

**מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית משותפת תע"ש השרון מס' 2021001
שהתקיימה ביום 20.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2021-75

תקציר הסעיפים:

1. אישור פרוטוקולים
2. נושא – מש/1 / צל

1. אישור פרוטוקולים

הוחלט: לאשר פרוטוקולים משיבות מס' 2019003 מיום 18.12.19 ו-2019004 מיום 16.6.20.

2. נושא – מש/1 / צל

רקע

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית בהחלטתה בתכנית מש/1 (סעיף 495), הורתה כי על מנת שתכנון המתחמים השונים יהיה מתוך ראייה כוללת של האתר, תוכן תכנית צל אשר תתייחס למכלול הרכיבים שיביאו למערך תפקודי אורבני אחיד במבנה עירוני אחיד, ותתייחס לנושאים הבאים: "פוטנציאל היקף יחידות הדיור והתעסוקה המירבי האפשרי בתחום התכנית; היבטי תחבורה לרבות תחבורה ציבורית, מרכזי תחבורה וצירי הולכי רגל ושבילי אופניים; נוף וסביבה תוך התייחסות לממצאי המסמך הנופי-סביבתי לצורך הבטחת רצפים ירוקים ושימור ערכי טבע ונוף; שטחי ציבור ומתקני תשתית עיקריים ומשמעותיים".

הוועדה המחוזית-המשותפת אישרה בישיבתה מיום 05.06.2019 את המסמך הנופי-סביבתי (שלב א'), והנחתה להתחיל ולערוך את תכנית הצל אשר תתבסס על הידע והעקרונות כפי שאושרו במסמך הנופי-סביבתי (שלב א').

בדיון שהתקיים בתאריך 18.12.2019 ולאחר שהוצגו לוועדה שלושה תרחישי קיצון לתכנית הצל, הורתה הוועדה לצוות התכנון לתכלל את התרחישים לשתי חלופות תכנון אשר יוצגו בפניה.

בדיון שהתקיים בתאריך 16.06.2020, לאחר שהוצגו בפני הוועדה שתי חלופות לתכנית הצל, הוצגה בפני הוועדה חלופה מתכללת, הכוללת פיתוח מיטבי של ערכי התכנון כפי שנקבעו על ידי בישיבות קודמות, ותוך התייחסות לטענות שהועלו על ידי העותרות. בדיון זה הורתה הוועדה לצוות התכנון לערוך את מסמכי תכנית הצל בהתאם לחלופה המתכללת שהוצגה בפניה.

בפני הוועדה הוצג כי הושלמה העבודה על המסמך הנופי-סביבתי לתכנית מש/1, וכי הוא אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

על פי המתווה לשיתוף ציבור (העותרות) בהליך התכנוני כפי שהוצע על ידי לשכות התכנון של הוועדה המחוזית-המשותפת תע"ש השרון, בהמשך למפגשים קודמים שנערכו (מפגש ראשון 04.12.2018, מפגש שני 23.05.2019, מפגש שלישי 26.11.2019, מפגש רביעי 17.05.2020) התקיים בתאריך 30.11.2020 יום עיון חמישי לעותרות על מנת להציג את טיוטת מסמכי תכנית הצל ולשמוע את התייחסותן טרם אישור התכנית. כמו כן ניתנה האפשרות להגיש את תגובותיהן בכתב.

בפני הוועדה הוצגו עיקרי טענות העותרות בסוגיות התכנוניות כפי שהועברו ללשכת התכנון. הוועדה עודכנה כי ה"צוות המלווה לטיהור הקרקע והטיפול במי התהום" כמוגדר בהוראות תכנית מש/1, ממשיך ללוות את תהליך הטיפול בזיהומים בשטח התכנית.

