



עיריית תל אביב-יפו

מינהל ההנדסה

אגף תכנון ובנין עיר
צוות תכנון צפון

שדר' בן גוריון 68, תל אביב
פקס: 03-5216819

העברת מסמך בפקסימילה

עבור: מ.כ. / 22 מס' פקס: 6065

מאת: י.א.ג - 113 - 3 פ.י.

הנדון: מ.כ. - 22 (מ.כ.י.א.) מ.כ.י.א. - ר.א. - א.א. - ק.י.ח.

הערות: בניית אולם, מ.כ.י.א. - ר.א. - א.א. - ק.י.ח.
א.א. - מ.כ.י.א.

סך דפים (כולל דף זה): 10

תאריך: 07/10/09

ק.י.ח.

21.11

צוות תכנון צפון

במידה והמסמכים הנ"ל אינם ברורים אנא התקשר לטלפון:

521-7154	-	אדר' פרנסין דויד
521-7152	-	אדר' קלריס אורן
521-7414	-	סובה רמון
521-7175	-	סוזן דניאל
521-7246	-	אדר' יואב רובישה
521-7085	-	אסנת אלון - מזכירת

מייל: davidi_f@mail.tel-aviv.gov.il

36 51476 5 11.98

ת"כ רידניג

התוכן	מס' החלטה 25/02/2004 7-4-2004 ב'
מתחם רוקח-אבן גבירול-הירקון	

מטרת הדין:

- אישור מדיניות:
1. לקבוע מדיניות וחזון תכנוני של המתחם, שתהווה תכנית אב להכנת תכנית או מסי תכניות סטטוטוריות.
 2. לקבוע מדיניות הועדה המקומית בנוגע לעתידם של מתקני חברת חשמל.

מיקום:

מתחם שבין שדר' רוקח בדרום, רח' אבן גבירול במזרח, נחל הירקון במערב, ת"כ רידניג בצפון

מתכנן:

אגף תביע של עיריית ת"א-יפו
בסיוע אדרי אורי זרובבל ואיג' אורן צמיר מטעם נתיבי איילון

יזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו

בעלות:

עיריית תל-אביב יפו, מדינת ישראל, פרטיים

פרטים:

הקדמה:

מתחם רוקח-אבן גבירול-הירקון הוא מתחם שנוח משך שנים רבות, הפך ליחצר האחורית של העיר המתפתחת מדרום ומצפון לו, וקלט לשטחו פונקציות התואמות שולי עיר, תוך התעלמות ממיקומו הייחודי בנוף העירוני. מיקומו הייחודי של המתחם על גדות הירקון, במפגש שפכו אל הים, עומד בבסיס הפוטנציאל הגלום בתכנונו. המצב התכנוני של סביבת המתחם מהווה אף היא גורם מדרבן: תכנית מתאר מחוזית לנחל הירקון תמ"מ 5/2 המופקדת וכוללת אותו בתחומה, ומעברו המערבי של הנחל אושרה לאחרונה להפקדה בועדה המקומית תכנון מחודש לחצי האי הירקוני. עם זאת, הפונקציות שהתבססו במקום מחייבות מהלך תכנוני מורכב לשילובן במערך הכולל, ליצירת מרחב ציבורי איכותי לתועלת העיר כולה.

מצב השטח בפועל:

- במתחם קיימות מסי פונקציות:
1. מבנה בית הלוויית שאינו פעיל, ומשמש את פיקוד העורף. השטח מוחכר לחב' קדישא עד שנת 2031. מסביב למבנה שטחי חנייה ציבורית.
 2. מסוף אוטובוסים.
 3. חניון "חנה וסע" לאורך גדת הירקון בסמוך למסוף האוטובוסים.
 4. מבנה מכבי האש הממוקם מצפון-מערב לצמת שיי עגנון-אבן גבירול.

בשטח קיימים מסי מתקנים של חברת חשמל:

1. תחנת הכח רידניג, בשטח של כ- 100 דונם.
2. תחמ"ש רמת אביב הבנוי כתחמ"ש פתוח, על שטח של כ- 30 דונם ואשר ייעודו שצ"פ.

