

מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 892  
שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תת 2020-938

תקציר סעיפים:

1. תכנית - 505-0523662 : ח/ 639 מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת
2. תכנית - רג/ 340 /ג/ 90 / 77 : תכנית שימור לרמת גן
3. תכנית - 504-0396994 : הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה
4. תכנית - 507-0802728 : מובל נחל איילון לים
5. תכנית - תתל/ 101 / א : תת"ל 101/א - קו מטרו M1S

1. תכנית - 505-0523662 : ח/ 639 מגדל בעירוב שימושים בשכונת קרית שרת

הוחלט:

התכנית משנה ייעוד ממלונאות לייעוד מעורב- מגורים, מסחר ומבנים למוסדות ציבור. במסגרת דיון בוועדה מיום 18/5/20 על הפקדת התכנית ניתנה החלטה בהתאם לסעיף 7.2.2 לתמא/ 1/12 המתייחס לשינוי ייעוד ממלונאות. עולה כי נדרש לתקן את האמור בהחלטה לנושא זה, בטרם הנושא יעלה לדיון בולנת"ע.

תחום התכנית מסומן בתכנית המתאר בייעוד מגורים ובניגוד לכתוב בהחלטה הקודמת, תכנית המתאר המופקדת של חולון מאפשרת גם בייעוד מגורים שימוש מלונאי כשימוש משני.

עם זאת, הוועדה חוזרת על עמדתה לפיה אין מקום לייעד את המגרש למלונאות או להוסיף שימוש מלונאי לייעוד המעורב המוצע בתכנית.

בהתאם למפורט בהחלטתה הקודמת, מדובר על מתחם המצוי בלב שכונת מגורים ללא אפיון תיירותי מיוחד, והמוצע בתכנית מהווה את התכנון המיטבי למקום זה.

2. תכנית - רג/ 340 /ג/ 90 / 77 : תכנית שימור לרמת גן

הוחלט: להוריד את התכנית מסדר היום.

**3. תכנית - 504-0396994 : הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה**

**רקע:**

תכנית רובע דרום-מערב הרצליה היא תכנית מתארית ברובה, המחלקת את שטח התכנית למתחמים בהם יקודמו מכווחה תכניות מפורטות. חזון התכנית הוא הגדלת העיר הרצליה ברובע מגורים אינטנסיבי חדש, מעורב שימושים, תוך שמירה על השטחים הירוקים המשמעותיים שבשטחה, וחיבור הרובע דרכם עד לחוף הים.



גבולות התכנית: מדרום – תכנית תא/3700 בתל אביב; במזרח – כביש 2 ודרך ישעיהו לייבוביץ'; בצפון – רח' אבא אבן ושטח מוסך הדיפו של רק"ל "הקו הירוק" אשר בחלקו הדרומי של אזור התעסוקה הרצליה מערב, ובמערב – המרינה וקו המצוק הכורכרי לאורך חוף הים. שטח התכנית הכולל הינו כ- 2,000 דונם, והוא מהווה כ-10% מן השטח המוניציפאלי של העיר הרצליה. עקרונות תכנון: שלד הרובע מתבסס על יצירת גריד עירוני בכל הרובע תוך התבססות על רק"ל "הקו הירוק" המאושר מכה תתל/71ג, והוא מתייחס למבנן העירוני התחום בשטחי ציבור או רחובות ראשיים כיחידה תכנונית. התכנית מציעה אזור תעסוקה לאורך כביש 2, ושמה דגש על יצירת רחובות אינטנסיביים פעילים ונגישים בכל ציריה הראשיים.



הבניה המוצעת מתווה עקרון של בניה מרקמית מדורגת בגבהים משתנים מכיוון מערב (חוף הים) לכיוון מזרח (כביש 2) מ- 6

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 892**  
**שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

קומות ועד 8 קומות, ושילוב של בניה מגדלית בדירוג בהתאם מ-8 קומות ועד ל-30 קומות באזור התעסוקה בחלקה המזרחי.

התכנית כוללת מגוון שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, ובהם הפארק החופי, ובתוכו הפארק הארכיאולוגי 'תל מיכל'. בנוסף, התכנית מתווה רצפים ירוקים לרוחבה בהתאם לצירים אשר נקבעו בתמ"מ/5 ומעגנת בכך קישוריות מיטבית בין חלקי השכונה, דרך הפארקים המשמעותיים בחלקה המערבי ועד לחוף הים.



הפיתוח הנופי המוצע, מהווה חלק ממערך שטחים לניהול מי נגר, החל מרצועת נטיעות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.

בהתאם לסמיכות לקו הרק"ל ושירות התחבורה הציבורית המשלים, מוצע תקן חנייה מופחת ופרוגרסיבי במטרה להפחית משמעותית את השימוש ברכב פרטי. חתכי הרחובות המוצעים תוכננו ליצירת מרחב הליכה נוח עבור המשתמש.

איחוד וחלוקה: רב שטחה של התכנית הינו בבעלות פרטית, ויתר השטחים בבעלות רמ"י ועיריית הרצליה. במסגרת התכנית מחולק שטחה ל-3 מתחמי תכנון בהם יקודמו מכוחה תכניות מפורטות.

התכנית הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית בישיבתה מתאריך 25.01.2017, והוגשה לוועדה המחוזית בתאריך 29.08.2019.

התכנית נדונה בוועדה המקצועית למים וביוב של הוועדה המחוזית תל-אביב בתאריך 02.01.2020.

התכנית הוצגה בפני הוועדה בהרחבה בתאריך 25.05.2020 על מרכיביה השונים לרבות: עקרונות האיחוד והחלוקה העתידיים הנקבעים מכוחה, החלקים המתאריים והמפורטים בתכנית, חו"ד המשרד להגנת הסביבה לתסקיר השפעה על הסביבה. הוועדה החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר השלמות שנדרשו ממשרדי הממשלה השונים.

לאחר שהוצגו בפניה כלל ההיבטים הנדרשים, הוועדה מחליטה :

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית משמעותית, המאפשרת המשך פיתוח של מרקם עירוני-אינטנסיבי בלב אזורי הביקוש, והגדלת היצע המגורים, התעסוקה והמלונאות בלב המטרופולין, תוך התבססות על מערכת מתע"ן הנמצאת בשלבי הקמה, ובד בבד שומרת ומעגנת ערכי טבע, ארכיאולוגיה ונוף, על ידי פיתוח פארק חופי המשכי ורחב ידיים.

