

ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 10-0028
כ"ד כסלו התשע"א 01/12/2010 09:00 - 13:00

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד פאר ויסנר נתן וולוך אסף זמיר שמואל גפן כרמלה עוזרי אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה סגן ראש העירייה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	---	--

נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ, אדר' שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' שוטה חובל, אינג' אילן רוזנבלום, עו"ד ריטה דלל, אינג' אלה דוידוף	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה ע' מ"מ ראש העירייה מנהלת מחלקת רישוי בניה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
-----------	---	---

חסרים:	מיטל להבי שמואל מזרחי ארנון גלעדי הרב שלמה זעפראני	סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
--------	---	--

תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 10-0028
כ"ד כסלו התשע"א 01/12/2010 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

מספר סעיף	מספר עמוד	תוכן סעיף
		אישור פרוטוקול 10-0026 מיום 10/11/2010
1.	1	מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה דיווח על החלטת הועדה המחוזית לאחר דיון בהתנגדויות
2.	14	חלקה 59 וח"ח 74 בגוש שומה 7032 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	16	חלק מחלקות 11,14,129,133 בגוש 7000 דיון בהפקעה - דיון רגיל
4.	18	צומת קרליבך (3) דיון נוסף
5.	31	צומת החשמונאים (3) דיון נוסף
6.	45	בנק לאומי- שלב ג' דיון בהפקדה
*		הוצג בועדה עקרונות תכנון מנשיה.

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

מס' החלטה	התוכן
01/12/2010	תא/3590 - מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה
10028-10'1 - 1	דיווח על החלטת הועדה המחוזית לאחר דיון בהתנגדויות

מתחם מגורים חדש ברחוב רוממה

מסמכי רקע: סכום פורום תכנון מתאריך 2.5.2004
הוראות תשריט ונספח תנועה של התכנית מעודכנים לתאריך ינואר 2005

מטרת הדיון: הפקדת התכנית.

מסלול התב"ע: ועדה מחוזית.

מיקום: בין הרחובות משה סנה במזרח, בני אפרים מצפון, רח' רוממה ממערב, חלקה 5 מדרום.

גוש/חלקה:

גוש	חלקה
6624	234
6624	235
6624	236
6624	237
6624	560
6624	558

שטח קרקע: 4.7 דונם.

מתכנן: אורבך אדריכלים.

יזם: א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

בעלות: פרטיים, עיריית תל-אביב יפו.

מצב השטח בפועל: על השטח קיים מבנה מסעדה המשמש למסעדת הפיל, ומגרש חניה סמוך.

מצב תכנוני קיים: תכנית 2128 שאושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3534 מיום 7.3.88 עמוד 1127 חלה על שטח התכנית. התכנית קובעת הוראות בניה ליעוד השטח מגורים א2, כמו כן נקבע כי מגרשים 234 – 237 בגוש 6624 טעונים הסדר ע"י ביצוע אחד וחלוקה בעתיד ע"י הגשת תכנית נפרדת.

מצב תכנוני מוצע: שינוי יעוד המגרש לאזור מגורים ג', הגדלת זכויות הבניה במגרש ל- 250% וקביעת עקרונות הבנייה במגרש באופן שישתלב בשכונת נאות אפקה וברחובות הגובלים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	53%	250%
מ"ר	3. יחידות דיור	1586 שטחים עיקריים	7437 מ"ר שטחים עיקריים 2800 מ"ר שטחי שרות
	גובה	14 יחידות דיור	74 יחידות דיור בשטח ממוצע של 100 מ"ר.
תכנית קרקע	קומות	בנין אחד הכולל: 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + חדרי יציאה לגג	2 מבנים מבנה אחד עד גובה 6 קומות מבנה שני עד לגובה 14 קומות
מקומות חניה		על פי תקן תקף	117 מקומות חניה

עקרונות התכנית : המגרש המתוכנן נמצא בשכונת נאות אפקה ב', ועל צומת הרחובות בני אפרים ומשה סנה. מפלסי הדרכים המקיפות את הפרויקט הכוללים בין היתר את רחוב רוממה בגובה 42 מ' ואילו רחוב משה סנה בגובה 37.50 יוצרים בתחום המגרש שיפוע קרקע שצריך לקבל ביטוי הולם בעקרונות התכנון המוצע. הדופן לאורך משה סנה תפותח ללא קירות גבוהים וללא הפניית פתחי אורור אל הרחוב. כללית, שומר התכנון על חיבור לשכונה הקיימת באספקטים של נגישות, חניה ועיצוב המבנים. קו הרקיע של הפרויקט מורכב ממבנה נמוך בגובה של עד 6 קומות על רחוב רוממה, ומבנה גבוה עד 14 קומות בפנינת הרחובות משה סנה ובני אפרים. יתרת המגרש תפותח באופן שישתלב בסביבה הקרובה. לאורך הדופן הדרומית של הפרויקט תשמר זיקת הנאה לציבור ברחוב 3 מ', שתשולב בהמשך במגרש לבניני ציבור ותקשר בין דרך השרות הצמודה לרחוב משה סנה, לרחוב רוממה. במסגרת התכנית יבוצעו חילופי קרקע בין חלקה 560 לרצועת קרקע תואמת במגרש הסמוך. הדבר נעשה לתקן את תוואי השביל בתכנית זו, באופן שישתלב עם שכונת נאות אפקה. 2 חלקי המגרש לבניני ציבור, יאוחדו למגרש אחד. על פי הבדיקה הפרוגרמטית של המחלקה לתכנון ארוך טווח ניתן לפתח את המגרש כגינה ירוקה לרווחת תושבי השכונה. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה, תתבטלנה במגרש אם בתוך זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י טובה רמון) לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקון נספח הבינוי על מנת להתאים את עקרונות הבינוי לסביבת הפרויקט הכוללת בין היתר את הרחובות משה סנה ובני אפרים ורוממה. התאום יכלול עקרונות לקביעת מפלסי הכניסה לבנינים.
2. התכנית תקבע עקרונות לפיתוח שטח המגרש באופן שלא יכללו קירות גבוהים וללא הפניית פתחי אורור של חניונים.
3. תאום לוח הקצאות וטבלת איזון עם מר טוביה שלום ממונה תשתיות ומקרקעין.
4. חתימת היזמים על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.

החלטת ועדה: לאשר את התכנית ולהמליץ לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים הבאים :

1. לאפשר בניית מגדל מגורים אחד בגובה שלא יעלה על גובה המגדל בתכנית 2690 להקטין את תכנית הבינוי ביחס לחלופה שהוצגה, כמו כן למקמו צמוד ככל שניתן לצומת הגובלת, כדי שכל השטח הפנימי יפותח כשפ"פ לרווחת התושבים.
2. כל החניה תהיה תת קרקעית.
3. תנאי להיתר בניה אישור תכ" העיצוב ע"י הועדה המקומית.
4. תיקון נספח הבינוי על מנת להתאים את עקרונות הבינוי לסביבת הפרויקט הכוללת בין היתר את הרחובות משה סנה ובני אפרים ורוממה. התאום יכלול עקרונות לקביעת מפלסי הכניסה לבנינים.
5. התכנית תקבע עקרונות לפיתוח שטח המגרש באופן שלא יכללו קירות גבוהים וללא הפניית פתחי אורור של חניונים.
6. תאום לוח הקצאות וטבלת איזון עם מר טוביה שלום ממונה על תשתיות ומקרקעין.

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 752 מיום 25/05/2009 דנה בתכנית והחליטה : לאשר את התכנית בתנאים.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6080 בעמוד 2728 בתאריך 28/04/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

04/03/2010	(2	1) הארץ
04/03/2010	(4	3) הצופה
05/03/2010	(6	5) העיר
	(8	7)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

(9	01 מחוז	(11 -
(21	31 עו"ד אלי וילצ'יק	41) דרך אבא הלל 14 ר"ג, 52506
בשם כ- 25 מתושבי נאות אפקה ב'.		

כתב התנגדות מטעם מגישת התכנית קבוצת דורי בע"מ רח' ירושלים 34 ת.ד. 936 רעננה.
התנגדות מר אלי לוי מנהל אגף נכסי העיריה במכתבו מתאריך 27.1.2010

מסמכי רקע :

1. מכתב בקשה לדיון בהפקדת התכנית מתאריך 11.9.2007.
2. לוח הקצאות מתאריך 2.7.2007.
3. דרישות משרד הבריאות להטמעת תנאים בתכנית מתאריכים 5.4.2009 , 17.8.2009.
4. כתב התחיבות לועדה המקומית לביצוע חילופי קרקע בין חלקה 5 לרפרצלציה שתכלול את חלקה 234 מתאריך 8.2.1991.
5. פנית יזמי הפרויקט מדרום באמצעות עו"ד א.שרים בנושא החלפת שטחים במסגרת תכנית רפרצלציה עתידית מתאריך 31.10.1994.
6. דו"ח הידרולוגי ע"י אברהם מיכאלי מחברת אן. אר. די משאבי טבע בע"מ מתאריך 27.4.08.
7. תאומים מוקדמים עם הועדה המחוזית מתאריכים : 4.5.2006 , 6.11.2007 , 2.12.2007 , 31.1.2008 , 21.4.2009 , 15.12.2008 , 18.3.2009 , 24.2.2008 .
8. נספח תנועה מעודכן לתאריך 28.6.10.
9. הנחיות מינהל התכנון מגיש התכנית – הזכות להגשת תכנית וחתימה עליה מתאריך 20.7.2007.

להלן פרטי ההתנגדויות :

1) הגדרות בתכנית

המתנגדים טוענים כי אין אחידות בחלק מהמשתנים המאוזכרים במסמכי התכנית ואחרים אינם מדויקים.
המשתנים הם : יזם, יזם בפועל, בעלים, סווג התכנית, לוח הקצאות וטבלת איזון, מגיש התכנית, רישום בעלים במסמכי התכנית, תכולת התכנית.

מענה :

להלן הגדרות בתכנית :

יזם התכנית עוזי אגסי וקבוצת דורי.
יזם בפועל עוזי אגסי וקבוצת דורי .
מגיש התכנית קבוצת דורי. אין חובה לצרף את הועדה המקומית כמגישת התכנית.
בעלים : עיריית תל אביב יפו, משפחת אגסי המיוצגת ע"י עוזי אגסי. התכנית נחתמה כדין ע"י כל הבעלים מכוח יפוי כוח שניתן כדין לעוזי אגסי. בתכנית כלולה גם חלקה 560 בגוש 6624 בבעלות אבן אור פסגת רוממה בע"מ.
סווג התכנית : התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ויצורף אליה לוח ההקצאות שנשמט בטעות.
תכולה : התכנית תחול על גוש 6624 חלקות 234-237 , 558 , 560.

לוח הקצאות וטבלת איזון :

התכנית שנדונה בועדה המקומית ועברה לועדה המחוזית סווגה כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה וכללה לוח הקצאות וטבלת איזון. בתכנית איחוד וחלוקה אין חובה להחתיים את כל הבעלים. במסגרת רישום האיחוד והחלוקה יבוצעו חילופי שטחים בין חלקה 560 בגוש 6624 לשטח זהה בתכנית 3590. החלקה בשטח 22 מ"ר נכללה בתחום התכנית כחלק מפרצלציה רצונית שהבעלים התחייבו לבצע עם חלקה 234 מצפון, והתכנית מסדירה התחייבות זו. השמטת לוח ההקצאות ודחיתו לתכנית עתידית מיותר וחסר הצדקה תכנונית.

תיקונים נדרשים:

1. התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. למסמכי התכנית יצורף לוח ההקצאות.
2. תכולת התכנית תהיה כמפורט בלוח ההקצאות. חלקה 559 לא כלולה בתכנית.
3. יעודכנו כל הפרטים כמפורט במענה לסעיף 1.

(2) מועדי אישור ומילוי תנאים להפקדה

התכנית הופקדה שלא עפ"י המועדים בחוק שנקבעו בסעיף 86 לחוק התכנון והבניה. זמן רב עבר מאז הוחלט בועדה המקומית על אישור התכנית.

מענה:

הועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית ב- 3.5.2005. התכניות נחתמו והועברו לדיון הועדה המחוזית ב- 11.9.2007. הועדה המחוזית דנה בתכנית בתאריך 25.5.2009 והחליטה להפקיד את התכנית בתנאים. בהתאם לסעיף 86ב' – ביצוע השינויים או מילוי התנאים ייעשה בתוך 7 חודשים מיום שנמסרה ההודעה למגיש התכנית. ההחלטה התקבלה אצל היזם ב- 1.7.2009. הגב' גילה אורון הממונה על מחוז תל אביב האריכה את התקופה למילוי התנאים מיום 22.12.2009 עד לתאריך 22.1.10. מסמכי התכנית נחתמו ב- 28.1.2010 והתקבלו בלשכת התכנון בתאריך 31.1.10. בכך מולאו התנאים להפקדת התכנית. יצויין כי סעיף 86 לחוק מתייחס למילוי התנאים להפקדה ולא להפקדה בפועל.

(3) בהחלטת הועדה המחוזית על הפקדת התכנית לא ניתן משקל ראוי לעמדת הועדה המקומית לטענת המתנגדים הגירסה שהועדה המחוזית החליטה על הפקדתה שונה ומתעלמת מהחלטת הועדה המקומית.

מענה:

התכנית המופקדת הותאמה לדרישות תכנון ולסביבת הפרויקט כמפורט להלן: משרד הבטחון דרש כי גובה הבניה לא יעלה על 75 מ' מעל פני הים. סכמת הבינוי בתכנית עברה מספר שינויים: גירסה א': הוצגה בפני הועדה המקומית וכללה 2 בנינים א. בגובה 6 קומות בסמוך לרחוב רוממה, ב. בגובה 14 קומות בסמוך לרחוב משה סנה. הועדה המקומית המליצה על הקמת מגדל מגורים אחד שלא יעלה בגובהו על המגדל בתכנית 2690 הגובלת מצפון, צמצום תכנית ומיקום המגדל המוצע צמוד ככל שניתן לצומת הגובלת. גירסה ב': לאור הגבלת הגובה של משרד הבטחון התכנית שהועברה לועדה המחוזית כללה 2 חלופות בינוי: מגדל, ו- 2 מבנים בהתאם לגובה המותר. גירסה ג': מופקדת שני מבנים בגובה אבסולוטי שלא עולה על 75 מ' מעל פני הים. הפרויקט מוקף מ- 3 צדדיו בדרכים: רחוב רוממה ממערב, רחוב משה סנה ממזרח ורחוב בני אפרים מצפון. קימים הבדלי מפלסים של כ- 6 מ' בין רחוב רוממה לרחוב משה סנה. מאחר ועקרונות התכנון הותאמו לסביבת הפרויקט הבנין ברחוב משה סנה הוא בן 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומת גג, והבנין ברחוב רוממה בן 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + קומת גג. שני הבנינים עומדים בדרישות הגובה של משרד הבטחון.

(4) זיקת הנאה לציבור ומגרש לבניני ציבור:

לטענת המתנגדים לא ניתן לממש זיקת ההנאה לציבור ליצירת מעבר מרחוב משה סנה לרחוב רוממה שביל המצוי בחלק הדרומי של המגרש מאחר והמשכו במגרש לבניני ציבור. בנוסף טוענים כי על פי בדיקה פרוגרמטית של המחלקה לתכנון ארוך טווח ניתן לפתח את המגרש כגינה ירוקה לטובת התושבים. המשתמע מכך כי יש לשנות את יעוד הקרקע לשטח ציבורי פתוח.

מענה:

תכנית 421 המאושרת מ-1956 קבעה בפינה הדרום מערבית של הפרויקט אזור לבניני ציבור, אך רק חציו ניתן היה למימוש. התכנית הנוכחית מבצעת איחוד וחלוקה בתחומה, ובעקבותיה ניתן יהיה ליצור מגרש ציבורי אחד בהתאם לתכנית זו. לאחר בדיקת הצרכים הפרוגרמטיים של האזור, ניתן יהיה לפתח את השטח זמנית כגינה לטובת הציבור. בשום מקרה לא היתה כונה לשנות את יעוד המגרש ולהפכו לשטח ציבורי פתוח. בהוראות הבניה למגרש הציבורי ידרש שילוב מעבר להולכי רגל בהמשך לזיקת הנאה לציבור בין רחובות משה סנה ורוממה. כמו כן נוסף במגרש שימוש מתקנים הנדסיים עבור מתקן טיהור מים על פי דרישת משרד הבריאות. המתקן יהיה תת קרקעי.

5) פגמים בפרסום

הפרסום מתאר את מיקומה של התכנית באופן שיש בו כדי להטעות. הפרסום אינו מפרט באיזה מגרש ברחוב בני אפרים וכי הוא גובל ברחובות רוממה ומשה סנה.

מענה:

הפרסומים כוללים את שם התכנית, השטחים הכלולים בתכנית ומיקומם כדלקמן:
שם התכנית: מתחם מגורים ברחוב רוממה.
הוראות התכנית מציינות במפורש את מיקומה של התכנית.
השטחים הכלולים בתכנית ומיקומם: ישוב תל-אביב יפו, רחוב בני אפרים. אפקה ב'.
כחלק בפרסום בשטח נתלו מודעות בשכונה ובשכונות הגובלות כדלקמן: אלכסנדר פן 15, סטפאן צוויג 17, אבנר 1, הרב גליקסברג פינת לאה, אהרון בקר 8, עיר שמש 73, עיר שמש 40-36, קיסניס לוי 8, יעקב שבתאי, אלי תבין 3. 10 אתרים שונים בשכונה ובשכונות הגובלות. בנוסף הוצג שלט ברחוב רוממה 36, בני אפרים (בין משה סנה לרוממה) ורחוב משה סנה 33. השלטים הוצבו בכל אחת מחזיתות המגרש.
חברת טלנכסים שבצעה את הפרסומים צרפה תמונות המתעדות את השלטים והמודעות.

6) נושאים הקשורים להוראות בניה, תשריטים, הקלות כמותיות

המתנגדים טוענים כי חסר תרשים סביבה כולל יעודי קרקע, בתשריט מצב מוצע אין יעודים סביב הקו הכחול של התכנית, אין פרוט של שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אין אחידות בהוראות ובתשריטים ביחס לגובה הבניה, מספר הקומות, קו הבנין לאזור לבניני ציבור, סימון בנינים להריסה בתשריט, רקע לא עדכני של נספח הביוב.
התכנית מאפשרת תאום נוסף של גובה הבניה עם משרד הבטחון. בהיעדר גובה נתון ניתן יהיה להגביה את הבנינים. שינויים אלה לא יאפשרו למתנגדים להגיש את התנגדותם, המתנגדים מבקשים לדעת את גובהו הסופי של הבנין.

מענה:

התכנית הוכנה ונערכה עפ"י נוהל מבא"ת – מבנה אחיד לתכנית כנדרש ע"י משרד הפנים. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות כחוק.

תיקונים נדרשים:

1. בנינים להריסה ישולבו כחלק מהתשריט. יעודי קרקע יסומנו מחוץ לקו הכחול רק במצב מאושר. לא יסומנו יעודי קרקע במצב המוצע. יצורף תרשים סביבה.
2. שטחי השרות בהתאם לתכנית ע-1 מרתפים.
3. תקון סעיף הוראות התכנית ומסמכי התכנית בהקשר לגובה יחסי ואבסולוטי של הבנינים. הבניה תותר עד גובה 75 מ' גובה אבסולוטי מעל פני הים.
4. בכל מסמכי התכנית יקבע קו הבנין לכיוון השטח לבניני ציבור 4 מ'.
5. יעודכן הרקע התכנוני של נספח הביוב.

7) התכנית מציעה בניה בתחום רדיוס מגן ובנגוד לתקנות בריאות העם

התכנית נמצאת בקירבת באר מים קידוח צור. תקנות בריאות העם קובעות אזורי מגן שלא ניתן לבנות בתחומן. המתנגדים טוענים כי לא נבדקו דרישות הבניה בקירבת באר המים על מנת לצמצם את רדיוס המגן. כמו כן טוענים המתנגדים כי הוראות משרד הבריאות אינן הוראות תכנוניות ולכן לא ניתן לקבוע אותן בהוראות תכנית מפורטת.

מענה:

המגרש ממוקם בסמוך לקידוח מים פעיל קידוח צור ברחוב רוממה. עפ"י דרישת משרד הבריאות נערך דו"ח הידרולוגי ע"י אברהם מיכאלי מחברת אן. אר. די משאבי טבע בע"מ. הדו"ח מגדיר את התנאים לצמצום רדיוס המגן: הביוב יועבר בצינורות תלויים מתחת לתקרות המרתפים אל הגבול המזרחי של מבנה הפרויקט, שם קווי הביוב יהיו מוגנים בהגנה כפולה. הפרויקט ינוקז לאורך גבולו המזרחי במרחק 80 מ' מקידוח צור ובכך יעמוד הפרויקט בתנאי רדיוס המגן של משרד הבריאות. דרישות משרד הבריאות נקבעו במספר ישיבות תאום עם אנשי התשתיות בעת"א והטמעו בהוראות התכנית: - הכנת תכנית לחיזוק מערכת הביוב בתחום רדיוס מגן 110 מ' מציר הקידוח שתתיחס הן לקווי הביוב העירוניים והן לקווי הביוב של הבניה המבוקשת עד חיבורם לרשת העירונית. - הקמת מתקן טיפול במי הבאר לקידוח בהתאם לשיקול דעתו של משרד הבריאות למניעת זיהום מיקרוביאלי ומערכת הכלרה משודרגת. הועדה המחוזית דרשה את הטמעת הערות משרד הבריאות במסמכי התכנית.

מתקן טיהור מים:

סוג המתקן ומועד הקמתו לא נקבעו, ונדחו עד לאחר ביצוע סקר קרקע. נושא זה יתואם בין משרד הבריאות, היזם ואנשי התשתיות של עת"א. מאחר והמתקן יוקם ויתוחזק ע"י עת"א, תשולב הקמתו במגרש לבניני ציבור. המתקן יהיה תת קרקעי.

