

**מדינת ישראל**

**ועדת משנה ב' להתנגדויות**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב**

**החלטות ישיבה מס' : 1367**

**1. תוכנית - 503-0642447 : גבע 14/14א**

**רקע:**

מדובר בתכנית נקודתית אשר החלה כתכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 23 לתמא/38 הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה. בעקבות הכרעה של ועדת הערר המחוזית ביחס לסמכות דיון, הועברה התכנית על ידי הועדה המקומית לוועדה המחוזית עם המלצה להפקידה בשינויים. התכנית ברחוב גבע 14 ו-14א' בגבעתיים מאחדת שתי חלקות מדרוניות 253, 254 בגוש 6160 בשטח כולל של 1.2 דונם. התכנית מבקשת הריסת 2 בנינים הכוללים 8 יח"ד סה"כ ובמקומם הקמת בנין אחד הכולל 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 102 מ"ר ליח"ד, כאשר 20% מיח"ד תהיינה יח"ד קטנות בגודל של עד 63 מ"ר עיקרי, בבינוי של 7 קומות מעל קומת קרקע. לתכנית הוגשו 4 התנגדויות, הועדה שמעה את המתנגדים, את התייחסות יזם התכנית והוועדה המקומית, והחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ואחרות לדחות, ולתת תוקף לתכנית.

**1. להתנגדות עו"ד אחיאב קולטון בשם בעלי זכויות מרח' ז'בוטינסקי 49 ו-51 בגבעתיים**

א. לטענה כי התכנית מציעה 20 יח"ד במקום 8 יח"ד קיימות-מכפיל 2.5 במקום מכפיל 2.3 בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, המתנגדים מציעים להגביל את כמות יח"ד ל-18 יח"ד - **לקבל את ההתנגדות.** בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 12.7.2021 הוועדה רואה לנכון להתאים את התכנית הנדונה לתכנית 503-0522060 -תכנית מפורטת לרבות חיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38. אמנם התכנית הנדונה מקודמת מזה זמן רב, אולם הוועדה רואה לנכון להתאים את התכנית לעת הנוכחית ולקבוע את כמות יח"ד בהתאם לערכים העדכניים כפי שבאים לידי ביטוי בתכנית 503-0522060. לפיכך, מחליטה הוועדה כי מכפיל יח"ד יהיה בהתאם להחלטת הוועדה בתכנית הנ"ל. יש לתקן את הוראות התכנית כך שמספר יח"ד יהיה 18 יח"ד, זכויות הבנייה יעודכנו בהתאם ל-1,840 מ"ר שטח עיקרי.

ב. לטענה כי היות וחלל רחוב מעלה יעקב נמוך מ-15 מ', בהתאם להוראות נספח הבינוי בתכנית החיזוק העירונית, יש לקבוע כי גובה הבינוי במגרש יהיה עד 6- קומות - **לדחות את ההתנגדות.** בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 12.7.2021 בדבר הפקדת תכנית 503-0522060, בה הוחלט כי, יוגדר נפח אחיד המתאים לחתך הרחוב הגבוה, יש להתייחס לגובה הבינוי במגרש בהתאם לרוחבו של רחוב גבע, שהינו 19 מ' ולפיכך הגובה המירבי בהתאם לתכנית 503-052060 הוא עד 7 קומות.

ג. לטענה כי התכנית קובעת גובה קומה טיפוסית 3.5 מ' ברוטו בניגוד לאמור בתכנית החיזוק העירונית, שם נקבע כי הגובה המקסימלי לקומות מעל קומת הקרקע בבניינים חדשים יהא 3.3 מ' ברוטו. בנוסף, התכנית קובעת כי גובה קומת הקרקע הינו עד 4.5 מ', על אף שבמסגרת המדיניות העירונית נקבע כי הגובה המינימלי לקומת הקרקע בבניינים חדשים עומד על 3.6 מ',

ד. לפיכך ניתן לצמצם את גובה קומת הקרקע ולצמצם את הפגיעה במתנגדים - **לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 2  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

תכנית 503-0522060 קובעת כי גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.3 מ'. יחד עם זאת, התכנית מתירה כי 2 הקומות העליונות יהיו בגובה של עד 4 מ'. בתכנית הנדונה נקבע גובה אחיד לכל הקומות הטיפוסיות של עד 3.5 מ', הוועדה סבורה כי נכון להשאיר גובה אחיד לכל קומות הבניין, וכי שינוי גובה הקומות בהתאם לתכנית 503-0522060-לא יהווה שינוי לגובה המוצע.

ביחס לגובה קומת הכניסה, כאמור בהתנגדות - תכנית 503-0522060, קובעת גובה מינימלי. הוועדה סבורה כי ש מקום לאפשר את בידול קומת הכניסה ולקבוע גובה מקסימלי של 4.5 מ' לעומת שאר הקומות.

ה. לטענה כי יש לקבוע הוראות הקובעות כי קירוי דרכי הגישה לגג הטכני יעשה למינימום הנדרש - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
תכנית העיצוב האדריכלי תתייחס לסוגיית קירוי דרכי הגישה לגג הטכני.

ו. לטענה כי יש לקבוע את שביל הכניסה למבנה במרכז חזית המגרש ולא בחלקו הגבוה כפי שמוצע בנספח הבינוי-**לדחות את ההתנגדות.**  
שביל הכניסה כפי שמוצע בנספח הבינוי, מצוי במיקום זה בשל תנאי הטופוגרפיה במגרש, ועל מנת לייצר גישה לקומת הכניסה במפלס המתאים. יחד עם זאת, נספח הבינוי הינו נספח מנחה. התכנית אינה קובעת ומגבילה בנושאים אלו, אשר מקומם להיבחן ולהיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

ז. לטענה כי התכנית קובעת קו בניין קדמי של 2 מ' בניגוד לאמור בתכנית החיזוק העירונית, שם נקבע כי קו הבניין הקדמי יהיה לפי המאושר בתכניות תקפות, כלומר 5 מ'-**לדחות את ההתנגדות.**  
התכנית מרחיבה בחזית המגרש את תחום הדרך על חשבון המגרש ברוחב של 3 מ', ולפיכך שטח המגרש לכיוון רחוב גבע מצטמצם. התכנית קובעת קו בניין קדמי של 2 מ' למפלס הקרקע, כך שללא הרחבת תחום הדרך על חשבון המגרש, נותר היה קו בניין של 5 מ'.

ח. לטענה כי קו הבניין האחורי בתכנית הינו 3 מ' בניגוד לאמור בתכנית החיזוק העירונית שם נקבע קו בניין 5 מ' למבנים עד 6 קומות כולל קומות חלקיות-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
על מנת לאפשר מרווח גדול יותר בין המבנים ולהתאים את התכנית ככל הניתן לתכנית 503-0522060, קובעת הוועדה כי קו הבניין האחורי יורחב ל-4 מ'.

ט. לטענה כי קו הבניין הצידי לרחוב מעלה יעקב הוא 1 מ' בלבד, בעוד שבהתאם למדיניות העירונית בהוראות תכנית החיזוק העירונית יש לקבוע קו בניין של 5 מ', היות וקו הבניין במיקום זה מהווה קו בניין קדמי-**לדחות את ההתנגדות.**  
התכנית מרחיבה את תחום רחוב מעלה יעקב באמצעות הקצאת שטח ביעוד "שביל" ברוחב של 2 מ' מתוך תחום המגרש. קו הבניין העילי הוא ברוחב של 1 מ', בעוד קו הבניין למפלס הקרקע הוא ברוחב של 3 מ'.  
מכאן, שתחום המרווח הצידי רחב יותר מקו הבניין הקבוע בתכנית, ביחס לשטח המגרש במצב המאושר.

י. לטענה כי יש לכלול את שטחי המרפסות כשטח עיקרי, מאחר ולמעלה מ-3/4 משטחם מוקף בקירות והן למעשה חלק אינטגרלי מיח"ד-**לדחות את ההתנגדות.**  
התכנית קובעת את שטחי המרפסות וקובעת את קווי הבניין למרפסות ואינה קובעת את צורתם ומאפייניהם. לעת בחינת הבקשה להיתר הבנייה, הוועדה המקומית תידרש לסוגיה זו בהתאם לקבוע בחוק ובתקנות.

יא. לטענה כי התכנית המוצעת תפגע במתנגדים בהיבט חשיפה לאור, אוויר ונוף-**לדחות את ההתנגדות.**  
תהליכי התחדשות עירונית הינם תהליכים אשר משנים מצב תכנוני תקף לרווחת תושבי המקום והסביבה. מלבד שיפור תנאי הדיור של המבנים בתחום התוכנית, קיים שיפור כולל של מצב התשתיות בסביבתה, התכנית מרחיבה תחום דרך ומרחיבה שביל להולכי רגל. מימוש התוכנית ותוכניות נוספות בשכונה יביאו להגברת המודעות העירונית וטיפול הסביבה. בהקשר זה יצוין כי המדובר בבניין והתחדשות במרקם עירוני אשר התכנון בו אינו "קופא על שמריו", אלא מתאים עצמו לחלוף הזמן (התחדשות עירונית) וצרכי המשתנים (צו השעה לתוספת יחידות דיור), הצפוי לשינויים

עמוד: 3  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

והתפתחויות תכנוניות במהלך השנים, ואין המתנגדים יכולים לצפות כי הבינוי העירוני לא ישתנה, באיזון בין כלל השיקולים, הוועדה סברה כי תוספת הבינוי ראויה.

## 2. להתנגדות יצחק וברכה וירצר מרחוב גבע 12

א. לטענה כי לפי תכנית המתאר המאושרת גדר חצר המתנגדים מוסטת בכ- 30.16 - 33.65 ס"מ לכיוון מערב. המתנגדים מבקשים להסיט את הגדר המשותפת מזרחה בהתאם למצב המאושר ע"י העירייה, ולהסיט את קו הבניין המערבי המוצע בתכנית בהתאמה - **לדחות את ההתנגדות**. כמצוין בסעי' 1.5.5 להוראות התכנית ובטבלת גושים וחלקות בתשריט התכנית, התכנית חלה על חלקות 253-254 בגוש 6160. חלקת המתנגדים הינה חלקה 66 בגוש 6160. לפיכך התכנית לא חלה על מקרקעי המתנגד. יחד עם זאת לעת אישור התכנית, יוודא מודד התכנית את דיוק תחום התכנית. לעניין הסטת הגדר המשותפת, ככל וקיימת סתירה בין המצב בשטח למצב החוקי של המקרקעין, יש להסדיר נושא זה בין בעלי הזכויות ומול גורמי האכיפה האמונים לכך.

ב. לטענה כי התכנית המוצעת תפגע במתנגדים בהיבט חשיפה לאור, אוויר ונוף.

### **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה בסעיף 1(י) לעיל.

ג. לטענה כי יש לקבוע קו בניין דרומי 4- מ', ולחלופין לקבוע כי קו הבניין הדרומי לכל אורכו יהיה בהתאם לקוארדינטת הרחוב של הפינה הדרום מזרחית - **לקבל את ההתנגדות**.  
ראו מענה בסעיף 1(ז) לעיל.

ד. לטענה שקו ה- "0" של הבניין יהיה רחוב גבע - **לדחות את ההתנגדות**.

התכנית מותירה קו בניין קידמי של 2 מ' בקומת הקרקע וקו בניין 0.8 לגזוזטראות לכיוון רחוב גבע. הוועדה סבורה כי קביעת קו בניין "0" אינה מתאימה במקרה זה, וכי יש להשאיר מרווח בין המבנה לבין הרחוב, על מנת לאפשר מרחב פתוח במפלס הקרקע ולאפשר גינון בתחום המגרש לאורך רחוב גבע.

ה. לטענה כי יש להנמיך את מפלס הקרקע במגרש ב-5 מ' לפחות-**לדחות את ההתנגדות**.  
לאור מאפייניו הטופוגרפיים של המגרש, הנמכת מפלס הקרקע כמבוקש תצריך קיר תומך בגובה של 9 מ', דבר אשר אינו סביר ועלול לפגוע במגרש הנדון ובמגרשים הסמוכים.

ו. לטענה כי יש לוודא כי עצי הברוש המצויים בפינה הדרום מערבית של המגרש לא יכרתו-**לקבל את ההתנגדות**.  
עצי הברוש כמותאור בהתנגדות, מצויים בתחום שבין קו הבניין לגבולות המגרש. בהתאם למפורט בנספח "שמירה על עצים בוגרים", סווגו עצים אלו כבעלי ערכיות גבוהה מאוד, לפיכך קובעת הוועדה כי עצים מס' 14-11 יסומנו לשימור.

## 3. להתנגדות עו"ד ענת בירן בשם איל גולצמן ואח' מרח' גבע 16

א. לטענה כי אין מקום לקדם את התכנית המפורטת נשוא ההתנגדות טרם ההכרעה בתכנית 503-0522060- תכנית מפורטת לרבות חיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38, יש חוסר סבירות קיצוני בקידום תכנית הסוטה מהוראות התכנית הכללית, וכי התכנית הנקודתית מרוקנת מתוכן את הוראות התכנית הכללית-**לדחות את ההתנגדות**.

התכנית הנדונה מקודמת מזה זמן רב ואינה אינה שונה באופן מהותי מהקבוע בתכנית 503-0522060, כאמור לעיל התכנית מאפשרת קווי בניין בשונה מהקבוע בתכנית 503-0522060, זאת בעקבות הרחבת תחום דרך ותחום שביל על חשבון שטחי המגרש.

ב. לטענה כי התכנית הנדונה אינה מוסיפה שטחי ציבור בנויים כפי שנקבע בתכנית 503-0522060, למגרשים מאוחדים ששטחים המשותף מעל 750 מ"ר-**לדחות את ההתנגדות**.

עמוד: 4  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

בעקבות החלטת הוועדה הורחב תחום הדרך ברחוב גבע ותחום השביל ברחוב מעלה יעקב, תחום זה נגרע משטח המגרש ביעוד "מגורים". לאור זאת, הועדה סבורה כי גריעת שטחים אלו מהווה תועלת ציבורית נאותה.

ג. לטענה כי התכנית מקצה 20% יח"ד קטנות בניגוד לאמור בתכנית 503-0522060, שם נקבע כי 30% מיחה"ד תהיינה יח"ד קטנות-**לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם להחלטת הוועדה כפי שמפורט בסעי' 1(א) לעיל בדבר צמצום כמות יח"ד, סבורה הוועדה כי בהתאם לסך יח"ד המוצעות בתכנית, אין מקום להגדיל את היקף יחה"ד הקטנות. הוועדה סבורה כי במקרה זה, 20% הינו שיעור ראוי אשר מספק יח"ד קטנות בהיקף סביר.

ד. לטענה כי התכנית מציעה 20 יח"ד במקום 8 יח"ד קיימות-מכפיל 2.5 במקום מכפיל 2.3 בהתאם לתכנית 503-0522060-**לקבל את ההתנגדות.** ראו מענה בסעיף 1(א) לעיל.

ה. לטענה כי קווי הבניין המוצעים בתכנית סוטים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית 503-0522060. קו בניין קדמי 2 מ' במקום 5 מ', קו בניין צידי 1 מ' במקום 2.5 מ' וקו בניין אחורי 3 מ' במקום 5.5 מ'-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו מענה בסעיף 1(ו)-(ח) לעיל.

ו. לטענה כי לאור מאפייניו של רחוב גבע כרחוב מדרוני, יש לגבש החלטה עקרונית וחזון תכנוני ביחס לרחוב. קידום התכנית הנדונה יכול להביא לנטע זר לסביבה ותפגע בה קשות -**לדחות את ההתנגדות.** רחוב גבע כמו רחובות אחרים בגבעתיים הוא בעל מאפיינים מדרוניים ואין הוא מהווה חריג, אשר דורש התייחסות מיוחדת.

ז. לטענה כי יש לבצע בחינה פרוגרמטית של צרכי השכונה, כושר נשיאה של תשתיות, היקף שטחי ציבור נדרשים, התחשבות באופי השכונה וכיוצא ב, טרם יישום תכניות לפי תמ"א 38 במרחב זה. בנוסף, התכנית תחריף את המחסור בשטחי ציבור -**לדחות את ההתנגדות.**

התכנית הנדונה הינה תכנית נקודתית החלה על שני מגרשים, ומוסיפה 10 יח"ד חדשות. יחד עם זאת, התכנית מעניקה תועלות ציבוריות בדמות הרחבת תחום הדרך לאורך רחוב גבע והרחבת שביל הולכי הרגל ברחוב מעלה יעקב. המתנגדים לא הציגו נתונים בדבר חוסרים בשטחי ציבור. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ותואמת את תכנית 503-0522060.

ח. לטענה כי אין לאפשר את איחוד שני המגרשים, ולקבוע בינוי נפרד לשתי החלקות השומר על קווי בניין, על מנת לא לפגוע במתנגדים בהיבט חשיפה לנוף, זרימת אוויר ואור-**לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה בסעיף 1(י) לעיל.

הבינוי המוצע בתכנית מנצל את תנאי המגרש ומאפשר בינוי מיטבי עם איחוד שתי החלקות, כך שמתאפשרת גמישות תכנונית. חלוקת המגרשים כפי שהם במצב המאושר מתאימה לבינוי הקיים, אולם בהתחדשות עירונית יש צורך להעצים את הבינוי, גודלם המקורי של המגרשים כל אחד בנפרד אינו מיטבי, ולכן יש מקום לאפשר את איחודם, לצורך בינוי על מגרש מוגדל.

ט. לטענה כי לא נבחנו חלופות תכנוניות פוגעניות פחות במתנגדים-**לדחות את ההתנגדות.** המתנגדים לא הציגו חלופת תכנון אשר תאפשר את הבינוי במגרש בהתייחס למגוון השיקולים הרלוונטיים. הוועדה סבורה כי התכנון המוצע בתכנית הינו תכנון מיטבי אשר משקלל מגוון רחב של שיקולים ומאפשר בינוי איכותי המאחד את שני המגרשים ומאפשר גרעין משותף ובכך מייעל את התכנון.

עמוד: 5  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

1. לטענה כי התכנית אינה קובעת הוראות סטייה ניכרת, ולכן תתאפשר תוספת קומות, תוספת יח"ד, הקלה בקווי בניין שעשויים להתבקש לעת הגשת בקשה להיתר-**לדחות את ההתנגדות**.  
 אין חובה בתכנית לקבוע הוראות סטייה ניכרת. ככל ויוגשו בקשות להקלות לעת הבקשה למתן היתר הבנייה, אלו יישקלו ע"י הוועדה המקומית, ויהיו כפופות לקבוע בחוק ובתקנות.

**4. להתנגדות אדר' שרית צולשיין מה"ע גבעתיים**

א. לטענה כי התכנית אינה מקצה שטחי ציבור מבונים בהתאמה לתכנית 503-0522060- תכנית מפורטת לרבות חיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38. לכן מבוקש להוסיף בתכנית הקצאה של 130 מ"ר לשימוש ציבורי לרבות חצר כנדרש. עוד מבוקש כי תנאי למתן היתר בנייה – אישור מסמך עיצוב ובינוי של השטח הציבורי והגישה אליו שיוגש כחלק מהליך הרישוי. השטח הציבורי יירשם ע"י ש הרשות המקומית במסגרת הליך רישום הבית המשותף, או בכל הליך אחר שתורה עליו הוועדה המקומית-**לדחות את ההתנגדות**.  
 התכנית מאפשרת הרחבת רחוב גבע והרחבת שביל הולכי הרגל ברחוב מעלה יעקב, וזאת באמצעות שינוי היעוד במגרש. הוועדה סבורה כי תועלת ציבורית זו מספיקה וכי אין מקום לתועלת ציבורית נוספת.  
 ב. לטענה כי מכפיל יח"ד ומכפיל שטחי הבנייה גבוהים מהמכפילים כפי שנקבעו בתכנית 503-0522060-**לקבל את ההתנגדות**.  
 ראו מענה בסעי' 1(א) לעיל.

**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.

**2. תוכנית - 507-0559450 : תא/ מק/ 4694 - נחלת בנימין 13**

**הוחלט:**

לשוב ולדון בדיון פנימי.

**4. תוכנית - 504-0396994 : הר/2200/א' רובע דרום-מערב הרצליה**

**רקע:**

תכנית רובע דרום-מערב הרצליה היא תכנית מתארית ברובה, המחלקת את שטח התכנית למתחמים, בהם יקודמו מכוחה תכניות מפורטות.  
 חזון התכנית הוא הגדלת העיר הרצליה ברובע מגורים אינטנסיבי חדש, מעורב שימושים, תוך שמירה על השטחים הירוקים המשמעותיים שבשטחה, וחיבור הרובע דרכם עד לחוף הים.  
 התכנית הוצגה בפני מליאת הוועדה המחוזית בהרחבה בתאריך 25.05.2020.  
 הוועדה החליטה להפקיד את התכנית במליאת חודש אוגוסט 2020, וקיימה דיון נוסף לתיקון החלטת ההפקדה בתאריך 25.01.2021. התכנית הופקדה בתאריך 28.05.2021.

עמוד: 6  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

בתקופת הפקדת התכנית הוגשו 36 התנגדויות. הוועדה שמעה את המתנגדים בתאריך 08.11.2021, והחליטה לפרסם לפי סעיף 106(ב) לחוק, כי היא שוקלת לשנות את התכנית בהתאם למפורט בהחלטתה מיום זה. החלטתה פורסמה ביום 19.11.2021 למשך 14 ימים.  
בתאריך 27.12.2021 שמעה הוועדה את 10 המתנגדים אשר הגישו התנגדות בהתאם לפרסום לפי סעיף 106(ב).

#### א. עיקרי החלטה:

הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית חשובה ביותר, הנשענת על עקרונות תכנון עדכניים אשר בבסיסם מערכת תחבורה ציבורית משמעותית המאפשרת הקמת רובע עירוני אינטנסיבי, הנסמך על עירוב שימושים מחד, ומקצה שטחים נרחבים לצרכי ציבור ברמות השונות מאידך, תוך השלמת חוליה חשובה ברציפות השטחים הירוקים, וזאת על ידי הקצאת שטח לפארק חופי השומר על אופי וערכי הסביבה.

#### היבטי תכנון ופרוגרמה

1. א. צפיפות נמוכה, גובה בינוי נמוך, וחוסר ניצול פוטנציאל הקרקע  
הצפיפות הממוצעת בתכנית עומדת על כ-30 יח"ד לדונם נטו (שטחים למגורים), זאת בניכוי הפארק החופי - המהווה מענה גם לצרכים מטרופוליניים, ומחלף הרב מכר - אשר כלול בתחום התכנית בשל החלטת הוראות תכניות מאושרות. ההשוואה לתכניות אחרות במרחב אינה רלוונטית, לאור העובדה כי לוח 2 בתמא/35 מציג את העיר הרצליה בצפיפות שונה מהצפיפות המוצעת בתל-אביב. הוועדה סבורה כי הצפיפות המוצעת בתכנית המופקדת תואמת מגמות תכנון עכשוויות ותכניות בהיררכיה גבוהה.  
עם זאת, ובהתאם למדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי מתע"ן, הוועדה מוצאת לנכון לאפשר תוספת של 1,600 יח"ד מהתכנית המופקדת, ליח"ד בהישג יד ע"פ התוספת השישית לחוק, בדגש על מתחם מספר 1 בו גם עובר הרק"ל וגם מתוכננת בסמוך אליו תחנת המטרו, הכל כפי שפורסם לפי סעיף 106(ב) וכמפורט בסעיף ב' להלן.

לאחר תוספת יח"ד אלו, הצפיפות המוצעת בתכנית גדולה אף יותר ועומדת על כ-34 יח"ד לדונם נטו. יש לציין כי חישוב זה אינו כולל את האפשרות לתוספת יחידות דיור בשטחים ביעוד תעסוקה בהיקף של כ-20% מסך הזכויות ביעוד זה, אשר מימושן יגדיל את הצפיפות אף מעבר לכך.

2. א. פער בצפיפויות בין שטחים למגורים בבעלות פרטית ובין שטחים לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית  
דיור בהישג יד הינו מטרה ציבורית מובהקת כמפורט להלן (סעיף 23א), ובהתאם, הוועדה רואה חשיבות בהגדרתו בהיקף שקבעה הוועדה, וזאת בין השאר על-מנת לייצר תמהיל ראוי ומענה למגוון אוכלוסיות בתחום הרובע. כמו כן, סבורה הוועדה כי בשל ההיקף המוגבל של שטחים ציבוריים בכלל, ובשימוש המוצע לדיור בהישג יד בפרט, הפער בין הצפיפויות מוצדק והוא מבטא ניצול יעיל ומיטבי של השטחים ביעוד הציבורי. יש לציין כי החלטת הוועדה לקבוע יח"ד תוספתיות בתחומי המגרשים הפרטיים, הגם שמדובר ביח"ד בהישג יד, מגדילה את הצפיפות במגרשים אלו ומקטינה את הפער הנטען.

3. א. היקף השטחים לצרכי ציבור בתכנית  
התכנית כוללת כ-692 דונם של פארק חופי, המהווה חלק אינטגרלי בתכנון הרובע, ומספק הן מענה מטרופוליני והן מענה רובעי לצרכי השכונה. הפארק המטרופוליני מהווה כ-35% משטח התכנית כולה. בנוסף, כוללת התכנית כ-123 דונם ביעוד דרך מאושרת בתחום מחלף הרב מכר (כ-6% משטח התכנית), אשר כלולים בתחום התכנית בשל הטמעה של הוראות תכניות מאושרות. ובכל מקרה, היקף ההפרשות לצרכי ציבור מבוסס על בחינה פרוגרמתית מעמיקה, אשר קיבעה פרמטרים מינימאליים בהתאם לתדריך למוסדות ציבור, זאת על מנת לשמר את הרובע כעירוני ואינטנסיבי. שינוי הייעוד בתוכנית זו וקביעת תחומי האיחוד והחלוקה העתידיים מבטיחים כי כלל הבעלים יהנו באופן שווה מהשבחה שמייצרת התוכנית.

4. א. חישוב מוטעה של נתוני הפרוגרמה לצרכי ציבור הנדרשים בתכנית

עמוד: 7  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

גודל משק בית בתכנית המופקדת תואם את גודל משק בית בתכנית הכוללת המופקדת לעיר הרצליה ועומד על 3.2 נפש למשק בית. אמנם משק הבית הנוכחי בהתאם ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה מציג נתונים קטנים מכך, אך מהניסיון העירוני המצטבר כפי שהוצג על-ידי הוועדה המקומית, ניתן להצביע בבירור על שינוי בהיקף משק הבית בתכניות חדשות (דוגמת תכנית גליל-ים). הוועדה סבורה כי מדובר בנתון בסיס ראוי, במיוחד לאור ההחלטה להגדלת היקף יח"ד כמפורט בסעיף 1א לעיל. בכל מקרה הוראות התכנית מחייבות בדיקה פרוגרמטית עדכנית לעת עריכת התכניות המפורטות.

5.א. שטחים ציבוריים לשימוש המדינה

הוועדה סבורה כי ראוי לאפשר שימוש למטרות ממשלתיות בתחום הרובע. עם זאת, ראוי כי הדבר ייקבע לאור צורך מוגדר ומפורש, ועל כן קובעת כי הנושא יבחן לעומק וייקבע במסגרת התכנית המפורטת למתחם מס' 1 כמפורט בסעיף ב' להלן. מובהר, כי לאור תיקון חקיקה שהתקבל בימים אלה, משרדים ממשלתיים מהווים מטרה ציבורית לפי הוראת סעיף 188 לחוק התו"ב, אך הוועדה מתנה הקצאת שטח לייעוד זה בבחינת הצורך לעת עריכת תוכנית מפורטת.

6.א. שינוי מיקום מבני ציבור כך שלא יהיו בקו ראשון לים, לטובת שימושים כגון מגורים ומלונאות

הוועדה סבורה כי נכון שחלק מן השטחים לרווחת ולשימוש הציבור יהיו בזיקה ישירה לפארק החופי, דבר המהווה תועלת משמעותית ביותר לקשר ישיר לפארק הארכיאולוגי בתל מיכל בפרט, ולשטח הפארק החופי ככלל.

7.א. חוסר רלוונטיות בקביעת הפארק החופי כתנאי למימוש

ראשית, תנאי מימוש הפארק נקבעו על ידי הולחוף ואין מסמכות הוועדה לשנות החלטה זו. שנית, הפארק המטרופוליני מהווה חלק אינטגרלי בתכנון הרובע, והוא למעשה תוצר של תכנון השכונה, ונובע בין השאר מהצרכים הנדרשים לתפקודה. הוא ממוקם לאורך כל התכנית, ומהווה חלק מרשת הצירים הירוקים הקבועים בתכנית. בנוסף, הפארק החופי מהווה מענה פרוגרמטי ברמת הרובע, כלומר הוא אינהרנטי ומשמש גם את השכונה באופן ישיר, ועל כן הקמתו הינה אבן היסוד לפיתוח השכונה כולה.

8.א. ביטול ההתניה למימוש שטחי תעסוקה עם שטחי מגורים בייעודי קרקע מעורבים

בבסיס קביעת השטחים בייעודים מעורבים עומדת ההכרה בחשיבות המכרעת לקיום עירוב שימושים, על מנת להבטיח רובע תוסס ופעיל. הוועדה לא רואה לנכון לשנות סעיף זה. יש להדגיש לעניין זה כי מדובר בתכנית כוללת, ולא מן הנמנע כי חלק מן המגרשים ייקבעו בייעודים נפרדים בשלב התכנית המפורטת.

9.א. עודף בשטחי תעסוקה, המרת שטחי תעסוקה לשטחי מגורים, וחוסר בהירות בהיקף יח"ד מיקרו

התכנית המופקדת מגדירה אפשרות לשילוב יחידות מיקרו במסגרתה בכל תחום התכנית כהנחיה תכנונית כוללת. סעיף 6.24(3) מגדיר את היקף השטחים המותר לקביעת שטחי מגורים מתוך סך שטחי התעסוקה (עד 20%) ואת גודל יח"ד המירבי בייעוד זה. הוועדה סבורה כי התכנית מבטאת תמהיל ראוי לעירוב שימושים המייצר איזון בין שטחי תעסוקה

ושטחים למגורים, זאת בהישען על צירי מתע"ן ומענה תח"צ משלים. התכנית מביאה בחשבון את תיקון החקיקה שאושר בחוק ההסדרים לעניין המרת שטחי תעסוקה למגורים, והוועדה סבורה כי שילוב המגורים המוצע בתכנית מספק מענה ראוי לעירוב זה. עם זאת, יובהרו הוראות לעניין זה כמפורט בסעיף ב' להלן.

10.א. נדרשים שינויים תכנוניים בעקבות חו"ד תכנונית המצורפת להתנגדויות בהיבטי הנחיות תכנון סביב תחנות רק"ל ובנגישות אליהן

הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית איכותית אשר תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית ואשר עומדת בעקרונות התכנוניים הרלוונטים למיקומה: ניצול משאב הקרקע, עירוב שימושים, יצירת רשת עירונית ברורה, נהירה ומיטבית המתבססת על קו המתע"ן העובר לאורכה, תוך הנגשת תחנות הרק"ל להולכי רגל ולרוכבי האופניים.



עמוד: 8  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

11.א. מסוף התחבורה בתא שטח 1050  
 הוועדה סבורה כי מיקום המסוף נכון תכנונית בלב הרובע, על-מנת לספק מענה נגיש בצורה מיטבית. עירוב השימושים עומד בבסיס עקרונות התכנון ברובע עירוני אינטנסיבי זה, והוא מבטיח שימוש יעיל בתחבורה הציבורית. המטרדים והמגבלות (רעש וזיהום) עתידים לפחות באופן משמעותי עם פיתוח הטכנולוגיה וההתבססות על רכבים חשמליים, ובכל מקרה אתגרים אלו ניתנים לפתרון. בחינת האיזון בין מורכבות הביצוע והקונפליקטים האפשריים, אל מול התועלת הציבורית במיקומו הנוכחי תוך עירוב שימושים, מביאה את הוועדה להחליט להותיר תא שטח זה בהתאם לתכנית המופקדת.

12.א. חסרה התייחסות לנושא מרפסות וממ"דים ולקביעה האם הקולונדות הם בזיקת הנאה או בהפקעה  
 מעמדם של שטחי מרפסות ייקבע בהתאם לדין בשלב התכנית המפורטות. נושא הקולונדות נכון שייקבע במסגרת תכניות מפורטות ולא בתכנית מתארית. לעניין הממ"דים, הוראות התכנית (סעיף 1.9) מבהירות כי שטח דירה הינו מירבי ולפיכך הוא כולל ממ"דים, ובנוסף טבלה 5 תעודכן כמפורט בסעיף ב' להלן.

#### היבטי שמאות

13.א. איזון בין המתחמים  
 הוועדה סבורה כי תחום התכנית מהווה מתחם תכנוני אחד אשר יש לתכננו בהסתכלות כוללת ולפיכך, יש לראותו ככזה גם בהיבט של איחוד וחלוקה. הסתכלות אחרת תסכל את התכנון המתארי הכולל, אשר דווקא באמצעותו ניתן ליישם בחינה של כל הצרכים וההיבטים הפרוגרמטיים והתשתיתיים הנדרשים לרובע, וביניהם: פיתוח הפארק החופי והסדרת הגישה לים לכל אורכה של התכנית, קיבוע פרוגרמה ציבורית המתייחסת לצרכים ציבוריים ברמה השכונתית, הרובעית והכלל-עירונית, והתוויית רחוב לייבוביץ ובו "הקו הירוק" של הרק"ל כשדרה מרכזית של הרובע הקושרת בין מרכז העיר ועד לתל-אביב. מתוך הקביעות התכנוניות הנ"ל נגזר מתווה איחוד וחלוקה שוויוני לכלל הבעלים בתכנית, אשר בא לידי ביטוי בסימון מרבית שטחי התוכנית כמיועדים להיכלל באו"ח עתידי שאינו יוצר עדיפות לבעלים זה או אחר. הפיצול למתחמי-משנה במסגרת תכניות מפורטות, הינו משיקולי ישימות של תכנון מפורט בחטיבות קטנות יותר, נוכח הקושי לתכנן תכנית מפורטת להיקף יחיד כפי שמוצע בתכנית כמקשה אחת. אין בחלוקה זו בכדי לשנות ממהות התכנון בראיה הכוללת. יובהר כי אין חובה לאיזון בין המתחמים, ועם זאת הגדרתם של מתחמי המשנה נעשתה באופן שבו כל אחד ממתחמי התכנון כולל בתוכו מענים ציבוריים משמעותיים המשרתים את כלל הרובע, אשר נקבעו בהתאם למאפיינים וצרכים תכנוניים: אם בהיקף פארק חופי משמעותי הכולל את תל העתיקות וכן מרכז תחבורתי (מתחם 1), אם בצירוף חטיבת קרקע והקצאת זכויות על פי תכניות מאושרות קודמות (מתחם 2), ואם בהקצאת מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד הרובע כולו (מתחם 3).

14.א. היעדר נספח עקרונות שמאי המגדיר לכל הפחות מצב נכנס  
 התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, תוך קביעה מהם מתחמי המשנה לתוכנית עתידית כזו ולפיכך לא נכללות בה הוראות והיבטים שמאיים, אשר יערכו לעת עריכת התכניות המפורטות שיקודמו מכח תכנית זו. בנוסף, אין מקום לקבוע בשלב של תכנון כוללני את היחס מבחינה שמאית בין ייעוד 'חקלאי' ובין ייעוד 'תכנון בעתיד'. הוועדה דנה בתכנית כפי שהוגשה לה על-ידי הוועדה המקומית, אשר החליטה לא לכלול נספח עקרונות בשלב זה, ובהתבסס על עמדת היועץ השמאי לוועדה, מצאה את התכנית כראויה.

15.א. תחום מתחמי התכנון אינו כולל את כל התחום המוגדר לאיחוד והחלוקה בתשריט  
 הוועדה מבהירה כי מדובר בטעות טכנית, ומורה לתקן את מסמכי התכנית כמפורט בסעיף ב' להלן.

16.א. החלת הוראות מצב נכנס קודם גם על הר/1711 והר/1842  
 מדובר בתכניות מאושרות הכוללות הוראות מפורשות כי קבלת הזכויות ינתנו במסגרת תכנית זו. הוועדה החליטה להטמיע הוראות אלו בתכנית זו, ובהתאם הוראות התכנית יתקנו כמפורט בסעיף ב' להלן.



עמוד: 9  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- א.17. יש להסיר חלקות שהופקעו בעבר על-מנת להימנע משחזור זכויות למדינה  
 תחום האיחוד והחלוקה אינו חופף במלואו לתחום התכנית. תכניות שנכללו באיחוד וחלוקה בתכניות מאושרות (דוגמת הר/2003/א') אינן נכללות בתחום האיחוד והחלוקה של תכנית זו.  
 יוצאות דופן לעניין זה הן תכניות הר/1711, הר/1842 ו-הר/2200/ב אשר כוללות סעיפים מפורשים הקובעים כי המקרקעין בתחומן ייכללו במסגרת איחוד וחלוקה של התכנית המופקדת, ככל ואלה לא הופקעו בפועל. התכנית מטמיעה סעיפים אלו, ושטחים אלו אכן כלולים בתחום האיחוד והחלוקה של התכנית, להוציא שטחים שכבר נכללו מאז באיחוד והחלוקה במסגרת התכניות הר/1934 והר/2030. מעבר לכך, כל הקביעות ביחס למצב נכנס מבחינה שמאית ייעשו בתוכניות המפורטות.
- א.18. יש לקבוע שחזור זכויות לחלקות שנקבעו לדרך ולא הופקעו בתכניות קודמות  
 ע"פ דין לא ניתן לקבוע בתוכנית זו הוראות לשחזור זכויות.
- א.19. בחלק מקרקעות בתחום תתל/71/ג' פורסמו הודעות לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות טרם אישור הר/2200/ב' אשר מהווה את המועד הקובע  
 הוראות התכנית קובעות כי ייעוד הקרקע בתחום תתל/71/ג' במצב הנכנס בטבלאות האיחוד והחלוקה שיערכו במסגרת התכניות המפורטות, יהיה כפי שהיה ערב אישורה של תכנית 504-0619346 (הר/2200/ב') דרום-מערב הרצליה : איחוד וחלוקה בעתיד). כלומר, אין משמעות למועד פרסום ההודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות לעניין זה.
- א.20. עדיפות להתאגדות של בעלי הזכויות, הקטנת זיקת השיתוף  
 התכנית אינה קובעת הקצאות בתכנון החדש. אופי וטיב ההקצאות לבעלים, ייקבע במסגרת טבלאות איזון והקצאה שיערכו במסגרת התכניות המפורטות על פי החוק והתקינה השמאית. יש לציין כי אפשרות להתאגדות מחייבת קביעה כי עריכה ואישור של הטבלאות יהיה בהינף אחד, והוועדה לא מוצאת לנכון לקבוע התניה זו בתכנית הכוללת, דבר שלא מהווה מכשול לקיים זאת ככל וכך יוחלט בעתיד.
- א.21. 5% שטחים מבונים לצרכי ציבור בתכניות המפורטות  
 הוועדה סבורה כי נכון להותיר הוראה זו, במיוחד לאור העובדה כי היא ניתנת למימוש רק בכפוף להצגת דרישה פרוגרמטית מפורטת לעת עריכת התכניות המפורטות. החלטת הוועדה להגדלת היקף יח"ד בתכנית כמפורט לעיל, בשילוב האפשרות לתוספת יח"ד נוספות בשטחים בייעוד תעסוקה, ובצירוף העובדה כי מדובר בתכנון כוללני, מחייבת הותרת אפשרות למענה ראוי לצרכי ציבור אשר ייבחן לעומק במסגרת התכנון המפורט. עם זאת, בשל העובדה כי מדובר בתכנית מתארית, נוסח הסעיף יתוקן כך, שיאפשר לממש שטחים אלו במסגרת התכניות המפורטות בייעוד קרקע או בשטח מבונה, נושא אשר ייבחן גם הוא לעת התכנון המפורט. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם למפורט בסעיף ב' להלן.
- א.22. שימושים מסחריים בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור  
 שימושים לבית אבות, מעונות סטודנטים וכדו' אינם מסחריים, ומוגדרים כשימוש ציבורי בהתאם לחוק. הוועדה סבורה כי על מנת לייצר רובע עירוני תוסס ופעיל, וכן על מנת להבטיח גיוון של אוכלוסיות שונות ברובע, נכון להותיר אפשרויות אלו על כנן. שטחי הציבור המוגדרים בתכנית חושבו בצמצום בהתאם להוראות התדריך להקצאת שטחי ציבור, וחזקה על הרשות המקומית כי זו תאפשר בינוי לשימושים אלו תוך שיובטח המענה לצרכים הדרושים לשימוש הרובע.
- א.23. זכויות לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית  
 דיור בהישג יד נקבע לפי סעיף 188 לחוק כמטרה ציבורית, וזאת בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014. בהתאם, מדובר על שימוש ציבורי מובהק, וראה גם סעיף 8.6 לתקן 15. השטחים פזורים על פני כל

עמוד: 10  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

התכנית והם מתאפשרים בתאי שטח ובהיקפים המוגדרים בהוראות התכנית. הוועדה סבורה כי מדובר באיזון ראוי ובצורך ביצירת מגוון של יחידות דיור בהישג יד, ומוצאת עדיפות בהגדרתן כמטרה ציבורית מכח סעיף 188 לאור העובדה כי זו הדרך היחידה לקבוע דיור בר-השגה לצמיתות.

24.א. היקף שטחי מסחר בשטחים בייעוד מבני ומוסדות ציבור

התכנית מגדירה את היקפי המסחר הנלווה בשטחים אלו עד ל-10% מסך השטחים. מדובר בשטח נלווה בצורה מובהקת, אשר מהווה חלק מעקרון יצירת פעילות רחוב אינטנסיבית על-ידי הקמת חזית נגישה רציפה ופתוחה לרחוב. סעיף 6.3.2(ו) בהוראות התכנית מחייב את מימוש שטחים אלו בהינף אחד עם השטחים לצרכי ציבור, ובכך מונע שימוש מסחרי בלבד בהם. עם זאת הוראות התכנית יתוקנו כמפורט בסעיף ב' להלן כך שתמנע האפשרות לאיגום זכויות למסחר.

25.א. הבהרת סעיף 6.23(5) בהוראות התכנית המופקדת

הסעיף נועד בכדי לאפשר קביעה נכונה תכנונית של סימון המתחם לאיחוד וחלוקה. משעשתה זאת התוכנית המופקדת, הסעיף אינו נדרש עוד והוא ימחק מהוראות התוכנית.

26.א. קביעת זכויות בניה נפרדות למרכז התחבורה בתא שטח 1050

במסגרת תכנון פריסת הייעודים ברובע, נקבע כי נכון שתא שטח זה ישמש כמרכז תחבורה כמפורט בהרחבה לעיל. זכויות הבניה שנקבעו בהוראות התכנית לתא שטח זה בחנו את נפחי הבניה הנכונים לתא השטח 1050. הוראות התכנית מתייחסות להקצאת השטח לשימוש זה, והוא יתוכנן במסגרת התכנון המפורט כשטח מבונה בעירוב שימושים, ולחילופין ובעדיפות נמוכה יותר, כיייעוד קרקע. במסגרת זו ייקבעו בפירוט היקף הזכויות למטרה זו, וייקבע אופן רישומו.

27.א. מתן פיצוי בזכויות בניה לשטחים הכלולים בייעוד נדחה

ראשית, יש להדגיש כי הבינוי המוצע לאורך תוואי הרק"ל נבחן ונקבע תכנונית כראוי ומתאים, ובכל מקרה אין לקבוע עיוות תכנוני משיקולי קניין. שנית, הייעוד הנדחה נקבע בשל כפיפות רצועת השטח לתת-ל/71/ג', אשר מגדירה שטח זה בייעוד דרך לטובת מסילת מתע"ן. כפי שמאפשרת תת-ל/71/ג' בכפוף להוראותיה, התכנית המופקדת מציעה טיוב של חתך הרחוב והשטח בייעוד דרך תוך שינוי הייעוד למגורים, כל זאת על פי הגמישות המותרת בתת-ל/71/ג' ובתיאום עם הגורם המוסמך. בכל מקרה, עבודות ההקמה על הרק"ל-הקו הירוק החלו, והרלוונטיות לצמצום שטח התת"ל בפועל, נכון שייבחנו לעת עריכת טבלאות האיזון וההקצאה, ולא בתכנית זו שהינה כוללת.

28.א. פערים במצב מאושר (טבלה 3.2) בהוראות התכנית, בהצגת התשריט ביחס לתחום האיחוד והחלוקה במצב המאושר,

ופירוט חסר של שייכות חלקות למתחמי האיחוד והחלוקה  
 נוהל מבא"ת מאפשר סטיה של עד 3% בין המצב המאושר למצב המוצע, והתכנית עומדת בסטייה זו. הרקע הסטטוטורי המופיע בתשריט המצב המאושר מתייחס לייעוד הקרקע הנכנס. עם זאת, מסמכי התכנית יתוקנו כמפורט בסעיף ב' להלן.

תכנית זו קובעת את תחום האיחוד והחלוקה בלבד בתשריט מצב מוצע (דיגיטאלי) שהינו מחייב. טבלאות האיזון וההקצאה יערכו לעת עריכת התכניות המפורטות בהתאם אליו ויפרטו את החלקות הכלולות בכל מתחם.

**בהיבטי תנועה ותחבורה**

29.א. איסור הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים

מדובר בעמדה עקבית של הוועדה המחוזית לצמצום תקני החניה באזורים משורתי תח"צ ומתע"ן, על מנת לעודד את השימוש בהם ולצמצם את התלות ברכב הפרטי. עמדה זו מוטמעת בכל התכניות הרלוונטיות במחוז ונכון לחזור עליה גם בתוכנית זו המשוררת בין השאר על ידי ה"קו הירוק" של הרק"ל.

עמוד: 11  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

א.30. תניונים זמניים : הגדרת זכויות, ייעודים בהן ניתן לשלבם, הגדרת השימוש וזמניותו ושלביות הצורך במענה לחניון אוטובוסים זמני נבע מעמדת משרד התחבורה לשלב הביניים במידה ותא שטח 1050 לא ימומש תחילה. מטבע הדברים מדובר במסוף זמני, ואין צורך לא בקביעת זכויות בניה ייעודיים לנושא זה, ולא לדרישה רישומית של בעלות. עם זאת, הוועדה מוצאת לנכון לקבוע הוראות נוספות לנושא זה כמפורט בסעיף ב' להלן.

#### **בהיבטי תשתיות**

א.31. התכנית סותרת נתונים, עקרונות תכנון ושלביות המקודמים בתמא/47/נ עמדת הוועדה המחוזית העקבית היא, כי לא ניתן להתייחס למערכות ניהול הנגר והניקוז כמשרתות רשויות מוניציפליות על-פי גבולות שיפוט, אלא יש להתייחס למערכות אלו בראייה אגנית ואזורית. עמדה זו הובילה להחלטה על קידום תמא/47/נ. מאידך, תמא/47/נ' טרם נידונה במוסדות התכנון, היא אינה בעלת תוקף סטטוטורי, ובכל מקרה לכשתקודם, תהיה בהיררכיה גבוהה מתכנית זו. במסגרת עריכת תמא/47/נ' ייבחן בסיס הנתונים ההידרולוגי העדכני, בהתאם ייבחן הפתרון האגני הכולל, ויקובע סטטוטורית, ככל הנדרש, מיקומו והיקפו של מוצא נוסף לים. כאמור, התמ"א תתייחס לכלל התוכניות המאושרות ותכנית זו תהיה כפופה להוראות אלו. בנוסף, המוצאים הנדרשים לים כלל אינם כלולים בתחום תכנית זו. הוועדה המחוזית תתייחס לנושא זה אם וככל שיחל קידומה של תמא/47/נ'. יצוין, כי החלטת הולחו"ף בתכנית מיום ה-25.11.20 התייחסה לנושא זה ועיגנה סעיפים בהוראות התכנית המופקדת.

א.32. שמירת רצועה למובל ניקוז כמענה לנגר מרמת השרון, והכללת אישור ניקוז למתחם מס' 1 נספח ניהול הנגר המצורף לתכנית נותן מענה לנגר העודף הנוצר בתחומה, והוא מתואם עם תכנית האב העירונית של הרצליה, בהתאם להוראות תמ"א 1 תיקון 8 (בהפקדה). המוצא המוצע בדרום התכנית מוגדל ביחס למענה הנדרש לטיפול בנגר הנוצר בתכנית, והוא מאפשר מענה נוסף לנגר עירוני מתחום רמת השרון. לפיכך, אין מקום לקביעת רצועה למוצא פרטי ייעודי לצרכי רשות מוניציפאלית כזו או אחרת, והתכנית מספקת מענה לרצועת ניהול נגר אזורית בדרום התכנית, אשר כאמור תקבע במסגרת תכנונית נפרדת. בהתאם לנפחי ניהול הנגר הנדרשים בתכנית, מתחם מס' 1 לא נדרש לפתרון מוצא חדש, והוא מקבל מענה במסגרת מוצא בצפון התכנית בהתאם למצב הקיים, אשר על כן אין צורך באישורו באופן מיוחד, והולחו"ף החריגה מתחם זה בהחלטה בהתאם.

א.33. הסדרת תחנת שאיבה לביוב בגוש 6590 חלקה 107 הוועדה מחליטה לקבוע את השטח בייעוד מתקן הנדסי אשר ידרוש עריכת תכנית מפורטת, כמפורט בסעיף ב' להלן. בשטח פועלת כיום תחנת שאיבה לביוב שלא בהיתר. בקשת הוועדה המקומית להסדירה, בדגש על תוספת זכויות המייעדות במקום תחנה גדולה ומשמעותית, מחייבת בחינת השפעות סביבתיות, עריכת נספח בינוי מפורט, פרשה טכנית, בחינת גודל אוגר חירום והתייחסות למצבי חירום. בנוסף, הוועדה רואה חשיבות לבחינה מעמיקה של יחס הבינוי לפארק החופי בהיבט הנופי. כמו כן, בהתאם להוראות תמא/1 תיקון 8 תחנה בסדר גודל המבוקש נדרשת להיוועצות עם הוועדה המקצועית למים וביוב.

א.34. תחנת שאיבת ביוב נוספת הוועדה סבורה כי על מנת להבטיח מענה בהיבטי ביוב למתחם מס' 2, יש לאפשר להקים מתקן לשאיבת ביוב בחלקו הדרום-מערבי של מחלף הרב מכו, כמפורט בסעיף ב' להלן.

