

העוררת: יעל דורי, נציגת הארגונים הסביבתיים בוועדה לשמירת הסביבה החופית

ע"י ב"כ עוה"ד אלי בן ארי ו/או עוה"ד אורטל סנקר

מרחוב קרליבך 9 ת"א, 6713213, ת.ד 15

טל: 03-5669939

דוא"ל: yaeld@adamteva.org.il

נגד

המשיבות 1. הוועדה לשמירת הסביבה החופית

רחוב בית הדפוס 12, ירושלים

טל: 074-7697579

דוא"ל: valhof@iplan.gov.il

2. רשות מקרקעי ישראל

כתב ערר

ערר על החלטת מליאת הולחוף מיום 9.8.2023

בעניין תכניות שמספרן 507-0915108 ו- 507-0973057 ברובע שדה דב בתל אביב

רקע

1. ערר זה מוגש נגד החלטת הוועדה לשמירת הסביבה החופית (להלן: "הולחוף") מיום 9.8.2023, אשר החליטה לאשר את שתי התכניות המפורטות בשדה דב, תכניות מספר 507-0915108 ו- 507-0973057 (להלן: "התכניות" או "התכניות המפורטות").

תכניות אלו מאפשרות הקמה של מתקנים לייצור ואגירת אנרגיה, מתקנים שידוע כי הם מזהמים ועלולים לגרום פגיעות בריאותיות, וזאת למרות שעל פי התכנית הכוללת המחייבת לא ניתן היה לקדם אישור של מתקנים גורמי מטרדים אלו ללא אישור המשרד להגנת הסביבה, שלא ניתן.

בנוסף, גם לו ניתן היה לאשר עקרונית את הקמתם, מתקנים אלו, שאת חלקם מתאפשר להקים ממש בקידמת הבינוי ובקירבה לטיילת ולחוף שבמקום, הרי שההוראות בנוגע להקמתם, מימדיהם והיקף הזיהום הצפוי מהם והאמצעים למניעתו, אינן מפורטות, דבר שתוצאתו הינה לא רק שלילת זכות ההתנגדות, אלא גם שמי שאישרו את התכניות, לרבות חברי הולחוף, לא יודעים למעשה מה בדיוק אישור.

לאור פגמים חמורים אלה, לא ניתן להסתפק בהתייחסות הלאקונית בת השורה האחת שבעמדת הרוב בולחוף (רוב טכני בלבד, בשל תמיכת היו"ר בהצעה לאישור התכניות, בה תמכו ארבעה אך לה גם התנגדו ארבעה), לפיה בענין זה "הוראות התכנית יתוקנו", ויש להורות כפי שהוצע בעמדת המיעוט, באופן ברור, על בטלות כל ההוראות בתכנון המפורט המותירות על כנן את האפשרות להקמת המתקנים כאמור.

2. יובהר כבר עתה, מלבד החלטת המליאה, לא פורסם מאז הדיון כל מסמך נוסף - לא פרוטוקול ולא תמליל. מאחר שבדיון נאמרו אמירות חשובות שמחזקות את טענותיה של העוררת בערר זה, העוררת שומרת על זכותה להוסיף על ערר זה ולהגיש, מייד לאחר שיתפרסם התמליל, השלמת טיעון והפנייה לתמליל בהתאם.

3. שתי התכניות המפורטות הוצאו מתוקפה של התכנית המתארית מס' 507-0403931 (להלן: "התכנית המתארית"). יובהר כבר עתה, מאחר ששתי התכניות המפורטות נערכו מתוקף התכנית המתארית, ומאחר שהדיונים בוועדות השונות הרלוונטיים להליך זה דנו בשתי התכניות יחד - גם ערר זה וההתייחסות בו הינה לשתי התכניות יחד.
4. התכניות המפורטות ממוקמות בשטח בצפון ת"א, ששימש עשרות שנים כשדה תעופה "שדה דב". לאחר פינוי שדה התעופה, קודמו תכניות לבניית רובע חדש במקום זה.
5. הרובע מורכב משתי התכניות המפורטות נשואות ערר זה, שממוקמות בחלק הצפון-מערבי ודרום-מערבי שלו (ושהוצאו כאמור מכוח התכנית המתארית) וכן מתכנית נוספת, שממוקמת בחלק הדרום מזרחי, שאושרה על ידי הותמ"ל בשנת 2021 (תמ"ל/ 3001 מתחם אשכול, שדה דב).
6. התכניות ברובע שדה דב כוללות כ-16,000 יחידות דיור, מאות מ"ר לתעסוקה, מלונאות ושימושים נוספים. כל אלו בבניה צפופה יחסית, מנוקדת במגדלים, במרחק של פחות מ-200 מטר מקו החוף. עוד כוללת התכניות פארק חופי עם מוקדי פיתוח בתוכו. נתון משמעותי נוסף הרלוונטי לענייננו, הוא שחלקו הדרומי של השטח צמוד לתחנת כוח רידינג.
7. **ליבת התנגדותה של העוררת, המובאת בערר זה, היא בעניין ההוראות בתכניות המפורטות אשר מאפשרות להקים, במרכז הבינוי הצפוף הכולל כאמור בינוי למגורים ושימושים ציבוריים, מתקנים ומרכזים להפקת אנרגיה מגז טבעי, אשר טומנים בחובם סיכונים בטיחותיים, בריאותיים וסביבתיים רבים ומשמעותיים. כך למשל, כפי שיובהר בהרחבה, שריפת הגז הטבעי, ממש בסמיכות לריכוזי האוכלוסייה, תיצר זיהום אוויר לא מבוטל בסדר גודל של מפעל תעשייתי, מסוף אוטובוסים או כביש מרכזי. זיהום האוויר עלול לגרום לתחלואה קשה בקרב התושבים שיתגוררו ברובע זה, וכן יסכן גם את הציבור הרחב הכללי שיגיע, למשל, אל המרחב החופי הסמוך או למוסדות הציבור העירוניים.**
8. כפי שיובהר, זיהום האוויר אינו הסיכון היחיד שנובע מאישור מתקני האנרגיה בתכניות המפורטות, אלא קיים גם סיכון לדליפת חומרים מסוכנים, לקרינה, לדליפות גז (על כל סיכוייהן הבטיחותיים), ועוד.
9. למעשה, לא בכדי המשרד להגנת הסביבה, אשר אמון על שמירת הסביבה גם למען בריאות הציבור, מתנגד נחרצות להקמת מרכזי ומתקני האנרגיה מבוססי גז טבעי וקובע באופן חד משמעי כי "מאחר ומתקנים אלו פולטים מזהמי אוויר בסמיכות רבה מאוד לריכוזי אוכלוסייה בהם גרים, עובדים או מבליים באותו אזור אורבני קיים או מתוכנן עולה דרמטית רמת הסיכון הבריאותי הציבורי ממתקנים אלו". לפיכך, המלצת המשרד היא "להימנע מיוזמות להקמת מרכזי אנרגיה בלב שכונות מגורים ובשטחים עירוניים צפופים".
10. מלבד הטיעון בעניין הסיכונים הבריאותיים, הבטיחותיים והסביבתיים הנובעים מאישור מתקני ומרכזי האנרגיה בתכניות המפורטות, **לעמדת העוררת, הולחוף לא יכולה היתה לאשר את התכניות המפורטות גם בשל אי עמידתן בתנאי המחייבים של התכנית המתארית.** לעמדת העוררת, התכניות המפורטות סותרות את התכנית המתארית מאחר שלא נערכה בדיקה סביבתית מקדימה ומאחר שהמשרד להגנת הסביבה מתנגד נחרצות להקמת מרכזי ומתקני האנרגיה מבוססי גז טבעי במרכזי הערים ובסביבה עירונית בנויה. משכך, טענת הולחוף עת אישרה את התכניות המפורטות.
11. למעשה, גם לו היו מתקיימים התנאים הנדרשים לאישור מתקני ומרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכנית המתארית, עדיין לא ניתן היה ניתן לאשר את התכניות המפורטות בנוסחן הקיים. **הסיבה היא שהתכניות**

המפורטות דוחות את ההסדרה והתכנון של פרטים קריטיים ומהותיים לשלב מאוחר- לשלב היתר הבנייה. מעבר לכך שמדובר בהפרה נוספת של הוראות התכנית המתארית, מדובר בהפרה של דרישת הפסיקה, לפיה נדרש כי פרטים אלו יוסדרו כבר עתה, במסגרת התכניות המפורטות. הדבר נכון פי כמה וכמה, שעה שעסקינן בנושא בעל השפעה כה קריטית על בטיחות ובריאות הציבור וכן על הסביבה- כמו מתקני ומרכזי האנרגיה והסיכונים המגולמים בהם.

12. לעמדת העוררת, בשל אי עמידת התכניות המפורטות בהוראותיה של התכנית מכוחה קודמו, לא יכלה הולחוף, ולמעשה לא יכול אף מוסד תכנון, לאשר תכניות אלו.

13. למעשה, החלטה זו של הולחוף חוטאת לדרישת לשון החוק. סעיף 4(א) לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה שקובע כי "לא תופקד ולא תאושר תכנית החלה בתחום הסביבה החופית או חלק ממנה, אלא לאחר קבלת אישור הועדה, או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מיתאר מקומית שאושרה בידי הועדה".

14. יתרה מכך, מאחר שהולחוף היא גוף מנהלי היא איננה יכולה "לגלגל את האחריות" ממנה הלאה בשעה שהיא פוגשת בטעות ואי-סדרים ברמה החוקית. הדרישה המנהלית מהולחוף כגוף מנהלי להפעיל את סמכותה על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה כוללת בחובה גם חובה לפעול באופן אקטיבי על מנת לקבל את התשתית העובדתית המלאה ביותר, דבר שכאמור לא קרה.

15. למעשה, גם כאשר מתייחסים באופן ספציפי להשפעת מרכזי האנרגיה על הסביבה החופית, טעתה הולחוף עת אישרה את התכניות המפורטות. שכן, על פי סקר האנרגיה, עסקינן בסך הכל ב-16 מרכזי אנרגיה, כאשר שני מרכזים מתוכם מצויים בפארק החופי ו-5 מרכזים נוספים מצויים בחזית הראשונה לחוף. הסיכונים הטמונים במרכזי האנרגיה צפויים להעמיד בסכנה גם את תושבי המקום, אך גם את הציבור הרחב שעתיד להשתמש וליהנות מהמרחב החופי. לכך יש להוסיף, את העובדה שמרכזי האנרגיה יפלטו גזי חממה, וזאת בעידן של משבר אקלים, שבו המדינה נדרשת ואף התחייבה להפחית את גזי החממה ולצעוד לעבר שימוש באנרגיה בת קיימא.

16. מכל הטעמים המשפטיים, התכנוניים והסביבתיים שהובאו כאן בראשי פרקים ויובאו להלן בהרחבה, טעתה הולחוף עת אישרה את התכניות המפורטות.

17. לפיכך מתבקשת ועדת הערר לבטל את החלטת הולחוף לאשר את התכניות המפורטות ולדחותן באופן מלא.

השתלשלות עובדתית ורקע תכנוני

התכנית המתארית- תכנית 507-0403931 רובע שדה דב - תא/4444

18. ביום 14.8.2020 אושרה תכנית מתאר מקומית תכנית 507-0403931 רובע שדה דב - תא/4444 על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב (להלן- "התכנית המתארית").

19. התכנית הינה תכנית מתארית והיא כוללת שטח כולל של 1,300 דונם. מטרת התכנית היא לפנות את שטח שדה דב ולפתח במקום רובע עירוני המשלב בנייה מרקמית המשלבת שימושים כגון דיור, תעסוקה, שטחים ציבוריים, מלונאות ועוד. בהתאם להוראות התכנית, לכל אחד ממתחמי התכנון שבה תוכן בעתיד תכנית מפורטת.

20. בתכנית המתארית בגרסתה הראשונית, לפני הליך ההתנגדויות, נכללו הוראות שאפשרו להקים מתקנים ותשתיות למרכזי אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי.

21. כנגד הוראות אלו, אשר מאפשרים להקים מרכזי אנרגיה באזורים עירוניים, נשמעה ביקורת עזה הן מצד המשרד להגנת הסביבה והן מצד ארגון אדם טבע ודין שהגיש התנגדות לתכנית המתארית.

22. יוער בהערת אגב, שהתנגדותו של ארגון אדם טבע ודין שהוגשה בשנת 2019 כנגד התכנית המתארית היא חלק מפעילות ענפה של הארגון שפעל למיגור האפשרות להפעלת מתקנים להפקת אנרגיה מגז טבעי באזורים עירוניים צפופים וזאת עקב הסיכון להיווצרות זיהום אוויר; עקב הסיכון הבטיחותי שעלול להיגרם מדליפות או פיצוצים; וכן עקב כך שהסתמכות זאת על גז טבעי עלולה לעכב את המעבר והשימוש באנרגיות נקיות ומתחדשות. במסגרת פעילות זו פנה הארגון לשר האנרגיה, השר להגנת הסביבה וכן למנהל התכנון.

***** נייר עמדה מאת המשרד להגנת הסביבה בנושא "השפעות זיהום אוויר כתוצאה מהקמת מרכזי אנרגיה קטנים" מחודש יולי 2019 - מצורף ומסומן כנספח ב' לערר זה.**

***** התנגדות ארגון אדם טבע ודין אשר הוגשה כנגד התכנית המתארית ביום 23.7.2019 - מצורפת ומסומנת כנספח ג' לערר זה.**

23. עקב כך, ביום 9.3.2020 החליטה הועדת המשנה להתנגדויות, לקבל את ההתנגדויות באופן חלקי כך שמצד אחד הוחלט להסיר את כל ההנחיות בתכנית המתארית להקמת מתקני ייצור אנרגיה מבוססי גז טבעי. אך מן הצד השני, הוחלט שהוראות התכנית המתארית כן יאפשרו הקדמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות, ובכלל זה מתקני אנרגיה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית המתארית, וזאת בכפוף לבדיקות סביבתיות שיערכו לעת עריכת התכניות המפורטות, ובאישור המשרד להגנת הסביבה - ככל שבדיקה סביבתית מקדמית תראה שישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.

כך צוין בסעיף 23. "אנרגיה" בעמוד 11 להחלטת הועדה:

א.23. אנרגיה
על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהתאם לטכנולוגיה המשתנה, ועל מנת למקסם את ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה כפי שפורסמה במסמך מתאריך 01.08.2019 יוסרו הנחיות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי (מיקרו-גנרציה). עם זאת, הוראות התכנית יאפשרו הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון: מתקני איסוף אשפה, ניהול נגר ואגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית המופקדת. בכפוף לבדיקות סביבתיות שיערכו לעת עריכת התכניות המפורטות, ובאישור המשרד להגנת הסביבה – ככל ובדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות. התכניות המפורטות יכילו נספח אנרגיה, הכל בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן.

וכן, בסעיף ב.26 בעמוד 17 להחלטת הועדה:

ב.26. ממסמכי התכנית יוסרו אזכורים והוראות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי (מיקרו-גנרציה). עם זאת, התכנית הינה תכנית מתארית ועל כן, תאפשר הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית, ולהנחיות שיקבעו בתכנית המפורטת לעניין מיקום ובכפוף לבדיקות סביבתיות שיערכו לעת עריכת התכניות המפורטות. סעיף 6.4(ד) יעודכן בהתאם, וסעיף 6.12 (ב) ימחק.

24. על כך, שהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות החליטה להסיר כל אזכור לכך למתקני ייצור גז יש ללמוד גם מתמליל הדיון, בעמוד 182:

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
 לתקן את ה... לא, רגע. קיבלנו, לא, רגע. סליחה. אנחנו כתבנו שאנחנו מורידים את כל האזכורים לקו - גרציה.
 מה לא ברור פה?

עו"ד דרורי שמירא :
 זה גם בתשריט.

גב' טל ואגו :
 גם מהתשריט.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
 מכל מסמכי התוכנית. זאת ההחלטה שהתקבלה.

גב' חני ליבנה :
 אז צריך לעבור ולראות שזה אכן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
 בוודאי. חובה על בודקי התוכנית, יחד עם היועצים, לוודא שההחלטה הזאתי היא מיושמת לגמרי.

25. ובהמשך, בעמוד 183 לתמליל, אף מצוין כי ככל שהתכנית לא תתוקן בהתאם להחלטה היא תבוטל אוטומטית:

מר יובל אלדר :
 אז רגע. מסמכים תוקנים יש להגיש תוך? 60?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
 45.

מר יובל אלדר :
 45 יום מקבלת ההחלטה. החלטת הוועדה לתת תוקף לתוכנית תהיה תקפה ל - 3 חודשים מיום פרסום ההחלטה.
 ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה תבוטל התוכנית ותיסגר ללא צורך בדיון נוסף.

*** פרוטוקול והחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב- ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.3.2020- מצורף ומסומן כנספח ד' לערר זה.

*** תמליל החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב- ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.3.2020- מצורף ומסומן כנספח ה' לערר זה.

26. בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות תוקנה התכנית המתארית, כך שניתן יהיה להקצות מגרשים לטובת הקמת מתקנים הנדסיים כדוגמת מתקני אגירה וייצור אנרגיה, בכפוף לבדיקה סביבתית ולאישור המשרד להגנת הסביבה. כך, נקבע בסעיף 6.7 העוסק ב"תנאים להכנת תכנית מפורטת", תחת סעיף קטן ו "מתקנים הנדסיים":

ו) מתקנים הנדסיים :

1. בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו, ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.

27. יחד עם זאת, חרף החלטת הוועדה כי יוסרו מהתכנית ומסמכיה כל אזכור להקמת מתקנים מבוססי גז טבעי, עדיין ניתן למצוא בהוראות התכנית המתאר אזכורים להקמת מתקנים. כך למשל, סעיף 6.17 "תשתיות", בעמודים 47-48, עומד מפורשות על מתקנים לחלוקת גז טבעי:

ד. גז טבעי:

1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מפורטת או בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
 - 1.1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.
 - 1.2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים ושצ"פ.
2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים רגישים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.

