

חוות הדעת של מתכננת הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

כפי שהוגשה לוועדה למתחמים מועדפים לדיור, בתאריך: 13/2/2024

זיהוי התכנית		א.
תמל/ 3007		1. מספר התכנית
גלילות דרום		2. שם התכנית
רמת השרון, תל אביב		3. רשות מקומית
מצפון לשכונת רמת אביב ג' בתל אביב, ומדרום לכביש 5, בין כביש 20 ודרך נמיר, וכן מקטע בשטח מחלף מוצע "ציר הנופש" על דרך 20. בשטח מתקני "פי גלילות" לשעבר ושטחים פתוחים בסביבתם.		4. מקום התכנית
רשות מקרקעי ישראל		5. מגיש התכנית
-		6. תכנית ביישובי החברה הערבית דרוזית וצ'רקסית
ההליך התכנוני		ב.
8/2/2024		1. הגשת התכנית לוועדה
8/2/2024		2. בדיקה מוקדמת (תנאי הסף)
8/2/2024		3. קליטת התכנית
תאריך קבלת חוו"ד	תחום התמחות	4. חוות הדעת היועצים המקצועיים
12/2/2024	סביבה	תמי טרופ
13/2/2024	תחבורה	דני מוקוסאי
התקבלה התייחסות האגף לתכנון מרחבי ביום 14/2/24, לפיה ניתן לקדם את התכנית בכפוף לתיקונים		5. הערות מינהל התכנון
טרם התקבלו		6. חוות דעת חברי/ הותמ"ל

7. עמדת הרשות המקומית	טרם התקבלה
ג.	יחידות דיור בתכנית - נתונים כמותיים (תמצית)
1. כמות יח"ד	מוצעות 16,800 יח"ד, מתוכן 300 יח"ד דיור מוגן, וכן אפשרות להקמת עד כ-2,000 דיוריות כחלק מדירות גדולות.
2. צפיפות	<p>צפיפות ברוטו: 55 אלף נפש לקמ"ר (בהפחתת דרכים ארציות גובלות, שטחים הנדסיים מעבר לכביש 20, אתר טבע עירוני חורשת דרוזר ומערות אפקה, ושטחים עליהם חלה מגבלת בניה למגורים, לרבות בשל מעבר תשתיות ארציות ואזוריות).</p> <p>צפיפות נטו: 43 יח"ד לדונם בממוצע.</p> <p>פריסה מרחבית: 40% משטח התכנית מיועד למגורים (בהפחתת השטחים המפורטים לעיל)</p>
ד.	חוות דעת תכנונית
1. היבטים אורבניים	<p>התכנית מציעה תכנון כולל למתחם דרום גלילות, בראייה תכנונית המעמידה במרכזה את שימור ערכי הטבע הקיימים בשטח, ניהול מי נגר למניעת אירועי הצפה בצפון מטרופולין תל אביב, פיתוח מוטה תחבורה ציבורית (במרחק קצר ממרכז תחבורה משולב גלילות – מטר, רכבת ומסוף אוטובוסים מטרופוליני), יצירת שכונה עירונית מעורבת שימושים הכוללת מסחר ותעסוקה, בנייה בצפיפויות גבוהות התואמות את מיקומה המרכזי לצד יצירת מגוון טיפוסי בינוי לרבות בניה מרקמית, מגוון גדלי דירות וסוגי דירות הכולל אחוז גבוה של דירות קטנות ואפשרות להקמת "דיוריות" בדירות הגדולות, תכנון תנועת המתעדף תנועה בת קיימא ותחבורה ציבורית על פני שימוש ברכב הפרטי, קישור תחבורתי של השכונה לשכונות הגובלות, יצירת קישוריות והמשכיות אקולוגית בין שטחי הטבע העירוני בתוך התכנית ובניה לבין סביבתה ויעול השימוש משאב הקרקע על ידי ייעול ההקצאה לצורכי ציבור ותעסוקה.</p> <p>התכנית גובלת בשכונת רמת אביב ג' בתל אביב ובדרך נמיר. מוצעים במסגרתה 5 חיבורים לכיוון דרום לרמת אביב ג', ועוד 6 חיבורים לדרך נמיר וממנה לחציה אל שכונת תא/3700 המתוכננת. בדופן הפונה לרמת אביב ג' הבינוי מרקמי ונמוך מהממוצע בתכנית. בדופן הפונה לדרך נמיר מוצעות חזיתות מסחריות בהתאם למדיניות עיריית תל אביב לשינוי אופי הדרך לדרך עירונית ראשית. מזרחה וצפונה לכיוון רמת השרון מוצעים חיבורים של הרחובות הראשיים בתכנית – ציר הנופש ורחוב מאיר עמית.</p> <p>הבינוי בתכנית הוא בעוצמות בניה גבוהות והיקף ניכר של תעסוקה, ומהווה פיתוח מוטה תחבורה ציבורית, בהתאם למיקום סביב תחנות מטר המהוות את הבסיס למתח"מ גלילות. בהתאמה לעקרונות תמא 70 שבהליכי הפקדה בימים אלה, ומתווה את מדיניות הפיתוח סביב תחנות המטר, עוצמות הבינוי העיקריות הן במרחקי הליכה קצרים מהמטר, ולאורך צירי התחבורה הציבורית הייעודיים המובילים אליו. התכנית כוללת</p>

<p>את כל השימושים היומיומיים – מסחר מוון, תעסוקה מוסדות ציבור ומרחב ירוק, במרחקי הליכה קצרים, המאפשרים אורח חיים פעיל ומקיים.</p> <p>בהתאם לכך צפיפות הנטו והברוטו גבוהות משמעותית מהמינימום הנדרש על פי תמא 35 עבור העיר תל אביב (דגם 1). התכנית תוכננה מתוך ראייה כי יש לתכנן את כולה על פי הרף העליון מבחינת צפיפויות ואינטנסיביות עירונית.</p> <p>נוסף על שילוב תעסוקה, מסחר ומגורים סביב תחנת המטרו, במוקדים שכונתיים ולאורך הצירים הראשיים בתכנית מוצעות חזיתות פעילות אשר יכללו מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>טיפוסי הבינוי: הגובה המקסימלי של הבניינים בתכנית מגיע ל-37 קומות, בייעודי מגורים מסחר ותעסוקה. התכנית כוללת בינוי מרקמי משולב במגדלי בכל שטח התכנית, כאשר מינון המבנים המרקמיים גבוה יותר באזורים באינטנסיביות נמוכה יחסית מחוץ למוקדים העירוניים המרכזיים.</p> <p>תמהיל הדיור: התכנית כוללת מגוון גדול של גודלי דירות, בתמהיל מחייב, וגודל הדירה הממוצע בה הוא 85 מ"ר (כולל ממ"ד), זאת בהתאמה לאופי האורבני האינטנסיבי של הרובע.</p>	
<p>אוכלוסיית תל אביב יפו ורמת השרון מתאפיינות במשקי בית קטנים יחסית, הכוללים משפחות לצד יחידים וזוגות במגוון גילאים גדול.</p> <p>התכנית הותאמה לכך על ידי יצירת מגוון גודלי דירות המשקף את האופי הקיים של הערים ומאפשר המשכיות במשיכה ומתן סביבת חיים איכותית למגוון אוכלוסיות.</p> <p>על פי הוראות התכנית המחייבות, 15% לפחות מיחידות הדיור יהיו קטנות (עד 80 מ"ר) 10% קטנות מאוד (עד 55 מ"ר), ולכל היותר 25% מהדירות יהיו גדולות (מעל 105 מ"ר). בסביבות המתח"מ, בתחום "הטבעת הראשונה" על פי תמ"א 70, נקבע תמהיל המותאם למאפיינים האורבניים עם 15% לפחות דירות קטנות מאוד, 15% לפחות קטנות, ולכל היותר 20% דירות גדולות.</p> <p>התכנית כוללת דיור להשכרה לטווח ארוך ובמחיר מופחת על פי חוק הוותמ"ל ב-30% מיחידות הדיור בקרקע מדינה ו-15% מיחידות הדיור בקרקע פרטית - מחציתן במחיר מופחת, וכן כ-400 יחידות דיור מיוחד.</p> <p>התכנית הותאמה לילדים צעירים ולגיל השלישי על ידי הקפדה על מדרכות רחבות, רשת שבילים משלימה, הקצאת מעברים מחייבים כזיקת הנאה בבלוק הבינוי, נגישות גבוהה של עד 150 מ' מכל יחידת דיור לשטח ציבורי פתוח ועד 180 מ' למבני חינוך, לצד איסור על גידור אטום בחזית ועל הקמת דירות גן המגרשים. אלה מבטיחים עידוד של ניידות עצמאית ואורח חיים בריא לילדים צעירים ומשפחותיהם ולבני הגיל השלישי.</p> <p>המרחב הציבורי כולל סדרה של אתרי טבע עירוני, חלקם מהווים כבר היום תשתית לפעילות קהילתית ענפה של התושבים הגובלים. המשך תפקודם כחלק מרכזי מרצף השטחים הפתוחים בשכונה יאפשר חיבור לקהילה הוותיקה הסובבת ובניית קהילה בשכונה החדשה.</p> <p>הבינוי המוצע מוצמד מלווה את הרחוב, ורשת הרחובות העיקרית מלווה בחזיתות פעילות, באופן המאפשר בין היתר תחושת ביטחון גבוהה במרחב הציבורי.</p>	<p>2. היבטים חברתיים (בקרע פנויה)</p>
<p>בתכנית מוצעים 465 דונם לשצ"פ בתחום השכונה, הנותנים מענה מלא במרחב ציבורי פתוח עבור יחידות הדיור ועבור היקף המועסקים הגדול בתכנית, זאת בנוסף לחשיבות</p>	<p>3. צרכי ציבור</p>