הוחלט:

1. הוועדה סבורה כי מאז אישור תכנית מש/1 בשנת 2018 נעשתה עבודה משמעותית ומקיפה ביותר לסקירת ערכי הטבע והנוף, לבחינת חלופות לפרישת הייעודים למתחם כולו, תוך התייחסות למכלול המרכיבים שיביאו למבנה עירוני עדכני ואיכותי, ותוך התייחסות להיבטים שנקבעו בהוראות תכנית מש/1 ובדגש על פוטנציאל הפיתוח בשים לב לערכי הטבע והנוף שזוהו ומופן, ולמערך תנועה עדכני המתבסס על תחבורה ציבורית ואמצעים שונים שאינם רכב פרטי. התכנית כוללת סט מסמכים עשיר ומקיף, וכולל בהתאם להנחיית הוועדה: תשריט ייעודי קרקע, קובץ הנחיות מילולי, נספח אורבני-נופי, נספח מתחמי תכנון, נספח פרוגרמה, נספח תנועה, נספח תחבורה, נספח נופי, נספח נופי-סביבתי, נספח ניהול נגר עילי וניקוז, נספח ביוב, נספח מים ונספח תשתיות.
2. **הוועדה מאשרת את מסמכי תכנית הצל**, כפוף להשלמת התיקונים כמפורט להלן:
 - א. סך היקפי הפיתוח המקסימאליים הקבועים בתכנית הצל יהיו כמפורט להלן:
 - מתחם תכנון 1: 4,900 יח"ד ו-64,500 מ"ר תעסוקה.
 - מתחם תכנון 2: 4,700 יח"ד ו-64,800 מ"ר תעסוקה.
 - מתחם תכנון 3: 7,500 יח"ד ו-426,000 מ"ר תעסוקה.
 - מתחם תכנון 4: 12,000 יח"ד ו-720,000 מ"ר תעסוקה.
 - מתחם תכנון 5: 7,500 יח"ד ו-110,700 מ"ר תעסוקה.
 - סך בתכנית הצל: 36,600 יח"ד ו-1,386,000 מ"ר תעסוקה.
 - מגורים - יח"ד על סוגיהן, ותעסוקה ובכלל זה מסחר, שירותים, מלונאות וכדו'. שטחים למבני ציבור יקבעו בהתאמה.
 - ב. לאחר שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, הוועדה מאשרת את חלקים ב' ו-ג' לנספח הנופי סביבתי, וקובעת כי המסמך בגרסתו הסופית והמלאה יהווה חלק ממסמכי תכנית הצל.
 - ג. לנספח ההנחיות המילולי יתווספו סעיפים הבאים:
 - 1) תכנית המפורטת למתחם תכנון תכלול הגדרת גובה מקסימאלי בכל מבני עירוני, את היחס המקסימאלי בין הבינוי המגדלי והבינוי המרקמי בכל אחד מן המבנים בתכנית. התכנית תקבע את היקפי הבינוי (רח"ק) תוך הבטחת שמירת עקרונות שיקבעו בה.
 - 2) תכנית מפורטת תכלול נספח בינוי אשר יציג, בין היתר, את היחס של הבינוי המוצע לבינוי הקיים הגובל ולשטחים פתוחים הגובלים.
 - 3) סעיף 1.5 (הגדרות בתכנית הצל) ערכי טבע, אקולוגיה ונוף ישונה הנוסח בהתאם למפורט:
- 12 פוליוגונים המסומנים בתשריט בהתאם לממצאי מיפוי וסקירה שבוצעה ומפורטת בנספח הנופי-סביבתי המצורף לתכנית צל זו:
- ערכיות גבוהה ביותר: ערוצי הנחלים – כולל רצועת השפעה מינימאלית של 50 מ' לכל צד, מקבצי עצים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה מאוד בסקר ערכי הטבע ו/או המהווים אזורי חיץ טבעי בין השכונות הקיימות לשטח התכנית.
- ערכיות גבוהה: שטחים בעלי מאפיינים נופיים המהווים אזורי חיץ טבעי, ומקבצי עצים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה.

מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית משותפת תע"ש השרון מס' 2021001
שהתקיימה ביום 20.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- (4) לסעיף 1.5 (הגדרות בתכנית הצל) תתווסף ההגדרה "רחוב ראשי": דרך בתכנית הצל התוחמת בלוק עירוני בו יוגדרו בתכניות מפורטות מגרשים ביעודים שונים, דרכים, שצ"פים וכדו'.
- (5) תכנית מפורטת תכלול התייחסות לחתך רחוב משתנה לאורך ציר הזמן בהתאם לפיתוח התחבורה הציבורית ולצמצום השימוש ברכב הפרטי בהתאם, בהיבטי נוף ותנועה.
- (6) יחידות הדיוור הנוספות בתכנית זו ביחס למאוסר בהוראות מש/1 (כ-6,500 יח"ד) יהיו תוספת בהתאם לסעיף 2א62 לחוק. בבואו לדון בתכנית מפורטת למתחם תכנון, ישקול מוסד תכנון את היקף יח"ד מכליל ובנוסף היקף יחידות דיוור ברות השגה מתוך סך יח"ד המוצעות בתכנית.
- (7) תכנית מפורטת תתייחס להיבטי התחדשות עירונית כדוגמת צרכי ציבור בתחום הרשות שבה היא חלה וככל הנדרש.
- (8) תכנית מפורטת תתייחס למערכות תשתית העל (קווים ומתקנים) העוברות בתחומה, ולקיבולת הנדרשת לצורך הבטחת שירות לכלל האזור אשר נסמך עליה, גם מעבר לנדרש לשירות התכנית עצמה, ובנוסף את הכלים להבטחת הקמתה (מים, ביוב, אנרגיה ופסולת).
- (9) נספח הפרוגרמה של התכנית המפורטת יכלול התייחסות לצרכי ציבור לשטחים הבנויים והפתוחים בהתאם להנחיות התדריך המעודכנות לעת עריכתה, ובנוסף לכל צרכי התשתית הנדרשים להקמתה, כולל התייחסות לצרכים ברמה המטרופולינית ככל ונדרשים.
- (10) תכנית מפורטת תבסס בעיקר על רשתות תחבורה ציבורית, הולכי רגל, אופניים וכלים קלים אחרים. בפיתוח ומימוש מתחם (במלואו/ בחלקו) יובטח כי רמת השירות באמצעי התנועה והתחבורה השונים (שאינם רכב פרטי) תאפשר צמצום התלות ברכב פרטי, כך שסך התנועות ברכב הפרטי לא יעלו על 40% מסך התנועות בכל שלב.
- (11) תתווסף הנחיה לתכניות המפורטות כי במסגרתן לא תתאפשר הקמת אזורי התארגנות על שטחים המיועדים להישאר כשטחים פתוחים, ובדגש על אזורים בעלי ערכיות, אלא רק באזורים המיועדים לפיתוח, ולאחר שהובטח שימור ערכי הטבע באזורים אלו ככל הניתן.
- (12) מסמך ההנחיות המילולי יתוקן כך שמתקני תשתית בתחומי השטחים הפתוחים יותרו רק לשימוש השצ"פ ובתת הקרקע בלבד. יתר מתקני התשתית ישולבו באזורים לפיתוח, ובהעדפה בתת-הקרקע וכחלק מבינוי.
- (13) לסעיף 4.10 (דרכים) יתווסף שימוש: מנהרות תשתית רב מערכתיות.
- (14) לסעיף 4.17 (סימבולים בתשריט) תתווסף הגדרה: "מעבר עילי במפגש עם נחל": מעבר דרך מעל פני הקרקע המפותחים באמצעות גישור, אשר יבטיח רציפות של הנחל וסביבתו והבטחת רצף אקולוגי וקישוריות בין השטחים הפתוחים כך שיתאפשר מעבר בני אדם ובעלי חיים.
- עדכון תשריט התכנית בהתאם לאמור.
- (15) מסמך ההנחיות המילולי יתוקן כך שיובהר כי עקרונות התכנון וההתניות יהיו תקפות לתכנון מתחם תכנון ולא לתכנית מפורטת נקודתית.

**מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית משותפת תע"ש השרון מס' 2021001
שהתקיימה ביום 20.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

16) למסמך ההנחיות המילולי תתווסף הנחיה כי כל תכנית מפורטת למתחם תבחן את הצורך בקביעת מסוף תח"צ בתחומה.

ד. תשריט ייעודי קרקע:

1) לאורך הרחובות הראשיים יסומן קו רצוף (חזית מסחרית) אשר יוגדר בקובץ ההנחיות המילולי כמחייב.

2) סימון הפארקים הרובעיים יתוקן כך שלא יכלול שטחים בייעוד שצ"פ - רמת פיתוח ב' (אקסטנסיבי).

3) יסומן ציר מת"ען צפון/דרום נוסף באחד הצירים המערביים.

