

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118  
שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2012-3604

- יו"ר	יו"ר הוועדה המחוזית	גב' גילה אורון	<b><u>בהשתתפות:</u></b>
- חברה	סגנית מתכנתת המחוז	גב' טלי דותן	
- חברה	נציגת משרד המשפטים	גב' הילה לבנה-סירוטה	
- חברה	נציגת המשרד להגנת הסביבה	גב' טל בן דב	
- חבר	ראש העיר בני ברק	מר יעקב אשר	

- ממונה ועדות	גב' רחל דוד	<b><u>בנוכחות:</u></b>
- מזכירת הוועדה	גב' יעל פרי	

**תקציר סעיפים**

16.7.12. אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' מישיבה מס' 1115 מיום

6.8.12. אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' מישיבה מס' 1117 מיום

1. הנושא: תכנית הר/1635 / ד: בניה בגגות רעפים
2. הנושא: גב/ 574: רח' מורדי הגטאות
3. הנושא: רג/ 1358 / ב: תעסוקה רח' אבא הלל
4. הנושא: תא/ 3889 / מח: מגורים – ויסוצקי 6-8 תל אביב-יפו
5. הנושא: תא/ 3859: בנין תעסוקה – רח' סולומון 7 פינת הנגב
6. הנושא: תא/ 3829 / א: בנין לשימור טרומפלדור 4-6
7. הנושא: תא/ 3803: הקמת מרכז תעסוקה – נחלת יצחק
8. הנושא: תא/ 3388 / א: שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול (2)
9. הנושא: תא/ 3964 / מח: משטרת דיזינגוף
10. הנושא: קא/ 300 / 1: צומת סביון

**מרחב תכנון מקומי – הרצליה**

**1. תכנית הר/1635 / ד: בניה בגגות רעפים**

התכנית מאפשרת בניה בחלל גג הרעפים בבניינים שבהם נבנו גגות רעפים בהיתר ואשר נבנו לפני ה- 1.1.2011. כמו כן חלה התכנית על בנייני מגורים במתחם תכנית הר/ במ/ 7 / א/ 1828. התכנית חלה על כל תחום השיפוט של הרצליה.

**התנגדות רשות שדות התעופה**

לטענה כי אין אזכור בתכנית להגבלות בניה בגין שדות התעופה "הרצליה" ו"שדה דב" ולכן יש לשנות את הוראות התכנית ולהתאימן להגבלות אלו- לקבל את ההתנגדות בחלקה. להוראות התכנית יתווספו הסעיפים הבאים:

**פרוטוקול החלטות מוועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118  
שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

1. לטבלה בסעיף 1.6 תתווסף השורה הבאה-

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/ 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 15- תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה (מישור אופקי ומישור קוני), רעש מטוסים (מר"מ 1 ומר"מ 2), הנובעים מקיומם של שדות התעופה "הרצליה" ו"דב הוז" (שדה דב)	4884	25.5.2000

2. יתווסף סעיף 6.3 – מגבלות בניה בגין שדות התעופה הרצליה ודב הוז (שדה דב)-  
א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, לרבות הגבלות בניה בגין גובה- מישור מעבר, מגנליה ומיכשול דקיק, מישור אופקי ומישור קוני, רעש מטוסים- מר"מ 1 ומר"מ 2, הנובעים מקיומם של שדות התעופה "הרצליה" ו"דב הוז" (שדה דב).  
ב. הגבלות הבניה בגין שדה התעופה הרצליה יחולו עד לסיום פעילותו של שדה דב.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

**מרחב תכנון מקומי – גבעתיים**

**2. גב/ 574: רח' מורדי הגטאות**

לשוב ולדון בדיון פנימי

**מרחב תכנון מקומי – רמת-גן**

**3. רג/1358/ב: תעסוקה רח' אבא הלל**

לשוב ולדון בדיון פנימי

**מרחב תכנון מקומי – תל-אביב**

**4. הנושא: תא/3889/מח: מגורים – ויסוצקי 6-8 תל אביב-יפו**

לשוב ולדון בדיון פנימי

**5. הנושא: תא/3859: בנין תעסוקה – רח' סולומון 7 פינת הנגב**

התכנית חלה על מגרש בשטח של כ-1 דונם, בפינה הצפון-מערבית של צומת הרחובות "סלומון" ו"הנגב" בתל אביב. על המגרש קיים מבנה ישן בו פועלות חנויות שונות, והוא מיועד בתכנית המוצעת להריסה. ייעודו של המגרש בתכנית המאושרת הינו מע"ר מטרופוליני.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים להקמת בניין חדש בן 10 קומות ובשטח עיקרי שלא יעלה על 3,800 מ"ר. זאת ייעשה על ידי בינוי התואם את הקיים בסביבה, הגדלת מצאי החנייה, והוספת שטחי משרדים באזור המע"ר המטרופוליני של ת"א.

לתכנית הוגשו התנגדויות על ידי נת"ע וכן על ידי שני בעלי זכויות בתחום התכנית.