#### **בהיבטים נוספים**

א.35. הגדרת התכנית כתכנית כוללת

עמוד: 12  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

הוועדה נתנה דעתה בעת הדיון להפקדת התכנית, כי מדובר בשטח משמעותי משטח היישוב בהתאם לסעיף 62א(ג)(2)(ג) לחוק, והגדירה את התכנית כתכנית כוללנית. הוועדה לא מוצאת לנכון לשנות הגדרה זו, גם אל מול החרגת האפשרות לגביית היטלי השבחה בתכניות כוללניות בהתאם לתיקון 126 לחוק. לאור יציקת המסגרת התכנונית במסגרת תכנית זו, חזקה על הרשות המקומית כי תכניות מפורטות מכח תכנית זו יקודמו בצורה יעילה ומהירה, ויאפשרו גביית היטלים על פי דין. מלבד האמור, הוועדה רואה חשיבות בהגדרתה של תכנית זו כתכנית כוללנית, על מנת לשמר את הגמישות התכנונית לעת עריכת התכניות המפורטות, במיוחד בכל הנוגע לגמישות הגדרת שטחי הציבור כשטחי ייעוד או שטחים מבונים, כמפורט במענה לעיל.

**א.36. בהיבטי ריבוי תנאים, היעדר לוחות זמנים לביצוע, אחריות לביצוע וסדר פיתוח המתחמים**  
 מדובר בתכנית גדולה מאוד, הכוללת אתגרי הקמה ומימוש משמעותיים. כפי שפורט לעיל בהרחבה, התכנון המתארי כולל מענה תכנוני שלם לכל תחום התכנית, תוך הבטחת האפשרות למימוש כל מתחם בנפרד ללא תלות במשנהו. בהתאם, הוועדה סבורה כי לא נכון למנוע או לחילופין לתעדף קידום מתחם מסויים על פני האחר. ההתניות המפורטות בתכנית מחוייבות על מנת לספק מענה ראוי לתושבי השכונה בהיבטים השונים. תכנית אינה מתייחסת לאחריות ביצוע או ללוחות זמנים הנקבעים מאילוצים שונים שאינם מעניינה של תכנית המחוייבת להבטיח את צרכיהם של תושבי ומבקרי הרובע. מסוף תחבורה זמני נקבע כתנאי בתיאום עם משרד התחבורה, וזאת על מנת לעמוד ברמת השירות הנדרשת למענה ראוי לתחבורה הציבורית לתושבי הרובע ולמבקרים בו, גם טרם הקמת המסוף הקבוע בתא שטח 1050.

**א.37. סתירות בהוראות התכנית ביחס ליח"ד קטנות**  
 הוראות סעיף 2(6)א2 מתייחסות ליח"ד קטנות מתוך תמהיל יח"ד הסחירות להוציא דיור מוגן, בעוד סעיף 2(3)א מתייחס בצורה מתאריית לכל יח"ד בתחום התכנית.

**ב. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקונים ולשינויים המפורטים להלן ובפירוט המענה להתנגדויות:**

#### **בהיבטי תכנון**

1. ב. הוראות התכנית יבהירו כי הייעודים שאינם מפורטים מכח תכנית זו הינם ייעודים מוכללים.
2. ב. בסעיף 24(3) בהוראות התכנית (גמישות לתכנית) יובהר כי מדובר על שטחים בייעוד תעסוקה.
3. ב. בהוראות התכנית (סעיף 4.4.1) יתווסף השימוש משרדי ממשלה.
4. ב. הוראות התכנית יכללו הנחיה לתכניות המפורטות לשילוב שימוש ציבורי נוסף במגרשים למטרת יח"ד בהישג יד על פי סעיף 188 (מטרה ציבורית), בהתאם לדין.
5. ב. סעיף 3(2)ג בהוראות התכנית יבהיר כי השטחים ייקבעו כשטחים מבונים או בייעוד קרקע.
6. ב. סעיף 4(3)ב בהוראות התכנית ישונה בהתאם לנוסח הבא: המבואות למגורים ישולבו בחזית הפעילה באופן שיהוו חלק אינטגרלי ממנה, כך שתשמר חזית מגוונת שימושים לכיוון הרחוב.
7. ב. נספח התנועה והבינוי יעודכנו עם רקע התכנון העדכני של רק"ל הקו הירוק ומנהרות המטרו.
8. ב. כל התחום המאושר מכח תכנית הר/1711 יסומן כשטח מפורט מכח תכנית זו. נספח המתחמים יעודכן בהתאם.
9. ב. הוראות התכנית יכללו סעיף כי לא יותר לאגם זכויות למסחר בין השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
10. ב. סעיף 19(6) בהוראות התכנית (סטיה ניכרת) תת סעיפים 2 ו-3 יאוחדו לנוסח הבא: תוספת זכויות למגורים במגרשים בייעוד מלונאות או בייעוד הכולל שימושים מעורבים עם מלונאות תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
11. ב. מיקום חניון אוטובוסים זמני ייקבע בתכנית מפורטת בשטחים ציבוריים בלבד, למעט בשצ"פ ובפארק חופי. תכנית מפורטת תעגן בהוראותיה את פרק הזמן בו יפוג השימוש, וכן תתייחס בין היתר להיבטי סביבה, שלביות ביצוע, השבת מצב לקדמותו בסיום התקופה, וכן הסדרי תנועה בתיאום עם משרד התחבורה.

#### **בהיבטי שמאות**

12. ב. חלקה 14 בגוש 6590 תכלל בתחום האיחוד והחלוקה בשלמותה.

עמוד: 13  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

13. ב. סעיף 6.23(4) ישונה כמפורט להלן :

בעלי הזכויות הכלולים הן בתחום תתל/71/ג' והן בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית זו, יכללו בטבלאות ההקצאה והאיזון שיערכו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי ייעודה ערב אישורה של תכנית 504-0619346 (הר/2200/ב' דרום-מערב הרצליה : איחוד וחלוקה בעתיד).

בעלי הזכויות הכלולים הן בתחום התכניות הר/1711 והר/1842 והן בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית זו, יכללו בטבלאות ההקצאה והאיזון שיערכו במסגרת התכניות המפורטות מכח

תכנית זו. ייעוד הקרקע במצב הנכנס בתכנית לאיחוד וחלוקה כאמור יהיה כפי ייעודה ערב אישור תכניות אלו. מבלי לגרוע מהאמור, בעלי זכויות בתחום תתל/71/ג' לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה, אלא אם יודיעו על רצונם בפיצויי הפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה שיאושרו מכח תכנית זו.

#### **בהיבטי סביבה ונוף**

14. ב. תשריטת התכנית ונספח העצים יתוקנו כך שעצים המסומנים לשימור הנמצאים בתחום מחלף הרב מכר ישונו לעצים להעתקה/עקירה.
15. ב. מסעיף 4.10.2(א)2 בהוראות התכנית יושמט הערך המספרי (30%) המתייחס להבטחת מינימום זכויות שמש. ההנחיה התכנונית העקרונית תוותר בעינה.

#### **בהיבטי תשתיות**

16. ב. תחום תא שטח 1224 יתוקן כך שכולו לא יכלל בתחום האיחוד והחלוקה כפי שהופקד.
17. ב. לסעיף 6.1.1(א) תתווסף הדרישה לתיאום הנחה של תשתיות בתחום רצועת המתע"ן עם הגורם הסטטוטורי לרק"ל.
18. ב. לסעיף 6.1.4(הנחיות למנהרת התשתיות) יתווסף תת-סעיף בדבר חובת תיאום עם הגורם הסטטוטורי לעניין כביש ארצי מסי' 2.
19. ב. מסעיף 6.8(1)3 בהוראות התכנית יוסר המשפט האחרון.
20. ב. סעיף 4.15.1(3) בהוראות התכנית יתוקן כך שיתורו מתקני וקווי תשתית הנדסית תת-קרקעית בלבד.
21. ב. תא שטח 698 יותקן בהתאם לגבולותיו בתתל/103. הוראות התכנית (סעיף 4.14(א)) יתוקנו בהתאם לתתל/71/ג'.
22. ב. בתחום הפארק החופי יותר שימוש למתקני תשתית מקומיים אשר ישרתו את צרכי פיתוח הפארק בלבד. מתקני ניהול הנגר בתחום הפארק החופי יתוכננו באופן שתובטח מניעת פגיעה במצוק.
23. ב. תכנית מפורטת תתייחס להוראות נדרשות בהתאם להוראות החוק לתוספת השישית בעניין דיור בהישג יד.

#### **בהתאם לפרסום על פי סעיף 106(ב), מחליטה הוועדה בהתאם למפורט להלן:**

#### **בהיבטי תכנון, ייעודי קרקע ובינוי**

24. ב. בהתאם למדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי מתע"ן, לתכנית יתווספו 1,600 יח"ד בהישג-יד בהתאם לתוספת השישית לחוק, וכן זכויות יתווספו בהתאמה. יח"ד אלו יהיו בתמהיל דיור מגוון כפי שהוגדר בתכנית המופקדת (ממוצע של 105 מ"ר מירבלי), ועד לסך כולל של 168,000 מ"ר.
25. ב. בהתאם לסעיף 63(א)2 לחוק, להוראות התכנית תתווסף הנחיה לתכניות מפורטות, לפיה זכויות הבניה ליח"ד בהישג-יד לפי התוספת השישית לחוק אשר בנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור תכנית מפורטת. מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.
26. ב. לאור מאפייניה של התכנית, ובכללם : מיקומה בלב אזורי הביקוש בערכי קרקע גבוהים, שכוונת צמודות עם אוכלוסיה בהרכב סוציו אקונומי גבוה, וכן מעצם היותה רובע עיר חדש ומשמעותי, הוועדה רואה חשיבות להבטיח מגוון רחב ככל הניתן של אוכלוסיות בתחומי הרובע המוצע. בהתאם לאמור, קובעת הוועדה כי 40% מיחידות הדיור ייקבעו במחיר מופחת, בהתאם לחלוקה הבאה :

עמוד: 14  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- במתחם 1 : 1,000 יח"ד ולכל הפחות 42,000 מ"ר במחיר מופחת. בכל אחד מן המתחמים 2 ו-3 : 300 יח"ד ולכל הפחות 12,600 מ"ר במחיר מופחת. בהתאם, מהוראות התכנית יוסר סעיף 3.6.(1)ג.
- 27.ב. תאי שטח 400 ו-100 ישונו לייעוד מגורים ומבני ציבור. הוראות לייעודים אלו יהיו בהתאם להוראות התכנית המופקדת בייעודים אלו ובתיאום עם לשכת התכנון. תא שטח 1055 יוותר בייעוד תעסוקה ומסחר כפי שהיה בתכנית המופקדת. לאחר התייעצות עם יועץ הפרוגרמה של הוועדה המחוזית, סבורה הוועדה כי אין מקום לתוספת שטח של 6 דונם בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים" בתחום הפארק החופי.
- 28.ב. הוראות הבינוי יעודכנו לעניין גובה בינוי מקסימאלי כמפורט להלן:  
 במתחם 1 : לאורך הרק"ל - עד 30 קומות, לאורך דרך הים - עד 6 קומות, ביתר המתחם - עד 15 קומות.  
 במתחמים 2 ו-3 : בדופן המערבית לאורך ציר הרק"ל - עד 15 קומות, ובדופן המזרחית לאורך ציר הרק"ל - עד 20 קומות.
- 29.ב. הוראות התכנית (סעיף 4.9.1.5 (א)) יבהירו שיחה"ד בתאי שטח 420-423 יהיו יחידות דיור בהישג יד כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (מטרה ציבורית 2014).
- 30.ב. תחנת שאיבה לביוב בגוש 6590 חלקה 107 :  
 בחלק הצפון-מערבי של תא שטח 700 (בשטח התחנה הקיימת) יקבע תא שטח בהיקף של 3 דונמים בייעוד מתקן הנדסי לשימוש מתקן לשאיבת ביוב. זכויות הבניה בתא שטח זה יהיו 1,200 מ"ר מירבי : 400 מ"ר על-קרקעי בקומה אחת, ו-800 מ"ר תת-קרקעי. שטח זה לא יהיה מפורט מכח תכנית זו. התחנה ממוקמת בתחום הסביבה החופית (300 מ'), ועל כן תנאי למתן תוקף לתכנית, יהיה אישור הולחוף לנושא זה. ככל ולא יתקבל אישור הולחוף, תובא התכנית לדיון נוסף בוועדה.
- 31.ב. על מנת להבטיח מענה בהיבטי ביוב למתחם מס' 2, ברביע הדרום-מערבי של מחלף הרב מכר יתווסף סימבול מתקן הנדסי לשימוש מתקן שאיבה לביוב. הוראות התכנית יגדירו זכויות בנייה בהיקף מירבי של 3,000 מ"ר. יתווספו שימושי תחנת שאיבת ביוב או תחנה לאיסוף אשפה. הקמת מתקן תותנה בתכנית מפורטת, אשר תלווה במסמך סביבתי.

#### בהיבטי שמאות

- 32.ב. השטחים במחלף הרב מכר הכלולים בתחום האיחוד והחלוקה המופקד ואינם כלולים בתחום מתחם תכנון, ייכללו במתחם מס' 2.
- 33.ב. נוסח סעיף 6.23(5) בהוראות התכנית יהיה כדלקמן : חלפו 10 שנים מיום אישורה של תכנית ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יפקעו הוראות סעיף 4 לעניין בעלי הזכויות בתחום תת"ל 71/ג אשר יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה, ככל שאלה מגיעים להם לפי כל דין. בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו בחמש שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.

#### תיקונים נוספים במסמכי התוכנית

- 34.ב. טבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית תכלול זכויות בניה מירביות בלבד.
- 35.ב. שימוש דיור מכליל כהגדרתו בתכנית יתווסף לייעודי הקרקע הרלוונטיים בטבלה 4.
- 36.ב. תשריט התכנית ונספח מס' 11 (מתחמי התכנון) יתוקנו כך שתחום האיחוד והחלוקה שאינו כלול בתחומי מתחמי התכנון, יצורף למתחם תכנון מס' 2.
- 37.ב. נספח מס' 11 (מתחמי תכנון) יעודכן כך שכל תחום תכנית הר/1711 יכלל בתחום המפורט מכח תכנית זו.
- 38.ב. תשריט מצב מאושר של התכנית יתוקן בהתאם לתכניות התקפות לעניין ייעודי קרקע ותחום איחוד וחלוקה בתכנית הר/253/א.
- 39.ב. טבלת מצב מאושר בהוראות התכנית תעודכן בהתאם לייעודי הקרקע המאושרים.
- 40.ב. סעיף 4.10.2(א) 7 בהוראות התכנית : לפני המילה "יותקנו" יתווספו המילים : ככל הניתן.
- 41.ב. סעיף 6.16.3(ב) בהוראות התכנית לאחר המילה "בבינוי" יבואו המילים : בפיתוח הנופי.
- 42.ב. הערה ו' לטבלה 5 : תתוקן ההפניה לסעיף הנכון בהוראות התכנית.
- 43.ב. סעיף 6.3(2) ב : תותקן ההפניה לסעיף הנכון בהוראות התכנית.
- 44.ב. בסעיף 1.2 יתוקן שטח התכנית בהתאם לשטח התכנית בתשריט מצב מוצע.



עמוד: 15  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- ב.45. בסעיף 7.2 יוטמע כי מימוש התכנית יהיה בתוך 20 שנה.
- ב.46. סעיפים 1.2.4(א)1 ב-ג' יתוקן כך שיתאם לתשריט ולנספח הבינוי.
- ב.47. נספח מס' 2 יעודכן כך שיכלול רקע מספרי תאי שטח מעודכן.
- ב.48. התאמת סעיף 7 בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

## ג. להלן פירוט ההתנגדויות שהוגשו לתכנית:

### 1. להתנגדות עצמית אדר' חנה חרמש מהנדסת העיר בשם הוועדה המקומית הרצליה

- א. לטענה כי יש לשנות את סוג התכנית מתכנית כוללנית לתכנית מתאר מקומית. התכנית אינה חלה על כל מרחב התכנון ואף לא על כל שטח העיר אלא על כ-8.6% בלבד משטח השיפוט של העיר ולכן ספק אם היא חלק משמעותי של העיר. עם זאת, התכנית מפורטת וכוללת זכויות בניה והוראות מפורטות בהתאם למפורט בהתנגדות, הרבה מעבר לנדרש בתכנית כוללנית. הגדרת התכנית כתכנית כוללנית עלול להסב לעירייה הפסדים כלכליים עצומים לאור תיקון 126 לחוק (התוספת השלישית) אשר החריג תכנית כוללנית לעניין חיוב היטלי השבחה, עובדה הדוחה הלכה למעשה את סמכות הוועדה המקומית לגבות היטלי השבחה עד לשלב אישור תכנית מפורטת. דחיה זו תייצר פגיעה ממשית והפסד עצום מימדים העלול לפגוע באופן מהותי ביכולתה של הקופה הציבורית לממן את העלויות העצומות הכרוכות במימוש היעדים הציבוריים המחוייבים על פי התכנית כדוגמת: פיתוח הפארק החופי, פיתוח הדרכים ומערכות התשתית וכדו' - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש להחיל את ההוראות לשימור זכויות בהתאם לתכניות מאושרות (הר/1711, הר/1842) בדומה לנוסח המופיע בהוראות התכנית לשימור הזכויות מתתל/71/ג', ובהתאם להוסיף בהוראות התכנית תחת סעיף 4)6.23 הוראה המפרטת כי גם שטחים אלו ייכללו בטבלאות האיחוד והחלוקה במתחם 2 וכי בעלי הזכויות יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה בהתאם לדין - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי מבוקש להסדיר את תחנת השאיבה הקיימת בגוש 6590 חלקה 107 על ידי קביעת תא שטח בייעוד מתקנים הנדסיים בהיקף של כ-3 דונם ולהקצות בתחומו זכויות בניה בהיקף של כ-1,300 מ"ר מירבי בחלוקה זהה של שטחים עיקריים ומירביים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש לשמור על גמישות התכנית ולאפשר תוספת שימושים בייעודי הקרקע שנקבעו בה כדוגמת גינת כלבים בייעוד שצ"פ. בהתאם מבוקש להוסיף להוראות התכנית (סעיף 6.3 תנאים להכנת תכניות מפורטות) כי בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף על רשימת השימושים הכלולה באזורי הייעוד השונים באישור הוועדה המקומית - **לדחות את ההתנגדות.**  
 גינת כלבים היא שימוש אינהרנטי לשטחים פתוחים לצרכי ציבור. הוועדה המקומית רשאית להוסיף שימושים מעין זה בשטחי הייעוד בהתאם להוראות החוק.
- ה. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.3(2)ב' בהוראות התכנית כך שיודגש כי חלוקת זכויות הבניה בכל בלוק עירוני תתייחס לאותו ייעוד קרקע ובאותו מתחם בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**  
 חלוקת הזכויות תקבע בתכנית מפורטת בהתאם לסמכות מוסד התכנון הדין בתכנית המפורטת.
- ו. לטענה כי על מנת לעמוד בהנחיות העירוניות לעת היתרי הבניה בהתאם למדיניות שגיבשה העיריה לנושא צל במרחב הציבורי, מבוקש להסיר את סעיף 4.10.2(א)2 בהוראות התכנית - **לקבל את ההתנגדות.**  
 מדובר בתכנון מפורט שנכון שייבחן במסגרת התכנית המפורטת. הוראות התכנית יעודכנו כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 16  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- ז. לטענה כי יש לאפשר שיקול דעת לעת התכנון המפורט לעניין הצבת פרגולות והצללה מעל אזורי מתקני משחק, ולכן מבוקש לתקן את נוסח סעיף 4.10.2(א)7 כך שהסעיף יהיה מאפשר ולא מחייב - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ח. לטענה כי יש להדגיש בהוראות התכנית (סעיף 4.15.1(3)) כי מתקני וקווי התשתיות ההנדסיות בתחומי הדרך יהיו תת קרקעים בלבד - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ט. לטענה כי על מנת להבטיח מניעת מפגעים לעת ההקמה בהתאם להנחיות הסביבתיות העירוניות התקפות, יש להוסיף לשעיף 6.8(1)3 בהוראות התכנית כי "מסמך מניעת מפגעים בעת ההקמה" יאושר גם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו - **לדחות את ההתנגדות.** המשרד להגנת הסביבה הוא הגורם הרגולטורי לעניין זה.
  - י. לטענה כי על מנת להבטיח הצנעה ושילוב התשתיות בפיתוח הפארק החופי מבוקש לתקן את נוסח סעיף 6.16.3(ב) כך שתתווסף האפשרות לשלב את הבינוי בפיתוח הנופי ובעדיפות בתת-הקרקע בלבד - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - יא. לטענה כי יש לציין בהוראות התכנית (סעיף 6.16.3 לפני סעיף ז') כי מספר קומות החניה בתאי שטח 701, 702 ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח, בכפוף לבדיקות הגיאוטכניות כמפורט לעיל, ולהסיר מטבלה 5 את מספר הקומות התת קרקעיות המפורטות בתא שטח 701 - **לדחות את ההתנגדות.** הדרשה לבדיקות הגיאוטכניות מופיעה בהוראות התכנית המופקדת (סעיף 6.16(3)ד). מספר הקומות המופיע בתחום התכנית הינו מקסימאלי ואין חובה לממשו.
  - יב. לטענה כי על מנת להבטיח בחינה של צמצום מספר כניסות רכב לחניונים לאורך רחוב אלטנוילנד, מבוקש להוסיף לנוסח סעיף 6.16.3(ח) כי המעבר התת קרקעי בין תא שטח 703 ותא שטח 404 נועד לצמצם בכניסות מרחוב אלטנוילנד, וכי מיקום ומספר הכניסות לרכב ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח - **לדחות את ההתנגדות.** הוראות התכנית מתייחסות לאפשרות המעבר.
  - יג. לטענה כי על מנת לעמוד בהנחיות הסביבתיות העירוניות, יש להוסיף להוראות התכנית (סעיף 6.8.2(ד)1) כי המסמך הסביבתי במסגרת היתר הבניה לתחמ"ש יאושר גם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו - **לדחות את ההתנגדות.** המשרד להגנת הסביבה בהיותו הרגולטור נדרש לאשר את המסמך הסביבתי לתחמ"ש.
  - יד. לטענה כי נדרשים תיקונים טכניים במסמכי התכנית כמפורט בהתנגדות בסעיף ו' - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
2. **להתנגדות אדר' עירית טלמור בשם הוועדה המקומית רמת השרון**
- א. לטענה כי יש לבטל את התחמ"ש המוצע בתא שטח 1224 בתחום מחלף הרב מכר : השטח המוצע אינו מספק והקמתו תלויה בתכנית משלימה שאינה בתחום הרצליה, הוא צפוי להטיל מגבלות הן על השימושים והן על תכנון התנועה במתחם התעסוקה של רמת השרון. מבוקש לשנות את מיקומו ללולאה בדרום-מערב המחלף, וכן לקבוע כי הוא יתוכנן לשמש כתחמ"ש חליפי לתחמ"ש הקיים בגו"ח 6604/60 - **לדחות את ההתנגדות.** שטח התחמ"ש המוצע הינו שטח חלקי, ומימושו כפוף בתכנית משלימה בתחום השיפוט של רמת השרון. עם זאת, הוועדה רואה חשיבות בהותרת האפשרות למימוש התחמ"ש במיקום זה, אשר מהווה ייעול בשימוש ובניצול קרקע בתחומי הדרכים הארציות. האפשרות למימוש השטח, המוגדר כמפורט מכח תכנית זו, מהווה יתרון משמעותי לאור העובדה כי מימוש התכנית דורש הקמת תחמ"ש, והוא מגביר את הוודאות למימושה. גבול התחמ"ש נמצא במרחק של כ-60 מ' מתחום השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור מדרום (במסגרת תכנית רש/3/א/616), ובהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה, הוא לא צפוי להטיל מגבלות על שטח זה. בנוסף, קיימים אמצעים טכנולוגיים המאפשרים צמצום נוסף של המגבלות. הוועדה לא קובעת חלופות לתחמ"ש הקיים כמבוקש, נושא העתיד להיבחן במסגרת פריסת הצורך בחשמל במרחב, בהתאם למצאי התכנוני למתקנים הנדסיים, אשר הוועדה פועלת להגדילו.
  - ב. לטענה כי מבוקש לקבוע בהוראות התכנית כי דרך מס' 12 (חיבור לרמת השרון) תשמש לרכיבי אופניים והולכי רגל בלבד. האפשרות כי ניתן יהיה לחבר את גלילות צפון אל דרך מס' 12 תייצר תנועה עודפת ברחובות רמת השרון דרך רחוב השרף אל מערב הרצליה. מבוקש כי החיבור יהיה לשצ"פ בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 17  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- החיבור לרמת השרון נדרש והכרחי על מנת לייצר רצף עירוני המשכי ללא תלות בגבול הרשויות. החיבור המוצע אכן אינו בתחום התכנית והוראותיה אינן חלות עליו, ועל כן אין אפשרות להגדירו במסגרת תכנית זו. ראוי לשמר את האפשרות לשילוב מעבר תח"צ בו, ובכל מקרה מדובר בהסדרי תנועה שאין עניינם בתכנית.
- ג. לטענה כי התכנית כוללת שלביות תחבורתיות לקווה. מדובר בתכנית מראה לרש/616/3 וההגבלות תחבורתיות צריכות להיות זהות. יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הקמה של מסוף תחבורה זמני; השלמת דרך לייבוביץ וחיבורה לתל אביב לרבות השלמת נת"צ ושבילי אופניים; יש לקבוע תנאי (זהה לתכנית רש/616/3) כי מעל 270 אלמ"ר לתעסוקה ומגורים יהיה הקמת מחלף הרב מכר במלואו; להשלמת ההתייחסות נדרשים השלמת: בה"ת, נספח תחבורה ציבורית, שלביות תחבורתיות ברורה כבר מההיתר הראשון ונספח תנועה מפורט כולל התחברות תנועתית לאזור סינמה סיטי ממזרח לכביש ארצי מס' 2 - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית כללה בדיקה תחבורתית ותואמה עם משרד התחבורה, והיא כוללת דרישה להקמת מסוף תח"צ בתחומה. הוועדה דנה בישיבתה מתאריך 25.01.2021 בשלביות התחבורתית לאור התייחסות משרד התחבורה, והחליטה להטמיע כחלק מהדרישות להכנת תכנית מפורטת, (סעיף 6.3.1(י)) עריכת בדיקה תחבורתית כולל התייחסות למחלף הרב מכר ולחיבור לרמת השרון.
- ד. לטענה כי התכנית כוללת רשימת התניות תחבורתיות מעורפלת ובלתי ברורה: אין התניה להפעלה בפועל של הקו הירוק, כאשר תכנית להקמתו כבר מאושרת במועד זה; אין בהירות לגבי הדרישה לרשת קווי אוטובוסים משלימה, נספח התחבורה הציבורית לא מגדיר מהי הרשת הנדרשת; אין דרישה למסוף תחבורה זמני כתנאי להיתר, בדומה לדרישה שהוועדה דרשה ברש/616/3; קווי המטרו מתוכננים רק מחוץ לתחום התכנית ואין בהירות איפה נדרש המטרו לפעול, איזה קו ובאיזה מקטע. מבוקש לקבוע כי התנאי יהיה הפעלת קו 3M בתחום הרצליה פיתוח; אין פירוט לדרישה לבדיקה תחבורתית במידה ומערכות אלו לא יוקמו. לא מפורט מהו פרק הזמן הנחשב כאילו המערכת לא הוקמה. יש לקבוע כי דרישה זו צריכה להיכנס לתוקף רק לאחר אישור ממנהל התכנון על אי הקמת המטרו ואישור מרכבת ישראל על אי הקמת המסילה הרביעית - **לדחות את ההתנגדות.**
- עמדת הוועדה היא לקבוע התניות תחבורתיות המספקות מענה התואם עקרונות תכנון הנשענים על תחבורה ציבורית. התניות אלו הוטמעו בהוראות התכנית המופקדת, ופיתוחה מותנה בהקמת תשתית תח"צ אשר תספק מענה של 60% מן הדרישה, ובלא תלות בפתרון ספציפי. הוועדה נמנעת מקביעת התניות המייחסות דרישה להקמת פרויקט ספציפי שאין לגביו וודאות. יוצא דופן הוא הקו הירוק, אשר מעוגן סטטוטורית בתכנית מאושרת, והחל ביצועו בשטח ועל כן קיימת וודאות בדבר הקמתו. התכנית לוותה בבדיקה תחבורתית מעמיקה לשלב התכנון הכוללני בליווי משרד התחבורה. בדיקות תחבורתיות לעת עריכת התכניות המפורטות ייערכו בכפוף להוראות התכנית תוך הבטחת מענה לעקרונות הקבועים בה, בהתאם לוודאות התכנונית שתהיה לעת עריכתן.
- ה. לטענה כי יש לקבוע תקן חניה מופחת לאורך קווי המתע"ן. מסעיף 6.7 בהוראות התכנית קובע כי תקן החניה לכל השימושים יהיה מופחת וייקבע לאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. בעוד השלבויות מאפשרת, הקמת לכל הפחות, 300 אלמ"ר ו-4,000 יח"ד ללא כל התניה, כלומר גם ללא מתע"ן, עובדה העלולה להשפיע באופן מהותי על כביש ארצי מס' 2 אשר משרת גם את אזור התעסוקה של רמת השרון - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית הינה תכנית מתארית, והיא קובעת הנחיה לתכניות המפורטות לקבוע תקן מופחת ועדכני לעת תכנון. התכנית מותנה בהקמת מתע"ן כמענה תחבורתי אשר רוב התכנית נמצאת ברדיוס שירות שלו, וככזה הוא עתיד להיות מופחת בכל מקרה.
- ו. לטענה כי התכנית אינה מספקת מענה לסוגיות העולות בנושא הניקוז במסגרת קידומה של תמא/47/נ, ובהן: פערים בספיקות התכן ביחס לנתונים המעודכנים בתמא/47/נ; הסדרת מוצא נוסף לים בהיקף הנדרש (קוטר/ספיקה) למערכת הניקוז והוויסות בין כביש 20 לכביש 2; קביעת שלביות לפתרונות הניקוז כתנאי להיתר ראשון - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי יש להשאיר מרחב גמישות למיקום נקז החדש הנדרש בדרום התכנית, ולשמור רצועה פנויה ברוחב של 15 מ' לפחות, על מנת לא לחסום אפשרות עתידית לביצוע מובל הניקוז כמענה לצרכי ניהול הנגר של רמת השרון. מבוקש לציין זאת בהוראות התכנית ובנספח הניקוז בהתאם לנוסח המופיע בנספח הניקוז - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מציעה רצועה ברוחב של 25 מ' לפחות בתפר בין הרשויות תל אביב והרצליה, המספק אפשרות מעבר נקז עתידי, תוך התבססות על מענה אגני ולא בהתאם לגבולות מוניציפאליים. ראה פירוט בהרחבה בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 18  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

ח. לטענה כי נדרשת התנייה בשלכיות התכנית המבטיחה פתרונות ביוב שאינם בתחום תמל/1096, כלומר בחיבור לשפד"ן - **לדחות את ההתנגדות.**

פתרונות לביוב יידרשו לעת עריכת התכניות המפורטות, וככל שיאושרו על ידי הגורמים הרלוונטיים, הוועדה לא מוצאת לנכון להגבילם.

ט. לטענה כי יש להבהיר באמצעות שלכיות פיתוח את שמירת האיזון בין יח"ד המתוכננת לבין שטחי התעסוקה, תוך תשומת לב לשמירה על איזון הפיתוח התעסוקתי בין הרשויות - **לדחות את ההתנגדות.**  
הוועדה סבורה כי התכנית שומרת על איזון ראוי בין היקף המגורים והיקף התעסוקה בתחומה. האיזון בין היקף המגורים והיקף התעסוקה נכון שייבחן במסגרת תכנית המתאר הכוללת של רמת השרון ככל ותוגש. לרמת השרון יש פוטנציאל תעסוקתי נרחב ומשמעותי ויש לקוות כי היא תפעל לממשו ללא תלות ברשויות אחרות.

### 3. להתנגדות מר אליהו לוי בשם מנהל הדיור הממשלתי

א. לטענה כי על מנת לספק את צרכי הציבור המסופקים על ידי המדינה באופן מובחן מצרכי הציבור שמספקת העירייה, יש להוסיף לרשימת השימושים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד תעסוקה ומשרדים שימושים לשירותי חירום ומשרדי ממשלה - **לדחות את ההתנגדות.**

הוראות התכנית המופקדת מאפשרות שימושי חירום ומשרדים אשר ייקבעו נקודתית בתכנית המפורטת.

ב. לטענה כי בהתאם לפרוגרמה שערך מנהל הדיור הממשלתי יש להקצות בתחום התכנית כ-3,000 מ"ר מבונה ולחילופין 1.5 דונם קרקע עבור צרכי הדיור הממשלתי. ככל ולא ניתן לקבוע שטחים אלו במסגרת תכנית זו, מבוקש להתנות אישור תכניות מפורטות והוצאת היתרי בניה בשטחי הציבור בתחום התכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי יש לסמן את השטחים המיועדים לצרכי הדיור הממשלתי בתשריט התכנית ולקבוע כי שטחים אלו יירשמו על שם המדינה ולא יופקעו על-ידי הרשות המקומית. בהתאם מבוקש להחריג תחת סעיף 6.22 בהוראות התכנית את האפשרות להפקיע שטחים אלו על ידי הרשות המקומית - **לדחות את ההתנגדות.**  
בחינת הצורך לקביעת שטחים אלו תהיה בשלב התכניות המפורטות, בהן יוחלט על רישום השטחים על שם המדינה ככל ויידרשו.

ד. לטענה כי יש להבהיר בהוראות התכנית את נושא החניונים הזמניים, כולל הנחיות מפורשות לעניין זה והוספת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים. כמו כן לא סביר כי בכל אחד מן המתחמים יוקם חניון זמני - **לדחות את ההתנגדות.**  
כל תכנית מפורטת נדרשת לספק מענה לחניון אוטובוסים. לאור העובדה שהמסוף הקבוע ממוקם בתא שטח 1050 במתחם 1, ובהתאם לבקשת משרד התחבורה, ועל מנת להימנע מיצירת תלות בין המתחמים, הוראות התכנית קובעות כי ככל ולא יוקם המסוף הקבוע, כל תכנית תידרש לספק מענה זמני בתחומה (סעיף 6.3.2(ח)).

ה. לטענה כי יש לציין כי מסוף התחבורה הקבוע ירשם על שם מדינת ישראל ומשרד התחבורה, וכי המסופים הזמניים יירשמו באופן זמני על שם המדינה ומשרד התחבורה ולחילופין יוחכרו למשרד התחבורה ללא תמורה עד לסיום תפקודם - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית אינה עוסקת ברישום הזכויות, אשר עתיד להיקבע לעת עריכת טבלאות ההקצאה בשלב התכניות המפורטות.

ו. לטענה כי לא מובן הרציונל של מגרש מעורב שימושים במסוף התחבורה יחד עם מגורים ותעסוקה, כאשר מסוף התחבורה מהווה גורם משמעותי למטרדי רעש וזיהום אוויר. מבוקש לקבל הנחיות ואישור משרד התחבורה לעירוב השימושים או לפיצול המגרש כבר בשלב זה לאזור למגורים ומסוף התחבורה - **לדחות את ההתנגדות.**  
הוראות התכנית המופקדת (סעיף 6.3.3(א)) מחייבות תיאום המסוף עם משרד התחבורה במסגרת התכנית המפורטת. יתר המענה מפורט בעיקרי ההחלטה.

### 4. להתנגדות גב' נגה בר, ממונה סטטוטוריקה ותכניות גובלות בשם חברת נת"ע

א. לטענה כי מבוקש להוסיף להנחיות המיוחדות הקובעות ייעוד נדחה לשטחי המגורים בתחום רצועת המסילה המאושרת במסגרת תתל/71ג', כי צמצום רצועת המסילה תיעשה בכפוף לאישור נת"ע ביחס למיקום הרק"ל ומתקניו ורק לאחר הקמת הרק"ל - **לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 19  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- הוראות הייעוד נדחה נקבעו בהתאם לגמישות בהוראות תתל/71/ג' המאפשרות צמצום בתוואי רצועת המתע"ן לאחר ביצועה (סעיף 6.8.2 בהוראות תתל/71/ג'), ונקבעו לאחר תיאום עם חברת נת"ע. הוראות התכנית המופקדת (סעיף 6.2(ב') כוללות דרישה לתיאום עם הגורם המוסמך לעניין הרק"ל טרם קביעת קווי הבניין בשטחים אלו.
- הוראות התכנית מיישמות את הוראות תתל/71/ג' אשר התכנית כפופה לה, ואת התיאום המוקדם שהתקיים עם חברת נת"ע. המגבלות מהרק"ל קבועות בתתל/71/ג', וייקבעו ביחס למיקום המסילה לאחר הפעלתה, כלומר מהמצב הקיים בשטח. הוראות התכנית המופקדת (סעיף 6.2.6) מתייחסות לחובת תיאום עם הגורם המוסמך לעניין הרק"ל בקביעת קווי הבניין בשלב התכנית המפורטת.
- ב. לטענה כי בהתאם לתתל/ 103 נדרש להגדיל את תחום המתקנים ההנדסיים בתא שטח 698-699 כך שיכלול חלקי חלקה מדרום לתא שטח זה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש להוסיף לטבלה 1.6 בהוראות התכנית את תתל/103 ביחס של כפיפות – **לדחות את ההתנגדות**.  
 הוועדה לא מתייחסת לתכניות שלא השלימו הליך סטטוטורי. בכל מקרה, לכשתאושר, תגבר תתל/103 על תכנית זו.
- ד. לטענה כי יש לשנות את נוסח סעיף 4.14 א' בהוראות התכנית כך שיופיע כי הוראות פיתוח חדרים טכניים בהתאם לתתל/71/ג' - **לקבל את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי יש להוסיף לתנאים בסעיף 6.16 את התנאים הבאים:  
 (1) תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים / חופפים לתוואי המתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע.  
 (2) לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע.  
 (3) הקמת עוגנים פולימריים לתוואי המתע"ן תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לזים התכנית.
- **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 סעיף 3.4(4)א בהוראות התכנית מחייב תיאום בשלב התכנית המפורטת עם הגורם המוסמך לרק"ל. זהו המועד הנכון לקבע הוראות רלוונטיות להיתרי הבניה, ולא במסגרת התכנית המתארית.
- עם זאת, תתווסף הוראה לחלקים המפורטים מכח תכנית זו כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 6.6 בהוראות התכנית כי בעת תכנון רחבות כיבוי האש למבנים הגובלים ברק"ל, יש לקחת בחשבון כי לא תתאפשר חציית המסילה על ידי רכבי כיבוי ו/או מיקום רחבות על גבי התוואי - **לדחות את ההתנגדות**.  
 מדובר בהוראה שאין מקומה בתכנית מתארית.
- ז. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 6.22 כי מקרקעין המיועדים לרק"ל במסגרת תתל/71/ג' יירשמו על שם מדינת ישראל - **לדחות את ההתנגדות**.  
 התכנית אינה קובעת הוראות לרישום אשר יקבעו במסגרת טבלאות האיחוד וחלוקה שיערכו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו.
- ח. לטענה כי יש לתקן תיקונים טכניים בתשריט המצב המאושר בתכנית כמפורט להלן: יש לסמן את הדרך בתחום תתל/71/ג' כדרך מאושרת ולא מוצעת; יש לסמן את תחום רצועת המתע"ן לפי תתל/71/ג'; יש להטמיע ייעודי קרקע בהתאם לתתל/103; יש לסמן "ציר מערכת הסעת המונים" בתוואי המטרו M3 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ט. לטענה כי יש לתקן את נספח הבינוי בהתאם למפורט: לוודא עדכניות תכנון הרק"ל לעת אישור התכנית; להטמיע תכנון מנהרות המטרו - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- י. לטענה כי בנת"ע לא התקבל נספח ניקוז המציג התייחסות להערת נת"ע בדבר תכנון ניקוז של המשך אבן גבירול העתידי כך שיהיה לכיוון מערב ולא יעבור בתחום תל אביב, וכן להערות ביחס לחלחול והשהיית מי נגר בתאי שטח 686, 692, וכי פתרונות הניקוז ככל ורלוונטיים לרק"ל יגובשו בתיאום רמ"י ויעוגנו בתמא/47-ג - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

5. להתנגדות גב' רויטל שגיא, מנהלת תחום סטטוטוריקה בשם נתיבי איילון



עמוד: 20  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

א. לטענה כי יש לקבוע תא שטח וזכויות בניה ייעודיים למסוף התחבורה בתא שטח 1050 בהיקף של 8.5 דונם לפחות, על מנת להימנע מקונפליקטים תכנוניים, ניגודי אינטרסים, התנגדויות, קשיים במימוש בשל הקצאת זכויות בתכנית איחוד וחלוקה, עיכוב במימוש המסוף, הבטחת שירות יעיל של משתמשי התחבורה הציבורית, שילוב נאות של מסוף יעיל במרקם האורבני ושחרור שימושי המגורים והמשרדים מהשפעות חיצוניות של שימושי תחבורה - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי העובדה כי התכנית מייצרת התניה של ביצוע המסוף באישור תכנית מפורטת נוגדת לאפשרות להקים את המסוף בהתאם לסעיף 261 ו'261 לחוק התו"ב. לכן מבוקש לסמן את תא השטח הייעודי למסוף התחבורה כחלק מהאזור המפורט בתכנית זו. כמו כן, יש לקבוע כי השטח ירשם על שם מדינת ישראל ולא על שם הרשות המקומית - **לדחות את ההתנגדות**.

הוועדה סבורה כי נכון לקבוע את השטח בעירוב שימושים כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל, ועל כן אין זה נכון להקימו מכח סעיפים 261 ד' ו' לחוק.

ג. לטענה כי החלטת הוועדה מתאריך 25.01.21 בנוגע לשלבויות התחבורתית לא מולאה. יש לקבוע בסעיף 7 בהוראות התכנית, בנוסף למופיע בסעיף 6.3(2)ח' כי מסוף תחבורה זמני יהווה תנאי להיתר ראשון בתכנית מפורטת. כמו כן, יש להוסיף בסיפא של סעיף 6.3(2)ח' כי תכנית מפורטת תקבע את מיקום המסוף הזמני, דרכי הגישה אליו, זכויות בניה, שלבויות ביצוע ועוד בכפוף לאישור נת"א ומשרד התחבורה, וכי התכנית המפורטת תקבע כי המסוף הזמני ירשם על שם מדינת ישראל או יוחקר לה לשימוש זמני ללא תמורה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

סעיף 7 מתייחס לשלבויות קידום התכניות המפורטות, בעוד סעיף 6.3(2)ח' קובע כי כל תכנית מפורטת תקבע תנאי כמבוקש. ליתר הנושאים ראה מענה בעיקרי החלטה לעיל.

ד. לטענה כי תחום דרך ארצית מס' 2 (תאי שטח 853-855) אינו מסומן בנספח המתחמים המחייב כאזור מפורט בו ניתן להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו, בעוד הוראות התכנית מגדירות את תכנית הר/1711 ביחס של החלפה - **לקבל את ההתנגדות**.

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה בכביש ארצי מס' 2 ובמגרשים הסמוכים לו יהיה תיאום עם נתיבי איילון - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

התכנית מטמיעה קווי בניין כמחוייב מתמא/1 פרק תחבורה. עם זאת, תתווסף הוראה לתיאום היתרים / הרשאות לתשתיות בתוואי השצ"פ הגובל לדרך ארצית מס' 2.

ו. לטענה כי יש לשנות את סעיף 6.17(6) כך שתנאי להיתר בניה לתחמ"ש בתחום מחלף הרב מכר (תא שטח 1224) יהיה אישור נתיבי איילון לעניין הביסוס ולא רק תיאום - **לדחות את ההתנגדות**.

תחום התחמ"ש מוגדר בתא שטח ייעודי (מתקנים הנדסיים) שאינו חודר לתחום הדרך. בהתאם, הביסוס יהיה בתחום השטח בלבד, והוועדה סבורה כי תיאום עם נת"א לעניין זה מספק מענה ראוי.

ז. לטענה כי בתשריט התכנית מופיעים עצים לשימור בתחום מחלף הרב מכר, העלולים לפגוע באפשרות לביצוע המחלף. מבוקש לשנות את אפיון העצים בתשריט ובנספח העצים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

#### 6. להתנגדות גב' גילי טסלר, מתכנתת מחוז תל אביב בשם רשות מקרקעי ישראל

א. לטענה כי התכנית חסרה עקרונות לאיחוד וחלוקה שיעמדו בבסיסן של התכניות המפורטות, ובכלל זה מה היחס בין ייעודי הקרקע השונים במצב הנכנס, בדגש על היחס בין ייעוד חקלאי ובין שטחים בייעוד לתכנון בעתיד, ובתוך כך יצירת עוול שאינו הכרחי לבעלי הזכויות בדמות שאיבת זכויות - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש לבחון בשנית את אופן החלוקה למתחמי תכנון בתכנית, כיוון שהשטחים למתקנים הנדסיים בדרום התכנית בתחום מתחם מס' 3 משרתים את כל הרובע, והחלוקה המופקדת מייצרת חוסר איזון בין המתחמים בשל העמסת מתקני התשתית רק על מתחם מס' 3 אשר בהכרח יוצא נפסד מהנטל הציבורי שהוא נושא - **לדחות את ההתנגדות**.

מיקום המתקנים ההנדסיים נקבע בהתאם לכך שמדובר בשטח הנמוך טופוגרפית, ועל כן נכון לקבוע מתקני תשתית



עמוד: 21

תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- הנדרשים זרימה בגרביטציה, בתוספת העובדה כי מדובר בנקודת קצה בשכונה ולכן עם השפעה שולית על הבינוי בשכונה בהיבטי מגבלות בניה.
- ג. לטענה כי לא נמצאה תשתית עובדתית הדורשת את קביעת סעיף 6.3.2(ג) לפיה לכל הפחות 5% מהשטחים בכל היעודים יוקצו לצרכי ציבור במסגרת תכנית מפורטת. היקף השטחים לצרכי ציבור בתכנית המוצעת רחב מלכתחילה (כ-76%), והוא מספק מענה לצורך הפרוגרמתי שהוצג בנספח הפרוגרמה לתכנית. מבוקש להפחית את היקף השטחים לצרכי ציבור המוצע בצורה רוחבית, ולהתאימו להיקף הצרכים הפרוגרמטיים שיקבעו לעת עריכת תכנית מפורטת - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית. יש להתאים את הצפיפות המוצעת בתכנית לתכניות דומות לאורך החוף כדוגמת רובע שדה דב, ולתכניות אחרות בסביבה כדוגמת רובע דרום גלילות (רש/800/1) הדומות באופיים ובהיקפם - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי יש לשנות את תנאי מימוש הפארק החופי כך שיהיה מכלל יחה"ד בתכנית ולא מיח"ד ביחס לכל מתחם בנפרד, בדומה למתווה שאושר בתכנית רובע שדה דב. הנוסח המופקד עלול להביא לעיכוב משמעותי במימוש התכנית, והעובדה שמדובר בפארק אורכי מאפשר לעירייה לקבוע שלביות לפיתוחו ולגבש תכנית פיתוח לפארק מכח תכנית המתאר, ובמנותק מהתכניות המפורטות - **לדחות את ההתנגדות.**  
אמנם הפארק החופי הינו פארק מטרופוליני, אך הוא מספק מענה גם כפארק רובעי לצרכי השכונה. תכנונו נדרש כמקשה אחת, אך הפיתוח שלו ראוי שיהיה כחלק מפיתוח המתחמים, על מנת להבטיח מימוש של פיתוחו ביחס ליחה"ד שיקומו בסמוך. בנוסף לאמור, שלביות הפיתוח הוטמעה בתכנית בהתאם להחלטת הולחוף בתכנית, ואין בסמכות הוועדה לשנות החלטות מוסד תכנון ארצי.
- ו. לטענה כי יש לבטל את ההוראה הקובעת כי תנאי למימוש המגורים יהיה מימוש יחד עם התעסוקה בהינף אחד (סעיף 6.3.2(ז)). מדובר בתנאי אשר עלול לייצר אפליה בין בעלי זכויות שונים, ועל אף העמדה התכנונית התומכת, מבוקש להכניס גמישות בהתניה כך שהתכנון המפורט יאפשר הקמת שימושים מעורבים בהינף אחד, ככל הניתן. יש לציין כי כיוון שמדובר במגרשים ולא במבנים, ניתן להניח שהיתרי הבניה יוצאו במשותף (היתר למגרש) ולכן אין הכרח להתניה בניסוח זה - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי יש לקבוע בהוראה כי מסוף התחבורה בתא שטח 1050 ירשם על שם המדינה ולא על שם העירייה, וכי הוא יכלל במגרשים שיוקצו מתחת לקו - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי יש לבחון בשנית האם יש צורך בשלושה מסופי תחבורה זמניים בתחומי הרובע, וככל ויתברר כי אכן קיים הצורך, מבוקש להגדיר את מיקומם המדויק ולקבוע שימושים לאחר תום השימוש הזמני למסוף תחבורה - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית אינה מחייבת שלושה מסופים זמניים בתחומה, אלא מאפשרת בכל מתחם למקם מסוף זמני עד להקמת המסוף הקבוע. הצורך במסופים ייקבע בכפוף לבדיקה תחבורתית בשלב התכניות המפורטות.
- ט. לטענה כי בהתאם לדרישה בנספח הפרוגרמתי להקצאה שטחים לצרכי ציבור כלל-עירוניים, ופירוט השימושים המופיעים בנספח, יש להוסיף להוראות התכנית את שימוש משרדי ממשלה בהוראות התכנית בתחום השטחים למבנים ומוסדות ציבור - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- י. לטענה כי יש לבטל את ההנחיה לפיה תוספת יח"ד לא תהווה סטייה ניכרת כל עוד היא תותנה במענה לשטחי ציבור פתוחים ומבוזנים בגין התוספת. התכנית רוויה בשטחי ציבור, ואין צורך בתנאי הקושר בין תוספת יחידות הדיור ובין מענה נוסף לשטחי ציבור. מבוקש לשנות את נוסח ההתניה כך שיקבע כי לצורך תוספת יח"ד יבחן היחס של שטחי הציבור והצורך ביחס לתוספת - **לדחות את ההתנגדות.**  
נוסח הסעיף אינו מתנה תוספת שטחים ציבוריים, אלא הבטחת מענה לצרכים הפרוגרמטיים בגין תוספת יחה"ד.
- יא. לטענה כי הגמישות הקיימת בתכנית לתוספת יח"ד (סעיף 6.19) מאפשר תוספת של כ-20% בהקלה שהן כ-2,500 יח"ד. מוצע לשנות את הגמישות ולקבוע את התוספת במסגרת התכנית המתארית ללא אפשרות להקלות, ובכך להעלות את

עמוד: 22  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

הוודאות, להגדיל את הצפיפות, ולשנות את תמהיל יחידות הדיור באופן שיעלה אחוז הדירות הקטנות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהתאם להחלטת הוועדה כמפורט לעיל נוספו זכויות בניה לתכנית. הוועדה סבורה כי לאחר התוספת, התכנית ממצה את פוטנציאל השימוש בקרקע באופן מיטבי.