*** הוראות תכנית מתאר מקומית תכנית 507-0403931 רובע שדה דב - תא/4444 - מצורף ומסומן כנספח ו' לערך זה.

תמ"ל/ 3001 מתחם אשכול, שדה דוב

28. כפי שצוין בפתח הערך, מלבד שתי התכניות המפורטות והתכנית המתארית, קיימת תכנית נוספת, שממוקמת בצמוד לתכניות בענייננו, בחלק הדרום מזרחי. מדובר בתכנית שאושרה על ידי הותמ"ל בשנת 2021.

29. בדומה לתכניות המפורטות בענייננו זה, גם שם תכננו להקים מתקני אנרגיה שיופעלו על ידי גז טבעי.

30. אולם, בעקבות המלצות חוקר התכנית שדן בהתנגדויות, אשר המליץ בין היתר לא לאפשר את הקמת מתקני האנרגיה (מתקני הטריגנרציה), הוסרו אלו מהתכנית. כך ציינה הוועדה בהקשר זה:

7. ביחס למתקני הטריגנרציה אשר נכללו בתכנית והומלץ על ידי החוקר לבטלם, הועדה מציינת כי היא ערה לעמדת עיריית תל אביב ומשרד האנרגיה הסבורים כי מתקנים אלו מאפשרים עמידה ביעד האנרגטי שהוגדר בתכנית המתאר, שמטרתו הקמת שכונה המתבססת בחלקה על אנרגיה מתחדשת, ומברכת על מגמה זו.

עם זאת, ובמקרה זה בלבד, התרשמה הוועדה כי לא הוצגו בפניה די ממצאים המייצרים תשתית עובדתית מספקת לצורך קבלת החלטה לשילוב מתקנים אלו בתכנית זו, והיא קוראת לעיריית תל אביב לפעול מול משרד האנרגיה והמשרד להגנ"ס על מנת להגדיל את הבדיקות הנדרשות בנושא זה על מנת לקדם את נושא זה בתכניות עתידיות ברובע.

31. כפי שניתן לקרוא מההחלטה, הותמ"ל החליטה להסיר את מתקני האנרגיה משום שהיא סברה שהחוקר צדק שציין "שלא הוצגו בפניה די ממצאים המייצרים תשתית עובדתית מספקת לצורך קבלת החלטה לשילוב מתקנים אלו בתכנית".

32. כפי שיובהר להלן, זהו אחד מטיעוניה של העוררת. בהתאם לתכנית המתארית, נדרשו עורכי התכנית המפורטת לערוך בדיקה סביבתית מקדימה בטרם עריכת התכניות המפורטות ובדיקות סביבתיות נוספות

יחד עם עריכת התכניות המפורטות. כפי שיהיה ניתן לראות, מדובר בתנאי שבלעדיו התכניות המפורטות לא יכלו כלל להתאשר. בדיקות כאלו לא נעשו.

33. יתרה מכך, התכניות המפורטות נעדרות במידע בסיסי וקריטי- כדוגמת מיקום סופי של מתקני האנרגיה. מדובר במידע בסיסי שנדרש היה להיות מעוגן כבר עתה בתכנית המפורטת. קל וחומר, כאשר מדובר במתקנים בעלי סיכון בריאותי, בטיחותי וסביבתי כה גבוה לציבור ולסביבה. ההוראות לגבי מיקום המתקנים גמישות ולמעשה סימונם הסכמטי בתשריט אינו מעיד כלל על מיקומם הסופי עקב הגמישות הרבה שניתנה למהנדס העיר בסעיף 6.10 ד (2).

34. עמדת העוררת היא שבדומה לותמ"ל, שנמנעה מאישור התכנית בשל היעדר תשתית עובדתית מספקת, כך נדרשה גם הלוחף לעשות בדיון שערכה בתכניות המפורטות.

***** החלטת הותמ"ל מיום 17.2.2021 - מצורפת ומסומנת כנספח ז' לערר זה.**

תכניות מפורטות 507-0915108 ו- 507-0973057 ברובע שדה דב בתל אביב

35. בשנת 2022 יזמה רמ"י, המשיבה 2, את שתי התכניות המפורטות נשואות ערר זה, תכנית 507-0915108 ותכנית 507-0973057.


36. הוראות התכניות המפורטות קובעות מתחמי אנרגיה שבהם ימוקמו מרכזי אנרגיה שבתוכם ימצאו מתקני אנרגיה. יחד עם זאת בתכניות המפורטות האלו לא קיים פירוט מספק בנוגע למרכזי ומתקני האנרגיה, ואלו נדחים לשלבים מאוחרים יותר, כדוגמת "תכנית תשתית ופיתוח".

37. כפי שיובהר להלן, מהוראות התכניות המפורטות לא ברור כלל כמה מרכזי אנרגיה יוקמו, האם החלוקה מתחמי האנרגיה היא סופית והיכן יהיה מיקום מרכזי האנרגיה. כך למשל, התכניות המפורטות קובעות שמיקום המתקנים ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר [ס' 6.10 ד (2)].

38. כך למשל, תחת סעיף 6.10 ("חשמל") סעיף קטן ד ("מרכז אנרגיה") קובעות התכניות המפורטות:

<p>ד. מרכז אנרגיה</p> <ol style="list-style-type: none">1. בסקר האנרגיה קבועים מתחמי אנרגיה. בכל מתחם יוקם מרכז אנרגיה.2. מיקומם הסופי של מרכזי האנרגיה ייקבע בתכנית התשתית והפיתוח. המרכזים ימוקמו ככל הניתן במגרשים בהם מסומן הסימבול 'מתקן אנרגיה' בנספח התשתיות. בסמכות מהנדס העיר לקבוע מיקום אחר למתקנים.3. מרכז האנרגיה, שטחו ומרכיביו ייקבעו בתכנית תשתיות לימתחם האנרגיה.4. בכל מתחם תותר הקמת מרכז אנרגיה זמני, שיפעל עד להפעלתו של מרכז האנרגיה הקבוע. מתחם אנרגיה זמני יכול להיות ממוקם שלא בתת הקרקע.5. תכנון מרכז האנרגיה יאושר על ידי הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו ורשות הכבאות.6. הקמת מרכז אנרגיה כאמור תותר בהתאם להנחיות להלן: <p>- מרכזי האנרגיה ימוקמו בתת הקרקע של תאי שטח ציבוריים שאינם מוסדות חינוך או הקצאה מבונה בתת הקרקע או בקומה טכנית במגרשים סחירים במבנים שאינם כוללים מגורים, בייעודים בהם הותר שימוש זה, בתנאי שיתאפשר אוורור מתאים וגישה נוחה ממפלס הקרקע.</p> <p>- הספק ייצור החשמל מגו טבעי במרכז אנרגיה יהיה בהתאם להגדרות ימתקן קטן' בחוק התכנון והבניה.</p>	 <p>ת מונה</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

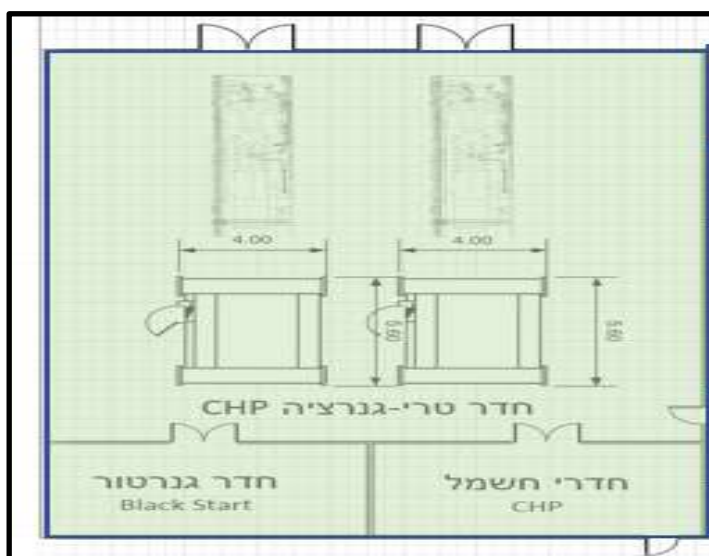
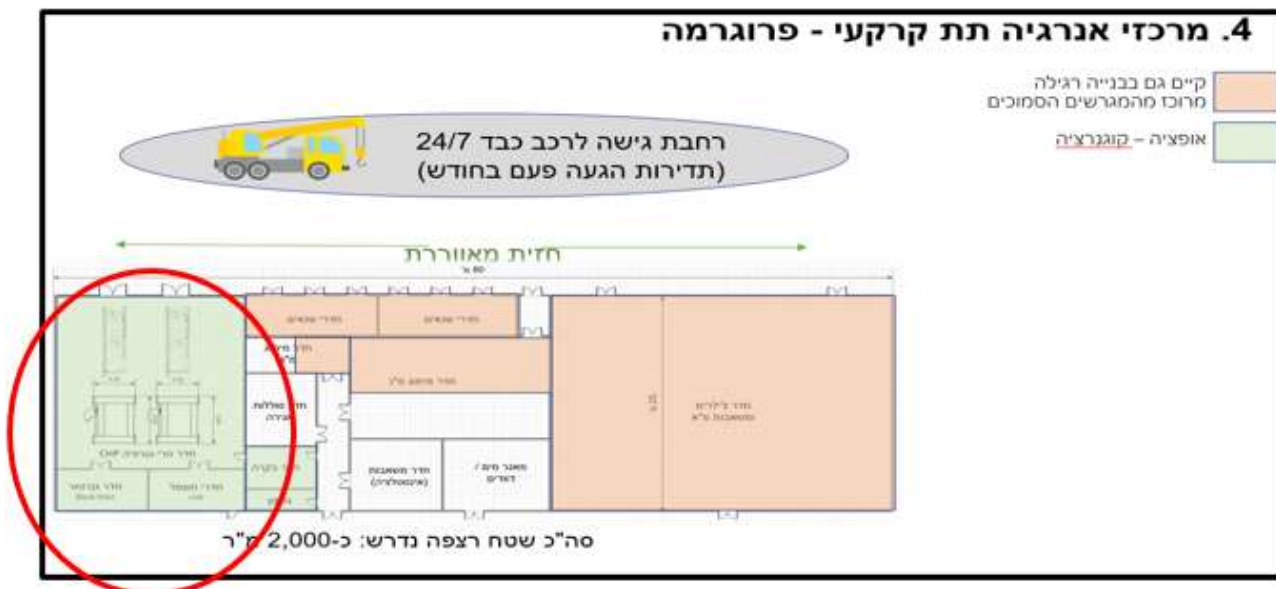
39. כמו כן, סעיף 6.16 ("תנאים בהליך הרישוי") קובע בסעיף ו ("תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה") כי הבדיקות הסביבתיות בנוגע להשפעות מרכזי האנרגיה על הסביבה ועל בריאות הציבור (ובכלל זה היבטים של איכות האוויר וקרינה) ידחו לשלב הוצאת ההיתרים :

<p>מונה</p>  <p>ת מונה</p>	<p>ו. תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה</p> <p>1. תכנית עיצוב של כל מערכות המרכז החשופות לעיני הציבור על פי הנחיות אדריכל העיר ובכלל זה ארובות ומופע הצבת פנלים פוטו וולטאים על גגות וחזיתות מבנים.</p> <p>2. היתר בניה למבנה הכולל מרכז אנרגיה יכלול פרשה טכנית של כל המערכות והמתקנים במרכז תוך בחינה סביבתית על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ובכלל זה:</p> <ul style="list-style-type: none">- היבטי רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר.- סקירת כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/הנהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מקיומם ובכלל זה תכנון הסדרת פליטות בארובות או בכל אמצעי אחר.- אמצעים למניעת דליפת שמנים וחומרים מזהמים ומסוכנים אחרים בין חללי המרכז לבין עצמם ומהמרכז החוצה.- דו"ח חישובים לעוצמת הקרינה הצפויה ורדיוס ההשפעה עד לרמה של 4mG בהתאם להמלצות "ההירות מונעת" של המשרד להגנ"ס. תכנון מיגון אלמג אם יידרש יבוצע ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.- בקשה להיתר הקמה והפעלה לתחנת השנאים שתתוכנן ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.- תכנון ואישור מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז.- הוכחת התאמת מיקום הסוללות להנחיות התקן האמריקאי NFPA 855 או תקן אחר שיאומץ בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.- תכנון והצבת הגנרטור יהיו בפיקוח העירייה.- ארובת הפליטה מגנרטור החירום תוצב על גג המבנה וגובהה יהיה 2 מטר מעליו לפחות.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

40. יובהר כבר עתה, לעמדת העוררת, התכניות המפורטות סותרות את התכנית המתארית שדרשה כתנאי לאישור מתקני אנרגיה- גם בדיקה סביבתית מקדמית וגם אישור של המשרד להגנת הסביבה.

41. למען הזהירות יובהר כי הגם שהוראות התכניות המפורטות נוקטות בלשון של הקמת "מרכז אנרגיה" ולא של הקמת "מתקן אנרגיה" ברור שמתקן האנרגיה הוא חלק מאותו מרכז אנרגיה. בשקופית שהציגה רמ"י במצגת הדיון בפני הולחוף הוצגה הפרוגרמה של מרכז האנרגיה, שבו ניתן לראות את חדר הטרי-גנרציה (שהוא מתקן האנרגיה).

4. מרכזי אנרגיה תת קרקעי - פרוגרמה



42. בענייננו, התכניות המפורטות מצד אחד קובעות שניתן להקים מרכזי אנרגיה (שבהם כאמור מצויים מתקני האנרגיה), אך מצד השני דוחות את הבדיקות הסביבתיות לשלב היתר הבנייה ובכל מקרה המשרד להגנת הסביבה מתנגד נחרצות להקמת מרכזי ומתקני האנרגיה מבוססי גז טבעי במסגרת התכניות המפורטות. מכאן, שהתנאים שנקבעו בתכנית המתארית אינם מתקיימים, ובשל כך לא יכלה הולחוף, ולמעשה לא יכול אף מוסד תכנון, לאשר את התכניות המפורטות.

43. אולם, מעבר לכך, גם לו היו מתקיימים התנאים הנדרשים לאישור מתקני האנרגיה, לא ניתן היה לאשר את התכניות המפורטות בנוסחן הקיים, מאחר שפרטים אלו, שהתכניות המתארות דוחות את הסדרתן לשלב פרסום "תכנית תשתית ופיתוח" או לשלב היתר הבנייה- נדרש בחוק ובפסיקה שיוסדרו כבר עתה, במסגרת התכניות המפורטות, קל וחומר עת עסקינן בנושא בעל השפעה כה קריטית על בטיחות ובריאות הציבור וכן על הסביבה- כמו מתקני אנרגיה והסיכונים המגולמים בהם.

הדיון בתכניות המפורטות בוועדת המשנה למיון תכניות לולחוף ביום 19.7.23 והדיון במליאת הולחוף ביום 9.8.23

44. בהתאם לסעיף 7.1 לתכנית המתארית ("שלבי ביצוע") נדרש כי הפקדת תכניות מפורטות מכוח התכנית המתארית תקבל את אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.

תכנית מס': 507-0403931 - שם התכנית: רובע שדה דב - תא/4444		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים.	אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.

45. ביום 19.7.2023 דנה ועדת המשנה למיון תכניות לולחוף בתכניות המפורטות. הועדה החליטה שבשל חשיבות התכנית, אשר כוללת את חזית הבינוי העירונית אל החוף, תובא התכנית לדיון בפני מליאת הולחוף.

46. בהחלטת ועדת המשנה הוחלט כי אחד הנושאים שיוצגו במליאה יהיה: "תוצג התייחסות המשרד להגנה"ס לנושא החיבור לגז הטבעי והמגבלות על הסביבה בשל מיקום מרכזי אנרגיה והתייחסות להחלטת ועדה מחוזית בתכנית המתארית תא/4444".

***** החלטת ועדת המשנה למיון תכניות לולחוף מיום 19.7.2023 - מצורפת ומסומנת כנספח ח' לערר זה.**

47. לקראת הדיון במליאת הולחוף, ביום 8.8.2023 פנה ארגון אדם טבע ודין אל יו"ר הולחוף בבקשה לעכב את הדיון שנקבע בנוגע לתכנית המפורטות בניגוד לתכנית המתארית, ובניגוד לעמדה המקצועית של המשרד להגנת הסביבה שמתנגד נחרצות להקמת מרכזי ומתקני האנרגיה מבוססי גז טבעי בלב שכונות מגורים ובשטחים עירוניים צפופים. במכתב התבקשה יו"ר הולחוף שלא לקיים את הדיון בתכנית, עד אשר יתוקנו התכניות ותבוטל האפשרות הכלולה בהן להפקת אנרגיה מגז טבעי.

***** מכתב מאת אדם טבע ודין מיום 8.8.2023 נושא הכותרת "בקשה לעיכוב דיון בתכניות בשדה דב בת"א בשל הגשת נוסח לא נכון של התכנית" מאת אדם טבע ודין - מצורף ומסומן כנספח ט' לערר זה.**

48. חרף המכתב שנשלח על ידי אדם טבע ודין, ביום 9.8.2023 דנה מליאת הולחוף בתכניות המפורטות. כפי שכבר צוין, מלבד החלטת המליאה, לא פורסם מאז הדיון כל מסמך נוסף- לא פרוטוקול ולא תמליל. מאחר שבדיון נאמרו אמירות חשובות שמחזקות את טענותיה של העוררת בערר זה, העוררת שומרת על זכותה להוסיף על ערר זה ולהגיש, מייד לאחר שיתפרסם התמליל, השלמת טיעון והפנייה לתמליל בהתאם.

49. יאמר כבר עתה, במסגרת הדיון שהתקיים בפני מליאת הולחוף, נציג המשרד להגנת הסביבה הציג את עמדתו הנחרצת כנגד המרכזים והמתקנים להפקת אנרגיה מגז טבעי.

