

1 : עמוד:
27/12/2021 : תאריך:

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

**מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר**

**ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

החלטות ישיבה מס' : 2021030

1אלעד. תוכנית - 422-0744235 : אל/21/8/195 - מבנה מסחרי "בית גבריאל", אלעד

3רחובות זמורה. תוכנית - 414-0608091 : מרכז רפואי קפלן

4רחובות. תוכנית - 414-0704312 : רח/2000/טז/2

עמוד: 2
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

תוכנית - 422-0744235 : אל/195/21 - מבנה מסחרי "בית גבריאל", אלעד
השתתפו חברי הועדה:

גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית
גב' מלי לוי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה
גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות
מר יוסי ברודני, מ"מ נציג רשויות מקומיות וראש עיריית גבעת שמואל

- (חברה)
- (חברה)
- (חברה)
- (חבר)

עו"ד ניצן בן ארויה יועץ משפטי לוועדה המחוזית.
גב' רותי ברבי, לשכת התכנון
מר ליאור רגב, לשכת התכנון
גב' גינט סאסי, מרכזת ועדת התנגדויות

תוכנית - 422-0744235 : אל/195/21 - מבנה מסחרי "בית גבריאל", אלעד

רקע:

התכנית חלה בשכונה המזרחית של העיר אלעד ברובע C בגוש 5700 ח"ח 127, 131 ברחוב יוסף קארו, מדובר במגרש המיועד למסחר / משרדים.
מטרת התכנית תוספת זכויות בניה ותוספת קומה אחת.
בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית בסמכות מקומית 422-0586941 החלה על מגרש זה, נבנה בימים אלו מבנה בן 3 קומות כאשר בקומת הקרקע מסחר, ובשתי הקומות מעליו משרדים.
שטח התכנית: 0.838 ד'.
זכויות בנייה המבוקשות למסחר 2318 מ"ר שטח עיקרי, ו-700 מ"ר שטח שירות ב-6 קומות ושתי קומות מרתף, וקביעת הסדרי תנועה וחניה.

רקע סטטוטורי:

תמ"א/1 - שטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה מי תהום.
תמ"מ/3/21 - אזור פיתוח עירוני.
גז/195/8 - תכנית המתאר.
422-0586941 - תכנית מאושרת בסמכות מקומית.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. בתאריך 4.1.2021 החליטה הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
2. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים בתאריך 20.5.2021.
3. התכנית נבדקה בהתאם לסעיף 109 לחוק ונקבעה כלא טעונה אישור השר. לא התקבלו הערות מינהל התכנון.
4. לתכנית הוגשה התנגדות אחת, ע"י דייר המתגורר ברחוב רבי חייא ממול המרכז המסחרי.

מהלך הדיון הפומבי:

יו"ר הועדה, הציגה את התכנית וציינה כי מדובר בתוספת קומה אחת, בבנין קיים בן 5 קומות שמאושר בתכניות תקפות וכבר נבנה. ההתנגדות הוקראה מאחר והמתנגד הצטרף לדיון באיחור.
עו"ד פורטו, ב"כ יזמי התכנית, מדובר באזור רובע C, שני מגרשים מצומצמים למסחר ותעסוקה. במגרש הצפוני נשוא התכנית קיים בנין בן חמש קומות, כאשר מטרת התכנית תוספת קומה שישית לצרכי תעסוקה ולא למסחר. התכנית לא משנה הסדרי חניה פריקה וטעינה וכן ללא שינוי בכניסות והיציאות. תוספת הגובה המבוקשת משתלבת בסביבה הקרובה. מעלה טענה המקדמית שההתנגדות הוגשה ללא תצהיר כפי שמתבקש עפ"י סעיף 103 לחוק, ויש צורך לדחותה על הסף בהתאם לפסיקת בית המשפט. כמו כן, לטענותיו של המתנגד לא הוגשה חו"ד מקצועית. המתנגד טוען לארבעה נושאים עיקריים, לעניין הגובה והפרטיות, אופי החזיתות וחומרי הגמר, יחסי הגובה בין הבניין לבית הכנסת וכן לנושא התחבורה. מדובר במרחק של כ-80 מ' מהבניין בו מתגורר המתנגד מהבניין נשוא התכנית, בנוסף ישנו שצ"פ שחוצץ בין הבניין וכן כביש גישה. במרחקים אלו תוספת קומה אינה פוגעת בפרטיות או מחמירה את מצבו.
לעניין החזיתות וטענה לחיפוי אבן ירושלמית, מבדיקתנו, בניני ציבור ומסחר אינם מאופיינים בחיפוי אבן, הוצגו מספר מבנים גדולים ובולטים ללא חיפוי אבן. מציין כי המבנים הסמוכים הקיימים גבוהים יותר מבית הכנסת. בית הכנסת צירף מכתב שאין לו התנגדות לתוספת הקומה וכי ההתנגדות הוגשה על דעת המתנגד בלבד. מבחינה הלכתית, (הוצג מכתבו של רבי אלעזר מלמד) ישנה פסק הלכה לפיו אין איסור לבנית מבנה הגבוה מבית כנסת. מדובר בתוספת משרדים בלבד, החניון יישאר פתוח לאחר שעות הפעילות וייתן מענה לסביבה, הוראה על כך נכללה בהוראות התכנית. אין שום שינוי בהסדרי התנועה והחניה.

עמוד: 3
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

פתרון החניה ישפר את כל התנועה העוברת. יש לציין כי כל מינוע התנועה פחות בישוב אלעד וכי התוספת המבוקשת הינה מינורית. בנסיבות אלו צריך לחייב בהוצאות לפי סעיף 106 ד ומבקשים לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית. **מנהלת הפרויקט הוסיפה**, כי בימי שישי בו ציין המתנגד כי קיימים עומסי תנועה, המשרדים סגורים. **מהנדסת הועדה המקומית**, ציינה כי המבנה משתלב בסביבתו וכן מדובר באזור מרכזי, ויש את תמיכת הועדה המקומית לפרויקט.

תגובת המתנגד, הרחוב עמוס מאוד במיוחד בימי שישי. כמו כן צבע המבנה כהה חריג ובלט מרחוק. קיימת כיום מרפאת שיניים במבנה וניתן להשקיף ממנה לתוך דירתו. ערך דירתו נפגע ועל כך נדרש פיצוי.

מהלך הדיון הפנימי :

יו"ר הועדה ציינה כי ההתנגדות המוגשת אכן הוגשה ללא תצהיר אך גם אם אין לו מעמד כמתנגד יש מקום להתייחס לטענות. סבורה שאין מקום להטיל הוצאות בנסיבות אלה. כמו כן בנין המתנגד מצוי במרחק רב מהבניין המבוקש וכי תוספת הקומה המבוקשת תואמת את גובה הבניינים בסביבה.

חברי הועדה סברו כי התכנית עומדת בתקן החניה וכי שאלת ירידת הערך, ככל שקיימת, תבחן על פי הדין.

החלטה:

לאחר ששמעה את המתנגד לתכנית את מהנדסת הועדה המקומית ויזמי התכנית סבורה הועדה כי גובה הבינוי המוצע בתכנית תואם את הבינוי בסביבה הקרובה.. מדובר בתכנית הממוקמת בלב הישוב המאופיין במגמות של פיתוח וציפוף אינטנסיביים, **לפיכך מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.**

מענה מפורט להתנגדות מר דוד קראקו מרחוב רבי חייא 16 –

1. **פגיעה באיכות חיים לרבות בהיבט של פגיעה בפרטיות, מטרדי רעש, פגיעה באיכות אוויר, אור, ונוף - לדחות את הטענות -** מיקום התכנית הוא במרכז העיר אלעד שמאופיינת במגמות פיתוח מואצות. מדובר בבניין בן חמש קומות שאושר בתכנית בסמכות הועדה המקומית. אין בתוספת קומה אחת במסגרת התכנית המופקדת, כדי להוות שינוי משמעותי מהנוף והסביבה הקיימים שמתאפיינים בבינוי של 5 עד 7 קומות. למעלה מן הצורך יודגש כי אין למתנגדים זכות מוקנית לכך שבסביבה עירונית יעצרו גלגלי הפתוח והבניה, ומטבע הדברים צרכי הפיתוח של העיר משתנים. התכנון המוצע במסגרת התכנית הינו מאוזן ומידתי ומתאים לסביבה. קווי הבניין והמרחק בין המבנים במרחק של 80 מ' מבית המתנגד, מרחק זה מאפשר תפקוד ראוי של המבנים ושומר על פרטיות הדיירים. בנוסף הועדה המפנה לסעיף 6.7. בהוראות התכנית לנושא הנחיות המשרד להגנת הסביבה לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה. מדובר בתוספת תעסוקה ולא מסחר ולכן לא צפויים מטרדים סביבתיים.

2. **התכנית תגרום לירידת ערך לאור הפגיעות שפורטו בהתנגדות- לדחות את הטענה –**טענות בדבר פגיעה מתכנית יש לברר באמצעות הדינים המסדיר זאת.

3. **חזיתות המבנה בעלי מראה מגושם ואינם תואמות את הפיתוח הסביבתי, שכן המבנים באזור מחופים באבן ירושלמית בשלוב צבע אפור ואילו המרכז בולט וזר במראהו, בעל גוונים חום ואפור כהה מאוד ואינם משתלבים עם הסביבה וכל קומה נוספת תבליט ותחמיר את המצב – לדחות את טענה –** הועדה המקומית קבעה את חומרי הבניין ועיצוב המבנה לעת מתן ההיתר להקמתו. המבנה כבר קיים ותוספת הקומה תשולב בו.

4. **המבנה ממוקם מטרים בודדים מבית הכנסת השכונתי הנישא בשווה לגובה המרכז המסחרי כיום, במידה ותיבנה קומה נוספת גובהו יעלה על גובה בית הכנסת והדבר יהווה בעיה הלכתית – לדחות את הטענה -** גובה המבנה המוצע משתלב בסביבה הקיימת ואינו משנה את אופי הסביבה הקיים, בסביבה הקרובה ישנם מבנים נוספים בגובה 5-7 קומות הגבוהים ממבנה בית הכנסת. יודגש כי בתי כנסת רבים ברחבי הארץ ואף באלעד, הינם מבנה בני קומה אחת ונמוכים באופן משמעותי מהבניה סביבם.

5. **התכנית תוסיף עומס תנועה ותיצור בעיות חניה - לדחות את הטענות-** מדובר בתכנית נקודתית ומצומצמת והשפעתה על עומסי התחבורה וחניה בסביבה, אם בכלל, הינה מינורית וזניחה. אין בתוספת המבוקשת בכדי לייצר עומסי תנועה ברחובות הגובלים. פתרונות החניה הנדרשים בתכנית ניתנים בתחום המגרש בלבד ובהתאם לתקן החניה התקף. התכנית לא צפויה להגדיל את הצורך במקומות חניה נוספים ברחובות הגובלים, ואינה משנה כניסות ויציאות למבנה הקיים וכן לא משנה את הסדר החניה הקיים. כמו כן צוין בהוראות התכנית כי החניה תהיה פתוחה גם בשעות ובימים בהם הבניין המסחרי לא פעיל -לרווחת התושבים ולטובת משתמשי השב"צים.

עמוד: 4
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף להערות טכניות ומשפטיות של לשכת תכנון.
החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חודשים. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם
להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.

גב' שירה ברנד
יו"ר הוועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

עמוד: 5
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

תוכנית - 414-0608091 : מרכז רפואי קפלן

השתתפו חברי הועדה:

- (חברה)
- (חברה)
- (חברה)
- (חבר)

גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית
גב' מלי לוי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה
גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות
מר יוסי ברודני, מ"מ נציג רשויות מקומיות וראש עיריית גבעת שמואל

מר גיא קפלן, מתכנן המחוז
עו"ד ניצן בן ארויה יועץ משפטי לוועדה המחוזית.
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון
גב' גינט סאסי, מרכזת ועדת התנגדויות

תוכנית - 414-0608091 : מרכז רפואי קפלן

רקע:

מרכז רפואי קפלן ממוקם בדרום העיר רחובות סמוך לשכונת חבצלת בין ציר 412 (רחוב הרצל) ממזרח, כביש 40 וכביש 411 מדרום. המרכז הרפואי מספק שירותים רפואיים ליישובי הסביבה. התכנית מציעה הקמת מבני קבע למרכז הרפואי אשר יחליפו באופן הדרגתי את הביתנים הקיימים כיום וכן קביעת דרכי גישה חדשים דרך ציר הרצל אשר יחליפו את הכניסה הקיימת משכונת חבצלת המיועדת לשמש לחירום בלבד. כניסה עתידית מוצעת מציר 411 מתוקף תכנית מח/145 ג למחלפים, המיועדת להחליף את הכניסה הקיימת מרחוב פסטרנק.
התכנית מוסיפה שטחים עיקריים לטובת הקמת 270 יח"ד לדיור מיוחד, 50 יח"ד למגורי סגל ו- 80 יח"ד למלונית. עוד מציעה התכנית שטחי מסחר לבאי המרכז הרפואי.
סה"כ תוספת של 190,000 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים השונים.
בשטח התכנית קיים שטח פתוח מרכזי המיועד לפיתוח ושימור וכן עצים וחורשות עצים המיועדים לשימור.

רקע סטטוטורי:

- על פי תמ"א 4/א/23 בסמוך לתחום התכנית מתוכנן לעבור הקו הכחול של הרכבת הקלה, וכן מתוכנן אזור דיפוזי.
- על פי תמ"א 4/ב/34, התכנית נמצאת בתחום רגישות א'.
- על פי תמ"מ 3/21, רוב שטח התכנית הינו בייעוד מוסד וחלק משטח התכנון בייעוד אזור פיתוח עירוני.
- תכנית רח/152 משנת 1967 קבעה שטחים לחינונים, שיכון עובדים, הרחבת דרכים קיימות ושטחים פתוחים פרטיים בזכויות שיקבעו לפי אישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית.
- תכנית רח/152/2 משנת 1972 קבעה ביטול דרך קיימת והתוויית דרכים חדשות, קביעת שטחים לחינונים ושטח למנחת מסוקים.
- תכנית רח/2007/3 משנת 2000 קבעה שינוי ייעוד מאזור חקלאי לדרך, שינוי תוואי הדרך והרחבתה וקביעת שצ"פ.

עמוד: 6
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

השתלשלות העניינים

בתאריך 14.1.21 התכנית הופקדה.

בתאריך 30.5.21 התכנית נדונה בוועדת ההתנגדויות. הועדה קיבלה החלטה למתן תוקף כאשר החלטה זו מותנית בהשלמה לעניין מנחת המסוקים לגבי החליטה הועדה כדלקמן:

מנחת המסוקים:

הגבלות בניה – במסגרת ההתנגדויות עלו טענות לפיהן המגבלות של המנחת וקונוס הנחיתה פוגעים בהתפתחות עתידית וכי המנחת עלול ליצור מטרדים לסביבה הקרובה. הועדה דוחה את הטענות. מגבלות הגובה שמטיל מנחת המסוקים באזור חבצלת הצעירה ואזור התעסוקה המוצע בהתאם לתכנית המתאר לקריית עקרון המקודמת כיום, נע בין 217 – 147 מ' מעל פני הים, כאשר גובה פני הקרקע באזור זה הינו כ- 55 מ' מעל פני הים. מכאן, שהגובה המקסי' המותר לבניה נע בין 97 – 167 מ' מעל פני השטח. כמו כן מוטלות בשטח זה מגבלות גובה בשל הסמיכות לבסיס תל נוף. בהתאם לתכנית המתאר המקודמת, גובה הבניה המקסי' המוצע באזור זה הינו בין 4 – 6 קומות. בתכנית המתאר לא מסומנים אזורים להתחדשות עירונית בתוך תחום מגבלות הקונוס. לפיכך, מגבלות המנחת לא פוגעות באפשרות הפיתוח העתידי של קריית עקרון.

המתחם שמדרום וממערב לבית חולים קפלן הוכרז בותמ"ל בתאריך 7.5.2018. עם זאת, הטיפול במתחם נסגר והוא אינו מקודם בשלב זה במוסדות התכנון. לפיכך ייעודו חקלאי. ככל ויקודם בעתיד תכנון במקום, יהיה עליו להתחשב במגבלות הקיימות לאור תכנית בית החולים. יצוין כי נבחנו חלופות למיקום מישורי הגישה של מנחת המסוקים, ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים נמצא כי המיקום שנקבע הינו האופטימלי ביחס לכל המגבלות שיש להביא בחשבון. הועדה קובעת, כי להוראות התכנית יתווסף תנאי לפיו הפעלת המנחת ואופן תפעולו יהיה אישור רת"א.

במסגרת ההתנגדויות עלו טענות לכך שמישורי הגישה של מנחת המסוקים כפי שסומנו בתשריט התכנית מתאימים למטוסים חד-מנועיים שאינם רלוונטיים לתכנית, שכן התקינה הבינלאומית קובעת כי מטוסים חד מנועיים לא ינחתו מעל אזורים מיושבים. עבור מסוקים דו מנועיים אשר עתידים לנחות במנחת, מישורי הגישה ומגבלות הגובה שונים. בנושא זה מבקשת הוועדה לבחון האם מישורי הגישה כפי שסומנו בתכנית המופקדת, יש בהם בכדי לתת מענה לעניין היכולת של מסוקים דו מנועיים לנחות, הן לעניין התקינה הבינלאומית והן לזו שנמצאת על שולחנה של רת"א. כמו כן מבוקש לבחון באם מתן אפשרות לנחיתת מסוקים על גג מבנה בית החולים מייצר מגבלות נוספות.

לפיכך קובעת הועדה כי נושאים אלו יבחנו מול רת"א ומשרד הביטחון אשר יעבירו התייחסותם בתוך 14 ימים. לאחר קבלת ההתייחסות תבחן הועדה את הנושא.

בהמשך לאותה החלטה התקבלו התייחסויות של חה"א ורת"א לנושאים שביקשה הוועדה:

התייחסות משה בר גיל - חה"א מיום 11.7.21:

באשר לשאלת הועדה בדבר התאמת המגבלות שבתשריט ליכולת נחיתת מסוק דו-מנועי במנחת בית החולים, **תשובתנו הינה שכן.**

מישורי הגבלות בניה אלו המשוקפים בתשריט, עומדים בקנה אחד עם התקן הבינ"ל למנחתי מסוקים (ICAO Annex 14, Vol II).

עמוד: 7
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

מסוקים אזרחיים וצבאיים, דו-מנועיים, מבצעים כיום ויוסיפו לבצע גם בעתיד משימות לפינוי רפואי במנחת זה למול מימוש התשריט המוצע (כיווני גישה, מענה של מגבלות הבניה וכיוב').
הערה טכנית להערות המופיעות במלל בקטן בצד שמאל למטה בתשריט:
(1) סעיף א' 3. התרחבות הקונוס תעשה עד לרוחב של 240 מ' (ולא 220 כפי שרשום במלל עצמו, בתכנון עצמו בתשריט מתוכנן נכון).
(2) סעיף ב' - מישור מעבר בשיעור של 50% - תוכנן להגעה לגובה של 50 מ' מעל גובה מפלס המנחת, מבחינתנו זה בסדר, נציין שעל פי תקן ICAO מספיק להגיע עד לגובה של 45 מ' מעל גובה מפלס המנחת.

באשר לשאלה השנייה בדבר מנחת הגג - **תשובתנו הינה שלילית**, לא צפויה עקרונית החמרה של מגבלות על הסביבה אחת שמתוכנן מנחת על הגג. אולם, נסייג התייחסותנו זאת היות וטרם בוצע ניתוח מקצועי לנושא ועל כן תידרש בדיקה פרטנית שאכן כך למול תוכניות הבניה באזור, כיוון מישורי הגישה הנדרשים למנחת וכיוב'.

התייחסות אור זקן עמית – רת"א מיום 15.7.21 :

התייחסותנו זהה להתייחסות של חה"א ומתואמת עם משה ברגיל, כפי שהוא כתב במייל.
אין לנו מה להוסיף עליה בשלב זה ואנחנו רואים את הדברים עין בעין.

עיקרי הדיון החיצוני

יו"ר הועדה הועדה שמעה בחודש מאי את ההתנגדויות לתכנית וקבלה החלטה למעט בנושא אחד, טענות בנושאים התעופתיים לגבי עמידה בתקינה הבינלאומית ולעניין התאמת מישורי הגישה ליכולת של מסוקים דו מנועיים לנחות. , על כך הגיבו נציגי רת"א ומשרד הביטחון.

נציג רת"א - ממונה על תהליך הרישוי והרגולטור לנושאים השונים. מציין כי אין קשר בין מעבר מסוקים חד מנועים מעל אזורים מיושבים לבין אזורי הגישה. מישור הגישה שנקבע עומד בסטנדרט הבינלאומי והמיטבי למנחת מסוקים בבתי חולים. לא הוגשה בקשה לנחיתה על גג. כעקרון תומכים בהעברת מנחתים לגגות מאחר וככל שעולים לגובה ההפרעה לבנייה מסביב קטנה. ככל שיחליטו להעביר את המנחת לגג תצטרך להיות בחינה משותפת עם משרד הביטחון. לגבי מישור הגישה העמדה מתואמת עם משרד הביטחון.

יו"ר הועדה מקריאה את עמדת משרד הביטחון כפי שהתקבלה.

מהנדסת העיר רחובות מציינת כי בשל התכנית הנדונה, התכנית לשכונה העתידית מפסידה 110 דונם, 800 יח"ד ובנוסף תעסוקה. ייווצרו שובלים מיותרים וריקים. לא ברור למה ניתן לנחות על גג במקומות אחרים וכאן לא. יש אפשרות להסיט את הקונוס מעל התל ולא מעל מגורים כך שיהווה פחות מטרד.

נציג קופ"ח כללית מציין כי נחיתה על הגג לא מתקיימת בשום מקום.

יו"ר הועדה מבהירה כי הדיון היום מתמקד בנקודות שנקבעו בדיון הקודם בלבד.

נציגת הג"ס כל חלופה כפופה לבדיקה סביבתית.

עמוד: 8
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

נציג רת"א לא נאמר כי יש בעיה לנחות על גגות, למשרד הביטחון ישנה עמדה שונה מהתעופה האזרחית. **מהנדסת ועדה מקומית זמורה** אם יש אפשרות אחרת לתכנן את הקונוס שלא מעל מגורים זה כמובן עדיף. ראינו שיש חלופה, נקבעה פגישה עם רת"א אך נדרשנו להכין תכנית כתנאי לבחינת החלופה. זאת גישה לא סבירה. הגשנו התנגדות ובקשנו לשמוע האם חלופה אחרת עומדת גם בסטנדרטים, לא מקובל לא לבחון חלופה אחרת. **מהנדסת קריית עקרון** לפי רשות התעופה האזרחית יש להגיש תכנית על מנת לבחון חלופות והם לא דנים אם אין תכנית אחרת.

יועץ תעופה של המתנגדים מציין כי יש חלופה מצוינת העומדת בתקינה, לא ברור מדוע לא דנים בה. חיל האויר מחמיר על התקינה הקיימת.

יועמ"ש לשכת תכנון מזכיר כי ההכרעה על מיקום הקונוס התקבלה כבר. עלו שתי שאלות שנתרו להערכה: נושא עמידה בתקינה הבינ"ל ונחיתת מסוקים דו מנועיים על גגות.

יו"ר הועדה על ההחלטה הוגש ערר, הדיון בערר הוקפא עד לקבלת החלטה סופית בתכנית..

עו"ד וילציק ההחלטה היתה להעביר התייחסות תוך 14 יום. לא התקבלה חו"ד כזו. בעניין המנחת, על הועדה המחוזית לאזן בין הצרכים של כולם. לגבי פתרון נחיתה על הגג יש לבדוק את הנושא. לפי המכתב של משרד הביטחון אין בעיה לנחות על הגג. נאמר במפורש שלא יוצר מגבלות נוספות ולכן יש צורך לדרוש בדיקה נוספת לנושא זה. המנחת עומד בתקן מאחר והוא מחמיר מעל מה שצריך.

מתכנן המחוז בדיון בהתנגדויות הטענה היתה לאי עמידה בתקן.

עו"ד וילציק השאלה אם זה מה שצריך או צריך הרבה פחות. במקום ינחתו רק מסוקים דו מנועיים שהמגבלה בהם היא 12 מ' לעומת המגבלה של חד מנועי שהיא 8 מ'. מדוע להחמיר. ניתן לעמוד בתקינה פחות מזה.

יועץ תעופה של המתנגדים התקינה הבינלאומית מתייחסת לקטגוריות שונות. השיפוע שנבחר מתאים לקטגוריה B. מכיוון שמדובר על אזור אורבני צפוף ראוי היה להמריא מעל הפארק, טוב יותר מבחינה בטיחותית וטוב יותר גם לבית החולים. הטענה היא לא שאין עמידה בתקינה. חיל האויר לא מתנגד לנחיתה על גג אלא אומר שלא יהיו מגבלות נוספות. חיל האויר נוחת על הגג בהדסה עין כרם למשל. לא מבוקש לבטל את הנחיתה על הקרקע. המגבלות המתוכננות מיועדות למסוקים חד מנועיים, ניתן לבחור זווית תלולה יותר, אין מניעה להכניס נחיתה על גג.

יו"ר הועדה לטענה לגבי אי קבלת חו"ד כפי שנקבע בהחלטת הועדה, מציינת כי נשלח מייל לכולם כולל לעו"ד וילציק ב-14.9. **מקדם התכנית** מציין כי כל הטענות שהוצגו כאן, הוצגו בדיון הראשי וניתנה בהן הכרעה. למעט שתי השאלות שנתרו פתוחות. מבקש להיצמד להחלטה.

אביב מרקס, יזם נציג רת"א מדגיש כי כל שינוי מצריך בחינה. השינוי המבוקש הוא עבור עיריית רחובות, כל תושבי רחובות ובעלי הקרקעות. יש לבחון את ההחלטה שוב.

נציג חיל האויר ככלל, חיל האויר מעדיף נחיתה קרקעית וממליץ על שימור סטטוטורי של מנחתי גג. הבעיות הן בין היתר השפעה סביבתית, בעיית תחזוקה, עלולים לעוף חפצים. ההשפעה של מסוקי חיל האויר גדולה יותר ממסוקים אחרים. ההחלטה היא פיקודית. אין התנגדות למנחת על הגג. בעין כרם המנחת על הגג קטן ולא מאפשר נחיתה של יסעור למשל ולכן לא ניתן לגרוע את מנחת הקרקע. הרגולטור הוא משרד הבריאות המחליט מה המענה הנדרש. ככל שיתוכנן מנחת של מסוק יסעור או מחליפו, ניתן יהיה לנחות על הגג ככל שיהיה בטוח לנחות עליו והוא יתוכנן לפי כל הפרמטרים הנדרשים. **מתכנן המחוז** האם תכנון מנחת ליסעור על הגג יענה על הדרישות והצורך שלכם?

עמוד: 9
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

נציג ח"א חיל האויר יעדיף מנחת קרקעי בעדיפות ראשונה. ככל שיבוטל מנחת הקרקע נאלץ לתכנן מנחת על הגג. חיל האויר לא צד בהחלטה מה יותר חשוב מנחת או יח"ד. מציין כי קיים תרחיש יחוס ועל פיו מתכננים. הרגולטור הוא משרד הבריאות. **יועץ תעופה למתנגדים** תכנון מנחת על הגג כמובן צריך לקחת את הסביבה בחשבון. לנחיתה במנחת קרקע גם יש השפעות על הקרקע. התקינה ממליצה נחיתה על גגות בגלל היבטים בטיחותיים. יש לתת אופציה בתכנית לנחיתה על הגג. המגבלות של קפלן נבלעות במגבלות תל נוף.

מתכנן המחוז ניתן בעתיד לתכנן בתכנית אחרת מנחת על הגג או לבחון את שינוי הקונוס.

מקדם התכנית כדי להקים מנחת על הגג, צריך בניין בנוי וגג מתאים. כיום אין בניין כזה, לפי התכניות של בריאות כללית, יתכן שיהיה בניין כזה בעתיד אך נדרש לתת פתרון למנחת כבר היום.

נציג קופ"ח כללית נציג חיל האויר מעדיף נחיתה על הקרקע, נדרש להכשיר טייסים לנחות על הגגות. מדינת ישראל אמורה להחליט בנושא.

נציג חיל האויר נושא הנחיתה על גגות לא התקדם עד לשנים האחרונות. ההנחיה היא למנחתי קרקע. רק מנחת עין כרם הוכשר למנחת מבצעי.

יו"ר הועדה השאלה לא מה חיל האויר מעדיף אלא אם זה אפשרי וניתן לביצוע.

נציג חיל האויר יש לבדוק כל מנחת בעצמו, את הסביבה, את המבנים, את משטר הרוחות, המגבלות. לגבי התקינה הבריטית והאזרחית, היא לא מתוכננת למסוקים צבאיים. נכון לתכנן מנחת גג לא על חשבון מנחת קרקעי. במידה ורוצים מנחת על הגג יש להעלות את הנושא לדיון אצל מפקד חיל האויר.

מקדם התכנית הועדה צריכה להתייחס למנחת קרקעי, אם יקום מנחת עילי מה טוב.

נציג חיל האויר נערכה התייעצות עם רת"א בנושא. אנחנו שומרים 8%, יש לבחון מה דרגת החופש והגמישות שרוצים לשמור. בעתיד יוחלף היסעור. ככל שנמריא בסביבה פתוחה ממכשולים ניתן יהיה לחשוב על הקלה.

נציג רת"א בתקינה הבינ"ל אין אמירה חד משמעית לגבי מישור הגישה, ניתן שיקול דעת רחב לרגולטור.

יועץ תעופתי למתנגדים ציין שיש כוונה להפעיל מסוקים חד מנועים. יש פתרון כיום, מדוע לא לבחון את החלופה שהוצעה ולהקטין את המגבלות על העיר כבר כעת.

נציג רת"א הפעלת מסוקים באזור אורבני לא קשור למסוקים חד או דו מנועים אלא לאפשר יתירות. רת"א מסתכלת על תכנון המנחת ולא על הנתבים, שומרים מישור גישה הן לדו והן לחד מנועי. נצטרך לבחון את כלל האפשרויות, לא משנה את העובדה שזה המישור שנבחר. אין מניעה ברת"א לבחון דברים, הבעיה היא הדרך, נבחן ונתייחס לתכניות שמוגשות על ידי מוסד תכנון על כל משמעויותיה.

אביב מרקס במרחק 5 דקות נסיעה באמבולנס מקפלן יש שדה תעופה תל נוף, ניתן לפנות משם לקפלן, מצב זה לא קיים בבת ים חולים אחרים.

עו"ד וילציק לא נבחנו כלל חלופות למישורי הגישה.

מתכנן המחוז: ציין כי בהליך התכנוני נבחנו חלופות שונות למיקום הקונוס

נציג רת"א אנו בוחנים את כל החלופות המוגשות.

יו"ר הועדה במסגרת התכנית החדשה המקודמת ברחובות ניתן יהיה לבחון את הדברים וניתן יהיה לערוך שינויים גם בנושא הקונוס, לאחר בחינת כל הנסיבות ועריכת התאומים בנסיבות חדשות. נכון לרגע זה אין תכנית בהליך כלשהו, ומדובר בקרקע חקלאית שלא מוטלות עליה מגבלות.

מדגישה כי נבחנו חלופות תעופתיות וההשפעות של הקונוסים למגוון חלופות.

עיקרי הדיון הפנימי

מתכנן המחוז בדיון הקודם הטענה היתה שמה שנקבע לא עומד בתקינה הבינלאומית, נושא זה הועבר להתייחסות משרד הביטחון ורת"א. בדיון היום התברר כי הקונוס עומד בתקינה שמאפשרת שמירת שולי בטחון נוכח הסביבה האורבנית הקרובה. כעת הטענה שונה.

יועמ"ש לשכת התכנון המוצע עומד בתקינה עם יתירות למסוק חד מנועי.

יו"ר הוועדה הטענה לאי עמידה בתקינה הבינלאומית ירדה. לגבי נחיתה על גג בית חולים, נדרש מבנה וכעת אין מבנה שתוכנן ומתאים לכך. ברור, אם כן שבשלב הראשון אין אפשרות בכל מקרה לוותר על מנחת קרקעי. לשלב הבא, תבוא תכנית ותבחן מחדש. אם יהיה מבנה מתאים ויתקבל אישור חיל האוויר ורת"א, המגבלות בתכנית נמצאות תחת המגבלות של תל נוף, ועל כן נראה שאין בתכנית כזו משום הטלת מגבלות חדשות.

מתכנן המחוז מדובר בתכנית חשובה לפיתוח בית החולים, ובחינה מחודשת של המנחת והקונוס יביא לעיכוב משמעותי באישורה. ככל שתובא חלופה אחרת בעתיד היא תבחן.

נציגת המשרד להגנ"ס בכל מקרה יש לבחון את הנושא והמנחת בבדיקות סביבתיות וכל פתרון ידרש להבחן ביחס לסביבתו. **יועמ"ש לשכת התכנון** כרגע ברירת המחדל היא נחיתה תת קרקעית.

החלטה

לאור הטענות שעלו בהתנגדויות, בקשה הוועדה לבחון בהחלטתה מיום 30.5.21 מול רת"א ומשרד הביטחון האם מישורי הגישה כפי שסומנו בתכנית המופקדת, יש בהם בכדי לתת מענה לעניין היכולת של מסוקים דו מנועיים לנחות, הן לעניין התקינה הבינלאומית והן לזו שנמצאת על שולחנה של רת"א. כמו כן מבוקש לבחון באם מתן אפשרות לנחיתה מסוקים על גג מבנה בית החולים מייצרת מגבלות נוספות.

לאחר ששמעה את התייחסות חיל האוויר ורת"א, המתנגדים והוועדות המקומיות, מקבלת הוועדה את עמדת רת"א ומשרד הביטחון שהם הרגולטור והגורם המקצועי לנושאים אלה. בהתאם לחו"ד, המגבלות כפי שסומנו בתשריט התכנית, עומדות בתקינה הבינלאומית ותואמות ליכולת נחיתה מסוק דו מנועי במנחת בית החולים. מישורי הגבלות הבניה עומדים בקנה אחד עם התקן הבינ"ל למנחתי מסוקים גם אם מותירים שולי בטחון כפי שמאפשר התקן הבינלאומי לרגולטור, בעיקר נוכח הקרבה לסביבה אורבנית.

אשר לנחיתה מסוקים על גג מבנה בתחום בית החולים: לא קיים כיום מבנה שניתן לנחות עליו ויש לתת לצורך זה מענה כבר כעת. לפיכך לא ניתן לוותר בשלב זה על המנחת הקרקעי כיון שהתכנית נדרשת על מנת לאפשר את פיתוח בית החולים באופן מיידי כאשר התכנית התקפה מיצתה את עצמה. לפיכך, אין מקום כעת לעכב את התכנית על מנת לבחון את ההשפעות של סימון מנחת נוסף גם על גג מבנה עתידי בתחום בית החולים.

עמוד: 11
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

ככל שתוגש תכנית אחרת לפיתוח במרחב ניתן יהיה לבחון במסגרתה את שינוי הקונוס של המנחת הקרקעי או את ההשפעות של מנחת על הגג, למול המגבלות של תל נוף, ואת ההיבטים הסביבתיים, הבטיחותיים והתפעוליים, ולתאם עם כלל הגורמים הרלווטים.

בשולי הדברים, מציינת הועדה כי עמדות רת"א ומשרד הביטחון נשלחו לכל המתנגדים בהתאם להחלטת הועדה. לאור האמור לעיל, דוחה הועדה את ההתנגדויות לענין אי עמידה בתקינה הבינלאומית ולעניין אי התאמת מישורי הגישה ליכולת של מסוקים דו מנועיים לנחות, ומאשרת את התכנית לתוקף בכפוף לכל התנאים שנקבעו בהחלטתה מיום 30.5.21.

גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות

עמוד: 12
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

תוכנית - 414-0704312 : רח/2000/ט/2

השתתפו חברי הועדה:

גב' שירה ברנד, יו"ר הועדה המחוזית
גב' מלי לוי, מ"מ נציגת שר להגנת הסביבה
גב' רוני גרניט, מ"מ נציגת שר הבריאות

- (חברה)
- (חברה)
- (חברה)

מר גיא קפלן, מתכנן המחוז
עו"ד ניצן בן ארויה יועץ משפטי לוועדה המחוזית.
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון
גב' גינט סאסי, מרכזת ועדת התנגדויות

תכנית 414-0704312 – רח/2000/ט/2

רקע:

מטרת התכנית הינה קביעת זכויות והוראות בניה במתחם "לב העיר" ברחובות. התכנית חלה במגרשים הגובלים ברחוב הרצל ממזרח וממערב ואינה קובעת זכויות והוראות בניה ברחוב הרצל. התכנית מציעה תוספת של 2,100 יח"ד. התכנית חלה במגרשים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים במצטבר:

1. המגרשים מצויים בתחום הקו האדום כפי שמופיע בנספח מתחם "לב העיר".
2. מגרשים בשטח מינימאלי של 500 מ"ר ועד 1,500 מ"ר שטח מקסימלי וייעודם מגורים.
3. המגרשים פנויים מבינוי, או שבנויים עליהם מבנים שלא חלה עליהם תמ"א 38 לפי הפרק הראשון בתכנית 414-0161687 (רח/2000/ט/1).
4. זכויות הבניה לפי תכנית זו במגרשים אלה יהיו בתנאי של הריסה ובניה מחדש. סה"כ שטח עיקרי בתכנית – 225,500 מ"ר. שטח דירה ממוצע – 110 מ"ר כולל, 20% מיח"ד במגרש תהיינה קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד. התכנית אינה חלה במבנים לשימור.

רוחב מגרשים וצפיפות:

בהתאם להוראות התכנית –

- במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ' ויותר, תהיה הצפיפות עד 20 יח"ד לדונם, כולל פתרון חנייה תת קרקעי.
- במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10 – 12 מ' (לא כולל), תיקבע צפיפות בשיעור של 17 יח"ד לדונם. חובת חניה תת קרקעית בקומת מרתף אחת. יתר החניות הנדרשות על פי התקן התקף יתוכננו בתחום המגרש בלבד.

השתלשלות העניינים בתכנית:

תכנית 414-0161687 (רח/2000/ט/1) אושרה ב 12/2018 ואפשרה תוספת של 600 יח"ד וזאת מסיבות של פרוגרמה ותחבורה. מאז אישורה של תכנית רח/2000/ט/1 ולאור עדכון תדריך לשטחי הציבור נערכה עבודה ע"י עיריית רחובות אשר בחנה את תוספת יח"ד המבוקשת ביחס לפרוגרמה ובוצע תאום עם משרד התחבורה בהתייחס לבדיקה תחבורתית שנערכה לתכנית לב העיר ומצאה כי ניתן להוסיף את 2,100 יח"ד המבוקשות.

עמוד: 13
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

- **פרוגרמה** – למסמכי הרקע לתכנית מצורפת הפרוגרמה שהציגה עיריית רחובות ונבדקה בלשכת התכנון וממנה עולה כי יש מענה לצרכי הציבור ולהיקף השטחים הפתוחים הנדרשים בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה ועל כן ניתן לאשר את תוספת יח"ד המבוקשות. **תחבורה** - למסמכי התכנית מצורף נספח תחבורה ציבורית אשר נערך בתאום עם משרד התחבורה המציג את התוואי הקיים והמתוכנן של התחבורה הציבורית בעיר. על בסיס בחינה זו קובעת התכנית כי בשלב א' – עד 1,500 יח"ד יתבצע תכנון מפורט לביצוע להעדפה לתחב"צ ברחוב הרצל + שבילי אופניים במקביל להוצאת היתרי בניה. שלב ב' – מעל 1,500 יח"ד – ביצוע בפועל של העדפה לתח"צ על רחוב הרצל ובצמתי כניסה משמעותיים, תכנון ראשוני לרשת צירי העדפה ברחובות ספציפיים, שדרוג והרחבת כבישי טבעת והארכת רחוב שמשון צור. הנושא מתואם עם משרד התחבורה ויועץ התחבורה ללשכת התכנון.
- **מים וביוב** – התכנית כוללת תנאים לנושא זה:
תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא היתר בנייה למאגר מים וקו אספקת מים אליו.
היתרי בנייה ל-1500-750 יח"ד – ביצוע תשתיות מים וביוב לאורך הרחובות הרצל, הירשנזון וטשרניחובסקי.

החלטה:

לאחר ששמעה את המתנגדים והוועדה המקומית, **מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים:**

מענה כללי:

1. **הכללת מגרשים נוספים בקו הכחול של התכנית** – בפני הוועדה עלו טענות לנושא הכללת חלקות המשיקות לגבול התכנית בקרבה לרחוב הרצל. חלק מהחלקות נכללו בתחום תכנית 414-0161687 (להלן "טז/1") ואינן נכללות בתחום התכנית הנדונה. בעניין זה קובעת הוועדה כי אין מקום לשנות את הקו הכחול של התכנית. לאורך רחוב הרצל מקודמת תכנית "לב העיר" אשר תקבע זכויות והוראות הבניה בתחומה, וזאת בהתאם למדיניות התכנון לאורך רחוב הרצל כציר מרכזי בעיר הכולל קו מתע"ן. הסיבה לפערים בין גבולה של טז/1 והתכנית הנוכחית נובעים מדיוק שנעשה במהלך עבודת התכנון לאורך רחוב הרצל. הבינוי המתאים במגרשי המתנגדים יבחן בתכנית לב העיר אשר משלימה את התכנית הנדונה והגבולות בניהן משיקים.
- עם התקדמות התכנון של תכנית לב העיר וככל שיתברר לגבי מגרש מסוים שאינו ראוי להיכלל בתכנית "לב העיר" יבחנו הכלים התכנוניים לטיפול בהם לפי שיקול הדעת של מוסדות התכנון.
- באשר למתחמים שאינם בסמיכות לרחוב הרצל, מדובר במתחמים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע, והינם חלק ממתחם גדול יותר בעיר השונה באופיו ממרקם הבינוי בתחום התכנית הנדונה הכוללת ברובה בניה שעל פי המצב הסטטוטורי הקיים מיועדת לבנייה רוויה. מגרשים בהם ניתן להבנות כיום צמודי קרקע יש לבחון במסגרת תכנונית אחרת בהיבטים של זכויות בניה, פרוגרמה ושטחי ציבור, תוך התחשבות ברוחב הרחובות והמרקם הקיים ואופי הבינוי המגוון הראוי בעיר. לפיכך סבורה הוועדה כי אין לכלול את החלקות הללו בתחום התכנית ויש לבחון מתחמים אלה במסגרת תכנון כולל.
2. **מבנים ומתחמים לשימור** – בפני הוועדה עלו טענות להכללת מבנים לשימור בתחום התכנית. במסגרת החלטת הפקדת התכנית קבעה הוועדה כי ככל שמבוקש להחיל בתחום התכנית מבנים לשימור יש לצרף תיקי תיעוד עבור מבנים אלו. החלטה זו מבוססת על הנחיות מנהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008). מטרת תיק

עמוד: 14
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

התיעוד המקדים הינה יצירת מסד נתונים בסיסי וראשוני בנוגע לחשיבותו ההיסטורית – תרבותית של האתר. אופן השימוש בתיק התיעוד המקדים נדרש בתחילת תהליך התכנון, לשם הערכת האתר, כבסיס לגיבוש הפתרון התכנוני ולבחינתו והערכתו בהמשך על ידי מוסדות התכנון. הוועדה סבורה כי צירוף תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור בתחום התכנית כפי שנעשה בכל התכניות, הן הנקודתיות הכוללות מגרש בודד והן הרחבות יותר הכוללות מספר רב של מגרשים, הינו הכרחי על מנת שניתן יהיה לבחון את התכנון בחלקה בצורה המיטבית ביותר, וזאת כתנאי להפקדתה ולא כתנאי להיתר. מאחר ועד למועד הפקדת התכנית לא הוגשו תיקי תיעוד מקדים ואף לא כרטיסיות או חומר אחר בדבר מבנים אלה בתחום התכנית, לא ניתן להחילה על מבנים אלו. בנוסף, סבורה הוועדה כי לא ניתן לקבוע תוספת זכויות בניה אחידות עבור כלל המבנים לשימור בתחום התכנית, וכי יש לערוך בדיקה פרטנית ביחס לכל מבנה. לא ברור מה הן ההשלכות הכלכליות והתכנוניות בכל מגרש בעת שימור המבנה ביחס לכל הפרמטרים שיש להתייחס אליהם – מצב שימורו, עלויות השימור הנדרשות, צרכי הציבור במרחב, בחינת מתן אפשרות לתוספת שימושים, כגון מסחר, שבי"צ, מתן פתרונות חניה בתחום המגרש לשימור וכו'. עולה אם כן, כי ביצוע הבדיקות בשלב ההיתר אינו עומד בקריטריונים הנדרשים להכנתה של תכנית מפורטת. ההחלטות לגבי הצורך בשימור מבנה, התאמת זכויות הבניה והבינוי לצרכי השימור, וקביעת השימוש הראוי במבנה לשימור הן בידי מוסד התכנון המפקיד את התכנית ועליהן להתבסס על מידע עדכני לגבי המבנה ולא ניתן להעבירם לשלב הרישוי.

הוועדה קוראת לעיריית רחובות להכין תכנית שימור שתבחן את המבנים הקיימים במרחב, ערכיותם, היקף הצרכים בהם, זכויות הבניה והיתכנות לבניה חדשה בהם ובסמוך להם.

חלק מהמתנגדים טענו כי יש לבטל את ההוראה בסעיף 6.3 לפיה ניתן לעדכן את רשימת המבנים לשימור, וכי שינוי רשימה זו עלול לייצר פגיעה מהותית בזכות הקניין ואי ודאות תכנונית. הוועדה מקבלת את הטענה וקובעת כי למסמכי התכנית תצורף רשימת המבנים לשימור שקבעה ועדת השימור של עיריית רחובות ויובהר בהוראות התכנית כי היא לא תחול על המבנים שנכללו ברשימה זו במועד הפקדת התכנית.

מובהר כי המשמעות היא שהתכנית לא חלה על מגרשים בהם מצויים מבנים הכלולים ברשימת השימור אף אם תשתנה בעתיד רשימה זו. יודגש כי מעמד מבנים אלה לא נקבע עדיין על ידי מוסד תכנון ושאלת הצורך בשימור והיקפו תבחן במסגרת תכנית. הכללתם בנספח היא רק לעניין אי תחולת התכנית בהן. ההוראה לעניין פרסום תנאים לפי סעיף 78 תמחק מהתכנית.

באשר לטענות לביטול ההוראה להכנת מסמך מדיניות במתחמים שזוהו לשימור וסומנו בנספח מתחמים לשימור - הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות בסימון המתחמים לשימור כפי שסומנו בתכנית "לב העיר" במסגרת עבודת השימור שנעשתה בה. הכנת מסמך מדיניות לכל מתחם כתנאי למתן היתר הינה בעלת חשיבות גבוהה להבנת המרקם הקיים ואופי הבינוי בו כך שישתלב בבנייה החדשה המוצעת במסגרת זכויות הבניה הניתנות בתכנית, לרבות נפח הבניה וגובהה, נסיגות נדרשות מהמבנים לשימור ועוד, לפיכך דוחה הוועדה את ההתנגדויות בהקשר זה.

3. **זכויות בנייה ודירות גן** – בפני הוועדה עלו טענות לעניין זכויות הבניה בתכנית ואופן חישובן, וכן בנושא איסור הקמת דירות גן. לנושא זכויות הבניה הוועדה כי יש להתאים את גודל יחידות הדירור בהתאם לגודל הדירות שנקבעו בתכנית ט/ז1. לפיכך קובעת הוועדה כי שטח דירה ממוצע בתכנית יהיה 110 מ"ר עיקרי. 20% מיח"ד בתכנית יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר. לנושא דירות הגן – לא יותרו דירות גן בחזית המגרש. בעורף המגרש יותרו דירות

עמוד: 15
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

גן ובתנאי שיוותר שטח פנוי לטובת כלל דיירים בהיקף של לפחות 10% משטח המגרש ולא יפחת מ- 50 מ"ר. השטח יהיה רציף ויאפשר שימוש יעיל לכלל הדיירים.

4. **הקלות ושינוי בקווי בניין** – הודעה דוחה את הבקשה לאפשר במסגרת התכנית הקלות ללא פרסום ולכלול אותן כבר כעת במסגרת התכנית. היות שמדובר בתכנית על שטח נרחב בעיר סבורה הועדה כי לא ניתן לאפשר הקלות באופן גורף מבלי לבחון את הנסיבות הספציפיות של המגרש, כל זאת ללא פרסום, בעיקר כאשר השינויים המבוקשים לא התפרסמו לעת הפקדתה של התכנית, ולציבור לא נתנה הזדמנות להתנגד להם. כמו כן ראוי לבחון נושאים אלו באופן פרטני תוך בחינת התאמתם לנתוני המגרש הספציפי, ולא להחילם באופן גורף בכל תחום התכנית.

מענה מפורט להתנגדויות:

1. התנגדות מוטי, אריה ויעל חייט – בעלים של חלקות 240 – 241 בגוש 3704 רח' בתיה מקוב:

החלקות אוחדו בתכנית שאושרה על ידי הוועדה המקומית והוצאו מחוץ לגבולות התכנית. החלקות כלולות בתחום לב העיר הוותיק והקו המלאכותי המסמן את גבולות התכנית מותיר את המגרש מחוץ לתחום התכנית ללא סיבה מוצדקת וללא היגיון. התכנית מהווה המשך/ הרחבה לתכנית רח/2000/ט/1 אשר בה החלקות היו כלולות. מבקשים לכלול את תחום החלקות בתכנית – **לדחות את הטענה** – ראו סעיף 1 במענה הכללי.

2. התנגדות תמר רודבסקי וורד מינסקי חלקה 607 בגוש 3703 – רח' הנשיא הראשון 7:

תיחום התכנית נעשה כך שהחלקה שבבעלות המתנגדת הוצאה מחוץ לגבולותיה. החלקה נמצאת בתחום לב העיר הוותיק, אולם הקו המלאכותי שסומן מותיר אותה מחוץ לתכנית ללא סיבה מוצדקת. החלקה נכללה בתכנית רח/2000/ט/1. חלקות צפוניות יותר סומנו בתחום התכנית. מדובר במגרש שנוטר בודד בין בתים משותפים גבוהים. החלקה מהווה אחת מחמש חלקות בצד הצפוני של הרחוב בקטע שבין רחוב הרצל לרחוב קלישר/שד"ל ממזרח והינה היחידה שנותרה בבנייה צמודת קרקע. התכנית מפלה לרעה את החלקה לעומת שכנותיה. מסביב למגרש הנדון מתוכננים להיבנות מספר בנייני מגורים גבוהים. מבקשים לכלול את החלקה בתחום התכנית – **לדחות את הטענה** – ראו סעיף 1 במענה הכללי.

3. התנגדות דבורי גורודסקי בעלת הזכויות בחלקה 233 בגוש 3703, רח' גורודסקי 7 – 9 רחובות

א. שטח הרשום של החלקה הינו 1,623 מ"ר אך באתר מינהל ההנדסה רשום שטחם כ- 1488 מ"ר וזאת לאחר שרצועה בשטח של 135 מ"ר בחזית החלקה מיועדת בהתאם למצב התכנוני התקף להרחבת רחוב גורודסקי. על המקרקעין רשום בית משותף הכולל שתי תת חלקות – תת חלקה 1 בשטח של 135 מ"ר שחלקה ברכוש המשותף הינו 135/264 מ"ר ותת חלקה 2 בשטח של 129 מ"ר שחלקה ברכוש המשותף 129/264 מ"ר. מבוקש להבהיר כי גודל המגרש המקסימלי הקבוע בשטח 1500 מ"ר מתייחס לשטח נטו של המקרקעין ולא לשטח הרשום הכולל שטח שהופקע/ מסומן להרחבת רחוב. יש להבהיר בסעיף 2.1 כי השטחים הם בהתאם לשטח הנטו של המקרקעין ולא בהתאם לשטחם הרשום. אין אפשרות לפרשה באופן שאינו מביא בחשבון הפרשות קודמות לצרכי ציבור - **לדחות את הטענה** – בהתאם לתקנה 3 (א) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים): "לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או תשריט חלוקה או איחוד, לפי העניין, לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור

עמוד: 16
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד". בהתאם לכך יחושב שטח המגרש ואין צורך בהוראה בתכנית לעניין זה.

ב. הנכס בחלקה המזרחי של המקרקעין, נכלל ברשימת המבנים לשימור. למבנה אין כל ערך שימורי והוא לא היה צריך להיכלל ברשימה זו. אין תכנית תקפה או מעמד סטטוטורי אחר המגדיר את הבית לשימור. לא נתנה למתנגד הזדמנות להציג כי למבנה אין ערך שימורי. המתנגדים עותרים להוצאת הבית מכל קביעה כי הבית מיועד לשימור. מבוקש לקבוע כי הבית לא יקבע לשימור וכי המקרקעין ייכלל בתכנית או לחילופין במידה ולא יוצא מרשימת השימור לקבוע כי התכנית תחול על המקרקעין בכל מקרה. יש להבהיר כי זכויות הבנייה אינן מחייבות הגשת תיק תיעוד מקדים ולהגדיר הגשת תיק תיעוד בטווח זמן על מנת להיכלל בתכנית. לא ניתן לקבוע כי התכנית תתבסס על תיק תיעוד מקדים במקום בו לא קיימת תכנית תקפה המחייבת הגשת תיק כאמור, ובמצב שלא ידעו את בעלי המקרקעין בדבר ההליכים. כמו כן, קיימת אי בהירות בסוגיה האם המגרש נכלל בתכנית – קיימת סתירה בין סעיף 6.3 לפיו התכנית תחול על מבנים לשימור לבין סעיף 2.2 לפיה זכויות הבנייה יהיו בתנאי הריסה ובנייה מחדש, מקום בו נקבע מבנה לשימור לא ניתן להתנות את זכויות הבנייה בהריסתו. יש לבטל את הדרישה בסעיף 6.3 הקובעת כי יש להגיש תכנית פיתוח למגרש או להכין מסמך מדיניות ביחס למתחם לשימור - **לדחות את הטענה** – ראו סעיף 2 במענה הכללי. יצוין כי סעיף 6.3 אינו קובע כי התכנית תחול על מבנים לשימור. יוער כי התכנית לא קבעה באופן סופי את המבנה לשימור. התכנית קבעה כי היא לא תחול על מבנים שמופיעים ברשימת השימור, כיוון שלגבי מבנים אלו יתכן ויידרש תכנון פרטני נוכח הגבלות השימור. בעת הזו לנוכח העובדה שלא בוצעה כל בדיקה לגבי אותם מבנים ל א ניתן לקבוע בתכנית הוראות מתאימות ומכאן שאין מקום להכללתם בתוכה.

ג. סעיף 2.2 משתמש במונח מגרשים, בסעיפים אחרים נעשה שימוש במונח חלקות שהוא המונח הנכון בהתאם לדין – **לקבל את הטענה בחלקה** – ככל האפשר, המונחים יהיו זהים בכל התכנית. התכנית תתוקן בתאום עם לשכת התכנון.

ד. יש לבטל את ההוראה לפיה ניתן לעדכן את רשימת המבנים לשימור, הדבר מהווה פגיעה מהותית בזכות הקניין ויוצר אי ודאות תכנונית – **לקבל את הטענה** – ראו סעיף 2 במענה הכללי.

4. **התנגדות גב' לאה לוזר, בעלים בחלקה 177 בגוש 3700 הגובלת בתכנית:**

א. מבקשים להכליל את רחוב סירני משני צדיו ולא רק מעברו המערבי. בניגוד להנחה שעמדה בבסיס ההחלטה לגריעת אותם מגרשים בייעוד של מגורים צמודי קרקע (מגורים א') – כי המדובר בחלקם ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 8 – 10 מ', הרי שרוחב רחוב סירני, המהווה רחוב מרכזי בעיר, הינו ברוחב מעל 12 מ', נשען על קווי תחב"צ, מכיל בניה רוויה ובניה מגדלית עתידית ונכלל בתשריט המקורי. סבורים שיש להכלילו ולא להחריגו. רחוב סירני הוא חלק ממתחם לב העיר. ברחוב זה כבר כיום ישנה בניה רוויה ואי הכללתו באזור כמוה כיצירת אי של יח"ד צמודות קרקע שכעת דורשים התחדשות וציפוף לכשעצמם. הרחוב נשען על קווי תחב"צ. ברחוב הצנחנים מתוכננת תכנית פינוי בינוי בהיקף של 220 יח"ד. רוחב הרחוב עומד על כ- 24 מ' באזור המתוחם. במידה ונשענים על כניסות מרחוב הבריגדה – במגרשים שאינם נשענים על שני הרחובות אלא רק על אחד ניתן לראות במדידה שזכות הדרך עומדת על כ- 13 מ' מינימום כך גם שגם רחוב זה עונה על הדרישות של המדיניות לפיתוח מתחם לב העיר. כמו כן, ברחוב הבריגדה כבר כיום יש בניה רוויה הנשענת על הרחוב – **לדחות את הטענה** – ראו סעיף 1 במענה הכללי.

עמוד: 17
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

ב. תמהיל יח"ד – יש לשנות את תמהיל יח"ד ולשלב אלמנטים של דיור מכליל ובכללותו דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר ויח"ד מיקרו קטנות, ללא הגדלת שטחי הבניה אך עם תמהיל מגוון יותר – **לדחות את הטענה** – התכנית כוללת הוראה לפיה 20% מיח"ד יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר. הוראה זו נותנת מענה ליצירת תמהיל יח"ד מגוון הכולל גם יח"ד קטנות כמענה לצרכי האוכלוסייה.

ג. **עירוב שימושים** – בתכנית המקורית הושם הדגש על הגדלת הצפיפות במרחב לב העיר במגרשים שגודלם 500 – 1500 מ"ר, בהוראות התכנית לא ניתנה האופציה ליצירת עירוב שימושים במקומות האפשריים. לטעמנו הוספת זכויות בקומת הקרקע למסחר ותעסוקה במגרשים אלו תעודד הליכתיות ותייצר עירוניות טובה יותר לעיר. היום ניתן לראות ברחובות שעברו עיבוי משמעותי באמצעות זכויות שניתנו להם מתוקף תכנית רח/2000/ט/1 דוגמת דרך יבנה. לאורך רחוב זה ממוקמים היום מספר חנויות ועסקים המחיים את הרחוב ויוצרים בו עניין ובתכנית החדשה אופציה זו איננה קיימת. לטעמנו הוספת חזית מסחרית במידת האפשר וברחובות הראשיים (יבנה, גורודוסקי, טשרניחובסקי ומשה מזרחי) תייצר תכנית טובה ועירונית יותר – **לדחות את הטענה** – אופי הבינוי באזור אינו כולל ברובו עירוב שימושים. היקפי הבניה מתוקף התכנית אינם מתאימים ליצירת מבנים הכוללים עירוב שימושים. לעומת זאת, רחוב הרצל מיועד להיות ציר מתע"ן ועל כן נכון לייצר בו את עירוב השימושים ולא ברחובות המרוחקים ממנו. יצוין כי בחלק מהרחובות קיימים כבר כיום שימושים למסחר הנותנים מענה לצרכי האוכלוסייה במקום.

5. **התנגדות בעלות זכויות בחלקות 168, 169 בגוש 3700 ומר ירון שנהב:**

המקרקעין מצויים ברחוב סירני 30, 32 ברחובות והינם בין האחרונים ברחוב שנותרו בבנייה צמודת קרקע ברחוב ראשי ברוחב של כ- 25 מ'. הרחוב אינו מתאים עוד לבנייה צמודת קרקע. הרציונל בתכנית הינו לקבוע תחום לאיתור מגרשים בגדלים מתאימים אשר ירחיבו את פוטנציאל הבניה הרוויה בעיר. תוספת יח"ד בתכנית גדולה משמעותית מקודמתה. אין היגיון בהוצאה פרטנית של מגרשים העונים על הקריטריונים הנ"ל. הרשות המקומית תמכה בתכנון נקודתי לבניה רוויה במגרשים אלה, אולם זה נדחה בידי הוועדה המחוזית בשל העדפה לתכנון כולל. מדובר בחטיבת קרקע בשטח של למעלה מ- 1,600 מ"ר. רובו המכריע של הציר בנוי בבניה רוויה, בחלק קטן צמודת קרקע. התנאים הפיזיים והתכנוניים אינם שונים ממגרשים אחרים ברחוב זה בתחום התכנית. בהחלטת הוועדה בתכנית רח/2000/ט/1 נכתב כי מתחמים אלה צפויים לקבל התייחסות פרטנית בתכנית "לב העיר", עם זאת תכנית לב העיר על ציר הרצל גם היא אינה צפויה לתת מענה לרחוב זה. מדובר ברחוב מאסף בעל היקף תנועה משמעותי ותכנון אורבני נכון מחייב תשתית זו לטובת יח"ד רבות יותר, כפי שמובהר בנספח התנועה של התכנית. במגרשים אלה ניתן כיום לבנות 2 יח"ד בלבד בכל מגרש – **לדחות את ההתנגדות** – ראו סעיף 1 במענה הכללי.

6. **התנגדות בעלי זכויות בחלקות 534, 537 בגוש 3701 ומר ירון גדסי :**

המגרשים מצויים ברחוב אחים טרבס 17, 25 שהינו רחוב בעל טופוגרפיה משתפלת המחבר בין רחוב ברנר לציר ביל"ו. ברחוב סה"כ 8 מגרשים שאינם נכללים במתחם לב העיר, כאשר בשלושה מהם מקודם תכנון רווי בתכנון נקודתי נפרד. יתר המגרשים באותו רחוב מצויים בתחום התכנית ובנויה בהם בניה רוויה. הרחוב אינו מתאים עוד לבנייה צמודת קרקע. הוועדה המחוזית קבעה בתכנית רח/800/ב/38 ברחוב טרבס 5 בתכנית נקודתית לבניה רוויה כי "התכנית ראויה למיקומה ותואמת את השינויים החלים... באופי הבינוי באזור... הוועדה מקבלת את הסברי הרשות המקומית לנושא ייזום תכניות דומות באזור..." חטיבת הקרקע מושא ההתנגדות תיוותר ללא מענה לתכנון נכון וראוי בעוד היא מוקפת

עמוד: 18
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

בבנייה רוויה. עצם ההפרדה מבלי ליתן את הדעת על סביבתם וגודלם ויתר הנתונים הפיזיים אינה סבירה. הרציונל בתכנית הינו לקבוע תחום לאיתור מגרשים בגדלים המתאימים אשר ירחיבו את פוטנציאל הבנייה הרוויה בעיר. תוספת יח"ד בתכנית גדולה משמעותית מקודמתה. אין היגיון בהוצאה פרטנית של מגרשים העונים לקריטריונים הנ"ל. בהיעדר תכנון אחר יוותרו המגרשים הנדונים בקיפאון. בהחלטת הוועדה בתכנית רח/2000/טז/1 נכתב כי: מתחמים אלה צפויים לקבל התייחסות פרטנית בתכנית "לב העיר", עם זאת תכנית לב העיר על ציר הרצל גם היא אינה צפויה לתת מענה לרחוב זה – **לדחות את ההתנגדות** – ראו סעיף 1 במענה הכללי.

7. התנגדות חברת קדמה קפרא תתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 76 גוש 3705 רח' מנשה קפרא 6 :

א. חברת קדמה קפרא חתמה על הסכם קומבינציה עם בעלי תתי החלקות. בחזית המגרש ישנו בית המופיע כמבנה לשימור. ב-6/2018 הוגש תיק תיעוד מקדים לוועדה המקומית. ב-1/2019 אושרה תכנית לצרכי רישום המחלקת את חלקה 76 ל-2 מגרשים נפרדים לבנייה. שטח המגרש בו נמצא הבית לשימור הוא כ-725 מ"ר. גבול התכנית עובר בסמוך לחלקה 76, מבוקש להיכלל בגבול התכנית כמו כל החלקות הנמצאות ממזרח לחלקה 76. החלקה אינה כלולה בתכנית של רח' הרצל ואין סיבה שלא לכלול אותה בתכנית זו – **לדחות את ההתנגדות** - ראו סעיפים 1 ו-2 במענה הכללי.

ב. סעיף 2.3 הקובע כי התכנית לא תחול על מבנים לשימור, יש לתקן את הנוסח לנוסח התואם את החלטת הוועדה המחוזית ולכלול את תיק התיעוד המקדים שהוגש – **לדחות את ההתנגדות** – ראו סעיף 2 במענה הכללי. הוועדה מציינת כי בהחלטת ההפקדה ניתנה אפשרות לצרף תיק תיעוד אולם תיק כזה לא הוכן משכך אין מקום לכלול את מבני השימור כמפורט במענה הכללי. הוועדה מציינת כי תיק התיעוד למבנה לא הוגש לוועדה המחוזית קודם להפקדה וגם לא אגב ההתנגדות שהוגשה.

8. התנגדות יעל אטקין, לואיס ברנר, תמי גנון, יורם טבת ויערה ספיר – תושבי רחובות:

א. העיר בת 131 שנים ללא תכנית מתאר וללא תכנון אסטרטגי ארוך טווח. אין מסמך אסטרטגי מאושר המתייחס לשאלה כמה העיר צריכה לגדול, באיזה קצב ובאלו תנאים. מסמך מדיניות נמצא בהכנה וראוי לגבש ממנו תכנית פיתוח לאזור לב העיר. לא נכון לקדם תכניות משמעותיות ללא קביעת מדיניות והצגתה לתושבים. ועדת ההתנגדויות בתכנית רח/2000/טז/1 מיום 19.11.17, קבעה כי 600 יח"ד הוא מספר ראוי עד לתכנון כולל – **לדחות את הטענה** – תכנית לב העיר בחנה את המתחם הנרחב בראייה כוללת במסגרתה נערכו בדיקות פרוגרמטיות, תנועתיות ותשתיות למרחב. על בסיס מסקנות הבדיקות שנערכו נגזרה תכנית זו... כמו כן, בימים אלה מקודם מסמך מדיניות לכלל העיר רחובות הבוחן את יעד האוכלוסייה הצפוי, כושר הנשיאה של מערך צרכי הציבור והתשתיות הנדרשות, איזון פריסת שימושי הקרקע והליכי הבינוי והפיתוח להתרחבות עירונית מאוזנת ומגוונת. המסמך לוקח בחשבון את התכניות המקודמות והמתוכננות במרחב לרבות התכנית הנדונה וייתן מענה לתכנון ארוך טווח של העיר. התכנית הנדונה נבחנה בשנית לאחר אישור תכנית טז/1 והתווספו לה שלבי ביצוע בהתאם לצרכים הנדרשים, הן מבחינה פרוגרמטית והן מבחינה תחבורתית.

ב. ההפרדה בין תכנית זו לתכנית לב העיר היא שגויה מאחר ומדובר במרחב פיזי, תפקודי עירוני רציף. יש לבחון באופן כולל את הנושא התחבורתי ומענה לצרכי ציבור. סעיף 7.1 קבע שלביות לתכנית זו לתכנית לב העיר, אך התכנית הנוספת איננה נמצאת במערכת תכנון זמין ולא ברור מה הסטטוס שלה. יש לבחון אם קיים מענה

עמוד: 19
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר: 2021030 תאריך הישיבה: 10/10/2021

פרוגרמטי לשתי התכניות ומה השלבויות הנדרשת במימושן – **לדחות את הטענה** – גבולות תכנית לב העיר דויקו למרחב רחוב הרצל והתכניות משיקות זו לזו. ההפרדה הסטטוטורית מאפשרת התייחסות למרחב רחוב הרצל כרחוב המהווה ציר מתע"ן ראשי מחד ומאידך בנייה שכונתית מרקמית עד 9 קומות במרחב העוטף את רחוב הרצל. לתכנית הנדונה צורף מסמך עקרונות הפרוגרמה המציג את הצרכים הנדרשים עבור המרחב כולו שבו מוצעת תוספת של 3,000 יח"ד. ממסמך זה עולה כי קיים מענה הולם של שטחי ציבור עבור התוספת המוצעת בתכנית.

ג. בהתאם לתמא/ 38 סעיף 23 הוקצו 200 יח"ד לחיזוק מבנים על פי פרק ב' בתכנית רח/ 2000/ טז/ 1. בפועל, הועדה המקומית נגסה במכסה ליח"ד אלה כאשר נתנה הקלות והעבירה מכסה מפרק א עבור פרק ב. התכנית הנדונה מתייחסת רק לפרק ב' של התכנית הקודמת ואינה נותנת פתרון למבנים העונים להגדרת תמא/ 38. מבוקש להחיל בתכנית זו המשך לתכנית התקפה. הועדה המקומית מפנה את המבקשים לבקש היתר על פי תמא/ 38 שאין בה די תמריצים ובכך מבטלת גם את תכנית רח/ 2000/ טז. ניתן לחבר בין מגרשים המתאימים לפרק א ולפרק ב של התכנית התקפה ולייצר מסגרת תכנונית שתתמוך בהתחדשות. הועדה המקומית לא הציגה לציבור נתוני מעקב לגבי מימוש תכניות רח/ 2000/ טז ורח/ 2000/ טז/ 1, לפי סעיף 7.1 על מהנדס העיר לדווח לועדה המחוזית אחת לשנה על מעקב ההיתרים – **לדחות את הטענה** – הועדה סבורה כי אין לכלול הוראות בהתאם לסעיף 23 לתמא 38 בתכנית הנדונה. חלק א' של תכנית טז/ 1 נותר בתוקף. על הועדה המקומית לפעול בהתאם לסעיף 7.1 ולדווח על היתרים שהוצאו כפי הנדרש. השלמת הדיווח יהיה תנאי למתן תוקף לתכנית. ככל שנוצלו יח"ד מתוך "המלאי" המיועד עבור חלק א' של תכנית טז/ 1 שלא לטובת תמא/ 38 הן יופחתו מתכנית זו. טענות על פעילות הועדה המקומית בהוצאת ההיתרים יש לבחון במסגרת הדין וע"י הגשת עררים לגוף המוסמך.

ד. אין הסבר לתבחינים על פיהם שורטט תשריט התכנית מעבר לגודל מגרשים ומצב הבינוי. אין הסבר גם לגריעה של מתחמים בתכנית ומה הפתרונות המוצעים בתחומם. בפן הקנייני על התבחינים לעמוד לבחינה תחת עקרון השוויוניות, בפן התכנוני לא ברור מה ההשפעה המרחבית של המימוש מבחינת הרחבת רחובות, צרכי ציבור וכד' – **לדחות את הטענה** – הרציונל התכנוני שקבע את תחום התכנית הינו אופי הבינוי בכל אזור. תכנית "לב העיר" כוללת את רחוב הרצל והרחובות הצמודים לו, על מנת לאפשר חידוש הרחוב והעצמת הבניה ברחוב המרכזי של העיר, הכולל שימושים מעורבים, קו מתע"ן ועוד, בעוד התכנית הנדונה נותנת מענה למגרשים שברובם כוללים את אותם התנאים מבחינת גודל המגרש וצפיפות הבניה המאופיינת בהם. גבולות התכניות יהיו משיקים ומשלימים בין אזורים אלו בעיר. וראו גם סעיף 1 במענה הכללי.

ה. גרסה קודמת של התכנית כללה אפשרות של איחוד וחלוקה תוך העלאת הצפיפות. בהחלטת ההפקדה הסעיף בוטל, מבוקש להחזיר הסעיף מאחר והוא מאפשר התחדשות מיטבית תוך הפרשה של מוסדות ציבור – **לדחות את הטענה** – מבדיקת צרכי הציבור הנדרשים והקיימים נמצא כי אין חוסר בשטחים הציבוריים. כמו כן, נמצא כי עלול להיווצר בינוי שאינו תואם את אופי האזור ולכן סבורה הועדה כי לא נכון היה לכלול הוראה זו בתכנית. אפשרות של איחוד המגרשים תיבחן במסגרת תכנית לב העיר.

ו. לתכנית חסר נספח נופי הקובע חתכי רחוב, שבילי אופניים, קווי בניין ונטיעת עצים. סעיף 6.1 קובע לגבי קווי בניין "תנאי להיתר בנייה במגרשים ברוחב 10-12 מ' יהיה נסיגה בקו בניין חזיתי כך שתובטח אפשרות עתידית להרחבת הדרך לרוחב מינימלי של 12 מ'...במקומות בהם לא מתאפשרת עמידה זו לא תחול התכנית". מדובר בהוראה עמומה, האם הנסיגה כוללת חצי מההפרש הנדרש או כולו, לא ניתן להבטיח את יישומה באופן רציף. יש

עמוד: 20
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

לדרוש שההתייחסות לזכויות הבנייה תהייה בהתאם לחלק הצר ביותר של הרחוב במצב הקיים. לנושא זה וכן לנגישות לרחוב הרצל (סעיף 6.6.1) ומדרכות (סעיף 6.7 ב) יש להתייחס בתכנית זו ולא בבחינה נקודתית בהוצאת היתר – **לדחות את הטענה** – התכנית כוללת הוראות ברורות לנושא חתכי הרחובות, קווי בניין, עצים בוגרים – ראו סעיפים 6.1, 6.2, 6.7 ו-7.11 (3). יחד עם זאת, לתכנית יצורפו חתכי דרך מנחים.

ז. יש לצרף נספח עצים ושמירה על עצים בוגרים, והתייעצות עם פקיד היערות. יש לסמן שדרות עצים לשימור ועצים עם הקשרים היסטוריים – **לדחות את הטענה** – לתכנית התקבל אישור פקיד היערות והנחיותיו הוטמעו בסעיף 6.4 להוראות התכנית.

ח. יש להציג נספח ניקוז שיכלול הנחיות לטיפול במי נגר. בטבלת הזכויות נקבע כי ברחובות צרים יש להשאיר 15% משטח המגרש לחלחול אך ברחובות מעל 12 מ' לא משאירים שטח לחלחול. הועדה המקומית מאפשרת באמצעות הקלה לבטל את 15% משטח המגרש שנקבעו לחלחול. יש להגדיר את היקף השטח המחלחל גם ברחובות מעל 12 מ', להגדיר הפחתה כסטייה ניכרת, להכין נספח ניקוז לטיפול בתשתיות העירוניות וקובע את שלבי המימוש – **לדחות את הטענה** – בסעיף 6.6 (3) נקבע כי למסמכי הבקשה להיתר יצורף נספח המוכיח כי בתחום המגרש ניתן יהיה לנהל נגר בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של לפחות 50% מהנפח היממתי במצב המוצע כפי שנדרש בהוראות תמ"א 1.

ט. יש להגדיר תקן חנייה מחייב ותנאים להקטנתו / הגדלתו – **לדחות את הטענה** – תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר.

י. התכנית מפנה לתכניות מאושרות לנושא קווי בניין. לאור ניסיון העבר, ברוב הבקשות מבוקשות הקלות לנושא זה כולל בקו בניין קדמי. יש להגדיר קווי בנין התואמים הקמת בניינים בגובה 10 קומות וצפיפות של 20 יח"ד לדונם ולקבוע ששינוי יהווה סטייה ניכרת. כמו כן, יש להגדיר גובה מירבי ולא מספר קומות – **לדחות את הטענה** – התכנית קובעת קווי בניין בהתאם לתכניות מאושרות. הקלה מפורסמת לציבור ונבחנת בוועדה המקומית לגבי כל מגרש בנפרד לעת מתן היתר בנייה.

יא. יש לסמן בנספח השימור את כל האתרים והצמחייה לשיקום. יש לצרף למסמכי התכנית את סקר השימור שנערך ללב העיר – **לדחות את הטענה** – התכנית לא חלה על מבנים לשימור. ראו סעיף 2 במענה הכללי

יב. בסעיף 6.3.1 יש להוסיף כי ההנחיות המרחביות יוכנו בכפוף להמלצות תיק תיעוד מתחמי לכל מתחם ולהמלצות סקר השימור לב העיר. יש להגדיר מגרש קולט או תכנית קולטת לניוד הזכויות מתוקף השימור, במתחמים לשימור בחלקות בהן יש מבנים לשימור – לא יתאפשר איחוד וחלוקה של חלקות סמוכות, יש לסמן בנספח המתחמים את המבנים לשימור, נספח השימור צריך להיות מנחה לכל הפחות – **לדחות את הטענה** – ראו סעיף 2 במענה הכללי. סעיף 6.3 (1) קובע כי תנאי להיתר במתחם לשימור יהיה הכנת מסמך מדיניות לכלל המתחם, יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

יג. מהמסמך המוצג בתכנית לא ברור אם יש מענה לצרכים במצב הקיים ואם לא מהם החוסרים. לפיכך לא ניתן לקבוע האם יש כושר נשיאה במרכז העיר לשאת את התוספת מכוח תכנית זו ומתכנית לב העיר המוסיפות יחד 6,900 יח"ד. באישור רח/2000/ט/1 הוגבל מס' יח"ד ל-600, ב-2017 הוצג חוסר משמעותי של צרכי ציבור במצב הקיים בעיקר בחינוך וכן בשטחים ירוקים. לא ברור מהנספח הקיים האם ניתן יש שטחים פנויים או האם ניתן לייעל את השימוש בשטחים הקיימים. המסמך מסכם מה נדרש ולא מה מסופק לאוכלוסייה. בנוסף, המסמך אינו

עמוד: 21
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

מתייחס לפריסת השירותים בהתאם לטווח השרות המומלץ. בהתאם לפרוגרמה העירונית שאושרה בועדה המקומית ב-2021, אשר התבססה על אזורים סטטיסטיים קיימים חוסרים לדוגמה בתחום החינוך. חישוב הפרוגרמה- גודל משק בית קיים הוא 3.2 בהתאם לפרוגרמה העירונית אולם הפרוגרמה שהוגשה למחוז מחשבת לפי גודל בית של 3 נפשות. נדרש לצרף פרוגרמה עדכנית הכוללת נתונים על המצב הקיים וחישוב כושר נשיאה במצב הקיים והחזוי ל-6900 יח"ד.

שצ"פ – החישוב המצורף עוסק ב-3 מ"ר בטווח שרות סף הבית בלבד, יש לחשב גם את המכסה לפארק שכונתי ורובעי (8-6 מ"ר לנפש) ולציין מיקומו.

לדחות את הטענות. לתכנית נערכה בדיקה פרוגרמתית במסגרתה נבחנו צרכי הציבור ביחס למצאי שטחי הקרקע הקיימים. הפרוגרמה חושבה לפי גודל משק בית 3.0 בהתאם לחישוב המתאים לשכונה ותיקה. הבדיקה הפרוגרמתית מאפשרת תוספת של 3,000 יח"ד. מסמך עקרונות הפרוגרמה המהווה בסיס לתכנית פורסם עם מסמכי הרקע לתכנית. המענה לפארק רובעי ניתן במסגרת תמ"ל 3003 שייתן מענה גם לתושבי העיר הותיקה. יש להוסיף התניות ושלביות בנושא צרכי ציבור – **לדחות את הטענה** – בעת מתן היתר בניה יבחנו צרכי הציבור הנדרשים. אין מקום לקבוע שלביות בנושא זה.

טו. לא נערך הליך שיתוף ציבור לתכנית למרות שהיא מכסה חלק נכבד של העיר. לתכנית השלכות נוספות כמו הגבלות בנייה ופיתוח והיטלי השבחה – **לדחות את הטענה** – הוועדה תומכת בקיום הליכי שיתוף ציבור, יחד עם זאת על פי דין ניתנה לציבור אפשרות להתנגד לתכנית.

טז. נושאים נוספים –

1. סעיף 6.4 2 לא ברורה ההוראה שהתכנית אינה חלה על שטחים שקיימת בהם הוראה לפי סעיף 78. נדרש רק אישור הועדה, סעיף 78 אינו מונע פיתוח – **לקבל את הטענה בחלקה** – ראו סעיף 2 במענה הכללי.
2. סעיף 6.6.2 – הסיפא של החלטת הועדה מיום 7.9.20 לא נכנס להוראות התכנית: "תיקון מפת התחבורה הציבורית ככל שיידרש בתאום עם לשכת התכנון" – **לדחות את הטענה** – תיקון מפת התחבורה נערך בתאום עם לשכת התכנון טרם הפקדת התכנית.

9. התנגדות ארגון הקבלנים והבונים ברחובות והסביבה בשם מר דוד סרוגו:

א. מבקשים למחוק את ההוראה לביטול אפשרות לבניית דירות גן בתחום התכנית. מדובר בדירות מבוקשות מאד, מאפשרות ניצול יעיל של זכויות, מאחר ונדרש לבנות מרתף בכל מגרש נוצרת תקרה המהווה את הרצפה והתשתיות לדירת גן **לקבל את הטענה בחלקה** – ראו סעיף 3 במענה הכללי.

ב. התכנית מהווה פגיעה בזכויות הבניה המופקדות לעומת הזכויות המאושרות בתכנית רח/2000/ט/1. בתכנית ט/1 נקבע כי שטח דירה עיקרי הוא 110 מ"ר ליח"ד. בט/2 נקבע כי שטח כולל של דירה קטנה יהיה 80 מ"ר ושטח כולל של דירה גדולה 110 מ"ר. המשמעות היא הפחתה של 285 מ"ר שטח עיקרי (כמעט 3 יח"ד). בנוסף, לא תתאפשר גמישות בתכנון לבניית דירות מרווחות הנותנות מענה לעבודה מהבית וכן דירות מיוחדות כמו פנטהאוז ומיני פנטהאוז - **לדחות את הטענה** – אין פגיעה בתכנית זו המוסיפה זכויות בהיקף משמעותי. לעניין גודל יח"ד ראו סעיף 3 במענה הכללי.

עמוד: 22
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

- ג. ביטול דירות הגן והפחתת השטח העיקרי מהווה פגיעה כלכלית משמעותית בבעלי המגרשים בסך 2 מיליון שח למגרש בממוצע. הפחתה של היטל השבחה בסך 1 מיליון שח למגרש תהווה פגיעה כלכלית גבוהה בקופת העירייה הציבורית. הקטנת הרווחיות תגרום להעלאת המחירים - **לדחות את הטענה** – התכנית אינה פוגעת באשר היא מוסיפה זכויות בניה בהיקף משמעותי. יחד עם זאת, ראו סעיף 3 במענה הכללי.
- ד. על פי הוראות התכנית המופקדת, במגרשים בעלי צפיפות של 20 יח"ד דונם לא ניתן לתכנן אף חניה עילית בתחום המגרש, וככל שלא נכנסת כל החניות במרתף החניה בקומה אחת – נדרשת הקמת מרתף חניה נוסף או הפחתה בכמות יח"ד בבניין. לעיתים בשל צורתו הגיאומטרית של המגרש לא ניתן לתכנן את כל החניות הנדרשות בקומת מרתף אחת ובשל מחסור בחניה אחת או שתיים בקומת המרתף נדרשת הפחתה של כמות יח"ד בבניין או לחילופין הקמת מרתף חניה נוסף. מהווה פגיעה בשווי המקרקעין, ברווח היזמי ובקופת העירייה. מבקשים שיקול דעת לוועדה המקומית בהתקנת חניות בקומת הקרקע רק במגרשים בהם הוכח כי לא קיימת אפשרות אחרת – **לדחות את הטענה** – יתאפשרו עד 2 חניות בקומת הקרקע, פתרון החניה עבור יתר יח"ד יהיה בתת הקרקע בהתאם לתקן החניה התקף.
- ה. לכלול הוראה בתכנית המאפשרת ניוד שטחי שירות בין הקומות מבלי לפרסם הקלה, אלא באישור אגף רישוי – **לדחות את הבקשה** – ראו סעיף 4 במענה הכללי.
- ו. לבטל את ההנחיה להשארת שטח חדיר בשיעור של 15% משטח המגרש במגרשים בהם רוחב זכות הדך הינה 10 מ' – 12 מ' ולאפשר גם במגרשים אלו החדרת מי נגר באמצעות בורות חלחול והחדרה ייעודיים – **לקבל את הטענה בחלקה** – התכנית תהא כפופה לתמ"א 1. יחד עם זאת, יובהר בהוראות התכנית כי תינתן עדיפות להשארת שטח חדיר בשיעור של לפחות 15% משטח המגרש.
- ז. להוסיף הנחיה המאפשרת הבלטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי בהתאם להוראות החוק במקרה של פרסום הקלה – **לדחות את הטענה** – ראו סעיף 4 במענה הכללי.
- ח. לאפשר בנית מחסנים בקומת המגורים על מנת למלא בבינוי את האזורים בבניין בהם יבנו דירות 3 חדרים כך שלא ייווצרו נסיגות ואזורים ללא בינוי באמצע הבניין. ניתן לקבוע הנחיות מסודרות למיקום המחסנים והצמדתם לדירות באישור מהנדס העיר – **לקבל את הטענה בחלקה** – מיקום המחסנים יקבע לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. גריעת מגרשים עם מבנים לשימור גורמת לפגיעה ממשית של בעלי מגרשים אלו. בנוסף יגרום להכנת תכניות נקודתיות רבות. מוצע כי הוצאת היתרי בניה במגרשים הכוללים מבנים לשימור יהיה בכפוף להכנת תיקי תיעוד ובסמכות מהנדס העיר וועדת השימור העירונית. יש לכלול הוראה כי זכויות הבנייה מכוח תכנית טז/ 2 יתווספו לשטח המבנה לשימור - **לדחות את ההתנגדות** - ראו סעיף 2 במענה הכללי.
- ט. ההוראה בתכנית הקובעת כי גובה לגינון מעל לתקרת המרתף יהיה 1 מ' בעייתית ואינה מתחשבת במגבלות ההנדסיות הקשורות בהקמת הבניין. יש להבהיר כי באזורים בהם תבוצע נטיעת עצים בוגרים עומק המילוי יהיה 1 מ', אולם באזורים בהם מבוצע גינון נמוך כגון דשא, שיחים, פרחים וכו' תינתן הסמכות לאגף גנים ולאגף הרישוי לקביעת גובה המילוי – **לדחות את הטענה** – באזורים המיועדים לגינון ישמר מרווח של 1 מטר בין תקרת מרתף לפני פיתוח מתוכננים לצורך נטיעת עצים.

עמוד: 23
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

- א. מבקשים לאפשר תמהיל מגוון וראוי יותר לאופי הדירות. תמהיל דירות 4 – 5 חדרים נדרש להיות בגודל של בין 120 – 200 מ"ר (כולל דירות גן ופנטהאוז). הדירות הקטנות הן בשטח של 80 מ"ר כולל. זאת ניתן להשיג על ידי חישוב של שטח דירה ממוצעת (עיקרי) של 110 מ"ר כפול מספר יחיד המותרות במגרש. מתקבלת פגיעה בשווי מוערך של כ- 1,710,000 ש"ח למגרש, בעוד בפועל הפגיעה גדולה יותר בשל הדרישה לחניונים תת קרקעיים. אי כדאיות זו עלולה להיות בעוכרי התכנית והנזק האורבני על חידוש וריענון מרכז העיר הוא מהותי – **לקבל את הטענה בחלקה** – ראו סעיף 3 במענה הכללי.
- ב. התכנית מבטלת את האפשרות לתכנון ובניית דירות גן. מבקשים לאפשר זאת. בעיר ביקוש רב לדירות גן, מאפשרים דירות גן כל עוד הן פונות לחזית האחורית על מנת לאפשר גינון משותף בחזית. כאשר יש מרתף חניה בבניין מתפנה שטח ללובי ומחסנים בנוסף לדירות גן. ביטול דירות הגן פוגע ברווחיות הבניה והן במקסום תכנון קומת הקרקע - **לקבל את הטענה בחלקה** – ראו מענה לסעיף 3 במענה הכללי.
- ג. בעמודה של סך שטחי הבניה מצוין מספר מוחלט סופי של 220,500 מ"ר, מבוקש לתקן את הטבלה כך שירשם שטח עיקרי ליחיד בממוצע 110 מ"ר. ציון מספר מוחלט יאלץ את הועדה למנות את השטחים העיקריים בכל בקשה להיתר שנמצאת בהליך (לא רק בתכנית זו) בבואה לקלוט בקשה חדשה, מצב מורכב ביותר שלא לומר בלתי אפשרי, לעומת מצב בו יש הגבלה של יחיד בלבד. הצורך למנות את יחיד וגם את המ"ר מסרבל את כל תהליך קליטת הבקשות במיוחד שהשטחים משתנים אחרי הקליטה – **לדחות את הטענה** – פרוט זכויות הבניה מתחייב מהוראת סעיף 145(ז) לחוק. יש לרשום את זכויות הבניה המותרות בטבלה 5 בהתאם להנחיות מבא"ת וכפי שנעשה בכל תכנית. אי רישום זכויות הבניה בטבלה עלול ליצור אי בהירות בתכנית בנוגע לזכויות הבניה המותרות בה
- ד. בהחלטת הוועדה המחוזית להפקדה נקבעו סעיפים שאינם הגיוניים ואינם ברי ביצוע לנושא הכללת המבנים לשימור בתכנית, בעניין זה קבעה הוועדה כי מבנים להם יש תיק תיעוד שיצורף למסמכי התכנית יוכלו להיות חלק מהתכנית. לרוב המבנים לא הוכן תיק תיעוד. תיק התיעוד נערך כתנאי להיתר בניה או להגשת תביעה מפורטת. על כן בתכנית המופקדת הוחרגו חלקות אשר הוחלט כי המבנים בהם יועדו לשימור. יישום החלטת הוועדה משמעותה הכנת עשרות תיקי תיעוד, עלות כספית גבוהה ומסמכי תכנית רבים. מבקשים כי התכנית תחול גם על חלקות בהן קיימים מבנים לשימור, אשר ועדת השימור העירונית החליטה כי הם ראויים לשימור, גם אם טרם הוכן להם תיק תיעוד. תיק התיעוד יוגש כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבחינת ועדת השימור העירונית והוועדה המקומית – **לדחות את הטענה** - ראו סעיף 2 במענה הכללי.
- ה. בחלקות אלו של המבנים לשימור, מבוקש להגדיר כי זכויות הבניה יהיו כמו בכל התכנית (17 – 20 יחיד לדונם בהתאם לכללים) ובתוספת 2 יחיד ו- 250 מ"ר עיקרי ושירות ובלבד שהמבנה ישומר. במידה ויוכח כי המבנה אינו ראוי לשימור או שהמבנה הקיים אינו מאפשר המשך פיתוח בחלקה, תוגש בקשה לוועדת השימור העירונית להסירו מרשימת המבנים העירונית לשימור, ואזי יחולו על החלקה זכויות הבניה כמו בכל התכנית ללא תוספת יחיד. קווי הבניין במבנה לשימור יהיו לפי הבית הקיים ואילו בניה חדשה תחויב לעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית הראשית - **לדחות את הטענה** - ראו סעיף 2 במענה הכללי.
- ו. החלטת הוועדה המחוזית להפקדה קבעה כי בתכנית יסומנו המתחמים לשימור בהתאם לסקר השימור שנעשה לתכנית לב העיר וכי תנאי להוצאת היתר בניה במתחמים לשימור יהיה הכנת מסמך מדיניות לכלל המתחם לאישור ועדת השימור העירונית והוועדה המקומית. העירייה עובדת על הכנת תכנית מתאר לשימור בה יבואו לידי ביטוי

עמוד: 24
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

- המתחמים לשימור. מבקשים שלא לסמן את המתחם לשימור בתכנית ולבטל את ההנחיה התקנונית להכנת מסמך מדיניות – **לדחות את הטענה** – ראו סעיף 2 במענה הכללי.
- ז. על מנת לאפשר את מימוש התב"ע באופן מיטבי, מבלי ליקר את מחירי הדירות, מבוקש כי בחלקות בהן חלה צפיפות של 17 יח"ד לדונם נטו לא תחול חובת בניית מרתף חניה. תהיה חובת התקנת מרתף חניה רק במקרה שבו לא ניתן לממש את תקן החניה בקומת הקרקע בהתאם למספר יח"ד בנוסף ל-20% גינון – **לדחות את הטענה** – מדובר באזור מרכזי בעיר המאופיין בצפיפות רכבים גבוהה ומחסור בחניות. הוועדה סבורה כי בחלקות אלה יש לחייב הקמת חניה תת קרקעית בקומת מרתף אחת לפחות בהתאם לקבוע בתכנית ט/ז1.
- ח. טעינה חשמלית - לתכנית יתווסף שטח בהיקף של עד 10 מ"ר למגרש עבור תחנת טרנספורמציה הנדרשת לטובת טעינה חשמלית, ניתן יהיה למקמה מעל או מתחת לקרקע בכפוף לאישור היחידה הסביבתית לעניין קרינה אלקטרומגנטית.

11. עו"ד מאמו / עו"ד איצקוביץ בשם דחבש - הוגש באיחור

- א. הבקשה להארכת המועד להגשת התנגדות הוגשה ב-14.9, נשלחה דחייה ב 19/9 בטענה כי חלפו 60 ימים, מאחר ולא חלפו 60 ימים הצענו להגיש התנגדות עד ל-10.9 ולא התקבלה תשובה.
- ב. לא נערך שיתוף ציבור. התכנית לא פורסמה באתר הוועדה המקומית. התכנית חסרה מסמכים.
- ג. עלולה להיות פגיעה לפי סעיף 197.
- ד. ברח' הנשיא הראשון קיימת בעיה קשה של תחבורה ויש לבחון את השפעת התנועה וכן את הפרוגרמה לאור בעיה קשה של שטחי ציבור.
- לדחות את הטענות** – ההתכתבות האמורה לא מנעה מהמתנגד להגיש התנגדות כתובה אף לאחר המועד, ולמרות זאת לא הוגשה התנגדות וזאת גם במועד הדיון עצמו. למעלה מן הצורך שמעה הוועדה את הטענות לגופו של עניין ואף השיבה להן במסגרת המענה להתנגדות להתנגדות מס' 8 לעיל.

12. עו"ד פון וייזל – גוש 3701 חלקה 760 רח' ברנר 4. - הוגש באיחור

- לא היו ערים לפרסום התכנית. מבוקש להיכלל בתחום התכנית. רחוב ברנר הוא חלק ממתחם לב העיר, המגרש היה כלול בטז/1, המגרש נותר נמוך כאשר ברחוב קיימת כבר בנייה רוויה
- לדחות את הטענות** – ההתנגדות הוגשה באיחור. למעלה מן הצורך דוחה הוועדה את הטענות לגופו של ענין ראו סעיף 1 במענה הכללי.

לינה ביני

גל

עמוד: 25
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021

גב' שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

גב' ג'נט סאסי
מרכזת ועדת התנגדויות



עמוד: 26
תאריך: 27/12/2021

ישיבה מספר : 2021030 תאריך הישיבה : 10/10/2021