות, מועדונים וכדו', בהליך של פרסום והקלה.
6. בחניות הבנויים יוקמו עמדות טעינה לרכב חשמלי בהיקף הנדרש על ידי מדיניות העירייה בעת הוצאת היתר הבניה, וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.

7. במסגרת תוכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי.
- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה ויהיה מינימאלי, קרי ניתן לספק יותר מקומות חנייה. סידור מקומות החניה לאופניים יתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות ויקבע בעת תכנית העיצוב.
- ג. כניסת לחניה כלי רכב יהיו בהתאם לנספח התנועה ויקבעו בשלב תכנית העיצוב.
- ד. יותר חיבור בין מרתפי עזריאלי צפון הקיימים לבין מרתפי מגדל E.
- ה. ביטול רמפה צפונית של מגרש גזית.
- ו. לתוכנית המוצעת שתי חלופות תנועה לכניסת רכבים לחניונים התת קרקעיים, מכיוון דרך מנחם בגין, זאת בנוסף לגישת רכב מדרך השירות המזרחית, כמוצג בנספח התנועה.
- חלופה 1: תנועה עילית המתחברת לרמפה אל החניונים התת קרקעיים.
- חלופה 2: פורטל תת קרקעי המתחבר לחניונים.
- החלופה הנבחרת למתן היתר תקבע בשלב תכנית עיצוב אדריכלי בהחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישור הועדה.
- ז. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הגישה למשאיות גבוהות תתאפשר רק מדרך השרות המזרחית, בהתאם לגובה 3.8 מ' הקיים.

איכות הסביבה ובנייה ירוקה:

בנייה ירוקה

- 1.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 1.2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

- 1.2.1. חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי שימוש חוזר בתחום הפרוייקט. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב אשר יוגש לאישור ויושמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות של עיריית תל אביב-יפו.
- יש לרכז מערכות טכניות כך שיוותר שטח מירבי לגג ירוק ומערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות על גרעינים ככל הניתן.
- בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, על המבנה לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-MWh 156 בשנה. שלב תכנית העיצוב יכלול עדכון לסקר האנרגיה. במידה ושטח המעטפת והגג יקטנו, יבוצע חישוב מחדש בהתאם למדיניות ולמתודולוגיה העירונית התקפה לאותה עת

איכות סביבה

א. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- ב. סינוור בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:
 - הוספת אלמנטים להצללה.
- ב. חירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ-14% (בהתאם להנחיות המרחביות)
- ג. **זיהום קרקע**

פינוי מיכלי הדלק הריקים התת קרקעיים של תחנת הדלק שפונתה וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה להשלמת החקירה הסביבתית (טיפול ושיקום הקרקע) יהיו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לקומות מעל הקרקע .
במבנה הקיים נדרשת חקירת גזי קרקע ומי תהום לצורך בחינת מיגון המבנה בפני גזי קרקע. יש לקבל את אישור המשרד להגני"ס ורשות המים למתווה החקירה הסביבתית.

ד. אקוסטיקה

חו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ג. קרינה

יש לבצע סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

ד. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

ה. איכות אויר: בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לנתיבי איילון לא יאושרו שימושים רגישים. ככל שידרשו שימושים רגישים נדרש לבצע לשלב תכנית העיצוב מודל פיזור מזהמים על מנת לקבוע את מיקומם של השימושים הרגישים בתכנית.

ניהול מי נגר

בתחום תא שטח 100, לא יתאפשר שטח פנוי לחלחול כלל, בתא שטח זה יינתנו פתרונות ניהול נגר כדוגמת איגום, שיהיו וגגות כחולים. בתחום תא שטח 600 ו-700, יתאפשר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% מהיקף התוכנית. בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

תכסית:

באתר מרתפים קיימים בשטח של כמעט 100% מהמגרש. האזור שמחוץ למרתפים ישמש ככל שניתן לחלחול (מתחת לרמפת הכניסה לחניה), כל השאר המים יטופלו בהשחיה ופינוי למערכת התיעול העירונית.

חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

עצים ובתי גידול

1.3. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעף בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

1.4. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1.4.1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

1.4.2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

מספר העצים החדשים יחושב משטח הפיתוח והבניה החדשים (עקב פיתוח ומרתפים קיימים בתחום המבנים הקיימים בעזריאלי טאון). השטח הפנוי לנטיעות לא יכלול מבנה, מיסעות, סבכות אווורור, רחבות כיבוי אש וכל שטח טכני/תפעולי אחר. עומק נטיעה מינימלי יהיה 1.5 מ' לכל הפחות.

1. תנאים לתחילת עבודות

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
1.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת

דיוור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

- 1.2. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
1.3.

2. תנאים לתעודת גמר

- יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
2.1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיוור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
2.2. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

יתרת זכויות עבור בניה חדשה	תוספת זכויות בתכנית	מצב מוצע תא/מק/3253 עזריאלי טאון	מצב מאושר לפי א/מק/3251 עזריאלי צפון	שטח במ"ר
		זכויות לאחר איחוד מגרשים מעל הקרקע	מאושר מעל הקרקע	שטח במ"ר
85,886 מ"ר כולל יתרת זכויות 53,745 מ"ר מתעסוקה ו- 601 מ"ר ממגורים	31,540 מ"ר	139,772	108,232 מ"ר (54,487 בנוי בפועל)	תעסוקה
-----	601 - מ"ר	24,235 מ"ר	24,836 מ"ר	מגורים
2,867 מ"ר	2,867 מ"ר	5,925 מ"ר	3,058 מ"ר (+1242 מ"ר בתת הקרקע)	שטחי ציבור
88,753 מ"ר	33,806 מ"ר	169,932 מ"ר	136,126 מ"ר	סה"כ

זמן ביצוע: שוטף

ועדה לשיתוף ציבור:

ועדה לשיתוף ציבור בראשות יו"ר הועדה המקומית ובהשתתפות ליאור שפירא התקיימה בתאריך: 13/11/22
ההמלצה: תכנית תואמת תכנית מתאר, הופכת דרכים לשטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור ומוסיפה שטחי תעסוקה בלבד. ממליצים על מתן פטור משיתוף ציבור לתכנית זו
התקבל אישור לפטור ע"י הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0654517	שם התכנית תא/מק/3253 - עזריאלי טאון	מגיש התכנית קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור אדריכלים ומתכנני ערים
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)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו <input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input checked="" type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input checked="" type="checkbox"/> אין <input type="checkbox"/>			
מוסד התכנון המוסמך להפקיד 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 לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא 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	מסו' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בניה מתוקף תכנית המתאר בשטח כולל של כ- 2.5 דונם, מוצע מבנה חדש בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים.	62 א. (א) חוק התוכ"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מת' תוקף 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	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים 603	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת +
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 +

<p align="center">+</p> <p>יעוד מבאי"ת: עירוני מענרב, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, כיכר עירונית השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה</p>	<p>יעודי קרקע מבאי"תים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (א) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p align="center">+</p> <p>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1,2 ומסחר 1,2 קביעת קומת כחזית מסחרית.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1,2, תעסוקה 1,2 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (א)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p align="center">+</p> <p align="center">שימושים נוספים:</p> <p>שטחים למגורים יהיו לפי התוכנית החלה (תא/מק/3251) התכנית לא מוסיפה שטחים למגורים שימושים כלליים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים שימושים נלווים לצדפי ציבור: 5% מסחר נילווח</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)1 וסעיפים 3.1.1 (ד-ו) ו 3.1.1 ח</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p align="center">+</p> <p>תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך ששה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 -רח"ק 12.8 קביעת זכויות לרח"ק המרבי: ודיוך בחושג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1) תכסית מירבית של 60% מתאי השטח</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מרעין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רח"ק בסיסי - 4.2 רח"ק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3) סעיף 3.3.2 (א) תכסית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 קביעת שטחי בניה בסעיפים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p align="center">+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>
<p align="center">+</p> <p>עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע שימושים למסחר-1,2 ותעסוקה 1,2 שימושים בתת הקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p align="center">+</p> <p>מגדלים עד לגובה 270 מ' מעל פני הים 65 קומות מצורפים לתכנית נספחי בניון, תחבורה, תשתיות ואקלימי</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6, 4.2.2 (2) ו 4.2.2 (ב) 4.2.2 (א)</p>	<p>מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
---	---	---------------------------------------	--

+	גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 62א(א5)			
+	תנאי בחליך הרישוי, עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח	תנאי להיתר הנחיות מרחביות בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, וטיעות ועצים.	
+	התקבלה חו"ד תיחידה האסטרטגית בתאריך 20.10.2022	לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בנייה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	
+	התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור נפחי בניה והוראות בינוי לפי צ'	סעיף 3.5 – מבני ציבור/ כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים	
+	התכנית מציעה שצ"פ וכיכר עירונית	לפי סעיף 3.6.1 (א) (2) בתכנית המתאר	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עורקית, רב עירונית	
+	חוות דעת תחבורתית ביטול דרך שירות תקן 0 לתוספת קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.	לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ה) סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית סעיף 3.8.7 - תקן חניה 3.8.2 ג, ושביל אופניים	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: תקן חניה (3.8.7)	
+	קיימת תוו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי להיתר	סעיף 4.4.2 תוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי להיתר הנחיות מרחביות	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
+	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות ובינוי קיים ולכן ניתנו פתרונות שהחיות והחזרה הוראות בתכנית לגבי תנאים להיתר בניה קיים נספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות	הכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית	מחות הסעיף	סעיף 62א(1)
שינוי בקו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף 62א(4)
שינוי גובה קומות	הוראות בינוי	סעיף 62א(5)
קביעת זיקות הנאה	זיקות הנאה והפקעה	סעיף 62א(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנודס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	25332735		15.11.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזון, עו"ד	2438926-9		14.11.2022

ח ברעם | 2017

העתקים

גב' אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי :

1. הקצאות לצרכי ציבור במגרש הסחיר

התוכנית מוסיפה שטחים **בייעוד תעסוקה בלבד**. לפיכך על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

הסבר	סה"כ	
	12.8	רח"ק מוצע
	13.252 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
$33806/169625 * 40\% * 1$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה. * אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרוייקט	8%	שיעור ההקצאה הנדרש

היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. 13,252*0.08	1.06 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)
2.7*1.06	2,867 מ"ר	חלף הפקעה

כיוון שלא ניתן להקצאות מגרש עצמאי לבנייני ציבור בתחום השטחים הסחירים, ההקצאה תינתן כשטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) בסך 2867 מ"ר, בנוסף לשטחי הציבור ובהתאם להנחיות העירוניות לשטחי ציבור מבונים יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% כ-430 מ"ר + חניות ציבוריות בהתאם לתקן.

