מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

23 ינו 2022

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: **<u>החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 27/12/2021</u>**
פרוטוקול מספר 21-0004

<u>חברי ועדה ונציגים בעלי דעה מייעצת נוכחים::</u>
לואור שפירה, אן עד', דל גשוע, עמיר מאמן, יל' אור, אפרת אולא, תן' קר, צוש', אלחנן חבאלרן, אלוף פנת הוחנן קלגון, שזוק, ואצמן אבזלון, אזפיס הוזר קטום, לקי, פיאבבנ, ל פראנקל קזון, סו', נמאמש הורי, ים, עשיגל אצקבא, אמרשל, לחמכם שוקה, מקשת, למנדי, תשגלה מקשת ומוריה שלומות.
מלי פולישוק, עמית גולשטיין

<u>חברי ועדה נעדרו:</u>
מר רון חולדאי, מאמיה שפיר, אבירד, מפטיר, אפיר אתבר אלה, יאסקיקר אל, זה, ופשאלקבב, ארנון אלחזק, פאתנ, אמאדבה, ואפי, אסקד ופרצק, אמתנ, נגלשחי, אמוא, אמי ישלאקזר מ, נשבלבמישרת, יצמקלי אמיבל טאראמקי, פגלקס צוחדנ, נפתלי לוברט.

<u>גורמים מקצועיים נוכחים :</u>
מהנדס העיר אודי כרמלי, אדר', משנה ליועמ"ש הראלה אברהם-אוזן, עו"ד, ס.מנהלת אגף הנכסים אגף העיר מקומ מהגלות, מחזל קרא אתצמלן מתכנן לבחישר תקנפמ, מ זאחראי גמ ותשבשות פעורת עתכנון מלפ, אגף תכנמ' תמעוס גילוחיע, יאקשים, נמשומלמיש, פה ידע בנמ צפרן עקיש, סאלמשדלמיפ פה בי תנ צעד תעה מ משמתה מלי אתבנ, ואסטה הסגק ומאתנ ומעלנ אוסא, לאע: מן סאורתי פגד תעקמ שאב ומל, אתנ ועה, אמקומ מידנ. ף מזכירת ועדת המשנה ומליאת הועדה המקומית ורות אריאל ע. מזכירת ועדת המשנה ומליאת ועדה מקומית.

<u>נושאים:</u>

1. תא/9068 מדיניות לקירוי האיילון
   בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת
2. תא/תתל/132 הרחבת גשרים באיילון
   בקשה לדיון חוזר הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת

הישיבה נפתחה לאחר רבע שעה במניין חוקי של חברים ומניין החוקי נשמר לכל אורכה.
מהלך הדיון מפורט בעמודים 3-8 בסטנוגרמה.

הצבעה האם להשאיר את החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה 21-0022ב-10 21-0022ב-11 מיום 3.11.2021 על כנן (פירוט בעמוד 8 בסטנוגרמה).

חברי ועדה שלקחו חלק בהצבעה:

בעד: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, סיגל וייצמן אהרוני, מיטל להבי, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, ציפי פרנק ברנד, חיים גורן וגל שרעבי דמאיו.

נגד: שולה קשת ומוריה שלומות

<u>החלטה:</u>
ברוב של 11 קולות בעד מול 2 נגד ובאין נמנעים הוחלט להותיר את החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה 21-0022ב-10 21-0022ב-11 מיום 3.11.2021 על כנה (פירוט בעמוד 9 בסטנוגרמה).

רשם:
אהוד כרמלי, אדר'
מהנדס העיר

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

23 ינו 2022

עיריית תל-אביב – יפו
מינהל הנדסה – אגף תכנון העיר
פרוטוקול מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מספר ישיבה: 0004-21
מתאריך 27.12.2021, שעה 16.30

מרכזת בכירה לוועדות מליאה ומחוז
אלה דוידוף

סטנוגרמה
שוש בלו

* * *

<u>על סדר היום:</u>

1. תא/9068 מדיניות לקירוי האיילון
בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.