<p>המרחב הפתוח כאתרי טבע עירוני, עבור פתרונות ניהול מי נגר מבוססי טבע, למעבר תשתיות ארציות משמעותיות. בנוסף מוצעים 175 דונם למבנים ומוסדות ציבור, ו-11 דונם לספורט ונופש, אשר נקבעו בהתאם לפרוגרמה לצורכי ציבור. היקף זה מאפשר 4 בתי ספר על יסודיים בהיקף של 180 דונם סך הכל, ובתי ספר יסודיים בהיקף של 192 כיתות סך הכל, בהשוואה ל-174 כיתות הנדרשות על פי הפרוגרמה. התכנית כוללת מגוון גדול של שטחים ציבוריים פתוחים, הכוללים שילוב של שטחים בעלי אופן טבעי אקסטנסיבי המהווים בחלקם אתרי טבע עירוני הכוללים ערכי טבע לשימור ולשיקום ושחזור, ומהווים גם חלק מפתרון ניהול הנגר, לצד גינות שכונתיות ורציפים אורכיים של שצ"פים המקשרים בין חלקי התכנית ולסביבתה. בהתאם לאינטנסיביות העירונית ולעקרונות תמא 70, מבני החינוך בתכנית תוכננו בדגם C, וכרבע מגני הילדים תוכננו לשילוב במבני המגורים כקומה ציבורית מבונה. התכנית כוללת את כל השימושים הציבוריים הנדרשים בה, לרבות שירותי חינוך, בריאות רווחה ועוד. חלק מהשימושים המתאימים לכך ישולבו בחזית הפעילה. שטחי מבני הציבור בפריסה רחבה כך שמרחק לגן ילדים או מעון יום לא יעלה על 180 מ' מכל יחידת דיור (ברובן הרבה פחות). בנוסף יוקמו בתכנית מוסדות ציבור משולבים בבניה למגורים – בחזיתות הפעילות ימוקמו מרפאות, מועדונים ועוד, ובעורף הבניינים ימוקמו חצרות גני ילדים ומעונות יום. בתי ספר יסודיים מוקמו בלב המרקם הבנוי בצמוד לדרכים מקומיות וממותנות תנועה. בתי ספר על יסודיים, בגודל של 42-48 כיתות כל אחד, מוקמו במקומות נגישים לצירי תחבורה ציבורית, ובצמידות שטחים ציבוריים פתוחים משמעותיים, באופן המאפשר שימוש בשטחים הטבעיים כמשאב חינוכי נגיש ומיטיב עם המרחב העירוני.</p>	
<p>בתכנית מוצעים כ-900 אלף מ"ר לתעסוקה וכ-200 אלף מ"ר למסחר. מוצעת תעסוקה עתירת ידע ומשרדים, בהם ניתן לשלב גם אולמות אירועים ומוסדות תרבות. המסחר משולב ברובו בעירוב שימושים עם מגורים ותעסוקה, והתעסוקה כמחציתה במגרשים בייעוד לתעסוקה בלבד, והיתר בשטחים בעירוב שימושים; מרבית שימושי התעסוקה מוקמו סביב מתח"מ גלילות המוצע, הכולל שתי תחנות מטרו, בהתאם לעקרונות תמא/70 המנחה על מיקום שימושי תעסוקה בעיקר בטבעת הראשונה של תחום הפיתוח מוטה מטרו. מבני תעסוקה נוספים מוקמו בהיקף התכנית לכיוון הדרכים המהירות 20 ו-5, אשר הקרבה אליהן חושפת למטרד רעש ואיכות אוויר לשימושים רגישים. שימושים מעורבים לתעסוקה ומגורים מוקמו באזורים הצמודים לשימושי התעסוקה בסמיכות למטרו. המסחר מוקם בשימוש המעורב לתעסוקה ומגורים ומסחר וכן בחזיתות מסחריות לאורך הרחובות הראשיים (לרבות דרך נמיר).</p>	<p>4. תעסוקה ומסחר</p>
<p>התכנית מבוססת על אמצעי תחבורה ציבורית הנגישים לכל שימושי הקרקע בה במרחק הליכה קצר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת מטרו לקווים 1 ו-3 במרחקים המאפשרים שירות ישיר עבור רוב התכנית בהליכה ועבור יתר התכנית ברכיבה קצרה באמצעי תחבורה קלה. 2. תחנת רכבת מתוכננת ומסוף אוטובוסים עירוני ובינעירוני כחלק מהמתח"מ המתחברת ישירות לקווי המטרו. (מתוכננים במסגרת תמא/65) 3. נתיבי תחבורה ציבורית בלעדיים (נת"צים) בצירי האורך והרוחב הראשיים. 	<p>5. היבטים תחבורתיים ותנועה בת קיימא</p>

4. רשת תחבורה ציבורית משלימה בצירים השכונתיים, המתחברת גם למרקם הקיים. רחובות אלה אינם מצריכים נת"צ על פי הקריטריונים שקבע משרד התחבורה לתדירות מינימלית.

רשת הרחובות מתבססת על שני רחובות עירוניים ראשיים בציר צפון-דרום ומזרח מערב, הממשיכים את רשת הדרכים המטרופולינית (ציר הנופש ורח' מאיר עמית) לתוך השכונה, והם ברוחב זכות דרך של 32 מ' וכוללים נת"צ ושביל אופניים בכל כיוון. לצירים אלה מתחברת רשת רחובות מקומיים המאפשרים תנועת תח"ץ, וכוללים שבילי אופניים (תחבורה קלה), המקשרים את כל חלקי השכונה וממנה לשכונות הגובלות, ברוחב זכות דרך של 16.5 עד 22 מ'. בתוך השכונות רחובות דו סטריים ממותני תנועה ברוחב 15 מ' מהווים את רשת ההליכה והתנועה הפנימית, אשר מושלמת ברשת של שבילים וזיקות הנאה בתוך הבלוקים.

התכנית כוללת 5 חיבורים דרומה לכיוון רמת אביב ג', מתוכם 2 כוללים תנועה מוטורית, מתוכם אחד כקצה פתוח. לכיוון דרך נמיר שכונה 3700 ממערב, מוצעים 9 חיבורים וקצוות פתוחים, מתוכם 4 כוללים תנועה מוטורית, בהתאמה למדרג הדרך ברשת העירונית.

הרוב הגדול של יחידות הדיור ממוקם במרחק של פחות מ-300 מ' מציר נת"צ (כולל ציר נת"צ קיים על דרך נמיר). כל יחידות הדיור במרחק של עד 150 מ' מרחוב שבו מוצע שירות אוטובוסים.

רשת ההליכה מבוססת על 49 צמתים מוטוריים לקמ"ר ו-70 צמתים לקמ"ר בספירה הכוללת צמתים בין דרך לשביל. בתוספת רשת ההליכה בזיקות הנאה בתוך הבלוקים, צפיפות הצמתים היא 96 לקמ"ר. המרחק בין מעברי חציה הוא בין 100 ל-200 מ'. צפיפות רשת ההליכה, ובפרט המרחק בין מעברי החציה, ראוי לשיפור, לאור עקרונות לתכנון תנועה בת קיימא. בהמשך למשימות השולחן הגדול, ובתיאום עם יועץ התנועה לוותמ"ל, גיבש צוות התכנון **תשריט מרכז לשינויים מוצעים בתכנית** (המצורף כאן כנספח 4). בתשריט זה, המופץ לוועדה כנספח לחוות דעת זו, צפיפות הצמתים היא 75 לקמ"ר הכוללים תנועה מוטורית, ו-117 לקמ"ר כולל צמתים עם מעבר לתנועות רכות בלבד. בתשריט זה המרחק בין מעברי חציה יהיה בין 75 ל-150 מ', בחישוב של מעברי חציה בצומת בלבד. במקומות שבהם לא ניתן לקבוע מעברי חציה בצומת בשל תנאי השטח (לדוגמה, מעברי גשרים מעל שטחי ניהול נגר) יש לבחון הוספת מעברי חציה בקטע דרך.

