

עמוד: 1
תאריך: 07/07/2021

ישיבה מספר : 1356 תאריך הישיבה : 05/07/2021

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

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

החלטות ישיבה מס' : 1356

1. תוכנית - 502-0643676 : בי/572 - יוספטל גיורא 8 בת ים

רקע:

התכנית חלה על שטח שגודלו כ-700 מ"ר. בתחומה קיימים שני מבנים בני קומה אחת הכוללים 3 יח"ד, אחד מהם אף מוגדר כמסוכן וחורג מגבולות המגרש. התכנית מציעה הריסת המבנים והקמת מבנה בן 10 קומות, כולל קומת קרקע עם חזית מסחרית וקומת גג, ובו 22 יח"ד.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת, בשם בעל זכויות במספר יח"ד במבנה הגובל ממזרח.

הוחלט:

הוועדה שמעה את ההתנגדות, את התייחסות מהנדסת העיר ויזמי התכנית, החליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולתת תוקף לתכנית. הועדה קובעת כי תנאי למתן תוקף יהיה הגשת כתב שיפוי.

1. להתנגדות עו"ד ברק קינן, בשם איציק סעדון, בעלים במקרקעין הסמוכים, רחוב יוספטל 10:

- א. לטענה כי חוף הים הוא משאב טבע חיוני בעל חשיבות לכלל הציבור, והשמירה על הסביבה החופית מקבלת משנה חשיבות נוכח הצורך לשמור על המעט שנותר מחופי ארצנו, וכי בהיעדר תכנון מתאים ילך השטח הבנוי ויכסה את שטחי הנוף הפתוח, ויכלה את ערכי הטבע והמורשת. לנוף הפתוח ולסביבה החופית חשיבות חברתית - מוקד לפעילות נופש בחיק הטבע, וחזותית - עיצוב מראה דמותה של הארץ, באופן בלתי הפיך - **לדחות את ההתנגדות.**
- אכן, התכנית ממוקמת בתחום הסביבה החופית ומרוחקת כ-160 מ' מקו החוף. עם זאת, בין המגרש לחוף הים ומכל כיוונו בנויים מספר מבני מגורים המאוכלסים מזה שנים רבות, ולמגרש עצמו זכויות להקמת מבנה מגורים בבנייה רוויה. משכך, עצם אישור התכנית לא יהווה הפרה של שטח נוף פתוח או פגיעה בערכי טבע. בנוסף, התכנית קיבלה את אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית.
- ב. לטענה כי על אף העובדה כי התכנית ממוקמת בסמיכות לסביבה החופית, היא משנה באופן מהותי את אופי האזור ומציעה התחדשות עירונית על ידי תוספת זכויות בניה, הגבהת הבינוי והגדלת מספר יח"ד באופן בלתי מידתי ובלתי סביר באופן קיצוני - **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה סבורה כי התכנית אינה משנה באופן מהותי את אופי האזור. מדובר באזור ותיק המתחדש על ציר הזמן. מעבר לכביש, צפונית לרחוב יוספטל, קיימים שני מבנים בני למעלה מ-20 קומות, בנין המתנגדים הינו מבנה בן 8 קומות והסביבה כולה מתחדשת בבניה גבוהה.

עמוד: 2
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

- ג. לטענה כי קו הבניין הקדמי המבוקש לרחוב יוספטל הינו 3 מ' במקום 5 מ', וקו הבניין למרפסות הינו 1 מ', וכי תכנון זה גורם להסתרת הנוף הנשקף מבית המתנגד ולפגיעה באופי ובצביון הסביבה באופן משמעותי, וללא כל הצדקה תכנונית, וכי ניתן לתכנן את הבניין בצורה מיטבית גם ללא שינוי בקווי הבניין - **לדחות את ההתנגדות.**
- בהחלטה להפקדת התכנית נקבע כי: "קו הבניין הקדמי יסומן כך שלא תהיה הבולטה של הבניין כלפי רחוב יוספטל (לא כולל המרפסות), ברצף עם המבנה הקיים שבקו בניין צידי 0 ביוספטל 10". מסמכי התכנית המופקדת הותאמו להחלטה וקו הבניין הקדמי לרחוב יוספטל הינו 5 מ' למבנה עצמו, ו-3.5 מ' למרפסות, ולא כפי שנטען בהתנגדות.
- ד. לטענה כי הבניין יהיה בן 10 קומות ובגובה של 36 מ', ולמרות שהוא בסמיכות לסביבה החופית לא נקבעה הוראת סטייה ניכרת לגובה הבינוי; וכי גובה זה חורג באופן קיצוני ולא סביר מגובה הבינוי המאושר בתכניות בי/2 א ו-בי/339 - 4 קומות מעל קומה מפולשת; וכי יש לקבוע כי הבניין יהיה מדורג, והקומות העליונות יהיו בנסיגה וזאת על מנת לא לגרום להסתרה של הנוף ולפגיעה באופי האזור, הסמוך לסביבה החופית - **לדחות את ההתנגדות.**
- קומת הגג של המבנה הינה בנסיגה, והוועדה סבורה כי אין צורך בנסיגה של קומות נוספות. הוועדה אינה רואה לנכון להתערב בשיקול הדעת של הוועדה המקומית על ידי קביעת הוראת סטייה ניכרת לגובה המבנה; אם אכן תסבור הוועדה המקומית משיקולים ספציפיים, אשר יכול ויעלו בשלב התכנון לביצוע, תעמוד למתנגד הזכות להגיש התנגדות לבקשה להקלה.
- ה. לטענה כי בהתאם לתכניות החלות במקרקעין ניתן היה לבנות 1,410 מ"ר עיקרי בלבד, ו-12 יח"ד, ואילו התכנית מאפשרת הקמת 2,250 מ"ר עיקרי למגורים ועוד 130 מ"ר למסחר, וזכויות ברוטו בהיקף 800%; וכי מספר יח"ד הוגדל מ-12 ל-22; ויש להפחית את השטחים העיקריים בהתאם לתכנית המאושרת וכל חריגה מהם תהווה סטייה ניכרת לתכנית - **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו מענה לטענה ב' לעיל.
- ו. לטענה כי ייעוד המגרש הינו מגורים, והתכנית מוסיפה גם שימוש מסחרי שיפגע באיכות חיי התושבים, באופי הסביבה ובצביון והמרקם של האזור ללא הצדקה תכנונית; וכי הקמת בתי אוכל ומסחר קמעונאי בסמיכות לבנייני מגורים יגרמו למטרדי רעש וריח - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- רחוב יוספטל חוצה את בתי ים לרוחבה ממזרח למערב, ומהווה ציר ראשי משמעותי המוביל אל הים. לפיכך, יש חשיבות בקיום מסחר לאורכו, לרווחת העוברים ברחוב, כמו גם תושבי האזור, ובהתאמה למדיניות העירונית לרחוב. אין מדובר בהקמת מרכז מסחרי משמעותי בסמוך למבני מגורים, אלא בשטח מסחרי קטן. עם זאת, להוראות התכנית יתווסף סעיף: לא יותרו שימושים אשר לדעת הוועדה המקומית עלולים לגרום למטרדים סביבתיים, ובכלל זה מטרדי רעש וריחות.
- ז. לטענה כי חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו עיגן את זכויות הקניין של יחידים כזכות שיש לשמרה ואין לפגוע בה אלא בנסיבות המצדיקות זאת ולמען תכלית ראויה, ובהתאם להלכה מחייבת זו, על הוועדה להביא במניין שיקוליה את חשיבות ההימנעות מפגיעה בזכויות הקנייניות של המתנגד, והתכנית כפי שהופקדה תהווה פגיעה שאינה מידתית ואינה מתקבלת על הדעת; וכי אישור התכנית יגרום לירידת ערך המגרש על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וכי שיקול הפיצוי הינו שיקול שרשיות התכנון חייבות להביא בחשבון לעת אישור תכנית; ולפיכך יש לקבוע כי תנאי לאישור התכנית יהיה הפקדת כתב שיפוי מטעם החברה היזמית, מאחר והמתנגד שומר על זכותו לתבוע פיצויים על ירידת ערך - **לדחות את ההתנגדות.**
- למגרש הנדון זכויות להקמת מבנה מגורים, והתכנית מגדילה אותן, באופן התואם את מדיניות הוועדה המקומית. למתנגד שמורה הזכות לפעול על פי כל דין. יזמי התכנית הגישו לוועדה המקומית ולעיריית בת ים כתב שיפוי בגין קידום התכנית עוד טרם הפקדתה.
- ח. לטענה כי פגם מהותי שנפל בהליך הוא אי שקילת כל השיקולים הרלוונטיים על ידי הוועדה לשמירה על הסביבה החופית, ולא בכדי ההלכה הפסוקה ייחסה חשיבות קריטית לתהליך של בחינת החלופות; וכי רק בחינת חלופות ותיאום בין תכניות יכולות להביא לשקילת כל השיקולים הרלוונטיים, להסיר חשש מפני קבלת החלטה שרירותית או בלתי מבוססת, להמחיש לציבור ולבית המשפט כערכאת ביקורת כי מוצה תהליך השקילה התכנוני כיאות ובוצע האיזון הנדרש בין האינטרסים השונים; ובחינת חלופות הייתה צריכה להתבצע במתווה המקובל של הצבת החלופות השונות זו

עמוד: 3
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

מול זו, ניקוד על פי פרמטרים, ובחירת חלופה המגשימה בצורה מיטבית את מטרות התכנית, תוך פגיעה מינימלית בערכים תכנוניים וקנייניים מוגנים אחרים - **לדחות את ההתנגדות**.
הטענה הנטענת כלפי החלחולין, אשר בחנה את התכנית בהתאם לסמכותה בחוק, אינה ברורה. מהותה של התכנית היא העצמת זכויות למגרש המיועד זה מכבר למגורים בבנייה רוויה, ואינו נמצא בקו הבינוי הראשון על חוף הים.

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 - 506-0494815 : מתחם הראשונים

רקע:

התכנית בשטח של כ-2.2 דונם, ממוקמת בצפון שכונת הראשונים, על ציר רחוב המעיין בין רחובות יהודה והצבי, בסמוך למתחם הבורסה, צומת עלית ולתחנת הרכבת הקלה-אבא הלל. התכנית מציעה מגדל בן 35 קומות עם שימושים מעורבים של מסחר בקומת הקרקע, 2 קומות לשטחים ציבוריים, 18 קומות תעסוקה, קומת "סקיי-לובי" וקומות מגורים. כמו כן, התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בדרום התכנית.

עקב הפרשי מפלסים ביחס לרחוב המעיין, הרחובות יהודה והצבי הינם רחובות ללא מוצא. התכנית קובעת הוראות לקירוי רחוב המעיין בחלק הגובל לתכנית, מה שיאפשר את הנגישות מהשכונה ורחובות אלה אל תחנת הרכבת הקלה ומתחם הבורסה הסמוך. בנוסף, הקירוי המלא של רחוב המעיין יאפשר יצירת מרחב ציבורי נעים ונגיש להולכי הרגל מעליו.

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 09/03/2021 ובעיתונים בתאריך 19/03/2021 והוגשו לה 29 התנגדויות.

לאחר ששמעה את המתנגדים, את נציג הוועדה המקומית ואת נציג היזם ולאחר שעיינה בכתבי ההתנגדויות ודנה בכל אלו, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בכפוף לשינויים אשר יפורטו במענה להתנגדויות.

הוועדה מוצאת כי התכנית הינה תכנית ראויה, אשר נערכה בהתאם לתכנית האב לשכונת ראשונים שהוכנה על-ידי הוועדה המקומית ועקרונות התכנון שלה כוללים את קישור שכונת הראשונים אל דרך ז'בוטינסקי, תחנת הרכבת ומתחם הבורסה. התכנית ממוקמת בסמיכות לקווי מתע"ן מאושרים ומתוכננים ותואמת למדיניות המחוז לתכנון בקרבה לצירי מתע"ן. בנוסף, התכנית כוללת תוספת שטחים פתוחים, שטחי ציבור ושטחי מסחר אשר ישמשו לרווחת תושבי השכונה ויתנו מענה לצרכים המיידים של התושבים.

