

כ"א כסלו תש"פ
19 לדצמבר 2019

נושא הישיבה: סיכום ישיבת שולחן עגול תמל/ 3006 – הרובע הצפוני הרצליה מיום 5.12.19

הישיבה התקיימה במשרדי הותמ"ל, בית השנהב, ירושלים

נוכחים:

ארגון	נציג
חברי הותמ"ל	דקלה פרסיקו (מתכנתת הוועדה), אורית נבון (משרד התחבורה), פנינה קפלן (המשרד להגנת הסביבה), אסתי כהן ליס (משרד הבינוי והשיכון)
צוות התכנון	דורון צפרי, נועם פרחי, בן מטלון (עורכי התכנית); עפרה אברהמי, יעל כתב בורגר (ניהול הפרויקט); אסיף ברמן (נוף), ערן היילבריד (סביבה), אביעד כהן, לנה לוברוב, אליה בארי (תנועה); עופר מנחם (פרוגרמה), שאול רוזנברג (שמאות), מאיר רוזנטל (תשתיות רטובות)
יזמי התכנית	צחי דוד, גילי טסלר, הילה רוזנברג (רשות מקרקעי ישראל)
נציגי רשויות ומשרדי ממשלה	כרמית פנטון (משרד הפנים), רם נהרי וענבר בן יאיר (משרד החינוך); חנה חרמש, מוניקה זר ציון, מיכל גילור, עדי סדן, דנה אשל, רחל נחום (עיריית הרצליה); סרג' קורשיא ודיויד ברייטבורד (מ"מ כפר שמריהו), עמית גופר וטלי שרמן (עיריית רעננה), דודי רוסו (אגודה חקלאית כפר שמריהו), רונית קידר (לשכת תכנון מחוזית ת"א), תמר טוכלר (המועצה לשימור אתרים), יניב ברקו (קצא"א), אסף זנזורי (החברה להגנת הטבע), ליאת סידון (תש"ן), דייגו ברקן (רשות העתיקות), זיו אדר (ות"ל), ארזה פינצ'וק ועו"ד רון צין (רש"ת);
משתתפים נוספים	סוזי נדב, חני סיני, תמר לירס, יורם שרמן, תמיר סרי, צבי דותן (תושבי הרצליה); עו"ד עודד ישראלי (ב"כ בעלי קרקע); יונתן שילוני ומתן שרון (אגודת התעופה הכללית); יואל צייטלין, סימון אסרף, אדרי' סמי טיטו, רותם רזיאל
צוות הותמ"ל	אתי אפרתי, יונתן דקל, יואב דן, חן ברייטרמן, עזר פישלר, רמי מנור, מיכל רדר, עדן כהן, נועה בן זקן

פתח הדברים

דקלה פרסיקו ציינה בפני הנוכחים שמדובר בדיון שאינו סטוטורי אשר מטרתו לשמוע את דעות הנציגים והנוכחים על מנת להגיע לתכנון מיטבי, וכי תינתן הזדמנות לכל המעוניין להשמיע את עמדתו.

גילי טסלר ציינה כי מדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה המצויה בתחומן של שלוש רשויות מקומיות, אשר מרבית שטחה בבעלות פרטית. התכנית מציעה פיתוח לתעסוקה, מסחר ומגורים בבניה רוויה כיאה למתחם הממוקם באזור ביקוש בקרבת תחנות מתע"ן. התכנית עומדת בקנה אחד עם הוראות תמ"א 35 ומדיניות הממשלה לגבי פיתוח אזורי תעסוקה הממוקמים בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית.

הציגה את תהליך העבודה שקדם להכנת התכנית, שראשיתו בתחרות אדריכלים שקודמה ביוזמת העירייה, והמשכו בישיבות ועדת היגוי שנערכו בלשכת התכנון המחוזית תל-אביב בשיתוף עיריית הרצליה, כאשר חלק ניכר מבקשותיה של העירייה הוטמעו בה. לאחר שהתחלפה הנהגת העיר התגלעה מחלוקת לעניין מספר יחידות הדיור במתחם והעירייה נסוגה משיתוף הפעולה לקידומה. קראה לעיריית הרצליה לשוב ולשתף פעולה לקידום התכנית.

רקע

תמ"ל 3006 כוללת שני מתחמי פיתוח: המתחם המערבי ממוקם בין כביש 20 ממערב, כביש 531 מצפון והרחובות הבריגדה היהודית ובגין מדרום. המתחם **אינו** כולל את השכונות הקיימות גן רש"ל ונחלת עדה, וכן את מרבית שטחו של שדה התעופה הקיים, המתוכנן למגורים במסגרת תמ"ל 1083 "קרית מסלול". המתחם המערבי ממוקם בשטחים החקלאיים ממערב לכביש 20 בתחום המועצה המקומית כפר שמריהו בין הרחובות המעפילים מדרום ורגבים מצפון.

שטח התכנית נכלל בתחומן של הרשויות כפר שמריהו (1,210 ד'), הרצליה (878 ד') ורעננה (110 ד'). התכנית מציעה בתחומה כ-10,000 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 36 יח"ד לדונם נטו, כ-1000 יחידות דיור מוגן וכ-430,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.

סיכום עמדות הדוברים

צוות התכנון הציג באמצעות מצגת את עיקרי התוכנית (פורסמה באתר "תכנון זמין") ולאחר מכן התקיים דיון. להלן עיקריו:

נציג החברה להגנת הטבע – היקפי התעסוקה המוצעים בתוכנית מופרזים. במחוז תל אביב מאושרות בתוכניות מפורטות ומתארות כ-20 מיליון מ"ר לשימושים אלו. כ-50% משטחה של התוכנית צריך להיות ביעוד מגורים. יש להגדיל אפוא באופן משמעותי את צפיפות הברוטו ולנצל בצורה יעילה יותר את הקרקע; מספר העצים המיועדים לכריתה גבוה מאוד ויש להפחית את המספר למינימום ההכרחי; המתחם לא משורת מספיק על ידי המטרו וראוי לבחון ביצוע התאמות במיקום התחנות; מציע להפחית את תקן החניה מתחת ל-0.8 חניות ליח"ד המוצע כרגע בשל הקרבה היחסית לתחנות מתע"ן; ראוי להעלות את שטחי החלחול במתחמי הפיתוח לכ-20% לפחות לאור חשיבות הנושא; תוהה מדוע הוצעו יחידות דיור צמודות קרקע ממערב לכביש 20.