בכל הרחובות הכוללים תנועת תחבורה ציבורית תוכננו שבילי אופניים (תחבורה קלה) כחלק מחדך הדרך. ברחובות ברוחב 15 מ' ממותני תנועה, מוצעת תנועת התחבורה הקלה במיסעה במשולב עם תנועת רכב פרטי. בהתאם להנחייה של יועץ התנועה לוועדה, יש לבחון שינוי ביחס לרחובות פנימיים אלה: הוספת מדרג רחובות חד סטריים מקומיים שאינם כוללים שביל אופניים, ממותני תנועה ועם נפחי תנועה נמוכים המאפשרים שילוב תחבורה קלה במיסעה.

חניה - התכנית כלולה ברובה בתחום לפיתוח מוטה מטרופיט כפי שהוא מוגדר בתמא/ 70 (שבהליכי הפקדה), ולכן הוגדר בה תקן חניה מקסימלי מחייב על פי התמ"א, הכולל שלב ביניים, על התחלת הקמת המטרו, ושלב סופי, שיחול עם הקמתו. היקף החניה יעמוד על פי תקן זה על 0.6 מקומות חניה ליחידת דיור, ו-0.3 מקומות ליחידת דיור בתחום הטבעת

<p>הראשונה של המטרו. יתכן ותחומים אלה ידויקו בתמ"א עד אישורה, ובהתאם תעודכן תכנית זו.</p> <p>התכנית גובלת בדרך נמיר/ דרך 2, במקטע שבו הורחבה זכות הדרך לרוחב של 60 מ'. בהתאם למדיניות של הורדת מדרג הדרך לדרך עירונית ראשית, מוצע לגרוע מרוחב זכות הדרך 10 מ' וליעד שטח זה לפיתוח, באופן המאחד את רוחבה לחתך המקובל בתחום תל אביב. הצעה זו נכללה בתשריט המרכז לשינויים מוצעים בתכנית.</p> <p>בממשק עם שטחי ניהול מי הנגר, ובמחלף מעל כביש 20, מוצעים בתכנית גשרים, אשר להגביהם יש לערוך נספח מבני דרך המהווה בדיקת היתכנות לקידום הגשרים תוך הקפדה על התכנותם ההנדסית, תיאום עם חברות התשתית, ויצירת מרחב ציבורי איכותי בשצ"פים הנחצים על ידם.</p>	
<p>פריסת שטחי הבינוי בתכנית מתחשבת באופן מיטבי בשמירת ערכי הטבע הכלולים בה. התכנית כוללת שלושה שטחים עיקריים בעלי חשיבות נופית-אקולוגית המיועדים לשימור ו/או שיקום ושחזור כאתרי טבע עירוני: רכס הכורכר המערבי, חורשת דרזנר ומערות אפקה, ואזור פשט ההצפה עם מקבצי פריחת הנרקיסים. בנוסף, נשמרת בתכנית רציפות וקישוריות של שטחים פתוחים בציר מזרח-מערב בין השטחים הפתוחים בתוך התכנית ובין לבין השטחים הפתוחים הסובבים אותם, ונשמר גם שטח פתוח המאפשר את שימור בריכות החורף במערב התכנית. השטחים הפתוחים הנרחבים הללו יהוו גם פארקים ציבוריים מרכזיים עבור השכונה וגם שטחים לניהול מי נגר.</p> <p>חשד לזיהום קרקע ומי תהום: בחלקה הצפוני והמערבי של התכנית שטחים מופרים, הכלולים את שטחי "פי גלילות" בהם פעלו במשך שנים רבות חוות גז ודלק, וכן שטחים בהם נעשה בעבר שימוש בלתי חוקי להטמנה של פסולת. במשך מעל לעשור נערכו בשטח בדיקות מקיפות בהובלת החברה הממשלתית לשירותי איכות הסביבה ותחת הנחיית המשרד להגנת הסביבה ונאסף מידע רב המציג תמונה מקיפה על מאפייני הזיהום, ואף החל טיפול בקרקע. בכל האזורים הרלוונטיים נערכו סקרים היסטוריים ואושרו תכניות דיגומים, ובהתאם למתווה, בוצע דיגום בפועל של קרקע ומי תהום במקומות הנדרשים. לצורך מימוש התכנית יידרש המשך טיפול בקרקע ובמי תהום בהתאם למתווה המשרד להגנת הסביבה לתכניות באזורים החשודים בזיהום קרקע ומי תהום, וכן פינוי פסולת ודיגום מוודא באזורים בהם יש בכך צורך.</p> <p>זיהום אוויר מתחבורה: בסקר איכות אוויר נמצא כי בדופן התכנית הפונה לדרך מס' 5 ודרך מס' 20 צפוי זיהום אוויר שאינו מתאים לשימושים רגישים. מוצע כי שימושים רגישים יורחקו מדרך מס' 20.</p> <p>אקוסטיקה: נערכה בדיקת רעש מאמצעי תחבורה, ונמצא כי בחלק מהמגרשים בתכנית הכלולים שימושים רגישים (מגורים וחינוך) נדרש מיגון אקוסטי דירתי ו/או התאמות בבינוי לצורך עמידה בקריטריונים.</p> <p>נוחות אקלימית: כיווני רשת הרחובות הותאמו לרוחות השכיחות, וברחובות ניתנו הוראות מחייבות לעניין נטיעת עצים אשר תאפשר יצירת רחובות מוצלים. טרם נערכה בדיקת נוחות אקלימית באמצעות מודל, ומוצע שבדיקה זו תיערך על בסיס הבינוי המוצע לטיוב מיקום הבניה הגבוהה והנמוכה באופן הממקסם את הנוחות האקלימית במרחב הציבורי.</p>	<p>6. היבטים סביבתיים</p>

<p>עצים בוגרים: נערך סקר עצים בוגרים והתקבלו הערות פקידת היערות. בתכנית כ-2600 עצים בוגרים, 70% מהם מיועדים לשימור. פריסת יעודי הקרקע נעשתה כך שישמרו חורשות העצים המשמעותיות ואלו שמצבן הפיזי טוב יותר. ייתכן שניתן לשמר עצים נוספים תוך טיוב גבולות המגרשים על בסיס התשריט המרכז לשינויים מוצעים בתכנית (נספח 4 לחו"ד זו).</p> <p>אנרגיה מתחדשת: הוראות התכנית מאפשרות הקמת אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת במגרשי הבינוי, על גבי גגות וחזיתות.</p>	
<p>7. ניהול מי נגר עילי</p> <p>כיום עובר בתחום התכנית נחל אחיה בתעלה פתוחה, ולצדו שטחי הצפה גדולים ובריכות חורף המתמלאים בעונת הגשמים. מי הנחל מגיעים אל תחום התכנית ממזרח ומצפון, במובלים מתחת לכביש 20 ומתחת לכביש 5, ומתנקזים בדרום התכנית אל מובל נחל אחיה העובר מתחת לשכונות רמת אביב ומעביר את המים אל הירקון. מובל נחל אחיה אינו מאפשר הפניית נגר בהיקפים הנדרשים כדי לנקז את תחום התכנית.</p> <p>היבטי הניקוז ברמה המערכתית/אגנית:</p> <p>שטח התכנית כלול בפתרונות המוצעים במסגרת תמא/ 47 נ' – תכנית ארצית לניהול נגר בצפון מחוז תל אביב, הנמצאת בהליכי קידום במועצה הארצית.</p> <p>במסגרת התכנון הכולל למרחב צפון המחוז, וכדי לקדם את יוזמות התכנון השונות במרחב זה, נדרשים אמצעים לניהול נגר ברמה האגנית הכוללים מובלים ומוצאים חדשים לים באזור הרצליה, ומערך של אתרי ריסון למניעת הצפות. עבור קידום תכנית זו נדרשים ארבעה אמצעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אתר ריסון בשטחי הכפר הירוק, ממזרח לתכנית, להפחתת הספיקות המגיעות ממזרח - אתרי ריסון בתחום התכנית, אשר נכללו במסמכיה כאתרי ניהול מי נגר מבוססי טבע בשצ"פים, בהיקף של כ-120 אלף מ"ק. - מובל עם מוצא לים בשכונת תא/3700 ממערב לתכנית (מקודם לביצוע, נדרש אישור הולחו"ף) - מובל עם מוצא לים באזור הרצליה, להפחתת הנגר המגיע מצפון - הפנייה של נגר למובל נחל אחיה תהיה רק עבור גלישות חירום <p>בכדי לחבר את התכנית לאתר הריסון הכפר הירוק נדרש מובל ניקוז חדש מתחת לנתיבי איילון ולמסילת הרכבת, והוא מוצע במסמכי התכנית. בכדי לחבר את התכנית לשטחי פארק רש/1010 מדרום-מערב נדרש מובל ניקוז חדש מתחת לכביש ולמסילה, וזאת משום שהמובל הקיים חופף לתכנון עבור תחנת רכבת חדשה בצמוד לתחנת המטרו.</p> <p>במסמכי התכנית כלולים שני פתרונות לאופן ניהול הנגר המגיע מאתר הכפר הירוק – בין על ידי הנמכת פשט ההצפה הקיים, הכולל את מקבצי הנרקיסים, או במעבר במובל סגור והותרת השטח במפלסו המקורי, כך שישמש רק לנגר עילי המגיע מתוך השכונה.</p> <p>ניהול נגר ברמת השכונה:</p> <p>נוסף על המערכת האגנית, נדרש ניהול מי נגר בתחום המגרשים והשצ"פים בתכנית, אשר יש לתכנן באופן מפורט כתנאי להפקדת התכנית. פתרונות אלה ראוי שיהיו מבוססי טבע ככל הניתן גם בתחום מגרשי הבינוי. בחלקים ניכרים מהשכונה סוג הקרקע אטום לחלחול, ולכן אפשריים בהם בעיקר פתרונות שהייה ללא הסתמכות על חלחול. יש להתאים את התכנית לדרישות תמא/ 1 תיקון 8 לפי הנחיית יועץ הניקוז לוועדה.</p>	