8) התכנית סותרת את מדיניות משרד הפנים לתכנון בשולי הערים, ואינה מתחשבת במצב התכנוני הקיים מבחינת צפיפות וגובה בניה

התכנית סותרת מדיניות משרד הפנים לתכנון ולבניה גבוהה בשולי הערים כפי שמוצג ב"מדריך לבחינת תכניות של בניה לגובה 2003". המסמך הוכן ע"י מוסד הטכניון למחקר ופיתוח בע"מ, המרכז לחקר העיר והאזור, המכון הלאומי לחקר הבניה בשיתוף אמיר מן עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. התכנית סותרת מסמך עקרונות והמלצות לתכנון בניה גבוהה ומגדלים בתל אביב יפו שהוכן ע"י אירגוני סביבה נובמבר 2009 המהווה את עמדת ארגוני הסביבה בנוגע לבניה הגבוהה בתל אביב יפו לצורך הצגתו בפני מקבלי ההחלטות להמשך הטיפול בנושא הבניה לגובה במסגרת הכנת תכנית המתאר לתל אביב יפו. הצפיפות ברחוב רוממה 32-34 הותרה בניה עבור 18 יח"ד בצפיפות 3.76 יח"ד, ואלו לשם השוואה מציעה צפיפות של 25.5 יח"ד לדונם. כמו כן מאפשרת התכנית מתן הקלות לתוספת יחידות דיור. התכנית מציעה בניה של 11 קומות, בעוד שסביב הפרויקט לא קיימים בנינים מעל 3 קומות.

מענה:

המסמך הינו מחקר אקדמי חסר כל מעמד סטטוטורי. תכנית המתאר של תל אביב יפו עדין לא אושרה ע"י הועדה המקומית.

תמ"א 35

המגמה להגדלת צפיפות המגורים בערים מעוגנת בין היתר בהוראות תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור. התכנית קובעת כי בתל אביב יפו לא תפחת הצפיפות מ- 12 לדונם נטו, ולא תעלה על מכפלת צפיפות זו. צפיפות המגורים בתכנית היא 25 יח"ד לדונם נטו ועומדת בהנחיות תמ"א 35 - .

צפיפות

הבניה ברחוב רוממה 32-34 התבססה על תכנית 421 שאושרה ב- 8.3.1956 ותאמה מגמות התכנון באותה עת. התוכנית הנוכחית של 74 יח"ד ב- 2 מבנים. זכויות הבניה הם 250% ואינן חריגות לפרויקטים מסוג זה בצפון.

גובה

בסביבת הפרויקט אושרו והוקמו בנינים בגובה שלש 12 קומות בין ביתר בגבעת הפרחים, תל ברוך צפון. הפרויקט מצפון הוא בגובה דומה.

9) התכנית פוגעת בזכות הקנין וחושפת את הועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק לטענת המתנגדים, התכנית חושפת את הועדה המקומית לתביעות עפ"י סעיף 197 היות והיא גורמת נזקים משמעותיים בערך דירותיהם.

מענה:

בעלי הקרקע חתמו על כתב שיפוי כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

10) התכנית מתעלמת מקיומם של עצים בוגרים במתחם קיימים עצים בוגרים ועתיקים והתכנית מתעלמת מהם.

מענה:

תשריט התכנית יוגש על רקע סימון כל העצים הבוגרים בתחומה, לאחר ביצוע סקר ע"י אגרונום מוסמך בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

11) התכנית נעדרת תרומה ציבורית ויוצרת מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ומוסדות חינוך המתנגדים טוענים כי התכנית נעדרת תרומה ציבורית ויש בה כדי ליצור מחסור בכיתות לימוד ובמוסדות חינוך לילדי השכונה עקב הגדלת מספר יח"ד ואי הקצאת שטחים נוספים למוסדות חינוך.

מענה:

התכנית תורמת לשכונה במספר היבטים:

- a) פינוי מסעדת הפיל שהפעילות בה מתנהלת בשעות היום והלילה והקמת מבנה מגורים במקומו. שימוש מגורים יש בו לשפר את איכות החיים של תושבי השכונה.
- b) השלמת תכנית האיחוד והחלוקה והשלמת מגרש לבניני ציבור בשטח של כדונם כעתודה לתכנון.
- c) שילוב זיקת הנאה לציבור למעבר בין רחוב משה סנה לרחוב רוממה.

תנועה (21)

המתנגדים טוענים כי התכנית מוסיפה מאות יחידות דיור בלא שניתן פתרון לבעיות התנועה הקיימות בשכונה בכלל וברחוב רוממה בפרט. כיום הרחוב משמש חניה גם לרחובות הצדדיים הגובלים בו מאחר ורחובות אלה צרים מאוד. הגישה לפרויקט היא מרחוב רוממה, ולא מהרחובות הראשיים המקיפים אותו. בהתאם לחוות דעת של יועץ התנועה מטעם המתנגדים מר אורן ירושלמי, פתרון התנועה מחייב נסיעה נגד כיוון התנועה, והדבר עשוי לגרום לעומסי יתר בחלק מרחוב רוממה המהווה כניסה ויציאה לשכונה.

בנוסף, רכב שרות כדוגמת רכב פינוי אשפה לא יוכל לבצע תמרון כניסה למתחם כאשר הוא מגיע עם כיוון התנועה מרחוב בני אפרים. רכב זה יאלץ לבצע לפחות ארבעה תמרונים לצורך כניסה למתחם והדבר יגביר את עומס היתר בכניסה לשכונה.

לאורך רחוב משה קימת דרך שרות המסתיימת בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט, ויש להעדיף כי הכניסה למתחם תהיה מדרך זו.

התכנית מניחה כי קימת הפרדה מפלסית בצומת הפיל. לטענת המתנגדים לאור אי הבהירות למועד ביצוע המחלף, יש לחייב את היזמים בביצוע פתרון לשלב א' כאשר המחלף אינו בנוי, ולמצבי הביניים למהלך הקמתו.

המתנגדים מבקשים להגדיל את היצע החניה במגרש, לדרוש תקן חניה 2 : 1 ולהוסיף 20% חניות לאורחים.

תכנית התנועה אינה מתייחסת לחניות עבור אזור לבניני ציבור.

מענה:

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות בני אפרים ומשה סנה והיא בשולי השכונה, להוספת 74 יחידות דיור בשני מבנים.

מצפון מתוכננת הקמתו של מבנה מגורים נוסף. לאחרונה, קודמה תכנית בנין עיר 2690 א' –

– "שינוי בינוי והסדרי תנועה – צומת בני אפרים ומשה סנה", הנמצאת לפני פרסום מתן תוקף. התכנית משנה את מערך התנועה ומיצרת כניסה לרכב באמצעות מעגל תנועה בצומת במקום רמפה

- תת קרקעית שאושרה בתכנית קודמת. מעגל התנועה יבוצע לאחר השלמת צומת הפיל, פתרון ביניים יתוכנן באמצעות רמזור בפינת הרחובות רוממה ובני אפרים.
- נספח תנועה מעודכן מציג את הדרכים הגובלות, הפרדה מפלסית בצומת הפיל, וקו ר"ל עתידי.
- (a) לא יחולו שינויים בצורה הגאומטרית של אי התנועה ברחוב רוממה, כך שהתנועה מהרמפה שמאלה לרכב פרטי לא תהיה נגד כיוון התנועה.
- (b) רכב אשפה יגיע מרחוב רוממה מדרום, ולא מבני אפרים ויכנס בתמרון אחד של רוורס לאזור האשפה.
- (c) על פי ההנחיות משרד התחבורה תנאי הסף להכנת דו"ח תנועה הם מעל 150 יחידות דיור. השפעת הפרויקט על מערך הדרכים הינה שולית, לכן הטענות בדבר עומס תנועה בשכונה אינן רלוונטיות.
- (d) יש לזכור כי במקום פועלת כיום מסעדה ותנועת כלי הרכב תקטן עם הקמת הפרויקט.
- (e) מספר מקומות החניה נקבע על פי תקן חניה לשכונות הצפון: 1.5 לדירות עד 120 מ"ר, 2.0 לדירות מעל 120 מ"ר. הקצאת חניה לאורחים אינה רשומה בתקנות אך מקובלת בפרויקטים של 400-500 יח"ד ולא בבנין רגיל.
- (f) החניה למגרש הציבורי תקבע בהתאם לשימוש בעת הוצאת היתר הבניה. בסמוך הוקצו 2 מקומות חניה לאורחים.

התנגדות מטעם מגישת התכנית קבוצת א. דורי

ההתנגדות מתייחסת לתנאים שדרש משרד הבריאות לאיכלוס: "ביצוע מתקן הטיפול ומערכת הכלרה וביצוע שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ב' וג' של הבאר." תנאים אלה אינם בשליטת היזם אלא באחריות הרשות המקומית. תנאי זה עשוי להעמיד את היזם בפני מצב בלתי אפשרי, לפיו הוצא היתר בניה לבנין ואף נמכרו דירות אולם לא ניתן לאכלס בעקבות תנאי זה.

מענה:

הדרישה נקבעה ע"י משרד הבריאות ובסמכותו בלבד לשנות הוראה זו.

התנגדות מה"ע:

1. בעקבות שינוי בחוק התכנון והבניה בנושא שטחי מרפסות, יש להוסיף לטבלת שטחי הבניה שטחים עיקריים עבור מרפסות. סה"כ יותרו 888 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות (12 מ"ר ליחידת דיור).
2. כדי לשפר את ניצול המגרש לבניני ציבור בתכנית מבקשים להגדיל את זכויות הבניה במגרש לבניני ציבור ל- 180% שטחים עיקריים ב- 4 קומות ו- 40% שטחי שרות. כמו כן רשאית הועדה המקומית להוסיף 10% שטחים לצרכים של בניה ירוקה.
3. חתימה על התחייבות היזם למימון דרישות משרד הבריאות לביצוע שדרוג מערכת הביוב והקמת מתקן טיהור מים תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

סכום והמלצות: מוגש ע"י טובה רמון

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התכנית כדלקמן:

1. התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוק ללא הסכמת הבעלים. למסמכי התכנית יצורף לוח ההקצאות. תכולת התכנית תהיה כמפורט בלוח ההקצאות. חלקה 559 לא כלולה בתכנית.
2. יעודכנו כל הפרטים כמפורט במענה לסעיפים 1 ו- 6.
3. תשריט התכנית יוגש על רקע סימון כל העצים הבוגרים בתחום, בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.
4. בעקבות שינוי בחוק התכנון והבניה בנושא שטחי מרפסות, יש להוסיף לטבלת שטחי הבניה שטחים עיקריים עבור מרפסות. סה"כ יותרו 888 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות (12 מ"ר ליחידת דיור).
5. הרחבת המדרכה ברחוב רוממה לרוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
6. כדי לשפר את ניצול המגרש לבניני ציבור בתכנית מבקשים להגדיל את זכויות הבניה במגרש לבניני ציבור ל- 180% שטחים עיקריים ב- 4 קומות ו- 40% שטחי שרות. כמו כן רשאית הועדה המקומית להוסיף 10% שטחים לצרכים של בניה ירוקה.
7. המתקן לטיהור מים יהיה תת קרקעי.
8. חתימה על התחייבות היזם למימון דרישות משרד הבריאות לביצוע שדרוג מערכת הביוב והקמת מתקן טיהור מים תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0015-10'1 מיום 07/07/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אדר' אורי הלוי הציג את התכנית.

עו"ד אלי וילצ'יק הציג את ההתנגדות בשם תושבי נאות אפקה ב'. להלן עיקרי ההתנגדות: עומס תנועה וחניה על רחוב קטן, גובה הבניה אינו תואם את הקיים בסביבה. השטח הציבורי הופך להיות שטח לבניני ציבור במקום הגינה הקיימת כיום. מיקום מתקן לטיהור מים במגרש זה. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים אך לא הופקד לוח הקצאות כפי שהחוק מחייב. הבניה בקרבת באר המים לא תואמה עם משרד הבריאות. אין מטלה ציבורית. התכנית מתעלמת מעצים בוגרים במקום. יועץ התנועה מטעם המתנגד הציג את עומס התנועה ומצוקת החניה ברחובות הצרים של השכונה, תוספת המכוניות שיוסיף הפרויקט תכביד אף יותר. מציע לאפשר כניסה ויציאה לפרויקט מרחוב משה סנה ולא מרחוב רוממה כפי שמוצג בנספח התנועה.

תושבי השכונה הביעו בפני הועדה את התנגדותם ובקשו שהתכנית תתואם איתם. חסרה תשתית של בתי ספר וגני ילדים בשכונה, והדבר מחייב הורים להסיע את ילדיהם למוסדות חינוך בשכונות סמוכות. אדריכל יון מיניי מטעם היזם קבוצת א. דורי ענה לטענות שהועלו בהתנגדות בנושא גובה הבניה: בהתאם לדרישת משרד הבטחון הונמך הבינוי והותאם למגבלות הגובה הנדרשות. ביחס לחילופי קרקע: הוכנס לתכנית בהתאם להתחייבות הבעלים של המגרש הגובל. חילופי שטח בין חלקה 560 לבין שטח זהה מתוך חלקה 234 בבעלות פרטית. לוח הקצאות וטבלת איזון הועבר לועדה המחוזית אך לא נכלל במסכי התכנית המופקדת. מתקן טהור מים יהיה תת קרקעי.

יועץ תנועה מטעם היזם הציג את סכמת התנועה על רקע מעגל תנועה שאושר ברחוב בני אפרים בכניסה לשכונה.

חברי הועדה שהיו נוכחים בשמיעת ההתנגדויות: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, ארנון גלעד, פאר ויסנר, בנימין בביוף, כרמלה עוזרי ומיטל להבי.

דיון פנימי –

חברי הועדה רוצים לדעת איך הועדה המחוזית שנתה את החלטת הועדה המקומית ולא דווח להם על כך. דורון ספיר ואסף זמיר – התפתחות הבניה בתל אביב ובאזור היא לגובה, בנינים גבוהים לצד בניינים נמוכים, לכן לא צריך למנוע את הקמת הפרויקט אך צריך לבחון את סכמת התנועה. מיטל להבי – מבקשת לדעת כמה יח"ד מתווספות כתוצאה מתכניות פינוי בינוי בנאות אפקה א'+ב'? והאם יש תשתית למוסדות חינוך לתוספת הזו? מה הבדל בתכנית בין מגדל אחד לשתי מגדלים? אדר' עודד גבולי – ענה על שאלות חברי הועדה – לועדה המחוזית הועברו שתי חלופות, משרד הבריאות אישר את הפרויקט ודרש תנאים לאישור הכוללים שידרוג מערכת הביוב והקמת מתקן לטיהור מים. סומנו קוי הביוב שיוחלפו בתכנית זו ובתכנית הגובלת מצפון. החלפת צנרת הביוב תלווה בריבוד מחדש של הרחובות בהם תטופל מערכת הביוב. מציע להמליץ על בינוי של מגדל אחד בתכנית מצומצמת ככל שניתן. המבנה לא יעלה על גובה 12 קומות, 5 יח"ד בקומה, וסה"כ 60 יחידות דיור בפרויקט. אם תוסר מגבלת הגובה של משרד הבטחון נתן יהיה להגדיל את מספר היחידות ל – 74.

הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מטענות המתנגדים ולתקן את התכנית כמפורט מטה ובתנאים הבאים:

1. לאשר מגדל אחד בלבד בגובה של 12 קומות 5 יח"ד בכל קומה סה"כ 60 יח"ד בלבד, בתכנית נמוכה ככל שניתן. אדר' עודד גבולי יביא דיווח לועדה בשבוע הבא (14.7.2010) את אחוזי הבניה כתוצאה מכך.
2. התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. למסמכי התכנית יצורף לוח ההקצאות. תכולת התכנית תהיה כמפורט בלוח ההקצאות. חלקה 559 לא כלולה בתכנית.
3. יעודכנו כל הפרטים כמפורט במענה לסעיפים 1 ו- 6.
4. תשריט התכנית יוגש על רקע סימון כל העצים הבוגרים בתחום, בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

5. בעקבות שינוי בחוק התכנון והבניה בנושא שטחי מרפסות, יש להוסיף לטבלת שטחי הבניה שטחים עיקריים עבור מרפסות. סה"כ יותרו 888 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות (12 מ"ר ליחידת דיור).
6. הרחבת המדרכה ברחוב רוממה לרוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
7. כדי לשפר את ניצול המגרש לבניני ציבור בתכנית מבקשים להגדיל את זכויות הבניה במגרש לבניני ציבור ל- 180% שטחים עיקריים ב- 4 קומות ו- 40% שטחי שרות. כמו כן רשאית הועדה המקומית להוסיף 10% שטחים לצרכים של בניה ירוקה.
8. המתקן לטיהור מים יהיה תת קרקעי.
9. חתימה על התחייבות היזם למימון דרישות משרד הבריאות לביצוע שדרוג מערכת הביוב והקמת מתקן טיהור מים תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

לדחות את שאר הטענות בהתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בהתאם לכתוב בסעיף 1 בהחלטת הועדה לעיל.

אהרון מדואל התנגד להחלטה הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, מיטל להבי, ארנון גלעדי, ואסף זמיר.

בישיבתה מספר 10016-ב' מיום 14/07/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

סגן מה"ע עודד גבולי דיווח שלאחר בדיקתו לא ניתן להחיל את היקף זכויות הבניה בהצעה שהתקבלה בועדה בתאריך 7.7.2010, לכן יש לשנות את ההחלטה.

אד"ר התכנית אורי הלוי טוען שנושא התנועה היה הבעיה המרכזית של המתנגדים ולא היתה בעיה עם היקף הזכויות. הוא מבקש לשנות את ההחלטה שהתקבלה כדי שיוכלו לנצל את מלוא הזכויות שאושרו בדיון להפקדה.

מיטל להבי מציע בנין אחד של 10 קומות 6 יח"ד בקומה סה"כ 60 יח"ד, ולהעמיד את מתקן לטיהור מים יהיה בשטח התכנית ולא בשצ"פ כאשר הבנין ימוקם כמה שיותר קרוב לצומת.

פאר ויסנר מציע – לאחר ששמענו את ההתנגדויות ודנו על כל ההצעות האפשריות לתכנון ובגלל הקרן של משרד הביטחון יש לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית שהופקדה 2 בניינים אחד של 9 קומות והשני 11 קומות.

אהרון מדואל מבקש לצמצם את הזכויות לפי מגבלות הקרן של משרד הביטחון.

אד"ר עודד גבולי – סגן מה"ע הציע הצעה תכנונית להחלטה עפ"י דרישות חברי הועדה – לקבוע מסגרת שלא יעבור את הגובה של דרישות משרד הביטחון בתכנית של 700 מ"ר ולא יותר. יש למקם את הבנין בצומת במפלס הנמוך ביותר. זכויות בניה יהיו 50 יחידות דיור בשטח 140 מ"ר ליחידת דיור מהם 100 מ"ר שטח עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שרות.

הועדה מחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מטענות המתנגדים ולתקן את סעיף 1 בהחלטת ועדת המשנה מיום 07.07.2010 כמפורט מטה ולהלן:

1. לאשר מגדל אחד בגובה המכסימלי לפי מגבלות משרד הביטחון בתכנית של 700 מ"ר הגדלת התכנית מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת. היקף הזכויות 50 יחידות דיור בשטח 140 מ"ר ברוטו ליחידת דיור מהם 100 מ"ר שטח עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שרות. הבנין ימוקם בצומת במפלס הנמוך ביותר.
- ניתן יהיה להגביה את המבנה לאחר ביטול מגבלת משרד הביטחון. מומלץ לבנות את המרתפים במלוא היקף הזכויות שאושר בתכנית המופקדת על מנת להקל על ישום תוספת הבניה.
2. התכנית תוגדר כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. למסמכי התכנית יצורף לוח ההקצאות. תכולת התכנית תהיה כמפורט בלוח ההקצאות. חלקה 559 לא כלולה בתכנית.
3. יעודכנו כל הפרטים כמפורט במענה לסעיפים 1 ו- 6.

4. תשריט התכנית יוגש על רקע סימון כל העצים הבוגרים בתחום, בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.
5. בעקבות שינוי בחוק התכנון והבניה בנושא שטחי מרפסות, יש להוסיף לטבלת שטחי הבניה שטחים עיקריים עבור מרפסות. סה"כ יותרו 600 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות (12 מ"ר ליחידת דיור).
6. הרחבת המדרכה ברחוב רוממה לרוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
7. כדי לשפר את ניצול המגרש לבניני ציבור בתכנית מבקשים להגדיל את זכויות הבניה במגרש לבניני ציבור ל- 180% שטחים עיקריים ב- 4 קומות ו- 40% שטחי שרות. כמו כן רשאית הועדה המקומית להוסיף 10% שטחים לצרכים של בניה ירוקה.
8. המתקן לטיהור מים יהיה תת קרקעי.
9. חתימה על התחבובת היזם למימון דרישות משרד הבריאות לביצוע שדרוג מערכת הביוב והקמת מתקן טיהור מים תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

הועדה מחליטה לדחות את שאר טענות המתנגדים ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: אסף זמיר- יו"ר, שמואל גפן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, בנימין בביוף, פאר ויסנר, ארנון גלעדי ואהרון מדואל.



מסמכי רקע: החלטת ועדה מחוזית מיום 10.10.10.
תיקון טעות בהחלטה מיום 24.10.10

דיווח על החלטת הועדה המחוזית בדיון בהתנגדויות לתכנית

הועדה המחוזית שמעה את המתנגדים ואת עמדת הועדה המקומית בתאריך 19.7.10. ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 1061 מיום 4.10.10 דנה בתכנית, והחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתנאים.

1. היקף הזכויות, מספר הבנינים

החלטת הועדה המקומית (סעיף 1): לאשר מגדל אחד בגובה המכסימלי לפי מגבלות משרד הביטחון בתכנית של 700 מ"ר הגדלת התכנית מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת. היקף הזכויות 50 יחידות דיור בשטח 140 מ"ר ברוטו ליחידת דיור מהם 100 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטחי שרות. הבנין ימוקם בצומת במפלס הנמוך ביותר. ניתן יהיה להגביה את המבנה לאחר ביטול מגבלת משרד הבטחון. מומלץ לבנות את המרתפים במלוא היקף הזכויות שאושר בתכנית המופקדת על מנת להקל על יושם תוספת הבניה.