נציגת משרד הבינוי והשיכון – בירכה על התכנית וציינה כי ניכר שעורכיה נתנו דגש לתנועת הולכי רגל וקישוריות לתחנות מתע"ן. יחד עם זאת ביקשה להציג את חתכי הרחוב יחד עם הבינוי שלצידו כדי שניתן יהיה לקבל מושג על הפרופורציות ביניהם; ביקשה לפרט ולדייק את התכנון של מרחב תחנת הרכבת בכדי לוודא נגישות נוחה ומוצלחת הולכי רגל מתחום התכנית; מבקשת לעשות בדיקת הצללות וזכויות שמש ביחס לשכונות הקיימות; התכנית לא נותנת מענה מספק לקשישים ומציעה מרכז יום אחד בלבד. מבקשת לתת את הדעת למענה שנכון לייצר

לאוכלוסייה זו; חסרה התייחסות לתמהיל וגודל דירות; מציעה לבחון את התכנית על-פי הפרמטרים שגובשו במסגרת כלי המדידה "שכונה 360".

נציגת המשרד להגנת הסביבה – התכנית נעדרת בשלב זה מסמך סביבתי והתייחסות מלאה תוכל להתקבל לאחר שיושלם המסמך. מסכימה עם מרבית עקרונות התכנית שהוצגו אולם מבקשת להציג מספר שאלות והסתייגויות: יש לבחון מענה לשינויי אקלים בדגש על עליה בעומסי החום ובכמות ההצפות; התכנית לא נתנה מספיק את דעתה לחיבורים עם השכונות הקיימות, הן בהיבט של אופי הבינוי והן בהתייחס למרחב הציבורי והרחובות; שותפה לדעה שצפיפות הברוטו נמוכה מידי. יש להגדיל את תכנית הבינוי למגורים ולנצל ככלל את הקרקע בצורה יעילה יותר; מוטרת העצים הבוגרים המוצעים לכריתה. לא הצליחה לאתר עצים לשימור במגרשים הציבוריים ובוודאי שעל הבינוי המוצע להתחשב בהם; מבקשת שההוראות יכללו אמירות ברורות בנושא תכנית הצל ופתרונות ההצללה לאורך הרחובות ובמרחבים הציבוריים; המתחם לא משורת מספיק על ידי המטרו וראוי לבחון ביצוע התאמות במיקום התחנות; יש ליצור חיבור נוח וישיר בין תחנות הרכבת והמטרו לכיכר העירונית המוצעת מעל כביש 531. מציעה להסיט דרומה את התחנה או פתח הגישה. כמו כן חסר פירוט של אותה כיכר עירונית- אילו שימושים מוצעים וכיצד היא תוצלל; המסחר המוצע בקרבת מסוף התחבורה הציבורית מצפון לרח' מנחם בגין מנותק ממתחמי הפיתוח העירוניים ומציעה לבטלו; יש להראות את היחס בין אתרי הטבע העירוניים שזוהו אל מול מערך יעודי הקרקע והבינוי; חתכי הרחובות הרחבים שהוצגו לא משרתים מספיק טוב הולכי רגל בהיבט של הצללה ומעבר בטוח מצדי הרחוב; יש להגיש עד הדיון להפקדה סקר היסטורי בתחום האזור שסומן שיש בו חשד לזיהום קרקע. מבקשת כי יירשם בתקנון שהמשרד להגנת הסביבה ישמש כגורם המאשר בניה בקרקע שיש בה חשד לזיהום; בניתוח מרחקי השירות בין תחנות המתע"ן לתחום התכנית יש להתייחס למרחקי הליכה ברחובות ולא לרדיוסים; בעיית החיבור לשפד"ן ללא גלישת ביוב טרם נפתרה. יש להציג את הפתרונות והמענה בנושא.

נציגת משרד התחבורה - חשוב לבחון לעומק את נגישות המתחם לאמצעי התחבורה הציבורית שסביבו: מהיר לעיר, תחנות מטרו, תחנת רכבת. הדגישה שתכנית המטרו אינה כוללת תחנה או חיבור ישיר לתחום התמ"ל, וכן כי מיקום תחנות המטרו צריך להיעשות בהסתכלות כוללת על ידי הות"ל ולא בתכנית מפורטת ונקודתית. הצעות לשינוי מיקום התחנות והקו יבחנו על ידי הות"ל ויערכו התאמות בתת"ל במידת הצורך; משרד התחבורה מעודד מעברים וגשרים מעל כביש 531 בעיקר עבור תחבורה ציבורית. סבורה כי נדרש יותר מחיבור אחד כפי שמוצע בשלב זה; מסוף תחבורה ציבורית/רכב כבד – על התכנית לאפשר הקמתו ללא תלות ביתר השימושים המוצעים במגרש. הצבתו ביעוד סחיר ולא בשטח ציבורי עלולה למנוע זאת. כמו כן יש לבחון את נגישות הולכי הרגל למתחם.

נציגת משרד הפנים – מדגישה כי תנאי למימוש התוכנית הינו הסדרת שינוי גבולות שיפוט באישור שר הפנים; בקביעת הפרוגרמה לשטחי תעסוקה ומסחר יש להסתכל על מוקדי תעסוקה מרכזיים במרחב לרבות ברעננה. בהתייחס למספר יחידות הדיור - מודעים לכך שלעיר קיים קושי משמעותי לספק את התשתיות הנחוצות במצב הקיים, לא כל שכן עבור הכמות המוצעת בעתיד. לא הוצגו פתרונות מערכתיים לבעיות התשתית וכן מנגנוני שלביות; לא ראינו מענה מספק לעניין הקישוריות לאמצעי תחבורה ציבורית. המתחם לא משורת מספיק על ידי המטרו וראוי לבחון ביצוע התאמות במיקום התחנות; יש להבהיר כיצד ניתן להוציא היתרי בניה ליחידות הדיור ולתעסוקה כאשר הפתרונות לצרכי התוכנית מצויים מחוץ לתחומה.