50. מלבד התנגדות נציג המשרד להגנת הסביבה, גם העוררת הציגה את התנגדותה, הן במכתב ששלחה העוררת אל הולחוף ביום 8.8.2023, הן בעל פה בדיון עצמו, והן בהצעת החלטה נגדית שהוגשה מטעמה, שכללה את הנימוקים הבאים:

- א. הולחוף הוא גוף מנהלי ובשל כך הוא אינו יכול להתעלם מהסתירה שבין התכנית המתאר לבין התכניות המפורטות- במצב כזה על הולחוף היה לדחות את התכנית.
- ב. הדבר חמור עוד יותר, שעה שהעוררת התריעה בפני הולחוף עוד בטרם הדיון על כך שקיימת סתירה בין הוראות התכניות המפורטות המגיעות לבחינת המליאה לבין התכנית המתארית והחלטת הוועדה המחוזית. הולחוף לא הגיבה לבקשת העוררת כאמור וכמובן שלא דחתה את הדיון.
- ג. מעבר להיותה גוף מנהלי, הולחוף שואבת את סמכותה גם מכוח העובדה שמספר לא מבוטל של מרכזי אנרגיה ממוקמים בתחום הסביבה החופית, בתחום הפארק החופי, ובחזית הראשונה של הבינוי

לפחות בשלושה מקומות (לכן, מרכזי האנרגיה הם חלק מה"שימושים" של החזית הבנויה הראשונה ולכן על הולחוף היה לדון ולקבל החלטה בגינם).

ד. לגופו של עניין, השימוש בגז טבעי בתוך מתחמי בינוי הכוללים שימושים רגישים יוצרים מפגע של זיהום אויר. מרכזי האנרגיה מהווים סכנה ממשית לבטיחות ולבריאות הציבור.

ה. העוררת טענה כי לא ניתן להתעלם מעמדתו הנחרצת של המשרד להגנ"ס, אשר מתנגד לשימוש בגז טבעי בסביבה עירונית צפופה.

ו. לכך יש להוסיף, שאישור מרכזי האנרגיה המופעלים על ידי גז טבעי יהוו חסם ויעכבו את המעבר לאנרגיות מתחדשות, שהן גם נקיות וגם בטוחות יותר לציבור ולסביבה.

***** ההצעה הנגדית אשר הגישה העוררת בדיון במליאת הולחוף ביום 9.8.2023 - מצורפת ומסומנת כנספח י' לערך זה.**

51. יתרה מכך, בהתאם לעמדה הכתובה של המשרד להגנת הסביבה מחודש יולי 2019, כך גם בדיון מליאת הולחוף עצמה, הציג נציג המשרד להגנת הסביבה את עמדתו הנחרצת כנגד הקמת מרכזי ומתקני האנרגיה מבוססי גז טבעי בשכונות מגורים ובשטחים עירוניים צפופים.

52. בדיון עצמה נחלקו דעות חברי הוועדה. ארבעה מחברי הוועדה (שני נציגי המשרד להגנת הסביבה, נציג רט"ג והעוררת) סברו שיש לדחות את התכניות בהתאם לעמדת העוררת. ארבעה חברי ועדה אחרים תמכו בעמדת יו"ר הוועדה לפיה יש לאשר את התכניות אך להכפיף את האישור להוראות התכנית המתארית ולהחלטת הוועדה המחוזית מיום 9.3.2023. בשל השוויון בקולות בין חברי הוועדה, השתמשה יו"ר הוועדה בקולה הכפול המוקנה לה בשל היותה יושבת יו"ר הוועדה. קול כפול זה הכריע כי התכניות המפורטות יאושרו. להלן הסעיף הרלוונטי מהחלטת מליאת הולחוף כפי שאושר בהחלטות:

2. ייצור אנרגיה מגז טבעי – הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לתכנית המתארית תא/4444 והחלטת הוועדה המחוזית מיום 9.3.2020.

נימוקי הערר

א- התכניות המפורטות סותרות את התכנית המתארית מאחר שלא נערכה בדיקה סביבתית מקדימה ומאחר שעמדת המשרד להגנת הסביבה, אשר כקבוע בתכנית הכוללנית אישורו מהווה תנאי מקדים להכללת מתקני יצור ואגירת אנרגיה בתכניות המפורטות, הינה נגד הקמת מרכזי ומתקני אנרגיה במרכזי הערים ובסביבה עירונית בנויה.

משכך, טענה הולחוף עת אישרה את התכניות המפורטות.

53. בהתאם להוראות התכנית המתארית, שני תנאים מחייבים לאישור התכניות המפורטות הם בדיקה סביבתית מקדמית בטרם עריכת התכנית המפורטות, וכן אישור של המשרד להגנת הסביבה במידה שהבדיקה הסביבתית המקדמית מראה כי קיים "פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות". כך, נקבע בסעיף 6.7 העוסק ב"תנאים להכנת תכנית מפורטת", תחת סעיף קטן ו "מתקנים הנדסיים":

ו) מתקנים הנדסיים:

1. בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו, ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.

54. בענייננו, ככל הידוע לעוררת, לא נערכה כל בדיקה מקדמית.

55. על כך שנדרש לערוך את הבדיקה הסביבתית המקדמית בטרם עריכת התכניות המפורטות ניתן ללמוד מהחלטת הועדה המחוזית בעת הדיון בתכנית המתארית. בהחלטה מצוין כי הבדיקות הסביבתיות המלאות יערכו "לעת עריכת התכניות המפורטות". מכאן, שהרי הבדיקה הסביבתית המקדמית, כשמה, נדרשת להיערך בטרם עריכת התכניות המפורטות. ראו את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 9.3.2020:

א.23. אנרגיה

על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהתאם לטכנולוגיה המשתנה, ועל מנת למקסם את ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה כפי שפורסמה במסמך מתאריך 01.08.2019 יוסרו הנחיות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי (מיקרו-גנרציה). עם זאת, הוראות התכנית יאפשרו הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון: מתקני איסוף אשפה, ניהול נגר ואגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית המופקדת, בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכת התכניות המפורטות, ובאישור המשרד להגנת הסביבה – ככל ובדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות. התכניות המפורטות יכלו נספח אנרגיה, הכל בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן.

56. לעמדת העוררת, גם בשעה שלא נערכה בדיקה סביבתית שכזו, המסקנה לפיה אישור התכניות המפורטות הכוללות מרכזי אנרגיה (שבהם מצויים מתקני אנרגיה) כפי שמוצע בהוראותיהן, טומן בחובו פוטנציאל ברור של "השפעות סביבתיות מטרדיות" – היא מסקנה חד משמעית.

57. כך גם עולה חוות דעת המומחה של ד"ר אריה ונגר, ראש תחום איכות אוויר ואנרגיה בארגון אדם טבע ודין.

*** חוות דעתו של ד"ר אריה ונגר, המדען הראשי בארגון אדם טבע ודין מיום 5.9.2023 - מצורפת ומסומנת כנספח יא' לערר זה.

58. כפי שמציין ד"ר ונגר בחוות דעתו, מרכזי האנרגיה האלו הינם מתקנים תעשייתיים לכל דבר ועניין. בפירוט, מרכזי האנרגיה כוללים גנרטורים אשר ממירים אנרגיה מכאנית לאנרגיה חשמלית באמצעות שריפת דלקים (להרחבה, ראו עמודים 4-5 בחוות הדעת).

59. כמובן, שמתקנים אלו טומנים סיכונים בטיחותיים ובריאותיים משמעותיים לציבור וכן סיכונים סביבתיים.

א. כך מציין ד"ר ונגר כי "למתקנים אלו, כאמור, היבטים בטיחותיים וסביבתיים רבים ביותר, ושריפת הדלק הפוסילי בהם (יהא אפילו גז טבעי) גורמת לפליטת זיהום אוויר וגזי חממה" (ראו בעמוד 4 לחוות הדעת).

ב. עוד עולה כי הפליטות שיפלטו מתקני הייצור הגז שיפעלו ברובע שדה דב "ייצרו זיהום אוויר לא מבוטל בסדר גודל של מפעל תעשייתי, מסוף אוטובוסים או כביש מרכזי" (ראו בעמוד 11 לחוות הדעת). זאת, טרם התייחסות לתחנות כוח רידינג שפולטת כבר היום בסמוך לשכונת המגורים העתידית ואשר תמשיך לפעול כתחנת כוח גם בהמשך הדרך.

ג. ובהמשך: "לפחות חלקו של הזיהום שייפלט ממערכות אלו ייפלט כנראה בגובה נמוך כלומר גובה הקרקע או מעט מעליו – כמו הפליטות מתחבורה. משמעות הדבר היא כי חשיפת האוכלוסייה לזיהום תהיה גבוהה ביותר בבתי הסמוכים, ברחוב או במבני הציבור" (ראו בעמוד 11 לחוות הדעת).

60. מאחר שמתקנים אלו לא נבחנו כלל במסגרת התסקיר של התכניות המפורטות וכן לא בנספחי האנרגיה אשר צורפו לתכניות המפורטות, ומאחר שלא קיים מידע על מספר יחידות הייצור שייבנו וגודלם, בחוות דעת של ד"ר ונגר בוצעה הערכה של כמות הפליטות השנתית. חישוב זה מבוסס על נתונים מהספרות המקצועית וחישובים שנגזרים מהם. מוערך שהפליטה השנתית הכוללת מרובע שדה דב (בטונות לשנה) בהנחה של הקמת 7 יחידות ייצור של 5 MW כל אחת, העובדות 8,000 שעות הינו:

157.6	פליטת NO _x
95.3	פליטת CO
28.0	פליטת VOC
130,170.9	פליטת CO ₂

61. כפי שעולה מחוות הדעת, הערכת פליטה המוצגת לעיל היא הערכה סבירה ואולי אף מינימלית, שכן בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה מקדמי הפליטה בפועל הם ככל הנראה גבוהים בהרבה מאלה (ראו בעמוד 5 לחוות הדעת).

62. עוד ציין ד"ר ונגר כי מדובר בהערכת חסר מאחר שהיא "אינה כוללת מזהמים נוספים שעבורם לא היה בידי מקדם פליטה כגון חלקיקים או בנזן (המצוי במידת מה בגז הטבעי בארץ), וכן נלקחו בחשבון אך ורק פליטות הנובעות ישירות משריפת הדלק (הגז), אך לא כוללות פליטות בלתי מוקדיות ודליפות מהצנרת, מהברזים ומהמחברים המוליכים את הגז ברחבי הרובע ואל יחידות הייצור. כמו כן לא נלקח בחשבון עליה ברמת הפליטות אם תהיה תקלה במערכת אספקת הגז, ויחידות הייצור יעברו לעבודה בדלק נוזלי חלופי" (ראו בעמוד 7 לחוות הדעת).

63. נתונים אלו מובילים למסקנה ברורה העולה בסעיף -- לחוות הדעת: "מדובר בסדר גודל של פליטה תעשייתית, כאילו הוקם מפעל בלב השכונה".

64. כאמור, דרישת תכנית המתאר היא כי תיערך בדיקה סביבתית מקדמית שתבחן "פוטנציאל להשפעה סביבתית מטרידה", אולם מחוות הדעת עולה עולה תמונה קשה הרבה יותר של פוטנציאל לתחלואה קשה עקב זיהום האוויר שיגרם מפליטות מרכזי האנרגיה במרכז העיר.

א. כד "תחמוצות החנקן שנוצרות כתוצאה מתהליך השריפה מגדילות את הסיכון למחלות בדרכי הנשימה". עוד מצוין כי "חשיפה לחנקן דו-חמצני (שהינו אחד המרכיבים בתחמוצות החנקן) עלולה לגרום, בין היתר, לירידה ביכולת תפקוד הריאות, במיוחד אצל חולים במחלות נשימתיות, לתרום להצרת דרכי הנשימה, ליצור התקפים ולהחריף את מחלת האסטמה אצל החולים במחלה. חשיפות ממושכות לחנקן דו-חמצני עלולות לגרום גם לסיכויי זיהום בדרכי הנשימה וכן להתפתחות אסתמה, בעיקר אצל ילדים, להקטנת עמידות הגוף לחיידקים ווירוסים, ומכאן לסיכון מוגבר לתחלואה במחלות נשימתיות כגון דלקת ריאות, ברוניטיס, התקררויות, שיעול מלווה בליחה ועוד. חשיפה לחנקן דו חמצני גורמת גם לגירוי בריאות ובעיניים" (ראו בעמוד 7 לחוות הדעת).

ב. סיכון בריאותי נוסף מהקמת מרכזי האנרגיה במרכז העיר הוא פליטת חלקיקים. כך מצוין בחוות הדעת: "מחקרים מדעיים מראים באופן קבוע קשר בין זיהום אוויר חלקיקי לבין החמרה במצבם של אנשים הסובלים ממחלות ריאתיות (כגון קצרת, דלקות בדרכי הנשימה, ועוד), וכן לעלייה במספר מקרי המוות כתוצאה ממחלות אלה. סיבות המוות העיקריות הן מחלות ריאה חסימתיות, דלקות ראות, מחלות לב וסרטן". עוד עולה כי "חלקיקים בכל ריכוז מזיקים לבריאות ואין ערך כלשהו שניתן להגדירו כבטוח לבריאות האדם. זוהי גם גישת ארגון הבריאות העולמי" (ראו בעמודים 7-8 לחוות הדעת).

ג. סיכון בריאותי נוסף הינו פליטת גז הבנזן שמוכר כמסרטן וודאי. כפי שמצוין בחוות הדעת "הבנזן הינו מסרטן ודאי בבני אדם (קבוצה A) עפ"י הסיווגים של הארגון הבינלאומי לחקר הסרטן, והוא מחולל סוגים שונים של סרטן דם (לוקמיה). פרט לכך, הבנזן גורם נזקים נוספים אקוטיים וכרוניים כגון נזק גנטי הנגרם עקב פגיעה ב-DNA, אנמיה ופגיעה בייצור הדם, פגיעה ודיכוי של מערכת החיסון, ועוד" (ראו בעמוד 8 לחוות הדעת).

ד. סיכון נוסף נובע מפליטת פחמן חד חמצני. הגז הינו "גז רעיל חסר צבע וריח הנוצר משריפה בלתי שלמה של דלקים. חשיפה לריכוז גבוה של פחמן חד-חמצני יכולה לגרום להרעלה חמורה ואף למוות, אולם רוב החשיפות לפחמן חד-חמצני בעיר הן לריכוזים נמוכים יותר הגורמים לתופעות בלתי ספציפיות כגון סחרחורת, כאבי-ראש ובחילה" (ראו בעמודים 8-9 לחוות הדעת).

65. כאמור, בחוות דעתו התייחס ד"ר ונגר רק לסיכונים הבריאותיים והסביבתיים הנובעים מזיהום אוויר בלבד, **אולם אין מדובר בסיכון היחיד**. אישור של מרכזי האנרגיה בלב העיר מעלים חשש כבד לזיהום אוויר כפי שפורט לעיל בהרחבה אך גם חשש ל"דליפת חומרים מסוכנים, קרינה, דליפות גז (על כל סיכוניהן הבטיחותיים), ועוד" (ראו בעמוד 3 לחוות הדעת).

66. לשם השלמת התמונה יצוין כי גם אישור של תשתיות לגז הטבעי (קווי חלוקה) הינו בעייתי. ראשית, צנרת שכזו הינה ייעודית לגז טבעי ומשכך היא מכשירה כבר עכשיו מראש את השימוש בגז הטבעי, על אף שטרם ניתן אישורים למתקנים עצמם, ולכאורה אישור שכזה אינו אישור שיתקבל בהכרח. אולם מעבר לכך, גם לתשתית צינורות הגז עצמם קיימים סיכונים לא מבוטלים. כפי שמציין ד"ר ונגר בחוות דעתו: "למערכות אלה תוקם תשתית צנרת של גז טבעי, ואולי בעתיד מימן, לאורך ולרוחב השכונה שייצרו סיכונים בטיחותיים לדליפות, שריפה או פיצוץ בין אם בשגרה כתוצאה מתאונה או תקלה ובין אם בחירום כתוצאה מאירועים מלחמתיים. גז טבעי (המורכב ברובו ממתאן) ומימן הינם חומרים דליקים ונפיצים. מימן הינו דלק פוטנציאלי שבנוגע להפקתו וליישומו מתקיים מו"פ רב ברחבי העולם, ואולם במרבית מדינות העולם לרבות ישראל אין עדיין רגולציה סביבתית או בטיחותית בנוגע אליו" (ראו בעמוד 3 לחוות הדעת).

67. **התמונה שעולה מתיאור ההשפעה הסביבתית המטרידה ברורה. תמונה מטרידה זו, בלשון המעטה, כפי שהיא מובאת בחוות הדעת של ד"ר ונגר עולה בקנה אחד עם עמדתו הנחרצת של המשרד להגנת הסביבה ברורה, לפיה אין לאשר את מרכזי ומתקני האנרגיה במרכזי הערים ובסביבה עירונית בנויה.**

68. הדבר צוין מפורשות בעמדה הכתובה של המשרד להגנת הסביבה מחודש יולי 2019 (ראו נספח ב' לערר זה), שם צוין כי:

5. מסקנות והמלצות

ישנם כיום יוזמות רבות לתכנון ולהקמה של מרכזי אנרגיה שכונתיים בלב מרכזים אורבניים צפופים. מאחר ומתקנים אלו פולטים מזהמי אוויר בסמיכות רבה מאוד לריכוזי אוכלוסייה בהם גרים, עובדים או מבנים באותו אזור אורבני קיים או מתוכנן עולה דרמטית רמת הסיכון הבריאותי הציבורי ממתקנים אלו. בהתאם לכך ולאור האמור לעיל, יש להימנע מהוספת מקורות פליטת מזהמי אוויר לרבות מתקני קוגנרציה וטריגנרציה, בשכונות מגורים או אזורים אורבניים צפופים. לעומת זאת, ניתן לאפשר הקמת מרכזי אנרגיה כאלו מחוץ למרחב האורבני הצפוף בסמוך לצרכנים גדולים של אנרגיה תרמית, כדוגמת אזורי תעשייה, תוך תכנון המתקן כך שהנצילות הכוללת שלו תהיה גבוהה מ-80% כפי שמקובל במדינות אירופה וארה"ב.

ככל שימשיכו יוזמות לתכניות הכוללות הקמת מרכזי אנרגיה מבוססי גז טבעי במרחב אורבני צפוף, המשרד להגנת הסביבה ידרוש לבצע בחינה פרטנית מעמיקה של כל תכנית וסביבתה בכדי שניתן יהיה לגבש את האמצעים הנדרשים על מנת למנוע פגיעה חמורה באיכות האוויר ובאוכלוסייה העתידית לחיות באזור.

המלצת המשרד היא להימנע מיוזמות להקמת מרכזי אנרגיה בלב שכונות מגורים ובשטחים עירוניים צפופים.