עמדת הועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות :
לדרישה לאמץ את המלצת הועדה המקומית כמענה להתנגדויות, קרי, בנין אחד עם 60 יחידות בנפח 5 יחיד לקומה לדחות את ההתנגדות. הועדה אינה סבורה כי קיים יתרון בהקמת בנין אחד, בנתונים האמורים יתפרש על פני שטח קרקע (תכנית) גדול יותר, ובכך יחמיר את השפעותיו על הסביבה. לכן מחליטה הועדה להפחית את מספר יחיד ל-70 וכן תופחת קומה בבנין המערבי כך שמספר קומותיו יהיה 7 קומות (במקום 8) ללא שינוי בהעמדת הבנינים ובקווי הבנין. ביחס לאפשרות הגבהה עתידית של הבנינים קובעת הועדה כי מספר הקומות יהיה בהתאם לאישור משרד הבטחון עד 75 מ' מעל פני הים. לא תותר הגבהה עתידית באישור משרד הבטחון.

2. הגדרת התכנית כאיחוד וחלוקה

החלטת הועדה המקומית (סעיף 2) כי התכנית תוגדר כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. למסמכי התכנית יצורף לוח הקצאות.

עמדת הועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות :
התכנית תקודם כתכנית מפורטת. האיחוד והחלוקה יקבעו בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

3. שיפור ניצול המגרש הציבורי

סעיף 7 בהחלטת הועדה המקומית : כדי לשפר את ניצול המגרש לבניני ציבור בתכנית מבקשים להגדיל את זכויות הבניה במגרש לבניני ציבור ל-180% שטחים עיקריים ב-4 קומות ו-40% שטחי שרות. כמו כן רשאית הועדה המקומית להוסיף 10% שטחים לצרכים של בניה ירוקה.

עמדת הועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות :
זכויות הבניה במגרש המיועד לצרכי ציבור מוסדרות בתכנית ל-3, כשמעת לעת נעשים שינויים בהתאם לצרכים המשתנים. מסגרת זו היא הראויה לבחינת בקשת מהנדס העיר, מה גם ששינוי זה צריך להיכלל במסמכי התכנית המופקדת.

4. התחייבות היזם למימון דרישות משרד הבריאות

סעיף 9 בהחלטת הועדה המקומית : חתימה על התחייבות היזם למימון דרישות משרד הבריאות לביצוע שדרוג מערכת הביוב והקמת מתקן טיהור מים תהיה תנאי למתן תוקף לתכנית.

עמדת הועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות :
אין זה מתפקידה של התכנית לקבוע את דרכי המימון שלה.

5. תנועה וחניה

הועדה המחוזית קיבלה בחלקן את ההתנגדויות בנושאי תנועה וחניה והורתה לתקן את התכנית : יחולו שינויים בהסדרי התנועה באופן שתתאפשר כניסה ויציאה לדרך השירות ברחוב משה סנה המובילה אל החניון של הפרוייקט. לא תותר כניסה ויציאה של רכבי דיירי הפרוייקט דרך רחוב רוממה.

יירשם בהוראות התכנית כי תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. ובנוסף תיקבע תוספת 20% חניות לאורחים בתחום המגרש לאור המחסור בחניות ציבוריות בסביבת הפרוייקט.

6. תיקון בהחלטת הועדה מיום 24.10.10 : בתכנית יוטמעו הערות פקיד היערות לענין כריתה, העתקה או שימור עצים קימים.

7. סעיפים 3, 4, 5, 6, ו-8 בהמלצת הועדה המקומית התקבלו.

8. במסמכי התכנית קבוצת דורי מגישה התכנית. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' וכוללת גם מגרש לבניני ציבור. עפ"י דרישת היוע"מ של הועדה המחוזית עו"ד חגית דרורי-גרנות, ובתאום עם היוע"מ של מינהל הנדסה עו"ד שרי אורן יש להוסיף את הועדה המקומית כמגישה התכנית.

בישיבתה מספר 10028-10ב' מיום 01/12/2010 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

טובה רמון מצוות צפון הציגה בפני הועדה את השוני בין ההחלטה של הועדה המחוזית לבין ההחלטה של הועדה המקומית, וגם הוסיפה שהכניסה לחניה תהיה ממש שנה.

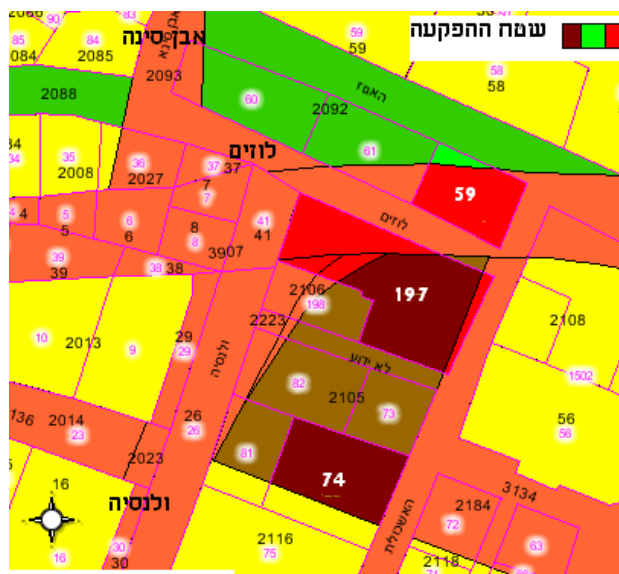
הועדה מחליטה:

לאחר קבלת הדיווח הוחלט לא להגיש ערר על ההחלטה של הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, פאר ויסנר ונתן וולוך.

מס' החלטה	התוכן
01/12/2010	- חלקה 59 וח"ח 74 בגוש שומה 7032
2 - 10-0028	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה: אישור הפקעה.



מיקום:

חלק ממגרש ציבורי ודרך בסמוך לרחובות אגוז וולנסיה

גושים וחלקות בתכנית:

גוש שומה	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7032	59	פרטיים	133.00	בשלמות	דרך מאושרת	השטח ריק ופנוי
7032	74	מדינת ישראל	204.00	155.00	שטח ציבורי פתוח	חלק מהשטח מהווה חצר של בית המוחזק בדיירות מוגנת, הדיירים מבקשים לפנות שטח זה בכדי שיוכלו לרכוש את ביתם מעמידר.
7032	197	לא הוסדר	320.00	בשלמות	שטח ציבורי פתוח	השטח ריק ופנוי

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י:
תב"ע 2660 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5028 מיום 01/11/2001 ט"ו חשון התשס"ב

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 74 וחלקות 59, 197 בגוש 7032 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י איריס ורזגר)
אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.

בישיבתה מספר 10-0028-ב' מיום 01/12/2010 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אילנית ינאי מאגף הנכסים הציגה את ההפקעה.
תושבת שכי' עג'מי גבי יהודית אילני – מבקשת שהעירייה תבדוק אם ההפקעה הזו נחוצה כיום כי התכנית היא מאוד ישנה! והאם זה מחיר לא יקר מדי לפגוע באיכות החיים של התושבים במקום?
סגן מה"ע אדרי' עודד גבולי – יש שטח ציבורי וצריך להפקיע אותו ולרשום אותו ע"ש העירייה.
גלעד טבת מאגף הנכסים – המדרגות והגינה נשארים במקום ההפקעה היא לצורך הסדרת המצב בלבד.
אורלי אראל ס. מנהל אגף תכנון העיר – מפקיעים שטח חום לצורך חום ולא דרך, זה לבנייני ציבור בלבד.

הועדה מחליטה:

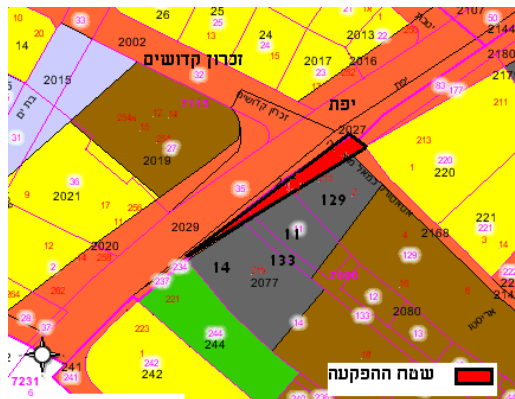
לאשר להפקיע חלק מחלקה 74 וחלקות 59, 197 בגוש 7032 לצורך בנייני ציבור בלבד לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, פאר ויסנר ונתן וולוך.

מס' החלטה	התוכן
01/12/2010	- חלק מחלקות 11,14,129,133 בגוש 7000
3 - 10-0028	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – רח' יפת 215-219



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה
7000	11	מדינת ישראל ועיריית תל-אביב יפו	458.00	62	דרך מאושרת
7000	14	מדינת ישראל ועיריית תל-אביב יפו	1911.00	30	דרך מאושרת
7000	129	מדינת ישראל ועיריית תל-אביב יפו	3024.00	144	דרך מאושרת
7000	133	מדינת ישראל ועיריית תל-אביב יפו	553.00	11	דרך מאושרת

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 577ג בתוקף לפי הודעה ב.פ. 2181 מיום 01/01/1976 כ"ח טבת התשל"ו

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי וריק, בשטח ההפקעה היתה קיימת בניה בלתי חוקית שפונתה, יש לרשום שטח זה ע"ש העירייה.

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 11, 14, 129, 133 בגוש 7000 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י הלל הלמן)
אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 10-0028 ב' מיום 01/12/2010 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקיע חלק מחלקות 11, 14, 129, 133, בגוש 7000 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1065 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, פאר ויסנר ונתן וולוך.

מס' החלטה	התוכן
01/12/2010 4 - 10-0028	תא/3755 - צומת קרליבך (3) דיון נוסף

08.10.07

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות

מסלול התב"ע: תכנית בסמכות הועדה המקומית.

מיקום: צומת קרליבך (רחובות :יצחק שדה-לינקולן-קרליבך-דרך בגין).

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
6941			119,137,139
7077		8,16,18,19	2,3,5,7,11,14,15,20
7103		103,115	79,82,83,84,120,129,140,141
7140		21,22,75,80,81,200,233,255	,39,72,78,79,93,94,103,105,113,153,154,155,156 157,161,162,173,195,198,199,223,232,242,254

שטח קרקע: 31.907 דונם

מתכנן: גבי גרזון, אסף קשטן, אדריכלים. א.ב.מתכננים בע"מ.

יועץ תנועה : יעקב שצ'ופק, נתן תומר הנדסה בע"מ.

תכנון פיזי : אינג' ישראל מלרמן, חסון-ירושלמי מהנדסים יועצים.

באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב – יפו .

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו.

מצב השטח בפועל: דרך מנחם בגין (דרך פתח-תקווה לשעבר) מהווה ציר תנועה ראשי לרכב פרטי ולתחבורה ציבורית לאורך ציר זה מרוכזים אזורי תעסוקה , לרבות הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם דר' הקריה, מתחם יצחק שדה וכו'. לאורך הציר מתוכנן "הקו האדום" של הרכבת הקלה. בצומת קרליבך קיים פתרון הפרדה מפלסית לתנועה – "גשר הנשרים", המשמש כמעביר תנועה בכיוון צפון דרום. הגשר העילי מהווה הפרעה ויזואלית וסביבתית ופוגע בחלל העירוני הקיים בצומת. עיריית תל-אביב יפו, באמצעות חברת נתיבי איילון, מקדמת תכנית לשדרוג ציר מנחם בגין והפיכתו לרחוב עירוני המכונה "שדרת הקריה" המשלב בין צורכי תנועה, תחבורה ציבורית, הולכי הרגל ורוכבי אופניים תוך שיפור המרחב הציבורי לאורך הציר.

מצב תכנוני קיים:

התכנית כוללת שטחים ביעוד דרך.

השטחים הגובלים בתחום התכנית כוללים אזורי תעסוקה , חלקם (כמו מגדל רובינשטיין, תכ' 2260, ומתחם יצחק שדה -חסן ערפה 3319) עפ"י תכניות מאושרות ועפ"י מפתח זכויות מקובל לאזורי מע"ר,

חלקים אחרים כוללים שילוב מגורים (שוק סיטונאי- תכ' 3001). חלקים מתחום התכנית (דופן לינקולן – הצפונית, בגין- דופן מזרחית וכו') גובלים בבניה עפ"י תכניות קודמות. תכניות נוספות שחלות על תחום התכנית כוללות את תמ"מ 5/1 – ואת תכנית 3639, שאושרה לאחרונה, שנועדו לקבוע תנאים והוראות להקמת תחנת הרק"ל, הקו האדום, כניסות/יציאות לתחנות ומתקני הרק"ל. תכנית 3639, נועדה לתקן ולהשלים את תמ"מ 5/1 בכל הנוגע לשינויים מקומיים בתחומי המתקנים ההנדסיים והכניסות לתחנות הרק"ל. התכנית אושרה למתן תוקף (בהחלטת הועדה מיום 13.6.07), לאחר שנחתם הסכם בין נת"ע, נת"א ועת"א שיבטיח תכנון מתואם ומשולב לפתרונות התנועתיים הנדרשים למינהור התחבורתי ולצרכי הרק"ל בצמתים קרליבך והחשמונאים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית המוצעת לצומת קרליבך, מהווה חלק מתכנית "שדרת הקריה", תכנית זו מיועדת לשדרוג דרך מנחם בגין (דרך פתח תקווה), הסדרת התנועה הציבורית לאורך הדרך, פיתוח סביבת הולכי הרגל, הוספת שבילי אופניים וכן שילוב פתרונות תנועה לרכב פרטי בדגש על כיוון מזרח-מערב. התוכנית כוללת שיקוע דו סיטרי ברח' יצחק שדה המתפצל בצומת "קרליבך" לשני מעברים תת קרקעיים חד סטריים לרכב פרטי, האחד - לשיקוע ברח' קרליבך, והשני - לשיקוע ברח' לינקולן. מימוש התוכנית יאפשר ביצוע הפרדה מפלסית בצומת קרליבך, תוך התייחסות לביקושי התנועה העתידיים הנגזרים מתוכניות הפיתוח באזור. בתוכנית מסומנים האלמנטים הנוגעים ל"קו האדום" של הרכבת הקלה, עפ"י תוכנית תא/3639, לרבות מערך הכניסות אל תחנת הרכבת והמתקנים ההנדסיים הנדרשים. מטרת התכנית להתיר הקמת השיקועים והמעברים התת קרקעיים, וכן ליצור מסגרת סטטוטורית לשילוב תכנון וביצוע העבודה ההנדסית הנדרשת למימוש תחנת הרק"ל ומתקניה, יחד עם הסדרת שיפורי התנועה של הולכי הרגל והרכב בצומת.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חז"ד הצוות:

התכנון המוצע, מציג פתרון תחבורתי להפרדה מפלסית משוקעת בצומת, ויאפשר פיתוח של החלל העירוני בצומת ללא הגשר העילי המהווה מפגע ויזואלי עירוני. הפתרון המוצע משפר את סביבת הולכי הרגל ומשלב אפשרויות לרצף שבילי אופניים כחלק ממערך עירוני לאורך ציר בגין. התכנון מהווה חלק מראיה כוללת של שידרוג ציר מנחם בגין והפיכתו לציר העסקים העירוני, ("שדרת הקריה") המקודם ע"י נת"א. התכנון הכולל מתייחס להסדרת התנועה בצומת, מענה לצרכי התח"צ, שילוב הכניסות/יציאות מתחנת הרק"ל - בדגש על סביבת הולכי הרגל והמרחב הציבורי. עפ"י הסכם שנחתם בין עת"א, נת"ע ונת"א, התכנית תקבע הנחיות לתיאום תכנון וביצוע של העבודות בצומת, בדרך שתקצר את משך העבודה ותצמצם את ההפרעה לציבור במהלך העבודות. התכנון משלב מענה לצרכים התחבורתיים ואת הדרישות ההנדסיות שעלו ע"י גורמי התכנון בנת"ע.

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בתנאים שיפורטו להלן:

- (1) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי של השיקוע המבוקש, לרבות חומרי הגמר, הקירות התומכים, הגידור, התאורה וכיו"ב, לאישור מה"ע, או מי מטעמו.
- (2) תכנית הפיתוח תכלול פרוט של פיתוח סביבתי ותכנון תנועה מלא של הצומת וסביבתה, לאישור אגף התנועה ומה"ע.
- (3) הוראות התכנית יבטיחו ביצוע של הסדרי קרקע הנדרשים עפ"י דרישות אגף נכסי העירייה.
- (4) תנאי להיתר בניה יהיה אישור השרות לאיכה"ס בעת"א.

החלטת ועדה:

ישיבה קודמת מספר 24-2007 מתאריך 17/10/2007 סעיף 5 החלטת ועדה: לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יפה כחלון, נתן וולך, אריה שומר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני וארנון גלעדי.

ישיבה קודמת מספר 25-2007 מתאריך 31/10/2007 סעיף 7 החלטת ועדה: לשוב ולדון בישיבה הבאה להחלטה בלבד.
במהלך השבוע כל חברי הועדה יקבלו את המצגת מהיזם על מנת שיוכלו להגיע להחלטה.

משתתפים: מיטל להבי, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, שמואל גפן וארנון גלעדי – יו"ר בנושא זה.

ישיבת קודמת מספר 13-008 ב' מתאריך 2008.2.4 סעיף 1 דנה והחליטה:**מהלך הדיון:**

יועץ התנועה הציג את התכנית ואת ההתייחסות להערות של פאר ויסנר ומיטל להבי.
פאר טוען שכיווני הנסיעה של התחבורה לא אמורים להשתנות. מציע להשאיר את הגשר ולשפר את מראהו או לבצע שיקוע בכיוון צפון-דרום.
ארנון הודיע שיהיה ערעור למליאה.

הצעת החלטה של פאר ויסנר להשקיע את גשר הנשרים. (לאחר הצבעה בעניין 1 בעד – פאר ויסנר, 2 נגד – דורון ספיר ונתן וולך, 1 נימנע – מיטל להבי) ההצעה לא התקבלה.

פאר ויסנר הודיע שהוא מערר למליאה.

החלטת ועדה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – דורון ספיר, נתן וולך, ארנון גלעדי ודוד עזרא, 2 נגד – מיטל להבי ופאר ויסנר) הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי של השיקוע המבוקש, לרבות חומרי הגמר, הקירות התומכים, הגידור, התאורה וכיו"ב, לאישור מה"ע או מי מטעמו.
2. תכנית הפיתוח תכלול פרוט של פיתוח סביבתי ותכנון תנועה מלא של הצומת וסביבתה, לרבות השלמת התיאום עם תכניות הרכבת הקלה (נת"ע/זכ"י), לאישור אגף התנועה ומה"ע.
3. הוראות התכנית יבטיחו ביצוע של הסדרי קרקע הנדרשים עפ"י דרישות אגף נכסי העירייה.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור השרות לאיכה"ס בעת"א.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, מיכאל אטיאס, דוד עזרא ונתן וולך.

דיון חוזר בנושא: תכנית תא/מק/3755 (צומת קרליבך)

התכנית תא/מק/ 3755 (צומת קרליבך) ות"א/מק/ 3756 (צומת החשמונאים), נדונו בוועדה המקומית בתאריכים 17.10.2007, 31.10.2007 ואושרו להפקדה בהחלטת הוועדה המקומית מתאריך 2.4.2008. תכנית תא/מק/ 3756 (צומת החשמונאים), נדונה גם בתאריך 6.4.09, שבו הוחלט לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78.

התכנית חוזרת לוועדה המקומית לדיווח בנושאים הבאים:

1. עדכון הוועדה לנושא העדר כתב שיפוי.
 2. הקטנת שטח התכניות ושינוי גבולות התכניות בהתאם (כמפורט בהמשך).
- להלן השינוי המוצע בשטח התכניות:
- א. תכנית תא/מק/3755 (צומת קרליבך)

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	40 , 19 , 16	5,11,15,20,38,18
7103	115 , 103	79,82,83,84,120,141
7104	21,75,80,200,255 , 233,261	22,39,78,79,81,113

שטח התכנית המוצעת 16.09 דונם (במקום 31.907 דונם בהחלטת הוועדה המקומית הקודמת מתאריך 2.4.2008).

בישיבתה מספר 0031-09/ב' מיום 06/01/2010 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- חגי ירון מצוות מרכז – הציג את הבקשה לדיון חוזר.
- הוועדה קיבלה דיווח בנושאים הבאים:
1. עדכון הוועדה לנושא העדר כתב שיפוי.
 2. הקטנת שטח התכניות ושינוי גבולות התכניות בהתאם (כמפורט בהמשך).
- להלן השינוי המוצע בשטח התכניות:
- א. תכנית תא/מק/3755 (צומת קרליבך)

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	40 , 19 , 16	5,11,15,20,38,18
7103	115 , 103	79,82,83,84,120,141
7104	21,75,80,200,255 , 233,261	22,39,78,79,81,113

הוועדה מחליטה:

להפקיד את התוכנית בשטח 16.09 דונם (במקום 31.907 דונם בהחלטת הוועדה המקומית הקודמת מתאריך 2.4.2008).