להלן עיקרי החלטה:

תכנית האב לשכונת ראשונים: תכנית האב לשכונת הראשונים אושרה על ידי הוועדה המקומית בתאריך 27/06/21 והיא מתווה את מדיניות התכנון העתידית של השכונה, המהווה חלק המשכי של המע"ר (מרכז עסקים ראשי) כפי שראתה אותה הוועדה המקומית ובהתאם לתמ"מ 5. הדופן הצפונית של השכונה, בה חלה תכנית מתחם ראשונים, מוגדרת כדופן המע"ר המאפשרת עוצמות בנייה גבוהות ועירוב שימושים המיועדים לשרת, הן את המע"ר והן את שכונת המגורים. בנוסף, המתחם מקצה שטחי ציבור. תכנית האב קבעה כי אזור זה יהווה אזור קולט לניוד זכויות בנייה, מתחם מס' 3 בו ממוקמת התכנית "מתחם הראשונים", לא נכלל בהוראה זו. התכנית קובעת כי הגישה לבנייה הגבוהה בצפון השכונה תהיה דרך רחוב המעיין (המחבר בין מתחם הבורסה ברמת גן לתל-אביב) ולא דרך השכונה עצמה, כך שהשפעת הפרויקט על תנועת כלי הרכב בתוך השכונה היא נמוכה, אם בכלל. יצוין כי תכנית האב לשכונת הראשונים לא הוצגה לוועדה המחוזית ולא נבחנה על-ידה.

עמוד: 4
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר : 1356 תאריך הישיבה : 05/07/2021

קרבה לציורי תחבורה ונגישות: השכונה ממוקמת בסמוך לציר תחבורה ארצי ומטרופוליני (דרך ז'בוטינסקי) המשורת באופן יוצא דופן ע"י תחבורה ציבורית ולאורכו עוברת מערכת הסעת המונים. בנוסף, השכונה סמוכה לתחנת רכבת קיימת סבידור-ארלוזורוב ולתחנת רכבת קלה בביצוע (אבא הלל) הממוקמת בצומת הרחובות ארלוזורוב-ז'בוטינסקי במרחק של כ-30 מ' מהתכנית. סמיכות זו צפויה להפחית את השימוש בכלי רכב פרטיים בסביבת התכנית. בהתאם לכך, לא צפוי מחסור במקומות חנייה, עומסי תנועה וזיהום אוויר כתוצאה מאישורה של תכנית נקודתית זו. תוספת החניות הינה מצומצמת ובנוסף הכניסה לחניון הבניין תעשה דרך רחוב המעיין, כך שתמנע תנועת רכבי עובדים ודיירי הפרויקט דרך הרחובות מתוך השכונה.

מדיניות תכנון מחוז ת"א בסביבת מתע"ן : מדיניות המחוז שאושרה באפריל 2019 קובעת בין היתר עידוד והגברת השימוש בתחבורה ציבורית וצמצום השימוש ברכב פרטי, העצמת זכויות בנייה בסביבת תחנות רכבת קלה על מנת ליצור שימוש יעיל יותר בקרקע ובמשאבים, צמצום תקן החניה למגורים והעדפת דיור מכליל כגון דירות קטנות. המדיניות מעודדת שילוב שטחים ציבוריים ומאפשרת שימושי מסחר ותעסוקה ליצירת רקמה עירונית יעילה ומגוונת בקרבת התחנות שתהפוך את הרחוב לפעיל ולידידותי עבור הולכי הרגל. תכנית זו תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית שכן כאמור, התכנית ממוקמת בקרבה לתחנת הרכבת הקלה של הקו האדום ואף תאפשר נגישות להולכי רגל מתוך השכונה אל תחנת הרכבת, על-ידי בניית גשר מעל רחוב המעיין בשלב הראשון, ובשלב הסופי קירוי מלא של רחוב המעיין. תקן החנייה למגורים בתכנית הינו 1:0.6, לתעסוקה 1:240 ותקן אפס לשימושי מסחר ושימושים ציבוריים בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית.

להלן המענה להתנגדויות:

1. התנגדות אינג' סיגל חורש, מהנדסת העיר.

- א. לטענה כי יש להגדיל את השטחים למערכות תשתית הנדסיות לתפעול המנהרה מעבר ל-250 מ"ר הקיימים, בתיאום עם מתכנני התכנית לקירוי רחוב המעיין ולהכליל אותם בטבלה 5- **לקבל את ההתנגדות.** בהתאם לסיכום בין מגיש התכנית לוועדה המקומית ומהנדסת העיר, השטחים למערכות תשתית הנדסיות לתפעול המנהרה יוגדלו ל-400 מ"ר וטבלה 5 בהוראות התכנית תתוקן בהתאם.
- ב. לטענה כי יש לקבוע שמפלס החדרים הטכניים יהיה במפלס רחוב יהודה אנגלנדר בתת הקרקע, כהמשך למפלס שיקוע המעיין, בכדי לאפשר גישה לחדרים הטכניים לאורך כל המגרש- **לדחות את ההתנגדות.** התכנון המפורט של החדרים הטכניים יקבע בשלב היתר הבנייה על-ידי הוועדה המקומית.
- ג. לטענה כי יש להוסיף הנחיות להתאמת תכנון החדרים הטכניים לדרישות העירייה בנושאים : הוספת שטחי שירות לחדרים הטכניים ברחוב אנגלנדר ; הוספת הוראה להוצאת עשן המנהרה דרך גג המגדל ; הוספת הערה כי המבנה צריך להיות מתוכנן עם חיזוקים ופרטי השענה לקונסטרוקציית הקירוי- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו מענה בסעיף ב' להתנגדות, השטחים ירשמו על שם העירייה והדבר יתוקן בטבלת איחוד וחלוקה. הוראות בנוגע להוצאת עשן המנהרה דרך גג המגדל ותכנון המבנה עם חיזוקים ופרטי השענה לקונסטרוקציית הקירוי ייקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ד. לטענה כי יש לפרט מדוע השטח הנוסף של רחוב המעיין חייב להיכלל במסגרת התכנית ובמידה שישאר מבוקש להרחיב את שטח התכנית כך שיכלול את מקטע רחוב יהודה אנגלנדר- **לדחות את ההתנגדות.** השטח הנוסף של רחוב המעיין נכלל בתכנית, מאחר והתכנית קובעת הוראות מפורטות לקירוי רחוב המעיין בשלב א' הכולל גשר מקורה מעל הרחוב. הוועדה אינה מוצאת מקום לצרף את רחוב אנגלנדר לקו הכחול של התכנית, מאחר שהתכנית אינה מבצעת שינוי ברוב הסטטוטורי של הדרך.

עמוד: 5
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר : 1356 תאריך הישיבה : 05/07/2021

ה. לטענה כי יש להוסיף הוראה לחובת תיאום עם תכנית "מגדל בס" הגובלת בתחום התכנון מצפון-לדחות את ההתנגדות. תכנית "מגדל בס" נמצאת בשלביה הראשונים, הוועדה אינה סבורה כי יש לעכב את אישור התכנית עקב תיאום עם תכנית בשלבים כה מוקדמים.

עמוד: 6
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר : 1356 תאריך הישיבה : 05/07/2021

1. לטענה כי מאחר ששטח הדרך מהווה כ-30% מתחום התכנית אין ליוזמיה זכות להגיש אותה ללא הצטרפות העירייה כמגישה, לכן יש להחזיר את התכנית לוועדה המקומית לצורך הצטרפותה והרחבת תחום התכנית כמפורט בסעיף ה'- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
נציג הוועדה המקומית הודיע בדיון כי הוועדה המקומית החליטה להצטרף כמגישת התכנית.
2. לטענה כי יש להוסיף מקומות חנייה לשטחים לצרכי ציבור על פי תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבנייה- **לדחות את ההתנגדות.**
הוועדה סבורה כי לשימושי מסחר שהינו מסחר מקומי ולשימושים ציבוריים מבונים אין צורך בהקצאת מקומות חנייה, שכן התכנית ממוקמת במרחק של כ-30 מ' מתחנה של הרכבת הקלה ובסמיכות קרובה לציר ז'בוטינסקי המשורת היטב ע"י תחבורה ציבורית. ראו רקע להחלטה.
- ח. לטענה כי יש לתקן בהוראות התכנית את סעיף 6.1 תנאים למתן היתרי בנייה וסעיף 6.8 תנאים למתן היתרי אכלוס כך שיכללו את כל הדרישות כדוגמת מה שנדרש בתכנית מס' 506-0665950 בית קנדה ישראל - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
מדובר בתכנית בסמכות וועדה מקומית שנמצאת בשלב התכנון וטרם נדונה על-ידי הוועדה ולכן הוועדה רואה פגם בהפניה לתכנית שאין לה תוקף סטטוטורי ואף לא נדונה.
לגופן של הטענות:
 - תנאים למתן היתר בנייה:
 - סעיפים בתכנית בית קנדה הדורשים אישור מהנדס להיבטים שונים - נושאים לגביהם מתבקש אישור מהנדס העיר יוספו להוראות התכנית וייקבע כי הם ייבחנו בתכנית לעיצוב אדריכלי ונופי שתאושר על-ידי הוועדה המקומית. סעיפים דומים הקיימים כבר היום בהוראות התכנית יותאמו גם הם וייקבעו כחלק מתכנית העיצוב (כגון סעיפים 6.1.2, 6.2, 6.3.2, 6.3.2 ג ו-6.14).
 - סעיפים בתכנית בית קנדה הקובעים אחריות לביצוע או נושאים הסכמיים או היבטי תחזוקה - הוועדה סבורה כי אין מקום בהוראות התכנית לנושאים הנוגעים בקביעת זהות מבצע התכנית, כגון הבטחת יזם או הבטחת הפעלה ותחזוקה.
 - נושאים בתכנית בית קנדה המתייחסים להיבטים של זיקת הנאה והנגשה נכללים כבר היום בהוראות התכנית "מתחם הראשונים".
 - הנושא בתכנית בית קנדה המתייחס לסגירת החניון ללא תמורה מצד העירייה- הוועדה סבורה כי מאחר והוראות התכנית של "מתחם ראשונים" מאפשרות את סגירת החניון לתקופת עבודות שיקוע המעיין, אין צורך להוסיף התניה בין סגירת החניון למתן תמורה.
 - תנאים למתן היתר אכלוס: הוועדה ככלל אינה רואה מקום להתנות את אכלוס המבנה, בין אם מגורים או משרדים, בביצוע מטלות כלשהן אשר בחלקן אינן תלויות ביזם התכנית ולכן הוראות כאלו לא יקבעו ואם קיימות הן יוסרו מהוראות התכנית (כגון סעיף 6.4 ב ו-6.8).
- ט. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.1 כך שתנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי- **לקבל את ההתנגדות.**
מדובר בפרויקט מורכב הכולל היבטים רבים ותיאומים, בין היתר בנושא הקירוי, המנהרה, אוורור המערכות התת

עמוד: 7
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

קרקעיות, פיתוח שצ"פ, חיבור שטחי ציבור ועוד, ועל כן סבורה הוועדה כי יש להתנות את הגשת הבקשה להיתר בנייה באישור תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי.

י. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 6.3.ב.2 דרישה בעמידה בת"י 5281 ברמה של 3 כוכבים לפחות - **לדחות את ההתנגדות**. נושא הבניה הירוקה יבחן בתכנית לעיצוב אדריכלי, ללא פירוט רמת הכוכבים מאחר והתקן עשוי להשתנות. הוראות התכנית יתוקנו ומספר הכוכבים יוסר.