מהנדסת העיר הרצליה – התוכנית המוצעת מקודמת תוך התעלמות מוחלטת מדרישות וצרכי הרשות המקומית. העירייה הודיעה לפני כשנה, עת קודמה בוועדה המחוזית, כי היא מתנגדת לקידומה נוכח המחלוקת סביב מספר יחידות הדיור ולאור בעיות התשתית הרבות בעיר; התוכנית תביא לתוספת של כ- 40 אלף תושבים לעיר קיימת המונה כ- 95 אלף תושבים. ניסיונות אחרים בארץ לתכנון בסדר גודל כזה לא הוכתרו בהצלחה. לפיכך הדגישה כי

העירייה מתנגדת לקידומה כתוכנית מפורטת אחת גדולה, אלא כתוכנית שלד שממנה ייגזרו תוכניות מפורטות; חומרי הרקע הועברו רק שבוע לפני הדיון ולא ניתן להציג התייחסות רצינית; לעניין התשתיות – חיבור מערכת הביוב לשפד"ן מתעכב ולא נמצא פתרון לבעיית הגלישה באירועי גשם חריגים. קיים גם עיכוב בנושא חיבורים נוספים לקווי מקורות - העירייה אישרה את הקו הדרומי בתחומה אך קידומו תלוי ברשויות אחרות. הקו הצפוני כלל לא מתקדם. לעניין הסדרת מערך הניקוז האזורי – רק מוצא נוסף לים יתן מענה לצורכי הניקוז. העירייה אינה מכירה את תכנית הניקוז המקודמת על ידי רמ"י ומבקשת לקבלה בהקדם; לעניין התחבורה – המתחם לא משורת מספיק בתחבורה ציבורית. הקו הירוק של הרק"ל לא יגיע לאזור. קו MI של המטרו ימשיך לרעננה מבלי לאפשר תחנה בתחום התוכנית ולכן אנחנו נאלצים להסתפק בסימון מעורפל לחיבור מעל 531 שאמור לגשר בין התחנה ברעננה לתחום התוכנית, כאשר לא ברור איך יראה ומי יבצע אותו; סבורה כי יש לאפשר בינוי משני צידי של הכביש ההיקפי כדי לחזק אותו כרחוב פעיל; מבקשת לקיים דיון מקצועי בין היתר גם בסוגיות הבאות: רוחב הדרכים והשימושים שלאורכם, סוגי המבנים מבחינת רוחב וגודל, תקן החניה, פריסת שצ"פים, מגדל התעסוקה הגבוה בקרבת תחנת הרכבת שהנגישות אליו ברכב פרטי בעייתית ביותר, היבטי "עיר חכמה" בהקשר של ניהול תחבורה ואנרגיה, חניון הלילה לרכב כבד הצמוד לפארק מדרום שמיקומו ותפקודו אינו מובן, ופתרון מובנה לאספקת חשמל לתכנית.

מנהל מרחב עסקי תל אביב ברמ"י – התוכנית קודמה במשך מספר שנים בתאום עם אגף ההנדסה בעיריית הרצליה לרבות בוועדות היגוי בהשתתפות ראש העיר. העירייה בחרה מיוזמתה למשוך את ידיה מהשתתפות בתהליך הכנת התוכנית, ואין היא יכולה לבוא כעת בטענה על כך שאינה מכירה אותה ושלא קיבלה את החומרים מספיק זמן מראש; איננו יכולים לקבל פרוגרמה של 7,000 יח"ד בלב אזור ביקוש. התכנון צריך להיות כפוף להנחיות תמ"א 35 ולעקרונות של תכנון אורבני צפוף בקרבה לתחנות מתע"ן. כאשר אנחנו מתכננים שלא בצפיפות במרכז הארץ אנחנו נאלצים לפגוע בשטחים פתוחים. דרישת העירייה לתחנת מטרו במתחם אינה עומדת בקנה אחד עם רצונה למנוע בניה אורבנית עם ניצול יעיל של הקרקע; רמ"י מוכנה מכאן ואילך לשוב ולדון עם העירייה כשותפה לתכנון אולם הדבר נמצא בידיה; לעניין בעיות התשתית והדרישה לתכנית מתארית – מוסדות התכנון השכילו להבין שלא ניתן לפתור את הבעיות בטור ואין להתנות את עצם התכנון בפתרון הבעיות. יש לקדם את התכנון למתחם ופתרון בעיות התשתית במקביל. חיבור קו הביוב לשפד"ן היה כבר אמור להיות בביצוע וייתכן שהדבר יוביל לעיכוב בבניה למגורים אך זו אינה סיבה לעכב את התכנון. סוגיית הניקוז נבחנת כאמור בתוכנית אב המקודמת על ידי רמ"י ומקווה שתוגש בהקדם. מבקש את שיתוף הפעולה של העירייה גם בעניין זה.

אדריכלית העיר הרצליה – חברי הוועדה צריכים להסתכל על המתחם בראיה עירונית רחבה ולא רק להביא לפתרונות בתחום הקו הכחול. התוכנית לא כוללת הוראות שלביות מעבר להתנייה כללית בדבר פתרון לבעיות התשתית. בלתי אפשרי להתייחס לתוכנית כל כך גדולה בלי מנגנוני שלביות והתניות מפורטות; לעניין הניקוז – רמ"י מקדם את תכנית האב מול המחוז ללא בשיתוף פעולה מולנו. לכן קיים קושי להתייחס לתוכנית שאיננו מכירים.