משתתפים: דורון ספיר, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל ושמוליק מזרחי.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6076 בעמוד 2550 בתאריך 12/04/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

הארץ 04/03/2010
הצופה 04/03/2010
העיר 05/03/2010

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
1	התנגדות עו"ד אורית אביטבול (משרד עו"ד שרגא בירן) בשם חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ.	
1.1	טיעונים בנושאים משפטיים סטטוטוריים: - התכנית המופקדת איננה בסמכות ועדה מקומית שכן היא סותרת ומשנה את תכנית תא/3001 שאושרה בסמכות מחוזית. - נדרשת חוות דעת יועמ"ש הועדה המקומית לכך שהתכנית אכן בסמכות הועדה המקומית. - פרסום ההודעה על הפקדת התכנית לפי ס' 89 לחוק התכנון והבנייה- המתנגדת טוענת כי למיטב ידיעתה לא היה קיים שילוט במיקום בולט בשטח התכנית. בנוסף, מן הראוי היה למסור הודעה למתנגדת בדבר ההחלטה על הפקדת התכנית.	- התכנית איננה משנה את תכנית השוק הסיטונאי (תא/3001), ובוודאי שאיננה סותרת אותה. להלן הסעיפים בתכנית המתחם (סעיפים 12.6.4, 12.6.5 ו-14.7): בסעיף 12.6.4 נכתב: "קיימת אופציה למעבר הולכי רגל מעל רחובות קרליבך והחשמונאים. הגשר מעל רחוב החשמונאים יכול לחצות דרך מבנים במתחם גבעון ע"י זיקת הנאה". "צומת דרך פ"ת-קרליבך-לינקולן יתוכנן ויבוצע מחדש, תוך ביטול הגשר העילי הזמני ("גשר הנשרים") הקיים. התכנון אפשר שיכלול מעבר תת קרקעי לכלי רכב בצומת ויכלול גם תכנית לפיתוח הנופי של הצומת. בשום מקרה לא יבוצע פתרון תחבורתי שיכלול גשר עילי לכלי רכב ותידרש תכנית נפרדת להסדרת השיקוע שתתואם עם נת"ע". בסעיף 14.7 נכתב: "תנאי למתן היתרי בניה בתחום המגרש המיוחד יהיה הבטחת ביצוע פתרון תחבורתי לצומת דרך פ"ת-לינקולן-קרליבך, שיכלול הריסת הגשר העילי הקיים בצומת. הפתרון התחבורתי באישור משרד התחבורה". - קריאת הסעיפים הרלבנטיים בתכנית השוק הסיטונאי (3001), מדברת בעד עצמה ומראה כי אין סתירה בין התכנית. תכנית 3755 משלימה ומיישמת את העקרונות שנקבעו בהוראות תכנית 3001. - היועצת המשפטית לועדה המקומית נתנה את חוות דעתה לכך שהתכנית המוצעת הן אכן בסמכות הועדה המקומית. - הודעה על הפקדת התכנית פורסמה כנדרש וכללה בין היתר, חמישה שלטים עם הודעה על הפקדת תכנית 3755 ועשרה שלטים עם הודעה על הפקדת תכנית 3756 (במיקומים שונים ובהתאם למפורט בתצהיר החתום ע"י עו"ד אייל אלעזר). המלצה – לדחות את ההתנגדות.
1.2	טיעונים בנושאי תנועה: - התכנית נוגדת את הסדרי התנועה שנקבעו בתב"ע 3001. - בנוסף, טוענים כי בתכנית 3001 נקבע כי הצומת יתוכנן ויקבע מחדש "תוך ביטול הגשר העילי הזמני (גשר הנשרים) הקיים". לטענתם יש לכלול בתכנית המוצעת את ביטול הגשר הקיים ולא	סוג הפתרון התנועתי לצומת קרליבך – כפי שהוזכר לעיל, הסעיפים המוזכרים בתב"ע 3001, אינם כוללים התייחסות לכיוון השיקוע בעתיד (לאחר פירוק הגשר) לכן גם אינם בסתירה לאמור בתכנית המופקדת (3755 ו-3756). יובהר כי שיקוע בכיוון צפון דרום נמצא כבלתי אפשרי לביצוע לאור פרויקט הקו האדום של הרק"ל והוראות תמ"מ/5/1 שאושרה עוד טרם כניסת תכנית 3001 לתוקף. כתוצאה מכך, הפתרון התנועתי והפיזי האפשרי הוא שיקוע בצומת קרליבך בכיוון מזרח-מערב. השיקוע המוצע תואם עם נת"ע (הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים) ומתואם בנוסף לקו האדום גם לשמירת אפשרויות המעבר בצומת של הקו הירוק בהתאם לתוואי שנקבע בתמ"א/4/א/23 (אפשרות למעבר הקו על

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
	לאפשר הפעלתו במסגרת הפתרון העתידי. - שיקוע הכביש ימנע מעבר של הולכי רגל מצידו האחד של רחוב החשמונאים לצידו האחר. - הפגיעה אינה מידתית ולא נעשתה בחינה של חלופות תנועתיות פוגעניות פחות. החלופות המוצעות בתכנון אופציונליות ולכן אין בהן צורך.	פני הקרקע או בתת הקרקע). בנוסף, שערי הכניסה והיציאה מהשיקועים (פורטלים), תוכננו בהתאם למתקני הרק"ל ובאופן שיאפשר את תנועת הולכי הרגל באזורי תחנות הסעת המונים, בהיקפים החזויים בעתיד. בסביבת תחנת קרליבך לבדה חזויים אלפי הולכי רגל בשעת שיא (תחנת הקו אדום, תחנת הקו ירוק והסדרי העדפה לתחבורה ציבורית אחרת לאורך רחוב בגין כחלק מפרוייקט "שידורת הקריה"). - קיימת חשיבות לשמירת גשר הנשרים הקיים, ככל שהדבר אפשרי מבחינה הנדסית, במשך תקופת הקמת הרק"ל (הקו האדום). מאחר ואין עדיין ודאות ביחס לשיטת ביצוע הרק"ל ומתקניה בצומת, חשוב ככל הניתן, לשמר פתרונות תנועתיים שיוכלו למתן את הפגיעה שתיגרם לקיבולת כלי הרכב בצומת בזמן העבודות. לאור זאת, מוצע לקבוע כי <u>בשלב הסופי, לאחר הקמת השיקוע המוצע ולאחר שלא יידרש או שלא ניתן יהיה לעשות שימוש זמני בגשר בתקופת הקמת הרכבת הקלה, יפורק הגשר הקיים.</u> - השיקועים המוצעים נחוצים ומהווים חלק ממערך שלם של שיפורים במרחב הציבורי (הולכי רגל ורוכבי אופניים) ושיפורים בשירות התחבורה הציבורית (בעיקר אוטובוסים) כחלק מפרוייקט "שידורת הקריה" בסביבת הצומת. - השפעות השיקועים, כחלק מפרוייקט שידורת הקריה, נבחנו באמצעות מודלים תנועתיים מפורטים ("בדיקת מיקרו סימולציה"). הבדיקות שבוצעו, הוצגו בפני הועדה המקומית טרם הפקדת התכנית. הבדיקה הראתה כי גם במצב הנוכחי וגם במצב העתידי (בהתאם להסדרי התנועה המוצעים בפרוייקט שידורת הקריה), לא קיימת קיבולת תנועתית נוספת לרכב הפרטי. השיפורים המוצעים בתכנית ובסביבתה, מיועדים בעיקר לשיפור רמת השירות והקיבולת של התחבורה הציבורית, רוכבי האופניים והולכי רגל. המתנגדים אף מתעלמים מהעובדה כי הפתרונות המוצעים באים לאפשר, בין היתר את התשתית והתנאים התחבורתיים שיאפשרו את מימוש מקומות החניה ומשיכת כלי הרכב הנוספים החזויים בעקבות מימוש תכנית 3001. המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא הריסת גשר הנשרים הקיים ולקבוע בהוראות תכנית 3755 כי בשלב הסופי, לאחר הקמת השיקוע המוצע ולאחר שלא יידרש או שלא ניתן יהיה לעשות שימוש זמני בגשר בתקופת הקמת הרכבת הקלה, יפורק הגשר הקיים. בשאר הנושאים מוצע לדחות את ההתנגדות.
	טיעונים נוספים בנושאי תנועה: בפגישה שהתקיימה במינהל ההנדסה בהשתתפות הצוות המקצועי, יועצי התכנית ונציגי המתנגדות בתאריך 22.6.10, הוצגה טענת "חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ", באמצעות ב"כ עו"ד דיוויד אמיד, לפיה אין לכלול בתב"ע 3756 את היציאה מהשיקוע (המסומנת בנספח התנועה) אל רחוב החשמונאים. לטענתו, העובדה שהשיקוע איננו מתוכנן לביצוע בטווח הקרוב מחייבת שלא לכלול סימון של יציאה זו בתכנית.	- ביחס לבקשת המתנגדת לביטול היציאה המסומנת בנספח התנועה של תכנית 3756 אל רחוב החשמונאים - מוצע שלא לבטל יציאה זו, עקב נחיצותה התנועתית בעתיד (כאשר יוחלט על ביצוע השיקוע). לדעת הצוות המקצועי יש חשיבות רבה להסדרת סטטוטורית של כל מרכיבי השיקוע לצורך הבהרת הכוונות התכנוניות בסביבת השיקוע, שמירת האופציה התכנונית לביצועו בעתיד והבטחת ביצוע התיאומים הנדרשים עם פרויקטים שכנים בעתיד. - ביחס לבקשת המתנגדת להזזת היציאה מהשיקוע לכיוון מערב - בדיקה תנועתית שערך יועץ התנועה של התכנית, אינג' ז'אן ברטל, העלתה שהזזת הפורטל מערבה איננה אפשרית, עקב קרבה לצומת קרליבך/החשמונאים ובעיית השתזרות הנוצרת בסמוך אליו בין התנועה היוצאת מתוך השיקוע עם תנועת כלי הרכב במפלס הרחוב (החשמונאים). יובהר כי שינוי זה איננו אפשרי בתוך קו גבול התכנית המופקדת. - בנוסף, בוצעה בדיקה תנועתית לאפשרות הזזת הפורטל מזרחה עד לקצה מעבר החצייה (הסטת הפורטל מזרחה בכ- 30 מ'). בבדיקה

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
	לחילופין, עו"ד אמיד מבקש להעביר את הפורטל מערבה לכיוון צומת קרליבך החשמונאים.	נמצא כי השינוי אפשרי מבחינה תנועתית, אך טרם נבדקה ישימותו מבחינה פיזית. שינוי זה איננו מחייב את שינוי קו גבול התכנית המופקדת. המלצה: לדחות את ההתנגדות. לבחון בעתיד (לפני היתר בניה), את האפשרות להזזת פורטל היציאה לרחוב החשמונאים מזרחה (לכיוון צומת ארניה/החשמונאים).
1.3	טיעונים בנושאי עיצוב עירוני: - שיקוע הכביש ימנע מעבר של הולכי רגל מצידו האחד של רחוב החשמונאים לצידו האחר. - התכנון המוצע יצור חריץ תחבורתי פוגעני, יפגע בתכנון הקיים ובהולכי הרגל בעיר. - הפתרון התחבורתי המוצע בתכנית יביא להרס וחוסר יכולת לממש את העיצוב והתכנון שנערך במסגרת תב"ע 3001 ותכנית העיצוב האדריכלי המלווה אותה.	- שערי היציאות מהמעברים התת קרקעיים (פורטלים) קצרים ורוחבם צר. אורכו המשוער של כל פורטל נאמד בכ- 70 מ' בלבד וכולל בחלקים הגובלים בתכנית 3001 (בהתאם לתכנון המוקדם), נתיב יציאה אחד בלבד. לאור זאת, ההשפעה האורבנית החזויה של שערי היציאה מהשיקוע, זניחה ביחס למערך השיפורים המוצע בתכנית. לא ברור כיצד השינוי המוצע (המתוכנן בין היתר גם לצורך מימוש תכנית 3001 ושיפור הסביבה), מונע את היכולת לממש את תכנית 3001. - אילוצי התנועה בסביבת הצמתים ממילא לא היו מאפשרים מעברי חציה במפלס הרחוב במיקום המוצע של שערי היציאה מהשיקוע. גם במסמכי תכנית 3001 אין מעברים כאלה. ברחוב החשמונאים למשל, מסומנים בתכנית 3001 בנוסף למעברי החציה הקיימים, רק מעברי חציה עיליים (גשרים מעל למפלס הרחוב). המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	טיעונים נוספים בנושאי עיצוב עירוני: בפגישה שהתקיימה במינהל ההנדסה בהשתתפות הצוות המקצועי, יועצי התכנית ונציגי המתנגדות בתאריך 22.6.10, ביקש ב"כ "חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ", עו"ד דיוויד אמיד, להוסיף לתכנית הוראה שתבטיח את צורת שערי היציאה מהשיקוע (פורטלים) ואת עיצובם.	הוראות התכנית המופקדת קבעו כי הכנת תכנית עיצוב ואישורה ע"י מה"ע, מהווה תנאי להיתר בניה (כל תכנית בנפרד). מוצע לקבל את בקשת המתנגדת ולהוסיף הוראה (בסעיף תנאים למתן היתר) הקובעת כי "פרטי הפיתוח יבדקו ויאושרו ע"י מה"ע במטרה להבטיח, בין היתר, פגיעה חזותית מינימלית בסביבה". המלצה: לקבל את בקשת המתנגדות כמפורט לעיל.
2	התנגדות עו"ד גילי ריזל (משרד עו"ד מ.פירון ושות'), בשם חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ.	
2.1	טיעונים בנושאי תנועה: יש לתקן את התכנית ולקצר את השיקוע כך שיסתיים ברחוב קרליבך בחזית חלקה 242 (דרך 242 בתכנית הבינוי של תב"ע 3001).	לא ניתן לקצר את השיקוע בהתאם להצעת המתנגדות שכן השינוי המוצע יפגע באפשרות לחציית הולכי רגל בצומת קרליבך בהתאם להיקפים החזויים של הולכי רגל בסביבת הצומת, עם הפעלת תחנות מערכת הסעת המונים (קו אדום, קו ירוק ואוטובוסים בציר העדפה לאורך דרך בגין). המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	המתנגדות מבקשות חיבור ישיר מהמעבר התת קרקעי המוצע בתכניות המופקדות אל המקרקעין שרכשו בתכנית תא/3001	- אופציה לכניסה למרתפי תכנית 3001 סומנה בנספח התנועה של תב"ע 3756 (צומת החשמונאים). - האופציה לכניסה דרך שיקוע קרליבך לא נבחנה בשלב התכנון המוקדם. יחד עם זאת, נראה כי כניסה זו מתאפשרת וביצועה איננו מחייב שינוי מהותי בתכנית המופקדת (השינוי המבוקש איננו חורג מגבולות התכנית המופקדת). מוצע לקבוע אפשרות להוספת הכניסה הנ"ל תוך הבהרה כי תב"ע 3755 מאפשרת

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
		תוספת זו אך איננה מחייבת אותה ולהוסיף הוראה הקובעת כי קיימת אופציה לחיבור השיקוע ישירות אל מרתפי תכנית השוק הסיטונאי (3001). ביצוע החיבור הנ"ל יחייב הסכמות להסדרת הסוגיות הכספיות הנלוות לשינוי המבוקש וביצוע בדיקת ייתכנות הנדסית מפורטת. המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולציין אופציה לא מחייבת לחיבור בין המעבר התת קרקעי המוצע בצומת קרליבך ובין מרתפי תכנית 3001.
	הרחבות קרליבך והחשמונאים אינם ממלאים במצב הנוכחי תפקיד של נתיב תחבורה ראשי בכניסה לעיר וביציאה ממנה. המנהרות המוצעות יהפכו את הרחוב לציר תחבורה ראשי מרובה מסלולים ומפלסים שונים.	- הרחבות קרליבך והחשמונאים מתפקדים כיום כרחובות ראשיים המעבירים נפח תנועה רב. נפח התנועה ברחוב אינו קשור כלל לאורכה של המנהרה אלא לכושר ההעברה של מערכת הדרכים המזינה אותה שהיא מוגבלת מטבעה וכבר היום מנוצלת עד תומה. - מטרת המעברים התת קרקעיים המוצעים והסדרי התנועה הנלווים היא להגיע לאופטימיזציה של זכויות הדרך הקיימות על ידי שיפורים לשירות קווי תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורכבי אופניים, כל זאת תוך פגיעה מינימלית בכלל תנועות הרכב. כל זאת, על אף תוספות הבנייה המסיביות החזויות כתוצאה ממימוש תכניות גדולות בסביבת הצומת (בין היתר, התכניות 3319, 3001 ו-3000). המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	נגישות הולכי רגל- קושי לחציית הרחובות קרליבך והחשמונאים.	- רחוב קרליבך הינו רחוב ראשי רב נתיבי המעביר נפח תנועה רב ולכן מעברי החצייה להולכי רגל ימוקמו בצמתים בשני צידי הרחוב ולפחות פעם אחת במרכז. לאור אילוצי הבטיחות נראה שהפתרון הפיזי שיקבע איננו מושפע מקיומו של המעבר התת קרקעי המוצע. - ברחוב החשמונאים (על פי נספח התנועה של תוכנית 3001), מתוכננים מעבר הולכי רגל בגשר. התוכנית המוצעת 3756 איננה משנה תכנון זה ברחוב החשמונאים. גם כאן נראה שהפתרון הפיזי שיקבע איננו מושפע מקיומו של המעבר התת קרקעי המוצע. המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	טיעונים נוספים בנושאי תנועה: בפגישה שהתקיימה במינהל ההנדסה בהשתתפות הצוות המקצועי, יועצי התכנית ונציגי המתנגדות בתאריך 22.6.10, ביקשו המתנגדות לקבוע בתכנית 3756, אפשרות חיבור לכלי רכב ולהולכי רגל מתוך מרתפי השוק הסיטונאי אל מרתפי חניון גבעון (דרך שטח התכנית המופקדת).	בדיקת הבקשה, העלתה כי ככל הנראה, לא ניתן לבצע את החיבורים המבוקשים בתוך גבולות התכנית המופקדת מבלי לאשר תכנית נוספת שתאפשר את ביצוע החיבור לחניון גבעון. בנוסף, במצב הקיים, בדופן הצפונית של חניון גבעון קיימים מבנים בנויים ולא ברורה השפעת ביצוע החיבור המבוקש על המבנים הקיימים. מוצע לקבוע כי במידה והדבר אפשרי מבחינה סטטוטורית ומבחינה הנדסית, הבקשה תיבחן בהמשך. לפיכך, מוצע לדחות את בקשת המתנגדים בנושא זה ובמידת הצורך לדון בבקשתם בנפרד מתכנית 3756 המופקדת. המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	בפגישה שהתקיימה במינהל ההנדסה בהשתתפות הצוות המקצועי, יועצי התכנית ונציגי המתנגדות בתאריך 22.6.10, ביקשו המתנגדות לתקן את התכנית ולבטל את האופציה לפורטל ברחוב	מוצע לקבוע כי במידה ותושג הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 המאפשרת את מיקום היציאה מהשיקוע במגרש 9 בתכנית 3000, יתאפשר השינוי המבוקש בתכנית (ביטול חלופה B והמרתה בכניסה ישירה למרתפי חניון גבעון). מוצע כי אישור השינוי המבוקש, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, יהיה בסמכות מה"ע.

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
	ארניה (חלופה B), תוך קביעת היציאה מהשיקוע אל רחוב הארבעה דרך מגרש 9 בתכנית 3000 (ביטול חלופה B בתכנית המופקדת לאור הודאות לגבי ייתכנות חלופה A). בנוסף ולאור השינוי המבוקש לעיל, מבקשות המתנגדות לשמור את האפשרות לחיבור השיקוע בתת הקרקע ישירות אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע).	המלצה: לקבל את ההתנגדות בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 (בתכנית 3000), לשינוי המוצע. מוצע כי אישור השינוי המבוקש, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, יהיה בסמכות מה"ע.
2.2	טיעונים בנושאים סביבתיים: התכנית תיצור מפגעים סביבתיים נוספים מעבר לקיים - רעש וזיהום אויר.	השיקוע המוצע בתכנית מתרחק מקווי הבניין בתכנית 3001 ומביא לזרימה אחידה של כלי הרכב. גורמים אלו מביאים להורדה ברמות זיהום האוויר והרעש. בנוסף, בתכנית הפיתוח שתוכן לפני היתרי בניה, תינתן התייחסות לנושאים אלה. המלצה: לדחות את ההתנגדות.
2.3	טיעונים בנושאים כלכליים ושמאיים נציגי המוכרות (כולל את עיריית תל אביב יפו כבעלת זכויות במקרקעין), לא הזכירו במהלך תקופת המו"מ בין הצדדים את התכנית המוצעת.	קיימת הפרדה מלאה בין העירייה כבעלת חלק מהמקרקעין הגובלים בתכנית ובין תפקידיה הסטטוטוריים של הועדה המקומית בתחום התכנון והבניה. התכניות המופקדות פורסמו כדין ומעמדן של המתנגדות איננו שונה ממעמדן של כל בעל עניין אחר בתכניות. המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	התכנית צפויה לגרום לירידת ערך הדירות ושטחי המסחר	כפי שפורט בהרחבה במענה לטיעוני "חב" שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ" התכניות המוצעות הינן חלק ממערך שלם של שיפורים במרחב הציבורי בסביבת הפרויקט ומיועדות, בין היתר, לאפשר את תוספת הפיתוח המתוכנן בסביבה, כפי שפורט לעיל. בין היתר, תוספת הפיתוח נובעת מהמימוש החזוי של זכויות המתנגדות בתחום תכנית השוק הסיטונאי. לדעת הצוות המקצועי המעברים התת קרקעיים המוצעים, צפויים לשפר את הנגישות לשטחים הנכללים בתכנית השוק הסיטונאי. המלצה: לדחות את ההתנגדות.

חו"ד הצוות:

מוצע לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושאים הבאים:

- הריסת גשר הנשרים במצב הסופי ולאחר שלא יידרש תנועתית במשך תקופת העבודות להקמת הרק"ל בצומת קרליבך.
- קביעת אפשרות (אופציה לא מחייבת) לחיבור מרתפי תכנית 3001 דרך המעבר התת קרקעי המוצע בצומת קרליבך. ביצוע החיבור יחייב הסכמות להסדרת הסוגיות הכספיות הנלוות לשינוי המבוקש וביצוע בדיקת ייתכנות הנדסית מפורטת.

