

התוכן	מס' החלטה
507-0654517 תא/מק/3253 - עזריאלי טאון דיון בהפקדה	23/11/2022 13 - - 0030-222ב'

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:**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	437-444 , 413	429

מתכנים:

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 :

תב"ע תקפה : תא/2791- מגדל מבנה גזית/פז
תב"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

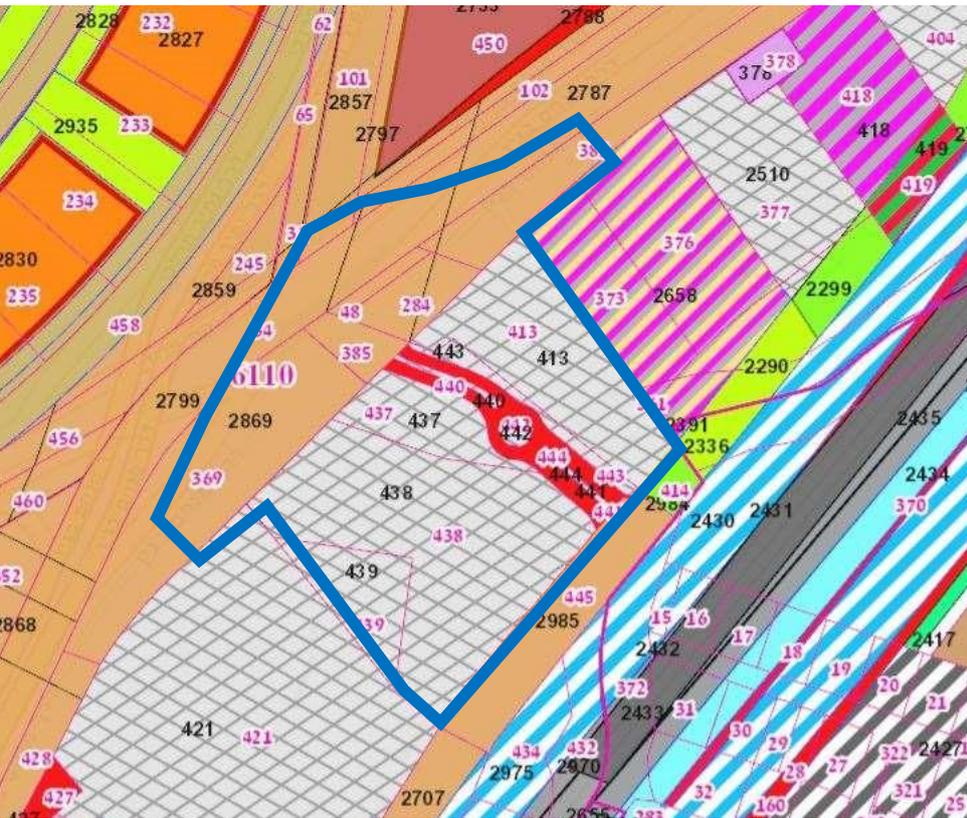
מצב קיים בשטח :

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)

תשריט מצב מאושר:



יעוד קיים בתחום התכנית:
עירוני מעורב, דרך

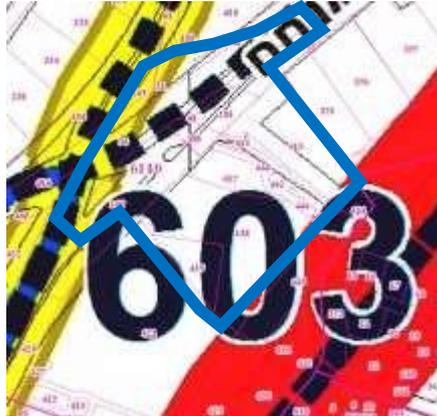
מדיניות קיימת:

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

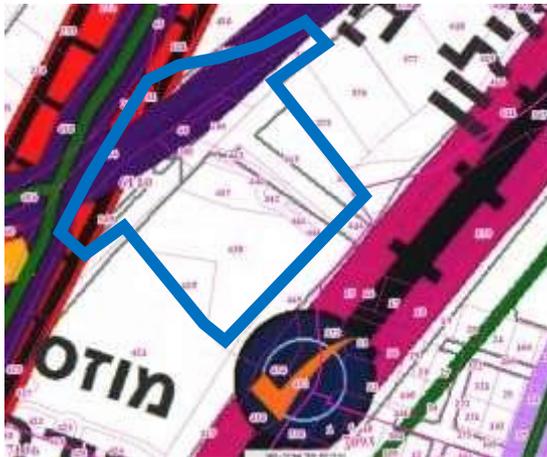
- נספח עיצוב עירוני: בנייה מעל 40 קומות
- תשריט נספח תחבורה: תחום התכנית נמצא בקרבה לקו האדום של הרק"ל.



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				
		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 שגאים, 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.

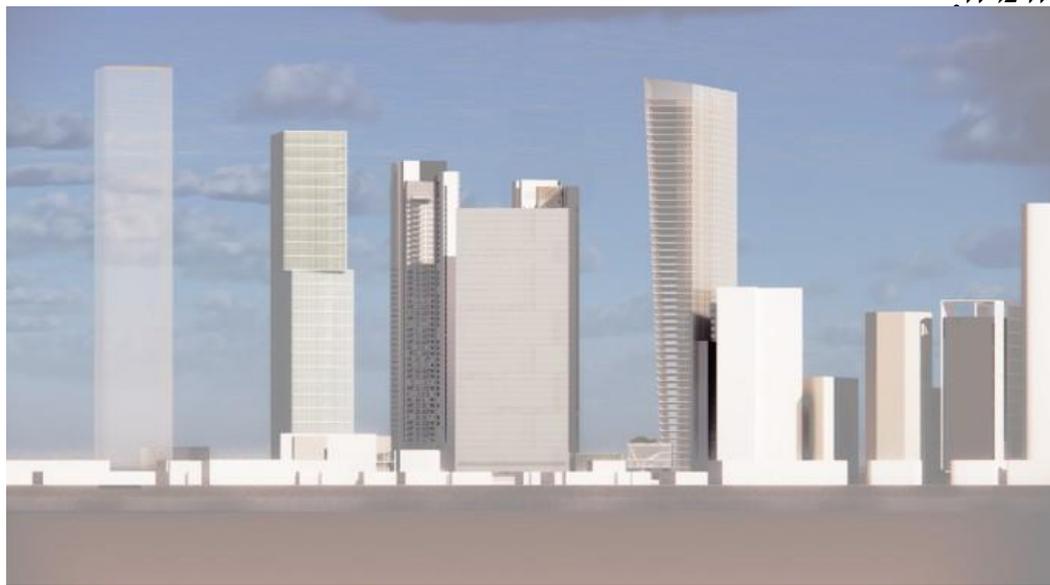
שימושים:

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 בשלב 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 סימולציות 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 שיידרשו 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 המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

1.2

1.3. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר¹.

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 המסמיך 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	
		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)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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	יהולו 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(א)5			
+	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 שהיית 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 בסעיף 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
	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	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 הבניה. * 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 מבונוים יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% כ-430 מ"ר + חניות ציבוריות בהתאם לתקן. השטחים הללו הינם בנוסף לשטחי הציבור המבונוים שנקבעו בתוכנית 3251 אותה תוכנית זו מחליפה / מבטלת. כלומר הוראות תוכנית זו (3253) יקבעו סה"כ 5,925 מ"ר שטחי ציבור מבונוים 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 השטחים הפתוחים בין הבניינים יסומנו כשטחים בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ויאפשרו פעילות ציבורית מכל סוג שהוא. שטחים אלה יסומנו במסמכי ובתשריט 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 לשימושים 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, אוורור 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.

חו"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 286' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22ב' 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 86ד' לחוק