השטחים הללו הינם בנוסף לשטחי הציבור המבונים שנקבעו בתוכנית 3251 אותה תוכנית זו מחליפה / מבטלת.

כלומר הוראות תוכנית זו (3253) יקבעו סה"כ 5,925 מ"ר שטחי ציבור מבונים מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-1,672 מ"ר עבור שטחי ציבור מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

המלצות:

- בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ו/25% מהיקף השטחים הסחירים בקרקע (הגדול מביניהם) ימוקמו בקומת הקרקע ויצרו חלל גדול ורגולרי ללא הפרעות קונסטרוקטיביות עם זיקה וקשר ישיר לכיכר המרכזית של תוכנית טאון.
- גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו - רצפה עד רצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- השטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים, קומות טכניות וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
- שטחי הציבור ימוקמו בסמוך לגגות מסד שיאפשרו יציאה לשטחי חוץ בקומות העליונות.
- נדרש לבחון אפשרות למיקום שטחי הציבור במבנה עצמאי F.

שטחי ציבור פתוחים

התוכנית אינה מקצה שטחי ציבור פתוחים בתחום השטחים הסחירים לאור זאת שהשטחים הפתוחים בין הבניינים יסומנו כשטחים בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ויאפשרו פעילות ציבורית מכל סוג שהוא. שטחים אלה יסומנו במסמכי ובתשריטת התוכנית.

2. מגרש ציבורי עצמאי

התוכנית מסבה חלק מדרך בגין ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי בייעוד שצ"פ/ מבני ציבור. שטח המגרש הינו כ-3 דונם וניתן להקים בו מבנה ציבורי עצמאי בהיקף של 6,000 מ"ר. נדרשת בדיקה

של אגף מבני ציבור לשימוש השטח לאור מגבלות איכות סביבה, וכבלי מתח בתת הקרקע.

3. תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

תחשיב תועלות ציבוריות יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.

התועלות המוצעות הינן קרן לקירוי איילון, תוספת שטחי ציבור מבונים מעבר להקצאה הנדרשת. יש להטמיע בהוראות התוכנית ובנספח הבינוי את היקף שטחי הציבור המבונים הנדרשים עבור התועלת ולהציג אפשרויות למיקומם העתידי בנספח הבינוי. בחירת התועלת הינה לשיקול דעת הגורמים העירוניים, מהנדס העיר או מי מטעמו.

חוו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

1. רקע:

הפרויקט נכלל במסגרת המע"ר הצפוני המלווה את דרך בגין, מצפון לפרויקט עזריאלי טאון (בנוי) ומדרום למגדל "WE". הפרויקט כולל הריסה של מבנה גזית הקיים ובינוי מגדל חדש אשר יתשלב בסמגרת מערך הבינוי של המע"ר לרבות הסתמכות על ציר השירות המזרחי הקיים.

התכנית תכלול את ביטול רמפת הגישה הקיימת מדרך בגין המשרתת את מבנה גזית (הרמפה הממוקמת מצפון למבנה) ועדכון הגישה והרמפה הקיימת מדרך בגין אל דרך השירות המזרחית (הרמפה הממוקמת בין מתחם הפרויקט ובין מגדל עזריאלי טאון) באופן שתיטיב את הנראות שלה, תותאם לרכב פרטי בלבד במטרה לצמצם את האורך שלה ולאפשר מערך פיתוח רחב ועשיר יותר במפלס הקרקע תוך שיפור הקישוריות למבנה הציבור המתכונן במקום ותוך הסדרת מרחבים פתוחים בחזית לרחוב בגין. גישה שנייה למרתפים תהיה מדרך השירות המזרחית. במקביל מוצגת חלופה הכוללת את העתקת רמפת הגישה של דרך השירות המזרחית והסדרת 2 רמפות במקביל לדרך בגין במקומה (רמפת כניסה מדרום ורמפת יציאה לצפון).

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור את השימושים הבאים:

תעסוקה	כ- 69,500 מ"ר (עיקרי)
מסחר	כ- 300 מ"ר (עיקרי)
מבנה ציבורי	כ- 4100 מ"ר (עיקרי)

2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין והקו הסגול ברחוב ארלוזורוב) וחלקם מתוכננים (קו מטרו M1 / M2 בצומת השלום) ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר חלקה הושלמה, חלקה בביצוע וחלקה מתוכננת, תקני החניה לרכב פרטי עבור תוספת הבינוי פרויקט מוצעים כדלקמן:

- תעסוקה לפי 350: 1. (כתקן מקסימום).

- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה לרכב פרטי).
- מבנה ציבורי לפי תקן שיקבע בתכנית העיצוב בהתאם לייעוד שיוגדר למבנה.

בנוסף מוצעים בפרויקט כ 200 מקומות חניה לרכבים, כ 700 מקומות לאופנועים וכ 700 מקומות לאופניים.

3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט מתוכננים במשולב (כחיבור) לחניון עזריאלי טאון הקיים מדרום למגרש תוך שימוש במערכי השערים והבקרה הקיימים באופן שימנע את הצורך במערך קישוריות וחיבורים חדשים לרחובות.

כפי שהובהר, הרמפה הקיימת ששרתה את מבנה גזית הקיים תבוטל.

מערך התפעול (פריקה / טעינה / אשפה) עבור הפרויקט יתבסס על חצר משק עצמאית תת קרקעית שתתחבר לדרך השירות המזרחית המשוקעת הקיימת.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים המתחברים למפלסי החניה הקיימים של מתחם עזריאלי טאון בכדי לספק מענה לדרישות תקני החניה הן לרכבים, הן לתפעול (פריקה / טעינה / אשפה) והן למערך הדו גלגלי.

4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל שיפור משמעותי של המצב הקיים תוך הסדרת מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתכים ועקרונות שייקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדרי / ע"פ תכנית שדרות הקרייה.

התכנון המוצע כולל חלופה לעדכון רמפת דרך השירות המזרחית והסדרת הגישה אליה מכיוון צפון בלבד במטרה לשדרג את המרחב הציבורי, לאפשר נגישות רגלית ללא חציית כביש בין מתחמי המגדלים ובין מבנה הציבור המתוכנן לאורך דרך בגין.

5. שבילי אופניים:

שבילי אופניים מלווים ומשרתים את הפרויקט לרבות השביל המוצע ע"פ תכנית הפיתוח מצפון למבנה (במקום הרמפה הקיימת) תוך השתלבות ציר האופניים המקודם לאורך ציר בגין במסגרת קידום ומימוש פרויקט שדרות הקרייה.

6. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:
תחנת רכבת קלה (קו אדום) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 350 מטרים.
תחנת רכבת קלה (קו סגול) - תחנת ארלוזורוב - במרחק של כ 450 מטרים.
תחנת רכבת מטרו (קו M2 / M3) - צומת השלום - במרחק של כ 800 מטרים.
תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על דרך בגין, שאל המלך, על פרשת דרכים וכד'.
נתיבי העדפה ממוקמים בהיקף הפרויקט וכוללים את דרך בגין, שאול המלך ועל פרשת דרכים.

7. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו.

ח"ד אדריכל העיר :

1. יש להוסיף לתקנון הוראה בדבר תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 6.2 להלן.
2. יש לתקן בתקנון 4.2.2 א 3 – יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. ולא מכלל התכנית- כל תא שטח ישמור על 15% חלחול משל עצמו.
3. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכלול ותפרט בין היתר :
 - א. בינוי מוצע, מרחק בין בניינים, מס' קומות, מיקום שטחים בנויים למוסדות ציבור, זיקות הנאה, החתכים והחזיתות העקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר.
 - ב. התכנית תפרט את אופי השטחים הפתוחים, מתקני תאורה, אשפה, גדרות, עצים כולל שטחי ריצוף בין מבנה למדרכה המתואמים עם המדרכות הסמוכות, זיקות הנאה.
 - ג. התכנית תקבע גבהים של מפלסי 0.00 סופיים.
 - ד. התכנית תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על-פי דרישות מה"ע ו/או הועדה המקומית, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים : אופן העמדת המבנים, הצללה (של מבנים סמוכים ושל מבנים במתחם המתוכנן), נוחות תרמית, משטר רוחות, אורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצ"ב.
 - ה. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם (בכפוף לאמור בס"ק ו' להלן), גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית זז.
4. בנושא מיקרו אקלים יש להתייחס ולהטמיע שינויים בהתאם להערות הבאות :
 - א. דוח רוחות – נא לתקן :
 - תחנה – יש לערוך את בדיקת הרוחות עם נתוני תחנת "ביצרון" הסמוכה לפרויקט.
 - יש לערוך את הבדיקה ללא צמחיה (לא מדובר בתוכנית פיתוח סופית).
 - חסרה הצגת אזורי הייעודים כפי שהוגדרו על גבי תוכנית פיתוח (כניסות למבנים, שהות ממושכת..).
 - חסר סימון קו כחול על גבי תוצאות הבדיקה.

ח"ד אגף מבני ציבור :

1. יש למקם 10% מהשטח הציבורי בקומת הקרקע, יש לוודא שמצוין בהוראות התכנית ומופיע בנספח הבינוי.
2. הלוואים לשטחי הציבור אשר באותו בניין צריכים להיות צמודים ופונים לכיכר הציבורית.

3. יש לוודא הטמעה של הוראות גנריות.
4. יש להראות בחלופות גם שטחי ציבור במבן F.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדה :
- א. בהתאם לחו"ד השירות המשפטי : יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
 - ב. חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור ועל ההסכמים הרלוונטיים.
 - ג. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
 - ד. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ה. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 - ו. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 - ז. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 - ח. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
 - ט. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
 - י. יש להטמיע את העדכונים הבאים :
1. יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
2. השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
3. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
4. יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
5. ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
2. תנאים למתן תוקף :
- א. פרסום תכנית מספר 3251.
 - ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22'ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : תוכנית באזור הצפוני של לב המע"ר תוכנית לתעסוקה בלבד עזריאלי טאון.
משה צור + אורי : מציגים את התוכנית.
אסף הראל : למעלה יש גינה, איך זה עובד מבחינת הציבור? איך אפשר להפוך זאת כדי שתהיה זיקת הנאה לציבור.
אודי כרמלי : חלק מהפיתוח שמוצע כאן זה מבנה ציבורי משמעותי מאוד שיוקם כאן.
שרון אריה קבוצת עזריאלי : הגג הוא עבור הדיירים שאנחנו מפתחים אותו. אין סיבה להעלות את הציבור 40 קומות לגג הזה. התמהיל הוא תעסוקה מסחרי ושטחי ציבור .
אסף הראל : הגישה לא מקובלת בעיניי אבל לגיטימית.
אופירה נתן וולק : אין שום סיבה שבנין תעסוקה לא יפתח את דלתו לציבור.
אודי כרמלי : אני מציע ללכת לקראת הוועדה, מדובר בדרישה לגיטימית.