יא. לטענה כי יש להרחיב את שטח הגינון ב"סקיי לובי" מ-20% ל-30% והפרדת הוראה זו לסעיף אחר- **לקבל את ההתנגדות**.

הוראות התכנית יתוקנו בהתאם ויצוין כי שטח הגינון ב"סקיי לובי" יהיה 30%.

יב. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.5.ח' כך שתידרש הכנה לעמדות טעינת רכב חשמלי בכל קומות החנייה- **לקבל את ההתנגדות**.

סעיף 6.5 בהוראות התכנית יתוקן ויתווסף סעיף המאפשר עמדות טעינת רכב חשמלי בכל קומות החנייה.

יג. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.13.2.ג' כך שאוורור המרתפים יבוצע לגג, כמו גם אוורור שטחי המסחר- **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

סעיף 6.13.2.ג' בהוראות התכנית יתוקן ונושא אוורור המרתפים לגג, כמו גם אוורור שטחי המסחר ייבחן במסגרת תכנית לעיצוב אדריכלי.

יד. לטענה כי יש להוסיף בהוראות התכנית, שהתכנית כפופה למדיניות הוועדה המקומית לבניה בת קיימא ולהנחיות המרחביות של עיריית רמת גן- **לדחות את ההתנגדות**.

תכנית סטטוטורית גוברת על מדיניות וועדה מקומית. כאמור, נושא הבניה הירוקה ייבחן במסגרת תכנית העיצוב. הנחיות מרחביות חלות מכוח החוק.

טו. לטענה כי בסעיף 7.2 יש לקבוע סעיף התכלות תוך 5 שנים עם אפשרות להארכת תוקף התכנית בשנתיים נוספות ע"י הוועדה המקומית, ובתנאי שתוגש בקשה מנומקת לכך בתוך תקופת החלות של התכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. יש לעודד את הבנייה וליישם את התכנית בפועל בתקופה הקרובה. בין היתר, מאחר והתכנית קובעת בשלב א' את הקמת הגשר ברחוב המעיין המיועד לחבר את השכונה לתחנת הרכבת הקלה ולציר ז'בוטינסקי. יש לקבוע סעיף התכלות בו ייאמר: כי במידה ובתוך חמש שנים מיום פרסום התכנית לתוקף לא יוצא היתר בנייה, תתכלה התכנית ועל המקרקעין יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להאריך את תוקפה של התכנית בחמש שנים נוספות ובתנאי שהחלטה להארכה תתקבל בתוך תקופת תוקפה של התכנית.

טז. לטענה כי בכל מקום בו מופיע "היחידה לאיכות סביבה/היחידה הסביבתית" יש לתקן ל"המחלקה לאיכות סביבה"- **לדחות את ההתנגדות**.

הוראות התכנית יתוקנו כך, שבכל מקום בו מצוין "היחידה לאיכות סביבה/היחידה הסביבתית" יש לתקן ל"משרד להגנת הסביבה ומי מטעמו".

עמוד: 8
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

2. התנגדות שמעון אבודרהם בשם אמות השקעות בע"מ (חלקה 403 בגוש 6109):

- א. לטענה כי הכניסה והחנייה לחניון המגדל דרך רחוב המעיין אינה ישימה הנדסית ומהווה סכנה בטיחותית ולפיכך יש לתכנן את הכניסה לחניון דרך רחוב יהודה אנגלנדר ואת היציאה מרחוב הצבי-לדחות את ההתנגדות. הנושא נבדק לעומק ותואם מול גורמי התחבורה ברשות המקומית, משרד התחבורה, יועץ התנועה של התכנית ויועצת התנועה של לשכת התכנון. גורמים אלו קבעו כי הכניסה אל מרתפי החניה מתוך המנהרה הינה אפשרית. בנוסף, בהוראות התכנית מצוין כי תנאי להיתר בניה הינו אישור רשויות תמרור לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת, וכן תיאום מלא עם תכניות הקירוי והשיקוע של רחוב המעיין. תכנית כזו תידרש כמובן לתת מענה בטיחותי לחיבור החניון. יש לציין כי טענה זו לא גובתה בחוות דעת מקצועית ונאמרה בעלמא.
- ב. לטענה כי נראה שקיימת סתירה בין נספח הבינוי לנספח התנועה, בנספח הבינוי מופיע קיר תמך במיקום המוצע לכניסה ויציאה לחניון בעוד שבנספח התנועה הקיר הוסר ללא הסבר האם הסרת הקיר ישימה מבחינה הנדסית ו/או בטיחותית -לדחות את ההתנגדות. קיר התמך קיים כיום והתכנית מציעה כניסה חדשה. בתהליך התכנון המפורט לביצוע למבנה וכן עבור שיקוע רחוב המעיין, יתוכנן מענה קונסטרוקטיבי חלופי לקיר.
- ג. לטענה כי במידה והיציאה והכניסה לחניון תתאפשר דרך רחוב המעיין:
- 1) מבוקש להוכיח טרם אישור התכנית כי הדבר ישים הנדסית ובטיחותית באמצעות הצגת תכניות מפורטות ומאשרות - לדחות את ההתנגדות. ראה לס"ק א'. בנוסף, הפתרון ההנדסי המפורט נבחן כבכול היתר בשלב התכנון לביצוע וייקבע על-פי התקנים והחוק.
 - 2) לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לקבלת אישור אכלוס ותעודת גמר למגדל המתוכנן יהיה קבלת כל האישורים הבטיחותיים התומכים בכניסה וליציאה מחניון - לדחות את ההתנגדות. תקנות הרישוי קובעות בין היתר, כי הגשת בקשה לתעודת גמר תכלול אישור אחראי לביקורת על הביצוע, כי הבנייה בוצעה בהתאם להיתר וכי מולאו כל הדרישות הקבועות בהיתר למתן תעודת גמר. בנוסף, לבקשת היתר לאכלוס בניין המוגשת לוועדה המקומית יצורף דוח ביסוס ותכניות קונסטרוקציה שהוכנו לצורך חיזוק המבנה, קירות או חלקים אחרים. בהתאם לכך, אין צורך בקביעות נוספות.
 - ד. לטענה כי יש לבצע בדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת), טרם אישור התכנית, על-מנת לבחון האם קיימת התכנות לאשר את תוספת הזכויות המבוקשות לצורך הקמת המגדל המתוכנן ותקן החנייה- לדחות את ההתנגדות. התכנית הינה נקודתית שאינה עונה על הצורך להכנת בה"ת והכניסה לחניון תתבצע דרך רחוב המעיין ולא דרך השכונה. בנוסף, התכנית ממוקמת בסמוך לציר מתע"ן בביצוע. ראו עיקרי החלטה.
 - ה. לטענה כי יש לחייב את מגישי התכנית להגיש בדיקה שתעסוק במתן פתרונות הולמים לנפח התנועה הצפוי במתחם, לתקופת עבודות הביצוע ולאחריו - לדחות את ההתנגדות. ראו מענה להתנגדות זו בסעיף ד' ובעיקרי החלטה.

עמוד: 9
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

1. לטענה כי יש להתנות בהוראות התכנית את קבלת היתר האכלוס ותעודת הגמר למגדל המתוכנן בביצוע, בפועל של שלב א' של עבודות קירוי רחוב המעיין - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה למבנה יהיה הוצאת היתר להקמת הגשר.

3. התנגדות עו"ד ושמאי רוני גוילי

- א. לטענה כי בשכונה קיים חוסר בשטחים לצרכי ציבור ושטחים פתוחים, שצפוי לגדול עם מימוש התכנית - **לדחות את ההתנגדות**.
כמות שטחי הציבור נקבעה על בסיס הבחינה הפרוגרמטית שעשתה הוועדה המקומית במסגרת תכנית האב לשכונת ראשונים, כמפורט בעיקרי החלטה. בנוסף, התכנית מפרישה מגרש של 322 מ"ר כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור ושטח של 1,872 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. עוד יוער, כי בשלב הראשון של התכנית יוקם גשר מעל רחוב המעיין שיאפשר את נגישות הולכי הרגל מתוך השכונה אל תחנת הרכבת, ובשלב השני הקירוי המלא של הרחוב ישמש כשטח פתוח לרווחת הציבור ויהווה קישור חיוני בין השכונה לקו האדום של הרכבת הקלה.
- ב. לטענה כי התכנית אינה תואמת את ייעודו של אזור דופן המעי"ר כאזור קולט זכויות בכך שאינה קולטת זכויות ומפנה שטחים הנדרשים לצרכי ציבור בלב השכונה וללא מנגנון זה, תעמיס על תשתיות השכונה. בנוסף, אם המנגנון לא יחויב בתכנית, יש לצמצם מהותית את זכויות הבנייה ולהתאימן לבניוי ולשימושים המקובלים בשכונה - **לדחות את ההתנגדות**.
ראו עיקרי החלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש לצמצם בטבלה 5 את היקף השטחים העיקריים ב-818 מ"ר באופן שלא יעלה על הנדרש בהתאם להוראות התכנית, שקובעות בסעיף 3.1.3.4 ששטח הדירה העיקרי לא יעלה על 53 מ"ר עיקרי בתוספת 250 מ"ר למועדון דיירים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
ככל והמגדל ייבנה ללא ממ"ד אלא ממ"ק, שטח הדירה יהיה 61 מ"ר שטח עיקרי ו-4 מ"ר יופרשו לשטח הממ"ק, טבלה 5 תתוקן בהתאם.
- ד. לטענה כי יש להקצות תקן חניה שלא יפחת מהתקן הארצי עבור שטחי ציבור ושטחי מסחר, לרבות שטחים תפעוליים כנדרש - **לדחות את ההתנגדות**.
ראו עיקרי החלטה לעיל, תקן החניה תואם למדיניות תכנון מחוז ת"א בסביבת מתע"ן. בנוסף, הנושא התפעולי מעוגן בתת הקרקע.
- ה. לטענה כי התכנית אינה קובעת הוראה מחייבת לעניין הנגישות התחבורתית לפרויקט, דבר שעשוי להביא לקריסת תשתית התחבורה בשכונה ולסיכון בטיחותי. לכן יש לקבוע הוראה מחייבת כי הגישה לכלי רכב וכלי עבודה לפרויקט, בזמן הבנייה ולאחר הקמתו, תתבצע ממנהרת המעיין בלבד, ללא אפשרות גישה מתוך שכונת הראשונים - **לדחות את ההתנגדות**.
כאמור, מדובר על תכנית נקודתית והוועדה אינה רואה לנכון לקבוע הסדרים מיוחדים בתכנית. בהתאם, הסדרי תנועה לזמן העבודות ייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות לפי כל דין.
- ו. לטענה כי יש לקבוע הוראה מחייבת בתכנית, כי תנאי להיתר בניה יהיה העברת גני הילדים למיקום חליפי בתחומי השכונה תוך השתתף ההוצאות הכרוכות בכך על יזמי התכנית - **לדחות את ההתנגדות**.

עמוד: 10
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

הוועדה מבהירה כי הוראות התכנית מורות על צמצום ומניעת מטרדים. בעת הוצאת היתר הבנייה, על הוועדה המקומית ומהנדסת העיר, להבטיח ולנקוט בכל אמצעי הבטיחות ומניעת מפגעים הנדרש.