#### 1. עקרונות:

- א. תכנית זו תהווה תכנית כוללנית על חלק משמעותי משטח היישוב בהתאם לסעיף 62א(ג)(2)(ג) לחוק. תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: הפארק החופי, פארק תל מיכל והדרכים הראשיות בהתאם למפורט בנספח מתחמי התכנון.
- ב. איחוד וחלוקה: השטח וההוראות הנוגעים לאיחוד וחלוקה יהיו זהים לתכנית מס' 504-0619346 הר/2200/ב' (דרום מערב הרצליה: איחוד וחלוקה בעתיד), התחום יסומן בתשריט.
- ג. התכנית מספקת פתרון ניקוז הממקסם את יכולת האיגום והשהייה בתחומה באופן שיתרת הנגר בלבד תופנה למערכת הניקוז העירונית. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 3 יהיה אישור פתרון ניקוז ע"י הגורמים המוסמכים.

#### 2. שטחי בניה, שימושים ומס' יח"ד:

סך זכויות הבניה המירביים (על-קרקעי) בתחום התכנית: 3,091,594 מ"ר, בחלוקה באה:  
א. מגורים – סך כולל של 1,603,855 מ"ר לשימושי מגורים.

(1) היקף יח"ד:

- א. כ-10,610 יח"ד, בהתאם לחלוקה הבאה: כ-1,600 יח"ד קטנות, כ-900 יח"ד מוגן וכ-8,110 יח"ד בתמהיל מגוון.
- ב. יתווספו כ-1,890 יח"ד בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג-יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (מטרה ציבורית), התשע"ה-2014 מכח סעיף 188 לחוק. יקבע בהוראות התכנית כי בכל תכנית מפורטת תיבחן ע"י מוסד התכנון, בהתאם לסמכותו, האפשרות לשלב דיור בר השגה בהתאם לתוספת השישית הכלל בכפוף להוראות החוק. הסעיף ינוסח בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ג. סך כולל של יח"ד בתחום התכנית: כ-12,500 יח"ד. תוספת יח"ד לא תהווה סטייה נכרת, ובלבד שיינתן מענה לשטחי הציבור הפתוחים והמבונים בגין התוספות.

(2) תמהיל יח"ד (בהתייחסות לכלל יח"ד בתכנית):

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 892**  
**שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- א. בהתאם למדיניות שאושרה בוועדה המחוזית באפריל 2019, לאורך ציר רק"ל "הקו הירוק" יחויב תמהיל של לפחות 50% דיור מכליל. בשל אופי פריסת הבינוי הצרה בתכנית, מימוש האחוז הנדרש יתאפשר בכל שטח התכנית ולא דווקא בתחום 150 מ' מציר המתע"ן.
- ב. 25% מכלל יח"ד בתכנית יהיו קטנות – עד 64 מ"ר מירבי. יותרו דירות מיקרו - עד 35 מ"ר מירבי.
- ג. גודל ממוצע של יח"ד לא יעלה על 105 מ"ר (לא כולל יח"ד קטנות ויח"ד בהישג יד).
- 3) מתוך סך זכויות הבנייה בכל ייעודי הקרקע בתכנית יגדירו התכניות המפורטות לכל הפחות 5% לשימוש שטחים ציבוריים מבונים, בהתאם לפרוגרמה הציבורית שתקבע לעת הכנת התכניות המפורטות.
- 4) מתוך סך זכויות הבנייה למגורים בייעוד 'מגורים ג' ניתן לכלול עד 15% לשימוש תעסוקה ומלונאות.
- 5) מתוך סך זכויות הבנייה למגורים בייעוד 'מגורים', מסחר ותעסוקה ניתן לכלול עד 20% לשימוש מלונאות.
- ב. תעסוקה – סך של 680,048 מ"ר.
- 1) מתוך סך זכויות הבנייה לתעסוקה ניתן לכלול עד 20% לשימוש מגורים ביחידות דיור קטנות מאוד (עד 50 מ"ר מירבי) או לשימוש מלונאות. היקף היחידות הסופי ייקבע בכל מגרש לעת הכנת התכנית המפורטת.
- 2) מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'תעסוקה', 'מגורים', מסחר ותעסוקה ו'מגורים, תעסוקה ותחבורה' ניתן לכלול זכויות בניה למסחר בהיקף של עד 50% משטח קומת הקרקע, ולא יותר מ-15% מסך הזכויות בתא השטח.
- 3) מתוך סך זכויות הבנייה בייעוד 'מגורים ומשרדים' ניתן לכלול עד 5% לשימוש מסחר.
- 4) בייעוד תעסוקה יתווסף שימוש לתחמ"ש בתת-הקרקע, בכפוף לבדיקות סביבתיות לעת עריכת התכנית המפורטת למתחם 2.
- ג. מסחר – סך של 29,122 מ"ר.
- 1) חזית מסחרית תהיה חזית פעילה לרחוב המאפשרת שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור - ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
- 2) באזור המסומן בתשריט כ'חזית מסחרית', עד 50% מתוך קומת הקרקע בזכויות הבניה המוגדרות לתא השטח יוקצו לשימושי מסחר. האמור נכון גם לגבי כל הרחובות בהם מסומנת חזית מסחרית כהגדרתה בתכנית.
- 3) בכל המגרשים הכוללים חזית מסחרית ו/או שימושי מסחר בקומת הקרקע, יותרו שימושי מסחר תת-קרקעיים בקומת תת-הקרקע ראשונה.
- ד. מבני ציבור – סך של 641,996 מ"ר.
- 1) מתוך סך זכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור ניתן לכלול עד 10% למסחר כשימוש נלווה.

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 892**  
**שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

2) השימושים לצרכי ציבור בתאי השטח השונים יקבעו במסגרת התכניות המפורטות.  
ה. מלונאות – סך של 119,996 מ"ר.

1) כ-2,065 חדרי מלון.

2) שימושי מסחר בייעוד 'מלונאות' יהיו מתוך הזכויות למלונאות.