הועדה שמעה את המתנגדים, תשובות היזם והוועדה המקומית, והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתת תוקף לתכנית בשינויים שיפורטו להלן.

**להלן התייחסות הוועדה להתנגדויות:**

**1. התנגדות גב' רויטל שגיא, בשם חברת נת"ע :**

לטענה כי יש להתאים התכנית המוצעת להוראות תמ"א 4/א/23 (הקו הירוק) הגובלת בתוואי מתע"ן, ולהטמיע את ההערות כדלהלן:

- א. יש לצרף למסמכי התכנית נספח תנועה כפי שמצוין בסעיף 1.7 להוראות התכנית.
- ב. בהמשך לסעיף 4.2.2 ס"ק א', יש לציין כי לא תותר הנחת תשתיות בתחום תוואי הרצועה למתע"ן ברחוב "סולומון".
- ג. יש לתקן את סעיף 4.2.2 ס"ק ג' ואת סעיף 6.2. ס"ק א' כך שלא ניתן יהיה לאשר בניית מרתפים מתחת לזכות הדרך.
- ד. יש לתקן את סעיף 6.2. ס"ק ג' כך שלא ניתן יהיה להקים קירות דיפון בתחום רצועת הדרך. - לקבל את ההתנגדות.

ההוראות הנ"ל יוטמעו בהוראות התכנית.

**2. התנגדות עו"ד מור אלון, ועו"ד רונן ריכלין, בשם מר גבריאל לינדנברג (בעל זכויות בגוש 8937, חלקה 23, תת חלקה 18- בעלים של חנות בקומת רחוב הנגב):**

2.1 לטענה כי יש להגיש את התכנית בתכנון משותף עם המגרש הצפוני לה. - לדחות את ההתנגדות.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118  
שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

הטענה אינה רלוונטית, מכיוון שלמגרש הצפוני קיימת תכנית מאושרת ומכוחה הוצאו היתרי בניה.

2.2 לטענה כי התכנית מבקשת להיטיב עם יזמיה על חשבון שאר בעלי הזכויות בחלקה וכמו כן, מטרתה להעשיר את היזמים על חשבון שאר בעלי הזכויות בחלקה ועל כן אינה ברת מימוש. -  
**לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מוגשת בהסכמת בעלי הזכויות של למעלה ממחצית שטחי המגרש והשטחים המשותפים, ובכך יש כדי להעיד על סיכויים ממשיים להתממשותה של התכנית. יחד עם זאת, מורה הועדה לפרט את שמות כל מגישי התכנית, שהם בעלי הזכויות בתתי חלקות 25-96, וכי התכנית למתן תוקף תוגש כשהיא חתומה על ידי כל בעלי הזכויות הנ"ל כמגישיה. כמו כן, בעלי הזכויות בתתי חלקות 2,3, יחתמו על התכנית כמגישים או על מכתב המעיד על הסכמתם לה.

2.3 לטענה כי התכנית מתיימרת לקצר דרך, תוך עקיפת תנאים מהותיים והתעלמות מהם כך שהיא עוקפת הליכי פירוק שיתוף, באופן בלתי הוגן, שיוביל לדרך ללא מוצא. - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית אינה עוסקת ביחסי הקניין בנכס וביחסים החוזיים שבין בעלי הזכויות, ואין בהוראותיה כדי לגרוע מן הצורך לפעול לשם מימושה בהתאם לתקנות התכנון והבניה המתאימות בין היתר לבעלי זכויות אחרים בנכס.

2.4 לטענה כי התכנית מנוגדת להסכם (תקנון מוסכם) בין בעלי הזכויות בבניין, אשר נרשם במרשם המקרקעין. הבניין רשום כבית משותף במרשם המקרקעין. כך שהתכנית המוצעת מייצרת עבירה על איסור תכנון בנכס המתנגד ובשאר תתי החלקות 1-24. - **לדחות את ההתנגדות.**

ראו תשובת הועדה בסעיף 2.3 לעיל.

2.5 לטענה כי התכנית המופקדת מתעלמת מהבניין הקיים והנכס השייך למתנגד ובוחרת להתייחס אליו כאל קרקע פנויה. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הועדה סבורה כי מבחינה תכנונית התכנית תואמת את המדיניות באזור ואת המגמה של פיתוח המע"ר המטרופוליני במקום עפ"י תמ"מ 5 ועפ"י תכנית המתאר הכוללנית שבהכנה והומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית. לפיכך, ומטעמי ניצול יעיל של קרקע בלב המטרופולין, סבורה הועדה כי התכנית ראויה.

הועדה קובעת כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

2.6 לטענה כי התכנית מתעלמת מצרכי התכנון האמיתיים של החלקה וסביבתה, היא מפחיתה את השימושים למסחר שלא לצורך, מסתמכת על תכנון המגרשים הסמוכים אשר טרם בא אל העולם ולא ישקף בהכרח את האמור בה, ואף לא צורף אליה תסקיר סביבה כנדרש. כמו כן, מכיוון שנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, קיים חשש ממשעי מעריכת שינויים רבים ומשמעותיים מדיי ללא ידיעתם של שאר בעלי הזכויות בתכנית. יש לשים לב, כי התכנון אינו ראוי ואינו כלכלי, והוא לוקה במספר נושאים מהותיים:

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118  
שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- א. הקמת מגדל בן 11 קומות מעל פני הקרקע ו-7 קומות מתחתיה בחלקה כה קטנה אינה ראויה מבחינה תכנונית.
- ב. התכנית מקצצת בשטחי המסחר הנחוצים תוך העדפת משרדים מיותרים.
- ג. תתכן מצוקת חנייה על סמך התכנון המוצע.
- ד. קיים חוסר וודאות תכנונית באשר לכניסות ויציאות מחניונים, רמפה משותפת עם בניין מרחוב הרכבת, ארקדה מתוכננת ועוד.
- ה. קיימים סימני שאלה באשר לעמידה בתנאים שנדרשו על ידי הוועדה המחוזית לפי החלטתה מיום ה- 14.12.11 בדבר הפקדת התכנית.
- ו. חשש מהמצאות הנכסים הקיימים בסיטואציה של שימוש חורג.
- ז. היעדר תסקיר סביבתי מפורט המציג השפעות התכנית על סביבתה, וכן גם התייחסות והתאמת התכנית המוצעת, לתכנית המתאר תא/5000 המתהווה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית תואמת מדיניות תכנונית של הוועדה המקומית כפי שבאה לידי ביטוי גם בתכנית המתאר שבהכנה. כמו כן, לתכנית נספח תנועה המרכז מידע תכנוני בהיבט זה והחניות המוצעות תואמות את תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר בנייה. עם זאת, ייקבע בהוראות התכנית כי התכנית תפקע בתום חמש שנים מיום אישורה, אם בתוך תקופה זו לא יוצא היתר בניה על פיה. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה ככל שיתבקש. בנוסף, תוסף להוראות התכנית הוראת מעבר לפיה עד למימושה של תכנית זו או פקיעתה, יותר המשך שימוש שהותר כדין ערב אישור התכנית במבנה הקיים.

**3. התייחסות להערות מנהל התכנון:**

- 3.1 יחס לתמ"א 4/א/23- התכנית תואמת לתמ"א.
- 3.2 יחס לתמ"א 34/ב/4 – התכנית חלה באזור פגיעות מי תהום א' ובאזור רגיש להחדרת מי נגר. לפיכך, אין מניעה כי התכנית תאפשר 100% מרתף בתחומה. כמו כן, נעשה סקר קרקע באזור זה.
- 3.3 יחס לתמ"מ 5 - בהוראות התכנית נקבע כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. במידה ולעת הוצאת היתר הבנייה תקן החנייה יופחת, יקטן מספר מקומות החניה בהתאם

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

**6. הנושא: תא/ 3829 /א: בנין לשימור טרומפלדור 4-6**

התכנית הינה תכנית משלימה לתכנית שאושרה בסמכות ועדה מקומית תא/ מק/ 3892 באפריל 2010 שקבעה: ניווד זכויות בנייה משלושה בניינים לשימור ברחבי העיר למגרש ברחוב טרומפלדור 6 ו-4 והקמת בניין בגובה של 12 קומות מעל מבנה קיים במגרש של "טרומפלדור" 6, ו-9 קומות במגרש של "טרומפלדור" 4.

תכנית תא/ 3829 /א מבקשת להכריז על המבנה ברחוב "טרומפלדור" 6 כמבנה לשימור ובכך לאפשר ביטול תחום הרחבת דרך מאושרת (של רחוב ה"ירקון") העוברת בתחומו מתוקף תכנית תא/ 505 ולשנות את ייעוד הקרקע בתחום הרצועה שמתחת למבנה לשימור למגורים ולתיירות. ייעוד זה תואם את תמ"א 13 / 4 שטרם אושרה. מאחר והשינוי הוא בתחום ה- 300 מ', נידונה התכנית בוולחוי"פ בתאריך 27.6.12 ובולנת"ע בתאריך 31.7.12.

**לתכנית לא התקבלו התנגדויות. הועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית ולתקנה בהתאם להערות מנהל התכנון ולהחלטת הוולחוי"פ.**

1. בהתאם להחלטת הוולחוי"פ: התכנית תקבע בהוראותיה כי כל קומת הקרקע של המלון תיועד לשימושים מסחריים הפתוחים לציבור.
2. בהמשך להמלצת הוולחוי"פ הועדה ממליצה לעיריית תל-אביב יפו לשמור על מעבר ציבורי פתוח בחלקה הדרומי של התכנית ככל שהמעבר מתאפשר בתכנית הגובלת מדרום.

**הערות מנהל התכנון:**

3. תמ"א 2 / 4 : יש להוסיף הוראה בדבר כפיפות התכנית להוראות התמ"א גם בסעיף 4 ו-6 להוראות. **לקבל את ההערה.**
4. תמ"א 34 / ב / 4 : להתאים להוראות התכנית או לנמק את הפטור מההוראות הנ"ל בהתאם לסעיף 24.1.5 בתמ"א - **לקבל את ההערה.**  
הועדה שוכנעה כי ניתן לפטור מדרישת התמ"א להקצאת 15% משטח המגרש לשטחים חדירי מים וזאת משום שעל פי חוות דעת היועץ ההידרולוגי של התכנית אין תרומה בהחדרת מי נגר בשטח המגרש באזור בו מי התהום מלוחים ואינם ניתנים להפקה. כמו כן מצאה הועדה כי הצעת התכנית להקמת מאגר מי נגר לשימוש להשקיה וכדומה מהווה במקרה זה ניצול מיטבי של מי הנגר העיליים.
5. בדיקת בעלויות על-ידי היועמ"ש לוועדה המחוזית לעניין ההקניה של הקרקע לפי סעיף 188 לפקודת העיריות – **לדחות את ההערה.**  
הנושא נבדק ונמצא כי לא בוצעה בפועל הפקעה ואף לא התחיל הליך של הפקעה (סעיף 5 ו-7) והשטחים שמשנים את ייעודם בתכנית זו נותרו בידיים פרטיות - אין צורך באישור השר לתכנית.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

**7. הנושא: תא/ 3803: הקמת מרכז תעסוקה – נחלת יצחק**

לתכנית לא הוגשו התנגדויות אולם התקבלו התייחסויות מינהל התכנון.

**להלן התייחסות הוועדה להערות מינהל התכנון:**

1. תמ"א 3 ותמ"א 23 – בסמוך לתכנית עוברת דרך פרברית מהירה מס' 20 ומסילת ברזל. יש לציין בהוראות התכנית (סעיף 1.6) כי התכנית כפופה להוראות התמ"א. כמו כן, יש לסמן בתשריט את הדרך הארצית ואת המסילה. הוועדה מציינת כי התכנית עומדת כנדרש מבחינת המרחקים מקווי הבניין.
2. תמ"א 15- התכנית חלה במרחק של כ-4.8 ק"מ משדה תעופה דב עוז. התכנית תואמה עם רשות התעופה האזרחית וכן עם משרד הביטחון.
3. תמ"א 34 / ב / 4 – התכנית חלה באזור פגיעות מי תהום א' ובאזור רגיש להחדרת מי נגר. התכנית תואמה עם רשות המים, ואין לה התנגדות לאישור התכנית. הוועדה קובעת כי 15% מתחום התכנית יושארו ללא בינוי על ותת קרקעי. מפלס הקרקע יתוכן לשימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
4. תמ"מ 5, מיקום התכנית ב"אזור מוטה תח"צ" – בהוראות התכנית נקבע כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. במידה ולעת הוצאת היתר הבנייה, תקן החנייה יופחת, הנ"ל יוטמע בהתאם. כמו כן, התכנית חלה בתחום ייעוד "אזור מע"ר מטרופוליני" וכלל השימושים בתחומה, יותאמו לאזור מע"ר מטרופוליני עפ"י התמ"מ.
5. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים- יש לצרף לתכנית טבלת הקצאה בהתאם לאמור בתקנות איחוד וחלוקה.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

**8. הנושא: תא/ 3388 / א: שכונת מגורים צפונית לגוש הגדול (2)**

**א. רקע:**

התכנית חלה על שטח של כ-190 דונם מצפון לתכנית הגוש הגדול, ומדרום לתכנית צפון מערב (תא/3700) בין הרחובות "לוי אשכול" והמשך רחוב "אבן גבירול" המתוכנן.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118  
שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

התכנית הוגשה כתכנית מתאר הכוללת הוראות מפורטות להקמת 1117 יח"ד, 3,450 מ"ר שטחי מסחר עיקריים, 2,830 מ"ר שטחי משרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ציבור ומתקנים הנדסיים. הצפיפות בתכנית הינה כ- 17 יח"ד לדונם נטו.

גובה הבניינים בתכנית מדורג ממערב למזרח בהתאם למגבלות הבניה לגובה, הנובעות ממגבלות שדה תעופה דב.

התכנית הוגשה כתוכנית איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת בעלים וצורפה לה טבלת הקצאה ואיזון.

לתכנית הוגשו התנגדויות ע"י בעלי זכויות בתחום התכנית, נת"ע, ורשות שדות התעופה. ביום 30.7.2012 שמעה הועדה את ההתנגדויות ואת תשובת הועדה המקומית, מגישת התכנית, ולהלן החלטתה.

**ב. עיקרי החלטת הוועדה:**

מרבית ההתנגדויות שהוגשו לתכנית נוגעות לטבלת ההקצאה והאיזון. לדעת היועץ השמאי של הוועדה עולה, כי יש לערוך את טבלת האיזון וההקצאה מחדש. על מנת לקדם את ההליך התכנוני בעילות, והואיל ואיחוד וחלוקה יכול שיהיה בסמכות הועדה המקומית, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית ללא איחוד וחלוקה, ותנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.

הוועדה מעירה כי מן הראוי שעורך התכנית, שהינו גם בעל זכויות בקרקע, לא יהיה מעורב בהליכי קידום תכנית איחוד וחלוקה כזו.

**ג. מענה להתנגדויות התכנוניות:**

**1. פינוי שדה התעופה דב:**

1.1. לטענה כי לאור המגמות לבטל את שדה דב, אין להתחשב בו כמגבלה, או לחילופין, יש לקבוע בתוכנית הוראות גמישות של תוספת זכויות מהותית במקרה של ביטול שדה-דב - **לדחות את ההתנגדות.** הואיל ושדה תעופה דב הינו שדה קיים ופעיל, לא ניתן להתעלם ממגבלות התכנון הנובעות ממנו. אשר לתכנון עתידי – הואיל ולא קיים עדיין מועד מחייב לפינוי השדה, אין מקום לתכנון צופה פני עתיד לא ידוע.

**2. צפיפות:**

2.1. לטענה כי הקביעה לפיה זכויות הבניה בתוכנית יהיו לפי 6.58 יח"ד לדונם, אינה גורמת לניצול אופטימלי של חטיבת הקרקע באזורי הביקוש, וכי הצפיפות המינימלית הנדרשת לפי תמ"א/35 הינה 7.2 יח"ד לדונם נטו (12 יח"ד בניכוי הפרשות מקובלות לצרכי ציבור של 40%) - **לדחות את ההתנגדות.** הצפיפות נטו הינה כ- 17 יח"ד לדונם, והינה בטווח הצפיפות שקבעה תמ"א 35. בנוסף, הצפיפות נקבעה עפ"י מגבלות הגובה בשל הקרבה לשדה התעופה ומגבלות משרד הביטחון, והצורך למענה פרוגרמתי לצרכי ציבור. היקף השטחים הציבוריים בתחום התכנית נגזר מפרוגרמה לשכונה. ראו התייחסות לעניין זה בהמשך.

**3. שטח ציבורי:**

- 3.1. לטענה כי הפרשות השטחים לצרכי ציבור כ- 63.08% מופרזות, שכונת מגורים בהיקף של 1,250 יח"ד אינה זקוקה להיקף שטחים ציבוריים של כ- 120 דונם, וכי מדובר בהקצאת שטחי קרקע המיועדים לשימושי הציבור הכלל עירוני על חשבון בעלי החלקות בתכנית - **לדחות את ההתנגדות.**
- ההפרשות לשטחי ציבור נועדו לאפשר אספקת השירותים הנדרשת לשכונה החדשה, בהתאם לממצאי הפרוגרמה שנערכה לשכונה והן אינן חורגות מן המקובל לשכונות חדשות.
- 3.2. לטענה כי יש לבטל את סעיף 4.5.2 ב. (2) לתכנית שטח ציבורי פתוח, הסותר את הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, שאוסר על שינוי יעוד של מקרקעין שהופקעו לצרכי ציבור ללא תמורה, ולקבוע כי לאחר פינוי שדה התעופה דב ישונה יעוד של שטחי ציבור אלו להקניית זכויות לבעלי החלקות בתכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- סעיף 4.5.2 ב. (2) להוראות התכנון יבוטל. מגרש 507 יהיה ביעוד שטח לתכנון בעתיד ועד לקביעה אחרת ישמש כשטח מגוון לרווחת תושבי השכונה. בנוסף, ראו המענה בסעיף ג.1.1.

**4. חניה:**

- 4.1. להתנגדות של עינת לבין בשם חב' רובינשטיין וטלנית, לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.1 ד' להוראות התכנון כך שניתן יהיה להקים רמפה משותפת גם ליותר משני בניינים והסעיף יהיה: "ותותר כניסה משותפת לרכב והקמת רמפה משותפת למגרשים צמודים בהסכמת בעלי המגרשים הצמודים... - **לקבל את ההתנגדות.**
- הוראות התכנית יתוקנו כך שתותר כניסה משותפת לרכב והקמת רמפה משותפת למגרשים צמודים בהסכמה, בעת הוצאת היתר בניה.
- 4.2. לטענה כי יש לאפשר הקמת רמפת חניה משותפת ללא התניה בהגשת היתר בניה משותף - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- הועדה מחליטה לקבוע כי לא תידרש הגשת היתר בניה משותף, אך במסגרת כל היתר בניה יוצג תכנון של הרמפה המשותפת במלואה.
- 4.3. לטענה כי בהתאם לתכנית יותקנו בכל מגרש למגורים חמישה מקומות חניה לאורחים בנוסף לתקן. הקצאה זו עפ"י התכנית היא פתרון בלתי מספק לבעיית החניה. השטח המסחרי במגרשים 101-103 יצור מחסור רציני במקומות חניה על תא שטח קרקעי מצומצם, וכי לא ברור היכן יחנו רכבי הלקוחות ונותני השירות לשטח המסחרי (לפריקה וטעינה) - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
1. תקן חניה: התכנית קובעת כי תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף שכולל גם חניה למסחר.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118**  
**שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

2. חניה לאורחים: יש לשנות את ההוראה לגבי חניות לאורחים ולקבוע כי תינתן תוספת של 20% חניה לאורחים.

**5. ביטול המסחר בחלקות 101-103**

5.1. לטענה כי אין נחיצות תכנונית בשטחים מסחריים במגרשים 101-103 שכן מתוכננים שני מרכזים מסחריים במרחק של 5 דקות הליכה ממגרשים אלה - **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בחזית מסחרית לאורך רחוב "פרופס" המהווה שדרה עירונית, עם מגבלות לאופי השימושים כדי למנוע מטרדים, ולא שטחי מסחר גדולים. הוועדה סבורה שהדבר ראוי על מנת לשמור על אופי עירוני ברחוב, ולאפשר בו עירוב שימושים.

**6. מרפסות:**

6.1. לטענה כי יש להגדיל את שטח המרפסות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** גודל המרפסות יהיה גודל מרבי של 14 מ"ר ליחיד, וממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד.

**7. התנגדות עו"ד עמי בן יעקב**

7.1. לטענה כי יש לאפשר גישה להולכי רגל מכיוון "לוי אשכול" - **לדחות את התנגדות.**

בתכנית מוצעים שני מעברים בשטחי ציבור פתוחים המקשרים את התכנית עם הרחוב.

7.2. לטענה כי יש לאפשר בבנייני המגורים מבואה של עד 6 מ' גם ללא התניה בהבדלי טופוגרפיה - **לדחות את ההתנגדות.** בגלל מגבלות גובה בניה לא ניתן להגביה קומות כניסה בגובה העולה על 4.5 מ' שנקבעו בתכנית.

7.3. לטענה כי יש להגדיר כי שטח מקורה (שאינו בעצמו מרפסת) מתחת למרפסת בגובה העולה על קומה אחת, לא ייחשב כשטח עיקרי. ולטענה כי יש להבהיר כי שטחי שירות אינם כוללים ממ"ד או שטחים אשר חובה להכלילם בבניה עפ"י חוק - **לדחות את ההתנגדות.** חישוב השטחים ייעשה לפי תקנות התכנון והבניה

7.4. לטענה כי יש לאפשר הקמת תחמ"ש/ חדרי טרנספורמציה לשימוש בנייני המגורים והמסחר, בתחום השב"צ כמבנים תת-קרקעיים - **לדחות את ההתנגדות.**

התחמ"ש/חדרי הטרנספורמציה נחוצים לתפקודם של מבני המגורים והמסחר ועל כן נכון כי צרכים אלה יסופקו ע"י שטחים המיועדים לכך ולא על חשבון השטחים הציבוריים, על הקושי שבעירוב שימושים בהם.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118  
שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

7.5. לטענה כי שטחי המגרשים אינם מאפשרים ניצול מיטבי של שטחי חניה, מחסנים, באופן שיחייב חפירה העולה על 2 קומות ת"ק - **לדחות את ההתנגדות.** שטח המגרשים (כ-1.5 דונם) בתכנית המוצעת, יכיל את כמות החניה הנדרשת. עפ"י בדיקות הוועדה המקומית ידרשו עד 2 קומות חניה, ובכל מקרה התכנית מאפשרת תוספת מרתפים לצורך חניה במידת הצורך.

**8. התנגדות עו"ד אפרת שרון**

8.1. לטענה כי שטח חלקה 273 בגוש 6632 פוצל לשתי תכניות. חלקו נכלל בתחום תכנית תא/ 3700 וחלקו האחר נכלל בתכנית המוצעת. מה שגוזר על בעלי הזכויות פגיעה קשה ובלתי מידתית המביאה לדחיית מימוש מרבית הזכויות למועד לא ידוע (בנוסף לעיכובים הארוכים ביותר עד מועד זה). יש לבחון מחדש את תחום התכנית כך שתכלול כל שטח חלקה 273 הנדונה בתחום התכנית תא/3388/א והקצאת הזכויות בגין החלקה כולה, במסגרת טבלאות איזון, המצורפת לתכנית המוצעת - **לדחות את ההתנגדות.** חלקה 273 חולקה כבר בתכנית מתאר תא/111 לשני מתחמי תכנון. תכנית זו כוללת את מתחם התכנון הדרומי ולפי גבולות מתחם זה נקבע תחום התכנית, ובנוסף המתחם הצפוני כלול בתכנית תא/3700 שאושרה לאחרונה.

**9. התנגדות עו"ד שי כהן בשם בעלי זכויות בגוש 6896**

9.1. לטענה כי על אף שבתכנית תא/3388 נכלל כל שטח החלקה (חלקה 16 בגוש 6896 בחלק המערבי של מתחם התכנית המופקדת) בתחום התכנית, בשלב מאוחר מאוד של הטיפול בתכנית תא/ 3388 וככל הנראה עקב התנגדות ו/או הסתייגות כלשהי של רשות התעופה האזרחית ו/או משרד הביטחון, נעקר מרבית שטח החלקה (כ-73% משטח החלקה) והוצא אל מחוץ לתחום התכנית, וזאת מבלי שהתאפשר למתנגדים הנפגעים מפיצול החלקה להשמיע טענותיהם - **לדחות את ההתנגדות.** פיצול החלקה נעשה כבר במסגרת התכנית המופקדת תא/3388/א, וזאת בשל מגבלות שהטילו רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון. השטח שנותר מחוץ לתחום התכנית יתוכנן ביחד עם שאר השטחים שיתפנו לאחר פינוי שדה דב.

**10. התנגדות עו"ד שמואל שוב בשם בעלי זכויות**

10.1. לטענה כי הוצאו חלק מחלקות 14-15 ו-76 בגוש 6896 ו-חלקה 278 בגוש 6632 במלואה מתחום התכנית תא/ 3388 /א, וכי ההוצאה אינה נכונה ואין מניעה לצרף החלקות לתחום התכנית ולתת זכויות נוספות בגינן, ולחלופין – לכלול את החלקות בתכנית תא/3700 הסמוכה וזאת ע"מ שלא לקפח את בעליהן - **לדחות את ההתנגדות.**

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118  
שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

בשל המגבלות הקיימות בתחום התוכנית, לא ניתן להוסיף זכויות נוספות. השטח שנותר מחוץ לתחום התכנית יתוכנן ביחד עם שאר השטחים כשיתפנו לאחר פינוי שדה דב.

10.2. לטענה כי מערכת הביטחון ביקשה כי יערך סקר אווירונאוטי על מנת לבחון התכנית עקב סמיכותה לשדה דב, אולם הוועדה בחרה שלא לערוך כל בדיקה יסודית והעדיפה להוציא את החלקות הנ"ל מתחומה, וכי המתנגד הציע בשלב הביניים מימון חלקי לשם הזמנתו - **לדחות את ההתנגדות**. תהיינה אשר תהיינה הנסיבות שבגינן לא נערך סקר אווירונאוטי, הרי שמשנעשה סקר כזה לא ניתן לשקול סטייה ממגבלות הגובה של משרד הביטחון.

**ד. התנגדות נת"ע:**

1. לטענה כי יש לסמן את תוואי הקו הירוק במסמכי התכנית - **לקבל את ההתנגדות**. התוואי יסומן בהתאם לתמ"א/23/א/4.
  2. לטענה כי יש להטמיע את ההוראות הבאות בתכנית:
    - א. סימון תוואי הרק"ל במסמכי התכנית אינו מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
    - ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
    - ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.
    - ד. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מטרים מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.בעת הקמת / ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד' - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
- במקום תיאום תידרש קבלת התייחסות נת"ע בעניינים שפורטו לעיל.
3. לטענה כי יש לבדוק גמישות בתקנון לצורך שילוב תחנות השנאה של הרק"ל, בשטח אזור המיועד למתקנים הנדסיים (תא שטח מס' 203) - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. יובהר כי באזור המיועד למתקנים הנדסיים יותר להקים השנאה של הרק"ל, ככל שיתאפשר הדבר.

**ה. התנגדות רשות שדות התעופה:**

לטענה כי המידע בנספח הבינוי אינו מלא ולא ניתן לדעת אם המבנים אינם סוטים מהגבלות הגובה וכי יש להורות על שינוי מסמכי התכנית (הוראות התכנית, תשריט התכנית ונספח הבינוי), כך שאלה יותאמו להגבלות הבניה בגין קיומו של שדה דב - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118  
שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לתקן את התכנית בהתאם להערות רשות שדות התעופה, למעט הדרישה לקבל אישורה  
כתנאי הוצאת היתר בניה.  
בנוסף סעיף 3. (א) 6.7 להוראות התכנון נותן מענה ליתרת ההתנגדות.

**ו. הערות מנהל התכנון:**

1. תמ"א 4/ב/34 :  
לדרישה כי תכסית המרתפים תהיה על פי תמ"א 34/ב/4 - יש להותיר לפחות 15%  
שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו  
מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
2. תמ"א 4/13 (לקראת דיון במועצה הארצית לאישור)  
לטענה כי בתחום התכנית עובר ציר ירוק עירוני ראשי (חלק צפוני של התכנית)  
בשטח זה מסומנת דרך (רחוב "פרופס") אשר בהתאם להוראות תכנית זו תהווה  
שדרה עירונית. תשומת לבכם לבחינת הצורך בהתייחסות לרוחבה של השדרה  
בהתאם לרוחב המצוין בתמ"א - כל רוחבה של דרך "פרופס" נמצא בתחום תכנית  
תא/3700 שהוחלט לאשרה והוא כולל שדרה עירונית בהתאם להוראות התמ"א.
3. חומרי חפירה ומילוי: ככל שהתכנית כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל  
100,000 ממ"ק יש לשלב בהוראות התכנית התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה  
ומילוי, כאמור בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, כפי שהופצו למחוזות ביולי  
2007 ובהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון מיום 29.6.08 - תנאי להיתר בניה יהיה  
אישור מסמך לטיפול חומרי חפירה ומילוי ע"י הוועדה המקומית בהתאם להנחיות  
העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
4. סיכונים סיסמיים - תשומת לב לשכת התכנון להנחיות מנהל התכנון מתאריך  
8.6.09 בדבר הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים בתכניות מתאר ובתכניות  
מפורטות - יש להטמיע את מסקנות הבדיקה הסיסמית שנערכה באזור עבור תוכנית  
תא/3700 הסמוכה.
5. התכנית מציעה שינוי יעוד משצ"פ למסחר וכן קובעת בהוראות התכנית את  
האפשרות לשנות יעוד במגרש 507 אשר ייעודו שצ"פ לייעוד סחיר. יש להפנות את  
תשומת לב היועמ"ש לוועדה המחוזית לעניין בדיקת הבעלויות ודרך ההקניה של  
הקרקע לרשות המקומית מול המוצע בתכנית זו והצורך באישור שר הפנים בהתאם  
לסעי' 188 לפקודת העיריות. ככל שיידרש אישור השר הוא יינתן בטרם אישור  
התכנית. כאמור התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה, וזה ייעשה בתכנית נפרדת.  
בשל ריבוי הבעלים, יש להניח כי גם התכנית העתידית לאיחוד וחלוקה תהיה ללא  
הסכמת בעלים, וממילא לא יידרש לה אישור השר כאמור.
6. ככל שהתכנית כוללת בתחומה עצים בוגרים, תשומת לבכם להוראות סעיף 83 ג'  
לחוק, לנושא בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, סימון העצים לשימור  
והתייעצות עם פקיד היערות.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118**  
**שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- הואיל וכאמור תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור של תוכנית איחוד וחלוקה, לא ניתן להוציא מכוחה של תוכנית זו היתרי בניה, ולפי כך, אין חובה לסמן את העצים הבוגרים בתוכנית זו.

סימון זה ייעשה במסגרת תוכנית האיחוד והחלוקה.

7. יש לבחון ולתת ביטוי בהחלטת הוועדה לנושא קיומו של מענה פרוגרמאטי ראוי לשטחים הציבוריים הנדרשים עבור התכנית – לתכנית נערכה בדיקה פרוגרמטית ובהתאם למסקנותיה הוקצו שטחים ציבוריים.  
יוסף לטבלה בסעיף 2.3 "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית" את מספר יח"ד המאושרות מכוח תוכניות קודמות, ואת תוספת יח"ד בתכנית זו.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

**9. הנושא: תא/3964 / מח: משטרת דיזינגוף**

הוועדה בישיבתה מיום 30.7.12 החליטה על מתן תוקף לתכנית לאור פניית יזם התכנית, ולאחר קבלת הבהרה ממנהל ההנדסה של עיריית תל אביב-יפו, נבדקה שוב התאמת ההחלטה לתכנית "רובע 3"  
(תא/3616 /א). בהתאם לבדיקה התברר כי "שדרות מוצקין", בקטע בו נמצא המגרש הנדון, הינו רחוב רחב ולא רחוב צר. לפיכך יתוקן סעיף ב'1 בהחלטה כדלהלן:  
לכיוון "שדרות מוצקין" יותרו 7 קומות, כולל קומת הקרקע וקומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין ל"שד' מוצקין". גובה הקומות הטיפוסיות וקומת הקרקע לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו, וגובה קומת הגג לא יעלה על 4.50 מ', כולל מעקה הגג.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

**10. הנושא: קא/300 /1: צומת סביון**

הוועדה בהחלטתה למתן תוקף מיום 18.6.12, התייחסה להערות מנהל התכנון כי יש לכלול במסמכי התכנית נספח ניקוז ונספח לשימור וניצול מי נגר, בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 3 ותמ"א 34 / ב / 4.  
בפנייה חוזרת למנהל התכנון הוסכם כי על מנת לא לעכב את אישורה של תכנית זו ניתן לדחות את הכנת הנספחים למועד הגשת התוכנית המפורטת הראשונה שתוכן מתוקף תכנית קא/300 /1.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1118**  
**שהתקיימה בתאריך 3.9.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לפיכך מחליטה הוועדה לתקן החלטתה מיום 18.6.12 כדלקמן:

1. תבוטל הדרישה בתכנית להכנת נספח ניקוז ונספח לשימור וניצול מי נגר.
2. תתווסף להוראות התכנית הוראה הקובעת כי; תכנית מפורטת ראשונה שתוכן במסגרת תכנית קא/ 300 / 1 תלווה בנספח ניקוז ובנספח לשימור וניצול מי נגר (בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 3 ותמ"א 34 / ב / 4) וזאת עבור כל שטח תכנית קא/ 300 / 1. שני הנספחים יועברו לחו"ד רשות הניקוז טרם הגשת התכנית לוועדה המקומית.
3. הנספחים כאמור יהוו חלק ממסמכי התכנית המפורטת הראשונה, וינחו את שאר התכניות המפורטות שיוכנו מתוקף תכנית קא/ 300 / 1, למעט תכנית מאושרת קא/ 300 / א.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

---

מזכיר הוועדה

---

יו"ר הוועדה