

עמוד: 1  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר : 1355 תאריך הישיבה : 21/06/2021

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**

**ועדת משנה ב' להתנגדויות**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב**

**החלטות ישיבה מס' : 1355**

**1. תוכנית - 507-0843813 : תא/מח/4956 - שוק האתרוג**

**רקע:**

מטרת התכנית הינה קידום פיתוח והתחדשות עירונית במתחם "שוק האתרוג". התכנית מציעה שטחים למגורים ולמסחר, סך של 141 יחידות דיור, מתוכן 11 יח"ד ייועדו לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית. יעוד המגרש בתכנית המתאר תא/5000 : אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, עד 4 קומות במרקם בנוי לשימור ובתכנית תא/2660 : אזור מסחרי מגורים, בהיקף של 3,000 מ"ר למסחר ו-4,000 מ"ר למגורים. במצב הקיים, במגרש אין מבנים וקיימים בו עצים.

תכנית "שוק האתרוג תא/מק/4458" : 507-0462432, אושרה למתן תוקף ע"י הוועדה המקומית. ביחס לתכנית הוגש ערר. ועדת הערר המחוזית ביטלה את אישור התכנית בשל העדר סמכות, בסוגיות: הצורך בהכנת מסמך מדיניות, העדר תועלות ציבוריות והעדר סמכות לשנות גובה בניין בתכנית מפורטת. בעקבות זאת התכנית הוגשה לוועדה המחוזית. בתאריך 20.7.2020 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדה מחדש של התכנית בשינויים ביחס לתכנית המקומית.

לתכנית הוגשו 2 התנגדויות, הוועדה שמעה את המתנגדים, את התייחסות ב"כ מגיש התכנית והוועדה המקומית, והחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ואחרות לדחות, ולתת תוקף לתכנית.

**עיקרי החלטה**

**1. יחס לתכנית המתאר תא/5000**

תכנית המתאר תא/5000 הינה תכנית בסמכות הוועדה המחוזית אשר קבעה את המגבלות ביחס לתכניות בסמכות הוועדה המקומית. התכנית הנדונה הינה בסמכות הוועדה המחוזית ולפיכך היא אינה כפופה להוראות תכנית המתאר. יחד עם זאת, הוועדה מייחסת חשיבות רבה לתכנית המתאר ומחליטה לאורה ובהתייחס אליה. הוועדה סבורה כי נכון לחרוג מהגובה הקבוע בכוללנית בשל אופיו הייחודי של המגרש ביחס למגרשים אחרים בשכונה. מדובר במגרש גדול באופן יחסי וכך מתאפשר לייצר בנינו אשר כולל מספר מבנים, שילוב קומה מסחרית, ובנוסף לכך התכנית מספקת תועלת ציבורית בתחומה באמצעות דב"י במגרש ציבורי. ביחס לנושא הפטור ממדיניות- הוועדה סבורה כי במקרה זה, המגרש הנדון היה בעל אופי

עמוד: 2  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר: 1355 תאריך הישיבה: 21/06/2021

שונה עוד בתכנית תא/2660, הבינוי המוצע על אף שהוא חורג ב-2 קומות מהבינוי המותר לפי תכנית תא/2660, מתוכנן בהתאם לאופי השכונה, ומייצר נסיגות בקומות העליונות על מנת למתן את הנראות מהרחוב. ביחס לסוגיית התועלת הציבורית, התכנית הנדונה, להבדיל מתכנית מס' 507-0462432, מקצה שטח ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, כאשר השימוש ביעוד זה יהיה לטובת דיור בהישג יד בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.

2. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014. במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור אשר כולל יחידות דב"י, נדרש לכלול שימוש ציבורי נוסף. לכן מחליטה הוועדה, להוסיף במגרש זה את השימושים: קהילה, רווחה ומשרדים עירוניים. לטובת שימושים אלו יוקצה שטח מינימלי של 70 מ"ר בקומת הקרקע של בנין 8. נספחי התכנית יתוקנו בהתאם, ולהוראות התכנית יתווספו השימושים והשטח הנ"ל.

### 1. להתנגדות עו"ד זוהר שם-טוב בשם יעקב פוגל אייל ואח'

א. לטענה כי לא בוצע פרסום כדין בשפה הערבית - **לדחות את ההתנגדות.**

לפי סעי' 89א (ב) לחוק, כיתוב על שלט הפרסום בדבר הפקדת התכנית יהיה בשפה הערבית במרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסייה. התכנית הנדונה חלה במרחב תכנון העיר ת"א-יפו, על פי נתוני הלמ"ס, האוכלוסייה הערבית מהווה 4.5% מכלל האוכלוסייה בעיר ת"א-יפו.

ב. לטענה כי הוועדה המקומית מנועה מלדון בתכנית ולקדמה בשל אינטרס קנייני אשר בא לידי ביטוי בבעלות על 11 יח"ד. בנוסף, הוועדה המקומית מנועה מלדון ולקדם את התכנית, היות וחבר וועדה לשעבר בעל קשרים משפחתיים עם יזם התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה המחוזית היא זו שדנה ומכריעה בתכנית. הוועדה המקומית דנה בתכנית בהתאם לסמכותה בחוק והמליצה להפקידה מכוח אחריותה כוועדה המקומית, אשר בתחומה נמצאת התכנית הנדונה. ביחס להשתתפותו של חבר ועדה אשר היה בניגוד עניינים, הוועדה המקומית דיווחה כי חבר הוועדה לא השתתף בדיונים הנוגעים לתכנית זו ובכל אופן כאמור, התכנית היא בסמכותה של הוועדה המחוזית.

ביחס לשאלה האם הוועדה המקומית רשאית לקדם את התכנית, סעי' 61א(ב) מצייין במפורש כי וועדה מקומית או רשות מקומית רשאים להגיש תכנית. במקרה זה הוועדה המקומית אינה מגישה תכנית, אולם מעבר לכל ספק, הוועדה המקומית רשאית לקדם את התכנית הנ"ל, הגם שהוועדה המקומית מקבלת הקצאת קרקע לטובת דיור בהישג יד כמטרה ציבורית, לטובת תושבי העיר וזה אף תפקידה בחוק.

ג. לטענה כי לתכנית לא קדם הליך שיתוף ציבור, ולמתנגדים לא עמדה הזכות להשפיע ולהביע את עמדתם - **לדחות את ההתנגדות.**

הליך שיתוף ציבור מבוצע במסגרת שמיעת ההתנגדויות. בדרך זו יכולים המתנגדים להשמיע את עמדתם ביחס לתכנית בפני הוועדה המחוזית.

ד. לטענה כי הוועדה קבעה כי לא נדרש מסמך מדיניות כפי שנקבע בתכנית המתאר תא/5000 - **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.

הוועדה סבורה, כי במקרה זה ניתן לפטור מהחובה להכנת מסמך מדיניות, מכיוון שמדובר בתכנית נקודתית החלה על מגרש יחיד אשר שונה במאפייניו ממגרשים ברחבי השכונה. עוד בתכנית תא/2660 נקבע הריג ביחס למגרש הנדון אשר

עמוד: 3  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר: 1355 תאריך הישיבה: 21/06/2021

בו התאפשר שימוש למסחר בהיקף של 3,000 מ"ר ועוד 4,000 מ"ר למגורים (שטחים עיקריים). התכנית מצמצמת באופן ניכר את היקף שטחי המסחר, החריג ביחס לסביבה הינו בינוי של 6 קומות, כאשר 2 הקומות העליונות בנסיגה. בינוי בצורה זו מרכז את מסת הבינוי כלפי הרחוב. בנוסף, התכנית מייצרת זיקות הנאה לציבור בתחום התכנית על מנת לחזק את הקישוריות והנגישות להולכי רגל.

ה. לטענה כי יש להתייחס להחלטת ועדת הערר בערר 1117/0818 כאל החלטה תכנונית ולא להתייחס אליה כאל החלטה שביטלה את אישור התכנית בשל היעדר סמכות בלבד-**לדחות את ההתנגדות.**

ועדת הערר קובעת בהחלטה כי תכנית מס' 507-0462432 "אושרה שלא בהתאם להוראות תכנית תא/5000 ולפיכך בחוסר סמכות", החלטת ועדת הערר מנמקת את הסיבות בגינן דחתה הוועדה את התכנית. נימוקים אלו מפרטים את סוגיות העדר הסמכות בהן דנה הוועדה. התכנית נותנת מענה לכלל הסוגיות שהעלתה ועדת הערר.

מעבר לכך, הוועדה המחוזית הינה ועדה תכנונית לכל דבר ועניין, ותכנית זו היא בסמכותה. הוועדה סבורה כי התכנית היא ראויה מבחינה תכנונית, היא מייצרת בינוי מידתי הכולל 2 קומות עליונות בנסיגה על מנת למזער את הנצפות מהרחוב, תוך כדי יצירת מסחר פעיל לאורך הרחוב - מסחר מצומצם לעומת המאושר, בהיקף נכון ומתאים למרחב. בנוסף, התכנית מייצרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בתחומה ומקצה דיור בהישג יד לטובת הציבור.

ו. לטענה כי הוועדה המקומית אינה מקיימת אחר התחייבותה לקיים אחר החלטת ועדת הערר, לפיה הוועדה המקומית מקבלת את ההיבט האופרטיבי של ועדת הערר-**לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם להחלטת ועדת הערר, התכנית הועברה לוועדה המחוזית ובכך מתקיימת החלטת ועדת הערר. הוועדה המחוזית בחנה את כל ההיבטים התכנוניים של התכנית, בין השאר, לאור האמור בהחלטת ועדת הערר ואף שינתה את התכנית בהתאם טרם הפקדתה.

ז. לטענה כי הוועדה המחוזית סוטה ממנגנוני האיזונים והבלמים המוקנים בתכנית תא/5000 ובראש כל אלה החובה הקבועה בתקנון תכנית תא/5000 בהכנת מסמך מדיניות. המתנגדים טוענים כי הוועדה פטרה בחוסר סמכות ובלא שהדבר קבוע או מוקנה לוועדה בתקנון תכנית תא/5000-**לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה בהחלטתה להפקדת התכנית נימקה: "תכנית המתאר תא/5000 קובעת כי בתחום זה נדרש מסמך מדיניות. מדובר במגרש בשטח של 7 דונם הגובל ברחובות שטרנהרץ, בית פלט, דונולו הרופא והאתרוג, ומהווה מתחם שלם ומוגדר. התכנית תואמת את התפיסה התכנונית העדכנית לשכונת "עגימיי" ולפיכך הוועדה סבורה כי ניתן לקדם תכנית זו גם ללא מסמך מדיניות".

הוועדה המחוזית איננה כפופה לתכנית המתאר תא/5000 ולפיכך הטענה בדבר חוסר סמכות אינה רלוונטית. בנוסף ראו לעיקרי ההחלטה ולסעיף קטן 1 ד'.

ח. לטענה כי טרם הגשת התכנית היה צורך להגיש מסמך מדיניות בהתאם לקבוע בתכנית המתאר תא/5000, וכי הוועדה אינה רשאית לאשר הוראות הסוטות מהוראות תכנית המתאר תא/5000. בנוסף, טוענים המתנגדים כי בהתאם להחלטת ועדת הערר ישנה נחיצות בקיום מסמכי המדיניות כתנאי לאישור התכנית-**לדחות את ההתנגדות.** ראו סעיף קודם ומענה בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי התכנית חורגת מהגובה המותר לפי תכנית המתאר תא/5000-**לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.

י. לטענה כי הגובה המוצע בתכנית אינו תואם את הסביבה המאופיינת במבנים בני 2 קומות, בנוסף, התכנון חורג מהשקפת הבינוי כפי שנקבעה בתכנית 'עגימיי'- תא/2660. המתנגדים

עמוד: 4  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר : 1355 תאריך הישיבה : 21/06/2021

- טוענים כי הבינוי בתכנית הנדונה כפול מגובה המבנים בסביבה, סך היקף יח"ד המוצע גבוה פי-3 ובנוסף התכנית מייצרת עיבוי של שטחי המסחר-**לדחות את ההתנגדות**.
- התכנית המאושרת - תכנית עגמי תא/2660 מאפשרת בינוי בגובה של עד 13.5 מ'. בסביבת המגרש קיימים מבנים בני 4 קומות, הגובה המקסימלי הקבוע בתכנית (23.5 מ') הינו הגובה הכולל, ובכלל זה קומת גג ומתקנים טכניים. הוועדה סבורה כי נכון לאפשר שינוי של תכנית תא/2660 במיקום זה, כמפורט בסעי' 1 ה' לעיל.
- יא. לטענה כי יש להגביל את גובה הבינוי לזה התואם את הסביבה הכפרית והאופי הכפרי של אזור המגורים סביב לבניין, ואין להגדיר את האזור כ-"מגורים בבניה עירונית נמוכה"-**לדחות את ההתנגדות**.
- התכנית מצויה בעיר ת"א-יפו, אין מדובר בסביבה כפרית כלל ועיקר. גם אם אופי הבנייה נמוך מחלקים אחרים ברחבי העיר, עדין מדובר בבניה בתחום העיר ת"א-יפו. ההגדרה מגורים בבניה עירונית נמוכה"- היא הגדרת מרחב זה לפי תשריט אזורי היעוד בתכנית המתאר תא/5000. לעניין התאמת הגובה ראו לעיקרי ההחלטה ולס"ק 1 ד'.
- יב. לטענה כי התכנית אינה נותנת פתרונות לנושא תשתיות סביבתיות בשימושים הציבוריים הדרושים להיות כלולים בשטח התכנית והתשתיות הדרושות לכך, ביניהן: חנייה ותנועה של כלי רכב והולכי רגל. בנוסף, התכנית מייצרת עומס מסחר אורבני כלפי רחוב בית פלט, תוך חיזוק קביעת מסלול ההולכה של הציבור מרחוב שיבולת בצמוד לבניין המגורים ומייצרת עומס מסחרי אל מול בנייני המתנגדים -**לדחות את ההתנגדות**.
- התכנית מצמצמת את שטחי המסחר ביחס לתכנית המאושרת. התכנית קובעת כי תקן החניה למגורים יהיה 1:1 ( ותקן חנייה '0' ליחידות הדב"י) וליתר השימושים לפי התקן התקף. מדובר בכמות חניות מצומצמת אשר אין בה בכדי לייצר תנועה ערה של כלי רכב. התכנית מייצרת בתחומה מעבר להולכי רגל אשר ישפר את הקישוריות במרחב ויאפשר לווסת את תנועת הולכי הרגל במרחב. בנוסף לכך כמפורט בסעי' כד' להלן, במרחב קיימים מספר אמצעי תחבורה ציבורית זמינים.
- יג. לטענה כי התכנית הופקדה בניגוד ותוך אי קיום הוראות סעי' 3.2.1(א)(2) לתכנית המתאר תא/5000, לפיה התכנית נדרשת טרם הפקדתה לבדיקה תכנונית מוקדמת ומסמך מדיניות בנוגע למלאי יח"ד הקיימות והמאושרות בתחום התכנית וסביבתה. וכן תמהיל יח"ד, גובה הבינוי, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית-**לדחות את ההתנגדות**.
- ראו מענה בעיקרי ההחלטה לעיל, לעניין יחס לתכנית המתאר תא/5000.
- לעניין תמהיל יח"ד ואופי האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתחום התכנית; ראשית, התכנית מייצרת 11 יח"ד דיור בהישג יד במגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור. שנית, התכנית קובעת כי השטח הממוצע ליח"ד יהיה 68 מ"ר עיקרי, ויש בכך לאפשר תמהיל יח"ד מגוון הכולל יח"ד גדולות וקטנות.
- יד. לטענה כי סעי' 3.2(א)(4) להוראות תכנית המתאר תא/5000 קובע כי על התכנית לכלול הוראות בנוגע לשלבים בין מתן היתר הבנייה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחנייה, מתקני תברואה וכד'-**לדחות את ההתנגדות**.
- מדובר בתכנית בשטח יחסית מצומצם. התכנית קובעת ומציגה את הנדרש בהיבטים תנועתיים. ביחס לנושאי תברואה - מדובר על תכנית בלב אזור עירוני הכוללת תוספת בינוי אשר אין לה השפעות מיוחדות בהיבטים תברואתיים. בהתאם, נושא זה מקומו להיקבע לעת מתן היתר הבנייה.

עמוד: 5  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר: 1355 תאריך הישיבה: 21/06/2021

- טו. לטענה כי סעי' 3.1.3 להוראות תכנית המתאר תא/5000 מכפיף את שיקול הדעת להוספת שטחי בנייה על שטח הבנייה הבסיסי בכפוף לתנאים הקבועים באותו סעיף - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
לעניין סמכות הוועדה ביחס לתא/5000 ראו מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.  
התכנית כאמור מייעדת בתחומה שטח למבנים ומוסדות ציבור, שהשימוש בהם יהיה דיור בהישג יד אשר מהווה מטרה ציבורית לפי סעי' 188 לחוק. בנוסף, קובעת הוועדה כי יקבע שטח ציבורי לשימוש של קהילה, רווחה ומשרדים עירוניים בהיקף של 70 מ"ר במתחם בדב"י.
- טז. לטענה כי סעי' 3.1.3(א) להוראות תכנית המתאר תא/5000 קובע כי על התכנית להקצות שטחי ציבור נדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבנייה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
התכנית מקצה בתחומה יעוד ציבורי כמפורט בעיקרי ההחלטה ובסעיף 1(טו) לעיל. יחד עם זאת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014, יש לשלב ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שימוש ציבורי נוסף, לכן מחליטה הוועדה להוסיף לסל השימושים בתא שטח זה שימושי רווחה, קהילה ומשרדים עירוניים. ולהקצות לטובת שימוש זה שטח של 70 מ"ר בבניין מס' 8 בקומת הקרקע.
- יז. לטענה כי התכנית בסמכות מקומית הגדירה מטלה ציבורית, הקצאת שטח פתוח (כזיקת הנאה לציבור) וכן נקבע כי יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו 11 יח"ד בבעלות העירייה. ועדת הערר קבעה כי אלו אינן מהוות הקצאה נוספת של שטחי ציבור הנדרשים עפ"י תכנית המתאר תא/5000, והתכנית הנדונה אינה משנה זאת, ולפיכך אין לאשר את התכנית במתכונתה- **לדחות את ההתנגדות.**  
התכנית הנדונה שונה מתכנית מס' 507-0462432, כאמור, התכנית מקצה את יח"ד במגרש נפרד ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, אשר ירשם בבעלות העירייה, בעוד בתכנית מס' 507-0462432 יח"ד היוו חלק ממבני המגורים. יח"ד בתכנית זו הינן נפרדות ומהוות שטח ציבורי לכל דבר ועניין, הכל בהתאם לתקנות.  
בנוסף, בהתאם לאמור בסעיף 1(טז) לעיל, התכנית מוסיפה שימושים ציבוריים נוספים.
- יח. לטענה כי התכנית תהפוך את רחוב בית פלט לרחוב מקביל לרחוב יפת והפיכתו לעורק ראשי. בנוסף בפני הוועדה לא עמדה חוות דעת תחבורתית כקבוע בסעי' 3.8.1 בתכנית המתאר תא/5000. וכי התכנית פוגעת במרקם הקיים בהעמסת מסת תחבורה על כבישים חד סיטרים ללא שניתן פתרון היקפי תחבורתי באזור הכולל בו מצוי בניין המגורים של המתנגדים- **לדחות את ההתנגדות.**  
על המגרש הנדון חלה תכנית מאושרת אשר ייעדה את השטחים למסחר ומגורים. התכנית הנדונה מפחיתה את שטחי המסחר ומגדילה את שטחי המגורים, דבר אשר יצמצם את תנועת כלי הרכב והולכי הרגל. רחוב יפת מהווה ציר מרכזי בשכונה, הרחוב הנדון שונה באופיו הן מבחינת רוחב הרחוב והן מבחינת תמהיל השימושים. הוועדה סבורה כי הרחוב ימשיך להיות רחוב משני גם עם תוספת הבנייה המוצעת בתכנית.
- יט. לטענה כי התכנית מאפשרת המרה של שטחי מגורים לשטחי מסחר, והמרת שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש, מאפשרת הוספת שטחי מסחר על חשבון הותרת יח"ד במתכונת רחבה כבנייה רוויה. זאת בנוסף ליצירת קומת מסחר גבוהה שמאפשרת יצירת גלריה כשטחי מסחר נוספים- **לקבל את ההתנגדות.**  
אפשרות המרת השטחים נועדה לאפשר גמישות תכנונית, הוועדה מקבלת את הטענה כי יש להגביל את סך השטחים. בהוראות התכנית ייקבע כי ניתן להמיר שטחי מגורים לשטחי מסחר בהיקף של עד 10% משטחי המסחר. בנוסף, תוסר מהוראות התכנית ההערה לטבלה 5 לפיה תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך בשיעור של עד 10%.

עמוד: 6  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר: 1355 תאריך הישיבה: 21/06/2021

כ. לטענה כי בתכנית בסמכות הוועדה המקומית נקבע כי שטח יח"ד יהיה 50-60 מ"ר, אולם בתכנית הנדונה אין ביטוי לכך - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית היא תכנית חדשה, בהגשת תכנית חדשה מגיש התכנית יכול להציע תכנון אחר לעומת התכנית שקודמה בוועדה המחוזית. הועדה סבורה כי השטח הממוצע ליח"ד בתכנית הינו מקובל ומאפשר תמהיל יח"ד סביר הכולל יח"ד קטנות וגדולות.

כא. לטענה כי לפי המדריך להקצאת צורכי ציבור, התכנית אינה מספקת את שטחי הציבור הנדרשים - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כוללת תוספת של 101 יח"ד, כאשר באזור קיים שצ"פ "טולוז" בשטח של כ-8 דונם ופארק "מדרון יפו" בשטח של כ-100 דונם, וכן שטחי ציבור בנויים בהיקף של מעל 20 דונם, הנותנים מענה בהתאם לתדריך. יובהר, כי התדריך אינו מחייב כי המענה יינתן בתכנית אלא שלביוני יינתן מענה בהתאם לעקרונות הקבועים בתדריך. התכנית הנדונה מקצה שימושים ציבוריים, המדריך מציין במפורש שאין לראות בתכולת המדריך רשימה "סופית" או "סגורה" של צורכי ציבור שניתן לכלול בתכנית, וניתן לתת מענה פרטני בתכנית ספציפית לצורך בשירות ציבורי שאינו כלול במדריך.

כב. לטענה כי התכנית מקצה 141 מקומות חנייה בלבד, כאשר מתוכם 10 מקומות חנייה לטובת הציבור לפי סעי' 6.3(ב) בהוראות התכנית, המתנגד טוען כי לא מובטח שהחנייה תוקצה לציבור - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת כי תקן החניה יהיה 1:1 לשימוש מגורים או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה – הנמוך מביניהם, ותקן "0" ליח"ד דב"י, לשימוש מסחר, מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף. מקומות החנייה למסחר יהיו חניות ציבוריות כמשמעותן בתקנות החנייה: "חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החניה שבו אינם מוצמדים - למשתמשים מסוימים".

כג. לטענה כי עפ"י "הנחיות מקצועיות עבור תקנות חנייה 2016" של מינהל התכנון יש להקצות פי 2.5 מקומות חניה לרכב תפעולי ממה שנקבע בתכנית, לפי חישוב של מקום חנייה תפעולי לכל 400 מ"ר - **לקבל את ההתנגדות.** נספח התנועה יעודכן, כך שיוצגו 3 חניות תפעוליות בתת"ק.

כד. לטענה כי יש להקצות חניות אורחים עפ"י סעי' 4.9 להנחיות מינהל התכנון - **לדחות את ההתנגדות.**

הנחיות מינהל התכנון הנלוות לתקנות החנייה (2016) מציינות כי מקומות חנייה לאורחים שיוסדרו בתחום המגרשים הינם חלק ממקומות החנייה המותרים עפ"י התקנות. בנוסף בסעיף 4.9.4 נאמר כי את שיעור מקומות חניית האורחים יש לקבוע בהתאם למספר גורמים. התכנית הנדונה מצויה בתחום העיר ת"א-יפו כאשר בקרבת מקום ישנן 2 תחנות אוטובוס במרחק של כ-100 מ' מהמגרש: ברחוב יפת וברחוב טולוז, ותחנת הבעש"ט של הקו האדום מצויה במרחק של כ-600 מ'. לאור כל זאת, ובהתאם למדיניות צמצום השימוש בכלי רכב פרטיים, הוועדה אינה רואה לנכון להוסיף מקומות חנייה לטובת חניות אורחים. בנוסף, קיימות חניות למסחר.

כה. לטענה כי נדרש להגדיל את תקן החנייה פי 3 ויותר מתקן החנייה הנוכחי בהתבסס על סעיף 4.13 בהנחיות מינהל התכנון לנושא חפיפת חנייה, על מנת לענות על צורכי השימושים השונים, ולכן נדרשת חוות דעת תחבורתית לעניין זה - **לדחות את ההתנגדות.**

תקני החנייה העדכניים ומדיניות החנייה שואפים לצמצם את השימוש בכלי רכב פרטיים, על מנת להפחית את הגודש בדרכים ולהביא לשימוש נרחב בתחבורה ציבורית, אופניים והליכה רגלית. אחד מהאמצעים לעשות כן, הינו צמצום

עמוד: 7  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר: 1355 תאריך הישיבה: 21/06/2021

מספר מקומות החנייה. הוועדה אינה רואה לנכון להגדיל את מספר מקומות החנייה, התוצאה מבקשה זו תביא למצב ממנו המתנגדים חוששים, של תנועת כלי רכב מוגברת.

חפיפת חנייה נועדה על מנת לצמצם את כמות מקומות החנייה, כך שאותו מקום חנייה יכול לשמש שימושים שונים לאורך היום. חפיפת חנייה אין משמעותה הגדלת כמות מקומות החנייה אלא צמצום וייעול. נושא חפיפת החנייה רלוונטי לתכניות בהן יש היקף זכויות בנייה גדול באופן משמעותי לעומת התכנית הנדונה.

כו. לטענה כי התכנית כוללת מגוון רחב של שימושים ציבוריים ומסחריים אשר עתיד להוות גורם משיכה לציבור מבקרים ואורחים ובכך להוות מטריד למתנגדים, כגון מפגעי ריח של בתי אוכל - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כאמור משנה את המצב המאושר ומפחיתה את היקף שטחי המסחר, מכאן שהתכנית תפחית את המשיכה למקום זה. יחד עם זאת, תתוסף הוראה להוראות התכנית, כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה נקיטת אמצעים לצמצום מטרידים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

כז. לטענה כי עיריית תל אביב מפעילה שיקול דעת עצמאי עתידי באופן יישום הדין בנושא דיור בר השגה כראות עיניה תוך קביעת קריטריונים פנימיים - **לדחות את ההתנגדות.**

יח"ד לדיור בהישג יד בתכנית הנדונה הן לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014, אשר קובעות את המנגנון בצורה מפורטת.

כח. לטענה כי התכנית מקצה כ-13,000 מ"ר בתת"ק שלא לצורך, ויותר מהנדרש לפי כמות מקומות החנייה בתכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

היקף השטחים בתת"ק נקבע בהתאם לתכנית האפשרית במגרש לפי מספר קומות הבנייה האפשריים. התכנית מקצה 250 מ"ר שטחים עיקריים לטובת השימוש המסחרי, שאר השטחים בתת"ק הינם שטחי שירות. הוראות התכנית יתוקנו כך, שהשימושים המותרים בתת"ק פרט לשטחים העיקריים למסחר כאמור לעיל, הינם שטחי שירות בלבד. הוועדה לא רואה לנכון לצמצם בשלב זה את היקף השטחים בתת"ק, על מנת לאפשר בינוי של יותר מקומת מרתף אחת במידת הצורך.

## 2. להתנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו

- א. לטענה כי יש להוסיף תנאי למתן היתר בנייה: תנאי למתן היתר בנייה במגרש ביעוד מגורים ג' - הבטחת הקמת יחידות הדב"י במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית אינה קובעת אחריות לביצוע, ולכן לא ייקבע בתכנית באחריות איזה גורם מוטלת הקמת המבנה.
- ב. לטענה כי יש להוסיף בהוראות הבינוי של המגרש ביעוד מגורים ג': רמפת הכניסה למרתף החנייה ממוקמת במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, תנאי להקמת המבנים במגרש ביעוד מגורים ג' הוא הקמת המבנה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור והבטחת הגישה למרתף החנייה - **לקבל את ההתנגדות.**
- היות והגישה למרתפי המבנים ביעוד מגורים ג' תלויה בהקמת הרמפה המצויה בתחום המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ייקבע כי: תנאי למתן היתר בנייה למבנים במגרש ביעוד מגורים ג' הוא מתן היתר בנייה למבנה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור והבטחת הגישה למרתף החנייה.
- ג. לטענה כי יש להוסיף בהוראות הבינוי של המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: רמפת הכניסה למרתף החנייה תמוקם במגרש זה. תנאי להקמת המבנים במגרש ביעוד מגורים ג' הוא הקמת המבנה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור



עמוד: 8  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר: 1355 תאריך הישיבה: 21/06/2021

והבטחת הגישה למרתף החנייה. - **לקבל את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף 2(ב) לעיל.

ד. לטענה כי נספח הבינוי מוגדר כמחייב חלקית, מבוקש להוסיף בסעיף עיצוב, פיתוח ובינוי: נספח הבינוי מחייב לנושא גובה המבנים, מיקום הכניסה למרתף החנייה, מיקום חדרי האשפה, מיקום החזית המסחרית, קווי בניין, ושטח זיקת ההנאה. שינויים מינוריים יותר באישור מה"ע - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

נספח הבינוי יוגדר כנספח מחייב לנושאים: גובה המבנים, מיקום הכניסה למרתף החנייה, מיקום החזית המסחרית, קווי בניין, ושטח זיקת ההנאה. שינוי צורת זיקת ההנאה ללא שינוי בשטח יותר באישור רשות הרישוי.

ה. לטענה כי בנספח הבינוי חלק מחדר האשפה של בניין מס' 7 נמצא במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, מבוקש לתקן את נספח הבינוי כך שחדר האשפה ימוקם כולו במגרש למגורים - **לקבל את ההתנגדות.**

נספח הבינוי יתוקן כך שחדר האשפה לשירות בניין 7 ימוקם כולו בבניין 7.

ו. לטענה כי יש להוסיף תנאי למתן היתר בנייה: היתרי הבנייה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש ביעוד מגורים ג' יוגשו במקביל בשני היתרים נפרדים - **לקבל את ההתנגדות.**

היות ושני המגרשים תלויים זה בזה, ועל מנת לא לסכל בנייה באף אחד מהמגרשים, ייקבע כי תנאי למתן היתר בנייה למגרש המגורים יהיה מתן היתר בנייה למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ז. לטענה כי יש להוסיף בשלבי הביצוע: הבנייה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש ביעוד מגורים ג' תתבצע במקביל - **לקבל את ההתנגדות.**

על מנת להביא למימוש התכנית בצורה יעילה ואחידה, לסעיף 7.1 להוראות התכנית יתווסף כי: תנאי לתחילת ביצוע הבנייה במגרש מגורים ג' יהיה תחילת ביצוע המגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום החלטה.  
ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

2. תוכנית - 504-0508408 : הר/2407 - בית קורקס

הוחלט:

ההחלטה הקודמת מוקפאת. הועדה מחליטה לשוב ולדון בדיון בו יישמעו כלל הצדדים.

3. תוכנית - 555-0506782 : מאא/570 רחוב יגאל אלון 1



עמוד: 9  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר: 1355 תאריך הישיבה: 21/06/2021

**רקע:**

התכנית ממוקמת בקצה רחוב יגאל אלון בשכונת מגורים הראשונים ("סקיאה"). באור יהודה, על מגרשים 811, 812 ו-822 אשר הינם חלק ממגרש מקורי בשיכון הממשלתי שנבנה בשנות ה-50, וחלק מחלקה 13 בגוש 6228. מדובר בתכנית שמטרתה שינוי יעוד משצ"פ למגורים בשטח 112 מ"ר, לטובת בניית יח"ד נוספת (שנייה) במגרש ביעוד מגורים הצמוד. מגישי התכנית הם משה זיגדון והוועדה המקומית. התכנית תואמה עם נת"ע לענין תת"ל 103 אשר אושרה ע"י הות"ל, המייעדת את קו המטרור לרחוב זה, וכן תואמה עם הוועדה למר"מ ועם רמ"י. התוכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 11.3.21 ובלוחות מודעות בתאריך 15.3.21. לתכנית הוגשה התנגדות אחת באיחור. הוועדה שמעה את המתנגד, נציג הוועדה המקומית והיזם, ומחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים כדלקמן.

**3. להתנגדות מר משה שירי**

לטענה כי התכנית גורמת לביטול החיבור בין רחוב יגאל אלון לרחוב החלוצים. ביטול החיבור יגביר את העומס בכבישים לנוכח הגידול הצפוי באוכלוסיה בכ- 30% עם אכלוס שכונת בית בפארק. וכן לטענה שהועלתה במהלך הדיון לפיה, קיימות חריגות בניה בתחום התכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. התכנית אינה מבטלת את החיבור המתוכנן אשר נמצא מחוץ לתחום התכנית ואף אינה כוללת את תחום הדרך של רחוב יגאל אלון. התכנית מבטלת 112 מ"ר מהשצ"פ הקיים ומשנה אותו ליעוד מגורים. יחד עם זאת, תנאי להיתר בניה יהיה הריסת כל בניה בלתי חוקית הקיימת על השצ"פ ועל הדרך המשולבת. יובהר כי התכנית אינה מכשירה עבירות בניה.

**4. להתייחסות רשות מקרקעי ישראל**

ע"פ המדידה קיימים אלמנטים של בניה ופיתוח החורגים אל תוך השצ"פ ואל תוך הדרך המשולבת. בתשריט ובהוראות אין התייחסות לאלמנטים אלה ואין התניית מתן היתר בהריסתם. יש לתקן בהתאם - **לקבל את ההתייחסות**. התכנית תתוקן בהתאם: האלמנטים החורגים יסומנו להריסה והיתר הבניה יותנה בהריסתם.

**5. להערות מנהל התכנון ע"פ סעיף 109**

א. להערה שככול שהתכנית מציעה תוספת שטחי בנייה על מבנים קיימים, יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בנוסח הבא: היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 - **לקבל את ההערה**. תתווסף הוראה כאמור.

ב. יש להפנות תשומת לב היועמ"ש לוועדה המחוזית לעניין בדיקת הבעלויות ודרך ההקניה של הקרקע לרשות המקומית מול המוצע בתכנית זו והצורך באישור שר הפנים בהתאם לסעיף 195 ו-196 לחוק התו"ב, ככול שיידרש אישור השר יבחן הצורך לקבלו בטרם אישור התכנית. - **לדחות את ההערה**. השטח הינו בבעלות רמ"י.

עמוד: 10  
תאריך: 23/06/2021

ישיבה מספר: 1355 תאריך הישיבה: 21/06/2021

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום החלטה. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

**4. תוכנית - 501-0462721 : יצירת שטחי ציבור וקביעת הוראות ליישום תמ"א 38-בב/105/ת**

**רקע:**

1. בישיבת הוועדה מיום 1.3.2021 הוחלט לתת תוקף לתכנית, בהחלטת הוועדה נקבע :

"לאחר ששמעה את התייחסות הוועדה המקומית ואת התייחסות המתנגדים בדיון ודנה בהן בהרחבה, מחליטה הוועדה לקבוע כי מכח תכנית זו ניתן יהיה לאשר היתרי בניה בהיקף שלא יעלה על 700 יח"ד. כמו כן, מחליטה הוועדה על חובת פרסום ושיקול דעת לוועדה המקומית ושיפוי לפי תמ"א 38, כתנאים למתן היתרי בניה.

שאר התיקונים בהתאם להחלטת הוועדה מיום 14.9.2020 נותרים בעינם. לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

ככל שלא יוגשו מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה תוך 3 חודשים מיום פרסום החלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף."

2. הוועדה המקומית פנתה ליו"ר הוועדה המחוזית בבקשה כלדקמן :

"... בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מחוייבת הוועדה המקומית להמציא את המסמכים המתוקנים בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית, במועד שנקבע בהחלטה (שעומד להסתיים תוך זמן קצר). מפאת מורכבות התוכנית, נדרשת הוועדה המקומית לפרק זמן קצר נוסף, שלא יעלה על 30 יום, להשלמת ניסוח ותיקון המסמכים בהתאם להחלטה."

**הוחלט:**

לאור פניית הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה להאריך את משך הזמן להגשת מסמכים מתוקנים בתוך 45 ימים מיום החלטה זו.

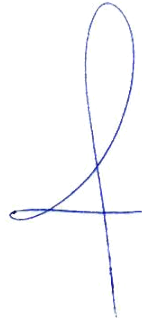
**5. נושא - 215 : אישור פרוטוקול**

**הוחלט:**

לאשר פרוטוקול מס' 1354 מתאריך 7.6.21

11 עמוד:  
23/06/2021 תאריך:

ישיבה מספר : 1355 תאריך הישיבה : 21/06/2021



מזכיר הועדה



יו"ר הועדה