2. תא/תתל/132 הרחבת גשרים באיילון
בקשה לדיו חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.

* * *

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

23 ינו 2022

עו"ד ליאור שפירא -היו"ר:
ערב טוב לכולם. אנחנו מתחילים את ישיבת המליאה מס' 0004-21 ליום 27.12.2021.
השעה עכשיו 16.45. נמצאים בזום החברים הבאים: ציפי ברנד וחיים גורן.
באולם נמצאים: חן קראוס, חן אריאלי, מיטל להבי, סיגל אהרוני ויצמן, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי-דמאיו, שולה קשת, רועי אלקבץ, מאיה נורי, מוריה שלומות.
באולם נמצאים סך הכל 14 אנשים ואנחנו פותחים את הדיון במליאה.
הנושא על סדר היום:

א. תא/9068 מדיניות לקירוי האיילון;
בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.

ב. תא/תתל/132 הרחבת גשרים באיילון;
בקשה לדיו חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.

נציג בקצרה את נושא הערר היום. אח"כ נאפשר למי שהגיש את הערר לשאת דברים.

מר עומר וולף – מחלקת תכנון מזרח
המצגת על פי שקפים

בהמשך לבקשה של חברת המועצה שולה קשת נתחיל בתזכורת קטנה לדיון שהתקיים בוועדת המשנה בנושא עדכון המסמך המדיניות לקירוי איילון ולקידום תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון.
נתחיל מסקירה תמציתית ולאחר מכן אעבור למענה המפורט למכתב.

בדיון בוועדת המשנה נדונו: עדכון מסמך המדיניות לקירוי איילון וקידום תוכנית בסמכות הוועדה לתשתיות לאומיות להרחבת גשרים באיילון, כאשר הרקע לזה הוא שבין השנים 2011 עד 2016 קיימה חברת נתיבי איילון בדיקת היתכנות לקירוי בכלל מרחב האיילון. וב-2016 אישרה וועדת המשנה את תוכנית האב לקירוי האיילון, חזון האיילון.
התוכנית הזאת הייתה בגדר מרחב חיפוש ומתוכה הוחלט לקדם את המקטע המרכזי, כמו שאתם יכולים לראות בשקף שלפניכם, לתוכנית מפורטת, שב-2018 אישרה וועדת המשנה להעביר לדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

העבודה על התוכנית המפורטת כללה בחינות ותיאומים, שהגדירו את אפשרויות הקירוי הקיימות ואת האפשרויות שיפתחו בעתיד.
בטווח המיידי האפשרות למימוש היא מוגבלת, אולם ניתן לבצע פתרונות חלקיים ולשמר אופציות לאבטחת יישום החזון הכולל ובהתאם לישימות שהובהרה מהעבודה על התוכנית המפורטת, הובא לדיון ולאישור בוועדת המשנה, מסמך עדכון למדיניות לאותו מקטע שכלל את תחום התוכנית המפורטת, להוציא את מתחם השלום ומתחם יצחק שדה, שמקודמים בערוצים תכנוניים נפרדים. ובטווח המיידי קידום של שתי תוכניות בות"ל (וועדה לתשתיות לאומיות), ואולי בוועדה לא הושם דגש מספיק על החשיבות של שני המקטעים האלה ואז נשים את הדגש על זה עכשיו. הרחבת גשר מוזס במרחב השלום שייתן מענה לעוצמות בינוי מע"ר גבוהות מאד, ובאיזור של הסעת המונית – תחנת רכבת ישראל, תחנות המטרו העתידיות M1 ו-M2 והרחבת גשר שיפמן באיזור מתחם סבידור, שגם שם ייתן מענה לעוצמות מע"ר, כולל מע"ר רמת גן וגבעתיים ולנושאים תחבורתיים עתירי משתמשים של הקו האדום, הסגול, תחנת מטרו ורכבת ישראל.