- הוספת הוראה בנושא "תנאים להיתר בניה" הקובעת כי "פרטי הפיתוח יבדקו ויאושרו ע"י מה"ע במטרה להבטיח, בין היתר, פגיעה חזותית מינימלית בסביבה".
- בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 (תכנית 3000), לבטל את האופציה לפורטל ברחוב ארניה (חלופה B), תוך קביעת היציאה מהשיקוע אל רחוב הארבעה דרך מגרש 9 (חלופה A). בנוסף, מוצע להמיר את היציאה מהשיקוע ברחוב ארניה באפשרות לחיבור מתוך המעבר התת קרקעי ישירות אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע). מוצע כי אישור השינוי המבוקש, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, יהיה בסמכות מה"ע. מוצע לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 10-0017 מיום 21/07/2010 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- הוצגו עיקרי התכניות המופקדות.
הוצגו ההתנגדויות שהוגשו לתכניות ע"י המתנגדים כלהלן:
עו"ד דיוויד אמיד הציג את עיקרי התנגדות "חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ" כדלהלן:
- א. מוותרים על הטענה שהעלו בכתב בנושא סמכות הועדה המקומית לאשר את התכניות.
 - ב. מבקשים לקבוע בתכניות 3755 ו-3756 שתנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, שבה יקבע כיצד יראה השיקוע ודרך השתלבותו ברחוב, בהתאם למה שנקבע בתכנית 3001.
 - ג. מבקשים לכלול בתכניות 3755 ו-3756, הוראה המחייבת להריסת גשר הנשרים, לא יאוחר ממועד התחלת השימוש בשיקוע המוצע.
 - ד. תכנית שיקוע צומת קרליבך (3755) - מבקשים כניסה ישירה מהשיקוע אל מרתפי השוק הסיטונאי.
 - ה. תכנית שיקוע צומת החשמונאים (3756) - מבקשים הסטה מערבה של פורטל היציאה, בתיאום מתכנני התנועה של פרויקט השוק הסיטונאי.
- עו"ד צחי נרקיס (משרד עו"ד מ. פירון) ויועץ התנועה אבירם אגאי, הציגו את התנגדות "חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ", כדלהלן:
- א. לדברי ב"כ המתנגדות, בסביבת התכניות מספר חניונים בעלי זיקה ניכרת למתנגדים. המתנגדות מבקשות שהשיקועים המוצעים יאפשרו חיבורים לכניסה לחניונים הנ"ל. למטרה זו מבקשים לקבוע בתכניות חיבורים מהשיקועים אל מרתפי השוק הסיטונאי. בתכנית 3755 מבוקשת שלוחה של השיקוע שתאפשר כניסה ישירה למרתפי השוק הסיטונאי. בנוסף, מבקשים הרחבת הקו הכחול של תכנית 3756 וקביעת חיבור בתת הקרקע לכלי רכב ולהולכי רגל בין מרתפי חניון גבעון ובין מרתפי השוק הסיטונאי.
 - ב. תכנית שיקוע צומת החשמונאים (3756) - מבקשים הסטה של 40 מ' מערבה, במיקום פורטל היציאה לרחוב החשמונאים, בתיאום מתכנני התנועה של פרויקט השוק הסיטונאי.
 - ג. תכנית שיקוע צומת החשמונאים (3756) - המתנגדים מבקשים לקבוע כי אם תמומש אופציה B ליציאה מהשיקוע לרחוב הארבעה דרך מגרש 9 בתכנית דרום הקריה, תבוטל אופציה A ליציאה מהשיקוע לרחוב ארניה. בנוסף, מבקשים כי במקום היציאה מהשיקוע לרחוב ארניה תינתן אפשרות לכניסה ישירה מהשיקוע אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע). המתנגדות מבקשות לקבוע בתכנית 3756, אפשרות חיבור לכלי רכב ולהולכי רגל מתוך מרתפי השוק הסיטונאי אל מרתפי חניון גבעון (דרך שטח התכנית המופקדת).
- נמסר מענה הצוות המקצועי בהתאם לאמור בחוות דעת שהופצה כרקע לדיון. מוצע לדחות את ההתנגדויות ולקבל חלקית את ההתנגדויות בנושאים הבאים:
- א. לקבוע בתכנית 3755 את הריסת גשר הנשרים במצב הסופי ולאחר שלא יידרש תנועתית במשך תקופת העבודות להקמת הרק"ל בצומת קרליבך.

- ב. קביעת אפשרות (אופציה לא מחייבת) לחיבור מרתפי תכנית 3001 דרך המעבר התת קרקעי המוצע בצומת קרליבך. מוצע להבהיר כי ביצוע החיבור יחייב הסכמות להסדרת הסוגיות הכספיות הנלוות לשינוי המבוקש וביצוע בדיקת ייתכנות הנדסית מפורטת.
- ג. מוצעת הוראה בנושא "תנאים להיתר בניה" הקובעת כי "פרטי הפיתוח יבדקו ויאושרו ע"י מה"ע במטרה להבטיח, בין היתר, פגיעה חזותית מינימלית בסביבה".
- ד. מוצע כי בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 (תכנית 3000), תבוטל האופציה לפורטל ברחוב ארניה (חלופה A), תוך קביעת היציאה מהשיקוע אל רחוב הארבעה דרך מגרש 9 (חלופה B). בנוסף, מוצע לקבוע כי אם תבוטל חלופת היציאה מרחוב ארניה (A), תומר היציאה מהשיקוע ברחוב ארניה באפשרות לחיבור ישיר מהשיקוע אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע). מוצע כי אישור השינוי המבוקש, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, יהיה בסמכות מה"ע.
- ה. לגבי הזזת פורטל היציאה לרחוב החשמונאים לכיוון מערב (תכנית 3756) – השינוי המבוקש מחייב את שינוי קו גבול התכנית על כל המשתמע מכך מבחינה ההליך הסטטוטורי ויגרום להסבת פורטל היציאה מהשיקוע אל מול אזור מבני הציבור וציר הולכי רגל מרכזי הנכלל בתכנית 3001. הסטה משמעותית של פורטל היציאה לכיוון צומת קרליבך/החשמונאים עלולה לגרום לבעיית השתזרות בין התנועה היוצאת מתוך השיקוע עם תנועת כלי הרכב במפלס הרחוב (החשמונאים). מוצע לדחות את ההתנגדות.
- ו. לגבי אפשרות לשינוי קו גבול התכנית וקביעת חיבור בין מרתפי חניון גבעון ומרתפי השוק הסיטונאי (תכנית 3756) – לא ניתן לבצע את החיבורים המבוקשים בתוך גבולות התכנית המופקדת. במצב הקיים, בדופן הצפונית של חניון גבעון קיימים מבנים בנויים ולא ברורה השפעת ביצוע החיבור המבוקש על המבנים הקיימים. מוצע לדחות את ההתנגדות ולקבוע כי במידה והדבר אפשרי מבחינה תכנונית הבקשה תיבחן בהמשך ובנפרד מתכנית 3756 המופקדת.
- ז. מוצע לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

הערות חברי הועדה (דיון פנימי):

מיטל להבי: יש להציג את תכנית הפיתוח לוועדה המקומית. מבקשת לראות את חתך הרחוב ואיך נראה מרחב הולכי הרגל לפני שמבקשים לאשר את התכנית. מקבלת את טענות המתנגדים בדבר הנוק של התכנית לעיר ולסביבה. מסכימה לטענה שהתכנית מהווה "חריץ תחבורתי פוגעני". התכנית מונעת אפשרויות לחציית הולכי רגל לאורך הרחובות ופוגעת במערך התח"צ.

פאר ויסנר: לא מבין כיצד התכנית משתלבת במדיניות לצמצום כניסת כלי הרכב לעיר. התכנית יגרמו לעומסי תנועה במרכז העיר. התכנון המוצע איננו תואם את כוונות התכנון העירונית. טוען שצריך מערכת תח"צ תת קרקעית ולא פתרונות תת קרקעיים לרכב פרטי. יש להעדיף שיקועים לכלי רכב בכיוון צפון דרום ולא בכיוון מזרח מערב באופן המכניס תנועת כלי רכב למרכז העיר. אם הדבר נדרש, יש גם להזיז תחנות רק"ל מתוכננות. לאור האמור לעיל, מציע לבטל את התכנית.

שמואל גפן: לא מבין מדוע לא להשאיר בנוסף לשיקוע גם את גשר הנשרים. הדבר נדרש להקלת עומסי התנועה באזור. יש להרחיב את זרוע לינקולן של השיקוע לשני נתיבים במקום אחד. בנוסף, יש להאריך את השיקוע בצומת קרליבך לכיוון מזרח (מעבר לצומת יצחק שדה/המסגר).

אהרון מדואל: התכנית המוצעת משרתת את בעלי החניונים. מבקש שתוצג חלופה הכוללת שיקוע בכיוון צפון דרום. מבקש שיוצג הסבר הנדסי מדוע הדבר לא אפשרי.

ז'אן ברטל, יועץ התנועה לתכנית 3756: התכנית איננה מגדילה את כמות כלי הרכב הנכנסת למרכז העיר. השיקועים מוצעים במקומות בהם קיימים נפחי תנועה בהיקפים גדולים כבר היום. חשוב לשמור באזורי תחנות הקו האדום (קרליבך ויהודית) מקום לתחנות קווי האוטובוס המזינים את הרק"ל. התכנית מיועדת לפנות את פני הקרקע למטרה זו. פרויקט שידרת הקריה, כפי שהוצג בעבר לוועדה, מבוסס על שיפור התח"צ בפני הקרקע, שיפור להולכי רגל ורוכבי האופניים.

מה"ע: נושא הדיון איננו כלי הרכב הפרטיים אלא הרק"ל. הסיכוי שנותר לפרויקט הקו האדום, מחייב שהועדה תסייע ותייצר ודאות לגבי התכנון בסביבת הקו האדום כחלק מהמאמצים להחזרת פרויקט הקו האדום למסלול של ביצוע (מול הזכיין הנוכחי או בלית ברירה כ"פרויקט תקציבי" ע"י המדינה). מי שתומך ברק"ל, בשיפור התחבורה הציבורית ושילוב פתרונות לרכיבת אופניים בעיר, צריך לתמוך בתכנית שכן בלעדיה לא ניתן להשיג את השטח הנדרש באזורי הצמתים לצורך ביצוע השיפורים המוצעים בתכנית.

אסף זמיר: מציע דיון נוסף שיכלול הצגה נוספת ומתן מענים תכנוניים לנושאים שעלו בדיון.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בתכניות לאחר שיוצג התכנון במצב המוצע בתת הקרקע (קווי הרק"ל והשיקועים) ועל פני הקרקע: הולכי רגל, מדרכות, שבילי אופניים ותחנות אוטובוסים. בין היתר, יוצגו הבדיקות התחבורתיות בסביבת התכניות. יקבע מועד נפרד לדיון זה, בשעות אחה"צ, בחודש אוגוסט הקרוב (לאחר פגרת העירייה).

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, ומיטל להבי, נתן וולוד, אסף זמיר ובנימין בביוף.

בתאריך 25.10.2010 התקיים דיון אצל יו"ר הועדה ובו הוצגה מצגת לחברי הועדה הכוללת את מרכיבי התכנון הידוע כיום בתכניות לקווי הרק"ל ולציר העדפה לאוטובוסים בסביבת התכניות המוצעות. כמו כן הוצגו תחזיות נוסעים ומעברי נוסעים בין קווי הסעת המונים וכן עקרונות התנועה, מערך הולכי רגל ושבילי אופניים בסביבת התכניות המוצעות.

בישיבתה מספר 10-0028 ב' מיום 01/12/2010 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חגי ירון ממחלקת תכנון מרכז הציג לחברי הועדה את עיקרי נושא קווי הסעת המונים בסביבת התכניות, שהתקיים בלשכת יו"ר הועדה. פאר ויסנר - יש לקבוע את השיקועים בכיוון צפון לדרום ולא בכיוון מזרח מערב. לטענתו התכנית המוצעת נובעת מפרויקט השוק הסיטוני שצפוי להכניס יותר תנועה לעיר. בנוסף, טוען שהתכניות המוצעות מחייבות הכנת תסקיר השפעה על הסביבה. חגי ירון - כפי שהוצג בהרחבה בדיון הקודם (בלשכת יו"ר הועדה בתאריך 25.10.10), לא ניתן מסיבות תכנוניות הנובעות מפרויקט הרק"ל, לבנות את שיקוע קרליבך מצפון לדרום. סגן מה"ע אדר' עודד גבולי - מתוכננות באזור שתי תחנות של הרכבת הקלה לכן לא ניתן לבצע את השיקועים מצפון לדרום. הדבר ישפר את איכות המעבר להולכי רגל מבלי לשנות את כמות כלי הרכב. עו"ד שרי אורן - לא בכל פרויקט מסוג זה נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה. הצעת החלטה של פאר ויסנר - לקבוע את שיקוע צומת קרליבך בכיוון צפון - דרום, ולחייב הכנת תסקיר השפעה על הסביבה. (לאחר הצבעה בעניין (2 בעד - פאר ואהרון, 5 נגד - כרמלה, אסף, גפן, דורון ונתן) ההצעה לא התקבלה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד - דורון, כרמלה, אסף, גפן ונתן, 2 נגד - פאר ואהרון) הוחלט לקבל חלקית את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

- ❖ לקבוע בתכנית 3755 (צומת קרליבך), את הריסת גשר הנשרים במצב הסופי ולאחר שלא יידרש תנועתית במשך תקופת העבודות להקמת הרק"ל בצומת קרליבך.
- ❖ קביעת אפשרות (אופציה לא מחייבת) לחיבור מרתפי תכנית 3001 דרך המעבר התת קרקעי המוצע בתכנית 3755 (צומת קרליבך). ביצוע החיבור יחייב הסכמות להסדרת הסוגיות הכספיות הנלוות לשינוי המבוקש וביצוע בדיקת ייתכנות הנדסית מפורטת.
- ❖ הוספת הוראה לתכניות 3755 ו-3756 בנושא "תנאים להיתר בניה" הקובעת כי "פרטי הפיתוח יבדקו ויאושרו ע"י מה"ע במטרה להבטיח, בין היתר, פגיעה חזותית מינימלית בסביבה".
- ❖ בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 (תכנית 3000), לקבוע בתכנית 3756 (צומת החשמונאים), את ביטול האופציה לפורטל ברחוב ארניה (חלופה B) וקביעת היציאה מהשיקוע אל רחוב הארבעה דרך מגרש 9 (חלופה A). אם תושג הסכמת בעלי הזכויות כאמור לעיל, תומר היציאה מהשיקוע ברחוב ארניה באפשרות לחיבור מתוך המעבר התת קרקעי

ישירות אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע). אישור השינויים שלעיל, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, תהיה בסמכות מה"ע.

❖ נושא חובת תסקיר השפעה על הסביבה יבדק שוב ע"י היועצת המשפטית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, פאר ויסנר, אהרון מדואל ונתן וולוד.

מס' החלטה	התוכן
01/12/2010	תא/3756 - צומת החשמונאים (3)
10-0028 - ב' 5	דיון נוסף

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

מסלול התב"ע: בסמכות הועדה המקומית.

מיקום: אזור צומת החשמונאים הכוללת את רחובות דרך בגין, רח' החשמונאים, רח' ארניה, רח' הארבעה, רח' המסגר.



גוש/חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש	-	3, 2, 1
7104	מוסדר	חלק מהגוש	41, 42	95, 93, 70, 46, 44, 43, 40, 39, 245, 242, 112, 105
7107	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 2, 3, 11
7109	מוסדר	חלק מהגוש	-	286, 205, 202
7459	בהליכי הסדר	חלק מהגוש	32, 31	41, 33

שטח קרקע: 44.66 דונם

מתכנן: אדרי' דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ.
יועץ תנועה: זיאן ברטל, בטה הנדסה בע"מ.
תכנון פיזי: אינג' דני פוכס, דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.
באמצעות חברת נתיבי איילון בע"מ.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב – יפו.

בעלות: מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו

מצב השטח בפועל:

דרך בגין (לשעבר דרך פ"ת) משמשת לתנועת רכב פרטי ותחבורה ציבורית הנכנסת למרכז העיר בכלל, ולמרכז העסקים הראשי בפרט, והיוצאת מהם. לאורך תוואי זה מתוכננת הקמת הקו האדום של הרק"ל. העירייה, באמצעות חברת נתיבי איילון מקדמת תכנית לשידרוג ציר התנועה, לאורך דרך בגין- והפיכתו לציר עירוני המשלב התייחסות לצרכי התנועה, הולכי הרגל והמרחב הציבורי לאורך הציר.

לאורך דרך בגין מרכזים אזורי התעסוקה העיקריים בעיר, בהם אזורים מסורתיים ואזורים חדשים כגון : הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם דרום-הקריה, השוק הסיטוני, מתחם יצחק שדה (חסן ערפה) ועוד. בנוסף, אזור השוק הסיטוני המיועד למגורים, בעיקרו. בשני צמתים בוצע פתרון דו-מפלסי: בצומת קפלן בוצע שיקוע בכיוון צפון-דרום, ובצומת קרליבך בוצע גשר בכיוון צפון-דרום.

דרך בגין משמשת לתנועת רכב בעיקר, וצרכי הולכי הרגל ורוכבי האופניים לא זכו לטיפול הולם. הרחוב ערוך בחלקו הצפוני (עד צומת חשמונאים) כרחוב דו-סטרי, ובו 6-8 נתיבים לכל כיוון. בצומת החשמונאים הרחוב מתפצל וממשיך דרומה בחתך מצומצם יותר (3 נתיבים בכל כיוון) ובכיוון דרום-מזרח ברחוב המסגר (3 נתיבים בכל כיוון).

מצב תכנוני קיים:

האזורים ממערב וממזרח לדרך בגין הינם ביעוד תעסוקה: תעשיה, משרדים וכו'. בחלק מהאזורים נבנו בשנים האחרונות מוקדי תעסוקה משמעותיים, כגון מרכז השלום, מתחם דרום-הקריה, מגדל רובינשטיין, מגדל סונול, מגדלי אביב ועוד. קיימים שטחים למוקדי תעסוקה נוספים בתכניות מאושרות שטרם מומשו (לדוגמא, מתחם הזרוע הצפונית של המע"ר, מתחם השוק הסיטוני, מגדלים במתחם דרום הקריה, מתחם יצחק שדה-חסן ערפה), ותכניות נוספות בהליכי תכנון (לדוגמא, קרן הקריה). אזורי תעסוקה אלו נתמכים בתחנות הקו האדום, שנועד להנגיש את מתחמי התעסוקה לאלפי יוממים, עפ"י הוראות תכנית המתאר (תמ"מ 5/1). בעקבות הפעלת הרק"ל יוצר צורך ממשי של שיפור המרחב הציבורי והשטחים המיועדים לתנועת הולכי רגל במדרכות, לאורך הציר.

זכויות הדרך לאורך דרך בגין משתנות. בחלק שמצפון לצומת חשמונאים רוחב הדרך הסטטוטורי הינו 45-70 מ'. מדרום לצומת החשמונאים מגיע רוחבו הסטטוטורי של הרחוב ל-30 מ', ואילו רוחב רחוב המסגר 35 מ'. לאורך מרבית הרחובות נוצלו זכויות הדרך במלואן.

תכניות נוספות שחלות על תחום התכנית כוללות את תמ"מ 5/1 ואת תכנית 3639, שאושרה לאחרונה. תכנית 3639, ביוזמת נת"ע והועדה המקומית, נועדה לתקן ולהשלים את תמ"מ 5/1 בכל הנוגע לשינויים מקומיים בתחומי המתקנים ההנדסיים והכניסות לתחנות הרק"ל. תכנית 3639 אושרה למתן תוקף (בהחלטת הועדה מיום 13/6/07), לאחר שנחתם הסכם בין נת"ע, נת"א ועת"א שיבטיח תכנון מתואם ומשולב לפתרונות התנועתיים הנדרשים למינהור התחבורתי ולצרכי הרק"ל בצמתים קרליבך והחשמונאים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית המוצעת לצומת החשמונאים, מהווה חלק מתכנית "שדרת הקריה", תכנית זו מיועדת לשדרוג דרך מנחם בגין (דרך פתח תקווה), הסדרת התנועה הציבורית לאורך הדרך, פיתוח סביבת הולכי הרגל, הוספת שבילי אופניים וכן שילוב פתרונות תנועה לרכב פרטי בדגש על כיוון מזרח-מערב. מימוש התכנית ייתן מענה תחבורתי טוב יותר לביקושי תנועה עתידיים הנגזרים מתכניות פיתוח בסביבה, לרבות פרויקט דרום הקריה והשוק הסיטוני. תכנית "צומת החשמונאים" כוללת את תחנת "יהודית" בקו האדום של הרכבת הקלה, מערך הכניסות אליה והמתקנים ההנדסיים הנדרשים. בנוסף כוללת התכנית מנהרה לרכב מרחוב המסגר בכיוון מערב לרח' החשמונאים (כולל אפשרות לחיבור לחניון השוק הסיטוני), וכן שלש חלופות לחיבור מנהרה זו עם מתחם דרום הקריה (רחוב הארבעה): חלופה A מתחת לרחוב ארניה וחלופה B מתחת למגרש 9. החלופות כוללות אפשרות לחיבור תת-קרקעי לחניונים בסמיכות. מימוש התכנית ייתן מענה תחבורתי טוב יותר לביקושי תנועה עתידיים הנגזרים מתכניות פיתוח דרום הקריה והשוק הסיטוני.

תכנית זו באה ליצור מסגרת סטטוטורית לשילוב תכנון וביצוע העבודה ההנדסית הנדרשת למימוש תחנת הרק"ל ומתקניה, יחד עם הסדרת שיפורי התנועה של הולכי הרגל והרכב בצומת. כחלק מקידום תכנית זו ואישור תכנית תא/3639 (קביעת תחומים להקמת מתקנים לרק"ל) התבצע תכנון מפורט יותר של הצומת, כולל פתרונות הנדסיים המותאמים לתכניות הרק"ל והסדרת תשתיות עירוניות בהתאם (מים, ביוב וניקוז).

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חו"ד הצוות:

התכנון המוצע, עפ"י הסכם שנחתם בין עת"א, נת"ע ונת"א, משלב מענה לצרכים התחבורתיים הנובעים מתכנית שיפורי התנועה בצומת, ואת הדרישות ההנדסיות שעלו ע"י גורמי התכנון בנת"ע. התכנון יאפשר את ביצוע כ"א מן החלופות השונות. בחירה בחלופה המועדפת תהיה בסמוך לביצוע, עפ"י המצב התיכנוני הקיים בסביבת הצומת, צרכי התנועה והפיתוח וההסכמות הנכסיות הנדרשות למימוש החלופה.