ה. נספח פרוגרמה – לנספח תתווסף הוראה כי במתחם 3 או 4 יוקצו צרכי ציבור לחירום (כיבוי אש, מד"א, משטרה וכדו').

ו. נספחי התכנית יתוקנו בהתאם לרקע התשריט המעודכן.

ז. בנוסף למסמכי התכנית, יוגשו ללשכת התכנון קבצי GIS של מסמכי התכנית.

ח. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון והיועמ"ש.

תכנית הצל תוכננה בצילה של מש/1. בכל סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מש/1, הוראות האחרונה גוברות.

מסמכי תכנית הצל יתוקנו בהתאם למפורט לעיל בתיאום עם לשכת התכנון, יוגשו עד לתאריך 15.03.2021, ויפורסמו באתר האינטרנט של מנהל התכנון.

הוועדה פונה למשרד התחבורה לקדם קו מתע"ן צפון/דרום ובכלל זה רק"ל/רכבת כבדה, על מנת להשלים את המענה לשימוש תח"צ הקבוע בעקרונות התכנית, אשר יקודם במסגרת תכנונית ארצית ויוטמע בתכניות המפורטות.

3. התייחסות לעמדות העותרות

הוועדה מציינת כי לאורך כשלוש שנים התקיים שיתוף סדיר ורציף עם העותרות בקידום תכנית הצל, אשר כלל 5 ימי עיון להצגת קידום התכנון. לכל אורך הדרך, הושם דגש לקיים הליך גלוי ופתוח, אשר כלל הצגת החומר, שמיעה של הטענות המרכזיות, ומתן אפשרות להגשת התייחסויות כתובות מפורטות. התכנית עודכנה בתפיסות תכנוניות של ערכי טבע, אקולוגיה ונוף, תוך העצמת הפיתוח בהישענות על מערכת תחבורה ציבורית וניצול מיטבי של הקרקע, בהיבטים שתאמו את התפיסות התכנוניות שקבעה הוועדה במהלך ישיבותיה. הוועדה סבורה כי עמדות העותרות מדגישות את החובה לנקוט בתכנון שקול, השומר על מערך של בלמים ואיזונים, וזאת על מנת ליצור איזון אופטימאלי בין האינטרסים והעמדות השונות כפי שבאו לידי ביטוי בהתייחסויות העותרות לאורך קידום התכנון.

לאחר הצגת מסמכי תכנית הצל הוגשו 7 התייחסויות כתובות (מתוך 9 העותרות). להלן מענה מרוכז להתייחסויות העותרות כפי שהוצגו בפני הוועדה:

א. סטייה מתכנית מש/1

**מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית משותפת תע"ש השרון מס' 2021001
שהתקיימה ביום 20.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תכנית מש/1 קבעה בהוראותיה, בהתאם להחלטת וועדת משנה לעררים של המועצה הארצית, את העקרונות על פיהם תתוכנן תכנית הצל. הוועדה סבורה כי תכנית הצל כפי שהוצגה בפניה עומדת בקריטריונים אלו.

יש לציין כי תכנית הצל תוכננה בקנה מידה של תכנית מתארית וכי היא אינה סטטוטורית, אלא מהווה מסגרת תכנונית מנחה כבסיס להכנת התכניות המפורטות. תכנית מש/1 היא התכנית הסטטוטורית החלה על שטח התכנית, ותכנית הצל כהגדרתה: עומדת בצילה.

ב. גמישות בתכנית

תכנית הצל נשענת על תכנית מש/1 המאושרת, היא מתוכננת ברמה המתארית והיא אינה תכנית סטטוטורית. מסמך ההנחיות המילולי של התכנית כולל התייחסות רחבה לנושאים שיבחנו לעומק בשלב הסטטוטורי המפורט של קידום התכניות המפורטות בהיבטים השונים: תנועה, ניהול נגר, אנרגיה ופרוגרמה.

ג. איזון כלכלי וחלוקה בין הרשויות

היחס בין היקף המגורים לשטחי התעסוקה מביטח את חוסנה הכלכלי של התכנית. אופן חלוקת ההכנסות בין הרשויות, ראוי שיבחן במסגרת ועדת גבולות וחלוקת הכנסות.