דברתי קודם על הרחבת גשר מוזס, כאשר מדרום רואים אפשרות לחיבור עתידי לתחנת רכבת השלום בממזרח מקודמת ועברה דיון בהתנגדויות – תוכנית מרחב טרה. מהדופן המערבית –מע"ר צפון, תוכניות של עזריאלי הקיים ועזריאלי הספירלה. ובצד השני בשקף שלפניכם, אנחנו רואים את ההצעה להרחבת

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

23 ינו 2022

גשר שיפמן, כאשר מצד שמאל בשקף, ממערב, אנחנו רואים את קצה המע"ר הצפוני, לולאת וולוווסקי. מצפון המתחם של סבידור עם יציאות של הקו האדום, הסגול, משני צידי הכביש במטרו ורכבת ישראל. וממערב אנחנו מסתכלים פה על המקטע הצפוני של איזור התעסוקה נחלת יצחק שמקודמות בו תוכניות בעוצמות הגבוהות ביותר ומצפון המע"ר של גבעתיים ועוד צפונה זה רמת גן. ממש בדופן בין ערים.

לסיכום, העבודה ראשונית; המגבלות והאילוצים לאורך כל הרצועה שנבחנה הראו את האפשרות לקירוי מיידי של שני המקטעים שמקודמים בוועדה לתשתיות לאומיות. ניתן לראות מימין, בצפון, את קירוי גשר שיפמן ובאמצע את הקירוי של גשר מוזס. הדבר הזה ראוי לציין שלא מתנגש עם קידום גשרים אחרים במרחב בערוצים סטטוטוריים אחרים, כמו גשר יהודית שמומש, גשר עמק ברכה שיוצא לביצוע וגשר השלושה שיוצא עכשיו לתכנון מפורט לביצוע. בשאר הדפנות ניתן לראות ריבוי אילוצים שמקשים לממש ברמה המיידית מקטעי קירוי. בין המגבלות מרתפים בקו אפס, בינוי צמוד לאיילון, הפרשי גבהים קיצוניים, פרצלציה קטנה שלא מאפשרת קידום תוכנית וכו'.
המדיניות נועדה למעשה להבטיח את האפשרות המיידית, היכן שאפשר. ובעתיד לנצל הזדמנויות עתידיות לקירוי.
עד כאן תקציר הוועדה.

<u>עו"ד ליאור שפירא – היו"ר:</u>
תודה לך. אחר כך נשלים.
שולה, בבקשה.

<u>גב' שולה קשת:</u>

אדוני יו"ר הוועדה, חברות וחברים,

1. לפני כחודש החליטה ועדת המשנה לתכנון ובנייה לאשר מסמך מדיניות מעודכן לקירוי האיילון, ובמקביל החליטה להעביר לוועדה הלאומית לתשתיות – הוות"ל – תכנית הרחבת הגשרים באיילון.
ביקשתי לדון מחדש במדיניות שלנו לגבי נתיבי איילון, כיוון שדיון זה נדרש לתקן את ההחלטה התכנונית וכדי לנסות ולתקן את סדרי המינהל התקינים בכל הקשור לעבודת העירייה.

2. כפי שכולנו יודעות ויודעים, ציר האיילון הוא ציר התנועה האורכי הראשי של העיר, החוצה אותה מצפון לדרום.
הציר מהווה את אחד מנתיבי התנועה הראשיים של מדינת ישראל.
בשנת 2014 ויתרה עיריית תל אביב-יפו על חלקה בניהול ציר חשוב זה, ובמקומו העדיפה לקבל את חלקה של המדינה בכיכר אתרים.

3. ראשית אומר, כי לדעתי מסמך המדיניות המעודכן מבטא ראייה תכנונית לקויה, כיוון שהוא מציג פתרון תכנוני חד ממדי לאיילון – או קירוי או כלום.
בניגוד למדיניותה המוצהרת של העירייה לתעדף את הולכות והולכי הרגל ולחזק את הקשרים האורבניים בין הגדה המזרחית והגדה המערבית של האיילון, המסמך לא מציע צמצום של מספר נתיבי הרכב הפרטי לאורך האיילון, לא מראה כיצד משתלבת מדיניות האיילון עם תכנון המטרו, לא מציג את החיבור למוקדי תחבורה ציבורית מתוכננים כמו מע"ר בן צבי ומרכז הירידים, מתעלם משאלת חזות העיר לאורך תוואי הנחל, ולא בוחן אפשרות הוספת מבני ציבור משמעותיים לאורך ציר הנחל בשטחי עירייה.
זהו מסמך לא מספיק טוב מבחינה עירונית.

4. בנוסף, בדיון שעסק בעדכון מסמך המדיניות אושר השינוי במדיניות התכנונית מבלי שהובהרו השינויים המרכזיים במסמך המדיניות הקודם, שאושר בשנת 2015:
לוועדת התכנון לא הוצגה טבלה המפרטת את ההבדלים בין המסמכים, לא הוצגו מפות להשוואה, לא פורסם גבול מסמך המדיניות המעודכן, ולמעשה, הנתון ההשוואתי היחיד שהוצג היה השינוי בשטח מסמך המדיניות. מלבד חוסר השקיפות וחוסר המידע, הרי שהנימוקים לשינוי לא הובהרו די הצורך.

הוצג לוועדה כאילו "קשיים משפטיים ותכנוניים" גרמו לשינוי במדיניות, אך לא פורט די הצורך מהם אותם קשיים.

5. לפי בירור שעשיתי לאחר הדיון, נאמר לי שאולי אחד מקשיי המסמך הקודם הייתה ההחלטה האסטרטגית השגויה שעשתה העירייה לפני כמה שנים, כשמסרה למדינה את חלקה בחברת 'נתיבי איילון' בתמורה לקבלת השליטה בכיכר אתרים.
החלטה זו ניטרלה את העירייה מהשליטה והתכנון והניהול של ציר אסטרטגי זה, עמוד השדרה של מרכז העסקים המטרופוליני . אם אכן זו הסיבה לחוסר הרלוונטיות של המדיניות הקודמת, מדוע המשיכה העירייה לבזבז מיליונים על תכנון ציר שאין לה עליו שליטה?
אף אחת לא יודעת ואף אחד לא יכל להסביר לי.

6. בדיון שהיה לפני חודש התקבלה החלטה שגויה נוספת – וועדת התכנון בחרה להתנער מהשליטה בתכנון, והעבירה את מימוש השלב הראשון בקירוי לות"ל – הועדה הלאומית לתשתיות.
ראש העירייה נוטה להתלונן חדשות לבקרים על חוסר האונים שלו כראש העירייה מול הכאוס התחבורתי. זהו התירוץ הקבוע שלו לכישלונות התחבורתיים שהוא ייצר בעיר, החל מהעיכוב בקידום הקו הירוק, ממשיך בהצפת העיר בקורקינטים ואופניים חשמליים ועד להחלטה הקפריזית, שלא לפנות את התחנה המרכזית מלב המרקם העירוני.
והנה, הפלא ופלא, פתאום כשמדובר בגשר שנדרש ליזם נדל"ן, מוותרים בשמחה על סמכותנו. החלטת וועדת התכנון באה ומוכיחה כי למעשה ראש העירייה אינו רוצה אחריות תחבורתית, אלא בעיקר רוצה, סליחה על הביטוי, להתבכיין.

7. לא לחינם, הנושאים הראשונים שהעירייה מבקשת מהוועדה הלאומית לממש במדיניות הקירוי הם פרוייקטים שנועדו להקל על יזמי הנדל"ן לבנות מגדלים לאורך ציר האיילון. לא לחינם לא הוסבר לנו בדיון הקודם, ואני מניחה שגם היום לא נשמע הסבר אמיתי לכך, מדוע עיבוי גשר פישמן ומוזס חשובים יותר ממקטעים אחרים של ציר הנחל.

כמובן, שלא נמסר לנו דיווח על הסיכומים המוקדמים בין מינהל ההנדסה ומוסדות התכנון הארציים לתעדף דווקא מקטעים אלו, בטח שאנחנו לא יודעות ויודעים מה סוכם בנושא הזה עם היזמים.