<p>שימור בתי גידול לחים של קרקעות כבדות:</p> <p>היקף מי הנגר המשמעותי המצטבר בתחום התכנית בכל עונת גשמים מהווה בסיס ליצירת נוף ומגוון ביולוגי המאפיינים בתי גידול לחים. בהם ניתן למנות את בריכות החורף והמינים המתקיימים בהן והנמשכים אליהן, ערוץ נחל אחיה ושטחי ההצפה בשדה החקלאי הכוללים מקבצי נרקיסים מרשימים. שימור שטחים המוצפים לפרקי זמן ארוכים, לרבות חלקים משמעותיים מערוץ נחל אחיה ההיסטורי, משתלב בד בבד עם פתרונות ניהול הנגר מבוססי הטבע בתכנית.</p>	
<p>8. היבטי שימור</p> <p>התכנית כוללת שימור של נופים ואתרים קיימים הראויים לשימור לצד הפיתוח האינטנסיבי ובהם רכס הכורכר, מערות אפקה, ובתי הגידול הלחים של נחל אחיה (בריכות חורף, שטחי הצפה עם מקבצי הנרקיסים). שטחים אלה ישמרו באמצעות הקצאת שצ"פים משמעותיים המאפשרים את שימורם ובמידת הצורך אף שחזור נופי ואקולוגי.</p> <p>בתחום התכנית מספר מקבצים משמעותיים של עצי אקליפטוס, לצד נחל אחיה. מוצע לשמור על מקבצים משמעותיים אלה – מלבד מקבץ המיועד לכריתה מתוקף תכניות המטרו.</p> <p>בהיבט של מבנים המתאימים לשימור, אחד ממיכלי הגז הישנים של "פי גלילות", אשר שימש מאז פינוי השטח לשימושים מסחריים שונים, ממוקם בתחום תא שטח 310 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור. אף שאין מדובר במבנה המחייב שימור, יש לבחון ביטול של סימונו כמבנה להריסה, כך שניתן יהיה לשלב אותו בבינוי המוצע במגרש.</p>	
<p>9. היבטי מקרקעין ושמאות</p> <p>הבעלויות הרשומות בתחום התכנית (מלבד שטחי דרכים ארציות) כוללות כ-80% בעלות מדינה, כ-20% בעלות פרטית, הכוללת מספר רב של בעלים רשומים. בחלק מהשטח קיים רישום בדבר הפקעה שביצעה "חברה קדישא".</p> <p>מעבר למידע הרישום בנסח הטאבו, בתחום "פי גלילות" נערכו עסקאות רבות במסגרתם הועברו זכויות בקרקע לבעלים פרטיים שונים, וכן נבחן משפטית מעמדה של הפקעת חברה קדישא בהתאם לדין החל כיום על הפקעה מסוג זה. כמו כן יש להניח כי בתכנית נערכו מספר רב של הסכמי שיתוף והסכמים אחרים בין הבעלים שאינם משתקפים בנסח, ויש להם השפעה על אופן מימוש התכנית בפועל.</p> <p>מימוש התכנית יחייב, אם כן, הליך של איחוד וחלוקה.</p> <p>מוצע כי תחום האיחוד וחלוקה בתכנית יהיה אחד, בשל הצורך לקדם את התכנית כמקשה אחת מבחינה תכנונית, וגבולותיו יכללו את כל שטח התכנית שבין גבולות הדרכים הארציות המאושרות, עד גדול השטח המתוכנן ברמת אביב ג' מדרום. בהתאם לקידום החלופה הנבחרת עבור מתח"מ גלילות, יבחן הצורך לקבוע את גבול האיחוד וחלוקה ביחס לשימושי הקרקע במתח"מ גלילות. הגבול ידויק בתיאום עם צוות התכנון של תמ"א 65 וחברת נת"ע.</p>	
<p>10. תשתיות הנדסיות</p> <p>התכנית כוללת בתחומה מעבר של שלושה קווי תשתית ראשיים משמעותיים:</p> <p>1. קו מקורות, מקודם לביצוע בימים אלה ללא תכנון סטטוטורי. מוצע לשמור רצועה המאפשרת את מעבר הקו בתכנית. נערך תיאום עם מקורות.</p>	

<p>2. קו גז ברשת ההולכה על פי תמא 37 ט', שאינו מקודם לביצוע כעת, ונשמרת עבורו רצועה בתחום התכנית, בתוואי המהווה שינוי לתמא. נערך תיאום עם נתג"ז ורשות הגז הטבעי.</p> <p>3. את התכנית חוצה ממזרח למערב קו חשמל במתח עליון 161 ק"ו, הכולל 8 מעגלים, המהווה מקטע בקו ההולכה מתחמ"ג מורשה עד דרך נמיר, הנחוץ לצורכי החשמל של גוש דן. מקטע זה יהיה תת קרקעי, והוא בהליכי תיאום עם חברת נגה. נבחנו שתי חלופות להעברת הקו, בתוואי "ציר הנופש" ובשצ"פ, ושתייהן הוטמעו בתכנית. נבחנה חלופה למעבר לאורך הדרכים הארציות, אך היא נמצאה בלתי ישימה. נמצא כי התוואי העובר בשצ"פ הוא בעל ההיתכנות הגבוהה ביותר. בכל מקרה מוצע כי קווי המגבלות יחפפו לקווי המגבלות של קו הגז, ככל שיוקם.</p> <p>בתכנית עובר בנוסף קו דלק של חברת תש"א (תש"ן), שאינו על פי תכנית סטטוטורית. מימוש התכנית יכול העתקה של הקו למיקום אחר שנבחר במרחב ומקודם בתכנית נפרדת.</p> <p>מים: התכנית מציעה בריכת איגום מי שתיה חדשה לצורכי השכונה, ממזרח לנתיבי איילון. בהמשך לתיאום עם תאגיד המים והביוב מי שרונים, התשריט המרכז לשינויים מוצעים בתכנית כולל מיקום נוסף לבריכת המים, בצפון-מזרח התכנית בצמוד לנתיבי איילון.</p> <p>ביוב: מוצעת בתכנית התחברות לתשתיות הביוב הקיימות הגובלות בה. רוב שטחי התכנית מתחברים בגרביטציה לקו AYN שנמצא בביצוע מתקדם ומתחבר למערכת האיגודן באזור גני יהושע. המקטע המערבי בתכנית שנמצא מעבר לקו פרשת המים מתחבר בגרביטציה לתחנת שאיבה מאושרת בתחום תא/3700 מעבר לדרך נמיר. יושלם התיאום עם תאגיד המים והביוב.</p>	
<p>חלק משמעותי משטחי התכנית זמינים לתחילת עבודות פיתוח וביצוע מידי, והם כוללים 6000 יחידות דיור לפחות, המרוכזות בדופן המערבית של התכנית הפונה לדרך נמיר. קיימים מספר מקטעים שלגביהם יש לקבוע או לבחון התניות לפיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי פשט ההצפה ברביע הצפון מזרחי של התכנית: פתרונות ניקוז אזוריים אשר יפחיתו את היקף הנגר העילי לניהול בשטח זה, ויאפשרו את פיתוחו, כוללים בתמא 47 נ' המקודמת במקביל. בהתאם לבדיקת יועץ הניקוז לוועדה יקבע מהו היקף הנגר הנוסף לניהול עד לביצוע הפעולות מתוקף תמא/ 47 נ', והיקף השטח המוגבל בפיתוח בהתאם. שטחי הבינוי בשטח החשוד בזיהום קרקע ומי תהום יחייבו את חקירה נוספת ובמידת הצורך טיהור הקרקע ומי התהום מחומרים הפולטים גזי קרקע עד לאישור על סיום טיפול מהמשרד להגנת הסביבה. שטחי הבינוי המוצעים מעל תחנת המטרו מותנים בביצועה. ביצוע דרכים מעל למפלג המטרו עד הקמתו. בתכנית קיים מחנה צבאי קטן סמוך לגבול הדרומי של התכנית, וכן מגבלת גובה במגרשים מסויימים לפי הנחיית משרד הביטחון. המחנה הצבאי והמגבלה צפויים להתפנות עד לשנת 2029. 	<p>11. יישום התכנית</p>