מוצע לאשר הפקדת התכנית, בתנאים שיפורטו להלן:

- (1) תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי של השיקוע המבוקש, לרבות חומרי הגמר, הקירות התומכים, הגידור, התאורה וכיוצ"ב - לאישור מה"ע או מי מטעמו.
- (2) תכנית הפיתוח תכלול פרוט של פיתוח סביבתי ותכנון תנועה מלא של הצומת וסביבתה, לאישור אגף התנועה ומה"ע.
- (3) הוראות התכנית יבטיחו ביצוע של הסדרי קרקע הנדרשים עפ"י דרישות אגף נכסי העירייה.
- (4) תנאי להיתר בניה יהיה אישור השרות לאיכה"ס בעת"א.

ישיבה קודמת מספר 24-2007 מתאריך 17/10/2007 סעיף 4 **החלטת ועדה:** לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, יפה כחלון, נתן וולך, אריה שומר, פאר ויסנר, שמואל גפן, שלמה זעפראני וארנון גלעדי.

ישיבה קודמת מספר 25-2007 מתאריך 31/10/2007 סעיף 6 **החלטת ועדה:** לשוב ולדון בישיבה הבאה להחלטה בלבד.

במהלך השבוע כל חברי הוועדה יקבלו את המצגת מהיזם על מנת שיוכלו להגיע להחלטה.

משתתפים: מיטל להבי, פאר ויסנר, שלמה זעפראני, שמואל גפן וארנון גלעדי – יו"ר בנושא זה.

ישיבה קודמת מספר 13-008' מתאריך 2.4.2008 סעיף 2 דנה והחליטה:**מהלך הדיון:**

נציג המינהל הודיע שהתכ' של חשמונאים לא מתואמת עם המינהל ומבקש לא לדון בנושא עד שלא יתואם איתם המעבר דרך מגרש מס' 9 בבעלותם. יועץ התנועה הציג את התכנית ואת ההתייחסות להערות של פאר ויסנר ומיטל להבי. פאר טוען שכיווני הנסיעה של התחבורה לא אמורים להשתנות. מציע להשאיר את הגשר ולשפר את מראהו או לבצע שיקוע בכיוון צפון-דרום. ארנון הודיע שיהיה ערעור למליאה.

הצעת החלטה של פאר ויסנר להשקיע את גשר הנשרים. (לאחר הצבעה בעניין 1 בעד – פאר ויסנר, 2 נגד – דורון ספיר ונתן וולך, 1 נימנע – מיטל להבי) ההצעה לא התקבלה.

פאר ויסנר הודיע שהוא מערר למליאה.

החלטת ועדה:

לאחר הצבעה בעניין (4 בעד – דורון ספיר, נתן וולך, ארנון גלעדי ודוד עזרא, 2 נגד – מיטל להבי ופאר ויסנר) הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

5. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי של השיקוע המבוקש, לרבות חומרי הגמר, הקירות התומכים, הגידור, התאורה וכיוצ"ב, לאישור מה"ע או מי מטעמו.
6. תכנית הפיתוח תכלול פרוט של פיתוח סביבתי ותכנון תנועה מלא של הצומת וסביבתה, לרבות השלמת התיאום עם תכניות הרכבת הקלה (נת"ע/זכ"י), לאישור אגף התנועה ומה"ע.
7. הוראות התכנית יבטיחו ביצוע של הסדרי קרקע הנדרשים עפ"י דרישות אגף נכסי העירייה.
8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור השרות לאיכה"ס בעת"א.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, מיכאל אטיאס, דוד עזרא ונתן וולך.

בישיבתה מספר 0009-009/ב' מיום 06/05/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית בדבר פרסום סעיף 77 + 78 לתכנית:

מטרת הדין: החלטה לאישור לפרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר מקומית בשם "שיקוע צומת החשמונאים – תאמק 3756" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה, ופרסום תנאים למתן היתרי בניה עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה בתחום התכנית.

מצב השטח בפועל:

צומת הכבישים החשמונאים הכוללת את רחובות דרך בגין, רח' החשמונאים, רח' ארניה, רח' הארבעה, רח' המסגר.

חלופה B של המנהרה/מעבר תת קרקעי עוברת מתחת לשצ"פ ולמרתפי מגרש 9 בתכנית תא/3000.

מצב תכנוני קיים:

להלן התכניות החלות באזור הצומת:

• תמ"מ 1/5

• תא/3639

• תא/3000

• תא/3001

• תא/2027

• תא/1406

מצב תכנוני מוצע:

תכנית מתאר מקומית מס' 3756 - "צומת החשמונאים" מהווה חלק מתכנית כללית להסדרה חדשה של תנועת ציבור המשתמשים בציר דרך מנחם בגין, ובצומת, לרבות הולכי הרגל, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים, וכלי רכב אחרים. התכנית כוללת מנהרה לרכב מרחוב המסגר בכיוון מערב לרח' החשמונאים (כולל אפשרות לחיבור לחניון השוק הסיטוני), וכן שתי חלופות לחיבור מנהרה זו עם רחוב הארבעה (מתחם דרום הקריה): חלופה A מתחת לרחוב ארניה, וחלופה B מתחת לשצ"פ ולמגרש 9 בתכנית תא/3000. מימוש התכנית ינתן מענה תחבורתי טוב יותר לביקושי תנועה עתידיים הנגזרים מתכניות פיתוח דרום הקריה והשוק הסיטוני. תכנית זו באה ליצור מסגרת סטטוטורית לשילוב תכנון וביצוע העבודה ההנדסית הנדרשת למימוש תחנת הרק"ל ומתקניה, יחד עם הסדרת שיפורי התנועה של הולכי הרגל והרכב בצומת.

תנאים למתן היתרי בניה במסגרת סעיף 78:

להלן התנאים:

1. תנאי לכל היתר בניה בתחום תא שטח מס' 100 (מגרש מס' 9 בדרום הקריה), יהיה אישור אגף התנועה ומהנדס העיר להתאמת ההיתר המבוקש עם המינהור המוצע, והתאמתו לאמור בתכנית זו ובתכנית תא/3000.
2. התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, בתחום המסומן בתכנית למעבר תת-קרקעי (מינהור) אשר נמצא בתחום תא שטח מס' 100,
3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 100 יהיה רישום הערה בפנקס רישום המקרקעין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין. ההערה תבטיח אפשרות למעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום המינהור, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
4. במידה וחלופה A תיבחר לפני מתן היתר בניה בתא שטח מס' 100, תבוטל חלופה B, והתנאים למתן היתר בניה בתא שטח מס' 100 לא יכללו את התנאים כאמור בסעיפים 1-3 לעיל.

חוו"ד הצוות:

לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק כמתואר לעיל.

בישיבתה מספר 0009-009 ב' מיום 06/05/2009 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חגי ירון הציג את הבקשה לפרסום 77 + 78 לתכנית. חברי הועדה מבקשים לשנות את שם היזם בתכנית מועדה מקומית לעיריית ת"א-יפו.

הועדה מחליטה:

לאשר לפרסם את התכנית לפי סעיף 77 להכנת תכנית וסעיף 78 תנאים למתן היתרי בניה כמפורט מטה:

5. תנאי לכל היתר בניה בתחום תא שטח מס' 100 (מגרש מס' 9 בדרום הקריה), יהיה אישור אגף התנועה ומהנדס העיר להתאמת ההיתר המבוקש עם המינהור המוצע, והתאמתו לאמור בתכנית זו ובתכנית תא/3000.
6. התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל, בתחום המסומן בתכנית למעבר תת-קרקעי (מינהור) אשר נמצא בתחום תא שטח מס' 100,
7. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 100 יהיה רישום הערה בפנקס רישום המקרקעין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין. ההערה תבטיח אפשרות למעבר כלי רכב והולכי רגל בתחום המינהור, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.
8. במידה וחלופה A תיבחר לפני מתן היתר בניה בתא שטח מס' 100, תבוטל חלופה B, והתנאים למתן היתר בניה בתא שטח מס' 100 לא יכללו את התנאים כאמור בסעיפים 1-3 לעיל.

יש לשנות את שם היזם בתכנית לעיריית ת"א-יפו במקום הועדה המקומית.

משתתפים: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, נתן וולוך, ארנון גלעדי, שמואל גפן ושמוליק מזרחי.

דיון חוזר בנושא: ותכנית ת"א/מק/3756 (צומת החשמונאים)

התכניות תא/מק/ 3755 (צומת קרליבך) ות"א/מק/ 3756 (צומת החשמונאים), נדונו בועדה המקומית בתאריכים 17.10.2007, 31.10.2007 ואושרו להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מתאריך 2.4.2008. תכנית תא/מק/ 3756 (צומת החשמונאים), נדונה גם בתאריך 6.4.09, שבו הוחלט לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ותנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78.

התכנית חוזרת לועדה המקומית לדיווח בנושאים הבאים:

3. עדכון הועדה לנושא העדר כתב שיפוי.

4. הקטנת שטח התכניות ושינוי גבולות התכניות בהתאם (כמפורט בהמשך).

להלן השינוי המוצע בשטח התכניות:

א. תכנית ת"א/מק/3756 (צומת החשמונאים)

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	-	1, 2, 3
7104	מוסדר	41, 42	39, 40, 43, 44, 46, 70, 93, 95, 105, 112, 242, 245
7107	מוסדר	-	1, 2, 3, 11
7109	מוסדר		202, 205, 286
7459	בהליכי הסדר	31, 32	33, 41

שטח התכנית המוצעת 20.760 דונם (במקום 44.66 דונם בהחלטת הועדה המקומית הקודמת מתאריך 2.4.2008).

בישיבתה מספר 0031-09' מיום 06/01/2010 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

- חגי ירון מצוות מרכז – הציג את הבקשה לדיון חוזר.
הועדה קיבלה דיווח בנושאים הבאים:
1. עדכון הועדה לנושא העדר כתב שיפוי.
 2. הקטנת שטח התכניות ושינוי גבולות התכניות בהתאם (כמפורט בהמשך).
- להלן השינוי המוצע בשטח התכניות:
- א. תכנית ת"א/מק/3756 (צומת החשמונאים)

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	-	1, 2, 3
7104	מוסדר	41,42	39, 40, 43, 44, 46, 70, 93, 95, 105, 112, 242, 245
7107	מוסדר	-	1, 2, 3, 11
7109	מוסדר		202, 205, 286
7459	בהליכי הסדר	31, 32	33, 41

הועדה מחליטה :

להפקיד את התוכנית בשטח 20.760 דונם (במקום 44.66 דונם בהחלטת הועדה המקומית הקודמת מתאריך 2.4.2008).

משתתפים: דורון ספיר, תמר זנדברג, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל ושמוליק מזרחי.

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 6076 בעמוד 2551 בתאריך 12/04/2010.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ 04/03/2010
הצופה 04/03/2010
העיר 05/03/2010

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
1	התנגדות עו"ד אורית אביטבול (משרד עו"ד שרגא בירן) בשם חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ.	
1.1	<u>טיעונים בנושאים משפטיים סטטוטוריים:</u>	• התכנית איננה משנה את תכנית השוק הסיטונאי (תא/ 3001), ובוודאי שאיננה סותרת אותה. להלן הסעיפים בתכנית 3001

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
	- התכנית המופקדת איננה בסמכות ועדה מקומית שכן היא סותרת ומשנה את תכנית תא/3001 שאושרה בסמכות מחוזית. - נדרשת חוות דעת יועמ"ש הועדה המקומית לכך שהתכנית אכן בסמכות הועדה המקומית. - פרסום ההודעה על הפקדת התכנית לפי ס' 89 לחוק התכנון והבנייה- המתנגדת טוענת כי למיטב ידיעתה לא היה קיים שילוט במיקום בולט בשטח התכנית. בנוסף, מן הראוי היה למסור הודעה למתנגדת בדבר ההחלטה על הפקדת התכנית.	המתייחסים לנושא "גשר הנשרים" ולמעברים תת קרקעיים בדופן המתחם (סעיפים 12.6.4, 12.6.5 ו-14.7): בסעיף 12.6.4 נכתב: "קיימת אופציה למעבר הולכי רגל מעל רחובות קרליבך והחשמונאים. הגשר מעל רחוב החשמונאים יכול לחצות דרך מבנים במתחם גבעון ע"י זיקת הנאה". "צומת דרך פ"ת-קרליבך-לינקולן יתוכנן ויבוצע מחדש, תוך ביטול הגשר העילי הזמני ("גשר הנשרים") הקיים. התכנון אפשר שיכלול מעבר תת קרקעי לכלי רכב בצומת ויכלול גם תכנית לפיתוח הנופי של הצומת. בשום מקרה לא יבוצע פתרון תחבורתי שיכלול גשר עילי לכלי רכב ויידרש תכנית נפרדת להסדרת השיקוע שתתואם עם נת"ע". בסעיף 14.7 נכתב: "תנאי למתן היתרי בניה בתחום המגרש המיוחד יהיה הבטחת ביצוע פתרון תחבורתי לצומת דרך פ"ת-לינקולן-קרליבך, שיכלול הריסת הגשר העילי הקיים בצומת. הפתרון התחבורתי באישור משרד התחבורה". - קריאת הסעיפים הרלבנטיים בתכנית השוק הסיטונאי (3001), מדברת בעד עצמה ומראה כי אין סתירה בין התכנית. תכנית 3755 משלימה ומיישמת את העקרונות שנקבעו בהוראות תכנית 3001. - היועצת המשפטית לועדה המקומית נתנה את חוות דעתה לכך שהתכניות המוצעות הן אכן בסמכות הועדה המקומית. - הודעה על הפקדת התכנית פורסמה כנדרש וכללה בין היתר, חמישה שלטים עם הודעה על הפקדת תכנית 3755 ועשרה שלטים עם הודעה על הפקדת תכנית 3756 (במיקומים שונים ובהתאם למפורט בתצהיר החתום ע"י עו"ד אייל אלעזר). המלצה – לדחות את ההתנגדות.
1.2	טיעונים בנושאי תנועה: - התכנית נוגדת את הסדרי התנועה שנקבעו בתב"ע 3001. - בנוסף, טוענים כי בתכנית 3001 נקבע כי הצומת יתוכנן ויקבע מחדש "תוך ביטול הגשר העילי הזמני (גשר הנשרים) הקיים". לטענתם יש לכלול בתכנית המוצעת את ביטול הגשר הקיים ולא לאפשר הפעלתו במסגרת הפתרון העתידי. - שיקוע הכביש ימנע מעבר של הולכי רגל מצידו האחד של רחוב החשמונאים לצידו האחר. - הפגיעה אינה מידתית ולא נעשתה בחינה של חלופות תנועתיות פוגעניות פחות. החלופות המוצעות בתכנית אופציונליות ולכן אין בהן צורך.	- סוג הפתרון התנועתי לצומת קרליבך – כפי שהוזכר לעיל, הסעיפים המוזכרים בתב"ע 3001, אינם כוללים התייחסות לכיוון השיקוע בעתיד (לאחר פירוק הגשר) לכן גם אינם בסתירה לאמור בתכניות המופקדות (3755 ו-3756). יובהר כי שיקוע בכיוון צפון דרום נמצא כבלתי אפשרי לביצוע לאור פרויקט הקו האדום של הרק"ל והוראות תמ"מ/5/1 שאושרה עוד טרם כניסת תכנית 3001 לתוקף. כתוצאה מכך, הפתרון התנועתי והפיזי האפשרי הוא שיקוע בצומת קרליבך בכיוון מזרח-מערב. השיקוע המוצע תואם עם נת"ע (הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים) ומתואם בנוסף לקו האדום גם לשמירת אפשרויות המעבר בצומת של הקו הירוק בהתאם לתוואי שנקבע בתמ"א/4/א/23 (אפשרות למעבר הקו על פני הקרקע או בתת הקרקע). בנוסף, שערי הכניסה והיציאה מהשיקועים (פורטלים), תוכננו בהתאם למתקני הרק"ל ובאופן שיאפשר את תנועת הולכי הרגל באזורי תחנות הסעת המונים, בהיקפים החזויים בעתיד. בסביבת תחנת קרליבך לבדה חזויים אלפי הולכי רגל בשעת שיא (תחנת הקו אדום, תחנת הקו ירוק והסדרי העדפה לתחבורה ציבורית אחרת לאורך רחוב בגין כחלק מפרויקט "שידור הקריה"). - קיימת חשיבות לשמירת גשר הנשרים הקיים, ככל שהדבר אפשרי מבחינה הנדסית, במשך תקופת הקמת הרק"ל (הקו האדום). מאחר ואין עדיין ודאות ביחס לשיטת ביצוע הרק"ל ומתקניה בצומת, חשוב ככל הניתן, לשמר פתרונות תנועתיים שיוכלו למתן את הפגיעה שתיגרם לקיבולת כלי הרכב בצומת בזמן העבודות. לאור זאת, מוצע לקבוע כי <u>בשלב הסופי, לאחר הקמת השיקוע המוצע ולאחר שלא יידרש או שלא ניתן יהיה לעשות שימוש זמני בגשר בתקופת הקמת הרכבת הקלה, יפורק הגשר הקיים.</u> - השיקועים המוצעים נחוצים ומהווים חלק ממערך שלם של שיפורים במרחב הציבורי (הולכי רגל ורוכבי אופניים) ושיפורים

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
		בשירות התחבורה הציבורית (בעיקר אוטובוסים) כחלק מפרוייקט "שידרת הקריה" בסביבת הצומת. השפעות השיקועים, כחלק מפרוייקט שידרת הקריה, נבחנו באמצעות מודלים תנועתיים מפורטים ("בדיקת מיקרו סימולציה"). הבדיקות שבוצעו, הוצגו בפני הועדה המקומית טרם הפקדת התכנית. הבדיקה הראתה כי גם במצב הנוכחי וגם במצב העתידי (בהתאם להסדרי התנועה המוצעים בפרוייקט שידרת הקריה), לא קיימת קיבולת תנועתית נוספת לרכב הפרטי. השיפורים המוצעים בתכנית ובסביבתה, מיועדים בעיקר לשיפור רמת השירות והקיבולת של התחבורה הציבורית, רוכבי האופניים והולכי רגל. המתנגדים אף מתעלמים מהעובדה כי הפתרונות המוצעים באים לאפשר, בין היתר את התשתית והתנאים התחבורתיים שיאפשרו את מימוש מקומות החניה ומשיכת כלי הרכב הנוספים החזויים בעקבות מימוש תכנית 3001. המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא הריסת גשר הנשרים הקיים ולקבוע בהוראות תכנית 3755 כי בשלב הסופי, לאחר הקמת השיקוע המוצע ולאחר שלא יידרש או שלא ניתן יהיה לעשות שימוש זמני בגשר בתקופת הקמת הרכבת הקלה, יפורק הגשר הקיים. בשאר הנושאים מוצע לדחות את ההתנגדות.
	טיעונים נוספים בנושאי תנועה: - בפגישה שהתקיימה במינהל ההנדסה בהשתתפות הצוות המקצועי, יועצי התכנית ונציגי המתנגדות בתאריך 22.6.10, הוצגה טענת "חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ", באמצעות ב"כ עו"ד דיוויד אמיד, לפיה אין לכלול בתב"ע 3756 את היציאה מהשיקוע (המסומנת בנספח התנועה) אל רחוב החשמונאים. לטענתו, העובדה שהשיקוע איננו מתוכנן לביצוע בטווח הקרוב מחייבת שלא לכלול סימון של יציאה זו בתכנית. - לחילופין, עו"ד אמיד מבקש להעביר את הפורטל מערבה לכיוון צומת קרליבך החשמונאים.	- ביחס לבקשת המתנגדת לביטול היציאה המסומנת בנספח התנועה של תכנית 3756 אל רחוב החשמונאים - מוצע שלא לבטל יציאה זו, עקב נחיצותה התנועתית בעתיד (כאשר יוחלט על ביצוע השיקוע). לדעת הצוות המקצועי יש חשיבות רבה להסדרת סטטוטורית של כל מרכיבי השיקוע לצורך הבהרת הכוונות התכנוניות בסביבת השיקוע, שמירת האופציה התכנונית לביצועו בעתיד והבטחת ביצוע התיאומים הנדרשים עם פרויקטים שכנים בעתיד. - ביחס לבקשת המתנגדת להזזת היציאה מהשיקוע לכיוון מערב - בדיקה תנועתית שערך יועץ התנועה של התכנית, אינג' ז'אן ברטל, העלתה שהזזת הפורטל מערבה איננה אפשרית, עקב קרבה לצומת קרליבך/החשמונאים ובעיית השתזרות הנוצרת בסמוך אליו בין התנועה היוצאת מתוך השיקוע עם תנועת כלי הרכב במפלס הרחוב (החשמונאים). יובהר כי שינוי זה איננו אפשרי בתוך קו גבול התכנית המופקדת. - בנוסף, בוצעה בדיקה תנועתית לאפשרות הזזת הפורטל מזרחה עד לקצה מעבר החצייה (הסטת הפורטל מזרחה בכ- 30 מ'). בבדיקה נמצא כי השינוי אפשרי מבחינה תנועתית, אך טרם נבדקה ישימותו מבחינה פיזית. שינוי זה איננו מחייב את שינוי קו גבול התכנית המופקדת. המלצה: לדחות את ההתנגדות. לבחון בעתיד (לפני היתר בניה), את האפשרות להזזת פורטל היציאה לרחוב החשמונאים מזרחה (לכיוון צומת ארניה/החשמונאים).
1.3	טיעונים בנושאי עיצוב עירוני: - שיקוע הכביש ימנע מעבר של הולכי רגל מצידו האחד של רחוב החשמונאים לצידו האחר. - התכנון המוצע יצור חריץ תחבורתי פוגעני, יפגע בתכנון הקיים ובהולכי הרגל בעיר. - הפתרון התחבורתי המוצע בתכנית יביא להרס וחוסר	- שערי היציאות מהמעברים התת קרקעיים (פורטלים) קצרים ורוחבם צר. אורכו המשוער של כל פורטל נאמד בכ- 70 מ' בלבד וכולל בחלקים הגובלים בתכנית 3001 (בהתאם לתכנון המוקדם), נתיב יציאה אחד בלבד. לאור זאת, ההשפעה האורבנית החזויה של שערי היציאה מהשיקוע, זניחה ביחס למערך השיפורים המוצע בתכניות. לא ברור כיצד השינוי המוצע (המתוכנן בין היתר גם לצורך מימוש תכנית 3001 ושיפור הסביבה), מונע את היכולת לממש את תכנית 3001. - אילוצי התנועה בסביבת הצמתים ממילא לא היו מאפשרים מעברי