ראש מועצת כפר שמריהו - המועצה המקומית רואה עצמה כשותפה מרכזית בהכנת התוכנית ולו בשל העובדה שמרבית שטחיה נמצאים בתחום שיפוטה; המועצה מבקשת להעביר את שטח הפארק העירוני לתחומה של הרצליה וליעד את השטח לטובת הפארק בדרך של איחוד וחלוקה. אין שום היגיון להשאיר את הפארק ברשות כפר שמריהו בשעה שהוא עתיד לשרת בעיקר את תושבי הרצליה; המועצה תדרוש חלוקת הכנסות משטחי התעסוקה והמסחר המוצעים בתוכנית, בין היתר בשל הוצאות הפיתוח הגדולות שתידרשנה בעיקר לצורך העתקת קו חשמל; השטח שממערב לכביש 20 בתחום שיפוטה של המועצה צריך לאפשר דיור מוגן ודיור סיעודי בעיקר. לא ניתן

לאפשר מגורים, מסחר או תעסוקה בשל קשיי הנגישות ומצוקת התחבורה הקשה במועצה, שלה כניסה ויציאה אחת בלבד.

נציג אגודת החקלאים בכפר שמריהו – חברי האגודה מחזיקים שטחים נרחבים בשטח התוכנית. הם מודעים לכך שהשטח נמצא במרקם עירוני בתמ"א 35 ומיועד לשמש בחלקו הגדול כפארק עירוני; קידום התוכנית בותמ"ל מהווה מהלך ראוי אשר יאפשר גיבוש פתרונות לאתגרים התכנוניים החוצים מספר רשויות ומחוזות תכנון, תוך ראייה כוללת הלוקחת את כל הצרכים בחשבון.

צבי דותן נציג השכונות גן רש"ל ונחלת עדה - מוחה כנגד ההנחיה של רמ"י לא לשתף את התושבים בהליך התכנון. התושבים הם אלו שיסבלו מהתוכנית הגרנדיוזית הזו ולא יעלה על הדעת שקולם לא ישמע והם יהיו שקופים. רמ"י מונחית משיקולים של כסף ונדל"ן ללא ההתחשבות בתושבים שמבקשים לשמר סביבה כפרית. לא ייתכן שבכפר שמריהו מוחים כנגד בניה בחמש קומות, ברעננה כנגד 7 קומות ובהרצליה מתחילים מ-40 קומות; לעניין התשתיות – מדובר בתוספת של 16,000 יח"ד עם 65 אלף תושבים בשורות של מגדלים ללא הוראות שלביות. כבר היום משך הנסיעה מהשכונות לכביש 20 הוא כחצי שעה. מערך התנועה נשען על רחובות צרים, דבר המביא למסקנה שהתוכנית לא מציאותית. בתוך כך, רחוב הבריגדה היהודית סתום, לא ניתן להרחיב אותו. כך גם לגבי רחוב יסוד המעלה ומעבר הגשר הקיים לכלים חקלאיים בהמשך של רחוב כנפי נשרים. ישנן הפסקות חשמל בעקבות תוספת של 250 יח"ד בתמ"א 38 וכל חורף כנפי נשרים נחסם בגלל הצפות; טוען כי לא יעלה על הדעת למקום מגדל תעסוקה של 45 קומות לצד בית ספר. לטענתו כבר כיום ישנו מחסור בגני ילדים בגלל התוספת מתמ"א 38 אולם התכנית מתעלמת מכל הבעיות וצרכי התושבים; מציין שהעיר מצויה בעיצומו של מתווה לתכנית המתאר הכולל שיתוף ציבור והתמ"ל דורסת במחי יד את המהלך כולו; שדה התעופה הוא נכס לעיר ולשכונות. יש החלטה של שר התחבורה לא לסגור את השדה. קורא שלא לחזור על הטעות של שדה דב גם בהרצליה. לסיכום – דורש מרמ"י לשתף את התושבים ולא להתעלם מהם כפי שנהגו עד כה.

רוני אדיב (מתכנן תחבורה) נציג תושבים – הצבות התנועה מתבססות על הנחה לא מציאותית של 40% שימוש בתחבורה ציבורית כאשר לפי תכנית האב לתחבורה מדובר על כ-10%. ההנחה הזו הובילה לנתון של 4,000 יציאות בשעת שיא בוקר וזה יהיה הרבה יותר. יש לתקן את הבה"ת ולהניח שימוש של 10% בתח"צ. סבור כי מימוש המטרה יגיע עוד הרבה מאוד זמן אם בכלל, ואי אפשר להתבסס על זה בה"ת. יתרה מזו, לא ייתכן שתוכנית כזו לא תשורת בתחנת מטרו בתחומה.

אדריכלית העיר רעננה – רעננה מונה 91 אלף תושבים ויש לה תכנית מתאר שמציעה תוספת של 30 אלף תושבים, ובנוסף תכנית לפיתוח האנ"מ שעשויה לכלול כ-7000 יח"ד חדשות. בשטח המצוי מצפון לכביש 531 קיימת תוספת של כ-13 אלף יח"ד שתחנות הרכבת והמטרו אמורות לשרת; נכון וראוי שיהיו חיבורים מעל כביש 531 והשאלה היא כיצד ניתן לעשות זאת בצורה הטובה ביותר. החיבורים הנ"ל מקודמים במקביל, הן במסגרת תכנית זו בותמ"ל והן בלשכות התכנון המחוזיות תל אביב ומרכז בוועדת היגוי לעניין. התמ"ל מציעה פארק או כיכר עירונית, בעוד שבמחוזות דובר על תעסוקה. לאור מורכבות הנושא מציעים כי הקו הכחול של התמ"ל לא יכלול את החיבורים הנ"ל וכי אלו יקודמו בסמכות מחוזית; התכניות שמצפון לכביש 531 בתחום רעננה (תעסוקה, 2,000 יח"ד ודירור מוגן) מוצגות באופן לא ברור ונראה שאינן עדכניות; לא הוצג תחום השיפוט של העיר בגבולות התכנית. העירייה מבקשת לשתף אותה בתהליך ולתת לה מעמד שווה בדומה ליתר הרשויות. מבקשים לראות חתכים מוצעים של הרחובות הקושרים את התכנית לשטח שמצפון ל-531 כדי לוודא שהחיבורים שמוצעים ראויים וישימים.

