

התוכן	מס' החלטה
תא/תת"ל/101ב - תת"ל 101ב' - קו מטרו MI	10/08/2022
דיון בדיווח השגות מה"ע לפרסום 106ב'	12 - - 0023-22

מטרת הדיון: דיווח השגות מה"ע לפרסום 106ב' לתת"ל 101ב' – קו מטרו 1M – פירוט ההשגות בסוף הדבר.

תוכנית תשתית לאומית תת"ל 101 ב' - קו מטרו MI המופקדת, הינה תכנית רחבת היקף ובעלת השפעות נרחבות על העיר תל אביב-יפו בתקופת ההקמה ולאחר מכן בתקופת ההפעלה. ההשגות לתוכנית כפי שהן מפורטות במסמך זה, מתייחסות הן לנושאים מהותיים בהם נדרשים תיאומים עם הרשות המקומית, מתוקף הסמכויות והתפקידים עליהם היא אמונה, הן לנושאים תכנוניים והן על מנת להבטיח שהוצאת היתרים והרשאות להקמת קווי הרק"ל תקודם בצורה מקצועית יעילה ומסודרת. להלן ההשגות לגבי נושאים תכנוניים שהתיאום לגביהם עם חב' נתי"ע לא הושלם וכן השגות לגבי נוסח הוראות התוכנית או התייחסות חסרה במסמכי התוכנית:

א	נושא ההשגה:	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
	<p>אין הוראות המחייבות תיאום של תכניות ביצוע הקווים עם העיריות/מהנדס העיר</p> <p>לעירייה אחריות כוללת לניהול המערכות העירוניות לרבות רווחת התושבים, המרחב הציבורי, תשתיות, הסדרי תנועה, מימוש פרויקטים שתוכננו וכדומה. לאור זאת לא מתקבל על הדעת שאין הוראות המחייבות תיאום עם העיריות/מהנדס העיר</p>			
1	<p>נושאי משנה</p> <p>מסמכים דרושים להיתר / הרשאה / תכנון מפורט לפני ביצוע (הודעה לפי סעיף 261 ד לחוק)</p>	<p>ס' 6.1.2 בשלמות (לדוגמה ס"ק 4.ב "המסמכים יוגשו למהנדס הוועדה המקומית ותינתן לו אפשרות להגיש את התייחסותו בתוך 30 ימים מיום שנשלחו אליו המסמכים")</p>	<p>הסעיף קובע מהם המסמכים הדרושים לפני שלב הביצוע, בפני מי יוצגו ומהם הליכי הרישוי בועדת משנה של הות"ל. 30 ימים לתיאום ובחינת התכנון הינם פרק זמן לא ריאלי לתיאום הנדרש מול הרשות בהיקף עבודות זה.</p>	<p>לקבוע חובת תיאום עם העיריות. בין היתר, לקבוע ייצוג למה"ע בועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני הביצוע, בהתאם לעניין.</p>
2	<p>עיצוב המרחב הציבורי</p>	<p>6.1.1 22 - עיצוב, פיתוח ובינוי - "תכנון אדריכלי ותכניות לעיצוב של התחנה בקנה מידה 1: 250 או בקנה מידה אחר לפי החלטת מתכנן הוועדה, לרבות פירוט חומרי גמר ומתקנים דרושים לצורך נגישות התחנה לאנשים עם מוגבלות".</p>	<p>אין כמעט בעיר תכניות בקנה מידה דומה, אשר מוקמות ברחובות עירוניים קיימים. נדרש תיאום עם מהנדס העיר בנוגע להחלטות הנוגעות לדמות המרחב הציבורי, כגון: קביעת חומרי הגמר, פרטי פיתוח וכדומה לאורך כל תהליך התכנון ולא רק לאחר הגשת התוכניות עם תוקף מענה של 30 יום מצד הרשות (ריצוף, מתקני רחוב, סככות, שילוט, תאורה וכדומה).</p>	<p>לציין בסעיף זה: נדרש תיאום עם מהנדס העיר</p>
3	<p>מגבלות בניה</p>	<p>סעיף 4.4.1 "לבקשת בעל הקרקע או הוועדה המקומית,</p>	<p>הגבלות הבניה בתחום הקו הכחול של התוכנית הינן גורפות. מבקשים להוסיף שיקול דעת</p>	<p>יש להוסיף קריטריון של מרחק מגבלות הבניה מגבול המנהרות.</p>

		רשאי מתכנן הוועדה, בהסכמת הגורם המוסמך, לקבוע שעומקו של המפלס העליון יהיה גדול מ- 5 מטרים, ובלבד שלא יעלה על 10 מטרים..."		
מבקשים לשמר גם אפשרות ליסודות עמוקים יותר מ-10 מ', כנגזרת משיטת הביצוע והמרחק מגבול המנהרות.	ותיאום עם הרשות המקומית לגבי בינוי עתידי בתחום הקו הכחול, אשר יגזר מהמרחק מגבול המנהרה בפועל ושיטת הביצוע של המבנה המבוקש.		4	בניה מעל תחנות
מבוקש לשמור גמישות לאישור <u>בניה קונזולית באישור נת"ע / מתכנן הות"ל</u> מגובה מסוים ומעלה. גמישות זו תאפשר את ביצוע התחנות, כולל הנפת ציוד. אך תשמר גמישות למיצוי זכויות הבניה באמצעות אפשרות לבניה קונזולית בהיקף מצומצם הבולטת מעל תכסית קירות התחנה.	הוראות התת"ל לא מתירות כל בניה בתחום תחנות המטרו, כולל באזורי הביקוש, בהם מתוכננים רבי קומות הכוללים עשרות קומות של משרדים ומגורים.	נדרש להוסיף הוראה חדשה להוראות התכנית		
לציין בסעיף זה כי נדרש תהליך תיאום הנדסי כמקובל בעבודות תשתית בתחום העיר.	לא סביר כי בעיר בסדר גודל של תל אביב-יפו המרושתת במערכות תשתיות תת-קרקעיות מהסבוכות שיש במדינה, לא יבוצע תיאום מקדים ויתקבל אישור מטעם הרשות לתכנון וביצוע העתקת תשתיות בתחום בתחומי תל אביב-יפו, תיאום התשתיות מבוצע באמצעות תהליך התאום ההנדסי טרם יציאה לביצוע.	סעיף 6.1.3 - "לא תידרש הגשתם ואישורם של מסמכי תכנון מפורט לביצוע כתנאי לביצוע עבודות מקדימות... וכיו"ב או לצורך העתקת תשתיות".	5	תיאום תשתיות
לשנות ל - 90 יום.	לוי"ז של 30 ימים לתיאום תכניות הפיתוח בעירייה איננו סביר. תיאום ואישור התכנון מחייב תאום פנימי בעירייה בין מינהלים וחטיבות שונות (תכנון, ביצוע, תפעול). אין סיבה שפעולה המבוצעת בסוף ההקמה לא תחייב תיאום בשלבים מוקדמים ולא תבוצע בסד זמנים של 30 ימים מצד העירייה. אין בהארכת פרק הזמן לתיאום הפיתוח בעיר, משמעות על מועדי ביצוע הקו	6.3 "תוכנית שיקום - הנחיות לשיקום נופי "	6	תכניות פיתוח
מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה	שטחים בתחומי הרשות המקומית שמופקעים לצורך הקמת הפרויקט צריכים	6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי..."	7	הפקעות