<p>12. אחר</p>	<p>גבולות בין רשויות מקומיות: התכנית חלה בשטח המחולק בין תחום השיפוט של רמת השרון ותל אביב יפו. הגבול בין הרשויות עובר בשטח באופן שאינו מתבסס על שיקול תכנוני או תפקודי וללא התאמה לגבולות גושים וחלקות. בהתאם לכך, התכנית קודמה ללא מגבלה של גבולות השיפוט, ובשים לב להוראה בתמ"מ 5 המחייבת תכנון המתחם בתכנית כוללת אחת, ומתוך הבנה כי תידרש הסדרה של הגבולות לעת מימוש התכנית.</p>
<p>ה.</p>	<p>יחס התכנית לתכנון הארצי, המחוזי, המקומי והמפורט</p>
<p>תמ"א 35 : התכנית בתחום המרקם העירוני.</p> <p>תמ"א 1 – דרכים : התכנית כוללת חיבור לדרך 20 באמצעות מחלף. מחוץ לתחום התכנית מקודם מחלף על כביש 5. מחלפים אלה אושרו במסגרת תכנית רש/800 שקדמה לתמ"א 1, וניתן לקדם את הרישוי להם מתוקפה. התכנית מציעה בינוי בצמוד לדרך 2/דרך נמיר, המוגדרת כדרך ראשית ברשת הארצית, ולכן אישורם מחייב החלטה על פי סעיף 4.2.1.2 לתמ"א.</p> <p>תמ"א 37 ט', תכנית לקו גז ברשת ההולכה : התכנית משנה תוואי קו גז, ועל כן התכנית מהווה שינוי לתמ"א 37 ט'. תוואי הגז הותאם לפריסת השימושים בתכנית, תוך שמירה על קווי בניין בהלימה לקבוע בתמ"א, ואיחוד מגבלות עם קו החשמל.</p> <p>תת"ל 103 ו-101 – קווי המטרו M1 ו-M3 : הקווים עוברים בתחום התכנית וכלולים בשטחה תחנת מטרו לשני הקווים, מפלג מטרו בייעוד דרך מוצעת, תחמ"ש בייעוד מתקנים הנדסיים, והסטת נחל אחיה. התכנית מציעה שטחי שצ"פ ומעבר דרכים מעל המפלג (אינו מהווה שינוי לתת"ל), שינוי בפתרון הניקוז של נחל אחיה (מהווה שינוי) ושינוי לתא שטח בייעוד מתקנים הנדסיים (מהווה שינוי, מוצע לבטל שינוי זה כתנאי להפקדה).</p> <p>תמ"מ 5 : כוללת שטח פארק עירוני נרחב ושטחי בינוי במתחם גלילות, בפריסה שונה מהמוצע בתכנית זו, וכן קובעת כי מתחם זה יתוכנן בכללותו כמתחם בינוי לפיתוח חדש, במתחם זה מסומנים סימבולים של "ייעוד קרקע כסמל" (אזור תעסוקה ואזור עירוני בדגש מגורים), ולכן מתאפשרת תוספת שימושים אלה בשטח זה. על כן, תוספת שימושים אלה בשטח המיועד לפארק עירוני ראשי אינה מהווה שינוי תמ"מ. התמ"מ מסמנת בשטח זה מספר צירים ירוקים, בהם ציר ירוק מטרופוליני ושני צירים ירוקים עירוניים ראשיים. תשריט התכנית מציע רציפות שטחים פתוחים ממזרח למערב וכן מצפון לדרום, לרבות מעברים אקולוגיים בדרך 20, ועל כן תואם לתמ"מ בהיבט זה.</p> <p>רש/800 ותא/2812 : התכנית תואמת את שטח התכניות המקומיות ומציעה תוספת של כ-5000 יחידות דיור על היקף יחידות הדיור שהוצע בהן.</p> <p>תא/5000, תכנית כוללת לתל אביב יפו : התכנית כוללת את אזור תכנון 102 א', לגביו נקבע כי יכללו בו בניה גבוהה וכי תכנית בתחומות תיקח בחשבון את צרכי שימור הטבע העירוני. התכנית החלה בשטח (תא/2812) ממשיכה לחול, וניתן לשנות את גבולות היעודים בהתאם לתכנון המפורט. לפיכך, התכנית המוצעת תואמת לתכנית הכוללת.</p> <p><u>תכנית ארציות בהליכי קידום שטרם אושרו</u></p> <p>תמ"א 65 – מרכזי תחבורה משולבים : התכנית מתואמת לאורך הדרך עם עורכי תמ"א 65 עם חברת נת"ע המקדמת את מרכזי התחבורה המשולבים, לעניין הממשק עם מתח"מ גלילות. בתכנית מוצעת בניה סחירה מעל שטחי תחנת המטרו באופן המתאפשר הנדסית בתנאים מסויימים, ואינו פוגע בתפקודי המטרו. מכיוון שתמ"א</p>	

65 נמצאת עדיין בשלבי גיבוש חלופה, מוצע כי כתנאי להפקדה יושלם התיאום בנושאים הבאים: הטמעת יעודי הקרקע של המתח"מ בתשריט, התאמת גבולות מגרשי הבינוי ורשת הרחובות לצורכי המתח"מ לרבות גישות אוטובוסים מכיוונים שונים, התאמת הבינוי מדרום למתח"מ לטובת קישוריות איכותית לשצ"פ הגובל, התאמת גבול האיחוד והחלוקה ככל שידרש.

תת"ל 133 – מסילות רכבת מהירה במקטע איילון: התת"ל בשלבי בחינת חלופות, ובשלב זה פורסם לגביה רק תחום המחייב תיאום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה. התת"ל מציעה תחנת רכבת מהירה כחלק ממתח"מ גלילות ובתחום התכנית, ולכן קיימת סבירות גבוהה כי תכנית זו תחייב התאמה של הבינוי וכן מגבלות בניה זמניות באזור המזרחי בתכנית. מוצע כי תנאי להפקדה יהיה התאמת קביעת הוראות ו/או שינוי בבינוי המוצע באזור זה, בתיאום עם אגף תשתיות במינהל התכנון.