4. התנגדות: תמר זיגלר - מנקוביץ ודרור מנקוביץ; נטע ואורי חבקין; ליאורה סלימיאנסקי ומיכאל שטיינמן; מיכל מוזס - שגיא וינוגרון; סיגל מאירוביץ; זיו מאירוביץ; סער דורון; גיא זילברשטיין; יובל רוזנבלום; יפעת רוזנבלום; עודד הרבסט; דרור שנול; טל בנאי גת; מירה ואבנר הברפלד; הדס וודו ברנהד; ארי מלניק ויוסי ארדמן; שירה וינוגרון; ליהיא לוטוש; דרנה אילייב; דוד כהן; פבי ועמרי שלחט-רייטמן; רפי וקרן כהן

- א. לטענה כי התכנית תפגע באיכות חייהם ובקניינם של המתנגדים בנוסף לפגיעה שכבר קיימת, עקב אישורן של תכניות בשכונת הראשונים, הכוללת תוספת מספר רב של יח"ד המיועדות להישען על התשתיות הקהילתיות והציבוריות שכבר נמצאות בחוסר, ללא תוספת בשטחי ציבור, ציפוף והחרפת בעיות התנועה והתחבורה בשכונה - **לדחות את ההתנגדות**. תוספת יחידות הדיור מכח תכנית זו לא תיצור העמסה על התשתיות. לעניין קרבה לצירי תחבורה ונגישות, ראו עיקרי החלטה לעיל. לנושא מענה לצרכי ציבור, ראו סעיף א' במענה להתנגדות 3.
- ב. לטענה כי מבוקש להגדיל את השטחים הציבוריים במגדל ל-4 קומות במקום 2.5, אשר ישמשו בין היתר, לגנים עבור ילדי השכונה, מתנ"ס קהילתי לרווחת התושבים, שטחים לפעילויות חברתיות ואירועים ולא למשרדי עירייה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. לנושא מענה לצרכי ציבור, ראו סעיף א' במענה להתנגדות 3. יובהר בהוראות התכנית כי שימושים לצרכי ציבור אינם כוללים משרדי עירייה ויודגש כי הם יהיו בהתאם לצרכי השכונה.
- ג. לטענה כי יש לבחון את התכנית המוצעת ביחס למרחב העירוני הבנוי בפועל, רחוב יהודה אנגלנדר ורחוב הצבי, תוך התחשבות בצפיפות שיצרה תכנית "הסיטי של גבעתיים" - **לדחות את ההתנגדות**. התכנית תואמת הן את מדיניות התכנון של העיר רמת גן ותכנית האב של השכונה, והן את מדיניות מחוז תל-אביב. ראו עיקרי החלטה לעיל.
- ד. לטענה כי לא צורף לתכנית סקר השפעה על הסביבה כמתבקש - **לדחות את ההתנגדות**. התכנית אינה עונה על ההגדרות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה מכח תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003. ראו עיקרי החלטה לעיל - התכנית תואמת את מדיניות התכנון של רמת גן ומחוז תל אביב ומשתלבת עם הסביבה.
- ה. לטענה כי התכנית המוצעת מקפלת לתוכה את עקרונות תכנית האב של שכונת הראשונים ואינה שומרת על הזהות הייחודית ואופי השכונה. התכנית המוצעת תביא לשינוי משכונה ירוקה ופסטורלית לאזור מגורים ועסקים הכולל עירוב שימושים בדומה לציר ז'בוטינסקי ורחובות ראשיים אחרים - **לדחות את ההתנגדות**. כאמור, תכנית האב לשכונת ראשונים הוחלטה ע"י הוועדה המקומית לאחר שזאת בחנה את מאפייני השכונה, מיקומה ליד ציר הסעת המונים ואזור עסקים ראשי וכן את צרכיה העתידיים. מדיניות זו לא נדונה בוועדה המחוזית, אך הוועדה סבורה כי במיקום זה התכנון הוא תכנון ראוי ונכון התואם את מדיניות הוועדה המחוזית לצירי מתע"ן. ראו מענה בעיקרי החלטה לעיל.
- ו. לטענה כי הבינוי המוצע אינו משתלב עם הכוונה העתידית לכאורה (לפי תכנית האב) לנייד זכויות ממגרשים מסוימים בלב השכונה אל הבינוי כפי שמוצע בתכנית - **לדחות את ההתנגדות**. ראו עיקרי החלטה לעיל לעניין תכנית האב לשכונת ראשונים.

עמוד: 11
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

- ז. לטענה כי התכנית המוצעת עומדת בסתירה לחלק מהמטרות של התכנית האב לשכונת ראשונים וביניהן שמירה על זהות יחידות ואינטימיות, שימור השכונה כשכונת מגורים שקטה, התחדשות עירונית מבוקרת, שיפור מערך התחבורה ועוד - **לדחות את ההתנגדות.**
ראו ברקע להחלטה, לעניין תכנית האב לשכונת ראשונים והתכנון הראוי לאזור.
- ח. לטענה כי פיתוח המע"ר בדופן הצפונית יעמיס על התנועה ברחובות השכונה הצרים ותיפגע בתנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים - **לדחות את ההתנגדות.**
ראו מענה בעיקרי החלטה לעיל, לעניין קרבה לצירי תחבורה ונגישות ומדיניות תכנון מחוז ת"א בסביבת מתע"ן.
- ט. לטענה כי הבינוי המוצע הינו בקו בניין 0 בצמידות לשני גני ילדים הבנויים בבנייה קלה ועלול לסכן את הילדים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
קו הבניין האחורי לכיוון מגרש גן הילדים הקיים הינו 4.5 מ' וקו הבניין למרתפים הוא אפס. ייקבע בתכנית, כי תנאי להוצאת היתר בנייה למרתפים יהיה אישור קונסטרוקטור באשר ליציבות המבנים הגובלים במגרש, לרבות גן הילדים. ככל שיידרשו אמצעים להגנה על יציבות מבנים גובלים, אלה יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו תנאי בהיתר.
- י. לטענה כי יש להגדיל את השטחים לפעילות חברתיות ואירועים - **לדחות את ההתנגדות**
ראו סעיף א' במענה להתנגדות 3.
- יא. לטענה כי מצוקת החניה בשכונה תגדל עקב תקן חניה מצומצם למגורים ולתעסוקה, וכך עובדים, דיירי הבניין והאורחים יחנו בשכונה וברחובות הגובלים/סמוכים לבניה - **לדחות את ההתנגדות.**
ראו עיקרי החלטה לעיל. התכנית סמוכה לתחבורה ציבורית איכותית, כולל לתחנה של רק"ל בביצוע במרחק של כ- 30 מ', ומכאן נובע צמצום תקני החניה. הכל בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית.
- יב. לטענה כי נספח התנועה מנחה ואינו נכלל בהוראות התכנית, כך שלמעשה אין ניתוח של השפעת התנועה על שכונת הראשונים ואין הגנה מלאה על תושבי השכונה, מעבר חופשי של כלי רכב ונגישות לרכבי כיבוי והצלה במידת הצורך - **לדחות את ההתנגדות.**
נספח התנועה הינו חלק ממסמכי התכנית הסטוטורית ומוגדר כמעט בכל תכנית כמסמך מנחה, בין השאר, נוכח העובדה שהסדרי תנועה הם נושאים שמשותפים ומטופלים על ידי רגולטורים בהתאם להוראות החוק.
- יג. לטענה כי אישור התכנית יוביל לירידת ערך של הבתים, לנוכח מטרדי הרעש והתחבורה הצפויים, חסימת אוויר, הצללות ופגיעה בנוף. בנוסף, אישור התכנית יחשוף את הוועדה המקומית לתביעות כספיות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשלום הפיצויים יוטל למעשה על כתפיהם של כל תושבי העיר - **לדחות את ההתנגדות.**
ככל שהם סבורים שיש פגיעה כמשמעותה בחוק, יש למתנגדים את האפשרות לפעול בהתאם להוראות החוק. יזמי התכנית חתמו על כתב שיפוי.
- יד. לטענה כי יש לאפשר למתנגדים להגיש חו"ד שמאית/אדריכלית/תחבורתית ועוד לתמיכה בהתנגדות או כל השלמה ומסמך נוסף בעניין זה - **לדחות את ההתנגדות.**
כל חוות הדעת והמסמכים הנוגעים להתנגדות צריכים להיות מוגשים יחד. לא הוגשה כל בקשה להשלמה בכל תקופת ההתנגדות.

עמוד: 12
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר : 1356 תאריך הישיבה : 05/07/2021

תיקון טכני:

1. הערה 2 בטבלה 5- קו בניין 0 לשצ"פ ולא לשב"צ .
לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.
החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום ההחלטה.
ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

3. תוכנית - 506-0282186 : רג/1703 - הרא"ה 75-77-79 פינוי בינוי

רקע:

התכנית בשטח של כ-1.8 ד' ממוקמת בין הרחובות הרא"ה והבנים, בסמוך לגבול בני ברק. התכנית כוללת הריסה של שלושה מבנים בני שלוש קומות לצורך הקמת מבנה מגורים בן 20 דירות המכיל 90 יח"ד.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריך 9.4.21 ועל גבי שלט בתחום התכנית בתאריך 11.4.21.
מועד אחרון להתנגדויות הסתיים בתאריך 11.6.21, 60 ימים מתום מועד הפרסום להפקדה בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

בתאריך 28.6.21 התקבלה בקשה במייל מגב' עמנואל חייק, להארכת מועד להגשת ההתנגדויות. הפירוט במייל התייחס להתנגדות לגובה מעל 10 קומות.

הוחלט:

מאחר והבקשה הוגשה לאחר המועד האחרון להגשת ההתנגדויות, ללא נימוק מפורט וללא מסמכים תומכים, הוועדה מחליטה לדחות את הבקשה להארכת המועד להגשת התנגדות.

4. תוכנית - 507-0584706 : תא/4715 "בייארות" - תוכנית שימור לבתי הבאר בתל אביב - יפו

רקע:

תכנית בתי הבאר (הבייארות) היא תכנית ייחודית במהותה, המסדירה שימור של תכנית נוף היסטורית, אשר עם השנים נעלמה בעקבות פיתוח עירוני מואץ.

אזור העיר תל אביב יפו התאפיין עד אמצע שנות השלושים של המאה ה-20 בפרדסים רחבי ידיים, בהם שולבו מאות בתי באר שסיפקו מים להשקייתם. מערך הזרמים שבין הפרדסים והבייארות, הפך לרשת רחובות העיר שנבנתה במקומם. בייארה טיפוסית, נבנתה בדרך כלל כמכלול מבנים סביב בית הבאר, על כן קיימת חשיבות גבוהה לשימור המתחם על מרכיביו השונים. המבנים כוללים לרוב בית מגורים, מבני עזר חקלאיים ולעיתים אף בריכת איגום.

בחלוף השנים ותחת לחצי הפיתוח, נהרסו בייארות רבות, ואלו שנותרו איבדו את נוכחותן במרחב. מטרת תכנית זו היא לשמר מספר מתחמים ע"י מתן תמריצים לשימורם וקביעת שימושים שונים לטובת הציבור.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריך 18.8.20 ובלוחות מודעות בתאריך 8.9.20. במהלך ההפקדה הוגשו לתכנית 7 התנגדויות. הוועדה שמעה את המתנגדים, ואת נציגי הוועדה המקומית בתאריך 1.2.21. ומחליטה כדלקמן:

עיקרי החלטה:

התכנית מתבססת על שני כרכי תיקי תיעוד מקדים (דר' אבי ששון ואדר' טל קציר), הסוקרים את התופעה וכוללים כרטסות מבנים, אולם מאחר ומדובר בתיקי תיעוד מקדימים בלבד, יש צורך בהשלמת המידע בתיקי תיעוד מפורטים שיוכנו בהמשך עבור כל בייארה. הוועדה סבורה כי בבתי הבאר יש ערך לשימור מתחמי, ולא ניתן להסתפק בשימור מבנה בודד ו/או אלמנטים מתוכו. בהתאם לכך מחליטה הוועדה:

עמוד: 13
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

1. ביארת חזנוביץ – תא שטח 2:

על פי סקר התייעוד המקדים (דר' אבי ששון ואדר' טל קציר), ביארת חזנוביץ' הינה מכלול מרשים ביחס לכלל מבני בתי הבאר שנסקרו, בו השתמרו כל מרכיבי הביארה, ברמה טובה מאד. מכאן שהערכת האתר שנקבעה למתחם זה גבוהה. ייחודו של האתר במופע מבני המגורים הבולטים במרחב העירוני, וכן באלמנטים האדריכליים המקוריים שהשתמרו במבנים (כולל רצפות מצוירות ופרטי נגרות, שער הכניסה, סביל, בית הבאר ומבני העזר מאחור). שימור מחמיר כלל מתחמי למכלול זה יאפשר חשיפת הקהל בהווה ובעתיד לסיפורן של הביארות והפרדסים שהיוו נוף תרבות משמעותי באזור בסוף המאה ה-19 ועד לשנות ה-40.