		המקומית.	ההרשם לטובת הוועדה המקומית.	יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל".		
8	הריסת מבנים	6.6.1 " כל מבנה המצוי בתחום תכנית זו ניתן להריסה, אף אם לא סומן להריסה בתשריט" "	מבנים להריסה צריכים להופיע בתוכנית הראשית. יש להאריך את משך הזמן שניתן להשגות כנגד הריסת מבנה.	לשנות ל - 90 יום.		
9	פרסום טרם תחילת עבודות	7.1 " חודש לפחות לפני תחילת העבודות תפורסם הודעה לציבור ברחובות הסמוכים על שינויים ומגבלות עקב העבודות" "	משך זמן זה אינו סביר וקצר באופן חריג ביחס למהות וסדרי גודל העבודות החזויים.	יש לשנות המועד ולהוסיף יידוע מקדים לפחות 6 חודשים טרם תחילת העבודות.		

ב	<p>שיפוי הועדות המקומיות</p> <p>עד כה לא התקבל ולא הוסדר נושא כתב התחייבות לשיפוי הועדות המקומיות. לאור היקף הפרוייקט והעובדה שמדובר בפרוייקט בעל חשיבות לאומית, יש לקבוע שיפוי מלא לועדות המקומיות עקב חשיפה לתשלום תביעות לירידת ערך ופיצויי הפקעה הנובעים מביצוע תכנית זו. היקף החשיפה לתשלומי פיצויים בתכניות המטרו הינו מעבר ליכולת הכלכלית של הרשויות המקומיות ונדרש פתרון מראש אשר יסדיר סוגיה זו.</p>
---	--

ג.	<p>הפקעות – כללי</p> <p>1. במקומות בהם הפקעת חלקי מגרש פוגעת בבעלים ע"י שינוי קו הבניין ו/או צמצום הזכויות שאושרו בתוכניות תקפות, יש לדאוג למנגנון דומה לזה שאושר בתת"לים קודמים, הקובע את דחיית כניסת יעוד הקרקע לתוקף והקובע כי עד לפרסום ההודעה על ביצוע ההפקעה (לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות), יחולו התוכניות החלות על השטח ערב תחילתה של התת"ל. מנגנון זה שומר שלא תותר בניה בתחום הקו הכחול של התת"ל, אך במקביל מאפשר שמירה על זכויות הבנייה קיימות עד למועד ההפקעות ויוצר "חלון זמן" המאפשר לקדם תוכנית המחזירה את זכויות הבניה התקפות כפי שהיו ערב התת"ל.</p> <p>2. במגרשים בהם יש הפקעות נרחבות/מלאות - יש להוסיף הוראה אשר תאפשר הכנת תכנית מפורטת, בתיאום עם הרשות המוסמכת. תכנית זו תסדיר את ניצול הזכויות במגרשים המופקעים ובהתאמה להקמת הרק"ל ומתקניה.</p> <p>3. יש לקבוע הוראות אשר יאפשרו הפקעה בשכבות והותרת ייעודי הקרקע ומיצוי זכויות הבניה בשכבות שלא הופקעו.</p>					
	הפקעות	6.5.1 א "השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל".	שטחים המקומית הקמת להרשם המקומית.	בתחומי שמופקעים הפרוייקט לטובת הוועדה	מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.	

ד.

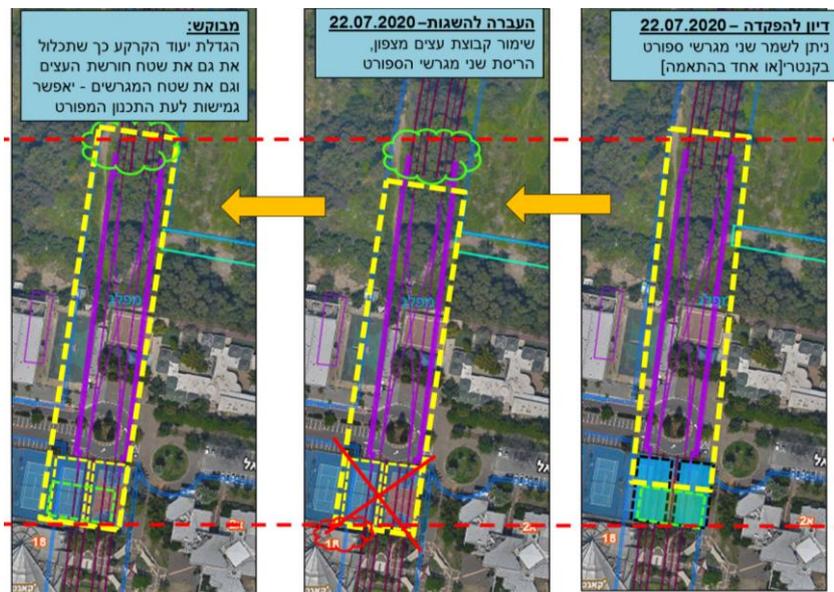
מפלג ואתר התארגנות רמת אביב ג':

1. יש לבטל את יעוד קרקע בחלק שסומן על מבנה מרכז הספורט קאנטרי ג' עבור הקמת המפלג, ומניעת הריסת חלק ממבנה הקאנטרי ללא צורך.