הועדה המקומית לכניה ולתכנון
תל-אביב-יפו
ועדת משנה מיום:
25-02-2004
מס' החלטה
7

- 18 -

3. שטח נוסף של כ- 50 דונם בייעוד שצ"פ כולל את אתר דלק 4 ובו ארבעה מיכלי דלק הממוקם לאורך גדת הנחל מרחק של כ- 40 מ', ושטח לוגיסטי מצטון לו.
4. 2 קווי מתח עליון (161 ק"ו) היוצאים מתחמי"ש רמ"א, מעל מבנה בית ההלוויות לכיוון שדרי רוקח, ומשם מזרחה לאורך הפארק.

בנוסף:

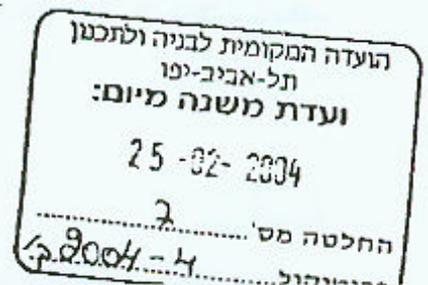
1. שטח של כ- 14 דונם בין מכבי האש ותחנת הכח רידינג משמש כאתר לפסולת בניין.
2. מערבית לאתר מיכלי הדלק קיים "כפר דייגים" לאורך הנהל. פניניים מאזור זה מתבצע בהליכים סנייניים-משפטיים.

**רקע היסטורי:
ברמה המקומית:**

1. התכנית הראשית החלה על מתחם התכנון היא תב"ע 1111, מאושרת משנת 1969, אשר ייעדה את מרבית השטח במתחם לשצ"פ, קבעה מגרש מיוחד לחברת חשמל עליו הוקמה ת"כ רידינג ושטח עתיקות בחזית לשפך הירקון, והגדירה את זכויות הדרך המורחבות לצמת רוקח-אבן גבירול. תכנית זו היוותה שינוי לתכנית מתאר "ל".
2. בשנות ה- 80 - תחילת שנות ה- 90 קודמה תכנית 1111א', שכללה התוויית מערכת דרכים חדשה, לרבות שינוי תוואי המשך אבן גבירול מרחי' ש"י עגנון צפונה. התכנית הגיעה לשלב דיון בועדת משנה לעררים שליד המועצה הארצית, אולם לבסוף לא אושרה. למרות שלא אושרה, אושרו במתחם זה תכניות שנגזרו ממנה: בית הלוויות ומכבי האש.
3. תכנית 2186 מאושרת משנת '82, קבעה מגרש בנייה לשימוש בית לוויות בלבד בייעוד מגרש ציבורי מיוחד שצורתו נגזרת מתכנית הבינוי, ומערך חנייה היקפי. זכויות הבנייה הן 50% משטח המגרש בשתי קומות (סה"כ 100%).
4. מבנה מכבי האש בנוי עפ"י תב"ע 2289 מאושרת משנת '89, שקבעה מגרש בייעוד שבי"צ עבור מכבי האש הממוקם על תוואי המשך אבן גבירול כפי שאושר בתכנית 1111. שטח המבנה סה"כ 4500 מ"ר ב- 3 קומות. כמו כן קבעה תכנית זו מערכת דרכים ורמפות שהיו נגזרת של מערכת הדרכים בתכנית 1111א' שלא אושרה. בפועל, הרמפה שהייתה מתוכננת באזור צמת אבן גבירול-ש"י עגנון לא בוצעה.
5. בסוף אוקטובר 2003 הופקדה תכנית 3248 "מתקן ספורט למכבי ת"א", שמטרתה לבטל מתחם שאושר בתב"ע 2343 למתקן ספורט בשטח פארק הירקון, ותכנון מגרש חדש לכך צפונית לבית הלוויות באזור צמת אבן גבירול-ש"י עגנון. החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית כללה הנחיות לתכנון כולל של המתחם כולו. התכנית משובצת לדיון בהתנגדויות בועדה המקומית.