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
	יכולת לממש את העיצוב והתכנון שנערך במסגרת תב"ע 3001 ותכנית העיצוב האדריכלי המלווה אותה.	חציה במפלס הרחוב במיקום המוצע של שערי היציאה מהשיקוע. גם במסמכי תכנית 3001 אין מעברים כאלה. ברחוב החשמלאים למשל, מסומנים בתכנית 3001 בנוסף למעברי החציה הקיימים, רק מעברי חציה עיליים (גשרים מעל למפלס הרחוב). המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	טיעונים נוספים בנושאי עיצוב עירוני: בפגישה שהתקיימה במינהל ההנדסה בהשתתפות הצוות המקצועי, יועצי התכנית ונציגי המתנגדות בתאריך 22.6.10, ביקש ב"כ "חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ", עו"ד דיוויד אמיד, להוסיף לתכנית הוראה שתבטיח את צורת שערי היציאה מהשיקוע (פורטלים) ואת עיצובם.	הוראות התכנית המופקדת קבעו כי הכנת תכנית עיצוב ואישורה ע"י מה"ע, מהווה תנאי להיתר בניה (כל תכנית בנפרד). מוצע לקבל את בקשת המתנגדת ולהוסיף הוראה (בסעיף תנאים למתן היתר) הקובעת כי "פרטי הפיתוח יבדקו ויאושרו ע"י מה"ע במטרה להבטיח, בין היתר, פגיעה חזותית מינימלית בסביבה". המלצה: לקבל את בקשת המתנגדות כמפורט לעיל.
2	התנגדות עו"ד גילי ריזל (משרד עו"ד מ. פירון ושות') , בשם חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ.	
2.1	טיעונים בנושאי תנועה: יש לתקן את התכנית ולקצר את השיקוע כך שישתיים ברחוב קרליבך בחזית חלקה 242 (דרך 242 בתכנית הבינוי של תב"ע 3001).	לא ניתן לקצר את השיקוע בהתאם להצעת המתנגדות שכן השינוי המוצע יפגע באפשרות לחציית הולכי רגל בצומת קרליבך בהתאם להיקפים החזויים של הולכי רגל בסביבת הצומת, עם הפעלת תחנות מערכת הסעת המונים (קו אדום, קו ירוק ואוטובוסים בציר העדפה לאורך דרך בגין). המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	המתנגדות מבקשות חיבור ישיר מהמעבר התת קרקעי המוצע בתכניות המופקדות אל המקרקעין שרכשו בתכנית תא/3001	- אופציה לכניסה למרתפי תכנית 3001 סומנה בנספח התנועה של תב"ע 3756 (צומת החשמלאים). - האופציה לכניסה דרך שיקוע קרליבך לא נבחנה בשלב התכנון המוקדם. יחד עם זאת, נראה כי כניסה זו מתאפשרת וביצועה איננו מחייב שינוי מהותי בתכנית המופקדת (השינוי המבוקש איננו חורג מגבולות התכנית המופקדת). מוצע לקבוע אפשרות להוספת הכניסה הנ"ל תוך הבהרה כי תב"ע 3755 מאפשרת תוספת זו אך איננה מחייבת אותה ולהוסיף הוראה הקובעת כי קיימת אופציה לחיבור השיקוע ישירות אל מרתפי תכנית השוק הסיטונאי (3001). ביצוע החיבור הנ"ל יחייב הסכמות להסדרת הסוגיות הכספיות הנלוות לשינוי המבוקש וביצוע בדיקת ייתכנות הנדסית מפורטת. המלצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולציין אופציה לא מחייבת לחיבור בין המעבר התת קרקעי המוצע בצומת קרליבך ובין מרתפי תכנית 3001.
	הרחובות קרליבך והחשמלאים אינם ממלאים במצב הנוכחי תפקיד של נתיב תחבורה ראשי בכניסה לעיר וביציאה ממנה. המנהרות המוצעות יהפכו את הרחוב לציר תחבורה ראשי מרובה מסלולים ומפלסים שונים.	- הרחובות קרליבך והחשמלאים מתפקדים כיום כרחובות ראשיים המעבירים נפח תנועה רב. נפח התנועה ברחוב אינו קשור כלל לאורכה של המנהרה אלא לכושר ההעברה של מערכת הדרכים המזינה אותה שהיא מוגבלת מטבעה וכבר היום מנוצלת עד תומה. - מטרת המעברים התת קרקעיים המוצעים והסדרי התנועה הנלווים היא להגיע לאופטימיזציה של זכויות הדרך הקיימות על ידי שיפורים לשירות קווי תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
		אופניים, כל זאת תוך פגיעה מינימלית בכלל תנועות הרכב. כל זאת, על אף תוספות הבנייה המסיביות החזויות כתוצאה ממימוש תכניות גדולות בסביבת הצומת (בין היתר, התכניות 3319, 3001 ו-3000). המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	נגישות הולכי רגל- קושי לחציית הרחובות קרליבך והחשמונאים.	- רחוב קרליבך הינו רחוב ראשי רב נתיבי המעביר נפח תנועה רב ולכן מעברי החצייה להולכי רגל ימוקמו בצמתים בשני צידי הרחוב ולפחות פעם אחת במרכז. לאור אילוצי הבטיחות נראה שהפתרון הפיזי שיקבע איננו מושפע מקיומו של המעבר התת קרקעי המוצע. - ברחוב החשמונאים (על פי נספח התנועה של תוכנית 3001), מתוכננים מעבר הולכי רגל בגשר. התוכנית המוצעת 3756 איננה משנה תכנון זה ברחוב החשמונאים. גם כאן נראה שהפתרון הפיזי שיקבע איננו מושפע מקיומו של המעבר התת קרקעי המוצע. המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	טיעונים נוספים בנושאי תנועה: בפגישה שהתקיימה במינהל ההנדסה בהשתתפות הצוות המקצועי, יועצי התכנית ונציגי המתנגדות בתאריך 22.6.10, ביקשו המתנגדות לקבוע בתכנית 3756, אפשרות חיבור לכלי רכב ולהולכי רגל מתוך מרתפי השוק הסיטונאי אל מרתפי חניון גבעון (דרך שטח התכנית המופקדת).	בדיקת הבקשה, העלתה כי ככל הנראה, לא ניתן לבצע את החיבורים המבוקשים בתוך גבולות התכנית המופקדת מבלי לאשר תכנית נוספת שתאפשר את ביצוע החיבור לחניון גבעון. בנוסף, במצב הקיים, בדופן הצפונית של חניון גבעון קיימים מבנים בנויים ולא ברורה השפעת ביצוע החיבור המבוקש על המבנים הקיימים. מוצע לקבוע כי במידה והדבר אפשרי מבחינה סטטוטורית ומבחינה הנדסית, הבקשה תיבחן בהמשך. לפיכך, מוצע לדחות את בקשת המתנגדים בנושא זה ובמידת הצורך לדון בבקשתם בנפרד מתכנית 3756 המופקדת. המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	- בפגישה שהתקיימה במינהל ההנדסה בהשתתפות הצוות המקצועי, יועצי התכנית ונציגי המתנגדות בתאריך 22.6.10, ביקשו המתנגדות לתקן את התכנית ולבטל את האופציה לפורטל ברחוב ארניה (חלופה B), תוך קביעת היציאה מהשיקוע אל רחוב הארבעה דרך מגרש 9 בתכנית 3000 (ביטול חלופה B בתכנית המופקדת לאור הודאות לגבי ייתכנות חלופה A). - בנוסף ולאור השינוי המבוקש לעיל, מבקשות המתנגדות לשמור את האפשרות לחיבור השיקוע בתת הקרקע ישירות אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע).	מוצע לקבוע כי במידה ותושג הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 המאפשרת את מיקום היציאה מהשיקוע במגרש 9 בתכנית 3000, יתאפשר השינוי המבוקש (ביטול חלופה B והמרתה בכניסה ישירה למרתפי חניון גבעון). מוצע כי אישור השינוי המבוקש, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, יהיה בסמכות מה"ע. המלצה: לקבל את ההתנגדות בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 (בתכנית 3000), לשינוי המוצע. מוצע כי אישור השינוי המבוקש, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, יהיה בסמכות מה"ע.
2.2	טיעונים בנושאים סביבתיים:	

מס'	פרוט הטיעונים	מענה והמלצות
	התכנית תיצור מפגעים סביבתיים נוספים מעבר לקיים- רעש וזיהום אויר.	השיקוע המוצע בתכנית מתרחק מקווי הבניין בתכנית 3001 ומביא לזרימה אחידה של כלי הרכב. גורמים אלו מביאים להורדה ברמות זיהום האוויר והרעש. בנוסף, בתכנית הפיתוח שתוכן לפני היתרי בניה, תינתן התייחסות לנושאים אלה. המלצה: לדחות את ההתנגדות.
2.3	טיעונים בנושאים כלכליים ושמאיים נציגי המוכרות (כולל את עיריית תל אביב יפו כבעלת זכויות במקרקעין), לא הזכירו במהלך תקופת המו"מ בין הצדדים את התכנית המוצעת.	קיימת הפרדה מלאה בין העירייה כבעלת חלק מהמקרקעין הגובלים בתכנית ובין תפקידיה הסטטוטוריים של הועדה המקומית בתחום התכנון והבניה. התכניות המופקות פורסמו כדין ומעמדן של המתנגדות איננו שונה ממעמדן של כל בעל עניין אחר בתכניות. המלצה: לדחות את ההתנגדות.
	התכנית צפויה לגרום לירידת ערך הדירות ושטחי המסחר	כפי שפורט בהרחבה במענה לטיעוני "חב' שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ" התכניות המוצעות הינן חלק ממערך שלם של שיפורים במרחב הציבורי בסביבת הפרויקט ומיועדות, בין היתר, לאפשר את תוספת הפיתוח המתוכנן בסביבה, כפי שפורט לעיל. בין היתר, תוספת הפיתוח נובעת מהמימוש החזוי של זכויות המתנגדות בתחום תכנית השוק הסיטונאי. לדעת הצוות המקצועי המעברים התת קרקעיים המוצעים, צפויים לשפר את הנגישות לשטחים הנכללים בתכנית השוק הסיטונאי. המלצה: לדחות את ההתנגדות.

חו"ד הצוות:

מוצע לקבל חלקית את ההתנגדויות בנושאים הבאים:

- הריסת גשר הנשרים במצב הסופי ולאחר שלא יידרש תנועתית במשך תקופת העבודות להקמת הרק"ל בצומת קרליבך.
- קביעת אפשרות (אופציה לא מחייבת) לחיבור מרתפי תכנית 3001 דרך המעבר התת קרקעי המוצע בצומת קרליבך. ביצוע החיבור יחייב הסכמות להסדרת הסוגיות הכספיות הנלוות לשינוי המבוקש וביצוע בדיקת ייתכנות הנדסית מפורטת.
- הוספת הוראה בנושא "תנאים להיתר בניה" הקובעת כי "פרטי הפיתוח יבדקו ויאושרו ע"י מה"ע במטרה להבטיח, בין היתר, פגיעה חזותית מינימלית בסביבה".
- בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 (תכנית 3000), לבטל את האופציה לפורטל ברחוב ארניה (חלופה B), תוך קביעת היציאה מהשיקוע אל רחוב הארבעה דרך מגרש 9 (חלופה A).
- בנוסף, מוצע להמיר את היציאה מהשיקוע ברחוב ארניה באפשרות לחיבור מתוך המעבר התת קרקעי ישירות אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע). מוצע כי אישור השינוי המבוקש, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, יהיה בסמכות מה"ע.

מוצע לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 10-0017' מיום 21/07/2010 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הוצגו עיקרי התכניות המופקדות.

הוצגו ההתנגדויות שהוגשו לתכניות ע"י המתנגדים כלהלן:

עו"ד דיוויד אמיד הציג את עיקרי התנגדות "חברת שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית בתל אביב בע"מ" כדלהלן:

- ו. מוותרים על הטענה שהעלו בכתב בנושא סמכות הועדה המקומית לאשר את התכניות.
- ז. מבקשים לקבוע בתכניות 3755 ו-3756 שתנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, שבה יקבע כיצד יראה השיקוע ודרך השתלבותו ברחוב, בהתאם למה שנקבע בתכנית 3001.
- ח. מבקשים לכלול בתכניות 3755 ו-3756, הוראה המחייבת להריסת גשר הנשרים, לא יאוחר ממועד התחלת השימוש בשיקוע המוצע.
- ט. תכנית שיקוע צומת קרליבך (3755) - מבקשים כניסה ישירה מהשיקוע אל מרתפי השוק הסיטונאי.
- י. תכנית שיקוע צומת החשמונאים (3756) - מבקשים הסטה מערבה של פורטל היציאה, בתיאום מתכנני התנועה של פרויקט השוק הסיטונאי.

עו"ד צחי נרקיס (משרד עו"ד מ. פירון) ויועץ התנועה אבירם אגאי, הציגו את התנגדות "חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ וחברת קניון העיר תל אביב בע"מ", כדלהלן:

- ד. לדברי ב"כ המתנגדות, בסביבת התכניות מספר חניונים בעלי זיקה ניכסית למתנגדים. המתנגדות מבקשות שהשיקועים המוצעים יאפשרו חיבורים לכניסה לחניונים הנ"ל. למטרה זו מבקשים לקבוע בתכניות חיבורים מהשיקועים אל מרתפי השוק הסיטונאי. בתכנית 3755 מבוקשת שלוחה של השיקוע שתאפשר כניסה ישירה למרתפי השוק הסיטונאי. בנוסף, מבקשים הרחבת הקו הכחול של תכנית 3756 וקביעת חיבור בתת הקרקע לכלי רכב ולהולכי רגל בין מרתפי חניון גבעון ובין מרתפי השוק הסיטונאי.
- ה. תכנית שיקוע צומת החשמונאים (3756) - מבקשים הסטה של 40 מ' מערבה, במיקום פורטל היציאה לרחוב החשמונאים, בתיאום מתכנני התנועה של פרויקט השוק הסיטונאי.
- ו. תכנית שיקוע צומת החשמונאים (3756) – המתנגדים מבקשים לקבוע כי אם תמומש אופציה B ליציאה מהשיקוע לרחוב הארבעה דרך מגרש 9 בתכנית דרום הקריה, תבוטל אופציה A ליציאה מהשיקוע לרחוב ארניה. בנוסף, מבקשים כי במקום היציאה מהשיקוע לרחוב ארניה תינתן אפשרות לכניסה ישירה מהשיקוע אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע). המתנגדות מבקשות לקבוע בתכנית 3756, אפשרות חיבור לכלי רכב ולהולכי רגל מתוך מרתפי השוק הסיטונאי אל מרתפי חניון גבעון (דרך שטח התכנית המופקדת).

נמסר מענה הצוות המקצועי בהתאם לאמור בחוות דעת שהופצה כרקע לדיון. מוצע לדחות את

ההתנגדויות ולקבל חלקית את ההתנגדויות בנושאים הבאים:

- ח. לקבוע בתכנית 3755 את הריסת גשר הנשרים במצב הסופי ולאחר שלא יידרש תנועתית במשך תקופת העבודות להקמת הרק"ל בצומת קרליבך.
- ט. קביעת אפשרות (אופציה לא מחייבת) לחיבור מרתפי תכנית 3001 דרך המעבר התת קרקעי המוצע בצומת קרליבך. מוצע להבהיר כי ביצוע החיבור יחייב הסכמות להסדרת הסוגיות הכספיות הנלוות לשינוי המבוקש וביצוע בדיקת ייתכנות הנדסית מפורטת.
- י. מוצעת הוראה בנושא "תנאים להיתר בניה" הקובעת כי "פרטי הפיתוח יבדקו ויאושרו ע"י מה"ע במטרה להבטיח, בין היתר, פגיעה חזותית מינימלית בסביבה".
- יא. מוצע כי בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 (תכנית 3000), תבוטל האופציה לפורטל ברחוב ארניה (חלופה A), תוך קביעת היציאה מהשיקוע אל רחוב הארבעה דרך מגרש 9 (חלופה B). בנוסף, מוצע לקבוע כי אם תבוטל חלופת היציאה מרחוב ארניה (A), תומר היציאה מהשיקוע ברחוב ארניה באפשרות לחיבור ישיר מהשיקוע אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע). מוצע כי אישור השינוי המבוקש, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, יהיה בסמכות מה"ע.
- יב. לגבי הזזת פורטל היציאה לרחוב החשמונאים לכיוון מערב (תכנית 3756) – השינוי המבוקש מחייב את שינוי קו גבול התכנית על כל המשתמע מכך מבחינה ההליך הסטטוטורי ויגרום להסחת פורטל היציאה מהשיקוע אל מול אזור מבני החיבור וציר הולכי רגל מרכזי הנכלל בתכנית 3001. הסטה משמעותית של פורטל היציאה לכיוון צומת קרליבך/החשמונאים עלולה לגרום לבעיית

השתזרות בין התנועה היוצאת מתוך השיקוע עם תנועת כלי הרכב במפלס הרחוב (החשמונאים). מוצע לדחות את ההתנגדות.

- יג. לגבי אפשרות לשינוי קו גבול התכנית וקביעת חיבור בין מרתפי חניון גבעון ומרתפי השוק הסיטונאי (תכנית 3756) - לא ניתן לבצע את החיבורים המבוקשים בתוך גבולות התכנית המופקדת. במצב הקיים, בדופן הצפונית של חניון גבעון קיימים מבנים בנויים ולא ברורה השפעת ביצוע החיבור המבוקש על המבנים הקיימים. מוצע לדחות את ההתנגדות ולקבוע כי במידה והדבר אפשרי מבחינה תכנונית הבקשה תיבחן בהמשך ובנפרד מתכנית 3756 המופקדת.
- יד. מוצע לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

הערות חברי הועדה (דיון פנימי):

מיטל להבי: יש להציג את תכנית הפיתוח לוועדה המקומית. מבקשת לראות את חתך הרחוב ואיך נראה מרחב הולכי הרגל לפני שמבקשים לאשר את התכנית. מקבלת את טענות המתנגדים בדבר הנזק של התכנית לעיר ולסביבה. מסכימה לטענה שהתכנית מהווה "חריץ תחבורתי פוגעני". התכנית מונעת אפשרויות לחציית הולכי רגל לאורך הרחובות ופוגעת במערך התח"צ.

פאר ויסנר: לא מבין כיצד התכנית משתלבת במדיניות לצמצום כניסת כלי הרכב לעיר. התכנית יגרמו לעומסי תנועה במרכז העיר. התכנון המוצע איננו תואם את כוונות התכנון העירוניות. טוען שצריך מערכת תח"צ תת קרקעית ולא פתרונות תת קרקעיים לרכב פרטי. יש להעדיף שיקועים לכלי רכב בכיוון צפון דרום ולא בכיוון מזרח מערב באופן המכניס תנועת כלי רכב למרכז העיר. אם הדבר נדרש, יש גם להזיז תחנות רק"ל מתוכננות. לאור האמור לעיל, מציע לבטל את התכנית.

שמואל גפן: לא מבין מדוע לא להשאיר בנוסף לשיקוע גם את גשר הנשרים. הדבר נדרש להקלת עומסי התנועה באזור. יש להרחיב את זרוע לינקולן של השיקוע לשני נתיבים במקום אחד. בנוסף, יש להאריך את השיקוע בצומת קרליבך לכיוון מזרח (מעבר לצומת יצחק שדה/המסגר).

אהרון מדואל: התכנית המוצעת משרתת את בעלי החניונים. מבקש שתוצג חלופה הכוללת שיקוע בכיוון צפון דרום. מבקש שיוצג הסבר הנדסי מדוע הדבר לא אפשרי.

זיאן ברטל, יועץ התנועה לתכנית 3756: התכנית איננה מגדילה את כמות כלי הרכב הנכנסת למרכז העיר. השיקועים מוצעים במקומות בהם קיימים נפחי תנועה בהיקפים גדולים כבר היום. חשוב לשמור באזורי תחנות הקו האדום (קרליבך ויהודית) מקום לתחנות קווי האוטובוס המזינים את הרק"ל. התכנית מיועדת לפנות את פני הקרקע למטרה זו. פרויקט שידרת הקריה, כפי שהוצג בעבר לוועדה, מבוסס על שיפור התח"צ בפני הקרקע, שיפור להולכי רגל ורכבי האופניים.

מה"ע: נושא הדיון איננו כלי הרכב הפרטיים אלא הרק"ל. הסיכוי שנותר לפרויקט הקו האדום, מחייב שהועדה תסייע ותייצר ודאות לגבי התכנון בסביבת הקו האדום כחלק מהמאמצים להחזרת פרויקט הקו האדום למסלול של ביצוע (מול הזכין הנוכחי או בליט ברירה כ"פרויקט תקציבי" ע"י המדינה). מי שתומך ברק"ל, בשיפור התחבורה הציבורית ושילוב פתרונות לרכיבת אופניים בעיר, צריך לתמוך בתכנית שכן בלעדיה לא ניתן להשיג את השטח הנדרש באזורי הצמתים לצורך ביצוע השיפורים המוצעים בתכנית.

אסף זמיר: מציע דיון נוסף שיכלול הצגה נוספת ומתן מענים תכנוניים לנושאים שעלו בדיון.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון בתכנית לאחר שיוצג התכנון במצב המוצע בתת הקרקע (קווי הרק"ל והשיקועים) ועל פני הקרקע: הולכי רגל, מדרכות, שבילי אופניים ותחנות אוטובוסים. בין היתר, יוצגו הבדיקות התחבורתיות בסביבת התכנית.