2. מבוקש לאפשר גמישות במיקום המפלג לעת התכנון המפורט, עיני הגדלת השטח המיועד למפלג בתחום הקו הכחול, כך שהגבול הצפוני של יעוד הקרקע יהיה בהתאם למיקום שהוצג בדיון בהפקדת התוכנית ואת הגבול הדרומי ניתן לקבוע כפי שמוצע בתוכניות שהועברו להשגות.

תרשים:



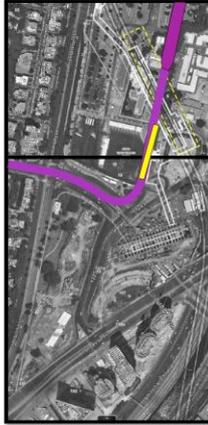
מיקום המפלג כפי שהיה בתוכנית המופקדת נופל בחלקו הצפוני על קבוצת עצים. ולכן הוסט מעט דרומה בתוכנית שהועברה להשגות. מיקום המפלג בתוכנית הנוכחית משמעותו הריסת שני מגרשי הספורט ומניעת אפשרות לבצע התאמות ושימוש בשטחים פתוחים/מגרשים לפעילות הציבור. למשל, תכנון מגרש ספורט אחד במקום שני המגרשים, ב-90 מעלות. נדרשת שמירת הגמישות לעת התכנון המפורט שבו יקבעו מידות מדויקות של המפלג, סקר עצים עדכני לגבי מצב העצים לעת ההקמה, וצורכי השימוש במתקני הספורט והנופש / שטחים פתוחים. בהתאם, מבוקש שהאיוון בין כלל השיקולים יקבע במועד התכנון המפורט ולא יוגבל כבר עתה.

3. אתר התארגנות - מבוקש לבטל את הדרך המחברת בין אתר ההתארגנות למפלג. דרך זו סומנה בתוואי בעל ערכיות נופית גבוהה ובו מתוכננת בריכת חורף. מובהר כי בתוך הקו הכחול של התת"ל, קיימת דרך גישה מוסדרת המאפשרת חיבור בין אתר העבודות להקמת המפלג ובין שטח ההתארגנות ישירות דרך הרחוב.



ה. **תחנת מחנה אביב:**
 המבנים ברח' חיים לבנון 25-21 כוללים 24 יח"ד ונכללים בתחום התוכנית בייעוד תחנת מטרו עם סימון של רצועת מתע"ן תת קרקעית ועם סימון של הנחיות מיוחדות ב'. ההוראות מאפשרות את הריסת המבנים הללו לטובת הקמת התחנה, למרות שהם לא סומנו להריסה. מבוקש לקבל הבהרות ביחס לעתידם של המבנים הקיימים בתחום זה.

ו. **גן וולבלסקי:**
 תחנת המטרו המתוכננת בתת הקרקע חוצה את מסילת הקו הסגול במתחם הצמוד לתחנת הרכבת מרכז/סבידור. לצורך ביצוע קירות מבנה תחנת המטרו בתוואי הקו הסגול, התת"ל המופקדת כוללת הוראות להעתקת המסילה, התחנה ומסילות התפעול של הקו הסגול דרומה אל תחום גן וולבלסקי הנמצא מדרום לרחוב פרשת דרכים. משמעות התכנון המוצע - בניה (והריסה) של מסילת הקו הסגול במקטע זה 3 פעמים תוך מספר שנים.

2037 - סיום ביצוע תקרת תחנת המטר	החל מ-2030 תחילת עבודות המטר	2027 - הפעלת הקו הסגול (נסילה/ תחנה / מסילות הפעול / מפלג)
		
<p style="text-align: right;">הסבר ונימוקים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפי לוחות הזמנים הידועים כעת, הקמת הקו הסגול במקטע זה צפויה להסתיים בשנת 2026. - הקמת מבנה תחנת המטר במסוף סבידור צפויה להתחיל מספר שנים לאחר מכן (בסביבות שנת 2030). בהתאם, השלמת קירוי מבנה התחנה צפוי מספר שנים לאחר מכן. - המשמעות הנובעת מהפיתרון המוצע בתת"ל 101ב', הינה עלויות גבוהות של הקמת הקו הסגול 3 פעמים, ביצוע הסדרי תנועה מורכבים ויקרים ומטרדיות רבה. - פגיעה בשירות התחבורה הציבורית עקב הרחקת הקו הסגול ויצירת מעברים פחות טובים בין אמצעי התחבורה השונים. - גן וולובלסקי נמסר בשנת 2015 כשטח התארגנות לקו האדום. הוא אמור להימסר בהמשך כשטח התארגנות להקמת הקו הסגול. ביצוע נוסף של הקו הסגול בתחום הגן משמעותו המשך החזקתו כשטח התארגנות לעשרות שנים נוספות (!) ומניעת שימוש והנאה ממנו לתושבים והמועסקים הרבים בסביבתו. - בנוסף לכך, לא מובן מדוע סומן שטח של 25 דונם כאשר השטח הנדרש להעתקתו הינו כ- 6 דונם בלבד. - לאור האמור לעיל, נדרש לקבוע מראש פתרונות אחרים אשר יאפשרו את הקמת תחנת המטר לאחר הפעלת הקו הסגול ומנגד ימנעו בזבוז כספי ציבור ופגיעה באינטרס הציבורי שלא לצורך. 		