3) מקום בו מסומנת חזית מסחרית, היא תהווה לפחות 30% מתוך שטח קומת הקרקע.

4) לא יותרו זכויות בנייה לשימוש תעסוקה בייעוד מלונאות.

5) בכל המגרשים הכוללים שימושי מלונאות, ניתן בתכנית מפורטת לכלול בשתי קומות המרתף העליונות שימושים עיקריים למלונאות כגון: אולמות, חדרי כנסים וחדרי אוכל, למעט חדרי מלון. שטחים אלה הם נוספים על השטחים המירביים לשימושי מלונאות מעל לקרקע, לשיקול מוסד התכנון.

ו. מתקנים הנדסיים – סך של 11,000 מ"ר.

תאי שטח 1221-1223 יוגדרו לשימושי מתקנים הנדסיים וביניהם: ניקוז, מים, ביוב, תברואה, חשמל וכדומה.

ז. שצ"פ ופארק – סך של 5,577 מ"ר.

בתאי שטח 701 ו-703 יותר שימוש חניה לבאי הפארק והחוף.

זכויות הבניה בתת-הקרקע בכל ייעודי הקרקע הבנויים:

זכויות אלו יקבעו במסגרת התכניות המפורטות ויכללו שטחים עד להיקף כולל של 80% מתכנית המגרש במכפלה של עד 5 קומות, תוך שמירה על שטחי חלחול בהתאם להוראות תכנית זו. בשטחים אלו יותרו שימושי חניה, אחסנה, ומתקנים הנדסיים. בקומת תת-הקרקע הראשונה בכל המגרשים הגובלים בדרכים המפורטות מכח תכנית זו, יותרו שימושים עיקריים לצרכי מסחר ומבנה ציבור, ככל ויהיו חלק אינטגרלי מקומת הקרקע.

### **3. הוראות להכנת תכניות מפורטות:**

א. תכניות מפורטות יפתחו מערך הוראות מחייב להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר למקסום יעדי האנרגיה המתחדשת בתחום התכנית, בהיבטי מים, בהיבטי אקוסטיקה, מיקרו אקלים, ובנייה ירוקה. התכניות המפורטות אשר יקודמו מכוח תכנית זו יכללו נספח אנרגיה לעניין זה, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה, התכניות המפורטות יציגו במסגרתן את האפשרות להעברת תשתית לקווי גז טבעי.

ב. במסגרת התכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים לשימושי ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה. תינתן עדיפות לשילוב המתקנים בבינוי קיים ולא במגרשים נפרדים, ובתת-הקרקע. בכל מקרה, קידום מתקנים הנדסיים אלו יהיו בכפוף לבדיקה סביבתית באישור המשרד להגנת הסביבה.

ג. הוראות בינוי – יחס בניה בין בניה מגדלית ובניה מרקמית יעמוד על 25%-35% בניה מגדלית בכל מתחם.

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 892**  
**שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ד. הוראות התכניות המפורטות יקבעו כי ישמרו שטחי חלחול בהיקף שתכסית הבינוי העל והתת קרקעי לא תעלה על 85% משטח המגרש. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר הנוצר מתקופת חזרה של 1:50 שנים.

ה. הוראות תכנית מפורטת יכללו הנחיות בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הסממי של תכנית זו.

ו. בפני הוועדה עמדה המלצתה של הוועדה המקצועית למים ולביוב מתאריך 02.01.2020.

בהתאם להמלצותיה, התכניות המפורטות יטמיעו הוראות להיתרי בניה בהתאם למפורט להלן:

(1) השלמת ביצוע קו מקורות ראשי 60" לכל הפחות מכיוון אחד (דרום או צפון) לצורך אספקת מים לצפון מערב מחוז תל אביב.

(2) מתן פתרון קצה לביוב לכלל מתחמי התכנית, והצגת מענה לקליטת ביוב נוסף במערכת העירונית הקיימת.

כמו כן, תכנית מפורטת למתחם מס' 3 תכלול התייחסות לעניין המתקנים הנדסיים בתאי שטח 1221-1223 בהתאם למפורט להלן:

(1) הצגת פרוגרמה לשטח למתקנים הנדסיים בתכנית באופן שיבטיח הקמת תחנת שאיבה לביוב, כולל מאגר חירום, בריכת אגירה למי שתיה ותחנת שאיבה למים.

(2) הצגת רדיוסי השפעה ומגבלות בניה בקרבה לתחנת השאיבה לביוב.

(3) קבלת חו"ד משרד הבריאות בנוגע לקרבה בין מתקני המים ומתקני הביוב.

(4) קבלת חו"ד המשרד להגנ"ס לגבי השפעות המתקנים על שימושים רגישים.

(5) קבלת התייחסות התאגיד לקליטת ביוב מאזורים הצפוניים של המתחם במערכת הקיימת, כולל רשימת העבודות הנדרשות לביצוע.

ז. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.

**4. מרחב ציבורי, סביבה ותשתיות:**

א. הוראות התכנית יגדירו כי שיקום אקולוגי של הנוף הקיים בתחום הפארק החופי יהווה מטרת על בעיצוב ופיתוח הפארק.

ב. הפארק החופי ופארק 'תל מיכל':

(1) לפארק החופי בשלמותו תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ונופי אשר תאושר ע"י: הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולח"ף.

(2) מוקדי הפיתוח בתחום הפארק החופי ימוקמו בקצה הרחובות החוצים את התכנית ממזרח למערב. היקפו של כל מוקד לא יעלה על 250 מ' ובו יותרו קיוסקים בתי קפה ושירותים ציבוריים עם גישה עצמאית.

(3) בנוסף למפורט בהוראות התכנית, תכלול תכנית עיצוב אדריכלי לפארק החופי התייחסות לחירום, תפעול והצלה לחוף הים.

(4) רוחב המעבר האקולוגי מעל דרך מס' 2 לא יפחת מ- 50 מ'.

(5) בתחום הפארק החופי ושטחים בייעוד שצ"פ, תיאסר גישת רכב למעט רכב חירום ותפעול.

(6) התכנית תכלול נספח גיאומטרי.