8. מה שמאכזב אותי בעיקר, הוא שאם כבר החלטנו לוותר על סמכותנו, ואם כבר ראש העירייה החליט להעביר את התכנון המפורט של הקירוי לות"ל, מדוע לא לנצל את המהלך גם כדי להקים גשרי הולכות והולכי רגל ואופניים בין מעוז אביב ורמת אביב או בין התקווה לשפירא? אם כבר החלטנו לרצות את בעלי ההון בהליך תכנוני מזורז, מדוע לא יזכה הציבור, על הדרך, לקבל פרוייקטים שישפרו את איכות חייו?

9. הדבר החמור ביותר בעיניי בדיון הקודם, היה חשיפת הליקוי החמור בניהול השוטף העירוני: ההחלטה לאפשר ליזמים מסויימים פטור ממטלות יזם.
לפי פרסומים בתקשורת (למשל, ב'דה מרקר', מ-02.11.2021) סכום עצום של כספי ציבור, 100 מיליון ₪, שיזמים נדרשו לשלם לוועדה המקומית בתמורה להטבות ולזכויות בניה, שנועדו לשמש לקירוי האיילון, כלל לא נגבו מהם. העירייה לא הכחישה את הדברים.
בדיון לא הוסבר לנו מה יהיה עתיד כפים אלו לאור השינוי במדיניות, ולא פורט אילו פרוייקטים טרם שילמו אותם.
מדובר כאן בסכומי עתק שאני נדהמת שאפשר לוותר עליהם במסגרת החוק. מאה מיליון ₪. ללא ספק, התחושה היא שאגף הנכסים לא מנוהל בצורה שקופה ובטח לא מסודרת.

10. מלבד הויתור הכספי התמוה על כספי הציבור, אני חוששת, שהן ההחלטה להמשיך במדיניות הקירוי "המצומצמת" במקטע בו עתידים להיבנות מגדלים נוספים, והן ההחלטה לממש באמצעות הות"ל חלק ממדיניות הקירוי, יאפשרו עקיפת ההוראות של תכניות מפורטות, שלפיהן מוקמים מגדלים אלו.
נראה שהמסמך המעודכן יאפשר להמשיך במדיניות "קריצת העין" – לתת מטלות יזם שאין כוונה לממש או לגבות.

11. כך למשל, מצאתי שבתכנית המע"ר הצפוני (תא/3250), מה שנקרא פרוייקט 'מיד-טאון', נקבע כתנאי למימוש המגדלים הכנת תכנית פיתוח שתכיל חיבורים למרקם העירוני.
אחד מחיבורים אלו, לפי מסמכי התכנית, היה אמור להיות גשר בהמשך לרחוב עמק ברכה. גשר זה הוצג במסמכים המנחים של התכנית, אך הפרוייקט אוכלס מבלי שנבנה הגשר.
כעת מבוקש להעביר את מטלת בינוי הגשר לאחריות המדינה באמצעות הות"ל.

12. לסיכום, חברות וחברים, אני מציעה לקיים דיון מחודש בוועדת התכנון שיעסוק בנושאים הבאים:
1) לדרוש מהות"ל כי התכנית הנקודתית לקירוי תקודם יחד עם תכנית להוספת גשרי הולכות והולכי רגל ואופניים בין מעוז אביב ורמת אביב ובין שכונת התקווה ושפירא.
2) לקיים דיון מחודש בנושא מדיניות האיילון, לאחר שמינהל ההנדסה יציג במפורט את ההבדלים בין מסמך המדיניות הקודם שאושר לבין זה שהועלה לדיון כעת, ולאחר שיפורטו הנימוקים לשינויים במדיניות, כולל השפעת העובדה שהעירייה כבר אינה אחת מבעלות השליטה בחברת 'נתיבי איילון'.
3) לקיים דיון מחודש בחוסרים שיש במסמך המדיניות, כולל בחינת חלופות שיאפשרו את צמצום הכביש, חיזוק הקשרים בין מזרח ומערב, סימון מוקדים ציבור עירוניים וחיבור למוקדי התחבורה.
4) לקיים דיון מחודש, שבו יימסר דיווח מסודר מגזברות העירייה לגבי היקף אי-גביית החובות מהיזמים, וכיצד ניתן לתקן ליקוי זה. בין היתר יוצגו בדיווח זה:
   א. פירוט המטלות הכספיות שהובטחו לוועדה המקומית בהתאם למסמך המדיניות הקודם, לפי פרוייקטים ולפי סכומים.
   ב. הסבר מדוע טרם נגבו הכספים, וכן הצגת תאריכי יעד להשלמת הגבייה.
   ג. פירוט המטלות הפיזיות שיזמי המגדלים התחייבו לבנות בתכניות המפורטות בתחום מסמך המדיניות המצומצם (בין ההלכה להגנה).
   ד. הסבר מדוע לא מומשו מטלות פיזיות אלו עד כה, ומה מהן יעבור למימוש בתכניות שמינהל ההנדסה מציע כעת להעביר לאחריות הות"ל.