מבנים לשימור:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. יש להימנע ככל הניתן מהריסת מבנים לשימור. מוצע שלפני סימון להריסה תתקיים התדיינות עם מח' השימור העירונית להצגת הנימוקים והחלופות האפשריות והבטחה שיעשה כל שנדרש כדי לצמצם למינימום הריסת מבנים היסטוריים המיועדים לשימור. 2. החלפת חלונות למבנים לשימור שבתחום התחנות המתוכננות לצורך מניעת רעשים בזמן דיפון וחפירה. במידה ויידרש החלפת חלונות בחזיתות מבנים לשימור הנמצאים בתחום התכנית, יתואם פרט חלון/וויטרינה עבור כל מבנה ומבנה מול מח' השימור לפני ביצוע. החלונות יבוצעו כדוגמת המקוריים ומהחומרים כדוגמת המקוריים. לא יאושרו חלונות פלסטיק או אלומיניום במבנים לשימור. 	.2

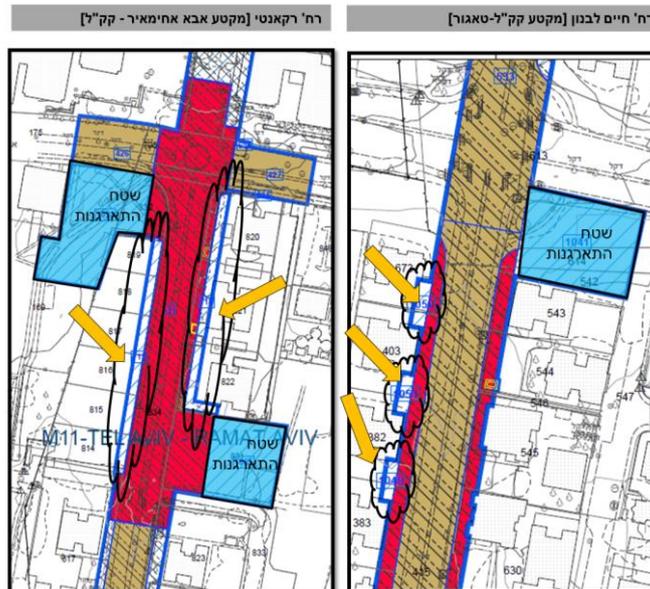
ח. מתקנים הנדסיים			
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע ובמפלס הקרקע	סעיף 5 "הוראות בנייה לחדר טכני בתת הקרקע ומעל הקרקע" - מותרת בניית חדרים טכניים בשני המצבים בשטח של עד 600 מ"ר	למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי	לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה.
שהיית הציבור מעל החדרים הטכניים וחשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית	4.3.2 ס.ק 5 "שטח שמוקם בו חדר טכני תת-קרקעי יפותח באופן שיצמצם ככל הניתן שהיית אדם ממושכת מעל החדר הטכני" ... "הוראה זו ל תחול על חדרים טכניים בתחום דרכים"	אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום המפגעים הסביבתיים ומיגון המתקן שיכולים היו למזער או למנוע את ההפרעה לפיתוחו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי אשר מעל לחדר הטכני	שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות שהיה יוטלו רק אם הוכח שלאחר ביצוע המיגון, לא ניתן להבטיח את בריאות הציבור.

ט. שטחי התארגנות (שטחים לשימוש זמני בתקופת הקמת הרק"ל)			
<p>התכנית מטילה מגבלות על אישור תוכניות ועל הוצאת היתרי בניה בשטחים אלה, הנמצאים בלב שטחים עירוניים צפופים.</p> <p>שטחי ההתארגנות מסומנים על שטחים אורבאניים חשובים כגון פארקים ושטחי ציבור (גני יהושע, גן וולבלסקי) אשר לעיתים הינם עתודת הקרקע היחידה באזורים בנויים או בשטחים המיועדים לבנייה בתכניות בהכנה וללא כל תואם ביניהן ובין המגרשים שתוכניות אלה קובעות. לפיכך נדרש:</p> <p>1. צמצום המגבלות ותיאום עם העירייה לגבי התיחום המדויק של האתרים.</p> <p>2. גמישות להחלפת אתר אחד באחר על מנת שניתן יהיה לפתח מתחמים בעיר בהתאם להתקדמות התוכניות באזורים עירוניים צפופים שעוברים תהליכי התחדשות.</p>			
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
שטחי התארגנות	4.4.1 ס.ק 2 מתיר הקמת מתקנים הנדסיים זמניים לרבות: "מפעלים לייצור בטון ומוצרי בניה אחרים"	לא סביר שבסביבה עירונית בנוייה תותר הקמת מפעלי בטון וכדומה בסמיכות גבוהה למבני ושימושי מגורים ותעסוקה.	מבקשים להוציא מהתוכנית.
	4.4.2 "ניתן להאריך את תקופת ההקמה מעבר ל-10 שנים בין לצורך הקמת הקו הכלול בתכנית זו ובין לצורך הקמתם של קווי מטרו אחרים.	מכיוון שמדובר בשימוש זמני בקרקע ביעוד אחר, לא סביר שלא יהיה מועד פקיעה למשך זמן השימוש הזמני. כמו כן, לא סביר שתוכנית זו תקבע הוראות לעניין הנוגע לביצוע תוכניות קווי מטרו אחרים.	מבקשים להגביל משך הזמן ל 5 שנים עם אופציה להארכה נוספת ואחרונה ל 5 שנים נוספות בתוכנית לקו מטרו זה בלבד.