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 892**  
**שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ג. מרחב ציבורי בתחום המבנן העירוני:

בתכניות המפורטות יקבעו כללים לאיכות המרחב הציבורי אשר יבטיחו כי:

1. המרחבים הפתוחים, המעברים והשבילים בתחום המבנן העירוני יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, לרבות הולכי רגל ואופניים.

2. היקף השטחים הפתוחים בכל מבנן יקבע בהתאם לשימושים בו ולגודלו.

ד. עצים בוגרים - בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת סקר עצים לחלקים המפורטים מכוחה, והטמעתו בתשריטי התכנית. התכניות המפורטות שיקודמו מכח תכנית זו יחויבו בצירוף סקר עצים ככל וקיימים בתחומן עצים בוגרים. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד יערות לסקר העצים הבוגרים.

ה. למסמכי התכנית יצורף נספח עבודות עפר לחלקים המפורטים מכוחה.

ו. למסמכי התכנון יצורפו חתכי דרכים הכוללים מעבר תשתיות בדרכים המפורטות מכח תכנית זו.

ז. למסמכי התכנית יצורפו חתכים עקרוניים למנהרות התשתית המותרות במסדרון התשתיות ובדרכים הראשיות. החתכים יכללו את כלל המערכות העוברות בה (כולל מתח עליון) וגודל המנהרה.

**5. תנאים בהליכים סטטוטוריים:**

א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 2 יהיה תיאום המסוף התחבורתי בתא שטח 1050 עם משרד התחבורה.

ב. תנאי לביצוע דרכים ותשתיות אשר לגביהם תכנית זו היא מפורטת:

1) ככל שיידרשו שלבי ביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של מרחב ציבורי לרבות: רחוב, כיכר, שדרה עירונית או שב"צ יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני.

2) כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.

3) בכל עבודת תשתית או דרך יוטמע העיקרון כי רצועת הנטיעות בחתך תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך אבטחת בטי הגידול וכי מעל מתקני תשתית עומק הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ'.

**6. תנאים להיתר בניה:**

א. תנאי להיתר בניה ראשון מכח התכניות המפורטות, יהיה ביצוע בפועל של תשתיות ניקוז, מים, ביוב וחשמל.

ב. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל מבנן עירוני בשלמותו יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום אותו מבנן.

ג. תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לאישור הוועדה המקומית תכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:

א. פריסת הבינוי בכל מגרש תוך בחינת מיקרו אקלים לרבות הצללה ורוח.

ב. קביעת חזיתות מסחריות.

ג. סימון זיקות מעבר עבור המבנן העירוני להולכי רגל ואופניים.

ד. קביעת שטחי פריקה וטעינה והסדרת כניסות ויציאות למגרשים ולחניונים.

**מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 892**  
**שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ה. הסדרת נושא העלאה והורדה של נוסעים בכלל, ובדגש על מבני ציבור ואוטובוסים בסמוך למלונאות.

ד. תנאי להיתר בניה לתא שטח 1224 - תיאום עם נתיבי איילון לעניין הביסוס.

**7. תנועה וחניה:**

א. תאי שטח 110-111 יסומנו בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, ויהוו ייעוד נדחה אשר יכנס לתוקפו עם סיום ביצוע העבודות להקמת הרק"ל בהתאם להוראות תתל/71/ג.

ב. תקן חניה לרכב:

(1) תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. בהתאם לאמור, מוסד התכנון יקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב.

(2) החניות בשימושים שאינם למגורים יהוו חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.

ג. התכניות המפורטות יקבעו תקן חניה לדו-גלגלי ולאופניים, אשר יהיה תקן מינימאלי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

**8. שלביות והתניות:**

א. היתר בניה ראשון לפיתוח מכח התכניות המפורטות יותנה בהקמת התחמ"ש.

ב. התניות תחבורתיות – הוראות התכנית יכללו תחת סעיף 7 את ההוראות הבאות:

(1) מ-4,000 יח"ד ו-300,000 מ"ר תעסוקה – התנאים להיתר בניה יהיו הפעלת הקו הירוק והקמת מסוף האוטובוסים ורשת הנת"צים.

(2) מ-8,000 יח"ד ו-450,000 מ"ר תעסוקה - התנאים להיתר בניה יהיו הפעלת קו המטרו והפעלת המסילה הרביעית של רכבת ישראל. ככל ולא יוקמו מערכות אלו, תידרש בדיקה תחבורתית להבטחת פתרון חלופי.

**9. תנאי למתן תוקף לתכנית:**

הוועדה דוחה את המלצת הוועדה המקצועית למים ולביוב מתאריך 02.01.2020 כי תנאי למתן תוקף לתכנית זו יהיה דיון בוועדה המקצועית למים וביוב של מחוז תל-אביב, בה תוצג חלופה נוספת לחיבור הביוב לקו איגודן המתוכנן. הוועדה סבורה כי אין להתנות את קידום התכנית בנושאים הנמצאים מחוץ לתחומה ואשר אינם בתחום אחריותה של יוזמת התכנית.

**10. כללי:**

א. התייחסות משרד התחבורה לשלביות בתוך 21 יום.

ב. הוועדה המחוזית ממליצה למועצה הארצית ולשר הפנים לשנות את מרחב התכנון, כך שכל שטח המגרש לתחמ"ש שבתחום מחלף הרב-מכר יהיה בתחום מרחב התכנון של הרצליה.

ג. תיקונים טכניים:

(1) כמות היחידות המלונאיות בכל תא שטח תתווסף בטבלה 5 ובנספח הבינוי.

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 892**  
**שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- (2) נספח מתחמי תכנון – הנספח יוגדר כמחייב, ויפורטו תאי השטח לכל מתחם, כמו תאי השטח המפורטים מכה תכנית זו.
- (3) יוסרו כל סעיפי הגמישות המוצעים בתכנית אשר אינם מפורטים בהחלטה זו.
- (4) לטבלה 1.9 תתווסף ההגדרה "בלוק עירוני": קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי אשר כוללים שטח פתוח, תחומים על-ידי שטחים ציבוריים ומצויים בתחום תכנית מפורטת אחת.
- (5) תוסר הגדרה של "שימושים רגישים" מהוראות התכנית. בדיקות סביבתיות לעניין זה יהיו בכפוף לשיקול מוסד התכנון לעת הכנת התכניות המפורטות.
- (6) מהוראות התכנית יוסרו הפניות למחלקות העירייה, והגדרות והוראות מתוקף תכניות מתאר ארציות תקפות.
- (7) נושאים הנוגעים לתכניות המפורטות ואשר אינם נדרשים בתכנית זו יוסרו מהוראות התכנית.
  - ד. תיקונים טכניים בהתאם לנוהל מבא"ת בתיאום לשכת תכנון.
  - ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
  - ו. אישור הולחו"ף.