13. חברות וחברים, כפי שראיתם אני מבקשת דברים פעוטים.
אני קוראת לקואליציה – בואי, תנסי לעשות מאמץ להראות שהעיר הזו מתנהלת באופן תקין ותצביעי בעד הצעתי.

תודה.

<u>עו"ד ליאור שפירא – היו"ר:</u>
בבקשה, גורמי המקצוע.

<u>מר עומר וולף – מחלקת תכנון מזרח</u>
להלן התייחסות מחלקת התכנון למכתבה של חברת מועצת העיר שולה קשת:

לנושא סעיף 3.א. – טענה כי וועדת התכנון אישרה את עדכון מסמך המדיניות ללא הבהרת השינויים המרכזיים במסמך:

א. מסמך המדיניות לקירוי האיילון מ-2016 הגדיר כי עבודת התכנון תיערך בשני שלבים:
שלב א' – הכנת תכנית אב "חזון האיילון" בשטח כ-2500 דונם, שאושר ב-13.7.2016; תכנית חזון האיילון הגדירה למעשה "מרחב חיפוש" לבחינת היתכנות ושטחה כלל את רצועת האיילון ומרחבים גובלים בהיקף נרחב.
שלב ב' – תב"ע לאיזור המרכזי, כ-760 דונם סך הכל. התב"ע לאזור המרכזי תא/4385 אושרה בוועדה המקומית לתו"ב תל אביבי-יפו להעברה לדיון בוועדה המחוזית בתאריך 4.7.2018.

ב. לאחר הדיון בוועדה המקומית, תכנית תא/4385 נדונה במסגרת צוות מקצועי מול לשכת התכנון המחוזית. לשכת התכנון המחוזית הביעה התנגדות לקידום התכנית והמתווה שהוצע לה. לכן, עבודת התכנון בשנים האחרונות התמקדה בבחינת המגבלות והאילוצים בתחום הקו הכחול של תכנית זו.

ג. מגבלות ואילוצים אלה הוצגו לוועדה במסגרת הדיון בעדכון מסמך המדיניות בתאריך 3.11.2021. במסגרת הדיון בוועדה הוצגו מגבלות ואתגרים תכנוניים והנדסיים, בהתייחס לדפנות רצועת האיילון, הן הדופן המזרחית והן הדופן המערבית ובהתייחס לניצבים המרכזיים ברצועת הנתיבים, ברצועת הרכבת ובתעלת האיילון. הבדיקות שנערכו לבחינת אפשרויות מימוש הקירוי העלו כי בחלקה הגדול של רצועת האיילון קיימים חסמים למימוש הקירוי. פירוט החסמים הוצג בשקף שראיתם קודם לכן.