<p>מבקשים לשלב כהוראה חדשה בתוכנית.</p>	<p>אתרי ההתארגנות בשטחים ציבוריים יכולים להיות תפוסים משך שנים רבות ואף מעל ל 10 שנים. הרשות מבקשת כי תכנון השטח שיוחזר לעירייה יתואם ויותאם לצרכי השעה שיגזרו ממועד החזרת השטח ולא מיום תפיסתו. במידה והצרכים יישתנו ועלות הפיתוח החוזר תהיה גובהה מעלות החזרת המצב לקדמותו. תישא הרשות המקומית בפער העלויות אך התכנון יעשה בכפוף להנחיותיה</p>	<p>6.3 הנחיות לשיקום נופי-התחייבות להחזיר אתר התארגנות לקדמותו. "השטח שבוצעו בו עבודות לפי תכנית זו ישוקם ברמת פיתוח שוות ערך למצב שהיה קיים בשטח קודם לתחילתן."</p>	
<p>לציין בסעיף זה כי נדרש תיאום עם מהנדס העיר.</p>	<p>גובה מבנה ומספר קומות חריג ביחס למקובל למבנים יבילים בתחום אתר התארגנות בעיר</p>	<p>סעיף 5 "גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12 מטר. מספר קומות 4.</p>	

קביעת הוראות יעודיות לשטחי התארגנות והוראות יעודיות לרצועות צרות בתחומי מגרשים פרטיים אשר אינם מיועדים לשמש כשטחי התארגנות

שטחי ההתארגנות בתת"ל מסומנים ביעוד קרקע - "יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת". יעוד קרקע זה סומן גם בתחום רצועות צרות בתחום/חזית מגרשים פרטיים, כדוגמת התשריטים להלן, בהתאם גם חלות על רצועות אלו כלל ההוראות של שטחי ההתארגנות.



שטחי התארגנות מסומנים בתשריטי מצב מוצע בשטחים בגודל משתנה של כ-5.0-15.0 דונם כל אחד. לפי הוראות התוכנית בשטחים אלה תותר אחסנת ציוד מכני הנדסי כבד, חומרי בניה, משרדים ואף הקמת מפעלי בטון. לעומתם, הרצועות הצרות במגרשים הפרטיים (בשטח הקטן מ-1.0 ד') מיועדות ככל הנראה, לביצוע מטרות אחרות/נוספות של התוכנית כגון חיזוקים בתת הקרקע, העברת תשתיות, ושימושים כדוגמת אלו המפורטים בהוראות סעיף 4.4.1 ס"ק ד'-ו'.

חסרות בהוראות התוכנית אבחנה בין השימושים השונים בשטחים אלה. לפי הוראות התת"ל לשטחי התארגנות, מותר להקים גם בשטח "הרצועות הצרות", הצמודות למבני בתי מגורים שימושים

<p>כדוגמת אלו המפורטים בהוראות אותו הסעיף 4.4.1 בס"ק א'-ג':</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתקנים זמניים ומבנים זמניים לשירות העובדים והמנהלה לרבות: משרדים, מחסנים, מעבדות, חדרי מנוחה ושמירה. • מתקנים הנדסיים זמניים לרבות מתקנים לטיפול במים, מתקנים ומפעלים לייצור בטון ומוצרי בניה אחרים, דרכים זמניות, קווי ומתקני תשתית. • אחסון וריכוז ציוד וחומרים לצורך בניה וחפירה, אחסון וריכוז ציוד הנדסי וטיפול בו, עירום • זמני של פסולת בניין ותוצרי חפירה, מתקנים לבדיקה וטיפול בעודפי עפר <p>לכן, מבוקש לקבוע נוסח מצומצם יותר לשימוש המותר "ברצועות הצרות" שסומנו כשטחי התארגנות בחזית המגרשים הפרטיים. כך יובטח שלא יתקיימו מגבלות מיותרות למימוש זכויות הבניה של המגרשים הללו, או מטרדים נוספים מעבר לנדרש במהלך ההקמה.</p>

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף השגות וחומרים נילווים הרלבנטים להשגות המפורטות לעיל, לעת הדיון להתנגדויות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

חגי ירון: אנחנו מציגים תת"ל 101ב', שהיא התכנית עבור קו מטרו M1 ואת ההשגות לגביה. מציג מצגת של התת"ל וההשגות לתכנית.
דורון ספיר: הועדה רושמת לפנייה את השגות של מה"ע לתוכנית. אושר פה אחד

בישיבתה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על השגות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

דיון בדיווח השגות מהנדס העיר תל אביב יפו לתת"ל 101 ב' - קו מטרו M1, עבור השינויים המוצעים בפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה

<p>שינוי מס' 2 – תחנת רמת אביב – הוספת אתר התארגנות ברח' אבא אחימאיר (גוש 6628, חלקה 848):</p> <p>בדיון בהשגות עיריית ת"א מיום 9.5.21, הומלץ בפני החוקרת ע"י נת"ע כי: "לאור קבלת השגות נוספות בנושא סימון אתרי ההתארגנות בסמוך לתחנת רמת אביב, חב' נת"ע מציעה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • להוסיף את חלקה 848 בגוש 6628 שייעודה "מבני ומוסדות ציבור" - לאתרי ההתארגנות להקמת התחנה (ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת). שטח החלקה הרשום – 1,830 מ"ר, משמשת היום כחניון ציבורי לכ-67 מקומות חניה. • בהוראות התכנית יקבע כי ככל שלא יוקמו לפני תחילת תקופת ההקמה מבנים בתא שטח זה, אזי ישמש כאתר התארגנות להקמת תחנת רמת אביב, כאשר השימוש באתרים האחרים יצומצם ככל הניתן ובלבד שיתן מענה לנדרש להקמת התחנה. • השימוש באתר התארגנות הדרומי לתחנה M11 בתא שטח 1065 יצומצם ככל הניתן בהתאמה למידה הנדרשת למתן מענה לצורך להקמת התחנה. " 	1.
---	----

כחלק מהליך הפרסום 106ב' לא התקבל תקנון התכנית החדש, לא הוצג הסעיף האמור לעיל ובדו"ח החוקרת אין כל אזכור לעניין הסעיף החדש בתקנון. לפי דו"ח החוקרת השטח נוסף כאתר התארגנות רגיל במקום תא שטח 1065 שצומצם.