רונית קידר, לשכת תכנון המחוזית תל אביב – המחוז מקדם תהליכי עבודה מאומצים בנושא המים, הביוב והניקוז. לעניין הביוב טרם נמצא פתרון והתוכנית צריכה לכלול התניות שיאפשרו את הפיתוח בכפוף למימוש. לעניין חיבור קווי מקורות - הצפי כי החיבור יושלם עד 2021. כמו כן מציינת כי יש מיצוי של יכולת הספקת חשמל לעיר ובעניין זה נדרש למצוא עתודת שטח לתחמי"ש; על התכנית ליצר חיבורים איכותיים ונגישים למרכזי תחבורה והסעת המונים. לעניין החיבורים מעל כביש 531, יש ליצור גמישות סטטוטורית כדי לאפשר מנעד פתרונות לעת קבלת ההחלטות בנושא בעתיד, הן לגבי הגשרים המחברים בין התכנית לתחום רעננה והן לגבי החיבור לתחנת הרכבת והמטרו. כמו כן מבקשת להביא בחשבון את החיבור של פרויקט יד התשעה למערכות הסעת המונים; נדרש לטפל בצורה טובה יותר ביחס התוכנית לשכונות הקיימות. מציעה שהבינוי יהיה מרקמי ולא מגדלי בעיקר בקרבת השכונות; נראה כי אין הזנה מעגלית של תחבורה ציבורית וחייבים להראות קישוריות טובה בינה לבין הולכי הרגל. יש לפרט את רשת שבילי האופניים בתוכנית ולוודא כיסוי וחיבורים אל מחוץ לתחומה. מבקשת שהתכנון יביא בחשבון את הנחיות מסמך המדיניות לאורך צירי רק"ל בין היתר בכל הנוגע לדירות קטנות ודיר מגן בטווח של 300 מ' מהציר; צירי התשתיות (קצא"א, תש"ן וחשמל) צריכים להיות מטופלים בתוכנית באמצעות הטמנה או העתקה; התוכנית צריכה לשאוף להיות תכנית מאופסת אנרגיה באמצעות מתן אפשרות להקמת מתקני ייצור.

יניב ברקו, קצא"א – צוות התכנון קיבל סימון של הקווים בתחום התכנית. יש לשמור על רצועת מגבלות ללא בינוי וחניות ברוב של 10 מ' ולא 5 מ' כפי שהוצג. התכנית מציעה שתי חציות של הקווים ויש לקבוע תנאים בהוראות לביצוען.

ליאת סידון, תש"ן – לתש"ן שני קווי נפט ממערב לכביש 20 בתחום התוכנית ויש לסמן אותן במסמכי התוכנית. יש לקבוע רצועת מגבלות לקווי תש"ן וקצא"א ברוב של 17 מ'. יש למנוע שינוי של גובה הקרקע בתחום המגבלות ואיסור על שפיכת פסולת ועודפי עפר. נדרש סקר סיכונים לאור בניה בסמוך וחציות של הקווים. במידה ומבוקש הקמת קיר אקוסטי בקרבת הקווים יש לבצע תאום בעניין.

עו"ד רון צין ב"כ רשות שדות התעופה – על התוכנית לכלול הוראות שלביות להוצאת היתרי בניה בכפוף לפינוי שדה התעופה. בפגישה שהתקיימה אצל שר התחבורה לפני כשבוע סוכם ששדה התעופה לא יתפנה ופעילותו תימשך עד אשר תושלם ההיערכות לקליטת פעילותו בשדה התעופה בחיפה. רש"ת תבקש לקבוע הוראה לפיה לא יוצאו היתרי בניה אשר יטילו מגבלות על פעילות השדה עד לפינויו המלא לחיפה או כל פתרון אחר; מציין כי קידום שתי תוכניות במקביל בשטח שדה התעופה ובתחומי המגבלות שלו מיותר ויש לאחד בין התוכניות.

רם נהרי, משרד החינוך – קיימים אי דיוקים בפרוגרמה לצורכי חיבור. מבקש להימנע מבתי ספר יסודיים של 24 כיתות אלא לכל היותר של 18 כיתות; משרד החינוך מתנגד למתן מענה בהפרשות מבונות (במגרשי מגורים) לכ-50% מכיתות הגן. מוכנים לכל היותר ל-25%. מדגיש כי משרד החינוך אינו מתקצב בניית כיתות במגרשים סחירים והנטל יושת על הרשות; שטח בתי הספר צריכים להיקבע על פי דגם B בתדריך הקצאת קרקע לצורכי חיבור (0.4 ד' ל כיתה בב"ס יסודי ו-0.5 ד' בב"ס על יסודי) ולא לפי דגם C (0.3 ד' ל כיתה ביסודי ו-0.4 ד' ל כיתה בעל יסודי) המיועד לתוספת יח"ד בהתחדשות עירונית. הקצאה לפי דגם זה תאפשר יותר שילובים של מוסדות חיבור נוספים בשטח בית הספר.

זיו אדר, ות"ל - קו מטרו M1 נמצא לפני הגשה לות"ל ובדיקת עמידה בתנאי סף. הקו אמור להתאשר סטטוטורית עד שנת 2021. בסמוך לתחום התוכנית קיימות שתי תחנות מטרו: תחנה צפונית המשולבת במרכז תחבורה הכולל את תחנת הרכבת הכבדה ותחנות BRT. אנו רואים חשיבות גדולה מאוד בהותרת התחנה במקומה כחלק מתפיסה

כוללת של המתחם. התחנה הדרומית ממוקמת בקרבת המרכז הבינתחומי וכוללת פתחים מצפון לרח' מנחם בגין/כנפי נשרים שבתחום הפרויקט. הזזת התחנה הדרומית בעייתית. הוספת תחנה נוספת תפחית את המרחק בין התחנות ל-600 מ' כאשר המרחק הרצוי הוא של כ-1000 מטר כדי לשמור על רמת שירות גבוהה לאורך הקו. יש מענה מספק לתוכנית מרדיוסי השירות של שתי התחנות. בהתייחס לבקשת העיריה למעבר ממונהר בין התחנה הצפונית לתחום התוכנית סבור כי למעבר תת קרקעי חסרונות מבחינה אורבנית ותחושת הבטחון של הולכי הרגל.