ד. היבטי זיהום קרקע כאילוץ לתכנון

כפי שהוצג בכל הפורומים עד כה, ובהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה כי כל השטח הינו בר טיהור, תכנון תכנית הצל מקודם מתוך נקודת הנחה שהשטח יטוהר, כפי שמעוגן בהוראות תכנית מש/1 כתנאי לאישור תכנית מפורטת.

ה. ייעודי קרקע

1) תעסוקה בצמידות לתחנת מטרו בשטחים ערכיים – סביבת המטרו תתוכנן בתכניות המפורטות, בין היתר בהתייחס לתמ"א 70 המקודמת, תכנית המטרו לכשתאושר והשטחים הערכיים הקיימים בסביבתה.

2) שטחים בייעוד "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור" – ייעוד זה נועד מחד לשמר את השטח הפתוח על הממצאים הערכיים שבו, ומאידך לאפשר שילוב מבנים לצרכי ציבור אשר ישמשו דופן בנויה ומושכת קהל לאזורים אלו. דיוק האזורים המותרים לבניה בשטחים אלו כפוף לבחינה מדוייקת של ערכי הטבע במסגרת התכניות המפורטות. מדובר בעמדה תכנונית מובהקת אשר הוצגה לכל אורך התכנון והוועדה לא מוצאת לנכון לשנותה. מסמך ההנחיות המילוליות מתייחס לשימור העצים בשטחים אלו (ראה בסעיף ה' להלן).

3) בית העלמין – השטח בייעוד בית עלמין קבוע בהתאם לתמ"א 19. לעת התכנית המפורטת ייבחן הצורך בהיקף השטח המסומן, ובהתאמתו להוראות התמ"א ככל ויעודכנו. גם הוראות לגישה אל השטח, מקומן בעת התכנון המפורט ולא במסגרת תכנית הצל.

4) הסטת הפיתוח לשטחים החקלאיים בצפון-מזרח התכנית, מתעלמת מהחשיבות הרבה העומדת לנגד עיני הוועדה בשימור קרקע חקלאית, כמו-גם החשיבות שהוועדה רואה בפיתוח צמוד דופן למרקם עירוני קיים תוך הישענות על מערכות הסעת המונים ותח"צ.

5) מטרופולין תל אביב סובל ממצוקה הולכת וגדלה של מחסור בשטחים עבור תשתיות מטרופוליניות. שטחים אלו מהווים תשתית להבטחת צרכיה של אוכלוסייתה הגדלה של

**מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית משותפת תע"ש השרון מס' 2021001
שהתקיימה ביום 20.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

המטרופולין. השטחים המטרופוליניים נמצאים במיקום אסטרטגי בהיבטי תשתיות ויש לשמרם, תוך שימור אפשרות קישור לשטחים הפתוחים מדרום-מזרח לתכנית, כפי שבא לידי ביטוי במסמך הנופי-סביבתי.

6) לאור עוצמות הפיתוח המוצעות בתכנית הצל, הוועדה לא מוצאת לנכון לשנות את השטחים ביעוד "שטח לתכנון לעתיד", ורואה לנכון להשאיר חטיבת קרקע משמעותית זו לתכנון הדורות הבאים.

ו. היקף ופריסת השטחים הפתוחים

1) תכנית הצל מתוכננת בתוך המסגרת התכנונית המוגדרת בהוראותיה של התכנית המאושרת (תכנית מש/1). בהתאם לאמור, היא מציעה פרישת מערך ייעודי קרקע שונה, אך שומרת על סך היקף השטחים הפתוחים, ומתייחסת בפיתוח המוצע למיפוי ערכי הטבע כפי שזוהו וסומנו במסמך הנופי-סביבתי. הוועדה השתכנעה כי תכנית הצל שומרת על איזון ראוי בין היקפי הפיתוח ובין שמירה על ערכי טבע ונוף, שמירה על רצפים וערכים אקולוגיים, יצירת שטחים פתוחים בהיקף רחב, עיגון שטחים פתוחים בהיררכיות השונות (מטרופוליני, רובעי ושכונתי), והנגשת כל אלה לאוכלוסיה המתוכננת להתגורר בשטח התכנית, כמו גם לאוכלוסיה הקיימת בערים השכנות הקיימות.

