

התוכן	מס' החלטה
4787/תא-507-0667253 - שדרת קאנטרי גלילות	27/07/2022
דיון בדיווח (2) הצטרפות הועדה המקומית כמגישה לתכנית	22 - 0022-ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2, 4, רח' 2379 מס' 11א'.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק	20, 17, 6	33, 32, 30, 29, 22, 19, 36

שטח התכנית: 31.072 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים - שותפות מוגבלת

יזם: חוכרים פרטיים מאוגדים ע"י עו"ד נתן מינקוביץ
 – 88% מבעלי הזכויות בחלקה 6 בגוש 7224 חתומים על יפויי כוח בלתי חוזרים.

מגישי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ועו"ד נתן מינקוביץ מטעם בעלי זכויות החכירה בחלקה 6 בגוש 7224.

בעלות: חב' אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. וחוכרים פרטיים + עיריית תל אביב-יפו



מצב השטח בפועל:

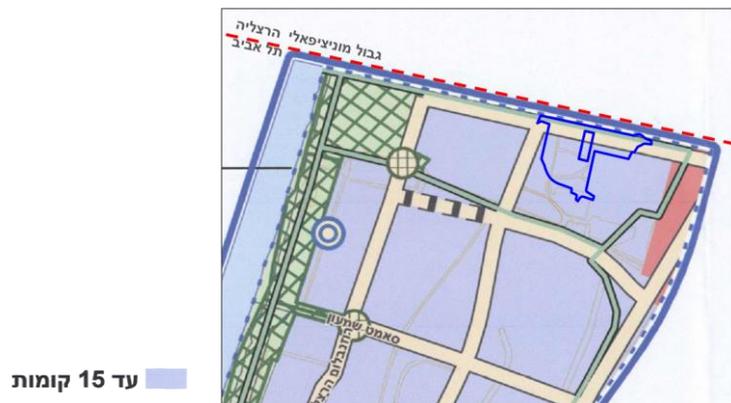
מס' חלקה	שטח (דונם)	בעלות	ייעוד	מה יש בשטח
6	13.500	פרטי	מגרש מיוחד	72 יחידות צמודות קרקע הבנויות ב-6 מבניים טוריים + 3 יחידות מסחריות
17	0.529	עירייה	שצ"פ	מסעה
19	1.101	עירייה	שצ"פ	פיתוח שטח, מסעה, מדרכה
20	2.450	עירייה	שב"צ	ללא בניה
22	0.443	עירייה	שצ"פ	ללא בנייה
29	12.385	עירייה	שצ"פ	ללא בנייה. על חלקה המזרחי חלה תכנית תא/מק/4240 "מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א"
30	0.048	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
32	0.038	עירייה+פרטי	מסחר ומשרדים	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
33	0.308	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
36	0.270	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:



נספח ייעודי קרקע – אזור מגורים בבנייה עירונית. שטח פתוח עירוני בגבול עם הרצליה.



נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 15 קומות



נספח תחבורה – בסמוך לקו הירוק המתוכנן של הרק"ל ממערב, ולחניון חנה וסע ומתח"ם עירוני ממזרח. לפי נספח אזורי תכנון - תא שטח 101- ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות: צפון מערב העיר תכנית 3700. רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.

תאור הסביבה הקרובה :

התכנית ממוקמת בגבול המוניציפלי עם הרצליה, ממערב לצומת גלילות ומצפון לרח' יוניצמן, מרחב התכנון ששימש בעבר לקאנטרי קלאב גלילות - מתחם נופש שכלל יח' נופש ומתקני ספורט.

ממערב ומדרום, חלה תכנית תא/3700 לאזור מגורים מעורב שימושים. מצפון מתוכננת תכנית הר/2200 להקמת רובע עירוני "חוף התכלת" בדרום מערב הרצליה. התכנית אושרה להפקדה באוגוסט 2020.

ממזרח, מקודמת תכנית בסמכות מחוזית, על שטח תכנית תא/מק/4240, למגדל בן 80 קומות עבור מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור. התכנית נדונה בוועדה המקומית וקיבלה את המלצתה.

גובל בתכנית אך לא כלול בה, מגרש למלון שלגביו מקודמת תכנית לתוספת זכויות עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים :

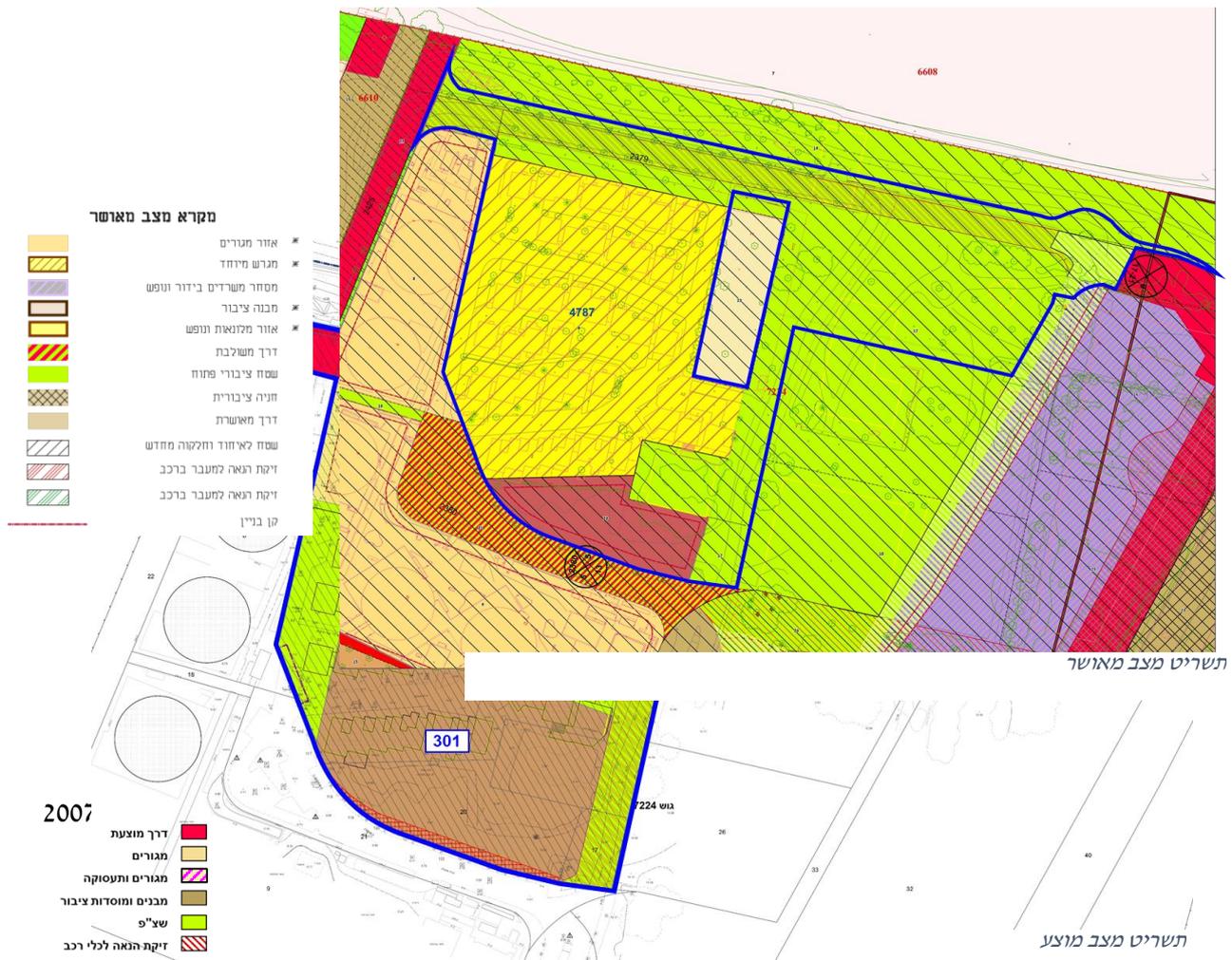
תכניות תקפות: 842, 842א, 1/ע, 3297, 2566, 2566א, 4240, תכנית "צ", תא/5000

תכנית 842 (1966) קבעה בשטח קאנטרי גלילות מגרש מיוחד בשטח 27 ד' ושפ"פ בשטח 87 ד' "להקמת מרכז ספורט ותיירות". בין השימושים המותרים: ביתני נופש (בונגלוס).

תכנית 842א (1976) צמצמה את שטח המגרש המיוחד ל-13.5 דונם והרחיבה בהתאם את השפ"פ ל-100.5 ד'. בנוסף הוסיפה יח' בונגלוס, שטחי בניה ליח' בונגלוס קיימות וכן בניין מרכזי עבור לובי ואדמיניסטרציה למלון ו"מרכז חנויות קטן". סה"כ זכויות בניה במגרש המיוחד: 5718.6 מ"ר.

תכניות 2566 (2008), 3836 (2009), 2566א (2010) ו-4240 (2016) שינו את ייעודי הקרקע בתא השטח שהיה בתכנית 842א שפ"פ, לייעודים שונים מבלי לשנות את מצבו של המגרש המיוחד.

תכנית 4240 מתווה מגרש תעסוקה ורצועת שצ"פ ממערבה לו. השטח מהשצ"פ ועד קו הבניין מסומן בזיקת הנאה למעבר רכב ומתוכננת בו דרך.



שטחים וייעודי קרקע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית שבמסגרתו ייקבעו מגרשים למגורים ומגרשים ציבוריים.
התכנון בא להסדיר בשטח קאנטרי גלילות לשעבר בלוק עירוני מוקף כבישים, שבמרכזו שצ"פ ושב"צ, אשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700. בדופן המערבית של בלוק זה קיים פרויקט המגורים BLUE ובדופן המזרחית (כלפי כביש 2) החלה בניית קמפוס WIX ו- Blue mall למרכז תעסוקה ומסחר.

תא שטח 101 למגורים בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 201 למגורים ותעסוקה בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 301 למבני ציבור בשטח של 7 ד'
תאי שטח 401, 402 ו-403 לשצ"פ בשטח של 6.208, 0.233 ו-0.422 ד' בהתאמה.
תא שטח 404 לשצ"פ עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח של 2.240 ד'.
תא שטח 701 לדרך בשטח של 5.931 ד'.
תא שטח 702 לדרך בשטח של 0.038 ד'.

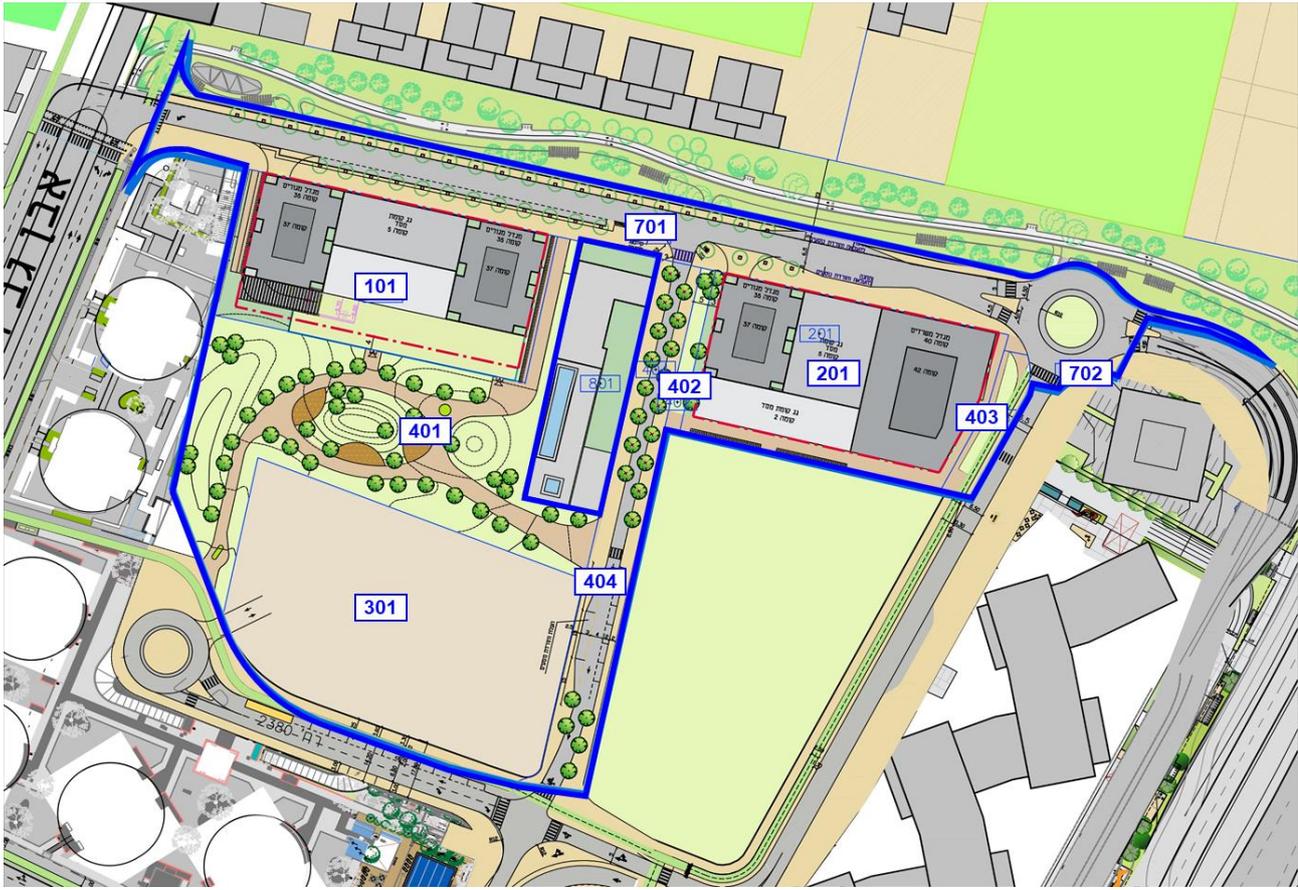
תיאור מטרות התכנון:

1. יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים, מוקף רחובות, שבמרכזו שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור, ואשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700.
2. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת ייעודי קרקע למגורים, מגורים ותעסוקה ומגרשים ציבוריים תוך שמירה על מאזן שטחי הציבור והגדלתו.
4. קביעת הוראות בנייה ל-3 מגדלי מגורים ומגדל נוסף לתעסוקה מעל מסד בקומות הקרקע, הכוללים שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
5. קביעת זכויות בנייה למגורים, לתעסוקה ולשטח ציבורי בנוי והגדלת מספר יחידות הדירור.
6. הקצאת שטח של כ-4.5 ד' לטובת הגדלת שב"צ קיים.
7. קביעת זכויות בנייה בשב"צ בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
8. קביעת שטח בנוי לטובת צרכי ציבור במסגרת מבני המגורים והתעסוקה.
9. הארכת דרך לטובת שיפור מערך התנועה..
10. שינוי זיקות הנאה בתכנית וקביעת זיקות חדשות.
11. קביעת מבנים להריסה.
12. קביעת 70 יחידות דיור להשכרה לצמיתות מתוכן מחצית עבור דירות בהישג יד, בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

הבינוי המוצע בתוכנית:



תכנית קומת קרקע



תכנית גנות

- מגרש 101 – 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות (קומת קרקע ציבורית/מסחרית + 6 ק' למגורים להשכרה)
- מגרש 201 – מגדל מגורים בן 39 קומות ומגדל תעסוקה בן 44 קומות (קומת קרקע ציבורית ומסחרית + 5 ק' לצרכי ציבור)
- מגרש 301 – שטח למבני ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית צ'.
- מגרשים 401-404 שצ"פ
- מגרשים 701-702 דרך

הבינוי לאורך הדרך והשצ"פ שבגבול עם הרצליה, יחד עם מלון קאנטרי גלילות (שמחוץ לתחום התכנית) מגדיר דופן רחוב רציפה ופעילה על ידיקומות חזית מסחרית וכניסות למבנים השונים. עם מימוש תכנית הר/2200/א בתחום הרצליה, תושלם הדופן הצפונית ותיווצר במקום שדרה רחבה המובילה לעבר פארק החוף וחוף הים. שדרה זו משתלבת בתפיסה התכנונית של מרחב תכנית 3700, של עיר עם הפנים לים, עם שדרות רוחב המובילות לים.

כלפי שצ"פ "המקפצה" שמדרום לתא שטח 201 תופנה חזית פעילה הכוללת מסחר וכניסות למוסדות הציבור.

בתא שטח 101 יוגדר אזור מיוחד בשטח רצוף שלא יפחת מ-1.0 דונם שייועד לטובת שימושים ציבוריים כדוגמת חצר משחקים הצמודה לגני ילדים. תחום זה יהיה פנוי מבניה על קרקעית.

מגרשי הבנייה בצפון התכנית יחד עם מגרש השב"צ, "בלו" ו-Blue mall מהווים בלוק עירוני המגדיר במרכזו חלל פתוח ביעוד שצ"פ אשר יתפקד כפארק לשימוש תושבי העיר כולה. הפארק מקושר לרחוב הצפוני במעברים להולכי רגל ממערב וממזרח למגרשי הבנייה, נוחים ומפותחים.

רח"ק כללי: 14.6

יח"ד: 650 בשטח ממוצע 80 מ"ר "פלדלת".
מתוכן 70 יח"ד להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה, שמחציתן (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 מבני מגורים בני עד 39 קומות ומבנה משרדים בן עד 44 קומות (כולל קומות המסד, קומות טכניות, גג וכניסה).
גובה יחסי: מגורים – 140 מ', משרדים – 185 מ'.
תכסית מעל הקרקע: מגרש 201 – 85%, מגרש 101 – 66%.
קווי בניין: משתנים

תועלות ציבוריות:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.
עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית גובלת בשני רחובות: בצפון, התכנית מגדירה דרך ברוחב 18.0 מ' (רח' 2379), שמקשרת בין המשכו הצפוני של רח' אבן גבירול לדרך הציבורית שמשמשת גישה למרכז המסחרי (תכנית תא/מק/4240) ובעתיד תמשיך דרומה בשיקוע מתחת לרחוב יוניצימן. בקצה הדרך החדשה המוצעת מתוכננות תחנות אוטובוס וסובה על מנת לאפשר גישה לתחבורה ציבורית לתכנית.
מדרום לתכנית קיים רח' פנימי משולב ללא מוצא (רח' 2380), שמאפשר גישה מרח' יוניצימן לבניינים הדרומיים של פרויקט המגורים "בלו".
בין הדרך הצפונית שלאורך שצ"פ בגבול הרצליה לרחוב המשולב שמוביל לבנייני "בלו", התכנית מגדירה בשצ"פ זיקת הנאה לרכב ברוחב של 12.0 מ', המקשרת צפון-דרום. זיקת הנאה זו תאפשר גישה למגרש למבנים ומוסדות ציבור.
ממזרח לתכנית וממערב ל-Blue mall עובר כביש ממותן תנועה, בזיקת הנאה לרכב בשצ"פ. שבילי אופניים מקשרים את התכנית לרח' אבן גבירול, לפארק המרכזי וצפונה לרצועת השצ"פ שבגבול עם הרצליה.
תחנת רק"ל "קאנטרי קלאב" של הקו הירוק ממוקמת על רח' אבן גבירול בסמיכות לפרוייקט "בלו", ממנה קיימת נגישות הולכי רגל לתחום התכנית.

חניה:

במגרשי המגורים והתעסוקה, החניה מוסדרת בתחומי המגרש ובתת הקרקע בלבד.
לכל מגרש, רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם מהרחוב הצפוני בלבד.
תקני החניה לרכב פרטי הם תקני מקסימום ויהיו כדלקמן:
למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם.
לתעסוקה 1:240
למסחר 1:50
לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב
לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו. הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תקבע בשלב תכנית העיצוב ותבצע בתת הקרקע.
ב-15% ממקומות החניה למגורים תותקן עמדת הטעינה לרכב חשמלי. בכל החניות תבוצע תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.

פינוי אשפה:

נספח התנועה מציג פתרון של פינוי אשפה בתת הקרקע.
הפרוייקט יחובר למערכת פינוי אשפה פניאומטית במידה וזו תיפרס בסביבתו. ביצוע ההכנות לחיבור למערכת הפניאומטית מעוגן בהוראות התכנית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
--------	----------	----------

ממצב מוצע	ממצב קיים	נתונים	
כ-1,200% (לא כולל שטחי ציבור בנויים)	42%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגורים - 44,200 שטח עיקרי בתוספת 2000 מ"ר שטחי רווחה משותפים בחלוקה: עד 500 מ"ר בכל מגדל מגורים ועד 500 מ"ר למגורים להשכרה. 18,480 מ"ר שטחי שירות ובתוספת שטחי מרפסות ע"פ התקנות. תעסוקה (כולל) - 50,000 מ"ר בתוספת עד 80 מ"ר מרפסת בקומה. מסחר - עיקרי 1,500 מ"ר שירות 500 מ"ר	5,718	מ"ר	
מגדל תעסוקה - עד 44 קומות מגדלי מגורים - עד 39 קומות *	2 ק' (קומת קרקע + קומה 1)	קומות	גובה
תעסוקה עד 185 מ' מגורים - עד 140 מ'	עד 6 מ'	מטר	
85%	38%	תכסית	
למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם. לתעסוקה 1:240 למסחר 1:50 לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו.	--	מקומות חניה	
<u>הקצאה לצרכי ציבור:</u> 11,900 מ"ר בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרגי. <u>תועלת ציבורית:</u> שטח ציבורי בנוי נוסף שיקבע בתאום עם האגף להכנסות מבניה, ויובא לאישור הועדה המקומית לאחר בחינה כלכלית.		שטחי ציבור בנויים	

* הערה: בשלב תכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לאשר הגבהת מגדלי המגורים לכדי עד 44 קומות בגובה עד 160 מ' לטובת שיפור עיצוב המבנים וזאת כל עוד שטח הקומות יתכנס ככל שעולים. במקרה כזה לא תתאפשר תוספת קומות נוספת לבניינים אלה בהקלה.

חוות דעת תנועתית:

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 25.05.21 ע"י עירד שרייבר המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 26.05.21 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במתחם הצפוני של מרחב גלילות, ממערב לקמפוס "ויקס" אשר נמצא בשלבי ביצוע ובצמוד למגדל "בלו" אשר הומלץ לאישור בועדה המקומית. המגרש גובל ממזרח בדרך חדשה הממוקמת ממערב למתחם "ויקס", וממערב בהמשך רחוב אבן גבירול. מדרום הוא משתלב במתחם מגדלי "בלו" הקיימים הכולל את מערך הפיתוח ושטחי הציבור

ומצפון הוא משורת באמצעות רחוב "2379" התוחם את מרחב גלילות תל אביב עם השטח המוניציפאלי של הרצליה.

הבינוי הנכלל בפרויקט כולל שני מגרשים סמוכים, מגרש 101 ומגרש 102 אשר היקפי הבינוי המוערכים בהם הינם: (שטחים עיקריים)

מגרש 101:

456 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

750 מ"ר ציבורי.

מגרש 102:

194 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

7,650 מ"ר ציבורי.

37,500 מ"ר תעסוקה.

בסך הכול בשני המגרשים היקף הבינוי הכולל מוערך ב- 650 יח"ד, 1,500 מ"ר מסחר, 11,900 מ"ר ציבורי וכ- 37,500 מ"ר תעסוקה.

2. תקני חניה:

בשל התבססות הפרויקט על מערכי מתע"ן כפי שיפורט בהמשך ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש, מערכי שבילי אופניים לרבות ה"אופנידן", והשענות על תחנות אוטובוסים קיימות ומוצעות תקני החניה המוצעים לפרויקט מבוססים על המדיניות העירונית המאושרת למרחב אשר כוללת תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, 1: 240 עבור ייעודי התעסוקה והשימושים הציבוריים, ועבור שימושי המסחר מוקצה תקן של 1: 50.

תקני החניה הנ"ל תואמים את מדיניות העירייה להגבלת מקומות החניה עבור הפונקציות השונים במרחבים בעלי ערבוב שימושים ומתחמים הסמוכים למערכי מתע"ן.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות אל הפרויקט יתבססו על מערך הרחובות ההיקפיים כפי שפורט המקודמים כיום בחלקם הלכה למעשה במסגרת פרויקט "ויקס" המקום כיום בסמוך. הגישה לחניונים יוצעו מרחוב "2379" המשודרג המתוכנן מצפון למגרשים.

מערך התכנון המוצע כולל מענה מלא להסדרי החניה השונים שיידרשו ע"פ התקנים במסגרת המגרשים במרתפים ובכלל זה פתרון תת קרקעי להסדרי התפעול (פריקה / טעינה ואשפה) כמו גם מענה לחניות המערך הדו גלגלי (אופניים / אופנועים) הנדרש.

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי זה:

- עבור מערך האופניים מוצעת נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי החניה וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).
- עבור מערך האופנועים מוצעת נגישות באמצעות הגישה לחניונים והסדרת חניה במקבצים יעודים.

5. מערך ותחבורה ציבורית:

במסגרת הפרויקט הנדון מוצג שדרוג רחוב "2379" העובר מצפון למגרשים באופן שייתן מענה לכלל המשתמשים במרחב באמצעות הרחבתו והסדרת מדרכות רחבות ושביל אופניים אשר ייתן מענה להולכי הרגל / רוכבי אופניים מהפרויקט, כמו גם מקמפוס "ויקס" להמשך רחוב אבן גבירול ואל תחנת הרכב הקלה (הקו הירוק).

כחלק ממערך שדרוג הרחוב מוצעים גם תחנות אוטובוסים שאינם קיימים כיום וכתוצאה לא מתאפשר מערך שירות נגיש של תחבורה ציבורית לשכונה. תחנות אלה צפויות כמובן לשרת את הפרויקט כמו גם את המרחב הסמוך ובכלל זה את השכונה הקיימת, את קמפוס "ויקס" וכמובן את הפרויקט. הפרויקט נשען בין היתר על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן.

במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר) והתחנה הקיימת לאורך רחוב יוניצמן כמו גם כפי שצוין הרחבת והסדרת רחוב "2379" אשר כוללת הצעה להסדרת תחנות אוטובוסים זמינים ונגישים בתוך השכונה.

מערך התכנון המוצע של הפרויקט כולל בנוסף גם הצעה להסדרת ציר גישה מכיוון רחוב "2379" לכיוון דרום לשירות מבנה הציבור (בית ספר) המתכונן במטרה לאפשר מערך שירות ונגישות מיטביים לרבות מערכי היסעים ומפרץ להורדת / העלאת תלמידים.

6. סיכום:

התכנית עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות אימוץ תקני חניה מופחתים והסדרת מרחבים וצירים הכוללים מדרכות רחבות, מפרצי אוטובוסים, רצועות ירוקות ושבילי אופנים וכל זאת במטרה לעודד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית הן באמצעות הנגשת האוטובוסים לשכונה והן באמצעות הסדרת צירים מזמינים ואיכותיים במרחב אל כיוון צירי מתע"נ (הקו הירוק) ואל כיוון שבילי אופנים מערכתיים (אופנידן).

התייעצות עם הציבור:

התכנית הוצגה לתושבי הסביבה במתכונתה הראשונה (עד 15 קומות) בתאריך 6.11.2018 ופעם נוספת במתכונתה הנוכחית ב-25.4.2021. הועדה להתייעצות עם הציבור אישרה את מתווה ההתייעצות בתאריך 03.01.2021.

מפגש עדכון ציבור התקיים ב-25.04.2021 בזום, בהתאם להנחיות משרד הבריאות בשל מגפת הקורונה. במפגש השתתפו כ-60 תושבים משטח התכנית והבניינים הסמוכים (מתחם בלו). מדובר במפגש ציבורי שני, כאשר לאחר שהתכנית הוצגה לתושבים ב-6.11.2018, התקיימו מספר פגישות של נציגי מנהל ההנדסה עם נציגות תושבים ממתחם בלו, ונערכו שינויים בתכנון.

התושבים העלו מספר נושאים –

קידום התכנית - משתתפים העלו כי כיום התשתיות במתחם נמצאות במצב מדורדר. הן בשטחים הציבוריים והן בבניינים הפרטיים. משתתפים בירכו על קידום התכנית וביקשו לקדמה באופן מהיר ויעיל. בנייה ירוקה – משתתפים ביקשו שהתכנית תגדיר התייחסות והנחיות לבנייה ירוקה. מיקום בית הספר – משתתפים העלו כי מיקום בית הספר בסמיכות למתחם בלו, תייצר הפרעה לבניינים הקיימים.

התניות – משתתפים העלו שיש צורך בהתניות בתכנית, כך שביצוע תשתיות (תנועה), יהיה קודם לאכלוס. הסכמות בעלי הזכויות - אחד המשתתפים העלה שהתכנית מקודמת ללא הסכמה של כלל בעלי הזכויות במתחם.

שיתוף התושבים בתכנון - משתתפים ביקשו לקיים שיתוף משמעותי בתכנון.

התקיים מפגש נוסף ב-23/05/2021 לבקשת דיירים בבלו, להבהרות ופירוט.

זמן ביצוע: שוטף

תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית יהיה אישור כל מסמכי התכנית ע"י הגורמים הרלוונטיים בעירייה והשלמת טבלאות ההקצאה.



מבט מכיוון דרום מזרח

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית מסדירה בלוק עירוני מעורב שימושים באזור שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב תל-אביב (גלילות). פינוי שדה דב וביטול מגבלות הגובה שנבעו מפעילותו, לצד מיקום אזור התכנון בסמוך לצומת גלילות, שהיא אחת הצמתים המרכזיות בארץ, מאפשרים את העצמת הבינוי מעבר למוצע בתכנית המתאר תא/5000.

בשל מיקומה של התכנית בחטיבת הקרקע שבצפון-מערב העיר ומתוך רצון שאזור הקאנטרי ייתפס כחלק רציף והמשכי לתכנית 3700, התכנון אימץ את העקרונות הבאים :

- א. התוויית שדרות רוחב מזרח-מערב, אשר מחברות את העיר לים. במקרה זה, השדרה תתקבל עם השלמת הבינוי של הדופן הצפונית בתחום הרצליה.
- ב. ערוב שימושים שכולל מגורים/תעסוקה/שטחי ציבור ומסחר כאמצעי להגברת העירוניות, ליצירת רובע מגורים תוסס, פעיל, מגוון ומקיים.
- ג. יצירת מרחב ציבורי היררכי והמשכי, ושילוב מבני הציבור במרחב כחלק ממרקם החיים.
- ד. פיתוח אמצעי גישה מגוונים לתנועה ברגל, בתחבורה ציבורית (רק"ל, אוטובוסים ובעתיד מטרו), באופנים, בדו-גלגלי וברכב פרטי.

מעל מחצית מהשטחים בתחום ה"קו הכחול" בבעלות עירונית ולכן מומלץ כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

מומלץ להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה בתנאים הבאים :

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים.
- בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לוועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות :
 - א. הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי.
 - א. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.

- ב. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
- ג. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
- ד. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
- ה. **היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.**
3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיוור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחוד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיוור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטראגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השחיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הוועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
- א. אישור הוועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
- ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
- ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
- ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
- ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
- ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינוי וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
- שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוף בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.
- 15.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:**

ערן וקסלר : תוכנית אחרונה שמסדירה את מתחם קנטרי גלילות. התוכנית היתה אמורה לעלות ב2018 שמתאימה את 5000 אבל לאור פינוי שדה דב היא חזרה לשולחן השרטוט ועבר הצפפה משמעותית, נושא תועלות ציבוריות וגם בדיקה תנועתית של אגף התנועה כתנאי להעברה למחוז. מציג את התוכנית אורלי אראל : הדיור להשכרה הוא לצמיתות.

חנה מרום תושבת מתגוררת בבלו : התוכנית מראה מצב תכנוני חלקי והיא לא בשלה לקבלת החלטות. היא לא נכללת ב3700 הן בהקשר של המגורים והפרוגרמה של שטחי ציבור ולא מקבלת ביטוי הולם גם לשטחי הציבור הפתוחים וגם להשפעה של הבינוי של 3700 על המרחב הזה. הכישלון הזה יהיה בעוכרי התוכנית לאורך כל דרך בביצוע שלה כי לא נלקחו ההיבטים התחבורתיים הכוללניים ולא ההיבטים התשתיות שנוגעים לתשתיות מים.

ליאור שפירא : האם את מודעת שזו תוכנית בסמכות מחוזית חנה מרום : כן אבל בכל זאת עייני התושבים נשואות לועדה הזו המהווה חוד חנית בכל הנוגע לאורבניזם של העיר. תוכניות בעיר מתקדמות בצורה מקוטעת בעיר בלי להתייחס לשיתוף ציבור ולא יכול להיות שהתנהגו כך בתוכנית. זו תוכנית שנמצאת בכניסה לעיר ונמצאת באחד החופים הכי רגישים שיש. נכון שצריך לפתח את העיר אבל למדנו בשנה האחרונה והפקנו לקחים, ושום דבר מהלקחים לא יושמו בתוכנית. מה קורה לגבי הזכויות של התושבים? התושבים מרגישים שלא מקשיבים להם. מציגים תוכניות ואפילו חלופות לא נבדקו. כלל ראשון זה לבדוק חלופות, תשיגו חלופות אנחנו לא מתנגדים לבינוי ופתוח השטח אבל השאלה איך עושים זאת. יש לקחת בחשבון שיש פתוח מסוים שצריך להשתלב בפתוח עתידי של 3700 מכל כיוונו ותוכניות בהרצליה שאין לכם שליטה עליה. כוועדה מקומית את צריכים לשמור על חלקת האלוהים הזו. גם פרטי התוכנית ודובר על ביי"ס דובר לקחת עוד שטח ולהגדיל את שטח שיועד לשב"צ מתוך איזה שטחים לא נאמר, מדוע לא לקחת את שטח בית הספר ולשלב אותו בתוכנית ולאפשר בו מרחב פתוח אחד גדול.

אורי און : תושב המקום ואחד היוזמים התוכנית נמצאת בתכנון כמעט 4 שנים והתהליך ארך זמן כי נבחנו מספר חלופות שונות כולל חלופות גם בהקשר הספר היכן למקם. השטח עליו אמור להיבנות ביי"ס הוא שטח שקיים קיום מול מגדלי בלו והוצגו כמה חלופות לגביו. וזו החלופה שהועדה ע"י העיריה עצמה. אנחנו נמצאים במתחם גובל בבניה של פרויקט וויקס מצד שני בלו ונבנה מלון שנבנה שנמצא בועדה מחוזית וכל הריבוע העירוני הזה בבלגן והוא לא מסודר מבחינת התשתיות סבל גדול לתושבים יש בעיות בתחבורה תשתית וגם המבנים נראים נורא וזה אחד הדברים שהתוכנית תסדיר את כל האלמנטים שהוזכרו. אני מטעם התושבים שיוזמים את התוכנית, ועברנו שיתוף ציבור מסודר ונתנו כל ההזדמנויות לכולם לדבר.

ראובן לדיאנסקי : התוכנית הזו עוד דוגמא שיכלה להיות מצומצמת מבחינת בינוי של בנינים ומוגבהת לגובה. התוכנית צפופה מכיוון שיש את מגדל בלו עם בגובה 80 קומות אני חושב שאפשר היה שאחד הבניינים יכל להיות 59 קומות במקום 39 קומות וכך אפשר היה להוציא בנין אחד ולבנות רק 2 בניני מגורים של 60 קומות והנוף לים היה נפתח והיתה אפשרות יותר לשטחים פתוחים. המלון תקוע באמצע כאשר צמוד אליו בניין מגורים. ובהיתן שלא נשים אותו על מגדל העסקים אם היינו מורידים את המגדל האמצעי היה נותן הרבה שטח פתוח. אני מתפלא שזו לא אחת האופציות שמונחות לפנינו. זה לדעתי בהיתן שיש כבר בנין של 80 קומות. בנוסף כיוון שעתידי להיות 650 יח"ד שאומר עוד 2000 תושבים + משרדים ושטחי מסחר ויש מקום למרכז קהילתי מגרש כדורגל בריכה תרבות הפנאי היה צריך להיות שם מרכז קהילתי. אני מבקש תשובה להרמת 2 מגדלים ולא שלושה.

אסף הראל : תמיד אפשר לעלות ל60 קומות אבל אם תעשה 2 מגדלים גבוהים ופארק פתוח זו שאלה של זמן עד שיבנו עוד בנין. אני לא מכיר בשדה דוב ו3700 את נושא בריכות השחייה במתחמים הללו כי אין שם זה יכול להיות מקום מאוד נכון להם. החשיבות של בריכות השחייה היא מאוד חשובה. הייתי מצפה שאחד המגדלים יהיה תקן חניה אפס כי המקום הזה הכי מרושת מבחינת רכבת קלה.

מלי פולישוק : אין כאן קישוריות ל3700. ראובן לדיאנסקי : צריך לזכור שהמתחם הולך להיות עיר גם 3700 ושדה דב ולכן צריך לחשוב על תקן חניה אפס.

מלי פולישוק : בנוגע חניה זה מרחב תת קרקעי ודווקא שזה במרכז העיר חובה לבנות את המרחב הזה, תעשו כמה שיותר מרחבים תת קרקעי זה חיוני.

ערן וקסלר : לשאלת התושבת, נבדקו חלופות לבינוי וגם למגדלים הוצגו בשלב פורום מה"ע 2 מגדלים גבוהים 60 קומות ובסופו נבחה הבחירה שמוצגת בפניכם. התוכנית כולל נספח יש אתגרים מבחינת ניקוז יהיה בנספח מענה לנגר העילי ולמי התהום ותדרש גם השפלה לא כמו שקרה עם וויקס שהמתנים הוצפו. נושא התנועה אגף התנועה יערוך בדיקה משל עצמו לכל הבלוק הזה ואישור שלו יהיה תנאי העברה למחוז. מעבר לחלופה עם 2 מגדלים במקום 4 מבחינת עירוב השימושים שזה מתאפשר לתת מגדל נפרד לתעסוקה ולהפריד אותו מהמגורים זו הסיבה שיש 3 מגדלים ולא 2. כדי להשתלב נכון עם 3700 שנמצאת עם 19 קומות נכון לעשות כזה דירוג. המלון הוא מחוץ לתוכנית והעלנו אותו ל15 קומות ומה שפונה לשדרה אלו מגורים. מרכז קהילתי - יש כאן 12,000 מ"ר ציבוריים בנויים ולזה יתווסף, יש כאן מקום לקאנטרי אודיטוריום אולם ספורט.

ראובן לדיאנסקי : בשטח ציבורי אני רוצה שהיזם פרטי יעשה את המרכזים הללו. ערן וקסלר : יש אופציה לקאנטרי פרטי וציבורי.

ראובן לדיאנסקי : יש שם 2500 אנשים שגרים שם + אנשים שעובדים שם.

ערן וקסלר: 2000 מ"ר שטחי רווח למגורים אם היזם יחליט הוא יכול לעשות קאנטרי. מעבר לזה הגגות הם גגות ירוקים והם יכולים להיות על גגות המסד. בריכות שחיה ב3700 קיימות בריכה ציבורית. לגבי החניה אפשר לא להצמיד חניות.

תמי כורס: בחו"ד לגבי שטחים ציבוריים לבניני ציבור דובר על מגרש נוסף של 4500 שמתבסס לעמידה של 2500. לגבי השטח הציבורי הבנוי שעשינו המרה כי לא היה ניתן להוסיף שטח ציבורי בקרקע, דובר שיהיה 9800 + 70 יח"ד יצא חו"ד שהכל מסתכם 11,400 מ"ר. מרבית השטחים הבנויים מוצגים בחלק המזרחי של התוכנית דהיינו קרובים לדרך נמיר. ישנה מגבלה לשימושים ציבוריים שקרובים לעורך תחבורה ראשי, ומכיוון שיש לעיריה הרבה שטחים בנויים לכן חשוב שתהיה אפשרות לגמישות בשימושים ציבוריים של חינוך לקשישים מרפאות ועוד.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הבהרה לגבי 2 המגדלים. אודי כרמלי: אני לא בעד 2 מגדלים אני חושב שצריך לשמור על מופע אורבני. מה שעושים כאן זה לא סוף המטרופולין אלא אמצע המטרופולין וגם הרצליה מתואמת עם התוכנית הזו, והיא רואה מרחב שהיא יכולה לעלות בגובה. אני לא מאמין 60 קומות ייצרו שטח יותר טוב במרחב הציבורי. בכל מקרה את המרחב שנמצא בתחתית המגדלים אנחנו כן מייצרים בינוי מרקמי מסיבי שמרכז בתוכו שירותים ציבוריים קאנטרי אודיטוריום. יש מסה גדולה של שטחים שתגדיר רחוב ולא יהיה מופע של 2 מגדלים תמירים שיש דשא מסביבם אנחנו לא בעד אופי מגורים תל אביב כזה, יותר נכון לשמור על 40 קומות. רון חולדאי ראש העיר: זו לא תוכנית אידיאלית היא נכנסת בתוך כמות של תוכניות שבתהליך התפתחותי של העיר ת"א יפו היא לא מחלק של 3700. כמו see&sun סאן נבנה לפני 3700. הדבר השני שקרה הוא ש3700 אחרי שסיימנו אותה הפכה לתוכנית שצריכים לטפל בה אחרי שדה דב התפנה ושינה את היכולות של הכלה של בניה נוספת בתוך 3700, לפני כן היא היתה מאוד מדורגת עם בעייתיות. בעצם פיננסי שדה דב יוצר מציאות שבה אנחנו מטפלים ב3700 כדי להפוך אותה לתוכנית שהיא חלק מהרעיון של לשכפל את נכסיה האורבניים של העיר ת"א יפו להעביר צפונה. רק כך אפשר להסתכל על התוכנית הזו והיא נגמרת כתבע נקודתית. בנושא התחבורתי היא יושבת על הקו הירוק שיעבור מהרצליה וירד דרומה ויחבר את תושביה, שלא נדבר על קו המטרו שבדרך זו או אחרת יהיה הנושק לה. התוכנית משופעת בשטחי ציבוריים ולא חסרה בהם. התוכנית היא לא שכונה בפני עצמה היא חלק מ3700 ו3700 בוחנת ומטפלת בשטח ציבורי בסופו זוהי תוכנית שתגיע למחוז בהמלצתנו. לכן 2 מגדלים או 3 יש מספיק ליזם מקום להכניס מתקני ספורט והעיריה יש לה מספיק שטחי ציבור להכניס בתי ספר. ליאור שפירא: ממליצים על המלצת הצוות פה אחד. אורלי אראל: נחזור לועדה לגבי התועלות.

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים. בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות:
 - א. הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי.
 - ב. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.
 - ג. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
 - ד. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
 - ה. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
 - ו. היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה הניתנת אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השתיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
 - א. אישור הועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
 - ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
 - ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
 - ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
 - ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
 - ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
 - ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
 - ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
 - ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינוי וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
 - שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוץ בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי

דיווח לועדה לגבי התועלות הציבוריות בתכנית

בהחלטת הועדה נקבע כי טרם העברת התכנית למחוז, יוצג לאישורה היקף התועלות הציבוריות עבור שטחי המגורים שבתכנית.

רקע:

התועלות שנקבעו לתכנית:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.

עבור המגורים להשכרה לצמיתות – 50% מ-70 היחידות להשכרה (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.

עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

עדין (על ידי מח' תכנון צפון, היח' לתכנון אסטרטגי והאגף להכנסות מבניה):

לאחר בחינה כלכלית נמצא כי בגין מרכיב המגורים בפרויקט, היזם נדרש להוסיף 5,700 מ"ר כתועלת ציבורית, המהווים המרה לשטחי ציבור של תועלת דב"י.

בנוסף, נמצא כי בגין מרכיב התעסוקה, על היזם להוסיף כתועלת ציבורית עוד 2,500 מ"ר שטחי ציבור בנויים

כל אלה בנוסף ל- 11,400 מ"ר ציבורי בנוי הנדרש כהקצאה לצרכי ציבור.

לפיכך, בתחום מגרשים 101 ו-201 סה"כ 19,600 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

מתוך סך השטחים הללו, כ-1600 מ"ר ישמשו לבניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון:

רוני קינסברונר: התוכנית מורכבת משני יעודים מגורים ותעסוקה. כלומר יש לקדם הסכם תועלות בעבור כל אחת משתי הקטגוריות הללו. לפי תוכנית המתאר התועלות הציבוריות לגבי מגורים הן: דיור בהישג יד, ניווד משימור ובמקרים ספציפיים תוספת של שטחי ציבור בנויים מעבר לנורמה. כיום אנחנו דורשים כי בכל פרויקט יוקצו 15% מהיח"ד בתכנית לטובת דב"י לתקופה של 25 שנה ב-40% הפחתה משכר הדירה בשוק. בתכנית שבנדון כבר נקבע כי 70 מתוך 650 יח"ד בתכנית יוגדרו להשכרה לצמיתות מחציתם לדיור בהישג יד. כלומר נותרו 580 יח"ד, 15% מתוכם דהיינו 87 יח"ד. בשלב הבא אמדנו את ההשפעה הכלכלית של הדרישות לעיל (השכרה לתקופה של 25 שנה ב-40% הנחה). את הערך שהתקבל חילקנו ב-10,000 ₪ למטר (עלות בניית שטח ציבורי) וכך הגענו לתוספת שטחי הציבור בפרויקט, מעבר לנורמה.

ציפי ברנד: מה זה מסמך המדיניות שאליו אתה מתייחס?

אורלי אראל: יש מסמך מדיניות שנמצא בהכנה של היחידה לתכנון אסטרטגי שכשהוא יובא לכאן שהסתיים היא שדב"י מה שתיקון מ-120 מאפשר לחוק ללכת למקסימום שהיא תקופה של 25 שנה ב-40% הנחה ולא כמו שהיה 25% הנחה ל-20 שנה.

ציפי ברנד: כרגע אין מסמך מדיניות זה בהכנה. אם אנחנו כועדה נרצה 25%? אז אולי צריך לחכות עם ההחלטה? אנחנו לא מתכתבים עם מה שקורה בשוק וזה לא רלוונטי אם אין מסמך מדיניות. דורון ספיר: אנחנו עושים החלטות ע"פ התכתבויות ודוחות שנעשים ע"י טובי המומחים שלנו כולל רוני שבדק את הנושאים הללו ועל סמך הבדיקות מוצע בתוכנית הזו להעלות ל-25 שנה ול-15% את מס' הדב"י. אנחנו לא מקבעים דבר.

ציפי ברנד: יש לנו חוסר רלוונטיות בשמות בין מה שקורה בשוק.

אורלי אראל: אנחנו מדברים על תוכניות עתידיות, כאן זו תוכנית שנדונה ואושרה בועדה.

ציפי ברנד: אני רוצה לראות תחשיב לפי 25% יח"ד ברת השגה. אני רוצה להבין את המדרגות לא דנו בזה למה שנעביר את זה? תראו את מדרגות התחשיב הכלכלי של 15% 30% 25%. אין פה מדיניות.

דורון ספיר: כרגע אנחנו מתייחסים למה שאישרנו עד היום 10%. אנחנו לא נחכה שמסמך המדיניות יהיה מוכן. הובטח מסמך מדיניות שיגיע ועוד לא הגיע. אנחנו כרגע אושר 10% אנחנו מעלים מ-20 ובעקבות טיוטת המדיניות שתגיע לוועדה לאשר מ-20 שנה ל-25 ומ-10% ל-15% זה מה שמוצע כאן.

רוני קינסברונר: זו לא רק התוכנית הזו אלא מס' תוכניות שהעלנו את אחוז לדירות בהישג יד וגם את התקופה. יש לזה השפעות כלכליות לקופה הציבורית. הגדלת התקופה והשיעור.

חיים גורן: עשיתם בדיקה כלכלית נקודתית.

רוני קינסברונר: השאיפה שלנו להיות שוויוניים ועקביים. אם יש מטלות ציבוריות למגורים אנחנו צרכים הנחת עבודה שיוונית ורוחבית. כרגע הנחת העבודה שלנו היא שכל פרויקט צריך להעניק 15% מהיח"ד לטובת דירות בהישג יד בהנחה של 40% ולתקופה של 25 שנה. לכל הביטוי התכנוני הזה יש משמעות כלכלית ואנחנו מתרגמים את המשמעות הכלכלית הזו לתועלות ציבוריות נוספות, לפי מרחב האפשרויות בתוכנית המתאר. במקרה שלפנינו את הסכום שיצא כאן תרגמנו לתוספת של שטחי ציבור באותה מידה יכולנו לתרגם זכויות משימור.

ציפי ברנד: אני מבינה את המשמעויות אבל זו החלטה מדיניות המשמעות הכלכלית.

דורון ספיר: זו אכן החלטת מדיניות וזה יכול לבוא גם על חשבון רווחה וחינוך. המדיניות תבוא ונדון בה ואנחנו לא נעצור את העיר בגלל שלא דנו במדיניות.

ציפי ברנד: כמה מהקרקע הם אחוזים עירוניים?

ערן וקסלר : אין כאן קרקע עירונית אנחנו מדברים רק על המגרשים הסחירים. מלי פולישוק : למה יש משמעות כלכלית. דורון ספיר : בגלל היטלי ההשבחה. חיים : למעשה יחידות דיור בר השגה לא יהיו בפרויקט הזה. בהתאם ליחידה האסטרטגית. ערן וקסלר : יש בפרויקט 35 יחידות דב"י מתוך 70 יחידות להשכרה לצמיתות. עכשיו אפשר לעדכן את ההחלטה ל-25 שנה. לגבי כל היתר הן חושבו רקלטובת המרה לשטח ציבורי בנוי, לפי מה שרוני הסביר. מלי פולישוק : הבניה של דב"י זה על חשבון שימושים אחרים, כשעושים דב"י המשמעות היא פחות שטח למבני ציבור אחרים. רוני קינסברונר : בתועלות הציבוריות אנחנו פועלים לפי רשימת מלאי ואז יש אלטרנטיבות הנורמה להקצאת צורכי ציבור היא שרירה וקיימת אבל שמגיעים לתועלות הציבוריות מינהל הנדסה מציין את העדפות שלהם. מלי פולישוק : לקחת בחשבון את העליה של מחירי הדירות? רוני קינסברונר : זה מה דחף אותנו ללכת עוד צעד אחד עם 25 שנה ו-40% הנחה. באופן עקרוני, התחשיב אומד את שווי המטלה / המגבלה (הגבלת מכירה, שכ"ד מסובסד). עלות המטלה מופחתת מההשבחה וזוהי למעשה העלות שהקופה הציבורית (והיזם) נושאת בה. דורון ספיר : אפשר לאשר וציפי מתנגדת. ציפי ברנד : אני מבקשת שתוצג המדיניות וגם התחשים והמשמעותיות הכלכליות של כל האחוזים כדי למדוד את הנושא הכלכלי כדי שנוכל ליצור את האיזונים. דורון ספיר : לאשר את הדיווח

בישיבתה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת את עדכון התועלות הציבוריות כפי שהוצג בפניה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

דיווח על הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית

בהתאם לתנאי הסף לקליטת התכנית במחוז, נדרשת החלטה שהועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה, שכן התכנית כוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כול הבעלים, ובנוסף תחום התכנית כולל שטחים בבעלות עירונית ובמסגרת התכנית מוצעים חילופי שטחים בין השטח הסחיר לשטח הציבורי.

במקביל, מוצע להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל :

1. חתימה מול אגף הנכסים על כתב התחייבות להקמת מבני הציבור, להעברת השטחים הציבוריים ולנושא וזיקות ההנאה.
2. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית.
3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
4. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה ללא הסכמת בעלים.

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

ערן וקסלר : דיווח על שתי תוכניות בלו ושד' הקנטרי. נדרשנו ע"י המחוז להוסיף להחלטת הועדה שהועדה נכנסת כמגישה. בשתי התוכניות שטחים עירוניים.

רוני קינסברונר : אלו 2 תוכניות בסמכות מחוזית שיש לקדם בגינם הסכמי תועלות. לכן מוצע להתנות בשתי התוכניות את הצטרפות הועדה המקומית בחתימה של היזמים על הסכמי התועלות בשתי התוכניות. אסף הראל : מה התועלות?

ערן : במגדל בלו אחת התועלות היא תוספת שטח ציבורי לשימושים של חממת הייטק, והשניה השתתפות בהקמת הפרדה מפלסית, כלומר ביצוע מעבר של שיקוע מתחת ליונצימן. בשדרות הקאנטרי הוספנו עוד שטחי ציבור שישמשו בין השאר לאודיטוריום.

רוני קינסברונר : בהמשך הדרך אולי הם יהפכו לדירות ברות השגה (תלוי בעדכון החוק). מדובר בשטחים חומים בהיקפים נרחבים מאד. יש גם דיור להשכרה לצמיתות 70 יח"ד שחצי ממנו בהנחה.

מה שערך ציין אלו רק עקרונות וכל הבקשה להתנות את הצטרפות הועדה המקומית כמגישה בהסכם תועלות. הסכם התועלות יחתם כדת וכדין כפי שאנחנו יודעים לעשות.

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

- א. הועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה.
- ב. להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל:
 1. חתימה מול אגף הנכסים על כתב התחייבות להקמת מבני הציבור, להעברת השטחים הציבוריים ולנושא וזיקות ההנאה.
 2. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית.
 3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
 4. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה ללא הסכמת בעלים.

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