

עמוד: 1
תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

מדינת ישראל

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

החלטות ישיבה מס' : 1365

תתל אביב-יפו. תוכנית - 507-0623314 : תא/1/4677 אופטושו-ליוויק

רקע:

התכנית בשטח של 29 דונם מציעה את פינויים של 4 מבנים בשכונת קרית שלום בת"א בסמוך לנתיבי אילון, והקמה של מתחם בינוי חדש לאורך דרך קיבוץ גלויות, בבניה הכוללת מגדל לצד בנייה מרקמית, התכנית מקודמת ביוזמת הוועדה המקומית לטובת מתן מענה למצוקת הדיירים במתחם, בשל מצבם הפיזי של המבנים הגובלים בנתיבי איילון, אשר נמצאים כיום במצב ירוד שאינו מיטבי ודורש את הריסתם. התכנית מציעה 335 יח"ד חדשות במקום 112 יח"ד קיימות. התוכנית מציעה מנגנון של בינוי מתחם מגורים על מגרש ציבורי פנוי המשמש כמגרש כדורגל בשכונה ולאחר מכן פינוי המבנים והריסתם לטובת שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ומבני ציבור.

לתכנית הוגשו 3 התנגדויות, הוועדה שמעה את המתנגדים ואת התייחסות הוועדה המקומית. והחליטה לקבל חלק מההתנגדויות ואחרות לדחות, ולתת תוקף לתכנית.

עיקרי החלטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות ולאחר שבחנה את המלצת שמאי הוועדה המחוזית, הוועדה מחליטה להגדיל את היקף זכויות הבנייה למגורים, כך שגודל ממוצע ליח"ד יהיה 72 מ"ר עיקרי. סך השטח העיקרי לשימוש מגורים יהיה 24,140 מ"ר, מספר קומות הבנייה האפשרי במגדל בתא שטח 101 יהיה 33 קומות, ללא שינוי במספר הקומות בבניה המרקמית ובשטחי השירות למגורים בתחום תא שטח זה.

לאור מכלול נושאים וסוגיות שמאיות אשר הובאו בהתנגדות קרסו נדל"ן בע"מ ומפורטות להלן, בחן שמאי הוועדה המחוזית את הטענות, ולפיכך המליץ להגדיל את היקף זכויות הבנייה כמפורט לעיל על מנת להביא להיתכנות כלכלית של התכנית.

1. להתנגדות עו"ד טלי סלטון-ישועה בשם קרסו נדל"ן בע"מ

א. לטענה כי הנחת העבודה בשומת שמאית התכנית לפיה שטח למקום חניה תת קרקעי הוא 40 מ"ר אינה ריאלית ואינה

משקפת שטח קומות המרתפים הנדרשות-לדחות את ההתנגדות.

שטח למקום חניה בשיעור של 40 מ"ר למקום חניה הינו סביר ואפשרי מבחינה תכנונית, היות ומדובר במגרש רגולרי בשטח של כ-6 דונם. מבחינת היקף זכויות הבנייה התכנית מקצה שטחים נרחבים בתת הקרקע אשר יותירו גמישות נרחבת לשלבים מתקדמים יותר. התכנית מצויה בשלב תכנוני מוקדם, לעת התכנון המפורט ניתן יהיה לייעל את תכנון הקומות בתת הקרקע.

עמוד: 2
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

- ב. לטענה כי בשומת שמאית התכנית לא הובאה בחשבון הפחתה לשווי דירות ללא חניה ביחס לדירות שנמכרות עם חניה צמודה-**לדחות את ההתנגדות.**
- בשומת שמאית התכנית צוין באופן מפורש (לדוגמא, בפרוגרמת החניונים ודירות היזם בעמוד 29), כי בדירות היזם תקן החניה נמוך מ-1:1. לפיכך ערכי השווי מביאים נתון זה בחשבון. ערכי השווי שנקבעו על ידי שמאית התכנית למועד הכנת הבדיקה הכלכלית (בשנת 2020) הינם סבירים, בשים לב לתקן החניה מחד ולשטח דירות היזם מאידך.
- ג. לטענה כי עלויות הבנייה בשומת שמאית התכנית נמוכות ולא ריאליות-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- על סמך חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, נכון למועד הכנת הבדיקה הכלכלית של שמאית התכנית, עלויות הבנייה נמצאו כסבירות. לאור חלוף הזמן (למעלה משנה) ממועד הכנת הבדיקה הכלכלית, מקובלות מירב עלויות הבנייה הישירות (פר מ"ר) המופיעות בחוות דעת המתנגדים.
- ראו מענה בעיקרי ההחלטה לעיל, ביחס לתוספת זכויות בנייה.
- ד. לטענה כי לא הובאו בחשבון עלויות ייחודיות להעמקת המרתף לחיזוק קונסטרוקציה בשל הצורך לשטחי תפעול, הקמת בית גידול לעצים וכו'. בעלות של כ-12.8 מיליון ש"ח-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, מקובלת העמדה השמרנית אשר הוצגה בהתנגדות.
- ראו מענה בעיקרי ההחלטה, לנושא תוספת זכויות בנייה.
- ה. לטענה כי אומדן עלויות היזם נמוכות מהמקובל בתחום התחדשות עירונית והינן 2%-1.5-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, בחוות דעת שמאי המתנגדים (משה פרידמן) הובאה בחשבון עלות של 0.5% מהתקבולים, שהינה עלות מקובלת כעלות עודפת לייזום מעבר לרווח היזמי המקובל בפרויקט התחדשות עירונית. לפיכך מסקנות חו"ד שמאי הוועדה המחוזית מביאות בחשבון עלות של 0.5% מהתקבולים, בהתאם לחוות דעת המתנגדים עצמם.
- ראו מענה בעיקרי ההחלטה, לנושא תוספת זכויות בנייה.
- ו. לטענה כי לא הובאה בחשבון עלות תכנון ויועצים לשטחי המסחר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, עלות שכר המתכננים שהובאה בחשבון הינה סבירה למכלול הפרויקט, גם בשים לב לכך ששטחי המסחר נמוכים בהיקפם. יחד עם זאת ובאופן שמרני יש לכלול עלות של כ-700 אלף ש"ח מתכננים לשטחי המסחר, בהתאם לחוות דעת המתנגדים עצמם.
- ראו מענה בעיקרי ההחלטה, לנושא תוספת זכויות בנייה.
- ז. לטענה כי לא הוצג פירוט עלות הקמת מבני הציבור ולא הובאה בחשבון מלוא עלות הקמתם-**לדחות את ההתנגדות.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, העלות שהוצגה על ידי שמאית התכנית סבירה בהחלט. יצוין, כי הן בהתאם למקובל והן בהתאם להנחיות תקן 21 (טיוטת תיקון תקן 21) - ניתן להביא בחשבון בתחשיבים עלות ברמת מעטפת בלבד ולא גמר מלא כפי עמדת המתנגדים.
- ח. לטענה כי בשומת שמאית התכנית הונח כי יותר קיזוז היטלי פיתוח בגין שטחים קיימים, ואולם אין וודאות לנושא זה, הואיל וראשית יוקמו הבניינים החדשים ורק בסוף יהרסו הבניינים הקיימים-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, לאור אופיו הייחודי מבחינה תכנונית של הפרויקט (בינוי במיקום שונה לחלוטין של הבניינים החדשים ורק בסוף הריסת הבניינים הקיימים) ובאופן שמרני, מקובלת עמדת המתנגדים בנושא זה.
- ראו מענה בעיקרי ההחלטה, לנושא תוספת זכויות בנייה.

עמוד: 3
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

- ט. לטענה כי אומדן עלויות הביצוע להקמת 4 קומות מרתף אינן ריאליות-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, כאמור לעיל, לאור חלוף הזמן ועליה בתשומות הבניה מקובלת עמדת המתנגדים כי עלות הבנייה פר מ"ר גבוהה יותר כיום. כמו כן באופן שמרני אומץ הדוח ההנדסי של המתנגדים בנושא עלות עודפת לחניון. ראו מענה בעיקרי ההחלטה, לנושא תוספת זכויות בנייה.
- י. לטענה כי : גובה מס הרכישה הינו 6% ורק אם עומדים בלוחות הזמנים הקבועים בחוק הינו 5%-**לדחות את ההתנגדות.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, על פי תקנות מס רכישה, הזיכוי במס רכישה של 1% ניתן אם היתר הבניה מונפק בתוך 24 חודשים ממועד המכירה. ברוב הפרויקטים של התחדשות עירונית (והמתנגדים לא הציגו אסמכתא שונה בנושא זה) מועד המכירה מתגבש בשלבים מאוחרים מאוד של הפרויקט, כך שברוב המקרים ניתן לעמוד בתנאי זה. כאמור, המתנגדים לא הציגו אסמכתא מדוע בנסיבות המקרה הנדון ומערכת החוזים אין ביכולתם לעמוד בתנאי זה.
- יא. לטענה כי קרן התחזוקה הסבירה הינה 350 ש"ח/חודש לדירה-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, לאור חלוף הזמן ממועד הכנת הבדיקה הכלכלית ועד היום, מקובלת עמדת המתנגדים בנושא זה.
- ראו מענה בעיקרי ההחלטה, לנושא תוספת זכויות בנייה.
- יב. לטענה כי יש להביא בחשבון עלויות בנייה בהתאם למחירון "דקל" הממוחשב ובהתאם למכתבו של מנכ"ל חברת דקל-**לדחות את ההתנגדות.**
- עפ"י חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, מחירון "דקל" אינו מהווה אינדיקציה בלעדית לאומדן עלויות ואינו מהווה תחליף לבחינה פרטנית של מאפייני פרויקט, רמת הגמר המקובלת באותה סביבה, היקפי השטחים, צורת המגרשים והנגישות אליו, מיקום הפרויקט ונושאים נוספים מהותיים.
- יג. לטענה כי למסמכי התכנית המופקדת לא צורפה בדיקה כלכלית מעודכנת בהתאם לתוספת הזכויות עליו החליטה הוועדה בדיון להפקדת התכנית. בנוסף, לא פורסמה חו"ד שמאי הוועדה התומכת בתוספת הזכויות כפי שהוחלט ע"י הוועדה-**לדחות את ההתנגדות.**
- בדיקה כלכלית הינה מסמך רקע לתכנית ואינה מהווה אחד ממסמכי התכנית. יחד עם זאת, בהתאם לפניית ב"כ המתנגדת עם הפקדת התכנית, מסמך זה הונגש לציבור באמצעות אתר האינטרנט של מינהל התכנון. גרסת המסמך המוצג הינו המסמך שעמד בפני הוועדה המחוזית לעת הדיון במליאת הוועדה, חו"ד שמאי הוועדה גם היא אינה אחד ממסמכי התכנית ולא מחויבת הצגתו.
- יד. לטענה כי יש להוסיף 25 יח"ד באמצעות הגדלת התכסית והוספת 4 קומות למגדל בתא שטח 101-**לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה סבורה כי התכנון המוצע בתכנית הינו תכנון מיטבי, אשר מאזן בין הצורך להתחדשות עירונית ומתן מענה לדיירים אשר נדרשים בדיוור חלופי, בשילוב תכנון אשר שומר על שטחים פתוחים ויוצר מרחבי עירוני פתוח לטובת הציבור בשילוב שטחי מגורים, מסחר ושטחי ציבור. התכנית נבחנה מבחינה כלכלית ונמצא כי אין צורך להוסיף יח"ד על מנת לשמור על האיתנות הכלכלית של התכנית המוצעת. יחד עם זאת, כאמור בעיקרי ההחלטה לעיל, הוועדה רואה לנכון להגדיל את השטח הממוצע ליח"ד.
- טו. לטענה כי יש להסיר את ההוראה האוסרת על אזור פריקה וטעינה על קרקעי וכי המיקום המדויק של הרחבה התפעולית ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי-**לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מקצה שטח בשיעור של מעל 6 דונם ליעוד המגורים, שטח זה הינו שטח נרחב אשר מאפשר תכנון הולם ובכלל

עמוד: 4
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

זה, מיקום שטחי התפעול בתת הקרקע בכדי להימנע ממטרדים כלפי מפלס הרחוב, ובכדי לנצל באופן מיטבי את מפלס הרחוב לטובת הציבור, ולאפשר מרחב הולם לשהייה של הציבור. הוועדה סבורה כי יש לצמצם את מופע הרכב במפלס הרחוב, ולהותיר את המרחב הציבורי במפלס הקרקע לטובת הציבור. בנוסף, לאור מיקום המגרש לאורך דרך ראשית "קיבוץ גלויות" ובסמוך לרחוב ראשי המהווה כניסה לשכונת קריית שלום, אין זה נכון לתת את המענה התפעולי במפלס הרחוב אלא במפלס תת הקרקע.

טז. לטענה כי הוראות התכנית הקובעות כי יש להותיר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' מעל המרתפים לטובת נטיעות ובנפח של 22 מ"ק לכל עץ, תיצור עומס כבד על המרתפים, דבר אשר יצריך הוספת קורות ועמודים. לאור זאת, לא ניתן יהיה לשמור על הדרישה לבית גידול רציף. המתנגדת מבקשת לתקן את הוראות התכנית ולקבוע כי יבוצעו נטיעות בשטח לפי הקביעה בנספח העיצוב, וכי לכל עץ יהיה בית גידול בקוטר ובעומק הנדרש, וכי אין צורך להטיל מגבלה על כל השטח. עוד מבקשת המתנגדת לקבוע כי בתוך בית הגידול ניתן יהיה לבנות קורות הקשחה קונסטרוקטיבית או מחיצות, תוך שמרחב המחייה לשורשי העץ יישמר-**לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת כי יש להותיר עומק אדמה גנני של 1.5 מ' ברחבי השטח הפתוח בתחום תא שטח 101 על מנת לאפשר נטיעה וגידול של עצים ראויים בכדי לייצר סביבה ציבורית נוחה, ראויה ובריאה, וזאת באמצעות נטיעה של עצים אשר יספקו צל לציבור וישפרו את האקלים בסביבתם. על מנת להשיג מטרות אלו, יש לאפשר יצירת תנאי גידול מתאימים. הוועדה סבורה, כי צמצום והגבלת השטח לנטיעת עצים יש בו בכדי לסכל מטרה זו ויכול להביא למצב של נטיעת עצים לא מספקת דבר אשר יפגום במרחב הפתוח.