69. התנגדות זו גם הובאה הן בעל פה על ידי נציגי המשרד להגנת הסביבה בדיון במליאת הולחוף ביום 9.8.2023 והן בהצבעה עצמה, במהלכה שני נציגי המשרד להגנת הסביבה התנגדו לאישור התכניות המפורטות. כך למשל, ציין נציג המשרד להגנת הסביבה בולחוף כי **בתנאי אינוורסיה, שאלו תנאים שכיחים במישור החוף, ריכוזי זיהום האוויר יעלו משמעותית באוויר הכלוא בין המבנים, והערבול של האוויר לא יעיל, ולכן תושבי המבנים החדשים יהיו חשופים לריכוזים גבוהים.**

70. מכאן שתנאי מחייב זה, הקבוע בתכנית המתארית, הדורש את אישור המשרד להגנת הסביבה- אינו מתקיים.

71. לפיכך, לא יכלה הולחוף, ולמעשה לא יכול אף מוסד תכנון, לאשר את התכניות המפורטות.

ב- הוראות התכניות המפורטת אינן מפורטות דיון בכל הנוגע למרכזי ומתקני האנרגיה.

72. למעשה, גם לו היו מתקיימים התנאים הנדרשים לאישור מרכזי האנרגיה בהתאם להוראות התכנית המתארית, **עדיין לא ניתן היה לאשר את התכניות המפורטות בנוסחן הקיים.** הסיבה היא שכפי שיפורט בהמשך, התכניות המפורטות דוחות את ההסדרה והתכנון של פרטים קריטיים ומהותיים לשלב שלאחר אישור התכניות המפורטות - השלב שבו תערך "תכנית תשתית ופיתוח" או לשלב בו ניתן היתר הבנייה. מעבר לכך שמדובר בהפרה נוספת של הוראות התכנית המתארית, הרי שמדובר בהפרה של דרישת הפסיקה, לפיה נדרש כי פרטים אלו יוסדרו כבר עתה, במסגרת התכניות המפורטות. הדבר נכון פי כמה וכמה, שעה שעסקינן בנושא בעל השפעה כה קריטית על בטיחות ובריאות הציבור וכן על הסביבה- כמו מתקני אנרגיה והסיכונים המגולמים בהם.

73. אין צורך להכביר מילים על חשיבות התכנון המפורט.

74. בעע"מ 7171/11 העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה (נבו 12.08.2013) (להלן: "עניין העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה") הבהיר כבוד השופט פוגלמן על החובה להוציא היתר רק מכוח תכנון מפורט: "כידוע, היתר בניה הוא הרובד האחרון בהירארכיית התכנון והרישוי. עליו לעלות בקנה אחד עם הוראות התכניות שבתוקף ולהינתן לפי תכנית הכוללת רמת פירוט נאותה. ... מתן היתר בניה לפי תכנית הנעדרת פירוט מספיק חוטא לתכליות העומדות בבסיס ההליכים

הסטטוטוריים המהווים תנאי לאישורה, ובהן שקיפותם של הליכי התכנון ושיתוף הציבור בהם" (ראו בסעיף 25, בעמוד 14 לפסה"ד).

75. כאמור, אחת התכליות העומדות בבסיס חשיבות פירוט התכניות המפורטות, היא מתן האפשרות לציבור להתנגד לתכנית. שכן, ככל שהתכנית אינה מפורטת דיה, הציבור לא יוכל לממש זכות בסיסית זו. לכן, מה שחשוב בטרם הביצוע הוא **קיומה של תכנית הכוללת הוראות מפורטות**, שמבהירות בדיוק מה הולך להתבצע, **והיכן**, ואשר כל מתנגד פוטנציאלי יכול בהסתמך עליהן לדעת מה מתוכנן, וכנגזר מכך - למה הוא יכול להתנגד או להעיר את הערותיו לשיפור התכנון.

76. מה אמורה להיות תכנית מפורטת? התשובה לכך ברורה - **"התוכנית המפורטת, ובה ענייננו, מהווה פירוט וקונקרטיזציה של התוכנית המקומית, ויימצאו בה פרטים ופרטי-פרטים..."** [(ראו בעמ' 840 לעע"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז ירושלים, פ"ד נח(2), 817, 840-841, 2003)].

77. למען הסר ספק יובהר כי דרישת הפירוט והקונקרטיזציה, הנדרשת על פי הפסיקה המחייבת שלעיל, באה לידי ביטוי בשני מישורים - **ראשית**, עיון בתכנית אמור ללמד על פרטי התכנון לגבי המבנה עצמו - גבהים, מרחקים, מספר בניינים, שטח, תכליות ושימושים מותרים וכדומה. **שנית** - על פרטי התכנון הנ"ל להתייחס באופן ספציפי לשטח בו הם מתוכננים להתבצע. תכנית שאינה מתייחסת לשטח הקונקרטי בו היא אמורה להתבצע, ואינה מתאימה עצמה לתכונותיו הפיזיות, אסתטיות, אקולוגיות, חברתיות וכיו"ב, **לרוב אינה יכולה להיקרא תכנית בעלת מידת פירוט סבירה**. (ראו בע"א 2962/97 ועד אמנים-חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב פ"ד נ"ב (2), 362, 379, להלן: "עניין ועד האמנים").

78. כאמור, הרציונל העומד מאחורי הדרישות הללו גם הוא מובהר באותו פסק דין: בלי שהציבור יוכל לדעת בדיוק מה מתוכנן, לא ניתן יהיה לממש באופן מלא את זכות ההתנגדות. כלומר, ביחס לתכנית שלא ברור מה יהיה ביטויה הקונקרטי בשטח לא ניתן באמת לממש את זכות ההתנגדות ולהצביע על מכלול הבעיות (או היתרונות) שבה, ועל ההשלכות האפשרויות של פרטי ביצועה. כנגזר מכך, תכנון לא מפורט שולל למעשה את מימוש זכות ההתנגדות, וזכות ההתנגדות, כידוע - **ופסק הדין שלעיל בעניין ועד אמנים חוזר ומדגיש זאת - היא: "זכות דינונית חשובה מאד, שיש לשמור עליה מכל משמר"**.

79. היתר שהוצא שלא על סמך תכנון מפורט הינו אקט בלתי סביר מצד רשות הרישוי. בהתאם להגיון זה, כך מובהר בעע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתו"ב, בס' 46, כי גם עמידה בדרישות שבס' 145(ז) לחוק התכנון והבנייה לא תמיד תספיק כדי שתכנון יחשב כמפורט, שכן: **"רמת הפירוט הנדרשת לשם הוצאת היתר בניה נגזרת גם מאופי ההיתר המבוקש, הבנייה המתוכננת להתבצע מכוחו ומידת השפעה שתהיה לבנייה נושא ההיתר על הסביבה"**. על כך עמד גם כבוד השופט פוגלמן שציין **"ככל שמדובר בבנייה שלה השלכות תכנוניות רחבות על סביבתה - תידרש רמת תכנון מפורטת יותר"** (סעיף 26, בעמוד 15 בעניין העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהרייה).

80. **כאמור, הדרישה לפירוט מספק הינה דרישת חובה מכל תכנית מפורטת. אולם, מצופה שדווקא בתכניות מהסוג שבענייננו- בהן קיים סיכון משמעותי לפגיעה ממשית בבריאות ובביטחון הציבור וכן פגיעה סביבתית- העמידה בדרישה זו תהיה קפדנית ביותר.**

81. על אותה פגיעה בשיתוף הציבור בהליך התכנוני, במיוחד במקרים שבהם קיים סיכון בריאותי ובטיחותי לציבור וגם לסביבה עמד כבוד השופט פוגלמן בדנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים

מועדפים לדיר (נבו 06.05.2021) (להלן: "עניין הרצליה"). בעניין זה, הגיש ארגון אדם טבע ודין עתירה כנגד החלטת הותמ"ל להפקיד את תכנית מועדפת לדיר 1004/א "אפולוניה – גן לאומי ושכונת מגורים". בדומה למקרה בעניינו, גם תכנית זו באפולוניה, אשר ביקשה לבנות שכונת מגורים על גבי שטחים שנמצאו כמזוהמים, דחתה את ביצוע סקר הסיכונים הסביבתי ביחס לקרקע לשלב שלאחר הפקדת התכנית.

82. לאחר שהעתירה נדחתה, הגיש ארגון אדם טבע ודין בקשה לדיון נוסף, שהתקבלה, והובילה לכך שבית המשפט העליון הפך את החלטת בית המשפט המחוזי (ברוב של שישה שופטים מתוך שבעת השופטים שישבו בהרכב), וקבע באופן חד משמעי- **שנוכח הזיהומים החמורים שקיימים במתחם, נדרש היה שהתכנית המפורטת תכיל את תשתית עובדתית מלאה הכוללת את סקר הסיכונים, שלא היה ניתן לדחותו לשלב מאוחר יותר.** משכך, ביטל בית המשפט העליון את הפקדת התכנית והורה על החזרת הדיון לבית המשפט המוסמך.

83. כך מצוין כבוד השופט פוגלמן בסעיפים 50-51, בעמודים 37-38 בעניין הרצליה:

"שיתוף הציבור דרך הליך ההתנגדויות מסייע למוסד התכנון – בצד כלים נוספים – להגיע לאיזון מושכל בין השיקולים השונים הרלוונטיים למלאכת התכנון, **ובפרט כך כאשר זו כרוכה בהיבטים סביבתיים לא מבוטלים** (...). ההתנגדות מאפשרת למוסד התכנון לאסוף מידע נוסף על התכנית הנדונה על ידו ולהיחשף למכלול השלכותיה של התכנית שהופקדה, ובכך לשפר את תהליך קבלת ההחלטות על ידו (...).

החוסר המשמעותי בתשתית עובדתית רלוונטית שעליו עמדנו לעיל במסמכי התכנית המופקדת ובנתונים שעליהם זו התבססה פגעו גם בכוחו וביכולתו של הציבור להשתתף בהליך התכנוני שקדם לאישור התכנית, וגרעו מזכות הטיעון המוקנית לו בגדרי הליך ההתנגדות. יסוד חיוני במימוש תכליותיו של מוסד ההתנגדות הוא כי בשלב הפקדת התכנית ופרסומה ברבים יועמד לעיון הציבור מכלול המידע התכנוני הרלוונטי (...). **בעניינו, ההחלטה להפקיד (ולאשר) את התכנית לפני קבלת הנתונים העדכניים והמלאים לגבי הזיהומים הקיימים במתחם תע"ש וכפועל יוצא – לגבי דרכי הטיפול בהם, מונעת את מימושה האפקטיבי של זכות ההתנגדות (...).** **כמובהר לעיל, הנתונים שצפויים להתקבל בסקר הסיכונים נדרשים לבחינת סוגיות מהותיות בנושאים תכנוניים, לחלקם יכולה להיות השפעה ישירה אף על המתגוררים בסמוך לשטח התכנית (או בקרבה למתחם המזוהם).** **אשר על כן, קבלתם לאחר גמר מלאכת התכנון, שוללת מן הציבור את יכולתו להביע עמדה לגבי הנתונים והשלכותיהם, כמו גם את אפשרותו להעמיד לפני מוסד התכנון נתונים נוגדים ולהעשיר את התשתית העובדתית הזמינה לרשותו – לפני קבלת החלטה לגביהם (...).** העברת ההכרעות הנדרשות על בסיס הנתונים החדשים לצוות המלווה, ודאי שאינה מרפאת פגמים אלה, בהינתן שזה אינו מחויב בהליכי שיתוף הציבור המעוגנים בד"ן (להבדיל מהחובה הקיימת בשלב התכנון)".

84. התייחסות נוספת לחשיבותו של תכנון מפורט כבר במסגרת התכנית המפורטת נמצא בע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (נבו 28.07.2019) (להלן: "עניין עיריית חיפה"). בעניין זה עתר ארגון אדם טבע ודין כנגד החלטת מוסדות התכנון לאשר את תכנית חפאג/1200 ב"מתחם בתי זיקוק לנפט מפרץ חיפה" (2018), אשר נועדה להסדיר תכנונית את מתחם בון ובכלל זה לקבוע ייעודי קרקע, להתוות רצועות תשתית ולהתוות את אופן השימוש בהן; לקבוע הנחיות לשמירת נחלים, מבנים, שמירה על איכות הסביבה וכן צמצום סיכונים.

85. בדומה למקרה בעניינו, גם במקרה זה עמדת ארגוני הסביבה כנגד התכנית היתה שהיא לא עומדת בתנאי הפירוט הנדרשת מתכנית מפורטת ומעבירה את שיקול הדעת התכנוני לשלב הרישוי, בניגוד לעקרונות יסודי דיני התכנון והבנייה. גם במקרה זה נטען כי בפני מוסדות התכנון לא עמדה התשתית העובדתית המלאה.

בשל כך, דרשו ארגוני הסביבה שבית המשפט יורה על תכנון מפורט של המתחם שיכלול, בין היתר, סיכום של כלל מקורות הפליטה בתחום התכנית וכן מכסה מספרית מרבית של פליטות לכל תחום התכנית.

86. כפי שניתן לקרוא להלן, בית המשפט העליון קיבל את הערעור בחלקו, בכל הנוגע להיעדר תכנון מפורט בנוגע למתקנים החדשים אותם מתירה התכנית להקים. בית המשפט העליון עמד על הסיכון הסביבתי הנובע מאותם מתקנים, במיוחד נוכח קרבתם לריכוזי אוכלוסייה משמעותיים:

87. כך ציין כבוד השופט פוגלמן בסעיף 50 בעמוד 27 לפסה"ד:

"ברם, המתקנים שאת הקמתם מתירה התכנית נועדו, כמפורט בפסקאות שלעיל, לשימושים רבים שעניינם בפעולות שונות המתבצעות על תוצרי זיקוק, מוצרים פטרוכימיים, כימיקלים, דשנים וחומרים מסוכנים, שלהן – ועל כך נדמה שאין חולק – פוטנציאל סיכון סביבתי. על כן, בשים לב להשלכות הפוטנציאליות של מתקנים אלה על הסביבה, לקרבתו של מתחם בזן לריכוזי אוכלוסייה משמעותיים, וכן לתנאי הטופוגרפיה המאפיינים את האזור המקשים על פיזור מזהמים, איני סבור כי ניתן להסתפק בהסדרים הכלליים שבתכנית בהתייחס לנדבכים המנויים בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה (...).

88. בהמשך, בית המשפט אף דוחה את מנגנון ההיתר המשודרג שהוצע זאת בין היתר נוכח מאפייני שלב הרישוי לעומת מאפייני השלב התכנוני. כך ציין כבוד השופט פוגלמן בסעיף בסעיפים 61-62, בעמוד 34 לפסה"ד:

"(61) נחדד: נקודת המוצא בענייננו היא של העדר מידע בהתייחס למתקנים חדשים שיוקמו מכוח התכנית, המאפשרת הקמתם בשטח שאינו מבוטל כלל ועיקר (...). אף תסקיר ההשפעה על הסביבה שהועמד לרשות גופי התכנון שדנו בתכנית התבסס על נתונים בדבר המצב הקיים במתחם בזן, מבלי שהיו זמינים – וכאמור גם לא יכולים היו להיות זמינים – נתונים כלשהם המתייחסים למתקני הייצור החדשים, ולהיבט הסביבתי הנגזר מכך. לצד היבטים אלה עמדנו על כך שבתסקיר ההשפעה על הסביבה לא נבחנו מלכתחילה תרחישי קיצון מבחינת השפעות סביבתיות (אף לא לגבי המצב הקיים), וכן לא ניתן מענה לצורך בבחינת ההשלכות הסביבתיות הפרטניות של כל מתקן עתידי (לרבות השפעות ארוכות טווח) וכן בבחינת חלופות אפשריות במקרים המתאימים. לכך יש להוסיף כי בחינת מנגנון ההיתר המשודרג העלתה כי הוראותיו לא מספקות את המענה הנדרש להסדרת הקמתם של מתקנים בעלי השפעה סביבתית ניכרת, וזאת גם בהתחשב בנקודת המוצא המאפיינת את שלב הרישוי לעומת ההליך התכנוני. מסד שיקולים מצטברים אלה מביא למסקנה כי על פי אמות המידה שנקבעו לכך בפסיקתנו ההוראות הקיימות בתכנית אינן מפורטות במידה הנדרשת כדי להתיר – באופן גורף ובלתי מסווג – בנייה של מתקני ייצור חדשים מכוחן.

(62) נוכח מאפייני המתחם שעליהם עמדנו, ובהם: הקרבה לאוכלוסייה, סוג המתקנים שאותם ניתן יהיה להקים מכוח התכנית והשפעתם הסביבתית הפוטנציאלית, אני סבור כי למצער ככל שמדובר במתקני ייצור או מבנים חדשים בעלי השפעה ניכרת על הסביבה, לא ניתן להותיר את הדיון הפרטני בהקמתם לשלב הרישוי וכי על המועצה הארצית לשקול אילו קטגוריות של מתקני ייצור מחייבות הכרעה תכנונית המבטאת איזון בין מכלול האינטרסים הרלוונטיים, על בסיס מידע מלא, ותוך היעזרות בכלים העומדים לרשות מוסד התכנון בהליך התכנון, לרבות תסקיר השפעה על הסביבה. במסגרת קביעת הקטגוריות, יכולה המועצה הארצית להתחשב – בין היתר ומבלי למצות – בשיקולים כגון סוג המתקן, מיקומו המתוכנן בתוך המתחם, היקפן של ההשפעות הסביבתיות הצפויות ממנו, סוג החומרים המעורבים בפעילות המתקן והסיכון הנשקף מהם והסכנות הפוטנציאליות הנובעות מן המתקן. באותן קטגוריות שבהן תקבע את הצורך בתכנון מפורט, רשאית המועצה לקבוע, ככל שתמצא לנכון ומבלי שנביע בקשר לכך עמדה, הוראות בדבר תחולה או אי תחולה של מנגנון ההיתר המשודרג".

89. בהתאם לדברים אלו, קיבל בית המשפט העליון את הערעור באופן חלקי בכך שקבע כי מתקני יצור או מבנים שהם בעלי השפעה ניכרת על הסביבה בשטח התכנית, בהתאם לקטגוריות שיקבעו על ידי המועצה הארצית, יותנו בהכנת תכנית מפורטת.