ד. בהמשך לנימוקים שפורטו, הובא לוועדה באותו דיון עדכון למסמך המדיניות והומלצו ארבעה מקטעי קירוי המקבלים התייחסות מפורטת בדראפט מסמך המדיניות בשטח כולל של כ-250 דונם.
יובהר כי תחום בחינת אפשרויות הקירוי התבצע לכל תחום תב"ע המקטע המרכזי לכל 760 הדונם. עדכון המדיניות נוגע לטווח הקצר בו אפשרויות ביסוס מתחמי הקירוי הן נקודתיות והמסמך ממליץ על תכנון מימוש הקירוי במקומות בהם קיימת האפשרות לכך, ושמירה על האפשרות לביסוס קירוי עתידי בדפנות רצועת האיילון. בטווח הארוך, מומלצת בחינה עתידית של אפשרויות חדשות שייווצרו לביסוס הקירוי.

ה. עדכון המסמך כולל המלצות מפורטות והוראות להטמעה בתכניות במגרשים גובלים לרצועת האיילון ומהווה הלכה למעשה התמקדות ופירוט בהתאמה לעבודה התכנונית שנעשתה ולימוד המגבלות והאתגרים התכנוניים וההנדסיים.

לנושא שמועלה בסעיף 3.א.(ב) – טענה על שינויים במדיניות שהושפעו מכך שהעירייה אינה אחת מבעלות השליטה בחברת "נתיבי איילון":-
להבנתנו אין קשר בין תפיסת התכנון למבנה הבעלויות של חברה כזו או אחרת.

לסעיף 3.ב. – לטענה כי מסמך המדיניות המעודכן מבטא ראייה תכנונית לקויה ופתרון תכנוני חד ממדי:
מסמך המדיניות מתייחס להבטחת אפשרויות הקירוי הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך. תחום המדיניות אינו כולל את המתח"מים אשר מקודמים בהליכים נפרדים.

לסעיף 3.ג. – לטענה כי ההחלטה לממש את מסמך המדיניות ולקדם עיבוי גשר שיפמן ומוזס באמצעות תכנית הועדה לתשתיות לאומיות הייתה לקויה:

א. מקטעי הגישור שמוצעים במסגרת תת"ל 132 להרחבת גשר מוזס והרחבת גשר שיפמן, הם היחידים שניתן לקדם כעת מבחינה תכנונית והנדסית, ולמעשה מדובר בכלל המקטעים אותם נמצא שניתן לקדם בעת הזו.

ב. מדיניות קירוי האיילון עוסקת גם בהבטחת אפשרויות קירוי עתידיות באמצעות הנחיות לתכניות בדפנות ובמגרשים גובלים.

ג. לעניין "גשר המכנסיים" בין התקווה ושפירא – גשר זה אושר בתכנית נפרדת תא/מק/4355, שאושרה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 12.5.2021.

ד. לעניין גשר בין מעוז אביב ורמת אביב – הגשר הזה הוא מחוץ לתחום בחינת ההיתכנות המקורית ומחוץ לתחום תכנית האב שאושרה ב-2016.

סעיף 3.ד. – לטענה כי הן מסמך המדיניות והן התכנית עלולים לפטור ממטלות יזם שטרם מומשו:

א. תשלום עבור קרן הקירוי מחושב במסגרת תועלות ציבוריות, ומגובה במסגרת הוראות התכנית וכן במסגרת הסכמים בין יזמים והעירייה. יובהר כי בכל תכנית יזמית מקודמות מספר חלופות תכנוניות: תשלום לקרן קירוי האיילון ו/או תוספת של שטחי ציבור בנויים ו/או תשלום לקרן הסכמי שימור. כך שבמידה והראשונה איננה מתקיימת, אזי פונים לחלופות הנותרות. במילים אחרות, אין תרחיש ובו יזמים פרטיים יהיו פטורים מקידום תועלות ציבוריות או מתשלום מטלות יזם. ולהלן מספר דוגמאות:

ב. בטווח הקצר בקרן הקירוי יש ו/או עתידים להתקבל:

1. **תכנית ידיעות אחרונות** – עזריאלי הספירלה – תוכנית להרחבת מרכז עזריאלי – התחייבות כספית של 21 מיליון ₪. היתר הבנייה למגדל מותנה בתשלום היזם לקרן הקירוי.