יש כאן מבנה ציבור יואב אבן חן : זה לא ניתן ליישום ולהכיל עוד אנשים בבנין ולא תהיה בריכה בבנין. להגדיל את כמות האנשים זה לא אפשרי.

אסף הראל : התרחיש שיהיה עומס על המעליות לא בטוח שיקרה ראה לובי על רוטשילד.

יואב אבן חן : אם אתה רוצה לציבור ואף אחד לא השתמש זה לא יקרה בבנין כזה קומה גבוהה לציבור.

אסף הראל : ניתן להגביל את כמות האנשים.

יואב אבן חן : יש שימושים ציבוריים בבנין הזה. הצגתם 2 אופציות וזרמנו אתכם. גוגל בהתחלה רצו את הבנין והתחרטו והם רצו כל מיני דברים ובסוף לא רצו אותו. תהיה שם קומה כמו כל קומה רגילה.

משה צור : הבנין הזה אמור לתת איכויות לחברות הייטק שאם הם לא יקבלו אותו הן ילכו.

אסף הראל : יש חשיבה מאוד עמוקה לעניין איפה ממקמים את שטחי הציבור ואיך מתייחסים אליהם.

יואב אבן חן : בספירלה דיברנו על הקומה 8 וזו טעות אנחנו רוצים לתת קומות יותר טובות לציבור.

משה צור : מה שניתן להציע זה שטחים פתוחים בתוך הבנין.

מלי פולישוק : מה התועלת לתת לציבור לעלות למעלה? מה הכוונה מעבר להקצאה הנדרשת ?

אורלי אראל : יש פרוגרמה שהיחידה האסטרטגית מכינה מעבר לזה יש תועלות בהתאם לתוכנית המתאר.

התועלות יכולות להיות מקרן קירוי איילון, תוספת שטחי ציבור דב"י וכד'. כאן התועלת קרן קירוי איילון או תוספת שטחי ציבור והוועדה תחליט בעת תוכנית העיצוב או היתר הבניה.

ליאור שפירא : אנחנו לא נצביע היום. אין הסכמה בעניין הגג.

הראלה אברהם אוזן : בזמן שהתוכנית הועברה אלי לחתימה על טופס סמכות, ראינו שהיתה כוונה להפוך את השטח בדרך מנחם בגין לכיכר ציבורית ולשב"צ. כרגע אין לנו את הסמכות כי מדובר בדרך עורקית רב עירונית ולכן זה צריך לעבור להחלטת הוועדה המחוזית. ומקודמת תוכנית למקטע המזרחי שתוכל לכלול שטח זה .

אורלי אראל : אנחנו ממליצים, היות שזו תוכנית שנמצאת על קרקע עירונית בשטח דרך, נקדם את זה בנפרד.

הראלה אברהם אוזן : לכן צריך לצמצם את הקו הכחול של התוכנית

משה צור : אני מבקש להשאיר לעיצוב אדריכלי אם עד אז יהיה לקוח אחר אז נדון.

אודי כרמלי : אפשר להגיע לפשרה לפחות חלק מהקומה. צריך את הסכמת היזם לכך. אפשר לפרט בתוכנית עיצוב אבל הדרישה המקורית לאפשר לקהל לעלות זו החלטה של היזם.

ליאור שפירא : אנחנו נשוב ונדון.

שרון אריה יזם : תהיה אפשרות לעלות לקטע מהגג 200 מ"ר ותירשם זיקת ההנאה בתוכנית העיצוב יש לבדוק נושא הנגישות.

ליאור שפירא : מה שטח הגג?

אריה שרון : בערך 1500 מ"ר כולו אבל יש גרעין מערכות, לא פנוי יותר מ-800-700 מ"ר אז 200 מ"ר תהיה אפשרות לציבור .

אורלי אראל : תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר מיקום צורה והשטח הסופי ייקבע בתוכנית העיצוב, תירשם זיקת הנאה לשהייה להבטחת זכות זו.

ליאור שפירא : בתוכנית העיצוב נוכל לחזור בהחלטה? לא נעלנו את הדרך?

אורלי אראל : לא, כי השטח לא יפחת, המיקום והשטח ייקבע בתוכנית העיצוב. צריך כתב התחייבות כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.

הראלה אברהם אוזן : הקו הכחול של התוכנית יצטמצם ויגיע עד לקצה דרך השירות, דרך מנחם בגין לא תיכנס לקו הכחול של התכנית. זה נמצא בהחלטה בחו"ד צוות.

מוטי רוימי : תנאים להפקדה בפועל להלן : אישור מסמכי התוכנית ע"י הייעוץ המשפטי ואגף הנכסים, חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור על ההסכמים הרלוונטיים. התועלות הציבוריות הן תוספת של שטחי ציבור בהיקף של כ-2550 מ"ר או קרן קירוי איילון בהיקף של כ-25 מיליון בהתאם לשיקול דעת הוועדה.

ליאור שפירא : מקבלים את ההחלטה הזו.

בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :
 - a. בהתאם לחו"ד השירות המשפטי : יש לצמצם את הקו הכחול שפונה מערבה כך שלא יכלול את דרך מנחם בגין ולהותיר את השטח המהווה דרך שירות.
 - b. חתימה על כתב שיפוי ועל ההסכמים הרלוונטיים.
 - c. חתימה על כתב התחייבות לשטחי ציבור בנויים יהווה תנאי להפקדת התוכנית.
 - d. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
 - e. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

- f. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 g. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 h. יש לקבל אישור לנספח התנועה ע"י אגף התנועה.
 i. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
 j. תנאי להפקדה בפועל אישור טבלה 5 על ידי היועץ המשפטי ואגף הנכסים
 k. יש לעדכן את נספח הפיתוח כך שיכלול התחברות לשטחים הגובלים מעבר לקו הכחול.
 יש להטמיע את העדכונים הבאים :

2. (a) יש להציג חזיתות פעילות עם שימושים מסחריים וקשר בין הבינוי של מבנה הציבור וקומות הקרקע של מבני התעסוקה.
 (b) השטחים הפתוחים יתוכננו רצף אחיד של שטחי ציבור פתוחים.
 (c) יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים שלהם מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים.
 (d) יש להבטיח חיבור בין הלובאים של שטחי הציבור בהוראות התכנית ובחלופות בינוי המוצגות.
 (e) ככל שבינוי של בניין F יקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, יתאפשר בו שימוש השלמה לשטחי ציבור, קומת הקרקע תקבע כקומת מסחר בזיקה לרחבה הציבורית עם חזיתות פעילות.
 (f) תתאפשר גישה לציבור הרחב לגג בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור. מיקום, צורה, והשטח הסופי יקבע בתוכנית העיצוב. ייחתם כתב התחייבות או הסכם כתנאי להפקדת התוכנית בפועל.

3. תנאים למתן תוקף :

- א. פרסום תכנית מספר 3251.
 ב. אישור מועצת העיר ללוח ההקצאות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2385 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	30/12/2022
מעריב	30/12/2022
מקומון ת"א	30/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

תל אביב	אהוד כרמלי מה"ע
רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418	גדעון אורן חברת נגה-ניהול
	מערכת החשמל
רחוב האשל 7 הרצליה 4662107	דניאל סמדר
אבא הלל 14 ר"ג 5250607	משרד וילצ'יק-עו"ד אופיר כהן
דרך מנחם בגין 132 מרכז עזריאלי תל אביב 6702101	משרד עו"ד ארנון תדמור לוי

בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506
 דרך מנחם בגין 148 תל אביב 6492104
 אחד העם 31 תל אביב 6520204
 רחוב השנים 1 גבעתיים 5323110

עו"ד אופיר כהן
 עו"ד גלרשטיין
 עו"ד כספרי אמיר
 רן אלון

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 8 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. שלמי באשי א. גלרשטיין בע"מ	דרך מנחם בגין 148 תל אביב 6492104	עו"ד גלרשטיין
2. דניאל סמדר – דייר בניין WE	רחוב האשל 7 הרצליה 4662107	מסדה ליטבק עו"ד
3. רן אלון – דייר בניין WE	רחוב השנים 1 גבעתיים 5323110	טומי מנור עו"ד
4. דיירי בניין WE בדרך מנחם בגין 150	בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506	משרד וילצ'יק-עו"ד אופיר כהן
5. גדעון אורן חברת נגה -ניהול מערכת החשמל	אחד העם 31 תל אביב 6520204	עו"ד כספרי אמיר
6. חברת סונול ישראל בע"מ	רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418	ש. הורביץ ושות' עו"ד
7. מהנדס העיר עת"א – יפו	רחוב פילון 5 תל אביב	
8. התנגדות עצמית – קבוצת עזריאלי	דרך מנחם בגין 132 תל אביב 6702101	משרד עו"ד ארנון תדמור לוי

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1: שלמי באשי, א. גלרשטיין בע"מ – בעלי משרדים במגדל גזית בתוך תחום הקו הכחול של התכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הגשת הבקשה כבקשה בהסכמת בעלים אינה נכונה שכן הסכמה זו נדרשה ולא נתקבלה מהמתנגדים.	מאחר והמתנגדים אינם בעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) הרי שאין זכותם להיכנס לטבלת ההקצאות בהסכמה.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 2+3: דניאל סמדר, רן אלון – בעלי דירות במגדל WE הגובל צפונית לתכנית