יקבע מועד נפרד לדיון זה, בשעות אחה"צ, בחודש אוגוסט הקרוב (לאחר פגרת העירייה).

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, פאר ויסנר, ומיטל להבי, נתן וולך, אסף זמיר ובנימין בביוף.

בתאריך 25.10.2010 התקיים דיון אצל יו"ר הועדה ובו הוצגה מצגת לחברי הועדה הכוללת את מרכיבי התכנון הידוע כיום בתכנית לקווי הרק"ל ולציר העדפה לאוטובוסים בסביבת התכנית המוצעת. כמו כן הוצגו תחזיות נוסעים ומעברי נוסעים בין קווי הסעת המונים וכן עקרונות התנועה, מערך הולכי רגל ושבילי אופניים בסביבת התכנית המוצעת.

בישיבתה מספר 10-0028-ב' מיום 01/12/2010 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

חגי ירון ממחלקת תכנון מרכז הציג לחברי הועדה את עיקרי נושא קווי הסעת המונים בסביבת התכנית, שהתקיים בלשכת יו"ר הועדה.

פאר ויסנר - יש לקבוע את השיקועים בכיוון צפון לדרום ולא בכיוון מזרח מערב. לטענתו התכנית המוצעת נובעת מפרויקט השוק הסיטוני שצפוי להכניס יותר תנועה לעיר. בנוסף, טוען שהתכניות המוצעות מחייבות הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

חגי ירון – כפי שהוצג בהרחבה בדיון הקודם (בלשכת יו"ר הועדה בתאריך 25.10.10), לא ניתן מסיבות תכנוניות הנובעות מפרויקט הרק"ל, לבנות את שיקוע קרליבך מצפון לדרום.

סגן מה"ע אדר' עודד גבולי – מתוכננות באזור שתי תחנות של הרכבת הקלה לכן לא ניתן לבצע את השיקועים מצפון לדרום. הדבר ישפר את איכות המעבר להולכי רגל מבלי לשנות את כמות כלי הרכב. עו"ד שרי אורן – לא בכל פרויקט מסוג זה נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

הצעת החלטה של פאר ויסנר – לקבוע את שיקוע צומת קרליבך בכיוון צפון - דרום, ולחייב הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

(לאחר הצבעה בעניין (2 בעד – פאר ואהרון, 5 נגד – כרמלה, אסף, גפן, דורון ונתן) ההצעה לא התקבלה.

הועדה מחליטה:

לאחר הצבעה בעניין (5 בעד – דורון, כרמלה, אסף, גפן ונתן, 2 נגד – פאר ואהרון) הוחלט לקבל חלקית את ההתנגדויות כמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

- ❖ לקבוע בתכנית 3755 (צומת קרליבך), את הריסת גשר הנשרים במצב הסופי ולאחר שלא יידרש תנועתית במשך תקופת העבודות להקמת הרק"ל בצומת קרליבך.
- ❖ קביעת אפשרות (אופציה לא מחייבת) לחיבור מרתפי תכנית 3001 דרך המעבר התת קרקעי המוצע בתכנית 3755 (צומת קרליבך). ביצוע החיבור יחייב הסכמות להסדרת הסוגיות הכספיות הנלוות לשינוי המבוקש וביצוע בדיקת ייתכנות הנדסית מפורטת.
- ❖ הוספת הוראה לתכניות 3755 ו-3756 בנושא "תנאים להיתר בניה" הקובעת כי "פרטי הפיתוח יבדקו ויאושרו ע"י מה"ע במטרה להבטיח, בין היתר, פגיעה חזותית מינימלית בסביבה".
- ❖ בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9 (תכנית 3000), לקבוע בתכנית 3756 (צומת החשמונאים), את ביטול האופציה לפורטל ברחוב ארניה (חלופה B) וקביעת היציאה מהשיקוע אל רחוב הארבעה דרך מגרש 9 (חלופה A). אם תושג הסכמת בעלי הזכויות כאמור לעיל, תומר היציאה מהשיקוע ברחוב ארניה באפשרות לחיבור מתוך המעבר התת קרקעי ישירות אל מרתפי חניון גבעון (מעבר ברחוב ארניה בתת הקרקע). אישור השינויים שלעיל, לאחר הסכמת בעלי הזכויות במגרש 9, תהיה בסמכות מה"ע.
- ❖ נושא חובת תסקיר השפעה על הסביבה יבדק שוב ע"י היועצת המשפטית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, פאר ויסנר, אהרון מדואל ונתן וולך.

מס' החלטה	התוכן
01/12/2010	תא/3949 - בנק לאומי - שלב ג'
6 - 10-0028	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מחוזית

מיקום:

בצפון- רחוב יהודה הלוי , במערב- רחוב הרצל , בדרום התוואי ההסטורי של המסילה , במזרח חלקה 13 בגוש 6924

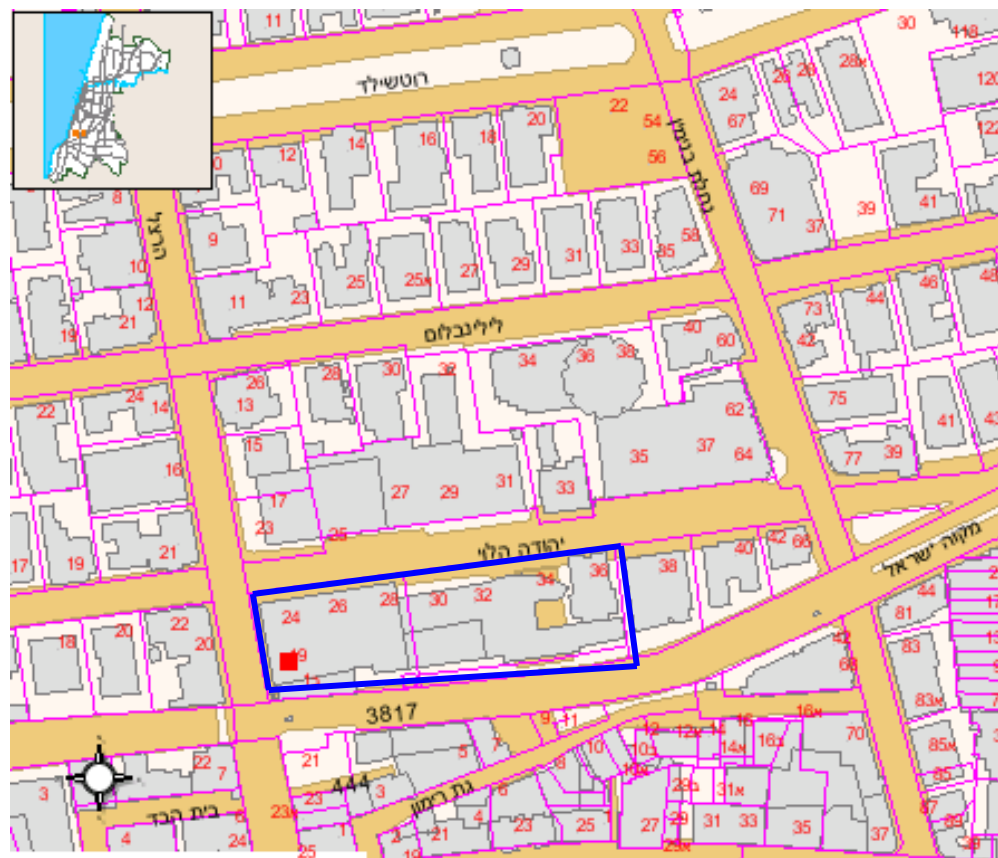
כתובת:

תל אביב - יפו
הרצל 19

תל אביב - יפו
יהודה הלוי 24

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6924	מוסדר	חלק מהגוש	10, 16, 25-26	



	מס' החלטה

שטח התכנית : 4.436 דונם

מתכנן: ד. קייזר, מ. קייזר, א. לקנר אדריכלים ומתכנני ערים

יזם: בנק לאומי לישראל בע"מ

בעלות: בנק לאומי לישראל בע"מ

מצב השטח בפועל:

בתחום מגרשים א'-ג' (על פי תב"ע 2760) קיימים סניף תל אביב ובנין משרדים של הנה"ר של בנק לאומי - ובנין נוסף הכולל את בית מאני (מבנה לשימור). במתחם הנדון (ג') קיים בנין בן כ 6 קומות המיועד להריסה על מנת לאפשר את הבינוי החדש המוצע.

מדיניות קיימת:

שמירתו וחיזוקו של מרכז העסקים ההסטורי בעיר. חיזוק המרכז הפיננסי בנקאי במע"ר ההסטורי. חיזוק לחשיבות תוספת הזכויות ניתן לקבל מן הדו"ח שהוכן לאחרונה על ידי משרד סדן לובנטל כהמלצה לועדה המחוזית בסוגיות מרכזיות בתכנית המתאר לעיר תל אביב – יפו ("הערות בהיבט המשקי על מקצת הסוגיות בתכנית המתאר המקומית לתל אביב – יפו, מרץ 2009"), על פי הדו"ח, פיזור התעסוקה מסוכן לת"א ועל כן אין להחליף או להחליש את מרכז העיר ואת מעמדו כמע"ר ההיסטורי, יתרה מכך על פי הדו"ח המע"ר ההיסטורי אינו מתפתח דיו ועל כן יש להגביר את מאמצי הפיתוח והבניה לשימור מעמדו ומרכזיותו של המע"ר ההיסטורי בשדר' רוטשילד.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה מס' תא/ 2760 - מתחם בנק לאומי. יעוד קיים: מגרש מיוחד. שטח התכנון: 4.436 דונם זכויות בניה (למתחם ג' על פי התב"ע הנ"ל): שטח עיקרי - 7,675 מ"ר. מהם עד 6,000 מ"ר למשרדים ושטח למגורים שלא יקטן מ- 3,950 מ"ר (שטח יחיד לא יקטן מ- 75 מ"ר). שטח שרות מעל הקרקע - 5,300 מ"ר. שטח שרות מתחת לקרקע - 12,600 מ"ר. שימושים: קומות מרתף- חניה, מתקנים טכניים והנדסים ושימושים נוספים לפי תכנית ע- מרתפים. קומת מרתף עליונה מחסנים לדיירים (וחדרי כספות). קומת כניסה - לובי כניסה, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, אחסנה, מתקנים טכניים ומתקני בקרה. קומות עליונות: משרדים ומגורים. קומות גג- מתקנים טכניים ומגורים. גובה- עד 22 קומות כולל קומת גג וכניסה. מותר עד 7 קומות מרתף. גובה מקסימלי- 95 מ' מעפ"י.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- הגדלה וחיזוק של מרכז העסקים ההיסטורי של תל אביב - יפו על-ידי:
1. מתן מענה על חוסר צפוי בשטחי תעסוקה בעיר בכלל ובמע"ר ההיסטורי בפרט.
 2. שינוי הבינוי ותוספת זכויות בניה במתחם ג' שבתכנית 2760 החלה על המקום.
 3. ביטול השימוש למגורים וקביעת שימוש לתעסוקה.
 4. קביעת הוראות לבניה ירוקה.
 5. קביעת הוראות לשטח בזיקת הנאה לציבור.
 6. קביעת הנחיות עיצוב ופיתוח לתוספת הבניה.

מס' החלטה	

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד קרקע מבוקש – עירוני מעורב (מע"ר) תוך ביטול השימוש למגורים הקבוע בתכנית מס' תא/2760. שימושים עיקריים משרדים בקומות, מסחר ושטחים עם זיקת הנאה לציבור בקומת קרקע.

השימושים המתוכננים:

קומות מרתף - חניה, מתקנים טכניים והנדסיים, ושימושים נוספים ע"פ תכנית "ע-1 מרתפים". כמו כן יותרו שימושים למחסנים וחדרי כספות מוגנים בקומות המרתף. בקומות המרתף תותר הקמת אגף מחשב ים מרכזי ממוגן וחדרים טכניים תומכים ששטחו יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ובשטח שלא יעלה על 3,000 מ"ר.

קומת כניסה - מהווה חלל עירוני פתוח בגובה של כ- 16.0 מ' בו תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור. פני קומת הכניסה יעוצבו כמערך משופע ומדורג המחבר את גינת הגג הקיימת בצידו הדרומי של בנין ההנהלה עם מדרכת רח' הרצל. בשטח זה תותר הצבת יצירות אמנות, ריהוט רחוב וגינון. שטח קומת הכניסה יכלול את מבנה הכניסה השקוף לבנין, ואת הפיר המרכזי שלו. החלל שבין ריצפה משופעת זו לבין מפלס הכניסה (+0.00) יהווה המשך מבנה הכניסה, ויתרו בו שימושי משרדים ובנק, שרותי בנק ממוכנים ומקוונים, שרתי הסעדה, מתקני בקרה וביטחון, שימושי אחסנה ושימושים טכניים. בתחום הגרעין שבין מפלס הכניסה לבין קומת המשרדים הראשונה תותר יצירת מפלסי ביניים.

קומות עליונות - משרדים.

קומת גג - מתקנים טכניים והנדסיים.

זכויות בניה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מפלס הקרקע		מתחת לקרקע		מפלס הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
משרדים	36075	813	500	11	14050	39	31000	699

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 35 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג. גובה: 175 מ' מעל פני הים.

תכנית:

קווי בניין:

לצד צפון (רח' יהלוי) - 4.5 מ' (בהמשך לקו המזרקה הקיימת) ולקומות העליונות 4.50-2.50 מ'.
לצד דרום (רח' המסילה) - 2.50 מ'.
לצד מערב (רח' הרצל) - 6.00 מ' לקומות עליונות ו- 8.00 מ' לקומת הקרקע למעט עמודי קונסטרוקציה.
לצד מזרח (בנין קיים) - 0.00 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה במתחם ג' בלבד שעפ"י התכנית התקפה.

להלן פרוט השטחים הקיימים והמבוקשים בתחום התכנית:

שטחים עיקריים מעל הקרקע:

מתחם א' - 6,000 מ"ר - קיים ע"פ תכנית מס' תא/ 2760. (בנוי)
מתחם ב' - 4,075 מ"ר - קיים ע"פ תכנית מס' תא/ 2760. (בנוי)
מתחם ג' - 26,000 מ"ר, - ע"פ התכנית המבוקשת (בנוי חלקית)
סה"כ - 36,075 מ"ר.

עפ"י התכנית המאושרת 2670 מותרים 17,750 מ"ר (ש. עיקרי). מתוכם בנויים במתחמים א' ו-ב' 10,075 מ"ר. בתכנית זו מבוקש תוספת של 18,325 מ"ר לתעסוקה/משרדים תוך ביטול יעוד המגורים הקיים בתכנית מס' 2760 התקפה (סה"כ למתחם ג' (ש. עיקרי) - 26,000 מ"ר כולל 7,675 מ"ר המאושרים למתחם ג').

	מס' החלטה

שטחים עיקריים מתחת לפני הקרקע:
 בקומות המרתף תותר הקמת אגף מחשבים מרכזי ממוגן וחדרים טכניים ששטחו יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ובשטח שלא יעלה על 3,000 מ"ר.
 שטחי שרות מעל הקרקע:
 מתחם א' - 2,500 מ"ר (בנוי)
 מתחם ב' - 1,200 מ"ר (בנוי)
 מתחם ג' - 10,350 מ"ר (מוצע)
 סה"כ - 14,050 מ"ר.
 עפ"י התכנית המאושרת 2760 מותרים 9,000 מ"ר (ש. שרות). מתוכם בנויים במתחמים א' ו-ב' 3,700 מ"ר. בתכנית זו מבוקש תוספת של 5,050 מ"ר לשטחי שרות מעל הקרקע (סה"כ למתחם ג' (ש. שירות) – 10,350 מ"ר כולל 5,300 מ"ר המאושרים למתחם ג').
 שטחי שרות מתחת לקרקע:
 29,100 מ"ר, ללא שינוי ביחס לתכנית מס' 2760 שבתוקף.

גובה ומספר קומות:
 סה"כ 35 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע גבוהה המהוות תוספת של 15 קומות ל-20 הקומות ע"פ המאושר בתכנית מס' 2760.
 7 קומות מרתף, ללא שינוי מהמצב המאושר.
 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.
 מפלס תחתית קומה טיפוסית ראשונה יהיה בהתאם למפלס תחתית קומה טיפוסית של בית מאני הקיים שגובהה 32.40 מ' (גובה אבסולוטי).

זיקת הנאה:
 התכנית כוללת תחום במפלס הרחובות י. הלוי והרצל והגן המשופע לגביו תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח שלא יפחת מ- 900 מ"ר (כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי). לצד רחוב הרצל זיקת הנאה תהיה, תכלול את התחום בקומת הקרקע, ברציפות ובהמשך למדרכה שבתחום הדרך וברוחב שלא יפחת מ- 8 מ'. תחום זיקת הנאה כמסומן בתשריט.

עיצוב:

1. השלמת נוכחות בניה גבוהה לפרוייקט דיסקונט מצפון.
2. השלמה וחיזוק אופיו של הבינוי במתחם בל"ל ע"פ כוונות והנחיות תכנית מס' 2760 המאושרת.

התייחסות לסביבה:

יצירת שטח איכותי ויחודי הפתוח לציבור כחלק מהרקמה העירונית והמרחב הציבורי הסמוך.

איכות סביבה:

המבנה יישם עקרונות של תכנון ובניה ברי קיימא ויעמוד בתקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי הבניה.

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט:

1. שילוב שטח איכותי פתוח לתנועת הולכי רגל בליבו של המע"ר ההסטורי.
2. במסגרת התכנית יעוגנו השימושים המותרים ב"בית מאני" כך שיענו על הגדרת פתיחת המבנה לשימור לציבור בעת פעילות במתחם. השימושים במבנה יהיו שימושים סחירים הפתוחים לציבור.

תחבורה, תנועה:

מס' מקומות החניה יהיו עפ"י המצב המאושר בתכנית מס' 2760, לא יתווספו מקומות חניה נוספים עבור זכויות הבניה הנוספות מכח תכנית זו.

מס' החלטה	

טבלת השוואה :

מצב מוצע				מצב קיים				נתונים	
סה"כ	מתחם ג	מתחם ב	מתחם א	סה"כ	התחם ג	מתחם ב	מתחם א		
813				400				אחוזים	סה"כ זכויות
36,575	*26,000 500+	4,075	6,000	17,750	7,675	4,075	6,000	מ"ר	בניה עיקרי
14,050	10,350	1,200	2,500	9,000	5,300	1,200	2,500	מ"ר	שרות מעל קרקע
29,100	12,600	7,300	9,200	29,100	12,600	7,300	9,200	מ"ר	שרות מתחת לקרקע
								אחוזים	זכויות בניה לקומה
								מ"ר	
	+35 ק"ק גבוהה + גג	לפי קיים	לפי קיים		22	16	17	קומות	גובה
	175							מטר	
								תכנית	
ללא שינוי				ללא שינוי (על פי התב"ע התקפה)				מקומות חניה	

זמן ביצוע :

10 שנים מיום אישור התכנית, אם בתוך 10 שנים לא יוצא היתר בניה לרוב זכויות הבניה מכח תכנית זו יתבטלו הזכויות המוקנות מכח התכנית ותחול התכנית התקפה (2760)

מהלך קידום התכנית עד כה : בתאריך 21/03/2010 הוצגה התכנית במסגרת פורום תכנון בראשות ס' מה"ע ואושרה לקידום בהתאם להערות.

חז"ד הצוות :

ממליצים על התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. אשור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה
2. סקר השפעות סביבתי כתנאי להפקדה, תנאי לאשור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח יהיה הטמעת המלצות הסקר, תנאי לאכלוס ביצוע ההמלצות נ"ל
3. מומלץ לשלב אפשרות לשימוש מלונאי בבנין בנוסף לשימושים המוצעים.
4. פתרון במרתף להגעת שליחים על אופנועים למסירת/קבלת חבילות ודברי דואר
5. שילוב משטח לחילוץ מגג הבנין בכפוף לאשורי יועץ בטיחות ורשויות התעופה האזרחית והצבאית.
6. חתימה על הסכם משימות פיתוח לזכויות העולות על 300%
7. חתימה על כתב שיפוי כתנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0028-ב' מיום 01/12/2010 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אד"ר שי בוכמן מצוות מרכז הציג את התכנית.
אד"ר דני קייזר הציג את התכנית.
פאר ויסנר מבקש לבדוק מיקום מתקן לייצור אנרגיה על הגג.
שמואל גפן תומך בתכנית אך מתנגד לענין תוספת זכויות עם תקן חניה "0".
אהרון מדואל מתנגד אף הוא לנושא החניה ומבקש תשלום לכופר חניה.

מס' החלטה	התוכן
	תא/----- בל"ל שלב ג'

אורלי אראל מבקשת בנוסף אשור עקרוני של הועדה לשינוי קוי הבנין במסגרת תוכנית נוספת בסמכות מקומית שתאפשר לבנק התחלת בניה בהקדם על פי הזכויות הקיימות בתב"ע התקפה – תא\2760.

הועדה מחליטה:

1. אשור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה
2. סקר השפעות סביבתי כתנאי להפקדה, תנאי לאשור תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח יהיה הטמעת המלצות הסקר, תנאי לאכלוס ביצוע ההמלצות נ"ל
3. מומלץ לשלב אפשרות לשימוש מלונאי בבנין בנוסף לשימושים המוצעים.
4. פתרון במרתף להגעת שליחים על אופנועים למסירת/קבלת חבילות ודברי דואר
5. שילוב משטח לחילוץ מגג הבנין בכפוף לאשורי יועץ בטיחות ורשויות התעופה האזרחית והצבאית.
6. חתימה על הסכם משימות פיתוח לזכויות העולות על 300%
7. חתימה על כתב שיפוי כתנאי להעברת התכנית לועדה המחוזית.
8. הועדה מאשרת הפקדת תכנית בסמכות מקומית לשינוי קוי הבנין הקיימים והתאמתם לקוי הבנין המוצעים בתב"ע הנדונה.

אהרון מדואל ושמואל גפן מתנגדים בגלל שאין תוספת חניה בתכנית ואין כופר חניה.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, פאר ויסנר, אהרון מדואל ונתן וולוך.