ברמה המחוזית/ארצית:

1. שטח התכנון כולל בתמ"מ 5/2 המופקדת, ומוגדר כמתחם תכנוני אי. לשטח זה 2 ייעודים עיקריים בתמ"מ: רצועה של 50 מ' לאורך גדת



- הירקון בייעוד שימור משאבי טבע ונוף, ויתר המתחם מוגדר בייעוד שטח לתכנון בעתיד של שטחים פתוחים ומבני ציבור.
2. בתמ"א 23א' מערכת הסעת המונים משולבת במטרופולין דן, מסומנים שני קווי רכבת קלה - בשדר' רוקח וברח' אבן גבירול, ותחנה ראשית באזור הצמות.
3. תחנת הכח רידינג ומתקנים נוספים של חברת השמל באזור זה הוקמו מתוקף "חוק רידינג" משנת 1965. עם ביטולו של החוק הורתה המועצה הארצית על קידום תמ"א 10א/3. הוראות התמ"א טרם נערכו, אולם הוגש תסקיר השפעה על הסביבה. הערות העירייה לתסקיר שהועברו למינהל התכנון כללו:
 - צמצום שטח תחנת הכח רידינג, המתאפשר עקב המעבר להפעלתה בגז טבעי, והפסקת ייצור השמל ברידינג לאחר שנת 2020.
 - ביטול/פינוי אתר דלק 4 (מיכלי הדלק).
 - צירוף שטח תחמ"ש רמ"א לתחום התכנית, תוך צמצום שטחו ותכנונו כתחמ"ש קומפקטי וסגור.
 - תכנון רצף טיילת הולכי רגל ממערב לגדר התחנה ופתיחתה עד מבנה התחנה ההיסטורי (רידינג א'), ופינוי מבנים לאורך גדרות התחנה.
4. תמ"א 37 בי - קו גז יבשתי - עקב התנגדות עיריית ת"א-יפו למעבר תוואי יבשתי של צינור גז טבעי מכביש 5 דרומה לאורך חוף הים עד ת"כ רידינג, נבדקת אפשרות העברת קו זה לאורך תוואי הירקון.

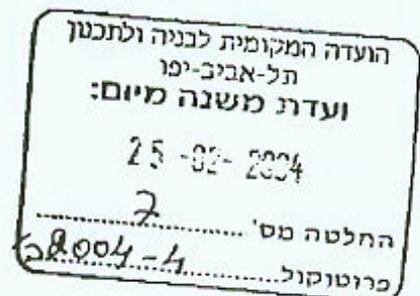
מדיניות מצעת:

הזון ותפקיד עירוני למתחם:

- א. מרחב איכותי של פונקציות ציבוריות ושטחים פתוחים, המשלים ותומך שימושי פנאי וביילוי קיימים ומתוכננים בחצי האי הירקוני ובפארק הירקון, ומהווה חוליה מקשרת לשימושים השונים בסביבתו: שכונת "כוכב הצפון" במזרח, פארק בדרום, חצי האי הירקוני במערב, ת"כ רידינג ושדה דב בצפון.
- ב. חיזוק סביבת הולכי רגל ואופניים במרחב הפתוח לאורך נחל הירקון, ויצירת רצף בין פארק הירקון וטיילת חוף הים.

המרחב הפתוח:

- א. מרחב פתוח לאורך גדת הירקון ברוחב מינימלי של כ- 80 מ', מתוכו 50 מ' המוגדרים לשימור משאבי טבע ונוף. בתחום שמעבר לרצועת השימור ניתן יהיה לשלב פונקציות נלוות כגון מסעדות, קיוסקים וכו' באחוזי בנייה מתונים, כפי שיאושרו בתמ"מ 5/2 לייעוד שצ"פ.
- ב. בחזית ת"כ רידינג תפתח טיילת הולכי רגל בין גדר התחנה והמעגנה, ליצירת רצף הולכי רגל בין טיילת החוף מצפון והפארק שלאורך גדת הירקון. שטח תחנת הכח יצומצם באופן שהמרחב הפתוח ישתרע עד חזית מבנה התחנה ההיסטורית (רידינג א') המיועד לשימור. לשם כך תידרש הריסת חדר האוכל ומבנים נוספים החוצצים בין המבנה לירקון ולטיילת החוף.
- ג. יצירת מערך הולכי רגל ואופניים היקפי לאורך הרח' הראשיים, מקושר ב"אצבעות" ירוקות לפארק שלאורך הנחל, הממשיכות



ברצף לגדה המערבית של חצי האי הירקוני ב- 3 גשרי הולכי רגל.
מערך זה יחזק ע"י עיצובו ופיתוחו של רחי ש"י עגנון כשדרה.
ד. מתן אפשרות לחנייה ציבורית תת קרקעית מתחת לשטחים
הפתוחים בתחום שמזרחית לרצועת 80 מ' של הפארק לאורך
הנחל.

מגרשים לבנייני ציבור:

כפי שתואר לעיל, במרחב התכנון קיימות 4 פונקציות בשטח: בית
הלוויות, מסוף האוטובוסים וחניון "חנה וסע", ומתקן מכבי האש,
ומתוכנן מתקן ספורט לאגודת מכבי ת"א, עפ"י תכנית שהופקדה.

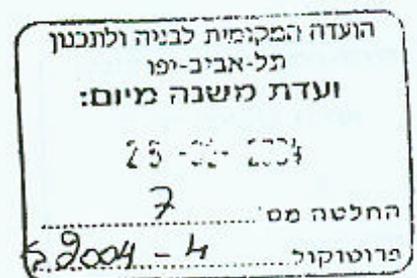
להלן פירוט המגרשים לבנייני ציבור המוצעים במתחם:

א. מבנה בית הלוויות (לשעבר):

- הונפתחותו של האזור מחדדת את חוסר התאמתו של בית לוויות
עירוני בסמיכות לפארק ולמקומות בילוי. מיקום בית הלוויות
נקבע בעבר בשל כוונות להקים בית קברות מצפון לרמת אביב ג'.
אתר זה בוטל לאחר התחייבות להקים אתר חלופי באזור ברקת.
- ע"פ התכנון מוצע שינוי גיאומטרי ויצירת מגרש רגולרי גדול
יותר, הגדרת המגרש בייעוד שטח למבנה ציבור, והרחבת
התכליות לשימושים ציבוריים מוסדיים, ושימושי פנאי ובילוי.
המבנה הקיים יוכל להיהרס או לעבור התאמות הנדרשות לצורך
שימושו החדש.

ב. מסוף תחבורה ציבורית וחניון "חנה וסע":

- מטרה עירונית חשובה בתכנון המתחם היא פינוי של חניון "חנה
וסע" ממקומו הנוכחי על גדות הנחל, באופן שיאפשר יצירת
מרחב פתוח לציבור לאורך הנחל, כפי שתואר לעיל, והסדרתו
באופן אחר במתחם.
- מסוף האוטובוסים יועתק למגרש הממוקם בסמוך לצמת אבן
גבירול-רוקח. העתקתו בסמיכות מיידית לקווי הסעת המונים
ולתחנה ראשית המתוכננת בצמת, עפ"י תמ"א 23א, נדרשת על
מנת לספק רמת שרות גבוהה לנוסעים ומעבר מידי בין סוגי
תחבורה ציבורית - רכבת קלה ואוטובוסים, ולחיזוק תפקידו של
רח' אבן גבירול כרח' עירוני מוטה תחבורה ציבורית.
- חניון "חנה וסע" ומסוף האוטובוסים יתוכננו כחטיבה אחת,
ומומלץ כי חניית הרכב הפרטי תוסדר בחניון תת קרקעי מתחת
למסוף.
- חזית מסוף האוטובוסים תעוצב כדופן בנויה כלפי רח' אבן
גבירול ושדרי רוקח, בגובה של 3-4 קומות, ובה ישולבו פונקציות
נלוות לפעילות המסוף, פונקציות מסחריות, משרדים, משרדים
עירוניים. כמו כן מוצע לשלב בבינוי בתחום המסוף מרכז
אופניים עירוני.



- ההנחיות לתכנון המסוף יכללו שילוב פתרונות אקוסטיים, אספלט שקט וכד'.

ג. מתקן ספורט בצמת ש"י עגנון-המשך רח' אבן גבירול:

- תכנית 3248 הופקדה, ומיועדת לעלות לדיון בהתנגדויות בוועדה המקומית בוועדה הבאה.
- תכנית זו נועדה לבטל מגרש למתקן ספורט שאושר בתביע 2343 בשטח פארק הירקון, ולהקצות מגרש חלופי בצמת ש"י עגנון-אבן גבירול ביעוד שטח לבנייני ציבור.
- במתקן מתוכננים אולם כדורסל של כ- 2500 מקומות, אולם כדוריד קטן יותר, ומבנה לאולמות ספורט על ענפיו השונים.

ד. מכבי האש:

- מגרש מכבי האש ממוקם כיום צפונית לצמת אבן גבירול-ש"י עגנון, ומשתלב במערך התנועה המתוכנן להמשך רח' אבן גבירול דרך שטח שדה דב, ובמעגל תנועה סביב מכון הביוב.
- בראייה ארוכת טווח, עת יפונה שדה דב ושטחו יפותח בשימושים של רובע מגורים עירוני, יתכן ותעלה דרישה להמשיך את רח' אבן גבירול בתוואי ישר צפונה, בדומה לתוואי שאושר בתכנית מס' 1111. דרישה כזו אפשר ותחייב פינוי מבנה מכבי האש הקיים, והעתקתו למגרש חלופי בסמוך למכון הביוב.

ה. מגרשים נוספים לבנייני ציבור:

- מוצעים 2 מגרשים נוספים לבנייני ציבור במתחם, כעתודה לצרכים כלל עירוניים לתכליות של תרבות, פנאי, קהילה ומשרדים עירוניים, או מרכז קהילתי אזורי. השימוש במגרשים אלה ייקבע בשלב מאוחר יותר.
- מגרש אחד ממוקם צפונית לבית הלוויות ומערבית למתקן הספורט המתוכנן, בשטח שכיום פנוי.
- מגרש שני ממוקם בעורף המרחב הפתוח שלאורך הנחל, בשטח התפוס כיום ע"י מסוף האוטובוסים ו-2 מיכלי הדלק הדרומיים. במגרש זה יודגש פיתוח שטח שישתלב בפיתוח המרחב הפתוח שלאורך הירקון. בחזית הפונה אל המרחב הציבורי תשולב פעילות מסחרית נלווה.

ו. מגרשים ציבוריים לצרכים לוגיסטיים:

- בתכנון מוצעים 2 מגרשים לצרכים לוגיסטיים עירוניים, הדרושים לפיתוח רובע צפון מערב שממערב לדרך נמיר, וכעתודה למתקן מכבי אש במידה ויידרש פינוי המתקן הקיים.
- מגרש אחד ממוקם מדרום ובסמוך לתיכ רידינג. מגרש זה נוצר ע"י שינוי מערך הגישה מצמת ש"י עגנון לתחנת הכח וצמצום שטח התחמ"ש.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון
תל-אביב-יפו
ועדת כושנה מיום:
25-02-2004
החלטה מס' 7
פרוטוקול 4-2004

- 92 -

- מגרש שני יתקבל בתכנון עתידי כתוצאה מהתוויית המשך רח' אבן גבירול דרך שטח מכבי האש, בתחום שכין הדרך למכון הביוב. באופן זה כרוך המגרש החלופי בביטול המגרש הקיים.

ז. הנחיות כלליות למגרשים הציבוריים:

- היקפי הבנייה והשימושים יותאמו להוראות תכנית מתאר "ל" 3- "תנאים להקמת מבני ציבור", קרי 3 קומות, 45% בקומה.
- הוראות הבינוי יכללו הנחיות לבנייה ירוקה המשתלבת בסביבה של פארק.
- במגרשים הציבוריים תשולב חנייה תת קרקעית, שתספק את צרכי החנייה הציבורית הנדרשים לכלל הפונקציות במתחם, ותשרת אף ביקושי חנייה לבאי פארק הירקון ואזור הבילוי של אולמות השפך. באופן זמני, תותר הכשרת חניונים עיליים במגרשים המיועדים עד להקמת מבנים בהם.

מתקני חברת חשמל:

א. כללי:

סוגיית מתקני חברת חשמל באזור זה מטופלת במסגרת תמ"א 10א/3 שבהכנה, וסביר כי מכלול הסוגיות יפתרו במשא ומתן כללי בין עיריית ת"א-יפו לחברת החשמל. החזון התכנוני של המתחם כולל גם את השטחים התפוסים כיום ע"י חת"י.

ב. תחנת כח רידינג:

- מוצע לעגן במדיניות הועדה המקומית צמצומו של שטח המתקן בחלקו המערבי כלפי הים והדרום-מערבי כלפי שפך הירקון, כדי לאפשר מרחב ציבורי פתוח הנושק לחזיתות מבנה התחנה ההיסטורי (רידינג א'), וליצירת טיילת הולכי רגל ברוחב מינימלי של 100 מ' בחזית הים.
- במידה ויפונה שדה דב בעתיד, ורח' אבן גבירול יבוצע בדומה לתוואי המקורי עפ"י תכנית 111, תופנה החזית המזרחית של התחנה כלפי הרחוב. בסיטואציה כזו, ניתן יהיה ליעד שטחים בחזית המתקן וזכויות בנייה לשימושים מסחריים, שייצרו זופן לרחוב.

ג. מיכלי הדלק (אתר דלק 4):

- הנחת העבודה היא כי 4 מיכלי הדלק יפורקו ויפונו מהמקום כשתחנת הכח תעבור לפעול בגו טבעי. שטח זה מיועד למרחב פתוח לאורך הירקון, ובעורפו מגרש לבנייני ציבור.
- פיתוח האזור כולו, גם בשטחים שאינם תפוסים ע"י מתקני חברת חשמל, מותנה בפינויים של מיכלי הדלק, וזאת בשל מגבלות בנייה וטווחי הבטיחות הנדרשים, המכסים שטח ניכר מהמתחם ומהווים מכשול לפיתוחו.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון
תל-אביב-יפו
ועדת משנה מיום:
25-02-2004
החלטה מס' 7
פרוטוקול 4-2004

- לכן, יש להציב את פינוי מיכלי הדלק בסדר עדיפויות נבוא במכלול הנושאים שבקונפליקט עם חברת חשמל באזור זה.

ד. תחמ"ש רמת אביב:

- תחמ"ש רמ"א בנוי כתחמ"ש פתוח, ממוקם בשטח של כ- 25 דונם בייעוד שצ"פ, ואינו מוסדר סטטוטורית. מרביתם של המסדרים החשמליים בתחמ"ש מרוכז בחלקו המזרחי, הסמוך למגרש מכבי האש. קיימת מורכבות בהוצאת היתרי בנייה הנחוצים לתחזוקתו השוטפת, ומחייבת אישור הועדה המחוזית.
- שטח התחמ"ש לא נכלל עד כה בתחום תמ"א 10/א3 שבהכנה, אף שהועלתה דרישה זו ע"י העירייה ומוסדות תכנון נוספים, ולקבוע הוראות לתכנונו כתחמ"ש קומפקטי וסגור.
- מוצע לייעד את מרביתו של השטח למגרש מיוחד בעל אופי ציבורי, באופן שיהווה מנוף לפינויו של התחמ"ש ושילובו כתחמ"ש קומפקטי במבנה סגור בתחום ת"כ רידינג. ייעוד זה יסייע ביצירת חזית ראויה להמשך רח' אבן גבירול אשר יתפתח צפונה.
- בטווח הקצר, מוצע לאפשר שימוש חורג והוצאת היתרי בנייה הנחוצים לתפעול התחמ"ש הקיים באישור הועדה המחוזית, בתחום השטח המצומצם בלבד, ולטווח של עד 10 שנים.

ה. שטח לוגיסטי:

השטח שבין ת"כ רידינג ומיכלי הדלק, ומשמש כיום כשטח לוגיסטי יפונה. על שטח זה מוצע לייעד מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי, ויתרתו תפותח כחלק מהמרחב הציבורי.

ו. צינור גז יבשתי:

יש לבחון את תוואי צינור הגז היבשתי לפי תמ"א 37 ב', במידה ויאושר בתוואי הירקון, עפ"י מערך השימושים המותוכנן במתחם כולו, ובאופן שלא יטיל מגבלות על פיתוח האזור.

ז. חזות המתקנים: יש לדרוש מחח"י טיפול ושיפור חזות המתקנים, הנחוצים לריכוך הממשק עם סביבת הלכי הרגל.

מערכת הדרכים:

א. כללי:

- מתחם התכנון גובל בשני רחובות ראשיים: רח' אבן גבירול ושרד' רוקח. תכנון המתחם מהווה הזדמנות להגדיר את תפקידם העירוני בעידן הרכבת הקלה המשולבת בהם, ולקבוע היררכיה ברורה בין כבישי האורך: נתיבי איילון - דרך נמיר - רח' אבן גבירול.
- במסגרת מערכת הדרכים הכוללת, נתייחס ל-3 סוגיות: צמת רוקח-אבן גבירול, לרבות אופיו של המשך אבן גבירול, צמת אבן גבירול-ש"י עגנון ופיצול רוקח.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון
תל-אביב-יפו
ועדת משנה מיום:
25-02-2004
החלטה מס' 7
פרוטוקול 4-2004

- 92 -

- אישור המדיניות יהווה בסיס לקידום סטטוטורי של מערך הדרכים בצמת רוקח-אבן גבירול, שיקודם ע"י חב' נתיבי איילון.

ב. צמת רוקח-אבן גבירול -

- זכויות הדרך הסטטוטוריות של הצמת הן נרחבות, כפי שנקבעו בתכנית 1111. אחת מהמטרות העירוניות בתכנון המתחם היא צמצום זכויות הדרך באופן שיאפשר רצף עירוני צפונה, תוך ניצול טוב יותר של משאב הקרקע, וייעוד שטחי דרך עודפים לתכנון פונקציונלי כחלק מהמתחם צפונית לשד' רוקח, ולשטחי הפארק בשטחים שמדרום לצמת.
- זכויות הדרך יתוכננו עפ"י פתרון של צמת זו מפלסי, כאשר הפתרון המרחבי המועדף הוא לשיקוע רוקח, באופן שהמשך אבן גבירול לא יבוצע כגשר עילי מול בנייני המגורים של כוכב הצפון.
- לשלב בניינים, עד שיוכח צורך במפלוס הצמת, תציג תכנית הדרך תכנון צמת במפלס אחד, בדומה למצב כיום.
- עפ"י תמ"א 23 מתוכננים 2 קווי הסעת המונים - באבן גבירול ובשדרי רוקח ותחנה ראשית במפגש ביניהם באזור הצמת, וכל פתרון תנועתי ישלבם בתכנון.
- בתכנון מפורט של הצמת תיבחן אפשרות למעברי הולכי רגל, שיקשרו את המתחם לפארק הירקון ולשכונת כוכב הצפון.

ג. צמת אבן גבירול-ש"י עגנון -

- תכנית חצי האי הירקוני שאושרה לאחרונה להפקדה בוועדה המקומית, אינה כרוכה בפתרון תנועתי של המשך רח' ש"י עגנון וקישורו לרח' הירקון, כפי שהוצע בעבר.
- באזור מכון הביוב מתוכנן מעגל תנועה כחלק מהפתרון התנועתי של המשך אבן גבירול דרך שדה דב. עם זאת, תכנון מערך ייעודי הקרקע לוקח בחשבון אופציה עתידית להמשיך את רח' אבן גבירול בתוואי ישר, דרך מגרש מכבי האש כיום, פתרון שיהיה רלוונטי רק עם פינוי שדה דב.
- מערך השימושים המבונים המוצע במתחם מאורגן כך שנשמרת רצועה פתוחה המהווה אצבע יחקה לפארק בהמשך ש"י עגנון מערבה, לצד תוואי דרך מצומצם הדרוש למערך התנועה הפנימי במתחם.
- רח' ש"י עגנון והמשכו יפותחו, כאמור, באופי של שדרה.

ד. פיצול רוקח -

פתרון זה כלול בתכנית "חצי האי הירקוני" ומטופל במסגרתה.

מוגש ע"י יואב רוביסה

חוק'ד הצוות:

1. הצוות ממליץ לאשר את המדיניות המוצעת למתחם רוקח-אבן גבירול-הירקון, ולראותה כתכנית אב, שתהווה בסיס לקידום תכניות

הועדה המקומית לבניה ולתכנון תל-אביב-יפו ועדת משנה מיום: 25-02-2004 החלטה מס' 7 פרוטוקול 1-2004

25.02.2004
פרוט" 4-2004בז - 7

- 85 -

- סטטוטוריות ולמהלכים הסטטוטוריים והלא-סטטוטוריים של העירייה מול חברת חשמל.
2. שלבי המימוש מוכתבים מזמינות הקרקע, מטווחי בטיחות של מיכלי הדלק עד פינויים, משיקולים אורבניים ומצרכים עירוניים לשימושים השונים.
 3. מהלך סטטוטורי להעתקת המסוף יזרו ויאפשר את פינוי המסוף הקיים וחניון "חנה וסע" מגדת הנחל, ופיתוח השטח בהתאם לתמ"מ 5/2 ולייעודי הקרקע המאושרים, ולמערך המתוכנן במדיניות זו.
 4. לפיכך, מומלץ לאשר הקידום הסטטוטורי של הסדרת צמת רוקח-אבן גבירול ע"י חב' נתיבי איילון, ולהנחות את חב' נתיבי איילון לכלול בתכנית כזו גם הסדרת המגרש למסוף תחבורה ציבורית בסמוך לצמת, לרבות חניון "חנה וסע" והגישה אליהם. כמו כן, להתאים ולשלב בתכנון התנועתי המפורט שבילי אופניים.

החלטת ועדה:

1. לאשר את המדיניות המוצעת כפי שהוצגה בוועדה למתחם רוקח אבן גבירול הירקון, ולראותה כתכנית אב, שתהווה בסיס לקידום תכניות סטטוטוריות ולמהלכים הסטטוטוריים והלא-סטטוטוריים של העירייה במתחם זה.
2. שלבי המימוש מוכתבים מזמינות הקרקע, בטווחי בטיחות של מיכלי הדלק עד פינויים, משיקולים אורבניים ומצרכים עירוניים לשימושים השונים.
3. מהלך סטטוטורי להעתקת המסוף יזרו ויאפשר את פינוי המסוף ואת חניון "חנה וסע" מגדת הנחל, ופיתוח השטח המיועד לרצועת פארק בהתאם לתמ"מ 5/2 ולייעודי הקרקע המאושרים, ולמערך המתוכנן במדיניות זו.
4. רוחבו של המרחב הפתוח לאורך הנחל יהיה בין 80-100 מ' בהשוואה לרצועת שימור משאבי טבע ונוף ברוחב של 50 מ' הנדרשת בתמ"מ 5/2.
5. לפיכך לאשר הקידום הסטטוטורי של הסדרת צומת רוקח-אבן גבירול ע"י חברת נתיבי איילון, ולהנחות את חב' נתיבי איילון לכלול בתכנית זו גם הסדרת המגרש למסוף תחבורה ציבורית בסמוך לצמת, לרבות חניון "חנה וסע" והגישה אליהם. יש להקפיד ולשלב בתכנון התנועתי המפורט שבילי אופניים.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון
תל-אביב-יפו
ועדת משנה מיום:
25-02-2004
החלטה מס' 7
פרוטוקול 4-2004