90. אם ניישם את הלכת הפסקה שהובאה לעיל על המקרה בענייננו, לא יכול להיות חולק על כך שהתכניות המפורטות נשואות ערר זה צריכות היו להיות מפורטות לפרטי פרטים, במיוחד בעניין הפרטים הנוגעים למרכזי האנרגיה עצמם (מיקומם המדויק, גודלם, הספקם, צריכת הדלק שלהם, פליטות הזיהום מהם, מיקום וגובה הארובה, מספר שעות הפעולה בשנה, האם יחויבו אמצעי קצה לצמצום הפליטות, הוראות תפעוליות בשגרה או במצבי תקלה, הוראות בנוגע לשימוש בדלק חלופי במקרה של מחסור בגז, ועוד). וכן בכל הנוגע להשפעותיהם הבריאותיות, הבטיחותיות והסביבתיות על הציבור ועל הסביבה, לרבות הריכוזים הצפויים בתנאי מזג אוויר שונים, בשעות שונות ובעונות שונות ברצפטורים שונים ברובע, החשיפה של האוכלוסייה אליהם, תוספת הסיכון והנזק הצפויה, ועוד. כך בנוגע לקריטריון של סוג המתקן נזכיר את חוות דעתו של ד"ר ונגר שציין כי מדובר ב"מתקנים תעשייתיים לכל דבר ועניין"; באשר למיקומם של המתקנים בתוך המתחם, הרי שהמתקנים בענייננו ממוקמים בלב הבנייה העירונית הצפופה, בסמוך למבני מגורים ולמבני ציבור. בהקשר לקריטריון המיקום, נזכיר את חוות הדעת הנרחצת של המשרד להגנת הסביבה שקבע שהמלצתו היא "להימנע מיוזמות להקמת מרכזי אנרגיה בלב שכונות מגורים ובשטחים עירוניים צפופים"; באשר לקריטריונים הנוגעים להשפעות הסביבתיות הצפויות מהמתקנים, לסוג החומרים המעורבים בפעילות המתקנים והסיכון הנשקף מהם והסכנות הפוטנציאליות הנובעות מן המתקנים, נפנה שוב לחוות דעתו של ד"ר ונגר שציין כי "הפליטות שיפלטו מתקני האנרגיה ייצרו זיהום אוויר לא מבוטל בסדר גודל של מפעל תעשייתי, מסוף אוטובוסים או כביש מרכזי". בעקבות הפעלת מרכזי האנרגיה ייווצר זיהום אוויר מסוכן, שמורכב, בין היתר מפליטה של תחמוצות חנקן, חלקיקים, בנזן, ועוד. פליטות אלו מסוכנים לבריאות האדם וצפויים להוביל לתחלואה קשה ואף למוות.

91. אולם, בפועל בתכניות המפורטות בענייננו חסרים פרטים קריטיים ומהותיים בנוגע למרכזי האנרגיה.

92. על כך עמד גם ד"ר ונגר בחוות דעתו: "במסמכים אלה מוקצים שטחים וניתן אישור להקמת למרכזי אנרגיה ללא פירוט טכני וללא בדיקה של המשמעויות הסביבתיות והאחרות של המרכזים בכפוף לבדיקה כלשהי שתיערך בעתיד (כנראה בשלב של היתרי בניה). חרף העובדה שאין פירוט של מבנה המרכזים, נתוניהם ומשמעויותיהם ניתן בוודאות לדעת מהמסמכים הנ"ל כי מדובר על מרכזי אנרגיה משמעוטיים, מבוססי שריפת דלק (גז טבעי) בגנרטורים כדוגמת מערכות קוגנרציה או טריגנרציה כגון אלו שנדונו בעת הדיון בתכנית המתארית והוצאו ממנה. למרכזים אלו, שלהם ניתן עתה "צ'ק פתוח", יהיו משמעויות סביבתיות ניכרות ביותר כשלעצמם, ובפרט בשילוב עם מקורות פליטה נוספים באזור כגון תחנת הכוח רדינג ומקורות פליטה תחבורתיים שיתווספו בשכונה שתוקם" (ראו בעמוד 2 לחוות הדעת).

93. כך, בתכניות המפורטות חסרים פרטים בנוגע להשפעות הבריאותיות והסביבתיות של מרכזי האנרגיה על הציבור ועל הסביבה ובנוגע להשפעה המצרפית של מרכזי האנרגיה יחד עם מקורות פליטה נוספים בתוך השכונה ובסמוך אליה, וזאת בניגוד לדרישה המפורשת של תכנית המתאר.

94. סעיף 6.7 לתכנית המתארית קובע כי אחד התנאים לעריכת תכנית מפורטת הוא שככל שמבקשים להקמת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים של אגירה וייצור אנרגיה, יערכו בדיקות סביבתיות.

95. על המועד לעריכת הבדיקות ניתן ללמוד גם מכך שמדובר בתנאי חובה לעריכת התכנית המפורטת עצמה. קרי, ככל שלא יערכו הבדיקות הסביבתיות, לא תאושר התכנית המפורטת.

96. בנוסף ניתן ללמוד על כך גם מהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 6.3.2020 שציינה בהחלטתה כי הדביקות הסביבתיות יערכו **בזמן** עריכת בתכניות המפורטות.

א.23. אנרגיה
על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהתאם לטכנולוגיה המשתנה, ועל מנת למקסם את ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה כפי שפורסמה במסמך מתאריך 01.08.2019 יוסרו הנחיות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי (מיקרו-גנרציה). עם זאת, הוראות התכנית יאפשרו הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון: מתקני איסוף אשפה, ניהול נגר ואגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית המופקדת, **בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכת התכניות המפורטות**, ובאישור המשרד להגנת הסביבה – ככל ובדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות. התכניות המפורטות יכלו נספח אנרגיה, הכל בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן.

97. על הדרישה לבצע את הבדיקה הסביבתית המסגרת התכנון המפורט יש ללמוד גם מתסקיר השפעה על הסביבה וחוות דעת שהוגשה על ידי המשרד להגנת הסביבה ביום 29.1.2019 בעניין התכנית המתארית. שם ציין המשרד בכל הנוגע למתקנים להפקת אנרגיה:

פרק ג'
סעיף 3.1.3.1 - טריגנרציה: מוצע בתסקיר בסיפא של סעיף זה, למקם את המתקנים בתת הקרקע ובמבני ציבור. לאור הידע המצטבר במשרדנו מומלץ לדרוש בדיקת חלופות לייצור אנרגיה במסגרת המסמך הסביבתי, לשלב התכנון המפורט. ככל שיוחלט על הקמת מתקני טריגנרציה יש לבחון את ההשפעות הסביבתיות לרבות כתוצאה מגודל ומיקום המתקנים והשפעות מצרפיות.

*** "תסקיר השפעה על הסביבה חוות דעת סופית" מיום 29.1.2019 מאת המשרד להגנת הסביבה - מצורף ומסומן כנספח יב' לערר זה.

98. אולם, חרף הדרישה הברורה של תכנית המתאר בנוגע למועד עריכת הבדיקות הסביבתיות, **התכניות המפורטות דוחות את שלב הבדיקות הסביבתיות לשלב מאוחר של הוצאת היתר הבנייה**. ראו תחת סעיף 6.16 ("תנאים בהליך רישוי") תחת סעיף קטן ו' ("תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה") בתכנית -507 :0973057

<p>מזנה</p> <p>ת מזנה</p>	<p>ו. תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה</p> <p>1. תכנית עיצוב של כל מערכות המרכז החשופות לעיני הציבור על פי הנחיות אדריכל העיר ובכלל זה ארובות ומופע הצבת פנלים פוטו וולטאים על גגות וחזיתות מבנים.</p> <p>2. היתר בניה למבנה הכולל מרכז אנרגיה יכלול פרשה טכנית של כל המערכות והמתקנים במרכז תוך בחינה סביבתית על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ובכלל זה:</p> <p>- היבטי רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר.</p> <p>- סקירת כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/הנהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מקיומם ובכלל זה תכנון הסדרת פליטות בארובות או בכל אמצעי אחר.</p> <p>- אמצעים למניעת דליפת שמנים וחומרים מזהמים ומסוכנים אחרים בין חללי המרכז לבין עצמם ומהמרכז החוצה.</p> <p>- דו"ח חישובים לעוצמת הקרינה הצפויה ורדיוס ההשפעה עד לרמה של 4mG בהתאם להמלצות "זהירות מונעת" של המשרד להגנ"ס. תכנון מיגון אלמג אם יידרש יבוצע ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>- בקשה ל"היתר הקמה והפעלה" לתחנת השנאים שתתוכנן ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>- תכנון ואישור מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז.</p> <p>- הוכחת התאמת מיקום הסוללות להנחיות התקן האמריקאי NFPA 855 או תקן אחר שיאומץ בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>- תכנון והצבת הגנרטור יהיו בפיקוח העירייה.</p> <p>- ארובת הפליטה מגנרטור החירום תוצב על גג המבנה וגובהה יהיה 2 מטר מעליו לפחות.</p>
-------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

99. וכן, תחת סעיף קטן ה' ("תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה") בתכנית 507-0915108:

<p>מזנה</p> <p>ת מזנה</p>	<p>ה. תנאים להגשת היתר בניה למרכז אנרגיה:</p> <p>1. היתר בניה למבנה הכולל מרכז אנרגיה יכלול פרשה טכנית של כל המערכות והמתקנים במרכז תוך בחינה סביבתית על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב ובכלל זה:</p> <p>א. היבטי רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר.</p> <p>ב. סקירת כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/הנהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מקיומם ובכלל זה תכנון הסדרת פליטות בארובות או בכל אמצעי אחר.</p> <p>ג. אמצעים למניעת דליפת שמנים וחומרים מזהמים ומסוכנים אחרים בין חללי המרכז לבין עצמם ומהמרכז החוצה.</p> <p>ד. דו"ח חישובים לעוצמת הקרינה הצפויה ורדיוס ההשפעה עד לרמה של 4mG בהתאם להמלצות "זהירות מונעת" של המשרד להגנ"ס. תכנון מיגון אלמג אם יידרש יבוצע ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>ה. בקשה ל"היתר הקמה והפעלה" לתחנת השנאים שתתוכנן ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>ו. תכנון ואישור מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז.</p> <p>ז. הוכחת התאמת מיקום הסוללות להנחיות התקן האמריקאי NFPA 855 או תקן אחר שיאומץ בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ח. תכנון והצבת הגנרטור יהיו בפיקוח העירייה.</p> <p>ט. ארובת הפליטה מגנרטור החירום תוצב על גג המבנה וגובהה יהיה 2 מטר מעליו לפחות.</p>
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

100. למעשה, ההשפעות הבריאותיות והסביבתיות של מתקני האנרגיה אינו המידע העובדתי היחיד שחסר בתכניות המפורטות. פרטים קריטיים נוספים (כדוגמת מיקומם הסופי של מתקני האנרגיה, גודלם, הספקם, צריכת הדלק שלהם, פליטות הזיהום מהם, מיקום וגובה הארובה, מספר שעות הפעולה בשנה, האם יחויבו אמצעי קצה לצמצום הפליטות ועוד ועוד) אינם מוסדרים במסגרת התכניות המפורטות אלא

נדחות לשלב מאוחר יותר של עריכת "תכנית התשתית והפיתוח" ושל תכנית "תשתיות למתחם האנרגיה".
ראה תחת סעיף 6.10 ("חשמל") תחת סעיף קטן ד' (מרכז אנרגיה) בשתי התכניות :

ד. מרכז אנרגיה

1. בסקר האנרגיה קבועים מתחמי אנרגיה. בכל מתחם יוקם מרכז אנרגיה.
2. מיקומם הסופי של מרכזי האנרגיה ייקבע ב'תכנית התשתית והפיתוח'. המרכזים ימוקמו ככל הניתן במגרשים בהם מסומן הסימבול 'מתקן אנרגיה' בנספח התשתיות. בסמכות מהנדס העיר לקבוע מיקום אחר למתקנים.
3. מרכז האנרגיה, שטחו ומרכיביו ייקבעו בתכנית תשתיות ל'מתחם האנרגיה'.
4. בכל מתחם תותר הקמת מרכז אנרגיה זמני, שיפעל עד להפעלתו של מרכז האנרגיה הקבוע. מתחם אנרגיה זמני יכול להיות ממוקם שלא בתת הקרקע.
5. תכנון מרכז האנרגיה יאושר על ידי הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב-יפו ורשות הכבאות.
6. הקמת מרכז אנרגיה כאמור תותר בהתאם להנחיות להלן :
- מרכזי האנרגיה ימוקמו בתת הקרקע של תאי שטח ציבוריים שאינם מוסדות חינוך או הקצאה מבונה בתת הקרקע או בקומה טכנית במגרשים שחירים במבנים שאינם כוללים מגורים , בייעודים בהם הותר שימוש זה, בתנאי שיתאפשר אוורור מתאים וגישה נוחה ממפלס הקרקע.
- הספק ייצור החשמל מגו טבעי במרכז אנרגיה יהיה בהתאם להגדרות 'מתקן קטן' בחוק התכנון והבניה.
6. המגרשים הכלולים בכל מתחם אנרגיה יתחברו למרכז האנרגיה של אותו מתחם. מגרש יוכל להתחבר למרכז אנרגיה של מתחם אנרגיה אחר באישור מהנדס העיר.

101. כפי שניתן לקרוא בהוראות התכניות המפורטות, בהוראות נקבע שבנספח תשתיות ייקבעו מתחמי האנרגיה, אולם הנספח הינו מנחה בלבד ולכן ניתן יהיה לחלק באופן שונה את שטח התכנית ולהוסיף מתחמי אנרגיה. כך, אם לפי ההוראות ניתן למקם מרכז אנרגיה בכל מתחם, מספרם של אלו עלול לעלות ומיקומם אינו קבוע כלל. כלומר, **לא ידוע כלל כמה מרכזי אנרגיה יוקמו בסופו של דבר.**

102. ראה את סימון מרכזי האנרגיה כפי שומנו בסקרי האנרגיה שצורפו את התכניות המפורטות (התמונה מימין של תכנית 507-0973057 והתמונה משמאל של תכנית 507-0915108) :



103. בנוסף, תשריטי התכניות המפורטות נעדרות מסימון של מתחמי, מרכזי ומתקני האנגריה.

104. כמו כן, בהתאם להוראות התכניות המפורטות מיקומם הסופי של מרכזי האנגריה יקבעו רק באותה "תכנית התשתית והפיתוח". למעשה גם אז, בסמכותו של מהנדס העיר לקבוע מיקום אחר למתקנים [סעיף קטן ד(2) לצילום ההוראה לעיל].

105. זאת ועוד, נספח "תיאום התשתיות" שצורף להוראות התכניות המפורטות מתייחס רק למתחמי האנגריה ואינו כולל כל התייחסות למרכזי או מתקני האנגריה, וממילא מדובר **במסמך מנחה** שאינו מחייב.

106. בנוסף, ניתן לראות שגם שטחו ומרכיביו של מרכז האנגריה אינם נקבעים תחת תכניות מפורטות אלו, אלא בהמשך גם כן תחת תכנית "תשתיות למתחם האנגריה" [סעיף קטן ד(2) להוראה לעיל].

107. זאת ועוד, מהוראות התכניות המפורטות לא ברור מה הוא אותו "מרכז אנגריה זמני". לא ברור מה משך הזמן שרשאי הוא לפעול, מה יהיה מיקומו המדויק, האם בשל האפשרות למקומו מעל הקרקע הסיכון מהזיהום והסיכון הבטיחותי גוברים? האם בשל כך אמורות לחול עליו הגבלות נוספות, ואם כן מהן, ועוד שאלות נוספות.

108. כל זאת, בלי שציינו את היעדר המידע בעניין גודלם של מרכזי האנרגיה, הספקם של המתקנים, צריכת הדלק שלהם, פליטות הזיהום מהם, מיקום וגובה הארובה, מספר שעות הפעולה בשנה, האם יחויבו אמצעי קצה לצמצום הפליטות, הוראות תפעוליות בשגרה או במצבי תקלה, הוראות בנוגע לשימוש בדלק חלופי במקרה של מחסור בגז, ועוד.

109. לא יכול להיות חולק על כך שהותרת פרטים כל כך מהותיים וקריטיים לשלב שאינו במסגרת התכנית המפורטת, במיוחד כאשר אנחנו עוסקים במרכזי אנרגיה בעלי סיכון עצום על ביטחון ובריאות הציבור, כמו גם על הסביבה - הוא צעד שאינו סביר ואינו מתקבל על הדעת.

ג- סתירות נוספות בין התכנית המתארית לתכניות המפורטות

110. בטבלת הזכויות והוראות הבנייה לתכניות המפורטות (סעיף 5 לתכניות המפורטות) נקבע תחת הערה מס' 6 כי "בייעוד דיור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור, וכיכר עירונית: תותר תוספת של עד 2,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור כל מרכז לייצור אנרגיה". הוראה זו מנוגדת להוראות התכנית המתארית אשר קובעת בטבלת הזכויות והוראות הבנייה לתכניות המפורטות (סעיף 5 תכנית המתארית) נקבע תחת הערה ט' כי "תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה".

111. סתירה נוספת בין הוראת התכנית המתארית שקובעת בסעיף 6.18 כי בתחומי הפארק לא יוקמו מתקנים טכניים למעט מתקנים לצורך תפעול הפארק. זאת אל מול הוראות התכניות המפורטות אשר מאפשרות להקים מרכז אנרגיה בגודל 2000 מ"ר המבוקש מתחת לכיכר העירונית שבפארק.

6.18	תנאים למתן היתרי בניה
	3. בתחום 'הפארק החופי' ו'פארק המסלול' לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה של 1.5 מ' לכל הפחות. תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי פארק המסלול ככל ויידרש, בכפוף לתנאים לנושאי שילוב בנוף ובפיתוח אשר יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק המסלול.

ד- הולחף כגוף מנהלי שנדרש לשקול את שיקולים מנהליים וכן שיקולים תכנוניים רחבים

112. כאמור, לעמדת העוררת, בשל הנימוקים שהובאו לעיל, לא יכלה הולחף, ולמעשה לא יכול אף מוסד תכנון, לאשר את התכניות המפורטות.