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

23 ינו 2022

2. **תכנית מרחב איווקו** – "מגדל לקסוס" – כ-35 מיליון ₪. מקרקעין בבעלות עירונית ששווקו ודמי החכירה כבר שולמו. בדומה להתחייבויות של היזמים גם לעירייה כיזמית קיימת מחויבות ליטול חלק במימון הקירוי. התב"ע מתנה את מיצוי הזכויות בתכנית בהבטחת ההשתתפות במימון הקירוי.

ג. בטווח הארוך:
תכנית מרחב טרה בנחלת יצחק – ממנה צפויים להתקבל כ-61 מיליון ₪. בתב"ע וכן בהסכמים קודמה גם תועלת חלופית בדמות בשטחי ציבור בנויים, היות ואופציית התשלום לקרן מצויה בבחינה מתמדת של השירות המשפטי. התכנית נדונה בוועדה המחוזית ביום 13.12.21 בדיון בהתנגדויות.

ד. מטלות היזם הפיזיות ממומשות בעת מימוש התכנית.

ה. לעניין גשר ברכה – הוא אינו בתחום תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון. גשר עמק ברכה הוסדר סטטוטורית במסגרת הזרוע הצפונית של המע"ר, תב"ע 2774, תוקצב לביצוע בתיקצוב עירוני ולקראת התחלת ביצוע.

ו. תת"ל 132 להרחבת גשרים באיילון בקו הכחול כפי שאושר בדיון בוועדה, תהווה תשתית סטטוטורית להרחבת גשר שיפמן ולהרחבת גשר מוזס. הוועדה לתשתיות לאומיות הינה מוסד תכנון ואינה גורם מממש.

<u>עו"ד ליאור שפירא – היו"ר:</u>
תודה רבה.

יש עוד שאלות?
אין שאלות.

אנחנו עוברים להצבעה -
כל מי שבעד להשאיר את ההחלטות של וועדת המשנה על כנן – יצביע בעד.
כל מי שבעד להביא את זה לדיון חוזר – יצביע נגד.
אין לנו כפתורים, אז נעשה הצבעה שמית.
מי בעד להשאיר את ההחלטה של וועדת המשנה על כנה בשני הנושאים?

מי בעד להשאיר את ההחלטה של וועדת המשנה על כנה בשני הנושאים		
<u>מס'</u>	**<u>בעד</u>**	**<u>נגד</u>**
1	ליאור שפירא	שולה קשת
2	רועי אלקבץ	מוריה שלומות
3	סיגל ויצמן אהרוני	
4	מיטל להבי	
5	חן אריאלי	
6	חן קראוס	
7	אלחנן זבולון	
8	מאיה נורי שקד	
9	ציפי פרנק ברנד	
10	חיים גורן	
11	גל שרעבי דמאיו	

<u>הצביעו:</u>
בעד – 11
נגד – 2
נמנעים – אין

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

23 ינו 2022

החלטה

א. תא/9068 מדיניות לקירוי האיילון; **בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.** **ב. תא/תתל/132 הרחבת גשרים באיילון;** **בקשה לדיו חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.**

מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחליטה ברוב של 11 קולות בעד, בהתנגדות 2 קולות ובאין נמנעים להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה בשני הנושאים שלהלן:

א. תא/9068 מדיניות לקירוי האיילון;

ב. תא/תתל/132 הרחבת גשרים באיילון;

אני מודה לכולם ונועל בזאת את הישיבה.

*** * * הישיבה נעולה * * ***

סיכום החלטות מהישיבה:

א. תא/9068 מדיניות לקירוי האיילון; **בקשה לדיון חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.** **ב. תא/תתל/132 הרחבת גשרים באיילון;** **בקשה לדיו חוזר, הוגשה ע"י חברת המועצה שולה קשת.**

החלטה

מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחליטה ברוב של 11 קולות בעד, בהתנגדות 2 קולות ובאין נמנעים להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה בשני הנושאים:

א. תא/9068 מדיניות לקירוי האיילון;

ב. תא/תתל/132 הרחבת גשרים באיילון;

* * * * * * * *