מדובר במגרש ביעוד בנייני ציבור שיידרש למבני ציבור לשכונה בעתיד, במיוחד לאור תוספות יח"ד המתוכננות בשכונה.

לכן מבוקש להוסיף סעיף מיוחד לתקנון, לגבי תא שטח 1020 ובו ייכתב:
ככל שלא יוקמו או יקודמו בהליך היתר, בשלב מילוי תנאי סף, מבנים בתא שטח זה, לפני תקופת ההקמה, אזי ישמש כאתר התארגנות להקמת תחנת רמת אביב, כאשר השימוש באתרים האחרים יצומצם ככל הניתן ובלבד שיינתן מענה לנדרש להקמת התחנה.
בנוסף יש לציין, כי סעיף זה לא גובר על האפשרות לבטל שטח התארגנות בהסכם (בהתאם לסעיף 4.א.4.4.2 בתקנון התת"ל המופקד).



תשריט מצב מוצע חדש



תשריט מצב מוצע מופקד

2. שינוי מס' 3 – תחנת האוניברסיטה – הוספת שני אתרי התארגנות:

רקע:

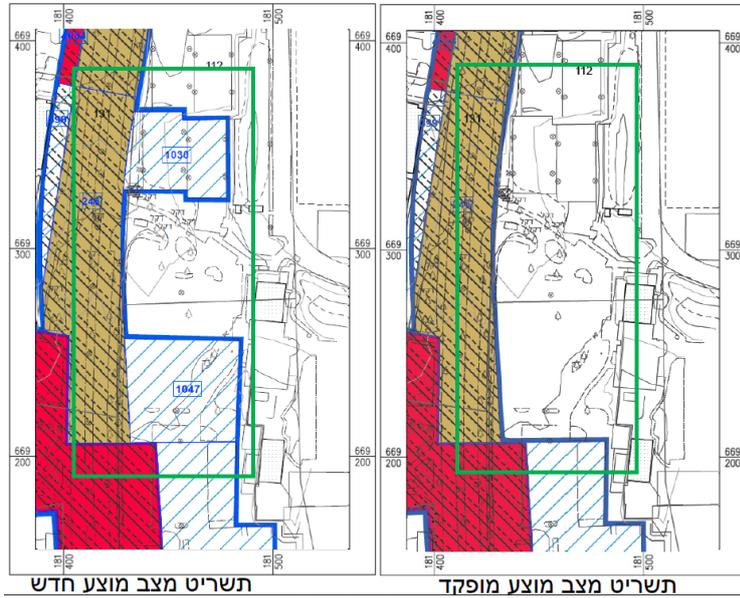
- בדיון בהתנגדויות עיריית ת"א, מיום 9.5.21, המליצה נת"ע להוסיף אתרי התארגנות בתחום קמפוס האוני' וכי אתרים אלה יהיו בתאי שטח מיוחדים ואליהם יתווסף סעיף בהוראות התת"ל, האומר כי רק במידה ולא יוקמו בהם מבנים עד לתקופת ההקמה, ישמשו השטחים לאתרי התארגנות.
- בהמשך לדיון זה ולדיון נוסף בהתנגדויות של תושבי חיים לבנון מתאריך 20.5.21, ללא נוכחות נציג מטעם האוני', בהם המליצה נת"ע בפני החוקרת על הוספת שטחי התארגנות בתחום קמפוס האוני', התקימה בתאריך 26.7.21 פגישת תיאום בין נת"ע לנציגי האוני'.
- בפגישה הוצגו ארבעה שטחי התארגנות (ראו מטה, B, C, H, G), כאשר נציגי האוני' טענו כי בשטחים הצפוניים (G ו H) כבר החל הליך תכנון ומעריכים כי ימומש בשנים הקרובות.
- בסיכום הישיבה נכתב:

8. הובהר, כי ככל ולא תושג הסכמה בין הצדדים, חב' נת"ע תשאיר המלצתה בפני החוקרת כפי שהציגה בדיון התנגדויות לפיה לא תימנע בניה בשטחים אלו עד להקמת המטרו. ככל ותמומש שם בניה טרם הגעת המטרו, אזי יגיעו להסכמות ככל ויידרש מול הרשות המקומית להוספת אתרי התארגנות נוספים במרחב ככל ויהיה צורך.

- בפרסום מחדש לפי ס' 106ב' לחוק נוספו שטחים B ו C כאתרי התארגנות רגילים. בדו"ח החוקרת והחלטת הות"ל, בניגוד לסיכומים עם נציגי האוניברסיטה, אין כל התייחסות להכנסת הסעיף הרלוונטי לתקנון התת"ל.

על-כן, מבוקש להוסיף סעיף מיוחד לתקנון, לגבי תאי שטח 1030 ו 1047 ובו ייכתב:
ככל שלא יוקמו או יקודמו בהליך היתר, בשלב מילוי תנאי סף, מבנים בתא שטח זה, לפני תקופת ההקמה, אזי ישמש כאתר התארגנות להקמת תחנת רמת אביב, כאשר השימוש באתרים האחרים יצומצם ככל הניתן ובלבד שיינתן מענה לנדרש להקמת התחנה.

בנוסף יש לציין, כי סעיף זה לא גובר על האפשרות לבטל שטח התארגנות בהסכם (בהתאם לסעיף 4.4.4.2 בתקנון התת"ל המופקד).