113. אולם, בהחלטתה, התנערה הולחף מהיותה גוף מנהלי, וחרף העובדה שלא ניתן היה לאשר את התכניות המפורטות, החליטה הולחף בכל זאת לאשר את התכניות כשהיא יוצאת ידי חובה על ידי הוספת הסייג לפיו הוראות התכניות המפורטות יתוקנו בהתאם לתכנית המתארית ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 9.3.2020.

114. אם לא די בכך, למרות שמחצית מחברי הולחף שנכחו בדיון השתכנעו שאין לאשר את התכניות המפורטות, יו"ר הולחף השתמשה בקולה הכפול (המוקנה לה בשל היותה יושבת יו"ר הוועדה) ובכך הכריעה כי התכניות המפורטות יאושרו.

115. **בראש ובראשונה, לעמדת העוררת החלטה זו של הולחף חוטאת לדרישת לשון החוק.** סעיף 4(א) לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה שקובע כי "לא תופקד ולא תאושר תכנית החלה בתחום הסביבה

החופית או חלק ממנה, אלא לאחר קבלת אישור הועדה, או אם היא תכנית מפורטת המקיימת את כל ההוראות של תכנית מיתאר מקומית שאושרה בידי הועדה".

116. כאמור, לשון החוק היא ברורה וחד משמעית. מאחר שהתכנית המפורטת אינה מקיימת את כל ההוראות של התכנית המתארית המקומית שאושרה על די הולחוף, אסור היה בשום פנים ואופן לאשר אותה, ללא כל סייג או תנאי.

117. יתרה מכך, מאחר שהולחוף היא גוף מנהלי היא איננה יכולה "לגלגל את האחריות" ממנה הלאה בשעה שהיא פוגשת בטעות ואי-סדרים ברמה החוקית והמשפטית. בענייננו, התכניות המפורטות לא עמדו בתנאי החובה שנקבעו בתכניות המתארית בצורה מפורשת- ומשכך אסור לאף מוסד תכנון, ובכלל זה הולחוף, לאשר תכניות אלו.

118. בעניין הרצליה, עמד בית המשפט על חובתם של מוסדות התכנון כגוף מנהלי, להפעיל את סמכותם על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה. דרישה מנהלית זו דורשת מהגוף המנהלי לפעול באופן אקטיבי על מנת לקבל את התשתית העובדתית המלאה ביותר.

119. כך ציין כבוד השופט פוגלמן: "הלכה עמנו כי רשויות התכנון – ככל רשות מינהלית – חייבות להפעיל את סמכויותיהן על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה (...). בגדרי כך נדרש כי תהליך קבלת ההחלטה של הרשות המינהלית המוסמכת יהיה מורכב מאיסוף וסיכום הנתונים (לרבות חוות דעת מקצועיות נוגדות, אם ישנן), בדיקת המשמעויות של הנתונים וסיכום ההחלטה (בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לז' (3) 29, 49 (1983) ". (ראו סעיף 29 בעמוד 24 לפסה"ד).

120. בהמשך עומד כבוד השופט פוגלמן על חשיבות קבלת תשתית עובדתית עוד יותר עת מדובר בדיון בהפקדת תכנית: "בנקודה זו אני רואה להדגיש כי החלטה על הפקדת תכנית, מבטאת "שלב מתקדם יחסית על ציר התכנון" (...). מבחינת סיכויי אישורה של התכנית על ידי רשויות התכנון. (...) הפועל היוצא של דברים אלה הוא כי על התכנית המוצגת למוסד התכנון טרם החלטה על הפקדתה להיות מפורטת ובשלה במידה הנדרשת מתכנית מופקדת. בעת ההפקדה, על התכנית להיות שלמה ומגובשת, ולקיים אחר דרישות הוודאות והבהירות הנדרשות מתכנית מאושרת (...). בהתאם, ההחלטה על הפקדת תכנית צריכה לבטא, מבחינת המוסד התכנוני, הכרעה מבוססת בשאלות התכנוניות העומדות על הפרק. לשם כך נדרשת בדיקה יסודית של התכנית על כל היבטיה והשלכותיה, לאחר איסוף מלוא המידע הרלוונטי...". (ראו סעיפים 31-32 בעמודים 25-26 לפסה"ד).

121. לכך יש להוסיף את נסיבות המקרה בענייננו, בהן התכניות המפורטות מאשרות הקמת מרכזי אנרגיה שטומנות בחובן סיכונים בריאותיים, בטיחותיים וסביבתיים לציבור ולסביבה, כפי שהורחב לעיל.

122. **למען השלמת התמונה יצוין כי בעבר הולחוף כבר דחתה תכנית שמצאה אותה בלתי ראויה לאישור בשל היבטי חוקיות.** ביום 27.6.2011 דחתה הולחוף בקשה לשימוש חורג של אולם אירועים בתחום חופה של עכו (תכנית ג/7146 אולמי איריס). יתרה מכך, גם הערר כנגד החלטת הולחוף נדחה על ידי ועדת הערר (ערר 1/מ/12 מיום 18.3.2012). ועדת ציינה בהחלטתה: "73. ההיבט בו לא נמצאה הבקשה כראויה לאישור על ידי הוולחוף הינו היבט החוקיות. הולחוף הבהירה בהחלטתה כי לא ניתן להוציא היתרי בניה לתוספת הבינוי ולשאר התנאים עליהם החליטה הוועדה המקומית על יסוד תכנית ג 7146 שפקעה. 74. בחנו את הוראות תכנית ג/ 7146 ולצערנו אין מנוס מן הקביעה כי התכנית פקעה". ובהמשך בפסקה 89: "כאמור לעיל, לגופה של מחלוקת עמדתנו בעמדת הולחוף. כפי שהובהר, גם אנו בדעה כי הוועדה המקומית לא רשאית הייתה לבסס את החלטתה בעניין היתר הבניה על התכנית שפקעה. מאחר שתוספות הבניה נדרשות

לצרכי מימוש השימוש החורג לא ניתן להתעלם מעניין אי החוקיות הכרוכה באישורו, ולפיכך אין מנוס מדחיית הבקשה".

123. נוכח כך שהתכניות המפורטות אינן עומדות בתנאי התכנית המתארית ובשכך אינן חוקיות, לא ברור מדוע בחרה הולחוף הפעם לא לדחות את התכניות כפי שעשתה כאמור בעבר.

124. **אולם, גם כאשר מתייחסים באופן ספציפי להשפעת מרכזי האנרגיה על הסביבה החופית, טעתה הולחוף עת אישרה את התכניות המפורטות.**

125. כאמור, בהתאם לסקר האנרגיה, עסקינן בסך הכל ב16 מרכזי אנרגיה, כאשר 2 מתוכם מצויים בפארק החופי ו-5 מרכזים נוספים מצויים בחזית הבנויה הראשונה לחוף, החזית אשר נדרשת לאישור ע"י הולחוף מתוקף הוראות המתארית.

126. סעיף 7(א) לתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה קובע כי הולחוף "תפעיל את סמכויותיה תוך שתיתן את דעתה לצורך בשמירה על הסביבה החופית לתועלת הציבור ולהנאתו ולשמירה על ערכי הטבע, הנוף והמורשת שבה, במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים, לרבות שיקולי תשתית".

127. הסיכונים הטמונים במרכזי האנרגיה צפויים להעמיד בסכנה גם את תושבי המקום אך גם את הציבור הרחב שעתיד להשתמש וליהנות במרחב החופי.

128. לכך יש להוסיף, את העובדה שמרכזי האנרגיה יפלטו גזי חממה, וזאת בעידן של משבר אקלים, שבו המדינה נדרשת ואף התחייבה להפחית את גזי החממה ולצעוד לעבר שימוש באנרגיה בת קיימא (ראו בעניין זה עמודים 3 ו-9 בחוות הדעת של ד"ר ונגר). בהקשר זה נציין כי החוק קובע כי הולחוף מוסמכת לשקול שיקולים תכנוניים רלוונטיים נוספים. כך למשל, בהחלטת ועדת הערר בעניין תת"ל 18 (חשמול מערך הרכבות הארצי) מיום 27.2.2011 החליטה ועדת הערר להפוך את החלטת ועדת הערר ולאשר את חשמול הרכבת תוך שהיא מונה מספר רב של יתרונות לחשמול הרכבת אשר לדעתה הולחוף לא נתנה להם די משקל. כך למשל ציינה ועדת הערר כי לחשמול הרכבת יתרונות סביבתיים רבים כדוגמת מזעור זיהום האוויר ופליטת גזי חממה, צמצום מטרדי הרעש, צמצום הפגיעה בשטחים פתוחים אשר עשויים להידרש לצורך הרחבת דרכים.

129. מכאן, שגם אם נבחן את השפעת אישור מרכזי האנרגיה על הסביבה החופית והציבור ועל הציבור הרחב אשר צפוי להשתמש בסביבה זו- טעתה הולחוף עת אישרה את התכניות המפורטות.

-ד- סוף דבר

130. מכל הטעמים המשפטיים, התכנוניים והסביבתיים שפורטו בערר זה, טעתה הולחוף עת אישרה את התכניות המפורטות.

131. לפיכך מתבקשת ועדת הערר לפעול בהתאם לסעדים המבוקשים בפתח הערר זה.

6.9.2023

יעל דורי,

נציגת הארגונים שעניינם שמירת הסביבה בולחוף

תוכן עניינים

עמ'	שם הנספח	סימון
29	החלטת הולחוף מיום 9.8.2023	א
34	נייר עמדה מאת המשרד להגנת הסביבה בנושא השפעות זיהום אוויר כתוצאה מהקמת מרכזי ארגיה קטנים מחודש יולי 2019	ב
39	התנגדות ארגון אדם טבע ודין אשר הוגשה כנגד התכנית המתארית ביום 23.7.2019	ג
57	פרוטוקול והחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב- ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.3.2020	ד
148	תמליל החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל אביב- ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.3.2020	ה
348	הוראות תכנית מתאר מקומית תכנית 507-0403931 רובע שדה דב - תא4444	ו
405	החלטת הותמל מיום 17.2.2021	ז
411	החלטת ועדת המשנה למיון תכניות לולחוף מיום 19.7.2023	ח
416	מכתב מאת אדם טבע ודין מיום 8.8.2023 נושא הכותרת "בקשה לעיכוב דיון בתכניות בשדה דב בתא בשל הגשת נוסח לא נכון של התכנית" מאת אדם טבע ודין	ט
423	ההצעה הנגדית אשר הגישה העוררת בדיון במליאת הולחוף ביום 9.8.2023	י
425	חוות דעתו של דר אריה ונגר, המדען הראשי בארגון אדם טבע ודין מיום 5.9.2023	י"א
437	תסקיר השפעה על הסביבה חוות דעת סופית מיום 29.1.2019 מאת המשרד להגנת הסביבה	י"ב

נספח א

החלטת הולחוף מיום 9.8.2023

עמ' 29

החלטות

ישיבת מליאת הולחוף מס' 196

מתאריך כ"ב אב תשפ"ג 9.8.2023

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יבוא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת נושאים

1. **תכנית מס' 507-0915108 : מרכז רובע שדה דב - תא/4444/1**
2. **תכנית מס' 507-0973057 : צפון רובע שדה דב - תא/4444/2**

1. **תכנית מס' 507-0915108: מרכז רובע שדה דב - תא/4444/1**
מטרת הדין: דיון מתוקף תכנית תא/4444/1 סעיף 6.1 ס"ק א.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית מפורטת הכוללת את מרכז רובע שדה דב בתל אביב יפו. בהתאם לסעיף 6.1 (א) לתכנית המתארית תא/4444/1 אשר אושרה בולחוף בשנת 2019, תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים הוא אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.

הוצג לוועדה, כי התכנית כוללת את שטח הפארק החופי שהינו מפורט בתכנית תא/4444/1 בעיקר לטובת איחוד וחלוקה.

בפני הוועדה הוצגה חזית הבינוי הראשונה בהתאם לתכנית המאושרת ונושאים בהתאם להחלטת הממיינת מיום 19.7.2023, בהם טיפול בנגר, זיהום קרקע ומים, מרכזי האנרגיה והצעה להתאמת התכנית להוראות תכנית תא/4444/1 המפורטת לנושא פארק החוף ופארק המסלול.

הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת תורמת ליצירת חיבור איכותי בסביבה החופית בין השכונה העתידית אל החוף, באמצעות חזית עירונית בעלת שימושים מעורבים של מבני ציבור, מלונאות מגורים ועסקים, המערבת בינוי מרקמי ומגדלים בהתאם להוראות התכנית המאושרת, וכוללת מפתחים וצירים המקשרים בין השכונה אל הפארק והחוף.

הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בעיקרי התכנית, ולאחר שהשתכנעה בתרומתה לסביבה החופית ע"י יצירת חזית עירונית עם חיבור איכותי לחוף, בהתאמה לתכנית המתאר המאושרת ולתועלת הציבור, מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. מסמכי התכנית יתוקנו כך שביעוד פארק/גן ציבורי יותאמו ליעוד המקביל לו בתכנית המאושרת תא/4444/1 פארק/גן ציבורי כדלהלן:
 - א. בהוראות התכנית בסעיף 4.10 שימושים והוראות תופיע הפנייה להוראות התכנית המאושרת.
 - ב. תתווסף להוראות התכנית הפנייה לסעיף 6.1 בתכנית המאושרת ב"תנאים בהליך הרישוי" כי תנאי להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול ופארק החוף.
 - ג. תתווסף להוראות התכנית הפנייה לסעיף 7.1 מהתכנית המאושרת – "תנאים לביצוע", הקובעת התניה בין פיתוח השכונה לפיתוח הפארקים.
 - ד. בנספח הבינוי יוסר סימון מגרשי הספורט מתחום חוף הים בפארק החוף.
2. ייצור אנרגיה מגז טבעי – הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לתכנית המתארית תא/4444/1 והחלטת הוועדה המחוזית מיום 9.3.2020.
3. סעיף 6.1 ס"ק ד להוראות התכנית לנושא החזית המסחרית הפעילה יתוקן כך שיקבע כי החזית המערבית הפונה אל דרך הים ופארק החוף תהיה ברובה חזית פעילה לא אטומה.
4. הוראות התכנית יתוקנו כך שתוגדר כפיפות לתמ"א 37/א/2.3.


נריה גרינולד
מזכיר הולחוף


רונית מזר
יו"ר הולחוף

2. תכנית מס' 507-0973057: צפון רובע שדה דב - תא/4444/2
מטרת הדין: דיון מתוקף תכנית תא/4444/ סעיף 6.1 ס"ק א.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית מפורטת הכוללת את צפון רובע שדה דב בתל אביב יפו. בהתאם לסעיף 6.1 (א) לתכנית המתארית תא/4444 אשר אושרה בולחוף בשנת 2019, תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים הוא אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.

הוצג לוועדה, כי התכנית כוללת את שטח הפארק החופי שהינו מפורט בתכנית תא/4444 בעיקר לטובת איחוד וחלוקה.

בפני הוועדה הוצגה חזית הבינוי הראשונה בהתאם לתכנית המאושרת ונושאים בהתאם להחלטת הממינת מיום 19.7.2023, בהם טיפול בנגר, זיהום קרקע ומים, מרכזי האנרגיה והצעה להתאמת התכנית להוראות תכנית תא/4444 המפורטת לנושא פארק החוף ופארק המסלול.

הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת תורמת ליצירת חיבור איכותי בסביבה החופית בין השכונה העתידית אל החוף, באמצעות חזית עירונית בעלת שימושים מעורבים של מבני ציבור, מלונאות מגורים ועסקים, המערבת בינוי מרקמי ומגדלים בהתאם להוראות התכנית המאושרת, וכוללת מפתחים וצירים המקשרים בין השכונה אל הפארק והחוף.

הוועדה, לאחר ששמעה את המוזמנים ודנה בעיקרי התכנית, ולאחר שהשתכנעה בתרומתה לסביבה החופית ע"י יצירת חזית עירונית עם חיבור איכותי לחוף, בהתאמה לתכנית המתאר המאושרת ולתועלת הציבור, מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. מסמכי התכנית יתוקנו כך שביעוד פארק/גן ציבורי יותאמו לייעוד המקביל לו בתכנית המאושרת תא/4444/ פארק/גן ציבורי, כדלהלן:

א. בהוראות התכנית בסעיף 4.10 שימושים והוראות תופיע הפנייה להוראות התכנית המאושרת, בתוספת השינויים המוצעים בתאי השטח הכוללים חניונים בפארק החוף.

ב. תתווסף להוראות התכנית הפנייה לסעיף 6.1 בתכנית המאושרת ב"תנאים בהליך הרישוי" כי תנאי להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול ופארק החוף.

ג. תתווסף להוראות התכנית הפנייה לסעיף 7.1 מהתכנית המאושרת – "תנאים לביצוע", הקובעת התנייה בין פיתוח השכונה לפיתוח הפארקים.

ד. בנספח הבינוי יוסר סימון מגרשי הספורט מתחום חוף הים בפארק החוף.

2. ייצור אנרגיה מגז טבעי – הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לתכנית המתארית תא/4444 והחלטת הוועדה המחוזית מיום 9.3.2020.

3. סעיף 6.1 ס"ק ד להוראות התכנית לנושא החזית המסחרית הפעילה יתוקן כך שיקבע כי החזית המערבית הפונה אל דרך הים ופארק החוף תהיה ברובה חזית פעילה לא אטומה.



נריה גרינולד
מזכיר הולחוף



רונית מזר
יו"ר הולחוף

נספח ב

נייר עמדה מאת המשרד להגנת
הסביבה בנושא השפעות זיהום
אוויר כתוצאה מהקמת מרכזי
ארגיה קטנים מחודש יולי 2019

עמ' 34



יולי 2019

נייר עמדה בנושא השפעות זיהום אוויר כתוצאה מהקמת מרכזי אנרגיה קטנים

1. תקציר

בעקבות הסדרה מנובמבר 2018 של רשות החשמל לתחנות כוח וחום קטנות (להלן: "מרכזי אנרגיה") עד 16MW ישנן יוזמות רבות בשלבי תכנון שונים להקמת מתקנים כאלו לרבות בשכונות מגורים ומרכזים עירוניים צפופים. מרכזי אנרגיה מבוססי גז טבעי פולטים מזהמי אוויר שונים הגורמים לתחלואה ולתמותה מוקדמת. הקמת מרכזי אנרגיה בלב שכונות מגורים ומרכזים עירוניים צפופים עם מבנים רבי קומות עלולה להביא לפגיעה חמורה בבריאותם של אלפי אנשים אשר חשופים לזיהום הנפלט מארובות מתקנים אלו. עמדת המשרד להגנת הסביבה היא כי יש לאפשר הקמת מרכזי אנרגיה קטנים מחוץ לשכונות מגורים ומרכזי עירוניים צפופים. בנוסף, המשרד ממליץ לתעדף הקמת מרכזי אנרגיה בסמוך למפעלים ומתחמים עסקיים אשר פרופיל צריכת האנרגיה התרמית שלהם מאפשר למרכזי האנרגיה להשיג ניצולת אנרגטית גבוהה של כ-80% ובכך למזער את פליטת גזי החממה ליחידת אנרגיה מיוצרת כפי שנהוג במדינות OECD אחרות.

2. רקע

בחודש נובמבר 2018 פרסמה רשות החשמל הסדרה להקמת מתקנים קטנים (עד 16MW) לייצור חשמל בגז טבעי המחוברים לרשת ההולכה בהיקף משקי מצטבר של עד 300MW. מטרת הסדרה זו, בין השאר, להאיץ את ביזור ייצור החשמל, לעודד תחרות בשוק ולהגדיל את הביקוש לגז טבעי. בנוסף, הסדרה זו מכוונת לתמרוץ כלכלי להקמה של מתקני קוגנרציה המייצרים חשמל ומים חמים או קיטור, ומתקני טריגנרציה המייצרים בנוסף גם מים קרים, מאחר שהנצילות התיאורטית הכוללת של מתקנים אלו גבוהה בהרבה מהנצילות המצרפית של ייצור אותה כמות חשמל וחום בתחנת כוח ודוד קיטור.

במדינות ה-OECD הצטבר ניסיון של עשרות שנים בהקמת מתקני קוגנרציה גדולים וקטנים. מדינות שונות כדוגמת בריטניה מעודדות הקמת מרכזי אנרגיה בעלי נצילות אנרגטית גבוהה מאוד בטווח של 75-90% עקב הצמצום המושג בצריכת הדלקים במדינה אשר מפחית פליטות גזי חממה וחוסך בעלויות. הנצילות האנרגטית עולה ככל שמתקן הקוגנרציה מותאם יותר לספק את היקף צריכת האנרגיה התרמית לפי פרופיל הצריכה היממתי של צרכנים סמוכים במרחק של עשרות עד מאות מטרים מהמתקן. מרבית מרכזי האנרגיה הללו הוקמו מחוץ למרכזי הערים בצמוד למפעלים, מרכזי מחקר ומתחמים עסקיים ואף בתי חולים ושדות תעופה. על מנת לצמצם את זיהום האוויר ואת הפגיעה בבריאות האדם ממרכזי אנרגיה אשר שורפים גז טבעי לייצור חשמל וחום קבעו מדינות שונות תנאים ורגולציה לפי גודל וסוג המתקן הן ברמה הפדרלית/לאומית והן ברמה המקומית.



מאז ההסדרה הנוכחית של רשות החשמל למרכזי אנרגיה קטנים החלו יוזמות רבות לתכנון ולהקמה של מרכזי אנרגיה כאלו ברחבי הארץ, לרבות בתוך מרכזים עירוניים צפופים. כיום וועדות התכנון דנות בתכניות שונות להקמת מרכזי אנרגיה קטנים במסגרת שכונות מגורים חדשות ואף שכונות מגורים קיימות אשר נמצאות בהליכי הרחבה או התחדשות. מטרתו של נייר עמדה זה לעמוד על הסיכונים הסביבתיים, בריאותיים ותכנוניים של הקמת מתקני קוגנרציה קטנים **בתוך מרכזים אורבניים צפופים** ולהבהיר את עמדת המשרד לנוכח סיכונים אלו.

3. זיהום אוויר והשפעה על איכות האוויר המקומית בקרבת מרכז האנרגיה

- פליטת מזהמי אוויר מהמתקן – כל מתקן השורף גז טבעי פולט מזהמי אוויר הפוגעים בבריאות האדם לרבות תחמוצות חנקן (NOx), חלקיקים (PM), תרכובות אורגניות נדיפות (VOCs) וחד תחמוצות פחמן (CO). כמויות הפליטה מהמתקן תלויות בגודלו, בסוג הטכנולוגיה, טמפרטורת הבעירה, ניצולת המנוע ובאם מותקנים אמצעי הפחתת פליטות. למרות השונות הזאת נתונים מהעולם ומהארץ מראים באופן ברור כי הפליטה הסגולית (גרם מזהם לקוט"ש מיוצר) ממתקן קוגנרציה בהיקף של מגוואטים בודדים גבוהה מאוד, פי 10-4, מהפליטה הסגולית הממוצעת של תחנות כוח גדולות במחזור משולב, דוגמא מוצגת בטבלה הבאה:

תחנת קוגנרציה במפעל בהספק 25MW	תחנת קוגנרציה קטנה 2MW ¹	תה"כ דליה (מחז"מ 11)	תה"כ צפית (מחז"מ 3)	פליטה סגולית NOX (ג'וקוט"ש)
1.86	0.8575	0.2136	0.1069	

- פגיעה באיכות האוויר במרחב האורבני הסמוך – ישנה השפעה רבה לגודל (הספק) מרכז האנרגיה, משטר הפעלה היממתי והעונתי שלו, לגובה הארובות ולמרחק הפיזי בינו למבני מגורים, עסקים ומקומות בילוי וכן כמובן לפריסה שלהם בטח מסוים. חשוב לציין שבמספר תכניות המקודמות כיום, לדוגמא בשדה דב, תוכננו מספר מרכזי אנרגיה אשר יתפרסו באותה יחידת שטח וכתוצאה מכך צפוי גידול בהשפעה הכוללת המצרפית של זיהום האוויר באותו מרחב עירוני. חומרת השפעת הזיהום הנפלט ממתקן קוגנרציה בלב מרכז אורבני צפוף תלויה, בין השאר, בריכוזי הרקע של כל מזהם אשר נובעים מתחבורה, תחנות כוח אזוריות ותעשייה כמו גם בתנאים מטאורולוגיים.

¹ מנוע 2MW בעל הספק כולל (חשמלי + תרמי) של 2495kw. התחשיב בוצע לפי נתונים שנתקבלו מצחי סטרומה, מנכ"ל iteeo.
² תחנת שניב, מנוע 5.4MW הספק כולל (חשמלי + תרמי)



- אתגרים הנדסיים המשפיעים על היקף הזיהום ופיזורו במרחב – לגובה הארובה של מרכז האנרגיה השפעה מהותית על התפזרות הזיהום ומידת החשיפה של האנשים במרחב. על מנת להקטין את הפליטות ממרכז אנרגיה הממוקם בסמוך למבנים רבי קומות יש צורך לבנות ארובה גבוהה מהמבנים הסמוכים אליה. אולם, מבחינה תכנונית והנדסית עלולות להיות מגבלות אשר לא יאפשרו לבנות ארובה גבוהה ממבני המגורים. סיכון זה מהווה גם אתגר מבחינת יישום מדיניות לעירוב שימושים כמו גם לציפוף המרחב העירוני. כמו כן, הקמה של מתקנים אלו על גבי גגות המבנים אינה תמיד אפשרית, בשל הצורך בחיבורם לצנרות תת קרקעיות המעבירות את החום בין נקודת הייצור לנקודת הצריכה.
- פוטנציאל שימוש בדלק גיבוי בעת חירום – בעת חירום עלולה להיפסק אספקת הגז הטבעי לצרכנים למשך ימים ואף יותר מזה. מבדיקה שביצע המשרד להגנת הסביבה עולה שישנם יצרנים בעולם אשר מספקים מתקני קוגנרציה וטריגנרציה בקונפיגורציה טכנולוגית המאפשרת שימוש גם בדלק נוזלי כדוגמת סולר³. ככל שיוקמו מרכזי אנרגיה גמישים כאלו ישנו חשש שבעת חירום יעברו חלק מהמתקנים הללו לשרוף סולר אשר שהינו דלק מזהם פי כמה מגז טבעי. שימוש בסולר בשכונות מגורים גם אם למשך ימים בודדים עלול להביא לחריגה משמעותית בערכי הסביבה של מזהמי האוויר וכתוצאה מכך להביא לפגיעה משמעותית וחמורה מאוד בבריאותם של אלפים רבים של אנשים.
- בדיקות סביבתיות בעת תכנון וביצוע – המשרד בעמדה כי כל תכנית המציעה אפשרות להקמת מתקנים אלו תחייב בחינה סביבתית מצרפית של כלל המתקנים המוצעים לקום בתחומה על איכות האוויר בהתאם למיקום המבוקש, טרם אישורה. אין להתייחס להשפעה של כל מתקן באופן מבודד, אלא לתרומה הכוללת של כלל המתקנים ולהשפעתם על איכות האוויר המקומית.



4. פגיעה בהתייעלות אנרגטית וייצור אנרגיה סולארי

השקעה בתשתיות ובמתקנים לייצור אנרגיה בלב מרכזים אורבניים עלול לייצר תמריץ שלילי לרשות המקומית, לבעלי המבנים או הדירות ולקבלנים עצמם להשקיע במבנים יעילים אנרגטית וייצור חשמל סולארי על גבי המבנים באותו מרחב אורבני. יתרה מזאת, חוזים בילטרלים בין מרכז האנרגיה לצרכנים עלולים גם הם לפגוע בתמריץ של הצרכנים עצמם להשקיע בהתייעלות אנרגטית בשל חתימה על חוזי אספקת חשמל ארוכי טווח. ככל שיקומו מרכזי אנרגיה אורבניים רבים יותר כך עלולה להתעצם הפגיעה בתכנון ובהקמה של מבנים יעילים אנרגטית ובמתקני ייצור חשמל סולארי מקומי.

5. מסקנות והמלצות

ישנם כיום יוזמות רבות לתכנון ולהקמה של מרכזי אנרגיה שכונתיים בלב מרכזים אורבניים צפופים. מאחר ומתקנים אלו פולטים מזהמי אוויר בסמיכות רבה מאוד לריכוזי אוכלוסייה בהם גרים, עובדים או מבליים באותו אזור אורבני קיים או מתוכנן עולה דרמטית רמת הסיכון הבריאותי הציבורי ממתקנים אלו. בהתאם לכך ולאור האמור לעיל, יש להימנע מהוספת מקורות פליטת מזהמי אוויר לרבות מתקני קוגנרציה וטריגנרציה, בשכונות מגורים או אזורים אורבניים צפופים. לעומת זאת, ניתן לאפשר הקמת מרכזי אנרגיה כאלו מחוץ למרחב האורבני הצפוף בסמוך לצרכנים גדולים של אנרגיה תרמית, כדוגמת אזורי תעשייה, תוך תכנון המתקן כך שהנצילות הכוללת שלו תהיה גבוהה מ-80% כפי שמקובל במדינות אירופה וארה"ב.

ככל שימשיכו יוזמות לתכנון הכוללות הקמת מרכזי אנרגיה מבוססי גז טבעי במרחב אורבני צפוף, המשרד להגנת הסביבה ידרוש לבצע בחינה פרטנית מעמיקה של כל תכנית וסביבתה בכדי שניתן יהיה לגבש את האמצעים הנדרשים על מנת למנוע פגיעה חמורה באיכות האוויר ובאוכלוסייה העתידית לחיות באזור. **המלצת המשרד היא להימנע מיוזמות להקמת מרכזי אנרגיה בלב שכונות מגורים ובשטחים עירוניים צפופים.**

נספח ג

**התנגדות ארגון אדם טבע ודין אשר
הוגשה כנגד התכנית המתארית ביום**

23.7.2019

עמ' 39

23 ביולי 2019

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז תל אביב
משרד האוצר
דרך מנחם בגין 125
תל אביב

באמצעות דוא"ל ופקס : 03-7632581

א.ג.נ.,

הנדון : התנגדות מטעם עמותת "אדם טבע ודין" לתכנית מתאר רובע שדה

דב - תא/4444 (תכנית מס' 507-0403931)

מוגשת בזאת התנגדות מטעם עמותת "אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה" (להלן : "המתנגדת"), לתכנית מתאר מקומית רובע שדה דב - תא/4444 (להלן : "התכנית").

המתנגדת היא גוף ציבורי מוכר לצורך התנגדויות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן : "החוק"), המונה כיום כ-10,000 תומכים, ביניהם גם תושבי תל אביב.

לתכנית חשיבות גדולה במיוחד לאור הפיכת חלק עיר שהיה חסום לציבור עד היום לחלק מהמרקם העירוני. לעמדתנו התכנית אכן עומדת בכבוד באתגר זה אך במסגרתה כלולים כמה היבטים שמנוגדים למקובל עלינו מבחינת הקשר של העיר לים ויצירת אנרגיה מקומית.

נימוקי ההתנגדות יפורטו בקיצור המתחייב והמתנגדת שומרת את זכותה להרחיב, בנוגע להיבטים התכנוניים והמשפטיים בעת הדיון בהתנגדויות.

נבקש להזכיר כבר כאן, וכפי שהבהרנו בפנייתנו הן למוסדות התכנון והן לשר להגנת הסביבה מיום 18 ביולי 2019, המצורפות להתנגדות זו ומסומנות כ**נספח א'**, כי **בשל כך שלא התפרסמה עמדת המשרד להגנת הסביבה לפני המועד להגשת התנגדויות, לא התאפשר לציבור הרחב להתייחס לנתונים ולעמדתם בכלל וכך נפגעה בצורה חמורה ביותר זכותו של הציבור להתנגד כראוי לתכנית – זכות שהוכרה כבר מזמן כזכות דיונית בפסיקת בית המשפט העליון**. עוד ביקשנו כי ככל שלא תפורסם עמדת המשרד להגנת הסביבה יש להאריך את המועד להגשה והשלמת התנגדויות **כך שיבטיח לציבור זמן מספק ללמוד ולהתייחס לעמדת המשרד והתסקיר המעודכן**, בקשה שסורבה על ידיכם. לעמדתנו גם כיום יש צורך להציג את עמדת המשרד להגנת הסביבה לציבור הרחב ולהקפיא את הליכי ההתנגדות כך שניתן יהיה לציבור הרחב אפשרות להתייחס לעמדה זו.

להתנגדות מצורפת חוות דעת מקצועית של ד"ר אריה ונגר, ד"ר למדעי הסביבה- כימיה אטמוספירית.

כל עוד לא נאמר אחרת, הדגשים במסמך זה הם שלנו.

עיקרי הסיבות להתנגדות:

1. התכנית, אשר בכוחה להקים עשרות תחנות כוח "קטנות" מונעות בגז טבעי, אינה מתיישבת עם מדיניות שר האנרגיה והשר להגנת הסביבה שבאה להרחיק את הזיהום ממרכזי הערים, ועם מדיניות הממשלה להפחתת פליטות גזי חממה.
2. העדר תשתית עובדתית מספקת, במספר היבטים:
 - א. באשר לפליטות המצטברות הצפויות מאותן תחנות כוח "קטנות" יחד עם הפליטות מתחנת הכוח רידינג הסמוכה לשטח התכנית, והשפעותיהן על בריאות הציבור העתיד להתגורר בסמיכות לתחנות כוח אלו.
 - ב. נושא תחנות כוח גזיות בשכונות מגורים ובקרבת ריכוזי אוכלוסייה נמצא עדיין בבדיקה מקצועית במשרד האנרגיה, ועד כה לא גובשו הנחיות קונקרטיות של המשרד להגנת הסביבה, והמשרד עומל כעת על מסמך מדיניות בנוגע לבניית תחנות כוח כאלו בקרבת ריכוזי אוכלוסייה.
 - ג. לתכנית צורף נספח האנרגיה כללי ביותר והוראות התכנית אינן תואמות כלל את נספח האנרגיה.
3. יש בתכנית לפגוע בהתחייבויות הבינלאומיות של מדינת ישראל, על ידי קידום תחנות כוח המוענות בגז טבעי על חשבון אנרגיות מתחדשות.
4. העדר הוראות להבטחת תשתית ראייתית מספקת לגבי זיהום הקרקע טרם הפקדת תכניות מפורטות
5. התכנית מאפשרת פיתוח מוגזם של מוקדי פיתוח בפארק החופי, שיש בו לפגוע בייעודו של פארק החוף כשטח פתוח .
6. תכנון חנייה תת-קרקעית במיקום רגיש בסביבה החופית מבלי לערוך מסמך סביבתי .
7. אישור שימוש למגורים בקו הבינוי הראשון, שיש בו לפגוע באופיו הציבורי של קו הבינוי הראשון.
8. הרובע סובל ממחסור בשטחים ציבוריים פתוחים
9. צורך בהוראות ברורות יותר באשר למיקום הטיילת.
10. חלק מנספחי התכנית מכילים סימונים הקשורים לתכנית להרחבת המרינה, שנמצאת עוד בשלבי תכנון מוקדמים ולכן אינה יכולה להוות בסיס לתכנון המוצע וכן לא להיכלל כך בתכנית.
11. צורך בהרחבת שבילי ההליכה והרכיבה שחוצים את הבלוקים

כללי

מדובר בתכנית מס' 507-0403931 "רובע שדה דב – תא/4444" הנמצאת בצפון העיר תל אביב-יפו. התכנית חלה על אחד משטחי הקרקע הסגורים האחרונים לאורך חוף הים ומיועדת להפנותם ולפתח במקום רובע עירוני המורכב משימושים רבים ומגוונים. רובע המגורים המעורב מתוכנן עבור 16,000 יח"ד וכ – 25,000 מועסקים.

תכנית זו כוללת 1300 דונם והבנייה האופיינית המוצעת ברובע הינה בניה מרקמית משולבת שימושים, עם ייעודי קרקע מגוונים ושונים ובהם: מגורים ומסחר ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור, מלונאות, תעסוקה, תעסוקה ותיירות, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי וכו'.

התכנית הינה תכנית עירונית, המשלבת באופן מרשים שימושים שונים ובנויה באופן שיתרום לעירוניות ולקשר של העיר לים. תכנון גבהי הבינוי המשתנים גם הוא תורם לעירוניות, מלבד עומס בינוי רב מדי בחזית הבנויה הראשונה.

