

התוכן	מס' החלטה
גשר הולכי רגל ורוכבי אופנים מעל שדרות רוקח דיון בהתנגדויות	03/04/2019 5 - 19-0006

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו

מיקום: ממערב שכונת כוכב הצפון

ממזרח מבני מגורים- חוות גורדון וסמינר הקיבוצים, שצ"פ ושטח למבני ציבור

מדרום פארק הירקון

מצפון רחוב מאוריצי ויטלה



כתובת: צומת רחובות לוי אשכול- שדרות רוקח

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6648	מוסדר	חלק	91-94, 252-261	246,251
7186	מוסדר	חלק		32,43

שטח התכנית: 28.524 דונם

מתכנן: חן אבגי (אשכנזי), אדרי' – 78arc

יזם: ועדה מקומית תל אביב – יפו

בעלות: רשות מקומית תל אביב יפו, פרטיים ומדינת ישראל

מצב השטח בפועל: רחוב לוי אשכול- זכות דרך 46 מ'. במרכז אי תנועה ברוחב של כ-20 מ'.

מדיניות קיימת: נדרש גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שכונות צפון מערב לפארק הירקון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/2693 "חוות גורדון" שאושרה בשנת 2005, הגדירה בין השאר, חובת ביצוע 2 גשרים כתנאי לאכלוס: האחד מעל שדרות ישראל רוקח, השני מעל רחוב לוי אשכול.

מצב תכנוני מוצע:

המיקום המוצע לגשר מעל שד' רוקח אינו בר יישום עקב קרבתו לגשר רוקח והגשר מעל רח' לוי אשכול אינו מעניק פתרון מיטבי עבור הולכי רגל ואופניים.

תכנית זו מציעה הקמת גשר אשר ישרת הולכי רגל ורוכבי אופניים כאחד, ויחבר בין שכונות המגורים מצפון לשדרות רוקח אל פארק הירקון וזאת בתחום אי התנועה שברחוב לוי אשכול, באיזור המפגש שלו עם שדרות רוקח.

גשר מעל רחוב לוי אשכול – במקום הגשר תטופל המשכיות השצ"פ במפלס הקרקע באמצעות מעבר חציה רחב ומוגבה.

תיאור מטרות התכנון:

1. ביטול גשר מאושר, בתכנית תא/2693 מעל רחוב לוי אשכול והסדרת מעבר הולכי הרגל במפלס הקרקע ע"י מעבר חציה רחב ומוגבה.
2. שינוי מיקום הגשר המאושר בתכנית תא/2693 מעל שדרות רוקח לתחום זכות הדרך של רחוב לוי אשכול.
3. ביטול התנאי ע"פ תכנית תא/2693 לפיו ביצוע הגשרים הינו תנאי לאיכלוס.

פירוט יעדים/שימושים: ללא שינוי.

תחבורה, תנועה, תשתיות: נתיב האופניים יתוכנן בהמשך לנתיבים קיימים ברחוב לוי אשכול. גובה הגשר יאפשר מעבר משאיות ורכבים בשדרות רוקח ללא מגבלות גובה.

עיצוב:

תכנון מפורט של הגשר וסביבתו הקרובה יאושר בתכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר. שיפוע מתון בעליה לגשר מצפון- בהתאם לחוקי ההנגשה עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. על מנת להימנע מרמפות ארוכות בתחום הפארק, בין העצים ובסמוך לקו מתח גבוה, תוכננה העליה לגשר מדרום במדרגות ובמעלית משותפת לרוכבי אופניים והולכי רגל. בעת התכנון המפורט יוחלט על חומרי גמר וקונסטרוקציה. התכנית מאפשרת גמישות לגבי גשר פלדה או בטון. הקמת הגשר תחייב הטמנת קו חשמל עילי העובר לאורך הגדה הצפונית של שדרות רוקח.