עו"ד חן אסלן ושמאית רותם רזיאל, נציגי בעלי קרקע בתחום התכנית מר רוני סיני ומר סימון אסרף - שטחם של בעלי הקרקע מפוצל בית שתי התוכניות (תמ"ל 3006 ותמ"ל 1083). בעלי הקרקע מבקשים כי התוכניות תקודמנה יחד כתוכנית אחת. קידום בשתי תוכניות עלול ליצור מצב של הנחיות סותרות; המלצת שמאי התוכנית להפריש את השטח המיועד לפארק עירוני בדרך של הקצאה ואיזון אינה עומדת בקנה אחד עם פס"ד נוימן שקבע ששטחים שלא משרתים את השכונה לא יכולים להיות כחלק מאיחוד וחלוקה.

תמר לירן תושבת הרצליה – שדה התעופה אינו מהווה מטרד לתושבים אלא מהווה חלק מהזהות והמורשת של המקום וכן מוקד חינוכי. בניית מגדלים על שדות חקלאיים עומדת בניגוד מוחלט לתפיסת המורשת והחינוך כאמור. המרחב רווי כמו כן באוצרות טבע ומורשת דוגמת הבארות ועצי האטד. מבקשת לדעת למי מיועדות הדירות ומציינת שרוב הדירות בפרויקטים החדשים אינן מאוישות.

יונתן שילוני ומתן שרון, אגודת התעופה הכללית – אדר' יונתן שילוני הציג למשתתפים תכנית לפיה ניתן לבנות שכונת מגורים של עכ-6,000 יח"ד תוך שמירת שדה התעופה במקומו. טוען שלא הוצגו חלופות לתוכנית והיה צריך למצוא פתרון אלטרנטיבי שמשאיר את שדה התעופה. נתן שרון ביקש כי התכנית תקבע באופן ברור שמימושה יתאפשר רק לאחר מציאת שדה תעופה חליפי כדי להבטיח פתרון לתעופה האזרחית.

תמר טוכלר המועצה לשימור אתרים – לשדה התעופה והמרחב שסביבו מקום חשוב בסיפור הקמתו חיל האויר. יש להותיר מוטיבים בתחום התכנית שישמרו את הסיפור כגון הותרת המסלול עצמו ללא בינוי. אין בארץ עוד שדה תעופה אשר מקיים פעילות קהילתית עם התושבים שבסביבתו. הקשר הזה הינו חלק בלתי נפרד מהמורשת המקומית שכולל גם את בסיס הנ"מ שהגן על שדה התעופה בראשית ימיה של המדינה ובית חיל האויר מדרום. מברכת על השימור המוצע של מגדל המים וחורשת הברושים. יועבר תיק תיעוד עדכני למקום הכולל גם רשימת מבנים לשימור.

דייגו ברקן, רשות העתיקות - הועברה התייחסות מסודרת של תחומי עתיקות לצוות התכנון. בתחום התכנית קיים חלק קטן המוכרז כאתר עתיקות בשטח של כפר שמריהו. מבקשים לערוך בדיקות מקדימות בשטח זה ממזרח לכביש 20 ובאזור שדה התעופה. מציע לשלב בשצ"פים של התכנית ממצאים שאותרו בחפירות במקום ומצויים היום ברשות המדינה.

סוזי נדב נציגת שכונת יד התשעה – חסרה התייחסות למצב התנועתי הגרוע לאורך רחוב ירושלים מנווה עמל עד בית לוינשטיין. מבקשת תחנת מטרו בקרבת השכונה וברחוב הרב קוק. חסרה התייחסות לנושא הנגישות של רכבי חירום וכוחות הצלה. מבקשת מענה לנושא של חניונים ציבוריים שחסרים באזור. כמו כן לא הוצגו מיקומים של תשתיות ואנטנות סלולריות. מציעה גם לבחון מערך שאטלים כדי להקל על הגודש וכן מבקשת שיוצג מיקום מוסדות החינוך בשטחים הציבוריים.

דנה אשל תושבת גן רש"ל - מבינה את הצורך הלאומי בבניה למגורים, אולם מגדל של 45 קומות בקרבה כה גדולה לשכונה עם בתים פרטיים נראית לא סבירה.

פיני ברגר נציג רשות התעופה האזרחית (הנציג נעדר מהישיבה ושלח את עמדתו בכתב. להלן תמצית הדברים) – ביטול השדה באמצעות התכנית אינו אפשרי ונוגד את החוק. אישור התכנית שבנדון בלא שהוטמעו בה סעיפי שלביות שיאפשרו את המשך הפעילות התעופתית בשדה התעופה בהרצליה כל עוד לא הוקמה עבורו חלופה פעילה תעמוד בניגוד מוחלט למדיניות משרד התחבורה. שדה התעופה בהרצליה מעוגן בתוספת לסעיף 5(א)1 לחוק רשות שדות התעופה – התשל"ז, 1977. אישור התכנית שבנדון יהווה גריעה של שדה התעופה בהרצליה מן הרשימה, באופן שאינו תואם את הוראות החוק. שדה התעופה בהרצליה מעוגן בהוראות תמ"א 15/ב' שאושרה במועצה הארצית לתכנון ובניה. אישור התכנית שבנדון בלא שהוטמעו בה סעיפי שלביות כנזכר לעיל בסעיף יבטל את שדה התעופה בפועל וירוקן מתוכן את כל ייעודה של תמ"א 15/ב. סעיף 6.11 להוראות התכנית מגביל את גובה הבניה עד 91 מ' מעל פני הים אולם אין לכך זכר בנספח הבינוי. כמו כן לא הוצגה טבלת זכויות הבניה ולא ניתן לבחון את השפעת גובה הבינוי המוצע על בטיחות הטיסה.