1.	חוו"ד המתכנתת – סיכום
1.	<p>תמל/ 3007 היא תכנית בעל חשיבות גבוהה לפיתוח המטרופולין, והיא מהווה הזדמנות חסרת תקדים לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית, סביב מתח"מ גלילות, זאת לצד איכויות שטחים פתוחים ערכיים בתחום התכנית, אשר ראויים לשימור ולהנגשה לציבור כשטחי טבע עירוני. התכנית מציעה שילוב נכון בין היבטי השמירה על ערכי הטבע, יצירת אינטנסיביות עירונית, ופיתוח מוטה תחבורה ציבורית ותנועה בת קימא.</p> <p>התכנית מציעה עירוב שימושים משמעותי בהתאם למיקומה בקרבה למתח"מ ולדרכים הארציות, ותמהיל יחידות דיור מגוון המתבסס על גודל דירה ממוצעת קטן יחסית המותאם לאופי השכונה כהמשך אורבני רציף של תל אביב יפו.</p> <p>בהמשך למשימות השולחן העגול, ולהנחיות הצוות המקצועי בוותמ"ל גיבש צוות התכנון תשריט מרכז לשינויים מוצעים בתכנית, ובו מוצגים הפתרונות התכנוניים לשורה של שינויים הנדרשים בתכנית. תשריט זה מצורף לחוות הדעת כנספח 4.</p> <p>בתכנית היקף גדול של תשתיות המהוות אתגר תכנוני, וכן ממשק מורכב עם מתח"מ גלילות ועם המסילות המהירות המקודמים במקביל, ולצורך כך תימשך העבודה המשותפת לצוותי התכנון לטובת קידום התכניות במתואם ותוך שמירת גמישות במקומות הנדרשים כמו כן קיימת מורכבות גבוהה בתחום הבעלויות המחייבת ניתוח של היבטי האיחוד והחלוקה בדיון נפרד.</p>
2.	<p>המלצה (תוך התייחסות לחוות דעת היועצים ומינהל התכנון):</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> להפקיד את התכנית בשינויים המפורטים בנספח מס' 1 להלן.</p>
2.	<p>רשימת נספחים</p>
1.	<p>תנאים להפקדת התכנית</p>
2.	<p>חוות דעת יועץ הסביבה לותמ"ל</p>
3.	<p>חוות דעת יועץ התחבורה לותמ"ל</p>

תשריט מרכז לשינויים מוצעים בתכנית		4.
ח. חתימה		
סג' לניו	תאריך: 14/2/2024	שם: סיגי בארי

נספח מס' 1- תנאים להפקדת התכנית

- עדכון התשריט בהתאם לנספח 4 "תשריט מרכז לשינויים מוצעים בתכנית" וזאת במטרה להתאים את רשת התכנית לעקרונות לתכנון מוטה תחבורה ציבורית ותחבורה בת קימא, להעלות את תכנית הבינוי במגרשים, להתאים את התכנון לחלופה הנבחרת עבור מתח"מ גלילות, ולתקן את יעודי הקרקע באופן נקודתי בהתאם לבדיקות הסביבתיות שנערכו.
 - לעדכן את חתכי הרחובות בתיאום עם יועץ התנועה לוועדה, ובפרט שימוש ברחובות חד סטריים ממותני תנועה כטיפול רחוב עיקרי בפנים השכונה. להוסיף צירי רכיבה עיקריים לתחבורה קלה (אופניים ואמצעים חשמליים קלים) אשר ישלימו את רשת הרכיבה.
 - להמשיך בתאום הממשק עם תמ"א 65, תת"ל 101 ותת"ל 103 בתיאום עם חברת נת"ע ואגף המטרו, וכן עם התכנון המתגבש למסילות המהירות בתת"ל 133.
 - לקדם את התכנית על בסיס חלופה ב' לניהול מי נגר ברמה האגנית, ולקבוע שלביות לעניין ביצוע הפתרונות למי נגר.
 - לכלול בתכנית נספח מבני דרך המהווה בדיקת היתכנות לגשרים ולמעבר התחתי המוצעים בה.
 - שינוי יעוד השצ"פ בצד המזרחי של התכנית ליעוד שטחים פתוחים, בהתאמה לתמ"מ 5.
 - לטייב את הבינוי על בסיס עקרונות לתכנון תואם אקלים להפחתת החום העירוני.
- לבחון הוספת יחידות דיור בהתאם לכושר הנשיאה של התשתית הציבורית בתכנית, בשיעור של כ- 10% בנוסף לקיים. חלק מיחידות הדיור יהיו ביעוד של דיור מיוחד עבור דיור מוגן ומעונות סטודנטים. כחלק מכך, לבחון הוספת יחידות דיור תוספתיות לדיור בהישג יד.

נספח מס' 2: חוות דעת יועצת הסביבה - הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

א.	זיהוי התכנית
1. מספר התכנית	תמ"ל 3007
2. שם התכנית	דרום גלילות
ב.	מאפיינים כלליים של התכנית
<p>התכנית המוצעת הינה תכנית מפורטת לפיתוח עירוני המשתרעת בין דרך נמיר במערב, כביש מס' 5 בצפון, כביש 20 ומסילת הרכבת במזרח, ורמת אביב ג' בדרום. התכנית נמצאת ברובה בתחום השיפוט של רמת השרון, וחלקה הדרומי בתחום השיפוט של תל אביב-יפו. שטח התכנית מהווה מרחב עירוני המשכי למרחב המעויר הקיים מדרום והמתוכנן ממערב (לאחר הורדת היררכיית דרך נמיר ותכנונה כרחוב עירוני).</p> <p>בתחום התכנית יכללו, בין השאר, המשכה והשלמתה של דרך הנופש המאושרת ממזרח, והתחברותה לדרך המאושרת ממערב בתחום תכנית תא/3700, וכן שטח לחציות "ירוקות" להולכי רגל, אופניים ומעברים אקולוגיים משטחים פתוחים וחקלאיים ממזרח לכביש 20 (בכפר הירוק ובתכנית המאושרת רש/1010), דרך דרום גלילות אל רצועה ירוקה הממשיכה מערבה עד לים במסגרת תכנית תא/3700.</p> <p>בתחום התכנית ישנם שימושים העתידיים להתפנות, ובכללם שימושים זמניים באתר פי-גלילות ומחנה צבאי. בשטח מתוכננים שני קווי מטרו ומתח"ם, וכן קווי תשתית מטרופוליניים, ביניהם קו ביוב ראשי וקו הולכת גז טבעי. בנוסף, חלק משטח התכנית מהווה מרחב ריסון והשהיה למי נגר באירועי קיצון בהתאם לתכנון המבוצע במסגרת תמ"א 47/נ', בהמשך לאתר ההשהיה המתוכנן ממזרח בשטחי הכפר הירוק.</p> <p>עפ"י תמ"א 1/35, רוב שטח התכנית מוגדר כמרקם עירוני וחלק קטן - באזור שממזרח לכביש 20 - מוגדר כמרקם שמור משולב. עפ"י תמ"א 1, השטח מוגדר כבעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.</p> <p>לתכנית הוגש מסמך נופי-סביבתי מפורט ומעמיק שנערך בהתאם להנחיות היועצת הסביבתית לותמ"ל מיום 2.8.2022. המסמך כולל סקירה של המצב הקיים, בחינת חלופות לפריסת שטחי הפיתוח והשטחים הפתוחים בתחום התכנית, סקירת ההשפעות הסביבתיות של התכנית, והמלצה להוראות לביצוע מיטבי ולצמצום השפעות שליליות כתוצאה ממימוש התכנית. למסמך זה הועברו הערות פרטניות ונושאים שיש להשלים לקראת הפקדת התכנית. ההשלמות הנדרשות ייערכו בתיאום עם יועצת הסביבה לותמ"ל.</p>	
ג.	ממצאי הבדיקה הסביבתית
<p>ערכי טבע ונוף</p> <p>בשטח התכנית נערכו סקרי טבע מפורטים. בסקרים נמצא שהאזורים הפחות מופרים של התכנית עשירים בערכי טבע (בעיקר פרחים וכן מספר מיני צומח נדירים). אזורים אלה מהווים בתי גידול מסוגים שונים, חלקם בעלי ערכיות אקולוגית ונופית גבוהה ברמה הארצית, וחלקם מהווים אתרי ביקור וטיול. אזורים אלה כוללים את שטחי הכורכר בצפון-מערב התכנית, אזורי פריחת גיאופיטים בקרקע אלוביאלית בעמק גלילות בחלק הצפון-מזרחי של התכנית, גבעת הקחוון, ערוץ נחל אחיה, וכן בריכות חורף מעשה-ידי-אדם. כמו כן, קיימים בתחום התכנית ערכים נופיים, ובכללם חורשות, עצים בוגרים רבים ואתר עתיקות (מערות אפקה).</p> <p>בהתבסס על סקרי הטבע, בוצעה הערכת רגישות אקולוגית ונקבעו אזורים לשימור ואזורים לשיקום נופי ואקולוגי, אשר שולבו בתכנון. בנוסף, אותרו ממשקים עם המתחמים הסובבים ממזרח וממערב לצורך יצירת רציפות שטחים פתוחים ומעברים אקולוגיים.</p> <p>בפריסת ייעודי הקרקע נעשה מאמץ מרבי לאיזון בין מכלול של שיקולי פיתוח וניהול נגר לבין שימור השטחים הערכיים והרגישים. התכנית מכוונת את עיקר הפיתוח לשטחים המופרים ומציעה מערך שטחים</p>	