התייחסות לסביבה:

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'): לא רלוונטי

טבלת השוואה: ללא שינוי מהתכנית הראשית

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב יפו
חוות דעת מהגדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0661686	שם התכנית תא/מק/4729 – גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל שדרות רוקח	מגיש התכנית הועדה המקומית תל אביב - יפו	עורך התכנית חן אבני – 78arc
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לאשרה			
<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	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
ביטול גשר מעל רח' לוי אשכול (העניקת הגשר מעל שדרת רוקח המופיעים בתכנית הראשית, תכנית תא/2693/2 "הגשר הירוק" וביטול התנאי לאכלוס מגרשי הבניה בהתאם לתכנית הראשית.	א' 62 (א) חוק התמיכה והתשכיה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000/מחן רוקח 22.12.2016)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הפוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נועדו למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה "מרחב ציבורי" (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בהתאם לנספח אזורי היעוד: רחוב לוי אשכול – רחוב עירוני דרך רוקח – דרך עורקית עירונית	בהתאם לסעיף 3.6.14 לתכנית תא/5000 ברחוב עירוני ניתן יחית להוסיף בתחום הדרך שטחי בניה לשימושים נלווים 80 מ"ר לכל ק"מ אורך של הדרך.	+ תוספת שטחי בניה עבור שימושים נלווים עד 15 מ"ר עבור מעלית

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר את התכנית להפקדה בתנאי:
1. השלמת סקר עצים

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 26/07/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 26/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: על פי תוכנית חוות גורדון, תא/2693, תנאי לאכלוס למגרש הגובל היה להקים שני גשרים: האחד מעל שד' רוקח וגשר נוסף מעל לוי אשכול. התוכנית הזו מבטלת את הגשר מעל לוי אשכול מאחר ואינו נדרש. הגשר השני מעל שדרות רוקח אינו ניתן לביצוע בתחום שנקבע בתכנית מאחר והוא נמצא מעל התחלת הגשר שעובר את דרך נמיר.

התוכנית מציעה: 1. במקום הגשר מעל רחוב לוי אשכול, יבוצע מעבר חניה מוגבה ורחב עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. להעתיק את הגשר מעל שדרות רוקח, מהמיקום שנקבע בתב"ע המאושרת לתחום רח' לוי אשכול בתוך האי תנועה. גשר עם עליה מתונה וירידה בתחום הפארק. יש 2 חלופות אחת ירידה במעלית ומדרגות וחלופה שניה ירידה ברמפה לאורך הדופן של שד' רוקח. ההחלטה תהיה בעת הכנת תוכנית העיצוב. 3. מבוקש ביטול התנאי לאכלוס ולא להתנות אותו באכלוס המגרש הפרטי. עודד גבולי: הנה עוד תב"ע שהיא מצטרפת לעוד תב"עות שבערך 60% מהתב"עות שמתקנות מצבים בעיר ואני רוצה לציין לשבח את הפתרון של הצוות ואורית.

אורית ברנדר: העליה מאוד מתונה אבל הגובה שמגיעים לפארק הוא בערך 6 מ'. אופירה יוחנן וולק: אני בעד מעלית.

אורית ברנדר: הגשר ברחוב לוי אשכול מאסף את תושבי השכונות ומאפשר גישה לפארק הירקון. אביגדור פרויד: בצד של הפארק יש חניון- האם הגשר יבטל את החניון? אורית ברנדר: שביל האופניים לא פוגע בחניון. זה מחבר כל צפון מערב.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת צוות.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8047 בעמוד 4525 בתאריך 20/12/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

27/12/2018	The Marker
28/12/2018	העיר
27/12/2018	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד גלעד א. בר
 ישראל גלילי 7/2 ת"א 6937707
 בשם תושבי שכונת כוכב הצפון (כמה בערך?)

רקע:

תכנית חוות גורדון תא/2693 שקיבלה תוקף בשנת 2005, נקבע כי תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה הקמת שני גשרים עיליים להולכי רגל. אחד מעל המשך רחוב לוי אשכול והשני מעל שדרות רוקח. עם קידום הפיתוח בסביבה, התברר כי אין צורך בגשר מעל רחוב לוי אשכול וכי התוואי שנקבע למעבר מעל שדרות רוקח אינו ניתן לביצוע, מאחר ועובר מעל הגשר הקיים – העובר מעל דרך נמיר.