התייחסות נציגת רמ"י ועורכי התכנית לעיקרי ההערות

אדר' דרון צפירי – המשמעות של הגדלת השטחים למבני ציבור באמצעות הרחבת בתי הספר ויצירת שטחים נוספים לגני הילדים היא גריעה של כ- 1,200 יח"ד והפחתה משמעותית של צפיפות הברוטו של התכנית. הדרישה של משרד התחבורה למנוע שימושים נוספים במרכז התחבורה תפגע אף היא ביעילות השימוש בקרקע. במענה להערות התושבים לעניין עוצמות הבניה משיב כי קביעת היקפי הבינוי בתכנית אינה נשענת כלל על שיקולים נדל"ניים אלא בצורך למצוא פתרונות לצרכי הדיור בראיה ארוכת טווח. סביבות המגורים כמו גם הניידות במרחב עתידיים להשתנות באופן ניכר ויש להביא לניצול אופטימאלי של משאב הקרקע כחלק מהאחריות שלנו לדורות הבאים; לעניין רוחב הרחובות - סבור כי הרוחב שהוצע ראוי ונדרש כדי לייצר רחובות איכותיים. מציין כי בכל הרחובות קיים חתך המציע שביל אופניים. לעניין ההתאמה בין סקר העצים לבינוי – מדגיש כי הסקר אינו סופי ונמצא בשלבי טיוב. לעניין המעברים מעל כביש 531 – התכנית תייצר מגוון הזדמנויות לחיבורים אשר בכולם תתאפשר חציית הולכי רגל ורוכבי אופניים. אנחנו סבורים כי יש לייצר תשתית סטטוטורית גמישה ככל הניתן שתאפשר להכיל פתרונות שיקבעו בעתיד. מבקש להשתתף בדיוני ועדת ההיגוי הדנה בנושא הקירוי והחיבורים. להערת נציגת עיריית רעננה באשר לרקע התכנון שהוטמע מצפון לכביש 531 – מבקש לקבל את התכנון העדכני ביותר. כנ"ל באשר לתיק התייעוד מנציגת המועצה לשימור אתרים.

גילי טסלר, מתכנתת מחוז תל אביב ברמ"י – לעניין הקירוי מעל 531 סבורה כי נכון לרכז מאמץ בחיבורים וגשרים נוחים להולכי רגל בין תחנות המטרו והרכבת לתחום התכנית; חתכים רחבים שמאפשרים נטיעות משמעותיות ואזורי הליכה מוצללים; סבורה שבמאמץ לא גדול ניתן להסיט את התחנה לעברו הצפוני של רחוב הבריגדה היהודית והדבר ישרת בצורה טובה יותר את המתחם; השתדלנו להתחשב בשכונות הקיימות בכך שמיקמנו את הבינוי הגבוה בצד הצפוני כדי להביא למינימום פגיעה בזכויות שמש. תמשך בחינת היחס לשכונות לרבות תהליכי התחדשות עירונית המתקיימים בהם; לעניין התשתיות – לקחנו על עצמנו לפתור את בעיית הניקוז וגם סוגיית הביוב מטופלת ברמה של מנכ"לי משרדים מתוך הבנה שצריך להאיץ את קבלת ההחלטות והשגת משאבים. תוכנית הניקוז תועבר בהקדם לעירייה.

התייחסות מתכנתת הותמ"ל וסיכום הדיון

הודתה לצוות התכנון ולמשתתפים על הדיון הפורה והתייחסה לחלק מההערות כדלקמן: לעניין טענת העירייה כי לא שותפה בדיונים להכנת התכנית, העירה כי כל תכנית בותמ"ל מקודמת בשיתוף פעולה מלא עם הרשות

המקומית, אלא אם הרשות המקומית בוחרת ביוזמתה להדיר רגליה מתהליך העבודה. הביעה תקוותה לשיתוף פעולה מלא מעתה והלאה; לעניין הערת נציגת משרד הפנים מדגישה כי שינוי גבולות שיפוט והסכמי חלוקת הכנסות מהווים מהלך מקביל שאינו מונע את המשך תהליך התכנון; לעניין התנגדות נציג החברה להגנת הטבע לבניה צמודת קרקע ממערב לכביש 20, ציינה כי כפי שסוכם עם ראש מועצת כפר שמריהו, במתחם זה יוצע דיור מוגן, דיור סיעודי ושטחים למבני ציבור. התכנית שהוצגה טרם עודכנה בהתאם לסיכום זה; הבהירה לנציגי קצא"א ותש"ן כי התכנית אינה מציעה סלילת דרכים חדשות החוצות את קווי התשתית ומדובר בדרכים קיימות. לכן לא רואה מקום לבצע סקר סיכונים. ככל שתוצע חציה של קווי התשתית יוטמע סעיף תיאום בהוראות התכנית; בהתייחס למיקום תחנות המטרו – סבורה כי לא נעשה די בבחינת התאמת מיקום התחנות אל מול פוטנציאל הפיתוח של המתחם וצרכיו. מבקשת לבחון יחד עם נת"ע והות"ל את פריסת התחנות באזור באופן שישתר בצורה הטובה את מוקדי הפיתוח במרחב; לעניין התשתיות – סוגיית הביוב ידועה ומטופלת על ידי הגורמים הבכירים ביותר בממשלה. הנושא ידון בשבוע הבא אצל מנכ"לית מנהל התכנון וכן בטיפולו הישיר של יו"ר הותמ"ל. לעניין הניקוז – רמ"י אמנם מקדמת תכנית אב רחבה אולם חשוב להדגיש כי התכנית פותרת את צרכי הניקוז שלה בעצם הכללת שטח הפארק בתחומה. לעניין ההערה כנגד הכללת הפארק במתחם איחוד וחלוקה - לא זו בלבד שהפארק ישרת את תושבי השכונה, הוא גם נדרש באופן ישיר כאמור כדי לקלוט את עודפי הנגר מתחומה. לעניין אספקת החשמל – חברת החשמל לא הציפה בהתייחסותה לתכנית בעיה כלשהי באספקת החשמל או בצורך לשמירת קרקע עבור תחמ"ש. מבקשת מהעירייה לשלוח נתונים התומכים בטענותיה בנושא. לעניין כמות יחידות הדיור – מבינה את חשש העירייה ותושבי השכונות המבקשים לשמר על אופיין הכפרי, אולם אין לקשור זאת עם בעיית התשתיות, אשר כך או אחרת יש להביא לפתרונה בהקדם וזאת במנותק משאלת כמות יחידות הדיור. סבורה כי הצפיפות המוצעת בתכנית מאוזנת, ומקבלת בעניין זה את עמדת הגופים הירוקים ורמ"י כי מדובר בקרקע באזור ביקוש בקרבת מערכות הסעת המונים ושיש להביא לניצולה באופן יעיל. יחד עם זאת הביעה נכונות לבחון בצורה מעמיקה ומפורטת את הממשק שבין השכונות הקיימות למתחם כדי להבין משמעויות בנושא הצללה, ודרכים לשימור אופי החיים בשכונות.