במהלך הדיון בהתנגדויות הוצגה המורכבות הרבה בשימור ביארה זו על כל מרכיביה במתחם אחד: רכיבי הביארה פרוסים על גבי מספר חלקות בבעלויות שונות, וקיימת אי התאמה בין בינוי הביארה בפועל כמתחם לבין גבולות החלקות וייעודי הקרקע המאושרים.

א. הועדה מאמצת את המלצת יועצת השימור כי יש להשאיר את תא שטח 2 במלואו, כמכלול שימור מתחמי אחד. הועדה סבורה כי קיימת סטייה של קנה מידה בסימון המתחם לשימור וניתן לראות כי בינוי של הביארה נמצא בחלקו גם בתא שטח C. יובהר, כי הועדה קובעת את השטח לשימור והאפשרות לסטייה ממנו הינה מינורית ביותר וזאת בהתאם לתיק התייעוד המפורט בלבד.

נוכח הערכיות הרבה של ביארה זו בשלמותה, היוצרת מכלול שלם המבטא את חשיבותה ומהותה של הביארה, הגדרת המתחם כמתחם לשימור בהגבלות מחמירות נותרת בעינה.

הועדה מחליטה כי היות ובשטח זה לא נקבעו יעודים עתידיים ולא נקבעו זכויות, יש להסיר את סימוני היעוד ולקבוע את היעוד כ- "יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת", בהתאם, גם יוסר הסימון לאיחוד וחלוקה. כלל ההיבטים הללו ייבחנו בתכנית המפורטת. באם תכלול התכנית המפורטת איחוד וחלוקה, השווי הנכנס יהיה השווי ערב התכנית דנן.

ב. אין באישור תכנית זו כדי לפגוע באפשרות עתידית של הכללת החלקות הכלולות בתכנית המוצעת או חלקן, בתחום תכנית עתידית ככל שתקודם, ובלבד שנשמרות מגבלות השימור, הכל בהתאם להוראות התכנית.

2. ביארת בן צבי – תא שטח 7: תא שטח 7 בבן צבי 22-20 כולל שתי ביארות לשימור במתחמים הסמוכים זה לזה, הנראים מצירים ראשיים. התכנית קובעת את המתחם כמכלול שימור מתחמי אחד, ללא שינוי מייעודי הקרקע הקיימים וכי תידרש תכנית מפורטת לקביעת זכויות הבניה וייעודי הקרקע העתידיים בהתאם לתיק התייעוד המלא שיוכן לביארות לשימור במתחם.

הועדה מאמצת את חו"ד יועצת השימור של הוועדה, כי כדי לאפשר שימור מיטבי של שני מתחמי הביארה, חשוב לכלול את שתיהן בתחום תכנית אחת. התכנית המפורטת תאפשר חלוקת המתחם למתחמי משנה במידת האפשר, בהלימה לתפיסת תכנון רחבה, ממנה ייהנו הציבור ובעלי הקרקע.

עוד מבהירה הוועדה כי מהות התכנית הינה הסדרת שימור בתי הבאר, שכן מדובר על מבנים שערכיותם גבוהה וקיים פוטנציאל טוב לשילובם בבינוי החדש שיתוכנן למקום, במסגרת תכנית מפורטת.

3. קביעת התכנית כתכנית מפורטת לתאי שטח: 5, 700, 3 ו-1 וביטול הכנת תכנית מפורטת נוספת:

מאחר ותנאי להיתר בניה נותר הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה, מדובר בכל מקרה בשלב סטטוטורי נוסף, של הכנת תכנית מפורטת טרם הוצאת ההיתר, אין כל סיבה לקבוע כי הבחינה תעשה בתכנית עיצוב ולא בתכנית מפורטת שהיא

עמוד: 14
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

השלב הסטטוטורי המתאים. בנוסף, מציינת הוועדה, כי אומנם התכנית קובעת את זכויות הבניה לתאי שטח אלה, אך בטבלה 5 אין פירוט של חלוקת השטחים (עיקרי ושירות), וכי תיק התיעוד המפורט הנדרש לכל תא שטח, עשוי להשפיע על התכנון הסופי וראוי כי הדבר ייבחן לעת הכנת התכנית המפורטת.

4. שימושים:

- א. הועדה מבהירה כי השימושים במבנה לשימור (ביימור) במגרש שייעודו סחיר יהיו "שימוש בעלי זיקה ציבורית" כהגדרתם בתכנית. הסעיפים יתוקנו בהתאם.
- ב. בשצ"פ יוספו לאחר המילים מבנה ציבור, נקודתיים, בכדי שיובהר כי רשימת השימושים מפרטת את השימושים שיותרו במבנה הציבור כך – מבנה ציבור: קהילה חינוך תרבות וספורט.
5. ביחס לשטחי פארק החורשות נקבע: כי לא ניתן להעביר את הזכויות המאושרות בשצ"פ במסגרת מנגנון תכנית השימור תא/ 2650 ב'. הועדה סבורה כי יש להבהיר בהוראות התכנית כי ניווד הזכויות לא יתאפשר ביחס לשטחים ציבוריים פתוחים. ניתן להשתמש במנגנון הקבוע בתכנית תא/ 5000 המאפשר מתן זכויות עד לרח"ק מרבי עבור תועלת של שימור.
- ניווד זכויות הינו חריג לכלל ומורכב ביותר ויש לפעול לפיו רק כשאין אלטרנטיבה אחרת ובמקרה זה ניתן לפעול כאמור בהתאם למנגנון של תא/ 5000. הועדה סבורה, כי לא נכון להשתמש בניווד זכויות כאשר מדובר על שטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם, לא נוצרת פגיעה כיוון שהמנגנון הקבוע בתכנית תא/ 5000 נותן מענה לשימור המבנים.
6. הועדה מבהירה כי תכנית זו אינה קובעת סמכות וסמכות תבחן בכל תכנית לגופה.
7. ביחס לתא שטח 5 יוסרו ההוראות והסימונים המחייבים איחוד וחלוקה, נוכח הודעת הועדה המקומית כי מדובר על שטח שכולו בבעלות העירייה. יחד עם זאת, כאמור בסעיף 3 לעיל בעיקרי ההחלטה, תישמר ההוראה להכנת תכנית מפורטת, שכן, מדובר על מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עם הוראות מיוחדות לבינוי בעורף המגרש, אשר ייקבע בתכנית המפורטת בהתאם לתיק התיעוד המלא.

5. להתנגדות צדוק יפת – רחוב משה דיין 41 ת"א – ע"י עו"ד אלעד אלעזר:

(ביימור משה דיין – תא שטח 700)

- א. לטענה כי התכנית פוגעת פגיעה חמורה בזכויות הכלכליות והקנייניות של המתנגד – לדחות את ההתנגדות. ההתנגדות הוגשה ללא הנמקה וללא פירוט הטענות, והמתנגדים לא התייצבו לדיון בהתנגדות. בהתאם, לא ניתן להתייחס לטענה. התכנית יוצרת מנגנון בדומה לתכנית השימור המאושרת תא/ 2650 ב' המאפשרת שימור המבנה מחד, קבלת תמריצים ויכולת מימוש הזכויות במגרש אחר מאידך.

6. להתנגדות הורוביץ איתי, עידו שרעבי, אריאל רובינוב - פעילים חברתיים-קהילתיים בשכונת מגוריהם במזרח העיר:

- המתנגדים לא הגיעו לדיון ולא הוברר מה הזכות החוקית שלהם להגשת התנגדות. בהתאם, הועדה דוחה את ההתנגדות על הסף. למעלה מן הצורך תתייחס הועדה להתנגדות כדלקמן:

עמוד: 15
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

א. לטענה כי יש להוסיף לתכנית אתרים רלוונטיים נוספים במזרח העיר: שכונת התקווה, יד אליהו, כפר שלם, וכן שכונות אחרות ככל ויימצאו. משיגים על מיעוט האתרים במזרח העיר, יש כמה אתרים שהיוו חלק מהמעטפת של הכפר סאלמה ובעלי משמעות למרחב שכונות התקווה, יד אליהו וכפר שלם. ראוי לעשות מחקר נוסף באזור זה טרם מתן תוקף לתכנית לצורך שילוב בה. סקר הביארות שנערך ע"י ד"ר אבי ששון בשנת 2013 מציין שלושה אתרים מזרח לאיילון: 1) משה דיין (41 הכלול בתכנית 2) דרך בר לב 162 – אינו כלול בתכנית 3) ההגנה 88 (השכל 6-2) – אינו כלול בתכנית וניצל מהריסה במסגרת עבודות הרק"ל - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מברכת על קידום תכנית לבתי הביארות בדרום העיר, ורושמת לפנייה את כוונת העירייה לקדם תכנית לשימור מבנים גם במזרח העיר.

ב. התכנית כוללת פחות ביארות לעומת הסקר בו הופיעו כ- 100 אתרים ש- 42 מהם הוערכו בערכיות גבוהה, ו- 25 בערכיות בינונית, וכן פחות ביארות מהתכנית שפורסמה לפי סעיף 77-78, בה נקבעו 32 ביארות לשימור ו- 11 לתיעוד. ראוי כי כל האתרים ייכללו בתכנית זו, בעיקר לאור העלייה במודעות לחשיבות, יופי וייחודיות בית הבאר – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית בחנה את בתי הבאר בתחומה (דרום העיר) ולאחר בדיקה דקדקנית ומעמיקה זיהתה את המבנים הראויים לשימור פיזי ואלו כלולים בתכנית.

ג. לטענה כי יש להוסיף כלים והנחיות גם לציון אתרים שאינם קיימים עוד. גם ללא שרידים פיזיים, יש לשמר את הזיכרון ההיסטורי, לדוגמא: באתרים רחוב התקווה 70, רחוב עיינות 5, 18, דרך ההגנה 41, שדרות החי"ל/המעפילים ורחוב ורדיאל 2. שימור הזיכרון והבניית תפיסה רחבה של המרחב הן סוגיות משמעותיות לשימור ורלוונטיות לתכנית זו. ניתן לחייב בעלי קרקע רלוונטיים לצייין את המידע בחזית הנכס ו/או שילוב אלמנטים במבנה או בפיתוח השטח, וזאת כמטלת שימור שאינה קשורה לבנייה באתר, ותכלול מחקר היסטורי. יכול להיחשב כ"מסלול 4" במסלולי התכנון של התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה רואה חשיבות בציון מורשת העבר, זאת ניתן לעשות במדיומים רבים ומגוונים, כגון אתרי אינטרנט, שלטים, עבודות מחקר ועוד, ולא נדרשת לכך תכנית סטטוטורית.