**4. תכנית - 507-0802728 : מובל נחל איילון לים**

**רקע:**

1. במסגרת תכנון המסילה הרביעית באיילון ע"י תת"ל 33 וצמצום חתך תעלת האיילון עלה הצורך לצמצם את הספיקות המגיעות אל התעלה. במהלך העבודה על התת"ל נבחנו על ידי שני צוותי תכנון בהנחיית הות"ל - חלופות למתן מענה לניהול הנגר באגן האיילון. החלטת הות"ל מיום 26.12.2016 קבעה כי נדרשים מספר פתרונות הכוללים: איגום מוגבר בפארק אריאל שרון, פשט הצפה רדוד בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במחצבות מודיעין ונשר (והסתמכות על מחצבת נטוף ועל מאגר שימור איילון הקיימים), מקסום הספיקות בתעלת האיילון וכן מובל לים, יישום הפתרונות יחד ייתן מענה לתקופת חזרה של 1:100 שנה ולזרימה של 170 מ"ק לשניה בתעלת האיילון. כמו כן הנחתה הות"ל בהחלטתה על הכנת תכנית משלימה, תת"ל 33א, שתכלול את הפתרונות המשלימים לניהול מי הנגר של אגן האיילון. בהחלטת הות"ל מ- 9.4.2018 (דיון בהשגות לתת"ל 33) הובהר שהמובל יתוכנן במסגרת תכנית נפרדת מתת"ל 33 א. ביום 22.1.2020 החליטה הוועדה המחוזית על פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לתכנית המובל לים (507-0802728), ובנוסף הנחתה את המשרד להגנת הסביבה למסור הנחיות לתסקיר סביבתי, שכן חלק משמעותי מהתכנית חל באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה.
2. פרקים א' ו- ב' להנחיות לתסקיר הועברו ללשכת התכנון על ידי המשרד להגנת הסביבה ב- 4.6.2020.

**הוחלט:**

**1. הליך הערכת ההשפעה על הסביבה:**

הוועדה מחליטה על פיצול מסמך ההנחיות לשני חלקים, כך שמתן ההנחיות לפרקים ג'-ה', ייעשה לאחר דיון בפרקים א'-ב' של התסקיר ובחירת החלופות הנבחרות ע"י הוועדה. הוועדה סבורה כי לאור מורכבותו של הפרויקט יש צורך לקבוע את ההנחיות לפרקים ג - ה בצורה מושכלת ועל בסיס הנתונים שיעלו מהנתונים בפרקים א-ב.

**2. לאשר את מסמך ההנחיות לתסקיר (פרקים א'-ב') מיום 4.6.2020 בכפוף לתיקונים הבאים:**

**פרק א**

- א. יש להשלים תיאור של הגיאולוגיה לאורך תוואי המובל.
- ב. סעיף 1.1.5 – יש להוסיף למפורט גם סימון מתע"ן: מסילות רכבת כבדה, רכבת קלה ומטרו, קווים מאושרים וקיימים, וקווים מתכניות מופקדות. כמו כן יש לתאר את ייעודי הקרקע השונים ואת המגבלות שהם מטילים ככל שיש.
- ג. סעיף 1.2.3 - תיבדק גם השפעת היובלים של נחל איילון הזורמים לפארק אריאל שרון ואיכות המים המגיעים מהם: נחל שפירים, נחל כופר, נחל אזור ובנוסף מובל עזרא.
- ד. סעיף 1.4 – יש להציג גם רשת מתע"ן, מערכות תקשורת, גז טבעי, קווי ביוב, קווי מים, קידוחי בארות לרבות רדיוסי מגן במרחק של 500 מ' מהקו הכחול, וכבלי תקשורת תת ימיים ככל שיש.
- ה. סעיף 1.2.1.1 ו-1.2.1.2 – בשטחי פארק אריאל שרון ומקווה ישראל, הסביבה החופית ואזור בריכות החורף, טווח הבדיקה מגבולות ההכרזה לפי סעיף 77 יהיה 500 מ'. ביתר האזורים, טווח הבדיקה יכול להיות מצומצם יותר, בתיאום עם המשרד להגנ"ס.
- ו. סעיף 1.6.4 – יש להציג תחזית לגבי שיאי גאות ושפל, נוכח ההערכות לעליית מפלס מי הים.

**פרק ב**

**כללי:**

**חלופות המאקרו**

- א. המסקנות של העבודות שנעשו במסגרת תת/ 33 ישולבו בפרק ב' כחלופת אפס.

**מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 892  
שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- ב. במסגרת חלופות המאקרו ייבחן מובל "מינימלי", המזרים כמות קטנה ככל הניתן של מי נגר, ומובל "מקסימלי" המזרים קיבולת גבוהה ככל הניתן, באופן שיצמצם את ההזרמה לתעלת האיילון ויאפשר את השימוש בתעלה לצרכי ניהול הנגר העירוני ומניעת הצפות בשכונות הסמוכות אליה, וכן יאפשר הוספת אלמנטים של ביסוס יסודות או קירוי של התעלה, ככל שיידרשו לטובת הקמת פרויקטים תחבורתיים משמעותיים לאורכה, דוגמת מתח"מים, הוספת גשרים וכיו"ב.
- ג. הוועדה סבורה כי חלופה הכוללת שיפורים בתעלת האיילון איננה רלוונטית לתסקיר זה ולכן קובעת כי הדרישות לבדיקת חתכי תעלת האיילון ולהצגת הנתונים ההידרולוגיים שלה ושל נחל הירקון אינן נחוצות לתסקיר. כפי שעלה במסגרת הדיון שיפורים בתעלת האיילון נבחנים ומבוצעים במסגרת התכנון המפורט מתוקף תתל/ 33 ובסמכות מוסד תכנון אחר: הות"ל. החלופות שנבחנו על ידי הות"ל ושל הפתרונות יוצגו ויפורטו בפרק א לתסקיר, כמפורט בהנחיות.
- ד. התכן ההידראולי של המובל לים יהיה בהתאמה ליכולת ההעברה של שערי הסכר בפארק אריאל שרון ולתכן ההידראולי שלו.