2) יצירת היררכיה של שטחים פתוחים – תכנית הצל מתייחסת למגוון סוגי שטחים פתוחים ברמה המתארית. הייעודים בתכנית הינם 'אזורי יעוד', ובמסגרת התכניות המפורטות יתווספו שצ"פים בתוך השכונות, וידויקו ויטויבו השטחים הפתוחים המסומנים בתכנית זו, כל זאת בהתאם לדרישות בתדריך להקצאת שטחי ציבור העדכני לעת עריכת התכניות המפורטות.

בהתאם לפניית אדם טבע ודין, הובהר בהנחיות המילוליות כי הרצועות הירוקות המסומנות ביעוד שצ"פ יהיו ברוחב מינימאלי של 20 מ' (בהתאם להוראות תכנית מש/1 המאושרת).

3) התכנית עודכנה בעקבות פניית עיריית הרצליה, כך שמערך השטחים הפתוחים בצפון-מערב התכנית יכלול בלוק עירוני שלם ביעוד "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור", ומדרום לאזור זה הבינוי לאורך רחוב ירושלים יכלול דופן רחוב מבונה.

4) פארק רובעי – בעקבות פניית אדם טבע ודין, טויבו מיקומי הפארקים הרובעיים, והוטמעו בהנחיות המילוליות התייחסויות לתכנון הפארקים באזורי שצ"פ אינטנסיבי, תוך שימת דגש לשימור מקבצי העצים.

ז. שמירה על ערכי טבע והתייחסויות בנוגע לעצים

1) תכנית הצל כוללת הנחיות לתכניות המפורטות לעריכת סקר עצים, אשר עתיד לדייק את הסקירה הקיימת בנספח הנופי-סביבתי. הנספח המילולי מנחה את התכניות המפורטות לשים דגש על שימור מירבי של מקבצי עצים בעלי ערכיות גבוהה וגבוהה מאוד, וכי מקבצי עצים אלו ישולבו בתכנון, ובדגש על האזורים שייקבעו ביעודי שצ"פ, ומוסדות ציבור.

2) הסטת הדרך הצפונית דרומה וציפוף הבינוי, על מנת לשמר את מקבצי העצים – מדובר על תכנית צל ברמה המתארית. מיקומה הסופי של הדרך ואופיה יקבע בתכנית

**מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית משותפת תע"ש השרון מס' 2021001
שהתקיימה ביום 20.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

המפורטת. יש לציין כי גם במצב הנוכחי, רוחב זכות הדרך הקבוע בתכנית הצל עשוי לאפשר שילוב חלק נכבד ממקבצי עצים אלו במסגרת תכנון מפורט, נושא שיבחן לעומק בשלב זה.

ח. פרוגרמה

- 1) דיור מכליל – תמהיל יח"ד באזורים המע"ר תואמים את מדיניות העדכנית לציפוף לאורך צירי מתע"ן, וקובעת כי בתחום ההשפעה של תחנות המטרו תמהיל יח"ד יכלול 50% דיור מכליל. עוד נקבע כי בתחום זה גודל יח"ד ממוצע כולל יהיה 65 מ"ר (50% יח"ד בשטח עיקרי של 50 מ"ר, ו-50% יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר). באזורים שאינם בתחום השפעה של תחנות המטרו, גודל יח"ד ממוצע יהיה בהתאם לבסיס הנתונים שנלקח מתכניות המתאר הכוללניות של הערים הגובלות, ויהיה כ- 100 מ"ר בממוצע. החלטת הוועדה מנחה כי חלק ארי מתוספת יח"ד בתכנית הצל יהיו דיור מכליל.
- 2) שטחים פתוחים – ראה מענה בסעיף ה' לעיל.
- הקצאת שטחים פתוחים תעשה בהתאם לתדריך ההקצאות המעודכן לעת התכנית המפורטת.
- 3) רח"ק באזורי תחנות המטרו – התכנון המוצע באזורי המע"ר תואם את מדיניות התכנון לציפוף לאורך צירי מתע"ן העדכנית. רח"ק 12 הינו הרח"ק בתחום 50 מ' לאורך הצירים הראשיים, לאזור מוטת תעסוקה בלבד. בנוסף, מסמכי תכנית הצל מבהירים כי הרח"ק המצויין בתכנית הינו רח"ק מקסימאלי ולא הרח"ק המומלץ, והוא כפוף לבחינת הבינוי לעת עריכת התכניות המפורטות בהיבטים שונים (השפעות על דופן הרחוב, נפחי בינוי, יחס בניה מרקמית/מגדלית, הצללה, רוחות, ועוד).
- 4) שטחים לצרכי ציבור (בדגש על מתחם 5) – תהליך קביעת היקף יח"ד באזורי הפיתוח והיקף הקצאות הקרקע לצרכי ציבור התבצע בתהליך של איזון חוזר, במטרה למציאת האיזון בין ניצול מיטבי של הקרקע בכפוף למענה מלא וראוי של צרכי ציבור לתוספת האוכלוסיה. הבחינה נעשתה ברמת מתחם והיא תואמת לעקרונות הבינוי המתוכננים באזור בהתאם לדרישה בתדריך העדכני לעת זו.