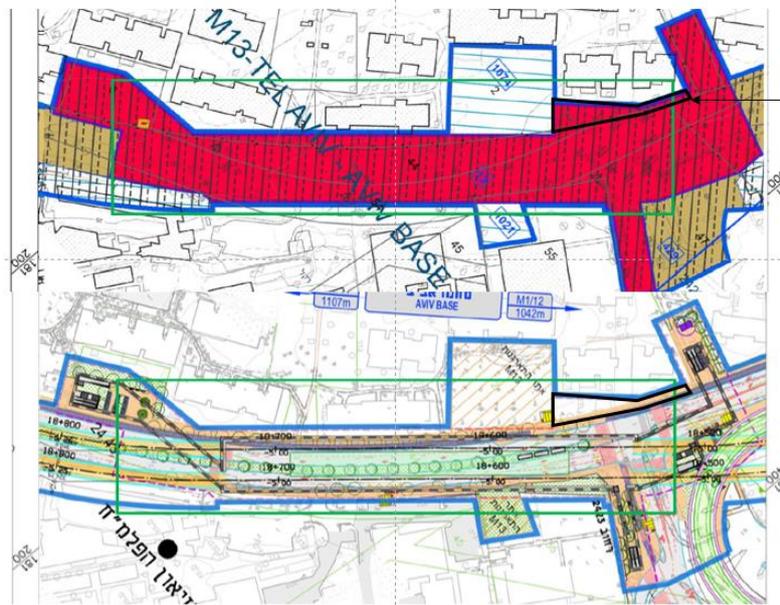
תשריט נלווה לסיכום הישיבה מיום 26.7.21

3. שינוי מס' 4 – תחנת מחנה אביב – שינוי מתחנה בבניה משולבת לתחנה סטנדרטית רחבה והסתת הקו הכחול דרומה.

השטח המסומן מטה המופקע לטובת תחנת תחבורה ציבורית אינו נחוץ להקמת התחנה. מדובר בשטח של כ-260 מ"ר ממגרשים בבעלות פרטית בייעוד מגורים ובחצרות בתים קיימים. כמו כן, שטח זה היה מיועד בתכנית המופקדת להפקעה תת-קרקעית בלבד וכעת התכנית מסמנת אותו להפקעה מלאה (גם מעל הקרקע), כך שקיימת כאן הגדלת הפקעה ביחס למצב המופקד בשטח שאינו משמש לתחנה בפועל ואינו נחוץ להקמתה.

לבחון שוב את נחיצות ההפקעה ובאם איננה נדרשת, מבוקש לגרוע את השטח מתחום התת"ל

ומייעוד תחנת תחבורה ציבורית.



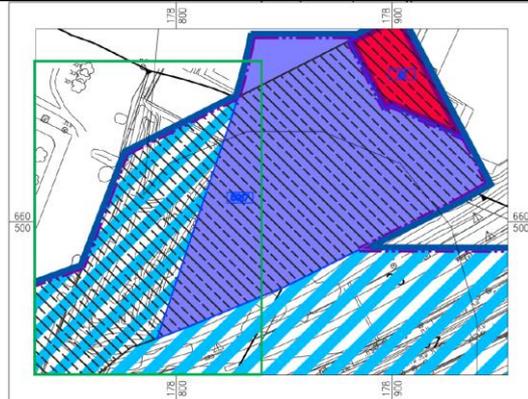
תחום לגריעה מהתת"ל

תשריט מצב מוצע חדש ונספח מסילה חדש

4. שינוי מס' 7 – מע"ר בן צבי – הרחבת ייעוד למתקן הנדסי (תחמ"ש) לכיוון דרום מערב: בתשריט מצב מוצע החדש הורחב הייעוד למתקן הנדסי - תא שטח 5017. הרחבה זו באה כמענה נתייע להתנגדות "קרסו נדל"ן", שהמתקן ההנדסי המיועד נמצא בתחום המגורשים שבבעלותם. לפי האמור בדו"ח החוקרת הורחב תא השטח למתקן ההנדסי כדי לאפשר בתכנון מפורט לפני ביצוע את בחינת האפשרות להרחיק את התחמ"ש ממקרקעי המשיגים.
1. שטח ההרחבה נמצא בתחום בו יש כוונות לתכנון דרך עתידית בתכנית מתאר כוללת המעודכנת תא/5500. תכנית המתאר עברה את אישור הוועדה המקומית. דרך זו מקשרת בין ת"א לחולון וחוצה את נתיבי איילון.
 2. אותה דרך מוצעת גם בתכנית מע"ר בן צבי הנמצאת בשלבי תכנון מוקדם.
 3. נערך כבר תיאום בעבר של צוות תכנון תת"ל 101 ב' מטעם נתייע מול צוות תכנון מע"ר בן צבי והובהר לצוות התת"ל עד כמה חשוב לשמור את האפשרות להקמת הרחוב המשכי אל מעבר לאיילון והתחברות לצירים בתחום חולון. בהתאם, הציע צוות התת"ל להקטין את משבצת הקרקע שהציע לתחמ"ש. הרחבת הייעוד היא בניגוד לתיאומי עבר.
 4. בסמוך לדרך זו מתוכנן מתח"ם ע"י צוות של נתייע. נזכיר כי המתח"ם מבוסס על מיקום תחנת המטרו בן צבי במסגרת תת"ל 101 א'.
 5. אנו סבורים כי יש להבטיח את האפשרות להעברת הדרך מדרום לבית העלמין ואל מעבר לנתיבי איילון או לחיבור עם חולון בגשר מעל איילון ולו עד שתקבע הפרוגרמה התחבורתית לתכנית המתח"ם.