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הדירה נרכשה כאשר לפי תכנית קיימת הבניין על המגרש נשוא התכנית היה אמור לכלול מספר קומות קטן מ 23 קומות ובהסתמכות עליה.	התכנית מצויה באזור מע"ר עם בינוי אינטנסיבי בעירוב שימושים, גם לפי הוראות תכנית המתאר 5000 אשר קובעת רח"ק של 12.8 וגובה מעל 40 קומות.	לדחות את ההתנגדות
2. תוספת הזכויות והמרחק של 15 מטר יגרום: לחסימה מהותית של הנוף שנשקף כיום מהדירה (כולל נוף לים). תגרום לאובדן מוחלט של הפרטיות בדירה. תגרום לחסימת אור שמש בדירה, וצמצום אור טבעי החודר לדירה.	לבינוי אינטנסיבי בתעצומות שהמע"ר מאפשר יש השלכות מקומיות ועל אזוריות. החלטות תכנוניות נעשות על פי מכלול שיקולים תוך רצון למזער את הנזקים שהבינוי. יחד עם זאת מוצע לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
3. תוספת הזכויות תגרום לגידול בעומס התנועה וריבוי מטרדים.	מדובר באחד המיקומים המשורתים ביותר במדינה מבחינה תחבורתית צמידות לרכבת ואוטובוסים, תחנת רק"ל, למתח"מ ומטרו עתידיים. התכנית משפרת את המרחב הציבורי, ואינה מוסיפה מקומות חניה.	לדחות את ההתנגדות
4. בתקופת הבניה עקב סמיכות לדירה יגרמו לדיירים המתגוררים מטרדים מהותיים שיגרמו לפגיעה מהותית באיכות החיים של המתגוררים.	על מנת למזער את הנזקים הסביבתיים באתרי בנייה, העירייה עושה שימוש בחוקי עזר עירוניים כגון הגבלת שעות רמת הרעש המותרת, וכן הגבלת שעות של הכנסת כלים כבדים למגרש אשר מפריעים לתנועה ולהולכי רגל וכולי.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות 4: דיירי בניין WE בדרך מנחם בגין 150 – מגדל מגורים WE הגובל צפונית לתכנית

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בחלקה	<p>סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.</p> <p>לתכנית הוגש דוח מיקרואקלים בהתאם לקריטריונים המקובלים לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה, דוח זה אושר ע"י גורמי העירייה המקצועיים הרלוונטיים.</p> <p>איזור המע"ר הצפוני הוגדר כאיזור לבינוי בעצימות גבוהה על פי תכנית המתאר 5000. לכל מגדל יש השפעה על סביבתו, כפי שמגדל המגורים בו מתגוררים המתנגדים משפיע על סביבתו.</p>	<p>1. הבינוי המוצע בתכנית חוסם לחלוטין את מקור האור והאוויר ל-37 דירות וזאת במרחק של 16.5 מ' בלבד. הבינוי המוצע יסתיר למעשה את הנוף הפתוח ממנו נהנים המתנגדים כיום ויצמצם משמעותית את כניסת האור וזרימת האוויר לדירותיהם</p>
לדחות את ההתנגדות.	<p>אין בחלופה זו למנוע אפשרות מגורים במגדל מגורים הגובל. בהתנגדות זו אין פירוט המסביר הטענה.</p> <p>לשלב הכנת תכנית נבחנו חלופות בינוי, החלופה המוצעת נמצאה כטובה ביותר, אך נספח הבינוי הינו מנחה ולפיכך הסוגיה תבחן שוב גם בשלב תכנית העיצוב.</p>	<p>2. במצב המוצע בתכנית, נוצר מצב בלתי סביר שאינו מאפשר את המשך השימוש בדירות המגורים ובהתאם לכך נדרשת הוועדה הנכבדה שלא לאשר את התכנית אלא לאחר בחינת חלופות לבינוי אשר יצמצמו את הפגיעה בהתאם להוראות תכנית המתאר.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>פרק 5 לתכנית המתאר 5000 סעיף 5.2.1 (א) קובע כי הוועדה הינה רשאית לדרוש מסמך מדיניות, אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.</p> <p>תכנית זו פועלת בהתאמה לתכנית המתאר קובעת חיזוק אזור המע"ר ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.</p> <p>אופייה של תכנית 3253 כדין תכנית 3251, התכנית מהווה הרחבה ושינוי לתכנית 3250. נוכח העובדה שתכנית זו הינה המשך ישיר של תוכניות תקפות קודמות, לא מצאה הוועדה כי נדרשת הכנת מסמך מדיניות.</p>	<p>3. היעדר מסמך מדיניות וסתירה לתכנית המתאר</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>בהתאם לתכנית המתאר 5000 ועדה מקומית רשאית לבטל דרכים מקומיות. כבר בתכנית 3250 הדרך קבועה כדרך במפלס הקרקע בלבד. כך שתכנית 3251 קובעת בהתאמה כי שטח המגרש הסחיר יכלול את תאי שטח 401-402 ואלו מהווים חלק אינטגרלי מתא שטח 400, בהתאם לתכנית ראשית תא / 3250.</p>	<p>4. שינוי ייעוד הדרך הציבורית והוספת רח"ק בגינה</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>תכנית זו מממשת את חזון תכנית המתאר ביחס למע"ר מטרופוליני. תכניות איחוד וחלוקה במהותן לארגן מחדש את מגרשי התכנון עליהן היא חלה. איגום שטחי הבנייה במגרש אחד מאפשר את שיפור המרחב הציבורי הפתוח, שהיית הולכי רגל והנגישות בו. בנוסף תכנית זו משפרת את המרחב הציבורי ע"י שינוי דרך השירות מייעוד דרך לכיכר עירונית.</p>	<p>5. פגיעה מאופן שיקול הדעת של הוועדה על מימוש הרח"ק המקסימלי ביטול שטח ציבורי על מנת לאפשר תוספת שטחי בנייה נוספים וכן העמסה של זכויות בנייה ממגרשים אחרים על הבינוי הצמוד לבניין המתנגדים.</p>

	תכנית זו אינה גורעת שטח ציבורי ואף מוסיפה שטחי ציבור מבוניים בהיקף של 6,515 מ"ר (היקף זה כולל את ההקצאות והתועלות).	
את לדחות ההתנגדות	התכנית אינה פוגעת במגרשים גובלים, כפי שנכתב במענה לטענות לעיל. מדובר על מרחב המורכב ממגדלים רבי קומות, בעירוב שימושים, גם בתכנית קודמת התקפה. התכנית דן שומרת על מרחק גבוה בין מגדל למגדל ומשפרת באופן משמעותי את המרחב הציבורי המשרת גם את המגדלים הגובלים במרחב זה.	6. פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים וירידת ערך נכסיהם

התנגדות 5: גדעון אורן חברת נגה - ניהול מערכת החשמל

המלצה	הערות	התנגדות:
את לקבל ההתנגדות בחלקה	השימושים יקבעו בהתאם ליעוד קרקע ולחווות דעת סביבתית כנדרש.	1. מבקשים כי התכנית לא תקבע בשימושי הקרקע שימושים הכוללים צורך בשהיית קבע על פי ההרשאה שהתקבלה לקו המתח העליון.
את לקבל ההתנגדות בחלקה	יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.	2. יש להוסיף בנספח התשתיות את ציר קו המתח העליון בתיאום עם חברת נגה

התנגדות 6: חברת סונול ישראל בע"מ – תחנת דלק ממוקמת צפונית לתכנית

המלצה	הערות	התנגדות:
את לקבל ההתנגדות בחלקה	מדובר בתכנון עקרוני המתווה גמישות תכנונית. בשלב תכנית העיצוב תקבע חלופה נבחרת. החלופה התנועתית הנבחרת תתואם עם תכניות שדרת הקריה, והן תבטיח גישה לכלי רכב לרבות מיכליות דלק.	1. להבטיח שתאפשר גישה לכלי רכב לרבות, למיכליות דלק לתחנת התדלוק. להבטיח את קיומו של מקטע הכניסה לדרך השירות, בהתאם לתוכנית שדרת הקריה, כמפורט בתרשימים לעיל.
את לדחות ההתנגדות	לפי תכנית המתאר ועדה מקומית רשאית לבטל דרכים מקומיות. דרך השירות מהווה דרך מקומית ולא כלולה בתוואי דרך בגין.	2. נעדרת סמכות לדון בתוכנית. דרך השירות הינה חלק מ"הדרך", לכל דבר וענין, וכשם שהוועדה נעדרת סמכות לדון בביטול קטעים מחלקה של הדרך המוגדר כ"דרך מנחם בגין", כך היא נעדרת סמכות לדון בביטול חלקה של הדרך המוגדר כ"דרך השירות".

התנגדות 7: מהנדס העיר – עת"א- יפו

מס'	הבקשה ומשמעות השינוי במסמכי התכנית	נימוק	המלצה
1	שטחי ציבור מבוניים		
1.1	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ד': יש להוסיף את המשפט: "שטחי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה".	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	את לקבל ההתנגדות
1.2	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ו': יש להדגיש כי "במידה ויוחלט שהשטחים ימוקמו במגדל C אז" המשך	כרגע זה יכול להשתמע שהכוונה היא למקם את שטחי הציבור במגדל C דבר שלא מקובל. אנו רוצים לשמור גמישות למיקום שטחי הציבור לשלב תכנית העיצוב במגדלים C, E או מבני F	את לקבל ההתנגדות
1.3	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ז': יש להיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שיאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	את לקבל ההתנגדות

		זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". יש להוסיף את המשפט: "במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C אז תיבחן הפרדת המערכות בהתאם למצב הקיים במגדל C"	
לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ח': יש למחוק את המילים "ככל הניתן" המופיעות בתחילת הסעיף (מופיעות פעמיים בסעיף) ולהשאיר את המשפט בסוף הסעיף "ככל הניתן ולהנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו" ולהיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר".	1.4
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	בסעיף 4.1 הוראות בינוי לשטחי הציבור, ט': יש להיצמד לנוסח מההוראות הגנריות: "בקומות על קרקעות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אוויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר". יש להוסיף את המשפט: "במידה ויוחלט שהשטחים הציבוריים ימוקמו במגדל C ייבחן הנושא בהתאם למצב הקיים במגדל C"	1.5
לקבל את ההתנגדות	התאמה להוראה הגנרית.	יש לעדכן את היקף השטחים בהערה 4 לטבלה 5 המציינת שמסך השטחים העל קרקעיים יופנו לטובת שטחי תפעול בתת הקרקע להיקף שטחים תואם ל- 15%.	1.6
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	יש להוסיף את המשפט הבא להערה (2) בטבלה מספר 5: "תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עלילים ולהיפך".	1.7
		הערה כללית	2
לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	יש לשנות ולהגדיר את "השטחים הציבוריים הבנויים" בתכנית כ"שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים" באופן גורף במסמכי התכנית, וזאת על מנת להתאים את המונח לטבלת איחוד וחלוקה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.	2.1
		"דברי הסבר לתכנית"	3
לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להמלצה בסעיף 16.1 מטה יש לקבל את ההתנגדות, ויש לעדכן בדברי ההסבר את כלל היקפי הבינוי וזכויות הבניה שבתכנית בדברי ההסבר, לרבות עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלות 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. אלו יתווספו לשטחים ומותרים כיום על פי התכנית התקפה. ויש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.	בפסקה השלישית – יש לרשום את הפסקה מחדש כך שיהיה ברור כי כל זכויות המפורטות הינן בנוסף למבנים הקיימים ולזכויות הבניה המאושרות מתכנית בתוקף, כדלקמן: "הבינוי המוצע כולל מגדל תעסוקה עד 65 קומות ותוספת זכויות לתכניות חלות בהיקף של 33,806 מ"ר מתוכם תוספת של 2,867 מ"ר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים ומבנה עד 3 קומות. כל זאת בנוסף לזכויות הבניה ולמבנים המותרים והקיימים מתוקף התכניות החלות. שטחים למגורים יהיו ללא שינוי מתכנית תא/מק/3251".	3.1
לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להחלטת הועדה.	פסקה החמישית- יש לרשום מחדש את המשפט בדבר זיקת ההנאה לגג כמפורט להלן: "תיקבע זיקת הנאה לנעבר ושהייה לטובת הציבור לגג מגדל	3.2