ט. קישוריות לשכונות הקיימות

הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה ליצירת גריד עירוני, אינטנסיבי ונהיר, המשמר את מירב הקשרים למרקם הקיים, ושומר על רצף אורבני ככל הניתן. כמות החיבורים כפי שמופיע בתכנית הצל מהווה קריאת כיוון לעקרונות אלו. בעקבות התייחסות עיריית רמת השרון בנושא זה, ייעודי הקרקע שונו לייעוד "דרך ואו טיפול נופי" ומסמך ההנחיות המילולי מתייחס לעובדה כי מיקומם ואופיים יקבעו במסגרת התכניות המפורטות.

י. היבטי תחבורה

- 1) תכנון המטרו מקודם בסמכות מוסד תכנון ברמה ארצית, תוך ראייה רוחבית של תשתית לאומית. תכנית הצל מגיבה ונסמכת על התכנון הסטטוטורי המקודם בות"ל, ולא משנה אותו. הוועדה שוכנעה כי התווית המטרו כפי שהופקדה, נכונה ומאפשרת יצירת גריד עירוני בשימושים אינטנסיביים, תוך יצירת איזון לשמירת שטחים פתוחים ערכיים כמפורט בסעיף א' לעיל.

**מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית משותפת תע"ש השרון מס' 2021001
שהתקיימה ביום 20.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- לעניין מיקום תחנות המטרו – מסמכי תתל/101/ב (מופקדת) גוברים על מסמכי תכנית הצל, ובהתאם לכך, לאחר אישורה, יוטמע התכנון העדכני בתכניות המפורטות במתחמים הרלוונטיים.
- (2) הוספת קו מתע"ן – הבדיקה התחבורתית שנעשתה לתכנית הצל, מעלה את הצורך בקו מתע"ן נוסף בכיוון צפון/דרום. אין בסמכות הוועדה לאשר קו מתע"ן נוסף, ואישורו אפשרי במוסד תכנון ברמה הארצית. עם זאת, תכנית הצל מציינת את רמת השירות בתחבורה הציבורית ככלל מנחה בתכנון התחבורתי בתכניות המפורטות, בכל אחד משלבי הפיתוח שלהן.
- (3) אפיון מחלפים / מעברים להוד השרון מעל כביש 4 – כמות המעברים ואיפיונם אינו משתנה במסגרת תכנית הצל.
- (4) התניות פיתוח בחיבורים לדרכים ראשיות (דרך ארצית מס' 4, ולציר רצועת הנופש) – כל תכנית מפורטת למתחם תכנון מחוייבת לערוך בחינה תחבורתית אשר תציג, בין השאר ההתייחסות גם לנושא זה, וממנה יגזר הצורך בהתניות רלוונטיות אשר יקבעו במסגרתה.
- (5) חציית דרכים את השטחים הפתוחים – התכנון נסמך על התכנון המתארי המאושר כולל כמות החיבורים המוצע. מיקומן טוייב בהתאם לערכי הטבע שזוהו ומופו בנספח הנופי-סביבתי, ונוספה הנחיה במסמך ההנחיות המילולי כי תכנית מפורטת תבטיח שמירת רציפות אקולוגית בתחומי הנחלים בחציות הדרכים.
- (6) רוחבי הדרכים - תכנית הצל מבהירה במסמך המילולי כי רוחבי הדרכים והתווייתן יקבעו בתכניות המפורטות בהתאם לנתונים מדוייקים שיבחנו לעת קידומן.
- (7) הכללת צומת שדרות ירושלים ורחוב מספר 9 במלואו בתחום התכנית – תכנית הצל מתוכננת על בסיס גבול מש/1 שהינה התכנית המאושרת. סמכות הוועדה המחוזית-המשותפת נקבעה בהתאם לגבולות צו ההכרזה. כל שינוי סטטוטורי מעבר לתחום זה כפוף לסמכות אחרת ותבחן במסגרת תכנונית מתאימה.
- (8) הצגת מקום למסוף תחבורה ציבורית ותחנות קצה – מסמך ההנחיות המילולי של תכנית הצל קובע כי נושא זה יקבע בעת קידום התכניות המפורטות.