התכנית שבנדון, קודמה מתוך הבנה בחשיבותו ובמטרה לאפשר הקמת גשר מעל שדרות רוקח- במקום שניתן להקימו מבחינה הנדסית ובתוואי שיוכל לשרת את מכלול השכונות בעבר הירקון ולארק את תושבי כוכב הצפון. בהמשך לרחוב לוי אשכול המהווה רחוב מאסף בנוסף:

- מבטלת תכנית זו את הגשר שנקבע בתב"ע מעל המשך רחוב לוי אשכול
- מבטלת את ההתניה בין איכלוס המגרש הסמוך לבין מועד ביצוע הגשר

עיקרי ההתנגדות:

1. התנגדות לביטול התנאי שנקבע בתכנית חוות גורדון- איכלוס בתנאי הקמת הגשר. זאת בגלל החשש לדחיית ביצוע הגשר למועד לא ידוע.
2. בנוסף מעלה המתנגד טיעון כי ביטול התנאי הנ"ל, מהווה סתירה להחלטת הועדה המחוזית, אשר דחתה את הבקשה לשינוי שלביות ע"פ סעיף 145 (ג1) (1) לחוק שהוגשה ע"י העירייה.
3. המתנגד מתייחס לסעיף 14.6 בתכנית חוות גורדון הקובע כי תנאי להיתר בניה יהיה בהטחה להנחת דעתו של מה"ע בנושא פיתוח, תשתיות... דרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, גשרים.... ומעלה שאלה לגבי העובדה כי מתבצעת בניה בפרויקט חוות גורדון- בניגוד לחוק וללא היתר. המתנגד טוען כי התכנית שבנדון הינה ניסיון להכשיר בדיעבד את היתר הבניה שניתן בפרויקט חוות גורדון.

מענה להתנגדות:

1. תפקיד גשר שיאפשר חצייה בטוחה של כלל תושבי עבר הירקון את שדרות רוקח מוכר ואינו מוטל בספק. ע"פ תפיסה זו בוצע לפני שנים מספר גשר ליד מרכז רבין עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים בקטע המזרחי של שדרות רוקח. הקמת דומה בקטע המערבי נמצא על סדר היום. לראייה, עצם קידום תכנית זו, המאפשרת סטטוטורית גשר במקום מתאים והקמתו בפועל. התניית איכלוס בפרויקט של יזם פרטי, בביצוע מטלה ע"י גורם אחר- במקרה זה עיריית ת"א-יפו הינה בעייתית ולא רצויה. ההחלטה לגבי מועד ביצוע הגשר כתשתית עירונית, נעשית בראיה מתכללת. ותוך בחינה של הפיתוח בסביבה. כיום מתקדמים תכנון וביצוע של פרויקטים אחדים: חוות גורדון, סמינר הקיבוצים (מגורים ומכללה), אשכול גני ילדים.

2. החלטת הועדה המחוזית לדחות את שינוי השלביות נומקה בטיעון כי בפועל, הבקשה מהווה ביטול תנאי ולא שינוי שלביות. ובהתאם, קבעה כי ביטול התנאי ניתן להיעשות באמצעות תכנית שתוגש ותידון במוסד התכנון המוסמך.
3. היתר הבניה לפרויקט חוות גורדון ניתן בהמשך לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתכניות "סמינר הקיבוצים" ו"חוות גורדון" אשר הציגו פתרונות תשתית ע"פ הנדרש בראיה כוללת של פיתוח הסביבה כיחידה תכנונית אחת, כולל מעברים, דרכים, בחינת הצורך בגשרים, ביטול הגשר מעל רחוב לוי אשכול והסטת מיקום הגשר שבנדון ע"פ תכנון מיטבי.