		המכונה מגדל E כולל הגעה אליו במעלית, בשעות פעילות של הבניין".	
4		סעי' 1.9 "הגדרות בתכנית"	
4.1	לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	יש לעדכן את הגדרה של "שימושים הציבוריים" בהתאם לנוהל הוראות הגנריות לשטחים הציבוריים הבנויים, כדלקמן: " 1. יותרו שימושים ציבוריים: א. צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי זד, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, בתי חולים. ב. שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים. ג. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה."
5		סעי' 2.2 "עיקרי הוראות התכנית"	
5.1	לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח.	יש לרשום מחדש את סעי' קטן 9, כדלקמן: "קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם".
6			סעי' 4.1.1 "שימושים - עירוני מעורב"
6.1	לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח.	סעי' קטן א'- יש למחוק את המשפט "כל השימושים יהיו כפופים להכנת תשתיות נדרשות".
7			סעי' 4.1.2 "הוראות - עירוני מעורב"
7.1	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה לתכנית המתאר.	סעי' קטן ב "הנחיות מיוחדות- לשטחים ציבוריים/עירוניים בנויים" – תחת הכותרת "זכויות בנייה": יש להוסיף לסעי' את הסעיפים הבאים כדלקמן: א. יותר להמיר שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך. ב. היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בתכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות). ג. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה). ד. לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים ניתן יהיה להוסיף עוד 13,276 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
8			סעי' 5 "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע"
8.1	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה לתכנית המתאר: יש לתקן את שטחי הבנייה במגרש הכיכר העירונית כך שיהיו עד 0.5% משטח המגרש בנוסף מומלץ להוסיף שטחים למצללות של עד רח"ק 1 בהתאמה.	יש לעדכן את זכויות הבניה שהוקצו לככר העירונית תא שטח 800 ל עד 50 מ"ר.
8.2	לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית.	הערה ט'- יש לרשום את הערה מחדש כדלקמן: "בשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך".
8.3	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להמלצה בסעיף 16.1 בהתנגדות זו, יש לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, יש לעדכן כלל זכויות הבניה בסעי' 5 שבתכנית, לרבות עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים בהיקף של 6,515 מ"ר עיקרי מעל	הערה (2) - יש לחדד ולהוסיף להערה כי מדובר ב"סה"כ זכויות עבור שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים עיליים המותרים מתכניות בתוקף".

	הקרקע. נדרש לעדכן גם את שטחי השירות בתת הקרקע המשמשים את השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים, כך שיהווה סך של 2,002 מ"ר (1,192 מ"ר מתכנית קודמת ועוד 810 מ"ר בגין תוספת השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים בתכנית). בנוסף יש להוסיף בסעי' 5, שטחים עבור מצללות עבור השטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים בהתאם לתכנית המתאר		
9	סעי' 6.1 "דרכים תנועה ו/או חניה":		
9.1	לקבל את ההתנגדות	התאמה לנוסח מההוראה הגנרית. תקן החנייה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירונית.	סעי' קטן א1- יש לרשום מחדש את המשפט בסעי' בנוגע לתקן החניה לשטחים הציבוריים/עירוניים הבנויים כדלקמן: "לשטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימושים הציבוריים לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים".
10	סעי' 6.2 "עיצוב אדריכלי"		
10.1	לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח.	סעי' 2 - לשנות את המילים "שטחים בנויים מוסדות ציבור" ל-"שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים".
10.2	לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח.	סעי' 7 - לשנות את המילים "מבנה ציבור" ל-"שטחים ציבוריים/עירוניים בנויים".
11	סעי' 6.3 "זיקת הנאה"		
11.1	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להחלטת הועדה.	סעי' קטן ה- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תתאפשר גישה לשהייה ומעבר לציבור הרחב לגג מגדל E, בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. היקף השטח הסופי, מיקומו ותצורתו יקבעו לעת אישור הועדה המקומית לתכנית העיצוב ולשיקול דעתה. תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר לטובת הציבור לשטח כולל ההגעה אליו במעליות, בשעות פעילות של הבניין".
12	סעי' 6.13 "תנאים בהליך הרישוי"		
12.1	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה למדיניות.	סעי' קטן ג' - יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה".
12.2	לקבל את ההתנגדות	בהתאמה להמלצה לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, נדרש למחוק סעי' זה לחלוטין.	סעי' קטן ד'- יש למחוק את המילים בסעי' "בעלי הקרקע" ובמקום לרשום "מגיש הבקשה להיתר".
12.3	לקבל את ההתנגדות	יש לעדכן את סעיף 6.13 כך שכל התנאים יהיו תנאים לפתיחת בקשה להיתר	סעי' קטן ה- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתחום תא שטח 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה".
12.4	לקבל את ההתנגדות	יש לעדכן את סעיף 6.13 כך שכל התנאים יהיו תנאים לפתיחת בקשה להיתר	סעי' קטן ו'- יש לרשום את הסעי' מחדש כדלקמן: "תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור".
13	סעי' 6.14 "תנאים למתן היתרי אכלוס"		
13.1	לקבל את ההתנגדות	תיקון ניסוח	יש לרשום את סעי' קטן ב' מחדש כדלקמן: "רישום בפועל של השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים והשטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בבעלות העירייה".
14	נספח הבינוי		
14.1	לקבל את ההתנגדות	בהתאם לסעיף 16.1 בהתנגדות זו יש לקבל את ההתנגדות ולמחוק את החלופה של קרן קירוי איילון, יש להציג חלופות לשטחים ציבוריים/עירוניים הבנויים בהתאם להיקף השטחים המעודכן בתכנית.	יש לסמן בנספח הבינוי את כל החלופות למיקום השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתכנית במבנים C, E ו-F.

15	נספח התנועה	
15.1	יש להוסיף לטבלה בנספח התנועה התייחסות להיקף החניית עבור תוספת השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים בתכנית לפי תקן 50:1.	בהתאם לסעיף 16.1 בהתנגדות זו יש לקבל את ההתנגדות לקבל את היקף השטחים הציבוריים/העירוניים הבנויים המעודכן בתכנית המהווה נגזרת לחישוב מספר מקומות חנייה.
16	איחוד וחלוקה	
16.1	לאור היקף תוספת שטחי הבינוי לאורך זרוע המעי"ר הצפוני עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. היות ובתכנית המופקדת הייתה התייחסות לשטחי ציבור בנויים כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון, אך לוח ההקצאות לא לקח זאת בחשבון, מבוקש לתקן את מסמכי התכנית כלהלן: 1. מחיקת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית וקביעה במקומה של שטחי ציבור בנויים, בהתאם להיקפים בהערה לטבלה 5 כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. 2. תיקון הטבלאות בהתאמה לתכנית המופקדת לאחר השינוי לעיל.	בהתאם להוראות התכנית, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר המרת שטחי מגורים ותעסוקה לשימושים מבנים ומוסדות ציבור כחלף להשתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לוח ההקצאות של התכנית מגלם שטח ציבורי בנוי עילי בהיקף של 3,980 מ"ר שטח עיקרי, שטח ציבורי תת קרקעי בהיקף של 1,242 מ"ר ברוטו (מתוכם 50 מ"ר עיקרי סחיר + 1,192 מ"ר שירות). לאור היקף תוספת שטחי הבינוי בזרוע הצפונית של המעי"ר עבור שימושי תעסוקה, מגורים, מסחר ומלונאות, עמדת העירייה היא כי התועלת הציבורית צריכה להתמקד בתוספת שטחי ציבור בנויים ולא השתתפות במימון קרן קירוי האיילון. לכן מבוקש למחוק חלופת השתתפות במימון קרן קירוי האיילון ממסמכי התכנית ולהותיר חלופה של שטחי ציבור בנויים בלבד. ולעדכן את טבלת הקצאה ויתר מסמכי התכנית בהתאם.