יב. לטענה כי הנתונים בנספחי הניקוז בתכנית המופקדת תואמים את תכנית האב לניקוז של הרצליה, אך לא תואמים את הבדיקות שנערכו במסגרת קידום תמא/47, אשר מצביעות על פער של פי 2 בקירוב, הן בספיקות התכן הצפוי, והן בגדלי מובלי הניקוז הנדרשים בתכנית המופקדת. מבוקש לתקן את הנתונים בהתאם - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יג. לטענה כי יש להשאיר מרחב גמישות למיקום הנקז וגודלו בחלק הדרומי של התכנית, ולציין זאת הן בהוראות התכנית, והן בנספחים הרלוונטיים, ובנוסף לקבוע את תיאום הצורך במובל ומימדיו כתנאי לאישור התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יד. לטענה כי יש לאפשר גמישות אשר תיבחן את מיקומם הסופי של פתרונות הניקוז לרק"ל (הקו הירוק) אל תחום הרצליה ולא אל תחום תל אביב, בתיאום עם רמ"י לעניין תמא/47. בהתאם, מבוקש לתקן את נספח הניקוז וההוראות באופן שיבטא עקרון זה ושיאפשר את המוצאים הנדרשים לים : תוספת תנאי להיתר לתשתיות (סעיף 6.1(3)), תיאום עם רשות ניקוז ירקון ולשכת תכנון ת"א בהתאם לתמא/47.נ; החלת הדרישה לאישור פתרון ניקוז כתנאי להפקדת תכנית מפורטת (סעיף 6.3(3)ב) גם על מתחם 1 ו-2; החלת הדרישה לנספח ניהול נגר למוצאי הניקוז הקיימים והמתוכננים לרבות גודלם והשפעותיהם הסביבתיות (סעיף 6.9(ג)) גם על מתחם 1, הכל כמפורט בהתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

טו. לטענה כי יש לאפשר בכל ייעודי הקרקע הציבוריים העברת תשתיות ניקוז והובלת מי נגר, לרבות הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים, לרבות הפארק החופי ולהחריג בהוראות התכנית (סעיף 6.10(ג)) העברת תשתיות ניקוז וניהול נגר בתחומי הפארק - **לדחות את ההתנגדות.**

שטח הפארק החופי נועד לשימור כשטח לפיתוח אקסטנסיבי. הוועדה רואה חשיבות בשימורו ככזה, ולא רואה לנכון לאפשר מעבר תשתיות בשטח הפארק החופי. מתקנים ואזורים להשתייך נגר מותרים (סעיף 4.11.1 ו-4.10.1), וזאת בכפוף להבטחת מניעת פגיעה במצוק החופי. העברת תשתיות מתאפשרת גם בתחומי דרכים, וגם הולחו"ף בהחלטתה טרם הפקדת התכנית, התייחסה לאפשרות העברת תשתיות ניקוז בתחום דרך הים, ובשל כך אף החליטה להוציאה מהתחום המפורט בתכנית זו.

טז. לטענה כי יש לאפשר גמישות בתכנית לגודל מוצאי הניקוז, לרצועות הנדרשות להם, ולהתאמה אפשרית של התכנון בתכנית מפורטת לתמא/47 לכשתאושר - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יז. לטענה כי יש לשנות את שלביות הביצוע בהוראות התכנית (סעיף 7.1(3)ב) כך שההתניה לפתרון ניקוז תהיה לאישור תכנית מפורטת ולא להיתר בניה ראשון - **לדחות את ההתנגדות.**

מוסד תכנון הדן בתכנית מחוייב לאשר במסגרתה פתרון סטטוטורי לניקוז בתחומה. ההתניה מחייבת את ביצוע הפתרון העקרוני המפורט במסמכי התכנית המופקדת, ולחילופין פתרון חלופי באישור הגורם המוסמך כתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית המפורטת.

#### 7. **להתנגדות מר משה פרלמוטר בשם החברה להגנת הטבע**

א. לטענה כי הגשר/מעבר אקולוגי מעל רחוב אלטנוילנד לא יתפקד עבור אנשים ועבור בעלי חיים יחידיו, והמעבר המזרחי לתאי שטח 600 ו-404 לא יספק מענה לעניין זה. אשר על כן, מוצע לשנות את תאי שטח אלו, כך שיהיו צמודי דופן לבינוי ממזרח, ולאפשר בתחומם מעבר אקולוגי לבעלי חיים מתחת לכביש אלטנוילנד, ובנפרד מהמעבר העילי המתוכנן לאנשים בחלק המערבי - **לדחות את ההתנגדות.** ראשית, הבינוי המופקד אושר על ידי הולחו"ף. שנית, הוועדה סבורה כי בינוי רציף לאורך רחוב אלטנוילנד מהווה קישור אורבני חשוב בין העיר ובין הים, בדגש על העובדה כי הטופוגרפיה מאפשרת גם לשמר בינוי רציף לים מחד, וגם מאפשרת רצף פארק באמצעות גישור מאידך.

עמוד: 23  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

8. **להתנגדות עו"ד פזית שני בשם נימרה וולך ושלומית הררי, בעלות זכויות בגוש 6608 חלקה 20**
- א. לטענה כי יש לכלול את זכויות המתנגדים בתכנית לאיחוד וחלוקה, וכי ככל ולא תאושר תכנית כזו תוך 10 שנים תישמר הזכות לתבוע פיצויי הפקעה - **לדחות את ההתנגדות.**
- שטח חלקת המתנגדים כלול בתחום האיחוד וחלוקה כהגדרתו בתכנית זו, ובהתאם הוא עתיד להיות חלק מתכנית מפורטת אשר תכלול איחוד וחלוקה בעתיד, וטענות בדבר הפקעת שטחים ייבחנו במסגרתה.
- ב. לטענה כי גודל המתחם דורש לקבוע אחוז צפיפות גבוה יותר על מנת לשמור על זכויות בעלי הקרקע - **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה מצאה את התכנון המופקד ראוי בהיבט זה.
9. **להתנגדות עו"ד ישראל שוב בשם אילן ומאירה לוי, בעלי זכויות בגוש 6608 חלקה 70**
- א. לטענה כי יש לצמצם את אחוז ההפקעה לצרכי ציבור בתכנית אשר הינו חריג בהיקפו (כ-75%), ואשר מותר בידי בעלי הקרקע הפרטיים זכויות סחירות בהיקף מצומצם בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש לבטל, או לכל הפחות לצמצם, את שטחי המסחר במבני הציבור אשר התכנית מאפשרת (עד 10% כשימוש נלווה) כיוון שמדובר בהפקעה של שטחי מסחר מהבעלים הפרטיים - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי אין הצדקה להפרשה נוספת לצרכי הציבור שהתכנית קובעת בתחום המבנים הסחירים בהיקף של לכל הפחות 5% נוספים, ולקבוע לכל הפחות כי העירייה תישא בעלות הקמת מבני ציבור אלו ולא תעכב בשל כך היתרי בניה - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש לחשב את דירות המגורים בהישג-יד על חשבון שטחי הציבור הנרחבים שהופקעו מבעלי הקרקע הפרטיים, ולא על חשבון שטחי המגורים המצומצמים המוצעים בתכנית המופקדת - **לדחות את ההתנגדות.**
- הדירות למגורים בהישג-יד (מטרה ציבורית) נקבעו בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על פי סעיף 188 לחוק. החלטת הוועדה כוללת תוספת יח"ד בהישג-יד על-פי התוספת השישית לחוק, במגרשים הסחירים הפרטיים.
- ה. לטענה כי יש להגביל את השימושים בשטחים למבני ציבור רק לשימושים המשרתים באופן ישיר את תושבי השכונה העתידית, ולאסור שימוש בעל אופי מסחרי במגרשים הציבוריים, ולחילופין לקבוע כי מגרשים בעלי אופי מסחרי יוקצו לעירייה במסגרת איחוד וחלוקה כמגרשי תמורה ולא בנוסף וללא תמורה - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש להגדיל את היקף הזכויות הסחירות בתכנית, ולהגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית, אשר אינה תואמת את מגמות התכנון של תכניות חדשות באזורי הביקוש - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי התכנית מייחדת שטחים גדולים לתעסוקה ומסחר, הרבה מעבר לביקוש, ועל כן מבוקש להסב חלק גדול משטחי המסחר והתעסוקה לשטחים למגורים, שינוי תכנוני התואם את אופי התכנית המופקדת בהיותה מעורבת שימושים - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי יש לבטל את ההתניה למימוש תעסוקה עם מימוש המגורים (סעיף 3.6(2)ז'), הואיל וקיימים עודפי שטחי תעסוקה ואין כדאיות כלכלית להקמתם, דבר העלול לעכב את מימוש הזכויות למגורים - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ט. לטענה כי אין להתיר שחזור זכויות עבר, ולהקצות זכויות למקרקעין שכבר הופקעו. לפיכך אין להקצות למדינה ו/או לעירייה זכויות בניה עבור מקרקעין שהן קיבלו בדרך של הפקעה לצרכי ציבור למקרקעין בייעוד ציבורי כגון דרך - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

10. **להתנגדות עו"ד גדי זילברברג בשם כ-10 בעלי זכויות בגוש 6590 ובגוש 6607**

עמוד: 24  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- א. לטענה כי התכנית כוללת הקצאות לצרכי ציבור בהיקף גדול, אשר מפר את האיזון הראוי בין ניצול הקרקע לשימושים סחירים מחד, והתרומה לציבור מאידך. הדבר גורם בהכרח לגריעת זכויות רבות אשר ראוי ליחס לבעלי הקרקע הפרטיים: למעלה מ-75% מן השטחים מופרשים לצרכי ציבור; כ-17% מסך יח"ד בתכנית מופרשים לוועדה המקומית להקצאת דב"י; התכנית קובעת כי שטחים בהיקף של לכל הפחות 5% מזכויות הבניה יוקצו לשטחים מבוניים לצרכי ציבור (סעיף 6.3(2)ג); התכנית מקצה שטח למרכז תחבורה; צפיפות המגורים במגרשים לצרכי ציבור גבוהה משמעותית מן הצפיפות שנקבעה בשטחי המגורים הסחירים; שטחי המסחר במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מופרשים לעירייה כבדרך אגב וללא צורך ציבורי נדרש - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יח"ד בהישג יד הינן בפועל שימושים סחירים ויש להקצותן לבעלי הזכויות במקרקעין ובמקביל לשמור על מטרת ייעודים במגוונים קנייניים שונים - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי התכנית קובעת תכנון מפורט, ברור ואף כוללת הוראות מפורטות, ואין להגדירה כתכנית כוללת אשר נועדה לקבוע חזון ומדיניות תכנונית כלל עירונית, אלא כתכנית מתאר מקומית - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי ניתוח הזכויות הסחירות בתכנית מעיד על ניצול קרקע נמוך, במיוחד בעת השוואה לתכניות מקבילות כדוגמת שדה דב ודרום גלילות - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי הצפיפות האקוויולנטית לדונם ברוטו אינה זהה בין מתחמי התכנון, ועל מנת לשמור על שיוויון בהקצאות וניצול מיטבי של הקרקע יש ליצור שיוויון במתן הזכויות בין המתחמים, ולאזן את הזכויות בין הבעלים בכלל התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש להבהיר את סעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית בדבר האפשרות הניתנת בידי מוסד התכנון לא להכליל שטחים באיחוד וחלוקה ככל ולא נמצאו מתאימים לכך על אף הכללתם בתכנית מספר 504-0619346 (הר/2200/ב) - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי קיימות חלקות בגושים 6594 ו-6591 בתחום מחלף הרב מכר שלא נכנסו לתחום מתחמי התכנון, אך מסומנות בתחום האיחוד והחלוקה. מבוקש להבהיר לאיזה מהמתחמים שייכות חלקות אלו בתכנית זו - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי נדרשת הבהרה בהוראות התכנית אשר כוללות הוראות סותרות, כיוון שהן קובעות כי 25% מכלל יחידות הדיור בתכנית יהיו קטנות (סעיף 6.2(3)א) ומנגד קובעות כי מספר יח"ד הקטנות יעמוד על כ-1,600 יח"ד (סעיף 6.2(2)ב) - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ט. לטענה כי יש להסיר את סעיף 6.3(1) ג' מהוראות התכנית הקובע כי כל תכנית מפורטת תבחן תוספת יחידות דיור בר השגה בהתאם לתוספת השישית בסמכות מוסד התכנון, כיוון שהיא מגדילה את הפגיעה בזכויות בעלי הקרקע הפרטיים - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- י. לטענה כי יש לתקן טעות טכנית בסעיף 4.1.2(א)ב' בהוראות התכנית, הקובע כי בצידה המערבי של רצועת המתע"ן בבניינים הגובלים ברצועת המתע"ן ישולבו מבנים בגובה עד 12 קומות, כאשר לצד הוראה זו מצויינים מספרי מגרשים המצויים בצידו המזרחי כגון 108-109, ובהתאם המקרה ההפוך בסעיף 4.1.2(ג) הקובע הוראות למגרשים המזרחיים בו מצויין מגרש 105 המצוי בחלקה המערבי של רצועת המתע"ן - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**11. להתנגדות מר אורן אלבז ואינג' יוסף רייטן בשם כ-30 בעלי זכויות בחלקות שונות בגושים 6605-6608, 6590**

א. לטענה כי לאור החשיבות הציבורית הרבה לשקיפות הליכי תכנון והתנהלות הוועדה המקומית, ועל מנת להימנע מספקולציות מיותרות בשטח התכנית, ראוי שהתכנית תבהיר נושאים הקשורים לקידום התכניות המפורטות מכח

עמוד: 25  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- תכנית זו, אם לא בהוראות אז בדברי ההסבר לתכנית, ולכל הפחות בהתייחסות הוועדה המקומית להתנגדות: מי יגיש את התכנית (הוועדה המקומית / בעלי הקרקע הפרטיים); האם קידום תכניות מפורטות ככל ויקודם בידי הוועדה המקומית יכול שיתוף ציבור; האם עלויות התכנון יקוזזו מאגרות ומהיטלי פיתוח בעת המימוש; האם קיימת תכנית עבודה לפיתוח השטחים הציבוריים לפני אישור התכנית המפורטות לרבות הבהרת מיקומים ושלבויות; האם קיים תקציב לפיתוח שטחי הציבור בשלב ראשון; האם קיימת תכנית עבודה לעבודות פיתוח הקרקע ומהו סדר המתחמים לפיתוח - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש לצרף לתכנית מסמך שמאי המבהיר את מפתח חלוקת הזכויות ביחידות אקוויולנטיות או באחוזים כפי שנעשה בתכניות סמכות ודומות במחוז תל אביב דוגמת רובע שדה דב, ותא/3700. דחיית הנספח השמאי יצור בהכרח את הבעיות הבאות: הכבדה על הליכי אישור התכניות המפורטות וריבוי התנגדויות להן; אפליית בעלי הקרקע שלא לצורך, כיוון שניתן לבצע את החלוקה למתחמים בצורה מאוזנת מבלי לשנות את העקרונות התכנוניים שנקבעו בתכנית; חוסר אחידות שמאית בעקרונות המצב הנכנס – בשל קידום תכניות מפורטות בנפרד ייתכן על ידי שמאים שונים, במקום החלטה חד ערכית בתכנית זו - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי על נספח מתחמי התכנון לכלול בצורה מפורשת רשימת חלקות הנכללות בכל אחד ממתחמי התכנון - **לדחות את ההתנגדות**.  
 נספח מתחמי התכנון מכיל רשימת תאי שטח על פי תכנית זו הכלולים בו.
- ד. לטענה כי יש לבחון את הנחיצות בשטחים הציבוריים שנקבעו בתכנית, היות ומדובר בשטחים בהיקף תקדימי וחריג בהשוואה לכל תכנית אחרת במחוז תל אביב. מבוקש לבחון האם לא ניתן להשיג תועלות ציבוריות דומות בהפרשת שיעור קטן יותר - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי יש לבחון מחדש את ההוראה למקם שטחי ציבור בקומות הקרקע של המבנים (סעיף 6.3(ג)2). הנוסח המוצע בתכנית יחייב מעורבות יתר של הוועדה המקומית בכל בניין בשכונה לצורך קביעת מיקום השטחים והיקפם; ניתן לקבוע זכויות בניה מועצמות יותר בשטחי הקרקע המיועדים למוסדות ציבור על מנת לספק מענה זה ככל ונדרש; לכל הפחות ניתן לסייג את ההוראה כך שתחול רק על המגרשים בהם יוגדלו זכויות הבניה - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש לשנות את נוסח סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית (סעיף 6.19) לנוסח הבא: תוספת זכויות למגורים במגרשים שאינם באזור מלונאות או באזור של שימושים מעורבים "מגורים ומלונאות" לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו - **לדחות את ההתנגדות**.  
 סעיף 6.19(1) מספק מענה לבקשה זו.
- ז. לטענה כי יש להבהיר את סעיף 6.23(5) בהוראות התכנית ולהגדיר את השימושים שאינם ראויים להיכלל בתחום האיחוד והחלוקה כבר בשלב זה, על מנת לא להשאיר את הנושא מעורפל ולאפשר הפתעות לבעלי קרקע פרטיים באישור התכנית - **לקבל את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי יש להבהיר בהוראות התכנית (סעיף 6.24) בידי מי נתונה הגמישות התכנונית, האם לשיקול דעת הוועדה המקומית, והאם מרגע שהתקבלה החלטה בדבר זה היא מחייבת - **לדחות את ההתנגדות**.  
 הוראות התכנית אינן מגדירות סמכות, אשר נקבעת בהתאם להוראות החוק.
- ט. לטענה כי יש להוסיף למצב המאושר בתכנית את התחום הנדרש לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית הר/253/א' והר/2200/ב' - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- י. לטענה כי יש להשוות את גורלם של בעלי הקרקע שחלקתם נופלת בתחום הרק"ל לגורלם של יתר בעלי הקרקע, ובהתאם להסיר את מגבלת הזמן (10 שנים עם אפשרות הארכה של 5 שנים נוספות) בדבר הזכות לתבוע פיצויי הפקעה, ככל ולא יאושרו טבלאות האיזון העתידיות כפי שנקבע בתכנית הר/2200/ב' (סעיף 4.1.2.4). - **לדחות את ההתנגדות**.  
 סעיף זה נועד לאפשר לבעלי הזכויות בתחום תתל/71/ג' לתבוע פיצויי הפקעה גם לאחר 10 שנים, ככל ולא קודמה תכנית המספקת מענה לזכויותיהם במסגרת איחוד וחלוקה. הסעיף מיטיב עם בעלי הזכויות והוועדה סבורה כי יש להותירו.



עמוד: 26  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

יא. לטענה כי יש לאמץ אמות מידה תכנוניות אחידות למתחמי תכנון דומים לאורך רצועת החוף במחוז תל אביב דוגמת רובע שדה דב ותא/3700: להגביר את עוצמות הבניה בהתאם למדיניות הבניה של מחוז תל אביב; למתן את מגבלת הגובה המחמירה בתחום התכנית ביחס לתכניות חדשות המקודמות מדרום כדוגמת מתחם הקאנטרי קלאב; להתאים את הדרישות התחבורתיות באופן זהה לתכניות המוזכרות לעיל - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל. לנושא הדרישות התחבורתיות, כל תכנית נבחנת בהתאם למאפייניה הייחודיים, בדגש על סביבתה הקרובה והשפעות התכנון הן על תחומה והן על סביבתה. התכנית תואמת את מדיניות מחוז תל אביב לעידוד השימוש בתחבורה הציבורית וצמצום התלות והשימוש ברכב הפרטי.

יב. לטענה כי יש לקבוע הוראות שיבטיחו את מימוש עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים ופיתוח התשתיות של המתחם הדרומי, הממוקם בתפר בין הערים ומחייב תיאום בין הרשויות הרצליה ותל אביב, וכי התכנית תקבע הוראות לאישור ביצוע הפיתוח במתחם הדרומי, על ידי מתכנן המחוז ולחילופין לכלול הוראה שתמועד עם קושי זה - **לדחות את ההתנגדות**.

תאי השטח בייעוד מתקנים הנדסיים נקבעו בתכנית זו. פיתוחם אינו כרוך באישור העיר תל אביב כיוון ששטח זה אינו כלול בתחום השיפוט של העיר.

יג. לטענה כי התכנית תקבע הוראה שתאמץ את קביעות בית המשפט בעניין דיור בהישג יד בתכנית תא/3700 - **לדחות את ההתנגדות**.

ההפניה לתכנית תא/3700 אינה רלוונטית נוכח העובדה שתכנית תא/3700 קדמה לתקנות מטרה ציבורית, והדיור בהישג יד שנקבע בה אינו לפי סעיף 188 לחוק. בנוסף לאמור, החלטת הוועדה מטמיעה תוספת יח"ד על-פי התוספת השישית לחוק.

יד. לטענה כי המציאות החברתית והאורבנית השתנתה מאוד בעשור שחלף מאז תחילת קידום התכנית, ועל כן מבוקש כי תמצא מסגרת משפטית לאפשר במסגרת התכנית כי בתכניות מפורטות מכח תכנית זו יעודכנו נתוני התכנית, ובהם: העצמת זכויות, הגבהת המבנים, התאמת עקרונות תכנון באספקטים נוספים, לרבות המרת שטחי תעסוקה למגורים, הכל בהתאם למגמות התכנוניות המסתמנות היום - **לדחות את ההתנגדות**.  
 מאז תחילת קידום התכנית, התכנית השתנתה באופן משמעותי. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנון עדכני וראוי לעת זו. הסמכות לשינויים בתכנית נקבע על פי חוק.

טו. לטענה כי בהתאם לצו השעה, יש להבטיח לוחות זמנים קצרים לאישור תכניות מפורטות בדומה לאישור תמל/3001 (מתחם אשכול בשדה דב) ובניגוד לקידום הארוך של תכנית זו - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**12. להתנגדות מר אורן אלבו ואינג' יוסף רייטן בשם אלכסנדר סגלוביץ בעל זכויות בגוש 6608 חלקה 98 ואברהם וניר כהן בעלי זכויות בגוש 6608 חלקה 97**

לטענה כי יש לקבוע כי מקרקעי המתנגדים יכללו במלואם בתכניות המפורטות שיוכנו מכח תכנית זו, לרבות שטחים שהופקעו לצורך שביל אופניים בשנת 2016 מכח תכנית הר/253/א', בהתאם לסיבות המפורטות להלן: השטחים שהופקעו בשנת 2016 לא זיכו את בעלי הקרקע בפיצויים כיוון שלא עלו על 40% משטח החלקות המקוריות; ההפקעה בוצעה באופן מלאכותי למעלה מ-55 שנים לאחר מועד אישור התכנית וללא קידום תכנית ייעודית לנושא על אף היותה תכנית חוצת רשויות; הוראות בדבר איחוד וחלוקה הינן מחייבות ולא מנחות, וכיוון שהשטחים מסומנים ב'שטח לאיחוד וחלוקה' בתכנית הר/253/א', חובה להכלילם בתכנית לאיחוד וחלוקה גם אם לאורך הזמן הם הופקעו, כיוון שלא הייתה תכנית מאוחרת שקבעה אחרת; על אף שמועד ההפקעה היה בשנת 2016, לא נתפסה חזקה בשטח ולא החלו הליכי סלילת שביל האופניים בגינו הופקע השטח; התכנית כוללת הוראות הקובעות כי שטחים שהופקעו לצרכי ציבור בשלוש תכניות עבר אחרות בתחום התכנית (הר/1711, הר/1842 ותתל/71/ג') יכללו במסגרת הליכי איחוד וחלוקה בתכניות המפורטות, ואף הוועדה המחוזית עצמה קבעה זאת בתכנית הר/2200/ב'; סעיף 191 לחוק מאפשר לוועדה המקומית להגיע להסדר המבוקש עם בעלי הקרקע - **לדחות את ההתנגדות**.

בניגוד לאמור בהתנגדות, החלקות הינן בייעוד שטח חקלאי ולא שצ"פ. בכל מקרה, תכנית זו קובעת את תחום האיחוד והחלוקה תוך חלוקה למתחמי תכנון. חלקות המתנגדים כלולות בשטח זה במלואן. כל יתר הקביעות יידונו לעת הכנת התוכניות המפורטות במסגרת עריכת טבלאות האיוון, בהתאם לחוק ולתקינה השמאית.



עמוד: 27  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**13. להתנגדות עו"ד שירלי תומר, בשם 4 בעלי זכויות בגוש 6591 חלקות 14, 17**

- א. לטענה כי יש לשנות בסעיף 1.6 בהוראות התכנית את יחס התכנית לתכניות הר/1711 והר/1934 מיחס של החלפה ליחס של כפיפות, על מנת להימנע מביטול סעיפים שנועדו להגן על זכויות הבעלים אשר מקרקעיהם יועדו במלואם לצרכי ציבור והפקעה, בדומה לעמדה שנקטה הוועדה המחוזית במסגרת אישור תכנית הר/2200/ב' - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מטמיעה הוראות אלו ובהתאם היחס בין התכניות נקבע להחלפה.
- ב. לטענה כי יש להוציא מתחום התכנית את "המקטע המזרחי", קרי, השטחים המזרחיים של מחלף הרב מכר אשר אינם מסומנים בתחום איחוד וחלוקה בתכנית זו. שינוי ייעוד המקרקעין מייעוד דרך למתקן הנדסי בתא שטח 1224 לאחר פרסום הרשות על כוונתה לתפוס חזקה לצורך שימוש בדרך, עלול לחשוף את הוועדה המקומית לתביעות בגין הערות על הפקעה שנרשמו שלא לצורך, במיוחד לאור העובדה כי ייעוד תחמ"ש אינו צורך ציבורי לפי סעיף 188(ב) לחוק, ולכן הוועדה לא תהא מוסמכת לפעול בהתאם לסעיף ההפקעות בתכנית המופקדת (סעיף 6.22). בנוסף שטח זה נמצא בתחום תכנית הר/1934 ונכון שישורת אותה, ולא את שטחי התכנית הנמצאים ממערב לכביש 2. התכנית כוללת שטחים אופציונאליים רבים ממערב לכביש 2, כולל שטחים למתקנים הנדסיים בהם מוגדר כי יותר תחמ"ש, ונכון שהמענה לנושא זה יינתן בהם ולא בחלק המזרחי של התכנית ובקרקעות מדינה ולא פרטיים - **לדחות את ההתנגדות.** השטחים המזרחיים נכללים בתחום התכנית כחלק מראיה תכנונית הכוללת את תחום מחלף הרב מכר כולו בתחום התכנית. שינוי הייעוד משמר את השטח בייעוד ציבורי (משטח בייעוד דרך לשטח בייעוד מתקנים הנדסיים), ולא משנה את ייעודו לייעוד סחיר. מדובר בשינוי תכנוני ולא קנייני. ראה בנוסף מענה להתנגדות רמת השרון בנושא (סעיף ג(2)א) לעיל.
- ג. לטענה כי יש להבהיר את מעמדו של "המקטע המרכזי", קרי, השטחים שאינם כלולים בתכנית הר/1934 בתחום האיחוד והחלוקה, אך כן מסומנים לאיחוד וחלוקה בתכנית זו. על-פי מידע שהתקבל מהוועדה המקומית, כלל המקרקעין הכלולים בתכנית הר/1934 יכללו בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית המפורטת שתקודם מכוחה. עם זאת מסמכי התכנית סותרים כיוון שהתשריט אינו כולל את תא שטח 1224 בתחום האיחוד והחלוקה ואילו סעיף 3.1 בהוראות התכנית מציג כי תא שטח 1224 כולל בתחום האיחוד והחלוקה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** תכנית מפורטת מכח תכנית הר/1934 תכלול איחוד וחלוקה בהתאם לשטח המסומן בה (הר/1934) לאיחוד וחלוקה בהתאם לכך, שטחים אלו לא נכללים בשטח תכנית זו על מנת להימנע מהקצאה כפולה. נושא זה עמד בפני הוועדה המחוזית בישיבתה מתאריך 25.01.2021 ובהתאם, החליטה הוועדה בצורה מפורשת (סעיף ג'). תשריט התכנית (תחום האיחוד והחלוקה) תוקן בהתאם לכך בצורה מדוייקת בעזרת הגדרת השטח באמצעים מקצועיים על ידי מודד מוסמך. תא שטח 1224 אכן אינו נכלל עקרונית בתחום האיחוד והחלוקה, אך בדיקה מעמיקה העלתה כי כ-1 מ"ר בתחומו אכן נמצא בתחום האיחוד והחלוקה. אשר על כן, תא שטח זה יגרע בשלמותו מתחום האיחוד והחלוקה בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי נדרש להבהיר כי התכנית המופקדת אינה גורעת מכל טענה ו/או זכות של המתנגדים אשר תתברר בשלב הפקדת התכניות המפורטות (מכח תכנית זו או מכח תכנית הר/1934) בעת שיובהרו עקרונית הקצאת הזכויות - **לדחות את ההתנגדות.** תכנית זו קובעת את תחום האיחוד והחלוקה בתחומה בלבד. טענות בדבר עקרונית הקצאת הזכויות ייטענו לעת התכניות המפורטות, בעת שטבלאות אלו יופקדו ויפורסמו על פי חוק.

**14. להתנגדות עו"ד יפעת כצהנדלר ומר איל כצהנדלר בעלי זכויות בגוש 6607 חלקה 352**

- א. לטענה כי יש לשמר את זכויות המתנגדים במקרקעין - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מגדירה תחום לאיחוד וחלוקה במסגרת עריכת תכניות מפורטות שיתוכננו מכח תכנית זו. חלקת המתנגדים כלולה בתחום זה.
- ב. לטענה כי אין להפקיע שטחים לצרכי ציבור על חשבון הבעלים בהיקף שנקבע בתכנית המופקדת שהינו מופרז. מבוקש לצמצם את ההקצאות לצרכי ציבור באופן משמעותי - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית על מנת לממש את זכויות המתנגדים באופן מיטבי - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 28  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

ד. לטענה כי יש לקבוע כי הקצאת הזכויות בעתיד תשקף ותתחשב בשווי הקרקע ביחס לקרבה לים – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית אינה קובעת ערכי קרקע, נושא העתיד להיות כלול במסגרת הכנת טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות המפורטות שיתוכנו מכח תכנית זו.

**15. להתנגדות גב' שפיה שווארץ, בעלת זכויות בגוש 6606 חלקה 172**

א. לטענה כי התכנית אינה תואמת את המציאות הנוכחית, את דרישת השוק ותכניות אחרות דומות דוגמת שדה דב תמל/1082, ותמל/1083. יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית ואת הגובה המותר בתכנית, שאינו נתון למגבלה לאור פינוי שדה התעופה דב הוז - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש להקטין את היקף ההפקעות החריג בתכנית: כ-75% משטח התכנית, לבטל את ההוראה לקביעת לכל הפחות 5% שטחים מבונים לצרכי ציבור בכל התכנית, לבטל את הקצאת שטחי המסחר בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולהעבירם לקרקעות הסחירות הפרטיות, ולחילופין לצמצמם. נראה כי התכנית נערכה על ידי העירייה, למען העירייה, על חשבון בעלי הקרקע הפרטיים - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי יש להקצות את הדירות למגורים בהישג יד לפי סעיף 188(ב) לבעלים הפרטיים - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי בעצם הגדרת חובת השטחים המבונים לצרכי ציבור (סעיף 6.3(2)ג), התכנית מחייבת את העירייה להיות שותפה בכל בניין בתחומה - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי יש להסב את עודפי שטחי התעסוקה בתכנית לשטחי מגורים או להמיר שימושי תעסוקה למגורים / דיור מכליל - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ו. לטענה כי יש לקבוע בתכנית תוספת שטחי מרפסות מעבר לשטחי הבניה העיקריים - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ז. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים במבני הציבור לשימושים שאינם כוללים אופי מסחרי. השימושים המותרים במבני הציבור לא הוגבלו, והתכנית למעשה מאפשרת לעירייה לממש שטחים נוספים כשטחים סחירים לפי סעיף 188 כגון: בתי אבות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור בהישג יד - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ח. לטענה כי יש לתקן את טבלת השטחים במצב המאושר בהוראות התכנית אשר מציגה כי דרכים הם ייעוד הקרקע הגדול ביותר - **לקבל את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי יש להבהיר באופן מפורש מהן החלקות שלא תכללנה באיחוד וחלוקה בעתיד כמופיע בסעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית - **לקבל את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

י. לטענה כי יש לקבוע עקרונות מפורטים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**16. להתנגדות עו"ד מיכאל שטיינבך בשם כ-30 בעלי זכויות בחלקות בגושים 6605-6608, 6590**

א. לטענה כי יש לשנות את התכנית ולתכנן תכנית הכוללת היקף זכויות גבוה יותר, צפיפות גבוהה יותר, ובניה גבוהה יותר. התכנית מציעה תכנון מצומצם ביחס למגמות התכנון העדכניות לסך של פחות מ-7 יח"ד לדונם ברוטו, ובחוסר התאמה לתכניות מאושרות תא/3700, רובע שדה דב, ורש/800 - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי התכנית כוללת היקף מוגזם של שטחים למסחר ולתעסוקה. האפשרות לכלול בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שטחי מסחר בהיקף של 10% (סעיף 6.24 6)), מייצר מצב בו היקף הזכויות למסחר ולתעסוקה על-פי התכנית גבוה

עמוד: 29  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**מהמוצג בטבלה 5 - לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי יש לבטל את ההתניה למימוש המגורים יחד עם התעסוקה (סעיף 6.3 (2)ז), ולהסב או לאפשר המרת חלק מזכויות המסחר והתעסוקה לזכויות למגורים. ההוראה מעידה על חשש מריבוי זכויות בניה לתעסוקה ללא דורש. התניה זו אינה נכונה כלכלית ומעשית, בהינתן בעלי זכויות שונים, בייעודים שונים, והיא תגרום לעיכוב באישור התכניות המפורטות - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי התכנית כוללת היקף חריג של הקצאות לצרכי ציבור על חשבון בעלי הקרקע הפרטיים : כ-75% משטחי הקרקע מופקעים לצרכי ציבור ; 15% מיחה"ד מוגדרות כדיור בהישג יד בשטח ציבורי ; שטחי מסחר סחירים בשטחים בייעוד מבני ציבור בהיקף של 10% מן הזכויות ; שטחי ציבור מבונים בכל מבנה בהיקף של לכל הפחות 5% מזכויות הבניה. בהתאם יש לקבוע את יחה"ד בהישג יד על שם בעלי הקרקע הפרטיים ; יש לתת את זכויות הבניה הסחירות בשטחים למוסדות ציבור לבעלי המקרקעין הפרטיים ; יש לבטל את השטחים המבונים הנוספים בכל התכנית. ככל וקיים חוסר של מבני ציבור יש לקבעם במקום שטחי המסחר שנקבעו בייעוד מבני הציבור - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי יש להבהיר מה משמעות קביעת סעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית בדבר שטחים שלא יכללו בתחום האיחוד וחלוקה - **לקבל את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ו. לטענה כי יש לקבוע במסגרת התכנית את שוויים היחסי של המקרקעין הכלולים בתכנית כפי שנעשה בגרסה מוקדמת של התכנית שלא הופקדה אשר כללה נספח מנחה המהווה מתווה עקרוני לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון, ולחילופין לכל הפחות לקבוע עקרונות ברורים ובהירים באופן לחלוקת הזכויות בתכניות המפורטות - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ז. לטענה כי יש לקבוע כי זכויות סחירות המופקעות כצורך ציבורי (דיור בהישג יד, שטחי מסחר ומשרדים במבני ציבור וכדו') יבואו מעל הקו, על חשבון זכויותיה של הרשות כבעלת זכויות ולא על חשבון הבעלים - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**17. להתנגדות עו"ד משה שורר בשם בעלי זכויות בגושים 6590, 6608-6605**

א. לטענה כי אין איזון בין שלושת המתחמים המוצעים בתכנית, אשר חשוב למניעת עיוותים בחלוקת הזכויות בין בעלי הקרקע. - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש להבהיר אלו שטחים אינם מתאימים להיכלל באיחוד והחלוקה כמופיע בהוראות התכנית, ומה דינם של אלו בתכנית הנוכחית. בהקשר זה יש לקבוע כי שטחי חוף לא יכללו בטבלאות האיזון וההקצאה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל. שטחים בייעוד חוף אינם נכללים בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית.

ג. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית הוראות בדבר הקצאה עתידית לקבוצות מאוגדות על פי הוראות תקנות התכנון והבניה תקן 15, ולהוסיף העדפה להקצאה של מגרשים לבעלות אחידה תוך העדפת פירוק שותפויות, ולחילופין העדפה להקצאה המבוססת על התאגדותם של הבעלים לקבוצות ועל העדפותיהם. מבוקש, כי הוראות התכנית יכללו במפורש כי התאגדויות יוכלו להודיע לוועדה המקומית וכי שמאי התכנית ישבץ את הקבוצות בבניינים בשלמות. בנוסף מבוקש שההקצאה תהיה בסמוך לחלקות המקור, אך לאפשר מעבר בין מתחמי תכנון על מנת לאפשר התאגדויות וקבלת זכויות במתחם אחד - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי יש להוציא את החלקות של מחלף הרב מכר מתחום האיחוד וחלוקה. יש להפקיע את החלקות בתחום זה מכח תכנית הר/1711, ולא לתת חלף פיצויים בזכויות בניה השייכות לבעלי הקרקע הפרטיים בתכנית זו - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית הר/1711 הינה תכנית מאושרת משנת 2002. התכנית כוללת הוראה, כי השטחים לא יופקעו מכוחה אלא יכנסו לאיחוד וחלוקה בתכנית זו, ותכנית זו אכן מטמיעה עקרונות זה.

עמוד: 30  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**18. להתנגדות מר רמי אלמוג, בעל זכויות בגוש 5690 חלקה 58**

- א. לטענה כי התכנית אינה תואמת את המציאות הנוכחית, את דרישת השוק ותכניות אחרות דומות דוגמת שדה דב תמל/1082, ותמל/1083. יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית ואת הגובה המותר בתכנית שאינו נתון למגבלה לאור פינוי שדה התעופה דב הוז - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש להקטין את היקף ההפקעות החריג בתכנית: כ-75% משטח התכנית, לבטל את ההוראה לקביעת לכל הפחות 5% שטחים מבונים לצרכי ציבור בכל התכנית, לבטל את הקצאת שטחי המסחר בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולהעבירם לקרקעות הסחירות הפרטיות, ולחילופין לצמצם. נראה כי התכנית נערכה על ידי העירייה, למען העירייה, על חשבון בעלי הקרקע הפרטיים. - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש להקצות את הדירות למגורים בהישג יד לפי סעיף 188(ב) לבעלים הפרטיים - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי בעצם הגדרת חובת השטחים המבונים לצרכי ציבור (סעיף 6.3(2)ג), התכנית מחייבת את העירייה להיות שותפה בכל בניין בתחומה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי יש להסב את עודפי שטחי התעסוקה בתכנית לשטחי מגורים או להמיר שימושי תעסוקה למגורים / דיור מכליל - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש לקבוע בתכנית תוספת שטחי מרפסות מעבר לשטחי הבניה העיקריים - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים במבני הציבור לשימושים שאינם כוללים אופי מסחרי. השימושים המותרים במבני הציבור לא הוגבלו, והתכנית למעשה מאפשרת לעירייה לממש שטחים נוספים כשטחים סחירים לפי סעיף 188 כגון: בתי אבות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור בהישג יד - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי יש לתקן את טבלת השטחים במצב המאושר בהוראות התכנית אשר מציגה כי דרכים הם ייעוד הקרקע הגדול ביותר. בנוסף יש לסמן את החלוקה החדשה בתכנית זו בהתאם למסומן במצב המאושר בתכנית הר/253/א' - **לקבל את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ט. לטענה כי יש להבהיר באופן מפורש מהן החלקות שלא תכללנה באיחוד וחלוקה בעתיד כמופיע בסעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית - **לקבל את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- י. לטענה כי יש לקבוע עקרונות מפורטים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**19. להתנגדות מר יצחק הוד, בעל זכויות בגוש 6607 חלקה 386**

- א. לטענה כי התכנית אינה עומדת בעקרונות הקבועים בה לקביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות ממנה: חסר מידע בדבר סיווג ואופן חלוקת המתחמים השונים; בדבר שיוך בעלי הקרקע למתחמים השונים; בדבר איזון בין המתחמים ולשאלות סדר ביצוע התכנית, ובהתאם הוספת טבלה הכוללת מקדמי מיקום, שווי ייעוד וכדו' המותאמים להקצאה העתידית - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי קיים חשש להפקעה כפולה בשל חלקות מתקופת המנדט שסומנו כדרך (מטרוקה) וכך קיים חשש להפקעה כפולה ומצטברת, תוך אפשרות של המדינה להצטרף לתכנית איחוד וחלוקה כבעל קרקע פרטית, ופגימה בצדק החלוקתי ובאיזון בין בעלי הזכויות הפרטיים והציבוריים בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 31  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- ג. לטענה כי יש לתת הוראות מנחות לשמאי התכנית בדבר שווי זכויות בין ייעודי הקרקע השונים במצב הנכנס, ובשכלול גורמים נוספים כגון מועדי רכישה, תכניות תקפות וכדו', וכן להקצאת גודל מגרש מינימאלי. בנוסף יש להבהיר כי שטחים בייעוד ציבורי ודרכים הינם בבעלות המדינה ולא יכנסו לטבלאות האיחוד וחלוקה, ובכל מקרה לא בשווה זהה לקרקע הפרטית – **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש להוציא מתחום התכנית קרקעות בבעלות המדינה בייעוד "אזור שפת הים" הנמצאות ממערב לקו המצוק (דוגמת גוש 6607 חלקה 423, וגוש 6606 חלקה 4) - **לדחות את ההתנגדות.**  
גבול התכנית נקבע תכנונית כך שיכלול את כל תחום הפארק החופי ועד גג המצוק. תחום האיחוד והחלוקה אשר נקבע בתכנית זו, אינו כולל את כל גבול התכנית וחלקות שנטען בהתנגדות כי קיימות בטבלה 1.5.5 אכן נכללות בה, אך הן נכללו בתכנית על מנת לספק ראייה תכנונית מלאה של הפארק החופי, והן אינן נכללות בתחום הקבוע לאיחוד והחלוקה. התחום הקבוע לאיחוד וחלוקה אינו כולל קרקע בייעוד שפת הים.
- ה. לטענה כי יש להסיר מהתכנית חלקות שאינן משוייכות לה, וכן להתחשב בהפקעות עבר כאדמות מדינה ללא אפשרות לשחזור זכויות. התכנית כוללת רשימת גושים/חלקות (טבלה 1.5.5 בהוראות התכנית) אשר חלקם נמצאים מחוץ לתחום התכנית, אחרים הופקעו במסגרת תכנית אחרת ואחרים משוייכים לתכניות אחרות - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי חלק מתחום האיחוד והחלוקה אינו משתייך למתחם מסויים : תכנית הר/1711 נמצאת מחוץ לתחום האיחוד והחלוקה בנספח 11 (מתחמי תכנון) בניגוד לאמור בהוראות הר/1711 - **לקבל את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי בניגוד להוראות הר/1711 התכנית מכלילה את חלקו המזרחי של מחלף הרב מכר בתחומה - **לדחות את ההתנגדות.**  
התכנית כוללת את תחום הר/1711 שאינו נכלל בתכנית איחוד וחלוקה אחרת.
- ח. לטענה בניגוד לאמור בסעיף 10 לתכנית הר/1842 לא כל החלקות בתחומה הוכללו בתחום התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**  
התכנית כוללת את תחום הר/1842 שאינו נכלל בתכנית איחוד וחלוקה אחרת.
- ט. לטענה כי חלקים מתכנית הר/1900 נמצאים בתחום התכנית באיחוד וחלוקה על אף שנרשמו בהם הפקעות שונות. בנוסף, יש לאמץ הוראות בניה מתכנית הר/1900 בדבר פיצויי שטח בניה לבעלי קרקעות להם הופקעו חלקי מגרשים גם בתכנית זו - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- י. לטענה כי התכנית כוללת חפיפה עם חלקות שיועדו להפקעה מתוקף תכנית הר/2003/א', וכי חלק מתחום תל מיכל נמצא בתחום התכנית במעמד לא ברור. יש לוודא כי שטחים אלו אינם בתחום האיחוד והחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.**  
התכנית אינה כוללת שטחים שנכללו באיחוד וחלוקה בתכניות מאושרות אחרות.
- יא. לטענה כי יש להתייחס בהקצאות לשטחים בתחום 300 מ' בקו החוף בהתאם לעקרונות התכנוניים הרווחים בחוף הים - **לדחות את ההתנגדות.**  
התכנית אינה כוללת הקצאות אשר יבוצעו כחלק מטבלאות האיזון וההקצאה במסגרת התכנית המפורטות שיערכו מכח תכנית זו.
- יב. לטענה כי כ-77% משטח התכנית (כולל זכויות בשטחים הסחירים) מופקע ללא הצדקה מספקת. בנוסף, מדובר בכפל הפקעה כיוון שזה יבוא לידי ביטוי לאחר אישור התכנית המפורטות בהפקעה נוספת של זכויות מבונות. יש לצמצם את ההפקעות בתכנית - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יג. לטענה כי הוראות התכנית מציגות פער בין השטחים במצב הנכנס למצב היוצא שיכול לבוא לידי ביטוי בהכללה / החסרה של חלקות שלמות בתחומי האיחוד והחלוקה העתידית - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יד. לטענה כי נספח מס' 9 לתכנית (תשתיות) מציג חתך לאורך רחוב ישעיהו ליבוביץ אשר אינו מספק מענה לרכב פרטי אלא רק לתח"צ. יש להציג פתרון ראוי בחתכים לחיבור לעיר תל אביב גם לרכב פרטי. בנוסף יש לתקן טעות במקרא החתכים לעניין רישום כביש מס' 2 - **לדחות את ההתנגדות.**



עמוד: 32  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

על אף העובדה כי מדובר באזור מפורט מכח תכנית זו, הנספח הינו נספח מנחה בלבד, ואופי התנועה אינו נקבע סטטוטורית בתכנית, אלא הוא באחריות הרשות המקומית בעת עריכת הסדרי תנועה. כביש מס' 2 כפי שמסומן בנספח התנועה ובנספח התשתיות הינו כביש פנימי לתכנית, ולא כביש ארצי מס' 2 (כביש החוף), ולכן לא מדובר בטעות טכנית. טו. לטענה כי יש לספק פתרונות גישה נוספים למתחם במסגרת תכנון התשתיות והתחבורה מלבד מחלף הרב מכר וכביש המרינה, דוגמת מעבר תת-קרקעי מאזור גלילות, פתרונות תת/על קרקעיים לחציית כביש מס' 2 - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מושתתת על שימוש בתחבורה ציבורית ובהתאם לאמור נסמכת על רק"ל הקו הירוק, על המטרו המתוכנן בצפון התכנית, ועל מערך אוטובוסים משלים. בנוסף לאמור, המתחם מחובר גם לסביבתו הקרובה: להרצליה מצפון באזור התעסוקה; לתל-אביב מדרום בחיבור ישיר של הדרכים ושילי אופניים; ובחיבור למזרח לרמת השרון בכביש מס' 12 - כל זאת בנוסף לחיבור הרב מכר ורחוב אלטנוילנד.

טז. לטענה כי נספח מס' 11 לתכנית (מתחמי תכנון) אינו כולל: נתוני גוש/חלקה במקור, מידע לעניין גדלי שטחים והוראות שלבי תכנון עתידי, אשר דרושים לצורך הערכת השמאות, ובנוסף תשריט מתחמים בהתאם לצרכים המצטברים בכל מתחם. כמו כן, קיימות סתירות בין שטחי התעסוקה המוצעים: סעיף 1.2.1 מצביע במתחם 2 על 248 אלמ"ר, ואילו השטחים בהוראות התכנית מגיעים לכ- 113 אלמ"ר בלבד אשר כוללים מגורים, מסחר ותחבורה - **לדחות את ההתנגדות.**

נספח המתחמים אינו כולל נתוני גוש/חלקה במקור, כיוון שהתכנית אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה אלא הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. בהתאם, התכנית כוללת פירוט תאי השטח בכל מתחם, בהם יערכו טבלאות איחוד וחלוקה במסגרת התכניות המפורטות אשר יקודמו מכוחה של תכנית זו. לעניין שטחי התעסוקה, סעיף 1.2.1 בנספח מפרט את היקף שטחי התעסוקה בתאי השטח ביעוד תעסוקה בלבד, כפי שבא לידי ביטוי גם בטבלה 5, אשר גוברת בכל מקרה. בנוסף לשטחים אלו, שטחי התעסוקה בתאי שטח 1201-1200 כוללים כ-192 אלמ"ר נוספים.

יז. לטענה כי יש צורך בהגדלת מספר המתחמים לצורך יצירת איזון זכויות בין בעלי זכויות במתחמים השונים בעלי נתוני מצב נכנס זהה - **לדחות את ההתנגדות.**

מתחמי התכנון חולקו בהתאם לנתונים תכנוניים ובהם: רשת הדרכים, מענה פרוגרמתי לצרכי ציבור, והיקף שטח סביר וישים לקידום במסגרת תכנית מפורטת, כל זאת תוך שמירה על איזון ככל הניתן ביניהם. הכל כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יח. לטענה כי התכנית חסרה התייחסות לדירות מיקרו ומעונות הסטודנטים בדבר פיזורם. בנוסף חסר מידע לגבי גודל ממוצע ליחיד בר השגה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יט. לטענה כי יש לבחון מנגנוני הגנה מפני פגיעה אפשרית בזכויות בעלי הקרקע בשל השתלטות קבלנים גדולים על פרויקטים ויצירת מכירות בכפיה על חשבון בעלי קרקע פרטיים במתחמים השונים, בדגש על מתחם מס' 2 - **לדחות את ההתנגדות.** נושאים אלו אינם מעניינה של תכנית.

כ. לטענה כי התכנית כוללת היצע גדול מידי של שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים. לאור מגיפת הקורונה יש לצמצם היקפים אלו לצורך שימוש למגורים - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

כא. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות בתכנית. התכנית מהווה כ-10% משטח העיר, אך מציעה רק 12,500 יח"ד. היא אינה מממשת את פוטנציאל הקרקע. התכנית המאושרת (הר/253/א) מאפשרת צפיפות כפולה מהצפיפות המוצעת בתכנית (5.2 יח"ד לדונם). הצפיפות אינה תואמת תכניות סמוכות מאושרות כגון רובע שדה דב, תא/3700, וכן תכנית בית אמרון באזור התעסוקה הרצליה המאפשרת בינוי עד 31 קומות וצפיפות של 25 יח"ד לדונם - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

כב. לטענה כי יש לאפשר במסגרת תמהיל יחידות הדיור, דירות גדולות ומרווחות יותר מ-105 מ"ר בשיעור של 10% לפחות, בין השאר כמענה ליחידת דיור הכוללת חדר לצרכי תעסוקה מהבית לאור משבר הקורונה - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מאפשרת דירות גדולות יותר מ-105 מ"ר, ומייחסת מספר זה לגודל ממוצע מקסימאלי.

כג. לטענה כי יש להנגיש את המידע לבעלי הזכויות, בדבר בעלי זכויות שבחרו עד כה לממש את זכות ההפקעה בהסדר אחר, וכן בדבר הפקעות שמומשו בשטח התכנית ובתכניות שכנות בהן הובטחו זכויות במסגרת תכנית זו - **לדחות את**



עמוד: 33  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

### ההתנגדות.

- הנושא אינו רלוונטי לתכנית שאינה עוסקת בהקצאת השטח, אשר יבוצע במסגרת תכנית מפורטת בטבלאות איזון והקצאה.
- כד. לטענה כי יש להבהיר האם ההתייחסות לקולונדות הן בזיקות הנאה או בהפקעות לצרכי ציבור - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- כה. לטענה כי אין הצדקה לחלוקת הפקעות אחידה ללא התייחסות למצב הנכנס השונה מהותית - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית אינה קובעת מצב נכנס שמאי, אלא רק תחום איחוד וחלוקה ומתחמי תכנון. הקצאות מבני הציבור נקבעו ביחס לצפי האוכלוסיה בכל מתחם, ובהסתכלות כוללת על תחום הרובע כולו.
- כו. לטענה כי קיימת סתירה בהיקף יח"ד בהישג-יד בין המופיע בטבלה 5 (11,598 יח"ד) ובין פירוט הוראות ונספחיה (9,710 יח"ד) - **לדחות את ההתנגדות.** הוראות התכנית כוללות 12,500 יח"ד מתוכן 1,888 יח"ד בהישג יד בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, 902 יח"ד מיוחד, והיתר 9,710 יח"ד בתמהיל מגוון בהתאם להוראות התכנית, בנוסף ראה עיקרי החלטה לעניין תוספת יח"ד בדב"י.
- כז. לטענה כי התכנית כוללת כ-2,065 יח"ד מלונאי, אשר מהווה הקצאה מוגזמת וחריגה לצרכי מלונאות. יש להגדיל את היקף יח"ד על חשבון יחידות מלונאיות, ולאפשר מלונות בוטיק באזורים ייעודיים אחרים בתכנית כחלופה ולא בנוסף. יש לבחון את האפשרות להגדיל את האפשרויות למגורים בחזית הים במקום שתהיה בעיקרה וברובה רק לצרכי תירות. בנוסף, התכנית קובעת בעלות אחודה לשטחים אלו, דבר המהווה פגם ומגבלה ביחס לשיפוי הולם לריבוי הבעלים בקרקע - **לדחות את ההתנגדות.** היקף המלונאות הינו סביר לגודל הרובע ולמיקום האטרקטיבי לאורך קו הים. גם הולחו"ף סמך ידו על היקף המלונאות המופקד. הבעלות האחודה נועדה למנוע מקרה של זליגה של שימושי מגורים במלונאות, והוא תנאי מכח תמא/12 / 1 אשר תכנית זו כפופה לה.
- כח. לטענה כי יש להקצות את הדיור בהישג יד המשמש לצורך סחיר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ולמנוע פגיעה בצדק החלוקתי בשל ריבוי בעלי זכויות במתחמים השונים - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- כט. לטענה כי התכנית מאפשרת שימוש של מעונות סטודנטים (סעיף 4.3.1.3-4), אך אינה מתייחסת לנושא בטבלה 5 ואינה מבחירה את השיעורים היחסיים שלהם בשימושים - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ל. לטענה כי התכנית מתייחסת בהגדרותיה לדירות מיקרו (סעיף 1.9), אך אינה מתייחסת בפירוט לנושא בהוראות התכנית מלבד אזכור אפשרי בסעיפים 4.7.1.6, ובסעיף 6.2.3) - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- לא. לטענה כי יש לתקן בנספח נוף ופיתוח (מס' 4) את הנושאים הבאים : להשלים הנחיות בנוגע למבנים עם שימושים מעורבים מלבד מסחר ומגורים ; לתקן הפניה לא נכונה בסעיף 2.1 ; אין טבלה המציגה את גודל תאי השטח כך שניתן יהיה להבין כמה תאי שטח עד 8 דונם קיימים בתכנית, בהם לא יותר למקם מבנים מכל סוג (סעיף 4.3 בנספח) - **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בנספח מנחה המתווה מדיניות תכנונית עקרונית בצורה כוללת, ולא בפירוט לכל ייעודי הקרקע בתכנית. התכנית המפורטת, נכון שיתייחסו ביתר פירוט לנושאים אלו. סעיף 2.1 אינו מפנה להוראות התכנית אלא להנחיות בסעיף קודם בנספח. ההתניה לאיסור מבנים מתאי שטח קטנים מ-8 דונם מתייחסים לשטחים ביעוד שצ"פ בלבד.
- לב. לטענה כי ההוראה בדבר הנחיות ביניים לשטחים הציבוריים שלא ימומשו מעידה על ריבוי שטחים וצורך בהקטנתם, ולחילופין להגדיר זמנים שבסופם תהיה הקצאה נוספת לבעלי הזכויות - **לדחות את ההתנגדות.** מימוש שטחי ציבור אינו נעשה בהינף אחד, אלא עם פיתוח הרובע. בהתאם, ולרווחת התושבים, התכנית שמה דגש כי שטחים אלו יטופלו גם במקרה שלא ימומשו בתחילה. היקף השטחים הציבוריים נקבע בהתאם לתדריך הקצאות למבנה ציבור. ראה מענה נוסף בהרחבה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- לג. לטענה כי יש להבהיר את נוסח סעיף 6.23 (5) אילו שטחים אינם מתאימים להיכלל באיחוד והחלוקה - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 34

תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

לד. לטענה כי יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לפירוט הנושאים המופיעים בהתנגדות (סעיף 18 תתי סעיפים 1-22, 24-27) - **לדחות את ההתנגדות.**

להלן פירוט המענה בהתאם לתת-הסעיף כמופיע בהתנגדות עצמה: (1) טבלה 1.5.5 כוללת את תחום התכנית בלבד; (2) תאי השטח בטבלה 4 כוללים התייחסות נקודתית. הטבלה הינה לכל תאי השטח בייעוד בראש הפרק; (3) הטבלה נגזרת בצורה אוטומטית מתשריט התכנית, שאינו כולל ייעוד חוף ים; (4) הגדרה לקו בנין מחייב מופיע בטבלה 1.9; (5) זכויות הבניה למסחר מפורטים בטבלה 5; (6) מעונות סטודנטים מהווים חלק מהיקף ותמהיל יח"ד הכולל בתכנית; (7) סעיף 6.4 (3) הוא הסעיף הרלוונטי בהוראות התכנית לעניין חזית מסחרית; (8) מדובר בטענה תכנונית ולא טכנית. ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל; (9) ההוראה מאפשרת, ואינה נכנסת לשיקולים כלכליים; (10) כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל; (11) (12) התכנית אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה, אשר יהיו חלק מהתכניות המפורטות מכח תכנית זו; (13) התייחסות לשולית החורף מחוייבת במסגרת נספח ניהול הנגר והניקוז של תכנית העיצוב האדריכלי שתוכן לפארק החופי בהתאם למפורט בסעיף 4.11; (14) הסעיף יתוקן כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל; (15) כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל; (16) גובה הבניה בהתאם למפורט בהוראות התכנית (סעיף 1.9) ובנספח הבינוי; (17) הדרישות המופיעות בהוראות התכנית לקבלת התייחסות מגופים שונים יהיו מוגבלות בזמן תגובה כמפורט בהוראה, וחוסר התייחסות בזמן המוגדר לא ימנע קידום התכנית המפורטת; (18) כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל; (19) כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל; (20) (21) כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל; (22) ראה מענה בסעיף לה להלן; (24) היקף יח"ד מלונאות בכל תא שטח מפורט בטבלה 5, התכנית היא תכנית מתאר כוללת ופירוט לעניין יח"ד בייעודי תעסוקה בכפוף לגמישות יפורט בתכנית המפורטות שיקודמו מכח תכנית זו במסגרת הזכויות שנקבעו בה; (25) שלבי הביצוע מתייחסים להתניות לקידום תכניות והיתרי בניה, ולא למועדים אשר לא נקבעים בתכנית; (26) חניות נכים ייקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה; (27) נספח מס' 11 (מתחמי תכנון) כולל פירוט בנוגע למתחמי התכנון. התכנית לא כוללת טבלאות איחוד וחלוקה אשר יקודמו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו.

לה. לטענה כי סעיף 6.22 מצריך הרחבה ביחוד בשל שיעורי הפקעה כל כך גדולים ולא מוצדקים. נגד שטחים אלו צריכה להיות אפשרות פיצוי ממשית בשל שיעורם הגבוה המצטבר בנטל משותף לרוב בעלי הקרקעות הפרטיים - **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בשטחים המופקעים בהתאם לסעיף 188 לחוק. התכנית אינה קובעת ערכי שווי, אשר ייקבעו במסגרת עריכת הטבלאות בשלב התכניות המפורטות מכח תכנית זו.

**20. להתנגדות עו"ד גלעד נאמן ועו"ד מדלן אונגיל, בשם בעלי זכויות בגושים 6605-6608, 6590**

- א. לטענה כי התכנית כוללת הקצאות כה רבות לצרכי ציבור, עד שהאיזון הראוי בין שימושים סחירים ובין שימושים ציבוריים מופר, ובכך נגרעות מהמתנגדים זכויות רבות - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי התכנית אינה עומדת בדרישת החוק להיות בגדר תכנית מתאר כוללת. היא חלה על 10% משטח העיר בלבד, ולא התקבלה החלטה מפורשת של הוועדה המחוזית כי היא חלק משמעותי ממרחב התכנון של היישוב כהגדרת החוק, כך שניתן יהיה להעמידה במבחן הביקורת הציבורית והמשפטית - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית עומדת בכל הקריטריונים הנדרשים בחוק להגדרה כתכנית כוללת, והוועדה בהחלטת ההפקדה מתאריך 03.08.2020 התייחסה לנושא זה מפורשות (סעיף 1א'). ראה מענה נוסף בעיקרי ההחלטה.
- ג. לטענה כי ניתוח הזכויות הסחירות מצביע על ניצול נמוך של הקרקע, בניגוד לתכניות אחרות בסביבה ולצורך השעה לקידום יח"ד במדינת ישראל - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי תחשיב יח"ד הקטנות בתכנית אינו ברור ויש להבהירו - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי לא ברור מדוע מבנים בסמיכות לרצועת המתע"ן נקבעו כמבנים נמוכים, בעוד ההיגיון התכנוני לקבוע רצועה זו בצפיפות גבוהה ובניינים גבוהים - **לדחות את ההתנגדות.** הבינוי בתכנית נסמך על בניה מרקמית מגדירת דופן לרחוב, בתוספת בינוי מגדלי. דווקא לאורך הרק"ל מצוי הבינוי המגדלי המועצם.

עמוד: 35  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

1. לטענה כי הוראות התכנית כוללות סעיפים עתידיים אשר מונעים אפשרות להתנגד או להתייחס כיוון שהנתונים אינם ידועים: סעיף 4.1.2 (א)ד' בדבר מיקום המבנים הגבוהים אשר ייקבע במסגרת תכנית מפורטת; סעיף 4.9.1 הקובע כי השימושים למבנים ולמוסדות הציבור ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות, בניגוד לפסיקה המחייבת ציון קונקרטי של שימושים - **לדחות את ההתנגדות**.  
 מדובר בתכנית מתארית. לאזורים אלו לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו, ועם קידום תכנית מפורטת, יפורטו גם נושאים אלו. תכנית מפורטת כאמור, תפורסם להתנגדויות הציבור בהתאם לחוק.  
 2. לטענה כי חלק ניכר משטחי הציבור כוללים שימושים מסחריים, כלומר ההפקעות נעשות לצרכי מסחר ללא פיצוי (סעיפים 4.9.2(א)4, 4.11.1 (ב)ד(ו), 4.11.2 (ב)3(א)ד)) - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה פירוט בעיקרי ההחלטה לעיל.  
 3. לטענה כי התכנית כוללת תנאים רבים ללא לוח זמנים לביצוע או קביעת אחריות לביצוע, ראה סעיפים 6.1.6, 6.3(ח), 6.3.3(א)6, 6.3.4(ב) - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.  
 4. לטענה כי סעיף 6.4.3(א) קובע כי הכניסה תהיה אחורית, דוגמא לתכנון מפורט ולקוי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 מדובר בפירוט יתר שאין מקומו בתכנית כוללת. סעיף 6.4(3)4ב יתוקן בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.  
 5. לטענה כי התכנית קובעת כי לא יותרו תחנות דלק בתכנית (סעיף 6.2(א) ללא הסבר מדוע - **לדחות את ההתנגדות**.  
 בסביבת התכנית קיימות מספר תחנות דלק. תוך ראייה צופת פני עתיד, למעבר שימוש בהזנות חשמליות, הוועדה מצאה לנכון לקבוע כי לא יותרו תחנות דלק מזהמות חדשות בתחום התכנית.  
 6. לטענה כי התכנית קובעת כי לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם מגורים (סעיף 6.7(2)ד) ללא נימוק, ונראה כי הסעיף לא יעמוד במבחן המציאות - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.  
 7. לטענה כי התכנית קובעת כי לא תותר תנועת קבלן למחנה עבודה שלא על גבי הצירים הקיימים (סעיף 6.8(1)3ב).  
 מבוקש להבהיר תנאי זה, מדוע נקבע, והאם נבדקה ישימותו. בידי הרשות המקומית להתנות תוואי נסיעה בהתאם למצב העדכני לעת הבקשה להתחלת עבודות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 מדובר בפירוט יתר שאין מקומו בתכנית כוללת. סעיף 6.8(1)3ב יתוקן בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.  
 8. לטענה כי יש להגדיר כבר בתכנית זו את השימוש והקצאת המגרשים לצרכי אשפה (סעיף 6.9(1)א), היות ושימוש זה הוא שימוש מטרדי ופוגע, ובאופן בו מנוסח הסעיף לא ניתן להתייחס או להתנגד לו - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בסעיף ו' לעיל.  
 9. לטענה כי סעיף סטיה ניכרת בתכנית (סעיף 6.19) אינו ברור. אם אין מניעה להוסיף יחידות דיור בכפוף למענה לשטחי ציבור, מדוע במגרשים בייעוד מעורב מגורים ומלונאות לא יחול כלל זה - **לדחות את ההתנגדות**.  
 החרגת מגרשים הכוללים ייעוד מעורב מלונאות ומגורים נועדה לשמר את השימוש למלונאות אשר עלול להידחק בשל הדרשה למגורים.

**21. להתנגדות עו"ד אפרת שרון ועו"ד בן לוי צדק בשם 9 בעלי זכויות בגוש 6590 חלקה 110**

- א. לטענה כי יש להוסיף זכויות בניה בתחום התכנית כולה, להגדיל את עוצמות הבניה ואת מספר יחידות הדיור בה, ולאפשר לתכניות המפורטות להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מגורים. במסגרת התכנית מופרשים שטחים עצומים לטובת הפארק החופי. חשיבה ארוכת טווח תוביל לתוצאה שאת היקף השטחים הסחירים יש לנצל באופן מיטבי על ידי הגדלת שטחי הבניה והגדלת הציפיות בכל התכנית, בדומה לתכניות דומות אחרות דוגמת תא/3700 ורובע שדה דב. בנוסף הסמיכות לרק"ל מצדיקה העצמת זכויות בהתאם למדיניות המחוז ובאופי תמ"א 70 המקודמת במקביל. העצמת הזכויות אפשרית ללא שינוי התכנית בכל המגרשים, בדגש על המגרשים בהם נקבע גובה של 6 קומות בלבד - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.  
 ב. לטענה כי החלטת הוועדה המחוזית מחודש יולי להפקיד את תכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה הצמוד לתכנית זו, תוך העצמה משמעותית ביותר של שטחי תעסוקה, מחייבים העצמת זכויות בניה משמעותית למגורים בתחום התכנית, ולכל הפחות לאפשר גמישות בתמהיל זכויות הבניה כי לעת עריכת התכניות המפורטות, ניתן יהיה להמיר

עמוד: 36  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

- שטחי תעסוקה למגורים בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש להגדיל את היקף זכויות הבניה בכל הייעודים והשימושים במתחם 1, בין השאר על מנת לצמצם את חוסר האיזון בין המתחמים. נתוני התכנית מצביעים על פערים משמעותיים בצפיפויות המוצעות, במספר חדרי המלון והיקף השטחים הסחירים בין המתחמים בתכנית - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש למחוק את הערה ז' לטבלה 5 הקובעת כי מתוך הזכויות בתא שטח 1050 ייקבעו זכויות למרכז התחבורה. ההערה מגדילה את הפערים בין המתחמים, בעוד בעלי הזכויות נפגעים פעמיים: הן בנטילת זכויות בניה לטובת המרכז המסחרי, והן בשל העובדה כי יחידות הדיור בתא שטח זה יהיו נחותות בשל קרבתן למסוף התחבורה. מבוקש להוסיף בטבלה 5 זכויות עבור מרכז התחבורה בנפרד - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי הגבלת השימושים בתת-הקרקע בהוראות התכנית שגויה, וכי יש לאפשר שימושים נוספים בתת-הקרקע, לרבות שימושים עיקריים, כגון חוות שרתים, מרכזי לוגיסטיקה, חדרי כושר לשימוש הדיירים, מלתחות, ולחילופין להשאיר את הגמישות לתכניות המפורטות - **לדחות את ההתנגדות**.  
 הערות ב'ה' לטבלה 5 מפרטות שימושים עיקריים אפשריים בתת-הקרקע.
- ו. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית גמישות לקבוע כי בתכניות מפורטות ניתן יהיה לנייד שטחים מתת-הקרקע לעל-הקרקע ולהיפך - **לדחות את ההתנגדות**.  
 התכנית קובעת את נפחי הבניה הראויים בהתבסס על תכנון, פרוגרמה ותשתיות והוועדה לא מוצאת נכון לאפשר ניוד זה.
- ז. לטענה כי יש להותיר בתכניות המפורטות גמישות לעניין קומת המרתף מעבר למצויין בטבלה 5 גם עבור שימושים שאינם לחניון ציבורי - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בסעיף ה' לעיל.
- ח. לטענה כי קיימת אי-התאמה בין הוראות התכנית ביחס למספר יחידות הדיור הקטנות בתכנית (סעיף 6.2(א) מול סעיף 6.2(3)א) - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ט. לטענה כי יש להבהיר את סעיף התכנית הקובע כי בכל תכנית מפורטת תבחן האפשרות לדיור בר השגה (סעיף 6.3(1)ג). התכנית קובעת היקף זכויות בניה ליחידות דיור בר השגה ומבוקש למחוק סעיף זה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 לאור תוספת יח"ד כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל, הוראה זו מתייתרת ותוסר מהוראות התכנית.
- י. לטענה כי יש למחוק את הסעיף הקובע כי בכל ייעודי הקרקע יוגדרו שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף לכל הפחות של 5% מזכויות הבניה (סעיף 6.3.2(ג)), שכן התכנית מקצה זכויות בניה בהיקפים חריגים לצרכי ציבור. הוראה זו אינה נצרכת, והיא מהווה הכבדה מיותרת על בעלי הזכויות - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יא. לטענה כי יש למחוק את הסעיף המחייב בניית תעסוקה עם מימוש המגורים בשטחים בייעוד מגורים ותעסוקה (סעיף 6.3.2(ז)), כיוון שלא ניתן לדעת במועד זה מה יהיו הביקושים בעת הוצאת היתרי הבניה לשימושי המגורים, דבר העלול לייצר הקפאה של הבניה כולה במתחם. בנוסף, המגבלה עלולה להביא לכך שגם אילו תכנית מפורטת תפריד את השימושים למגרשים שונים, יוגבלו מימושי המגורים ויהיו תלויים בבעלי הזכויות של מבני התעסוקה - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יב. לטענה כי יש להבהיר מהו מסוף תחבורה זמני (סעיף 6.3.2(ח)), מה היקפו והיכן הוא יוקם, וכן לקבוע לוחות זמנים להקמת מסוף התחבורה הזמני וכמובן מתי יבוטל. הקמת המסוף היא באחריות משרד התחבורה, ויש להבהיר כי הוא לא יוקם על שטח סחיר פרטי - **לקבל את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יג. לטענה כי יש לתקן את נוסח סעיף 6.7.2(ב) בהוראות התכנית כך שיבהיר כי חניות בשימושים שאינם למגורים לא יוצמדו ליחידות כלשהן, וכי לא מדובר בחניון ציבורי אלא באי הצמדת החניות ליחידות שאינם מגורים, וכמובן כי

עמוד: 37  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

הבעלות בחניות אלו תוותר פרטית - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי לאור ריבוי השטחים והמגרשים הציבוריים בתחום התכנית יש לצמצם את הוראת סעיף 6.7.2 (ג) ולקבוע כי מתקני החניה לאופניים מעבר לדרישות התקן יוקמו בשטחים ו/או במגרשים ציבוריים בלבד - **לדחות את ההתנגדות.** הוועדה לא מוצאת לנכון להגביל נושא זה במסגרת התכנית הכוללנית. מתקני חניה יוקמו בהתאם לתקן התקף.  
טו. לטענה כי ההוראה לסטיה ניכרת בהוראות התכנית (סעיף 6.19) מהווה פגיעה בגמישות התכנונית הנדרשת לעת עריכת התכניות המפורטות, וכובל את מוסדות התכנון שלא לצורך. יש למחוק את ההוראות בדבר סטיה ניכרת האוסרות תוספת שימוש למגורים במגרשים בייעוד מלונאות, לתוספת מגורים במגרש בו הותרו שימושים מעורבים למלונאות ולמגורים - **לדחות את ההתנגדות.**  
ראה מענה בסעיף 20 (י"ד) לעיל.

טז. לטענה כי הקביעה כי הקטנת שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי מעל 15% תהווה סטיה ניכרת סותרת את תמ"א/1 הקובעת כי מוסד תכנון רשאי לפטור מהגשת מסמך לניהול מי נגר במקרה של תכנית הכוללת הנחיות פרטניות לחלחול מי נגר באמצעי חידור שאושרו על ידי רשות המים - **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בתכנית המפתחת שטח שבמצבו הנוכחי פנוי לחלוטין. הקרקע בתחום התכנית הינה קרקע חולית ומחללת והוועדה לא רואה לנכון לאפשר גמישות לעניין זה. יש לציין כי מדובר בתכנית כוללנית המתייחסת לדרישה לשמור אחוז חלחול בכל תא שטח בתכנית זו, ולא במגרש שייקבע בתכנית המפורטת.  
יז. לטענה כי יש להבהיר את השימושים שאינם מתאימים להיכלל באיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית כבר כעת - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
החלטת הוועדה להפקיד את התכנית אימצה את ההחלטה לעניין תכנית 2200/ב' אשר כללה התייחסות מפורשת כי שטחים בייעוד חוף הים לא יכללו בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית זו. עם זאת סעיף 6.23 (5) ישונה כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**22. להתנגדות עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל, ועו"ד יהונתן מונרוב בשם החברה לפיתוח חוף התכלת (תל אביב הרצליה) בע"מ, ופיתוח משותף (חוף התכלת-ווילף) בע"מ בעלי זכויות בהיקף של כ-380 דונם**

- א. לטענה כי קיימים פערי שוויון קיצוניים בין הזכויות שהוקצו למתחם 1 לבין הזכויות שהוקצו למתחמים 2-3, עובדה המייצרת אפליה לרעה מול הזכויות בדרום התכנית השייכות בחלקם הגדול למדינה: בכל אחד מן הייעודים היקף הזכויות לדונם במתחם מס' 1 קטן – לעיתים באופן דרמטי – מהיקף הזכויות לדונם ביתר המתחמים; היקף השטחים האקוויוולנטי מציג כי מתחם 2 קיבל שטחים אקוויוולנטיים בהיקף של למעלה מ-50% מהשטחים שהוקצו למתחם 1, ומתחם 3 קיבל שטחים בהיקף של 73% למעלה מהשטחים שהוקצו למתחם 1; מתחם 1 כולל את שיעור ההפקעות הגדול ביותר. אין הצדקה תכנונית או אחרת לפערים אלו, וניתן לתקנם בקלות וללא השלכות תכנוניות מהותיות על התכנית המופקדת, ובכך להתאים לפסיקה ולעקרון השוויון המקסימאלי: איחוד למתחם אחד; העברת שטחים ממתחם 2 למתחם 1; תוספת זכויות למתחם 1 בהתאם לצפיפויות מקובלות בתכניות בסביבה דוגמת רובע שדה דב - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי אין להגדיר את התכנית כתכנית כוללנית אלא כתכנית מתאר מקומית, לאור העובדה כי התכנית אינה עומדת בעקרונות החוק לקביעתה כתכנית כוללנית, ולהגדרתה ככזו, קיימות השלכות לעניין מועדי תשלום היטלי השבחה - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש להפריד את מסוף התחבורה בתא שטח 1050 מיתר ייעודי הקרקע, לאור הקונפליקטים ששימוש זה יהווה על יתר השימושים בדגש על המגורים, ועל המשמעויות השמאיות המגדילות את הפער לרעת מתחם מס' 1. מבוקש לקבוע למסוף ייעוד נפרד, זכויות נפרדות וכן קביעות בדבר קביעת בעלי הזכויות, האחראים להקמתו והמממנים את הקמתו, וכן כיצד הקמתו משתלבת עם השטחים הסחירים: מטלה ציבורית או הפרשה לצרכי ציבור - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.



עמוד: 38  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- ד. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית הוראה מפורשת כי זכויות עבר מתכניות מאושרות (הר/1711 והר/1842) יינתנו במסגרת איחוד וחלוקה שייגזר מתכנית זו, כפי שנעשה בתכנית הר/2030 - **לדחות את ההתנגדות**. התכנית מטמיעה עקרון זה, ככל ושטחים אלו נכללים בשטחי האיחוד והחלוקה במסגרת התכנית.
- ה. לטענה כי בהתאם לכתב התחייבות מטעם עיריית הרצליה אשר נמסר בשנת 1986 במסגרת התנגדות לתכנית הר/2002, יש להבהיר בתכנית זו, כי באיחוד וחלוקה בתכניות מפורטות מכח תכנית זו יובא בחשבון ייעוד המקרקעין הקודם להר/2002, ויילקח בחשבון פיצוי פרק הזמן הבלתי סביר בו נמשכו הליכי התכנון לקידום פיתוח במקרקעין. יש להתייחס בהתאם לשטחים שסומנו להפקעה גם בתכניות הר/1900 והר/488 אשר קודמו באותה תקופה ולא התבקש פיצוי בגינם מסיבות דומות - **לדחות את ההתנגדות**. התכנית מבטיחה הכללתם בתכניות המפורטות כמפורט לעיל.
- ו. לטענה כי יש לתקן את תחום האיחוד והחלוקה המסומן בתכנית בחסר. לתכנית הוכנסו רק חלק משטחי החלקות בגוש 6590 אותם יש לכלול במסגרת התכנית בגין הפקעות עבר: חלקה 107 לא הוכנס חלקה הצפוני שהופקע עבור כביש הגישה למרינה הרצליה; חלקות 2 ו-17 לא נכלל החלק המזרחי של החלקות שהופקע עבור מכון טיהור ביוב למרינה; חלקה 14 לא נכלל חלקה המערבי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. ראה מענה מפורט בעיקרי ההחלטה לעיל. לעניין פירוט החלקות בהתנגדות: חלקה 107 – החלקים שלא נכללו בתחום התכנית הינם דרך קיימת ומאושרת בתכנית קודמת; חלקות 2 ו-17: מכון טיהור ביוב ממוקם בצידה המערבי של חלקה 107. החלק המזרחי של חלקות אלו לא נכלל בתחום האיחוד והחלוקה כיוון שנקבע בייעוד דרך בתכנית קודמת; חלקה 14: האזור המערבי ייכלל בתחום האיחוד והחלוקה כמפורט בעיקרי ההחלטה.
- ז. לטענה כי יש להבהיר סתירה בהוראות התכנית בנושא דיור בהישג יד. הוראות התכנית קובעות דיור בהישג יד כמשמעותו בתוספת השישית לחוק, בעוד דיור זה, ככלל, הינו בבעלות פרטית ובעל שווי כלכלי מובהק, ועל אף זאת הוא נקבע בתכנית (סעיף 4.9.1 (5)) בתחום מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. במקביל סעיף 6.2 בהוראות התכנית קובע כי יוקצו בשטחים הציבוריים דיור בהישג יד כמטרה ציבורית מכח סעיף 188 - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי ככל וכוונת הוראות התכנית לקבוע כי יחידות הדיור בהישג יד יוקצו לפי סעיף 188 במגרשים הציבוריים, הרי שאין כל הצדקה להקצותן מתחת לקו, אלא יש להחשיבן במסגרת האיזון בין בעלי הזכויות ובהם עיריית הרצליה - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ט. לטענה כי יש לבטל את ההקצאה הרחבתית של השטחים המבונים בתכנית. התכנית מקצה היקף חריג של כ-75% משטחה לצרכי ציבור, ומותירה מעט שטחים סחירים. אשר על כן, אין הצדקה להקצאה נוספת של שטחים מבונים בתחום המגרשים הסחירים, וכי ככל ונדרשים שטחים נוספים יש לקבעם בתחום המגרשים בייעוד ציבורי - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- י. לטענה כי יש לאפשר הצמדת חניות לשימושים סחירים שאינם למגורים ולא באופן חלקי. התכנית קובעת תקן מופחת מלכתחילה, ואין הצדקה להקצאת החניון שאינו למגורים לטובת חניות ציבוריות, ובוודאי שאין הצדקה למניעה מוחלטת מאפשרות הצמדת חניות אלה לשימושי התעסוקה, באופן שיביא לפגיעה משמעותית בשווים של שטחי התעסוקה וביכולת לשווקם - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יא. לטענה כי יש לתקן טעויות סופר כמפורט בהתנגדות (סעיף 9 לחו"ד השמאית המצורפת להתנגדות): פערים בשטח התכנית; סעיף 7.2 בהוראות התכנית (מימוש התכנית) חסר - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. ביחס לסטיה בטבלה 3.2: מדובר בפער תקין במסגרת הסטיה המותרת בנוהל מבא"ת. סעיף 1.2 וסעיף 7.2 יתוקנו כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**23. להתנגדות עו"ד מרים דונין שוב, עו"ד חיים וינטרוב, ועו"ד תום וולפשטיין בשם בעלי זכויות מרובים בתחום התכנית**

- א. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית. התכנית המופקדת מציעה צפיפות 5-8 יח"ד ברוטו ו-20-30 יח"ד לדונם נטו בלבד. קיים פער דרמטי בשיעורי הצפיפויות בתכניות דומות המגיעות לצפיפות של 50 יח"ד לדונם נטו. מבוקש להגדיל את הצפיפות ל-12-16 יח"ד לדונם נטו, ל-50-60 יח"ד לדונם נטו. פינני שדה התעופה דב הוז וביטול



עמוד: 39  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- ייעודו של שדה התעופה בהרצליה הביא לאחרונה לאפשרות לבינוי גבוה באזור, אשר אושר בתכניות בסביבה לאחרונה. בהתאם להעלאת הצפיפות יש להעלות את גובה הבינוי המוצע בתכנית. יש להעלות את היקף הזכויות הסחירות בתכנית, ולחילופין להוריד את היקף ההפקעות בייעודי הקרקע ובשטחים המבונים, וכן ביטול השטחים הסחירים במגרשים הציבוריים - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש להתאים את תמהיל השטחים המוצעים בתכנית המופקדת לשוק הנדל"ן בישראל באופן מהותי על ידי המרת שטחי תעסוקה הנמצאים ביתר משמעותי לשטחי מגורים הנמצאים בחוסר משמעותי בהיקף של לכל הפחות 200,000 מ"ר - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש לבטל את הזיקה המחייבת להקים את שטחי התעסוקה יחד עם שטחי המגורים (סעיף 2.6(2) בהוראות התכנית), כיוון שזו תייצר עודפי שטחים ניכרים בלתי ממומשים של תעסוקה. לחילופין יש לצמצם את הזיקה באופן משמעותי להיקף של 15% מגורים להיקף דומה של תעסוקה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש לשנות את היקף השטחים המופקעים בתכנית שנמצא ביתירות משמעותית: כ-75% משטח התכנית, בתוספת יחידות דיור בהישג יד כמטרה ציבורית לפי סעיף 188 לחוק, בתוספת הקצאת שטחי מסחר בשטחים ציבוריים, בתוספת שטחים מבונים בכל ייעודי הקרקע הסחירים. בהתאם מבוקש: להקצות את יחיד הדיור בהישג יד לכלל בעלי הזכויות, ולחילופין להקצות דירות אלו לעירייה תוך הכללתן בטבלאות האיחוד והחלוקה מעל הקו; לבטל לחלוטין את ההפרשות המבונות לייעודי הקרקע הסחירים בתכנית, ולחילופין לצמצם באופן משמעותי, או כי שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הסחירים ולא על חשבונם, וכי ייקבע כי שטחים אלו יוקמו על חשבון הרשות וכי זו לא תעכב את היתרי בניה לבעלי הזכויות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי נספח עקרונות איחוד וחלוקה של התכנית נדרש לכלול עקרונות מפורטים לנושא: פירוט חלקות הנכללות באיחוד וחלוקה, ציון ייעודן במצב הנכנס, פירוט מקדמי השווי, כל זאת על מנת להקל על ההליך העתידי ולהביא לאישור מהיר של התכניות המפורטות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש להבהיר סעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית בדבר השטחים שאינם ראויים להיכלל בתחום איחוד וחלוקה - **לקבל את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי יש לתקן תשריט מצב מאושר של התכנית כך שיכלול את תחום החלוקה מכח תכנית הר/253/א' בגושים 6605-6608 - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.17.5 בהוראות התכנית אשר מתנה היתר בניה ראשון מכח תכניות מפורטות, בהשלמת ביצוע קו מקורות ראשי כיוון שהשלמתו צפויה רק בשנת 2030, דבר שיביא להקפאת היתרי בניה לפרק זמן ארוך. מבוקש כי היתר הבניה ידרוש את הבטחת ביצועו ולא את השלמתו - **לדחות את ההתנגדות.**  
 קו מקורות מהווה תנאי בסיסי לאספקת מים לצרכי הרובע. מדובר בתנאי יסודי וחיוני לאור הקושי לספק מי שתיה לעיר כבר כיום.

24. להתנגדות גב' בהירה סגל, מר יעקב גרונדשטיין, מר רונן גרונדשטיין, מר ליאור גרונדשטיין, בעלי זכויות בגוש 6607

**חלקה 327**

א. לטענה כי התכנית אינה תואמת את המציאות הנוכחית, את דרישת השוק ותכניות אחרות דומות דוגמת שדה דב תמל/1082, ותמל/1083. יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית ואת הגובה המותר בתכנית שאינו נתון למגבלה לאור

עמוד: 40  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**פינוי שדה התעופה דב הוז - לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש להקטין את היקף ההפקעות החרגי בתכנית : כ-75% משטח התכנית, לבטל את ההוראה לקביעת לכל הפחות 5% שטחים מבונים לצרכי ציבור בכל התכנית, לבטל את הקצאת שטחי המסחר בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולהעבירם לקרקעות הסחירות הפרטיות, ולחילופין לצמצמם. נראה כי התכנית נערכה על ידי העירייה, למען העירייה, על חשבון בעלי הקרקע הפרטיים. - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי יש להקצות את הדירות למגורים בהישג יד לפי סעיף 188(ב) לבעלים - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי בעצם הגדרת חובת השטחים המבונים לצרכי ציבור (סעיף 6.3(ג2), התכנית מחייבת את העירייה להיות שותפה בכל בניין התחומה - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי יש להסב את עודפי שטחי התעסוקה בתכנית לשטחי מגורים או להמיר שימושי תעסוקה למגורים / דזור

מכליל - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ו. לטענה כי יש לקבוע בתכנית תוספת שטחי מרפסות מעבר לשטחי הבניה העיקריים - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ז. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים במבני הציבור לשימושים שאינם כוללים אופי מסחרי. השימושים המותרים במבני הציבור לא הוגבלו, והתכנית למעשה מאפשרת לעירייה לממש שטחים נוספים כשטחים סחירים לפי

סעיף 188 כגון : בתי אבות, מעונות סטודנטים, דזור מוגן ודזור בהישג יד - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ח. לטענה כי יש לתקן את טבלת השטחים במצב המאושר בהוראות התכנית אשר מציגה כי דרכים הם ייעוד הקרקע הגדול ביותר. בנוסף יש לסמן את החלוקה החדשה בתכנית זו בהתאם למסומן במצב המאושר בתכנית הר/253/א' - **לקבל את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי יש להבהיר באופן מפורש מהן החלקות שלא תכללנה באיחוד וחלוקה בעתיד כמופיע בסעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית - **לקבל את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

י. לטענה כי יש לקבוע עקרונות מפורטים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**25. להתנגדות עו"ד עמי בן יעקב, בשם מר דוד אליהו ובעלי זכויות בגושים 6605-6608, 6590**

א. לטענה כי הגדרת התכנית ככוללנית מותירה הכרעות משמעותיות לשלב התכנון המפורט באופן שמשמעותיות תכנון והשלכותיו יתבררו בשלב מאוחר אשר פוגע וגורע מזכויות הבעלים, כיוון שבשלב זה לא ניתן יהיה לקבל תיקונים ו/או לקבל פיצויים כדין : הוראות סעיף 6.2 (6) קובעות כי קווי הבניין יקבעו במועד עתידי ובלתי ידוע - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

מדובר בתכנית מתארית כוללנית, ובהתאם רמת הפירוט שבה אינה נדרשת לנושאים מפורטים. סעיף קווי הבניין הספציפי שהוזכר בהתנגדות נובע מתיאום מול נת"ע המקימה בימים אלו את הרק"ל, והוא נועד להבטיח כי קווי הבניין יהיו מינימאליים ביחס לביצוע בפועל של הרק"ל.

ב. לטענה כי הוראות סעיף 6.23 (5) מאפשרות להחריג קרקעות ללא פתרון ראוי וללא פיצוי - **לקבל את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי חלוקת השטח לתכנון בשלושה מתחמים מייצרת הפליה בין המתחמים ללא פיצוי ראוי כיוון שמתחמים 2-3 מחוייבים בשלב נוסף של אישור וולחוי"ף, מתחם 2 מותנה בתיאום המוסף התחבורתי, ומתחם 3 מותנה בפתרון ניקוז -

עמוד: 41  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

**לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות בתכנית בכפוף לתיאום עם רש"ת, ובהתאם לקריטריונים ברורים. התכנית אינה נותנת מענה ראוי לפוטנציאל הקרקע במיקום זה, בדגש על העובדה כי בסמוך אושרה לאחרונה בניה מגדלית עד 39 קומות - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי לא ניתן לממש את היקף השטחים המוקצים למגורים בתכנית: התכנית מציעה סך יח"ד כולל של 12,500, אך מתוכן כ-1,900 יח"ד מיועדות לדירור בהישג יד במנגנון של הפקעה, ו-25% מהדירות נדרשות להיות יחידות דירור קטנות - **לדחות את ההתנגדות.**

היקפי הזכויות המוצעים בתכנית כוללים את כלל השטחים הנדרשים להקמת הרובע.

ו. לטענה כי התכנית מציעה הפקעה של שטחים הכוללים שימושים סחירים על חשבון הבעלים, ובנוסף לכך הפקעה של שטחי חצר בהיקף בלתי ידוע. הפקעות אלו עלולות לייצר עיכובים בלתי צפויים והתכנית לא מספקת מענה לשאלת השתתפות העירייה בעלויות ההקמה והייזום - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ז. לטענה כי התכנית מאפשרת שימושים כמעט בלתי מוגבלים בשטחי הציבור, ללא בחינת התאמה לצורך הפרוגרמתי תוך יצירת שטחי מסחר בהיקף עצום ללא תמורה - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ח. לטענה כי לאור העובדה ששטחי התעסוקה כבר כיום עולים על הנדרש, לא סבירה ההתניה להקמת המגורים והתעסוקה בהינף אחד. מבוקש לבטל התניה זו ולחילופין לקבוע מדרגות ריאליות לפיתוח בשלבים של שטחי התעסוקה - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי יש לקבוע בצורה מפורשת בסעיף 6.2(3)(ב) כי השטחים אינם כוללים ממ"ד ומרפסות - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

י. לטענה כי ההתניה להיתר בניה בהקמת מסוף תחבורה זמני (סעיף 6.3(1)(ז)) מכפיפה את הבעלים הפרטיים ללוח זמנים בלתי ידוע התלוי ברצון הטוב של הרשויות - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**26. להתנגדות גב' מינה ארנון, גב' דליה סגל, וגב' רונית סבירסקי, בעלות זכויות בגוש 6607 חלקה 214**

א. לטענה כי התכנית אינה תואמת את המציאות הנוכחית, את דרישת השוק ותכניות אחרות דומות דוגמת שדה דב תמל/1082, ותמל/1083. יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית ואת הגובה המותר בתכנית שאינו נתון למגבלה לאור פינוי שדה התעופה דב הוז - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש להקטין את היקף ההפקעות החריג בתכנית: כ-75% משטח התכנית, לבטל את ההוראה לקביעת לכל הפחות 5% שטחים מבונים לצרכי ציבור בכל התכנית, לבטל את הקצאת שטחי המסחר בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולהעבירם לקרקעות הסחירות הפרטיות, ולחילופין לצמצמם. נראה כי התכנית נערכה על ידי העירייה, למען העירייה, על חשבון בעלי הקרקע הפרטיים. - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי יש להקצות את הדירות למגורים בהישג יד לפי סעיף 188(ב) לבעלים - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי בעצם הגדרת חובת השטחים המבונים לצרכי ציבור (סעיף 6.3(2)(ג)), התכנית מחייבת את העירייה להיות שותפה בכל בניין בתחומה - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי יש להסב את עודפי שטחי התעסוקה בתכנית לשטחי מגורים או להמיר שימושי תעסוקה למגורים / דירור מכליל - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 42  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- ו. לטענה כי יש לקבוע בתכנית תוספת שטחי מרפסות מעבר לשטחי הבניה העיקריים - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ז. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים במבני הציבור לשימושים שאינם כוללים אופי מסחרי. השימושים המותרים במבני הציבור לא הוגבלו, והתכנית למעשה מאפשרת לעירייה לממש שטחים נוספים כשטחים סחירים לפי סעיף 188 כגון: בתי אבות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור בהישג יד - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ח. לטענה כי יש לתקן את טבלת השטחים במצב המאושר בהוראות התכנית אשר מציגה כי דרכים הם ייעוד הקרקע הגדול ביותר. בנוסף יש לסמן את החלוקה החדשה בתכנית זו בהתאם למסומן במצב המאושר בתכנית הר/253/א' - **לקבל את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ט. לטענה כי יש להבהיר באופן מפורש מהן החלקות שלא תכללנה באיחוד וחלוקה בעתיד כמופיע בסעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית - **לקבל את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - י. לטענה כי יש לקבוע עקרונות מפורטים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- 27. להתנגדות עו"ד אברהם פורטן, ועו"ד קירה לרנר בשם העמותה לקידום תכנון ופיתוח חוף התכלת – הרצליה, המאגדת בעלי זכויות בגושים 6590, 6608-6605**
- א. לטענה כי יש להגדיל את נפחי הבניה המוצעים בתכנית על מנת לייעל ולמקסם את ניצול הקרקע, זאת על מנת לממש את החזון לייצר רובע אינטנסיבי וצפוף, לאור הסרת מגבלות התעופה הנובע מפינוי שדה דב ושדה התעופה בהרצליה, וכן לאור מדיניות התכנון במחוז תל אביב לאורך צירי מתע"ן וחזון תמ"א/70 ולאור מדיניות ומאמצי הממשלה להגדיל את היצע יחידות הדיור. מבוקש לעדכן את נפחי הבינוי המוצעים לצפיפות מגורים של 48-33 יח"ד לדונם עד לכ-18,000 יח"ד, תוך הגדרת בינוי של עד 40 קומות משני צידי רצועת המתע"ן של הקו הירוק - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ב. לטענה כי התכנית מציגה באופן חלקי בלבד את תחנות התחבורה הציבורית המאושרות בתחומה, אינה מתייחסת לצרכי התכנון בסביבת התחנות, ואינה מטמיעה בהוראותיה את מדיניות התכנון המקודמת בסביבת התחנות: מתחם 1 המצוי ברדיוס השפעה מתחנת מטרו הינו מתחם בעל צפיפות נמוכה ביחס לשני המתחמים האחרים, ובניגוד לרדיוס ציפוף ברדיוס תחנת המטרו - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ג. לטענה כי התכנית כוללת אחוז הפקעה חסר תקדים וניסיון לא חוקי ליטול הפרשות מבונות בשטחים הסחירים (סעיף 6.3 (2)ג), וכן כ-1,890 יחידות דיור בהישג יד כמטרה ציבורית (סעיף 6.2 (2)ב), הכל בניגוד לדין - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ד. לטענה כי הקמת מסוף התחבורה תהיה מתוך השטחים המיועדים למגורים, תעסוקה ותחבורה בתא שטח 1050, ואלו יירשמו ללא תמורה (סעיף 6.22) - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ה. לטענה כי הנחת העבודה הפרוגרמטית בתכנית שגויה. נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2019 מציגים גודל משק בית של 2.68, לעומת גודל משק בית של 3.2 בהנחות הפרוגרמטיות לתכנית. יוצא אם כן, כי שטחי הציבור בתכנית המופקדת מספקים מענה לציפוף המבוקש לעיל ועד כ-19,000 יח"ד, והוא נכון ומוצדק גם לאור ריבוי ההפקעות בתכנית המוזכר לעיל. התכנית המופקדת מקצה כ-183 דונם לשטחי ציבור כלל עירוניים ועוד 820 דונם שטחים פתוחים, בעוד הדרישה הפרוגרמטית נמוכה בהרבה ועומדת על כ-385 דונם בלבד - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
  - ו. לטענה כי מתחמי התכנון המוצעים בתכנית המופקדת אינם מאוזנים, ולא תתאפשר חלוקה שיויונית של זכויות הבניה המוצעות בתכנית. יש לשנות את הזכויות, כך שישמר השוויון בהקצאות בסטיה שלא תגדל מ-5% בשווי המתחמים - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 43  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- ז. לטענה כי חו"ד משרד התחבורה לתכנית לא פורסמה והתכנית אינה כוללת בה"ת. בהתאם, לא הוכחה על הצדקה לדרישות התחבורתיות וההתנאות הקבועות בתכנית (סעיף 4.1.2(ב), סעיף 7.1.1, סעיף 7.1.2). התניות אלו עלולות לעכב משמעותית את מימוש התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית לוותה בבדיקה תחבורתית מעמיקה בתיאום עם משרד התחבורה והגורמים התחבורתיים ובכלל זה נת"א ונת"ע. התכנית מבוססת תחבורה ציבורית ותנועות רכות, ומורה על קביעת תקני חניה מופחתים בהתאם. השלבויות בנושא תחבורה נקבעה על בסיס העבודה התחבורתית בתיאום עם משרד התחבורה, והיא מבוססת על מדיניות עקבית של הוועדה המחוזית, התומכת במענה של רמות שירות ולא של דרישה להקמת פרויקטים ספציפיים מוגדרים. נציגת משרד התחבורה בוועדה המחוזית הציגה בפירוט את עמדת המשרד, בעת דיון בהפקדת התכנית מחודש אוגוסט 2020. החלטת הוועדה דרשה השלמת התייחסות משרד התחבורה, אשר הוועדה דנה בה בישיבתה מתאריך 25.01.2021.
- ח. לטענה כי יש לבחון מחדש את ההתניות להקמת תשתיות ופארק חופי, ולקבוע שלבויות שלא תייצר עיכוב במימוש התכנית. התכנית כוללת התניות להקמת תשתיות (סעיף 7.1.3) וכן התניה לביצוע הפארק החופי (סעיף 7.1.4) ללא הנמקה. כריכת הקמת הפארק החופי אשר אינו נדרש פרוגרמטית להקמת הרובע אינה מהווה צורך אקוטי המצדיק קביעת התניות ועיכובים בפיתוח יח"ד ותעסוקה באזורי ביקוש - **לדחות את ההתנגדות.**
- ט. לטענה כי יש לשנות תכנונית את המפורט בחוות הדעת התכנונית המצורפת להתנגדות (פרקים 'השינוי המוצע' ו'התכנון האורבני המוצע') - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**28. להתנגדות עו"ד אירית יומטוב בשם 10 בעלי זכויות בגוש 6590 חלקות 112 ו-130 ובגוש 6607 חלקה 274**

- א. לטענה כי יש להבהיר במפורש בהוראות התכנית – בדומה לקביעת עקרון שמירת זכויות הבעלים בתחום תתל/71/ג' – כי ייעוד הקרקע הנכנס של הקרקע בבעלות המתנגדים (גוש 6590 חלקה 130) יהיה בהתאם לייעוד הקרקע ערב אישורן של תכנית הר/1711 ותכנית הר/1842 - **לקבל את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש להבהיר בהוראות התכנית כי בעת עריכת טבלאות ההקצאה זכויות המתנגדים (גוש 6590 חלקות 112, 130) במצב הנכנס יישמרו ויחושבו בנטרול ההפקעות לפי תתל/71/ג', זאת כיוון שבחלק מן הקרקעות בתחום תתל/71/ג' פורסמו הודעות לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות טרם אישור הר/2200ב' אשר מהווה את המועד הקובע - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש להבהיר כי סעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית לא יחולו על חלקות המתנגדים - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי על מנת למנוע רסיסי זכויות ומושעא כפויה יש לקבוע בהוראות התכנית את ההנחיות המחייבות הבאות: ייקבע כי יש לאגד זכויות בעלות במתחם אחד ולא לפזרן בין מתחמי תכנון שונים, ובנוסף ייקבע כי תכניות מפורטות לכל אחד מן המתחמים וקידומן יהיה בו זמנית ולא בשלבים - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי יש לצמצם את שיעור הפרשות לשטחים ציבוריים ולבטל את הוראת הקצאת השטחים הציבוריים המבונים ואת יח"ד בר השגה במגרשים סחירים - **לדחות את ההתנגדות.**
- כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש להגדיל את היקף יח"ד המוצע בתכנית בהשוואה לצפיפות שנקבעה במגרשי הדב"י ובהשוואה לצפיפות המאושרת בתכנית רובע שדה דב, בהתאם למדיניות מחוז תל אביב להעצמת זכויות לאורך צירי מתע"ן. בנוסף, אין הלימה ביחס בין השטח למבני הציבור ליח"ד בתכנית זו לעומת תכניות אחרות שאושרו בסביבה לאחרונה דוגמת רובע שדה דב. יש להגדיל את יחס יח"ד בהתאם פי 1.73, ולכל הפחות ל-18,000 יח"ד - **לדחות את ההתנגדות.**
- אין מקום להשוואת היקף השטחים המוצעים לצרכי ציבור ביחס ליח"ד לאור העובדה כי התכניות מחושבות על בסיס פרוגרמתי שונה. ראה מענה נוסף בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי יש ליצור איזון כך שמתחמי התכנון יציעו מספר יחידות דיור שווה, בהתאם להיגיון התכנוני והאורבני המפורט בחו"ד האדריכלית המצורפת להתנגדות, וכן על מנת להימנע מחוסר שוויון. מבוקש לקבוע בהוראות התכנית

עמוד: 44  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

כי תוספת זכויות במסגרת התכניות המפורטות העתידיות תבצע באופן שוויוני לכל מתחמי התכנון בתכנית זו - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ח. לטענה כי יש לקבוע כי הכנת התכניות המפורטות מכח תכנית זו וקידומן יהיה בו זמנית ולא בשלבים - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי יש לקבוע בהוראות תכנית זו כי במסגרת התכניות המפורטות תותר הצרחה של זכויות בהסכמה בין בעלי זכויות שונים ואף בין מתחמי תכנון שונים, מבלי לפגוע בבעלי קרקע אחרים ובכפוף לשמירת פרמטרים שיילקחו בחשבון בשווי - **לדחות את ההתנגדות.**

הצרחת זכויות בין מתחמים מחייבת קידום תכניות בהינף אחד. הוועדה אינה סבורה כי ראוי לקבע אפשרות זו בתכנית, כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל. עם זאת, ככל ואכן יקודמו התכניות במקביל, הוראות התכנית לא מייצרות מגבלה לקיום הצרחה מעין זו, אשר תבחן בהיבטים תכנוניים משפטיים ושמאיים, בשלב עריכת טבלאות האיזון וההקצאה בעת עריכת התכניות המפורטות.

י. לטענה כי יש להקצות למגרשים בעלי הייעוד הנדחה (תאי שטח 110-111, 106-108, 408, 421-422) זכויות בניה גבוהות יותר ביחס לזכויות הבניה המוקצות למגרשים בייעודים דומים נטולי מגבלת דחייה, אשר יגלמו את הפיצוי בגין ההפחתה הנגרמת לשווי המגרשים עקב ההמתנה הנדרשת לסיום עבודות הרק"ל. התכנית המופקדת מציעה זכויות בניה גבוהות בכ- 7.5% בלבד, המשקפים דחיה של שנה אחת בלבד, בעוד העבודות צפויות להערך לכל הפחות 5 שנים - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יא. לטענה כי יש לעדכן ולצמצם באופן ניכר את שטחי התעסוקה לטובת שטחי מגורים, הן לאור מחסור היצע המגורים בישראל, הן לאור נגיף הקורונה והשפעתו על ענף התעסוקה, והן לאור המגמה המסתמנת בחוק ההסדרים לאפשרות המרת שטחי תעסוקה למגורים אשר באה לידי ביטוי בין השאר באישור תמל/3001. השוואת שטחי תעסוקה לתכניות אחרות בסביבת התכנית מעלה כי קיימים פערים מהותיים ביחס בין תעסוקה ליח"ד לטובת שטחי תעסוקה שלא לצורך - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יב. לטענה כי יש לשנות את מיקום השטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 402-404, 407) ככל ששטחים אלו ייקבעו בייעוד המפיק תועלת מהקרבה לים כגון מלונאות או מגורים. - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יג. לטענה כי יש לאפשר הצמדת חניות תת-קרקעיות לשימושים שאינם מגורים, ולחילופין לקבוע הקצאה מינימאלית של 20% מקומות חניה לשטחי המשרדים, כמקובל באזורי תעסוקה דומים במטרופולין תל אביב. קביעת החניות שאינם מגורים כחניות ציבוריות מערימה קשיים על שיווק שטחים אלו. מנגד מבוקש להסיר את הדרישה לשימוש בחניות המרשתות את שטחי התעסוקה העיליים לציבור הרחב, ולתקן בהתאם את הוראות התכנית (סעיף 6.7.2 ב'ד') - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יד. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית את היקף השטח שיוקצה לשימוש מרכז תחבורה בתא שטח 1050 כפי שנעשה בהפרדה לשימושי מגורים, זאת לאור המשמעויות וההשלכות של שימוש זה על תא השטח - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

טו. לטענה כי יש לבטל את סעיף 6.3 (2) ז' בהוראות התכנית המתנה מימוש זכויות למגורים בהקמת שטחי תעסוקה, לאור היקף שטחי התעסוקה בתכנית ומשך הקמתם, דבר העלול לגרום לדחייה בפיתוח ולירידת ערך לתאי שטח המשלבים מגורים ותעסוקה ביחס לתאי שטח למגורים בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

טז. לטענה כי יש לתקן טעויות סופר בהוראות התכנית בסעיפים 4.1.2(א)1 ב' ו'ג' הקובעים גובה לבינוי לאורך צירי המתע"ן בחוסר התאמה למצויין בתשריט מצב מוצע: סעיף 4.1.2(א)1ב' קובע גובה לבינוי בצידו רצועת המתע"ן בצידה המערבי (תאי שטח 108-111), בעוד אלו נמצאים בצידה המזרחי של רצועת המתע"ן, וסעיף 4.1.2(א)1ג' הקובע גובה לבינוי בצידה המזרחי של המתע"ן בתאי שטח 105, 116-117, אשר נמצאים בפועל בצידו המערבי של רצועת המתע"ן. כמו כן תא שטח



עמוד: 45  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

124 המצוין בסעיף אינו גובל כלל ברצועת המתע"ן - **לקבל את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יז. לטענה כי יש לתקן טעויות סופר בהוראות התכנית בדבר חוסר התאמה בתא שטח 708 בייעוד פארק/גן ציבורי בין תשריט ייעודי הקרקע ובין נספח הכבישים והתנועה ביחס למיקומו במתחם תכנון 1 או במתחם תכנון 3 - **לדחות את ההתנגדות.**

תא שטח 708 ממוקם במתחם 1 כמופיע בתשריט התכנית ובנספח המתחמים המחייב. עם זאת, נספח מס' 2 (מנחה) יעודכן בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יח. לטענה כי יש לתקן טעויות סופר בהוראות התכנית בדבר אי התאמה במספר יח"ד רגילות וקטנות, דב"י ודיוור מיוחד כמפורט בהתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**29. להתנגדות עו"ד שמואל שוב, עו"ד נעמה שיף ועו"ד אורית חזקיהו בשם בעלי זכויות מרובים בתחום התכנית**

א. לטענה כי מבוקש להבהיר את סעיף 6.23(5) בהוראות התכנית ולהבהיר כבר כעת מהן אותן חלקות שייכללו במסגרת האיחוד והחלוקה - **לקבל את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש לקבוע מהו המצב התכנוני הקודם ואת מקדמי השווי, על מנת למנוע אי הבנות וטעויות בעתיד, להגדיל את הוודאות בתכנית ולקצר את משך הכנת התכניות בעתיד - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית (סעיף 6.7(2)ב'ד'), ולאפשר הצמדת חניות תת-קרקעיות גם לשימושים שאינם מגורים, על מנת להימנע מקושי לשיווק השטחים בייעוד מסחרי בתכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי יש להפחית את שיעור הפרשות לצרכי ציבור, ולבטל כליל את ההקצאה הנוספת בשטחים מבוניים בכל הייעודים בתכנית (סעיף 6.3) - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי לאור ריבוי ההפקעות בתכנית (כ-75% משטח התכנית), מבוקש כי יחידות הדיור בהישג יד יוקצו לבעלים הפרטיים באמצעות הגדרתן על פי התוספת השישית לחוק, ולא כהפקעה לפי סעיף 188 לחוק - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ו. לטענה כי יש להגדיל את זכויות הבניה ואת הצפיפות המוצעת בתכנית, ולהשוותן לתכניות מקבילות בעלות אופי דומה (דוגמת רובע שדה דב). לאור הסרת מגבלות הגובה לאחר פינוי שדות התעופה דב הוז והרצליה, יש לעדכן בהתאם את מספר הקומות המוצע ל-45 ויותר - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ז. לטענה כי יש להקטין במקביל את הצפיפות המוצעת במגרשי הדב"י שהינה גבוהה בהרבה מהצפיפות המוצעת בשטחים הסחירים - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ח. לטענה כי יש לשנות את ייעוד תאי שטח 404-403 ו-407 מייעוד ציבורי לייעוד מלונאות ו/או מגורים, על מנת שאלו יפיקו תועלת מהקרבה לים. יש ליתן עדיפות לוקבוע מגרשים הסמוכים לים לשימושים סחירים על מנת להעלות את שוויים - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (סעיף 4.9.1) כך שלא יכללו שימושים בעלי אופי מסחרי הניתנים לעירייה ללא כל תמורה ובאים על חשבון הבעלים הפרטיים. מבוקש לקבוע שימושים ציבוריים גרידא במגרשים אלו - **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

י. לטענה כי יש לקבוע זכויות בניה גבוהות יותר למגרשים שנקבעו בתכנית בייעוד נדחה (תאי שטח 108-106, 110-111, 408, 421-422) על מנת לשקף פיצוי בדחייה במימוש באופן ראוי. למגרשים הוקצו זכויות ברוטו גבוהות פי 7.5%, שיעור

עמוד: 46  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

שאינו מהווה פיצוי מספק בגין דחיית המימוש הצפויה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

א. לטענה כי מבוקש להגדיל את היקף יחה"ד ולהקטין את היקף התעסוקה. התכנית כוללת שטחי תעסוקה רבים שלא לצורך. השינוי נדרש בפרט במתחם 2, והוא תואם למגמה המקודמת בחוק ההסדרים ובתיקון המוצע לחוק התכנון והבניה, וכן לאור משבר הקורונה המשפיע על הצורך בשטחי תעסוקה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש לבטל את סעיף 6.3(2) בהוראות התכנית המחייב בניית תעסוקה כתנאי למימוש מגורים. התניה זו תגרום לחוסר מימוש המגורים ולפרוקי שיתוף. במידת הצורך יש למצוא תמריצים אחרים לעידוד הקמת שטחי התעסוקה מבלי לפגוע במימוש שטחי המגורים - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי יש לקבוע כבר בתכנית זו את היקף השטח המוקצה למרכז התחבורה בתא שטח 1050 מתוך סך הזכויות המוגדרות בו - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**30. להתנגדות עו"ד שמואל שוב, עו"ד נעמה שיף ועו"ד אורית חזקיהו בשם משפחת קרסו, בעלי זכויות בגושים 6605-6607**

א. לטענה כי מבוקש להבהיר את סעיף 6.23(5) בהוראות התכנית ולהבהיר כבר כעת מהן אותן חלקות שייכללו במסגרת האיחוד והחלוקה- **לקבל את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש לקבוע מהו המצב התכנוני הקודם ואת מקדמי השווי, על מנת למנוע אי הבנות וטעויות בעתיד, להגדיל את הוודאות בתכנית ולקצר את משך הכנת התכנית בעתיד - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי על מנת להימנע מפגיעה בבעלי הזכויות המסומנים לדרך ושצ"פ בתכנית הר/1711 בגוש 6605, יש לכלול התייחסות בתכנית לייעוד המצב הנכנס של החלקות אלו - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית (סעיף 6.7(2)ב-ד'), ולאפשר הצמדת חניות תת-קרקעיות גם לשימושים שאינם מגורים, על מנת להימנע מקושי לשיווק השטחים בייעוד מסחרי בתכנית - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי יש להפחית את שיעור הפרשות לצרכי ציבור, ולבטל כליל את ההקצאה הנוספת בשטחים מבוניים בכל הייעודים בתכנית (סעיף 6.3) - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ו. לטענה כי לאור ריבוי ההפקעות בתכנית (כ-75% משטח התכנית), מבוקש כי יחידות הדיור בהישג יד יוקצו לבעלים הפרטיים באמצעות הגדרתן על פי התוספת השישית לחוק, ולא כהפקעה לפי סעיף 188 לחוק - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ז. לטענה כי יש להגדיל את זכויות הבניה ואת הצפיפות המוצעת בתכנית, ולהשוותן לתכניות מקבילות בעלות אופי דומה (דוגמת רובע שדה דב). לאור הסרת מגבלות הגובה לאחר פינוי שדות התעופה דב הוז והרצליה, יש לעדכן בהתאם את מספר הקומות המוצע ל-45 ויותר - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ח. לטענה כי יש להקטין במקביל את הצפיפות המוצעת במגרשי הדב"י שהינה גבוהה בהרבה מהצפיפות המוצעת בשטחים הסחירים - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי יש לשנות את ייעוד תאי שטח 403-404 ו-407 מייעוד ציבורי לייעוד מלונאות/או מגורים, על מנת שאלו יפיקו תועלת מהקרבה לים. יש ליתן עדיפות ולקבוע מגרשים הסמוכים לים לשימושים סחירים על מנת להעלות את שוויים - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 47  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- י. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (סעיף 4.9.1) כך שלא יכללו שימושים בעלי אופי מסחרי הניתנים לעירייה ללא כל תמורה ובאים על חשבון הבעלים הפרטיים. מבוקש לקבוע שימושים ציבוריים גרידא במגרשים אלו - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יא. לטענה כי יש לקבוע זכויות בניה גבוהות יותר למגרשים שנקבעו בתכנית בייעוד נדחה (תאי שטח 106-108, 110-111, 408, 421-422) על מנת לשקף פיצוי בדחייה במימוש באופן ראוי. למגרשים הוקצו זכויות ברוטו גבוהות פי 7.5%, שיעור שאינו מהווה פיצוי מספק בגין דחיית המימוש הצפויה - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יב. לטענה כי מבוקש להגדיל את היקף יח"ד ולהקטין את היקף התעסוקה. התכנית כוללת שטחי תעסוקה רבים שלא לצורך. השינוי נדרש בפרט במתחם 2, והוא תואם למגמה המקודמת בחוק ההסדרים ובתיקון המוצע לחוק התכנון והבניה, וכן לאור משבר הקורונה המשפיע על הצורך בשטחי תעסוקה - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יג. לטענה כי יש לבטל את סעיף 6.3(2) בהוראות התכנית המחייב בניית תעסוקה כתנאי למימוש מגורים. התניה זו תגרום לחוסר מימוש המגורים ולפירוקי שיתוף. במידת הצורך יש למצוא תמריצים אחרים לעידוד הקמת שטחי התעסוקה מבלי לפגוע במימוש שטחי המגורים - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- יד. לטענה כי יש לקבוע כבר בתכנית זו את היקף השטח המוקצה למרכז התחבורה בתא שטח 1050 מתוך סך הזכויות המוגדרות בו - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

### 31. להתנגדות מר דוד לוריא, בעל זכויות בנוש 6590 חלקה 4 ובנוש 6606 חלקה 190

- א. לטענה כי התכנית אינה תואמת את המציאות הנוכחית, את דרישת השוק ותכניות אחרות דומות שדה דב תמל/1082, ותמל/1083. יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית ואת הגובה המותר בתכנית שאינו נתון למגבלה לאור פינוי שדה התעופה דב הוז - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש לאזן בין המתחמים כך שהמצב היוצא המוצע יהיה שווה בכל התכנית. יש להגדיל זכויות למתחם 1 בהתאם לאמור - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש להקטין את היקף ההפקעות החרוג בתכנית: כ-75% משטח התכנית, לבטל את ההוראה לקביעת לכל הפחות 5% שטחים מבונים לצרכי ציבור בכל התכנית, לבטל את הקצאת שטחי המסחר בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולהעבירם לקרקעות הסחירות הפרטיות, ולחילופין לצמצמם. - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש להקצות את הדירות למגורים בהישג יד לפי סעיף 188(ב) לבעלים - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי בעצם הגדרת חובת השטחים המבונים לצרכי ציבור (סעיף 6.3(2)ג), התכנית מחייבת את העירייה להיות שותפה בכל בניין בתחומה - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש להסב את עודפי שטחי התעסוקה בתכנית לשטחי מגורים או להמיר שימושי תעסוקה למגורים / דיוור מכליל - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי יש לקבוע בתכנית תוספת שטחי מרפסות מעבר לשטחי הבניה העיקריים - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים במבני הציבור לשימושים שאינם כוללים אופי מסחרי. השימושים המותרים במבני הציבור לא הוגבלו, והתכנית למעשה מאפשרת לעירייה לממש שטחים נוספים כשטחים סחירים לפי

עמוד: 48  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

סעיף 188 כגון: בתי אבות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור בהישג יד - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי יש לתקן את טבלת השטחים במצב המאושר בהוראות התכנית אשר מציגה כי דרכים הם ייעוד הקרקע הגדול ביותר. בנוסף יש לסמן את החלוקה החדשה בתכנית זו בהתאם למסומן במצב המאושר בתכנית הר/253/א' - **לקבל את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

י. לטענה כי יש להבהיר באופן מפורש מהן החלקות שלא תכללנה באיחוד וחלוקה בעתיד כמופיע בסעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית - **לקבל את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

יא. לטענה כי יש לקבוע עקרונות מפורטים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

### 32. להתנגדות עו"ד מתן מוסרי בשם חברת זמרת השבחה ושיווק נדל"ן בע"מ

מדובר בהתייחסות, אין לה מעמד של התנגדות בשל היעדר הוכחת זיקה, ובכך די כדי לדחותה. למעלה מן הצורך, התייחסה הוועדה גם לטענות לגופן.

א. לטענה כי יש לתקן את טבלת שטחי המצב המאושר (סעיף 3.2) על פי המצב המאושר בפועל, ואת תשריט המצב המאושר כך שיכלול את סימון החלוקה מחדש על פי תכנית הר/253/א' - **לקבל את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש לקבוע כי 1,890 יח"ד בהישג יד תהיינה דירות לפי התוספת השישית לחוק ולא כהפקעה לפי סעיף 188 לחוק, על מנת להימנע מפגיעה בבעלי הקרקע הפרטיים - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. לטענה כי יש לבטל את סעיף 6.3(2)ג' בהוראות התכנית הקובע כי התכניות המפורטות יגדירו בכל ייעודי הקרקע לכל הפחות 5% לשימושים מבונים לצרכי ציבור, לחילופין יש להפחית את שיעור ההפרשה במקביל להעלאת שטחי המגרשים הסחירים וזכויות הבניה בהם, ולחילופין להגביל את סף היקף השטח הציבורי במגרשים סחירים עד ל-300 מ"ר בכל מתחם איחוד וחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים במבנה ציבורי בתכנית (סעיף 4.9.1) כך שלא יכללו שימושים בעלי אופי מסחרי כגון בתי אבות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור בהישג יד. בנוסף, יש לקבוע באופן מפורש כי מגרשים ציבוריים שמרבית השימוש בהם הוא בעל אופי מסחרי ושטחי המסחר שבהם יוקצו לעירייה/למדינה מעל הקו, מתוך זכויות הבעלות של העירייה והמדינה ולא בנוסף וללא תמורה - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ה. לטענה כי יש לבטל את האפשרות לניצול שטחי המסחר הנלווה בשטחים בייעוד ציבורי או להקטין את שטחי המסחר הנלווה לשיעור של 1% מהשטח המבונה הציבורי, ולחילופין להעביר ולהקצות שטחים וזכויות אלו במגרשים הסחירים הפרטיים בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ו. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית לצפיפות ממוצעת של 50 יח"ד לדונם נטו לפחות, ולהגביה את מספר הקומות המותר לפחות 40-35 קומות, זאת בהתאם למיקום התכנית ולביטול מגבלות הגובה בעקבות ביטול שדות התעופה דב הוז והרצליה - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ז. לטענה כי יש להפחית את שטחי התעסוקה בסך של לכל הפחות 250,000 מ"ר עיקרי, על ידי ביטול מגרשי תעסוקה ו/או מתן אפשרות להסבת שטחי תעסוקה לשימושי מגורים ו/או על ידי הרחבת השימושים המותרים למגורים / דיור מכליל במגרשים מעורבים - **לדחות את ההתנגדות.**  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 49  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

ח. לטענה כי יש לבטל את התנאי למימוש שטחי תעסוקה עם מימוש המגורים (סעיף 6.3(ז) או לקבוע מיצוי בניה של תעסוקה בהיקף של עד 20%-15 לכל היותר כתנאי למימוש המגורים - **לדחות את ההתנגדות**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ט. לטענה כי יש לציין מפורשות בהוראות התכנית (סעיף 6.23) כי בעלי קרקעות בתחום הר/ 1842 והר/ 1711 יכללו בתכניות המפורטות במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון כאשר ייעוד הקרקע במצב הנכנס יהיה כפי ייעודה ערב אישור תכנית הר/2200, כפי שנקבע ביחס לתתל/71ג' - **לקבל את ההתנגדות**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**33. להתנגדות עו"ד מורן חביב בשם משה קטן ובעלי קרקע בגושים 6605, 6590**

לטענה כי יש להדגיש ולציין גם את בעלי הזכויות בחלקות הרלוונטיות בהן נקבע מנגנון של שימור/שחזור זכויות בתכניות תקפות, כך שיתאפשר שימור/שחזור הזכויות העתידיות בטבלאות ההקצאה בהתאם לייעודם ערב ההפקעה, וכן לקבוע עקרונות מפורטים לאיחוד וחלוקה - **לדחות את ההתנגדות**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**34. להתנגדות עו"ד כפיר ביטון בשם גב' כרמלה קצורין בעל זכויות בגוש 6605 חלקה 134**

- א. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית בצורה משמעותית בהתאם לתכניות דומות שאושרו באחרונה (דוגמת רובע שדה דב) לכל הפחות ל-14 יח"ד לדונם ברוטו - **לדחות את ההתנגדות**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש להקטין משמעותית את היקף שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית ולקבעם כמגורים, בשל עודף הקיים בשטחי תעסוקה בסביבת התכנית. כמו כן יש לבטל את ההתניה הקיימת בהוראות התכנית להקמת שטחי תעסוקה יחד עם הקמת המגורים, אשר משמעותה מכירות רצוניות או כפוינות (פירוק שיתוף), תשלומי מיסים גבוהים ומחיקת זכויות דה פאקטו של הבעלים הפרטיים - **לדחות את ההתנגדות**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש לבטל את או לכל הפחות לצמצם את היקף ההפקעות של שטחים סחירים בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ובכלל זה דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק כהקצאה לבעלים הפרטיים ולא כהפקעה מכח סעיף 188 לחוק, הקטנת שיעור שטחי המסחר במגרשי ציבור, ביטול ההפקעה התלת-מימדית בתוך המבנים הסחירים, והקטנת היקף הפקעת שטח הקרקע החריג - **לדחות את ההתנגדות**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי אין בתכנית וודאות לעניין הקניית זכויות בכל אחד מן המתחמים, זאת נוכח סעיף 6.23(5) המאפשר להוציא מתחום האיחוד והחלוקה שטחים שלא צוינו במפורש. בנוסף הוראות התכנית אינן כוללות התייחסות להתחייבות הענקת זכויות בניה לבעלי קרקע שזכויותיהם הופקעו מכח תכניות קודמות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**35. להתנגדות גב' רמה נקר ומר יחזקאל נקר בעלי זכויות בגוש 6590 חלקה 90**

- א. לטענה כי יש להקצות את זכויות הבניה קרוב ככל האפשר לחלקה המקורית שבבעלותם במתחם 1 - **לדחות את ההתנגדות**.  
התכנית אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה אשר יבוצעו במסגרת תכניות מפורטות מכח תכנית זו בעתיד.
- ב. לטענה כי התכנית מפקיעה היקף לא סביר ותקדימי של למעלה מ-75% לצרכי ציבור - **לדחות את ההתנגדות**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש לשמור על איזון בין המתחמים. הצפיפות במתחם 1 נמוכה משמעותית מהצפיפות במתחמים 2-3 - **לדחות את ההתנגדות**.  
כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש להתייחס לחלקה בבעלות המתנגד באופן יוצא דופן, תוך התייחסות לחלוקה ההיסטורית ולהפקעות שנעשו בשטחה, ובהתאם לערך הנכנס ביחס לחלקות אחרות - **לדחות את ההתנגדות**.

עמוד: 50  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

תכנית זו אינה קובעת את ההקצאות, אלא את החלוקה למתחמים. טבלת האיזון העתידית העתידה להיערך במסגרת התכניות המפורטות שיוצאו מכח תכנית זו, תקבע את השווי על פי מאפייני כל אחת מהחלקות בהתאם לדין.

**36. להתנגדות עו"ד גיא מוסרי בשם משה קטן ובעלי זכויות רבים בגושים 6590, 6608-6605**

- א. לטענה כי יש להגדיל משמעותית את היקף זכויות הבניה המוצעות בתכנית (מגורים, מסחר ותעסוקה) והצפיפות המוצעת בתכנית, תוך התאמת היקף הזכויות לתכניות מקבילות (רובע שדה דב, ותא/3700) ולעקרונות תמא/35. בנוסף, בהתחשב במיקום המקרקעין ובהסרת מגבלות הטיסה בעקבות ביטול שדות התעופה דב הוז והרצליה, יש לאפשר בניה לגובה של לפחות 35-40 קומות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי תכנון התכניות המפורטות, וכן ביצוע הבניה עצמה יעשה כמקשה אחת - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש לקבוע כי הקצאת זכויות תעשה רק לבעלי המקרקעין במתחם עצמו, תוך שמירה על צפיפות ממוצעת שווה לכל אחד ממתחמי התכנון ביחס ליח"ד ברוטו לדונם - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש לקבוע את תחום האיחוד והחלוקה בכל תחום התכנית בהתאם להוראות תכנית הר/253/ א' התקפה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 התכנית מתייחסת לכל תא השטח, ומתכננת אותו מחדש. תכנית הר/253/א' אושרה בשנת 1962 והיא אינה רלוונטית. התכנית המופקדת משנה את כל מערך ייעודי הקרקע, משנה מהותית את התכנון בשטחה, ובהתאם לסמכותה החליטה הוועדה על שינוי תחום האיחוד והחלוקה.
- ה. לטענה כי יש לצמצם את שיעור ההפקעה החרוג בתכנית. יש לשנות את הגדרת הדירות בהישג יד מהפקעה לפי סעיף 188 לדיור בהתאם לתוספת השישית בבעלות הפרטיים. לבטל את סעיף 6.3(2)ג' בהוראות התכנית המאפשר הפרשה מבונה של 5% מהזכויות בכל התכנית, לחילופין לצמצם את היקף השטחים הציבוריים ולהעלות במקביל את השטחים הסחירים, לחילופין, להגביל את סף היקף השטח הציבורי עד 500 מ"ר בכל מתחם - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש לצמצם את השימושים המותרים במבנה ציבורי בתכנית (סעיף 4.9.1), כך שלא יכללו שימושים בעלי אופי מסחרי כגון בתי אבות, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ודיור בהישג יד. בנוסף, יש לקבוע כי מגרשים ציבוריים שמרבית השימוש בהם הוא בעל אופי מסחרי ושטחי המסחר שבהם יוקצו לעירייה/למדינה מעל הקו מתוך זכויות הבעלות של העירייה והמדינה ולא בנוסף וללא תמורה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ז. לטענה כי יש לבטל את הקצאת שטחי המסחר הנלווה בשטחי הציבור, לחילופין להקטינו ל-1% במקום 10% בתכנית המופקדת, ולחילופין להקצות שטחים וזכויות אלו מהמגרשים הציבוריים למגרשים הסחירים הפרטיים בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי יש להקטין את היקף שטחי התעסוקה ו/או להרחיב את השימושים המותרים באזור התעסוקה ולכלול בהם גם שימושים לדיור מכליל. בנוסף יש לבטל את ההתניה למימוש התעסוקה כתנאי למימוש המגורים או להגבילה ל-15-20% אחוזים לכל היותר - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ט. לטענה כי יש לתקן את טבלת השטחים במצב המאושר (סעיף 3.2) כפי שהוא מסומן בתכנית הר/253/ א' כולל חלוקה חדשה - **לקבל את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- י. לטענה כי יש לציין מפורשות בהוראות התכנית (סעיף 6.23) כי בעלי קרקעות בתחום הר/1842 והר/1711 יכללו בתכניות המפורטות במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון כאשר ייעוד הקרקע במצב הנכנס יהיה כפי ייעודה ערב אישור תכנית הר/22200, כפי שנקבע ביחס לתת/71/ג' - **לקבל את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.



עמוד: 51  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**37. להתנגדות שהוגשה לאחר תום תקופת הפקדת התכנית על-ידי עו"ד ענת בירן ועו"ד רון נבון בשם קרן קילס ודיויד קילס,**

**בעלי זכויות בחלקה 141 גוש 6607**

- א. לטענה כי סעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית מותיר מרווח גמישות גדול וחוסר וודאות לבעלי הזכויות. יש להבטיח את הכללת שטחי המתנגדים בתחום האיחוד והחלוקה העתידי של התכנית, ולקבוע מפורשות כי שטחים בייעוד שצ"פ בתכנית הר/253/א' שלא הופקעו מכוחה יכללו בתחום האיחוד והחלוקה תוך קביעתן בייעוד שצ"פ לצורך קביעת מקדמי שווי - לדחות את ההתנגדות. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי התכנית מציעה צפיפות נמוכה שאינה עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון העכשוויות בעיר, במחוז ובארץ, במיוחד לאור העובדה כי התכנית כוללת קו מתע"ן ובהתאם לקידומה של תמא/70. יש לאפשר צפיפות גבוהה יותר בתחום התכנית ולהגדיל את היקף הבניה למגורים בשטחה, תוך פריצת מגבלת הגובה בתכנית המופקדת, אשר מתאפשרת לאור ביטול מגבלות הגובה לאחר פינוי שדה התעופה דב הוז, בהתאם לתכנית תא/4444 (רובע שדה דב) - לדחות את ההתנגדות. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי התכנית מציעה הפקעה בהיקף חריג של כ-75% משטחה, ובנוסף מחייבת הפרשת שטחים מבונים בהיקף גדול במגרשים סחירים. יש להקצות שטחים אלו בשטחים בייעוד ציבורי הפזורים בתכנית, ולחילופין מבוקש כי שטחים מבונים אלו יהיו בנוסף לשטחים הסחירים ולא מתוך סך הזכויות - לדחות את ההתנגדות. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש לקבוע כי דיור בהישג יד יהיה בהתאם לתוספת השישית ולא על פי סעיף 188 לחוק וללא תמורה, ולחילופין לקבוע כי יח"ד אלו יכללו בשווי ההקצאות מעל הקו - לדחות את ההתנגדות. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**38. להתנגדות שהוגשה לאחר תום תקופת הפקדת התכנית על-ידי עו"ד ענת בירן ועו"ד רון נבון בשם משה סלעי ואוה סלעי,**

**בעלי זכויות בחלקה 358 בגוש 6607**

- א. לטענה כי סעיף 6.23 (5) בהוראות התכנית מותיר מרווח גמישות גדול וחוסר וודאות לבעלי הזכויות. יש להבטיח את הכללת שטחי המתנגדים בתחום האיחוד והחלוקה העתידי של התכנית, ולקבוע מפורשות כי שטחים בייעוד שצ"פ בתכנית הר/253/א' שלא הופקעו מכוחה יכללו בתחום האיחוד והחלוקה תוך קביעתם בייעוד שצ"פ לצורך קביעת מקדמי שווי - לדחות את ההתנגדות. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי התכנית מציעה צפיפות נמוכה שאינה עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון העכשוויות בעיר, במחוז ובארץ, במיוחד לאור העובדה כי התכנית כוללת קו מתע"ן ובהתאם לקידומה של תמא/70. יש לאפשר צפיפות גבוהה יותר בתחום התכנית ולהגדיל את היקף הבניה למגורים בשטחה, תוך פריצת מגבלת הגובה בתכנית המופקדת, אשר מתאפשרת לאור ביטול מגבלות הגובה לאחר פינוי שדה התעופה דב הוז, בהתאם לתכנית תא/4444 (רובע שדה דב) - לדחות את ההתנגדות. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי התכנית מציעה הפקעה בהיקף חריג של כ-75% משטחה, ובנוסף מחייבת הפרשת שטחים מבונים בהיקף גדול במגרשים סחירים. יש להקצות שטחים אלו בשטחים בייעוד ציבורי הפזורים בתכנית, ולחילופין מבוקש כי שטחים מבונים אלו יהיו בנוסף לשטחים הסחירים ולא מתוך סך הזכויות - לדחות את ההתנגדות. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש לקבוע כי דיור בהישג יד יהיה בהתאם לתוספת השישית ולא על פי סעיף 188 לחוק וללא תמורה, ולחילופין לקבוע כי יח"ד אלו יכללו בשווי ההקצאות מעל הקו - לדחות את ההתנגדות. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 52  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**ד. להלן פירוט ההתנגדויות שהוגשו לשינויים אותם שקלה הוועדה לערוך בתכנית במסגרת הפרסום לפי סעיף 106(ב):**

**1. להתנגדות עצמית אדר' חנה חרמש מהנדסת העיר בשם הוועדה המקומית הרצליה**

- א. לטענה כי מבוקש לשלב בתא שטח 1055 תעסוקה ומסחר כפי שהיה בתכנית המופקדת. החלטת הוועדה מבטלת את שימושי התעסוקה והמסחר בתא שטח 1055, החלטה הסותרת את עקרון עירוב השימושים בסמוך לצירי מתע"ן - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יצירת שטח מעורב שימושים בייעוד "מגורים ומבני ציבור" בהיקף נרחב של כ-37 דונם, מייצר מורכבות יישומית, שמאית, משפטית, כלכלית ותפעולית. אשר על כן, מבוקש לאפשר מגורים בשלושת תאי השטח לאורך הרק"ל, ולהגדיר את יתרת שלושת המבנים הצפוניים בתכנית בייעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור", תוך הגדרת היקף היעדים הפרוגרמטיים בכל תא שטח, הכל בהתאם להצעה התכנונית כמפורט בהתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בתכנית כוללנית הכוללת ייעודים מוכללים. התכניות המפורטות יגדירו היקפי בינוי מתוך סך הזכויות הנכלל בתכנית זו, בייעודי קרקע שייקבעו בתכנון המפורט, במסגרתו הנושא הפרוגרמטי יבחן ויידרש למענה ראוי להיקף צרכי הציבור הנדרשים.
- ג. לטענה כי מבוקש לבטל את השטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים" ולהשאירו בייעוד פארק, וכחלופה להגדיר את תא שטח 104 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. שטח של 6 דונם בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים" אינו מספק את הצורך הפרוגרמטי להקמת בית ספר יסודי הנדרש מתוספת יחידות הדיור. בנוסף, שטח זה חורג מתחום הפארק החופי כפי שסומן בתמא/1 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** לאחר בחינה מחודשת של ההיקפים המוצעים לצרכי ציבור, וקבלת חו"ד היועץ הפרוגרמטי לוועדה, הוועדה מחליטה שלא לשנות את ייעוד הקרקע בתא שטח זה כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי גובה הבינוי במתחם 1 עד ל-30 קומות ייקבע רק לאורך ציר הרק"ל, בעוד ביתר השטח ייקבע גובה מקסימאלי של 15 קומות, וכן כי המבנים הסמוכים לדרך הים ייקבעו בגובה מקסימאלי של 6 קומות באופן רציף והמשכי לאורך דרך הים, הן במתחם 2 והן במתחם 3 - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי יש להבהיר את היקף השטחים במחיר מופחת, מנין נבע והאם מדובר בשטחים עיקריים או כוללים. מבוקש כי תמהיל הדירות ברות ההשגה יהיה זהה לתמהיל הדירות בהישג-יד בתכנית המופקדת - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי יש להגדיל את היקף השטחים עבור תחנת השאיבה בתחום תא שטח 700 מ-900 מ"ר ל-2,200 מ"ר לכל הפחות, בחלוקה של 400 מ"ר עילי, ו-800 מ"ר בשתי קומות מתחת לקרקע. מדובר על תחנת שאיבה ראשית לביוב המפנה כיום כ-30% מהביוב של העיר למט"ש הרצליה. מדובר בתחנה המוגדרת כתחנה רגישה בשל מיקומה בסמוך לים, ודורשת כי כל מתקני השאיבה יהיו במבנה סגור, כולל תכנון כפול למניעת גלישות לים - **לקבל את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**2. להתנגדות מר אורן אלבז ואינג' יוסף רייטן בשם בעלי זכויות בתחום התכנית**

- לטענה כי יש להשוות את גורלם של בעלי הקרקע שחלקתם נופלת בתחום הרק"ל לגורלם של שאר בעלי הקרקע ולהסיר את מגבלת הזמן אשר נקבעה בתכנית הר/2200/ב' לזכות להיכלל בטבלאות האיזון וההקצאה במסגרת תכנית 2200/א', מהסיבות המפורטות להלן: מדובר באותם בעלי קרקעות, תחום הרק"ל חוצה חלקות וההשפעה תהיה על אותם הבעלים; המנגנון אינו מיטיב עם בעלי הקרקע, כך שמי שרצה לממש את ההפקעה עשה זאת, ומי שרוצה להמתין מעדיף להמתין; נוסח הסעיף אינו מבהיר מה המשמעות של מי שלא יבחר לנצל את ההפקעה בחלוף הזמן; קיים חשש להטעיה של בעלי הקרקע, שכן הם יאבדו את זכותם לקבל פיצויים לפי סעיף 197 לחוק - **לדחות את ההתנגדות.** הוראה זו נקבעה כבר בעת אישורה של תכנית הר/2200. לא ניתן כעת ובדיעבד לטעון טענות בדבר תכנית מאושרת.

**3. להתנגדות גב' שפרה שווארץ, בעלת זכויות בגוש 6606 חלקה 172**

עמוד: 53  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- א. לטענה כי התוספת המוצעת במסגרת הפרסום לפי 106(ב) אינה מספקת ולא מתאימה למציאות הנוכחית בה נדרש להגדיל באופן משמעותי את היקף יח"ד, ולהקטין את היקף ההפקעות הגדול, שאף הוגדל יותר במסגרת הפרסום - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש להסב את 1,890 דירות המגורים בהישג יד לפי סעיף 188ב' לבעלים. הפרסום מעגן את ההחלטה לקבוע את יח"ד לפי סעיף 188, ובמקביל מוסיף יח"ד לפי התוספת השישית, אשר מוכיח כי ניתן לפתור את הצורך בדירות בהישג יד ללא צורך בהפקעה, שהיא נטילה קניינית של זכויות בעלות סחירות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש לבטל את ההוראה להפקעה של 5% לכל הפחות של שטחים בנויים למבני ציבור במבנים הסחירים - **לדחות את ההתנגדות.**  
 נושא זה לא עמד לפרסום במסגרת ההחלטה לפי סעיף 106(ב). ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש לבטל או לצמצם לעשרות מ"ר בלבד את היקף השטחים הסחירים למסחר ומשרדים בשטחים לצרכי ציבור - **לדחות את ההתנגדות.**  
 נושא זה לא עמד לפרסום במסגרת ההחלטה לפי סעיף 106(ב). ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית, גם לאחר תוספת 1,600 יח"ד נמוכה ממתחמים דומים ויש להעצים יותר את הצפיפות המוצעת בתכנית זו כמפורט בהתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי אין בצירוף שטחי הרב מכר למתחם 2 משום הכשרת הפקעות כביש ארצי מס' 2 שנערכו לפני עשרות שנים, גם אם הן כלולות בתחום האיחוד והחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. תכנית מפורטת תכלול טבלאות איזון שיערכו על פי כל דין, תקנות ותקינה שמאית.
- ז. לטענה כי יש לצרף לתכנית את עקרונות האיחוד והחלוקה על מנת לחסוך זמן בעת עריכת התכניות המפורטות, ולקבוע כבר עתה מי לא יקבל זכויות במסגרת האיחוד והחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. תכנית מפורטת תכלול טבלאות איזון שיערכו על פי כל דין, תקנות ותקינה שמאית.
4. **להתנגדות מר רמי אלמוג, בעל זכויות בגוש 5690 חלקה 58**
- א. לטענה כי התוספת המוצעת במסגרת הפרסום לפי 106(ב) אינה מספקת ולא מתאימה למציאות הנוכחית בה נדרש להגדיל באופן משמעותי את היקף יח"ד, ולהקטין את היקף ההפקעות הגדול, שאף הוגדל יותר במסגרת הפרסום - **לדחות את ההתנגדות.**  
 הוועדה סבורה כי התכנית מציעה צפיפות ראויה כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל. היקף ההפקעות אף הוא מספק מענה פרוגרמטי לדרישות שהתכנית יוצרת, ובהתאם נוספו שטחים כפי שפורסם לפי סעיף 106(ב).
- ב. לטענה כי יש להסב את 1,890 דירות המגורים בהישג יד לפי סעיף 188ב' לבעלים. הפרסום מעגן את ההחלטה לקבוע את יח"ד לפי סעיף 188, ובמקביל מוסיף יח"ד לפי התוספת השישית, אשר מוכיח כי ניתן לפתור את הצורך בדירות בהישג יד ללא צורך בהפקעה, שהיא נטילה קניינית של זכויות בעלות סחירות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש לבטל את ההוראה להפקעה של 5% לכל הפחות של שטחים בנויים למבני ציבור במבנים הסחירים - **לדחות את ההתנגדות.**  
 נושא זה לא עמד לפרסום במסגרת ההחלטה לפי סעיף 106(ב). ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי יש לבטל או לצמצם לעשרות מ"ר בלבד את היקף השטחים הסחירים למסחר ומשרדים בשטחים לצרכי ציבור - **לדחות את ההתנגדות.**  
 נושא זה לא עמד לפרסום במסגרת ההחלטה לפי סעיף 106(ב). ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית, גם לאחר תוספת 1,600 יח"ד נמוכה ממתחמים דומים ויש להעצים יותר את הצפיפות המוצעת בתכנית זו כמפורט בהתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 54  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

1. לטענה כי אין בצירוף שטחי הרב מכר למתחם 2 משום הכשרת הפקעות כביש ארצי מס' 2 שנערכו לפני עשרות שנים, גם אם הן כלולות בתחום האיחוד והחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. תכנית מפורטת תכלול טבלאות איזון שיערכו על פי כל דין, תקנות ותקינה שמאית.
2. לטענה כי יש לצרף לתכנית את עקרונות האיחוד והחלוקה על מנת לחסוך זמן בעת עריכת התכניות המפורטות, ולקבוע כבר עתה מי לא יקבל זכויות במסגרת האיחוד והחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. תכנית מפורטת תכלול טבלאות איזון שיערכו על פי כל דין, תקנות ותקינה שמאית.

**5. להתנגדות עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל, ועו"ד יהונתן מונרוב בשם החברה לפיתוח חוף התכלת (תל אביב הרצליה) בע"מ, ופיתוח משותף (חוף התכלת-ווילף) בע"מ בעלי זכויות בהיקף של כ-380 דונם**

- א. לטענה כי לאור ההפליה בין המתחמים כפי שפורטה בגוף ההתנגדות המקורית, יש לקבוע את תוספת יח"ד המוצעת בפרסום לפי סעיף 106(ב) כדב"י להשכרה לטווח ארוך ולא להשכרה במחיר מופחת - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש לצרף את מחלף הרב מכר למתחם 3 ולא למתחם 2, לאור חוסר השוויוניות בין המתחמים, והעובדה כי מתחם 3 הוא המתחם לו הוקצו מירב הזכויות - **לדחות את ההתנגדות.** גבולות מתחמי התכנון נקבעו מטעמים תכנוניים. מתחם הרב מכר הוא המתחם הקרוב למתחם 2, ועל כן, גם בנקודת מבט שמאית ובהסתמך על עמדת היועץ השמאי לוועדה, נראה כי סביר להגדירו כחלק ממתחם 2, בהיבט של הכלל, קרוב ככל הניתן.

**6. להתנגדות עו"ד מרים דונין שוב, עו"ד חיים וינטרוב, ועו"ד תום וולפשטיין בשם בעלי זכויות מרובים בתחום התכנית**

- א. לטענה כי יש להגדיל את הצפיפות המוצעת בתכנית, כך שתתאם ליחס של יח"ד בהישג יד בתכניות אחרות, זאת כיוון שהתכנית מציעה למעלה מ-42% מיח"ד כדב"י. לחילופין יש לקבוע את תוספת 1,600 יח"ד הנוספות כיח"ד רגילות חופשיות ולא כתוספת דב"י, שכן התכנית מציעה כבר 35% מיח"ד כדב"י - **לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מוצאת עדיפות בהגדרת 1,890 יח"ד כמטרה ציבורית מכח סעיף 188 לאור העובדה כי זו הדרך היחידה לקבוע דיור בר-השגה לצמיתות. תוספת יח"ד בהישג יד על פי התוספת השישית לחוק, מהוות יח"ד תוספתיות בהתאם להוראות החוק, וניתן לגביהן מענה פרוגרמטי משלים כפי שפורסם לפי סעיף 106(ב). ראה מענה נוסף בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית כך ש-1,890 יח"ד בהישג יד כמטרה ציבורית יוגדרו כיח"ד בהישג יד לפי התוספת השישית. החלטת הוועדה להוסיף 1,600 יח"ד כדב"י על פי התוספת השישית מוכיחה כי ניתן להגדיר את כל יח"ד בהישג יד בהקצאה פרטית ולא ציבורית לפי סעיף 188, שהינה בבחינת הפקעה ונטילה קניינית של זכויות בעלות אופי סחיר - **לדחות את ההתנגדות.** הוועדה מוצאת עדיפות בהגדרת 1,890 יח"ד כמטרה ציבורית מכח סעיף 188 לאור העובדה כי זו הדרך היחידה לקבוע דיור בר-השגה לצמיתות.
- ג. לטענה כי יש להבהיר כי אין בהגדרת שטחי הרב מכר במתחם 2 משום הכשרת הפקעות לצורך כביש ארצי מס' 2 אשר נערכו לפני עשרות שנים, גם אם הן כלולות בתחום האיחוד והחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. תכנית מפורטת תכלול טבלאות איזון שיערכו על פי כל דין, תקנות ותקינה שמאית.
- ד. לטענה כי יש להבהיר את עקרונות השמאות לאיחוד וחלוקה בעתיד בהוראות התכנית, כך שיובהר מי לא יקבל זכויות במסגרת האיחוד והחלוקה על מנת לחסוך זמן רב בעתיד - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית הינה תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. תכנית מפורטת תכלול טבלאות איזון שיערכו על פי כל דין, תקנות ותקינה שמאית.

**7. עו"ד אירית יומטוב בשם 10 בעלי זכויות בגוש 6590 חלקות 112 ו-130 ובגוש 6607 חלקה 274**

עמוד: 55  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- א. לטענה כי אין בתוספת 1,600 יחה"ד התוספתיות משום מענה להגדלת הצפיפות והוספת יחה"ד כמפורט בהתנגדות המקורית - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי מבוקש כי כל תוספת יחה"ד לדב"י בתחום התכנית לרבות תאי שטח 420-423 תהיינה לפי התוספת השישית לחוק ובבעלות פרטית - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי לא ברור איזה הוראות יחולו על ייעוד "מגורים ומבני ציבור" שאינו מופיע בתכנית המופקדת. מבוקש להבהיר מה יחס המגורים מול מבני הציבור, תוך הגדרה של מרבית השטחים לצרכי מגורים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. מדובר בתכנית כוללת המגדירה ייעודים מוכללים בתאי שטח בתחומה. תכנית מפורטת יגדירו את גבולות המגרשים המפורטים המדויקים, וכן את הייעודים תוך מתן מענה לצרכי הציבור הנדרשים לה. עם זאת, הוראות התכנית יתוקנו כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי הגמישות בהחלטת הוועדה לקבוע שטחים פתוחים או מבני ציבור מאפשרת להתיר בשטח אפשרות לבינוי סחיר, ולהגדיל את שטחי המגורים והיקף יחה"ד בהתאם - **לדחות את ההתנגדות**. השטח הוגדר כשטח לצרכי ציבור, על מנת לספק מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור הנדרשים עקב תוספת יחה"ד. לאחר בדיקה חוזרת וקבלת חו"ד היועץ הפרוגרמטי לוועדה, הוועדה החליטה לא להגדיר שטחים אלו לצרכי ציבור, כיוון שהמענה במסגרת השטחים המבוקשים מספק. יש לציין כי הגמישות כפי שנשקלה במסגרת הפרסום לפי סעיף 106(ב), מדגישה את החשיבות שרואה הוועדה של הותרת שטח זה כשטח פתוח שאינו מפותח, ועל כן בכל מקרה, אין מקום לאפשר את הגמישות המבוקשת.
- ה. לטענה כי יש לבטל את ההגדרה לבינוי מגדלי במתחם 1 עד לגובה של 30 קומות, ולהתיר את ההגדרה של בניה מגדלית בהוראות התכנית המופקדת המגדירות מבנים שגובהם 12 ומעלה ממפלס הכניסה הקובעת - **לדחות את ההתנגדות**. ההחלטה לקביעת גובה המבנים הינה תכנונית ותואמת את מדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי מתע"ן, וכן את הבינוי המוצע בסביבה במסגרת תוכניות גובלות.
- ו. לטענה כי אין מניעה לקבוע את הדופן המערבית לציר הרק"ל כדופן בינוי עד 20 קומות בדומה לדופן המזרחית - **לדחות את ההתנגדות**. עקרונות התכנון בגרסת התכנית המופקדת עומדים עם בינוי מדורג ממערב למזרח. החלטת הוועדה להגדיל את כמות יחה"ד המותרת במסגרת הפרסום לפי סעיף 106(ב) משמרת עקרון תכנוני זה.
- ז. לטענה כי כניסת שטחי הרב מכר למתחם 2 פוגעת בבעלי זכויות רבים, ולכן יש להגדיל משמעותית את זכויות הבניה במתחם תכנון 2 - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ח. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי בעת עריכת טבלאות ההקצאה, זכויות המתנגדים במצב הנכנס בתחום תתל/71/ג' יישמרו ויחושבו בנטרול ההפקעות לפי תתל/71/ג'. הנוסח החדש של סעיף 6.23(5) פוגע בבעלי הזכויות הכלולים בקו הרק"ל, זאת כיוון שהסעיף קובע כי יעוד השטחים יהיה כפי ייעודם ערב אישור תכנית הר/2200/ב', בעוד ישנן חלקות שפורסמו בעניינן הערות הפקעה טרם מועד אישורה של תכנית הר/2200/ב', וישנן חלקות שפורסמו לאחר אישורה. עובדה זו יכולה ליצור הטעיות וחוסר איזון בעריכת טבלאות ההקצאה בחישוב שווי המצב הנכנס של החלקות בתחום תתל/71/ג' - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
8. **להתנגדות עו"ד שמואל שוב, בשם בעלי זכויות מרובים בתחום התכנית**
- א. לטענה כי תוספת של 1,600 יחה"ד אינה מספקת ויש להגדיל את הצפיפות, הקומות ומספר יחידות הדיור. תוספת יחידות הדיור נכון שתהיה ליחידות רגילות ולא לדב"י נוסף, אך ככל ויוחלט להשאירן כדב"י, מבוקש לקבען להשכרה ארוכת טווח ולא להשכרה במחיר מופחת - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

עמוד: 56  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

ב. לטענה כי יש להמיר את יח"ד בהישג יד כהפקעה לצרכי ציבור ליח"ד רגילות, ולהגדיל את מספר יח"ד והצפיפות, ולחילופין לקבען כדב"י ע"פ התוספת השישית - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**9. להתנגדות עו"ד כפיר ביטון בשם גב' כרמלה קצורין בעל זכויות בגוש 6605 חלקה 134**

- א. לטענה כי תוספת 1,600 יח"ד במחיר מופחת אינן תואמות את הצורך בהגדלת כמות יחידות הדיור תוך ניצול מיטבי של הקרקע - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ב. לטענה כי ההפקעות המוצעות בתכנית עדיין חריגות בכל קנה מידה ויש להפחיתן בצורה משמעותית - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי יש לשנות את הגדרת 1,890 יח"ד בהישג יד כמטרה ציבורית לדירות בבעלות פרטית - **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

**10. להתנגדות עו"ד יובל גלאון, ועו"ד עידו סונדרס בשם העמותה לקידום תכנון ופיתוח חוף התכלת – הרצליה, המאגדת בעלי**

זכויות בגושים 6590, 6605-6608

- א. לטענה כי החלטת הוועדה לקביעת יח"ד תוספתיות לפי התוספת השישית התקבלה שלא בסמכות, כיוון שהוראות סעיף 106(ב) לחוק לא מאפשרות לשנות את התכנית בנושאים שלא הוגשה לגביהם התנגדות - **לדחות את ההתנגדות**.  
 הוועדה שקלה לשנות את מסמכי התכנית בשל ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, בדגש על הטענות בדבר האפשרות לצופף את התכנית מעבר להיקף יח"ד כפי שהופקדה. לאחר בחינה של הצפיפות כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל, הצפיפות המוצעת תואמת את מדיניות הוועדה וכן תכניות בהיררכיה גבוהה. יחד עם זאת, הוועדה מצאה לנכון לקבוע יח"ד תוספתיות לתכנית המופקדת בהתאם להוראות החוק, בין השאר בהתבסס על מתן מענה לאוכלוסיות מגוונות, והכל תוך מתן מענה פרוגרמתי ראוי.
- ב. לטענה כי תוספת 1,600 יח"ד, לא כל שכן יחידות דיור בהישג יד, אין בה בכדי להביא את רמת הצפיפות המוצעת בתכנית לרמה הנדרשת, מדובר בסתירה למדיניות בהתאם לתמ"א 4/35 ולתמ"א 70. בנוסף בהתאם לסעיף 2א62(א) לחוק, תוספת יחידות דיור בהישג יד כלל אינה נספרת לעניין רמת הצפיפות שניתן לאשר בקרקע - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ג. לטענה כי גובה המבנים שהוצע: 20 קומות לדופן מזרחית מציר הרק"ל ו-15 קומות לדופן המערבית הינו בלתי סביר ואינו מלווה בנימוק ראוי. הצעה זו סותרת את מדיניות הוועדה המחוזית הקובעת 16 קומות כגובה מינימאלי מומלץ, ואכן בהמשך הציר הגובה עולה ל-30 קומות, וכן רח"ק 4.5 מינימאלי - **לדחות את ההתנגדות**.  
 הגובה תואם את מדיניות הוועדה לציפוף לאורך צירי מתע"ן, אשר קבע טווח מומלץ ולא הגדרת מינימום. מדיניות הוועדה כפי שמפורט במסמך המדיניות הינה לבינוי מרקמי שלאורכו משולבים מגדלים. הבינוי המוצע בתכנית עונה לדרישות אלו. ראה מענה נוסף בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ד. לטענה כי חלה טעות בחישוב הפרוגרמה לצרכי ציבור כמפורט בהתנגדות המקורית. היקף השטחים למבני ציבור נותן מענה לכ-19,000 יח"ד. ככל וניתן לספק מענה ליח"ד בהישג יד, ניתן לספק מענה גם ליח"ד נוספות רגילות - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ה. נושא זה לא עמד לפרסום במסגרת ההחלטה לפי סעיף 106(ב). ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעיל.
- ו. לטענה כי החלטת הוועדה לפרסום לפי סעיף 106(ב) הינה הודעה פגומה ובעלת חוסר סבירות קיצוני, לאור העובדה כי הוראות החוק (סעיף 3 לתוספת השישית לחוק) מחייבות כי יח"ד יהיו בבעלות אחודה, בעוד החלטת הוועדה לא קבעה האם יחידות דיור אלו יהיו בבעלות הרשות המקומית או בבעלות פרטית. כלומר החלטת הוועדה להגדיל את היקף יח"ד לא רק שאינה עומדת בחובה להגדיל את הצפיפות, אלא שהיא מסבכת את הליכי האיחוד והחלוקה העתידיים ומקטינה את ישימות התכנית. ריבוי ההפקעות בתכנית המופקדת, מצדיק לבדו (הן תכנונית והן כלכלית) את תוספת יחידות הדיור כפיצוי לבעלי הקרקע. תוספת יח"ד בהישג יד לא מספקות מענה ראוי לנושא זה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.



עמוד: 57  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

לא נפל כל פגם בהחלטת הוועדה המחוזית. יחידות דיור בהישג-יד על-פי התוספת השישית לחוק הינן בבעלות פרטית ולא בבעלות ציבורית. בהתאם, הוראות התכנית קובעות במפורש הגדרה שונה ליח"ד בבעלות ציבורית על פי סעיף 188 (מטרה ציבורית) ובנפרד יח"ד על פי התוספת השישית. יח"ד התוספתיות מגדילות את הצפיפות בתכנית ובמסגרת התכניות המפורטות יכללו טבלאות איזון והקצאה כך שכל התועלות הכלכליות יחולקו בין בעלי הזכויות בתוך אותו מתחם. אשר על כן, ובהתייעצות עם היועץ השמאי לוועדה, מבחינה כלכלית גם בעלי זכויות עם חלקים קטנים יהנו כלכלית מתוספת היחידות האמורות. לעניין הבעלות האחודה, בדומה לזכויות למלונאות, בהן מחוייב לקבוע בעלות אחודה בהתאם לתמ"א/12, הקביעה לבעלות אחודה בהתאם להוראות החוק תתקיים בהיבטים קנייניים לעת הוצאת היתר בניה, בכפוף להסכמי חוץ-תכנית, ובכל מקרה אין עניינה בתכנית מתארית. עם זאת, תתווסף הנחיה לתכניות המפורטות לעניין הבעלות האחודה כמפורט בעיקרי החלטה.

1. לטענה כי מגבלת הבעלות האחודה הנדרשת בהוראות החוק (סעיף 3 לתוספת השישית לחוק) מייצרת אפליה לבעלי זכויות קטנים, אשר לא יוכלו לממש את יחידות הדיור בהישג יד בשל גודל חלקם במקרקעין. הקצאת דיור בהישג יד מבחינה מספרית נעשתה באופן שרירותי וללא כל נימוק, ועשויה כאמור לשרת רק את בעלי הקרקע הגדולים - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף ה' לעיל.

2. לטענה כי אין להקצות את יח"ד בהישג יד כלל כיוון ששיווקו מייצר תחרות לשיווק הדיור שהוקצה על ידי העירייה, תחרות אשר תסבך מראש את הליך השומה בתכניות המפורטות - **לדחות את ההתנגדות.**  
החלטת הוועדה על יצירת מגוון יח"ד בהישג יד הינה תכנונית. התכניות המפורטות יכללו טבלאות איזון והקצאה על פי כל דין, תקנות ותקינה שמאית תקפה.

3. לטענה כי החלטת הוועדה מתיימרת להיות חברתית וכלכלית ואינה עונה לאף אחת ממטרות אלו, ובנוסף סותרת את עמדת היועץ המשפטי לממשלה בדבר הימנעות העמסת אינטרס ציבורי רחב, בוודאי בגדר צרכים לאומיים ארציים על בעלי קרקעות מסוימים, וכי יש להפריד בין צרכי העם והמדינה ובין הבעלות הפרטית - **לדחות את ההתנגדות.**  
החלטת הוועדה אינה עוסקת בנושאים כלכליים ו/או חברתיים. הוועדה מייצרת תכנון מיטבי הכולל על פי תפיסתה גם התייחסות ליחידות דיור בהישג יד. משקבע חוק הת"ב כי דב"י אפשרי גם בקרקע פרטית בתנאים מסוימים, אין כל סיבה שלא לכלול דיור מסוג זה במסגרת תכנון כוללני מיטבי וכך נוהגת הוועדה באופן עקבי.

**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.**

5. **תוכנית - 504-0508408 : הר/2407 - בית קורקס**

**רקע:**

התכנית בשטח של כ-7 דונם, ממוקמת באזור התעסוקה המערבי של הרצליה, בין הרחובות ספיר, משכית והחרש וצמודה במזרח לכביש ארצי מס' 2. בשטח התכנית קיים מבנה משרדים בן 5 קומות, הכולל חזית מסחרית וכן שטח לחניה על קרקעית. התכנית מציעה הריסת מבנה קיים ובניה מחדש של מבנה מרקמי בן 8 קומות (2 קומות מסחר ו 6 קומות מגורים), המגדיר דופן לרחוב משכית, והקמת מגדל בן 32 קומות עבור משרדים בחלקו המזרחי של המגרש.  
בתקופת הפקדת התכנית, החליטה הוועדה המחוזית להפקיד את תכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה הרצליה, המתבססת על תכנית המדיניות לאזור התעסוקה, אשר אושרה בוועדה המקומית הרצליה.  
בתקופת הפקדת התכנית הוגשו לה 3 התנגדויות.

עמוד: 58  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

הוועדה שמעה את ההתנגדויות בישיבותיה בתאריכים 21.06.2021 ו- 4.10.2021, והחליטה לפרסם לפי סעיף 106 ב' לחוק, כי היא שוקלת לשנות את התכנית כמפורט בהחלטתה מיום 4.10.2021 לפרסום זה לא התקבלו התנגדויות.

#### **א. עיקרי החלטה**

הוועדה סבורה כי התכנית תואמת בעיקרה את עקרונות תכנית המתאר לאזור התעסוקה הרצליה אשר מליאת הוועדה המחוזית החליטה להפקידה בישיבתה מחודש יולי 2021. בהתאם, הוועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית, לאחר שתתוקן כמפורט להלן:

1. הוראות התכנית יגדירו שימוש לתעשייה משולבת בהתאם לתכנית המתאר, וכן שימושים בתת-הקרקע (סעיף 4.1.1): חניות, מחסנים, חצרות משק, חדרי טכניים.
2. בהתאם לעקרונות תכנית המתאר לאזור התעסוקה, לסעיף 1.9 בהוראות התכנית תתווסף ההגדרה: "יחיד קטנות": יחיד בשטח של בין 30-60 מ"ר (עיקרי + שירות).
3. הוראות התכנית יכללו הוראה (סעיף 6.12), כי פתרון ניקוז למגרש לא יתבסס על מערכות הניקוז של דרך מס' 2.
4. נספח המצב המאושר יתוקן בהתאם לנוהל מבא"ת, והתכנית תכלול רוזטות בדרכים ההיקפיות וכן כביש מס' 2 ארצי.
5. יוסרו מהוראות התכנית הערות בסמכות מהנדס העיר, ונושאים המחוייבים בהתאם לחוק.

#### **בהתאם לפרסום לפי סעיף 106 (ב) לחוק:**

1. תא שטח 202 ישונה ייעודו ל"מבנים ומוסדות ציבור". יותרו שימושי פנאי, תרבות ומשרדי עירייה.
  2. זכויות בניה (על-קרקעי) בתא שטח זה יהיו: 14,700 מ"ר מרבי, ועד 15 קומות. יותרו שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מזכויות אלו, שניתן יהיה לממשן בהינף אחד עם מימוש הזכויות למבני הציבור בלבד. בנוסף, טבלה 5 תפרט זכויות בניה תת-קרקעיות לשימושי חניון ציבורי: עד 5 קומות בתכנית מקסימאלית של 80% משטח המגרש.
  3. ייקבעו קווי בניין כמפורט להלן: קו בנין מזרחי 10 מ', קו בנין מערבי 10 מ', קו בנין צידי 5 מ'.
  4. תכנית בניה עילית עד 80% משטח המגרש.
  5. החניון בתא שטח 202 יתוכנן כחניון תת-קרקעי אחוד עם כניסה/יציאה אחת עם תא שטח 100. הנושא יובטח במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לאישור הוועדה המקומית. הוראות יוטמעו בהתאם.
- בנוסף לאמור, תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

#### **ב. להן פירוט ההתנגדויות שהוגשו לתכנית בעת הפקדתה**

1. **להתנגדות אינג' קובי ברטוב בשם חברת נתיבי ישראל**
  - א. לטענה כי הציבור מרחוב החרש לדרך מס' 2 נמצא מחוץ לגבול התכנית ואין להציגו - **לדחות את ההתנגדות.** נספחי התכנית אינם מציגים יציאה מרחוב החרש לכביש 2, אלא רק כניסה שקיימת בפועל. בכל מקרה, הנספחים מנחים בלבד, ותחום זה נמצא מחוץ לגבול התכנית ועל כן התכנית לא חלה עליו.
  - ב. לטענה כי יש לבטל את החניות ברחוב החרש מחוץ לגבול התכנית בנספח התנועה. יש לציין כי הוראות התכנית קובעות כי כל החניות תהינה תת-קרקעיות - **לדחות את ההתנגדות.** תחום זה נמצא מחוץ לגבול התכנית ועל כן התכנית לא חלה עליו.
  - ג. לטענה כי יש להוסיף ביחס לתכניות בהוראות התכנית כפיפות לתמא/1 ולתמא/42 - **לדחות את ההתנגדות.** תמא/42 טרם אושרה על ידי הממשלה ועל כן היא אינה בתוקף. התכנית כפופה לתכנית תמא/1, ומטמיעה הוראותיה בהתאם.
  - ד. לטענה כי יש להוסיף בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום תכנית הסדרי תנועה מול חברת נתיבי איילון, וכי לא תתאפשר יציאה לרמפה של דרך מס' 2 - **לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 59  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

כאמור, השטח המדובר אינו נמצא בתחום התכנית והיא אינה חלה עליו, ועל כן אין אפשרות לקבוע הוראות בנושא זה במסגרתה. הכניסה לחניון אינה מרחוב החרש, ועל כן, בכל מקרה, אין מקום להתנות היתרי בניה בתיאום עם נתיבי איילון.

ה. לטענה כי יש לרשום בסעיף 6.12 (תשתיות) כי פתרון ניקוז למגרש לא יתבסס על מערכות הניקוז של דרך מס' 2 - **לקבל את ההתנגדות.**

פתרון הניקוז כפי שמציג נספח ניהול הנגר של התכנית אינו מתבסס על כביש 2, עם זאת, ולמעלה מן הצורך, כיוון שמדובר בנספח מנחה, תתווסף להוראות התכנית הערה כאמור.

ו. לטענה כי יש להוסיף רוזטה בדרך מס' 2, כולל קו זכות דרך וקווי הבניין במצב מוצע ומצב מאושר - **לקבל את ההתנגדות.** רוזטות הדרכים סביב התכנית יתוקנו בהתאם לנדרש בתיאום עם לשכת התכנון.

ז. לטענה כי נספח מצב מאושר אינו ערוך בהתאם לנוהל מבאת; יש לתקנו ולכלול את גבולות התכניות המאושרות, מספריהן וייעודי הקרקע כפי שמופיעים בתכניות המאושרות - **לקבל את ההתנגדות.** הנספח יערך בהתאם לנוהל מבא"ת.

ח. לטענה כי קימות אי התאמות בין הרוזטה לנספח המוצע ברחוב החרש וברחוב משכית - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מציעה הרחבת זכות הדרך כחלק מחתך רחוב חדש במסגרת תכנית התחדשות אזור התעסוקה והגדלת רוחב המדרכות להולכי רגל בתחום זכות הדרך.

## 2. להתנגדות עצמית עו"ד קרן בצר בשם יוזמת התכנית מרצף תעשיות מלט בע"מ

א. לטענה כי יש להבהיר את סעיף 1.9 (יח"ד קטנות מיוחדות") כי שטח 50 מ"ר מרבי יהיה שטח דירתי ללא שטחי שירות קומתיים כגון מבואות וגרעין. יש לתקן בהתאם ביתר המקומות בהוראות התכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי יש לאפשר הגדלת יח"ד ב-10% מ-137 ל-150 יח"ד מבלי לשנות את זכויות הבניה בתכנית המופקדת, על מנת לאפשר תמהיל יח"ד מגוון בין 35 מ"ר ל-50 מ"ר - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית המתאר להתחדשות אזור התעסוקה אותה החליטה הוועדה להפקיד בישיבתה מחודש יולי 2021, מציעה היקף יח"ד קטן מהמוצע בתכנית, ועל כן אין מקום להגדיל את היקף יח"ד מהמוצע בתכנית המופקדת.

ג. לטענה כי יש להוסיף שימושים בתת הקרקע (סעיף 4.1.1.7): שטחי שירות, חניות, מחסנים, חצרות משק, רחבות פריקה וטעינה, חדרים טכניים וכיו"ב" - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ד. לטענה כי יש להוסיף שימושים בתת הקרקע (סעיף 4.1.1.8): שימושים עיקריים בתת הקרקע למסחר, תעסוקה ושימושים נלווים למלונאות" - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית לא נמצאת לאורך הצירים הראשיים באזור התעסוקה, ועל כן אין מקום להתיר שימושים עיקריים בתת הקרקע.

ה. לטענה כי יש להוסיף שטחים עיקריים למרפסות בלבד לשימושי מלונאות בהיקף של 6 מ"ר לכל יחידה מלונאית - **לדחות את ההתנגדות.**

שטחי מרפסות למלונאות, ככל הנדרש, יהיו מתוך השטחים העיקריים המופקדים.

ו. לטענה כי לאור משבר הקורונה והעליה בצורך בשטחים פתוחים מבוקש להעלות את השטחים העיקריים למרפסות ל-100 מ"ר לכל קומת תעסוקה - **לדחות את ההתנגדות.**

צורת הבינוי כפי שהופקדה אינה מאפשרת תוספת למרפסות בהיקף המבוקש.

ז. לטענה כי על מנת לאפשר גמישות ותכנון יעיל בשטחי השירות במבנה, יש לאפשר להמיר זכויות של שטחי שירות בין שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה בתנאי ששטחי השירות לכל אחד מהשימושים לא יפחת מ-25% מהיקף השטחים העיקריים לאותו שימוש - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה לא מוצאת לנכון לקבוע גמישות זו בתכנית.

ח. לטענה כי על מנת לאפשר חניונים ברי הסבה לשימושים עתידיים, יש להוסיף הערה לטבלה 5 כי ניתן יהיה להמיר עד 60% משטח שתי קומות המרתף העליונות לשטחים עיקריים לשימושי מסחר ותעסוקה - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בסעיף ד' לעיל.

עמוד: 60  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

ט. לטענה כי על מנת לקצר את הליכי הרישוי יש לבטל את שלב תכנית העיצוב האדריכלי ולערוך תיאומים בשלב היתר הבניה תוך שמירת מלוא הסמכויות ושיקול הדעת לוועדה המקומית לעניין זה **לדחות את ההתנגדות**. לאור העובדה כי מדובר בתכנית הכוללת פיתוח חניון וכיכר ציבורית, וכן לאור חשיבות מיקומו, נכון להשאיר דרישה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בנושאים המוגדרים בתכנית.

י. לטענה כי תוסף בתקנון הוראה המאפשרת המרת 2,460 מ"ר שייעודם לשימושים ציבוריים לשטחי חניה בתת הקרקע, שייבנו ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו במגרש הצפוני לשטח התוכנית ברמת גימור שתאפשר הפעלתו מיד עם מסירתו, וזאת עפ"י מפתח המרה שמאי מוסכם. תתאפשר כניסה משותפת לחניון לשני המגרשים או כניסות נפרדות, תתאפשר המרת השטחים המבונים לצרכי ציבור בשטחי תעסוקה ליזם התוכנית - **לדחות את ההתנגדות**. תכנית אינה עוסקת בנושאי הסכמים. הפרסום שנערך בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק, מחייב כניסה אחודה לחניון התת קרקעי.

3. **להתנגדות מהנדסת העיר הרצליה אדר' חנה חרמש בשם הוועדה המקומית הרצליה**

א. לטענה כי יש לאפשר תוספת זכויות עבור שטחים מבונים ציבוריים במגרש המיועד לכיכר עירונית בהיקף של 5 קומות ובתכנית מרבית של 50% - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ב. לטענה כי המרת ההתחייבות החוזית של היזם לבניית שטחים מבונים ציבוריים במבנה התעסוקה, לבניית חניון ציבורי תת"ק במגרש המיועד לכיכר עירונית, וביטול השטחים הציבוריים המבונים במבנה לשימושי תעסוקה, ביחס המרה שווה לערך השטחים המוגדרים בתכנית המופקדת כפי שייקבע בחו"ד השמאית - **לדחות את ההתנגדות**. תכנית לא עוסקת בהסכמים. עם זאת הוראות התכנית יכללו הוראות בינוי לעניין הכניסות לחניון כמפורט בעיקרי ההחלטה לעיל.

ג. **הערות מנהל התכנון**

במסגרת בדיקה לפי סעיף 109 התקבלו ההערות הבאות :

יש להוסיף לסעיף 1.6 בהוראות התכנית כפיפות לתמ"א 12/1 - **לדחות את ההערה**.

הוראות התכנית (סעיף 6.2.4) מתייחסות לחובת עמידה בהוראות התמ"א לעת הוצאת היתרי בניה למלונאות, ועל כן הן מטמיעות דה פקטו את יחס הכפיפות האמור.

**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.**

עמוד: 61  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**6. תוכנית - 508-0643635 : תכנית מתאר כוללת קרית אונו**

**רקע:**

תכנית המתאר הכוללת לקריית אונו מתווה מסגרת תכנונית להתפתחות העיר לשנת יעד של 2035. העיר הקיימת משתרעת על פני כ- 4,500 דונם ומספר תושביה היום כ-40,000 נפש. עד לשנת היעד, תחום השיפוט של העיר צפוי לגדול בכ-830 דונם שיצורפו אליה משטחי בסיס תל השומר המתפנה. התכנית מתייחסת ליעד אוכלוסייה של כ-81,000 תושבים, יעד זה מורכב מאוכלוסיית העיר בהווה (2019), כ-40,000 תושבים, מתוספת האוכלוסייה הצפויה כתוצאה מתכניות מאושרות חדשות בשטחי העיר הלא מבונים, מתכניות התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38) ומהערכה באשר לגודל משקי בית עתידיים בקריית אונו ולמצאי שטחי הציבור בעיר. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 21.1.21, על גבי שילוט ביום 19.1.21 ובילקוט פרסומים מס' 9379 מיום 20.1.21. לתכנית הוגשו 21 התנגדויות. ביום 19.7.21 התקיימה שמיעה של ההתנגדויות ובסופה קיבלה הועדה החלטה לפיה, היא שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות וכן לערוך במסמכי התכנית את השינויים הבאים:

1. במתחם 6 (אזור תעסוקה צומת סביון) הרח"ק יהיה עד 6 וניתן יהיה להקצות עד 25% מזכויות הבניה במתחם לשימושי "דיור מכליל". מגבלת הגובה תהיה 108 מ' בכפוף לאישור הועדה למר"מ, טרם מתן תוקף לתכנית.
  2. בתא שטח 102 הרח"ק יהיה עד 6 וניתן יהיה להקצות עד 25% מזכויות הבניה במתחם לשימושי "דיור מכליל". גובה הבניה יתוקן מ- 12 ל- 15 קומות ותינתן גמישות להוספת 5 קומות נוספות בכפוף למגבלות תמ"א 4/2.
- ההחלטה כאמור פורסמה לפי סעיף 106 ב' בעיתונים ביום 5.8.21 ועל גבי שילוט ביום 27.7.21. לפרסום לפי סעיף 106 ב' הוגשו 4 התנגדויות.

**החלטה:**

הועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים לתכנית המופקדת ואת המתנגדים לשינויים שפורסמו בהליך 106 ב' לחוק, את צוות התכנון ואת הועדה המקומית, מחליטה לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים כפי שיפורטו להלן, בעיקרי החלטה ובמענה להתנגדויות. הועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה אשר מאפשרת את המשך צמיחתה של העיר תוך יצירת מסגרת תכנונית מתכללת להבטחת איכות חיי התושבים. להלן עיקרי המענה ביחס לטענות המרכזיות:

**1. העצמת זכויות ותוספת שימושים באזור התעסוקה "צומת סביון" (תאי שטח 103,105) ובאזור תעסוקה "הימנותא" (תא שטח 102):**

- א. **זכויות הבניה** - הועדה מחליטה לתקן את התכנית בהתאם לפרסום לפי סעיף 106 ב' כך, שבאזורי התעסוקה "צומת סביון" ו"הימנותא", הרח"ק יהיה עד 6 היות ומדובר באזורי תעסוקה המצויים בסמיכות מיידית למערכת הסעת המונים (קו סגול ומטרו).
- ב. **גובה הבניה** - באזור התעסוקה "צומת סביון" מגבלת הגובה תעמוד על 108 מ' מעפ"י וזאת בהתאם לאישור שהתקבל ע"י הועדה למר"מ ביום 18.8.21. בתא שטח 102 גובה הבניה יתוקן מ- 12 ל- 15 קומות ותינתן גמישות להוספת 5 קומות נוספות בכפוף למגבלות תמ"א 4/2.
- ג. **שימושי "דיור מכליל"** - בשני המתחמים ניתן יהיה להקצות עד 25% מזכויות הבניה לשימושי "דיור מכליל". הגדרת "דיור מכליל" בתכנית המופקדת כוללת מגוון שימושים בגודל משתנה, כאשר יחידות דיור בשטח כולל של עד 65 מ"ר מהוות סוג אחד. לצורך הבהרת הנושא ההגדרה בסעיף 1.8.1 תתוקן כך: "דיור מכליל" - יחידות דיור בשטח כולל של עד 65 מ"ר וכן דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, דיור מוגן ומעונות סטודנטים.

עמוד: 62  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

יח"ד באזורי התעסוקה האלה הינן תוספתיות, היות ולא קיים שימוש למגורים בתכניות התקפות. בהתאם, מתוך סל השימושים ב"דיור מכליל" יוגדרו 50% לדיור בהישג יד, מתוכן לכל הפחות 30% יהיו במחיר מופחת. בתכניות מפורטות יתווספו הוראות בהתאם לתוספת השישית. הועדה סבורה כי השימושים המותרים ל"דיור מכליל" מייצרים עירוב שימושים ראוי, תוך מתן מענה לצורך בדיור נגיש ובר השגה במחוז בכלל, ובקרבת מתע"ן בפרט. בהתאם, הועדה אינה סבורה כי נדרשת תוספת של יח"ד "רגילות" וגדולות מהמוצע להלן באזורי התעסוקה האלו.

## 2. העצמת זכויות ותוספת שימושים באזורי התעסוקה במתחמים 7 ו- 8:

א. ביחס להתנגדויות הנוגעות להעצמת זכויות לתעסוקה והוספת שימושי "דיור מכליל" ומגורים באזורי התעסוקה במתחם 7 – "פסגת אונו ופארק המדע" ובמתחם 8 – "נאות אריאל שרון", הועדה דוחה את ההתנגדויות מהטעמים הבאים:

מתחמים אלה אינם תואמים למדיניות הועדה המחוזית לצירי מתע"ן היות והם אינם מצויים במרחקים הדרושים (150 מ' מציר רק"ל או נת"צ רב קיבולת ו- 300 מ' מתחנת מטרו) ממערכת הסעת המונים מאושרת או בשלבי ביצוע. קרבתם של אזורי תעסוקה אלה לצירי תחבורה ראשיים כגון כביש 4 וכביש 471 אינה הופכת אותם לנגישים ע"י תחבורה ציבורית, ולכן ולאור עודפי התעסוקה הקיימים במחוז ת"א, אין הצדקה לתוספת זכויות באזורים אלה.

ביחס לטענות הנוגעות לצורך בהוספת שימושי "דיור מכליל" ומגורים, הרי שאזורי התעסוקה במתחמים אלה תוכננו כחיץ בין דרכים ראשיות לשכונות המגורים, תוך הרחקת המגורים מצירי התנועה מטעמי איכות אוויר, רעש וכיוב'. היות ולא חל שינוי נסיבות שיש בו כדי להצדיק בחינה מחודשת של שילוב שימושי מגורים כאמור, הנושא לא נבחן במסגרת תכנית המתאר מבחינת פרוגרממה, איכות סביבה וכו', והועדה לא מוצאת לנכון לבחון אותו בשלב זה. ככל וישתנו הנסיבות ניתן יהיה לבחון זאת במסגרת תכנית עתידית.

## 3. מסמכי מדיניות כתנאי לקידום תכנית מפורטת:

לאור היותה של קריית אונו עיר המתוכננת רובה ככולה בתכניות מפורטות תקפות, הוראות תכנית המתאר יתוקנו תוך צמצום הצורך באישור מסמכי מדיניות כתנאי לתכניות מפורטות. מסמכי מדיניות יידרשו רק במקרים הבאים:

- בתחום העצמת הזכויות בסביבת מתע"ן.
  - באזורי התעסוקה אשר מתאפשר בהם שילוב שימושי "דיור מכליל" לטובת בחינה כוללת של השילוב בין תעסוקה למגורים והבטחת שטחי הציבור.
  - במתחמים המיועדים לבחינה של היבטי שימור.
- הגדרת "מסמך מדיניות" בסעיף 1.8.1 תתוקן וסעיפים 4.1.5 ו- 4.1.6 יאוחדו ויצומצמו כך שיירשם:
- (א) מסמך המדיניות יכלול בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: פריסת ייעודים ושימושי קרקע, תבנית הבינוי, עיצוב עירוני, היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים, תנועה, שימור, סביבה, נוף ותשתיות, בהתאם להוראות התכנית ולצרכים התכנוניים לעת הכנת המסמך.
- (ב) מסמך מדיניות בסביבת מתע"ן יבחן בנוסף את הנושאים המפורטים בסעיף 4.1.6 (ב) בתכנית המופקדת.
- (ג) מוסד התכנון יהיה רשאי לקדם מסמך מדיניות או תכנית מפורטת למתחם בשלמותו ע"פ שיקול דעתו.

## 4. מסמכים אשר יידרשו לעת קידום תכנון מפורט:

במסגרת התנגדות מהנדס העיר והועדה המקומית, עלתה טענה לפיה יש להותיר שיקול דעת בקביעת המסמכים הנספחים וחוות הדעת שיש להציג בפני מוסד התכנון לעת דיון בתכנית מפורטת מכוח תכנית המתאר, היות וקיים תכנון מפורט לכל חלקי העיר. הועדה מקבלת חלקית את הטענה וקובעת כי סעיפים 4.1.2 ו- 4.1.3 בהוראות התכנית יצומצמו ויתוקנו באופן הבא:

(א) בתכניות מפורטות בגודל של עד 3 דונם, היקף וסוג הנספחים שיידרשו, יהיו בהתאם לשיקול הדעת של מהנדס העיר ומוסד התכנון.



עמוד: 63  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- (ב) בתכניות בהיקף גדול מ- 3 דונם, יידרשו לכל הפחות הנספחים הבאים : נספחי בינוי, פיתוח ותנועה כנספחים נפרדים או כנספח אחד. נספח פרוגרמתי, מסמך סביבתי, ניהול נגר ונספחי תשתיות יידרשו לפי העניין ובהתאם לצורך.
- (ג) תכניות הכוללות תוספת של מעל 100 יח"ד יכללו בחינה של הנושאים המפורטים בסעיפים 4.1.2 (א) ו- 10 בהוראות התכנית המופקדת.

#### 5. לטענות הנוגעות לחלוקה וניוד זכויות ושימושים :

במסגרת ההתנגדויות על טענות ביחס לצורך בפירוט חלוקת הזכויות בין תאי השטח במתחם ובקביעת הוראות בנוגע לאפשרות של ניוד זכויות ושימושים בין מגרשים שונים באותו מתחם בכפוף להכנת תכנית מפורטת. הועדה דוחה את הטענות כאמור היות ותכנית מתאר כוללנית אינה עוסקת בתכנון מפורט ובהקצאת זכויות ברמת המגרש הבודד. התכנית קבעה סל זכויות ושימושים אשר חלוקתם תעשה במסגרת גיבוש מדיניות ו/או תכנית מפורטת למתחם, לחלקים ממנו או למגרש בודד. לצד זה, תכנית המתאר אינה יכולה להקנות או לשנות סמכויות אשר ניתנו מכוח חוק התכנון והבניה.

#### תיקונים נוספים :

- א. בהוראות התכנית ייקבע כי תוספת קומות מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני תהווה סטייה ניכרת וכן יתווספו הסעיפים הבאים :
- (1) לא תותר חריגה מהוראות תכנית זו בנושאים שפורטו בסעיף 62א(ד) לחוק (גובה מבנים, היקף יח"ד ושטחי בניה) במסגרת תכנית בסמכות ועדה מקומית.
- (2) לא תותר הקלה מתכנית זו בנושאים שפורטו בסעיף 62א(ד) לחוק, ויראו בהקלה כאמור כסטייה ניכרת.
- (3) על אף האמור בס"ק 2, אושרה תכנית מפורטת טרם אישורה של תכנית זו, שנותרה בתוקפה גם לאחר אישורה של תכנית זו, אין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהאפשרות לבקש הקלה מהתכנית המפורטת כאמור, אף בנושאים שפורטו בסעיף 62א(ד).
- ב. סעיף 3.3 יתוקן כך שהשימושים הראשיים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו : מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, לרבות מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים, דיור בהישג יד, דיור מוגן ומעונות סטודנטים. לא יותרו שימושים לבתי מטבחים, בתי קברות ומזבלות.
- ג. בסעיף 3.3 תתוקן הגדרת המסחר למסחר נלווה ולסעיף 4.1.9 יתווסף : כי לא ניתן יהיה לאגם או לנייד זכויות למסחר הנלווה.
- ד. בסעיף 1.8.2 יתוקן המונח "שימושים ציבוריים סחירים" ל"שימושים בעלי אופי ציבורי".
- ה. מהגדרת "שימושים נלווים" בפרק 3 יוסר השימוש של שירותים ציבוריים סחירים.
- ו. יתווסף שימוש משני לשימושים בעלי אופי ציבורי ביעודים מסחר ותעסוקה ומסחר ומשרדים.
- ז. ל"דיור מכליל" ייוחד סעיף נפרד (במקום סעיף 4.1.6 (ג)) אשר ינוסח באופן הבא :
- תכניות למגורים החלות בסביבת מערכת הסעת המונים (במרחק 300 מ' מתחנת מטרו מאושרת בתכנית מפורטת או במרחק 150 מ' מציר רק"ל או נת"צ רב קיבולת) יכללו, ככל הניתן, לפחות 50% דיור מכליל. מתוך סל השימושים ב"דיור מכליל" יוגדרו 50% לדיור בהישג יד מתוכן לכל הפחות 30% יהיו במחיר מופחת. בתכניות מפורטות יתווספו הוראות בהתאם לתוספת השישית.
- בתכניות למסחר ותעסוקה החלות בסביבת מערכת הסעת המונים (תאי שטח 102,103,105) ניתן יהיה להקצות עד 25% מזכויות הבניה לשימושי "דיור מכליל". מתוך סל השימושים ב"דיור מכליל" יוגדרו 50% לדיור בהישג יד מתוכן לכל הפחות 30% יהיו במחיר מופחת. בתכניות מפורטות יתווספו הוראות בהתאם לתוספת השישית.
- תכניות למסחר, תעסוקה ומשרדים החלות בסביבת מערכת הסעת המונים אשר יקבעו רח"ק גבוה מהרח"ק ע"פ התכנית התקפה, טרם אישורה של תכנית זו, יכללו אחד או יותר משימושי "דיור מכליל".
- ח. סעיף 4.1.2 (ב) יתוקן כך : בכל תכנית הכוללת שימושי מגורים יוקצו לכל הפחות 20% יח"ד קטנות שגודלן 75 מ"ר מירבי (עיקרי ושירות). בסביבת מערכת הסעת המונים במקום יח"ד קטנות יוקצה "דיור מכליל" כמפורט בהוראות התכנית.
- ט. סעיף 4.1.8 ס"ק ו' בנושא הנחיות לשצ"פ יתוקן כך, שניתן יהיה לתת עד שתי הארכות להיתר לשימושים זמניים.

עמוד: 64  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- י. סעיף 4.1.11 ס"ק ב' (8) יוסר.
- יא. סעיפים 4.1.2 (ג), 4.1.3 (ד) ו- 4.1.5 (ד) יוסרו.
- יב. סעיף 4.2.3.3 יעודכן כך שגובה הבניה במוקדי פעילות שכונתיים במתחם 3 יהיה עד 12 קומות.
- יג. תחום סביבת מתע"ן במסמכי התכנית ידויק בהתאם לתת"ל 103 המאושרת.
- יד. סעיף 5.1.2 (7) העוסק בהנחיות למיתון תנועה יוסר.
- טו. יש להסיר את באר 1 מנספח התשתיות ומהוראות התכנית היות והיא אינה פעילה.
- טז. בנספח העיצוב העירוני יתוקן גובה הבניה בתא שטח 108 לעד 4 קומות בהתאמה להוראות התכנית.
- יז. גובה הבניה בנספח העיצוב העירוני יתוקן ללא הפרדה בין ייעודי הקרקע. קביעת ייעודי הקרקע תבוא לידי ביטוי אך ורק בתשריט המצב המוצע. מנעד הצבעים בנספח העיצוב העירוני יותאם לצבעים במדיניות מחוז תל אביב לפיתוח לאורך צירי מתע"ן.
- יח. יש לדייק את הקו הכחול במסמכי התכנית בגבול המוניציפלי עם ר"ג בגוש 6178 ובגוש 6235.
- יט. שנת היעד של התכנית תתוקן ל- 2040 בהתאמה לתכנית האסטרטגית המקודמת במינהל התכנון.

**מענה להתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106 ב' :**

**1. להתנגדות עו"ד שילה הרשקוביץ בשם ע.מרגולין החזקות בע"מ :**

א. לטענה כי המתנגדים מברכים על השינויים עליהם החליטה הועדה אך לצד זה חוזרים על התנגדותם ביחס לתכנית המופקדת ומבקשים לאפשר במתחם 6 – אזור תעסוקה "צומת סביון" שימוש למגורים רגילים לצד "דיור מכליל", וזאת בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המקומית. מבקשים כי תמהיל יח"ד יהיה 50% "דיור מכליל" ו- 50% יח"ד רגילות בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו. בנוסף, מבקשים לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת לקביעת היחס בין הדיור המכליל ויח"ד הרגילות והיקף השימושים המשנים, לרבות צרכי ציבור, לעת הכנת תכנית מפורטת - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

**2. להתנגדות עו"ד שמואל שוב ולי בן משה בשם בעלי הזכויות בחלקה 283 בגוש 6178 ובחלקה 257 בגוש 6158 :**

א. לטענה כי יש לכלול את השינויים המוצעים במסגרת החלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב', הנוגעים להגדלת זכויות הבניה והקצאת זכויות ל"דיור מכליל" במתחם 6 – אזור תעסוקה "צומת סביון" גם ביחס למתחם 8 - "נאות אריאל שרון" היות ומאפייני המתחמים דומים – **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

**3. להתנגדות עו"ד שחר בן עמי וחו גרינבלט בשם עיריית קריית אונו והועדה המקומית קריית אונו :**

א. לטענה כי יש לאפשר במתחם 6 – אזור תעסוקה צומת סביון שימוש למגורים רגילים בגודל ממוצע של 90 מ"ר ברוטו בהיקף של 50% מסך זכויות הבניה למגורים, וזאת לצד שימושי "דיור מכליל" בהיקף של 50%. המתנגדת מברכת על השינויים המוצעים במסגרת החלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב', אך טוענת כי הותרת שימוש ל"דיור מכליל" בלבד בשטח מירבי של 65 מ"ר יביא ליצירת פוטנציאל של קרוב ל- 2,000 יח"ד להשכרה ולהשלכות אורבניות פיזיות, ארגוניות וחברתיות תוך פגיעה בדימוי האזור ובגיוון החברתי. טוענים כי נדרש גיוון בתמהיל יח"ד, אשר יאפשר מגורים למשפחות צעירות וכן הבטחת היקף מסוים של דירות בבעלות, לטובת יצירת עוגן וחיזוק האטרקטיביות של המתחם. טוענים כי התמהיל המוצע להלן בא לידי ביטוי בדו"ח של היחידה האסטרטגית במחוז ת"א מיום 26.7.21 בנושא "התחדשות אזורי תעסוקה במחוז תל אביב – שילוב שימושי מגורים" – **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

**4. להתנגדות אינג' שמעון שטרית בשם רשות שדות התעופה :**

א. לטענה כי גובה הבניה המוצע במתחמים 1-6 בתכנית חורגים מהגבלות הבניה שנקבעו בתמ"א 4/2 ועל כן יש לתקן את התכנית כך שתעמוד במגבלות התמ"א – **לדחות את ההתנגדות.** ראשית, יצוין כי ההתנגדות הוגשה ביום 30.9.21, למעלה מחודש לאחר תום המועד להגשת התנגדויות לפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק. בנוסף, ההתנגדות כוללת טענות ביחס לתכנית המופקדת ולא ביחס לשינויים שפורסמו במסגרת החלטת

עמוד: 65  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק. יחד עם זאת, היות ומדובר בטענות הנוגעות להיבטים של בטיחות טיסה, הועדה מתייחסת גם לגוף הטענות וקובעת כי מדובר בתכנית מתאר כוללת אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. התכנית קיבלה את התייחסות רת"א ביום 23.1.20 והוראות התכנית המופקדת כוללות כפיפות לתמ"א 4/2 וכן הוראה מפורשת בסעיפים 4.1.10 (א) ו- 5.5 לפיה לא תאושר תכנית מפורטת מכוח תכנית זו אשר תעמוד בסתירה לתמ"א 4/2. נספח העיצוב העירוני מבטא את מספר הקומות המותר באזורי העיר השונים, כאשר גובה הבניה המוצע כפוף למגבלות תמ"א 4/2 ולשיקולים תכנוניים במסגרת תכנית מפורטת. יוער בנוסף, כי ביחס למתחם 6 – אזור תעסוקה צומת סביון, התקבל ביום 18.8.21 אישור הועדה למר"מ לגובה של 108 מ' מעפ"י.

### מענה להתנגדויות לתכנית המופקדת:

- 5. התנגדות עו"ד אהרון גל מרחוב ביאליק:**
- א. לטענה לפיה יש לבטל את החיבור המוצע בין רחוב לוי אשכול לרחוב ביאליק/רחבת השקד היות וחיבור זה נבחן במסגרת תכנית מס' 508-0241869 – התחדשות עירונית מתחם רחבת השקד אך בוטל בהתאם להסכמות של הועדה המקומית עם התושבים ולהתחייבותה לביטול החיבור. לטענתו, מאחר והועדה המקומית התחייבה בפני התושבים שלא לקדם חיבור כאמור, היא מנועה מלסמנו בתכנית המתאר - **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בחיבור מזרח – מערב בעל חשיבות בהסתכלות מרחבית ארוכת טווח, ולכן במסגרת החלטת ההפקדה לתכנית, קבעה הועדה המחוזית כי "התכנית תסמן אפשרות לחיבור תנועתי בציר מזרח מערב בצומת לוי אשכול-רפאל איתן ורחוב השקד, אשר ניתן יהיה לבחון במסגרת התחדשות עירונית עתידית בציר זה". בהתאם לכך, בתשרי התכנית ובנספח התנועה שמעמדו רקע, סומן חיבור אפשרי. החיבור האמור הינו אופציונלי וכפוף לבחינה במסגרת תכנית מפורטת אשר ניתן יהיה להגיש אליה התנגדות.
- ב. לטענה כי המוצג בנספח הרקע התנועתי בתכנית המתאר המופקדת, לפיו החיבור המוצע חשוב בהיותו תורם לקישוריות בין שכונות העיר המזרחיות למערביות, לרבות חיבור לתחנת "מודיעין" של הקו הסגול הינו שגוי, כיוון שכל עוד לא יהיה פיתוח רחב לתחבורה ציבורית כל ציר חדש שיתווסף יהיה פקוק ויגרום לסכנה ולמפגעים תחבורתיים - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בסעיף א' מדובר בחיבור אופציונלי אשר הועדה סבורה כי יש לבחון בראיה עתידית. התכנית אינה קובעת את אופי החיבור וזה יבחן כאמור במסגרת תכנית מפורטת.
- ג. לטענה כי רחובות קריית אונו הוותיקה, ביניהם רחבת השקד, ביאליק, רמז, גולומב והרצל הינם רחובות צרים שאינם ניתנים להרחבה ולהעברת נפחי תנועה גבוהים. הפניה שכזו תביא לפקקים, רעש, זיהום אוויר ולתאונות דרכים. טוען כי רחוב ביאליק הינו רחוב צר שראוי היה לקבוע כדרך משולבת ולהתיר את המעבר בו לדיירי הרחוב בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**
- מדובר בבחינות שמקומן בתכנית מפורטת, ובכללן בחינה תחבורתית ביחס לנפחי התנועה ולתוואי הדרך שיגובש במסגרת תכנית כאמור.
- ד. לטענה כי ברחוב ביאליק התווספו מרפסות שמש לבנייני המגורים וכי מימוש החיבור המוצע לא יאפשר שימוש סביר במרפסות ויפגע בהשקעה שבוצעה ע"י הדיירים בהקמתן - **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בטענה אשר מקומה בהתנגדות לתכנית מפורטת לחיבור התנועתי, ככל ותקודם כזו, ובהתאם לתוואי הדרך שייקבע במסגרתה.
- ה. לטענה כי החיבור המוצע יחייב הפקעה של 5 יחידות דיור צמודות קרקע, תוך תשלום פיצויים כבדים. בנוסף, יידרש תשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק לדיירי הרחובות הסמוכים ולדיירי שני הבניינים שאושרו במסגרת תכנית רחבת השקד. לפיכך, אין היגיון ביצירת חיבור תנועתי אשר ישית על הרשות המקומית הוצאה כלכלית כבדה, כאשר חיבור זה צפוי לשרת בעיקר תושבים מחוץ לעיר – **לדחות את ההתנגדות.**
- תכנית המתאר הכוללת אינה קובעת הפקעות. הנושא יוכל להיבחן כאמור במסגרת תכנית התחדשות עירונית עתידית, ככל שתקודם.
- ו. לטענה כי ברחוב לוי אשכול צפוי לעבור קו המטרו וכן מערכות תחבורה ציבורית נוספות ולכן אין צורך בהוספת כביש מיותר אשר מעודד שימוש ברכב פרטי – **לדחות את ההתנגדות.** תכנית המתאר אינה קובעת את אופי החיבור והאם הוא ישרת כלי רכב או הולכי רגל ותנועה לא מוטורית. בחינת החיבור התנועתי, נחיצותו וישימותו ייבחנו במידת הצורך בעתיד.

עמוד: 66  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

- ז. לטענה כי אין היגיון בחיבור של לוי אשכול, שהינו ציר תנועה ראשי ומשמעותי, לרחובות פנימיים באזור של בניה צמודת קרקע וכי מורכבות הסוגיה עלתה במסגרת דיוני הועדה המחוזית וועדות המשנה של המועצה הארצית בתכנית "רחבת השקד". בנוסף, לא ברור כיצד אושר לעת הפקדת תכנית "רחבת השקד" החיבור האמור, ועל סמך איזה בסיס נתונים, היות ולטענתו לא הוכנה לתכנית "רחבת השקד" בה"ת – **לדחות את ההתנגדות.**
- תכנית "רחבת השקד" קיבלה תוקף ללא החיבור התנועתי האמור. תכנית עתידית, ככל ותהיה כזו, תידרש לבחינות עדכניות של הנדרש לצורך קידומה.
- ח. לטענה כי הדו"ח האקוסטי שנכלל במסגרת תכנית "רחבת השקד", התבסס על נתונים ישנים ועל הנחות עבודה שגויות, וכי הדו"ח המליץ על הורדת הקיר האקוסטי ברחוב לוי אשכול מבלי לבחון את השלכות הנושא על דיירי רחוב ביאליק, ועל חריגות הרעש הצפויות להם. טוען כי במסגרת ביצוע ותפעול קו המטרו ברחוב לוי אשכול יתווסף רעש נוסף על הקיים, ולכן אין צורך להוסיף מקורות רעש נוספים ע"י החיבור התנועתי המוצע – **לדחות את ההתנגדות.**
- ט. לטענה כי ככל ויוחלט בעתיד לקדם חיבור תנועתי בין רחוב לוי אשכול לרחוב רחבת השקד, הגם שלטענת המתנגד מדובר בחיבור פסול אשר יש מניעה לקדמו לאור הסכמות העבר בין הועדה המקומית למתנגדים בתכנית רחבת השקד, הרי שתידרש הכנת תכנית מפורטת אשר תכלול סקרים עדכניים לנושאי תנועה, איכות אוויר ורעש ביחס לכלל הרחובות הסמוכים בהם יוצע שינוי בהסדרי התנועה – **לדחות את ההתנגדות.**
- מכוח תכנית המתאר לא ניתן להוציא היתרי בניה ובהתאם לכך, ככל שיוחלט על קידום חיבור תנועתי כמוצע במסגרתה, הדבר יהיה כרוך בהכנה ואישור של תכנית מפורטת אשר תכלול את הנספחים הנדרשים לצורך קידומה. היות ובשלב זה לא ידוע תוואי החיבור ואופיו, אין הצדקה לקבוע את הנושאים שיידרשו לבחינה לעת התכנון המפורט.
- י. לטענה כי במידה ויקודם בעתיד החיבור התנועתי המוצע, שמורים למתנגד ולתושבים הסעדים הכלולים בחוק התכנון והבניה וכן פיצוי ושיפוי לנזק שייגרם להם ולרכושם - **לדחות את ההתנגדות.**
- במסגרת תכנית מפורטת עתידית ניתן יהיה לפעול בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.
6. **להתנגדות עו"ד אילנית קפר בשם חלק מדיירי פרויקט "אנונ ואליו":**
- א. לטענה כי המתנגדים רכשו דירות בפרויקט "אנונ ואליו" במתחם בר יהודה, לאחר שבדקו את התכניות החלות במתחם, ועל כן הם מתנגדים לסעיף 3.4, ס"ק 3 ו-4 לתכנית המופקדת אשר מאפשר הקמת בית קפה, מרכז מידע ו/או מבנה לתצוגות אמנות בשצ"פ. טוענים כי שצ"פ נועד לשמש כפארק ללא שימושי מסחר וכי שטחי המסחר ניתנו, בהתאם לתכנית התקפה, לאורך רחוב לוי אשכול. טוענים כי עוד בטרם אישורה של תכנית המתאר, החלה הועדה המקומית לקדם הליכי תכנון לטובת הקמת בית קפה בשצ"פ במתחם, וזאת במקום "קיוסק" כמתאפשר מכוח התכנית התקפה. לטענתם, השימושים המוצעים בתכנית המופקדת מהווים פגיעה בזכות הקניין, תוך שהם יוצרים מפגעי רעש, ריח, תחבורה, הכבדה על תשתיות, הצללה ופרטיות - **לדחות את ההתנגדות.**
- בסעיף 3.4 מוגדרים השימושים הראשיים והמשניים המותרים בשצ"פ. לצד זה, סעיף 4.1.8 להוראות תכנית המתאר מגדיר את התנאים בהם ניתן לאפשר בשצ"פ פונקציות תומכות כגון, שירותים ומחסנים, שימושים קבועים כגון בתי קפה ושימושים זמניים כגון מופעים. בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף, שטח שצ"פ מינימלי בו ניתן לאפשר פונקציות תומכות הינו 20 דונם ושטח שצ"פ מינימלי להוספת שימושים קבועים וזמניים הינו 30 דונם. כמפורט, הוספת שימושים משניים בשצ"פ מתאפשרת בחטיבות קרקע משמעותיות אשר ישנה הצדקה, מפאת גודלם, לשלב שימושים נוספים, אשר יש בהם כדי להעשיר את חוויית המבקרים בהם. הוספת שימושים כאמור, מחייבת הכנת תכנית מפורטת אשר במידת הצורך ניתן יהיה להגיש לה התנגדות.
7. **להתנגדות עו"ד עופר זוזובסקי בשם חברת גינדי ישראל 2010 בע"מ:**
- א. לטענה כי החברה הינה בעלת זכויות חכירה ב- 75.4% מהזכויות במגרש 28 ביעוד מגורים ד' בהתאם לתכנית מס' 508-0255349 – שכונת צומת סביון אך למרות זאת, המגרש סומן במסגרת תכנית המתאר המופקדת כשצ"פ במקום מגורים. מבקשים לתקן את ייעוד הקרקע בהתאם לתכנית התקפה - **לקבל את ההתנגדות.**
- תכנית המתאר אינה פוגעת בתכניות תקפות. סימון ייעודי הקרקע הינו מוכלל ואינו משקף את התכנון הסטטוטורי המפורט ברמת המגרש הבודד. יחד עם זאת, יעשה דיוק וטיוב של מסמכי התכנית ביחס לתכנית שכונת צומת סביון המאושרת.

עמוד: 67  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**8. להתנגדות עו"ד עמינדב בלוזר בשם אונו תחנת תדלוק בע"מ ופז חברת נפט בע"מ :**

א. לטענה כי המתנגדים הינם בעלי הזכויות בתחנת התדלוק "פז קרית אונו" ברחוב לוי אשכול/יצחק רבין, מכוח תמ"מ/45. מדובר במגרש מסחרי עם שימוש לתחנת תדלוק בעל חיבור תנועתי ישיר מרחוב לוי אשכול. בהתאם לתכנית המתאר התחנה מצויה במתחם 3 באזור מגורים עם חזית מסחרית. כמו כן, בנספח חתכי הרחוב המנחה מוצג חתך ללוי אשכול כשדרה עירונית הכוללת רצועת פנאי עם זיקת הנאה ורצועה למסחר בתחום המגרש הפרטי. מבקשים לסמן את תחנת הדלק בתשריט התכנית על מנת לשקף את המצב התכנוני ואת קיומה של תחנת דלק באזור מגורים. ביחס לנספח חתכי הרחוב מבוקש להשמיטו או לחילופין להבהיר כי מדובר בנספח רקע אשר לא ניתן מכוחו לקבוע זיקת הנאה או זכות כלשהי בשטחים הפרטיים, לסגור או לצמצם כניסה ויציאה או לשנות קווי בניין במגרשים הסמוכים – **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בתכנית כוללת אשר ייעודי הקרקע בה מוכללים ואינם מפורטים ברמת המגרש הבודד. לא ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית המתאר והיא אינה פוגעת בתכניות קודמות. בהתאם לכך, התכנית אינה משנה שימושים או הוראות מכוח תכניות תקפות בתחום תחנת הדלק. התחנה ורדיוסי ההשפעה ע"פ תמ"מ 18 מסומנים בנספח הסביבתי, כך שקיימת שקיפות ביחס לקיומה ולמיקומה. ביחס לנספח חתכי הרחוב, הרי שמדובר במסמך מנחה הנועד לשמש כלי עזר לעת קידום תכנית מפורטת ולטובת יצירת חתך המשכי לאורך רחוב לוי אשכול, שהינו רחוב בעל חשיבות גדולה במערך העירוני. לעת קידומה של תכנית מפורטת יהיה עליה לבחון את נסיבות המגרש הספציפי ואת היכולת לממש את החתך המנחה המוצע במסגרת תכנית המתאר.

**9. להתנגדות עו"ד תמר מגדל וליאור לוי בשם אילות השקעות בנכסים בע"מ :**

א. לטענה כי המתנגדים הינם בעלי הזכויות במקרקעין עליו מצויים קניון קרית אונו ושני מגדלי משרדים בני 8 ו-10 קומות, אשר הוגדרו בתכנית המתאר כתא שטח 106 בייעוד מסחר ומשרדים, הכולל שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ושימוש משני לדיוור מכליל. טוענים כי יש לתקן את ייעוד הקרקע כך שהוא ישקף את המצב הסטוטורי המאושר המאפשר בתא שטח זה גם מגורים רגילים של יח"ד בגודל 90 מ"ר עיקרי ושימושי מסחר 2. מבקשים לתקן את ייעוד הקרקע לייעוד מעורב, הכולל גם מגורים, ואת רשימת השימושים בהתאם. טוענים כי ככל והתכנית לא תשקף את המצב הסטוטורי התקף הרי שמימוש זכויות מאושרות יחייב את אישור הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 1.6.2 בתכנית המתאר וכן יפגע ביכולת לקדם תכניות בסמכות מקומית מכוח סעיף 62א(ד) לחוק לאור הצורך בקבלת אישור כאמור. כמו כן, היות ותכנית המתאר אינה משקפת את מלוא השימושים המותרים במגרש, ומכיוון שע"פ סעיף 1.6.3 לתכנית המופקדת במסגרת קידום תכנית מפורטת מכוח תכנית המתאר, ניתן לקבוע הוראת ביטול של תכניות מפורטות קודמות, הרי שהדבר עלול לסכל את האפשרות לקידום תכנון מפורט במגרש זה מכוח תכנית המתאר – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** בהוראות למתחם 3 יתווסף כי בתא שטח 106 יותר שימוש למסחר 2. כאמור בסעיף 1.6.1 תכנית המתאר אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה. סעיף 1.6.3 מאפשר בחינה של ביטול תכניות קודמות במסגרת תכנון מפורט מכוח המתאר. מדובר בסעיף אופציונלי ולא מחייב, אשר יידרש לבחינה במסגרת תכנית מפורטת וביחס למוצע בה. כמתחייב בתוכנית כוללת ייעודי הקרקע בתכנית הינם מוכללים ולא מסמנים את ייעודי הקרקע התקפים ברמת המגרש הבודד.

ב. לטענה כי לאור גודלו של המגרש (19 דונם), מיקומו בסמוך לתחנת רק"ל של הקו התכלת ובמרחק של כ-600 מ' משתי תחנות מטרו עתידיות, ולאור היותו מוקד משיכה לתושבי העיר והסביבה כבר היום, יש לאפשר העצמת הזכויות בו מרח"ק 4 ע"פ התכנית המופקדת לרח"ק 6.5 לפחות ולאפשר תוספת של 5 קומות מעבר לתכנית המופקדת עד לגובה של 25 קומות, וזאת לצורך הבלטתו ביחס למגורים לאורך רחוב לוי אשכול בהם מאפשרת תכנית המתאר בניה של עד 22 קומות. טוענים כי הרח"ק המבוקש תואם למדיניות הועדה המחוזית לבינוי לאורך צירי מתע"ן המאפשרת רח"ק של 4.5-6.5 ולרח"ק 6 המוצע במתחם מס' 6 בתכנית המופקדת, וכן למגמות התכנון ע"פ תמ"מ 70 ולצורך בניצול יעיל של משאב הקרקע – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

גובה הבניה למסחר ומשרדים במתחם 3 יותאם לגובה הבניה למגורים, קרי עד 22 קומות. סעיף 4.2.3.3 בהוראות התכנית יתוקן בהתאם. הרח"ק יוותר ללא שינוי מפאת מיקומו של המגרש במרחק העולה על 300 מ' מתחנות המטרו. ביחס ל"קו התכלת", הרי שבשלב זה הוא אינו מקודם כרק"ל ולכן אין הצדקה לתוספת זכויות מכוחו. יחד עם זאת, הרח"ק המוצע במסגרת התכנית המופקדת לצד תיקון הגובה כמפורט משמרים את מעמדו של המתחם כמוקד משיכה מקומי ומרחבי.



עמוד: 68  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**10. להתנגדות עו"ד מיכה גדרון ונטליה ילונצק בשם חלק מבעלי הזכויות בחלקות 26,28,30,32 בגוש 6370 :**

- א. לטענה כי התוספת המוצעת במגרשי המתנגדים מכוח תכנית המתאר הינה מינורית וכוללת תוספת של 12,500 מ"ר זכויות בניה לכלל מתחם 7, תוספת 0.2 רח"ק למגרשים עם חזית מסחרית, גובה וזכויות במגרשי המתנגדים ע"פ תכניות תקפות ואפשרות להסבת עד 15% מזכויות הבניה לשימוש של "דיוור מכליל". טוענים כי התוספת המוצעת במסגרת התכנית המופקדת מנוגדת לאחת ממטרות תכנית המתאר, שהיא צמצום חסמים לפיתוח אזורי התעסוקה וכי ראוי היה להוסיף זכויות על מנת למקסם את הפוטנציאל התכנוני באזור התעסוקה בכלל ובמגרשי המתנגדים בפרט. טוענים כי הרח"ק המאושר, אשר נותר ללא שינוי במסגרת תכנית המתאר, הינו 2.6 ומהווה רח"ק נמוך ביחס לאזורי תעסוקה אחרים במרחב, החל מרח"ק 5-8 בחולון ועד רח"ק 15-30 באזור הבורסה ברמת גן. טוענים כי לאור קרבתו של אזור התעסוקה לכביש 471 ולציר המטרו המתוכנן קיימת הצדקה להגדלת הרח"ק ל- 5.
- טוענים כי הרח"ק המבוקש תואם לרח"ק המוצע באזור התעסוקה הגובל של גני תקווה, אשר התכנית המפורטת המופקדת בו מציעה רח"ק של 5-6 - **לדחות את ההתנגדות.**
- ראה מענה בעיקרי ההחלטה. אזור התעסוקה במתחם 7 אינו עומד בתנאים של מדיניות הועדה המחוזית לצירי מתע"ן, ובהתאם לכך תכנית המתאר הכוללנית לא מציעה בו תוספת זכויות למעט אפשרות להוספת 0.2 רח"ק והרחבת השימושים עבור חזית מסחרית. בראיה כלל עירונית ומרחבית, מדובר באזור תעסוקה שאינו משורת ע"י מתע"ן ולכן אין הצדקה לאפשר בו תוספת זכויות כמבוקש.
- ב. לטענה כי גובה הבניה המוצע בתכנית המתאר העומד על 6 קומות נוגד את מדיניות הועדה המחוזית לבינוי לאורך צירי מתע"ן אשר סימן אזור זה לבינוי של 12-15 קומות וכי על מנת למקסם את הפוטנציאל התכנוני יש לאפשר במגרשי התעסוקה גובה מירבי של 21 קומות - **לדחות את ההתנגדות.**
- מדיניות הועדה המחוזית נעשתה מתוך ראייה כוללת לכל מחוז ת"א, כאשר בהתאם למוגדר במדיניות: המקום לדייק אותה, בהתאם למאפייני העיר הספציפיים, הינה במסגרת תכניות המתאר הכוללניות. בהתאם לכך, התכנית המופקדת הגדירה את האזורים בהם תאפשר העצמת זכויות ע"פ קרבתם למתע"ן, כאשר אזור זה אינו מצוי בתחום האמור.
- ג. לטענה כי ע"פ תמ"מ 5/5 ייעוד הקרקע במגרשי המתנגדים הינו אזור עירוני בדגש מגורים, כאשר שימושים למסחר ומשרדים מהווים שימוש משני בהם. היות ותכנית המתאר כפופה לתמ"מ יש לאפשר באזור תעסוקה פסגת אונו שימוש משני למגורים - **לדחות את ההתנגדות.**
- התמ"מ מגדירה אזורים מוכללים אשר מתאפשרים בהם מגוון של שימושים. מדובר באזור תעסוקה מצומצם בהיקפו המשולב בסביבת מגורים. בהתאם לכך, השימוש הראשי במרחב הוא מגורים והשימוש המשני הוא תעסוקה. ייעוד תעסוקה סומן בתמ"מ ביחס לאזורי התעסוקה המשמעותיים דוגמת הרצליה ורמת החי"ל, כאשר גודל מינימלי לסימון אזור תעסוקה בתמ"מ הינו 200 דונם. בהתאם לכך, התכנית המופקדת תואמת לתמ"מ ומדייקת את האמור בה בהיותה מסתכלת על המרחב ברמת דיוק גבוהה יותר.
- ד. לטענה כי יש להבהיר בהוראות הכוללנית כי שימוש עבור "דיוור מכליל" הינו אפשרי באזורי התעסוקה ולא רק בייעוד מסחר ומשרדים. כמו כן מבקשים להגדיל את ההיקף המותר לעד 25%, ולצד זה לאפשר גם שימוש למגורים רגילים - **לדחות את ההתנגדות.**
- תכנית המתאר מאפשרת שילוב של שימושי "דיוור מכליל" בתאי שטח המיועדים למסחר ומשרדים ולא באזורי תעסוקה אשר לא מוצעת בהם תוספת רח"ק. אזור התעסוקה במתחם 7 גובל בדרך 471 והוא תוכנן, בין היתר, על מנת לשמש חייץ בין הדרך לשימושי המגורים. בהתאם לכך, הועדה לא רואה מקום לאפשר באזור זה שימושי "דיוור מכליל" ו/או מגורים רגילים.

**11. להתנגדות עו"ד גלית שיצר וירדן אפרה בשם תדהר הראל שותפות מוגבלת:**

- א. לטענה כי יש לאפשר הגדלת הרח"ק מ- 4.5 ל- 7 (תוספת של כ- 42,000 מ"ר), היות והתוספת המבוקשת דומה למדיניות שגיבשה העירייה לאזור תעסוקה צומת סביון, להעצמת הזכויות שמאפשרת תכנית המתאר למגורים בקרבת מתע"ן (רח"ק 4.5-6.5) ולרח"ק שמאפשרת התכנית במגרשים הגובלים בדרך 461 (רח"ק 7) - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
- ב. לטענה כי יש לשנות את הוראות התכנית ביחס לגובה האבסולוטי המותר במגרש, כך שיותר גובה אבסולוטי של 108 מ', או כל גובה אחר שיאפשר ניצול הרח"ק המקסימלי שיאושר, בכפוף למגבלות תמ"א 4/2 ולקבלת האישורים



עמוד: 69  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- הנדרשים לכך. השינוי המבוקש בגובה תואם למדיניות העירייה לאזור התעסוקה והוא דרוש על מנת לממש את הרח"ק – **לקבל את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
- ג. לטענה כי הוראות התכנית אינן מפרטות את חלוקת הזכויות בין תאי השטח במתחם 6 ואינן מתייחסות לאפשרות של ניווד זכויות והיקף השימושים בין מגרשים שונים באותו מתחם בכפוף להכנת תכנית מפורטת – **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

**12. להתנגדות עו"ד אפרת שרון ורעות ארביב אלימלך בשם חברת מטלון (תם) 25 בע"מ:**  
 ההתנגדות הוסרה טרם הדיון.

**13. להתנגדות עו"ד אפרת שרון ורעות ארביב אלימלך בשם ע.מרגולין החזקות בע"מ:**

- א. לטענה כי יש לאפשר במתחם 6 – אזור תעסוקה "צומת סביון" שימוש למגורים רגילים ולא רק "דיור מכליל", וזאת בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המקומית. מבקשים לאפשר יח"ד בגודל 90 מ"ר ברוטו, בהיקף של 25% מסך זכויות הבניה הכוללות. בנוסף, מבקשים לאפשר לועדה המקומית שיקול דעת לקביעת היחס בין הדיור המכליל ויח"ד הרגילות והיקף השימושים המשניים, לרבות צרכי ציבור, לעת הכנת תכנית מפורטת. לעמדת המתנגדים, הוספת מגורים נדרשת לצורך צמצום חסמים לפיתוח אזור התעסוקה, עירוב שימושים, מיצוי שטחי בניה במרכז המטרופולין ולאור הקרבה לקו הסגול ולשכונת המגורים מצפון - **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
- ב. לטענה כי יש להגדיל את הרח"ק במתחם 6 מ- 4.5 במגרשים הפנימיים ל- 7, ומרח"ק 6 ל- 10 במגרשים הגובלים ב- 461 וכן להגדיל את מספר הקומות ל- 25 ואת הגובה האבסולוטי ל- 108 מ' בתיאום עם רת"א ומשרד הביטחון. בנוסף, מבקשים לשמור לועדה המקומית שיקול דעת לאישור גובה אבסולוטי גדול מ- 108 מ' בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה לנושא הגדלת הרח"ק והגובה האבסולוטי.
- ג. לטענה כי יש להותיר לועדה המקומית שיקול דעת ביחס לאופן חלוקת הזכויות למגורים ולדיור מכליל במתחם, כך שהקצאת הזכויות לא תעשה בהתאם לגודל היחסי אלא מתוך שיקולים תכנוניים של מיקום ביחס לשכונת המגורים ולרכבת הקלה – **לדחות את ההתנגדות**.  
 תכנית מתאר כוללנית אינה עוסקת בתכנון מפורט ובהקצאת זכויות ברמת המגרש הבודד. תפקידם של אלה להיבחן במסגרת מסמך מדיניות ו/או תכנית מפורטת.
- ד. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית אפשרות לניוד זכויות בניה ושימושים בין מגרשים שונים, בכפוף להכנת תכנית מפורטת, עקב ביטול סמכות הועדה המקומית בנושא, לאחר אישורה של תכנית המתאר – **לדחות את ההתנגדות**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
- ה. לטענה כי יש לאפשר המרה ושינוי של תמהיל השימושים המותרים במתחם, בין שימושים ראשיים, לבין שימושים משניים לראשיים, בהיקף של עד 10% בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת בסמכות מקומית – **לדחות את ההתנגדות**.  
 התכנית מאפשרת הקצאה של עד 30% לשימושים משניים. מדובר בהיקף משמעותי אשר הגדלתו מעבר לכך תביא להפרת האיזון בין שימוש ראשי למשני. כמו כן, היקף השימושים המשניים המוצע בתכנית מאפשר גמישות לשלב התכנון המפורט.
- ו. לטענה כי יש לקבוע שיעור מינימלי לשימושים המשניים באזורי המסחר והתעסוקה בכלל, ובמתחם 6 בפרט, וכן להותיר שיקול דעת לקביעת היקף כל אחד מהשימושים במסגרת התכנית המפורטת – **לדחות את ההתנגדות**.  
 קביעת שיעור מינימלי לשימושים משניים אינה תואמת את קנה המידה של תכנית המתאר ועלולה להביא לקושי בשלב התכנון המפורט. מדובר בבחינה שהמועד הנכון לקיומה הינו במסגרת מסמך מדיניות או בתכנית מפורטת.
- ז. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.1.3 (ג) כך שיובהר כי שימוש ל"דיור מכליל" מתאפשר גם בתאי שטח בייעוד מסחר ותעסוקה, ולא רק בתאי שטח בייעוד "מסחר ומשרדים" – **לדחות את ההתנגדות**.

עמוד: 70  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- שילובם של שימושי "דיור מכליל" באזורי תעסוקה מתאפשר רק באזורי התעסוקה המשורתיים ע"י מתע"ן במתחם 6 ובתא שטח 102. לצד זה, מתאפשרת הקצאת זכויות בהיקף מצומצם עבור שימושים אלה בתאי שטח ביעוד מסחר ומשרדים.
- ח. לטענה כי יש להבהיר בסעיף 5.2.1 להוראות התכנית כי באזורי התעסוקה בכלל, ובמתחם 6 בפרט, יותרו שימושי תעסוקה 1 ו- 2 וזאת בהתאם לסעיף 3.2.1. כמו כן, מבוקש להבטיח בהוראות התכנית כי במגרשים בהם יותרו שימושי תעסוקה 2 יינקטו האמצעים למניעת זיהום אוויר ורעש, באופן שלא יטיל מגבלות על האפשרות לממש שימושים אחרים במתחם - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- בסעיף 5.2.1 ס"ק 1 יובהר כי בתאי שטח ביעוד מסחר ותעסוקה יותרו שימושי תעסוקה 1 ו- 2. ביחס להשפעה של שימושי תעסוקה 2 על סביבתם, הרי שהגדרת השימושים קובעת כי השפעתם לא תחרוג מגבולות האזור. בחינה פרטנית של שימושים, אופיים והשתלבותם יחד, נדרשת לבחינה במסגרת קביעת מדיניות ו/או תכנון מפורט.
- ט. לטענה כי יש להבהיר בהוראות התכנית כי כל מתחם תכנון 6 מצוי בתחום ההשפעה של הקו הסגול, ללא הגדרת מרחק של 300 מ'. בנוסף, יש לחדד בסעיף 4.1.6 ובסעיפים נוספים האם ההוראה מתייחסת לקו הסגול או למטרו - **לקבל את ההתנגדות.**
- ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להגדלת הרח"ק במתחם 6. העצמת הזכויות באזור זה נובעת מהקרבה לתחנת הקו הסגול וכן מתוך הסתכלות עירונית ומרחבית. בהוראות התכנית יובהר כי העצמת הזכויות הינה במתחם 6 בשלמותו.
- י. לטענה כי יש לצמצם את הצורך בהכנת מסמכי מדיניות ע"י ביטול מסמכי המדיניות הנושאים וקביעת חובת הכנה של מסמכי מדיניות מתחמיים אשר יתייחסו לכלל הנושאים הרלוונטיים למתחם. בנוסף, מבקשים לקבוע כי מסמך המדיניות לאזור תעסוקה "צומת סביון" שהוכן ע"י הועדה המקומית יעמוד בתוקפו גם לאחר אישור תכנית המתאר הכוללת, ויהווה את מסמך המדיניות הנדרש מכוחה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראה מענה בעיקרי ההחלטה ובמענה להתנגדות הועדה המקומית.
14. **להתנגדות עו"ד רונן ירדני ויעל אוריאל בשם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ:**
- א. לטענה כי על תכנית המתאר לאפשר באזור התעסוקה בצומת סביון שימוש למגורים ולא רק ל"דיור מכליל" וזאת לטובת ניצול יעיל של הקרקע ולאור הקרבה לקו הסגול ולמטרו. מגמה זו תואמת לתכנון המפורט המקודם ע"י המתנגדת ולמדיניות הועדה המקומית לאזור התעסוקה. מבוקש כי היקף השימוש למגורים יהיה 22% מסך זכויות הבניה - **לדחות את ההתנגדות.**
- ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
- ב. לטענה כי יש להגדיל את זכויות הבניה באזור תעסוקה צומת סביון בכלל ובשלושת מגרשי שיכון ובינוי בפרט לרח"ק 6 היות והם מהווים יחידה תכנונית אחת - **לקבל את ההתנגדות.**
- ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
- ג. לטענה כי אין להגביל את מספר הקומות באזור התעסוקה ל- 15 קומות היות ומספיקה הקביעה לפיה תחול מגבלת הגובה של רת"א בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**
- תכנית המתאר מגדירה את מספר הקומות המותר ברחבי העיר משיקולים תכנוניים ולא רק מכוח מגבלות תמ"א 4/2. במתחם 6 מאפשרת התכנית 15 קומות עם אפשרות לתוספת של 5 קומות נוספות בכפוף למגבלות תמ"א 4/2 ובהתאם לגובה אבסולוטי של 108 מ' כפי שאושר ע"י הועדה למר"מ.
- ד. לטענה כי אין לקבוע גובה קומה טיפוסית של 3.5 מ' היות ושימושי מסחר ותעסוקה דורשים גובה קומה טיפוסית גבוה יותר - **לקבל את ההתנגדות.**
- מהוראות התכנית יוסרו סעיפים 4.1.10 (ג) ו- (ד) המגדירים גובה קומת כניסה וגובה קומה טיפוסית. סעיף 4.1.10 (א) יתוקן כך: גובה הבניה המותר ברמת המגרש הבודד ייקבע בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון ובהתאם לנספח העיצוב העירוני ולמגבלות תמ"א 4/2.
15. **להתנגדות גדעון זונדלביץ ואחרים בשם בעלי הזכויות ברחוב מונטיפיורי 19,21,23:**
- א. לטענה כי התכנית קובעת צפיפות נטו של 35 יח"ד לדונם וכי מדובר בצפיפות נמוכה לאזור התחדשות עירונית לאורך רק"ל ע"פ מדיניות המחוז - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

עמוד: 71  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- נספח מתחמי התכנון הינו נספח מנחה הנועד לבטא את מידת השינוי בכל אחד מחלקי העיר בשנת היעד של התכנית. הצפיפות המוצגת בנספח משקפת את מדיניות מחוז תל אביב לציפוף לאורך צירי מתע"ן ואת החלטת הועדה המחוזית בנוגע להעצמת הזכויות המוצעת במסגרת תכנית זו. יחד עם זאת, הועדה קובעת כי תחולתו של המסמך תשונה מ"מנחה" ל"רקע" בהיותו משקף תמונת מצב קיימת ועתידית ולא כלי מנחה לקבלת החלטות.
- ב. לטענה כי יש לאפשר בינוי גבוה יותר מ- 22 קומות היות וגובה זה אינו מאפשר את הוצאתו לפועל של פרויקט התחדשות עירונית לאורך צירי רק"ל, ואינו משקף את תפיסת העירוניות שהתכנית מציגה. מבקשים לאפשר גמישות תכנונית בהגדרת מספר הקומות המירבי המותר ולקבוע כי שינוי במספר הקומות המירבי יהיה בסמכות הועדה המקומית ולא ייחשב כסטיה ניכרת – **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מאפשרת במתחם 3 בינוי של עד 22 קומות, כאשר בסביבת מתע"ן מתאפשרת גמישות להוספת עד 5 קומות נוספות במסגרת תכנון מפורט, בכפוף למגבלות תמ"א 4/2. מדובר על מספר קומות משמעותי המאפשר התחדשות עירונית.
- ג. לטענה כי יש להבהיר כי הרדיוס המייצג את סביבת המתע"ן כפי שהוא מסומן בנספח הבינוי הוא הקובע ולא האמור בטבלת הרח"ק הקובע רדיוס של 300 מ' – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- בנספח הבינוי יעודכן תוואי קו המטרו M3 המאושר, התחנות ורדיוס ההשפעה. רדיוס ההשפעה סביב תחנת מטרו כפי שהוא הוגדר במדיניות הועדה המחוזית לבינוי לאורך צירי מתע"ן וכפי שהוגדר בסעיף 4.1.6 בהוראות התכנית המופקדת, הינו 300 מ' מתחנת מטרו. יחד עם זאת, סעיף 4.1.1 ג.3 בהוראות התכנית קובע כי לעת הכנת מסמך מדיניות ייקבע וידוייק התחום המהווה סביבת מתע"ן, בהתאם למיקום התחנה והתאמות אחרות הנגזרות מקנה מידה של תכנון מפורט. סימון תחום סביבת מתע"ן בנספח העיצוב העירוני הינו סכמתי ונועד לייצג אמירה תכנונית. גבולות התחום האמור יוגדרו במדויק במסגרת מסמך המדיניות.
- ד. לטענה כי יש לתקן את טבלת הרח"ק הקובעת תמהיל של 50% דיור מכליל היות והדבר יוצר עיוות בתמהיל יח"ד בפרויקטים המוקדמים – **לדחות את ההתנגדות.**
- בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לבינוי לאורך צירי מתע"ן ולתכנית המופקדת, באזורי מגורים בסביבת מתע"ן נדרשת הקצאה של 50% מיח"ד עבור שימושי דיור מכליל, וזאת מתוך ההכרח לייצר נגישות למגורים של מגוון אוכלוסיות באזורים אלה. הועדה סבורה כי מדובר בתמהיל ראוי אשר יש בו בכדי לאפשר מגוון שימושים וגדלים של יח"ד.
- ה. לטענה כי יש לתקן את האמור בטבלת הרח"ק הקובע כי הזכויות יהיו בהתאם לתכניות תקפות היות והוא אינו עומד בקנה אחד עם תוספת הזכויות אותה תכנית המתאר מציעה - **לדחות את ההתנגדות.**
- טבלת הרח"ק מאפשרת העצמת זכויות למגורים סביב תחנות המטרו בהתאם לאופי הבניה הקיימת (צמודת קרקע או מרקמית) וע"פ התנאים שהוגדרו בתכנית.
16. **להתנגדות זאב נוימן בשם חברת "הימנותא":**
- א. לטענה כי יש לתקן את ייעודה של חלקה 19 בגוש 7347 המהווה את מגרש 28 בתכנית מס' 508-0255349 – "שכונת צומת סביון – קריית אונו" משצ"פ למגורים בהתאם לתכנית התקפה – **לקבל את ההתנגדות.** ראה מענה בסעיף 3. א לעיל.
- ב. לטענה כי בבעלות הימנותא מתחם מאושר לתעסוקה בשטח של 30 דונם בצומת הרחובות שלמה המלך ויעקב דורי אשר סומן במסגרת התכנית המופקדת לתעסוקה, וזאת בניגוד לכוונות התכנוניות של המתנגדת והועדה המקומית לפיהן ייעודי הקרקע במתחם יהיו תעסוקה ומגורים - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית המופקדת מאפשרת העצמת זכויות לתעסוקה ושילוב שימושי "דיור מכליל" במתחם זה כמפורט בעיקרי ההחלטה, כאשר הייעוד והשימוש הראשי נותר תעסוקה.
- ג. לטענה כי יש לתקן את מסמכי התכנית כך, שמתחם הימנותא (גוש 6490, חלקות 424,667,669,671,673) יסומן כמתחם עצמאי מפאת גודלו – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- לאור היקפו של המתחם הוא יוגדר כמתחם בתוך מתחם 5 ויפורטו לגביו הנתונים הכמותיים וההוראות הרלוונטיות.
- ד. לטענה כי היקף זכויות הבניה וגובה המבנים במתחם ייקבעו בתכנית מפורטת, בכפוף לאישור רת"א. מבקשים להגדיל את הרח"ק במתחם ל- 8 לכל הפחות, וכן לבטל את הקביעה לפיה מספר הקומות יהיה 12 – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

עמוד: 72  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

**17. להתנגדות עו"ד גיל מיכליס ואיציק ציזר :**

- א. לטענה כי יש לבדוק האם ניתן לא להגיע ליעד אוכלוסייה של 81,000 תושבים – **לדחות את ההתנגדות.**  
תכנית המתאר בחנה את ההיבטים השונים ביחס למסגרת מקסימלית של 81,000 תושבים וזאת על סמך תכניות מאושרות בעיר הקיימת ובמסגרת שטחים אשר יתווספו לעיר בעתיד. מדובר בקיבולת מקסימלית אשר אין הכרח להגיע אליה, אך הנחת העבודה היא כי יעד זה יתממש במוקדם או במאוחר.
- ב. לטענה כי לא הוצגה בדיקת היתכנות תחבורתית לעיר בהתאם ליעד האוכלוסייה של התכנית, וכי נפחי התנועה המוצגים מבוססים על נתונים לא עדכניים – **לדחות את ההתנגדות.**  
בתקופת קידומה של תכנית המתאר קודם ואושר קו המטרו M3 הכולל שתי תחנות בתחום העיר. כמו כן, קו הרק"ל הסגול מצוי בביצוע וכולל שתי תחנות נוספות. לצד זה מוצעים נתיבי תחבורה ציבורית ברחבי העיר. המענה התחבורתי העתידי בקריית אונו בפרט ובגוש דן בכלל, יהיה מבוסס על רשת תחבורה ציבורית ולא על רכבים פרטיים.
- ג. לטענה כי יש לבצע סקר תשתיות למוסדות החינוך הנדרשים ליעד אוכלוסייה של 81,000 תושבים ולהקצות שטחים ירוקים וחומים נוספים – **לדחות את ההתנגדות.**  
לתכנית נערכה פרוגרמה מפורטת הכוללת התייחסות למוסדות החינוך השונים. כמו כן, הוראות התכנית מאפשרות תוספת רח"ק למגרשי השב"צ והקצאות לצרכי ציבור בנויים ופתוחים במסגרת קידום תכניות מפורטות.
- ד. לטענה כי יש לקבוע שלביות לאישורי תכניות בניה בתלות בפתרונות התחבורה ובשטחי הציבור – **לדחות את ההתנגדות.**  
מדובר בנושא אשר נדרש לבחינה לעת קידום תכנון מפורט ואינו תואם לקנה המידה של תכנית מתאר כוללת.
- ה. לטענה כי יש להסיר את הקו התכלת מהתכנית ולבדוק את ההשלכות של הסרה זו – **לדחות את ההתנגדות.**  
נספח העיצוב העירוני מגדיר בצבע תכלת ציר מתע"ן נוסף אשר נדרש בתחומי העיר לצורך השלמת רשת התחבורה הציבורית בה. במסמכי התכנית אין אמירה לפיה מדובר בקו מתוכנן או מאושר והתכנית לא מאפשרת תוספת זכויות בקרבה אליו. יחד עם זאת, מדובר באמירה תכנונית חשובה אשר מטרתה להציף את הצורך העירוני בהוספת תשתית תחבורה רבת קיבולת נוספת.
- ו. לטענה כי יש למצוא פתרונות תחבורה לתכנית העתידית בגני יהודה ולתכנית בגני תקווה שלא דרך קריית אונו – **לדחות את ההתנגדות.**  
לא ניתן להגדיר במסגרת התכנית פתרונות תחבורתיים ביחס לרשויות שכנות.
- ז. לטענה כי יש לגבש חוות דעת מקצועית ביחס להשפעות של בניית מיליון מ"ר שטחי תעסוקה בעיר והיבטי תחבורה ותשתיות – **לדחות את ההתנגדות.**  
אזורי התעסוקה בעיר מתוכננים במסגרת תכניות מפורטות ובמסגרתן נבחנו היבטים של תחבורה ותשתיות. תכנית המתאר מאפשרת עד רח"ק 6 ביחס למצב המאושר בשני אזורי תעסוקה המצויים בסמיכות מיידית למתע"ן, כאשר במסגרת התכנון המפורט תידרש בחינה נוספת של היבטים כאמור. יוער בנוסף, כי שטחי תעסוקה הינם חלק מהמהות של עיר ואינם מהווים מטרה.
- ח. לטענה כי יש לבצע קומפילציה של עשר התכניות להתחדשות עירונית לאורך לוי אשכול ולתקן את הדרוש תיקון ע"י המומחים השונים – **לדחות את ההתנגדות.**  
מדובר בתכניות מפורטות מאושרות אשר כללו את כל הנדרש בגינן. כמפורט בסעיף 1.6.1 תכנית המתאר אינה פוגעת בתכניות מאושרות.
- ט. לטענה כי יש להציג פתרונות למטרדי רעש, זיהום אוויר, משטר רוחות, הסתרת נוף, אור וצל על הבניינים הנמוכים בעיר בעקבות בניית המגדלים החדשים ולתת פתרונות – **לדחות את ההתנגדות.**  
מדובר בבחינה הנעשית במסגרת תכנון מפורט וביחס לבינוי המוצע במסגרתו.
- י. לטענה כי יש לעצור את כריתת העצים ולשמור את הטעון שימור ע"פ נספח השימור – **לדחות את ההתנגדות.**  
הנושא של עצים בוגרים מעוגן בחוק התכנון והבניה ובתקנות ונועד לבחינה במסגרת תכנית מפורטת או בקשה להיתר. במסגרת תכנית המתאר נערכו סקר טבע עירוני ונספח נופי במטרה לזהות מוקדים בעלי חשיבות בעיר. כמו כן, הוראות התכנית כוללות הנחיות לשמירה ופיתוח ערכי נוף וצמחיה בוגרת. ביחס לנספח השימור הרי שהוראות התכנית ונספח העיצוב העירוני כוללים הנחיות לבחינה ביחס למתחמים אלה, לעת קידום תכנון מפורט בהם.
- יא. לטענה כי יש להפסיק את מתן הקלות הבניה לתוספת יח"ד – **לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 73  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

מדובר בנושא המצוי בתחום סמכותה של הועדה המקומית ובהוראות חוק התכנון והבניה ואינו רלוונטי לתכנית מתאר כוללת.

ב. לטענה כי יש לבצע את תכנית החניונים המאושרת – **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בטענה, מדובר בתכנית מאושרת ולכן ניתן לממש אותה, בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

ג. לטענה כי יש לדבוק בתכנית השימור העירונית – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כוללת נספח שימור המבוסס על הזיהוי שנעשה במסגרת רשימת השימור העירונית. קידום תכנית שימור מפורטת הינו נושא המצוי בשיקול דעתה ואחריותה של הרשות המקומית.

ד. לטענה כי יש לתקן את נושא אי הבניה לגובה בשטחים עם בניה פרטית - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית משמרת את גובה הבניה במתחם מס' 1 שהינו הליבה הותיקה, למעט אזורים המצויים סביב תחנת המטרו וזאת לאור הרצון לייצר נגישות למתע"ן להיקף גדול של משתמשים.

טו. לטענה כי אין בתכנית התייחסות לרוב הנושאים שהועלו במסגרת שיתוף הציבור וכי הם מבקשים לגייס צוות מקצועי מצומצם מקרב תושבי העיר, אשר יפעל יחד עם צוות התכנון ונציגי העירייה לטובת שיפור התכנון המוצע בתכנית המופקדת – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קודמה ע"י צוות תכנון מקצועי ובהליך סדור שלווה ע"י ועדת היגוי וועדת עבודה, וכן ע"י מפגשי שיתוף ציבור. התובנות שעלו ממפגשי שיתוף הציבור ליוו את תהליך העבודה והיוו חלק ממערך השיקולים בקבלת ההחלטות ואופן עריכת התכנון. לעמדת הועדה, תכנית מתאר נמדדת ביכולת שלה לייצר מסגרת מכוונת ומתכללת לטובת המשך פיתוחה של העיר, כפי שתכנית זו מייצרת.

18. **להתנגדות עו"ד יונתן קונריק ושמואל לכנר בשם בעלי זכויות ברחוב צה"ל:**

א. לטענה כי הוראות השימור אשר נקבעו ביחס למבני ה - H במתחם הינן חסרות היגיון אדריכלי, תכנוני וכלכלי, מנוגדות להמלצות השימור שנקבעו ע"י הועדה המקומית ב - 2014 ולתכנון המקודם המציע התחדשות עירונית למבנים אלה. מבקשים לתקן את מסמכי התכנית כך שיוסר סימון השימור מבנייני ה - H ובמקומם יסומן המתחם להתחדשות עירונית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

גבולות מתחם E יתוקנו בהתאם לסכמה הבאה תוך החרגת החלקות הבאות: 196,199 ו - 233

בייעוד מגורים וחלקות 237 ו - 191 בייעוד ציבורי.





עמוד: 74  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

- באשר לבקשה לסמן את מבני ה-H כמתחם להתחדשות עירונית, היות ותכנית המתאר אינה מסמנת מתחמים להתחדשות עירונית למעט סביב תחנות מתע"ן, אין הצדקה לסימון מתחם זה באופן שונה מהיתר.
- ב. לטענה כי לא נבחנה היתכנות השימור של המתחם והיכולת לאפשר מתן תמריצים למימוש מטרות השימור וכי הדבר מנוגד לאמנת אונסק"ו – **לדחות את ההתנגדות.**  
 כמפורט בסעיף א' בנייני ה-H יוחרגו ולכן הטענה מתייתרת.
- ג. לטענה כי אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יהווה עילה לתביעה לפי סעיף 197 לחוק וכי רשימת השימור של קריית אונו לא התגבשה לכדי תכנית הכוללת בחינה כלכלית ותיקי שימור. טוענים כי למרות שלרשימת השימור אין מעמד הוטלו מגבלות על בעלי הנכסים בשבע השנים האחרונות – **לדחות את ההתנגדות.**
- ד. תכנית המתאר מסמנת מתחמים אשר זוהו כבעלי ערכים הראויים לבחינה במסגרת תכנית שימור עירונית או במסגרת תכנית מפורטת. המתחם שסומן בתכנית המופקדת מהווה מרחב בחינה וחיפוש אשר גבולותיו ידוייקו במסגרת הכנת תיק תיעוד ותכנית מפורטת. כמפורט בסעיף א' לעיל, המבנים המצוינים בהתנגדות הוחרגו ממתחם E.
- ד. לטענה כי התכנון המקודם ע"י המתנגדים הינו תכנון ראוי המאפשר שימור של אחד ממבני ה-H והסבתו לייעוד ציבורי, ולצד זה פינוי בינוי ליתר מבני המגורים במתחם, תוך הגדלת היקף השצ"פ. מבקשים לתקן את שטחי הבניה המוקצים בתכנית למתחם 2 בהתאם לתכנון המוצע על ידם למתחם ולאור הקרבה לתחנת המטרו – **לדחות את ההתנגדות.**  
 תכנית המתאר אינה מונעת התחדשות עתידית של המתחם באמצעות תכנית מפורטת שתבחן ע"י מוסד התכנון הרלוונטי.
- ה. לטענה כי יש לבטל את סעיף 4.2.2.3 (ס"ק 2) הקובע שמירה על פרצלציות קיימות ואיסור על איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי מקור – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
 לצורך שמירה על גמישות תכנונית לעת הכנת תכנית מפורטת, נוסח הסעיף יתוקן כך שבסופו יתווסף המשפט הבא:  
 למעט במקרים בהם ייקבע ע"י מוסד התכנון כי צירוף של מגרשים בתוך אותו מתחם חיוני לשמירה על אופיו ושלמותו.
- ו. לטענה כי יש להשלים הכנת תיק תיעוד שיכיל הנחיות מפורטות לשימור בניין ה-H – **לדחות את ההתנגדות.**  
 כאמור בסעיף א' המבנים הוחרגו ולכן הטענה מתייתרת. כאשר בכל מקרה מדובר בנושא הנועד לבחינה לעת הכנת תכנית מפורטת או תכנית שימור כלל עירונית.
19. **להתנגדות עו"ד שמואל שוב ולי בן משה בשם בעלי הזכויות בחלקה 283 בגוש 6178 ובחלקה 257 בגוש 6158:**  
 א. לטענה כי יש להוסיף זכויות למסחר ותעסוקה במגרשי המתנגדים, המצויים במתחם 8 ע"פ התכנית המופקדת ("נאות אריאל שרון") וכן להוסיף שימושי מגורים ו"דירור מכליל" בהיקף של 40% על מנת לתמרץ את מימוש התעסוקה. טוענים כי המתחם דומה במאפייניו למתחם 6 ("צומת סביון") אשר מתאפשרת בו העצמת זכויות ועירוב שימושים היות ומתחם 8 גובל בדרך 471, סמוך לכביש 4, לקו הסגול ולאוניברסיטת בר אילן. מענה לשטחי הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד יינתן במגרשי השב"צ במתחם או ע"י עירוב שימושים במגרשי התעסוקה - **לדחות את ההתנגדות.**  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
20. **להתנגדות עו"ד אברהם פורטן ואבי שפרמן בשם אורבן נדל"ן בע"מ:**  
 א. לטענה כי התכנית מסמנת את מתחם האיריס לשימור ולא מאפשרת תוספת זכויות בניה למגורים בו, אך מנגד בנספח העיצוב העירוני גובה הבניה המוצע הינו 13 קומות ולא 7 כפי שבנוי בפועל. טוענים כי מגבלת גובה של 13 קומות לא תאפשר את חידוש המתחם ולכן יש לתקן את הגובה המותר ל- 20 קומות - **לדחות את ההתנגדות.**  
 תכנית המתאר אינה עוסקת בתכנון מפורט למתחם ואינה מונעת את התחדשותו. גובה הבניה במתחם ייבחן לעת הכנת תכנית מפורטת ולאחר בחינת היבטי השימור.
- ב. לטענה כי יש לתקן את מסמכי התכנית כך שתאפשר הריסת שניים מהמבנים ושימורם של חמשת המבנים הנוותרים. מבקשים לתקן את הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.2.3 כך שיתווספו זכויות בניה למגורים מעבר למותר ע"פ התכנית התקפות – **לדחות את ההתנגדות.**  
 תכנית המתאר אינה עוסקת בתכנון מפורט והיא אינה מונעת התחדשות עתידית של המתחם באמצעות תכנית מפורטת שתבחן ע"י מוסד התכנון הרלוונטי.
- ג. לטענה כי יש לתקן את נוסח סעיף 4.2.2.3, ס"ק 1 כך שבמסגרת תכניות מפורטות תתאפשר הוספת שטחי בניה להרחבות דירור, לנגישות, למיגון, לחניה, שטחים לרווחת הדיירים וכיוב' – **לדחות את ההתנגדות.**



עמוד: 75  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- נוסח הסעיף מאפשר הרחבות בניה וחניה בתת הקרקע, כך שניתן יהיה לבחון את המענה המתאים לנושאים המפורטים לעת הכנת התכנון המפורט למתחם.
- ד. לטענה כי יש לתקן את נוסח סעיף 4.2.2.3, ס"ק 1 הקובע כי לא יותר שינוי ייעוד של שטחים פתוחים לשימושים אחרים, ולהותיר את הנושא לשיקול דעתה של הועדה המקומית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- נוסח הסעיף יתוקן כך שיירשם: יקבעו הנחיות מדויקות ומפורטות לשימור המרקם. יודגש כי התכנית לא תאפשר גריעה של שטחים פתוחים מגוננים לטובת שימושים שאינם הרחבות בינוי עבור חיזוק מבנים ו/או חניה תת קרקעית.
- ה. לטענה כי יש לתקן את נוסח סעיף 4.2.2.3, ס"ק 2 כך שיתאפשר איחוד וחלוקה מחדש של חלקות במטרה לאפשר בינוי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- לצורך שמירה על גמישות תכנונית לעת הכנת תכנית מפורטת נוסח הסעיף יתוקן כך, שבסופו יתווסף המשפט הבא: למעט במקרים בהם ייקבע ע"י מוסד התכנון כי צירוף של מגרשים בתוך אותו מתחם חיוני לשמירה על אופיו ושלמותו.
- ו. לטענה כי יש לתקן את נוסח סעיף 4.2.2.3, ס"ק 5 המחייב בניה בהינף אחד, וזאת במטרה לשמור על גמישות תכנונית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- נוסח הסעיף יתוקן בהתאם למענה בסעיף מד להתנגדות הועדה המקומית כך שייקבע כי תכנית מפורטת תגדיר מקבצי תוספות בינוי לביצוע בהינף אחד, וכן ייקבע כי תוספות בניה ברמת הבניין הבודד יבוצעו בהינף אחד.
- ז. לטענה כי ככל ולא תקבל ההתנגדות, לא תהיה היתכנות כלכלית לחזק את המבנים ולהבטיח את עמידותם בפני רעידת אדמה. כמו כן, אישור התכנית יביא לירידת ערך לבעלי הזכויות במתחם ולחשיפת הועדה המקומית לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק - **לדחות את ההתנגדות.**
- תכנית המתאר אינה מונעת התחדשות עתידית של המתחם באמצעות תכנית מפורטת שתבחן ע"י מוסד התכנון הרלוונטי.

**21. להתנגדות אינג' איציק אוז'לבו מהנדס העיר פתח תקווה:**

- א. לטענה כי תא שטח 100 בייעוד של מסחר ותעסוקה עם סימבול של מתקנים הנדסיים מצוי בסמיכות לשכונת כפר גנים ג' בפתח תקווה. מבקש להוסיף בסעיף 3.6 המתיר שימושים לקווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתיות ולוגיסטיקה עירונית כי אלה יותרו "ובלבד שאינם בעלי השפעה מעבר לגבולות העיר" - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית הינה תכנית כוללת המסמנת סימבולים עבור מתקנים הנדסיים עם אפשרות למגוון שימושים בהם. מדובר במתקנים נחוצים לתפקודה של עיר אשר הקמתם מכוח תכנית המתאר תהיה בכפוף לאישור תכנית מפורטת אשר תידרש לעמוד בהנחיות הדרושות בהתאם לשימוש שייקבע.
- ב. לטענה כי יש לקבוע כי במתקן הנדסי מס' 9 בתא שטח 100 לא יתאפשר שימוש של תחנות מעבר לפסולת ומתקנים למיון פסולת, היות והמרחק של תא שטח זה מבתיהם של תושבי פתח תקווה הינו 120 מ' בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**
- לעת הכנת תכנית מפורטת ייערכו הבחינות הסביבתיות הנדרשות בהתאם לשימוש.
- ג. לטענה כי בחלקו הצפוני של רחוב לוי אשכול מסומנת תחנת קצה לאוטובוסים. מבוקש הסבר בנוגע למהותה וכן מבוקש להוסיף סעיף הקובע תיאום עם עיריית פתח תקווה לעת תכנונה המפורט - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מציעה לבחון אפשרות למסוף אוטובוסים בשטח מחלף אונו. קידום הנושא הינו בכפוף לבחינה במסגרת תכנית מפורטת ולתיאום עם הגורמים הרלוונטיים.
- ד. לטענה כי יש להתאים את חתך רחוב לוי אשכול לחתך ציר רבין בפתח תקווה המתוכנן במסגרת "מהיר לעיר", לשם יצירת המשכיות ורצף תנועתי - **לדחות את ההתנגדות.**
- חתך רחוב לוי אשכול תואם לתכנון המפורט של חתך "מהיר לעיר" בתחום קריית אונו.

**22. להתנגדות עו"ד אביבה רחמים ינאי בשם תש"ן:**

- א. לטענה כי בחלקה הצפון מערבי של התכנית עובר "קו דלק 6" גלילות - אשדוד ברצועה שהופקעה כדין למטרת הולכת דלקים. בהתאם לכך, מבקשים לסמן בתשריית התכנית את קו הדלק בתוך רצועה שרוחבה לא יפחת מ- 10 מ' ותסומן בייעוד שצ"פ או דרך. בנוסף יש לציין את רצועת קו הדלק כשימוש מותר בכל אחד מהייעודים ע"פ התכנית בהם עוברת הרצועה - **לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 76  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- רצועת הדלק סומנה בנספח התשתיות והמגבלות. סימונה בתשריט המחייב אינה תואם את קנה המידה והפירוט של תכנית מתאר אשר ייעודי הקרקע בה מוכללים ולא נעשית במסגרתה בחינה של שימושים ברמת המגרש הבודד.
- ב. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי יש להותיר את רצועת הדלק פנויה, פתוחה ומוגדרת כשצ"פ על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקווי הדלק, הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות, והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים ע"י החברה ואין להציב גדרות, מחסומים וכדומה, המונעים/מעכבים גישה לרצועה – **לדחות את ההתנגדות**.  
סעיף 5.2.6 ס"ק 2 מגדיר את רצועת הדלק והמגבלות ממנה. הפירוט המבוקש אינו תואם את קנה המידה של תכנית המתאר והוא נדרש לבחינה לעת הכנת תכנית מפורטת.
- ג. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית כי לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק – **לדחות את ההתנגדות**.  
סעיף 5.2.6 ס"ק 2 מגדיר מגבלות סביב רצועת הדלק.
- ד. לבקשה להוסיף להוראות התכנית את דבר קיומו של קו הדלק בסעיף 4.2.8.3 בחלק המתייחס לתשתיות – **לדחות את ההתנגדות**.  
קיומו של קו הדלק מצוין תחת היבטי איכות הסביבה בסעיף 4.2.8.3 תוך הפניה להוראות סעיף 5.2 המפרטות את ההוראות הרלוונטיות ביחס לרצועת הדלק.
- ה. לטענה כי יש למחוק מסעיף 5.26 בהוראות התכנית את ס"ק 4 העוסק בהעדר אפשרות להניח קו דלק נוסף ברצועת הדלק, וכן את הסיפא לס"ק 2 בדבר העדר האפשרות להוסיף קווים נוספים בתחום הרצועה - **לדחות את ההתנגדות**.  
רצועת הדלק עוברת בסביבה עירונית אינטנסיבית, ומתוך כך לעמדת הועדה, אין להותיר הוספת קווי דלק נוספים במסגרת תכנית המתאר. ככל שתוגש תכנית לקווים נוספים היא תיבחן ע"י מוסד התכנון המוסמך.

### 23. להתנגדות אינג' קובי ברטוב בשם נתיבי ישראל:

- א. לטענה כי חברת נתיבי ישראל מתנגדת לחיבור נוסף לייעודי קרקע מ – 471 באזור גני תקווה – **לדחות את ההתנגדות**.  
לא מדובר בחיבור נוסף לדרך 471 כי אם בכביש שירות המחבר בין מחלף אונו לגני תקווה. החיבור המוצע מוצג ברקע נספח התנועה המנחה והוא תוצאה של תיאום שנערך בין משרד התחבורה לצוותי תכנית המתאר של גני תקווה ושל תכנית זו. מדובר בנושא המצוי בבחינת היתכנות כאשר בכל מקרה קידום חיבור תנועתי כמוצע יהיה בכפוף לתכנית מפורטת ולתיאום ואישור הגורמים הרלוונטיים.
- ב. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית כי לעת הגשת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יש לתאם את מערך הדרכים, ההתחברויות לדרכים והשימושים בתחום מגבלות בניה עם רשות התמרור המוסמכת – **לדחות את ההתנגדות**.  
מדובר בהוראה שאינה מתאימה לתכנית מתאר כוללת ובנושא המוסדר בתקנות.
- ג. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 4.1.13 כי "תכנית הכוללת מתח"ם בתחום או בסמיכות לדרך ארצית תתואם עם חברת נתיבי ישראל" – **לדחות את ההתנגדות**.  
סעיף 4.1.13 ס"ק ג' קובע כי תכנית הכוללת מתח"ם תתואם עם משרד התחבורה ולכן בחינה של הצורך בתיאומים נוספים תעשה לעת קידום תכנית מפורטת כאמור.
- ד. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 4.2.6 ביחס למתח"ם המוצע בצומת סביון כי "לא תהיה גישה ישירה למתח"ם מדרכים ארציות" – **לדחות את ההתנגדות**.  
מדובר במסוף מאושר מכוח תכנית מפורטת אשר הגישה אליו היא מתוך דרך 4622 ולא מדרך 461.
- ה. לטענה כי בתשריט המצב המוצע יש להוסיף קו מגבלות בניה ורוזטות מדרכים ארציות – **לדחות את ההתנגדות**.  
סימון קו מגבלות בניה אינו מתאים לקנה המידה של תכנית מתאר כוללת. התכנית כפופה להוראות תמ"א 1 ואינה מציעה שינוי בקווי הבניין המותרים לדרך 461 ו - 471.
- ו. לטענה כי יש לתקן את סימון מסוף המתע"ן בתשריט התכנית כך שהסימון יהיה בתוך הקו הכחול – **לדחות את ההתנגדות**.  
מדובר בסימבול המייצג את תחנות הקו הסגול לאורך 461.
- ז. לטענה כי יש להוסיף בתשריט התכנית ייעוד שצ"פ במקביל ובצמוד לדרכים הארציות בהתאם לקו מגבלות הבניין – **לדחות את ההתנגדות**.

עמוד: 77  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

לא קיימת רצועת שצ"פ סטוטורית אחידה במקביל לדרך 471. בהתאם לקנה המידה של תכנית כוללת סומנו בתשריט התכנית שצ"פים מרכזיים ברמה הרובעית והעירונית.

ח. לטענה כי בנספח התנועה יש להוסיף רוזטות מלאות לדרכים הארציות – **לדחות את ההתנגדות.**

נספח התנועה מציג רוזטות בדרכים 461 ו- 471 בפירוט התואם את התכנית. קווי הבניין לאורך 471 אינם אחידים כאשר בכל מקרה תכנית המתאר ותכניות מפורטות כפופות לתמ"א 1.

ט. לטענה כי בנספח חתכי הרחובות הטיפוסיים יש להוסיף לחתכי הדרכים הארציות קו זכות דרך וקווי בניין – **לדחות את ההתנגדות.**

החתכים המוצגים מציעים חלוקה עקרונית לזכות הדרך ואינם כוללים ציון של קווי בניין.

**24. להתנגדות תמר סיאני בשם מנהל הדיור הממשלתי:**

א. לטענה כי יש להוסיף לרשימת השימושים המשניים ביעוד קרקע לתעסוקה ולמשרדים, ובייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור שימוש למשרדי ממשלה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

להגדרה של "תעסוקה 1" יתווסף שימוש של משרדי ממשלה. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יתווסף שימוש למשרדי ממשלה, וכן יתווסף לסעיף 4.1.9 תנאי לפיו במסגרת תכנית מפורטת ייבחן הצורך הפרוגרמתי בהקצאת השטח לשימוש זה והוא יוקצה בכפוף לאישור מוסד התכנון.

ב. לטענה כי יש לציין בפרוגרממה ובהוראות התכנית הקצאת שטח לטובת צרכי ציבור ממשלתיים כלליים של 2-3 דונם או 6,500 מ"ר מבונה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

תכנית המתאר אינה עוסקת בהקצאת מגרשים. יחד עם זאת, לסעיף 4.1.9 יתווסף תנאי כמפורט בסעיף א' לעיל, אשר יבחן הצורך בהקצאת שטח לצרכי ציבור ממשלתיים לעת קידום תכניות מפורטות.

ג. לטענה כי יש לציין בפרוגרממה, בהוראות התכנית ובתשריט שטח עבור תחנת משטרה בינונית בהיקף של כ- 5 דונם – **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית המתאר אינה מקבעת שימוש ספציפי במגרשי השב"צ. רשימת השימושים המותרת ע"פ סעיף 3.3 כוללת שירותי חירום, ובפרוגרממה שהוכנה לתכנית ישנה התייחסות למערך שירותי חירום, הכולל תחנת כיבוי אש ומגן דוד אדום.

ד. לטענה כי יש לסמן את השטחים כאמור ביעוד קרקע למוסדות ממשל ושירותי חירום ולקבוע בהוראות התכנית כי שטחים אלה יירשמו ע"ש המדינה ולא יופקעו ע"י הרשות המקומית – **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית המתאר אינה עוסקת בהפקעות ורישום. מדובר בנושא אשר ייבחן לעת קידום תכניות מפורטות ובהתאם לנסיבות הספציפיות.

ה. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי תנאי לתכנית מפורטת לתוספת זכויות בתא שטח 103 יהיה הפרשת שטח מסוף התחבורה לטובת מדינת ישראל וקביעת היקף הזכויות שיוקצו למדינה מתוך התוספת – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בנושא אשר נדרש לבחינה לעת קידום תכנית מפורטת בשטח זה.

**25. להתנגדות עו"ד שחר בן עמי, רותם ארביב קופלניקוב וכן גרינבלט בשם עיריית קריית אונו והועדה המקומית קריית**

**אונו:**

א. לטענה כי יש לאפשר רח"ק 6 בכל אזור התעסוקה "צומת סביון" וזאת בהתאם למדיניות העירונית כפי שאושרה בנובמבר 2020 ולאור העובדה כי מדובר במתחם תכנוני אחד אשר ראוי לקבל התייחסות אחידה. טוענים כי הגדלת הרח"ק נדרשת, היות וקריית אונו זקוקה לשטחי התעסוקה לצורך איזון היחס בין שטחי המגורים והתעסוקה בעיר – **לקבל את ההתנגדות.** ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ב. לטענה כי יש להוסיף שימוש למגורים באזור תעסוקה "צומת סביון" ולא רק "דיור מכליל" בהתאם למדיניות העירונית הקובעת כי מעל לרח"ק 4.7 ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה למגורים בהיקף של עד 22% מסך זכויות הבניה ולקבוע כי 50% יוקצו ל"דיור מכליל" ו- 50% יח"ד בשטח של 90 מ"ר ברוטו – **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ג. לטענה כי יש להותיר לועדה המקומית שיקול דעת בקביעת המסמכים, הנספחים וחוות הדעת שיש להציג בפני הועדה המקומית לעת דיון בתכנית מפורטת מכוח תכנית המתאר, היות וקיים תכנון מפורט לכל חלקי העיר ולכן מדובר בסוגיית שכבר נבחנו ונדונו. טוענים כי הקביעה הגורפת לפיה כל תכנית מפורטת, ללא תלות בגודלה ובתוספת הזכויות המבוקשת, נדרשת לבחינה רחבה של נושאים, איננה הגיונית ותוביל לעיכובים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

עמוד: 78  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

- ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
- ד. לטענה כי באזורי התעסוקה יש להוסיף לרשימת השימושים המותרים ב"דיור מכליל" גם דיור שיתופי תומך תעסוקה בהתאם לכללים הבאים: בעלות וניהול ע"י יזם אחד, יח"ד להשכרה לתקופות שונות וגודל יח"ד קטן תוך מתן שירותים מסוימים באופן משותף. בנוסף, יש לתקן את הגדרת "דיור מכליל" בסעיף 1.8.1 ולקבוע כי הוא יכול גם "דיור קהילתי תומך תעסוקה" – **לדחות את ההתנגדות.**
- הגדרת "דיור מכליל" כוללת שימוש לדיור להשכרה ומאפשרת גמישות בקביעת גודל יח"ד לעת הכנת תכנית מפורטת. בהתאם לכך, התכנית מייצרת תשתית לבחינה של פתרונות דיור שונים במסגרת תכנון עתידי.
- ה. לטענה כי בייעוד "מסחר ומשרדים" יש להוסיף שימוש למגורים ולא רק ל"דיור מכליל" – **לדחות את ההתנגדות.**
- בייעוד מסחר ומשרדים מתאפשרת המרה של עד 15% מזכויות הבניה לטובת שילוב של "דיור מכליל" וזאת מתוך מטרה לשלב ולהנגיש שימושים מסוג זה במרחב העירוני. מדובר על שילוב של יח"ד "אחרות" (דוגמת דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיור בהישג יד וכו') במרכזי מסחר שכונתיים מתוך רצון להגדיל היקפם בעיר. בהתאם לכך, הועדה אינה סבורה שיש צורך והצדקה בשילוב גורף של מגורים במרכזי מסחר, וככל ויעלה צורך נקודתי הוא יוכל להיבחן במסגרת תכנית מפורטת.
- ו. לטענה כי על תכנית המתאר לכלול הוראות המאפשרות הקצאות ורטיקליות לצרכי ציבור בייעודי הקרקע בכל תחום העיר, ובשטחי התעסוקה ובאזורים מעורבי שימושים בפרט, וזאת בכפוף לשיקול דעתה של הועדה המקומית ולקריטריונים שיגובשו במסמך מדיניות שיוכן לאזורים אלו – **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מאפשרת הקצאת קומה ציבורית מבונה בכל הייעודים הבנויים וזאת במסגרת זכויות הבניה והגובה הקבועים בתכנית ובכפוף לבדיקה פרוגרמתית. כמו כן, באזורי התעסוקה נקבע שימוש משני למבני ציבור ועל כן התכנית מאפשרת גמישות ביחס לאופן קביעת שטחי הציבור לעת התכנון המפורט.
- ז. לטענה כי בסעיף 1.8.1 יש לתקן את הגדרת "קומה ציבורית מבונה" כך שתתאים לסעיף 3.3 ותכלול: מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון שירותי חינוך, שירותי חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק, למעט שדות תעופה, נמלים, מזחים, בתי מטבחיים, בתי קברות ומזבלות – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- רשימת השימושים המותרים בסעיף 1.8.1 תותאם להגדרת "מבנים ומוסדות ציבור" כהגדרתה בעיקרי ההחלטה.
- ח. לטענה כי בסעיף 1.8.2 יש לתקן את הגדרות "מסחר 1" ו"מסחר 2" כך שיכללו שימוש למרפאות – **לדחות את ההתנגדות.**
- שימוש למרפאה נכלל במסגרת הגדרת תעסוקה 1 שהינה שימוש מותר, לצד מסחר, בייעודים בהם נכון למקם שימושים מסוג זה ובכלל זה – מגורים, חזית מסחרית, מסחר ותעסוקה ומסחר ומשרדים, ועל כן הועדה סבורה שלא נדרש שינוי בהגדרות של שימושי "מסחר 1" ומסחר 2".
- ט. לטענה כי בסעיף 1.8.2 יש לתקן את הגדרת "תעסוקה 1" כך שיתאפשר שימוש למלונאות – **לדחות את ההתנגדות.**
- שימוש למלונאות הינו שימוש משני מותר בייעוד מסחר ותעסוקה בהיקף של עד 30% מהשימוש הראשי. תכנית המתאר אינה מאפשרת מלונאות כשימוש ראשי ובהתאמה אינה מסמנת אותו כייעוד קרקע מותר. תכנית עתידית אשר תבקש לממשו כשימוש ראשי תידרש לבחינת מוסד התכנון המוסמך.
- י. לטענה כי יש לתקן את סעיף 3.2.1 בייעוד מסחר ותעסוקה כך שבמקום "מבני ציבור" יירשם "מבנים ומוסדות ציבור, שימושים ציבוריים סחירים" וכן להוסיף שימושים ציבוריים סחירים לרשימת השימושים המשניים – **לקבל את ההתנגדות.**
- הוראות התכנית יתוקנו בהתאם ושימושים ציבוריים סחירים יתוקנו לשימושים בעלי אופי ציבורי.
- יא. לטענה כי יש להוסיף לרשימת השימושים המשניים בסעיף 3.2.2 בייעוד מסחר ומשרדים שימוש למבנים ומוסדות ציבור ושימושים ציבוריים סחירים – **לקבל את ההתנגדות.**
- הוראות התכנית יתוקנו בהתאם ושימושים ציבוריים סחירים יתוקנו לשימושים בעלי אופי ציבורי.
- יב. לטענה כי בסעיף 3.3 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יש לאפשר שימוש משני לתעסוקה 1 – **לדחות את ההתנגדות.**
- בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מתאפשר שימוש משני למסחר נלווה בלבד. תעסוקה אינה שימוש ציבורי או שימוש נלווה לשימוש הציבורי באופן מובהק, ועל כן הועדה אינה סבורה שראוי לאפשר אותה באופן גורף בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- יג. לטענה כי יש לתקן את נוסח סעיף 3.ד.4.1.1 באופן הבא: ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות נקודתיות עד סה"כ 1,200 יח"ד בכל העיר, שהן כ – 5% מסה"כ יח"ד בעיר, בטרם הוכנה תכנית או מסמך מדיניות למתחם כולו. במרחבי

עמוד: 79  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

התעסוקה בעיר : פסגת אונו, אריאל שרון וצומת סביון יוכנו מסמכי מדיניות בדומה למסמך המדיניות שהוכן לצומת סביון ואושר במועצת העיר בנובמבר 2020. כל מסמך מדיניות יוכן ע"פ המלצתו של מהנדס העיר ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. למתחמים אחרים שגודלם קטן יותר, יוכנו מסמכי מדיניות עפ"י המלצת מהנדס העיר ובשיקול דעת ועדה מקומית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

תכנית המתאר מאפשרת קידום תכניות נקודתיות במקבצים של עד 100 יח"ד ועד 500 יח"ד בסה"כ, טרם הכנת תכנית מתחמית או מסמך מדיניות, והועדה סבורה כי קביעה זו הינה סבירה. יחד עם זאת, כמפורט בעיקרי ההחלטה, יצומצם הצורך בהכנת מסמכי מדיניות, כך שאלה יידרשו רק במקדי הפיתוח סביב מתע"ן, באזורי התעסוקה אשר מוצע בהם שילוב של "דיוור מכליל" ובמתחמים המסומנים לבחינה של היבטי שימור. סעיף 4.1.1 ד. ס"ק 1 ו- 2 יתוקנו בהתאם.

ד. לטענה כי בסעיף 4.1.2 א. 3. לאחר ס"ק 4 יש להוסיף כי, על אף האמור, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת שימוש למגורים אף אם לא הוצגו בפניו הנספחים כאמור לעיל ובלבד שהתקבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית בכתב כי לאור היקפה של התכנית לא נדרשים מסמכים אלו – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

טו. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 4.1.2 ד. ס"ק 4 הקובע כי, מבלי לגרוע מן האמור, תכנית הכוללת תוספת של פחות מ- 100 יח"ד המהווה חלק ממתחם תכנוני בו עתידות לקום מעל ל- 100 יח"ד, תראה הועדה המקומית בתכנית זו כתכנית הכוללת תוספת של 100 יח"ד ומעלה בכל הנוגע לסעיף זה – **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה הוראות התכנית יתוקנו כך, שהיקף המסמכים שיידרשו לעת תכנון מפורט יהיו נגזרת של גודל התכנית. בתכניות קטנות משלושה דונם יהיה למהנדס הרשות ו/או מוסד התכנון שיקול דעת ביחס למסמכים הדרושים.

זו. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.1.3 ס"ק א כך, שבסיפא יופיע: ובלבד שבמתחם לא חלה תכנית מפורטת אשר כללה התייחסות לנושאים אלו והתקבלה חוות דעת מהנדס העיר כי לאור האמור אין צורך בהצגת הנספחים להלן – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

זי. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.1.3 ס"ק ב כך, שלסיפא של הסעיף יתווסף: וכן מענה לצרכי הציבור הנוספים הנדרשים במסגרת התכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

חי. לטענה כי יש בסעיף 4.1.3 ס"ק ה לפיו: תנאי לתוספת שטחי בניה למגורים במתחם הכולל שימושי תעסוקה יהיה מימוש שטחי התעסוקה – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בהוראה שאינה תואמת את קנה המידה של תכנית מתאר כוללנית.

יט. לטענה כי יש בסעיף 4.1.3 ס"ק ו לפיו: כל תכנית מפורטת שעניינה תוספת זכויות בניה במתחמים הכוללים שימושי תעסוקה תובא לדיון בוועדה המקומית במקביל לקידומה של בקשה להיתר בניה לניצול זכויות הבניה המאושרות במתחם – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בהוראה הנדרשת לבחינה במסגרת מסמך מדיניות ו/או תכנית מפורטת והיא אינה מתאימה לקנה המידה של תכנית מתאר כוללנית.

כ. לטענה כי יש בסעיף 4.1.3 ס"ק ז לפיו: תוקפה של תכנית יהיה ל- 3 שנים. בסמכות ועדה מקומית להאריך את תוקפה של התכנית ל- 3 שנים נוספות – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בהוראה הנדרשת לבחינה במסגרת קידום תכנית מפורטת.

כא. לטענה כי יש בסעיף 4.1.4 ס"ק ח לפיו: תכנית הכוללת חזית מסחרית תכלול את ההוראות הבאות: בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, אם קיימת כזו, לאורך לא פחות מ- 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי, ובעומק שלא יפחת מ- 10 מ', ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה, אולם הועדה המקומית רשאית להקטין את רוחב ועומק החזית המסחרית, בהתאם לתנאי המקום ומנימוקים שיירשמו – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בהוראה שאינה מתאימה לקנה המידה של תכנית מתאר כוללנית והיא נדרשת לבחינה במסגרת מסמך מדיניות ו/או הנחיות מרחביות ו/או תכנית מפורטת.

כב. לטענה כי לסעיף 4.1.5 סעיף לפיו: באזור מגורים, יוכן מסמך מדיניות בכפוף להחלטת הועדה המקומית אשר תתקבל לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר. מסמך המדיניות יקבע עקרונות לעניין: גובה בניינים, רח"ק, שימושים,



עמוד: 80  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- עקרונות לקביעת שטחי ציבור בתכנית, מפגש בין הבנוי לרחוב, מרחב ציבורי וכל נושא נוסף בהתאם להנחיית הועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר והנחיות תכנית המתאר - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה הצורך בהכנת מסמך מדיניות ותכולתם יצומצם.
- כג. לטענה כי לסעיף 4.1.5 יש להוסיף: באזורי התעסוקה המעורבים עם מגורים, הוראות הבניה יהיו בהתאם למסמכי המדיניות שאושרו או יאושרו ע"י הועדה המקומית – **לדחות את ההתנגדות**.  
 כמפורט בעיקרי ההחלטה, יידרשו מסמך מדיניות ו/או תכנית מפורטת לכלל המתחם, באזורי התעסוקה המשלבים שימושי "דיור מכלילי". בנוסף, בהוראות התכנית נקבע כי מסמך מדיניות יאושר ע"י מוסד התכנון. התוספת המבוקשת אינה מתאים לקנה המידה והפירוט בתכנית כוללנית.
- כד. לטענה כי לסעיף 4.1.5 ס"ק ה יש להוסיף בסיפא כי: תכנית מפורטת תתאים לתכנית הקיימת המפרטת את עיצוב המרחב הציבורי. במתחם בו קיימת תכנית עיצוב עדכנית ובכפוף לאישור הועדה המקומית, לא תידרש הכנת תכנית עיצוב חדשה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 נוסח הסעיף אינו מחייב הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, אלא קובע כי לעת הכנת מסמך מדיניות יש לבחון היבטים של עיצוב המרחב הציבורי בהתאם לעקרונות שהותוו בנספח לתכנית המתאר. יחד עם זאת, נוסח הסעיף יתוקן כך שיירשם: מסמך המדיניות יכלול, ככל הניתן, התייחסות לעיצוב המרחב הציבורי בהתאם לעקרונות נספח עיצוב המרחב הציבורי המצורף לתכנית זו.
- כה. לטענה כי לסעיף 4.1.5 ס"ק ו יש להוסיף בסיפא כי: תכנית מפורטת תותאם לתכנית הקיימת המפרטת את תכנון התשתיות. במתחם בו נערכה כבר תכנית תשתיות עדכנית, אין צורך להכין תכנית חדשה. הבינוי החדש יתאם לתכנית הקיימת - **לדחות את ההתנגדות**.  
 תכנית המתאר קובעת הכנת מסמך מדיניות במתחמים בהם מוצעת העצמת זכויות ובהתאמה נדרשת בחינה מחודשת של היבטי תשתיות, בהתאם להיקף השינוי המוצע.
- כו. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.1.5 ס"ק ו 5. כך שיירשם: עקרונות הקצאה למוסדות ציבור התואמת קיבולת יחידות הדיור הכלולות בתכנית. המשך הסעיף ללא שינוי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 ראה מענה בעיקרי ההחלטה.
- כז. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.1.6 ס"ק א' באופן הבא: באזורים המצויים במרחק של עד 300 מ' מתחנת מטרו מאושרת בתכנית מפורטת ובכל מרחב צומת סביון אשר גובל בתחנת רק"ל הקו הסגול, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת של זכויות בניה וגובה כמפורט בטבלת הרח"ק – **לדחות את ההתנגדות**.  
 נוסח הסעיף מפנה לטבלת הרח"ק אשר תתוקן בהתאם לשינוי בגובה וברח"ק באזור התעסוקה צומת סביון, כפי שנקבע במסגרת החלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב' ובמסגרת החלטה זו. שינוי הרח"ק חל באזור התעסוקה בלבד (מתחם 6 בתכנית המתאר) שהינו בזיקה ישירה לקו הסגול ועל כן לא נדרש שינוי בנוסח הסעיף.
- כח. לטענה כי יש לסעיף 4.1.6 ס"ק ב' יש להוסיף בסיפא: ובלבד שטרם אושר ע"י הועדה המקומית מסמך מדיניות למתחם – **לדחות את ההתנגדות**.  
 הסעיף מפרט את הנושאים אותם יש לבחון לעת הכנת מסמך מדיניות להעצמת זכויות. ככל ואושר מסמך מדיניות מקיף ורלוונטי להיקפים המוצעים בתכנית המתאר, הכולל התייחסות לנושאים המפורטים בסעיף, הרי שלא נדרש מסמך מעודכן ואין צורך לציין זאת בתכנית סטטוטורית.
- כט. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.1.6 ס"ק ג' באופן הבא: תכניות למסחר ותעסוקה החלות בסביבת מערכת הסעת המונים אשר יקבעו רח"ק גבוה מהרח"ק ע"פ התכנית התקפה, יכללו אחד או יותר משימושי דיור מכליל. בעניין זה, יראו תכנית למתחם מסחר ותעסוקה כתכנית החלה בסביבת מערכת המונים, אף אם רק חלקו של המתחם נמצא עד 300 מ' מתחנת מטרו מאושרת בתכנית מפורטת או במרחק 150 מ' מציר קו רק"ל או נת"צ רב קיבולת - **לדחות את ההתנגדות**.  
 תכנית המתאר מאפשרת העצמת זכויות באזורי התעסוקה שזוהו כמשורתי מתע"ן וזכויות הבניה בהם יעודכנו בהתאם לפרסום שבוצע לפי סעיף 106 ב' ולעיקרי החלטה זו ויקבלו ביטוי בטבלת הרח"ק.
- ל. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.1.8 ס"ק א' העוסק בהיבטי נוף וטבע עירוני באופן הבא: תכנית הכוללת יעוד מייעודי המרחב הציבורי הפתוח תכלול בין היתר את המסמכים הבאים, ובלבד שלא התקבלה החלטת הועדה המקומית כי לאור טיבה של התכנית אין צורך בקבלתם. יתר הסעיף ללא שינוי – **לקבל את ההתנגדות**.  
 נוסח הסעיף יתוקן כך, שיישאר שיקול דעת לועדה המקומית לפטור מהכנת המסמכים האמורים במקרה של תכנית החלה בשטח מצומצם או נוגעת לנושא נקודתי שאינו דורש בחינה של ההיבטים המפורטים בסעיף.



עמוד: 81  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- לא. לטענה כי יש להוסיף בסיפא לסעיף 4.1.8 ס"ק ה' כי: שטח חלופי יוקצה ככל הניתן בסמיכות לשטחים הציבוריים הפתוחים המאושרים. מבלי לגרוע מן האמור, בסמיכות הועדה המקומית לאשר הקצאתו של שטח חלופי במיקום מרוחק – **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בנושא הנדרש לבחינה במסגרת קידום תכנית מפורטת כאשר נוסח הסעיף המופקד מותיר לועדה המקומית שיקול דעת באשר למיקום ולאופן הקצאת השטח הפתוח החלופי.
- לב. לטענה כי בסעיף 4.1.8 יש לתקן את ס"ק א' העוסק בהנחיות לתכניות מפורטות הכוללות שצ"פ באופן הבא: למחוק את המילים "בכפוף לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית" כיוון שהתדריך הארצי הינו מנחה בלבד. בהתאם לכך יש לתקן כדלקמן: שטחים פתוחים נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, ובהתאם למדיניות העירונית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** התדריך הארצי מייצר אמות מידה להקצאת שטחי הציבור השונים, תוך הותרת גמישות ושיקול דעת למוסד התכנון. בנוסף, הסעיף מפנה לנספח הפרוגרמתי שהוכן לתכנית המתאר אשר נועד לתמוך את הפיתוח המוצע במסגרת התכנית. נוסח הסעיף אינו מונע גיבוש מדיניות עירונית מותאמת למקום, ככל וזו עומדת בעקרונות התדריך. יחד עם זאת, נוסח הסעיף יתוקן כך: שבמקום "בכפוף לתדריך הארצי" יירשם: בהתאם לעקרונות התדריך הארצי.
- לג. לטענה כי בסעיף 4.1.8 יש לתקן את ס"ק ח' העוסק בהנחיות לתכניות מפורטות הכוללות שצ"פ באופן הבא: מתקני תשתיות בתחומי שטחים פתוחים למיניהם יותרו, ככל הניתן, לצרכי השטח הפתוח בלבד – **לדחות את ההתנגדות.** בהתאם לסעיף 4.1.5 בהוראות תמ"מ 5/5 מתקני תשתית אינם מותרים בשצ"פ אלא מתוך נימוקים מיוחדים. הוראות תכנית המתאר מאפשרות, בתנאים מסוימים, מתקני תשתית לשימוש השצ"פ בלבד. היות ולעמדת הועדה, שצ"פ צריך לשמש כשטח פתוח אפקטיבי ואיכותי היא אינה סבורה שיש לאפשר השינוי המבוקש.
- לד. לטענה כי בסעיף 4.1.8 יש לתקן את ס"ק י' העוסק בהנחיות לתכניות מפורטות הכוללות שצ"פ באופן הבא: מרבית שטח השצ"פ יהיה מגוון על קרקע טבעית ופנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'). מבוקש להסיר את הקביעה לפיה יידרש גינון של 80% משטח השצ"פ, היות והוא לא יותיר אזורי משחק ראויים, אזורי ישיבה, שבילי הולכי רגל וכד' ובכך לא ישרתו השצ"פים את תכליתם – **לקבל את ההתנגדות.** נוסח הסעיף יתוקן בהתאם.
- לה. לטענה כי בסעיף 4.1.9 יש לתקן את נוסח חלקו של ס"ק א' כדלקמן: ניתן יהיה להקצות שטחים נוספים במסגרת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, בכפוף למדיניות הרשות המקומית בהתאם לצרכיה המקומיים של העיר, ובשים לב לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור המנחה התקף לעת אישור התכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור מנחה בנוגע לשטחים אותם נדרש להקצות עבור שימושי הציבור השונים. נוסח סעיף 4.1.9 ס"ק א' בתכנית המופקדת אינו מונע גיבוש מדיניות עירונית מותאמת למקום, ככל וזו עומדת בעקרונות התדריך. יחד עם זאת, נוסח הסעיף יתוקן כך שבמקום: בכפוף לתדריך הארצי, יירשם: בהתאם לעקרונות התדריך הארצי.
- לו. לטענה כי בסעיף 4.1.10 יש לתקן את ס"ק ג' כדלקמן: גובה הבניה המרבי יקבע באופן שגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ' לקומות תעסוקה ו – 3.6 מ' לקומות מגורים. גובה הבניה ייקבע על פי שיקול דעת הועדה בכפוף לשיקולי עיצוב, שימוש ואופי הסביבה, ואין בו כדי לאפשר מספר קומות גבוה יותר מהמותר על פי תכנית זו – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** מהוראות התכנית תוסר הקביעה של גובה קומת כניסה וגובה קומה טיפוסית. הגובה המותר ברמת המגרש הבודד ייקבע בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון וע"פ נספח העיצוב העירוני ומגבלות תמ"א 4/2.
- לז. לטענה כי בסעיף 4.1.10 יש לתקן את ס"ק ד' כדלקמן: גובה קומת כניסה לא יעלה על גובה 2 קומות טיפוסיות באותו מבנה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** לאור התיקון אותו קובעת הועדה בס"ק ג' יש להסיר את ס"ק ד', היות והוא אינו תואם את קנה המידה של תכנית מתאר כוללת והוא ייבחן לעת הכנת תכנית מפורטת.
- לח. לטענה כי בסעיף 4.1.11 יש להוסיף אחרי ס"ק ב': מבלי לגרוע מן האמור, בכל הנוגע למתחמי התעסוקה בהתאם לתכנית זו: מתחם פסגת אונו, מתחם אריאל שרון ומתחם צומת סביון, לא יחול סעיף קטן ב', ובלבד שנערך למתחם

עמוד: 82  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר: 1367 תאריך הישיבה: 27/12/2021

מסמך מדיניות שאושר ע"י מועצת העיר, אשר כולל את עקרונות הנספח הסביבתי בהתאם לאמור בסעיף ב' כאמור –  
**לדחות את ההתנגדות.**

- מדובר בדרישה להכנת מסמך סביבתי במסגרת תכנית מפורטת, תוך התייחסות לפריסת ייעודי הקרקע והשימושים המבוקשים ברמת המגרש הבודד. בהתאם לכך, לא ניתן לתת מענה להיבטים אלה לעת הכנת מסמך מדיניות.
- לט. לטענה כי בטבלת הרח"ק יש להסיר את מתחם 6 "צומת סביון" מפירוט המתחמים המצויים בסביבת מתע"ן ובמקום זה לייחד לו סעיף נפרד בו ייקבע כדלהלן: צומת סביון – תא שטח בייעוד תעסוקה/מסחר ומשרדים (מתחם 6): זכויות הבניה יהיו בהתאם למדיניות קריית אונו מנובמבר 2020, כך שהזכויות המרביות יהיו עד רח"ק 6 ללא חלוקה למגרשים וללא תלות מהמרחק מקו המטרו. כמו כן, במגרשים בהם יאושר רח"ק של לפחות 4.7, תותר המרת שטחי תעסוקה לשימוש מגורים וזאת עד ל- 22% מסך זכויות הבניה במתחם, כאשר 50% מתוכן יוקצו לטובת "דיור מכליל" ו- 50% ליחידות דיור בשטח ממוצע של עד כ- 90 מ"ר ברוטו בהתאם למסמך המדיניות – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** השינויים עליהם הוחלט ביחס לרח"ק ולגובה במתחם 6 יקבלו ביטוי בפרק המתחמים ובטבלת הרח"ק תעשה חלוקה בין צומת סביון, מרכזון וולך ושער הקריה, בהתאם לשינויים במסגרת החלטה זו.
- מ. לטענה כי יש לתקן בסעיף 4.2.6 העוסק במתחם 6 צומת סביון את זכויות הבניה כדלקמן: בהתאם לתכניות תקפות ובהתאם למסמך המדיניות שאושר למתחם, עד רח"ק 6. תתאפשר העצמת זכויות ותוספת שימוש לדיור מכליל, בהתאם לטבלת הרח"ק – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** זכויות הבניה והיקף שימושי "דיור מכליל" יתוקנו בהתאם להחלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב' ולעיקרי החלטה זו, כך שהרח"ק יעמוד על 6 בכל המתחם וניתן יהיה להקצות עד 25% לשימושי "דיור מכליל". הנתונים הכמותיים למתחם יעודכנו בהתאם, תוך שמירה על גודל יח"ד ממוצע של 65 מ"ר המשקף את מנעד תמהילי הדיור המתאפשרים במסגרת שימושי "דיור מכליל".
- מא. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 4.2.6.3 העוסק בהיבטי איכות סביבה במתחם 6 צומת סביון כי, תותר הקמת מבנים חדשים לשימושים המפורטים בסעיף, ובלבד שלא יטילו מגבלות (בשל מרחקי ההפרדה הנדרשים על פי המשרד להגנת הסביבה) מחוץ לתחום המגרש – **לדחות את ההתנגדות.** תכנית המתאר מאפשרת באזורי התעסוקה בעיר שימושי תעסוקה 1 ותעסוקה 2. מקומן של הגבלות על שימושים הינה במסגרת מסמך מדיניות ו/או תכנית מפורטת הבוחנת את מאפייני השטח ברזולוציה גבוהה יותר.
- מב. לטענה כי בסעיף 4.2.2.3 ס"ק 1 יש למחוק את המילים: "יודגש כי התכנית לא תאפשר גריעה של שטחים פתוחים מגוננים לטובת שימושים אחרים ו/או בינוי חדש" – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** נוסח הסעיף יתוקן כך שירשם: ייקבעו הנחיות מדויקות ומפורטות לשימור המרקם. יודגש כי התכנית לא תאפשר גריעה של שטחים פתוחים מגוננים לטובת שימושים שאינם הרחבות בינוי עבור חיזוק מבנים ו/או חניה תת קרקעית.
- מג. לטענה כי בסעיף 4.2.2.3 ס"ק 2 יש להוסיף בסוף הסעיף: למעט במקרים בהם ייקבע בהחלטה מנומקת של מוסד התכנון, כי צירוף של מגרשים חיוני לשמירה על אופיו ושלמותו של המתחם – **לקבל את ההתנגדות.** הסעיף יתוקן בהתאם.
- מד. לטענה כי בסעיף 4.2.2.3 ס"ק 5 יש למחוק את המילים: "בין השאר תורה התכנית כי כל תוספת הבינוי המוזכרות לעיל יבוצעו בהינף אחד", ולתקן כדלקמן: התכנית תגדיר מקבצי תוספות בינוי לביצוע בהינף אחד – **לקבל את ההתנגדות.** הסעיף יתוקן בהתאם ויתווסף: כי לעת הכנת תכנית מפורטת ייקבע כי תוספות בניה ברמת הבניין הבודד יבוצעו בהינף אחד.
- מה. לטענה כי בסעיף 5.3.1 בנושא שימור המורשת הבנויה, יש למחוק בס"ק ג' את המילים: "יודגש כי התכנית לא תאפשר גריעה של שטחים פתוחים מגוננים לטובת שימושים אחרים ו/או בינוי חדש" – **לקבל את ההתנגדות.** הסעיף יתוקן בהתאם.
- מו. לטענה כי יש לתקן את סעיף 5.1.2 ס"ק 1 (א) באופן הבא: "בכל תכנית תינתן העדפה לתחבורה ציבורית, להולכי רגל ולרוכבי אופניים בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית – **לקבל את ההתנגדות.** הסעיף יתוקן בהתאם.
- מז. לטענה כי יש לתקן את סעיף 5.1.2 ס"ק 1 (ב) באופן הבא: בנספח התנועה לתכנית זו מפורטות הדרכים בהן קיימת התכנות פיזית למעבר תחבורה ציבורית. בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף להנחיותיה, כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה והתחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, ותיישם ככל הניתן את רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אלה – **לקבל את ההתנגדות.**

עמוד: 83  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

- נוסח הסעיף יתוקן בהתאם.
- מח. לטענה כי בסעיף 5.1.2 ס"ק 1 (ג) יש להוסיף בסוף הסעיף : אלא אם כן התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאחר שמיעת מהנדס העיר כי לאור היקפה של התכנית אין צורך באמור – **לקבל את ההתנגדות**.  
 נוסח הסעיף יתוקן בהתאם.
- מט. לטענה כי בסעיף 5.1.2 ס"ק 1 (ד) יש להוסיף בסוף הסעיף : אלא אם כן התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאחר שמיעת מהנדס העיר כי לאור היקפה של התכנית אין צורך באמור – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 נוסח הסעיף יתוקן כך שיתווסף : אלא אם כן התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאחר שמיעת מהנדס העיר כי ישנן נסיבות בגינן לא נדרשת בחינה כאמור.
- נ. לטענה כי יש להסיר את סעיף 5.1.2 ס"ק 2 (ב) היות ואין בשטח קריית אונו דרך פרברית מהירה ודרך אזורית – **לדחות את ההתנגדות**.  
 מאחר וקריית אונו מוקפת בצירי תנועה ראשיים הגובלים בחלקים ממנה, ולאור שינויים הנערכים מעת לעת בהירארכיה של רשת הדרכים הארציות, יש לתת הוראות בהתאם במסגרת תכנית כוללת.  
 נא. לטענה כי יש לתקן בסעיף 5.1.2 ס"ק 3 ל - הפרדות מפלסיות לרכב – **לדחות את ההתנגדות**.  
 הפרדה מפלסית יכולה להיות עבור רכב, עבור הולכי רגל עבור תח"צ או עבור מתע"ן. בהתאם לכך לא נדרש שינוי והנושא ייבחן לעת הכנת תכנית מפורטת הכוללת היבט זה.
- נב. לטענה כי יש לתקן את סעיף 5.1.2 ס"ק 4 (א) באופן הבא : למחוק את המילים "כך שלא יפחת רוחבם מ – 2.5 מ' נטו ורוחב נתיב אחד לא יפחת ככל הניתן מ – 1.5 מ'", ובמקום זאת לכתוב : שבילי האופניים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון שבילי אופניים – **לקבל את ההתנגדות**.  
 נוסח הסעיף יתוקן בהתאם.
- נג. לטענה כי יש לתקן את סעיף 5.1.2 ס"ק 5 (א) כדלקמן : שבילי הולכי הרגל יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון שבילי הולכי רגל – **לדחות את ההתנגדות**.  
 הסעיף קובע כי שבילי הולכי רגל יתוכננו, ככל הניתן, כך שרוחבם לא יפחת מ – 3 מ', וזאת מתוך מטרה להבטיח את איכות המרחב הציבורי במסגרת תכניות חדשות. נוסח הסעיף מותיר שיקול דעת למוסד התכנון לעת קידום תכנון מפורט.  
 נד. לטענה כי יש לתקן את סעיף 5.1.2 ס"ק 8 (1) כדלקמן : יש למחוק את המילה "מירבית" ואת המילה "בלבד" בסוף הסעיף, ולכתוב : ככל הניתן ובהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
 המילה "מירבית" תימחק כך שתקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף. ביחס לבקשה לא לחייב חניה בתת הקרקע בלבד, הוועדה סבורה שלאור הצורך בייעול השימוש בקרקע ולאור הוראות התמ"מ, במסגרת תכניות חדשות, החניה נדרשת להיות תת קרקעית בלבד.  
 בנוסף, קובעת הוועדה, כי במקום "במגרשי השב"צ ניתן יהיה לקבוע חניה ציבורית, וזאת מעבר לתקן" יירשם : במגרשי השב"צ בגודל של שלושה דונם ומעלה ניתן יהיה לקבוע חניון ציבורי כמשמעותו בתקנות.  
 נה. לטענה כי יש לתקן את סעיף 5.2.8 ס"ק 1 (ה) בנושא בניה בת קיימא וייעול אנרגטי כדלקמן : בתכנון החזית החמישית יינתן דגש על ההיבט החזותי הנצפה ממבנים אחרים. מערכות לניצול אנרגיית השמש ובכללן מערכות פוטו וולטאיות והמערכות המכניות של המבנים ישולבו בבינוי ובחזות האדריכלית. כמו כן, ייושמו מערכות לוויסות נגר על הגגות, ותיבחן אפשרות לגינון חלק משטחי הגגות ולגגות חיים - **לקבל את ההתנגדות**.  
 נוסח הסעיף יתוקן בהתאם.

**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.**

עמוד: 84  
 תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

**7. תוכנית - 506-0696658 : רג/מק/1555/ב - מגדל תעסוקה עלית - תוספת זכויות**

**רקע:**

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בנייה לתעסוקה במבנה משרדים ותוספת זכויות בנייה לשטחי ציבור מבונים במגדל המשרדים, יחד עם התניה של הוצאת היתר בנייה לזכויות מכח תכנית זו, בהוצאת היתר בנייה לשימור המבנה ההיסטורי בגמר מלא (מבנה עלית).  
 התכנית פורסמה לעיון הציבור בעיתונים בתאריך 17.9.21 ובשליטים בתאריך 19.9.21 ולא הוגשו לה התנגדויות. בתאריך 20.12.21, לאחר חלוף המועד להגשת התנגדויות, העבירה מחלקת תכנון בעירייה במייל בקשה לתיקון הוראות התכנית במסגרת הערות טכניות.  
 בנוסף, התקבלו הערות השר עפ"י סעיף 109 א לחוק התו"ב.

**החלטה:**

לאחר שעינה בבקשת מחלקת תכנון בעירייה לתיקון הוראות התכנית, מציינת הועדה כי ההערות לתיקון התכנית הינן הערות מהותיות ולא טכניות, שלא ניתן לתקן במסגרת סעיף 108 ג לחוק התו"ב, למעט ההערה לתיקון שם התכנית, ולא ניתן לראות בהן התנגדות שהוגשה לפי סעיף 103 א לחוק.

בהתייחס להערות השר מחליטה הועדה כי לסעיף 1.6 להוראות התכנית, תתווסף תמ"א/12/1 ביחס של כפיפות ותתווסף הוראה בדבר בעלות אחודה ביחס לשטחי המלונאות ככל שיוקמו.  
 לאור האמור לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית עפ"י סעיף 108 ג לחוק בכפוף לתיקונים כאמור לעיל.

**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.**

**8. תוכנית - 507-0623314 : תא/1/4677 אופטושו-ליוויק**

**רקע:**

התכנית הופקדה בהתאם להחלטת מליאת הוועדה המחוזית בתאריך 27.4.2021. ביום 29.11.2021 שמעה הוועדה את המתנגדים ואת התייחסות הוועדה המקומית. לאחר שמיעת ההתנגדויות, החליטה הוועדה לקבל חלק מההתנגדויות ואחרות לדחות ולתת תוקף לתכנית.  
 בתאריכים 6.12.2021 ו- 19.12.2021 התקבל במשרדי הוועדה המחוזית מכתבה של ב"כ חברת קרסו נדל"ן בע"מ.

בפנייתה של ב"כ החברה מועלות 2 סוגיות:

1. תוספת זכויות בנייה בהתאם להמלצת שמאי הוועדה המחוזית.
2. תיקון החלטת הוועדה לפיה החליטה להוסיף 300 מ"ר שטח עיקרי בתת הקרקע בתא שטח 101 בהתאם להתנגדות מהנדס העיר, ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, במקום ביעוד סחיר כפי שנכתב בהתנגדות.

**החלטה:**

1. הוועדה, לעת הדיון בשמיעת התנגדויות, קראה ושמעה בקשב רב את התנגדות חברת קרסו נדל"ן, ובאותה מידה נשמעה גם התייחסות הוועדה המקומית. לאחר שקלול כלל הטיעונים, החליטה הוועדה להגדיל את היקף זכויות הבנייה בשיעור של 5 מ"ר ליחיד, בהיקף כולל של 1,675 מ"ר בסה"כ.  
 שמאי הוועדה המחוזית המליץ כי תוספת הזכויות לכל יחיד תהיה בהיקף של 6 מ"ר.

עמוד: 85  
תאריך: 05/01/2022

ישיבה מספר : 1367 תאריך הישיבה : 27/12/2021

בעקבות פניית ב"כ קרסו נדל"ן בע"מ, לאחר שמיעת התנגדויות ולאחר שעיינה בהמלצת שמאי הוועדה המחוזית, מבהירה הוועדה, כי היא מצאה לנכון לקבל את המלצת שמאי הוועדה באופן חלקי, ולהגדיל את זכויות הבנייה בהיקף של 5 מ"ר ליחיד בלבד.

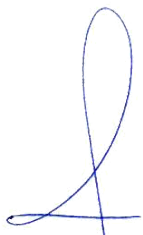
יוער, כי הוועדה הייתה קשובה לדברים שהועלו ע"י ב"כ הדיירים ונציגי חב' קרסו נדל"ן עוד בעת הדיון בהפקדת התכנית, ולפיכך החליטה להגדיל את זכויות הבנייה בהיקף של 860 מ"ר עיקרי. הוועדה בהחלטתה, הייתה ערה לטיעוני המתנגדת והחליטה להוסיף 2 קומות למגדל המגורים, על מנת להכיל את תוספת הזכויות. הוועדה סבורה כי אין לאפשר תוספת קומות נוספות, וכי התכנית ממצה באופן מיטבי ומרבי את מלוא פוטנציאל הפיתוח, בפרט בסביבה אשר אינה מאופיינת בבניה מגדלית של 30 קומות. הוועדה מוסיפה, כי המלצת שמאי הוועדה אינה מחייבת ושיקול דעתה של הוועדה הינו בראש ובראשונה תכנוני.

2. לעניין הזכויות בתת הקרקע כפי שמפורט בסעי' 3(ו) להחלטת הוועדה מיום 29.11.2021. לאחר שבחנה בשנית את האמור בהתנגדות מהנדס העיר, מחליטה הוועדה, כי בהתאם למבוקש בהתנגדות מהנדס העיר, זכויות אלו בהיקף של 300 מ"ר שטחים עיקריים, יהיו בשימוש למסחר.

9. נושא - אפ : אישור פרוטוקול קודם

הוחלט:

לאשר פרוטוקול מס' 1366 מתאריך 13.12.21



---

מוזכר הוועדה



---

יו"ר הוועדה