המלצות:

בהתאם למענה הנ"ל, המלצה היא לדחות את ההתנגדות

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לדחות את ההתנגדות ולאשר מתן תוקף לתכנית

בישיבתה מספר 0006-19/ב' מיום 03/04/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית ברנדר: הציגה את עיקרי התכנית.
אופירה: מה עם המעלית, הרמפה המתונה לא רוולנטית אם יש נכה שרוצה להגיע עם כיסא גלגלים. ראובן לדיאנסקי: זה לא ענין תכנוני אלא ענין של תקציב.
אורית ברנדר: זה ענין של תחזוקה בטיחות ותקציב כמו כן יש בעיה של ילדים שלא מורשים לעלות במעלית עד גיל 14. בעת הביצוע אגף התנועה והדרכים יהיו אמונים על אופן השינוע.
אורלי אראל: הקו הכחול צריך לכלול את כל האלמנטים שקשורים לגשר וזו התוכנית המופקדת שאשרתם.
ליאור שפירא: למה הרמפה לא יורדת בצד הדרומי ולמה לא ממשיכים את הרמפה לתוך הפארק.
אורית ברנדר: הרמפה מאוד ארוכה וזה חותך הפארק ויש קו מתח עליון ואי אפשר לחצות אותו.

דיון התנגדויות:

עו"ד בר: מייצג את תושבי כוכב צפון, עיקר ההתנגדות התוכנית מרוקנת מתוכן את ההתחייבות של העיריה להקמת הגשר ואין מועד ביצוע. בניגוד לתוכנית הקודמת שהתנתה את איכלוס הבנינים בחוות גורדון בביצוע הגשרים. התוכנית לא נותנת מועד סופי להקמת הגשר ואנחנו מתנגדים לכך. הבענו את הסכמתנו להעברת הגשר מערבה, אבל לא יתכן שהתוכנית הזו לאתקבע מועד סופי להקמת הגשר. זאת גם בניגוד להחלטה של הועדה המחוזית שהגשר הזה הוא חשוב עבור התושבים. ראוי לציין חבי חגי' קבלו הפחתה במסגרת ההיתר של חניות לאורחים, 166 יח"ד. המטרה של הגשר להקל את מצוקת החניה כך שאורחים יוכלו לחנות בצד של פארק הירקון. מעבר לכך לחצות את שד' רוקח זו התאבדות. בנוסף לא ברור כיצד חגי' קבלו את ההיתר בניגוד לתב"ע הקיימת.

איתי אסולין תושב: מציאות התנועה של הולכי רגל ורוכבי אופניים היא נוראית. נבנו יש גידול באוכלוסיה ובהתאם הילדים יוצאים מהשכונה לבתי ספר. חייבת להיות רמפה בצד השני בין אם היא חוצה או לא חוצה. בנוסף השכונה רק התאכלסה בזמן הזה היום השכונה מלאה וחייב להיות גשר ומהר. לבטל את הגשר מעל לוי אשכול זו טעות יש נתון אחד לא מודעים אישרתם קומפלקס של גני ילדים. המעבר המוגבה לא יספיק את ההורים.

מענה:

אורית ברנדר: הנושא של תנאי של איכלוס נקבע בתוכנית ישנה. לא מקובל לקשור מימוש של מגרש פרטי למטלה עירונית. כולנו חושבים שהגשר חשוב. יש לדייק- הועדה המחוזית לא קבעה שאי אפשר להסיר את התנאי שביצוע הגשר יהיה תנאי לאיכלוס אלא נקבע שאפשר להסיר את התנאי בתכנית בסמכות ועדה מקומית.

בנוסף, אין הפחתה בכמות החניה התב"עית שנקבעה בחוות גורדון. יש חניה למעלה מ2 מקומות חניה + חניות אורחים. לגבי פתרונות ההנגשה מדובר על מעלית גדולה שיכולה להכיל אופניים. בכל מקרה מדובר בתוכנית המאפשרת את כל מגוון הפתרונות.
ראובן לדיאנסקי: נכון להעתיק את הגשר לסוף שד' לוי אשכול. כועדה צריכים לעשות מאמץ גדול שהגשר יכנס לתוכנית העבודה בשנת 2020. עד שהגשר יבנה צריך לדאוג לבטיחות ולבדוק הסדרה של רמזור.