התנגדות 8: התנגדות עצמית – קבוצת עזריאלי

התנגדות:	הערות	המלצה
סעיף 1.6 (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות) – המתנגדת מבקשת כי התכנית המופקדת לא תחליף את תכנית תא/ 3440 העוסקת באיחוד דירות. עניינה של התכנית המופקדת אינו בשימושי מגורים. התכנית לא מוסיפה שטחי מגורים ולא עורכת תיקונים בהוראות בקשר עם שימוש למגורים, ולפיכך אין מקום לכלול בתכנית המופקדת תיקון ביחס לתכנית תא/ 3440.	עניינה של התכנית המופקדת הוא להגדיר את היחס לכלל התכניות החלות המרחב ולעדכן בהתאם למדניות העירונית תקפה.	לדחות את ההתנגדות
סעיף 1.2.4.1.2 ג.ב – סיפת הסעיף מורה כי – "השטחים הציבוריים יהיו <u>רציפים</u> , רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתוכנית העיצוב". בהתחשב בבינוי הקיים ובתכנון העתידי של הפרויקט לא ניתן למקם את שטחי הציבור כך שיהיו רציפים ולפיכך מבוקש לבטל את ההוראה זו.	על מנת שהשימושים ציבוריים יאפשרו שימוש מיטבי ובעלי גמישות, לא ניתן לפטור תוכנית זו מהוראה הכרחית שמוטמעת בכלל התכניות המקודמות בהן שטחי ציבור. לאחר בדיקה של נספחי התכניות נמצא שקיימת התכנות למימוש הוראה זו.	לדחות את ההתנגדות
סעיף 1.2.4.1.2 ג.ג – הסעיף מורה כי: "לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתוכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים, ככל הניתן ולהנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתוכנית ייקבע במסגרת תוכנית	מדובר בהוראה גנרית הכרחית לתפעול השטחים הציבוריים. הוראה זו חלה על כלל תכניות העירוניות בהן שטחי ציבור. לאחר בדיקת נספחי התכניות נמצא שקיימת התכנות למימוש הוראה זו. יחד עם זאת יש להביא בחשבון שטרם נערך מודל פיזור מזהמים מתחבורה וחיזוי רעש	לדחות את ההתנגדות

	<p>לשטחים אלו, ושעל פיהם ניתן יהיה לקבוע את התכליות המותרות/מיקום מועדף.</p>	<p>העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים".</p> <p>בהתחשב בהיקף שטחי הציבור, במגבלות בינוי, ובאופיו של הפרויקט, לא סביר ולא ישים שלפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע. היקף כזה של שטחי ציבור לא יותיר מקום לשטחים סחירים בקומת הקרקע.</p> <p>המתנגדת מבקשת לבטל הוראה זו, ומבקשת שיובהר בתכנית כי בקומת הקרקע יותרו לובאים עבור השימושים הציבוריים.</p>
<p>קבלת ההתנגדות חלקית</p>	<p>יובהר כי התכנית מוסיפה זכויות בנייה בתת הקרקע, על פי תא 5000, ומאפשרת 50% מהרח"ק העל קרקעי לתת הקרקע.</p> <p>על פי תכנית המתאר תנאי למתן זכויות על קרקעיות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור, להקצאה זו נדרשים שטחי שירות בתת הקרקע לצורך הפעלת שטחי הציבור.</p> <p>כמו כן, ההקצאות מחושבות בתכנית המגדילה את הזכויות הבניה מתבטאות בהקצאות קרקע עם זכויות על ותת קרקעיות. מאחר ותכנית זו נותנת שטחים מבונים, ולא בהקצאות קרקע, יש לתת ביטוי לזכויות שהיו מתקבלות בהקצאות שטח. שטחים אלו אינם תלויים באם השטח התת קרקעי בנוי או שאינו.</p> <p>יש לתקן את טבלה 5 כך שתתייחס לחלופת הקצאת שטחי ציבור נוספת כתועלת ולקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית.</p>	<p>סעיף 5 – טבלת זכויות והוראות בניה - הערה לטבלה (7) –</p> <p>מבוקש לבטל את ההוראה לתוספת 430 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לטובת שטחי ציבור.</p> <p>התכנית המופקדת לא מציעה כלל תוספת של שטחים תת קרקעיים (מעבר לקיים היום), ולכן הדרישה של הועדה כי יוקצו גם שטחי ציבור תת קרקעיים (בנוסף לשטחים עיליים) מתוך השטחים התת קרקעיים של המתנגדת הקיימים היום – אינה במקומה. שטחי הציבור שהתווספו בתכנית חושבו על פי כלל השטחים שהתווספו בתכנית שהם כאמור רק שטחים עיליים. אם בנוסף יתווספו לעיריה שטחים תת קרקעיים, שהם מתוך השטחים הקיימים של המתנגדת, העיריה תצא נשכרת פעמיים – היא תקבל יותר שטחים נוספים מכפי שהיא זכאית להם, ולמעשה – שלוש פעמים – היא תקבל יותר שטחים מכפי שזכאית להם, ושטחי המתנגדת התת קרקעיים יקטנו!</p>
<p>את לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ניתן לאפשר גמישות המבוקשת בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.</p>	<p>כדי לשמור על גמישות תכנונית, המתנגדת מבקשת להוסיף בתכנית הערה ברמת הטבלה שבסעיף 5, לפיה <u>ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע.</u></p>
<p>את לדחות ההתנגדות</p>	<p>יש להבטיח את הקמת שטחי הציבור כתנאי להגשת כל בקשה להיתר וזאת שכן התכנית מסדירה את כלל הבינוי במגרשים.</p> <p>שטחי הציבור מהווים חלק אינטגרלי מהבינוי של המגרש הסחיר, ויש להסדירם יחד עם הוצאת כל היתר במגרש. ולצורך כך אין כל חשיבות באם מדובר על זכויות מרח"ק מירבי או פחות ממנו.</p>	<p>סעיף 6.13 ד – מבוקש להבהיר כי התנאי להיתר בנייה בקשר עם השתתפות במימון קרן קירוי האיילון (ולחילופין – הקצאת שטחי ציבור נוספים) לא יחול ביחס להיתרי הריסה, חפירה ודיפון, ולגבי היתר עילי – יחול רק ככל שיבוקש היתר בניה לבינוי בהיקף העולה על 153,029 מ"ר שטחים עיליים.</p> <p>על פי תא/5000 "תועלות ציבוריות" מתווספות לצורך הוספת זכויות בניה למלוא הרח"ק המרבי.</p>
<p>את לדחות ההתנגדות</p>	<p>הוראות בניה ירוקה ואיכות הסביבה חלות על כל היתר חדש אשר יוגש במרחב עליו חלה התכנית.</p>	<p>המתנגדת מבקשת להבהיר כי הוראות התכנית בעניין "בניה ירוקה" ו- "איכות סביבה" שבתוכנית יחולו רק לגבי הבינויים החדשים שיוקמו מכח תכנית זו.</p>
<p>את לדחות ההתנגדות</p>	<p>כבר היום נדרש להבין את מיקום מערכות הוצאת אויר/נידוף (כגון: מסחר, גנרטורים, אוורור חניונים וכו') כמו גם את הקרבה לאיילון.</p>	<p>סעיף 6.5 א. 8. – הסעיף מורה כי:</p> <p>"מיקום יניקת אויר צח תעשה מרום המבנה ולא יופנה לכיוון כביש איילון"</p> <p>המתנגדת מבקשת לתקן את הסעיף כך שישמור על גמישות בקשר למיקומים של יניקות האוויר במבנה.</p>

<p>את לקבל ההתנגדות בחלקה</p>	<p>התקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם – יש לעדכן סעיף זה בהתאם.</p>	<p>6.1.4. (דרכים תנועה ו/או חניה) – הסעיף מורה כך:</p> <p>”בכל החניות תוכן תשתית לטעינת רכב חשמלי תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-30% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים וכן יבוצעו תכנון והיערכות למצב בו יידרשו עמדות טעינה לכלל מקומות החניה בעתיד.”</p> <p>המתנגדת מבקשת להגביל את אספקת עמדת טעינה לרכב חשמלי ל-15% ממקומות החניה עבור תוספת שטחי בניה מכח תכנית זו.</p> <p>בהתחשב בהוראות התכנית בעניין הקצאת מקומות חניה עבור שטחי הציבור, המתנגדת מבקשת שיובהר בסעיף 6.1.4 לתקנון התכנית המופקדת, כי לצורך העמידה באחוז הכולל לעיל, יובאו בחשבון גם החניות עבור שטחי הציבור.</p>
-------------------------------	--	---

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

להלן פירוט עדכון מסמכי התכנית כמפורט להלן :

1. סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.
2. השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחוות דעת סביבתית כנדרש.
3. יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.
4. לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
5. להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
6. להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
7. **לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה.** להלן תמצית עיקרי הדברים :
 - א. עדכון ניסוחים.
 - ב. התאמה להוראות גרניות ולתכנית המתאר.
 - ג. קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ"ר, כך שסך תוספת השטחים הציבוריים/ עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23/ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : מציג בקצרה את עיקרי התוכנית.
שלמה באשי גם בשם איתמר גלרשטיין : התוכנית היא תכנית חלוקה בהסכמת בעלים, אנו בעלים בבניין אף אחד לא ביקש את הסכמתנו, ראינו את הפרסום ברחוב, זו מהות ההתנגדות שלנו.
מיטל להבי : אבקש לראות תצ"א
דורון ספיר : דניאל סמדר ורן אלון, לא נמצאים.

עו"ד אופיר כהן : מייצג את דיירי מגדל WE. רבות מדירות המגורים בפרויקט, 37 דירות במס' הם דירות עם חזית אחת בלבד, חזית דרומית. מבוקש בתכנית להקים מגדל לפי תוכנית 5000, אנו לא מתנגדים לעצם הקמת המגדל, גם המתנגדים גרים במגדל. מה שקורה בתוכנית לוקחים את דרך השירות שקיימת שנועדה להכניס כלי רכב מדרך מנחם בגין לדרך שירות אחורית שרצה לאורך כל המגרשים במע"ר בצמוד איילון יש תוכנית שאישרה את הדרכים האלה לכל אורך המע"ר ומה שנתבקש היום זה "לבטל" ולהפוך אותה ליעוד סחיר לבניה שמוסיף רחוק לאותו מגדל כשהדרך נשארת במקומה. היום היא בזיקת הנאה מוסיפים על הדונם הזה עוד 12.8 רחוק ואם זה לא מספיק מאחדים את המגרש הקטן של גזית גלוב ביחד עם הדרך והמגרשים שמדרום לו. כל הרחק שלא הם ממשו מבקשים להעמיס על המגדל הצמוד לנו. כך שבמקום בנין של 40,000 מ"ר מקבלים בנין של 90,000 מ"ר. העדר אור שמש ואויר וכל זאת במרחק של 16.5 מטר. בתוכנית של מגדל מידיטאון ועזריאלי המרחק בין המגורים לתעסוקה גדול בהרבה. מכוון שמדובר במגרש כל כך גדול ולמרות שהוא בנוי חשוב לבדוק חלופות שנכון לבדוק כדי לפזר את הזכויות בדרך אחרת ולפצל לשני בניינים ולהעמיס את הזכויות על הבניינים הקיימים, להחזיר אותו לנפח ולגודל ההגיוני שייפגע כמה שפחות.

מבחינת חוות דעת סביבתית גם הגגות והחזיזות יש הרעה של 67.6% במסגרת הכנת התוכנית היה צריך לבדוק חלופות, במיוחד לאור ההבדל בין מגדל של 29 קומות לבניין של 60 קומות. אין לאזור הזה תוכנית מדיניות. לא נכון לבטל דרך שאינה מבוטלת באמת ולהעמיס זכויות ממגרש אחר שהוא יותר גדול.

****הפסקה בדיון לצורך דיון בעניין רישוי עסקים****

גידי אורן מחב' נגה : אנו מבקשים להיכנס לנספח התשתיות. מבקשים להוריד את השימושים של שהיית הקבע באותו רחוב כדי למנוע מפגיעה עתידית לחילופין ניתן לתאם מול חברת החשמל ולדייק את המגבלות בדיוק להיכן שעובר הקו, לא צריך לחכות לשלב העיצוב.

