

ט"ז בחשוון התשפ"א  
3 בנובמבר 2020  
תת 2020-1239

לכבוד

---

---

---

**הנדון: תכנית מס' 507-0444315 תא/מק/4593 - לה גוארדיה 24, 26, 28 יד אליהו - התחדשות עירונית**

**ועדת ערר על ערר לפי סעיף 11 א' (א) לחוק בישיבתה מס' 202002 מיום 2.11.20 דנה בערר והחליטה כדלקמן:**

**רקע:**

העררים הנדונים עוסקים בתכנית מס' 507-0444315, תא/מק/4593 – לה גוארדיה 24, 26, 28 יד אליהו – התחדשות עירונית. התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית תל אביב – יפו. התכנית חלה בשטח של כ- 11 דונם, במתחם בין הרחובות לה גוארדיה מצפון, המעפילים ממערב ומרגולין מדרום. במצב הקיים 3 בנייני מגורים טוריים (בני 3-4 קומות), סה"כ 58 יח"ד, בשטח ממוצע של 60 מ"ר, ו- 10 יחידות מסחריות (חנויות) בחזית רחוב המעפילים. בהתאם לדברי ההסבר, מטרתה של התכנית היא לקדם התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי במתחם, במסגרתה ייהרסו המבנים הקיימים וייבנו במקומם 4 מבני מגורים בני 9 קומות, עם חזית מסחרית לאורך רחוב לה גוארדיה ושדרות המעפילים, עבור 228 יח"ד. כמו כן הוקצה במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמה שטח קרקע של 600 מ"ר עבור שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, הוגדרו שטחים לזיקת הנאה להולכי רגל בין הבניינים, חניה תת קרקעית וכן הורחבה הדרך בשדרות המעפילים.

התכנית הופקדה בתאריך 13.11.18, בתאריך 3.4.19 שמעה הוועדה המקומית את ההתנגדויות לתכנית. הוועדה המקומית החליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית. המתנגדים לתכנית הגישו ערר לוועדת הערר המחוזית (ערר תא/0519/1070). ועדת הערר המחוזית החליטה כי יש לאשר את התכנית בכפוף לסייגים שפרטה, ביניהם שינוי יעוד תא שטח 301 משב"צ לשצ"פ ושילוב שטחים מבונים שיעודם מבני ציבור בקומות הקרקע והראשונה של מבני המגורים.

יזמי התכנית והוועדה המקומית הגישו ליו"ר ועדת הערר המחוזית בקשת רשות ערר לפי סעי' 111 לחוק. בנוסף, לאחר שהתקבלה אצלן החלטת יו"ר ועדת הערר על מתן רשות ערר, הגישו ליו"ר ועדת הערר המחוזית גם העוררות בקשת רשות ערר לפי סעי' 111 לחוק לנושא התחבורה בתכנית.

יו"ר ועדת הערר המחוזית אישרה לעוררות הארכת מועד ואת בקשתן. בהתאם דנה וועדת המשנה של הוועדה המחוזית לפי סעיף 11(א) לחוק בעררים אלה בתאריך 21.9.20.

### הטענות המועלות על ידי העוררים ועדה מקומית ת"א – יפן:

יש לתקן את החלטת ועדת הערר ולהתיר את התכנון כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית, אשר הקצתה את מגרש 301 ליעוד מבני ציבור, ולא לקבוע את השטח ביעוד שצ"פ ואת מבני הציבור כקומה מבונה וזאת מהטעמים הבאים:

1. הקצאת המגרש ביעוד שב"צ הינו בהתאם לתכנית המתאר תא/ 5000. סעי' 4.1.1 לתכנית המתאר קובע כי ההקצאה לצרכי ציבור תעשה בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית עפ"י נספח פרוגרמתי שיוכן על ידה. קרי, ועדה מקומית היא מוסד התכנון הראוי לקבוע איזו הקצאה נדרשת בתחומה. החלטת ועדת הערר המחוזית מעקרת מתוכן את הסמכות שניתנה לוועדה המקומית מכוח החוק והן ע"י הוועדה המחוזית.
2. הוועדה המקומית היא בעלת המומחיות והיכולת המיטבית להבין את צרכי העיר העכשוויים והעתידיים. לגורמים המקצועיים בוועדה המקומית הידע וההתמקצעות בכל אזור תכנון.
3. לאור קידומן של תכניות לציפוף מרקם המגורים בעיר, ע"י תכנית המתאר תא/ 5000 או תמ"א 38, על כל תכנית להתחדשות עירונית לספק מענה מסוים לביקוש צרכי הציבור בתחומה. התכנית מוסיפה 170 יח"ד חדשות לשכונה ומגדילה את שיטחן הממוצע והאפשרות למשיכת משקי בית גדולים, תוספת היוצרת ביקוש לקרקע לצרכי ציבור, שיש לתת לה מענה בתכנית זו.
4. חו"ד הפרוגרמטית קבעה כי שכונת יד אליהו מתאפיינת בתשתית ציבורית נרחבת ואיכותית, אך למרות זאת שיעור ניכר מהמגרשים הציבוריים משמשים למוסדות עירוניים ומטרופוליניים, ולא שכונתיים. לאור הציפוף העתידי בשכונה והפוטנציאל התכנוני, קבעה חו"ד כי החוסר הגדול והדחוף יותר צפוי להיות בקרקע למבנים ומוסדות ציבור, ופחות בקרקע לטובת שטחים פתוחים.
5. ועדת הערר המחוזית לא נימקה את ההחלטה לעדיפות הקצאה של שצ"פ באזור לעומת מגרש למבני ציבור, ולא הבחינה את התכנית מתכניות אחרות להתחדשות עירונית.
6. השימוש המוצע למגרש לטובת מבני ציבור תואם את הרציונל בבסיס החלטת ועדת הערר המחוזית לפיה על השטח לשמש את תושבי השכונה ולא להוות מוקד עירוני או מטרופוליני, שכן מדובר בשטח קטן. שצ"פ יגביל את האפשרות של הרשות המקומית לתת מענה לתוספת האוכלוסייה הצפויה באזור זה.
7. הקצאת שטחים ציבוריים מבונים כחלק ממגרש סחיר בבעלות פרטית הינה בניגוד להיגיון התכנוני שעומד בבסיס תכנית המתאר, סעיף 4.1.1(ד)1(1) ו-2, הקובע כי קיימת עדיפות עליונה להקצאת קרקע לשטחי ציבור בנויים במגרש נפרד, ואילו הקצאת שטחי ציבור מבונים בתחום מגרש סחיר היא חלופה ב' בלבד ותינתן לאחר בדיקה תכנונית כי אינה ניתנת בנסיבות העניין.
8. הקצאת שטחים ציבוריים מבונים כחלק ממגרשי המגורים עשוי לייצור קשיים מול דיירי המגורים, ובנוסף מדובר על מבני מגורים פשוטים ולא רבי קומות עם עירוב שימושים. האפשרות למגרש ציבורי נפרד עדיפה לתושבים באספקט הקנייני, מטרדי וכו'.
9. שטח המגרש לצרכי ציבור נקבע כחלק מתפיסה תכנונית כוללת לטובת צרכי השכונה, הרואה את המגרש המוצע כחלק ממגרש עתידי גדול יותר בשטח כולל של 1,200 מ"ר, שיוקצה עם השלמת

- תכנית להתחדשות עירונית הגובלת ממזרח עם התכנית המוצעת. התכנון יוצר שטח מצרפי כפול בשטחו וביא לריכוז שטחי ציבור וייעול פריסתם ותפקודם. זהו שיקול תכנוני אורבני חשוב.
10. מגרש עצמאי נפרד ביעוד ציבורי הוא בעל יתרונות רבים, שכן הוא מקנה גמישות לרשות המקומית במימוש השירות הציבורי, באופן עצמאי ובלתי תלוי במימוש הפרויקט הסחיר, ובהתאם לצרכים העירוניים שיעלו באותה עת.
11. החלטת ועדת הערר המחוזית לא נעשתה על בסיס בדיקה כלכלית. להחלטה עשויה להיות השפעה על רווחיות הפרויקט ועל מימושו. אי מימוש הפרויקט יביא לביטול עבודה של שנים והשקעת משאבים. בנוסף מדובר בפגיעה לא מידתית ביכולת של התושבים לחדש את מבני ביתם, לשפר את רווחת הדיור שלהם, למגן את דירותיהם.
12. קיים קושי בהשגת שטח ציבורי במגרש נפרד בבעלות עירונית בתכנית נקודתית קטנות. עפ"י הוראות תכנית המתאר, לאחר קביעת המגרש ביעוד שצ"פ לא ניתן יהיה להחזיר את השטח ליעוד שב"צ בסמכות ועדה מקומית.
13. קביעת שטחים ציבוריים מבונים בתחום מגרש סחיר מצריכה כי התכנון יכלול התייחסות לצרכים הנלווים של השימושים הציבוריים העתידיים, כגון הצמדת שטחי חצר לשימושים המחייבים חצר, דוגמת גני ילדים ומעונות יום. ועדת הערר המחוזית לא התייחסה להיבט זה.
14. ההחלטה הינה בעלת השלכות רחבות, בעיקר באזור המיועדים להתחדשות עירונית, כי בהינתן כי קיימת אפשרות להקצות שצ"פ, זו תהיה עדיפה על בעלי הזכויות/יזמים, לעומת הקצאת שטח ציבורי בנוי, וכן כי מדובר בטענת NIMBY קלאסית.

### **הטענות המועלות על ידי העוררים ע.ט. החברה להתחדשות עירונית (לה גארדיה החדשה) בע"מ:**

יש להורות על ביטול קביעותיה של ועדת הערר המחוזית ביחס לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים בתכנית, ועל אישורה של התכנית בכפוף להשלמת יתר התיקונים שנקבעו בהחלטת הוועדה, וזאת מהטעמים הבאים:

1. הקצאת השב"צ נקבעה כחלק מתפיסה תכנונית רחבה לשכונה. שטח השב"צ בתא שטח 301 תוכנן במטרה לצרפו עם שטח השב"צ המתוכנן ממזרח לו, ליצירת שטח כולל של 1.2 דונם. החלטת ועדת הערר המחוזית מסכלת תכנון זה ומהווה התערבות בלתי סבירה ובלתי מידתית בתכנון ראוי זה. ועדת הערר לא לקחה בחשבון את השטח המצרפי, בקביעתה כי מדובר בתא שטח קטן ועל כן יש לנצלו לשצ"פ.
2. הקצאת שטח ציבורי בנוי בתא שטח נפרד הינה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/ 5000, סעיף 4.1.1 (ד) (1) ו- (2). רק בנסיבות בהן שוכנעה הוועדה המקומית, ע"י בדיקה תכנונית מוקדמת, מאפייני האזור והתכנית, כי הקצאה נפרדת אינה אפשרית, היא רשאית עפ"י שיקול דעתה לשלב את שטחי הציבור במגרשים הסחירים.
3. חו"ד הפרוגרמטית שנערכה לשכונה ע"י הצוות האסטרטגי בוועדה המקומית, קבעה כי בהתחשב בציפוף העתידי הצפוי בשכונה, והפוטנציאל התכנוני לרובע 9 הנגזר מתכנית תא/ 5000, בשכונה צפוי חוסר גדול יותר בשטחי מבנים ומוסדות ציבור מאשר בשטחים פתוחים.
4. קיימת עדיפות תכנונית להקצאת חטיבת קרקע נפרדת לשימושים ציבוריים. הדבר יוצר גמישות תכנונית לרשות המקומית במימושה באופן בלתי תלוי בפרויקט, ובתזמון המתאים לצרכי השכונה. בנוסף, הקצאה נפרדת מאפשרת ניצול היתרון התכנוני והתפעולי הכרוך בכך ליצירת

- ל. תשתית ציבורית משמעותית ורחבה, בעיקר בנסיבות בו מתוכנן לחברו עם המבנה הציבורי ממזרח.
5. שילוב שטחי ציבור בתוך שטח סחיר עשוי לפגוע באיכות בנייני המגורים, וליצור התנגשויות בין השימושים וחיכוכים מול בעלי הדירות, ובכך לגרום לירידה באיכות החיים של הדיירים, בשווי הדירות ובכלכליות הפרויקט. בנוסף, השילוב יפגע באיכותם של בנייני הציבור, ויגביל את האפשרות לייצר תשתית ציבורית בהיקף ראוי.
6. דו"ח החוקר לתכנית המתאר תא/ 5000 התייחס לנושא שטחי הציבור וקבע כי העדיפות הינה הפקעת מקרקעין לצורכי ציבור, חלף שילובם בשטחים מבונים בפועל שתעשה במשורה בעת אילוצים תכנוניים.
7. לוועדה המקומית יתרון של היכרות מעמיקה עם צרכי השכונה. התכנית הוכנה ואושרה ע"י הוועדה המקומית, שהינה ועדה עצמאית מיוחדת, בהליך סדור, ולאחר שנתנה דעתה להתנגדויות לתכנית. הוועדה המקומית שוכנעה כי התכנית שאושרה בהתאם ל- תא/5000 הינה המתאימה ביותר לשכונה ולצרכיה.

#### **תשובת המשיבות הגב' סטלה אבידן וגב' שרה מילוא ביחס לערר הוועדה המקומית:**

1. נפלו פגמים מנהליים בהליך בו התקבלה ההחלטה להגיש "בקשת רשות ערר", הנוגדים תקנות נהלי העבודה בוועדות המקומיות, שכן הנושא לא פורסם בסדר היום של הוועדה. חברי ועדת המשנה לא הכירו את התכנית או את נושא ההחלטה, וכך התקבלה ללא דיון במשמעותה.
2. חברת ועדת המשנה לתכנון ובניה ת"א, גב' שולה קשת, הגישה בקשה למליאת הוועדה המקומית, בדרישה לקיים דיון חוזר בהחלטה שהתקבלה, וזאת בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק.
3. החלטת ועדת הערר המחוזית התבססה על נתונים ממסמכי הפרוגרמה שהוגשו ע"י גורמי המקצוע בוועדה המקומית. במאזן השטחים קיימים 137 דונם המיועדים למבני ציבור, ללא הכללה של 74 דונם "אזור המכללות", שהינו אזור שברובו טרם מומש, והינו חלק אינטגרלי מהשכונה, בו מבני צופים, משרדי ההסתדרות, מבנה קהילתי של מפעל הפיס, ב"ס עירוני ט' ועוד, המשרתים בעיקר את תושבי השכונה. הדבר משפיע על מאזן שטחי הציבור שכן אם יילקח בחשבון 74 דונם זה לאחר מימוש מלא יהיה מאזן חיובי בסך 25.5 דונם. כך במימוש מלא ניתן לוותר על 2.4 דונם בתכניות התחדשות עירונית בשכונה.
4. במסמך הפרוגרמתי, מוצג מאזן השצ"פ במצב הקיים עם עודף 54 דונם, במימוש 50% - גירעון 25 דונם, מימוש 100% - גירעון 92 דונם. במאזן זה יש לקחת בחשבון גם 17 דונם של היכל הספורט יד אליהו הרשומים כשצ"פ, ומהווים את מיתוג השכונה ונרטיב השכונה. אם יילקח בחשבון מאזן השצ"פ במימוש חלקי יהיה גרעון של 8 דונם, ובמימוש מלא גרעון של 75 דונם שצ"פ.
5. העוררת לא הציגה מסמך פרוגרמתי להקצאת שטחי ציבור בתכניות השונות, המקודמות על רחוב לה גוארדיה. לא ברור כיצד מפעילה שיקול דעתה לקבלת החלטה מתאימה לעניין שטחי ציבור.
6. החלטת ועדה הערר המחוזית הינה מאוזנת וראויה לאחר דיון מעמיק. ועדת הערר עשתה את תפקיד צוות התכנון המחויב להציג מסמך פרוגרמתי.
7. על הוועדה המקומית לייעל את השימוש במגרשים ו/או במבני הציבור המשמשים למוסדות עירוניים ומטרופוליניים.

8. ברחוב מקודמות מספר תכניות, אשר בכל אחת מהן מופקע שטח לצרכי ציבור, בשטח נפרד או כשטחים מבונים. בחלקם ללא ציון סוג שימושים או שימושים רחבים, או האם מדובר בשימושים שכונתיים. נוהל זה הביא בעבר את ביהמ"ש המחוזי בת"א להידרש לזה.
9. לטענת העוררת כי ועדת הערר המחוזית לא התבססה על בדיקה כלכלית, יש טעם לפגם שכן ועדת הערר התייחסה ליחס ההמרה הגבוה וכי אין להוסיף שטחי בניה בין השאר נוכח יחס ההמרה שנקבע. נכון היה מצד העוררת להציג באופן שקוף את הבדיקה הכלכלית של התכנית. על כן אין פגיעה כלכלית בהחלטת ועדת הערר, אלא משבחת את הנכסים ע"י הוספת שטח ירוק והשאר עצים.
10. הטענה בדבר הוראת תכנית המתאר כי לא ניתן להשיב שטח ירוק לחום, מאחר וקיים עודף של שטחים חומים - אין מניעה לנהוג במדיניות של החלפת שטחים.
11. אין הסבר מצד העוררת מה יעלה בגורלם של מבנים או שטחים לא בנויים, אם יתברר באותה עת כי אין בהם צורך.

### **תשובת המשיבות הגב' סטלה אבידן וגב' שרה מילוא ביחס לערר יזמי התכנית:**

1. טענת העוררת יוצרת מצג שווא ביחס לקרבת הפרויקט למערכת הסעת המונים. הקו הצהוב נמצא במרחק הליכה מעל ק"מ והקו הסגול במרחק חצי ק"מ.
2. היזמים הציגו בסעי' 4 לערר מידע מוטעה ביחס לתכנית המתאר. תכנית המתאר קבעה כי הרח"ק האופטימלי יהיה 4 אך ניתנה אפשרות מהנדס העיר להוסיף עוד רח"ק 1.
3. בהתייחס להוראות תכנית המתאר סעי' 4.1.1(ד)(2)(א) - (ב), תכנית המתאר מאפשר המרת שטח מגרש ציבורי בשטחים ציבוריים מבונים במגרשי המגורים.
4. בהחלטת ועדת הערר המחוזית הוכח לאור נתוני הפרוגרמה כי במימוש מלא של התחדשות עירונית נגרם חוסר קיים של שצ"פ, כאשר באותו מצב במימוש מלא יש עודף של מבנים ומוסדות ציבור.
5. מדיניות "התחדשות עירונית" יוצרת רח"ק של 4-5 והתוצאה הורדה מסיבית של הצמחייה הקיימת לאורך רחוב לה גוארדיה, צמחיה מעל 70 שנה.
6. התכניות המקודמות גורמות להגדלה בכמות כלי הרכב פי 4, על כן נכון לצור איזון עם השצ"פים.
7. הטענה כי שילוב שטחי ציבור במבנה המגורים תפגע באיכות הבניינים תמוהה לעומת האפשרות להקים בתי מלאכה ומשרדים בדירות המגורים.
8. ראש העיר הציג בעבר את פרויקט פלורנטין כדוגמא לשילוב מוצלח של שירותי ציבור במבנה.

### **תשובת המשיבים בעלי הדירות ברחוב לה גוארדיה 24-28 ת"א:**

1. תהליך הפרויקט ארך למעלה מ-7 שנים. לתכנית הוגשו התנגדויות, בהן דנה הוועדה המקומית ובסופן אישרה את התכנית. ניתן היה לממשה ללא הערר שהגישו המשיבות לתכנית לוועדת הערר המחוזית.
2. הערר שהוגש לוועדת הערר המחוזית היה ניסיון חסר תום לב לעכב את הפרויקט. המשיבות אינן מתגוררות במתחם, וטענתן אינן ראיות למי שמתגורר מחוץ למתחם.
3. אין זו פעם ראשונה כי המשיבות מגישות התנגדות ועררים לתכניות ביד אליהו. התנהגות שיטתית לעכב ולסכל את ביצוע הפרויקטים בשכונה.

4. החלטת ועדת הערר המחוזית מהווה התערבות לא ראויה בשיקול הדעת התכנוני והאורבני של הוועדה המקומית, הנוגדת תכנית המתאר, ויש בה כדי לפגוע בזכויות המשיבות ולסכל מימוש הפרויקט.
5. הוועדה המקומית היא המוסמכת לקבוע את מיקום שטחי הציבור בהתאם לצרכיה ומדיניותה.
6. השינוי המהותי בשטחי הציבור, מבחינת מיקומם וגודלם, עלול לפגוע בכלכליות הפרויקט ולמנוע את ביצועו. שטחי הבניה הם פרי חישובים כלכליים שביצעה הוועדה המקומית בשיתוף עם היזם.
7. הקצאת שטחי ציבור במתחם המגורים עלול להוריד את שווי הדירות ולפגוע באיכות החיים של הדיירים. מבנים הכוללים מגורים ומסחר והוספת שימוש ציבורי יצור עומס על הבניינים ויצריך תכנון מורכב של לובאים נפרדים, התאמות בחניונים, חברת ניהול נפרדת וכו'.
8. שילוב המגורים עם שטחי הציבור עשוי להביא לירידת ערך הדירות שימכרו ע"י היזם ובכך לפגוע בכלכליות הפרויקט או עשוי להתגלגל על כתפי הדיירים או להוריד את הפרויקט לטמיון.

#### **ערר בנושא התחבורה – גב' סטלה אבידן וגב' שרה מילוא:**

1. לטענה כי בשכונה מקודמות תכניות רבות, היוצרות צפיפות מגורים לאורך הרחוב, מוסיפות שטחי מסחר ומבני ציבור. צפיפות שתפגע בסופו של תהליך באיכות החיים של התושבים ותביא לקריסה של מערכת התחבורה השכונתית והאזורית.
2. לטענה כי התכניות המקודמות בשכונה, הן ללא בה"ת, ללא תכנית אב תחבורתית לשכונה, ללא פיתוח תחבורה ציבורית הכוללת מת"צים/נת"צים ומערכת הסעת המונים. כאשר כיום מחלף לה גארדיה פקוק ברוב שעות, וכן בעת שמתקיימת פעילות בהיכל מנורה.
3. לטענה כי החניון המוצע בתכנית הוא בעל רמפה אחת מרחוב מרגולין שהינו רחוב צר וקטן.
4. לטענה כי מדובר על תוספת תנועה של 258 כלי רכב, בתוספת רכבים תפעוליים בשעות השיא של הבוקר, העלולה להגביר הקריסה התחבורתית ברחוב לה גוארדיה. כיום יש פקקים בשעות השיא, ממחלף לה גוארדיה ועד רחוב הגיבור האלמוני. פקק של מעל 10 דקות לרכבים היוצאים מהרחובות הניצבים לרחוב לה גוארדיה.
5. לטענה כי חו"ד התחבורתית, שהציגה הוועדה המקומית במענה להחלטת הביניים של ועדת הערר המחוזית, הטוענת להקמת נת"צים ברחוב לה גוארדיה שיאפשרו הגדלת קיבולת האוטובוסים, אינה ניתנת למימוש, מאחר ומתבססת על הרחבת הרחוב, דבר שלא ניתן לממש. במצב הקיים במרבית אורכו של הרחוב קיימים 3 נתיבים בלבד. בישיבת ועדת הערר המחוזית, מספר 2017306, מיום 02.12.19, בדיון על תכנית תא/ מק/ 4130/ 1 לה גוארדיה 65-71, נאמר ע"י אדרי' רוזן כי אין כוונה להרחיב את הכביש. בנוסף, תכנית תא/ 4123 מאפשרת עיבוי בבנייה בקו 0 של הבניין, ובתכנית תא/ 4040 התכנון הוא על קו 0 של הבניין, כך שלא מתאפשר הוספת נתיב תנועה רביעי. ללא נתיב תנועה רביעי אין נת"צים ועל כן אין תוספת תחבורה.
6. לטענה כי בנספח התחבורתי מצוינים 2 קווי מתע"ן עתידיים: הצהוב והסגול, ו- 2 תחנות רכבת: ההגנה ודרך השלום, אך הקו הסגול ותחנות הרכבת נמצאים במרחק הליכה מעל קילומטר ולכן חסרי יעילות.
7. לטענה כי לאור הפרויקטים הרבים המתוכננים ובשלבם סטטוטוריים שונים, המוסיפים כמות כלי רכב בלתי סבירה, יש לאשר את היתר הבניה בתכנית המוצעת באחד משני המקרים: (א) היתר הבניה יינתן במקביל להקמת מערכת הסעת המונים ו/או תח"צ (ב) בהיתר הבניה יוגדר כי שימוש בחניות יתאפשר במקביל להקמת מערכת הסעת המונים ו/או תח"צ.

8. לטענה שעלתה בדיון כי יש לצמצם את תקן החניה בתכנית.

**התייחסות הוועדה המקומית לטענות הנוגעות לנושא התחבורה** ניתנו במסגרת הדיון ועיקרן כי התכנית נבדקה בהתאם לדרישות והנושא אף התקבל על ידי ועדת הערר המחוזית. רחוב לה גוארדיה הינו רחוב ראשי וכי הוועדה המקומית פועלת לעבות את השירות שלו הן באמצעות שבילי אופנים ויצירת תחבורה ציבורית אפקטיבית, ייתכן כי בעתיד יקבע נתיב תח"צ על חשבון נתיב רכב פרטי.

### **תשובת מגישת התכנית ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (לה גרדיה החדשה) לערר בנושא תחבורה:**

1. לא חלה חובה סטטוטורית לקדם תכנית אב תחבורתית לשכונה. צפי הגידול בעומסי התנועה נבחן ע"י מודלים תחבורתיים שנערכו במסגרת אישור תכנית המתאר.
2. הסדרי התנועה, החניה ורוחב המדרכות בתכנית תואמו מול הצוות המקצועי ואגף התנועה בוועדה המקומית, הוטמעו בהוראות, וכן נעשתה חו"ד תנועתית לתכנית שהוגשה.
3. התכנית כוללת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל והרחבת זכות הדרך לשיפור מערך התנועה, המחברת בין רחוב לה גוארדיה למרגולין.
4. מתחם התכנית רווי במערכות תחבורה ציבוריות קיימות ומתוכננות, ובסמוך למערכת הסעת המונים מטרופולינית וארצית. האזור מרושת בקווי אוטובוס, קו המטרו M1 יעבור לאורך יגאל אלון ומערבה, הקו הסגול במרחק 500 מטר דרומית למתחם, ותחנת רכבת ההגנה 675 מ'. ברחובות הסמוכים גם פרויקט "המהיר לעיר" לשדרוג מערך התחבורה הציבורית. בנוסף, התכנית מעודדת תחבורה דו גלגלית והליכה.
5. הטענה כי תוספת 258 מקומות חניה תגביר את עומס התנועה נטענה ללא חו"ד מומחה. כיום לא קיימים מקומות חניה לדיירי המתחם. מוצעת חניה תת קרקעית למגורים ולמסחר. התכנית אינה ממצה את רף זכויות הבניה שמאפשרת תכנית המתאר, על כן אין בה ממש צפי לעומס שיצדיק עיכוב בשימוש החניות כפי שמבקשת העוררת. גם איסור השימוש בחניון עד להשלמת עבודות הרכבת הקלה יביא לתוצאה הפוכה.
6. כניסה ויציאה מהחניון לרחוב מרגולין – קיימת עדיפות למיקום הרמפה ברחוב שאינו ראשי, לבטיחותם של משתמשי הדרך. תכנון הרמפה בלה גוארדיה יגרום לסכנה בטיחותית. עוד יצוין כי כמות כלי הרכב מותרת רמפה בודדת עפ"י התקנים הרלוונטיים, והדבר הינו יותר בטיחותי.
7. עפ"י טבלה 2.1 בפרק ג' להנחיות משרד התחבורה - בשעת שיא הבוקר סה"כ 144 כלי רכב (מגורים ומסחר), ובשעת שיא הערב 189 כלי רכב בלבד.

### **החלטה:**

לאחר ששמעה את העוררים ביחס לשטח הציבורי וביחס לנושא התחבורה וכן את תגובת המשיבות השונות, ולאחר שעיינה בכתבי הערר בהחלטת ועדת הערר המחוזית ודנה בכל אלו מחליטה הוועדה – תחילה ביחס לטענת הסף כי הערר שהוגש על ידי הוועדה המקומית הוגש שלא בהליך תקין. הוועדה מקבלת את עמדת הוועדה המקומית. אכן הוראות החוק מקציבות זמן קצר ביותר להגשת בקשת רשות ערר, בהתאם הועלה הנושא לדיון דחוף. ככל שמי מחברי הוועדה סבר אחרת, היה ניתן להעלות את הנושא לדיון חוזר ולהסיר את הערר. ואכן, ביחס להחלטת הוועדה המקומית הוגשה בקשה לדיון חוזר. דיון שבוטל נוכח הסרת הבקשה שהוגשה לפי סעיף 18(ז) לחוק.

### ביחס לנושא שטחי הציבור -

לקבל את הערר בחלקו, ולשנות את החלטת ועדת הערר המחוזית ביחס לקביעת מגרש 301 ביעוד שצ"פ והקצאת שטחי ציבור מבונים במבני המגורים, בנימוקים המפורטים להלן:

1. בפני הוועדה עמדה השאלה העקרונית של האם, ועד כמה נכון, להתערב בשיקול דעת הוועדה המקומית ביחס לאופן תכנון שטחי הציבור שלה. מנגד, עמדה השאלה התכנונית והבחינה הפרוגרמטית שהוצגה בטענות הערר.

2. ראשית יש לציין כי ועדת הערר המחוזית הינה בעלת סמכות ואין כל מניעה כי זו תבחן את הכרעותיה של הוועדה המקומית.

3. במקרה זה סבורה הוועדה כי לא היה נכון להתערב בהחלטת הוועדה המקומית וכי מדובר בהחלטה סבירה.

4. תכנית תא/ מק/ 4593 הינה תכנית בסמכות מקומית, בשכונת יד אליהו, בה קיימת מדיניות של הוועדה המקומית להתחדשות עירונית, אשר אף הוטמעה בתכנית המתאר תא/ 5000.

במדיניות שכונת יד אליהו נקבע פיתוח רחוב לה גוארדיה כרחוב המרכזי עירוני של השכונה: שימור המרקם לאורך הרחוב תוך עידוד התחדשות עירונית ע"י מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי ומרחבי חיפוש לפינוי בינוי לאורך הרחוב, ציפוף המגורים, תוספת מגוון שימושים, מסחר ויצירת רחוב תוסס ופעיל, וכן פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי עם רשת ירוקה ומבני ציבור שיהווה מערך רציף, פעיל ואיכותי.

5. תכנית המתאר אימצה את עיקרי מדיניות שכונת יד אליהו, וקבעה את השכונה להתחדשות עירונית ואת רחוב לה גוארדיה ביעוד מגורים עם חזית מסחרית בגובה 8 עד 15 קומות. המדיניות ותכנית המתאר הוכנו בשיתוף ציבור והן התכניות הסטטוטוריות על פיהן פועלת הוועדה המקומית. תכנית תא/ מק/ 4593 הוכנה בהתאם ובכפוף לכך.

6. הוועדה מוצאת כי התכנית נשוא הערר הינה תכנית ראויה היוצרת מגוון יתרונות לטובת הציבור. שטח מגרש ציבורי, זיקות הנאה, הרחבת מדרכות, מסחר רציף לכל אורך הרחוב. תכנית זו עומדת בעקרונות המדיניות ובעקרונות תכנית המתאר הכוללנית.

7. עפ"י התייחסות הוועדה המקומית בדיון, נערכה לתכנית תא/ מק/ 4593 בדיקה פרוגרמטית לשטחי ציבור, אשר הושתתה על תוספת יח"ד המוצעות בתכנית. הבדיקה נעשתה ע"י היחידה האסטרטגית בעירייה, ועל פיה נקבע כי קיים חוסר של שטח ציבורי בנוי עבור תוספת זו.

8. בנוסף, הוצגה פרוגרמה לצרכי ציבור לשכונת יד אליהו, אשר הציגה את שטחי הציבור הנדרשים למבני ציבור (שב"צ) ולשטחי ציבור פתוחים (שצ"פ) מול היצע השטחים הקיימים בשכונה, עפ"י שני טווחי מימוש של פוטנציאל התכנון בשכונה - 50% ומימוש מלא (100%). פרוגרמה זו הייתה בבסיס החלטת ועדת הערר המחוזית בהחלטתה לשנות את יעוד מגרש 301 משב"צ לשצ"פ.

בפרוגרמה הוצג כי במימוש 100% מהפוטנציאל התכנוני מאזן שטחי השב"צ (פער בין קיים לנדרש) עומד על 48.5 דונם ומאזן שטחי השצ"פ (פער בין קיים לנדרש) עומד על 92 דונם.

על פניו נתונים אלה מציגים כי החוסר בשצ"פ גבוה מהחוסר בשב"צ במימוש מלא. יחד עם זאת, הציגה הוועדה המקומית את חלוקת שטחי השב"צ הקיימים בשכונה, העומדים על 137 דונם, להם השפעה על חישוב מאזן שטחי השב"צ:

- כ- 70 דונם משמשים בפועל עבור מוסדות קיימים.

- כ- 45 דונם (33%) משמשים עבור שרותים כלל עירוניים ומטרופוליניים.



- כ- 16 דונם (11%) משמשים עבור גינות מפותחות.
  - השטחים הנותרים, כ- 7 דונם (5%), הינם פנויים/פנויים חלקית לשימוש מידי עבור מוסדות ציבור נדרשים.
- בהתאם לכך, במימוש פוטנציאל התכנון בשכונה מתוקף תמ"א 38 ו/או מתוקף תכנית המתאר בתכניות פינוי בינוי, החוסר בשטחי ציבור הבנויים הינו גבוה מהמוצג בפרוגרמה. בנוסף, לעניין אופן חישוב מאזן השטחים הציבוריים, צויין כי לא נכללו ע"י הועדה המקומית שטחים לשימושים מטרופוליניים במזרח השכונה. הועדה סבורה כי אכן אין לקחת בחשבון שטחים המסומנים עפ"י תמ"מ 5 ביעוד "אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים" ועפ"י תכנית המתאר תא/ 5000 "אזור מוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים", מאחר ונועדו לשימושים ציבוריים כלל עירוניים ומטרופוליניים כהגדרתם בתמ"מ.
9. הועדה בחנה את מלאי השצ"פ בשכונה, העומד על 132 דונם במצב הקיים. בפני הועדה הוצג השלד הציבורי של השכונה, בו סומנו השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה - במרכז השכונה עובר ציר ירוק מרכזי צפון דרום, מצפון לתכנית קיים פארק גלית וברחבי השכונה מפוזרות גינות שכונתיות ושדרות. בנוסף יש לציין כי עפ"י הפרוגרמה כ- 16 דונם של מגרשים ביעוד ציבורי בנוי הינם בפועל גינות מפותחות.
10. הועדה סבורה כי בבחינת חו"ד הפרוגרמתית ובהילקח בחשבון כלל הנתונים לגבי מלאי שטחי השב"צ והשב"צ בשכונה, ניתן לקבל את עמדת הועדה המקומית והיחידה האסטרטגית של העירייה האמונה על הכנת פרוגרמות ארוכות טווח, כי קיים צורך משמעותי בשטח בנוי לצרכי ציבור בשכונה, לאור תהליכי הציפוף המשמעותיים בה והקושי לייצר מגרשים אלה בתהליכי התחדשות עירונית.
11. בבחינה של הקצאת מגרש ביעוד ציבורי לעומת הקצאת שטחים מבונים במגרש סחיר. הועדה משתמשת תדיר בכלי זה וסבורה כי קומה מבונה היא כלי נכון וראוי אשר יש להשתמש בו במקרים המתאימים. במקרה זה הועדה מקבלת את עמדת הועדה המקומית כי במצב בו קיימת הזדמנות להקצאת שטח ציבורי בנוי במגרש נפרד יש לכך יתרון בכלל ובמקרה זה בפרט – **ראשית** בשל היכולת לממש באופן עצמאי את המגרש הציבורי ללא תלות בגורם חיצוני. **שנית**, נוכח העובדה כי קביעת הקומות הראשונות לטובת שטח ציבורי תסכל את האפשרות לממש את קביעת התכנית הכוללת של תל אביב – תא/5000, כי לאורך רחוב לה גוארדיה יש ליצור מסחר מלווה רחוב. הועדה סבורה כי קביעה זו של תא/5000 הינה קביעה חיונית והכרחית לאופיו הנכון של רחוב זה.
12. **שלישית** סבורה הועדה כי לא נבדקה כלל השפעת התוספת האמורה על הבינוי הן בהיבט הכלכלי, שכן מדובר על תכנית התחדשות עירונית והן בהיבט האדריכלי, קרי, השפעה על נפחו של המבנה על החניה וכו'.
13. **רביעית** נוכח התכנית המתוכננת ממזרח הכוללת שטח קרקע עבור מבנה ציבור משלים, שצירופו לשטח הציבורי בתכנית זו יביא ליצירת מגרש ציבורי רציף בשטח של 1.2 דונם. ביחס לכך, הבהירה הועדה המקומית כי תכנית זו נמצאת בתחילת תכנון מול היזם (שהינו היזם בתכנית תא/ מק/ 4593), ומדובר ביוזמה קיימת וממשית. מימוש המגרש הציבורי המצרפי – בגודל 1.2 דונם ייתן יתרון משמעותי בקביעת השימושים הציבוריים הנדרשים בשכונה. הועדה אינה מקבלת את עמדת ועדת הערר לעניין יתרון גודלו של השטח. אכן בית ספר אינו מתאפשר בשטח של 1.2 דונם, אך מדובר על שטח בגודל איכותי המאפשר שימושים שלרוב לא מתאפשרים בתכניות של

- התחדשות עירונית בהן שטחי מבני הציבור מוגבלים, כדוגמת אשכול גנים/מעונות, מתני"ס, ספריה ושילוב של שימושים בצורה שנותנת מענה מתכלל לציבור.
14. עוד יצוין כי בתכנון המגרש הציבורי בתכנית נשמרת תכנית בניה של 60%, המאפשרת גם שילוב של שטחים פתוחים במגרש לטובת הציבור בשכונה. ניתן כי שטחים אלה יתווספו לשטח זיקות ההנאה הכלולות במגרש המגורים וייצרו שטח פתוח איכותי ואיזון נכון בין השטחים המבונים לשטחים הפתוחים במגרש.
15. בנוסף, מציינת הוועדה כי יתרון נוסף בייעוד שב"צ הינו כי עד למימוש מבנה הציבור, לא מן הנמנע כי השטח ישמש כשטח ציבורי פתוח, ואף יפותח בהתאם. דוגמא לכך ניתנה בהתייחסות הוועדה המקומית למאזן שטחי השב"צים, כי כ- 11% מכלל השב"צים הקיימים כיום בשכונה משמשים בפועל כגינות מפותחות. לעומת זאת, שטח הנקבע בייעוד שב"צ לא יאפשר גמישות זו, ולא יוכל לשמש בייעוד שב"צ גם אם קיים חוסר וצורך במבנה ציבורי.
16. הוועדה סבורה כי הוועדה המקומית תל אביב כוועדה מקומית עצמאית מיוחדת תפעל בהתאם לאחריותה לספק שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים, תוך מתן מענה פרוגרמטי מתאים לשכונה.
17. נוכח כל ההנמקות שפורטו, מחליטה הוועדה, כאמור, להותיר את מגרש 301 בייעוד שב"צ, ולבטל את השטחים הציבוריים המבונים ממבני המגורים.
18. הוועדה מאמצת את עמדת ועדת הערר המחוזית לעניין השימושים הציבוריים וקובעת כי השימושים במגרש הציבורי 301 יהיו בהתאם להחלטת ועדת הערר בסיפת סעיף 17 להחלטתה.
19. הוועדה קובעת כי יחויב שטח חילחול של 15% משטח התכנית.
20. הוועדה קובעת כי יתאפשר מעבר מהשטח הציבורי הבנוי לזיקת ההנאה.
21. תוסר מהוראות התכנית הוראת ההפקעה נוכח העובדה שהשטחים הציבוריים מועברים באיחוד וחלוקה.

### **ביחס לערר בנושא תחבורה**

לדחות את הערר מהטעמים המפורטים להלן:

הוועדה מצטרפת להנמקות ועדת הערר בעניין זה ורואה לנכון להוסיף כדלקמן:

1. התכנית הינה תכנית נקודתית למגרש בודד בשכונת יד אליהו. עפ"י הנחיות משרד התחבורה, לתכנית זו לא נדרש בה"ת או בדיקה תחבורתית נוספת. מדובר בתכנית עבור 228 יח"ד בלבד, המהווים תוספת של 170 יח"ד מהמצב המאושר.
2. בסוגיה לעניין הרחבת רחוב לה גוארדיה והיכולת של הרחוב להכיל נת"צ נוסף, הובהר בדיון ע"י הוועדה המקומית כי אכן חלק מתכניות שאושרו בעבר לאורך הרחוב לא הרחיבו את זכות הדרך ובכך סיכלו בחלקו את התכנון להוסיף נתיב תחבורה נוסף. אך, יחד עם מורכבות זו, הוועדה המקומית רואה בראש סדר העדיפויות את השימוש בתחבורה ציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי, תוך קידום פרויקט מהיר לעיר והקמת שבילי אופניים, ועל כן במידת הצורך נת"צ יהיה על חשבון הרכב הפרטי, שייאלץ לתמרן ברחובות הסובבים וההיקפיים.
3. הוועדה סבורה כי לא ניתן לקבל את טענת העוררת כי התכנית לא מקבלת מענה מבחינת תחבורה ציבורית או תחבורה עתירת נוסעים. התכנית ממוקמת על רחוב לה גוארדיה, שהינו רחוב ראשי הכולל כבר היום תחבורה ציבורית ענפה ואשר לגביו הציגה הוועדה המקומית כי היקף התחבורה הציבורית ברחוב זה צפוי לגדול, והכוונה כאמור לקדם נת"צ לאורכו ולאורך רחוב יגאל אלון. כמו כן, הגם שמדובר על תכנון לטווח הרחוק, יש לציין את קו המטרו הצפוי לעבור ברחוב יגאל אלון

- הסמוך לגבול התכנית. בנוסף, במבט רחב על האזור, יש לציין את קו הרק"ל - הקו הסגול במרחק של כ- 500 מ' מהתכנית הצפוי לעבור בדרך ההגנה מדרום, ואת תחנת רכבת ההגנה, ואף את הקו הצהוב לאורך דרך משה דיין במרחק של כ- 900 מ' מהתכנית, שעל אף מרחקם מתחום התכנית משרתים אף הם את כלל השכונה הגובלת בהם (לרבות באמצעות שבילי אופניים).
4. הוועדה רואה לנכון לציין כי התכנית משפרת את מצב החניה בשכונה, שכן מספקת חניה תת קרקעית, לעומת המצב הקיים בו לא קיימת חניה למבנים והחניה הינה לאורך הרחובות הפנימיים של השכונה.
5. הוועדה דוחה את הצעת העוררת להוסיף תנאי להיתר בניה ו/או שימוש בחניה המוצעת בהקמת מערכת הסעת המונים או תח"צ. הוועדה סבורה שכאמור מדובר על תוספת סבירה ושאינן לתלות מגרש בודד במערכת כלל עירונית/ מטרופולינית ולא נכון למנוע שימוש בחניות בתת הקרקע שכן הדבר יביא לתוצאה הפוכה מכוונת העוררת, וייצור עומס על הרחוב.
- נוכח המפורט לעיל אנו מאשרים את התכנית בתיקונים שפורטו.

  
בכבוד רב,  
דניאלה פוסק  
יו"ר הוועדה המחוזית