<p>פתוחים רחבי היקף, רציפים ונגישים. בנוסף, התכנית מציעה פתרונות מבוססי טבע לניהול הנגר. כמו כן, התכנית קובעת הוראות מתאימות לממשק שבין השטחים המבונים לשטחים הפתוחים הערכיים לצמצום השפעות שוליים.</p>	
<p>התכנית מציעה גריד עירוני בהיר וצפוף המעודד הליכתיות. הבינוי מותאם לכיוון הרוחות השולטות, וכולל דפנות רחוב המלוות (ברובן המכריע) בפיתוח במגוון טיפולוגיות משני עבריהן, חזיתות מסחריות פעילות לאורך הרחובות הראשיים ודרך נמיר, מדרכות רחבות ומוצלות, נטיעות עצים משני צדי הרחוב, שבילים המשכיים דרך השטחים הפתוחים, העצמת בינוי בתחום ההשפעה של המתח"ם, עירוב שימושים בחלק ניכר מהשטח, ונגישות גבוהה מאזורי הבינוי למגוון של שטחים פתוחים.</p> <p>מערכת השטחים הפתוחים המוצעת היא מערכת המשלבת שטחים אינטנסיביים עם שטחים אקסטנסיביים, שטחי נחל, חורשות אקליפטוסים, ארכיאולוגיה, רכס כורכר ועוד.</p> <p>התכנית שמה דגש גם על מעברים על/תת-קרקעיים נוחים להולכי רגל ולתנועות רכות מעבר לגבולותיה.</p>	<p>מרחב ציבורי והליכתיות</p>
<p>בסקר עצים שנערך לתכנית מופו 2,591 עצים ממגוון מינים, מהם 126 גדמים / עצים מתים. כ-70% מהעצים מיועדים לשימור, 7% להעתקה ו-22% לכריתה. הסקר הועבר לאישור פקידת היערות. האישור יהווה תנאי להפקדת התכנית.</p> <p>התכנית כוללת הוראות מפורטות לעניין עומק ונפח בתי גידול לעצים, מרווחי נטיעה, צפיפות נטיעות ו-1% כיסוי צל עצים במרחבים ציבוריים ופרטיים.</p> <p>יש לתקן את מעמד סקר העצים הבוגרים למעמד "מחייב".</p>	<p>עצים</p>
<p>בתחום התכנית קיימים מספר מוקדי זיהום פוטנציאליים, בעלי פעילות היסטורית או עכשווית, שהעיקריים שבהם הם: אס"פ עפר בניין, אס"פ רמת השרון, אס"פ חברה קדישא, ומתחם פי גלילות (שבו פעלו עד שנת 2000 מסוף דלקים וגז). לכל האתרים הנ"ל נערכו סקרים היסטוריים ו/או סקרי אפיון פסולת (במטמנות), ובכולם (למעט אס"פ קדישא שבו הפעולות מושהות לאור הליך משפטי) הותקנו בעבר קידוחי ניטור מי תהום ובוצעו דיגומים. בחלק מהאתרים בוצעו גם דיגומים של קרקע וטיפול חלקי. החקירה נעשתית בתיאום עם רשות המים. בדיגומים התגלו מזהמים שקיים ידע וניסיון בטיפול בהם. המוקדים השונים וסטטוס הבדיקה שלהם מתוארים בצורה מפורטת ומרוכזת במסמך הנופי-סביבתי ונספחיו.</p> <p>לתכנית נערך סקר היסטורי עדכני ומפורט, שכולל את כל מוקדי הזיהום הפוטנציאליים, והוצעה תכנית דיגום למוקדים השונים שתאפשר לעמוד על ריכוזי המזהמים והשתרעותם. הסקר הוגש לבדיקת המשרד להגנ"ס ורשות המים. עד כה, התקבלו אישורי המשרד להגנ"ס לסקרי אפיון הפסולת, לסקר היסטורי ותכניות דיגום לכל שטח התכנית (אתרים פי גלילות, מזור שיפר, חסן עותמאן, מחנה דולפין, נחל אחיה וצינור דלק תש"ן), למעט אס"פ קדישא. כמו כן, התקבלה חו"ד המשרד להגנ"ס לתכנית השיקום באתר עפר בניין (אזור רכס הכורכר) ובימים אלו נערכים תיאומים להתחלת העבודות לפינוי הפסולת ושיקום האתר, תוך מזעור הפגיעה בערכי טבע.</p> <p><u>מתחם פי גלילות</u></p> <p>מבין מוקדי הזיהום הפוטנציאליים, מתחם פי גלילות משתייך ל"מעגל ראשון" של פעילויות מזהמות (בשל פעילויות עבר) ולכן מצריך חקירה מקדמית של קרקע ומי תהום. במתחם זה נערכו בעבר מספר חקירות קרקע, ובחלקו הדרום-מערבי אף בוצע פינוי קרקע מזוהמת והתקבל אישור NFA. ביתר האתר נדרש לבצע קידוחים בהתאם לתכנית הדיגום המאושרת.</p> <p>לאחרונה, נערך במתחם דיגום ראשוני של מי תהום במספר בארות קיימות שמצביע על ערכי זיהום חריגים. בהתבסס על ממצאים אלה ועל ממצאים של דיגומי עבר במתחם, התקבלה התייחסות ראשונית של רשות המים הכוללת המלצות להמשך חקירה והערכה ראשונית של דרכי הטיפול המתאימות במי תהום מזוהמים בהתאם לזיהומים שאותרו באזורים שונים של המתחם. מהתייחסות זו עולה, שבאזור עמדות התדלוק ההיסטוריות ותחנת הדחף תש"ן ניתן יהיה לטפל בזיהום מי תהום ע"י התקנת בארות טיפול מקומיות צפופות (עד 10 מטרים בין באר לבאר) למשך מספר שנים, או לשאוב את המים המזוהמים</p>	<p>זיהום קרקע ומי תהום</p>

<p>לטיפול במתקן מרוחק, כאשר בכל מקרה פיתוח השטח מותנה בהשלמת השיקום באזור השתרעות הזיהום, אך אין בממצאים אלא כדי להשפיע על פריסת ייעודי הקרקע.</p> <p>בנוסף לנ"ל, בבאר "מח גלילות 5", הנמצאת מחוץ לשטח חוות המיכלים, אותר בדיגום האחרון זיהום PFAS החורג בסדרי גודל מתקן מי השתייה. באזור זה נדרש המשך חקירה לזיהוי מוקד הזיהום. בזיהום מסוג זה ניתן לטפל באמצעות התקנת בארות שאיבה (המצריכות שטח של כ-100 מ"ר) במרווחים של כ-150 מ' ומתקן טיפול מרכזי שדורש שטח שבין 3 ל-5 דונם ויפעל במשך כ-10-5 שנים. מכיוון שלא מדובר במזהמים נדיפים, להערכת רשות המים אין מניעה לביצוע הטיפול במקביל לפיתוח ואכלוס באזור זה.</p> <p>בשלב זה, הגורמים המקצועיים האמונים על הנושא נערכים להמשך מידי של חקירת קרקע ומי תהום במתחם. כמות ומיקום הבארות והמתקנים ייקבעו על ידי הגורמים המקצועיים בהתבסס על השלמת ממצאי החקירה.</p> <p>השלמת חקירת הקרקע, גז קרקע ומי התהום במתחם פי גלילות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, כמו גם קבלת הנחיותיהם בעניין אפשרות ההחדרה וההשהיה של מי נגר, יהוו תנאי להפקדת התכנית. השלמת הטיפול בהתאם להנחיות הגורמים הנ"ל עד לשחרור השטח יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p><u>אתרים אחרים בשטח התכנית החשודים כמזוהמים</u></p> <p>באתרים אלו, השלמת החקירה והטיפול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים עד לשחרור השטח תהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>במטמנות יידרש דיגום מוודא לאחר סיום פינוי הפסולת.</p>	
<p>נערך חיזוי רעש מתחבורה (דרכים ורכבות) באמצעות מודל. הדו"ח נבדק ואושר ע"י היועץ האקוסטי לותמ"ל.</p> <p>תוצאות החישוב מצביעות על חריגות משמעותיות (עד 12dBA ואף יותר) ליד חזיתות מתוכננות של מגורים ומבני ציבור רגישים. הוצגו המלצות לטיפול אקוסטי דירתי במעטפות המבנים, לפי רמות החריגה של מפלסי הרעש. נקבעו הוראות מתאימות בנושא הקובעות, בין השאר, באיזה מגרשים תידרש הגשה של נספח אקוסטי עדכני לעת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p>רעש</p>
<p>ממצאי הבדיקה מצביעים על כך שבתחום התכנית לא צפויים מטרדי רעידות מהרכבת. עם זאת, מומלץ לבצע בדיקה חוזרת בשלב התכנון המפורט.</p> <p>לגבי רעידות מקווי המטרו M1 ו-M3, בתסקירים שנערכו עבורם נחזו חריגות מקריטריוני הרעידות ורעשי המשנה בחלק מהקולטים. בעיות אלו צריכות לקבל מענה בזמן בניית קווי המטרו.</p>	<p>רעידות</p>
<p>נערכה בדיקה המצביעה על צפי לחריגות מתקני איכות אוויר בשטחים הסמוכים לכבישים הראשיים העוטפים את התכנית. הערות ובקשות לתיקון הבדיקה הועברו ע"י יועץ איכות האוויר לותמ"ל ב-24.9.23 ודו"ח מתוקן צפוי להתקבל עד לסוף פברואר 2024.</p> <p>בהתבסס על ממצאי הדו"ח המתוקן, יהיה צורך לבחון אם נדרש לשנות את נוסח ההוראות שנקבעו בנושא.</p>	<p>איכות אוויר</p>
<ul style="list-style-type: none"> מים - בתחום התכנית מוצע להקים שתי בריכות בנפח של 6 אלמ"ק ולידם מכוני שאיבה. עבור מתקנים אלה הוקצה תא שטח בצד המזרחי של דרך 20. ביוב – פתרון הביוב מתבסס על חיבור למערכות קיימות ממזרח וממערב לתכנית. עם זאת, הפתרון טרם תואם במלואו עם תאגידי המים והביוב, ולכן אחת מהחלופות כוללת הקמה של תחנת שאיבה. במידה שיוחלט על הקמת תחנת שאיבה בשלב התכנון, יש להקצות שטח בתחום התכנית למיקום (אופציונלי). המיקום לא יהיה בתחום השטחים הפתוחים לסוגיהם. יקבעו הוראות מתאימות בתכנית. 	<p>תשתיות</p>