יז. לטענה כי יש להבהיר כי ניתן להבליט מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לקווי הבניין, ולבטל את ההוראה בסעי' 11.6(1) לפיה "לא תותר הבלטות מרפסות מעבר לקווי הבניין בחזית הדרומית והמזרחית, והבלטותן מעבר לקו הבניין תחשב סטייה ניכרת"-
לדחות את ההתנגדות.

ההוראה לפיה לא ניתן להקים מרפסות מעבר לקו הבניין לחזית הדרומית והמזרחית מקורה ברצון למזער ככל הניתן את הבינוי כלפי המבנים הסמוכים אשר מאופיינים בבניה מתונה יותר. שטחי המגורים בתכנית מצויים כולם בתא שטח 101 אשר גודלו 6.2 דונם, התכנית אינה קובעת את קווי הבניין לכל בניין ובניין, אלא קובעת קו בניין לכל המתחם-על מנת לאפשר גמישות בשלבי התכנון המתקדמים. לפיכך, קיימת האפשרות להקמת המרפסות בתוך קווי הבניין. בנוסף האפשרות להבלטת המרפסות כלפי החזית הצפונית והמערבית הינה בהתאם לקבוע בתקנות.

יח. לטענה כי יש לחדד בסעי' 1.2(4)(א)(10) כי בתא שטח 101 המרחק בין המבנים יהיה 8 מ' לכל הפחות מהקירות החיצוניים של המבנים (לא כולל מרפסות שתותר הבלטותן) - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מאפשרת גמישות בתכנון המגרש ביעוד למגורים, בכך שהיא קובעת קווי בניין לכל המגרש, יחד עם זאת, היות והמגרש כולל מספר בניינים, התכנית קבעה כי יש לשמור על מרחק מינימלי בין כל בניין על מנת לייצר בינוי איכותי ולוודא מרחק סביר בין בניין לבניין. הוועדה סבורה כי המרחק אשר נקבע-8 מ' מרחק מינימלי בין כל בניין הינו מרחק ראוי, ואין מקום לצמצם מרחק זה. האפשרות להקמת מרפסות בתחום מרווח זה תייצר צפיפות שאינה ראויה, ותעמוד בניגוד לבינוי המיטבי אשר עמד לנגד עיני הוועדה.

יט. לטענה כי יש למחוק את סימון זיקת ההנאה בתא שטח 101 בתשריט ולהסתפק בקביעה כי יש להבטיח זיקת הנאה בשטח של 1,000 מ"ר-**לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 5
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

התכנית צריכה לכלול ייצוג גרפי של הוראה זו, יחד עם זאת התכנית מאפשרת גמישות במיקום זיקת ההנאה ובלבד שסך השטח יישאר ללא שינוי.

כ. לטענה כי יש לקבוע כי חדרי הטרפו לא יבנו בסמוך לשטחים הציבוריים המבונים **ככל הניתן**, וכן כי ניתן יהיה להקים חדרי טרפו בתחום השצ"פ-**לדחות את ההתנגדות**.

התכנית קובעת מגבלה במיקום חדרי הטרפו, היות ומתקן זה מטיל מגבלות על השימוש הציבורי, מתוך כוונה לאפשר שימוש ציבורי איכותי, התכנית קובעת כי לא ניתן יהיה למקם את חדרי הטרפו בסמוך לשטחי הציבור המבונים. מיקומו של מתקן זה ייבחן לעת הכנת היתר הבנייה וזה ימוקם במיקום אשר לא יסכל ולא יהווה מטרד לשימושים ציבוריים.

כא. לטענה כי יש לתקן את הערה 2 לטבלת זכויות הבנייה, ולקבוע כי לדירות שלא ייבנה בהן ממ"ד ייוספו 12 מ"ר ושטח עיקרי, ולא 8 מ"ר כקבוע בסעיף-**לדחות את ההתנגדות**.

האפשרות להמרת שטחי השירות לשטח עיקרי, נועדו על מנת לייעל את התכנון ולאפשר הקמה של ממ"ק על מנת להפחית מגבלות הנוצרות מהקמת ממ"ד. המרת השטח הינה ההפרש הנותר לאחר הקצאה שטח מכל יח"ד לטובת הממ"ק.

כב. לטענה כי מבוקש שלא לקבוע מראש כללים נוקשים בנושא פתרונות להשהיית מי נגר בשטח התכנית, ולקבוע כי במסגרת תכנית הפיתוח ייבחנו פתרונות להקטנת הספיקה ביחס למצב טרם הבנייה, באמצעות השהיית מי נגר או באמצעות החדרה, והכל בהתאם להוראות הידרולוג-**לדחות את ההתנגדות**.

התכנית קובעת הוראות לנושא ניהול מי נגר בהתאם להוראות תמ"א 1. הצורך בהתייחסות ובקביעת כללים לניהול מיטבי של מי הנגר העילי, הפך בשנים האחרונות לנושא בעל חשיבות עליונה, הוועדה אינה רואה לנכון להפחית מהאמור בהוראות התכנית.

כג. לטענה כי היות ומתאפשרת בנייה בקו בנין י' בתא שטח 101, יש לתקן את סעי' 5)6.10 ולאפשר ביצוע עוגנים בתיאום תשתיות מול גורמי העירייה הרלוונטיים בשלב ההיתר-**לקבל את ההתנגדות**.

סעי' 5)6.10 יתוקן כך שיתאפשר שימוש בעוגנים זמניים בתיאום ובכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים בעת"א.

כד. לטענה כי יש לתקן את סעי' 6.5 ולבטל את מגבלת הגובה של קומת המרתף העליונה, על מנת לאפשר גמישות תכנונית-**לקבל את ההתנגדות**.

על מנת לאפשר גישה לרכבי תפעול, תוסר מגבלת הגובה לקומת המרתף העליונה.

כה. לטענה כי בהתאם לנוהל מס' 5-11-18 של אגף רישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים, יש להוסיף לסעי' 5)6.10 הוראה לפיה "ביטול הבתים המשותפים הרשומים כיום יכול שיבוצע במסגרת הסדרת רישומה של תכנית חלוקה, ובהתאם לנהלי אגף רישום והסדר מקרקעין-**לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

הנושא יבחן ע"י יועמ"ש הוועדה ובמקרה צורך ידייקו הוראות התכנית.

כו. לטענה כי יש לתקן את מספר החניות שסומן בנספח התנועה, בהתאם לתקן החנייה שנקבע בהוראות התכנית-**לקבל את ההתנגדות**.

טבלת מאזן החנייה תתוקן כך שהערכים המופיעים בנספח התנועה יהיו בהתאם לתקן החנייה הקבוע בהוראות התכנית.

2. להתנגדות עו"ד יוסי אומיד בשם בעלי זכויות בתחום התכנית

א. לטענה כי הפחתת כמות יחידות הדיון ביחס להמלצת הוועדה המקומית, מביא את הפרויקט לחוסר יכולת כלכלית - **לדחות את ההתנגדות**.

עמוד: 6
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

כאמור בעיקרי ההחלטה לעיל, התכנית נבחנה ע"י שמאי הוועדה המחוזית, ובהתאם לחוות דעתו הוועדה החליטה להגדיל את זכויות הבנייה על מנת להביא להיתכנות למימוש התכנית. יחד עם זאת, הוועדה אינה רואה לנכון להגדיל את היקף יח"ד. הוועדה סבורה כי יש לשמור על מספר יח"ד הקבוע בתכנית על מנת לאזן במכלול השיקולים ולשמור על תכנית שאפשרית תכנונית, ושתאפשר חיי קהילה נוחים לדירים העתידים להתגורר במתחם.

ב. לטענה כי הוועדה המקומית הציגה לדיירים טרם הגשת התכנית, תכנון אשר אינו זהה לתכנון אשר הוגש לוועדה המחוזית - **לדחות את ההתנגדות.**

הטענה אינה רלוונטית לוועדה שמחליטה על סמך התכניות העומדות מולה, כל הבטחות או הצגות כאלו ואחרות שקדמו להליך התכנוני אינם מעניינה של הוועדה.

ג. לטענה כי בוצעו שינויים כלכלים בפרויקט ללא אישור השמאים המלווים מטעם החברה היזמית - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כוללת מסמך שמאי אשר נערך ע"י שמאית התכנית, המסמכים נבחנו ע"י השמאי היועץ לוועדה המחוזית. שמאי החברה היזמית אינו נמנה על עורכי התכנית. התכנית הוגשה ע"י הוועדה המקומית, החברה היזמית אינה נמנית על מגישי התכנית, החברה היזמית רשאית להגיש התנגדות ואף עשתה כן, וטענותיה נשמעו וקיבלו התייחסות ע"י הוועדה.

3. להתנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו

א. לטענה כי בסעיפים 4.1.1 "מגורים ד-שימושים" ו 4.1.2 "מגורים ד-הוראות בינוי" סעיף קטן 3-יש להוסיף למיקום השימושים הציבוריים המתאפשרים בקומת הקרקע וקומה ראשונה את הקומה השנייה על מנת לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב ותכנון המבנה המפורט, תוך אפשרות לתוספת קומה וגובה הבינוי בהתאמה, ללא תוספת שטחים מעבר למאושר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

יוסף להוראות התכנית האפשרות להקמת השימוש הציבורי המבונה בקומה 2, בנוסף על המצוין בהוראות התכנית ביחס לקומות קרקע וקומה 1. הוועדה אינה מאפשרת תוספת קומה שתבחן לעת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי. סך הקומות האפשרי נקבע בתכנית. ובהתאם לקבוע בחוק.

ב. לטענה כי בסעיף 4.1.1 "מגורים ד-שימושים"-יש להוסיף שימושים לשטחים ציבוריים מבונים : תרבות, משרדי עירייה ודיוור מוגן לצרכים מיוחדים-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

יתווסף לסל השימושים האפשרי בשימוש לשטחים ציבוריים מבונים, השימושים : תרבות ומשרדי עירייה, ביחס לשימוש לדיוור מוגן לצרכים מיוחדים, יובהר כי ביעוד מגורים ניתן לקיים מגורי חוסים בהתאם לסעיף 63 לחוק, ובנוסף, קיים השימוש לרווחה אשר כולל את השימוש למגורי חוסים.

ג. לטענה כי בסעיף 4.1.2 א. "מגורים ד-הוראות בינוי" סעיף קטן 1, מבוקש גמישות לעניין מספר הגרעינים הסופי. וגמישות בנוגע לרציפות קומת הקרקע המסחרית בין בנין ג, ד בעת תכנית העיצוב על מנת לאפשר תכנון מטבי, תוך שמירה על תמהיל הדיוור, כיווני אוויר ואיכות הדירות-**לקבל את ההתנגדות.**

התכנית אינה קובעת ביחס למספר הגרעינים הסופי, הוראות התכנית יתוקנו כך שתוסר ההוראה בסעיף 4.1.2(א)2 ביחס להפרדת הגרעינים של בניינים ב-ד מבנין א. לעניין רציפות קומת הקרקע בין בניינים ג-ד, היות ומיקום רמפת הכניסה

עמוד: 7
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

- לחניון מונעת מעבר מתחום זיקת ההנאה כלפי מערב, ניתן יהיה לחבר את בניינים ג-ד בקומת הקרקע המסחרית על מנת לאפשר תכנון מיטבי. כל זאת ללא תוספת שטחים למסחר מעבר לקבוע בהוראות התכנית.
- תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תביא לידי ביטוי סוגיה זו.
- ד. לטענה כי יש להוסיף לסעיף 4.2.1 סעיף קטן 1 "מבנים ומוסדות ציבור-שימושים"-תוספת שימושים : מסחר (בהתאם להיקף השטחים המצוין בטבלה 5) - **לקבל את ההתנגדות.**
- יתווסף לרשימת השימושים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור שימוש ל"מסחר נלווה".
- ה. לטענה כי בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) בתא שטח 101 "מבנים ומוסדות ציבור" יש לאפשר תוספת שימוש מסחרי נלווה לשטח הציבורי בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטח המאושר-**לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מקצה 1,000 מ"ר לטובת שטחי ציבור מבונים בתא שטח 101, הוועדה אינה סבורה כי יש לאפשר המרה משטחי הציבור ההכרחיים והמוגבלים לטובת שטחי מסחר, זאת בשעה שהתכנית מקצה שטחים לשימוש למסחר בתא השטח, בהיקף של 950 מ"ר בלבד (שטחים כוללים).
- ו. לטענה כי יש לתקן את סעיף 4.2.2 (א) "הוראות בינוי-מבנים ומוסדות ציבור" סעיף קטן 1 כדלקמן : "השימושים במקום בפועל יהיו כפופים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו"-**לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה המקומית היא זו שמחליטה ביחס לשימוש בפועל בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור. לשיקול דעתה האישור הנדרש ע"י גורמי המקצוע העירוניים הרלוונטיים.
- ז. לטענה כי בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5)-תא שטח 101 "מבנים ומוסדות ציבור" יש להוסיף תוספת שטחי מרפסות בהיקף סופי שלא יפחת מ-320 מ"ר כשטח נלווה לשטחי הציבור המבונים על מנת לאפשר שימושים להם נדרשים שטחי חוף מוצמדים (כגון גני ילדים) - **לקבל את ההתנגדות.**
- יתווספו בתא שטח בשימוש למבנים ומוסדות ציבור, שטח בהיקף של 320 מ"ר לטובת שטחי מרפסות.
- ח. לטענה כי בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5), בתא שטח 201, ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יש להגדיל את התכנית המותרת לבינוי ל-50% ואת מספר הקומות המותרות לבניה ל-5 קומות כך שתתאפשר גמישות בעת מימוש הבניה ואפשרות ניצול כל הזכויות העיליות המוקנות בתכנית זו-**לקבל את ההתנגדות.**
- מסמכי התכנית יתוקנו, בתא שטח 201 יתאפשר בינוי של עד 5 קומות בתכנית של עד 50%.
- ט. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 6.1 סעיף קטן 1. "עיצוב אדריכלי" : מתן גמישות לקידום תכנית עיצוב ל"מרחב הבינוי" ו"מרחב הפינוי" בנפרד (בהתאם להגדרת התקנון סעיף 1.9) בכפוף לחו"ד מה"ע או מי מטעמו לעת תכנית העיצוב. ובנוסף, יש להוסיף כי "שלביות הביצוע והפינויים תיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי"-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- תתאפשר הכנת שתי תכניות עיצוב נפרדות, האחת למרחב לבינוי והשנייה למרחב לפינוי, תקבע הוראה כי תכנית העיצוב האדריכלי תתייחס לסדר ביצועה. סעיף 7.1 ימחק.
- י. לטענה כי יש להוסיף בהמשך להערה 3 לטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) - כי תותר קומת גלריה במפלס החניה העליון - שלא יבוא במניין הקומות בתת הקרקע על מנת לייעל את תכנון החניה - **לקבל את ההתנגדות.**
- להערת שוליים 3 לטבלת זכויות הבנייה, תתווסף האפשרות להקמת יציע בקומת המרתף העליונה. כל זאת בכפוף לתקנות ובמידה והקמת היציע לא תסכל ולא תפגע בחובה להותרת עומק אדמה גננית כאמור לעיל.