יא. רחוב ירושלים/הנצח

- (1) תכנית הצל מגדירה את הרחוב האינטנסיבי המשמעותי לאורך ציר צפון-דרום במרכזים הרובעיים אשר בדרך המקבילה ממזרח לרחוב ירושלים/הנצח. בהתאם לכך, הדרך הקיימת, על אף הגדרתה כ"דרך עורקית מטרופולינית קיימת" בתממ/5 נותרת דרך מקומית בלבד, וכפי שהוצג בפני הוועדה, לאורכה נשמרת רצועת העצים ושטחים הפתוחים באופן המשמר מרחק משמעותי בין הדופן הבנויה הקיימת ובין הדופן המתוכננת.
- (2) הסטת הדרך באזור פארק הנצח מערבה מזרחית למקבץ האקליפטוסים מייצרת פגיעה בערכי טבע משמעותיים באזור וכן בהשפעה על שטחים ערכיים מצפון.

יב. הידרולוגיה וניקוז –

תכנון ניהול מי הנגר בתכנית הצל תואם את התפיסות התכנוניות העדכניות באופן שלא יעמיס על מערכי הניקוז בסביבה הגובלת, וימצא את מלא פתרונו בתחום התכנית. מושם דגש

**מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית משותפת תע"ש השרון מס' 2021001
שהתקיימה ביום 20.1.2021 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

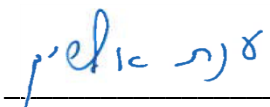
על פתרונות בתחום התכנית באמצעות איגוס, השהייה וחלחול בשילוב עם הפיתוח הנופי, גם במקרה קיצון חוזרים, ולרבות הנחיות למגרש הבודד בהתאם למסמך המדיניות לניהול מי נגר של מנהל התכנון.
בחינת הצורך בהתייחסות לאפשרות לתנועת מזהמים בנגר העילי, יטופל במסגרת בחינת אזורי החיץ כפי שקבוע בהוראות מש/1.

יג. אנרגיה מתחדשת –

הוועדה סבורה כי נכון שהתכניות המפורטות הן אלו שיקבעו את היעד המספרי לשימוש באנרגיה מתחדשת, זאת לאור הטכנולוגיה המשתנה בצורה תדירה. בהתאם הוטמע בהנחיות המילוליות להכנת התכניות המפורטות כי תכנית מפורטת תשאף למיקסום היקף ייצור האנרגיה ממקורות מתחדשים ותכלול נספח אנרגיה לבחינת הנושא לעומק.

יד. שלביות פיתוח

- 1) שלביות הפיתוח של תכנית הצל אינה נקבעת במסמכיה, והיא עתידה להיות מושפעת מגורמים רבים שמרביתם טרם ידועים בשלב זה. עם זאת, מסמכי תכנית הצל מעגנים את הנושא התחבורתי כחלק בלתי נפרד משלביות הקמתה (בהיבטי מענה באמצעות תחבורה ציבורית, הליכתיות ורכבי אפניים). התכניות המפורטות יתייחסו לנושא זה בצורה מעמיקה וודאית יותר, והנושא יתואם עם הרשויות הרלוונטיות.
- 2) קביעת שלביות פיתוח השצ"פים כתלות באכלוס מבנים מקומה בתכניות המפורטות ולא בתכנית הצל.


מזכיר הוועדה


יו"ר הוועדה