7. להתנגדות חברת יובלים סיטי בוי בע"מ - חלקות 90-91 בגוש 6975 – ע"י עו"ד איל אוליקר ועו"ד צבי שוב: (ביארת חזנוביץ - תא שטח 2)

א. לטענה כי התכנית קובעת את כל תא שטח 2 לשימור בהגבלות מחמירות, אך יש להחריג את מרב חלקה 91, וחלק מחלקה 90 מהמתחם לשימור מחמיר. עפ"י חו"ד יועץ השימור של המתנגדת, אדרי' נאור מימר: ניתן להגדיר את המבנים A (חלק ממערכת המים – באר וחדר משאבות), B ו-C לרבות החצר המשותפת, החומה והשער המקיפים אותם לשימור בהגבלות מחמירות חוץ ופנים ולאפשר בהם שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, לרבות מסחר ותעסוקה. בחלק הדרומי והמזרחי של המקרקעין קיימים רק 2 מבנים זעירים לכאורה בעלי ערכי שימור מינימאליים (E ו-D) המחוברים כיום למבנה האיסכורית, אותם יש לשמר יחד עם מבנה F לאחר בחינתם בתיעוד מלא, לרבות שימור חומות אבן ושערים, ותוך שילובם בבינוי חדש אשר יתחבר עם מקטעי המבנים לשימור. המתנגדת הציגה בהתנגדותה מספר חלופות תכנוניות אפשריות לבינוי המשתלב עם השימור – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי החלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש לפצל את התכנית המפורטת במתחם לשתי תכניות נפרדות, אחת לחלקה 38 יחד עם מבנה A בשלמותו, והשנייה ליתרת מתחם בית הבאר, מאחר ואין קשר תכנוני בין החלקות. חלקה 38 רובה פנויה (פרט לחלק מבניין A)

עמוד: 16
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

וכמעט אינה כלולה במתחם לשימור, ויתר המתחם כולל את מקרקעי המתנגדת עם המבנים לשימור. הדבר יביא לתוצאה תכנונית טובה יותר ויאפשר עצמאות למתחמים, ללא פגיעה זה בזה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
ראה עיקרי החלטה לעיל.

ג. לטענה כי חלקות המתנגדת וחלקה 38 הינן בבעלויות שונות ואין לכלול אותן בתכנית איחוד וחלוקה אחת. הותרת החלקות ביחד, בה לאף גורם בעלות של למעלה מ-75%, ויצירת בעלות במושע, יאלץ לפעול בשיתוף פעולה לקידום תכנית בחוסר וודאות בשל מורכבות הדבר, ובהתחשב בעובדה כי כלול שימור. במקרה זה רק הועדה המקומית תוכל לקדם תכנית מפורטת במתחם, מה שיעכב את ביצוע השימור והתכנית. ככל ותידחה בקשה זו, יש לקבוע באופן מפורש את המועד להכנת תכנית ולהטיל חובה על הועדה המקומית להכין ולאשר תכנית זו - **לקבל את ההתנגדות**.
ראה עיקרי החלטה לעיל.

ד. לטענה כי התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה, אך לא קובעת הוראה המשמרת את שווי המגרשים ערב אישור תכנית זו. נדרש על מנת שהתכנית לא תהיה תכנית פוגעת, שכן התכנית מטילה עלויות כבדות ומגבלות בניה, אשר לא יילקחו בחשבון לעת הכנת תכניות האיחוד וחלוקה העתידיות.
הדבר נקבע במספר תכניות כגון: הר/2200/ב דרום מערב הרצליה, מרחב השומרון, נווה עופר החדשה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

ראה עיקרי החלטה לעניין הסרת סימון איחוד וחלוקה.

ה. לטענה כי יש להתיר שימושים נוספים במבנה בית הבאר. השימושים המוצעים הם ברובם שימושים ציבוריים ולא סחירים, בעלי ערך נחות, כך שלמעשה מדובר בשינוי יעוד מ"מגורים" ליעוד ציבור, ללא הפקעה וללא שינוי ייעוד בהתאם. הדבר מהווה פגיעה בשווי המקרקעין ושינוי שוויו. מדובר באזור בו אין ביקוש לשימוש מסחר, ויש צורך בהתרת שימושים נוספים כתעסוקה, מגורים וכו' (תוך קביעת הוראות למתן גישה לציבור), אחרת אין תמריץ להגעת הציבור למבנה או לשמרו כלל. יש לבחון השימושים במסגרת התכנית המפורטת ולא לחסום אותם מראש - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

הועדה סבורה כי השימושים הראויים בתחום מבנה הביארה לשימור הינם שימושים בעלי אופי ציבורי הפתוחים לציבור. ראה עיקרי החלטה.

ו. לטענה כי אין להתלות את מימוש הזכויות המוקנות בשימור בית הבאר. יש לעשות הבחנה בתכנית בין זכויות מאושרות לזכויות עתידיות, אשר יינתנו במסגרת תכנית מפורטת עתידית. בכך יש לאפשר מימוש זכויות בניה מאושרות בחלק מחלקות 91 ו-90, בהן אין ערכים שימורים גבוהים. כל פגיעה באמצעות תכנית בקניינו של אדם חייבת להיות מאוזנת מול זכות הקניין - **לדחות את ההתנגדות**.
ראה עיקרי החלטה לעיל.

ז. לטענה כי קיימת אי בהירות מהן הזכויות שניתן יהיה לאשר במסגרת תכנית מפורטת. מבוקש להבהיר את נוסח ההוראות בסעיף 6.3 וסעיף 2 בנספח ב' כך שבמסגרת התכנית המפורטת ניתן יהיה לאשר את מלוא זכויות הבניה מכוח תא/ 5000 ובנוסף את תמריצי השימור המוצעים בתכנית. סעיף 4 בנספח ב' בהוראות תואם לעמדה זו – **לדחות את ההתנגדות**.

תא/ 5000 הינה תכנית מתארית אשר אינה מקנה זכויות בניה. הבחינה וההכרעה לעניין היקף הזכויות בתכנית מפורטת נתונה למוסד התכנון, בהתאם לסמכותו ושיקול דעתו התכנוני.

עמוד: 17
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

ח. לטענה כי יש לעדכן את תמריצי השימור הקבועים בנספח ב'. עלויות השימור מוערכות על הצד הנמוך, באופן שאינו משקף באופן ריאלי את עלויות השימור, מאחר ומתבסס על הערכות שווי משנת 2012 על בסיס שמאות של שמאי מאיר צור מתקופה זו. עלות שימור של 7,000 ₪ אינה סבירה, יש להכין דו"ח כלכליות לבחינת מנגנון מעודכן עלויות השימור, המתייחס לעלויות עדכניות (בדומה למנגנון בתכנית 506-0290828 תכנית לשימור אתרים ברמת גן) – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה המחוזית כי תמריצי השימור נקבעו, בין היתר, על בסיס דו"ח שמאי עדכני משנת 2020 של השמאי מאיר צור. ככלל, מבני בייארה שונים לרוב ממבני מגורים, כך שלא ניתן בהכרח להקיש מתמריצי שימור בעיר אחרת ומשימור של מבני מגורים "רגילים" לשימור של מבני בייארה. עלות שימור של 7,000 ₪/מ"ר נראית על פניו כסבירה לשימור, וממילא לא הוצג ע"י המתנגדים דו"ח אחר התומך בטענה הכלכלית שהועלתה.

ט. לטענה כי נותרו מגרשים פנויים מועטים בת"א לניוד זכויות אליהם, ועל כן דרישה לאיתור מגרש תעכב ב- 7-10 שנים במימוש התכנית. קיים בנספח ב' סעיף המוסיף תמריץ בגין עיכוב למעלה מ- 5 שנים, אך אינו מספיק. ככל ולא תאושר בניה בשטח המקרקעין יש להכין חו"ד כלכלית מעודכנת וליתן אפשרות במסגרת תכנית מפורטת ליתן היקף זכויות גבוה יותר ביחס של רח"ק 6 + תמריצי שימור – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה כי תוספת של 5% לכל שנה (אחרי השנה החמישית) בזכויות לניוד בגין העיכוב שנוצר הינה סבירה. בנוסף, סבורה הוועדה כי הטענה כי קיימים מגרשים מעטים הפנויים לקליטת זכויות הינה ללא ביסוס, בעיקר לאור העובדה, כי תכנית המתאר מאפשרת תוספת זכויות ברוב חלקי העיר, בין היתר, לצורך מטרות שימור ואף מאפשרת חריגה מרח"ק לצורך כך.

י. לטענה כי יש לקבוע כי בעלי הזכויות בשטח בית הבאר יחויבו בחלקם היחסי בעלויות השימור (יחד עם חלקם היחסי בזכויות הבניה). חלק משטח המבנים לשימור על יעוד דרך מאושרת, שלא בבעלות המתנגדת (וככל הנראה בבעלות העירייה), ובמסגרת התכנית משנות ייעודן חזרה למגורים. כך שחלק מהבעלים ייהנו מזכויות ללא חובות – **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, הוועדה מחליטה כי יעוד הקרקע ביחס לתכנית זו יהיה יעוד על פי תכנית מאושרת. שאר ההליכים ביחס לתכנית זו יבוצעו בהליך נפרד.

יא. לטענה כי יש להבהיר בהוראות מה הכוונה ב"שימור השטחים הפתוחים" (שטח פתוח מסביב לבייארה). ככל והכוונה בהריסת מבנים קיימים (כגון מבנה האיסכורית) ליצירת שטחים פתוחים חדשים, יש לציין במפורש ולאפשר להתנגד לכך או להגיש תביעה בגין ירידת ערך. ככל ולא – יש לתקן ניסוח שמדובר בשטח הפתוח הקיים – **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה, מטרת התכנית היא לשמר את מתחם הבייארה, לרבות השטח הפתוח שבין המבנים ההיסטוריים וסביבם. מתחם בייארה זה, על מרכיביו, השתמר בצורה מצוינת ומהווה הזדמנות להציג את תופעת בתי הבאר במלוא הדרה. הוראות לתכנון ולעיצוב המתחם והשטח הפתוח שבו, ייקבעו בתכנית מפורטת שתוכן עבורו, על בסיס תיק תיעוד מלא.

יב. לטענה כי קיימת טעות בייעוד המצב המוצע. ייעודי הקרקע המקוריים נשמרים, אך מאחר שחלק ממבני בתי הבאר בנויים על שטח בייעוד דרך מאושרת, וכן מסומנים כמתחם לשימור ביעוד הדרך – יש לשנות את יעוד הדרך חזרה ליעוד סחיר - **לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 18
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

ראו לעיקרי ההחלטה. הוועדה סבורה כי יש לקבוע ביארה זו ביעוד על פי תכנית מאושרת כאשר התכנון יבוצע בהליך נפרד.

8. להתנגדות חברת דוריאן שיבת ציון ובעלי זכויות בחלקה 38 גוש 6975 – ע"י עו"ד אברהם פורטן ועו"ד קירה לרנר:

(בייאתר חזנוביץ - תא שטח 2)

א. לטענה כי מאחר וחלקה 38 אינה כוללת מבנה בייארה והיא ללא קשר פיזי או קנייני לשאר החלקות בתא שטח 2, הרי שיש לגרוע את החלקה מתא שטח 2. תא שטח 2A ו-2B בלבד הוגדרו כאתר/מתחם לשימור. בית הבאר ממוקם מחוץ לחלקת המתנגדת שהינה חלקה פנויה מבינוי, המופרדת בין היתר מחלקות 90-91 ע"י חלקה 8 ביעוד דרך (בבעלות העירייה) ברוחב כ- 11 מ', שנקבעה עוד בתכנית M יפו בשנת 1939, וכבר אז הפרידה בין הביארה לחלקה 38 כפי שנתרה לאחר ההפקעה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי החלטה. הוועדה סבורה כי יש לשמר את מתחם הביארה במלואו לרבות קצה המתחם המצוי בחלקו במגרש המתנגדים. מדובר על טעות בקנה מידה. הסימון של המתחם לשימור יתוקן בהתאם.