מיטל להבי : המיקום לגשר הוא טוב. האם אפשר להאריך את הקו הדרומי?
אורית ברנדר : לא ניתן בגלל קו מתח גבוה החוצה את הפארק.
מיטל להבי : התכנון הסופי של הגשר אני מציעה שיהיה בתאום עם כל המערכות. מה בנוגע ללוח הזמנים?
לא נראה לי שאנחנו כועדה מקומית לא יכולים לתת מטלות שמבטיחות את הצלחת הפרויקט. אולי את השלבויות לא צריך להטיל על יזם בודד.
ראובן לדיאנסקי : אפשר לתת מטלות ליזמים.
אורלי אראל : זו לא הייתה מטלה של היזם זו מטלה שמחייבת את העיריה. בתב"ע נעשתה שגיאה כי היא קבעה שהיזם יכול לאכלס רק כאשר העיריה תעשה פעולה מסוימת.
אסף הראל : האם לא רצינו לכבול את עצמנו, האם היה כאן היגיון? בוא נלחץ על בת"ש שיתחילו את הבניה בזמן.
ליאור שפירא : אנחנו כועדה לא מחייבים לוחות זמנים.
מלי פולישוק : הועדה אמרה שהיא רוצה לעודד את העיריה לבנות את הגשר. אבל למה צריך לבטל את הגשר בלוי אשכול מאז 14 שנים כל האזור בנוי ומסי' עצום של משפחות וצריכים שאת המעבר הזה ממקום למקום.
אורלי : בכל העיר יש כבישים של 2 ו 3 נתיבים אנחנו לא חושבים שאנשים צריכים לחצות מגדה לגדה בגשרים. אנחנו לא עושים גשר בדיזינגוף או באבן גבירול. בעיר הזו החיים מתנהלים במפלס הרחוב. אירית מהתנועה : הפחתנו את מהירות הנסיעה ברחוב לוי אשכול ל-50 ק"מ ש .

מענה עו"ד בר : מצטט את החלטת הועדה המחוזית על הבטחת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים. גבי שמעיה : בנינו חגג שנבנים אין אפשרות חניה בכלל האזור הוא אזור אדום לבן. 166 דירות שווה ערך לחצי רחוב איפה יחנו כל האורחים של התושבים. ברגע שיאשרו את האיכלוס יהיה בלאגן. מ-2013 אני מנהל מאבק וכל החלטה שלכם מעכבת את הבניה. ההצעה שלי שתשאירו את תנאי האיכלוס בתב"ע שאתם מפקידים ונציין שעוד שנתיים מעכשיו אנחנו והתושבים רואים איך התקדמה העיריה ביחס לגשר ונסה להגיע להסכמות.

ליאור שפירא : ראש העיר ומנכ"ל העיריה אומרים שהגשר יוקם עוד בקדנציה הזו אבל לא יכולים להתלות את הקמת הגשר בהיתר איכלוס. נעשה כל שאפשר שהגשר יבנה בהקדם. אנחנו בונים גנים ובבתי ספר שנחוצים לעיר. לא נקבע שלא ניתן היתרים למגורים עד שנשלים את ב"י"ס. אנחנו נבצע את הגשר בלי קשר להתקדמות הבנין.

מיטל להבי : רמה"ש התלתה היתרים בסיום בניית כביש הנופש.
כאן התנאי הוא של צד ג' זו מטלה עירונית שאנחנו מתחייבים אם יהיה איכלוס או לא אנחנו עובדים על זה.

הועדה מחליטה :

לדחות את ההתנגדות כמפורט בחו"ד מהנדס העיר ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, גל שרעבי דמאיו, אופירה יוחנן וולק, מוטי רייף.