עו"ד אמיר כספרי משרד הורוביץ : מייצג את חב' סונול. לחברת סונול יש 3 כניסות לדרך השירות שאמורה להתבטל, יישום התוכנית וביטול דרך השירות יוצר מצב שאין גישה לתחנת התדלוק. התוכנית לא מתייחסת מהיכן תהיה הגישה לתחנת השירות. במסמכי התוכנית רואים מסמכים הסותרים אחד את השני ולא נותנים תשובה. נספח התנועה של התוכנית לוקח בחשבון את שד' הקריה ומביא 2 חלופות: חלופה אחת שבה דרך השירות לא מתבטלת, החלופה השנייה שהיא מדאיגה מבחינתנו היא החלופה המנהרה, מישוהו ביטל את הכניסה של שד' הקריה ויצרו כניסה יותר צפונית שלא מאושרת והיא גם מחוץ לקו הכחול של התוכנית, בעמ' 8 בהתנגדות שלנו, רואים את החלופה. תחנת תדלוק ניזונה אך ורק מדרך שירות. כל עניין של החלופות שאומר שמהנדס העיר ייקבע בהמשך התוכנית אך קולנו בשלב זה לא יישמע. מבחינתנו דרך השירות המערבית בקטע הצפוני חייבת להישאר פתוחה מבלי שתהיה אפשרות אחר כך לבטל את זה מבחינה עיצובית ואחרת. דרך גישה אינה עיצובית אלא הכרחית בטח לתחנת התדלוק ולמשרדים הקרובים אלינו וזו בקשתנו.

דרך בגין הורחבה במסגרת תוכנית ת.א 225 משנת 1961, רואים בתשריט בדיוק מה נכלל בתוך הדרך, בתוכנית זו ברור שהרוחב של דרך מנחם בגין הסטטורי הוא 42 מטר הכוללים הן דרך השירות והן את המדרכה סך הכל 11 מטר. תוכנית 2774 התייחסה גם היא לדרך של 42 מטר. הוועדה לא יכולה לקבוע שחלק מאותה דרך סטטורית שנקבעה בסמכות מחוזית, שהרוחב של 42 מטר בסמכותה לבטל. מבחינתנו חייב להיות במסמכי התוכנית עיגון שדרך השירות המערבית תשמר פתוחה ככל שהדברים קשורים לתחנת הדלק.

מוטי רוימי : מקריא את התנגדות מהנדס העיר והתנגדויות דניאל סמדר ורן אלון.

עו"ד חגית בבלי : מייצגת את קב' עזריאלי : מדובר באזור שכולו בנוי, מתחם עזריאלי טאון גם מצפון בנוי. עיקר תכנית מתייחסת להריסת הבניין הצפוני ובניין אחר תחתיו. אנו מתנגדים לדרישה שהתוכנית המופקדת תחליף את תכנית ת.א 3440, לפי התכנית המופקדת אין תוספת של מגורים והדבר השני מדובר בפרויקט של השכרה הכולל דירות דב"י, לכן חשובה גם הגמישות לגבי גודל הדירות. לגבי הדרישה לשטחי ציבור רציפים והדרישה לפחות 10% שטחי ציבור בקומת הקרקע הן דרישות לא ישימות. אנו רוצים לאפשר מרחב קומת קרקע שיש בו יותר מסחר, קיימים כיום לוביים לשטחי ציבור. הדרישה לתוספת שטחי ציבור תת קרקעיים, מדובר בפרויקט שכולו בנוי אין אפשרות לבנות מרתפים נוספים. הבנוי של הפרויקט יחייב הקטנה של חלק מהמרתפים הקיימים, הדרישה להוספת שטחי ציבור העיליים בנוסף 15% בתת הקרקע משמעותה שהעירייה לא תקבל מה שגם עזריאלי לא יקבל אלא כל מטר שהעירייה תקבל יפחית מטרים משטחי הציבור של עזריאלי ולכן אנו מתנגדים.

אנו מתנגדים לדרישה לתועלות בנויות ולא בתשלום לקרן קרוי איילון, עניין ה-15% יחריף עוד יותר. גם לפי 5000 אין בסיס לדרישת העירייה לקבלת שטחי ציבור תת קרקעיים בנוסף לחישוב לגבי הרחק העלי, בוודאי שמדובר במגרש בנוי שלא מוסיפים בו מטר אחד בתת הקרקע. מבוקש כי הדרישה לקרן קירוי

איילון תחול רק במועד שנגיע מעל לרף הזכויות. הוראות בניה ירוקה ואיכות סביבה – אנו מבקשים שיחולו רק לגבי שטחים חדשים שיבנו. מבקשים שתשמר גמישות לגבי מיקום ניקוז אויר במבנה.

מענה היזם להתנגדויות: בהתייחסות הצוות להתנגדות בעלי זכויות בבנין WE יש אי בהירות נכתב... "הבינוי המוצע מציג 16.5 מטר מציעים הגדלת המרחק המינמלי ל-16 מטר, רצינו לוודא שמדובר רק על הדופן הזאת ושזה לא חל על השטחים שרובם בנויים בתוכנית. לעניין התנגדות מהנדס העיר צויין יותר להמיר שטחים ציבוריים עירוניים לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך נבקש להבהיר שמדובר בתוך תכנית הבינוי ולא מחוץ לתכנית הבינוי. לגבי הבקשה להחרגת שטחי המדרגות המשמעות היא שלעירייה יהיו 1300 מטר ולא 1000 מטר, לא מקובל עלינו. לנושא המצללות שהתבקש 13,276 מ"ר לא נשמע הגיוני מדובר בכל המגרש הסחיר. לגבי מיקום שטחי הציבור, עזריאלי מבקשת ששטחי הציבור לא יהיו בבנין F אלא ב-C או ב-E. העירייה ביקשה לקבל חניות לפי תקן של 1/50, זה לא אפשרי היות והחניות של עזריאלי לא גדלו ואף יקטנו. לגבי התנגדות הדרך 3250 זו דרך שהייתה רק במפלס פני הקרקע, זו חלקה שלא היתה של העירייה ולא היתה אמורה להיות של העירייה. לעזריאלי מותר לבנות על פי 5000 מעל 40 קומות היא אפילו לא מממשת את מלוא הרוחב, אין פה שום שינוי. למתנגדים הראשונים יש בנסח רק הערת אזהרה והיא תשאר.

משה צור: חשוב להגדיל את כמות חזיתות המסחר, לעניין אולם הספורט אנו לא רוצים שטחי ציבור יוכלו משטחי מסחר אי אפשר ליצור רציפות לשטחים קיימים כי קיימת קומה ציבורית, המרתפים כולם פנויים אז אין גמישות כפי שהוזכר פה.

אודי כרמלי: לא ברורה התייחסותכם להתנגדות סונוול

עו"ד חגית בבלי: אנו לא מתנגדים

מוטי רוימי: נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

משה צור: רציפות מסחר בקומת הקרקע זה אינטרס עירוני, מבני ציבור יכולים להיות בקומה שניה. **עו"ד אופיר כהן:** ת.א 5000 הזכויות שהיא קובעת אינן זכויות מוקנות אלא לשיקול הוועדה. בתכנית מתקבל בינוי של 90,000 מ"ר במקום 40,000 מ"ר. קו הבניין לפי התוכנית הוא 16.5 מטר טבלת הזכויות גוברת על כל הוראה אחרת בתכנית, בתשריט יש 16.5 מטר אנו מבקשים להגדיל. לעניין המדיניות הבנתו שאין מדיניות. תכנית ת.א 3250 לא אומרת שגם המע"ר זכויות הבניה יחושבו גם כולל הדרך אלא אומרת שניתן יהיה לעשות חניון מתחת לדרך. אם עולים מעל 40 קומות הנפח או הרוחב או הגובה צריכים לרדת.

שלמה באשי: אני לא מכיר שהערת אזהרה תעבור ממיזם אחד למיזם החדש ויפנו אותנו בכח. יש לנו זכויות קניניות רק שהיזם עוד לא רשם.

עו"ד כספרי: העדר התנגדות היזם להתנגדות שלנו מדבר בעד עצמו. אנו מבקשים להותיר לנו את דרך הגישה המערבית

משה צור: כל המתחם של מידטאון ועזריאלי שהוא תוסס ומצליח וחשוב להוסיף בו זכויות.

מיטל להבי: מסכימה שצריך להוסיף ציפוף בגלל מערכת הסעת המונים. מדובר בסביבה צפופה לא יכול להיות שגורעים משטחי שירות וזכויות דרך, אין מקום לחניות אופניים. כל החלקות שהובאו לכאן הן בזיקות הנאה קיימות, כמה פעמים ניתן להשתמש בזיקת הנאה כשטח מניב? **הראלה אברהם אוזן:** זה לפני תקופת התועלות לפני תכנית המתאר.

מיטל להבי: האם אני יכולה מזיקת הנאה ישנה להגיד שעכשיו אני בונה עליה?

פרויקט בסדר גודל צריך לעשות אותו בתשומת לב. אין זכות מוקנית לקבל אחוזים על זיקות הנאה, כמה שטח העירייה מקבלת? מגיע לנו דיור בר השגה עירוני ולא עירוני? 700 מקומות חניה לאופניים זה לא מספיק, הפרויקט הזה לא מביא לעיר את מה שהוא צריך, הוא מעמיס על העיר. אבקש לקבל תשובה לגבי זיקות ההנאה. האם אנו מוותרים על קירוי איילון? לא הבנתי מצב יוצא ונכנס של העירייה? לא שמעתי את התנגדות מהנדס העיר.

מלי פולישוק: לא מובן נושא קרן קירוי לאילון? האם היו שטחים עירוניים במקום לפני טבלת ההקצאות ? מי שרשום בנסח בהערת אזהרה הוא לא בעלים?

הראלה אברהם אוזן: לא, יש הוראה בחוק מי זה בעלים. מי שכלול בטבלה או"ח זה בעלים או החוכרים. **מלי פולישוק:** חייבים להיות יותר עצים במתחם

אודי כרמלי: לשאלתה של מיטל להבי שהעלתה נושא מהותי שנדון בהרחבה בדיון להפקדה, לעניין הקו הכחול לא מדובר בנושא טכני אלא מהותי, התועלת המשמעותית של התוכנית הזו היא יצירת של שטח ציבורי משמעותי ממערב לתכנית שם ניתן לעשות גם שטח ציבורי פתוח וגם מבני ציבור. זה יצא מהתוכנית משיקולים טכניים של ענייני סמכות, דרך בגין היא דרך ארצית. המשמעות המרכזית היא יצירת שטח ציבורי משמעותי

מיטל להבי: על דרך?