עמוד: 8

תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

- לטענה כי יש להוסיף הערה לתא שטח 101 בטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) –אפשרות המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר לטובת שימושים סחירים, ללא תוספת שטח או קומות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- בתא שטח 101 יתווספו שטחים עיקריים בתת הקרקע בשימוש למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 300 מ"ר.
- יא. לטענה כי בסעי' 6.1 סעיף קטן 12"עיצוב אדריכלי"-יש להסיר "בתחום הרחבה הפתוחה"-**לקבל את ההתנגדות.** בסעי' 6.1(12) בהוראות התכנית ימחקו המילים "בתחום הרחבה הפתוחה".
- יב. לטענה כי זיקת ההנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע לתכנית הינה ללא חיבור לדרכים הגובלות עם המגרש. יש להגדיל את זיקת הנאה בקומת הקרקע כך שתאפשר שטח פתוח נוסף ואיכותי לטובת השכונה וקישוריות נוחה להולכי הרגל. (ולסמן בהתאמה בתשריט מצב מוצע)-**לקבל את ההתנגדות.**
- על מנת לאפשר קישוריות מתחום הרחבה הפנימית כלפי הרחובות הסמוכים, תורחב זיקת ההנאה כלפי צפון ב-2 זרועות לדרך קיבוץ גלויות וזרועה נוספת כלפי רחוב ישראל גורי. רוחבה המינימלי של זיקת ההנאה יהיה 6 מ'.
- יג. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.4 "זיקת הנאה" סעיף קטן 2 כדלקמן: "...תירשם הערה בלשכת הרישום המקרקעין לזיקת הנאה לטובת הציבור"-**לקבל את ההתנגדות.**
- במקום האמור בסעי' 6.4(2) יכתב: השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה להולכי רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.
- יד. לטענה כי יש לעדכן בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן 2ב, את הנוסח כדלקמן: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 101 והשטחים המוצמדים להם בבעלות עירייה, כך שיכללו את החניות, חצרות ושטחי שירות בתת הקרקע-**לקבל את ההתנגדות.**
- סעיף 6.10(2)ב) יתוקן ל: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום תא שטח 101 והשטחים המוצמדים להם בבעלות עירייה, כך שיכללו את החניות, חצרות ושטחי שירות בתת הקרקע.
- טו. לטענה כי יש לתקן בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן 2ג את הנוסח ולרשמו מחדש כדלהלן: הבטחה לפינוי המגורים בתאי שטח 201 ו-401 (בהתאם לשלבויות שתיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי), כולל הריסת המבנים/גדרות ופינוי כל פסולת הבניה, ע"י וע"ח מגיש ההיתר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- התכנית אינה קובעת אחריות לביצוע.
- סעיף 6.10(2)ג) יתוקן ל: הבטחה לפינוי המגורים בתאי שטח 201 ו-401 (בהתאם סדר המימוש שתיקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי), כולל הריסת המבנים/גדרות ופינוי כל פסולת הבניה.
- טז. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה": הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ו- הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור-**לקבל את ההתנגדות.**
- לסעי' 6.10 להוראות התכנית יתווסף: הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ו-הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- יז. לטענה כי יש להעביר את סעיף קטן 9 בסעי' 6.10-תנאים למתן היתר בנייה להערות לטבלת זכויות והוראות בניה (טבלה 5) היות ואינו מהווה תנאי למתן היתר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- היות והאמור לעיל אינו מהווה תנאי למתן היתר בנייה, סעי' זה יועבר לסעי' 4.2.2.

עמוד: 9

תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

יח. לטענה כי בסעיף 6.2.4 "איכות הסביבה"-יש לקבוע את הנחיות בנושא מיגון אקוסטי סביבתיות מחייבות, כהנחיות מנחות. על מנת לאפשר גמישות עתידית להתאמה לתקן התקף ולא בהתאם לנספח הסביבתי שהינו רלוונטי לעת כתיבתו- **לקבל את ההתנגדות.**

היות וההנחיות האקוסטיות מתעדכנות מעת לעת, ייקבע כי לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי יוגש נספח אקוסטי אשר יקבע הנחיות בנושא מיגון אקוסטי. הנחיות הנספח האקוסטי של התכנית ייקבעו כהנחיות מנחות. יט. לטענה כי יש להוסיף בסעי' 4.1.2 (א) התייחסות לנושא "חזית חמישית" כדלקמן: יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("גג ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("גג כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות בתחום התכנית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). מפרט הביצוע בתיאום ובכפוף לאישור אדריכל העיר- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ייקבע בהוראות התכנית כי תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תתייחס לנושא "חזית חמישית". כ. לטענה כי יש להוסיף בסעי' 4.1.2 (א) התייחסות לנושא "סככות פאנלים סולאריים" כדלקמן: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה דינה כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים- **לדחות את ההתנגדות.**

הקמה של מתקן פוטו-וולטאי על גג המבנה או על חזיתו, אפשרית בהתאם לתמ"א 1. לפיכך הוועדה אינה סבורה כי יש לקבוע הוראות בתכנית מעבר לכך.

כא. לטענה כי יש לתקן את סעי' 4.1.2 (ג) (2) כדלקמן: 15%-20% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי קרקע אטום (ריצוף). שטח זה ישמש לחלחול וניהול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. חריגה מהיקף שטח זה ו/או שימוש בריצוף מחלחל יבוצע בתיאום עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה לאחר הצגת פרטי חיפוי מאושרים ע"י אדריכל העיר- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ייקבע בהוראות התכנית כי תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תתייחס לנושא "ניהול מי נגר עילי ונטיעות עצים". כב. לטענה כי יש לתקן את סעי' 6.1 (6) כדלקמן: הבנייה בתחום התכנית תעמוד בתקן לבנייה ירוקה, ראה הנחיה בקובץ הוראות זה- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

סעי' 6.1 (6) להוראות התכנית יתוקן ל: הבנייה בתחום התכנית תעמוד בתקן לבנייה ירוקה. יקבע סעי' "בנייה ירוקה" בפרק 6, ראו סעי' כ"ז להלן.

כג. לטענה כי יש לתקן את סעי' 6.1 (13) כדלקמן: תכנית הפיתוח תכלול תכנית הנדסית לניהול מי נגר, ר' בפרק "ניהול מי נגר" בקובץ הוראות זה- **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה אינה רואה צורך לייצר הפניה בהוראות התכנית לסעיף אחר בהוראות התכנית.

כד. לטענה כי יש להוסיף בסעי' 6.1 (14) ו-(15) את הסעיפים הבאים:

תכנית העיצוב אדריכלי תכלול פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי

עמוד: 10
תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

שלהם ; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

תכנית העיצוב אדריכלי תכלול תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר : מיקום עצים ; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו ; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר ; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח ; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע ; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

יקבע בהוראות התכנית כי תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תתייחס לנושא "ניקוז ונטיעות עצים".
כה. לטענה כי יש להוסיף לפרק 6 סעיף "בניה ירוקה" והוספת הסעיפים כדלקמן : תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או ביתר דרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

להוראות התכנית יתווסף סעיף בנייה ירוקה בפרק 6. נוסח הסעיף יהיה כדלקמן :
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C.

כו. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.6 (5) כדלקמן : מספר החניות המיועדות לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו התקפות לעת הוצאת היתר ויוצגו בשלב תכנית העיצוב ופיתוח-**לדחות את ההתנגדות.** תקני החניה אותם קובעת הוועדה הינם בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

כז. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 6.6 הוראה לפיה עמדות טעינה לרכב חשמלי יותקנו בחניונים בהתאם למדיניות יחידת אדריכל העיר לעת הוצאת היתר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

להוראות התכנית יתווסף סעיף כדלקמן : בחניונים תוסדר תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב. הוועדה אינה קובעת בהוראות התכנית הפנייה לגורמים ומחלקות בוועדה המקומית.

כח. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.7 "הוראות נוספות"-**"ניהול מי נגר"** - יש למחוק את 2 הסעיפים הקיימים ולהוסיף את הנוסח הבא :

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021 :

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. בתחום התכנית ישולבו אמצעים לחלחול /או שהיית מי נגר למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

עמוד: 11
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי, כגון אדמה פוריזיבית, חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינן.
6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
7. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינן או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

-לקבל את ההתנגדות בחלקה.

- התכנית קובעת הוראות לעניין חלחול מי נגר עילי, מסמך המדיניות לניהול מי נגר מציע לכלול מגוון רחב של הוראות לנושא זה לשיקול דעת מוסד התכנון, הוועדה אינה רואה לנכון במקרה זה להרחיב יתר על המידה. יחד עם זאת, ייקבע בהוראות התכנית כי תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תתייחס לנושא "ניהול מי נגר עילי".
- כט. לטענה כי יש להוסיף לסעי' 6.8. "שמירה על עצים בוגרים" את הסעיפים הבאים :
1. בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
 2. צל ונטיעות במרחב הציבורי : כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
 3. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

-לקבל את ההתנגדות בחלקה.

- ייקבע בהוראות התכנית כי תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תתייחס לנושא "נטיעות והגנה על עצים בוגרים" לטענה כי יש להוסיף לסעי' 6.10 תנאים למתן היתר בניה את התנאים הבאים : אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- בסעי' 6.1 יתווסף תנאי למתן היתר בנייה – אישור עמידת התכנון בתקן לבנייה ירוקה.
- לא. לטענה כי יש להוסיף "תנאים להיתר אכלוס" הכוללים את ההנחיות כדלקמן :
1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור.

עמוד: 12
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

2. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.

-לדחות את ההתנגדות.

הוועדה אינה קובעת תנאים לאכלוס, תנאים מעין אלו יכולים לבוא לידי ביטוי כהבטחת ביצוע כתנאי למתן היתר בנייה. לב. לטענה כי יש להוסיף בסעי' 1.9-הגדרות בתכנית-הגדרה ל"תכנית בינוי" כך שלא תכלול שטח מרפסות-**לקבל את ההתנגדות.**

בסעי' 1.9 להוראות התכנית תתווסף הגדרה : תכנית הבינוי, יובהר כי תכנית הבינוי אינה כוללת את שטחי המרפסות. לג. לטענה כי יש לקבוע בסעי' 4.1.2 א. (9)-"מגורים ד-הוראות בינוי", כי "אופי עיצוב החזיתות הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי"-**לדחות את ההתנגדות.**

סעי' 6.1(3) להוראות התכנית קובע כי נושא זה יקבע בתכנית העיצוב.

לד. לטענה כי יש למחוק את סעי' 6.10.12 והוא מהווה כפילות לסעי' 6.10.3-**לקבל את ההתנגדות.**

סעי' 6.10(12) ימחק מהוראות התכנית.

לה. לטענה כי יש לתקן את המושג "תכנית פיתוח" ל"תכנית עיצוב אדריכלי" בכל מקום בו מופיע בהוראות התכנית-**לקבל את ההתנגדות.**

על מנת לשמור על אחידות בהוראות התכנית, בכל מקום בו נאמר "תכנית פיתוח" או "תכנית עיצוב" או "תכנית עיצוב אדריכלי" יתוקן הניסוח ל"תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי".

לו. לטענה כי בסעי' 4.1.1 "מגורים ד-שימושים" הושמטו שימושים מותרים בתת הקרקע, ולפיכך יש להוסיף שימושי חניה, מחסנים, מערכות טכניות וכד'-**לקבל את ההתנגדות.**

בסעי' 4.1.1 יוסף סעיף שימושים בתת הקרקע : חניה, מחסנים ומערכות טכניות.

לז. לטענה כי יש לתקן את מספרי תא השטח מתאי 601,602 לתאי 401,402,301 בסעי' 4.3.1 "שימושים-שטח ציבורי פתוח" סעיף קטן 2-**לקבל את ההתנגדות.**

בסעי' 4.3.1(2) יתוקן פירוט תאי השטח ל : 401, 402 ו-301.

לח. לטענה כי יש להעביר את האמור בסעיף 6.1 "הוראות נוספת-עיצוב אדריכלי" סעיף קטן 16 : לסעיף 6.6 "דרכים, תנועה וחניה"-**לדחות את ההתנגדות.**

האמור בסעיף הנדון אכן קשור לתחומי דרכים תנועה וחניה, אך הוא מפורט בסעי' 6.1 כאחד מהנושאים אשר יקבלו ביטוי בתכנית העיצוב האדריכלי.

לט. לטענה כי יש לסמן את כלל שטח התכנית לתחום איחוד וחלוקה בתשריט מצב מוצע-**לקבל את ההתנגדות.**

על גבי תשריט מצב מוצע יתווסף רסטר "שטח לאיחוד וחלוקה חדשה"

מ. לטענה כי בטבלת ההקצאות בשורות מספר 235 ו-236 במצב הנכנס של הטבלה, יש לתקן את מספרי הגוש מ-6985 ל-6982-**לקבל את ההתנגדות.**

בטבלת ההקצאה בשורות 235 ו-236 יתוקן מספר הגוש במצב הנכנס ל-6982.

לטענה כי יש לתקן בטבלת ההקצאות את יעוד הקרקע של מגרש 201 במצב היוצא מ-"שטח פתוח ומבני ציבור" ל"מבנים ומוסדות ציבור" בהתאם להגדרת המבא"ת-**לקבל את ההתנגדות.**

בטבלת ההקצאות יעוד הקרקע בתא שטח 201 במצב היוצא יתוקן ל : מבנים ומוסדות ציבור.

עמוד: 13
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

מא. לטענה כי יש לתקן את נספח התנועה כדלקמן :

1. תיקון מספר מגרש התמורה של תא השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" למגרש 201-**לקבל את ההתנגדות**. מספר תא השטח בטבלת מאזן החנייה יתוקן ל: 201.
2. ישנה אי התאמה בשטחים העיקריים המצוינים בנספח התנועה אל מול השטחים העיקריים הרשומים בתקנון התכנית בתא שטח זה, בשל אי התאמה זו הקצאת מקומות החניה בנספח התנועה איננה מדויקת ויש לתקנה בהתאם- **לקבל את ההתנגדות**.
 היקף זכויות הבנייה כפי שמפורט בנספח התנועה בתא שטח 201, יותאם לזכויות הבנייה המפורטות בהוראות התכנית, נתוני כמות מקומות החנייה הנדרשות יעודכנו בהתאם.

4. **הערות מטה מינהל התכנון**

- א. ככול שלא נעשה תיאום עם עורכי תת"ל/ 101 ב' (המופקדת) למטרו מומלץ לבצעו.
- טרם הפקדת התכנית נערך תיאום מול חברת נת"ע, ומסמכי התכנית תוקנו בהתאם להערות שנמסרו.**
- ב. יש להפנות תשומת לב היועמ"ש לוועדה המחוזית לעניין בדיקת הבעלויות ודרך ההקניה של הקרקע לרשות המקומית מול המוצע בתכנית זו והצורך באישור שר הפנים בהתאם לסעיף 195 לחוק התו"ב, ככול שיידרש אישור השר יבחן הצורך לקבלו בטרם אישור התכנית.
- לא נדרש אישור שר הפנים, היות והתכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה.**

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

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

2. **תל אביב-יפו. תוכנית - 507-0890947 : תא/5020 - מתחם צקלג - הארכת תוקף לתכנית 2689**

רקע:

מדובר בתכנית בשטח של כ- 10 דונם, בתחום תכנית מאושרת תא/ 2689, בין הרחובות קרליבך, לינקולן וסעדיה הגאון. מטרת התכנית הינה הארכת תוקף התכנית הראשית המאושרת תא/ 2689, אשר נקבע בהוראותיה סעיף פקיעה, 4 שנים מיום אישור תכנית זו, ומתן אפשרות להאריך את תוקפה ב- 4 שנים נוספות בסמכות הוועדה המקומית. התכנית הינה תכנית תקנונית המפנה להוראות התכנית הראשית, ללא איחוד וחלוקה, מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

החלטה:

לאחר שמיעת ההתנגדויות, התייחסות החוכרים בתחום התכנית וכן התייחסותה של הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה על דחיית התכנית.

עמוד: 14
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

על אף שהוכרעו הנושאים הקנייניים שעיקבו את מימוש התכנית, החליטה הוועדה המקומית, שהינה מגישת התכנית, ביום 20/10/2021 לקבל את ההתנגדויות בסוגיות התכנוניות ולהמליץ לוועדה המחוזית לא לאשר את התכנית המאריכה את תוקפה של תכנית תא/ 2689.

כפי שנאמר בדיון, ובהתאם להתייחסות העדכנית של הוועדה המקומית, מדובר על תכנון שאושר ב- 2008 שאינו עדכני לצרכי האזור ואינו מתכלל את המדיניות העדכנית של מוסדות התכנון, לרבות היחס להולכי הרגל, היבטי נגישות וקישוריות לרחובות הסובבים, שטחי ציבור ראויים וכדומה, וכי נדרשת בחינה מחדשת אשר תתייחס לכל האזור כמרחב אחד. לאחר אישור תכנית תא/ 2689 חלו באזור תמורות תחבורתיות משמעותיות הכוללות את קווי הרק"ל והמטרו, אושרה תכנית המתאר תא/ 5000 אשר מאפשרת רח"ק מקסימלי הגבוה מהמוצע בתכנית, וכן מתאפשרת העצמת זכויות במבנה הציבור בהתאם לתכנית צ'. הוועדה סבורה כי פרט להתייחסות הוועדה המקומית, יש לתת משקל גם למתנגדות לתכנית, ובפרט למתנגדות לה זכויות חכירה בתחום התכנית. בדיון הציגו המתנגדות לתכנית טענות שלא היו בפני הוועדה המחוזית בעת הדיון בהפקדת התכנית, בין היתר בדבר קידום תכנון בראיה רחבה ועדכנית לכלל האזור בתכנית מקבילה שהומלצה ע"י הוועדה המקומית להפקדה ב- 18/05/2016, עם קו כחול מורחב הכולל בתוכו גם את שטח תכנית תא/ 2689.

להלן התייחסות הוועדה להתנגדויות:

1. להתנגדות חב' נציבים נכסים וציוד בע"מ, גוש 7104 חלקה 232, ע"י עוה"ד דורון אריאל, אלעד בן-יום וגיא אלדן:

- א. לטענה כי יש לדחות את התכנית מטעמי סף בשל העדר חוקיות הארכתה. ביום 31.7.18 פקעה תכנית תא/ 2689 הישנה בהתאם לסעיף 21 לתכנית, הקובע פקיעת תוקף הזכויות. מכח התכנית הישנה לא מומשו זכויות בניה ולא הוצאו היתרים, ואף לא בוצעו הליכי איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 10 לתכנית, ומשכך התכנית פקעה והארכתה נוגעת באי חוקיות – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מוסמכת להאריך את התוכנית שבקשה להארכתה הוגשה בסמוך למועד הרלוונטי לפקיעתה.
- ב. לטענה כי החלטות להפקיד את התכנית ולהאריך באופן רטרואקטיבי את התכנית הישנה, הינם החלטות לאקוניות, ללא מתן נימוק או דיון מעמיק במשמעות החלטה זו. התכנית הופקדה ללא הגשה של תכנית חדשה אשר תעבור את כל שלבי התכנון הנדרשים בחוק, לרבות שמיעת התנגדויות – **לדחות את ההתנגדות.**

החלטת ההפקדה של הוועדה המחוזית הייתה מנומקת ומלאה.
- ג. לטענה כי במסגרת הדיון בוועדה המקומית בתאריך 18.7.18 לא הוסבר מדוע התכנית לא קודמה במשך עשור ולא ניתנו היתרים מכוחה או החל תהליך איחוד וחלוקה ואף לא ניתנה חוות דעת משפטית לעניין העדר חוקיות מהלך הארכת התכנית הישנה שפקעה. העדר בחינה יסודית ותשתית עובדתית מסודרת, קודם למתן החלטה, יש בה כדי להוביל לדחיית התכנית מטעמים מנהליים – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה המחוזית שקלה את כלל הנושאים וקיבלה החלטה עצמאית על סמך תשתית עובדתית מלאה.
- ד. לטענה כי תכנית צקלג, אשר קידומה החל לפני 22 שנה, אינה רלוונטית עוד למציאות התכנונית, בעלת כשלים ואינה תואמת לתכנון עדכני ורלוונטי לאזור. נדרשת חשיבה תכנונית חדשה לאור השינויים הרבים, ביניהם הרכבת הקלה ותחנות המטרו ומרחב הכניסה למרכז מטרופולין ת"א – **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי החלטה.

עמוד: 15
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

- ה. לטענה כי התכנית סותרת את תכנית המתאר תא/ 5000, שאושרה 8 שנים אחריה, וסימנה את מתחם צקלג כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, יעוד שאינו משתלב עם התכנית הישנה – **לקבל את ההתנגדות**.
 ראו עיקרי החלטה.
- ו. לטענה כי הועדה המקומית קידמה תכנית חדשה למרחב קרליבך תא/ 4512, החלה בתחומי התכנית הישנה צקלג ובאה במקומה, ובתאריך 18.5.16 אף אישרה להעביר את התכנית לדיון בוועדה המחוזית. אישור תכנית קרליבך באותו תא שטח מהווה ויתור על יישומה של התכנית הישנה וזניחתה לטובת תכנית חדשה, אשר מבקשת לתת מענה מודרני ורלוונטי לתכנון האזור, צורכי התחבורה שהשתנו, היציאות והכניסות לתחנת הרכבת הקלה, וכניסה למתחם צקלג ולמרכז העיר. מטרת תכנית קרליבך לשנות את תכנית צקלג – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
 ראו עיקרי החלטה. לא עומדת בפני הוועדה תכנית קרליבך תא/ 4512 אשר תוכננה במקביל לאזור, אך ניתן משקל להחלטת הוועדה המקומית להמליץ על הפקדתה בפני הוועדה המחוזית.
- ז. לטענה כי תכנית אינה תואמת את התכנון בתכנית קרליבך תא/ 4512, בה הוצע להפוך את רחוב קרליבך לבלוק עירוני המחבר בין אזור המגורים לאזור מרכז תעסוקה ראשי ע"י יצירת מרחב ציבורי חדש ורחובות מונגשים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
 ראו מענה 1 ו' לעיל.
- ח. לטענה כי התכנית סותרת עקרון תכנון מהותי שנקבע בתכנית קרליבך תא/ 4512 ביחס למגרש 200, בו תקודם תכנית נפרדת עם זכויות בניה מוגברות ברח"ק 16.4 נוכח מיקומה האסטרטגי של הצומת והבנייה הגבוהה המתוכננת בכל פאתיה (לעומת 10.6 בתכנית המתאר). תכנית צקלג מסכלת את התכנון במגרש זה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
 ראו מענה 1 ו' לעיל.
- ט. לטענה כי המתנגדת פועלת מזה כשנתיים בעידוד מחלקת התכנון ובשיתוף בעלי זכויות נוספים במתחם, לקדם תכנית חדשה בתא שטח 200 עפ"י עקרונות תכנית תא/ 4512, המביאה למיצוי הפוטנציאל התכנוני לצד תכליות עירוניות נדרשות. התכנון החדש יציע שטח ביעוד עירוני מעורב של מסחר, משרדים ומגורים, בו יוקם בניין רב קומות שיהווה מונומנט תכנוני מרכזי (בן 60 קומות וכ- 92,600 מ"ר בניה), לצדו בניין ציבורי נפרד, מרחב פתוח וירוק הקושר בין פאות המגרש (הרחובות המקבילים לינקולן וקרליבך), מעבר למטרו ותחנות הרק"ל, טיוב זרימת אויר וכו' - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
 ראו מענה 1 ו' לעיל.
- י. לטענה כי תכנית צקלג אינה נותנת מענה תנועתי וקישוריות למגרש 200 עפ"י תא/ 4512, לאור שינויים תנועתיים שנעשו בשטח. חסימת ציר החיבור התנועתי למגרש 200 ישאיר אותו כחצי אי בשטח הכלוא בין הרחובות לינקולן וקרליבך, ללא דרכי גישה למבנים שיוקמו עליו - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
 ראו מענה 1 ו' לעיל.
- יא. לטענה כי קיימת חפיפה בין תכנית צקלג לתכנית קרליבך המקודמת על מגרש 200, אשר תפגע בתכנית החדשה באופן שעלול להביא לגניזתה ולפגיעה בפיתוח מתחם צקלג - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
 ראו מענה 1 ו' לעיל.

עמוד: 16
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

יב. לטענה כי הוועדה המקומית מצויה בניגוד אינטרסים וקיימים טעמים זרים בקידום התכנית לאור היות העירייה בעלים של המקרקעין, ולאור חוסר ההתאמה בין החלטות הוועדה המקומית בתכנית קרליבך ובין החלטות בתכנית הישנה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראו מענה 1 ג' לעיל.

יג. לטענה כי ככל ולא תדחה התכנית, יש להורות על תיקון הקו הכחול של תכנית צקלג ע"י הוצאת מגרש 200 אל מחוץ לתכנית. בנוסף לקבוע הוראה נוספת להבטיח כי לא תהיה בתכנית כדי להשפיע על התכניות המקודמות במגרש 200 – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו עיקרי החלטה.

2. להתנגדות חברת הירקון בע"מ, רחוב לינקולן 17 ת"א, גוש 7104 חלקה 199, ע"י עוה"ד אורנה ורכובסקי ויונתן ברמן:

א. לטענה כי לוועדה המחוזית אין סמכות חוקית לאשר תכנית שפקעה. אין אזכור בדין להארכת תוקף בדיעבד של תכנית שפקעה, והסמכות להורות עליה לא נמסר בחוק למוסדות התכנון, ועל כן מהווה חריגה מסמכות. גם הגדרת "תכנית" בחוק התכנון והבניה אינו קובע או רומז על סמכות להאריך או להחיות תכנית שפקעה או בוטלה. וכן בסעיף 61 לחוק, המפרט מטרות תכנית מתאר מקומית, אף אחת מהן לא נוגעת לאפשרות להארכת תוקף תכנית שפקעה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה 1 א' לעיל.

ב. לטענה כי התכנית קבעה הוראת בטלות בסעיף 21 בהוראותיה. ובחודש אוגוסט 2018, לאחר שלא מומשו זכויות מכוח התכנית, ולא החל הליך של איחוד וחלוקה כנדרש בתכנית, פקעו כל הזכויות וההוראות מכוח תכנית צקלג. התכנית להארכת תכנית צקלג מקודמת לאחר 3 שנים מפקיעת התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה 1 א' לעיל.

ג. לטענה כי אישור תכנית הארכה מהווה ניסיון בלתי חוקי לייצר מנגנון "עוקף תכנון", שכן התכנית כוללת הוראה אחת ומפנה לתכנית הראשית שפקעה זה מכבר. על התכנית היה לכלול הוראות מלאות וכן תשריט ונספחים, והכל בתהליך תכנוני מלא. מדובר על תכנון לא עדכני שלא נערכו בו בדיקות התאמתו למציאות העכשווית ובדיקות מהותיות כגון: בדיקות תחברותיות, שיתוף ציבור, חלופות תכנון, התאמות לתכניות מתאריות נושאיות או ארציות וכו'. הדבר בניגוד לדין ואינו סביר – **לדחות את ההתנגדות.**

מטרת התכנית המופקדת הייתה להאריך תוקף התכנית המאושרת, על כן אינה משנה הוראותיה או נספחיה, פרט לסעיף מימוש התכנית.

ד. לטענה כי תכנית צקלג נערכה לפני למעלה מ-20 שנה ועל כן אינה לוקחת בחשבון תמורות תכנוניות משמעותיות, כגון אישור תכנית המתאר, תכניות המתע"ן הסמוכות, מדיניות הוועדה המחוזית, מגמות תכנוניות וכו'. אישור הארכת התכנית יביא להנצחה של תכנון ארכאי ובלתי רלוונטי – **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי החלטה.

ה. לטענה כי התכנית אינה תואמת לתכנית המתאר תא/5000, בה האזור מסומן אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לקו מתע"ן, ברח"ק מועצם בין 10.4 ל-12.8 ובינוי בגובה 25 קומות. הפער בין היקפי הבניה בתכנית המתאר לתכנית צקלג כמעט פי 3 - **לקבל את ההתנגדות.**

עמוד: 17
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

ראו עיקרי החלטה.

1. לטענה כי תכנית צקלג סותרת את תכנית קרליבך הבאה להחליף אותה, שמטרתה הפיכת רחוב קרליבך לבלוק עירוני המחבר ומנגיש בין אזור המגורים לאזור המע"ר ע"י רחובות היקפיים מונגשים. תכנית קרליבך מצופפת בינוי ומעצימה זכויות, קובעת עירוב שימושים ומטמיעה הוראות תא/ 5000 כמו גם התפתחויות תחבורתיות וכן 2 חלופות תחבורתית, הקצאת שטחי ציבור, שימור, איכות סביבה ועוד - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה 1 ו' לעיל.

2. לטענה כי התכנית מונעת את האפשרות הריאלית לתכנן עפ"י עקרונות תכנית קרליבך את מתחם 200, בו קיימת חפיפה בין שתי התכניות. מתחם 200 בעל פוטנציאל פיתוח חשוב לאזור (הכולל את מגרש המתנגדת). תכנית צקלג מפחיתה זכויות לעומת תכנית קרליבך, מ- 170,000 מ"ר עיקרי ו- 349 יח"ד ל- 40,000 מ"ר עיקרי ו- 94 יח"ד, ולמעשה סותמת את הגולל לצמיתות על פיתוחו כשער כניסה למע"ר - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה 1 ו' לעיל.

3. לטענה כי התכנית אינה תואמת את התכנון העדכני של מערכות המתע"ן והופקדה ללא תיאום עם נת"ע. המתחם מצוי באחד המרכזים התחבורתיים העמוסים בעיר, בנקודת פיצול בין הקו הירוק והקו האדום של הרק"ל, בסמיכות לקו המטרו 2M ולמספר תחנות מתע"ן גדולות. הוועדה המחוזית בדיון הפקדת התכנית סירבה לאפשר את התיאום עם נת"ע - **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי החלטה.

4. לטענה כי התכנית אינה תואמת למדיניות פיתוח צירי מתע"ן של הוועדה המחוזית, שאושרה ב- 2019 - **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי החלטה.

5. לטענה כי ככל וההצדקה להארכת תכנית צקלג הינה הצורך בפינוי בתי הקירור שבמתחם, יכול הדבר להתבצע במסגרת תכנית קרליבך המקודמת - **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי החלטה.

3. להתנגדות חברת קרליבך אחד נדל"ן בע"מ, רחוב קרליבך 1 ת"א, גוש 7104 חלקה 254, ע"י עו"ד ברק קינן:

א. לטענה כי מדובר בהעדר חוקיות להארכת תוקפה של התכנית הישנה ובניגוד לכללי המשפט המנהלי. התכנית הישנה קבעה לוחות זמנים למימושה, לפיו ככל ולא ימומשו רוב זכויות הבניה תוך 10 שנים מיום מתן תוקף, שהינו 31.7.2018, יפקעו זכויות הבניה ויתבטלו הוראותיה פרט לזכויות שמומשו. אין אפשרות להאריך תוקף התכנית לאור סעיף 84 לחוק הקובע כי "כל תכנית תציין את התאריך המשוער לביצועה, ואם יש צורך תקבע שלבים לביצוע והתאריכים לביצוע כל שלב". ההחלטה להפקיד אותה נוגעת באי חוקיות ודינה להתבטל ועל כן יש למחוק אותה מהרשומות - **לדחות את**

ההתנגדות.

ראה מענה 1 א' לעיל.

ב. לטענה כי התכנית מבקשת להאריך באופן רטרואקטיבי ומלאכותי את תקפה של התכנית הישנה, אשר פקעה לפני 3 שנים, ללא הליך שעומד בקנה אחד עם תכלית הוראות חוק התכנון והבניה, הקובע כי כל תכנית חדשה תופקד לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת בטרם הפקדת התכנית. ההחלטה להאריך את תוקפה של התכנית באמצעות החלטת ועדה, ולא

עמוד: 18
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

באמצעות "תכנית מלאה ומתוקנת" היא החלטה בלתי סבירה, מהווה פגם מנהלי היורד לשורשו של ההליך ומנוגדת לכללי היסוד של המשפט המנהלי. החלטת הוועדה מהווה קידום תכנית שאינה קיימת עוד, בהליך מקוצר ובלתי חוקי -

לדחות את ההתנגדות.

ראה מענה 1 ב' לעיל.

ג. לאור פרוטוקול הדיון בוועדה המחוזית עולה כי המהות היחידה של תכנית צקלג החדשה היא הארכת תוקף לתכנית בטלה, מבלי שבוצעה בדיקה תכנונית מוקדמת ומבלי שהתקיים דיון מהותי או בחינת ההתאמה למציאות התכנונית העכשווית, הליך שיתוף ציבור וכ' - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה 1 ב' לעיל.

ד. לטענה כי מאחר ובחלוף כעשרים שנה חלו תמורות משמעותיות בנושא מדיניות התכנון של העיר ת"א בנושא תחבורה, עירוב שימושים, זכויות בניה, גובה בינוי, תשתיות וכדומה בעניין מתחם צקלג, הוועדה המקומית כיזמת התכנית הייתה מחויבת בהכנת תכנית חדשה מן היסוד, אשר תתכתב עם התכניות החדשות והצרכים החדשים שנוצרו בעיר - **לקבל את**

ההתנגדות.

ראו עיקרי החלטה.

ה. לטענה כי על הוועדה להציג חוות דעת משפטית, ככל שנערכה, על ידי יועמ"ש הוועדה המחוזית ו/או המקומית, התומכת במהלך האישור הרטרואקטיבי של התכנית הישנה שפקעה מעצמה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה 1 א' לעיל.

ו. לטענה כי החלטת הוועדה המקומית להמלצה להפקדה הייתה תמציתית, לאקונית וקצרה, ללא שיתוף ציבור כמתחייב, בין היתר של בעלי הנכסים בתחום התכנית, ללא דיון מעמיק במשמעויות ההארכה. חלק מחברי הוועדה המקומית הבהירו כי מתנגדים להארכת התכנית הישנה ללא הצגת מלוא הנתונים וחוו"ד, אך עמדתם נדחתה. לא הוסבר במהלך הדיון מדוע התכנית הישנה לא יצאה אל הפועל ומהם הגורמים והנסיבות שהובילו לצורך בהארכתה. ככל והיה מדובר על קרקע פרטית, הוועדה המקומית הייתה מחייבת לקדם תכנית חדשה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה 1 ג' לעיל.

ז. לטענה כי התכנית סותרת את תכנית המתאר, שאושרה 8 שנים לאחר אישור תכנית צקלג, הקובעת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני באופן המשפר תכנונית את הקבוע בתכנית צקלג, הן מבחינת שימושי הקרקע, גובה הקומות והרח"ק וכן פרמטרים תכנוניים אחרים - **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי החלטה.

ח. לטענה כי התכנית סותרת את תכנית קרליבך תא/ 4512 שקודמה ב- 2016 ע"י הוועדה המקומית עצמה, ואת התכנון אשר המתנגדת ובעלים נוספים מקדמים לתא שטח 200 בהתאם לתכנית קרליבך. מטרת תכנית קרליבך להגדיל את היקפי הבינוי הקבועים בתכנית המתאר בשל מיקומו האסטרטגי של המתחם והבנייה הגבוהה בפאתי צומת מעריב - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה 1 ו' לעיל.

ט. לטענה כי הארכת תכנית צקלג יוצרת מובלעת בייעוד דרך משולבת בתחום תא שטח 200 עפ"י תא/ 4512 המקודמת. ההפקדה מחדש של תכנית צקלג עם תכנון דרך באמצע תא 200 מנוגדת למדיניות התכנון העכשווי, וכן מהווה "מכת מוות" לכל תכנית אשר תקודם בתא שטח 200 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

עמוד: 19
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

ראו מענה 1 ו' לעיל.

י. לטענה כי יש להורות על ביטול התכנית החדשה ולקבוע כי התכנית הישנה פקעה, או לחילופין יש להוציא את תא שטח 200 מתחום הקו הכחול של התכנית החדשה – **לקבל את ההתנגדות.**
 ראו עיקרי החלטה.

4. להתנגדות בעלי זכויות חכירה מעיריית ת"א במקרקעין בחלקות 131-132, 153-157, 161-162, 188-192, 195-196 ו- 202 בגוש 7104 ע"י עו"ד אנדרי פייר :

א. לטענה כי התכנית המופקדת עניינה הארכת תוקף של תכנית צקלג שאושרה למתן תוקף בשנת 2008, ואשר תוקפה פג 10 שנים לאחר אישורה ב- 2018. לאור העובדה כי עד היום לא מומשו כלל זכויות הבניה שנקבעו בה, אין היגיון תכנוני להאריכה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה 1 א' לעיל.

ב. לטענה כי תכנית צקלג הינה תכנית מיושנת שתוכננה לפני למעלה משני עשורים, המתעלמת מהתפתחויות תכנוניות שחלו מאז אישורה, ביניהם : אישור תכנית המתאר שקבעה את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות להסעת המונים, השלמת עבודות הרק"ל על הקו האדום והקמת תחנת קרליבך הנמצאת בסמיכות למתחם, תכנית תת"ל 102 קו המטרו 2M על פיה מתוכננת תחנה ברחוב הארבעה כ- 200 מ' מהמתחם, וכן פינוי השוק הסיטונאי והקמת פרויקט משולב מגורים מסחר ומבנה ציבור ושצ"פ, אשר הפך את סביבת המתחם למרכז העיר ואחד מסימני ההיכר שלה – **לקבל את ההתנגדות.**

ראו עיקרי החלטה.

ג. לטענה כי התכנית אינה תואמת לתכנית קרליבך מערב, אותה מקדמת עיריית ת"א כתכנית מודרנית ורחבת היקף, המאפשרת התחדשות עירונית של הצד המערבי של רחוב קרליבך. הקו הכחול של תכנית צקלג כולל בתוכו חלק ניכר מהחלקות לאורך קרליבך מערב ומחיל עליהם הוראות שעבר זמנם ואשר אין התכנות תכנונית ו/או כלכלית ליישומן - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה 1 ו' לעיל.

ד. לטענה כי בדצמבר 2017 הזמינה העירייה את החוכרים של המגרשים לאורך קרליבך מערב ל- "כנס חוכרים" והציגה תכנית להתחדשות עירונית רחבת היקף של המתחם - בין רחוב קרליבך במזרח לרחוב סעדיה הגאון וגן קרית ספר במערב, כיכר החקלאות בצפון וכיכר מעריב בדרום. סוכם עם העירייה כי יוקם צוות היגוי משותף של בעלי הזכויות במתחם יחד עם נציגי אגף נכסים ואגף מהנדס העיר. התכנית המופקדת יש בה כדי לסתום את הגולל על התחדשות המתחם כאמור - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה 1 ו' לעיל.

ה. לטענה כי יש להחריג את חלקות נשוא ההתנגדות מהקו הכחול של התכנית המופקדת, ולהורות על תיקון מסמכי התכנית המופקדת בהתאם, על מנת לאפשר את תכנונם המחודש במסגרת תכנית חדשה שתחול על כלל המתחם – **לדחות את ההתנגדות.**

ראו עיקרי החלטה.

עמוד: 20
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

5. ההתנגדות תושבי ותושבות שכונת גן קרית ספר, ע"י ענבל גלץ, יפעת ולד פרקר ועילם טייכר :

- א. לטענה כי הליך החייאת התכנית הישנה נעשה בהחלטת ועדה ולא באמצעות תכנית מתקנת. מדובר על החייאה רטרואקטיבית בהחלטת ועדה קצרה. תוקף התכנית פג לפני 3 שנים, בשנת 2018. התכנית קבעה בהוראותיה תאריך תפוגה של 10 שנים ונקבע מפורשות כי אם בזמן זה לא תמומשנה רוב הזכויות יפקע תוקפה. עד תאריך התפוגה לא מומשו כלל זכויות הבניה והעירייה לא פיתחה את המרחב הציבורי בתכנית – **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה 1 א'-ב' לעיל.
- ב. לטענה כי הצורך להאריך את תוקף התכנית אינו תכנוני, אלא מרצון לממש הסכם כלכלי של עיריית ת"א עם חוכרי בית הקירור שנמצא בשטח התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** הוועדה אינה דנה בהסכמים קנייניים.
- ג. לטענה כי מנהל ההנדסה של עיריית ת"א קידם במקביל בשנים 2015-2017 תכנית מתקנת למרחב צקלג: תכנית קרליבך מערב, שנועדה להחליף את התכנית הישנה, לתקן הוראותיה ולהרחיב את הקו הכחול. הוועדה המקומית החליטה על המלצה להפקדתה באוגוסט 2016 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו מענה 1 ו' לעיל.
- ד. לטענה כי במסגרת תכנית קרליבך מערב התקיים הליך התייעצות עם הציבור מול החוכרים במתחם ונציגי שכונת קרית ספר, פעילי עמותת "ירוק וגם בטון". הצדדים הגיעו להסכמות על נושאים רבים והתכנית אף עמדה לפני הפקדה. בתחילת שנת 2018 אגף נכסים של העירייה הגיע לסיכום כספי עם החוכרים של בית הקירור ובשל כך נעצר קידום התכנית ובוטלו סיכומים עם התושבים שהושגו לאחר למעלה משנה של דיונים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו מענה 1 ו' לעיל.
- ה. לטענה כי הוועדה המקומית המליצה על חידוש התכנית הישנה מבלי לבחון את הצורך התכנוני ואת הסיבות לאי מימושה. הוועדה לא קיימה דיון תכנוני מעמיק, לא הוצג תהליך התייעצות עם הציבור ולא אוזכרו הסיכומים שמנהל ההנדסה הגיע עם התושבים, או הצורך בתכנון כמקשה אחת ובראיה רחבה - **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה 1 ג' לעיל.
- ו. לטענה כי הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ללא בחינת הצורך התכנוני בחידושה. לא הוצג עניין תכנוני, לא דובר על מבנה הציבור ולא על התחדשות רחוב קרליבך או המרחב הציבורי - **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה 1 ב' לעיל.
- ז. לטענה כי מפרוטוקול הדיון בוועדה המחוזית משתמע מדברי מתכנתת המחוז כי נושא פינוי בית הקירור הוא המניע המרכזי להחייאת התכנית הישנה. מדובר ב- "בית קירור" אחד המהווה חלק קטן משטח התכנית הישנה, ולמעשה ניתן לממש את רוב התכנית גם ללא פינויו ולהפך, גם אם ייהרס בית הקירור ויבנה מגדל תחתיו, לא תמומשנה אפילו מחצית מהזכויות שמכילה התכנית הישנה - **לדחות את ההתנגדות.** מטרת התכנית המופקדת הייתה להאריך את תוקף תכנית תא/ 2689 על כלל עיקרי הוראותיה, ולא בשל היבט ספציפי אחד.

עמוד: 21
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

ח. לטענה כי בהליך הפקדת התכנית חלו שגיאות הפוגעות בשקיפות התכנית החדשה, שימנעו בעתיד בקרה ציבורית על אופן מימושה. נספחי תכנית צקלג לא הופקדו עם מסמכי התכנית החדשה למרות שמהווים חלק בלתי נפרד מהוראותיה, ובנוסף הם לא מוצגים בדף התכנית הישנה באתר מנהל התכנון ויש קושי לעיין בהם – **לדחות את התכנית.** ראו מענה 2 ג' לעיל.

ט. לטענה כי ההחלטה להפקיד תכנית ישנה, שקידומה החל בשנת 1996, באופן אוטומטי וללא תיקונים היא החלטה תכנונית לא סבירה. התכנית מתעלמת משינויים משמעותיים רבים שהתרחשו בסביבת התכנית מאז החל תכנונה ואינה מתאימה למציאות העכשווית ולסטנדרטים המקובלים בעולם התכנון כיום – **לקבל את ההתנגדות.** ראו עיקרי החלטה.

י. לטענה כי התכנית הישנה מתעלמת מהקו הירוק של הרק"ל העובר בתחומה. במסמכים אין התייחסות לתת"ל 71 שאושר בשנת 2017. בדיון הוועדה המחוזית ביקש נציג משרד התחבורה תיאום עם נת"ע אך הדבר לא הוטמע בתכנית. התעלמות התכנית מהקו הירוק הביא כי התכנית ממקמת את מגדל התעסוקה (מגרש ב1) הרחק מתחנת רק"ל, וממקמת שביל ביעוד שצ"פ במגרש 172 במיקום שיחבר את הולכי הרגל אל מחסומי השיקוע החדש בצומת מעריב – **לקבל את ההתנגדות.** ראו עיקרי החלטה.

יא. לטענה כי התכנית מתעלמת מהיקפי הבניה שאושרו בדופן המזרחית של רחוב קרליבך בשנים האחרונות. בשוק הסיטונאי ברחובות קרליבך והחשמונאים אושרו כ- 800 יח"ד, ב- 15 קומות, על חתך רחוב קרליבך להיות סימטרי – **לקבל את ההתנגדות.** ראו עיקרי החלטה.

יב. לטענה כי התכנית פוגעת בגן קרית ספר. התכנית הישנה שתוכננה טרם הקמת הגן, ממקמת את שטח הציבור המשמעותי בפינתה הדרום מערבית הרחק מהגן, ללא רצף המשכי של שטחי ציבור פתוחים. בנוסף, המגדלים המאושרים יגרמו להצללה על הצד המזרחי של הגן עד השעה 11:00 בבוקר בעונות המעבר. מבקשים להעצים את הגובה בדופן רחוב קרליבך ובסמוך לרחוב הראשי ותחנת המתע"ן ובכך לאפשר להנמיך את הבנייה בדופן המערבית של התכנית ובכך לצמצם את הפגיעה הסביבתית בגן – **לדחות את ההתנגדות.** ראו עיקרי החלטה. הוועדה לא דנה בתכנון המפורט למתחם.

יג. לטענה כי התכנית מתעלמת מחוסר בשטחי ציבור באזור לב העיר הגובל בתכנית. התכנית כלולה בשטח המע"ר המטרופוליני, לו לא הוקצו שטחי ציבור בתכנית תא/ 5000. שטחי הציבור בתכנית המאושרת אינם מספקים ויש לבחון מחדש את הפרוגרמה לשטחי הציבור בנויים ופתוחים ולהתאימם לצרכי הסביבה העדכניים – **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה 5 יב' לעיל.

יד. לטענה כי התכנית מצמצמת ומגבילה את זכויות הבניה והשימושים ביעודים ובשטחים ציבוריים. עפ"י תכנית צ' ניתן לבנות לפחות 270% משטח המגרש (1,350 מ"ר לעומת 362 מ"ר בתכנית צקלג). יש לקבוע כי התכנית אינה פוגעת בזכויות והשימושים עפ"י תכנית צ' וכן לבחון את נושא הכיכר הציבורית המוצעת, במקום הקמת בניין ציבורי ביעוד ציבורי היחיד - **לקבל את ההתנגדות.** ראו עיקרי החלטה.

עמוד: 22
תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

- טו. לטענה כי התכנית הישנה לא ערכה סקר עצים ומסכנת עשרות עצים בוגרים הנמצאים בשטחה, חלקם עצים נדירים באיכותם, בני 100 שנה. יש להורות על עריכת סקר עצים והוספת הוראות לשימורם. כן יש להתאים את התכנית למדיניות עיריית ת"א לנטיעת עצים, לרבות בדרכים ובחזיתות המגרשים הסחירים (בנפח של 15 עד 24 מ"ק לאדמת נטיעות מעל מרתפים) – **לדחות את ההתנגדות.**
ראו מענה 5 יב' לעיל.
- טז. לטענה כי התכנית מבקשת להקים מגדל על קרקע שעלולה להיות מזוהמת, בשל שימוש אפשרי בגז אמוניה בבית הקירור, מבלי לדרוש את בדיקתה או טיהורה – **לדחות את ההתנגדות.**
ראו מענה 5 יב' לעיל.
- יז. לטענה כי התכנית מנוגדת למדיניות החניה של הוועדה המחוזית והמקומית, ומעודדת הגעה למרכז העיר באמצעות רכב פרטי. נקבעו זכויות בניה במרתפים של 18,920 מ"ר, כלומר כ- 500 מקומות חניה, וכן הצמדת חניות ליח"ד עתידיות. יש לקבוע תקן חניה אפס לשימושים שאינם למגורים, ותקן חניה מצומצם למגורים שימושו באמצעות חניון ציבורי בבעלות עירונית – **לקבל את ההתנגדות.**
ראו עיקרי החלטה.
- יח. לטענה כי התכנית מנוגדת למדיניות התנועתית של הוועדה המחוזית והמקומית, אינה מתייחסת לחיבור לרשת שבילי אופניים העירוני ו/או המטרופוליני, אין התייחסות שיקועי כלי רכב ברחובות קרליבך ולינקולן, חיבור הולכי רגל מלב העיר למתחם השוק הסיטונאי, להסדרי תנועה וכו'. יש לבחון נושאים אלו בבה"ת טרם אישור התכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו עיקרי החלטה.
- יט. לטענה כי התכנית לא מציגה כראוי את זכויות הבניה שהיא כוללת, בהתאם לנוהל מבא"ת - **לדחות את ההתנגדות.**
ראו מענה 2 ג' לעיל.
- כ. לטענה כי התכנית סותרת את תא/ 5000 לעניין היקפי הבניה שכן לא עומדת בתנאים לעליה מהרח"ק הבסיסי במתאר (4.2) לרח"ק בתכנית צקלג (6.8 ו- 8.5). בין התנאים לעליה ברח"ק:
הקצאה לצרכי ציבור, דיון על השיקולים המאפשרים זאת ותרומה משמעותית בנושאים שונים למרחב. דבר זה לא הוצג כראוי לחברי הוועדה המקומית. בנוסף, התכנית לא תואמת לנספח העיצוב העירוני בגובה הקומות ומקצה מעט שטחי ציבור בנויים ופתוחים בהתאם לנספח הפרוגרמתי. לא התקיים דיון לאישור החרגות אלה – **לדחות את ההתנגדות.**
ראו מענה 2 ג' לעיל.
- כא. לטענה כי חידוש התכנית הישנה יפגע בתכניות המקודמות בסביבה, ויעכב את פיתוח האזור. התכנית סותרת את עקרונות תכנית קרליבך ותא שטח 200 בהם היו שותפים נציגי השכונה, וכן אינה מתואמת עם תכניות מפורטות המקודמות במתחם כגון בצפון מתחם צקלג ותכנית להריסת בניין הנהלת מקורות הסמוך ברחוב לינקולן - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראו מענה 1 ו' לעיל.
- כב. לטענה כי חידוש התכנית מבטא הפרה של הבטחה שלטונית כלפי התושבות והתושבים, לעניין קידום תכנית לבניינים לשימור בקרית ספר' ברחבות עמרם גאון וקרית ספר, הגדלת שטחי הציבור הבנויים וכן הכללת גן קרית ספר בתכנית ביעוד שצ"פ – **לדחות את ההתנגדות.**

עמוד: 23
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

ראו מענה 5 יב' לעיל.

כג. לטענה כי ככל ולא תבוטל התכנית הישנה, מבוקש כי יכובדו ההסכמות שגובשו במהלך שיתוף הציבור ויעוגנו כמסמך מחייב במסמכי התכנית, ובכלל זה : שינוי יעוד הקרקע בגן קרית ספר משב"צ לשצ"פ, הוספת שטחי ציבור בנויים על חשבון השטחים הסחירים, הפקדת תכנית לשימור והתחדשות מרחק עמרם הגאון/קריית ספר, תכנון תנועה מוטה הולכי רגל ומקשר שכונות, חידוש המרחב הציבורי והקמת מקלט ציבורי בחניון התת קרקעי – **לדחות את ההתנגדות**. ראו עיקרי החלטה.

כד. לטענה כי חידוש התכנית מבטא ניסיון לקדם תכנון נקודתי ואינטרסנטי, במקום מדיניות בעלת ראייה כוללת, על כן לכל הפחות יש להוסיף בתכנית הישנה הוראה כי הפקדת תכנית איחוד וחלוקה תתאפשר רק לאחר אישור מסמך מדיניות למתחם צקלג – קרית ספר בוועדה המקומית, שתכלול בין היתר נושאים של : גבולות מתחמים לתכנון מפורט, מדיניות עיצוב עירוני ועקרונות בנייה, בה"ת, עקרונות מדיניות תנועתית בדגש על הולכי רגל, שימור ותיעוד מבנים היסטוריים, פרוגרמה לשטחי ציבור, שטחים פתוחים, הנחיות סביבתיות ומגוון פתרונות דיור – **לדחות את ההתנגדות**. ראו עיקרי החלטה.

6. להערות מנהל התכנון עפ"י סעיף 109 לחוק :

להערה כי ההוראה בדבר הארכת התוקף לתכנית המאושרת תא/ 2689 התקבלה בוועדה המחוזית לאחר שתוקפה של התכנית המאושרת פג. ספק אם זו המתכונת המשפטית והתכנונית הראויה לקידום התכנית הנדונה על רקע העובדה שתכנית תא/ 2689 אושרה לפני שנים רבות. מוצע לתאם את התכנית מול המחלקה המשפטית במנהל התכנון - **לדחות את ההערה**. ראו מענה 1 א' לעיל.

לדחות את התכנית בהתאם לאמור לעיל.

הודעה בדבר דחיית התכנית תפורסם ברשומות.

3. בת ים. תוכנית - 502-0692178 : בי/640 - בת ים - מתחם בגין

רקע :

1. התכנית בשטח של כ-46 דונם ממוקמת ברחובות הקוממיות ומנחם בגין בבת ים, בדרום אזור התעשייה. בצמוד לתכנית ממערב אישרה הוועדה המחוזית בתאריך 25.10.2021 תכנית משלימה בי/697 "מגרש 14 – מתחם הקוממיות" על שטח של כ-12 דונם.
2. התכנית היא תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה.

עמוד: 24
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

3. על שטח שכיום הוא ריק בחלקו ובחלקו האחר קיימים קרוואנים, מציעה התכנית בנייה לתעסוקה בהיקף של 100,00 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה, 7,040 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ו-32,580 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
4. סה"כ 362 יחידות דיור, מהן 20% הינן דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר. בנוסף ל-20% הנ"ל, 20% מהדירות יהיה בשטח כולל של עד 85 מ"ר.
5. כמו כן מוקצים כ-8 דונם עבור שטחים ציבוריים, לפחות 3 דונם מתוכם עבור שטח ציבורי פתוח. סך השטחים העיקריים למבני הציבור – 23,400 מ"ר, להם יתווספו 4,680 מ"ר עיקריים למסחר לרווחת הבאים למבני הציבור.
6. בצפון התכנית ברחוב הקוממיות מתוכנן שצ"פ אורכי כחלק מהציר הירוק שמוגדר בתמ"מ 5.
7. מבני המשרדים ממוקמים בצפון ובמרכז התכנית. מבני המגורים מתוכננים בדרום התכנית, ויגבלו בשכונת המגורים החדשה שנבנית בתחום תכנית בי/410.
8. התכנית צמודה ברחוב מנחם בגין לתחנת הקצה הדרומית של הקו האדום של הרכבת הקלה. בסמוך קיים חניון אוטובוסים.
9. התכנית, בצוותא עם תכנית בי/697, יוצרת מערך חדש של רחובות: רחוב צפון-דרום שיחבר את צפון שכונת בי/410 עם רחוב הקוממיות, ורחוב מזרח-מערב שיחבר את רחוב מנחם בגין עד לקצה התכנית הנ"ל.

עיקרי ההחלטה

הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית משמעותית, אשר יחד עם תכנית בי/697 שאושרה, מהוות חטיבת קרקע משמעותית בצומת רחובות מרכזי (מנחם בגין, ניסנבאום והקוממיות) בדרום העיר בת ים. תכנון זה משלים את תכנית בי/631 שאושרה ממזרח לתכנית, תכנית השבטים (בי/518) שאושרה מצפון מזרח, תכנית בי/434 (מתחם אמד) ותכנית בי/619 (דפוס מעריב) שאושרו מצפון ושכונת הפארק (בי/410) שנבנית מדרום.

התכנית נמצאת על התחנה הראשונה של הקו האדום של הרכבת הקלה, ולפיכך היא הותאמה למדיניות המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן. מדובר בתכנון מגוון ועירוני, המעצים בינוי בסביבת מתע"ן, כולל שטחים לשימושים שונים, תקני חנייה מופחתים ודיור מכליל.

לאור כל זאת, הוועדה המחליטה על אישור התכנית, בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל.

להלן התייחסות הוועדה להתנגדויות:

1. התנגדות אדר' מיכל מאיר, מהנדסת העיר בת ים

- א. לטענה כי יש לתקף בהוראות התכנית את הבינוי שמוצג בנספח הבינוי בתא שטח 18 כך שייבנו בו 4 מבנים, אחד בן 40 קומות ושלושה נוספים בגובה 10-6 קומות, בדומה לתיקוף שנעשה בתכנית בי/697, שם נקבע כי יהיה מבנה מגורים בן לכל היותר 10 קומות ואחר בן לכל היותר 40 קומות, אחרת יהיה ניתן לבנות מבנים בני 40 קומות בכל תא השטח - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- בהוראות התכנית ייקבע כי יותר בניין אחד בגובה של עד 40 קומות. יתרת הבנייה למגורים לא תעלה על 10 קומות.

עמוד: 25
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

- ב. לטענה כי יש לציין כי ניווד זכויות ושימושים בין מגרשים יהווה סטייה ניכרת - **לקבל את ההתנגדות.**
 הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.
- ג. לטענה כי בתקנון התכנית ישנן הוראות המתייחסות למצב שבו תותקן מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, וכי להוראות אלה יש להוסיף הוראה לפיה : בסמכות הוועדה לדרוש התקנת מערכת פניאומטית מקומית או בחיבור למערכת העירונית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
 תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לפינוי אשפה, ובכלל זה פינוי פניאומטי.
- ד. לטענה כי תקן החנייה לשימושי מסחר ותעסוקה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה (ולא אזור א' בתקן התקף כיום), וזאת משום שיייתכן שתקן החנייה העתידי יקבע מספר מקומות חנייה נמוך מזה שיש בתקן כעת - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
 תקן החנייה לשימושי מסחר ותעסוקה יהיה לפי אזור א' בתקן התקף כיום, או לפי התקן שיהיה תקף בעת מתן היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.
- ה. לטענה כי בהתאם לכתוב במדיניות המחוזית לרובע העסקים של בת ים, יש לקבוע כי תכנית העיצוב תכלול 4 נספחים, לרבות השטחים הציבוריים, כתנאי להוצאת היתר בנייה ראשון לכל תחום התכנית - **לקבל את ההתנגדות.**
 הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
- ו. לטענה כי יש לקבוע שלביות ביצוע שתתייחס לביצוע הדרכים, וכי תנאי לקבלת היתר הינו אישור מהנדסת העיר להתאמת תשתיות וגישה למגרשים הרלוונטיים ולחילופין תיקבע שלביות המחייבת ביצע תשתיות טרם מתן היתר - **לדחות את ההתנגדות.**
- קבלת ההתנגדות משמעה כי הוצאת היתר בנייה עלולה להתעכב למועד לא ידוע, וזאת עד שהרשות המקומית תקים את התשתיות הנדרשות. באחריות הרשות המקומית להקים את התשתיות בהתאם להתקדמות הבנייה.
- ז. לטענה כי יש לקשור בין היתרי הבנייה באופן ברור כך שבכל הוצאת היתר למגורים, החלק היחסי של המגורים מסך התכנית (25%) יושלם בהוצאת היתר לחלק היחסי של התעסוקה והמסחר מסך התכנית (75%), אחרת עלול להיווצר מצב שבו יוצא היתר למגדל מגורים בן 40 קומות ולשני מבני תעסוקה בני 6 קומות בלבד - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
 תא שטח 7 הוא תא השטח היחיד שבו ישנו עירוב שימושים של תעסוקה ומגורים. על-מנת להבטיח את הקמת התעסוקה בתא שטח זה, ייקבע בהוראות התכנית כי לתא שטח זה יוצא היתר אחד לכל תא השטח לכלל הזכויות הקבועות בו.
- ח. לטענה כי יש לקבוע כי תנאי לאכלוס המגורים הוא השלמת השלד והמעטפת של מבני התעסוקה והמסחר - **לדחות את ההתנגדות.**
- מדיניות הוועדה המחוזית הינה שאין לקבוע תנאים לאכלוס, כפי שנקבע גם בהחלטת ההפקדה של תכנית זו. זאת משום שתנאים לאכלוס עלולים לגרום למצב שבו רוכשי הדירות בבנייני המגורים יהיו בני ערובה למשך תקופה לא ידועה, עד שהתנאי לאכלוס יושלם. סעיף 6.11.6 בהוראות התכנית יתוקן לפי האמור בסעיף ז', ויתן מענה לצורך בקשירה של מימוש שטחי המגורים עם מימוש שטחי התעסוקה.
- ט. לטענה כי יש להתאים את התכלות התכנית לקבוע במדיניות לרובע העסקים של בת ים (בי/600), שם נקבע כי "בתכניות שלא יוצא היתר בנייה מכוחן בתוך 24 חודשים, הזכויות המיועדות למגורים יבוטלו. זמן התפוגה של התכנית בכללותה יהיה 5 שנים", או לחילופין לא לאפשר הארכות תוקף לתכנית, ולחילופין במידה ותהיינה הארכות תוקף יש לצמצמן למקסימום שנתיים במקום 5 שנים כפי שהוגדר, ולא יעלה על 7 שנים סה"כ - **לקבל את ההתנגדות.**

עמוד: 26
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

יש להתאים את סעיף ההתכלות בתכנית לכתוב במדיניות המקומית לרובע העסקים של בת ים.

2. התנגדות רשות שדות התעופה

א. לטענה כי הגובה המרבי למבנה המבוקש בבקשה, ללא התייחסות לעזרי בנייה, הינו 182.32 מ' מעל פני הים, ולפיכך יש להתנות את האישור למתן היתר בניה לבקשה שבנדון בהתאמתה לגובה של 180 מ' מעל פני הים (כולל אביזרי עזר לבנייה), הוא הגובה המותר על פי תמא/2-4 - **לדחות את ההתנגדות**.
 לפי הצהרת עורכת התכנית ולפי החלטת הוועדה המקומית, אין בניין שחורג מהגובה המותר. הבניין הגבוה ביותר לפי נספח הבינוי מגיע לכ-178 מ' מעל פני הים.

3. התנגדות רשות מקרקעי ישראל

א. לטענה כי יש להוסיף 12,000 מ"ר עיקרי לתכנית, מתוכם :

- 1) 5,300 מ"ר למגורים בתוך מתחם התעסוקה, במתווה של מיקרו ליבינג (דירות בגודל של 45 מ"ר עיקרי), סך הכול תוספת של כ-117 יח"ד.
- 2) 6,400 מ"ר נוספים עיקריים יתווספו לשטחי התעסוקה.
- 3) לאחר תוספת זו, סך שטח המגורים העיקרי יהווה 25% מהשטחים העיקריים הסחירים בתכנית.
- 4) לשטחים אלו יתווספו 4,800 מ"ר שטחי שירות אשר יתחלקו באופן פרפורציונאלי בין המגורים לתעסוקה - **לדחות**

את ההתנגדות.

מבחינת היקף הזכויות והתמהיל, התכנית תואמת את המדיניות המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן, ואין מקום לחרוג מזכויות אלה. מבחינה תכנונית, מוקמו שטחי המגורים בדרום התכנית, כך שיהיו סמוכים לשכונת פארק הים המאושרת מדרום לתכנית (תכנית בי/410). הוועדה סבורה כי יש הגיון רב בסמיכות זו, משום שהיא מאפשרת את המשך רצף המגורים ושטחי הציבור שנקבע בשכונת פארק הים.

באשר לדיור מסוג מיקרו ליבינג, הרי שלפי הוראות התכנית, 20% מהדירות הינן דירות קטנות בשטח כולל של עד 65 מ"ר. יש לציין כי בנוסף ל-20% הנ"ל, 20% מהדירות יהיה בשטח כולל של עד 85 מ"ר. הוועדה סבורה כי אין צורך בהגדרה של אחוז נוסף מיחידות הדיור כיחידות דיור קטנות מאוד, וזאת על מנת לשמור על תמהיל דירות מגוון.

לאור כל זאת, הוועדה סבורה כי אין מקום למקם שטחי מגורים בתוך שטחי התעסוקה והמסחר.

ב. לטענה כי יש לתקן תיקון טכני בתשריט – הורדת כ-4 מ"ר ממגרש 18 לטובת דרך שהופקעה בעבר על-ידי עיריית בת ים וכי יש רצון להשאירה כדרך – **לקבל את ההתנגדות**.

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ג. לטענה כי יש להוסיף להוראות את הסעיף הבא, בהתאם למדיניות רשות מקרקעי ישראל:

מקרקעין המיועדים לשטחי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצורכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך

עמוד: 27
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 – **לקבל את ההתנגדות**. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ד. לטענה כי יש להחזיר להוראות התכנית את הסעיפים שיאמר כך: "נטיעת עצים בשטח התכנית, ובכלל זה לאורך מדרכות, תהינה בהתאם למסמך המדיניות של מחוז תל אביב "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני (2015)" – **לקבל את ההתנגדות**.

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

ה. לטענה כי יש להחזיר את הסעיפים הבאים להוראות התכנית, וזאת משום שנושאים אלה מפורטים באופן חלקי בלבד בהנחיות המרחביות של בת ים, או אינם מקבלים התייחסות, וכי ישנה חשיבות לסעיפים אלו על מנת לשמור על קו נקי ואחיד של המבנים בתחום התכנית":

(1) "יש להקפיד על הסתרת המזגנים וקולטי השמש".

(2) "המבנה יחופה בחומרים קשיחים ועמידים כגון: אבן, שיש, אלומיניום זכוכית או בטון אדריכלי גלוי, בכפוף לאישור מהנדסת העיר. לא יותר חיפוי קרמיקה".

(3) "גגות המבנים הנמוכים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהבניינים הגבוהים" – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

לגבי סעיפים 1 ו-2 – מדובר בהוראות עיצוביות שמקומן בתכנית עיצוב אדריכלי ובהנחיות מרחביות, ולא בתב"ע. הוועדה המחוזית קוראת לוועדה המקומית להכין הנחיות מרחביות בנושאים אלה בהקדם. לגבי סעיף 3 – תכנון הגגות כחזית חמישית הינו נושא חשוב שיש לתת עליו את הדעת, ועל כן יש לכלול את ההוראה בתקנון התכנית.

ו. לטענה כי יש להחזיר את המילים "מלבד מבני ציבור" לסעיף שקבע כי "מבני עזר לצרכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב יהיו תת קרקעיים", וזאת משום שאין פרוגרמה מדויקת עבור מבני הציבור, ולכן לא ניתן לדעת האם יבוצע מרתף חניה ומה יהיה גודלו – **לדחות את ההתנגדות**.

מדיניות הוועדה המחוזית לעניין הסדרת חנייה ותשתיות בתת הקרקע נוגעת לכל השימושים, ובכלל זה מבני ציבור.

4. הערות מנהל התכנון

א. להערה כי יש להוסיף לסעיף 4.6.1 בהוראות התכנית כי באזור ה"מסחר ותעסוקה" לא יתאפשרו שימושים שאינם עומדים במגבלת המרחקים בהתאם לאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18 – **לקבל את ההערה**. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

ב. להערה כי יש לשים לב למכתבה של גב' רונית מזר מיום 19.6.17 בדבר הוספת סעיפים גנריים בנושא גז טבעי להוראות של תכניות לשכונות מגורים חדשות – **לדחות את ההערה**.

עמוד: 28
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

התכנית מתייחסת לאפשרות להנחת קווי גז טבעי (סעיף 6.12.1 להוראות התכנית), ובסעיף 6.12.6 לתכנית קיימות הוראות שמחייבות התייחסות לקווים במסגרת תכנית עיצוב האדריכלי. הוועדה סבורה כי הוראות אלה מניחות את הדעת, וכי אין צורך בהוראות נוספות.

ג. להערה כי יש לשים לב כי שטח התכנית נמצא באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 1, ולפיכך יש לתאם את התכנית עם מנהל רשות המים – **לקבל את ההערה בחלקה**.

ככל שייקבע פתרון של קידוחי החדרה יבוצע תיאום עם רשות המים. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

ד. להערה כי יש לציין את פתרון הביוב בהוראות התכנית – **לדחות את ההערה**. פתרון הביוב של כל מחוז תל אביב הוא השפד"ן. אין צורך לציין זאת בהוראות. עניין זה מצוין בנספח הביוב המילולי.

5. תיקונים והבהרות

א. מהוראות התכנית המופקדת נשמטו בשגגה השימושים וההוראות של ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (סעיף 4.5), כפי שאלה הוצגו בפני הוועדה המחוזית בעת הדיון להפקדה. יש לתקן את הוראות התכנית ולהשיב שימושים והוראות אלה:

(1) שימושים:

- (א) מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים.
- (ב) שימושי תעסוקה לרבות: משרדים, מוסדות פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, אולפנים, שירותים כדוגמת בנקים, מרפאות, שירותי בילוי ופנאי, שירותי הסעדה, אולמות אירועים ומופעים, בתי תוכנה.
- (ג) מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים וכדומה, וכן שימושים לבתי אוכל לסוגיהם.
- (ד) חנייה תת קרקעית.
- (ה) מתקנים לניהול נגר עילי וניקוז.

(2) הוראות:

- (א) בינוי ופיתוח:
- (1) מגורים: הוראות הבינוי והפיתוח לפי הוראות כלליות והוראות למגורים בסעיף 6.1.
- (2) תעסוקה ומסחר: הוראות הבינוי והפיתוח לפי הוראות כלליות והוראות למסחר ותעסוקה בסעיף 6.1.
- (ב) דרכים וחניות: בהתאם להוראות בסעיף 6.2.

6. תיקונים טכניים

- א. סיווג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.
- ב. סעיף 6.1.2: יש למחוק את סעיף י"ד.

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.

עמוד: 29
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

4. קרית אונו. תוכנית - 508-0364760 : קביעת מגרש ביעוד ציבורי בשער הקריה

רקע :

מדובר בתכנית בשטח של 10.2 דונם. במצב הסטוטורי המאושר ייעודי הקרקע הם תחמ"ש, מסוף אוטובוסים, שצ"פ ושב"צ. התכנית מציעה לבטל את ייעודי התחמ"ש ומסוף האוטובוסים ולהפוך את השטח לשב"צ הכולל גם מסחר בהיקף של 20%. התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 20.6.21. לתכנית הוגשה התנגדות אחת והתקבלו הערות מנהל התכנון. לאחר ששמעה את המתנגדות ואת נציג הועדה המקומית, עיינה בכתב ההתנגדות ודנה בכל אלו, מחליטה הועדה לאשר את התכנית בהתאם למפורט בהחלטה זו. הועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה אשר מגדילה את היקף השטחים הציבוריים הבנויים ומשפרת את הממשק עם הרחוב ואת איכות המרחב הציבורי.

1. להתנגדות אינג' שמעון שטרית בשם רשות שדות התעופה :

א. לטענה כי תחום התכנית נמצא תחת הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה, וכי על פי הוראות תמא/2/4 הגובה המירבי המותר לבניה בתחום זה הינו +86 מעל פני הים, כולל אביזרי עזר לבניה, ואילו הגובה המירבי המבוקש הינו +97 מ' מעל פני הים- לקבל את ההתנגדות בחלקה.

מגבלת הגובה המפורטת בהתנגדות תקפה רק לשליש הדרומי של התכנית ולא לתחום התכנית כולה, כאשר בכל מקרה התכנית מגדירה במפורש בסעיף 6.3 כי היא כפופה להוראות תמא/2/4.

2. הערות מנהל התכנון :

1. יש לתקן את קואורדינטות הרחוב בהוראות התכנית בהתאם לתשריט – לקבל את ההערה. התכנית תתוקן בהתאם.

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. בת ים. תוכנית - 502-0874958 : בי/874 - תחמ"ש הקוממיות, בת ים

רקע :

- בתאריך 11.03.2019 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לתת תוקף לתכנית מס' 502-0444448 (בי/631) בתנאים.
- כנגד התכנית הוגשו שלוש עתירות, הראשונה של בעלי עסקים במתחם המלאכה, השנייה של חברת החשמל והשלישית של מי שנקשר בחוזה עם הרשות המקומית ביחס למקרקעי התכנית.
- בתאריך 31.12.2019 נערך דיון בנוגע לתכנית אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי), עו"ד ארז קמיניץ. בסיכום הדיון שנשלח ב-06.05.2020 נכתב כי בשלב זה ראוי לעכב את פרסום התכנית למתן תוקף, נוכח עמדת רמ"י, אשר יש לה השלכה משמעותית על האפשרות למימוש התכנית. עוד נכתב, כי ככל שיימצא פתרון במסגרת ההליכים המשפטיים, ניתן יהיה לבחון את סיום הליכי פרסום התכנית או לעשות כל פעולה אחרת בעניין.

עמוד: 30
 תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

4. בד בבד, נכתב בסיכום הדיון הנ"ל כי 'נוכח הדחיפות ועל מנת לקדם את הקמת התחמ"ש, מן הראוי כי הוועדה המחוזית ת"א תבחן את פיצול התכנית, כך שתוציא מתחומה את מגרש התחמ"ש בהתאם לסעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבנייה'.
5. בתאריך 01.06.2020 החליטה הוועדה להשהות את פרסום תכנית מס' 502-0444448 למתן תוקף לתקופה של שישה חודשים, וכי לאחר שישה חודשים יובא הנושא בפני הוועדה בשנית.
6. במקביל להחלטתה לעיל, הוועדה החליטה לפצל את התכנית כך שלתא שטח 600 (המיועד להקמת תחמ"ש) יוגשו מסמכים נפרדים.
7. מסמכים אלה הוגשו לוועדה כתכנית מס' 502-0874958.
8. בתאריך 04.01.2021 החליטה ועדת משנה ב' לפרסם הודעה לפי סעיף 106ב, לפיה לאור הדחיפות בהקמת תחמ"ש במיקום שיועד לה בתכנית מס' 502-0444448, הוועדה שוקלת את הפרדת התחמ"ש באמצעות קביעתה בתכנית נפרדת - 502-0874958, וזאת בכפוף למספר תנאים.
9. בתאריך 10.06.2021, עקב כישלון הליך הגישור שנערך בתכנית 502-0444448, היא פורסמה למתן תוקף, ובכך אושר גם שטח לתחמ"ש ברחוב הקוממיות.
10. לאור זאת, מובאת תכנית 502-0874958 לסגירה.

החלטה:

1. לאור אישור תכנית מס' 502-0444448, התייתר הצורך בקידום תכנית נפרדת לתחמ"ש, ועל כן מחליטה הוועדה לסגור את תכנית מס' 502-0874958.
2. דבר ביטול התכנית וסגירתה יפורסם ברשומות.

6. חולון. תוכנית - 505-0338459 : ח/2030

הוועדה החליטה על הפקדת תכנית מתאר כוללנית לעיר חולון בתאריך 25.7.2016. ובתאריכים 5.7.2018 ו-11.7.2018 פורסמה להפקדה בלוחות מודעות, שלטים ובעיתונים בהתאמה.. לתכנית הוגשו כ-80 התנגדויות. ביום 16.9.2019 הוצגה בפני ועדת משנה ב' להתנגדויות (להלן, ועדת המשנה) החלטת הוועדה המקומית, להמליץ לוועדה המחוזית על עדכון ושינוי מסמכי תכנית המתאר המופקדת ממספר טעמים: תחזית גידול אוכלוסייה ותוספת יחידות דיור; שינויים תנועתיים במרחב המטרופוליני - ה"קו הירוק" והמטרו, מדיניות מחוז ת"א לציפוף לאורך צירי מתע"ן, תכנית אגן האיילון; תכניות משמעותיות בעיר, כגון תכנית ח/500 והכנת תכנית התחדשות עירונית לכל העיר (ח/619); וההתנגדויות שהוגשו לתכנית המתאר ח/2030.

הוועדה שמעה באותה ישיבה את עמדת הוועדה המקומית ואת עמדת המתנגדים והחליטה לקצוב לוועדה המקומית 12 חודשים להשלמת ההליך של עדכון התכנית, ובסופם תשוב ותדון הוועדה באופן קידום התכנית. ההחלטה פירטה היבטים שונים אליהם, בין היתר, יתייחס עדכון התכנית: מגמות גידול האוכלוסייה ותוספת יחידות דיור, מדיניות מחוז תל אביב לציפוף לאורך צירי מתע"ן, תכנון קווי המטרו, ועוד.

בתאריך 6.7.2020 ביקשה הוועדה המקומית להאריך את התקופה שהוקצתה לעדכון התכנית ב-12 חודשים נוספים, עקב החלפת צוות התכנון ובנסיבות של נגיף הקורונה, וכן הפקדת התכניות לקווי המטרו וההחלטה על ביטול תמ"א 38. הוועדה החליטה לקבל את בקשת הוועדה המקומית ולאפשר הגשת מסמכים מעודכנים עד ספטמבר 2021.

מסמכים מעודכנים כאמור הוגשו ללשכת התכנון ב-2.9.2021, ואלו נמצאים בבדיקה.

עמוד: 31
תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

הוחלט:

לאור הגשת התכנית המעודכנת, המציעה תפיסה תכנונית שונה לעיר, מחליטה הוועדה לסגור את התכנית המופקדת, ולקלוט את התכנית המעודכנת כתכנית חדשה. התכנית תובא לדיון להפקדה בפני מליאת הוועדה המחוזית. פרסום ביטול התכנית ייעשה על פי חוק.

7. תל אביב-יפו. תוכנית - 507-0137190 : אילת אליפלט תא 4236

רקע:

התכנית שבנדון אושרה למתן תוקף ע"י ועדת משנה ב' להתנגדויות ביום 22.08.2018. ביום 3.10.2019 ניתן פס"ד בעת"מ 72427-10-18 בעניין הוראות המעבר שנקבעו בתכנית ובנושא הזכויות בחלקת העותרים (155) לעומת חלקה 135 בטבלת האיחוד והחלוקה.

בכל הנוגע לנושא הוראות המעבר העתירה נדחתה.

בנוגע לנושא טבלת הזכויות, הורה בית המשפט להשיב את התיק לוועדה המחוזית לבחינה חוזרת של טבלאות האיחוד והחלוקה כדלקמן:

27. בנסיבות אלו מצאתי כי נכון יהיה להשיב את התיק לוועדה המחוזית, אשר תדאג ששמאי התוכנית או שמאי אחר מטעמה יחשב פעם נוספת את הזכויות בחלקות 135 ו-155, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.4.2018, כשבידו מלוא העובדות הרלוונטיות, ותחת פיקוחה של הוועדה המחוזית ומי מטעמה. חישוב הזכויות יתייחס כנדרש לשטחים העל קרקעיים התביעים וכן לטיב השטחים בקומה התחתונה, במסגרת זו תבוצע בדיקה חוזרת בתיק הבניין והתייחסות למסמכים שנמצאו בו, כגון היתר השינויים שצורף לעתירה (נספח 13) ופרוטוקול הביקורת שצורף להתייחסות העותרים, וכן יבוצע ביקור נוסף במקרקעין והתייחסות לממצאים הפיזיים העולים ממנו.
- יובהר וידגש: אין באמור כדי לקבוע כי המסקנה הסופית של שמאי התוכנית שגויה. כל שנקבע הוא שלאור שיטות החישוב השונות לחלקות, כלל הדברים שהיו ידועים בעת חישוב הזכויות בטבלת ההקצאה שצורפה לתוכנית המופקדת, והחלטת הוועדה המחוזית המורה לבחון בשנית את הדברים – הן בפן השטחים התביעיים והן בפן מכלול העובדות הרלוונטיות למרתפים, היה מקום לבצע פעולות מקיפות יותר כדי שניתן יהיה להיווכח שאכן החלטת הוועדה המחוזית יושמה.
- עוד יובהר למען הסר ספק כי בכל הנוגע לטענות העותרים נגד קביעת שמאי התוכנית כי יש להחשיב את המרתף בחלקה 135 כשטח עיקרי, קביעה שאושרה על ידי השמאי הבודק, לא מצאתי מקום להתערב בה.

ביום 7.1.2020 נתבקש שמאי הוועדה המחוזית לבצע בדיקה ביחס לחישוב הזכויות בחלקות 135 ו-155 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 23.4.2018, בהתייחס לשטחים העל-קרקעיים התביעיים וכן לטיב השטחים בקומה התחתונה.

במסגרת בדיקה זו נבחנו מסמכי תיק הבניין ובנוסף נערך ביקור במקרקעין ביום 21.7.2020. לאחר שקיבלה לידיה את חו"ד שמאי הוועדה המחוזית, שקלה הוועדה את תיקון טבלת האיזון כך ששווי הקומה התחתונה (מרתף) בחלקה 155 ישווה לשווי הקומה התחתונה (מרתף) בחלקה 135. בנוסף, שמאי התכנית ביצע הפחתת שווי בחלקה 155 בהקשר לנגישות לקומה תחתונה (מרתף) שהינה מיטבית פחות מזו שבחלקה 135.

עמוד: 32
תאריך: 14/12/2021

ישיבה מספר : 1365 תאריך הישיבה : 29/11/2021

לאחר ששמעה את שמאי הועדה המחוזית, אשר בדק את מכלול ההיבטים כנדרש בהחלטת בית המשפט, השתכנעה הועדה כי אלו התיקונים הנדרשים לשקילה בהתאם להחלטת הועדה למתן תוקף לתכנית.

שמאי התכנית תיקן את טבלת האיזון בתיאום ובאישור שמאי הועדה המחוזית, בהתאם להנחיית הועדה. הטבלה פורסמה לפי סעי' 106 (ב) לחוק .

הוחלט:

בפני ועדת המשנה להתנגדויות הוצגה התכנית. מאחר וחלפו 21 יום מתום המועד להגשת השגות לפי סעיף 106 ב' לחוק, ולא הוגשו השגות, טבלאות האיזון המתוקנות-מאושרות.


לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הודעה בדבר תיקון המסמכים ואישור התכנית תפורסם ברשומות.

8. נושא - אישור 216 : אישור פרוטוקול קודם

הוחלט:

לאשר פרוטוקולים מישיבות מס' 1362 מתאריך 25.10.21, מס' 1363 מתאריך 1.11.21 ומס' 1364 מתאריך 8.11.21.



מזכיר הועדה



יו"ר הועדה