ב. לטענה כי החלקה כלולה בפרויקט פינוי בינוי המקודם מול הוועדה המקומית מזה זמן רב, והשארית החלקה בתחום התכנית המופקדת תפגע בפרויקט. הפרויקט נדון במספר פגישות מול הוועדה המקומית, במהלך נמסר כי נערך תיאום עם התכנית המופקדת לבתי הבאר. בנוסף, החטיבה הוכרזה כמתחם פינוי בינוי לקידום תכנית להתחדשות עירונית. השארית החלקה בתכנית המופקדת תסכל בפרויקט ובבניינים לאורך שדרות הר ציון, בין היתר לאור ביטולה הצפוי של תמ"א 38. עפ"י חו"ד שמאית שצורפה להתנגדות נקבע, כי צירוף חלקת המתנגדת למתחם השימור מייצר שיתוף במקרקעין הפוגע בשווי פרויקט פינוי-בינוי ומאיין אותו מתוכן. השתת עלויות השימור על בעלי חלקה 38 יוביל לירידה חדה ברווחיות הפרויקט ועצירתו - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה עיקרי החלטה לעיל. אין באפשרות הוועדה להתייחס לטענות בדבר יוזמה אשר לא הבשילה לכדי תכנית.

ג. לטענה כי הוראות התכנית מתעלמות מבעלויות במקרקעין ויוצרות אנומליה תכנונית שתמנע מימוש של הפרויקט המקודם ע"י המתנגדת. התכנית תיצור מתחם תכנוני חדש, המורכב מ- 3 קבוצות בעלים: חברת יובלים, הרשות המקומית וחברת דוריאן ועשרות תושבים שהתקשרו עמה לקידום פרויקט פינוי בינוי. לא ניתן להוציא היתרי בניה במגרש 38, אלא אם יובטח ויבוצע השימור בבית באר המצוי בחלקות אחרות ובעלויות אחרות - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה לעיל. הוועדה סבורה כי יש חשיבות לשמירה על המתחם במלואו ולכן סבורה שיש חשיבות לקביעות התכנוניות שנקבעו על ידה.

ד. לטענה כי ככל ולא תיגרע חלקה 38 הדבר יביא לשינוי התכנית המתוכננת לפינוי בינוי, מאחר וכוונת העירייה לקדם תכנית אחת לכל החלקות פינוי בינוי. הדבר יביא למניעת מימוש הליכי פינוי בינוי בכל החלקות, עד שיואלו העירייה ובעלי הזכויות בחלקות 90-91 לבצע מטלות השימור בבית הבאר - **לדחות את ההתנגדות.**

ה. לטענה כי בעיקרי ההחלטה, חלקה 38 היא חלק מתחום הביארה בתא שטח 2, ולא ניתן להפרידה. ראו החלטה בסעיף ב'4. לטענה כי במסגרת פרסומי 77-78 של הוועדה המקומית לבתי הבאר לא נכללה חלקה 38. החלקה נוספה לתחום התכנית במועד מאוחר יותר, שאינו ידוע במדויק למתנגדים - **לדחות את ההתנגדות.**

אין מניעה כי התכנית המופקדת תכלול חלקות שלא נכללו בפרסום 77-78 לבתי הבאר. תחום הקו הכחול הסופי נקבע בתכנית המופקדת לאחר בחינה מעמיקה בכלל הצרכים והשטחים הנדרשים לשימור בתי הבאר.

עמוד: 19
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

9. התנגדות חברת איוב נווה שאנן בע"מ – בעלים חלקות 190, 33, 32 בגוש 6977 (בייארת משפחת נבולסי - תא שטח 1)

- א. לטענה כי יש לתקן ההוראות כך שהתכנית המופקדת תהווה תכנית מפורטת בתא שטח 1, לעניין גובה הקומות המותרות ולעניין הפקעות – **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי החלטה. תכנית זו ענינה שימור בתי הבאר. לא התבצעה בשלב זה בחינה תכנונית המאפשרת קביעת ההנחיות התכנוניות שנתבקשו ובהינתן העובדה שתנאי להיתר בניה לתא השטח הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה, שהינה תכנית מפורטת, נכון שבחינה זו תבוצע במסגרת התכנית.
- ב. לטענה כי יש להרחיב את ההגדרה של "שימוש בעל זיקה ציבורית", כך שיצויין במפורש שיתרו שימושי מסחר, שרותי קהילה, בית קפה וכו' – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הגדרת "שימוש בעל זיקה ציבורית" כוללת את השימושים המבוקשים ע"י המתנגד.
- ג. לטענה כי יש לצמצם את האזור המסומן כמתחם לשימור. השטח שצריך להיות מוגדר כשימור הוא בית הבאר ושטח החצר בהתאם לתיק התיעוד, שהינם 500 מ"ר, ויתר השטחים הפתוחים (שייקבעו בתכנית המפורטת (בשפ"פ) יהיו בזיקת הנאה לציבור כמתוכנן. בהתנגדות מצורף תשריט המציג את החלק הרלוונטי מתיק התיעוד – **לדחות את ההתנגדות.**
הוועדה סבורה בהמשך להמלצת יועצת השימור, כי יש לשמר את מכלול המבנים והשטח הפתוח הצמוד לו, כך שיוצג סיפורו ההיסטורי של המקום, על כן קיימת חשיבות בהגדרת אזור/מתחם לשימור מינימלי שיכלול את מלוא השטח הנדרש. דיוק וקביעת השטחים הפתוחים השייכים היסטורית לבייארה ניתן יהיה לעשות על בסיס תיק התיעוד המפורט.
- ד. לטענה כי בסעיף 4.2.2 ג'(ג) בהוראות יש לבטל את הדרישה לתכנית עיצוב אדריכלי נופי עבור סימון זיקת הנאה על גבי שטח השפ"פ והמרווח בין קו הבניין וגבול המגרש. מבוקש כי התכנית המפורטת תכלול בתוכה נספח עיצוב מפורט ומנחה, על מנת שלא יידרשו לתכנית עיצוב בשלב מאוחר יותר, שעשוי לעכב בשנה נוספת בהגשת היתרים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הוועדה סבורה כי יש לאפשר גמישות בקביעת כלל ייעודי הקרקע בתכנית המפורטת. יתוקן סעיף 4.2.2 ג'(ג) בהוראות כך שבמקום האמור יבוא: הבטחת שמירת השטח הפתוח: מסביב לבייארה תסומן זיקת הנאה בגודל של כ-1400 מ"ר, רישום זיקת הנאה יהווה תנאי לקבלת היתר הבניה.
סעיף 4.2.2 ג'(ד) בהוראות עבור תא שטח 700, לו הוראה דומה, יתוקן בהתאם.
- ה. לטענה כי בהוראות סעיף 4.2.2 ג'(ה) נכתב קו בניין אחורי אך קיים קו בניין קדמי וצידי בלבד. בנוסף מבקש לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין, גם אם מוגדר כאפס לדרכים או לשפ"פ – **לקבל את ההתנגדות.**
בהתאם להמלצת הוועדה המקומית ימחק מסעיף 4.2.2 ג'(ה) בהוראות קו בניין אחורי. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'.
- ו. לטענה כי התכנית קובעת בסעיף 4.2.2 ג' (ו') (3) מגבלת תכסית של 65%. יש להבהיר כי מדובר בתכסית מכל שטח התכנית לאחר הפקעות, לרבות השפ"פ, או לתקן את התכסית ל-75% לא כולל מרפסות - כפי שאושר וסוכם בתכנית המפורטת שמקודמת בפורום מהנדס העיר. או, להגדיר כי לכל תא שטח בנפרד, התכסית לא תעלה על 80% ולהוסיף את המילה "גזוזטראות" על מנת לאפשר גמישות בתכנון - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראה מענה סעיף 5 ד לעיל לעניין סימון זיקת הנאה.

עמוד: 20
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

ז. לטענה כי גובה קומת המסחר נקבעה - 4.5 מ' – מבקש לשנות ל- מינימום 4.5 מ' על מנת לאשר קומת מסחר גבוה יותר – **לקבל את ההתנגדות.**

הוועדה מקבלת לעניין זה את עמדת מהנדס העיר והחלטת הוועדה המקומית. בהתאם, יתוקן בהוראות התכנית כי גובה מינימלי של קומת מסחר 4.5 מ' וגובה מקסימלי 6 מ'.

ח. לטענה כי בתכנית המפורטת המקודמת סוכם בפורום מהנדס העיר כי זכויות הבניה יחושבו עפ"י רח"ק מירבי מלא 3.5 כפול גודל המגרש בגבולות התכנית (לפני הפקעות 4,117 מ"ר), סה"כ 14,410 מ"ר. יש לתקן את השטח בטבלה 5 בהתאם מ- 390% ל- 397%, לרבות הערה (2) לטבלה הקובע רח"ק. בנוסף בהתאם לסיכום לשנות גודל יח"ד ממוצע מ- 64 מ"ר ל- 58 מ"ר, כלומר 155 יח"ד – **לקבל את ההתנגדות.**

תתוקן טבלה 5 בתא שטח 1A כך ששטחי הבניה יהיו 14,410 מ"ר, והרח"ק בהתאם (397%). בהערה לטבלה יתוקן כי גודל יח"ד ממוצעת 58 מ"ר עיקרי.

ט. לטענה כי בסעיף, 6.5 (2) בהוראות ("רישום שטחים ציבוריים") נקבע כי תא שטח 1D יוקצה לרשות המקומית במסגרת תכנית איחוד וחלוקה עתידית. יש לתקן את ההוראות כך, שהדרך לרישום הפקעה יהיה בדרך של תצ"ר – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כוללת מספר חלקות המתאחדות לחלקה אחת ועל כן לא ניתן לוותר על תכנית איחוד וחלוקה.

10. התנגדות חברת חירון מסחר השקעות ומבני תעשייה בע"מ – חלקות 8, 9, 10 בגוש 7089 - ע"י עו"ד רון ציון. (בייארת בן

צבי - תא שטח 7)

א. לטענה כי קיימת טעות בתשריט מצב מאושר, המסמנת את גבולות המבנה הצפון מזרחי כאילו בנוי רק בתחומי השצ"פ, בעוד שעפ"י מדידות והתצ"א, בנוי בקצה הפינה הצפון מזרחית, לרבות ביעוד דרך – **לדחות את ההתנגדות.**

תשריט מצב מאושר נלקח מהתכנית החלה במקום, ללא שינוי והתאמות של סימוני מבנים קודמים שנעשו. סימון המבנה לשימור הרלוונטי הוא המופיע בתשריט המצב המוצע, סימון זה מסמן את המבנה לשימור.

ב. לטענה כי התכנית מוסיפה מטלות ציבוריות על המתנגדת, נוספות לאלה הקבועות בתכנית תא/2650/ב' ולאילו הקבועות בתכנית תא/5000 כך שהתכנית הינה תכנית פוגעת. יש לקבוע סל תמריצים, כמוצע ע"י המתנגדת או בדרך אחרת, שלא רק יסירו את הפגיעה במקרקעי המתנגדת, אלא אף יוסיפו ויאפשרו שימור יעיל ומהיר של שתי הביארות בתא שטח 7 – **לדחות את ההתנגדות.**

הביארות בתחום תא שטח 7 אינן כלולות בתכנית השימור תא/2650/ב. קביעת שימור הביארות בתכנית זו מאפשרת וודאות תכנונית לגבי התועלת הציבורית של התכנית העתידית לתא שטח זה מכוח תא/5000, דבר אשר ישפיע בקביעת הרח"ק בתכנית העתידית.

ג. לטענה כי אין לכרוך את שימור הביארה המערבית יחד עם מקרקעי המתנגדת על רקע בעלויות שונות. בתחום תא שטח 7 קיימות שתי הביארות, כאשר המבנה הצפון מזרחי בלבד הוא בבעלות המתנגדת. סעיף 6.2 כורך את הכנתה של תכנית מפורטת עם שתי הביארות הצמודות לה, וקובעת הכנת תכנית מפורטת שתקבע הוראות שימור ופיתוח הביארה וסביבתה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי החלטה.

ד. לטענה כי יש לבטל יעוד של דרך או שצ"פ בשטחים עליהם בנויה הביארה, ולהחזיר ליעוד המקורי (תעשייה). מדובר על שטחים שיועדו להפקעה בתכניות קודמות, ההפקעה לא התממשה ואף קיים סימון להריסה על בית הבאר. שטח הדרך צריך לחזור להיות חלק מחלקה 10 של המתנגדת לצורך חישוב הרח"ק בתכנית המפורטת. יש לכלול בתכנית הוראה

עמוד: 21
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר : 1356 תאריך הישיבה : 05/07/2021

- בדומה להוראה הקיימת בתכנית תא/2650 ב', הקובעת כי במבנים לשימור בתחום דרך, שטחי הדרך יתבטלו ויחזרו לייעודם הקודם, וסימון הריסות יתבטלו - **לדחות את ההתנגדות.**
- הבייאה ממוקמת רק על חלק קטן מהשטח הציבורי. השימושים במבנה הבייאה, כפי שצוין בעיקרי ההחלטה, הינם שימושים ציבוריים ו/או בעלי אופי ציבורי, ועל כן אין סיבה תכנונית לשנות את הייעוד הציבורי עליו נמצאת הבייאה. בכל מקרה תכנית זו אינה משנה את הייעודים המאושרים בתא השטח הנדון והדבר ייקבע בתכנית המפורטת.
- ה. לטענה כי יש לקבוע תמריצי שימור ראויים לשתי הבייאות. ככל ומטלות השימור של הבאר המערבית ימשיכו להיות כרוכות בתא שטח 7, יש לקבוע למקרקעי המתנגדת זכויות בניה נוספות לביצוע המטלות שימור. קביעה גנארית של 300 מ"ר אינה נותנת מענה כלכלי לשימור המבנים בתא שטח 7 - **לדחות את ההתנגדות.**
- זכויות הבניה ושימושי הקרקע ייקבעו בתכנית המפורטת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, לרבות שימור המבנים. יצוין כי 300 מ"ר שניתנו בתכנית תוספת לבייאות, לא נועדו לתת מענה כלכלי, אלא לאפשר זכויות לצורך שחזור אלמנטים ורכיבים בכל בייאה.
- ו. לטענה כי יש להבהיר בהוראות הטבלה ששטחי הבניה של הבייאה מתווספים למקרקעי המתנגדת - **לדחות את ההתנגדות.**
- הערה א' לטבלה 5 קובעת כי "שטחי הבייאה על כל רכיביה, אשר ישומרו מכוח תכנית זו, יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא השטח הראשי בו הבייאה נמצאת לטובת שימוש במבנה הבייאה".
- ז. לטענה כי יש לקבוע גם מנגנון לפינוי המחזיקים ולפיצוי היזם המפנה, כתועלת ציבורית וכמטלה ציבורית. השימור כרוך בפינוי דיירים מוגנים והריסת מבנים: מבנה שנבנה מעל המבנה המערבי + מבנים נוספים בצמוד לו שמונעים את "המעטפת" שימור של המבנה - **לדחות את ההתנגדות.**
- מטרת התכנית לקבוע את שימור המבנים בתא שטח 7, ולא לקבוע מנגנונים לתמריצים או לפיצוי בעלי הקרקע. כלל נושא זכויות הבניה וקביעת הרח"ק וכן סוגיות של פינויים והריסות ייבחן ויקבע בתכנית המפורטת לתא שטח זה. בנוסף ראה עיקרי החלטה.
- ח. לטענה כי יש להוסיף מנגנון פיצוי היזם על העברת הבעלות במבנה לשימור לידי הרשות המקומית. ככל והמגיש יסכים להעביר את המבנה לבעלות העיריה, נדרש מנגנון משפטי אשר יתמרץ כלכלית, הן ביצוע עבודת השימור והן לתחזוקה והן למקרה של העברת המבנה ע"ש העיריה - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית אינה משנה קניין ואינה מעבירה את המבנה לחזקת הרשות המקומית, ראו להבהרה בעיקרי ההחלטה.
- ט. לטענה כי יש לקבוע כי התכנית העתידית לא תדרוש הפרשה נוספת לצרכי ציבור. תכנית תא/5000 מאפשרת לקבע כך - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית הינה תכנית מתארית ביחס לתא שטח 7 ומטרתה קביעת שימור הבייאות בתחום תא שטח זה. ייעודי הקרקע, זכויות הבניה, התייחסות להפרשה לצרכי ציבור ועמידה בהוראות תכנית המתאר לעניין זה, ייבחנו במסגרת התכנית המפורטת לתא שטח זה.
- י. לטענה כי יש לקזז עלויות השימור מהשבחת המקרקעין ועלויות הפינוי, לרבות הפינויים ככל ויבוצעו ע"י המתנגדת - **לדחות את ההתנגדות.**
- קביעת השבחה, ככל וקיימת, תעשה על פי הוראות "התוספת השלישית" לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין.

עמוד: 22
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

יא. לטענה כי קיים פגם בהפקדת התכנית ומועד הגשת ההתנגדויות. הפרסום האחרון בעיתון הינו 28.8.20, השלט הוצב בתחומי התכנית רק ב- 6.9.20. תיקון הפגם ע"י הארכת תקופת ההפקדה, עד לחלוף 60 יום מהצבת השלט – **לדחות את התנגדות.**

התכנית נדונה לשמיעת התנגדויות בתאריך 01.02.21, כך שנשמרו 60 יום מיום הצבת השלט, ככל ואכן הוצב בתאריך 6.9.20.

11. התנגדות מהנדס העיר – אדר' אודי כרמלי:

א. לטענה כי יש להבחין בין מגרשים שאינם מפורטים, למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהם: תא שטח 5 – טורי זהב, תא שטח 700- משה דיין, תא שטח 3 – שלמה, תא שטח 1-משפחת נבולסי. בתכנית נקבעו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד הקרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין, ואף לעיתים תכסיות. אך התכנית מחייבת קיום הליך תכנוני נוסף של תכנית מפורטת. מבוקש לשנות את ההוראה המחייבת להכנת תכנית מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תכנית עיצוב אדר' ותכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הו. המקומית כתנאי להגשת היתר - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי החלטה.

ב. בהמשך לבקשה לשנות את התכנית למפורטת כמפורט בטענה לעיל, יש לתקן את ההוראות כמפורט:

1) לשנות טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבעו בתכנית. לקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי ע' 1 - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי החלטה. יצוין כי בהתנגדות לא פורטה חלוקת השטחים המבוקשת.

2) תנאי לעריכת תכנית עיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי החלטה.

3) בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט – **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה סעיף 5 ד' לעיל.

4) בתא שטח 5 (שטחים פתוחים ומבנים ומוסדרות ציבור) לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) ולהגדיל שטח תוספת הבניה ל- 320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות. מיקום תוספת הבניה ייקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

יוסף קו הבניין כמפורט בהתנגדות, ותקבענה זכויות בניה של 320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות. מיקום תוספת הבניה יקבע בתכנית המפורטת.

ג. לטענה כי מכיוון שבביארת חזנוביץ אין שינוי בייעודי הקרקע ולא נקבעו הוראות מפורטות יש לתקן את יעוד הקרקע ל- "יעוד עפ"י תכנית מאושרת" - **לקבל את ההתנגדות.**

ראה עיקרי החלטה.

ד. לטענה כי יש להעביר את ביארת חזנוביץ מקטגוריה של ביארה לשימור מחמיר ל- ביארה לשימור במסלול ב', המחייב הכנת תכנית מכוח תא/ 5000. במקביל יש לקבוע קביעה תכנונית כי הביארה תהיה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניווד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב' של התכנית המופקדת. יש לתקן את המסמכים בהתאם:

1) ביטול חלוקת תאי השטח וקביעת תא שטח אחד.

2) סעיף 4.2.1 (ב) הנחיות מיוחדות: למחוק "תנאי להיתר בניה אישור תכנית מפורטת – המופיע בסעיף (ג)."

עמוד: 23
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר: 1356 תאריך הישיבה: 05/07/2021

3) סעיף 4.2.1 (ג) למחוק בסוף הסעיף: "חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייארה והשטח הפתוח מסביב לבייארה" – מופיע בתחילת הסעיף.

- לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי החלטה. לא ניתן מצד אחד לומר כי הבייארה אינה כזו המצריכה שימור מחמיר ולבקש לשנות את דרגת השימור לשימור במסלול ב', ללא הגבלות מחמירות, ומצד שני לקבוע שיחולו על הבייארה הוראות הנוגעות לשימור בהגבלות מחמירות. לטענה כי בסעיף 1.6 יש להוסיף יחס שינוי לתכנית ח' ולקבוע כי התכנית משנה את תכנית ח' - **לקבל את ההתנגדות.**

תוספת תכנית תא/ ח לסעיף 1.6 – ביחס שינוי, וייקבע כי: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.

1. לטענה כי בסעיף 1.9 יש להוסיף להגדרת הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות: בה לא תותר תוספת בניה, למעט

במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת - **לקבל את ההתנגדות.**

ההגדרה תתוקן בהתאם.

2. לטענה כי יש לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד) תא שטח 8-12 פארק החורשות: מתנאי להכנת תכנית מפורטת לתנאי להוצאת

היתר בניה - **לקבל את ההתנגדות.**

הכותרת תתוקן בהתאם.

ח. לטענה כי בכל הסעיפים לענין גובה קומת מסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי קומת מסחר 4.5 מ' וגובה מקסימלי 6 מ' –

לקבל את ההתנגדות.

הסעיפים יתוקנו בהתאם.

ט. לטענה כי יש לתקן ניסוח סעיף 6.4 (2) הקובע כי "תנאי להיתר בכל תא שטח יהיה ביצוע השימור של בית הבאר באותו

תא שטח", ל- "תנאי בהיתר בניה בכל בייארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל" - **לקבל את ההתנגדות**

בחלקה.

הסעיף יתוקן ל- "תנאי בהיתר בניה בכל תא שטח יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל"

י. לטענה כי יש להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בבייארה - **לדחות את**

ההתנגדות.

אין הועדה קובעת תנאים לאכלוס. הבטחת ביצוע השימור מקבל מענה בסעיף 6.4 (2) בהוראות, כאמור במענה לעיל.

יא. לטענה כי יש להוסיף הוראה בדבר עריכת תכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידומם – **לדחות את ההתנגדות.**

סעיף 6.2 ב' (5) בהוראות 'תנאים להכנת תכנית מפורטת' קובע כי התכנית המפורטת תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה

בתאי השטח המסומנים ולפי הנדרש.

יב. לטענה להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה – לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת

המותירה תוספת - **לקבל את ההתנגדות.**

בתחום מגבלת הבניה, המסומנת בתשריט "אתר/מתחם לשימור", לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת

הוראה מפורטת המותירה תוספת.

12. הערות נוספות:

א. סיווג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.

ב. המילים "מחלקת השימור" יוסרו מהוראות התכנית ובמקומם יבוא מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. יוסרו הוראות הקובעות אחריות לביצוע.

עמוד: 24
תאריך: 02/08/2021

ישיבה מספר : 1356 תאריך הישיבה : 05/07/2021

ד. המילים כלל עירוני ופירוט יתר בשימושים יוסר.
ה. תקן החניה לא יהיה בהתאם למדיניות אלא בהתאם לתקן הארצי התקף.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

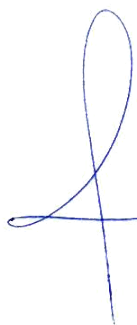
מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה.

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

5. נושא - אישור 1 : אישור פרוטוקול

הוחלט:

לאשר פרוטוקול מס' 1355 מתאריך 21.6.21



מזכיר הועדה



יו"ר הועדה