אודי כרמלי: בחלקה הקטן, שד' הקריה כולה משתנה, הסיבה היחידה להקטנת הקו הכחול היתה טכנית בגלל סמכויות. זה לא אומר שנסוגנו מזה. יש פה תרומה ציבורית משמעותית מאוד מעבר לקו הכחול. התכנון הזה מאפשר לנו לייצר את הבעלות הזאת. הבעלות שלהם היא על חלק מדרך השירות. כשנפנה ומאפשר את הכניסות והציאות בצורה הזו, כל השטח ישמש כשטח ציבורי, זו מהות התוכנית וזו הוצג חזור והצג, כעת אנו בדיון בהתנגדויות ולא בהפקדה.

מיטל להבי: מה לגבי זיקות הנאה במצב נכנס?

אודי כרמלי : השטחים שמהם נגזרו זכויות בניה הם לא שטחים בבעלות היזם שמהם נגזרו זכויות הבניה **מיטל להבי** : זה לא מה שמופיע בטבלה, אבקש לבדוק **אודי כרמלי** : גם אם זה מופיע כמו בתוכנית הקודמת זו הדרך שלנו ליצור תועלות ציבוריות. זה בדיוק הסיבה שיש זיקת הנאה, אחרת היינו לוקחים שטח ציבורי. **מיטל להבי** : כשניתן למגדל זיקת הנאה הם יכולים להכניס את השטח אליהם ולהפוך אותו לשטח סחיר? **אודי כרמלי** : אם יש לי מערך אחר של תנועה שאני עומד מאחוריו אנו עורכים מחדש את זיקות ההנאה. **מיטל להבי** : זיקת הנאה מתוכנית קודמת יכולה לקבל זכויות בניה בתוכנית עתידית או המשכית? **הראלה אברהם אוזן** : מבחינת תוכנית 5000, זיקת הנאה זה התראה על הייעוד הסחיר ולכן התשובה היא חיובית, זה ההבדל בין שטח ציבורי שבי"צ דרך שצ"פ לבין זיקת הנאה. **אלי לוי** : זיקת הנאה אינה תועלת היא הערה לשימוש.

אודי כרמלי : לעניין קרן קירוי איילון, היא קרן קיימת ספציפית שנבנתה לתת תועלות לעניין הקירוי. היא קרן קיימת ופעילה. לעניין התנגדות סונול אין לנו שום בעיה עם הבקשה, אין לנו כל כוונה לבטל את מעבר הכניסה מתוך שדרת הקריה.

מילי פולישוק : מה לגבי קרן קירוי איילון?

רוני קרינסברג : כל תועלת ציבורית שיש בה קירוי איילון מלווה בתועלת ציבורית נוספת, במקרה זה תוספת שטחי ציבור. במקרה זה לא יהיה תשלום לקרן קירוי איילון. **דורון ספיר** : על פי חוות דעת מהנדס העיר להמליץ לוועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית מיטל להבי נמנעת. בעד : דורון ספיר, חן קראוס.

בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלה לעיל ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

1. סעיף 4.1.2 (א) 2 (ב) להוראות התכנית קובע מרחק מינימאלי של 10 מטר בין הבניינים הגובלים, הבינוי המוצע מציג 16.5 מ'. מציעים לשקול הגדלת המרחק המינימאלי ל 16 מ'.
2. השימושים בכיכר העירונית תא שטח 800 יקבעו בהתאם לייעוד קרקע ולחווה דעת סביבתית כנדרש.
3. יש לוודא שנספח התשתיות כולל את ציר קו המתח העליון בהתאם לסקר תשתיות ומיקומו בשטח ול AS-MADE.
4. לתקן את טבלה 5 כך שתכלול את הקצאת שטחי ציבור שנקבעו בתועלת הציבורית. יש לקבוע כי מתוך שטחי התת קרקע המותרים במגרש, יינתנו 15% מהיקף שטחי ציבור העל קרקעיים כפי שיקבעו בתכנית. יש לעדן את טבלת הקצאות בהתאם.
5. להוסיף הערה לטבלה שבסעיף 5, לפיה ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע בכפוף לשימושים המותרים בתת הקרקע ולתכנית המתאר. כל זאת במסגרת היקף השטחים המותר בתכנית.
6. להוסיף לסעיף 6.1.4 לתקנון שהתקן יקבע בהתאם למדניות העירונית לתכנון בר קיימא בעת הגשת הבקשה להיתר, המחמיר מבינם.
7. **לקבל את התנגדות מהנדס העיר כמפורט בטבלה**. להלן תמצית עיקרי הדברים :
 - א. עדכון ניסוחים.
 - ב. התאמה להוראות גנריות ולתכנית המתאר.
 - ג. קביעת חלופה תועלת ציבורית בשטחי ציבור בתכנית. ביטול החלופה תועלת קרן קירוי איילון. עדכון היקף השטחים הציבוריים/עירוניים בנויים המשקף גם את התועלת שהוא 2,535 מ"ר, כך ששך תוספת השטחים הציבוריים/ עירוניים שבתכנית מעל הקרקע הינו 5,402 מ"ר, ובנוסף 15% שהם 810 מ"ר מהיקף זה לתת קרקע. שטחים אלו יתווספו לשטחי הציבור המותרים כיום על פי התכנית התקפה מסך השטחים הסחירים בתכנית. לפיכך יש לעדכן את טבלה 5 וטבלת ההקצאות בהתאמה.

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, מיטל להבי

דיווח החלטת ועדת ערר מתאריך 08 דצמבר 2024
תיק ערר תא/0723/1088

1. הערר מתקבל חלקית במובן זה שיש להפחית שטח של 1,019 מ"ר משטח המגרש לחישוב הרח"ק.
2. כמו כן, יש לתקן את טבלאות האיזון והחלוקה ולכלול את שטח הדרך בחלקה 444, ככל שטח ציבורי, מתחת לקו, ואין להקצות בגינו שטחים סחירים לעיריית תל אביב.
3. יתר טענות הערר נדחות.
- 4.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

דיווח החלטת ועדת ערר.

בישיבתה מספר 0025-24'ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית וקבלה את הדיווח :

לאחר הסבר של הייעוץ המשפטי אנחנו מבקשים להביא לישיבה הבאה את היזום כדי להבין את סטטוס זכויות העירייה כתוצאה מביטול השטחים בהתאם להחלטת ועדת ערר. באותו דיון נקבל החלטה אחד לענין הגשת עתירה מינהלית או בקשה לדיון חוזר

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אמיר בדראן, מיטל להבי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

הגשת בקשה לדיון חוזר לוועדת ערר - תכנית תא/3253 – עזריאלי טאון

בהמשך לדיווח לוועדה מיום 8.12.2023 בדבר החלטת ועדת הערר בעניין תכנית עזריאלי טאון אשר קיבלה את הערר חלקית והורתה להפחית מהתכנית שטח של 1,019 מ"ר משטח המגרש לחישוב הרח"ק, לתקן את טבלאות האיזון והחלוקה ולכלול את שטח הדרך בחלקה 444 ככל שטח ציבורי מתחת לקו, ולא להקצות בגינו שטחים סחירים לעיריית תל אביב, ובהמשך להחלטת הוועדה המקומית לחזור ולדון באופן הפעולה המשפטי האפשרי בהמשך החלטת ועדת הערר, המלצתנו היא להגיש בקשה לדיון חוזר לוועדת הערר ובמקביל לה בקשה להארכת מועד להגשת עתירה מינהלית. במסגרת הבקשה לדיון חוזר יובהר, כי נערכו תיקונים בתכנית המטמיעים את החלטת ועדת הערר לעניין קביעותיה לתחום הדרך ובכלל זה :

1. מבוטלת זיקת ההנאה בחלקה 444 למעבר כלי רכב וביטול הסימון למעבר תת קרקעי לציבור – ביטול הדרך. (ביטול סעיפים 6.3(ב) ו(ג) לתקנון.

2. לאור ביטול הדרך ואפשרות גזירת הרח"ק מחלקה מספר 444. 1,609 מ"ר שטח בנוי המופרשים לעירייה ישמשו לשטחים ציבוריים מבונים (חלף שטח סחיר בתכנית כפי שאושרה על ידי הוועדה המקומית).

ומשכך, מעת הטמעת התיקונים האמורים, ובכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב, ראוי, כי ועדת הערר תדון שוב ותבחן את התכנית בהתאם לתיקון לעניין חלקה 444.

בנוגע לכל שאר הנושאים שהתכנית קובעת, כפי שגם מצאה לנכון לקבוע ועדת הערר, התכנית תיוותר על כנה – אין שוני בין התכנית שאושרה על ידי הוועדה המקומית מושא הערר, לתיקון המוצע במסגרת הבקשה לדיון חוזר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-25'ב' מיום 22/01/2025 תיאור הדיון :

ליאור שפירא: אחת הסוגיות שהפריעה לוועדה בהחלטת ועדת הערר ולאור העובדה שהיזום בחר למשוך את הבקשה לרשות הערר שהגיש, כי שטחי בניה הופחתו בתכנית. בקשנו בדיון הקודם מהיועמ"ש וגורמי המקצוע למצוא פתרון לסוגיה והיום מסתמן פתרון שהיועמ"ש תציג.

ההקלטה הופסקה לבקשת היו"ר והיועמ"ש

ליאור שפירא: בהתאם לדיון שהתקיים בדיון הפנימי הצעת החלטה שאני מעלה הינה, שהועדה המקומית מנחה את הגורמים המקצועיים להגיש בקשה לדיון חוזר לוועדת הערר בהתאם לתיקונים שהוצעו בחו"ד צוות. אנו תקווה שנצליח לשנות את החלטת ועדת הערר מכיוון שמדובר בתכנית עם עוצמות בניה מאוד חשובות לעיר ת"א יפו ולתושבים. אנו מקווים שועדת הערר תקבל הבקשה ותאשר את התיקונים המוצעים.

בישיבתה מספר 0002-25ב' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה המקומית מנחה את הגורמים המקצועיים להגיש בקשה לדיון חוזר לוועדת הערר בהתאם לתיקונים שהוצגו בחו"ד הצוות, נוכח חשיבות התוכנית ועוצמות הבניה למרכז העסקים המטרופוליני ולעיר. אנו מקווים כי ועדת הערר תקבל את הבקשה ותדון בהתאם לתיקונים.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון