

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

14 פברואר 2024
ה' אדר א תשפ"ד

באמצעות דואר רשום + פקס

	<u>לכבוד</u>
(במייל: eyal@agmon-law.co.il) (בדואר: יגאל אלון 98, תל אביב)	עו"ד אייל ד. מאמו
(במייל: office@ablaw.co.il) (בדואר: מנחם בגין 7, רמת גן)	עו"ד אפרת לרנר
(במייל: or@gur-adv.co.il) (בדואר: מצדה 7, בני ברק)	עו"ד מורן גור
(בדואר: המתנדב 42, תל אביב)	רפי קישון
(במייל: main@ljlaw.co.il) (בדואר: מנחם בגין 11, רמת גן)	עו"ד יוסי לוי
(בדואר: הרכש 2, תל אביב)	אלדד בן נון
(בדואר: בן גוריון 68, תל אביב)	אהוד כרמלי מהנדס העיר
(בדואר: אופקים 23, תל אביב)	ד"ר נועה רוזנברג
(בדואר: נקר 9, תל אביב)	ד"ר נתן ברנד
(במייל: office@neemanab.co.il) (בדואר: פנחס רוזן 72, תל אביב)	עו"ד אברהם נאמן
(בדואר: ברקאי שמואל 19, תל אביב)	דניאל בן יצחק
(במייל: avi@rosak-law.com) (בדואר: מרכז עזריאלי 1, תל אביב)	עו"ד אבי אברמוביץ'

ו. מקומית לתכנון ובניה תל-אביב
ע"י מחלקת תב"ע
ע"י המחלקה המשפטית

(בפקס: 7241949)
(בפקס: 7240113)

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תיק ערר תא/1134/0921
כתובת: מתחם ברקאי, תל אביב
גושים: 6628,6626 חלקות: 584,587-588,146-778,575

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 14/02/2024 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,
מזכירות ועדת ערר
מחוז תל-אביב

כתובת: המסגר 9 (בית אמפא) קומה 1 תל-אביב
מען למכתבים: ת.ד. 7176 מיקוד 6777658
קבלת קהל ומענה טלפוני: ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00. יום ד' 16:30-08:00.
טלפון: 03 – 7515084 שלוחה 1
פקס: 03 – 7515086

מדינת ישראל
משרד הפנים - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

ערר מס': תא/1134/0921
גושים: 6626,6628 חלקות: 146,588-587,584-575,778
כתובת הבניה: מתחם ברקאי, תל אביב

הרכב הוועדה:

עו"ד אפרת דון-יחיא סטולמן - יו"ר הוועדה
מר ניסים ארזי - נציג ציבור
גב' מצדה דרורי - נציגת מתכנן המחוז

העוררים:

קבוצת תושבים משכונת אפקה-
ע"י ב"כ עו"ד אייל ד. מאמו

- נגד -

המשיבים:

1. הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב-יפו-
ע"י ב"כ עו"ד ענת הדני ואח' - השירות המשפטי
2. אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת
3. קיו (ח.ו.) נדל"ן בע"מ
4. תדהר התחדשות עירונית בע"מ
- 2-4 ע"י ב"כ עו"ד אפרת לרנר
5. רפי קישון ואח'

תאריך הישיבה:

יום שני, י"ח באלול תשפ"ג, ה- 04/09/23

החלטה

1. לפנינו ערר שהוגש על החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו (להלן: הוועדה המקומית), שאישרה את תוכנית תא/מק/4717 - מתחם ברקאי - התחדשות עירונית, מספר מבא"ת 507-0556530 (להלן: התוכנית המופקדת או

תוכנית 4717). מדרום לתוכנית מצויה שכונת אפקה המאופיינת בבנייה צמודת קרקע, מצפון לתוכנית מתחם בית הלוחם, ממזרח נתיבי איילון, וממערב שכונת רמת אביב ג'. שטח התוכנית הוא 14.471 דונם, ובתחומה 9 מבני רכבת (בעלי כניסה אחת עד שלוש), בני שלוש קומות (כולל קרקע), הכוללים 113 דירות, ו-2 יחידות מסחר (במבנה אחד קיימת קומת קרקע למסחר), שפ"פ מרכזי בבעלות העירייה, קטע דרך ללא מוצא (המשך רחוב הנוטר לכיוון צפון), מפרץ חניה לרחוב ברקאי, וכן חלקה פנויה בייעוד מגורים עם סימון ייעוד 'חניה מגוננת' המשמשת בפועל לחניה, בבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י).



התוכנית המופקדת מציעה בניית 17 מבני מגורים חדשים בני 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג, עבור עד 370 יח"ד (צפיפות 37 יח"ד לדונם נטו, שטחי מסחר ומשרדים, שטח למבנה ציבור בשטח 921 מ"ר (זכויות לפי תוכנית צ'), תא שטח לחניה ציבורית, הגדלת שפ"פ והסדרת זיקות הנאה למעבר רגלי אל השפ"פ, שיפור מערך הדרכים, והרחבת רחוב ברקאי. התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. תוכנית 4717 מציעה תכנון שבו מתחם מגורים המקיף רצועת שפ"פ. התוכנית מחולקת לתאי שטח כדלקמן:

שטח המיועד לאזור מגורים ד', מחולק לשני תאי שטח, בהתאם לחלוקת הבעלות בין פרטיים לבין רמ"י: 101 (A, B ו-C) ו-102 (A ו-B - מגרש המוקצה לרמ"י) ומסומן בכתום.

מתוך תאי השטח המיועדים למגורים ד', תאי שטח 101A ו-102A יכללו מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב.

השטח המיועד לשפ"פ במרכז מבני המגורים, מחולק לשני תאי שטח, בהתאם לחלוקת הבעלות-פרטיים ורמ"י: 101C ו-102B (מוקצה לרמ"י) והוא ממוקם כאמור במרכז המבנים ומסומן צהוב מפוספס.

מבנים ומוסדות ציבור: מגרש 401 מסומן בחום.

דרך מאושרת : 801 עד 803. דרך מוצעת : 701 עד 704 מסומנת אדום.
להלן תשריט התוכנית המופקדת :



2. ביום 8.11.2017 החליטה הוועדה המקומית על פרסום הודעה בדבר הכנת התוכנית, ותנאים מגבילים להיתרי בניה מכוח סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: **חוק התכנון**) למשך שנתיים, ומאוחר יותר לשנה נוספת (י"פ 27.12.2017, ומיום 15.1.2020).

ביום 16.9.2020 החליטה הוועדה המקומית להפקיד את התוכנית. הודעה בדבר הפקדת התוכנית פורסמה במועדים 16.3.2021, 17.3.2021 ו-19.3.2021. לתוכנית התקבלו 13 התנגדויות.

ביום 12.5.2021 ניתנה הודעת לשכת התכנון המחוזית כי התוכנית אינה טעונה אישור השר.

3. ביום 25.8.2021 החליטה הוועדה המקומית לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התוכנית. במסגרת החלטתה קבעה הוועדה המקומית :

1. לקבל את ההתנגדויות הבאות :

- א. התנגדות 2.2 ב' : תיקון הוראות התכנית, סעיף 6.2.15 : " תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה."
- ב. התנגדות 2.2 ג' : להוסיף לסעיף 6.2.15 : "דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת- יש לתכנן דרך גישה זמנית בתאום עם ארגון נכי צה"ל"

ג. התנגדות 2.3 ג': להוסיף סעיף 6.2.17: תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, ובתאום עם בית הלוחם.
ד. התנגדות 4: תיקון הוראות התכנית, סעיף 7.1 שלבי ביצוע- תיקון ההתניה-
"העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר במגרש המגורים (101)."
ה. התנגדות 13.3: לתקן את טבלה 5 בהוראות התכנית, שורה שניה, תחת יעוד מגורים ד', שימוש מסחר ומשרדים, להוסיף את תא שטח B 101 (בנוסף ל A101).

2. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות:

- א. התנגדות 2.3 א': בקו בנין צפוני לכיוון בית הלוחם ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1.20 מטר מעבר לקו הבניין, ללא כל אפשרות להבלטה נוספת (מכח תקנות סטייה ניכרת) בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לשלב הבקשה להיתר.
- ב. התנגדות 2.3 ב': להוסיף לסעיף 6.1.10: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יש לערוך נספח פיתוח ונוף הכולל נטיעות וגינון במרחב התכנון, בדגש על השטחים הפתוחים המשותפים בגבול הצפוני של התכנית, בסמוך לבית הלוחם.
- ג. התנגדות 5.5 א+ח: להוסיף לסעיף 1.4 בהוראות התכנית את סעיף 62א(11), בטבלה 5 לעדכן את שטחי הבניה העיקריים עבור תאי שטח B101+A101: 27,020 מ"ר למגורים, ולמסחר ומשרדים 300 מ"ר.
- ד. התנגדות 5.5 ב'+ג': לתקן את היחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות (סעיף 1.6) מהחלפה לשינוי.
- ה. התנגדות 5.10 א', התנגדות 9.2 ב' והתנגדות 12.3: המרווח בין כל שני מבנים סמוכים לא יפחת מ-5 מטרים, במידה ויתוכננו מרפסות ישמר ביניהן מרחק של 6 מ'. מרחק זה יקבע כסטייה ניכרת.
- ו. התנגדות 5.10 ב': יש להוסיף לסעיף 7א.1.2. כי שטח דירה לא יפחת מ-35 מ"ר פלדלת.
- ז. התנגדות 5.11 ה': יש להוסיף הוראה כי 45 יח"ד יוקצו לטובת דיור בר השגה בהנחה של 40 אחוז ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יח"ד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית, שטח יחידת דיור ברת השגה לא יעלה על 100 מ"ר (פלדלת). עבור הדב"י יוקצו דירות בשטח 35-50 מ"ר (כ-30%), וכן 85-51 מ"ר (כ-45%), 100-86 מ"ר (כ-25%). מסי יח"ד בכל מנעד גודל ומיקומן יקבעו בשלב תע"א, בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי. ניתן יהיה לחלק את יח"ד אלו לעד 2 מקבצים בשני מבנים נפרדים. הדב"י יהיה בניהול ובבעלות אחודה.

3. לתקן את כל ההערות הטכניות של לשכת התכנון
4. להוסיף סעיף לתוכנית שיחייב כחלק מהתנאים למתן היתר התחייבות לענין ביצוע העבודות באופן מיטבי ובתנאים שלא יפריעו לקיום הפעילות התקינה של בית הלוחם. תנאי זה יהיה כלול גם בהיתר. היזם מצהיר שהבניה תהיה בתנאים המיטביים, ועם הכי פחות הפרעה לבית הלוחם.
5. הוועדה מבקשת כי לאור השינויים הנובעים מהתוכנית הצוות המקצועי יבצע בחינה תחברתית למשמעות החיבור בין שכונת אפקה ורמת אביב ג', וזאת ללא התליה בהחלטה לתת תוקף לתוכנית.
6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

4- על החלטה זו הוגש ערר על -ידי קבוצת תושבי שכונת נאות אפקה, המצויה מצפון לתחום התוכנית¹. בין השאר טוענים העוררים כי התוכנית המופקדת אינה מצויה בסמכות הוועדה המקומית, הואיל והיא חורגת מהרח"ק המירבי הקבוע בתוכנית המתאר הכוללנית - תא/5000 (להלן: **תוכנית המתאר הכוללנית או תא/5000**).

כמו-כן טוענים העוררים כי התוכנית כוללת זכויות מכוח תמ"א 38 אולם חישוב הזכויות חורג מזכויות הבניה האפשריות עפ"י תמ"א 38 וחורג ממדיניות הוועדה המקומית.

5. ביום 5.12.2022 קיימה ועדת הערר (בהרכבה הקודם) דיון בערר².

בהמשך לדיון זה נתנה החלטת ביניים:

*עד יום 15.12.22, תגיש הוועדה המקומית את המסמכים הבאים:
חוות הדעת המשפטית אליה התייחסה בפרוטוקול, בשאלת מקור הסמכות לאשר תכניות מסוג התכנית נושא הערר, והתייחסות לשכת התכנון המחוזית לחוות הדעת. כלל החומרים והמצגת שהציגה בדיון.
תחשיב מפורט של אופן חישוב הזכויות, תוך הצגת מקורן החוקי של כל אגד זכויות. זכות תגובה לעוררים עד יום 22.12.22. בפרק זמן זה, ימציא ב"כ העוררים בערר 1134/0921 את רשימת שמות העוררים.
העתק כל מסמך שיוגש לוועדת הערר, יועבר במקביל לצדדים האחרים*

6. ביום 4.4.2023 קיבלה ועדת הערר (בהרכבה הקודם) החלטה. בהחלטתה ציינה ועדת הערר (פסקה 20 להחלטה) שלעמדת הוועדה המקומית התוכנית אינה חורגת מהרח"ק שנקבע בתוכנית המתאר הכוללנית, אולם נוכח טענת הוועדה המקומית שזכויות הבניה בתוכנית המופקדת הן בהתאם להוראות סעיף 2.4.3 לתוכנית המתאר הכוללנית, המאפשרת לממש זכויות מכוח התמ"א בתוכניות מכוחה, הכריעה ועדת הערר בשאלה האם ניתן לקבוע זכויות מכוח התמ"א בתוכנית מכוח סעיף 2.4.3. ועדת הערר (בהרכבה הקודם) קבעה שתוכנית המתאר הכוללנית מאפשרת לחרוג מהרח"ק מכוח הוראות סעיף 2.4.3 לתוכנית, אולם קבעה שבמקרה שלפנינו – לא ניתן לייחס לתמ"א 38 את תוספת הזכויות במקרה דנן:

36... ברור כי ניתן לסטות מן הרח"ק הקבוע, לשם קידום מהלך תכנוני (תכנית או היתר) מכח תכניות תקפות ואף מכח תמ"א 38, אלא שעלינו להוסיף ולשאול האם המהלך התכנוני כאן אכן נערך מכח תמ"א 38 וכאמור, להבנתנו לא כך הוא.

¹ ערר נוסף שהוגש כנגד התוכנית נדחה בהחלטת ועדת הערר מיום 4.4.2023 – ערר תא/1121/1172
² וכן בערר המוזכר בה"ש 1

ועדת הערר קבעה שלא ניתן לכלול במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה גם זכויות מכוח התמ"א. יחד עם זאת, ועדת הערר לא שללה המשך קידום התוכנית, ולצורך כך אפשרה הגשת השלמת טיעון, על מנת לבחון כיצד להמשיך לטפל בתוכנית כדלקמן:

52. במסגרת ערר תא/1134/0921, יגישו המשיבים עמדתם בשאלת קיומו של מקור סמכות נוסף לאשר את התכנית נושא הדיון, שלא בהתאם לתמ"א 38, או להוראות התכנית הכוללת הקשורות לסמכויות שבהתאם לתמ"א 38. כן יתייחסו לצורך לקיים דיון מתאים לאור מקור סמכות נוסף. כן יתייחסו לשאלת אופן חישוב השטחים כמוצגת לעיל, ככל שהיא רלוונטית בהנתן מקור סמכות נוסף כאמור.

53. ככל שישברו כי יש לקיים דיון נוסף בתכנית בוועדה המקומית, לאור מסלול הקידום השונה, יודיעו המשיבים על כך במסגרת השלמת הטיעון.

54. ההודעות המשלימות תוגשנה עד יום 16.5.23.

7. בהמשך לזאת הגישו הצדדים השלמות טיעון. לצד זאת הגישו הוועדה המקומית וכן יזמת התוכנית (להלן: **המשיבה 2**) בקשות לעיון מחדש בהחלטת ועדת הערר, הקובעת שתוכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת זכויות מכוח התמ"א במתכונת זו אינה בסמכות הוועדה המקומית. העוררים הגישו גם הם השלמת טיעון, וכן הגישו התייחסות לבקשות לעיון מחדש.

נוכח מניעות של יו"ר ועדת הערר שנוצרה רק לאחר שהתקבלה החלטת ועדת הערר מיום 4.4.2023, הטיפול בערר הועבר להרכב הנוכחי. הצדדים הוזמנו להציג את כלל טענותיהם בדיון שהתקיים לפנינו ביום 4.9.2023. בדיון זה התבקשו הצדדים להציג גם את טענותיהם ביחס לבקשה לעיון חוזר.

דיון והכרעה

8. במסגרת הערר טוענים העוררים כי שטחי הבניה שנקבעו בתוכנית המופקדת חורגים מהרח"ק הבסיסי שנקבע בתוכנית המתאר הכוללת, ללא שהתקיימו תנאי תוכנית המתאר הכוללת, וכן טוענים כי ישנה אף חריגה מהרח"ק המירבי. המשיבות טוענות כי לא נעשתה חריגה מהרח"ק המירבי הקבוע בתוכנית המתאר הכוללת. עוד טוענות המשיבות שבענייננו קיימות ההצדקות המפורטות בהוראות תוכנית המתאר הכוללת להעלאה מהרח"ק הבסיסי. כמו-כן טוענות המשיבות כי העלאה כאמור מוצדקת גם נוכח הוראות סעיף 2.4.3 לתוכנית המתאר הכוללת, המתירות להבנתן לעגן בתוכנית המופקדת גם זכויות בניה מכוח תמ"א 38.

9. ועדת הערר (בהרכבה הקודם) בחנה את השאלה אם רשאית היתה הוועדה המקומית לעגן בתוכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים - גם שטחי בניה שניטען שהם מכוח תמ"א 38. בהחלטתה מיום 4.4.2023 קבעה ועדת הערר (בהרכבה הקודם) כי סמכות לעגן זכויות מכוח התמ"א לא קיימת אם התוכנית כוללת ניווד זכויות אלו בין מגרשים, וזאת נוכח סיכום דיון שקיים המשנה ליועמ"ש לממשלה דאז, מר ארז קמיניץ, ביום 12.5.2019 (סיכום הדיון הופץ ביום 18.7.2019) שבו נקבע:

א. ועדה מקומית רשאית לעגן בתכנית בסמכותה זכויות מכוח תמ"א 38, הן אם מכוח ס' 62א(א)(9) לחוק, הן אם מכוח סמכות ההחלטה שבשיקול דעת שניתנה לה לפי תמ"א 38 עצמה. בהחלטתה אגב אישור התוכנית יהא כדי להפוך זכויות מותנות אלה לזכויות מוקנות. עם זאת, אין המדובר בסמכות הכוללת את האפשרות לניוד אותן הזכויות מחוץ למגרש שניתן היה להתירן בהיתר דמוי ההקלה מכוח התמ"א. במילים אחרות, היות ובהיתר מכוח התמ"א, לא ניתן לממש את זכויות הבניה אלא באותו מגרש, הרי שאין אפשרות לשנות תוצאה זו באמצעות תכנית בסמכות מקומית, כך שיתאפשר מימושן של זכויות אלה מחוץ למגרש...

הוועדה המקומית וכן המשיבה 2 ביקשו כאמור שוועדת הערר תעיין מחדש בהחלטתה מיום 4.4.2023, לפיה תוכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת זכויות מכוח התמ"א במתכונת זו אינה בסמכות הוועדה המקומית. מכל מקום, הבהירו המשיבות כי התוכנית המופקדת נבחנה גם בהתאמה לרח"ק הקבוע בתוכנית המתאר הכוללנית. לטענת המשיבות התוכנית המופקדת מציעה שטחי בניה בהיקף החורג מהרח"ק הבסיסי, אולם ללא חריגה מהרח"ק המירבי. לטענת המשיבות תוספת הזכויות מעבר לרח"ק הבסיסי ניתנה גם בהתבסס על שיקול הדעת שמוסמכת הוועדה המקומית להפעיל מכוח הוראות תוכנית המתאר הכוללנית, וכי הבחינה ביחס להיקף הזכויות הראוי בעניינה נעשתה על-פי שתי הדרכים. דהינו, הוועדה המקומית הפעילה שיקול דעת בעניין, הן מכוח סמכותה לאשר תוספת זכויות מכוח התמ"א, והן מכוח סמכותה לאשר את היקף הזכויות המוצע בהתאם לרח"ק הקבוע ביחס למתחם. הטעמים לחריגה מהרח"ק הבסיסי פורטו גם לפנינו בדיון שקיימנו ביום 4.9.2023 (כן ראו גם בהחלטת הוועדה המקומית מיום 16.9.2020). במסגרת תשובתן הבהירו המשיבות כי למגרש 102 (של רמ"י) לא נוספו זכויות מכוח תמ"א 38. במגרש זה הרח"ק המירבי הוא 3.0 (הרח"ק המירבי למגרש הקטן מ-1.5 דונם) אולם במקרה זה נקבעו למגרש זכויות מכוח הוראות סעיף 2.4.1 לתוכנית המתאר הכוללנית שעניינו שמירת תוקפן של תוכניות שאושרו טרם תוכנית תא/5000 (כך שהמגרש אינו מוגבל לרח"ק הקבוע בתוכנית המתאר הכוללנית). עוד ציינו המשיבות כי בבדיקה חוזרת נמצא כי חישוב שטחי הבניה מכוח התוכניות התקפות (ולא מכוח תמ"א 38) במגרש 102 כללו בטעות שטחי בניה החורגים בכ- 500 מ"ר.

10. אין מחלוקת כי לוועדה המקומית מוקנה שיקול הדעת להוסיף זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי עד לרח"ק המירבי בהתאם להוראות סעיף 3.1.3 לתוכנית המתאר הכוללנית, שכותרתו "קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המירבי" (העוררים אך חולקים על היישום והתקיימות התנאים לכך). בנוסף סבורות המשיבות כי הוועדה המקומית מוסמכת להפעיל שיקול דעת ולהוסיף זכויות בניה מעבר לרח"ק הבסיסי, וזאת מכוח הוראות סעיף 23 לתמ"א 38. לאחר שבתנו את הטענות, אנו סבורים שהואיל ובמקרה שלפנינו בחנה הוועדה המקומית את היקף הזכויות גם בהתייחס לרח"ק הקבוע בתוכנית המתאר הכוללנית, והואיל ולהבנתה היא לא אישרה תוספת זכויות החורגת מהרח"ק המירבי הקבוע בתוכנית המתאר הכוללנית, לא נדרש לקיים דיון עקרוני נוסף בסוגיית הסמכות להוסיף זכויות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 בתוכנית הכוללת ניווד זכויות בין מגרשים. בנסיבות שלפנינו, בהן סבורות המשיבות שלא אושרו זכויות מעבר לרח"ק המירבי, וכי היקף הזכויות תואם להוראות סעיף 3.1.3 לתוכנית המתאר הכוללנית, איננו מוצאים מקום לקיים דיון עקרוני-תיאורטי בעניין סמכותה של הוועדה המקומית לאשר תוספת זכויות מעבר לרח"ק מכוח הוראות סעיף 2.4.3 לתוכנית המתאר. להלן נפנה ליתר טענות העוררים כנגד התוכנית.

ודוק, אין אנו מתעלמים מכך ששיקול משמעותי לאשר את תוכנית 4717 הוא הצורך בחיזוק המבנים הקיימים במתחם מפני רעידות אדמה. אלא ששיקול זה רלוונטי גם בהינתן שמדובר בתוכנית שהיקף שטחי הבניה שבה נקבע בהתאם לרח"ק הקבוע (עקרונותיו) בתוכנית המתאר הכוללנית. חיזוק המבנים הקיימים מוצע בענייננו בדרך של הריסה ובניה מחדש של מספר מבנים. בדרך זו ניתן לייצר תכנון מחדש של מתחם משמעותי, ובין השאר, גם להסדיר מעברים, שיפור מערך הדרכים, ולהקצות שטחי ציבור עבור הדירות המתווספות. דהינו, מדובר בתוכנית להתחדשות עירונית, המשפרת את המצב הקיים. השגת המטרה של חיזוק בדרך זו ראויה וטובה על פני חיזוק המבנים בדרך של עיבוי, או על-ידי הריסה ובניה מחדש של מבנה יחיד.

11. נפנה כאמור לבחון את כלל טענות העוררים. לטענת העוררים לא מתקיימים התנאים המאפשרים הגדלת הרח"ק הבסיסי. כמו-כן טוענים ששטחי הבניה שנקבעו בתוכנית חורגים מהרח"ק המירבי; התכנון המוצע בתוכנית מהווה שינוי דרמטי לעומת התכנון הקיים, ואינו משתלב במרקם הבנוי הקיים בסביבתה; התוכנית מציעה מתחם מגורים שיהיה חסום מפניי סביבתו, תוך הגדרת שפ"פ וסביבו "חומה של בניינים", שיוקמו בצפיפות ובמרווחים קטנים באופן קיצוני אשר, הלכה למעשה, ישמש את תושבי המתחם בלבד, וזאת בניגוד להוראות תוכנית המתאר הכוללנית; התוכנית המוצעת מציעה צפיפות גבוהה ביותר אף בהשוואה לבניה המקובלת במרכז העיר תל-אביב, ובדאי ביחס לסביבת התוכנית בשולי העיר; התוכנית אינה מציעה פתרונות תחבורתיים ראויים שיאפשרו את הכניסה והיציאה מהשכונה, או פתרונות חניה

ראויים; רחוב ברקאי שהוא ציר הגישה העיקרי למתחם נמצא מחוץ לתחומי הקו הכחול של התוכנית, זאת בניגוד לדין ולכלל הגיון תכנוני; יש לקבוע מראש בהוראות התוכנית את השימוש הציבורי בשטח המוקצה עבור מבני ציבור, ולכלל הפחות לקבוע רשימה מצומצמת וסגורה של שימושים.

נתייחס להלן לטענות הערר אחד לאחד.

קביעת הרח"ק

12. בהתאם לתוכנית תא/5000 מיועד המתחם ל"אזור מגורים בבנייה עירונית" – מתחם מס' 102. בנוגע לאזור מגורים בבניה עירונית, נקבע בסעיף 3.2.4(ב) רח"ק³ בסיסי ומירבי כדלהלן:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 ד'	2.5	2.5
0.5 - 1.5 דונם	2.5	3
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

לטענת העוררים הגדלת הרח"ק הבסיסי מותנית בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיף 3.1.3(א) עד (ד) לתוכנית המתאר הכוללנית, והתוכנית המופקדת לא עומדת בתנאים אלו. בנוסף טוענים העוררים כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מהרח"ק המירבי המותר לפי תוכנית המתאר הכוללנית. בחישוב כלל שטחי הבניה שהוצעו במקור, גם לאחר הצמצום כתוצאה מקבלת חלק מההתנגדויות, מתקבל ביחס לשטחים במגרש 101 רח"ק 4.16, וביחס למגרש 102 רח"ק 4.92 (בעוד שהרח"ק המקסימלי הוא 4.0). עוד טוענים העוררים שמגרש 102 למעשה אינו מגרש מעל 1.5 דונם, שכן למעשה הוא מורכב ממגרש מסחרי בשטח 522 מ"ר וממגרש שפ"פ של 690 מ"ר, ולפיכך הרח"ק המירבי הוא רח"ק 3 (ולא 4.0). כן טוענים העוררים שאין מקום לכלול את השפ"פ, אלא למדוד שטח מגרש נטוי, שכן חישוב הרח"ק מתבצע לאחר ניכוי השטחים הציבוריים, ולפיכך יש להמעיט את שטח השפ"פ שנועד לשמש לפנאי, פינות ישיבה, מתקנים לחניית אופניים, תאורה ומתקני משחק. גם בחישוב בצירוף השפ"פ מתקבלת חריגה מהרח"ק של 3.66 שהומלץ על ידי צוות התכנון. עוד טוענים העוררים שגודל המגרשים נקבע באופן מלאכותי על-ידי הכללת מספר מבנים בודדים ללא קשר מרקמי ביניהם, וזאת על מנת לייצר באופן מלאכותי מגרש העולה על - 1.5 דונם, ולמעשה מדובר במגרשים לבניינים בודדים הקטנים מ- 1.5 דונם, כך שהרח"ק הרלוונטי המירבי הוא 3.0.

13. לאחר שבחנו את טענות הצדדים באנו לידי מסקנה שהיקף השטחים שנקבע אינו חורג מהמותר בהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית. כמו-כן לא מצאנו להתערב בשיקול הדעת

³ הגדרת רח"ק בתוכנית תא/5000 - רצפה חלקי קרקע, הוא הביטוי המגדיר את שטחי הבניה במגרש

של הוועדה המקומית, להגדיל את הרח"ק הבסיסי במקרה זה. הרח"ק הבסיסי ביחס לאזור מגורים בבניה עירונית הוא 2.5 והרח"ק המירבי למגרשים מעל 1.5 דונם הוא 4.0. בהתאם לחישוב שנערך, הרח"ק המתקבל ביחס למגרשי המגורים 101 (A, B ו-C) הוא 3.54 בלבד, זאת כאשר מחושבים שטחי הבניה ללא מרפסות.

14. ביחס למגרש 102 (מגרש של רמ"י) ששטחו קטן מ-1.5 דונם במצב החדש, קובעת תא/5000 רח"ק מרבי של 3.0 (ולא 4.0), בעוד שטחי הבניה חורגים מכך, ועומדים על רח"ק של 3.73. אלא ששטחי הבניה במגרש 102 אושרו מכוח תוכניות תקפות, סמכות המעוגנת בהוראות סעיף 2.4.1 לתוכנית תא/5000, שכותרתו *יחס לתכניות אחרות* :

תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

על המגרש חלות תוכניות תקפות הקובעות את שטחי הבניה המותרים במקרקעין, לרבות תוכנית תא/2424 (להרחבות דיור) וכן תוכנית תא/736, המאפשרת שימוש למסחר. הוספת השימוש למשרדים (ללא הוספת שטחים עיקריים) היא בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א(א)11 לחוק התכנון. שטחי הבניה שניתן היה לאשר מכוח תוכניות אלו (תא/1ג, תא/285, תא/834, ושטחי שירות שאושרו עבורם מכח תקנה 13(ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992), נותרו בעינם, ולא נפגעו עם אישור תוכנית המתאר הכוללנית. בנוסף מוסמכת הוועדה המקומית להוסיף שטחי שירות. לאחר הדיון שקיימה ועדת הערר (בהרכבה הקודם) והחלטת הביניים, הודיעה הוועדה המקומית כי חלה טעות בחישוב הזכויות שנערך ביחס למגרש 102 (מכוח התוכניות המפורטות החלות), ולפיכך הודיעה (בהשלמת הטיעון שהוגש ביום 16.5.2023, ובמהלך הדיון מיום 4.9.2023) שנדרש להפחית כ-500 מ"ר ממגרש זה. זאת מן הטעם שחישוב הזכויות בתוכנית המופקדת נערך (מכוח התוכניות התקפות) בהתאם לגודל המגרש המקורי של רמ"י, ולא בהתאם לגודל המגרש המוצע בתוכנית המופקדת. חישוב מתוקן נעשה בהתאם לשטח המגרש (החדש) שהוקצה לרמ"י, שהינו קטן יותר משהיה לרמ"י במצב הנכנס, והביא לכך שיש להפחית כ-500 מ"ר. חישוב שטחי הבניה שנערך מכוח התוכניות התקפות, בכפוף להפחתת כ-500 מ"ר כאמור, מקובל עלינו. לפיכך אנו קובעים שבכפוף להפחתת 500 מ"ר אלו, שטחי הבניה לא חורגים מהקבוע בתוכנית המתאר הכוללנית.

15. לא מצאנו לקבל את טענת העוררים כי אין לכלול את שטחי השפ"פ (C101 ו-B102) לצורך חישוב שטח המגרשים. קביעה של שטח המיועד לשפ"פ מייצר מרחב פתוח בסמוך למגורים, ומעצים את רווחת הדיירים, אולם אין לטעות ולראות בו שטח ציבורי מדובר בקרקע פרטית, המהווה חלק נלווה ממגרש המגורים הפרטי. שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) נועד להיות מופקע ובעלות הרשות המקומית. שפ"פ הוא שטח פרטי, הצמוד לשטחי המגורים ומיוחס להם. במסגרת התוכנית יירשם השפ"פ על שם בעלי הזכויות

הפרטיים במתחם המגורים, והם גם יהיו אמונים על אחזקתו וטיפוחו. נציין כי על מנת לייצר שטח פתוח (פרטי) איכותי עבור דיירי הבניינים ניתן היה גם לקבוע את השטח ביעוד מגורים, ולקבוע למגרשי המגורים הוראות לעניין קווי בניין, וזיקת הנאה למעבר, תחת הגדרת השטח ליעוד של שפ"פ. בפועל היינו מגיעים לאותה תוצאה, כשהיעוד הוא 'מגורים' ולא 'שפ"פ', כך שקביעת ייעוד המגרש שפ"פ היא טכנית בעיקרה. נבהיר כי מגרש השפ"פ היה מיועד לשפ"פ (ולא לשצ"פ) גם במצב הקיים (שטח השפ"פ גדל במסגרת התוכנית המופקדת). לפיכך חישוב הרח"ק בהתאם למגרשי מגורים העולים על 1.5 דונם, נעשה כדיון, עת שנלקחו בחשבון גם שטחי השפ"פ. נכון הדבר גם ביחס למגרש 102 המוקצה לרמ"י. במקביל לשטח המגורים במגרש 102A נקבע שפ"פ – מגרש 102B. לפיכך, יש לחשב את הרח"ק המתאים לפי שטח מגרש המגורים ביחד עם החלק הרלוונטי במגרש השפ"פ. נבהיר כי למגרש המגורים שמוקצה לרמ"י (102 A ו-B) לא יוחס רח"ק מרבי של 4.0 הרלוונטי כאמור רק למגרש הגדול מ-1.5 דונם.

נעיר כאן, כי לאור זאת לא מצאנו להידרש לבקשת המשיבה 2, כי שטח השפ"פ של מגרש המגורים המוקצה לרמ"י (102B) יגדל בכ-167 מ"ר 'על חשבון' שטח השפ"פ של מגרשי המגורים 101 (101C), ובאופן זה לא יידרש לצמצם את שטחי הבניה (כ-500 מ"ר) כאמור לעיל. כפי שהבהרנו, שטח השפ"פ נלווה לשטחי המגורים שנקבעו, על מנת לייצר מגורים איכותיים הכוללים שטח פנוי מבינוי. להבנתנו שטח השפ"פ שאמור לשרת את מתחם המגורים 102 הוא אך זה המצוי מדרום לו. לפי הצעתה של המשיבה 2 למעשה יגדל השפ"פ שנועד עבור מגרש המגורים 102 ויחדור אל מתחם המגורים המצוי במגרשים 101. תכנון כאמור סוטה מההיגיון התכנוני עליו עמדנו לעיל, ולא מצאנו לקבלו.

16. כמו-כן לא מצאנו לקבל את טענת העוררים לפיה יש לראות במגרשי 101 כמגרשים הקטנים מ-1.5 דונם, הואיל ומתוכננים בהם מספר מבנים. אנו סבורים שקביעת (גודל) מגרשי המגורים אינה מלאכותית, אלא מבוססת על תפישה תכנונית קוהרנטית. בתכנון מוצע מתחם מגורים שבמרכזו שפ"פ (המורכב ממגרשים 101C ו-102B) איכותי ומשמעותי. מתחת לשפ"פ חניון תת קרקעי משותף. מתחם המגורים אמנם חולק לשני מגרשים (101 ו-102), אולם זאת לא מטעם אדריכלי, אלא רק נוכח ההכרח לחלק בין מגרשי הפרטיים (מגרש 101) לבין מגרש רמ"י (מגרש 102). לא מצאנו כל מקום לפיצול נוסף של מגרשי מגורים אלו, רק מהטעם שבתחומם מוצע תכנון המגורים במספר מבנים, ולא במבנה מגורים אחד גדול. לפיכך אנו סבורים שההתייחסות למגרש 101 כמגרש ששטחו עולה על 1.5 דונם נעשה בהתאמה להוראות תוכנית המתאר הכוללנית.

17. כאמור, במסגרת התוכנית אישרה הוועדה המקומית את הגדלת הרח"ק הבסיסי. לאחר שבחנו את טענות הצדדים והתוכנית, באנו לידי מסקנה שההגדלה האמורה היא מוצדקת וראויה. נפרט.

ביחס למגרשי המגורים 101 נקבע רח"ק של 3.54, כשהרח"ק המרבי הוא 4.0. כאמור, שטחי הבניה למגרש 102 נקבעו על בסיס שטחי בניה מכוח התוכניות התקפות כאמור לעיל, ולא בהתייחס לרח"ק שנקבע בתוכנית תא/5000 – 3.0.

תוכנית המתאר הכוללת קובעת (סעיף 3.1.3) כי עלייה מרח"ק בסיסי (עד לרח"ק מירבי) תותר בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים א עד ג':

א. התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה כאמור בסעיף 4.1.

ב. בהחלטה בדבר מתן תוספת שטחי הבניה נשקלו לפחות כל השיקולים הבאים:

(1) גודל המגרש וצורתו;

(2) התאמת הבינוי המבוקש, לרבות גובהו. נפחו ועיצובו, לאופי

המרקם העירוני המתוכנן בסביבה;

(3) שימור ככל שיימצאו ערכים לשימור בתחום התכנית;

(4) התאמת התשתיות לתכנית;

(5) שיקולים תחבורתיים וסביבתיים;

(6) שיקולים הנובעים מהוראות פרק 5 להלן.

ג. התכנית תורמת למרקם העירוני על ידי לפחות שניים מהמרכיבים הבאים, לפי בחירת הוועדה:

(1) תרומה משמעותית לעיצוב העירוני

(2) תרומה משמעותית למרחב הציבורי

(3) יצירת תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מאופי הבינוי

כגון תמהיל יחידות דיור דיור בהישג יד, טיפוס בינוי קבוע

שימושים מעורבים באזור מעורב בהיקף של לפחות 40% מכל

שימוש וכדומה.

(4) תרומה משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לשימור אתר

בתכנית או ניווד זכויות ממבנה לשימור בהתאם להוראות

השימור, או הכשרת חניון לשימוש כמקלט ציבורי, באזור בו

נדרשת תוספת מקלטים ציבוריים

18. לאחר ששמענו את הצדדים, מקובלת עלינו תשובת המשיבות שנביא להלן, ולפיה התוכנית המופקדת עומדת בכלל הפרמטרים שנקבעו בהוראות סעיף 3.1.3 לתוכנית המתאר הכוללת לצורך עלייה מהרח"ק הבסיסי (2.5), מבלי שהיא חורגת מהרח"ק המירבי (4.0) הקבוע בתוכנית המתאר הכוללת ביחס ל"אזור מגורים בבניה עירונית". להלן נפרטם.

התוכנית משפרת את המצב הקיים בהתייחס לשטחים הפתוחים. התוכנית המופקדת מגדילה את השפ"פ המרכזי הקיים (2 דונם במקום 1.5 דונם במצב הקיים). התוכנית מאריכה את השפ"פ ומייצרת גישות נוספות אליו, לרבות מהדרך המוצעת ממזרח (המשך רחוב הרכש), וכן מרחיבה גישות קיימות. התוכנית גם מוסיפה לתמהיל יחידות

הדיור בסביבה, על-ידי הקטנת ממוצע גודל יחידות הדיור, ובדרך זו מוסיפה אפשרות למגוון נוסף של משקי בית לגור בסביבה זו. כמו-כן מוסיפה התוכנית יחידות דיור בר השגה (בעקבות הדיון בהתנגדויות). התוכנית מייצרת עיצוב ותכנון מידתי ביחס לסביבה, כשהיא אינה חורגת ממספר הקומות שנקבעו למתחם בתוכנית המתאר הכוללת. כמו-כן מציעה תוכנית 4717 הרחבה מסוימת של רחוב ברקאי. במסגרת התוכנית מוצע חניון תת קרקעי, שיהווה, בין השאר, מענה מסוים למקומות חניה של הדיירים, המצויים כיום בפועל על הרחוב. דבר שיתרום גם הוא ליצירת מרחב יותר נעים להולכי רגל. בנוסף מסדירה התוכנית מגרש חניה ציבורי בחלק המזרחי שינוי זה משפר את המצב הקיים, בו יעוד החניה מסומן על גבי יעוד של מגורים. בנוסף קובעת התוכנית שטח למבני ציבור (מגרש 401) במערב התוכנית, בשטח של כ-920 מ"ר, אשר ישמש את הציבור בסביבה.

להלן קומפילציה של המצב קיים (כפי שמוצג בנספח לתוכנית 4717):



להלן (שוב) תשריט מצב מוצע:



מעיון בתיאור מטרות התכנון (מתוך פרוטוקול הוועדה המקומית) עולה כי לפני הוועדה המקומית עמדו מכלול השיקולים הנדרשים לצורך מתן תוספת שטחי בניה לפי הוראות סעיף 3.1.3 לתוכנית המתאר הכוללת:

תיאור מטרות התכנון:

במסגרת ההתחדשות העירונית יהרסו 9 מבנים קיימים בני 3 קומות הכוללים 113 יח"ד ו- 2 יח' מסחר. במקומם יוקמו 17 מבני מגורים בני עד 8 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג, הכוללים עד 370 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים. התכנית מקצה תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 921 מ"ר שירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות תא/5000 ומסדירה תא שטח לחניה ציבורית. התכנון כולל הגדרת שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים והסדרת זיקות הנאה למעבר רגלי אל השטח הפרטי הפתוח ולשהייה בכל ימות השנה. התכנית משפרת את מערך הדרכים בתחומה ומרחיבה את רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל. בנוסף, התכנית קובעת גודל ותמהיל יחידות הדיור: ממוצע שטח הדירות בתחום התכנית יהיה עד 80 מ"ר עיקרי, 30% מהדירות בתחום התכנית תהיינה בשטח עיקרי עד 60 מ"ר.

כך גם מתוך עיקרי התוכנית-

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה וקביעת פרישת ייעודי קרקע.
2. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח שלא יפחת מ-920 מ"ר ומגרש לחניה ציבורית.
3. הריסת 113 יחידות דיור ו-2 תנויות ב- 9 מבנים טוריים על גבי 9 חלקות ובנייה חדשה של עד 370 יחידות דיור ב-17 בניינים בני 8 קומות.
4. קביעת גודל ממוצע ותמהיל יחידות הדיור בתחום התכנית.
5. קביעת זכויות הבניה בתחום התכנית.
6. קביעת זיקות הנאה לרווחת הציבור בין הרחובות נקר וברקאי, לבין השטח הפרטי הפתוח ובתחום השפ"פ.
7. העתקת קטע דרך קיימת על מנת לאפשר גישה למגרש מצפון לתכנית והרחבת דרך/רחוב ברקאי לטובת הולכי הרגל.
8. קביעת זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב מרחוב ברקאי, עבור גישת רכבים לתנוונים התת-קרקעיים של מגרשי התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח, קביעת קווי בנין, מספר קומות מרבי, תכנית מרתפים.
10. קביעת השימושים ביעוד מגורים: מגורים מסחר ומשרדים.
11. קביעת הוראות לאישור תכנית עיצוב אדריכלי בסמכות ועדה מקומית.
12. קביעת הוראות בענייני איכות הסביבה, בניה ירוקה, תנאים להוצאת היתרי בניה ואכלוס.

בכלל זאת, בחנה הוועדה המקומית, ענייני תשתיות, תחבורה, היבטי סביבה ועיצוב, ומצאה כי התוכנית המופקדת עומדת בכלל התנאים הדרושים להגדלת שטחי הבניה מהרח"ק הבסיסי.

אנו סבורים שהתוכנית המופקדת מציעה מתחם מגורים חדש בסטנדרטים עדכניים התואמים את התפיסה העירונית של ציפוף מרקמים עירוניים, ומבלי יחרגו מהוראות תוכנית המתאר הכוללנית, לרבות ביחס לעיצוב הנדרש. במסגרת התוכנית תתאפשר הריסת המבנים הקיימים, אשר נבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי: ת"י 413, לעניין עמידות בפני רעידות אדמה. התוכנית מאפשרת בניית מבנים חדשים המחוזקים מפני רעידות אדמה, והכוללים מרחבי מיגון, באופן שישדרג את תנאי הדיור והמחיה של תושבי המתחם כיום. מבני המגורים המודרניים מוצעים מסביב למרחב פתוח (פרטי) איכותי. מרחב פתוח (פרטי) זה ישמש גם את הציבור מהסביבה, שכן הוא כולל זיקת הנאה לטובת הציבור, והגישה של הציבור (הכללי) אליו מתאפשרת גם מחוץ למתחם, על ידי מספר דרכי גישה המוצעות בין הבניינים, לרבות מהדרך במזרח וממערב (רחוב נקר). בנוסף קובעת התוכנית ממוצע גודל דירות (80 מ"ר), וכן קובעת ש-30% מהדירות יהיו קטנות (עד 60 מ"ר), באופן שירחיב את מגוון גדלי יחידות הדיור הקיימות כיום בסביבה, ויאפשר תמהיל משקי בית מגוון יותר מהקיים. בנוסף כוללת תוכנית 4717 (בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות) הקצאה של דיור בהישג יד' בהיקף של 45 דירות בהנחה של 40% ממחיר השוק, אשר תהיינה כפופות להגדרה זאת למשך תקופה של 20 שנה. דבר שיאפשר לאוכלוסיות נוספות שאין ידן משגת לגור בתחומי השכונה. לצד זאת מסדירה התוכנית תשתית איכותית, הכוללת יצירת מגרש חדש למבני ציבור בהיקף של קרוב לדונם. כמו-כן מטפלת התוכנית בהיבטי התנועה על ידי הרחבות נקודתיות של רחוב ברקאי, הסדרת גישה לבית הלוחם, והסדרת מגרש החניה. בכל אלו יש לטעמינו להצדיק את ההעלאה של שטחי הבניה מעבר לרח"ק הבסיסי, והכל בהתאם להוראות סעיף 3.1.3 לתוכנית המתאר הכוללנית.

השתלבות במרקם הקיים

19. לטענת העוררים, התכנון המוצע מהווה שינוי דרמטי לעומת התכנון הקיים, שבו קיימים בניינים בני 3 קומות, ואילו בתוכנית המופקדת מוצע להקים מבנים של 8 קומות. לטענת העוררים התכנון אינו משתלב במרקם הבנוי הקיים בסביבתה, וראוי לצמצם לכל הפחות את שטח המתחם הפונה לכיוון דרום (לשכונת אפקה), כך ששם תוצע בניה מתונה, התואמת את הקיים, המאופיין במבנים צמודי קרקע בבניה פרברית. זאת, על ידי צמצום של מספר הקומות ומספר המבנים. עוד טוענים העוררים שהתוכנית מציעה מתחם מגורים שיהיה חסום מפניי סביבתו, תוך הגדרת שפ"פ וסביבו חומה של בניינים, שיוקמו בצפיפות ובמרווחים קטנים באופן קיצוני אשר, הלכה למעשה, ישמש את תושבי המתחם בלבד. לטענתם אמנם התוכנית המופקדת קובעת זיקת הנאה למעבר רגלי שתאפשר גישה לשפ"פ, אך לאור מיעוט המעברים המתוכננים והמרווחים הצרים בין המבנים, נראה כי קביעת המעברים אל המתחם היא תיאורטית בלבד. לטענתם יש

של עד 15 קומות. נמצא שהמתחם שעליו חלה התוכנית המופקדת הוא מתחם מובחן מהמקרקעין בהם מתגוררים העוררים. התוכנית המופקדת מציעה מבנים בני 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג), ואינה חורגת מהוראות הבינוי שנקבעו ביחס למתחם בתוכנית המתאר הכוללנית.

התחדשות עירונית מביאה עמה, מטבע הדברים, שינוי ביחס למצב הקיים. בענייננו מדובר בתוכנית לחידוש המבנים והמתחם הקיים, והשינוי שהיא מציעה הוא שינוי תכנוני ראוי ומידתי. התוכנית מציעה בנייה מרקמית (הנמוכה משמעותית מהבניה ברמת אביב ג'). בניה כאמור תואמת לתוכנית המתאר הכוללנית, ואינה חורגת ממנה. המתחם תחום ברחוב ברקאי מדרום, ברחוב מאיר נקר ממערב, ונתיבי איילון ממזרח. הבניה הנמוכה מצויה מדרום למתחם, מדרום לרחוב ברקאי שהוא רחוב רחב למדי של 16.5 מ'. גם במצב הקיים המתחם מובחן מהמתחם שמדרום לו, שכן בשונה מהמתחם מדרום, שבו בניה צמודת קרקע, המתחם בענייננו כולל בנייה רוויה של מבני רכבת בני 3 קומות (וקומת גג ככל שאושרה). בהיתן הצורך בהתחדשות המבנים, ונוכח אופי הבינוי שאושר כבר בתוכנית המתאר הכוללנית, ועל רקע האינטרס לניצול מושכל של משאב הקרקע המתכלה, איננו סבורים שיש לשמור על בנייה נמוכה במתחם. אנו סבורים שקביעה של בנייה בגובה של 8 קומות, באופן שאינו חורג כאמור מהוראות תוכנית המתאר הכוללנית, הוא ראוי.

21. אנו דוחים את טענות העוררים ביחס לתכנון של השפ"פ המוצע בתוכנית המופקדת. התכנון המוצע מתבסס על התכנון הקיים כיום, שבו קיים כבר שפ"פ מרכזי שמסביבו בנויים מבני המגורים הקיימים. לטעמינו התכנון המוצע, הכולל הרחבת השפ"פ המצוי במרכז המתחם הוא ראוי. אנו דוחים את הטענה כי מדובר במתחם מסוגר. התוכנית המופקדת מציעה הרחבה של השפ"פ, וכן משדרגת את הגישה אל השפ"פ מסביבתו ב-3 כיוונים שונים. מדובר בתכנון עירוני השומר על אופיו של המתחם הקיים, כלומר על הבנייה מסביב לשטח פרטי פתוח, תוך הגדלת הקישוריות בין השפ"פ לרחובות הסובבים, ונגישות הציבור אל השטח הפתוח (הפרטי). מעברים אלו נועדו לכך שהשפ"פ (הפרטי) ישרת את תושבי הסביבה, ולא רק את דיירי המתחם. השפ"פ (המעברים) מתוכננים עם זיקת הנאה, ולעניין זה נפנה להוראות סעיף 6.11 (5) לתוכנית המופקדת, הקובעות:

"זיקות ההנאה יהיו פתוחות למעבר ושהית הציבור בכל שעות היממה, ובתחומן יאסר גידור, הקמת שערים או כל מחסום אחר שעלול למנוע מעבר להולכי רגל ו/או רוכבי אופניים".

התוכנית קובעת (סעיף 4.3.2(א)(2)) כי לא יותרו גדרות בתחום השפ"פ, דבר המבטיח שלא תותר חציצה בין שני תאי השטח המיועדים לשפ"פ (101 ו-102). בנוסף, התוכנית המופקדת קובעת במפורש כי לא תותר הקמת גדרות כלפי הרחובות או השפ"פ.

כמו-כן מוצעים 5 מעברים בין הבניינים, מהרחובות המקיפים, בזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, ברוחב משתנה שאינו פחות מ-3 מ': מעבר אחד מרחוב מאיר נקר במערב ברוחב 3 מ', 3 מעברים מרחוב שמואל ברקאי מדרום ברוחב משתנה שבין 3 ל-4 מ', וחיבור של השפ"פ, ברוחב 10.4 מ', לרחוב ממזרח (המוצע כהמשך צפונה של רחוב ברקאי). מעברים אלו מוליכים לשפ"פ, שבהתאם להוראות התוכנית יהיה פתוח לכלל הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע.

22. אנו סבורים שראוי שרוחב המעברים לשפ"פ המוצעים בתשריט התוכנית יהיה מחייב. כמו-כן אנו סבורים שראוי שהמעבר המוצע מרחוב נקר יורחב לכדי 4 מ'. לפיכך אנו קובעים שתשריט התוכנית יתוקן כך שרוחב זיקת ההנאה במערב התוכנית, לרחוב נקר יהיה 4 מ'. כמו-כן אנו מורים על תיקון הוראות סעיף 6.11(3) לתקנון התוכנית כדלקמן:

מיקום זיקת ההנאה להולכי רגל יקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי מצדיהן יתוכנן גינון ברוחב באופי ובצורה שייקבעו בתכנית העיצוב. ובתנאי שרוחב זיקות ההנאה יהיה כפי המסומן בתשריט, למעט בסמוך לחצר אנגלית שם רוחב זיקת מעבר לא יפחת מ-2.6 מ'. לא יפחת מ-3 מטרים, מצדיהן יתוכנן גינון ברוחב באופי ובצורה שייקבעו בתכנית העיצוב, למעט בסמוך לחצר אנגלית שם רוחב זיקת מעבר לא יפחת מ-2.6 מ'. חצרות אנגליות כאמור לא יגודרו ככלל, ובכל מקרה הגידור יהיה מינימלי.

23. כמו-כן אנו סבורים שיש מקום להבהיר, כי לא תותר כל בניה מעל זיקות ההנאה. זאת למעט מעל זיקת ההנאה בפינה הדרום מזרחית של תא שטח 101A. לפיכך אנו מורים על תיקון תקנון התוכנית כדלקמן:

בסעיף 4.1.2(ה) (2) ברישא (לפני המילים "ניתן יהיה לבנות מעל") יבוא: "לא תותר כל בניה מעל זיקת הנאה, אולם".

24. אנו סבורים שהבינוי המוצע, לרבות המרווחים של 6 מ' ביניהם הוא סביר, ולא מצאנו להתערב בו. כאמור, התוכנית מציעה הקמתם של 17 מבני מגורים חדשים, בגובה 8 קומות.

להלן מתוך נספח הבינוי:



לטעמינו עת שמדובר בתכנון מחדש של מתחם מגורים מודרני, ראי שהמרווחים יתאימו לצפיפות ולגובה המוצעים בו. אנו סבורים שתכנון ראוי ואיכותי מחייב שהמרווח בין הבניינים אכן לא יפחת מ- 6 מ'. לפיכך אנו סבורים שיש שנות מהחלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות, שקבעה שהמרווח בין כל שני מבנים לא יפחת מ- 5 מ'.

עוד אנו סבורים, בהמשך להחלטת הוועדה המקומית בהתנגדויות, כי ראוי לקבוע צמצום מרווח זה יחשב לסטייה ניכרת. כמו-כן, ועל מנת לוודא כי אופי בינוי יהיה בהתאם למוצע בנספח הבינוי (שאינו מחייב) ייקבע בתוכנית כי אורך מירבי של מבנה מגורים לא יעלה על 25 מ'.

לפיכך, יש לתקן את הוראות התוכנית כדלקמן:

א. הוראות סעיף 4.1(ד)5 יותרו כפי שהיה בתוכנית המוקדמת:

המרחק בין כל שני מבנים סמוכים לא יפחת מ-6 מ', במידה ויתוכננו מרפסות יישמר ביניהן מרחק של 6 מ'.

ב. להוראות סעיף 6.15, שכותרתו 'סטייה ניכרת' יתווסף סעיף קטן 3 כדלקמן:

3. צמצום המרווח בין שני מבנים סמוכים.

ג. בסעיף 6.1, שכותרתו 'עיצוב אדריכלי', בסעיף קטן, בסופו יבוא (לאחר המילים:

"העמדת הבניינים") : "ובלבד שאורך הבניינים לא יעלה על 25 מ'".

מספר יחידות הדיור

25. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, אנו דוחים את טענות העוררים, לפיה אין מקום לאשר את הצפיפות המוצעת בתוכנית 4717.

לטענת העוררים התוכנית המופקדת מציעה צפיפות של כ-36.5 יחידות לדונם, שהיא כפולה מהצפיפות המינימלית בתוכנית המתאר הכוללנית, ואף מגיעה לטענתם לצפיפות קיצונית ביותר של כ-57.5 יח"ד לדונם (בחלק מהמתחם). לטענת העוררים מדובר בצפיפות גבוהה ביותר אף בהשוואה לבניה המקובלת במרכז העיר תל-אביב, ובודאי ביחס לסביבת התוכנית בשולי העיר. לתמיכה בטענותיהם מפנים העוררים לחוות דעת של אדריכל מטעמם, שצורפה להתנגדות, לפיה הצפיפות הנהוגה בבניה חדשה ברוב שטחי העיר נעה בטווח של כ-20-25 יח"ד לדונם. צפיפות בטווח זה גם הולמת את הוראותיה של תכנית המתאר הכוללנית אשר קובעת כי צפיפות המגורים בענייננו לא תפחת מ-18 יחידות לדונם נטו. עוד מפנים העוררים לחוות דעת שמאית שצורפה להתנגדות, ולפיה הצפיפות שנקבעה חורגת ממספר יחידות הדיור הראוי בהתאם להוראות תמ"א 38 ולמדיניות הוועדה המקומית הנוגעת לה (תא/מק/9086). לפי התוכנית הקיימת מספר הדירות הוא 9 יחידות לדונם. העוררים מביאים דוגמאות של תוכניות פינוי בינוי בסביבה: תא/מק/4459 – ברחוב אחימאיר 5-9 ברמת אביב, מכפיל של 2.36 (לעומת 3 כאן), ושטח פי 1.8 (לעומת 2.88 כאן); תכנית תא/מק/3850 – מח ברחוב רקנאטי 5-15 בשכונת רמת אביב ג', מכפיל יחידות הדיור הסתכם ב-2.06 בלבד, וביחס לשטח העיקרי בנוי קיים הסתכם ב-2.1 בלבד.

26. נבהיר כי המדיניות שקבעה הוועדה המקומית ביחס להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 אינה רלוונטית בענייננו. להבדיל מהיתר מכוח התמ"א, לפנינו תוכנית להתחדשות עירונית. מושכלות תכנון הן שהיתר מכוח תמ"א 38 הוא פתרון מאולץ ונחות, לעומת התחדשות עירונית המוסדרת באמצעות תוכנית לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. במסגרת תוכנית ניתן להוסיף שימושי קרקע נוספים, להרחיב דרכים, ולהוסיף שטח למבני ציבור. כל אלו לא מתאפשרים במסגרת היתר מכוח התמ"א. לפיכך השיקולים בעת שנבחנת בקשה מכוח התמ"א הם שונים, ובהתאמה לכך שונים גם הקריטריונים והעקרונות הרלוונטיים ביחס לקביעת היקף הדירות המתאים במקרקעין. בין השאר, השיקול של 'מכפיל דירות' אינו רלוונטי. בענייננו יש לבחון את התוכנית המופקדת בהתאם לעקרונות שנקבעו בתוכנית המתאר הכוללנית, ולא בהתאם לימדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38' החלה בעיר.

27. הצפיפות המוצעת בתוכנית המופקדת הינה 37.5 יח"ד לדונם נטו (חלקות המגורים בלבד) ו-31.2 בחישוב חלקות המגורים יחד עם השפ"פים. ראשית נציין כי הצפיפות המוצעת בתוכנית המופקדת אינה חורגת מזו הקבועה בתוכנית המתאר הכוללנית. כאמור, בהתאם ל'תשריט אזורי יעוד' של תוכנית המתאר הכוללנית, המקרקעין מיועדים ל'אזור מגורים בבנייה עירונית'. בסעיף 3.2.4(ג) (2) נקבע ש'צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידות דיור לדונם נטו'. דהינו, תוכנית המתאר הכוללנית קובעת צפיפות

מינימלית, כשהגבלה היא על מספר מינימלי של דירות, ואין מניעה לקבוע צפיפות גבוהה מכך. שנית נבהיר שמספר הדירות צריך להיקבע מחד מתוך האינטרס לנצל את משאב הקרקע המתכלה, ומאידך, באופן שיאפשר איכות מגורים עירונית ראויה. מקובלת עלינו תשובת הוועדה המקומית כי הצפיפות המוצעת בתוכנית המופקדת אינה חורגת מהצפיפות שנקבעה במתחמי מגורים בסמוך. כך, בתוכנית תא/3850/מח (רחוב רקאנטי 15-5) נקבעה צפיפות של 31.1 יח"ד לדונם נטו, ובתוכנית תא/מק/4459 (רחוב אחימאיר 9-5) נקבעה צפיפות של 30.5 יח"ד לדונם נטו. נציין כי ניצול מושכל של הקרקע לצורך הוספת דירות במטרופולין מתחדדת לאור התכנון של קו 1M של המטרו, ולפיו מתוכננת תחנת מטרו "תחנת רמת אביב" (בתת"ל 101ב) בסמוך ובטווח הליכה למקרקעין.

28. בענייננו, לצד תוספת הדירות והגדלת הצפיפות המוצעת בתוכנית המופקדת, מוצע גם לקבוע שימושי מסחר, וכן תוספת של שטח למבנה ציבור. באופן זה ניתן יהיה לספק שירותים עירוניים לתושבי הסביבה, בקרבה לדירות המגורים, דבר המשפר את העירוניות במקום, ומצמצם צורך בנסיעות. התוכנית מציעה כ-370 דירות, תחת כ-113 דירות הקיימות כיום במקום. דהינו, תוספת של כ-260 דירות.

מבדיקת היחידה האסטרטגית של הוועדה המקומית עולה כי:

"בשנת 2017 התגוררו בשכונה 12,472 תושבים. מתוכננת תוספת של 770 יח"ד, בתכניות מאושרות או בתכניות בהליכי תכנון, שלאחר מימושן אוכלוסיית השכונה צפויה לגדול לכ-14,470 תושבים (לפי משק בית של 2.7).

עבור האוכלוסייה הצפויה בשכונה נדרשים 44.7 דונם שטח לבנייני ציבור מקומי. 14.6 דונם שטח לבנייני ציבור כלל עירוניים, סה"כ שטח לבנייני ציבור נדרש: 59.3 דונם ו-72.4 דונם שטח ציבורי פתוח סף הבית ועירוני. השטח הנדרש נורמטיבית חושב על בסיס תדריך הקצאות עדכני.

שטחי הציבור המאושרים בשכונה: שב"צ 96.7 דונם, שצ"פ: 117.6 דונם. שטחים אלו נותנים מענה לשטחי הציבור הנדרשים ברמה המקומית והכלל עירונית.

שירותי הציבור הפועלים כיום בשכונה נותנים מענה כמעט לכל צרכי האוכלוסייה. שירותים חסרים יוכלו לקבל מענה במסגרת המגרשים לבנייני הציבור המאושרים, בבנייה חדשה של מגרשים פנויים או כתוספת בנייה למוסדות קיימים.

בכל תכנית המוסיפה יח"ד מעבר לאלו המאושרות נדרש להקצות קרקע / שטח לטובת צרכי ציבור, כפי שנעשה בתכנית זו.

מיקום השב"צ הינו מרכזי בשכונה וככזה הוא מאפשר גישה נוחה אליו מסביבתו. מיקומו מבטא את אופיו השכונתי, כך שצפוי כי רוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים.

בהתאם לחו"ד היח' האסטרטגית הומלץ להקצות כ-1 דונם לשב"צ.

השימוש לשב"צ בתחום התכנית טרם נקבע והוא יקבע בהתאם לצרכים העירוניים

במסגרת התוכנית אכן מוקצה מגרש למבני ציבור בהיקף של כדונם. לאחר שבחנו את טענות הצדדים, ואת התכנון המוצע בתוכנית, לא מצאנו שהצפיפות המוצעת בתוכנית, בהינתן השימושים, והתשתית הציבורית המוצעת בה, אינה ראויה תכנונית. כאמור, התכנון המוצע תואם לעקרונות תוכנית המתאר הכוללת, ולטעמינו הצפיפות המוצעת מנצלת באופן מושכל את המקרקעין, ואין מקום להתערב בה.

תנועה וחניה

29. לטענת העוררים התוכנית המופקדת המוסיפה דירות רבות, שטחי מסחר ותעסוקה, וכן מבנה ציבור צפוי להעמיס באופן ניכר על הכניסה והיציאה מהשכונה ואינה מציעה פתרונות תנועה הולמים. בשכונת אפקה קיימת כניסה ויציאה אחת לרכב, מרחוב אופקים לשדרות קק"ל. מדובר בשכונה המונה כיום כ-420 יחידות דיור, ולאחר מימוש התוכנית, צפוי מספר יחידות הדיור לגדול באופן משמעותי ביותר. מעבר לכך, התוכנית מציעה תוספת משמעותית של שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור. בנוסף, מתחם בית הלוחם מהווה מוקד פעיל במשך כל שעות היום, ופוקדים את בית הלוחם מספר רב של רכבים בכל יום. התוכנית המופקדת אינה מציעה אפשרות יציאה נוספת מהשכונה, אינה מרחיבה את הדרכים הסובבות את המתחם כנדרש, כאשר גם כיום קיימים עומסי תנועה בשעות הבוקר ובשעות אחה"צ באזור זה. התוכנית צפויה להשפיע באופן ניכר על צומת קק"ל-אופקים, שכבר כיום מתפקד ברמת שירות נמוכה ביותר. לזאת יש להוסיף את התכנון החדש של נתצ"ים ושבילי אופניים בדרך קק"ל, שיגרום להפחתה של מספר הנתבים לכלי רכב ולהעמסת צומת היציאה היחיד משכונת אפקה. לפיכך טוענים העוררים שנדרש לערוך בה"ת על מנת לבחון את השפעת התוכנית על צומת קק"ל-אופקים.

בנוסף טוענים העוררים כי התוכנית המופקדת מייצרת פגמים בטיחותיים בצומת הרכש-ברקאי שעלולים לייצר טעויות תנועתיות, כאשר אף נראה שהצומת הנדרש בשיפורים והתאמות לא זכה לתשומת הלב המתבקשת במסגרת עריכת התוכנית.

באשר לתחבורה הציבורית, נטען כי בדרך קק"ל מתוכנן נתצ"צ ואין תכנון או כוונה לתכנון מתע"ן. בנוסף, אף הנתצ"צ המתוכנן הוא נתצ"צ קצר בעל היקף תנועת אוטובוסים נמוך והוא לא יכול להוות עוגן תחבורה חלופי לתושבי אפקה ודיירי בית הלוחם. קו המטרו המתוכנן באזור, לא צפוי להתחיל לפעול במהלך 15 השנים הקרובות ולא ניתן לסמוך עליו בנוגע לתכנון התנועה בשכונה. כפי שניתן ללמוד מנספח התנועה של התוכנית, השכונה רחוקה מקווי תחבורה בשדרות קק"ל ורקאנטי בכמה מאות מטרים, ורמת השירות של מרבית הקווים החולפים במקומות אלה היא מועטה ביותר. למעשה, מעבר לתיאור המצב הקיים כיום, התוכנית המופקדת אינה מציעה כל פתרון או מענה תחבורתי סביר לסביבתה ולשכונת אפקה.

30. לטענת העוררים, התוכנית המופקדת אינה מציעה **מקומות חניה** בהיקף הנדרש, זאת נוכח תוספת הדירות, שטחי המסחר והתעסוקה, ומבנה הציבור בשכונה. התוכנית מציעה 296 מקומות חניה בלבד לדיירים, ומספר זעום של 44 מקומות חניה ציבוריים. לטענת העוררים מדיניות החניה של עיריית תל אביב משנת 2018 קובעת תקן של 1.33 חניות ליחידת דיור. לעומת זאת, היקף החניה המוצע בתוכנית עומד על 0.8 חניות ליחידת דיור בלבד. בהתחשב בכך ששכונת אפקה היא שכונה פרברית, הרי שתקן החניה של 0.8 המוצע בתוכנית רחוק מלספק. לטענת העוררים התוכנית צפויה בנוסף לפגוע במקומות החניה הקיימים כיום בסביבת המתחם, המשמשות את תושבי שכונת אפקה ואת באי בית הלוחם והנמצאות בתפוסה מלאה. מתחם בית הלוחם מהווה מוקד פעיל במשך כל שעות היום, ופוקדים את בית הלוחם מספר רב של רכבים בכל יום. העוררים מפנים לבדיקת יועץ תנועה מטעמם, שמצא שהתוכנית גורעת כ-110 מקומות חניה ציבוריים מסביבת התוכנית, לרבות כ-40 מקומות חניה שייגרעו ממתחם החניה הצמוד לבית הלוחם, המשרתות את דיירי המתחם וסביבתו ואת באי בית הלוחם.

31. ביחס להיבטי התחבורה טוענת הוועדה המקומית כי מבדיקת אגף התנועה את רמת השירות **בצומת קק"ל-אופקים** עולה כי היא תהיה סבירה. בהתאם לתוצאות החישובים, היקפי התנועה (במתחם ברקאי) הצפויים בשעת השיא מספר הרכבים העתידים להיות:

כ-85 כ"ר/שעה בכניסה למתחם בבוקר,
כ-195 כ"ר/שעה ביציאה בבוקר,
כ-200 כ"ר/שעה בכניסה אחה"צ,
כ-85 כ"ר/שעה ביציאה אחה"צ

תוצאות של בדיקת צומת לשנת 2030 בלי הפרויקט נשוא הערר הם:
בשעות שיא בוקר הצומת יתפקד ברמת שרות "C" זמן עיכוב 28.5 שניות.
בשעת שיא אחה"צ, הצומת יתפקד ברמת שרות "C" זמן עיכוב כ-28.7 שניות.
בדיקת הצומת לשנת 2030 עם תוספת נפחים מפרויקט מתחם ברקאי:
בשעות שיא בוקר - הצומת יתפקד ברמת שרות "C" עם זמן עיכוב כ-34.5 שניות (ישנן זרועות שיהיו ברמת שרות D).
בשעות שיא אחה"צ - צומת יתפקד ברמת שרות "C" עם זמן עיכוב כ-30.4 שניות."

יש לציין כי רמת שירות "C" זמני עיכוב כפי שצינו הם סבירים לגמרי ואף טובים בתחומי העיר.

בנוגע לטענות ביחס **לצומת הרכש-ברקאי**, מביאה הוועדה המקומית התייחסות יועצת התנועה שניתנה לאור נתוני ספירות תנועה:

"צומת ברקאי החדש לא רק שאינו "פגום" אלא עונה בדיוק על הסדרי הנסיעה בצומת זה. בין השאר מדובר גם בהחלטת העירייה (הצדקת לדעתנו) להשאיר את העץ הקיים בפינה הצפון מזרחית של הרחוב. מאחר ורוב רובה של התנועה נוסע בכיוון צפון – מזרח, הרי שהגיאומטריה של הצומת מותאימה גם לנתון זה. הדבר נבדק בתוכניות פרטניות, קנ"מ 1:250 בהן בדקנו את סבבי הרכב המגיע למתחם ועוזב אותו, לרבות אוטובוסים שאמורים לשרת את בית הלוחם.

במצב המוצע תמרון האוטובוס אף משופר ומאולץ פחות מאשר במצב הקיים."

32. המשיבה 2 טוענת כי לעניין התנועה נערכה בחינה מקיפה ומקצועית הן על ידי יועץ התנועה מטעם המשיבות והן על ידי גורמי המקצוע בוועדה המקומית, אגב התכנון הכולל המוצע במסגרת התוכנית, וזאת בשונה מפתרון שהיה מתקבל לו היו מקודמים במתחם בקשות פרטניות מכוח תמ"א 38.

בהתייחס לטענה בדבר קיומה של כניסה ויציאה אחת לשכונה, מצומת קק"ל - אופקים – טוענת המשיבה 2 כי נכון למועד עריכת הבדיקה על ידי יועץ התנועה של התוכנית, הפרויקט מוסיף כ-3 שניות המתנה בממוצע בשעת השיא של אחר הצהריים, שהיא תוספת זמן המתנה שולית בלבד, והיא תישאר שולית באופן יחסי, גם אם העומס על הצומת יגבר כתוצאה מהפיכת נתיב אחד לכל כיוון ברחוב קק"ל לנת"צ, וגם אם תקן החניה בתוכנית יגדל.

ביחס לטענת העוררים לגבי צומת הרכש-ברקאי – טוענת המשיבה 2 שמבדיקה שנערכה על יועץ התנועה של התוכנית, הצומת מתפקד היטב על פי התכנון המוצע, לרבות אגב בדיקת כניסה ויציאה של אוטובוסים למתחם בית הלוחם. המשיבה מציינת כי הגיאומטריה של הצומת נובעת מהרצון לשמר את העץ הקיים בפינה הצפון מזרחית של הצומת.

33. ביחס לנושא החניה טוענת הוועדה המקומית שתקן החנייה הרלוונטי לתוכנית אינו תקן החניה הרלוונטי ביחס לבקשות להיתר, ולפיכך רלוונטית מדיניות הוועדה המקומית - תא/מק/9130 משנת 2020 "מדיניות תקני חנייה למגורים בתכניות בניין עיר חדשות". בהתאם למסמך המדיניות, תקן החנייה (המקסימלי) לדירה ברובע 1 יהא 0.8 מקומות חנייה. מטרת הפחתת תקני החנייה בעיר היא מימוש החזון העירוני ל"הפיכת הפירמידה", ולשינוי הרגלי הנסיעה הקיימים כיום, שעליה הורחב רבות בפני ועדת הערר בהליכים אחרים. בענייננו, רחוב שמואל ברקאי ממוקם כ-300 מ' מצפון לשד' קק"ל ובמקביל להן, כאשר בשד' קק"ל עוברים מספר קווי אוטובוס. כמו-כן במרחק הליכה נוסף ניתן להגיע לתחנת האוטובוס של הקווים המשרתים את שכונת רמת אביב ג' הסמוכה. בנוסף לכך ועל מנת לשפר אף יותר את שירות התחבורה הציבורית בשכונה ובכלל את החיבורים התנועתיים שלה ובהתאם להנחיית הוועדה המקומית בהחלטתה,

הגורמים המקצועיים באגף התנועה מבצעים בימים אלו בדיקה לפתיחת רשת הרחובות בשכונה ולחיבורים נוספים לשכונת רמת אביב ג', דבר אשר יאפשר תוספת שירות אוטובוסים בה וכן תוספת יציאות וכניסות לרכב הפרטי. לכל אלה יש להוסיף כי בטווח הרחוק, עתיד לעבור בסמיכות למתחם התוכנית קו המטרו M1 ומתוכננת תחנה בפינת הרחובות אחימאיר ורקנאטי, תחנה זו מרוחקת כ-400 מ' מרחק הליכה מהמתחם. גורמי המקצוע בוועדה המקומית סבורים כי שירות התחבורה הציבורית בשכונה הינו סביר ואף צפוי להשתפר, ולכן בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, הוחלט כי תקן החנייה בענייננו יהיה 0.8 לכל יחידת דיור.

ביחס לטענת העוררים שהתוכנית גורמת לגריעת מקומות חנייה טוענות המשיבות שהתוכנית מציעה חניון תת קרקעי עבור בנייני המגורים, בעוד שהיא גורעת לכל היותר בין 20-25 מקומות חניה ציבוריים ברחובות הסמוכים, ולפיכך בתחומי התוכנית מוצעים יותר מקומות חנייה לטובת הדיירים הקיימים, לעומת המצב הקיים בו אין כלל חניות לדירות הקיימות בתחום מגרשי המגורים. בנוגע לחניון בית הלוחם טוענות המשיבות כי לפי המצב הקיים (תוכנית תא/2418) המגרש המשמש לחניה (מגרש 146) מסומן בייעוד למגורים ועליו סימון לחניה, ובאופן תיאורטי ניתן להקים עליה מבנה מגורים ואין הכרח לעשות בה שימוש לחניה דווקא, בעוד שהתוכנית המופקדת מסדירה שימוש לחניה. נציין כי מעיון בתוכנית המופקדת עולה כי היא מייעדת את המגרש לדרך, עם סימון יעוד לחניה בתחומו. לטענת הוועדה המקומית הואיל ובהתאם לטבלת ההקצאה בתוכנית המגרש יעבור לבעלות עיריית תל אביב יפו, היא תוכל להכשיר בו מגרש חנייה לשימוש הציבור, בכפוף לשיקולים וסדרי עדיפויות. בנוסף נטען במהלך הדיון כי יש כוונה עתידית למציאת פתרונות חניה נוספים לשימוש מבקרי בית הלוחם, וזאת בתחום מגרש בית הלוחם.

34. לאחר שבחנו את טענות הצדדים **בהיבטי התנועה**, באנו ליד מסקנה שיש לדחות את טענות העוררים. מקובלת עלינו תשובת המשיבות, ולא מצאנו כי היבטי תנועה מהווים מניעה מאישור התוכנית המופקדת. מימוש התוכנית אמנם יוסיף תנועות בסביבה, אולם תוספת זו הינה סבירה.

העוררים מציינים כי ייגרם עומס על צומת הכניסה לשכונה, צומת קק"ל-אופקים. כאמור לא מצאנו שתוספת התנועה שתיגרם, וההשלכות על התנועה שייגרמו ממנה, לרבות בהתייחס לצומת קק"ל-אופקים מהווה מניעה מאישור תוכנית שיש בה ניצול מושכל עבור תוספת דירות במתחם. עוד נציין כי אמנם כיום השכונה נשענת על כניסה אחת, מצומת קק"ל – אופקים. אלא שלשכונה קיימים שני חיבורים נוספים סטטוטורית. האחד, מדרך רחוב מאיר נקר, והשני מרחוב דב גרונר.

החיבור של רחוב נקר צפונה חסום בפועל (צילום מתוך אתר סימפלקס, עליו מסומנת החסימה):



בפועל, גם מרחוב גרונר אין מעבר דרומה לשכונה, ואין חיבור לרחוב משמר הגבול (צילום מתוך אתר סימפלקס, עליו מסומן אזור החיבור הסטטוטורי):



כלומר, השכונה נשענת בפועל על כניסה אחת מצומת קק"ל -אופקים, אולם אין זהו המצב הסטטוטורי. מבחינה סטטוטורית קיים חיבור מרחוב דב גרונר לשכונה. כמו-כן מבחינה סטטוטורית רחוב מאיר נקר מאפשר גם הוא כניסה ויציאה נוספת לשכונה.

להלן סימון בקו לבן (על גבי תצלום ממערכת gis של הוועדה המקומית) של מעברים סטטוטוריים אלו:



העירייה מסיבותיה קבעה הסדרי תנועה, לפיהם לא מתאפשרת כניסה לשכונה מדרכים אלו. יתכן ובחרה שלא לאפשר כניסות נוספות אלו, על מנת למנוע מעבר של תנועת מכוניות שמקורה בשכונת רמת אביב ג' דרך שכונת אפקה. מדובר בפררוגטיבה של רשות התמרור ברשות המקומית. נמצא שאין מניעה סטטוטורית לממש כניסות ויציאות נוספות אל השכונה, ככל שיידרשו לכך בעתיד. חזקה על רשות התמרור שתפעיל סמכויותיה בעניין, לאחר שתבחן את היתרונות בפתיחת כניסות נוספות, אל מול החסרונות, הכל בהתאם להבנתה וסמכותה של רשות התמרור.

35. ביחס לתכנון הצומת הרכש - ברקאי, נזכיר כי הצומת נועדה להסדיר כניסה לבית הלוחם. לטענת העוררים התכנון של הצומת לוקה בבעיות בטיחותיות. ודוק, תחום הדרך המוצעת במזרח התוכנית, לצורך גישה לבית הלוחם, מאפשרת מספר אפשרויות לתנוחה של המיסעה בתחומה, גם בהינתן שקיים עץ לשימור בתחום הדרך. לעניין זה נבהיר כי נספח התנועה, המציין אפשרות אחת למיקום המיסעה בתחום הדרך, הוא נספח מנחה, ולא מחייב. את הסדרי התנועה תקבע רשות התמרור, בהתאם לסמכותה ומומחיותה. חזקה שתקבע את הסדר התנועה באופן שיבטיח את בטיחות משתמשי הדרך. נציין שיתכן שאכן ראוי לקבוע זווית חיבור שונה של המיסעה (הכל בתחום הדרך המוצעת) כפי שטענו העוררים, על מנת לייצר אבחנה בין הרחובות (כשהגישה לבית הלוחם היא משנית למפגש הרחובות ברקאי והרכש). קביעת הסדרי התנועה אינם עניין לתוכנית, והם ייקבעו בעתיד על ידי רשות התמרור.

כן מצאנו כי בעיקול החדש המוצע צפונה, (במקטע קצר על רחוב ברקאי), תחום הדרך הוא כזה שאינו מותיר מדרכה מינימלית בצד המערבי של הדרך. המעבר להולכי רגל מוצע בתחום מגרש A101 באמצעות זיקת הנאה למעבר הציבורי. אנו קובעים שיש

לתקן את התווית זכות הדרך כך שיהיו בתחומה לכל הפחות 1.5 מ' מדרכה עבור הולכי רגל, שתאפשר מעבר רציף בתחום מרחב ציבורי (דרך) ולא בתחום מגרש פרטי. נציע שההרחבה תהיה לצד מזרח, במקטע המסומן לחניון.

36. ביחס לטענות בעניין היבטי החניה, נפנה לדברים שנאמרו בערר 1107-07-21 בעניין רינה ואסף דביר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון (תוכנית ברחוב ענתות, החלטה מיום 16.5.2022) מתוך פסקה 5 להחלטה:

ביחס לתקן החניה שיחול בעת הוצאת היתרי בניה מכוח התוכנית המופקדת קובעת התוכנית בסעיף 6.6 כי: "ד. מספר החניות יהיה על פי תקן החניה המרבי 1: 0.8 (0.8 מקום חניה לכל יח"ד)". הוראה זו נקבעה בהתאם למדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות' עליה החליטה הוועדה המקומית ביום 24.6.2020. במסגרת הדיון במדיניות זו מציינת הוועדה המקומית: "הוועדה המקומית בבואה לקבוע תקן חניה בתכניות מפורטות שבסמכותה, מקטינה על פי רוב את התקן הקבוע בתכנית ח' תוך קביעת תקן חניה חדש בטווח המותר על פי התקן הארצי. מדיניות הוועדה עד כה נקבעה בכל תכנית לגופה ולא נשענה על מדיניות עירונית ברורה ושקופה". בהמשך לכך קבעה הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 24.6.2020 תקן מקסימלי למגורים של "0.8 מקומות חנייה ליח"ד תקן כללי למגורים ברובעים 1,2,7,8,9".

בהתאם להוראות תקנה 2(ב) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 רשאית הוועדה המקומית לקבוע בתוכנית תקן חניה נמוך מזה הקבוע בתוספת לתקנות החניה (למעט ביחס לתקן לחניית אופניים), אם ראתה שיש בכך כדי לענות על צורכי התכנון והתחבורה באזור. לצורך גיבוש החלטותיה מה יהיה התקן שייקבע בתוכניות חדשות החליטה הוועדה המקומית על אימוץ מדיניות בעניין. קביעת מדיניות מאפשרת שקיפות וקבלת החלטות שוויוניות. הליך קביעת מדיניות מאפשר בחינה של מכלול השיקולים הרלוונטיים בעניין. בהחלטת המדיניות (מיום 24.6.2020) מציינת הוועדה המקומית: "לאור מדיניות תחבורתית עירונית השואפת לעודד את השימוש בתחבורה בת קיימא ועל רקע פיתוח תשתיות מערכות הסעת ההמונים והתחבורה הציבורית בעיר, מוצע מסמך מדיניות לתקני חנייה מקסימאליים בתכניות חדשות למגורים בכל תחום העיר. הפחתת תקן החנייה הינה מרכיב בתוך מכלול פעולות לגיבוש מדיניות תחבורה כוללת ומקיימת בעיר. להפחתת תקן החניה, השפעה על הפחתת היקף הנסיעות ברכב פרטי בעיר וכפועל יוצא השפעה על היבטים סביבתיים והיבטי מרחב ציבורי. בנוסף, הפחתת תקן החניה תאפשר להגדיל את הכדאיות הכלכלית להתחדשות עירונית וצפויה להפחית את יוקר הדיור בעיר בשל העלויות הגבוהות להקמת חניה (המגולמות במחיר הדירה) והעלויות הגבוהות לתפעול ותחזוק חניה (המתווספות לעלויות תשלומי יועד הבית)".

הוועדה המקומית מורכבת מנציגי הציבור של תושבי העיר תל-אביב, והיא המוסמכת להחליט בעניין מדיניות תכנונית כאמור. חזקה שאת החלטתה בעניין מדיניות תקן החניה קיבלה הוועדה המקומית על בסיס המלצות גורמי המקצוע שלה. מכל מקום, ועדת הערר אינה הגוף המוסמך לבקר החלטות מדיניות של הוועדה המקומית, ולפני ועדת הערר מונחת מדיניות הוועדה

המקומית כתוצר מוגמר. בהתאם למדיניות זו, ככלל בתוכניות חדשות ברובע הנדון (רובע 2) תקן החניה שייקבע יהיה 0.8 מקומות לדירה. ברי שאין בקיומה של מדיניות כדי לפטור את מוסד התכנון מהחובה לערוך בחינה פרטנית של כל מקרה ומקרה. לאחר ששמענו את הצדדים לא מצאנו שיש בנסיבות שלפנינו נימוקים ייחודיים המצדיקים לחרוג מהמדיניות עליה החליטה הוועדה המקומית כאמור ביום 24.6.2020. לפיכך אנו סבורים שאין להתערב ולשנות מהכרעת הוועדה המקומית שהחילה על התוכנית המופקדת את תקן החניה בהתאם למדיניות עליה החליטה כאמור לעיל

בשונה מהמקרה שנדון בעניין רחוב ענתות, בענייננו מבטלת התוכנית מספר גבוה של מקומות חניה המצויים במרחב הציבורי. התוכנית מבטלת כ- 100 מקומות חניה, חלקם מצויים במגרש החניה (מגרש 146 בתוכנית תא/2418) הממוקם במזרח שטח התוכנית וחלקם מצויים כיום לאורך רחוב ברקאי. החניון המצוי במגרש 146 נקבע כאמור מכוח תוכנית תא/2418, שסימנה את המגרש ביעוד לחניה מגוננת, מעל יעוד למגורים. נציין כי מטרת תוכנית תא/2418 היתה, בין השאר, הוספת מבנים במתחם בית הלוחם. לצד זאת, קבעה תוכנית תא/2418 אפשרות לחניה במגרש 146. מעיון בתוכנית עולה כי רמ"י (מ.מ.י כשמה באותה עת) נתנה הסכמתה לשימוש של בית הלוחם במגרש, שהיה מיועד במקור למגורים, לצורכי חניה (סעיף 9(ג) לתוכנית תא/2418). נעיר שסביר ששימוש המגורים במגרש זה היה מוגבל נוכח הקרבה לנתיבי איילון. נמצא שתוכנית תא/2418 שאפשרה הוספת מבנים במגרש בית הלוחם, אושרה על רקע הסכמת רמ"י לשימוש במגרש 146 לצורכי חניה, אשר קיבלה ביטוי בסימון היעוד לחניה. לעומת זאת, מגרש החניה המוצע במגרש 702 בתוכנית המופקדת, שנועד כתחליף למגרש החניה האמור (במגרש 146), מצומצם יותר, ומאפשר מספר קטן יותר (בעשרות מקומות חניה) של מקומות חניה. אמנם לפי המצב הקיים, על גבי מגרש החניה (146) מסומן יעוד 'חניה מגוננת' מעל יעוד הקרקע (אזור מגורים), והמשיבות הבהירו שאין בסימון כאמור לוודא שימוש תמידי לחניה במקום. אולם בפועל משמש המגרש לחניה, ועל בסיסו אושרה תוכנית תא/2418. נציין שגם לפי התוכנית המופקדת מגרש זה מיועד לדרך, כשהתוכנית מסמנת עליו סימון מיוחד 'לחניה', ובתקנון נקבע כי בתחום הדרך, בתא שטח 702 תותר חניה עילית מגוננת (סעיף 4.5.1). ברי שאין בכך כדי להבטיח שימוש בלבדי לחניה, ולא מן הנמנע שבבוא היום כלל לא ייעשה בו שימוש לחניה.

37. הואיל ומימוש התוכנית יביא לביטול מקומות חניה קיימים רבים בתחום התוכנית, והואיל שבצמוד לתוכנית מצוי בית הלוחם, והתוכנית תביא גם לביטול מקומות חניה המשרתים את באי בית הלוחם, שחלקם אושרו במסגרת תוכנית תא/2418, המצויה בתחום התוכנית, אנו סבורים שבנסיבות מקרה זה יש מקום לסטות בענייננו מהמדיניות הכללית בעניין תקן החניה. מדיניות הוועדה המקומית בנושא תקן החניה, מהווה חלק ממכלול כלים שנועדו להביא להפחתת שיעור החזקת רכבים על ידי הפרט. זאת, בין השאר, על ידי קביעת תקן מופחת גם עבור שימוש למגורים, לצד תגבור מערך התחבורה הציבורית. ברי שאין כוונת הוועדה המקומית כי לדירה תהיה 0.8 מכונית... אלא הכוונה

להביא להפחתה כללית של שיעור הרכבים שיהיו במתחם (כך שלחלק מהדירות לא תוצמדנה חניות כלל), כאמור לעיל, ועדת הערר אינה מתערבת בהחלטת מדיניות של הוועדה המקומית, אולם מחובתה לבחון אם יש מקום לסטות ממדיניות שנקבעה במקרה שלפניה. אנו סבורים שנסיונות בהן התוכנית מביאה לגריעת מקומות חניה במתחם שמשמש כיום כחלק מהמענה למקומות חניה עבור בית הלוחם, אשר הינו מוסד ציבורי שההסתמכות על תחבורה ציבורית לצורך נגישות אליו פחות רלוונטית, הן נסיבות ייחודיות המצדיקות חריגה מהמדיניות. לעניין הפחתת מקומות החניה במגרש 146 נפנה לכך שהחלטת המדיניות מבהירה כי לא יהיה בה להפחית מקומות חניה שאושרו במסגרת היתר קיים. נציין כי תחום התוכנית בכללותו (ולא רק מגרש 146) משמש בפועל לחניה של הציבור (בצידי הרחובות). גם מקומות חניה אלו יבוטלו במסגרת התוכנית המופקדת. זאת, לצד העובדה שהתוכנית מציעה תוספת של דירות, אשר מלוות במקומות חניה בשיעור של 0.8 בלבד לכל דירה. נמצא שמוצעת הפחתה משמעותית של מקומות חניה, וזאת שעה שבית הלוחם הוא מרכז ציבורי שהנגישות אליו לא יכולה להתבסס רק על תחבורה ציבורית.

לפיכך, לאחר שבחנו את טענות הצדדים **בהיבטי החניה**, באנו לידי מסקנה שבנסיונות הייחודיות שלפנינו, ראוי לסטות ממדיניות הוועדה המקומית בעניין תקן החניה, ולהתאימו לתקן הארצי הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 (להלן: **תקנות החניה**). לעניין זה נציין שהוראות תמ"א 70 לעניין תקן החניה אינן מחייבות בשלב זה, הואיל ומדובר בתוכנית המופקדת בימים אלו, ואישורה כפוף להכרעה בהתנגדויות שהוגשו לה. יתכן, בין השאר, שהוראותיה בנושא תקן החניה יכללו בסופו של יום הוראות מעבר להחלת התקן המצומצם באופן הדרגתי. לפיכך אנו סבורים שיש מקום להתאים את התקן לזה הקבוע בתקנות החניה, כך שעבור כל דירה בתחום התוכנית יידרש מקום חניה אחד, שיוקצה בתחום החניון התת קרקעי. באופן זה תופחת ההשלכה של צמצום במספר מקומות החניה הציבוריים עליו עמדנו לעיל. נבהיר כי אין בסמכות מוסד תכנון לקבוע תקן חניה גבוה יותר מזה הקבוע בתקנות החניה. בהתאם לתוספת לתקנות החניה תחום התוכנית הוא באזור ג', ולפיכך תקן החניה הארצי למגורים בענייננו הוא בין 1 ל- 2 מקומות חניה לכל יחיד (מספר טווח). לאור האמור אנו קובעים שתקן החניה שיחול על התוכנית המופקדת ביחס לשימוש למגורים יהיה 1:1. בהתאם לכך יתוקנו הוראות סעיף 6.4(3) לתקנון התוכנית כדלקמן:

תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:1. תקן החניה לרכב פרטי למסחר, למשרדים ולמגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע בהתאם לתקן החל בעת הגשת בקשות להיתרי בנייה.

תכנון מחוץ לקו הכחול

38. לטענת העוררים רחוב ברקאי שהוא ציר הגישה העיקרי, הן למתחם ברקאי והן למתחם בית הלוחם, נמצא מחוץ לתחומי הקו הכחול של התוכנית, זאת בניגוד לדין ולכלל הגיון תכנוני, ויש להכלילו בתחום הקו הכחול של התוכנית. התוכנית המופקדת קובעת צורך בביצוע עבודות דרך מהותיות ברחוב ברקאי, שעניינם עבודות ליצירת מפרץ חניה וכן להסדרת כניסת כלי רכב לחניון התת-קרקעי המתוכנן. העבודות הנדרשות בתחומי רחוב ברקאי הן מהותיות לתוכנית והיא תלויה בביצוען. בנוסף, אי הכללת צומת ברקאי-הרכש בתחום הקו הכחול, והיעדר טיפול תנועתי לצומת בשלב הקמת המתחם יגרמו לכך שבעתיד, כאשר יהיו מעוניינים לשפר את המבנה הבעייתי של הצומת, הדבר לא יתאפשר בשל היעדר שטחים לביצוע השיפור בתחום הקו הכחול.

לטענת העוררים לתכנון הדרך כאמור יש השלכות מהותיות על המגרשים הגובלים בה, ועל כן ראוי היה שרחוב ברקאי ייכלל בגבולות הקו הכחול של התוכנית, באופן שיאפשר דיון מעמיק בהשלכותיה התחבורתיות של התוכנית. כמו-כן יאפשר הדבר למגרשים הגובלים, שהתוכנית צפויה להשפיע עליהם כאמור, להגיש תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון. נראה כי סימון הקו הכחול ללא רחוב ברקאי נועד לחמוק מהאפשרות להגשתן של תביעות אלו.

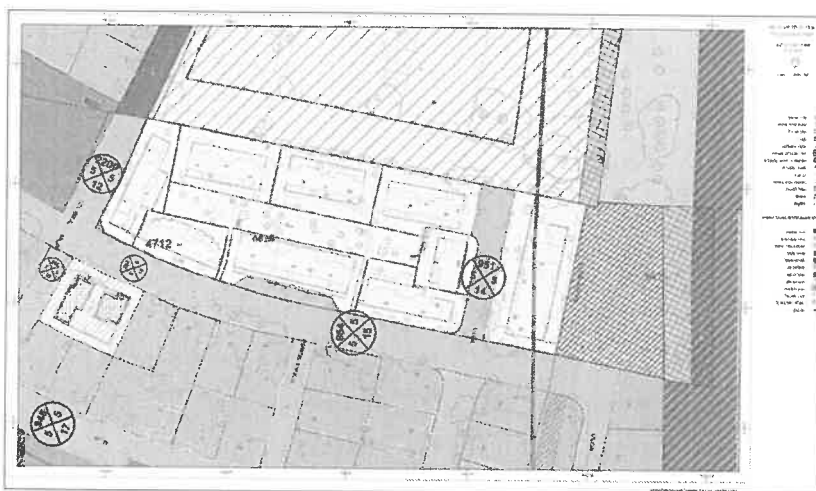
39. ביחס לדרישת העוררים לכלול את רחוב ברקאי (לכל רוחבו) בתחום הקו הכחול – טוענות המשיבות כי התוכנית המופקדת אינה משנה את מצבו הסטטוטורי של רחוב ברקאי בצדו הדרומי, ולכן אין כל הצדקה לכלול את כל רוחבו בקו הכחול. הרחוב מופיע בנספח התנועה של התוכנית כנספח מנחה בלבד. לטענת המשיבות הטעם המרכזי לדרישתם זו של העוררים הוא ליצור "גבילות" בין מגרשי המגורים שמצדו הדרומי של רחוב ברקאי לבין תחום התוכנית, וזאת על מנת לאפשר הגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון. אלא שהשיקול של הרחבת הקו הכחול רק לצורך מתן אפשרות להגשת תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק נפסל פעם אחר פעם על ידי מוסדות התכנון ובתי המשפט, שכן מדובר בשיקול שאינו תכנוני. בעניין זה מפנים לעת"מ (ת"א) 7239-04-12 בעניין יחזקאל וילי יצחקי נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב, שם נקבע כי הכללת מקרקעין בתחום הקו הכחול לצורך מתן האפשרות לתביעה מכוח ס' 197 לחוק התכנון בשלב מאוחר יותר, אינה מהווה שיקול תכנוני. וכן לעת"מ (ת-א) 2634/05 בעניין גרינפלד ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א, שם עלתה הדרישה מצדם של העותרים להרחבת גבול הקו הכחול, וזאת בכדי שיגבול עם מקרקעיהם. בית המשפט קבע כי שיקול "חסרון הכיס" של העותרים אינו מצדיק שינוי תוואי הקו הכחול. כמו-כן מפנות המשיבות לפסה"ד בבג"צ 9402/03 בעניין יוסף בוכניק נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, שם נקבע כי מיקום הקו הכחול של תכנית רק משיקולים תכנוניים בלבד, וכן פסק הדין בבג"צ 6942/15 בעניין רבקה בן משה נ'

הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות שם קבע בית המשפט העליון כי מכשירי האיחוד וחלוקה נועד בכדי להקל על תכנון מיטבי של יחידת קרקע וכאשר נבחנת האפשרות להכללתן או אי הכללתן של קרקעות בתוכנית יבחנו שיקולים תכנוניים גרידא. וכי לא ניתן לעשות שימוש במנגנון זה למטרות פיצוי.

40. לאחר שבחנו את הוראות התוכנית, אנו דוחים את דרישת העוררים, כי הקו הכחול יורחב ויכלול את כל רוחבו של רחוב ברקאי.

התוכנית מציעה שינוי של דרך הגישה לבית הלוחם. הגישה כיום מבוצעת דרך מגרש החניה המצוי במזרח התוכנית.

להלן קומפילציה של המצב הקיים (מתוך נספח לתוכנית 4717):



התוכנית המופקדת מציעה גישה לבית הלוחם באמצעות הארכה של רחוב ברקאי צפונה. במקביל מוצע לבטל את המשכו (צפונה מרחוב ברקאי) של רחוב הנוטר.

מצב מוצע בתשריט תוכנית 4717:



כמו-כן מוצעת הרחבה מינורית של רחוב ברקאי, בחלק הנושק לתחום התוכנית (מסומן באדום בדרום התוכנית).

הדרך החדשה המוצעת במזרח התוכנית (המשך לכיוון צפון של רחוב ברקאי) כלולה בתחום הקו הכחול. כך גם הרחבות נקודתיות של רחוב ברקאי. רחוב ברקאי הוא רחוב רחב של 16.5 מ', ולא מוצע כל שינוי בעניינו, מלבד הרחבה מינורית 'על חשבון' שטח המיועד למגורים לפי המצב הקיים. שטחים אלו, בהם מוצע שינוי מיעדו 'מגורים' ליעוד 'דרך' אכן מהווים בדין חלק מתחום התוכנית. מעבר לכך, לא מצאנו כל מקום להרחיב את הקו הכחול, באופן שיכלול שטחים שלא מוצע כל שינוי סטטוטורי בעניינם.

העובדה שנספח התנועה כולל תחום רחב יותר משטח התוכנית - אין בה לשנות ממסקנתנו. מטרת נספח התנועה להציג את ההשתלבות של התוכנית במערך הדרכים המקיף את תחום התוכנית, לרבות הצעה להסדרי תנועה שיידרשו בעקבות מימוש התוכנית. נספח התנועה נועד להציג תמונה כללית ביחס לתשתית התנועה בסביבה. נציין כי השינויים התנועתיים המוצגים במסגרת נספח התנועה אינם דורשים שינוי סטטוטורי לעומת המצב הקיים. דהינו, לא נדרשת יצירת או הרחבת דרכים לצורך מימוש התוכנית, מעבר למה שסומן בתוכנית (בצבע אדום). נדגיש שהסדרי תנועה אינם עניין שראוי לעגן במסגרת תוכנית, אלא עניין הנתון לסמכות רשות התמרור, וככזה נתון לשינויים וגמישות. הקו הכחול של התוכנית צריך לכלול אך שטחים שמוצע בהם שינוי סטטוטורי, דהינו שינוי יעוד. הצגת מערך הדרכים הסובב אינו מלמד על צורך בשינוי סטטוטורי באלו, ולפיכך לא אמור להוות חלק מהקו הכחול של התוכנית.

שב"צ - ללא קביעת השימושים

41. לטענת העוררים יש לקבוע בהוראות התוכנית את השימוש הציבורי המסוים שניתן יהיה לעשות בשטח המיועד למבני ציבור, מגרש 401 המיועד לשב"צ, ולכל הפחות לקבוע רשימה מצומצמת וסגורה של שימושים. התוכנית המופקדת קובעת שהשימושים המותרים בשטח זה וכן הבינוי, יהיו כפי שקובעת תוכנית תא/מק/צ - תכנית לשטחים, למבנים ומוסדות ציבור (פורסמה לאישור בי.פ. 7304 ביום 18.7.2016). לטענת העוררים תוכנית תא/מק/צ קובעת רשימת שימושים רחבה ביותר, ובהם שימושי דת, קהילה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול ועוד. שימושים אלו, ובפרט כאשר מדובר בתא שטח נרחב יחסית ששטחו קרוב לדונם, עשויים לייצר הכבדה נוספת ומשמעותית על המרקם הבנוי וחי התושבים בשכונה. כך למשל, הקמה של מעונות לסטודנטים או דיור מוגן יגרמו להגדלה נוספת של כמות הדיירים בשכונה, כאשר התוכנית המופקדת אינה מציעה פתרונות תשתיתיים, בדגש על

פתרונות תחבורתיים, מתאימים. בנוסף, הואיל שהקצאת השטח הציבורי נועדה לשרת את תוספת הבניה המוצעת, הרי שיש לקבוע רשימת שימושים שאכן תשרת מטרה זו ותאפשר שימוש ציבורי שיפעל לטובת כלל תושבי האזור ושכונת אפקה. לטענת העוררים קביעה כאמור צריכה להיקבע על בסיס סקר צרכים לאוכלוסיית השכונה.

42. לאחר שבחנו את טענות הצדדים לא מצאנו מקום להימנע מהפנייה להוראות תוכנית תא/מק/צ'. התוכנית המופקדת קובעת כי הוראות הבינוי (למעט בעניין קווי הבניין), וכן רשימת השימושים במגרש השב"צ תהיה כפי הקבוע בתוכנית תא/מק/צ'. משמעות הדבר, שהתוכנית 4717 היא זו הקובעת את רשימת השימושים, את שטחי הבניה, ואת הוראות הבינוי. קביעה זו נעשית על דרך ההפניה לרשימת השימושים והוראות הבינוי שבתוכנית תא/מק/צ' (למעט קווי הבניין שנקבעו בתשריט תוכנית 4717). במסגרת הפקדת תוכנית 4717 ניתן היה להתנגד ליעוד המוצע, לרבות רשימת השימושים, וכן להוראות הבינוי, לרבות גובה, שטחי בניה ועוד, המוצעים במגרש 401. רשימת השימושים מפורטים כאמור בתוכנית תא/מק/צ' כדלקמן: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.

מגרש 401 נועד לצורך שימושים בעלי אופי שכונתי, וזאת בין השאר לאור חוות הדעת היחידה האסטרטגית, שקבעה ש"מיקום השב"צ הינו מרכזי בשכונה וככזה הוא מאפשר גישה נוחה אליו מסביבתו. מיקומו מבטא את אופיו השכונתי, כך שצפוי כי רוב המשתמשים יגיעו ברגל או ברכב דו גלגלי או באופניים". לפיכך אנו סבורים שמרבית השימושים המפורטים בתוכנית תא/מק/צ' אכן רלוונטיים גם ביחס למגרש 401, למעט השימושים המפורטים בסיפת הסעיף: שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.

לאור האמור אנו סבורים כי בתחום התוכנית ראוי שיתרו שימושים ציבוריים ברמה השכונתית בלבד. לפיכך אין מקום לשירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול. כמו-כן לא מצאנו כי יש מקום להותיר אפשרות לשימוש לחניון ציבורי במקום לאור הכרעתנו לעיל. לפיכך אנו קובעים שבמקום האמור בהוראות סעיף 4.2.1 בתוכנית המופקדת יבוא:

4.2.1 שימושים

חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים.

תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש עבור מעונות סטודנטים ודיור מוגן יהיה פרסום סעיף 149 לחוק.

יותר שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מזנונים, וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את השימוש העיקרי של המבנה, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 62א(א)(11), ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, לאחר מתן חו"ד מהנדס העיר, שיקבע בין השאר, התאמת השימושים הנלווים לשימוש העיקרי במבנה.


בהתאם להוראות סעיף 6.1(7) לתוכנית תא/מק/צ', שימוש למעונות סטודנטים ולדיוור מוגן (למגורים) מחייב פרסום הודעה לפי סעיף 149 לחוק. דהינו, מחייב שמיעת הציבור והפעלת שיקול דעת כתנאי למימושו, כשבמסגרת זו תיבחן השתלבות של שימוש (מגורים) כאמור, לרבות מבחינה פרוגרמתית. לפיכך לא מצאנו לקבל את טענת העוררים כי יש להשמיט שימושים אלו, אשר להבנתנו הינם שימושים בעלי אופי שכונתי מובהק, ובחינתם תוכל להתבצע במסגרת הגשת בקשה להיתר, בכפוף לפרסום ובחינה כאמור בסעיף 149 לחוק התכנון.


דעת מיעוט, של נציגת מתכנן המחוז, הגב' מצדה דרורי:

אני מצטרפת לכל האמור בהחלטה שלעיל, אולם מסתייגת מהאמור לעניין תקן החניה (כאמור בסעיף 37 להחלטה):

מענה החניה ל'בית הלוחם' ראוי ואפשרי שינתן בתחום מגרש 'בית הלוחם', באמצעים שונים, חלקם מצויינים בתוכנית 'בית הלוחם' (למשל אפשרות להקמת חניה תת קרקעית). לא נכון להטיל על מגרשים פרטיים בסביבתו תקן חניה מוגבר למגורים על מנת לפצות על צרכי החניה הללו. מדיניות החניה מיושמת בכל רחבי העיר, כשלכל מתחם מורכבות ושונות משלו, והמקרה האמור אינו ייחודי בכך. על כן, יש להשאיר את תקן החניה למגורים בתוכנית 0.8, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, והוועדה המחוזית כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בתוכניות שונות בתחום העיר תל אביב יפו, וכפי שבאה לידי ביטוי בתמ"א 70 המקודמת בימים אלו ומשקפת מדיניות ומגמה ארצית.

ההחלטה ניתנה בתאריך: יום רביעי ה' אדר א' תשפ"ד; 14 בפברואר 2024


אפרת דון-יחיאל סטולמן, עו"ד
יו"ר ועדת הערר
מחוז תל-אביב


חן אוליאל אביב, עו"ד
מזכירת ועדת הערר
מחוז תל-אביב