חלופות המיקרו

חלופות המיקרו יבחנו את מיקום הכניסה והמוצא של המובל, מספר המובלים (שניים לעומת אחד), קוטר המובלים, טכנולוגית הקמת המובל, טכנולוגית הובלת המים, היבטי התחזוקה והיבטי הבטיחות.

**התייחסות פרטנית לסעיפים:**

חלופות מאקרו

- א. סעיף 2.1.1.1 ידויק כך: חלופת המובל, שהכניסה אליו תהיה משטח פארק אריאל שרון או פשט ההצפה הרדוד של מקווה ישראל, והיציאה ממנו תהיה בחוף או בים בתחום "פארק מדרון יפו".
- ב. בהתאם לאמור בפתוח לעיל, החלופה המשולבת (מובל ומקסום כושר ההולכה בתעלת האיילון) אינה רלוונטית, לכן סעיפים 2.1.1.2 ו- 2.1.1.3 יימחקו.
- ג. קריטריונים להערכת חלופות - סעיף 2.2.1 (המרחב היבשתי) – יתווספו הבדיקות הבאות:
1. השפעה על הישימות וקצב הפיתוח של תשתיות אחרות: מתוכננות, מאושרות או בביצוע.
  2. ההשפעה הקבועה והזמנית על שטחי החקלאות בתחום מקווה ישראל.
  3. התייחסות למפעל הבטון כחלק מבדיקת ההשפעות הסביבתיות של עבודות ההקמה.
  4. ההשלכות של מיקום הכניסה למובל על המערכת האקולוגית של פארק אריאל שרון ותכנונו.
- ד. קריטריונים להערכת חלופות - סעיף 2.2.2 (המרחב הימי חופי) – יתווספו הבדיקות הבאות:
1. השפעות סדימנטולוגיות.
  2. פגיעה נופית במראה הים: היבטים של עכירות, קצף, פסולת צפה וכיו"ב.

3. הפוטנציאל להיסחפות פסולת יבשתית אל הים.

#### חלופות מיקרו

- א. סעיף 2.4.2.1 ידויק כך: החלופות יבחנו את תצורת מתקן הכניסה ומיקומו ממזרח לסכר המוצא (במעלה), ממערב לסכר המוצא (במורד) של פארק אריאל שרון, ובשטח פשט ההצפה הרדוד של מקווה ישראל (לרבות בחינת האפשרות לחיבור פשט פא"ש לפשט מקווה ישראל).
- ב. סעיף 2.4.2.2 – יימחק. חלופות המוצא למובל יהיו כולן בתחום פארק מדרון יפו ולא מצפון לו.
- ג. סעיף 2.4.2.6 – ידויק ל: חלופות של מובל פתוח או פתוח בחלקו לעומת סגור.
- ד. סעיף 2.4.3 אינו רלוונטי.
- ה. יתווספו ההתייחסויות הבאות:

1. טכנולוגית הובלת המים : גרביטציה לעומת סניקה, וכן התייחסות למימד עומק המובל ביציאה לים והשפעת החתך לאורך על אופן היציאה ומתקני היציאה.
2. טכנולוגית ההקמה: חפירה ומילוי, TBM, דחיקה או טכנולוגיה משולבת.
3. היבטי בטיחות ומיפוי כשלים פוטנציאליים כגון נזקים בשל סמיכות לתשתיות אחרות כלשהן (מערכת תחבורה, קווי תשתית וכיו"ב) וכתוצאה מרעידת אדמה. במקרה של תעלה פתוחה משמעויות של הצפות במרחב עירוני סמוך.

#### 5. תכנית - תתל/101 א : תת"ל 101/א - קו מטרו M1S

#### **רקע**

תכנית תשתית לאומית 101 א' מקודמת ע"י חב' נת"ע עבור חלקו הדרומי של קו המטרו M1. חלקו הצפוני מקודם בנפרד בתתל/101 ב. קווי המטרו הינם חלק ממערכת המתע"ן במטרופולין תל אביב, ומהווה נדבך משלים לקוי הרק"ל ולרכבת ישראל.

המטרו כחלק המוביל ברשת המתגבשת של המתע"ן, צפוי לחולל מהפך תחבורתי, כלכלי וחברתי על ידי יצירת קישוריות מרחבית והנגשת מוקדי תעסוקה, חינוך, בריאות ופנאי מטרופוליניים לשכבות אוכלוסיה נרחבות.

תיאור התוואי: בתחום מחוז תל אביב, מקטע זה כולל 6 תחנות בחולון ובתל אביב יפו - ממתח"ם בן צבי בצפון ועד תחנת ח/500 חולון בדרום. אורכו של המקטע במחוז תל אביב - 7.5 ק"מ, מתוכם 1.7 ק"מ בתחום פארק החולות. בתחום חולון ישנו המקטע הארוך ביותר ללא תחנות במערכת המטרו כולה, כ- 3 ק"מ. בהמשך, במחוז מרכז, מתפצל הקו לשתי שלוחות – המזרחית אל לוד והמערבית אל רחובות.

**להלן המלצת הוועדה המחוזית תל אביב:**

הוועדה המחוזית תל אביב מברכת את צוות הות"ל ואת חב' נת"ע על הבאת התכנית למעמד הערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור.

**1. הוועדה המחוזית ממליצה לוועדה לתשתיות לאומיות, בהסתמך על לקחי תכנון וביצוע בקו הרק"ל האדום, לעגן בהוראות התכנית את הצורך באישור מסמכי רוחב לקו כולו, כתנאי לאישור מסמכים מפורטים לביצוע, אשר יעסקו בנושאים הבאים:**

א. בדיקת תפקוד התחנות ע"י עריכת מיקרוסימולציה לתנועת הנוסעים, אשר תשמש ככלי לתכנון התחנה על כל חלקיה והתאמת המרחב הציבורי הסמוך, בין היתר על בסיס שיקולים בטיחותיים ותפעוליים.

ב. הכנת מסמך הנחיות מרחביות איכותניות, לקביעת פרוגרמה וסטנדרט פיתוח מינימלי לאישור מתכנתת אגף המטרו. המסמך יתייחס בין היתר למיקום היציאות במרחב הציבורי, סוגיהן, אפיון רציפים ומבואות, חתכים והדמיות מייצגות, מיקום ושירותי מידע לנוסע, מסחר נלווה ושימושים ציבוריים נוספים, מהלך תנועה, מעליות, מסועים, התייחסות לרחבות וכיכרות בסמיכות ליציאות, פתרונות הצללה, פרטי נטיעות עצים, מפרט חניוני אופניים ממוכנים בתת"ק ובפיתוח, עקרונות למיקומם, עקרונות מיקום מתקנים טכניים ופירים, קביעת שפה עיצובית, פרטים מייצגים וכדו'.

**2. הטמעת העקרונות הבאים בהוראות התכנית:**

**א. שירות ונגישות מרחבית:**

קביעת סעיף גמישות, שיאפשר התחברות ליציאות מטרו נוספות בתכניות מפורטות.

**ב. הטמעת הוראות המתייחסות להעדפת תנועת הולכי הרגל לעת קביעת הסדרי התנועה בסביבת התחנות בהתאמה לתוצאות המיקרוסימולציה ובכללן:**

1. רצועות הליכה רחבות.
2. צמצום איי תנועה ומעגלי תנועה.
3. ביטול פניות ימינה חופשיות.
4. הפחתת מיסעות לרכב פרטי.
5. הקמת שבילי אופניים במיסעות ע"ח נתיבי הרכב פרטי ולא במדרכות.
6. צמצום/ביטול רמפות ירידה לכבישים ארציים בסביבת התחנה, באישור משרד התחבורה.

**ג. מסמכי התכנון המפורט לביצוע יבטיחו שירות ותנועה מיטביים בתחום התחנות ובין היתר ע"י:**

1. חובת תגבור מעליות כתלות בעומק התחנה.
2. חובת התקנת מסועים במעברים תת"ק ארוכים מ-75 מטרים.
3. מיקום קופות, כרטוס, שלטי הכוונה ומיקום שירותים ציבוריים.
4. אופציה לשילוב מסחר נלווה, בהתאם לסוג התחנה.
5. עקרון הכנסת אור טבעי לתחנות וחלקיהן, לשיפור אוריינטציה במרחב.
6. חובת הקמת חניוני אופניים תת"ק/ממוכנים, בתקן לפי הנחיית משרד התחבורה.
7. קישוריות יעילה וקצרה ביותר בין אמצעי התחבורה השונים ויציאות למפלס הקרקע.

**ד. קביעת הנחיות למסמכי הביצוע למרחב פיתוח של התחנה:**

1. תכנון לפי מסמך מדיניות נטיעות עצים של מנהל התכנון או של הוועדה המחוזית.
2. רוחב רצועת הליכה נטו בציר המתע"ן יהיה 5 מ' לפחות, ובסמיכות ליציאות המיועדות להחלפת אמצעי מתע"ן - 8 מ' לפחות. הוועדה תשקול להצטרף לאור אילוצי תשתית ומצב קיים.

ה. קביעת מנגנון תיאום עם מהנדסי ערים בנושאים שלגביהם ישנם סעיפי גמישות בתכנית, כגון שינויי מיקום תחנות, יציאות, שטחי התארגנות:

1. קביעת תקופת תיאום מקדמי (הצגת מידות, מפרט ומיקום מוצע) למה"ע לפרק זמן של 30 ימים, במהלכם יוצעו בין היתר חלופות ושיפור תכנון מבחינת המרחב הציבורי.
2. קביעת מנגנון לשינויים, בלוחות זמנים קצובים.
3. שילוב מה"ע הרלוונטי בוועדה/בישיבות עבודה, כפורמט אשר יענה על הצרכים המפורטים לעיל.

ו. **השמעת הוראות למיקום תשתיות ומתקנים בתת הקרקע וסייגים למיקומם מעל הקרקע, אם שוכנעה הוועדה כי לא ניתן להטמינם:**

1. עדיפות לשילוב המתקנים בתוך מבנה התחנה, היציאות, וכד'.
2. עדיפות לאיגום מתקנים.
3. עדיפות למיקום מתקנים ברחובות משניים ופחות נצפים.
4. עדיפות למיקום בחלקי השצ"פ המוצנעים והפחות אינטנסיביים לשהיית הציבור.
5. עדיפות למיקום פתחי אוורור במפרדות תנועה, אם קיימות או מתוכננות.
6. במידה ולא ניתן למקם את המתקנים או חלקים מהם אלא במפלס מעל הקרקע בתחום המדרכה, בכיכרות עירונית או מרחב ציבורי רגיש אחר שלא לפי העקרונות שבסעיפים 1-6, יתואם המתקן מקדמית עם מהנדס העיר, בהתאם למפורט בסעיף ה' לעיל.
7. אופן הטמנת המתקנים יאפשר פיתוח המרחב הציבורי לשימוש הציבור.

ז. **תיקון הוראות התכנית ביחס למגרשים גובלים:**

1. הקלה במגבלות בנייה בתת הקרקע הנובעות מהגדרת מפלס עליון בהוראות התכנית מ- 5 מטרים ל- 6.5 מ' עומק, ובאישור חב' נת"ע מ-10 מ' ל- 15 מ', מהנימוקים הבאים:
    - א. בעומק 5 מ' לא ניתן להקים מרתף לרכב פינוי אשפה ורכב מסחרי, פריקה וטעינה וכד'.מכיוון שמדובר בסביבה המיועדת להעצמה ועירוב שימושים, מגבלה זו אינה סבירה, וצפויה לגרום להעלאת מפלס 0.00 של הבניינים, עלולה לפגוע בתפקוד הרחוב והחזית הפעילה, או להעמסת תיאום מיותר על המערכת והציבור.
  - ב. מגבלת עומק של 10 מ' עלולה לייקר את הביסוס של הבניין ואת הדירות, מה שמנוגד לעקרונות תמא/ 70 ולמדיניות הוועדה המחוזית לעניין דירור מכליל בסביבת התחנות.
2. הארכת משך הודעה על תחילת עבודה מ-30 ל-90 יום, ע"מ לאפשר לציבור זמן היערכות סביר.
  3. עבור הקמת מפעלי בטון באתר התארגנות תוכן חוות דעת סביבתית לאישור הוועדה.