הבדיקה תושלם לעת קביעת תכנית הבינוי הסופית, ומסקנותיה ישולבו בהוראות התכנית.		נוחות אקלימית
הבדיקה תושלם. מומלץ לעגן את עיקרי המלצות הבדיקה בהוראות התכנית.		אנרגיה מתחדשת
התכנית מציעה עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. נקבעו הוראות מתאימות לשלב הרישוי בעניין הפרדת כניסות ומערכות טכניות ומניעת מטרדים ומפגעים הדדיים בין שימושים שונים באותו מבנה.		עירוב שימושים
נקבעו הוראות מתאימות לשלב הרישוי למניעת מפגעים, מטרדים ופגיעה בערכי טבע בשלבי הפיתוח וההקמה השונים.		עבודות פיתוח והקמה
הועברו הערות פרטניות להוראות התכנית.		אחר
ד. חתימת היועץ		
שם	תאריך	חתימה
תמר טרופ	7.2.24	תמר טרופ

נספח 3: חוות הדעת יועץ התחבורה- הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית

א.	זיהוי התכנית
1. מספר התכנית	תמל/ 3007
2. שם התכנית	דרום גלילות
ב.	מאפיינים תחבורתיים כלליים של התכנית וממצאי הבדיקה
<p>כללי:</p> <p>התכנית מבוססת על שירות תחבורה ציבורית משמעותי: מתח"מ (מרכז התחבורה המשולב) גלילות, הכולל שני קווי מטרו, מסוף אוטובוסים עירוני ראשי, תחנת רכבת על המסילות הקיימות ותחנה מתוכננת נוספת למסילות המהירות (מסילות 5 ו-6). בין היתר התכנית כוללת תוספת חיבורים לדרך נמיר (ושכונה 3700), לרמת אביב, לציר הנופש ולרמת השרון, ונתיבי תחבורה ייעודיים בעורקים הראשיים של התכנית.</p> <p>התכנית מציעה רשת שבילי אופניים נגישה לכל חלקי התכנית, ומדרכות רחבות המותאמות לשימושי הקרקע האינטנסיביים לצדן. תקן החניה בתכנית מופחת, בהתאם להוראות תמ"א 70 החלה על מרבית שטח התכנית.</p>	
ג.	סיכום והמלצות כלליות
<p>א. לעדכן את נספח התנועה בהתאם להערות הבאות:</p> <p>1. יש להציג את הנת"צים ברחובות שהוגדרו על פי המדרג, כולל החיבור בגבולות התכנית ואת אופן החיבור למתח"מ גלילות לפי החלופה העדכנית.</p> <p>2. יש להשלים את התיאום בממשק עם תמ"א 65 על פי החלופה הנבחרת.</p> <p>3. יש לצופף את רשת ההליכה בתכנית ולהקטין את המרחק בין מעברי החציה.</p> <p>4. ברחובות הפנימיים יש להוסיף רחוב במדרג מקומי חד סטרי, הכולל מיסעה מינימלית על פי ההחיות, מדרכות ברוחב של 3.25 מ' לפחות, ורצועת חניה בצד אחד של הרחוב, המאפשר תנועת אופניים משולבת במיסעה. מדרג זה יהיה הרחוב המקומי השכיח, בכל רחוב שאינו נדרש לאפשר שירות תח"ץ.</p> <p>5. בדרך נמיר יש להשלים את הסדרי התנועה העקרוניים בצורה תקינה מבחינת איזון נתיבים, פתיחה/סגירה של לוכסנים בנתיבי אחסנה, מעברי חצייה וכד'. לא מוצג הנת"צ הקיים.</p> <p>6. בחיבור הצפוני לשכונה 3700 יש להשלים צומת עם מעבר חצייה ולשקול לאפשר תנועות נוספות מזרח מערב.</p> <p>7. יש להשלים צומת מלא (3 פאזות) בחיבור בין תא שטח 619 לתא שטח 612</p> <p>8. יש להשלים חתכי אורך בצירים העיקריים, בדגש על הצירים המתחברים למצב קיים/מתוכנן בגבולות התכנית.</p> <p>9. יש להשלים בכל הצמתים בתכנית, מעברי חצייה וניתוב עקרוני. בנוסף לסמן תחנות תחב"צ ומקומות להורד וסע בקרבת מוסדות חינוך.</p> <p>10. יש להשלים מיקום רמפות לחניוני תת"ק, באופן המצמצם את מספר ההפרעות למרחב הולך הרגל, ולהציג מיקום ואיגום של גישות לרכב פינוי אשפה ותפעול.</p>	

11. יש להשלים חוברת מבני דרך ולבחון יישור התוואי האופקי של המבנים ככל הניתן.
12. יש להקטין רדיוס ברחוב 16 בקרבת המוסד הציבורי בשטח 308 ולשקול הוספת צומת במיקום זה, לטובת מיתון התנועה ליד מוסד הציבור.


ב. מצב מוצע:

1. הקו הכחול כולל את מתחם גלילות והמחלף במפגש עם כביש 20 שמקודם בתכניות אחרות, יש לתאם בין התכניות באופן מלא ולשקול לגרוע שטחים שאינם נדרשים לתכנית זו מתחומה.
2. בתחום גבולות התכנית בהיקף התכנית קיימת זכות דרך מאושרת שלא מבוצע בה שינוי. ככל שאין הוראה חדשה בעניין דרך זו, יש לגרוע אותה מהתכנית.
3. מוצע להוסיף בעורקים הראשיים סימון של ציר תח"צ (סימון קיים במבא"ת).
4. לצורך השלמת רשת הרכיבה, מוצע להוסיף את הסימון של צירי האופניים העוברים בשצ"פים על ידי עוד ציר אופניים (סימון מוצע במבא"ת), ולחייב את הקמתם כחלק מרשת הדרכים.

ד. בה"ת:

1. במסקנות הבחינה התחבורתית נכתב כי נמצא יתרון לתרחיש הכולל חיבור ממחלף לכביש 5. מסקנה זו אינה מתיישבת עם ניתוח הנתונים ועם יתר המסקנות המובאות בסיכום של הדו"ח, ונמצאת בסתירה למדיניות הן של משרד התחבורה והן של מנהל התכנון לעניין מרחק בין מחלפים. המחלף מייצר משיכה יתרה לתוך התכנית של תנועה עוברת ופוגע במדרג הדרכים הארציות. ללא החיבור לכביש 5 התנועה מתפזרת בצורה נכונה ומאוזנת יותר במרחב ועושה שימוש בחיבורים המוצעים בתכנית זו לדרך נמיר שהינה הדרך העירונית במדרג הכי גבוהה במרחב.
2. יש לערוך את הדוח בהתאם לנספח תנועה העדכני, להציג באופן ברור ומוגדל את הנפחים בתרחישים שנערכו (בדגש כל החיבור לכביש 5).
3. יש להשלים ניתוח של הצמתים הנבחרים ב-HCS כפי שהוגדר במסמך הנחיות לעריכת בה"ת, בדגש על החיבורים במרחב.

ד. חתימת היועץ

 חתימה	תאריך: 13.02.2024	שם: דני מוקסאי