מבקשת לקבוע סדרת ישיבות עבודה בהשתתפות נציגי עיריית הרצליה (ככול שתסכים לכך), רמ"י, צוות התכנון ובעלי עניין נוספים לפי הצורך וכפי שיפורט להלן:

א. הפרוגרמה למגורים ושטחי תעסוקה בתכנית - בין היתר בדיקת המשמעויות של היקפי הפיתוח על השכונות הקיימות לרבות בנושא הצללה (נקבעה ליום 24.12.19). לישיבה תזומן בנוסף גם נציגת לשכת תכנון מחוז תל אביב.

ב. ממשק עם מערכי הסעת המונים ותחבורה ציבורית - לרבות: מיקום תחנות המטרו, גשרים/מעברים מעל כביש 531 להנגשה מיטבית של תחנות הרכבת, תחנתה מטרו ואזור הפיתוח בתחום רעננה. לישיבה יוזמנו בנוסף גם נציגי הות"ל, נת"ע, עיריית רעננה, משרד התחבורה, רכבת ישראל, לשכת תכנון מחוז תל אביב (נקבעה ליום 24.12.19)

ג. פרוגרמה לצורכי ציבור - בחינת הערות משרד החינוך והצגת פערים בהקצאת השטח ומשמעויות במספר יחידות הדיור וצפיפות הברוטו. לישיבה יוזמן בנוסף גם נציג משרד החינוך (הישיבה טרם נקבעה).

ד. חתכי הרחובות, תכנון המרחב הציבורי ושבילי אופניים – יש לתת דגש לנושא הצללה והרחובות הרחבים שהוצעו. לישיבה יוזמנו גם נציגת המשרד להגנת הסביבה, עיריית רעננה ולשכת התכנון המחוזית. (הישיבה נקבעה ליום 10.2.20)

- ה. נושאים סביבתיים – בין היתר: הגשת סקר היסטורי למשרד להגנת הסביבה וחידוד התנאים להיתר, בחינת תוצאות מודל איכות אויר לכבישים 20 ו-531 והשפעתו על הבינוי ועוד (הישיבה נקבעה ליום 19.2.20).
- ו. מערך התחבורה והבה"ת – בפגישה ידונו הנחות הבה"ת, מערך התחבורה הפנימי, הממשק התחבורתי עם השכונות הקיימות, תקני חניה, מיקום מסוף התחבורה והשימושים הנלווים לו. לפגישה יוזמנו גם נציגי משרד התחבורה, לשכת תכנון מחוז תל אביב, מועצה מקומית כפר שמריהו (הישיבה נקבעה ליום 10.2.20).
- ז. נספח הבינוי, תמהיל השימושים וגדלי הדירות – בחינה לעומק של נספח הבינוי לרבות בעניין טיפוס המבנים בתחום הרובע הצפוני והבינוי המוצע בתחום כפר שמריהו. לפגישה יוזמנו גם נציגי מועצה מקומית כפר שמריהו (הישיבה נקבעה ליום 10.2.20).
- ח. שטחים פתוחים וערכים לשימור – לרבות הידרולוגיה, ניקוז, אתרי טבע עירוניים, פריסת שצ"פים, ערכי מורשת ועצים בוגרים (הישיבה נקבעה ליום 10.2.20).

משימות נוספות:

משימה	אחריות
העברת התכנון המוצע העדכני מצפון לכביש 531 בתחום עיריית רעננה	אדריכלית העיר רעננה
העברת תיק תיעוד ומידע נוסף אודות אתרי מורשת בתחום התכנית לצוות התכנון ויועצת השימור של הותמ"ל	תמר טוכלר המועצה לשימור אתרים
העברת תכנית האב לניקוז לעיריית הרצליה	רמ"י. התכנון יועבר עם השלמתו
העברת נתונים ומידע הצורך בצורך בשמירת קרקע לתחמ"ש נוסף בתחום התכנית	עיריית הרצליה. בהקדם האפשרי
העברה של קווי קצא"א ותש"ן (AS MADE) לצוות התכנון	נציגי קצא"א ותש"ן
בחינת תוספת של מוסדות נוספים לאוכלוסיית הקשישים בפרוגרמה	צוות התכנון
בחינת התכנית על – פי כללי המדידה של משרד השיכון "שכונה 360"	צוות התכנון
בחינת הטמעת עקרונות מסמך המדיניות של מחוז תל אביב לתמהיל יח"ד לאורך צירי רק"ל.	צוות התכנון בשיתוף רמ"י והותמ"ל
זימון עורך התכנית לוועדת ההיגוי בנושא קירוי כביש 531	נציגת לשכת תכנון מחוז תל אביב