תשריט מצב מוצע חדש



תשריט מצב מוצע מופקד



תשריט ייעודי קרקע תא/5500 שאושר בוועדה המקומית



נספח מסילה חדש

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף השגות וחומרים נלווים הרלוונטיים להשגות המפורטות לעיל, לעת הדיון להתנגדויות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

עופר שפיגל, מינהלת הרק"ל והמטרו: תת"ל 101 ב' של המטרו שעובר, בתחום העיר, מצומת חולון עד לגבול רמת השרון, נמצא לאחר החלטת ות"ל בדיון בהתנגדויות. אלו השגות העיריה לפרסום מחדש לפי סעיף 106 ב לחוק:

1. ליד תחנת רמת אביב נוסף אתר התארגנות בשטח ביעוד למבני ציבור ובעלות העיריה. האתר נוסף כמענה לתלונות התושבים שטענו כי אתרי ההתארגנות קרובים מאוד לבניינים. נת"ע המליצו להוסיף אתר התארגנות זה ולאפשר את צמצום האתרים אחרים בשלב הביצוע. המלצתם היתה גם לתוספת סעיף נלווה בתקנון התת"ל כך שבמידה ויקודם במגרש מבנה לפני ביצוע המטרו אתר ההתארגנות יבוטל. בדו"ח החוקרת לא היתה כל התייחסות לכך. אנחנו מבקשים להוסיף את הסעיף האמור להוראות התת"ל.

2. כמו כן, גם בתחום האוניברסיטה, לחזית רח' חיים לבנון, נוספו 2 שטחי התארגנות סמוך לתחנת האוניברסיטה. גם כאן האתרים נוספו לאור התנגדויות התושבים ורצונם לצמצום אתרי התארגנות אחרים החודרים לתחום מגרשיהם הפרטיים. העירייה מבקשת להוסיף סעיף נלווה בתקנון לאתרים שנוספו שבמידה ויקודמו בהם בניינים בהיתר, אתרים אלה יבוטלו מהתת"ל.
3. תחנת מחנה אביב תוכננה במצב המופקד כתחנה משולבת המצריכה מעבר מנהרת מטרו תת"ק מתחת למבנים קיימים. בעקבות התנגדויות התושבים נת"ע שינו את סוג התחנה ושיטת הביצוע לתחנה רגילה וגרעו מתחום התת"ל את שטחי הבניינים הקיימים. מבדיקתנו נותר שטח של כ-260 מ"ר שאינו דרוש לשימוש התחנה או להקמתה. שטח זה יועד במצב המופקד להפעלה תת"ק בלבד וכעת מסומן להפקעה מלאה, כך שקיימת כאן גם הגדלת הפקעה ביחס למצב המופקד. מבוקש לגרוע מתחום התת"ל.

חגי ירון: ממשיך בהצגת ההשגות. התת"לים של המטרו נמצאים בשלב הסופי של הדיונים בות"ל לפני אישור. נחזור ונעדכן כאשר יהיו החלטות ביחס להשגות. יש נושא מהותי של מגבלות הבניה ההנדסית שמייצרות מנהרות המטרו. מכיוון שאנחנו עוד לא יודעים מה מפלס מנהרות המטרו, כשיפורסם, נוציא עדכון לציבור ולועדה

4. סמוך לצומת חולון מתוכנן תחמ"ש של המטרו המזין חלק גדול של הקו. התת"ל, בהליך 106 ב', מרחיבה את השטח המיועד לתחמ"ש, ביחס למצב המופקד, על חשבון דרך עתידית המתוכננת בתכנית מע"ר בן צבי ומקשרת לחולון. דרך זו גם סומנה כדרך מוצעת בעדכון לתכנית המתאר של העיר ותדרש, ככל הנראה, גם להזנת מתח"ם מע"ר בן צבי העתידי המתוכנן ע"י נת"ע. אנו חוששים שפגיעה באפשרות ביצוע הדרך המתוכננת תגביל את פיתוח מע"ר בן צבי. (מציג את התוואי להתקנת המתקן). אנחנו מבקשים להגיש השגה בנושא כדי שלא יפגעו במע"ר ומתחם בן צבי ולהקטין חזרה את השטח לתחמ"ש.

מלי פולישוק: סעיף ו' עוסק בהשגות בניה והריסה של מקטע הקו הסגול בגן וולובלסקי. האם הצלחתם לשנות את המצב מעבר להשגות?

רועי אלקבץ: בנושא המטרו אין לנו את התמונה הכללית וזה לא תקין. מיטל להבי: מדובר על תכנית מטרו שאין לה תאריך יעד. לעשות החלטה גורפת על הגבלות בניה בעיר שיש לה 21 תחנות עם 3 הקווים, ההשלכות על מרכז העיר עצומות. לא סביר לשים הגבלות בניה בימים שהעירייה מוציאה דרישות שיפוץ למבנים עתיקים שנבנו לפני קום המדינה. לדעתנו להוציא הגבלות בניה לתקופה לא ברורה לתוכנית שלא ברור מתי תיושם זה ייצר ג'נטרפיקציה. צריכים לראות איפה המגבלות הללו חלות.

אודי כרמלי: גם כאשר יחסי עבודה טובים עם המדינה לא אומר שהם מסכימים אתנו בכל דבר. ולפעמים יש שגיאות בתכנון המדינה עקב אי ירידה לרזולוציה שמכירה המערכת העירונית. הדיון היום עוסק בתיקונים נקודתיים במסגרת הליך לפי ס' 106 ב' לחוק בשלב ההפקדה. כל מערך התכנון של פרויקט המטרו נמצא בבקרה צמודה של העירייה. פרויקט המטרו הוצג הרבה פעמים בוועדה הזו. כאשר שהצוות המקצועי מעביר התייחסות לות"ל, אנחנו מביאים דיווח לוועדה. נושא הגבלת הבניה הוא נושא רוחבי על כל תוואי המטרו מיטל להבי: האם לפי הערכה שלך, תוכנית רובעים 5,6 תאושר? אודי כרמלי: אנחנו מחכים עם אישור התוכנית, כי תמ"א 38 הכניסה אותנו למצב בלתי אפשרי. דורון ספיר: יקבע מועד לפגישה ייעודית להצגת נושא המטרו. מאושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על השגות מהנדס העיר תל אביב יפו לתת"ל 101 ב'- קו מטרו M1, עבור השינויים המוצעים בפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה.

יקבע מועד לפגישה לנושא המטרו
 משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי