

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית**

**מטרת הדיון:**

1. המלצת הועדה המקומית על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית

**מיקום:** אזור התעסוקה רמת-החי"ל, לא כולל קרית עתידים ומתחם "אתר ירקון" של חברת החשמל.  
 בצפון: רח' דבורה הנביאה ורח' הארד (מתחם חח"י - "אתר ירקון")  
 במזרח: פארק ירקון-מזרח  
 בדרום: פארק ירקון מזרח, רח' וולנברג  
 במערב: רח' וולנברג



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חומסת לוספר גוש	סוג גוש	חלקיות גוש	מחלקה	עד חלקה	חלקיות חלקה
0	0	מסדר	חלק	17	17	חלק
6338	0	מסדר	חלק	26	26	חלק
6338	0	מסדר	חלק	30	30	חלק
6338	0	מסדר	חלק	34	34	חלק
6338	0	מסדר	חלק	52	52	חלק
6338	0	מסדר	חלק	54	54	חלק
6338	0	מסדר	חלק	56	56	חלק
6338	0	מסדר	חלק	57	57	חלק
6338	0	מסדר	חלק	58	58	חלק
6338	0	מסדר	חלק	59	59	חלק
6338	0	מסדר	חלק	60	60	חלק
6338	0	מסדר	חלק	61	61	חלק
6338	0	מסדר	חלק	65	65	חלק
6338	0	מסדר	חלק	79	79	חלק
6338	0	מסדר	חלק	85	85	חלק
6338	0	מסדר	חלק	96	96	חלק
6338	0	מסדר	חלק	103	103	חלק
6338	0	מסדר	חלק	122	122	חלק
6338	0	מסדר	חלק	123	123	חלק
6338	0	מסדר	חלק	126	126	חלק
6338	0	מסדר	חלק	127	127	חלק
6338	0	מסדר	חלק	252	252	חלק
6338	0	מסדר	חלק	254	254	חלק
6338	0	מסדר	חלק	259	259	חלק
6338	0	מסדר	חלק	262	262	חלק
6338	0	מסדר	חלק	268	268	חלק
6338	0	מסדר	חלק	269	269	חלק
6338	0	מסדר	חלק	270	270	חלק
6338	0	מסדר	חלק	273	273	חלק
6338	0	מסדר	חלק	274	274	חלק
6338	0	מסדר	חלק	278	278	חלק
6338	0	מסדר	חלק	279	279	חלק
6338	0	מסדר	חלק	280	280	חלק
6338	0	מסדר	חלק	281	281	חלק
6338	0	מסדר	חלק	282	282	חלק
6338	0	מסדר	חלק	283	283	חלק
6338	0	מסדר	חלק	286	286	חלק
6338	0	מסדר	חלק	287	287	חלק
6338	0	מסדר	חלק	298	298	חלק
6338	0	מסדר	חלק	299	299	חלק
6338	0	מסדר	חלק	302	302	חלק
6338	0	מסדר	חלק	307	307	חלק
6338	0	מסדר	חלק	316	316	חלק
6338	0	מסדר	חלק	333	333	חלק
6338	0	מסדר	חלק	335	335	חלק
6338	0	מסדר	חלק	345	345	חלק
6338	0	מסדר	חלק	347	347	חלק
6338	0	מסדר	חלק	348	348	חלק
6338	0	מסדר	חלק	349	349	חלק
6338	0	מסדר	חלק	350	350	חלק
6338	0	מסדר	חלק	351	351	חלק
6338	0	מסדר	חלק	355	355	חלק
6338	0	מסדר	חלק	356	356	חלק
6338	0	מסדר	חלק	358	358	חלק
6338	0	מסדר	חלק	359	359	חלק
6338	0	מסדר	חלק	365	365	חלק
6338	0	מסדר	חלק	366	366	חלק
6338	0	מסדר	חלק	368	368	חלק
6338	0	מסדר	חלק	370	370	חלק
6338	0	מסדר	חלק	372	372	חלק
6338	0	מסדר	חלק	424	424	חלק
6338	0	מסדר	חלק	428	428	חלק
6338	0	מסדר	חלק	432	432	חלק
6338	0	מסדר	חלק	436	436	חלק
6338	0	מסדר	חלק	573	573	חלק
6338	0	מסדר	חלק	595	595	חלק
6338	0	מסדר	חלק	598	598	חלק
6338	0	מסדר	חלק	599	599	חלק
6338	0	מסדר	חלק	614	614	חלק
6338	0	מסדר	חלק	616	616	חלק
6338	0	מסדר	חלק	618	618	חלק
6338	0	מסדר	חלק	622	622	חלק
6338	0	מסדר	חלק	623	623	חלק
6338	0	מסדר	חלק	625	625	חלק
6338	0	מסדר	חלק	627	627	חלק
6338	0	מסדר	חלק	629	629	חלק
6338	0	מסדר	חלק	631	631	חלק
6338	0	מסדר	חלק	632	632	חלק
6338	0	מסדר	חלק	633	633	חלק
6338	0	מסדר	חלק	635	635	חלק
6338	0	מסדר	חלק	636	636	חלק
6338	0	מסדר	חלק	637	637	חלק
6338	0	מסדר	חלק	638	638	חלק
6338	0	מסדר	חלק	639	639	חלק
6338	0	מסדר	חלק	641	641	חלק
6338	0	מסדר	חלק	642	642	חלק
6338	0	מסדר	חלק	643	643	חלק
6339	0	מסדר	חלק	51	51	חלק
6339	0	מסדר	חלק	53	53	חלק
6339	0	מסדר	חלק	55	55	חלק
6339	0	מסדר	חלק	72	72	חלק
6339	0	מסדר	חלק	75	75	חלק
6339	0	מסדר	חלק	76	76	חלק
6339	0	מסדר	חלק	77	77	חלק
6339	0	מסדר	חלק	82	82	חלק
6339	0	מסדר	חלק	86	86	חלק
6339	0	מסדר	חלק	91	91	חלק
6339	0	מסדר	חלק	92	92	חלק
6339	0	מסדר	חלק	94	94	חלק
6339	0	מסדר	חלק	96	96	חלק
6339	0	מסדר	חלק	98	98	חלק
6339	0	מסדר	חלק	102	102	חלק
6339	0	מסדר	חלק	106	106	חלק
6339	0	מסדר	חלק	108	108	חלק
6339	0	מסדר	חלק	109	109	חלק
6339	0	מסדר	חלק	111	111	חלק
6882	0	מסדר	חלק	2	2	חלק
6862	0	מסדר	חלק	5	5	חלק
6862	0	מסדר	חלק	43	43	חלק

**שטח התכנית: כ- 600.00 דונם**

**מתכנן:** אדריכל אריה קוץ, ניר קוץ אדריכלים בע"מ  
קו חי- קובי וטנברג- (יועץ תנועה)  
אדריכל רם איזנברג- נוף וסביבה  
ד"ר אהובה גורן-ווינדזור – יועצת בשיתוף הציבור בתכנון  
מחלקת תכנון צפון, אגף תה"ע, מינהל ההנדסה

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

**בעלות:** ממ"י, עת"א, פרטיים

**מצב השטח בפועל:**

אזור התעסוקה ברמת-החייל מצוי בין שכונות המגורים רמת-החייל וישגב, לבין פארק ירקון מזרח שלאורך נחל הירקון. אזור התעסוקה מתפקד כאזור תעסוקה בעל חשיבות כלל עירונית (יחד עם קרית עתידים הסמוכה), הנהנה מקרבה יחסית לאזורי היי-טק בני-ברק, פתח-תקווה, הרצליה וכד' ומקרבה לאוניברסיטת ת"א. למרות מיקומו בשוליי העיר ובסמיכות למערכת כבישים מטרופוליניים, נכון לעכשיו אין נגישות למערכת זו. בחצי השנה האחרונה חודשה העבודה במימון משרד התחבורה, לקידום הסטטוטורי של החיבורים הנדרשים- חיבור רח' ראול ולנברג לכביש הנופש וחיבור כביש הנופש למחלפון מורשה.

**תנועה**

התכנית מתנה מימוש זכויות בשיפורים תנועתיים, לפי טבלה המגדירה באופן ברור מהן השיפורים התנועתיים בתוך ומחוץ לקו הכחול הנדרשים למימוש כל שלב ושלב בטווח הארוך, מתוכנן קו רק"ל מאושר בתמ"א 23א' אשר יעבור לאורך רחוב ראול ולנברג. במקביל לקידום תכנית זו, נעשו ונעשות מספר פעולות ללא צורך בשינוי סטטוטורי, ע"מ לשפר את הנגישות. דוגמאות לכך:

- מתוכנן שיפור הנגישות מתחנות הרכבת בני-ברק ע"י הקמת גשר להולכי רגל ורוכבי אופנים מעל הירקון- לו"ז לתחילת העבודה בפועל אפריל 2015.
- גורמים עירוניים עוסקים בקידום מיזם להפעלת מיניבוסים מתחנת רכבת האוניברסיטה. הסעות מסוג זה פועלות כבר היום עבור עובדי מתחם עתידים.
- מדיניות עת"א לעידוד שימוש באופניים מיושמת במקום, בנוסף לשבילי אופניים הקיימים.
- כדי לתת מענה לנושא החניה, מתוכננים שני מגרשי חניה ציבוריים תת-קרקעיים, בקצה רח' הנחושת (חניון הברזל) – בתחילת ביצוע בפועל ומתחת לשצ"פ הנחושת. חניונים זמניים מופעלים במתחם חברת חשמל.

**פיתוח**

הפיתוח האיכותי של פארק ירקון מזרח יוצר הזדמנויות יוצאות מן הכלל להעלאת איכות החיים במקום של המועסקים באזור התעסוקה ושל תושבי השכונות הסמוכות. אזור זה עבר בשנים האחרונות שידרוג מרשים ביותר. לאחרונה התווספו ברח' הברזל שימושים מגוונים תומכי תעסוקה, כגון בית-חולים "אסותא" ובית-מלון עסקי ולמבקרי בית-החולים.

**מצב המבנים**

רוב המבנים נבנו ב-20 השנים האחרונות. חלק מהמבנים הישנים עברו שיפוץ במהלך השנים. לאחרונה מינהל ההנדסה החמיר בדרישותיו לאלמנטים של בניה ירוקה, ולהפניית שימושים כגון בתי קפה בקומת הקרקע, ביחוד לכיוון פארק ירקון מזרח. ולכיוון שצ"פ הנחושת.

**זכויות**

שטחי בניה (שטחים עיקריים) קיימים ומאושרים בתחום הקו הכחול: כ-550,000 מ"ר מספר מועסקים (עפ"י חישוב נורמטיבי של 25 מ"ר למועסק): כ-22,000

**מצב תכנוני קיים - רקע כללי לקידום התכנית:**

1. באזור חלות תכניות המתאר 738-1043, 1043א', אשר מעניקות 200% ב-5 קומות לתעסוקה. במהלך השנים אושרה בוועדה המקומית מדיניות לתוספת זכויות, עפ"י קודמו ואושרו מספר תכניות נקודתיות אשר העניקו 250% או 300% (בהתאם לגדלי המגרשים) בהליך של השבחה מוסכמת (משימות פיתוח).
2. בעבר קודמה ע"י מינהל ההנדסה תכנית לתוספת זכויות לאזור התעסוקה הנ"ל שמספרה היה 2958. קידומה הופסק עד לאישור סיכום בין עת"א, ועדת ההיגוי רובע צפון-מזרח ו"אדם טבע ודין" בנושא דו"ח תחבורתי של יועץ התנועה מטעם התושבים, אינג' קובי ווטנברג. הסיכום אושר ע"י הוועדה המקומית בתאריך 7.3.2007.
3. אישור הסיכום ע"י הוועדה היווה למעשה מילוי סעיף 2 להסכם שנחתם בשנת 2004, אשר התנה את קידום התכנית הכללית לאזור התעסוקה בסיכום תכנית התנועה.
4. לאור זאת, עת"א, באמצעות מינהל ההנדסה, חוזרת ומקדמת תכנית כללית, הכל בהתאם לסיכומים הנ"ל.

### **מצב תכנוני מוצע:**

### **תהליך שיתוף הציבור:**

תהליך שיתוף הציבור נעשה בהתאם לעקרונות נוהל שיתוף הציבור כפי שאושר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מס' 0012-08 מיום 19/3/08 (החלטה מס' 6).

### **תהליך שיתוף הציבור הגיע לשלבי סיום - הצוות המקצועי למד מהציבור רבות ונעשה מאמץ גדול, ככל שהתאפשר בתחום הקו הכחול, לתת מענה לנושאים שהועלו.**

כתוצאה מהליך שיתוף הציבור עלה הפתרון של שלביות בנושא שיפורים תנועתיים כתנאי למימוש זכויות. כמו כן הדגש של חיבור השכונות לפארק דרך שבילים באזור התעסוקה עלה בדיונים איתם. מטרת העל של התכנית נקבעו בשיתוף עם בעלי העניין בדיונים משותפים. יחד עם זאת היו נושאים שעלו בדיונים עם נציגי הציבור שלא התקבלו כגון: שיפורים ספציפיים בתחום שכונת המגורים רמת החייל שכן נושאים אלו הינם חלק מתכנית העבודה של גורמי העירייה השונים, או קביעת מימדים לנתיב האופנים בחתכי הרחוב נושא שמתעדכן ע"פ תקנות משרד התחבורה וגורמים מקצועיים.

### **בדיקות כלכליות:**

כדי להשלים את ההליך התכנוני, נעשו בדיקות לעניין המשמעות הכלכלית של השדרוג בתחום המגרש הפרטי אותו יתבקש יזם לבצע כתנאי לתוספת הזכויות. מסקנות הבדיקות הנ"ל יוטמעו בתכנית. בעקבות בדיקות אלו, הוחלט כאמור, לאפשר תוספת זכויות במגרש כדי לממן את ביצוע השדרוג בתחום המגרש ע"פ הדרישות שנמנו לעיל.

### **מטרת התכנית, כפי שגובשה ואושרה בתהליך שיתוף ציבור:**

### **מטרות על:**

1. שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, הגדרת ייחודו ומעמדו כאזור תעסוקה עירוני בעבר הירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
2. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

### **יעדים ראשיים:**

1. שימושים

- 1.1. ניצול משאב הקרקע למימוש יעדי צמיחה עירוניים ע"י תוספת שטחים לתעסוקה.
- 1.2. הרחבת השימושים המותרים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי ואפשרות למלונאות במידה מבוקרת.
- 1.3. עידוד שימושי תרבות בילוי ופנאי, תוך הגבלת שימושים מטרדיים לשכונות המגורים.

2. תחבורה

- 2.1. מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
- 2.2. תכנון המעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
- 2.2. התניית מימוש הזכויות במתחם בביצוע פתרונות תנועה.

3. שדרוג המרחב הציבורי

- 3.1. התניית היתרי בניה לתוספת זכויות בשיפורים של המרחב הציבורי.
- 3.2. מזעור מפגעים במרחב הציבורי והפרטי ע"י הוראות והנחיות פיתוח.

4. גיבוש עקרונות בינוי

- 4.1. קביעת הוראות לענין גובה ונפח המבנים.
- 4.2. עידוד תכנון בר-קיימא וחיוב בניה ע"פ תקן בניה ירוקה.

**זכויות**

על מנת להגיע להשגים משמעותיים בשיפור המרחב הציבורי באמצעות היוזמה הפרטית, הוחלט להעלות את מדרג הזכויות במתחם- תוספת הזכויות המוצעת למגרשים השונים במתחם היא 400% שטחים עיקריים. כלומר רח"ק 6 (כולל שטחי שירות).  
 במתחם כ- 220 דונם ביעוד תעסוקה. שטח עיקרי צפוי במימוש מלא של הזכויות (בכפוף לכל שלבי הסדרי התנועה הנדרשים) הוא כ- 880,000 מ"ר.  
 תכנית המתאר המופקדת הגדירה את האזור כאזור תעסוקה מקומי, בהתנגדות מה"ע הומלץ לשנות את ההגדרה לא.ת. עירוני ולאפשר רח"ק של עד 6. זאת כתוצאה של בדיקת היתכנות כלכלית ליישום השינויים והשידרוג המבוקש בתחום המגרשים הפרטיים, ממנה הסתבר כי נדרש תמרוץ בזכויות.

**פיתוח נופי:**

שדרוג המרחב הפתוח יתבצע ברובו בתחום המגרשים הפרטיים- כך שיווצרו שבילים בזיקת הנאה לחציה בין המגרשים לכיוון הפארק, ויוסרו המפגעים בחזית המבנים- חניות עיליות, מתקני תשתית וכד'.  
 התכנית מציעה נתיבי אופנים- כחלק מחתך הרחובות. ומאפשרת שדרה חדשה- שדרות הנחושת בין רחוב ראול ולנברג לפארק הירקון.

**על פי בדיקות בעת הכנת תכנית המתאר:** תחזית מימוש לאזורי תעסוקה הינה לאורך 20 שנה מניחים כ- 50% מימוש.

**תנאים למימוש הזכויות**

דרישות לשיפורים תנועתיים:

תנאי למימוש התוספת	תוספת זכויות	
הסדרי תנועה קיימים	לא ייאשרו תוספות בניה מעבר לזכויות קיימות ע"פ תכניות בתוקף.	א
תוספת נתיב לפניה מרחוב ולנברג לרחוב הברזל	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי	ב
בצומת ולנברג - הנחושת - הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותקן הרכבת הקלה. בצומת ולנברג - הארד הארכת רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון. בצומת דבורה הנביאה - ולנברג -	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי	ג

	ביטול המעגל והסדרת צומת מרומזר. פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל - הנחושת והסדרת הצומת כצומת מרומזר. הארכת רחוב הברזל צפונה, עד דבורה הנביאה	
תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי	חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל רחוב אם המושבות בדרום	ד*
השלמת יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית זו.	הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה למשל) או חיבור לכביש 4 והשלמת המערכת הסובבת.	ה*

**תנאי מקדים לקידום היתר בניה** יהיה אישור "תכנית עיצוב אדיכלי" בקנ"מ 250:1- תכנית הבניה והפיתוח למגרש ע"י מה"ע. האישור למימוש זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו ייקבע ע"פ תרומת הבקשה למימוש השיפורים הנמנים להלן :

- א. מעבר ציבורי ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור במסגרת קו בנין קדמי.
- ב. הסדרת זיקת הנאה למעבר הציבור לפחות בצד אחד משני קוי בנין צדדי.
- ג. שיפורים הנדרשים בתחום המגרש ובמפגש עם המדרכה העירונית כגון הסרת גדרות וקירות, הסגת מחסום הכניסה לחניון אל מעבר לקו בנין קדמי, הסדרת תשתיות עיליות וכד'.
- ד. איחוד חניונים בין מגרשים סמוכים וביטול כניסות
- ה. ביטול חניה עילית לכלי רכב
- ו. תוספת שימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי
- ז. השהיית מי נגר וניקוז
- ח. הוספת חניון אופניים ומקלחות

הועדה המקומית לא תאשר את מימוש זכויות הבניה הנתנות בתכנית זו ללא מימוש כל התנאים הנדרשים על פי תכנית זו ואלו שייקבעו במפורש בתכנית העיצוב האדריכלי.  
תכנית העיצוב והפיתוח תכלול: תכנית פיתוח וחתכים, תכנית קומת הקרקע, קומה טיפוסית, חיבורי מערכות, חזיתות וחתכים, פירוט חומרים.

חוות דעת הצוות :  
לאשר את עקרונות התכנית ולהעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את עקרונות התכנית ולהעביר לדיון הפקדה בועדה המחוזית.

**בישיבתה מספר 0002-15/ב' מיום 28/01/2015 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

דורון ספיר: סעיף 10 יורד מסדר היום.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, יהודה המאירי ומיטל להבי.

**בישיבתה מספר 0003-15/ב' מיום 11/02/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הנושא ירד מסדר היום

**משתתפים:**

אהרון מדואל, יהודה המאירי, אסף זמיר, מיטל להבי, מיכאל גיצין אופירה יוחנן- וולק.

**בישיבתה מספר 0004-15/ב' מיום 25/02/2015 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

אורית ברנדר: אחד מייעדי תוכנית המתאר הוא פיתוח אזורי התעסוקה המהווים תרומה לפיתוח העיר ומאפשרים הקמת מבני ציבור ושיפור שטחי ציבור וכד' תוכנית זו אמורה לתת מענה לכך. מטרת התוכנית היא שידרוג המרחב הציבורי של האזור והמנגנון שיאפשר ביצוע השדרוג הוא תוספת זכויות בניה. התוכנית מתנה את המימושים בהסדרי תנועה ותחבורה באזור. זהו תנאי למימוש זכויות מעבר לזכויות מתוקף התוכנית התקפה 1043 א מכוחה יש זכויות של כ-21,000 מ"ר שטרם נוצלו. אורית מעדכנת כי תכנית תנועה שמטרתה חיבור האזור לדרך הנופש ולכבישים ארציים 4 ו-5 מקודמת בימים אלו ותגיע להצגה בועדה במהלך החדשים הקרובים. אריה קוף: מציג את התוכנית: מטרתה שידרוג המרחב הפתוח של אזור התעסוקה ברמת החייל. מפרט את הסעיפים. מציג את התוכנית ע"י מצגת. ראובן לדיאנסקי: כלומר אתם מקדמים תוכנית באזור התעשייה ברמת החייל מקודמת תוכנית שבאמצעותה יהיה אפשרי להתחבר לכביש 4. אריה קוף: מקודמת תכנית במימון משרד התחבורה ע"י נתיבי איילון שתאפשר להתחבר לכביש 4 וכביש 5 בדרגה שניה דרך כביש הנופש. ראובן לדיאנסקי: מדוע לא ליצור עירוב שימושים?

אודי ענפי: בתהליך השיתוף הצהרנו כי אנחנו כתושבים בעד פיתוח של אזור התעסוקה. כתוצאה מהפיכת אזור התעשייה לאזור תעסוקה פורה הפכנו לאזרחים במצור. ישנה בעיה מהותית של תנועה החניה, ובכך אנחנו מתנים את הסכמתנו לפיתוח האזור לתעסוקה. הבקשה שלנו היא שאת ההתניות יעשו לפני שנותנים היתרים לבניה. אנחנו מבינים שלא הכל העיריה יכולה לפתור. שלושת השלבים הראשונים הם שלבים שהעיריה יכולה לעשות לבדה. תיצרו תוכניות מחייבות, למרות שיש פה מדיניות. בקשנו שהתוכנית תכיל בדברי ההסבר את הרחובות וולנברג הברזל דבורה הנביאה במלואם כולל השטחים שאינם כלולים בתוכנית זו קרי מתחם חברת החשמל. שנים שאין אפשרות להעביר דרכו תנועה שהיתה מצמצמת את העומסים באזור. כמו כן שהתוכנית תכיל דברי הסבר לגבי הפקעות ועירוב שימושים. הבנו כי תהיה בניה להשכרה שתהיה אפשרות לעירוב שימושים. דבר שלישי המיזם של בית מיכאלסון שהמבנה יכול אולם שישמש לציבור. בנוסף מבקשים שנספח התנועה יהיה מחייב וקביעת 3 תנאים מקדימים לפחות כאלה שהעיריה יכולה לממש אותם לפני שנותנים היתרים, בנוסף עיגון נספחי הפתוח המופעים בתוכנית שיופיעו כמחייבים. שמעוני: סעיף המימוש של התחבורה לא ברור הוא באופק.

אורלי אראל: תמיד כשמוצגת תכנית הכוללת פיתוח עולה השאלה התחבורתית ומועד ביצוע הרכבת, האם נעצור את התכנון והפתוח עד שתבוא הרכבת? ההחלטה של הועדה היא לקדם תכנון במידת האפשר בדברים שתלויים בעיריית ת"א. העיריה לא עוצרת את התכנון והפתוח בת"א עם או בלי רכבת כאשר התכנון מושתת על כך שכן תהיה רכבת.

בנוגע למתחם חברת החשמל והמגרש של בית מיכלסון הם בהליך של תחילת תכנון והם יכללו את כל הנספחים שצריכים להיות כמו כל תוכנית מפורטת שמגיעה לוועדה.

דורון ספיר: הרעיון שלי היה להוסיף פונקציה ציבורית בבית מיכלסון, שתשרת את תושבי השכונה הוא זכה להיענות וזה בהחלט מה שהולך להיות.

אורלי אראל: לגבי הנספחים תנועה ופיתוח, אנחנו לא ממליצים שהנספחים יהיו מחייבים למעט נושאים עקרוניים מסוימים. לדוגמא: אם נספח הבניה קובע גובה מסוים ואנחנו חושבים שהגובה הזה הוא גובה מקסימום שאפשר לתת באזור אז אנחנו קובעים שסטיה מהגובה הזה תהיה סטיה ניכרת וצריך להיעשות פה תב"ע. כנ"ל לגבי קווי בנין או בדומה אך באופן עקרוני אנחנו נמנעים לעשות זאת. אנחנו משאירים שיקול דעת לוועדה המקומית ולצוות המקצועי בשלבי תכנון מפורטים. התוכנית הזו מקדמת תכנון באזור צפון העיר. המרחב הציבורי במקום לא מוטה לטובת הציבור ובתוכנית הזו יש שינוי לאופי המרחב הציבורי.

איריס טרי נציגת התושבים: אנחנו שכונות במצור, לא תהיה אמצעי שימוש תחבורתיים אחרים והעיריה כן יכולה לבוא לקראת התושבים כאן. היום לאשר את פיאט דהיינו 19 קומות בלי פתרון תחבורתי נורמלי לא הגיוני לאשר.

קובי וטנברג יועץ תנועה של התוכנית: ניסינו להגיע לפתרונות תחבורתיים, כאשר החיבור לכביש 4 והרכבת הקלה אינם תלויים בעירייה. ביצועם בעתיד, יפתח את השטחים לאזור ולרוב תוספת הזכויות. אם מסתכלים על סך הזכויות האפשרי שיהיו מאושרות לפי התב"ע הזו חלק לא גדול יכול להתבצע לפני שיגיעו הפתרונות המערכתיים הגדולים.

ראובן לדיאנסקי: הנספח שכתבת הוטמע בתקנון?

קובי וטנברג: בהחלט. מסמך אחד הוא ניתוח של מערך התחבורה (בה"ת) זו מעין כלי עזר ובנוסף יש גם נספח תנועה. התוכנית הזו כוללת נספח תנועה כחלק מהמסמכים הסטטוטוריים והיא תמיד מסמך מנחה והסיבה שבעוד היא מראה כוונות ומאפשרת גמישות בפרטים ולכן הוא מנחה. החוברת של הבה"ת לא נכנסת למסמך סטטוטורי אבל המסקנות של הניתוח מעוגנות בטבלה של התניות.

ראובן לדיאנסקי: הצעת השלבויות שהטמעת הוא למעשה מחייבת

קובי וטנברג: זה מוטמע כמטרים ולא כאחוזים מסך הזכויות. לנושא החניה אני רוצה להזכיר שכיום נמצא בבניה חניון הברזל 550 מקומות חניה שיגדיל את מצאי החניה באזור. דבר שני התוכנית מאפשרת את הקישוריות של השכונה לפארק ע"י הרחבת רח' הנחושת לשדרה דבר שיוכל לתת ציר תנועה ישירת את תושבי השכונה, וקישוריות של זיקות הנאה קטנים לפארק.

אורית ברנדר: חלק מהבקשות של התושבים, בנושאי תנועה מותנות באישור התב"ע: הרחבת רח' ארד המשך רח' הברזל הרחבת הצומת לרח' הברזל, וברגע שתאושר התכנית היא תאפשר את הביצוע. לוחות הזמנים יקבעו כ חלק מתוכנית העבודה של העיריה. במהלך החצי שנה הקרוב תובא לאישור לוועדה תוכנית של מערך חיבורים של רח' ולנברג ורח' פנימי לכבישים מס' 4, 5.

דבר נוסף תוספת הזכויות המתחמי של פיאט מסתמכת על זכויות קבילות ותקפות כבר היום. יש להדגיש כי הם לא מוסיפים מקומות חניה מעבר למה שאושר להם בהיתרי בניה למצב קיים ותקף. אריה קופ: שני מסמכים מחייבים בתב"ע התשריט והתקנון. כל מה שמחייב נכנס לשני המסמכים הללו. כל מה שנשאר ברמה התכנונית נכנס למסמכים מנחים.

אודי ענפי: בתהליך השיתוף בקשנו לקדם את השלבים הראשונים אני מבקש שהועדה תנחה ותגדיר את 3 השלבים הראשונים.

קובי וטנברג: לא מדובר על תוספת זכויות מאפס, אנחנו עוסקים במטרים ולא באחוזים.

ראובן לדיאנסקי: יש מצוקת חניה וכניסה לשכונה בכל שעות היום. אפשר לחכות עם האישור של היום עד שתבוא לאישור התוכנית לגבי הכבישים שיפתחו לכביש 4 ו-5 ונשוב ונדון בתוכנית הזו.

יהודה המאירי: יש עומס אדיר באזור הזה ולכן צריך לקבוע לוחות זמנים לגבי התוכניות.

דורון ספיר: אנחנו מקדמים תב"ע בהליך תכנוני ראשוני במתחם החשמל והתוכנית הזו תוצג לתושבים וזה כמובן יכלול את ההפקעות ואת השימושים הציבוריים במסגרת התוכנית הזו. דבר שני בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מופיעה האפשרות להוסיף עד 25% מגורים במסגרת אזור התעסוקה ובמסגרת הזו נבחן את נושא דירור בר השגה בהתאם למדיניות העיריה. לגבי בית מכאלסון ישבנו עם נציגי התושבים ואילן והצעתי שיכלל מבנה ציבורי שישירת את תושבי השכונה ואכן חלק מהסיכום שהיה ואנחנו נדאג שהסיכום ימומש. לגבי נוסח התקנון והנספח הנושא הובהר ששלבי הפיתוח של התוכנית מעוגנים בתוכנית ומחייבים הזו. ואנחנו כועדה נמשיך לפעול כדי לחבר את אזור התעסוקה לצירי תחבורה ראשים בכדי להקל על הכניסות והיציאות מאזור התעסוקה ולהקל גם על התושבים.

ראובן לדיאנסקי: בנוסף להצעתך יש חשיבות של קביעת לוחות זמנים.

### דיון פנימי:

נתן אלנתן: אני בעד ההצעה של דורון.  
קובי וטנברג: לוח זמנים הוא לא המינוח הנכון. התוכנית נותנת זכויות אבל העיריה לא מפתחת אותם.  
היא מחכה ליום שיש לו מגרש ויחליט אם כדאי לממש את תוספת הזכויות המימוש יתאפשר אם נעשו מטלות תחבורתיות. קצב המימוש ימדד ב מטרים.  
אהרון מדואל: יש בעיה אם קובעים שלביות מפוארת וכשזה בה לידי ביטוי הכל מתמוסס.  
קובי וטנברג: תב"ע זה חוק.  
אורית ברנדר: מימושיהיה באשור אך ורק של הועדה המקומית ומה"ע.  
יהודה המאירי: ככל שאנחנו מקטינים את מקדם אי הוודאות הודאות עולה.  
אורלי אראל: אתם מאשרים את התקציבים של העיר לפתוח. מדובר בתוכנית עבודה שנתית.  
אדריכל: התוכנית הזו כוללת הפקעות הרחבת דרכים אתה צריך לתת לה תוקף לתכנית.  
דורון ספיר: הועדה המקומית פונה למנכל העיריה בבקשה לבצע את המשימות התחבורתיות שבסמכות העיריה בהקדם האפשרי.

### הועדה מחליטה:

לקבל את המלצת מהנדס העירייה והצוות המקצועי לסעיף 5 אזור התעסוקה ולאשר את עקרונות התוכנית ולהעביר להפקדה בועדה המחוזית ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר.

1. מקודמת תב"ע בהליך תכנון ראשוני למתחם חברת החשמל ותוצג לתושבים בבוא העת לרבות נושא ההפקעות והשימושים הציבוריים.
2. בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית המתאר מבוקש שילוב עד 25% מגורים בין הרחובות ערד לדבורה הנביאה. במסגרת זו יבחן שילוב דיור בר השגה בתכנית.
3. במגרש בית מיכלזון מקודמת תכנית נפרדת הכוללת מבנה ציבור וזאת בהמשך לשיתוף הציבור שנערך בנושא.
4. שלבי הפיתוח התחבורתי מעוגנים בתקנון התכנית הזו ומחייבים כחלק משלבי מימוש התכנית. התכנית תכלול נספח תנועה מנחה.
5. הועדה תפעל לחיבור איזור התעסוקה לצירי התחבורה הראשיים בכדי להקל על הכניסות והיציאות מאיזור התעסוקה.

### יודגש, כי הסעיפים 1-5 דלעיל יהיו חלק מהחלטת הועדה אך לא יהיו חלק מהתוכנית הסטטוטורית.

הועדה המקומית פונה למנכ"ל העירייה לבצע את המשימות התחבורתיות שבסמכות העירייה בהקדם האפשרי.  
הוחלט פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, יהודה המאירי, נתן אל נתן, איתי פנקס ארד, ניר סיבליה, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי ואהרון מדואל.

### **פרטי תהליך האישור:**

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 842 מיום 25/09/2016 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7461 בעמוד 4168 בתאריך 02/03/2017.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/03/2017	הארץ
09/03/2017	ישראל היום
10/03/2017	העיר

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| דניאל פריש 3 תל אביב 6473104         | 1. אפרת שרון עו"ד בשם בעלי זכויות ברחוב ולנברג 18-20         |
| דניאל פריש 3 תל אביב 6473104         | 2. אפרת שרון עו"ד בשם עד 120 ניהול בע"מ דבורה הנביאה 122     |
| תל אביב                              | 3. מינהל הנדסה מהנדס העיר                                    |
| רחוב רוטשילד 15 ראשון לציון 7526601  | 4. משרד גינדי כספי עו"ד בעלי זכות חכירה מהוונת ברחוב הברזל 4 |
| ת.ד. 57109 תל אביב - יפו 6157002     | 5. משרד התחבורה - שני משיח                                   |
| בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506 | 6. עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9           |
| בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506 | 7. עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33          |
| בית עוז, דרך אבא הלל 14 רמת גן 52506 | 8. עו"ד אלי וילצ'יק בשם דיירי בית "עד 120"                   |
| רחוב הברזל 26 תל אביב - יפו 6971036  | 9. עו"ד גילת דפנה בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26            |
| רחוב ויצמן 4 תל אביב - יפו 6423904   | 10. עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל 14-20          |
| דרך מנחם בגין 7, רמת גן 52521        | 11. עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 30            |

מטרות התכנית:

1. שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, כאזור תעסוקה עירוני מעבר לירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא.
2. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

זאת ע"י מתן הוראות המתייחסות למספר נושאים:

1. שימושים
  - 1.1 ניצול משאב הקרקע למימוש יעדי צמיחה עירוניים, כפי שמוגדר בתכנית המתאר.
  - 1.2 הרחבת השימושים המותרים לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי
  - 1.3 עידוד שימושי תרבות בילוי ופנאי, תוך הגבלת שימושים מטרדיים לשכונות המגורים.
2. תחבורה
  - 2.1 מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
  - 2.2 תכנון המעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
  - 2.3 התניית מימוש הזכויות במתחם בביצוע פתרונות תנועה.
3. שדרוג המרחב הציבורי
  - 3.1 התניית היתרי בניה לתוספת זכויות בשיפורים של מפלס הקרקע הפרטי והציבורי.
  - 3.2 מזעור מפגעים במרחב הציבורי ע"י הוראות והנחיות פיתוח.
4. גיבוש עקרונות בינוי ואדריכלות
  - 4.1 קביעת הוראות לענין גובה ונפח המבנים.
  - 4.2 עידוד תכנון בר-קיימא

התכנית מקודמת מאז שנת 2007. עם השנים עברה תהליכים שונים:

- קודם הליך שיתוף ציבור- במסגרתו נקבעו המטרות והיעדים המפורטים לעיל.
- נעשו בדיקות בנושא תנועה ובהתאם, נקבעו שלבי המימוש של הזכויות בתכנית אל מול שיפורים תנועתיים בסביבת התכנית.

- תכנית תנועה "ציר עתידים" המקודמת ע"י משרד התחבורה, ואישור תת"ל 71 ג' המסדירה את תוואי הקו הירוק של הרק"ל מסדירים היבטי תנועה אזוריים.
- הקמת מסופי חנה וסע בצומת מורשה וברמת השרון ובנווה שרת מזרח אמורים להפחית את כניסת הרכב הפרטי לאזור.
- בדיקות שמאיות כלכליות שנעשו במטרה לתת לבעלי המגרשים תמריץ אמיתי ע"י תוספת זכויות מתוך מטרה לאפשר דרישה לטיפול במפגעים בתחום המגרש הפרטי, כולל פינוי מפגעים בתחומו כגון מתקנים טכניים, חניות עיליות, ריבוי כניסות לחניה וכד' - כל זאת בתמורה לזכויות שיהפכו את המהלך לכלכלי.
- תכנית המתאר של תל-אביב-יפו תא/5000 קיבלה מתן תוקף בדצמבר 16 והגדירה את האזור כאזור תעסוקה מקומי המאפשר רח"ק 6 וגובה בניה עד 15 קומות.
- עדכון הזכויות בתכנית ע"פ הזכויות בתכנית המתאר.

הזכויות מתוקף תכנית המתאר והזכויות מתוקף תכנית מתאר מפורטת תא/3561 אינן מוקנות. תוספת הזכויות מותנית בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות ועדה מקומית. תכנית זו תציג את התרומה הציבורית של המגרש ע"פ הקריטריונים בהוראות התכנית המפורטת - עמידה בתנאים אלו, תאפשר תוספת הזכויות במגרש.

מס	שם המתנגד	תקציר ההתנגדות	מענה	המלצה
1	סוכנות מכוניות הים התיכון בע"מ. רחוב ראול ולנברג 18-20 ע"י עו"ד אפרת שרון	1. רצועת הפקעה לדרך רחבה מרצועת ההפקעה שהוצגה בעת הכנת הוצאת היתר בניה והכנת תכנית מפורטת לחלקה.	1. בעת הוצאת היתר הבניה עדין לא היו כל הנתונים הנדרשים בידינו, ולכן, כדי לאפשר קבלת היתר, נקבעו תנאים - לגבי מרתפים מעבר לקו הבניין והסדרים נכסיים. עם קידום התכנון לתכנית תא/3561 כולל תיאומים מול נת"ע ומשרד התחבורה הסתבר כי רצועת הדרך הנדרשת לרחוב הנחושת הכוללת רצועת מתע"ן, נתיבי נסיעה, מדרכות, נתיב אופנים ונטיעות אכן גדלה. אין אפשרות להקטין את רוחב זכות הדרך הנדרשת. אין פגיעה בהיתר הקיים - מאחר ונקבעו תנאים ונחתם הסכם לגבי ההפקעה הנדרשת.	1. לדחות את ההתנגדות.
		2. התכנית המופקעת אינה מאפשרת את מלוא הזכויות בהתאם לתכנית המקודמת במגרש. לפני ההפקעה היה שטח המגרש 10,863 מ"ר. ההפקעה מקטינה את המגרש ב-778 מ"ר. מבקשים לאפשר חישוב זכויות משטח המגרש לפני ההפקעה.	2. לא ניתן לחשב זכויות משטח מגרש גדול מהשטח ביעוד התב"עי. יחד עם זאת, במידה והועדות יענו להתנגדויות, כולל התנגדות מה"ע, לאפשר זכויות ע"פ רח"ק 6 כפי שמוצע בתכנית המתאר - לא תהיה הקטנה בפועל של הזכויות במגרש.	2. לדחות את ההתנגדות.

<p>3. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>3. מגישי הבקשה להיתר, יודעו בעת הגשתו כי השטח שבין קו המגרש לקו הבניין והשטח בין המבנים במגרש יהיה פתוח לציבור ויידרש רצף מעברים לכלל הציבור- שיוגדר כשטח עם זיקת מעבר לציבור. כחלק משדרוג המרחב הפתוח בתחום התכנית, הובהר למתכנני ההיתר כי השטח בין קו המגרש לקו הבניין יצורף למדרכה ויהווה המשך שלה. לפיכך, לא יוחרג מגרש זה וההוראות לגביו מסך המגרשים בתכנית. תכנית נקודתית מפורטת או תכנית עיצוב אדריכלי ידרשו להציג את תחום המעבר ורצף השטחים הפתוחים לציבור.</p>	<p>3. הוראות התכנית בדבר זיקות הנאה אינן תואמות את התכנית המקודמת במגרש. נעשו הצמדות קניניות של שטחים לצורך הצבת שולחנות וכסאות.</p>	
<p>4. לקבל את ההתנגדות- במידה והתנגדות מה"ע תתקבל ע"י ועדות התכנון.</p>	<p>4. בעת קבלת אישור משרד הבטחון לתכנית נתנה מגבלת גובה בגלל הסמיכות למחנה גלילות. המגבלה היא גובה של 72 מ' מעל פני הים. הוגשה התנגדות ע"י מה"ע לקביעה זו בנימוק שמדובר בשטח תכנית גדול ומבוקש לשנות את ההוראה כך שניתן יהיה, כתנאי להיתר בניה, לבקש התייחסות ספציפית למגרש המבקש. לראיה, עבור מגרש נשוא התנגדות זו התקבל אישור לבניה עד גובה 100 מ' מעל מפני הים.</p>	<p>4. מגבלות הגובה אינן תואמות את התכנית המקודמת במתחם.</p>	
<p>1. לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>1. הרחבת הדרך נדרשת כתוצאה מסדרת תיאומים מול נת"ע ומשרד התחבורה מאחר וברחוב ראול ולנברג נדרשים: רצועת מתע"ן, נתיבי נסיעה, מדרכות, נתיב אופנים ונטיעות אכן אפשרות להקטין את רוחב זכות הדרך הנדרשת. בפועל, לא קודם תכנון משותף לשצ"פ ולשפ"פ, כי אם בוצע ריצוף בשצ"פ ושטיח ירוק בשפ"פ. והמקום משמש חניה ולא את החזית המסחרית. בנוסף, לא קיים מחסור בשצ"פים בסביבה הקיית ובודאי לא המתוכננת.</p>	<p>1. התכנית הופכת שצ"פ אשר שימש את באי הדיור המוגן לדרך. השינוי יפגע בפעילות המסחרית בחזית זו. תוספת התנועה כתוצאה מהרחבת הדרך תפגע באיכות החיים של הדיירים. ע"פ התכנית בתוקף, נדרש פיתוח המשכי בין השצ"פ והשפ"פ בחזית זו.</p>	<p>2. י"עד 120 רמת החייל" (ניהול) בע"מ דבורה הנביאה 122 ע"י עו"ד אפרת שרון</p>
<p>2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף תכנית תא/3843 לרשימת התכניות המאושרות..</p>	<p>2. הטעות תתוקן. תא/3843 תתווסף לרשימת התכניות המושרות והיחס יקבע ככפיפות בכל הנושאים שתכנית זו אינה משנה.</p>	<p>2. טעות טכנית- ברשימת התכניות האושרות לא מופיעה תכנית תא/3843</p>	

	<p>3. בטבלת השטחים המתייחס למצב מאושר נגרעו לכאורה 58 מ"ר מיעוד "מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה".</p>	<p>3. מאחר והתכנית של א.ת. רמת החייל אינו משנה את הזכויות במגרש- רישום השטח אינו רלוונטי. המגרשים נמדדים אוטומטית ע"י מערכת המבא"ת, בהתאם למידת הדיוק של השרטוט.</p>	<p>3. לדחות את ההתנגדות. הרישום הינו טכני ואינו רלוונטי לתכנית המופקדת.</p>
	<p>4. ההוראות לשפ"פ ע"פ תכנית תא/3843 לא ישונו.</p>	<p>4. ההוראות לשפ"פ מתייחסות לפיתוח ולזכות מעבר לרכב. הנחיות הפיתוח לא ישונו. זכות מעבר לרכב, בכל מקרה זמנית עד לביצוע הרק"ל.</p>	<p>4. לקבל את ההתנגדות לגבי הוראות לשפ"פ.</p>
<p>3. התנגדות אדר' עודד גבולי- מה"ע תל-אביב יפו</p>	<p>1. לתקן את סך הזכויות למגרשים בתחום התכנית –לרח"ק 6 בהתאמה למאושר בתכנית המתאר תא/5000 פרק 211 בטבלה מס' 5.</p>	<p>1. בתכנית המופקדת חלה טעות סופר בהתייחסות לזכויות למגרשים בתכנית.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.</p>
	<p>2. למחוק חלק מהערה מס' 1 בטבלה 5, המתייחסת לזכויות לשגרירות האמורה לקום ברחוב הברזל 29.</p>	<p>2. חלה טעות סופר. הזכויות במגרש המיועד לשגרירות יהיו זהות לזכויות במגרשים בתחום התכנית- עד רח"ק 6. מתוך סך הזכויות במגרש יתאפשרו זכויות למגורים בשטח עד 25% מהזכויות במגרש- עבור צוות השגרירות. זכויות המגורים יבוטלו עם הפסקת פעילות השגרירות במגרש.</p>	<p>2. לקבל את ההתנגדות ולתקן ההתאם הערה מס' 1 בטבלה 5.</p>
	<p>3. מגבלות הגובה שנקבעו ע"י צה"ל, קבעו גובה 72 מ' מעל פני הים. מבקש לאפשר התייחסות פרטנית למגרשים שירצו לבנות בתחומם- ולאפשר קביעת גובה באישור צה"ל מותר כתנאי להיתר בניה.</p>	<p>3. שטח התכנית כ-600 דונם. לפיכך ניתנה הוראה גורפת מגבילה את גובה הבניה המותרת בגלל הסמיכות למחנה גלילות. הבקשה להתייחסות פרטנית לכל מגרש בעת הוצאת היתר הבניה מאפשרת מימוש בהתאם לכל מגרש. לראיה, הכהגיון בבקשה זו בא לידי ביטוי ב מגרש ברחוב ולנברג 18-20 אשר קיבל אישור גובה עד 100 מ' מעל פני הים.</p>	<p>3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. יחד עם זאת ניתן יהיה לעדכן מגבלה זו ע"י אישור צה"ל להיתר בניה.</p>
<p>4. לילאן נאור ושלוס נאורי- רחוב הברזל 4 ע"י עו"ד גינדי- כספי</p>	<p>1. ע"פ תכנית המתאר תא/5000 א.ת. רמת החייל מוגדר כא.ת. מקומי והרח"ק- רח"ק 6. התכנית המופקדת מגבילה את הזכויות ל-44%.</p>	<p>1. התנגדות זו תואמת את עמדת מה"ע.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר זכויות של רח"ק 6 בתחום התכנית.</p>
<p>5. משרד התחבורה מוגש ע"י שני</p>	<p>1. מבקשים להתנות את ביצוע</p>	<p>1. אין ספק שנדרש מסוף תחבורה ציבורית בסביבה, נדרש איתור שטח</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות בחלקה.</p>

<p>לדחות את ביצוע החיבור ל-5 שנים עד להענקת המסוף הזמני או לחילופין עד להסדרתו באופן שיאפשר את חיבור רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה ואת המשך רחוב דבורה הנביאה.</p>	<p>ותכנון בהתאם. יחד עם זאת, המסוף הפועל היום על רחוב דבורה הנביאה, אינו סטטוטורי ואינו מוסדר. תכנית להסדרת א.ת. רמת החייל מקודמת מזה שנים. המשכיות רחוב הברזל מהווה חלק משלב 3 בתנאים למימוש הזכויות, הינו אחד המחוללים החשובים בתכנית זו- לא רק עבור רכב פרטי. מעבר מסודר דרך מגרשי חברת חשמל וסגירת מערך תנועה פנימי בתחום התכנית. בנוסף, מקודמת תדמ"ת "ציר עתידיים" כאשר המשכיות רחוב דבורה הנביאה כחלק ממערכת תנועה הינו חלק חשוב במערכת זו. ההסדר הזמני שנקבע ל-5 שנים, וידחה את ביצוע החיבור לדבורה הנביאה אינו אמור לפגוע בתכנית. עיריית ת"א יפו, בוחנת חלופות למסוף תח"צ בסביבה.</p>	<p>החיבור של רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה, לאחר ביצוע הענקת מסוף האוטובוסים הקיים במקום כדי לאפשר המשך תפקוד המסוף המשרת מספר גדול של קווי אוטובוס ליעדים שונים במטרופולין ת"א.</p>	<p>משיח</p>	
<p>1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכנית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ'.</p>	<p>1. התכנית קבעה שתנאי לתוספת הזכויות תהיה תכנית עיצוב אדריכלי באישור ועדה מקומית. התכנית אמורה להציג את התועלות במפלס הולכי הרגל ועוד. לכן, יכולה להתאפשר גמישות בנושא התכנית. הגבלת התכנית קבעה כדי לתת מענה למסי פתרונות במפלס קומת הקרקע. קו הבנין הקדמי הוא 10 מ' - שטח זה אמור להתפנות מכל המתקנים, חניות עיליות וכד' ואמור להצטרף למדרכות הצרות. או לאפשר קבלת מעבר צידי לכוון פארק הירקון או שצ"פ הנחושת- כחלק מיצירת מעברים בין שכונות המגורים לשטחים הירוקים. יחד עם זאת, נבחנת האפשרות להגדיל את התכנית המותרת, עד 60%, בהתאם לתועלות הנדרשות ויוצגו בתכנית העיצוב האדריכלי. קו הבנין הקדמי ישאר 10 מ', התמרון יתאפשר בקווי בנין צידיים ואחורי בתנאי שלא תהיה פגיעה בבניה במגרשים הסמוכים.</p>	<p>1. יש להגדיל את התכנית המותרת מ-50% ל-70%.</p>	<p>6. בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9 עו"ד אלי וילצ'יק</p>	
<p>2. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6-400% עיקרי ו-200% שירות.</p>	<p>2. ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1</p>	<p>2. יש לשנות את היקף שטחי השירות המותרים.</p>		

<p>3. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. בזכויות של עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום.</p>	<p>3. הקביעה לאפשר מגורי צוות שגרירות נוספה בעקבות פניה ספציפית של שגרירות שהחליטה לעבור לרחוב הברזל ובקשה להקים במבנה גם יחידות מגורים לצוות השגרירות. אין מניעה לאפשר מהלך כזה בשאר המגרשים לתעסוקה באזור התעסוקה.</p>	<p>3. יש לאפשר שימוש למגורים במגרשי התעסוקה לטובת צוותי השגרירות.</p>	
<p>לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6-400% עיקרי ו-200% שירות. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. בזכויות של עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום</p>	<p>ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1</p> <p>3. ראה מענה להתנגדות 6.3</p>	<p>1. יש להתאים את הרח"ק המותר לרח"ק שקבעה תכנית המתאר.</p> <p>2 יש להגדיל היקף שטחי שירות על קרקעיים.</p> <p>3. יש לאפשר שימוש למגורים במגרשי התעסוקה לטובת צוותי השגרירות.</p>	<p>7. בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33 ע"י עו"ד אלי וילצ'יק</p>
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. תכנית לאזור התעסוקה, אינה משנה את תא/3843 שחלה במגרש. התנהלות מסוג זה אינה חלק ממטרות התכנית, ובהתאם לא אמורה לטפל בהתנהלות בעלים מול הדיירים.</p>	<p>1. מבקש לתקן התנהלות של החברה המנהלת ביחס לנושאים המועלים בהתנגדות כגון: הקלות מבוקשות, הפרת התחייבות וכד'. מבוקש ולהגביל את הנעשה באמצעות תכנית זו.</p>	<p>8 דיירי בית "עד 120" רחוב דבורה הנביאה 122 ע"י עו"ד אלי וילצ'יק</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6-400% עיקרי ו-200% שירות.</p>	<p>1. ראה מענה להתנגדות מה"ע. ס' 3.1</p>	<p>1. להתאים את הזכויות בתכנית לזכויות המותרות ע"פ תכנית המתאר.</p>	<p>9. בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26 ע"י עו"ד גילת דפנה</p>

2. לדחות את ההתנגדות.	<p>2. במשך שנים נעשו מאמצים גדולים ע"י גורמים עירוניים לחבר את האזור לכביש מס' 4. מהלכים אלו נדחו ע"י משרד התחבורה בטענה שקיים מהלך תכנוני שיאפשר חיבור זה דרך כביש הנופש העובר ברמת השרון. הבעיה היא ששלביות המימוש של חיבור כביש הנופש לכביש מס' 4 כפי שאישרה הועדה המחוזית דוחה את מימוש הקטע לשלבים מאוחרים במימוש התכניות של רמת השרון. יחד עם זאת, הותנע קידום תדמ"ת 4530 "ציר עתידים" – האמור לתת מענה לחיבור מסוג זה. מהלכים נוספים כגון מהיר לעיר-אוטובוסים על נתיבי תחבורה ציבורית, חניון חנה וסע בצומת מורשה ועוד, מקודמים כדי לתת מענה לנושא התחבורה באזור. בכל מקרה, קידום שיפורים תחבורתיים מסוג זה אינו בידי הרשות המקומית.</p>	<p>2. לקבוע חיבור לכביש מס' 4 כבר בשלב השני של מימוש התכנית.</p>		
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף סעיף בתכנית-תאפשר תוספת זכויות/או ניוד שטח עיקרי לתת הקרקע.</p> <p>4. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף פרוט מסוג זה בהנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p>3. אחת ממטרות תכנית העיצוב האדריכלי, הינה לאפשר גמישות מסוג זה.</p>	<p>3. לאפשר שימוש עיקרי במפלס המרתף, בשל הקטנת דרישות החניה למועד הפעלת הרק"ל.</p> <p>4. לאפשר גמישות במיקום המעבר הציבורי במגרש.</p>		
5. לדחות את ההתנגדות	<p>5. ריבוי כניסות לחניות במגרש הינו אחד המפגעים העיקריים במהלך הולכי הרגל ובהמשכיות המרחב הציבורי. הזכויות מתוקף תכנית זו מותנות בשיפורים במפלס הולכי הרגל. לפיכך, לא ניתן לאשר התנגדות זו.</p>	<p>5. במגרש 2 כניסות ויציאות לחניה ע"פ היתר. מבקשים להבהיר כי לא לא תהיה פגיעה בהיתר.</p>		
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. ולהוסיף הוראה במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.</p>	<p>6. תנאי זה הינו חלק ממהלך של לישכת התכנון המחוזית להביא לצמצום השימוש ברכב פרטי. עם זאת, במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.</p>	<p>6. ביטול תנאי חניה ציבורית- מאחר ומדובר בנכסים קיימים יש לבטל את ההוראה המאפשרת הצמדת חניות רק</p>		

<p>ואיסור הצמדה מעבר ל-20% תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.</p>		<p>ל-20% ממספר החניות.</p>		
<p>3. לקבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. יחד עם זאת ניתן יהיה לעדכן מגבלה זו ע"י אישור צה"ל להיתר בניה.</p>	<p>1. ראה תשובה להתנגדות מה"ע ס' 3</p>	<p>1. מגבלת הגובה גורמת נזק לגידול הנדרש של בית החולים.</p>	<p>עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל-14-20</p>	<p>10</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי המוצע בתכנית זו לגבי הממשק עם הפארק הינו רעיוני ולהמחשה בלבד.</p>	<p>1. נקודת החיבור בין זיקת ההנאה בתחום המגרש לפארק חסומה. מתחם המשתלה סגור ואינו מאפשר כניסה לציבור. יחד עם זאת, מתייחסת התכנית למצב עתידי ומציגה המלצה תכנונית לאפשר מעבר רציף בתחום הפארק להולכי רגל ורוכבי אופנים בממשק עם השטח הבנוי במתחם.</p>	<p>1. מתנגדים לעובדה כי מסמכי התכנית כוללים הוראות או המלצות או התייחסות לאזור פארק הירקון הגובל בתכנית מדרום- ובמקרה של החלקה נשוא ההתנגדות הגבול עם המשתלה העירונית בתחום הפארק. קביעת הוראות, גם אם מנחות, מחוץ לקו הכחול- חורגת מסמכות ומנוגדת לדין. יש להסיר כל התייחסות מסוג זה מהתכנית כל עוד קיימת המשתלה במקום.</p>	<p>בעלי הזכויות ברחוב הברזל 30 ע"י עו"ד ענת בירן</p>	<p>11</p>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

להלן סיכום המענה להתנגדויות שהוגשו :

1. אפרת שרון עו"ד בשם בעלי זכויות ברחוב ולנברג 18-20 לדחות את ההתנגדויות, למעט :

- ההתנגדות לנושא גובה מותר לבניה- שיקבע ע"י אישור צה"ל להיתר הבניה.

2. אפרת שרון עו"ד בשם עד 120 ניהול בע"מ דבורה הנביאה 122 לדחות את ההתנגדויות למעט :

- ההתנגדות בנושא השמטת תכנית תא/3843 מרשימת התכניות המאושרות, ולהוסיפה לרשימה.
- ולקבל את ההתנגדות לגבי הוראות לשפ"פ.

3. מינהל הנדסה מהנדס העיר

לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם את הוראות התכנית :

- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6- 400% עיקרי ו-200% שירות.
- לקבל את ההתנגדות בנושא זכויות למגרש שגרירות וזכויות למגורי צוות ולתקן ההתאם הערה מס' 1 בטבלה 5.
- קבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני היס. מגבלת הגובה תבחן ע"י צה"ל בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

4. משרד גינדי כספי עו"ד בעלי זכות חכירה מהוונת ברחוב הברזל 4 לקבל את ההתנגדויות ולתקן בהתאם את הוראות התכנית:

- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6 - 400% עיקרי ו-200% שירות.

5. משרד התחבורה -שני משיח לקבל את ההתנגדות בחלקה

- לקבל את ההתנגדות בחלקה. לדחות את ביצוע החיבור ל-5 שנים עד להעתקת המסוף הזמני או לחילופין עד להסדרתו באופן שיאפשר את חיבור רחוב הברזל לרחוב דבורה הנביאה ואת המשך רחוב דבורה הנביאה.

6. עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 9 לקבל את ההתנגדויות

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכנית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ' .
- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6 - 400% עיקרי ו-200% שירות.
- לקבל את ההתנגדות ולהוסיף הוראה בתכנית כי יתאפשרו זכויות למגורי צוות לשגרירות שתעבור לאזור התעסוקה. זכויות למגורי הצוות יהיו עד 25% מסך הזכויות במגרש. זכות זו תתבטל במידה והשגרירות תסיים פעילותה במקום.

7. עו"ד אלי וילצ'יק בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 33 לקבל את ההתנגדויות

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את התכנית המותרת לעד 60% , בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש. ולקבוע קו בנין קדמי מחייב 10 מ' .
- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6 - 400% עיקרי ו-200% שירות.

8. עו"ד אלי וילצ'יק בשם דיירי בית "עד 120" לדחות את ההתנגדות

9. עו"ד גילת דפנה בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 26 לדחות את ההתנגדויות למעט:

- לקבל את ההתנגדות ולאפשר רח"ק 6 - 400% עיקרי ו-200% שירות.
- לקבל את ההתנגדות ולהוסיף סעיף בתכנית- תתאפשר תוספת זכויות/או ניווד שטח עיקרי לתת הקרקע עם ביטול חניות כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה במקום.
- לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בהנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי כי מיקום המעבר הציבורי בתחום המגרש יקבע כחלק מתכנית העיצוב.
- לקבל את ההתנגדות לגבי הצמדה של 20% מהחניות- בחלקה. להוסיף הוראה כי במבנים בהם תוספת הזכויות תמומש כתוספת בניה, לא תהיה פגיעה בהסדרי החניה הקיימים ואיסור הצמדה מעבר ל-20% חניות תחול רק על תוספת הבניה ו/או בניה חדשה.

10. עו"ד קארין פריד בשם בית חולים אסותא הברזל 20-14 לקבל את ההתנגדות

- קבל את ההתנגדות ולשנות את ההוראה למגבלת גובה- גובה מותר עד 72 מ' מעל פני הים. מגבלת הגובה תבחן ע"י צה"ל בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

11. עו"ד ענת בירן בשם בעלי הזכויות ברחוב הברזל 30

- לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהוסיף כי המוצע בתכנית זו לגבי הממשק עם הפארק הינו רעיוני ולהמחשה בלבד.

ולהמליץ על מתן תוקף לתכנית לאחר הטמעת השינויים שנמנו לעיל.

**בישיבתה מספר 0016-17ב' מיום 05/07/2017 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון :

אורית ברנדר : מטרת התוכנית הינה לשפר ולשדרג את מפלס הולכי הרגל בתחום התכנית, וליצור תכנית מפורטת לאזור- ע"פ תכנית המתאר. זאת ע"י מתן זכויות ע"פ הזכויות של תוכנית המתאר ולהגיע לרח"ק 6. לקבל אישור לנושא הגובה האפשרי - כאשר המתאר קבעה עד 15 קומות והתכנית מטמיעה את ההקלות המותרות למבנים בני 15 קומות ולהגיע ל-20 קומות. התוכנית הופקדה והגיעו התנגדויות. ראובן לדיאנסקי : האם חברי הדירקטוריון של גני יהושוע יכולים להשתתף בדיון? הראלה אברהם אוזן : אין מניעה מחברי הדירקטוריון של גני יהושוע להשתתף בדיון.

### דיון בהתנגדויות:

**עו"ד אלי ויצ'יק- הברזל 9 :** התוכנית קבעה תכסית של 50% אם נאלץ להישאר בתכסית הקיימת הדבר יגרום קומות בעייתיות בקומות של התעסוקה והמשרדים ונצטרך לבנות לגובה וזה הופך את בנית הבנין ללא כלכלי לכן אנחנו מבקשים גמישות בנושא ולא נוגבל בתכסית. בנושא שטחי השירות שהם 10% כנראה שנפלה טעות, וזאת גם מופיע בהתנגדות מה"ע אנחנו מבקשים להעלות זאת 40% משטח המגרש. בתוכנית הזו יש מגרש שבו מאפשרים מיקום של שגרירות זרה. ראוי לאפשר שימוש של שגרירות זרה אבל לא כדאי לקבע אותה דווקא במגרש זה ואנחנו מבקשים שהיא תכלול את כל המגרשים הדבר יעודד תעסוקה ואולי עוד שגרירויות נוספות.

### אלי ויצ'יק: הברזל 33

הבקשה היא להגדיל את הרח"ק. בתוכנית המופקדת מדובר על 4.4 ויש המלצה של מה"ע ל-6 אולם גם בזה לא יכולים להסתפק. ניהלנו מאבק בתוכנית 5000 מול החוקר והוא קבל את ההתנגדות שלנו ובגלל התנאים של המגרש הוא שינה את היעוד לאזור תעסוקה עירוני שהוא היחיד מסוגו באזור. במגרש 2600 מ"ר בנויים וזה לא יהיה כלכלי להרוס את הבנין. הבנין ישן. רק ברח"ק 8 יהיה כלכלי להרוס אותו. מבקש לחדד המגרש הזה שונה לחלוטין ואין כאן תקדים.

### אלי ויצ'יק: התנגדות עד 120

ברמת החייל הוקם בנין לדיון מוגן קיים ומתפקד ע"פ תכנית נקודתית תא/3843. הבנין המקורי היה אמור לכלול קומת מסחר ומעליה 4 קומות של דיון מוגן. בשנות 2000 בקשו הקלה של 3 קומות נוספות. הייתה התנגדות מסיבית של ועד השכונות הגובלות ובסופו של דבר הועדה המקומית החליטה בעקבות הסכם בין הצדדים לאשר ובלבד שלא יבקשו הקלות נוספות מעבר לקומת מסחר ועוד 7 קומות מעליה. מה שקרה בפועל שהיום הגיש בקשה לתוכנית נוספת להוספת קומה נוספת לבנין הכולל קומת קרקע +7 והדבר עבר "מתחת לרדר" של האנשים כי לא הוגשו התנגדויות מלבד התנגדות של אחד הדיירים שלמעשה הוסרה לאחר שניתנה הבטחה שבנין התעסוקה שנבנה ליד לא יעלה על 15 קומות. ועל סמך ההתחייבות זו הוסיפו עוד קומה לדיון המוגן. בהמשך, החברה הגישה בקשה נוספת להקלה לקומה תשיעית והועדה אישרה את ההקלה. הוגש ערר וטרם התקבלה החלטה בנושא. התוכנית של רמת החייל כוללת את המגרש הזה והיא מקבעת את התכנית שבתוקף-8 קומות שמוותרת על פי תוכנית קודמת ואנחנו מבקשים לתקן את חטאי העבר, ולהחזיר למצב הקודם להפחית קומה שהותרה בהקלה. להשאיר את מה שבנוי ולקבוע כי כל תוספת תהווה סטיה ניכרת בבנין הזה ולא לאפשר לנייד שטחים. הפניה באה מכיוון שאם התוכנית תאושר ותהיה תוספת של קומה אחת או שתיים הבנין יהפוך לאתר בניה. גרים בו אנשים שרצו שקט מההמולה של העיר, אנשים שהם מבוגרים שבאו לחיות את אחרית ימיהם בשלווה. כל הדיירים מתנגדים לתוספת הקומות, אולם משפטית הקרקע היא לא שלהם ולכן אין להם זכות משפטית להתנגד. יש שם אנשים שחיים שם ומרותקים למיטות. אין להם אפשרות לצאת החוצה ולעבור דירה. מוסיפים עוד 70 איש לבנין אבל אין הגדלה של שטחי ציבור כגון חדר האוכל או אולם אירועים וכך אין הרחבה של שירותים מהותיים. בקשתנו שוב היא להפחית קומה לקבוע סטיה ניכרת לאותן קומות נוספות לאסור כל ניוד שטחים בין הבנין של התעסוקה לבנין של דיון המוגן.

**עו"ד אפרת שרון סוכנות הים התיכון** ראו ולנברג 18-20 : מדובר במגרש שנמצא בפינת ראול ולנברג והנחושת שכרגע יש 4 מבנים מסומנים A-D שנבנו במסגרת תוכנית 1043א בגובה עד 5 קומות. במקביל אנחנו מקדמים תוכנית פיאת רמת החייל שמוסיפה זכויות בניה נוספות למגדל A שמגיע 20 קומות. והתוכנית מתואמת עם תכנית א.ת. רמת החייל. ההתנגדות שלנו היא שאנחנו מבקשים שהזכויות שלנו יהיו לפי רח"ק 6 אחרת אנחנו מפספסים 3000 מ"י. אם סה"כ הזכויות יהיו לפי הרח"ק הזה 400% עיקרי + 200% שירות עדיין יהיה ההפרש של 400 מ"י עם זה אפשר להמשיך ולכן ככל שהתנגדות מה"ע תתקבל. בנוגע לזיקת הנאה במגרש שלנו יש 4 מבנים וביניהם יש זיקת הנאה לציבור וגם ברוב החלק של קווי הבנין הצדדים. חלק מהשטחים שאנו נדרשים לרשום זיקות הנאה הם שטחים שנרשמו כהצמדות לעסקים בקומת הקרקע. יש בין הבנינים זיקות הנאה שסומנו אנחנו מבקשים לגבי המגרש הזה זיקות הנאה יהיו בהתאם להצמדות ולתקנה 27. לנושא הגבלות גובה אנחנו מצטרפים להתנגדות מה"ע.

**עו"ד אפרת שרון ניהול עד 120 :** אנחנו מבקשים לענות להתנגדות של דיירי עד 120. הזכויות במגרש 501 לפי תוכנית מאושרת תא/ 3843. יש טענות טכניות מכיוון שהיא לא מופיעה במסמכי התוכנית כתוכנית קיימת בסעיף 1.6 שמדבר על תוכניות מאושרות תוכנית זו לא מופיעה. אנחנו מבקשים להוסיף תכנית זו לרשימה ולודא, שהתוכנית המופקדת אינה פוגעת בהוראות של התוכנית המאושרת. לגבי טבלת השטחים בסעיף 3.2 יש טעות סופר מבחינת שטח המגרש גם במצב היוצא והנכנס. סעיף 4.5 המתייחס לגבי השטח פרטי פתוח אחד מהשטחים הפתוחים בתוכנית מופיע במגרש 501 זה לא מופיע בסעיף 4.5. בסעיף 6.3 שמדבר על תנאים בהיתר הבניה אנחנו מבקשים לציין שאין בסעיף זה לשנות את תנאי הוצאת היתרי הבניה בתוכנית 3843 שבתוקף. שינוי יעוד משצ"פ בראול ולנברג לדרך, אנחנו מבקשים להשאיר אותו כפי שהוא ולא להפוך אותו לדרך. השצ"פ משרת את בית הדיור המוגן והשטחים המסחריים ושינוי היעוד שלו עלול לפגוע בתוספת של זיהום אויר.

**עו"ד גינדי הברזל 4 :** אנחנו מצטרפים לכל ענין הרח"ק 6 התכסית 60% ואני מאמץ את נושא השגרירות. **הברזל 26 שלומי מהרבי שמאי :** בעניין הרח"ק היחס הפנימי של הרח"ק 40% מתוך שטחים עיקרים התוצאה 428% שטח עיקרי 171.5% שטחי שירות. מבוקש שימוש עתידי במרתף עליון כשטח עיקרי. יש כאן תחבורה רכבות בברזל ונחושת שני קווים ירוק וצהוב ויכול להיות שבעתיד יצטרכו פחות חניה ולכן מבקשים שימוש עתידי במרתף עליון כשטח עיקרי. בנוגע זיקת הנאה לציבור - במקום שיהיה קביעה של זיקת הנאה בצדדים של הבניין אנחנו מבקשים לקבוע גמישות במקום וזה לא משנה אם זה בצד או באמצע. מבוקשת הבהרה לגבי מס' הכניסות ויציאות. חלקה 641 יש לנו 2 יציאות ו1 כניסות לרכב אנחנו מבקשים שישאר מה שיש היום. בתוכנית יש תנאי לשל חניה ציבורית והתנית של הצמדת מקומות חניה בשיעור 20%, אנחנו מבקשים שזה יהיה רק בבניינים חדשים ולא בבניינים קיימים. נושא השלבויות מבוקש לקבוע את החיבור לכביש מס' 4 כבר בשלב השני. היום גם ככה יש קושי להגיע לאזור.

**עו"ד קרין פריד בשם אסותא :** חוזרים על התנגדות 3. שלב השני של בית החולים עובר את מגבלת הגובה 72 מ'. לא יהיה מנוס מהרחבה לגובה של ביי"ח 100 מ' להגדיל את הגובה ולא נוכל לחכות לפינוי מחנה גלילות. ברור שאת הוספת הקומות אי אפשר להוסיף באופן נפרד אלא עם בניית הבנין של בית החולים. מחו"ד של מומחה נראה שאין סיבה ממשית להגביל בניה לגובה בתוך הקו הכחול של התוכנית, החשש של הסתרת האנטנות הוא חשש פחות מפרומיל שיסתיר. וגם אם יש איזו שהיא פגיעה אנחנו מבקשים בדיקה מדוקדקת של איזה אזורים יש פגיעה. כבר היום יש בניה מעל 100 מ' מבנה נוסף שיבנה בגובה הזה לא יטרפד את התוכנית. אין רכיב של גמישות בענין הזה. אפילו משרד הבטחון לא מבין לא נכנסה ההגבלה הזו.

**עו"ד אפרת לרנר מענת בירן בשם בעלי זכויות הברזל 30 +ואח' :** מדובר במגרש שנבנה בנין חדש שכיום הוא בשלבי איכלוס. בשלב היתר הבניה נדרשנו לתת זיקת הנאה. ההתנגדות מטעמנו הוגשה בשל הממשק עם פארק הירקון והמשתלה העירונית. הקו הכחול אינו כולל שטח בתחום הפארק התכנית מסתיימת על גבולות הפארק ולא חל על הפארק, אבל התוכנית כן מראה בנספחים את הממשקים בין המגרשים לבין הפארק לבין האזור מחוץ לקו הכחול שלה. לכן מבוקש שכל הנושא שנמצא מעבר לשטח התוכנית הוא נושא ששנוי במחלוקת ונמצא בהליך משפטי ושל המשתלה העירונית והגשנו ערר בנושא הזה בנוגע לפעילות והמעברים של המשתלה. מבוקש שהתוכנית לא תקבע הוראות של השטח מחוץ לקו הכחול ולכן בקשנו שהנספחים הנופיים לא יקבעו הוראות כבר עכשיו לגבי הממשק חוזרת על טענותיהם בהתנגדות ולכן אין מקום לקבוע מסמרות בענין הזה.

**התנגדות משרד התחבורה** היא שרח' הברזל בנספח התנועה מתחברת לדבורה הנביאה ובפועל מתחבר מסוף אוטובוסים ולכן הוא גורס כל עוד אין מסוף אחר אי אפשר לחבר את רחוב הברזל עם רחוב דבורה הנביאה.

**התנגדות מה"ע :** מתייחסת לכמה נושאים. הכוונה של התוכנית הייתה להפוך את התוכנית הזו לתוכנית מפורטת ע"פ תוכנית המתאר והתנגדות מבקשת לאשר בתחום התכנית רח"ק 6 על פי מה שתוכנית המתאר קבעה.

סעיף 2 לגבי הגובה בזמן הפקדת התוכנית קבלנו את מגבלת הגובה ממשרד הבטחון 72 מ', אנחנו מבקשים שתנאי והגבלת הגובה יקבעו בזמן הוצאת להיתר הבניה באופן פרטני ולא באופן גורף לכל איזור התעסוקה.

ידוע שהתנגדות מס' 3 קבלה תשובה לגבי מגבלת הגובה ואושר להם גובה של 100 מ'. סעיף 3 מבוקש שהזכויות במגרש המיועד לשגרירות יהיו עד רחק 6 זכויות למגורים עד 25% מהזכויות שבמגרש עבור מגורי צוות השגרירות. השימוש למגורים יבוטל עם הפסקת הפעילות של השגרירות.

**מענה להתנגדויות:**

אורית ברנדר : מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

ליאור שפירא : מדוע ההפקעה מקטינה את זכויות הבניה.  
ראובן לדיאנסקי : מדוע לא הייתה הצעה שלצורך בניית המגדל יעבירו את הדיור המוגן למגדל של ה-20 קומות.

שמואל גפן : איך אישורו מעל 72 מ' ?

מלי פולישוק : האם במסגרת התכניות יש מקום לחניות.

רם אורון : במסגרת ההתחייבויות של חב' א.ס. אורי ו"עד 120" שקידמו היתר הבניה מ 4.9.17 התחייבו לספק גם מקומות חניה לנכים. המדרכה הרחבה לא מאפשרת לחנות ברחוב לחלק מהנכים והם צריכים ללכת כברת דרך.

**עו"ד אפרת שרון :** הדיון כאן הוא לגבי רמת החייל. הנושא של היתר הבניה וההקלה שאישרה הועדה הזו לפני חודשים מספר נדון בוועדת ערר כל הטענות הועלו בהרחבה גם שם. אנחנו בוניס בהתאם להנחיות של הועדה הזו במסגרת היתר הבניה.

ליאור שפירא : איך ההפקעה משפיעה על זכויות הבניה .

אורית ברנדר : זכויות הבניה נקבעו מזכויות הבניה במגרש ביעוד תעסוקה כשחלק מהגרש מופקע במקרה זה להרחבת דרך, שטח המגרש קטן. ההפקעה היא מתוך שטח המגרש לשם הרחבת הכביש על פי הנחיות הרק"ל שקבעה על רח' הנחושת יהיה הקו הצהוב. ברגע שהועדה תקבלה את ההמלצה של רח"ק 6 הזכויות שלהם לא יפגעו. אנחנו מאפשרים תוספת זכויות וגובה עד 20 קומות.

**דיון פנימי:**

ראובן לדיאנסקי : הייתה התנגדות של עו"ד וילצ'יק שאמר בואו נקבע בתב"ע החדשה שהבנין לדיור מוגן ישאר AS IS, האם זה אפשרי?

הראלה אברהם אוזן : על הבניין של דיור מוגן חלה תב"ע נקודתית שאישרה הוועדה המחוזית לפני מספר שנים לתוספת קומה. הבקשה כללה הקלה של חצי קומה נוספת אבל השורה התחתונה היא שמטרת ההקלה לאפשר מימוש הזכויות במגרש. והועדה אישרה את הבקשה להיתר, על כך הוגש ערר ע"י הדיירים המוגנים התקיים בו דיון וכרגע מחכים להחלטת ועדת ערר. נשמעה טענה שהמתנגדים מבקשים לגבי המגרש הזה שתכנית זו תשנה תכנית אחרת מאושרת ולא תאפשר את תוספת הקומה שהותרה בה. ראובן לדיאנסקי : השאלה אם יש לנו מספיק שוליים ולתת פיצוי בזכויות במקומות אחרים.

הראלה אברהם אוזן : ברור שביטול תוכנית שאושרה ב-2012 זו תהיה תוכנית פוגעת וככזו אנחנו מבקשים כתב שיפוי והמחוקק מאפשר זאת. מי שיהיה חשוף ב-1977 זו הועדה המקומית. הנושא הזה לא היה במטרות התוכנית והועלה בהתנגדות. הועדה המחוזית לא תאשר להוריד את הקומה. מלי פולישוק : הועדה הזו אישרה את התוכנית.

הראלה אברהם אוזן : הועדה הבינה שיש פה תוכנית מאושרת ואישרה את היתר הבניה. ההצעה של ראובן לקחת את הקומה שאושרה בתכנית. ראובן לדיאנסקי : בשלב של ההיתר יבואו יזמים ויבקשו הקלות. מדובר בקומה אחת והאספקט האנושי גובר על שיקולים קניינים.

עודד גבולי : אין לסוגיה הזו שום משמעות במסגרת התכנית עליה אנו דנים. בקשר לתוכנית של עד 120 ואין לנו כוונה לתוכנית לדון בכך. אם הועדה מבקשת לבדוק את נושא ההיתר ב"עד 120" אני אבדוק אבל ממתנינים לתשובה של ועדת ערר.

ראובן לדיאנסקי : לגבי לעשות תבע חדשה זה אפשרי זה ניתן?  
הראלה אברהם אוזן : העמדה של הצוות המקצועי היא שלא לקבל את ההתנגדות ולהוריד קומה מתכנית מאושרת כי התוכנית הזו לא עסקה בזה, זה לא מקרה של 106ב'.

מלי פולישוק : האם משנים את הרח"ק והאם שינוי הרחק חל גם על בית האבות?  
אורית ברנדר : מטרת התוכנית היא לשדרג מרחב בין בנינים ותנאי להעלות את הזכויות זו תוכנית עיצוב אדריכלי. שינוי הרחק חל אוטומטי אבל לא מוקנה.

דורון ספיר : האם הרחק חל על בית דיור מוגן.  
אורית ברנדר : כן אבל בתנאים.

אהרון מדואל : אני חושב שאפשר להחריג את בית האבות מהרח"ק של התוכנית וכך לא צריך 106ב'.  
דורון ספיר : אני מציע לא להחיל את הרח"ק על הבית של דיור מוגן, ולהוציא אותו מהזכויות שנותנת התוכנית.

שמואל גפן : מה קורה עם חנית נכים?  
אורית ברנדר : ע"פ היתר הבניה ע"פ החוק. לא יכולה להיות חניית נכים על שצ"פ, זו לא חניה מוסדרת. דורון ספיר : בכל היתר חדש חניות הנכים יהיו על פי התקן.  
מלי פולישוק : בנוגע לאישור משרד הביטחון האם העיריה פנתה לצבא לענין הגובה?  
מתי יוקם מסוף זמני האם עוד 5 שנים יוקם כי זה המון זמן, האם אפשר למצוא פתרון אחר. אין לנו יכולת להתייחס לתוכנית המחוזית יש לוועדה מה להגיד.

אורית ברנדר : תוכנית המתאר קבע רח"ק 6 והתוכנית הזו מעגנת את רח"ק ה-6, אין תוספת זכויות למה שקבעה תוכנית המתאר. בנוסף פנינו למשרד הבטחון ולצבא.  
אהרון מדואל : כמו שאנחנו חורגים בתוכנית המתאר כלפי מעלה אנחנו יכולים לחרוג גם כלפי מטה  
אורית ברנדר : הוגשה התנגדות מה"ע כדי לאפשר התייחסות פרטנית לכל היתר בניה שיצא כי 72 מ' הוא גורף ושטח מאוד גדול ואפשר לחרוג מזה ולכן אנחנו מבקשים שיבוטל התנאי הגורף ותתאפשר בדיקה פרטנית בעת הוצאת היתר הבניה.  
ראובן לדיאנסקי : אני מבקש להצביע על ההתנגדות של וילצייק ולקבל את ההתנגדות העוסקת בהכנסת הדיור המוגן לתוכנית הנוכחית למרות חו"ד המשפטית של היועצת המשפטית.  
הראלה אברהם אוזן : אין אפשרות שהתוכנית הזו תתבטל צריך להפקיד תוכנית חדשה.  
אני עושה שימוש במונח לא חוקי במסורה, אמרתי בחו"ד שלי שאין מה לקבל את ההתנגדות. ההתנגדות לא קשורה למטרות התוכנית, אם תתקבל החלטה כזו היא תהיה לא סבירה בעליל.  
דורון ספיר : הצעתי לא להוסיף את הרח"ק זו .  
עודד גבולי : הרעיון שלא חשבנו עליו והוא רעיון ראוי ואני אבדוק את נושא ההיתר לקומה הנוספת.  
ראובן לדיאנסקי : אני לא משתתף בהצבעה.

#### **הועדה מחליטה :**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את שאר ההתנגדויות בהתאם לחו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. להחריג את בית הדיור המוגן כך שזכויות הרח"ק מתוקף תוכנית זו לא יחולו עליו. על מגרש זה יחולו זכויות תכנית נקודתית מאושרת תא/ 3843 בלבד.
2. כל היתר שינתן בתחום התכנית, יעמוד בתקן החניה לנכים וינתן דגש להוספת חניות נכים בעקבות גריעת חניות ברחוב בציר הרק"ל – רחוב ולנברג.

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, שמואל גפן ואהרון מדואל .

נמנעים : ראובן לדיאנסקי ואפרת טולקובסקי

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

## דיון בביטול שלביות הביצוע

תכנית תא/3561- אזור תעסוקה רמת החייל קיבלה תוקף בחודש מרץ 2018.

### רקע

מצב סטטוטורי טרום תכנית 3561 המאושרת :

5. באזור התעסוקה רמת החייל, חלו תכניות המתאר 738-1043, 1043א', שאפשרו זכויות בנייה של 200% ב-5 קומות ביעוד תעסוקה.
6. במהלך השנים אושרה בוועדה המקומית מדיניות לתוספת זכויות, לפיה קודמו אושרו ובוצעו מספר תכניות נקודתיות אשר העניקו זכויות של 250% או 300% (בהתאם לשטח המגרש) בהליך של השבחה מוסכמת (עבור משימות פיתוח).
7. בעבר קודמה ע"י מינהל ההנדסה תכנית לתוספת זכויות לאזור התעסוקה הנ"ל שמספרה היה תא/2958. קידומה הופסק עד לאישור סיכום בין עת"א, ועדת ההיגוי רובע צפון-מזרח ו"אדם טבע ודין" בנושא דו"ח תחבורתי של יועץ התנועה מטעם התושבים, אינג' קובי ווטנברג. הסיכום אושר ע"י הוועדה המקומית בתאריך 7.3.2007.
8. אישור הסיכום ע"י הוועדה המקומית, התנה את קידום התכנית הכללית לאזור התעסוקה בקידום תכנית תנועה.
9. תכנית תא/3561, קודמה בהתאם לסיכומים הנ"ל.

התכנית התנתה את מימוש הזכויות מכוחה בשלבי ביצוע שמהווים שיפורים תנועתיים, המוגדרים בטבלה שלהלן. בהתאם לסעיף 145(ג) לחוק התכנון והבניה, לא תיתן רשות הרישוי היתר אם העבודה או השימוש אינם תואמים את שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית, אלא באישור מוסד התכנון שאישר את התכנית. תכנית 3561 המאושרת, מתבססת על התפיסה התכנונית שסוכמה בעת קידום התכנית. יחד עם זאת, חלו שינויים במצב הקיים בעיקר בסביבת התכנית, שינויים שאינם מאפשרים את ביצוע השלבים שנדרשו.

מכוח תכנית 3561 נמצאות כיום בביצוע/לקראת ביצוע כ-30,000 מ"ר בשתי תכניות: תכנית ולנברג 16 (בביצוע, 16,843 מ"ר) ותכנית הברזל 7 (קיבלה היתר, 12,136 מ"ר).

ביחס לשלביות שקבעה תכנית 3561 אנו לקראת מיצוי שלב 2 ותחילת שלב 3.

### מטרות תכנית תא/3561 :

- שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, שיפור תפקודו והפיתוח בתחומו.
- מתן מענה לפתרונות תנועה וחנייה בתחום אזור התעסוקה, תוך מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות. זאת באמצעות תכנון מעודד שימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופנים.
- שדרוג המרחב הציבורי והפרטי במפלס קומת הקרקע, ושיפור הקישוריות לשכונות הגובלות ולפארק הירקון.

### תוספת זכויות הבנייה :

- כדי לאפשר את השדרוג המבוקש, נערכה בחינה כלכלית ושמאית של עלות השיפורים שנדרשו במגרשים הפרטיים.
- בהתאם, נקבע מנגנון כלכלי שקבע את תוספת הזכויות הנדרשות למימון השיפורים. התכנית קבעה תוספת זכויות בניה הכוללת שטח עיקרי עד 425% ושטח שירות עד 175% משטח המגרש.
- זאת בתנאי עמידה בדרישות שעוגנו בתב"ע בסעיף 6.3 הדן בתנאים למתן היתר בנייה ועיקרן עמידה בהוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

### מימוש מטרות אלו מתבסס על :

- תוספת זכויות בנייה, המהווה תנאי ותמריץ לשדרוג המרחב הציבורי והפרטי הפתוח.
- מימון השיפורים והשדרוג הנדרש יתאפשר על ידי תוספת הזכויות שהתכנית קבעה.
- בנוסף קבעה התכנית שלביות מימוש המתייחסת לביצוע שינויים ושיפורים במערך התנועה-המהווים תנאי לקבלת היתרי בנייה.

שלב	תיאור	התניה	
1.	מיצוי זכויות קיימות ע"פ תכנית בתוקף.	הסדרי תנועה קיימים	בוצע
2.	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי.	תוספת נתיב לפנייה מרחוב ולנברג לרחוב הברזל	בוצע
3.	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי.	<p>א. בצומת ולנברג- הנחושת- הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותקן הרכבת הקלה.</p> <p>בצומת ולנברג- הארד הארכת רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון.</p> <p>ב. בצומת דבורה הנביאה/ ולנברג- ביטול המעגל והסדרת צומת מרומזר.</p> <p>ג. פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל- הנחושת והסדרת הצומת כצומת מרומזר.</p> <p>ד. הארכת רחוב הברזל צפונה עד דבורה הנביאה.</p>	<p>א. בצומת ולנברג הנחושת- בשלבי ביצוע-למעשה בשלב בו נדרש פירוק נתיב זה.</p> <p>צומת ולנברג הארד- הביצוע יושלם עם קידום הרק"ל.</p> <p>ב. בוצע חלקית- מעגל התנועה בוטל והצומת מרומזר חלקית. יושלם עם קידום הרק"ל.</p> <p>ג. טיפול בצומת הברזל – הנחושת יושלם עם קידום הרק"ל.</p> <p>ד. בתכנון מפורט לביצוע</p>
4.	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי.	חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל רחוב אם המושבות בדרום.	אישור תמ"ל / 1045 "בני ברק צפון- מגורים". אינו מאפשר את ביצוע המשך ציר עתידים שאמור היה ליצור דרך חלופית לרחוב ראול ולנברג וקישור לדרך אם המושבות.
5.	השלמת יתרת זכויות הבניה מתוקף תכנית זז.	הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (רכבת קלה למשל) או חיבור לכביש 4 והשלמת המערכת הסובבת.	הקו הירוק של הרכבת הקלה בביצוע בפועל. חיבור לכביש מספר 4 אינו מתאפשר מאחר השלמת המערכת דורשת השלמת תכנון כביש הנופש בתחום רמת השרון.

בפועל, למרות שלא ניתן להשלים את הוראות השלביות שקבעה התכנית, בוצעו מהלכים רבים הנותנים מענה למטרות התכנית ומשפרים את היבטי התנועה במרחב בראיה רחבה הכוללת את הולכי הרגל, משתמשי התח"צ והמתע"ן ורוכבי האופניים ולא רק את צרכי הרכב הפרטי. להלן פירוט השיפורים:

- **הליכתיות** - הוספת דרכי גישה רוחביות בין שכונות המגורים במזרח לבין פארק הירקון במערב. מבוצע ע"י היזמים במגרשים המקדמים תכניות עיצוב, וכן על ידי גורמים עירוניים,
- **רשת שבילי אופניים** - בוצעו ומבוצעים, שבילי אופניים בתחום פארק הירקון – מבוצע על ידי גני הושוע. בתחום התכנית עצמה מבוצעים מעברים המאפשרים מעבר בצירים בכיוון צפון דרום ומזרח – מערב- מבוצע על ידי יזמים המקדמים תכניות במרחב ועל ידי גורמים עירוניים. בנוסף, מבוצע שביל לאורך רחוב ראול ולנברג, כחלק מעבודות הרק"ל. שבילי אופניים מתוכננים על פי התכנית האסטרטגית העירונית ברחובות הנחושות והברזל.
- **חניית אופניים ורכב דו גלגלי**- בתכניות העיצוב המקודמות, מתווספים מקומות חנייה על פי דרישות התקן ומקלחות לשימוש רוכבים.
- **חנייה זמנית לרכב** -בוצעו חניונים בתחום מגרש חברת החשמל- בתחומי מתוכנת תכנית "מרחב הארד". בנוסף, בשצ"פ הנחושות קיים חניון זמני אשר מתוכנן להפוך לחניון תת קרקעי ובהתאם יפותח השצ"פ מעליו.
- **מגרש חניה ציבורית** תת-קרקעי, בוצע בקצה רח' הנחושות (חניון הברזל).
- **מסוף אוטובוסים** זמני פועל בצומת רחובות הברזל ודבורה הנביאה.
- **מסוף** מתוכנן, מצפון לרמת החייל במסגרת תכנית ציר עתידים אשר נמצאת בדיונים בוועדה המחוזית.
- **תכנון קו מטרו 3** - מתוכנן לאורך רחוב הארד, ומוטמע בתכנית "מרחב הארד" הנמצאת לקראת דיון הפקדה, ומתואם עם נת"ע.
- **הפחתת תקן החניה**- על פי מדיניות עירונית ותקן ארצי.

#### חוות דעת אגף התנועה

מטרות התכנון המעודכן היום, הן לקדם אזור תעסוקה עירוני מעורב שימושים, הכולל חזיתות פעילות ויחידות דיוור על פי תכנית המתאר תא' 5000. תכנון זה מעודד הליכה, נסיעה בתח"צ ומתע"ן ורכיבה באופניים על פני נסיעה ברכב פרטי. (יש לציין כי בעת קידום התב"ע, העקרונות אשר עמדו בבסיס השלביות התייחסו בעיקר לתנועת רכב פרטי ומטרתה הייתה שיפור רמת השירות למשתמשים באמצעי זה.)

בנוסף התכנון התנועתי כשלעצמו, המקודם ע"י עיריית תל אביב וגופי הסמך של משרד התחבורה מוטה תחבורה ציבורית, הליכתיות ורכיבה על אופניים. מטרות אלו מוטמעות בתכניות סטטוטוריות המקודמות מול גורמי התכנון (מרחב הארד לאישור וועדה מקומית, הפניקס דבורה הנביאה) והשאר בתכניות העיצוב האדריכלי המקודמות על ידי גורמים פרטיים לאישור ועדה מקומית.

#### מבוקש

מבוקש מהוועדה המחוזית לבטל את שלביות הביצוע שקבעה התכנית וזאת בהתבסס על המפורט לעיל.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לבטל את השלביות שנקבעה בתכנית המאושרת.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:**

זיו לייבו : תוכנית 3561 דיון בביטול שלביות. המתחם תחום בין רחוב וולנברג שבקו הכחול לבין פארק הירקון וקריית העתידים. תא/3561 מגיעה אחרי תא/2958 שקידומה הופסק עד לאישור ועדת היגוי של רובע צפון מזרח בנושא דיון תחבורתי של יועץ תנועה. אישור הסיכום ע"י הועדה המקומית התנה את קידום התוכנית הכללית לאזור תעסוקה בקידום תוכנית תנועה. תוכנית תא/3561 קודמה בהתאם לסיכומים הנ"ל והתנתה את מימוש הזכויות מכוחה בשלבי ביצוע המהווים שיפורים תנועתיים. מטרתה שדרוג אזור רמת החייל, מתן מענה לפתרונות תנועה וחניה, תכנון מעודד שימוש בתחבורה ציבורית ושיפור הקישוריות לשכונות הגובלות. התוכנית התנתה את מימוש הזכויות בשלבי ביצוע הכוללים תוספות נתיבים והארכה של רחוב הברזל כפי שרואים בסעיפים 3 א-ד, חיבור לכביש המזרחי שמתחבר לבני ברק ואם המושבות וחיבור לכביש 4 ולמערכת מתען. שלב 3 מותנה בביצוע ותיאום עם קידום עבודות הרק"ל. סעיף 4 אינו אפשרי לאור הפיכת אזור רמת החייל בבני ברק לאזור מגורים בתמ"ל 1045 והחיבור הצפוני אינו אפשרי לאור חוסר ביצוע של עיריית רמת השרון המונע את חיבור ציר עתידים צפונה. למרות זאת נעשים שיפורים במרחב כגון: הליכתיות מהשכונות בצפון לדרום, שבילי אופניים קיימים ומתוכננים, חניונים (חלקם יהיו קבועים וחלקם זמניים), מסופי אוטובוסים ומתחמיים בתוכנית ציר עתידים קרוב לרצועת הנופש. לאור הבעיות שהוצגו, מבוקש מהועדה להמליץ על ביטול השלבויות שקבעה התוכנית בכדי לאפשר את מימוש הזכויות לפתוח המרחב. סה"כ תוספת הזכויות בתא/3561 100,000 מ"ר עיקרי ועד כה נוצלו בהיתרים 28,979 מ"ר. בטבלה מוצג סטטוס תוכניות העיצוב וההיתרים במתחם.  
דורון ספיר : מקובל .

**בישיבתה מספר 0007-23 ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לאשר את ביטול השלבויות המבוקש בהתאם לחוות דעת הצוות.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, מאיה נורי, חן אריאלי