3. **המלצות והערות פרטניות לסביבת תחנות המטרו:**

### 3.1 תחנת צומת חולון – מתח"ם בן צבי

- א. סימון מעבר תת קרקעי אל קריית שלום ואל רק"ל הקו הירוק בצומת חולון. המעברים נחוצים מכיוון שנתביב הולכי הרגל עילי מתוכנן מכיל 6-7 מעברי חציה מרמזורים, בצומת שאינו מהווה סביבה נוחה מבחינה אקוסטית ואקלימית.
- ב. הגדרת התחמ"ש כתת קרקעי בלבד, ולתאם מיקומו כך שלא יפגע בכניסות למתח"ם המתוכנן.
- ג. נדרש לוודא כי רוחב וגובה המעבר התת"ק לכוון רכבת ישראל יכול להכיל דרגנוע ופתרון נגישות מלא.

### 3.2 תחנת תל גיבורים

החלת הוראות פרק שימור 6.11 על 2 בתי הבאר בתחום הקו הכחול.

### 3.3 תחנת אילת

**מסמך החלטות משיבת מליאה מספר 892  
שהתקיימה ביום 3.8.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- א. ביטול מתקן הנדסי באמצע שדרת דב הוז.
- ב. הרחבת תחום תחנה לתחבורה ציבורית לחיפוש יציאה "רזה" בתחום שדרות דב הוז, מערבית לרחוב אילת, מבלי לשנות את הקו הכחול של התכנית. יציאה זו נחוצה לקיצור מהלך ההליכה אל בת ים, שנמצאת בתחום רדיוס השירות של התחנה.

**3.4 תחנת יוספטל חולון (מתח"ב)**

תיאום עם עיריית חולון לאתר התארגנות חלופי לכיכר סירן, המוגדרת לשימור.

**3.5 תוואי אלטרנטיבי מקטע ג'סי כהן חולון – רמת אליהו ראשל"צ**

נדרש תוואי חלופי בדרום חולון, אשר יעבור במרקם בנוי קיים ומתוכנן במקום בפארק החולות: ברחובות אהרנוביץ (עם תחנת ג'סי כהן), רח' שייקה דן (תוספת תחנה בקניון הזהב), 500/ח (תחנה בגבול רמת אליהו). חלופה זו מתואמת עקרונית עם עיריית חולון, מחוז מרכז ועיריית ראשל"צ ובעלת יתרונות מובהקים כדלקמן:

א. **בהיבט סביבתי** – פארק החולות בחולון מהווה חטיבת קרקע רגישה וייחודית, אשר הוגדרה בתכנית המתאר הכוללת המופקדת כפארק אקולוגי ואתר שימור נופי. ההתוויה המתוכננת סימנה לאורך 600 מ' דרומית לקריית שרת אלמנט דיור תפעולי, אשר יבוצע בשיטת CNC, ובוודאות יפגע בערכי הטבע והנוף של דיונות החול ובע"ח. הסטת תוואי למרקם הבנוי והמתוכנן כאמור, תהווה פתרון מלא לסוגיה זו.

ב. **בהיבט התכנוני** ופוטנציאל העצמת פיתוח בראיה של תמא/70 :

**1. תחנת ג'סי כהן**

מדובר באחת השכונות החלשות במחוז הנזקקת לשירות המטרו ומיועדת להתחדשות עירונית. החלק הצמוד לתחנה המוצעת הינו של כ-100 דונם.

**2. תחנת ברקת לעומת תחנת שייקה דן חולון (קניון הזהב)**

בתחנת ברקת ישנה חטיבת קרקע של 180 דונם לפיתוח מועצם במסגרת ח/500 צפון. קרקע זו אינה סמוכה לתחנת המטרו (800-250 מ' ממזרח).

לעומת זאת, בתחנת שייקה דן המוצעת, תחום רדיוס שירות של 800 מ' בחולון לבדה כולל 375 דונם של פוטנציאל פיתוח בתכנית ח/500 דרום מערב – פי 2 מתחנת ברקת, ובסמיכות מיידית לתחנת המטרו.

לתחנה יתרון נוסף עבור ראשון לציון באזור התעסוקה הקיים בשטח 660 דונם ברדיוס שירות של התחנה המוצעת.

**3. תחנת ח/500 בשתי החלופות הינה שוות ערך במחוז תל אביב, אך בעלת יתרון נוסף**

בחלופה המוצעת עבור רמת אליהו בראשל"צ, המיועדת להתחדשות משמעותית.

ג. הוועדה המחוזית סבורה, כי ישנה חשיבות ליישום השינוי המבוקש **במלואו** כמקשה אחת – עדכון התוויה ותוספת התחנה. אם תחליט הות"ל שלא לקבל את המלצת הוועדה המחוזית, נדרשות התאמות לתוואי כפי שפורסם להערות והשגות:

1. הזזת אלמנט הדיור בפארק החולות למיקום פחות רגיש בתיאום עיריית חולון או בתחום זכות הדרך המתוכננת במסגרת תכנית צל ח/500.

2. הכנת סקר קרקע בתחום התוואי בפארק החולות.

3. הכנת מסמך אקולוגי-סביבתי **מפורט לפארק החולות** לבחינת השפעות המטרו כגון רעש, רעידות, הוצאת פירים וכד' על המערכת האקולוגית, הן לעת הקמת המטרו והן לאחר תחילת השירות.

4. **נדרש לסמן רדיוסי מגן לקידוחי מים בנספחי התכנית. בנוסף, הוראות התכנית יתייחסו לקידוחי מי שתיה.**

6. תכנית - תתל/56: רק"ל חיפה נצרת

הוחלט: אין הערות לוועדה המחוזית תל אביב.

ענת אולשין  
מזכיר הוועדה

יו"ר הוועדה