בסמוך לתחום התכנית נמצאת תחנת הכוח רידינג ושטחים המיועדים למגורים נמצאים כ - 500 מטר מרחק מתחנת הכוח. תחנת הכוח הפעילה באתר (רידינג ד') החלה לפעול בשנת 1971. היא בעלת שתי יחידות ייצור בהספק כולל של MW428.

בנוסף לכך, במסגרת התכנית מוצע להקים עשרות "מרכזי אנרגיה" הכוללים תחנות כוח קטנות ברחבי שטח התכנית ובקרבת אוכלוסייה, וללא התייחסות כלל לארובות ולזיהום שייפלט מאותן תחנות כוח. **נזכיר כי התכנית אינה היחידה בה מקודמים "מרכזי אנרגיה" כגון אלו המונעים בגז טבעי וכי אישורה תוך שהיא מתירה בנייה של תחנות כוח כאלו למרות היעדר התשתית העובדתית הנדרשת לשם קבלת ההחלטה המנהלית ולמרות קרבתן לתחנת הכוח רידינג, הינו מזרזים חלקלק ועלול להוות תקדים מסוכן לתכניות הבאות.**

לעמדת המתנגדת, אין מקום להקים תחנות כוח קטנות ומזהמות בלב ליבן של שכונות מגורים ובקרבת ריכוזי אוכלוסייה כלל. עמדה זו תקפה כפליים במקרה של קרבת שכונת שדה דב העתידית לתחנת כוח קיימת וכי לא נעשה תסקיר השפעה על הסביבה אמיתי שמטרתו לאמוד את השפעתן המצטבר של תחנות כוח אלו.

1. התכנית, אשר יש בכוחה להקים עשרות תחנות כוח "קטנות" מונעות בגז טבעי, אינה מתיישבת עם מדיניות שר האנרגיה והשר להגנת הסביבה שבאה להרחיק את הזיהום ממרכזי הערים, ועם מדיניות הממשלה להפחתת פליטות של גזי חממה.

1. אמנם לייצור מבוזר יש תועלות פוטנציאליות למשק החשמל, אך תחרות איננה חזות הכול, אלא רק אחד השיקולים שצריכים להישקל יחד עם עוד שיקולים חשובים נוספים בעת תכנון משק האנרגיה. תכנון שלעת הזאת לא מתבצע בישראל לטווח ארוך ובוודאי שלא לצורך פיתוח

2. בהחלטה לעודד הקמת מתקני ייצור בגז טבעי טמון הפוטנציאל לפגוע קשות בקידום משק אנרגיה בר קיימא בישראל והיא אינה מתיישבת עם מדיניות השר שבאה להרחיק את **הזיהום ממרכזי הערים**, ועם מדיניות הממשלה להפחתת פליטות של גזי חממה.
3. באוקטובר 2018 הכריז שר האנרגיה על מעבר הדרגתי למכוניות חשמליות ומשאיות גז טבעי,¹ והטיל איסור מוחלט על יבוא מכוניות המונעים בדלקים מזהמים החל משנת 2030, מהלך חשוב שאין כמוהו כדי להפריד בין אוכלוסייה וזיהום אוויר. **לעומת זאת, ההחלטה להקים תחנות כוח מונעות גז טבעי בשכונות מגורים פועלת בכיוון הפוך ותחזיר את הזיהום לריאות של התושבים העתידיים של שכונת שדה דב.**
4. לא ניתן להתעלם מכך שהגז הוא לא "אנרגיה נקייה", אלא **דלק פוסילי שיוצר פליטות של זיהום אוויר וגזי חממה**, השימוש בו מצריך בניית תשתיות רבות ומורכבות בעלות השלכות סביבתיות נרחבות וייצור משק אנרגיה מבוזר המבוסס על גז טבעי במקום על אנרגיות מתחדשות בתוך שכונות מגורים **יצריך גם הוא בנייה תשתיות מסוכנות בסמוך לבתיים של מאות אלפי תושבים**. בניית התשתיות, ויצירת הסיכונים וזיהום האוויר מעשרות תחנות כוח קטנות בתוך שכונות מגורים ייצרו גם אתגר רגולטורי ואכיפתי שאין להתעלם ממנו ואין צורך לעמדתנו כלל להגיע אליו. **נזכיר כי התכנית אינה היחידה בה מקודם אופן ייצור אנרגיה זה וכי אישורה תוך שהיא מתירה בנייה של תחנות כוח כאלו למרות היעדר התשתית העובדתית הנדרשת לשם קבלת ההחלטה המנהלית, עלול להוות תקדים מסוכן לתכניות הבאות, כדוגמת סירקין בפתח תקווה.**
5. אין חולקין על כך שלתחנות כוח אלו פליטות לאוויר, כך גם עולה חוות דעת המומחה של ד"ר אריה ונגר, ראש תחום איכות אוויר ואנרגיה בעמותת אדם טבע ודין, המצורפת להתנגדות זו ומסומנת **כנספח א'** (להלן: "**חוות דעת ונגר**"). בסעיף 15 שם נכתב: **ניתן להעריך כי הפליטות ממספר רב של מתקני ייצור כאלה (נאמר לצורך הדיון שבעה) שיפעלו במתחם בגודלו של רובע שדה דב ייצרו זיהום אוויר לא מבוטל בסדר גודל של מפעל תעשייתי, מסוף אוטובוסים או כביש מרכזי.** **וזו מבלי להתייחס לתחנות כוח רדינג שפולטת כבר היום בסמוך לשכונת המגורים העתידית ואשר תמשיך לפעול בתחנת כוח גם בהמשך הדרך.**
6. מדובר במתקנים תעשייתיים לכל דבר – להמחשה ראו עמודים 3-5 בחוות דעת ונגר – גנרטורים הממירים אנרגיה מכאנית לאנרגיה חשמלית באמצעות שריפת דלקים. על כך גם עמד ד"ר ונגר בחוות דעתו (סעיף 3): **"למתקנים אלו היבטים בטיחותיים וסביבתיים, ושריפת הדלק (יהא אפילו גז טבעי) גורמת לפליטת זיהום אוויר וגזי חממה."**

¹ <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3747223,00.html>

7. ובהמשך בסעיף 17 לחוות דעת ונגר: "הזיהום שייפלט ממערכות אלו ייפלט בגובה נמוך מאד כלומר גובה הקרקע או מעט מעליו – כמו הפליטות מתחבורה. הוראות התכנית מדברות על הצבת המערכות בגובה הקרקע או במרתפים של בנייני ציבור (ואז הפליטה תועבר דרך ארובה החוצה אל הרחוב). משמעות הדבר היא כי חשיפת האוכלוסייה לזיהום תהיה גבוהה ביותר בבתים הסמוכים, ברחוב או במבני הציבור."

8. לאור כך שמתקנים אלו לא נבחנו כלל במסגרת התסקיר של התכנית או בנספח האנרגיה (עליו נעמוד בהרחבה בפרק 2.א) וללא מידע על מספר יחידות הייצור שייבנו וגודלם, בחוות דעת ונגר חושבה הפליטה השנתית הכוללת מרובע שדה דב (בטונות לשנה) בהנחה של הקמת 7 יחידות ייצור של 5 MW כל אחת, העובדות 8,000 שעות של התכנית על נתונים מהספרות המקצועית וחשובים שנגזרים מהם בהנחות סבירות.

9. הפליטה השנתית הכוללת מרובע שדה דב (בטונות לשנה) בהנחה של הקמת 7 יחידות ייצור של 5 MW כל אחת, העובדות 8,000 שעות צפויה להיות:

פליטת NO _x	157.6
פליטת CO	95.3
פליטת VOC	28.0
פליטת CO ₂	130,170.9

10. נציין, וכפי שעולה מחוות דעת ונגר (סעיף 11) כי: "הערכת פליטות זו היא הערכת חסר כיוון שהיא אינה כוללת מזהמים נוספים שעבורם לא היה בידי מקדם פליטה כגון חלקיקים או בנזן (המצוי במידת מה בגו הטבעי בארץ), וכן נלקחו בחשבון אך ורק פליטות הנובעות ישירות משריפת הדלק, אך לא כוללות פליטות בלתי מוקדיות ודליפות מהצנרת, מהברזים ומהמחברים המוליכים את הגז ברחבי הרובע ואל יחידות הייצור. כמו כן לא נלקח בחשבון עליה ברמת הפליטות אם תהיה תקלה במערכת אספקת הגז, ויחידות הייצור יעברו לעבודה בדלק נוזלי חלופי."

11. ולמרות הערכת החסר ובהסתמך על נתוני המפל"ס משנת 2017 תחנות "קטנות" אלו יפלטו יותר מחלק גדול מהמפעלים המזהמים במדינה וביניהם אסדת תמר, מפעלי ים המלח, גדיב פטרוכימיה ותחנת הכוח ברמת חובב (ראו סעיף 10 בחוות דעת ונגר להרחבה):

א. תחמוצות חנקן (NO_x): 7 תחנות יפלטו כ - 157.6 טון לשנה בהשוואה ל - 70.2 טון לשנה שפולטת חברת חיפה כימיקלים במישור רותם.

ב. **פחמן חד חמצני (CO):** 7 תחנות עם הספק של 35 MW יפלטו כ - 95.3 טון לשנה בהשוואה לתחנת הכוח רמת חובב (עם הספק של 436 MW) שפולטת כ- 81.5 טון בשנה וחברת ברום פריקלאס ים המלח (המדורגת מס' 20 במדד ההשפעה הסביבתית של המשרד להגנת הסביבה משנת 2017)² שפולטת 86.5 טון בשנה.

ג. **כלל פחמימנים נדיפים ללא מתאן (VOC):** 7 תחנות יפלטו כ - 28.0 טון לשנה בהשוואה נשר מפעלי מלט ישראלים: 4.2 טון בשנה, מפעלי ים המלח שפולטת 25.1 טון בשנה (ואשר מדורגת מספר 12 במדד ההשפעה הסביבתית של המשרד להגנת הסביבה משנת 2017).

ד. **פחמן דו חמצני (CO₂):** 7 תחנות יפלטו כ - 130,170.9 טון לשנה וזה בהשוואה לגדיב תעשיות פטרוכימיה (המדורגת מספר 5 במדד ההשפעה הסביבתית של המשרד להגנת הסביבה משנת 2017) ואשר פולטת 118,405 טון בשנה, חברת ברום פריקלאס ים המלח פולטת 93,145 טון בשנה, ואסדת תמר של נובל אנרגי הפולטת 57,952 טון בשנה.

12. נתונים אלו מובילים למסקנה ברורה העולה בסעיף 9 לחוות דעת ונגר בעמוד 7: **“מדובר בסדר גודל של פליטה תעשייתית, כאילו הוקם מפעל בלב השכונה.”** [ההדגשה במקור, ל.ג.]

2.א העדר תשתית עובדתית מספקת: באשר לפליטות המצטברות הצפויות מאותן תחנות כוח “קטנות” יחד עם הפליטות שתחנת הכוח רידינג הסמוכה לשכונה העתידית, והשפעותיהן על בריאות הציבור המתגורר בסמיכות לתחנות כוח אלו.

13. התכנית נעדרת תשתית עובדתית מספקת הדרושה על מנת לקבוע הוראות, לוחות זמנים והתניות תכנוניות וסביבתיות ראויות אשר יישמו את מטרות התכנית.

14. כפי שאף עולה בחוות דעת ונגר (עמ' 2 סעיף 1), התכנית מאפשרת הקמת מרכזי אנרגיה ובהם מערכות לייצור אנרגיה בהספק, בכמות ובמיקום לא ידועים בתוך הרובע.

15. בנוסף לכך שלא ידוע כלל היכן יוקמו אותן תחנות, עוד עולה מסעיף 3 של חוות דעת ונגר כי מתקנים אלו לא נבחנו כלל במסגרת התסקיר של התכנית או בנספח האנרגיה: **“תמוה הדבר שהיבטי הבטיחות (לרבות פריסת צנרת גז טבעי בתוך השכונה מתחנת הכוח רידינג הסמוכה), והפליטות בתוך השכונה בגובה נמוך כלל לא נבדקו בתסקיר ההשפעה על הסביבה. תסקיר זה בוחן אך ורק את ההשפעה של תחנת הכוח רידינג על השכונה, אך לא את השפעת מתקני הייצור החדשים עליה.”**

² רשימת 20 המפעלים הראשונים במדד המצורפת להתנגדות זו ומסומנת **כנספח ג'.**

16. ועוד בהמשך בסעיף 8 לחוות דעת ונגר :

17. "לתחנות כוח בטריגנרציה יש כמובן פליטות לאוויר. מקדמי הפליטה, והפליטה הכוללת נגזרות מגודל התחנה והספקה, מהטכנולוגיה שלה ורכיביה ההנדסיים, מסוג הדלק (גז טבעי, סולר, וכדומה) ובסופו של דבר גם ממספר שעות ההפעלה. לפיכך, הדעת הייתה נותנת שהפליטות לאוויר בתכנית שבדיון תיבדקנה לפרטי פרטים לרבות הפליטה הכוללת, מיקום הפליטה, פיזור הפליטה בסביבה והריכוזים באוויר הנגזרים מכך, השפעת הפליטה על האוכלוסייה, וכדומה."

18. זאת בפרט לאור הזיהום שייפלט ממערכות אלו ייפלט בגובה נמוך (סעיף 17 לחוות דעת ונגר) מאד ולאור השימושים השונים והשפעותיהם אשר כרוכים במיקומה של התכנית. כך גם עולה מסעיף 22 לחוות דעת ונגר שם נאמר כי: "זאת ועוד, השילוב של הזיהום התחבורתי ברובע המתוכנן, הזיהום מתחנת הכוח רידינג והזיהום ממתקני הטריגנרציה המתוכננים לא נבדק. בפרט כאשר כמות הפליטה משמעותית, מרבית הזיהום נפלט בגובה נמוך, והרובע מצוי בקרבת הים, שלידו מתקיימות תופעות מטאורולוגיות בעלות משמעות רבה לפיזור הזיהום כגון בריזות ים-יבשה ואינברסיות."

19. נזכיר כי בסמוך לתחום התכנית נמצאת תחנת הכוח רידינג ושטחים המיועדים למגורים נמצאים כ- 500 מטר מרחק מתחנת הכוח. תחנת הכוח הפעילה באתר (רידינג ד') החלה לפעול בשנת 1971. היא בעלת שתי יחידות ייצור בהספק כולל של MW428. יחידות אלו עברו הסבה להסקה מגז טבעי (דלק פוסילי שיוצר פליטות של זיהום אוויר וגזי חממה) ומתוכננות להמשיך לפעול עד לשנת 2020. למרות שאין כיום תכנית מאושרת להקמת יחידות ייצור חדשות באתר, אך למיטב ידיעתנו אתר זה ימשיך לשמש כאתר לייצור חשמל מדלקים פוסיליים גם לאחר מועד הדממת יחידות אלו (כך גם עולה מתסקיר הנלווה לתכנית).

20. אמנם נספח האנרגיה מתייחס לבחינה ראשונית שנעשתה במסגרת הנספח, אך מדובר בבחינה של חלופה אחת בלבד, כאשר עורכי נספח האנרגיה בעצמם מציינים כי לאחר כך שאין מרכזים כאלו כיום בישראל, הבחינה הראשונית התבססה על מידע מיצרני מרכזי אנרגיה ובשל השפעתם הסביבתית מוצע על ידי עורכי הנספח לבחון פתרונות למנוע את השפעותיהם הסביבתיות של אותן מזהמים. (עמוד 25-26 לנספח האנרגיה)

21. בכל מקרה, יש צורך לבצע בדיקה משמעותית של מרכזי הטריגנרציה, בדיקה של היבטי הרעש, הבטיחות וזיהום האוויר וכן בדיקה בגישות ובמודלים המתאימים עם נתוני הפליטות המדויקים, נתוני המיקום, נתוני התפעול, נתוני ההספק, נתוני המטאורולוגיה, נתוני התכסית, נתונים הנדסיים, ועוד.

ב. העדר תשתית עובדתית מספקת: שימוש בתחנות כוח גזיות במרכזי אוכלוסייה נמצא עדיין בבדיקה מקצועית במשרד האנרגיה, ועד כה לא גובשו הנחיות קונקרטיות של המשרד להגנת

הסביבה, והמשרד עומל כעת על מסמך מדיניות בנוגע לבניית תחנות כוח כאלו במרכזי אוכלוסייה.

22. נדמה שמשרד האנרגיה רואה בתושבים העתידיים של שכונת שדה דב כשפני ניסיונות עליהם ייבחנו טכנולוגיה זו. כך עולה בפסקה 3 למכתבו של מר אודי אדירי, מנכ"ל משרד האנרגיה למתנגדת מיום 6 במאי, 2019 (פניית אדם טבע ודין לשר האנרגיה מיום 3 במרץ 2019 ותשובתו של מר אודי אדירי, מנכ"ל משרד האנרגיה מיום 6 במאי 2019 מצורפים להתנגדות זו ומסומנים **כנספח ד'**) שם נכתב: "נכון להיום, קורמים עור וגידים פרויקטים במסגרתם יוקמו מתקני ייצור בגז טבעי, פרויקטים אלו מהווים הזדמנות לבחון את טכנולוגיה זו ויכולתה לספק פתרונות ראויים לאתגרים איתם מתמודד משק האנרגיה."

23. על כך ששימוש בטכנולוגיה זו לא נבחן עד הסוף עומד המנכ"ל בסעיף 4 למכתבו המוזכר לעיל: "עוד נוסף, כי בימים אלה המשרד עורך עבודת מטה מקיפה לבחינת השיקולים השונים לתעדוף והשקעה בנושא זה. עבודת מטה זו תסייע לבחינת כלל היתרונות ואתגרים של קידום טכנולוגיה זו."

24. יתרה מכך, מהלך זה גם עומד גם בסתירה חזיתית לעמדת המשרד להגנת הסביבה אשר למיטב הבנתנו מתנגד גם הוא לעליית זיהום האוויר בריכוזי אוכלוסייה וזה בשונה משימוש בהם במתחמים תעשייתיים ובמוסדות גדולים כמו בתי חולים, כפי שנעשה עד היום (שזוהי גם עמדת המתנגדת).

25. עמדה זו הובאה במסגרת הצעה נגדית לדיון מטעם נציגת המשרד להגנ"ס שהתקיים ביום 6 בפברואר 2019 בישיבה מספר 85 של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לייצור בנוגע לשכונת סירקין תכנית מס' (פרוטוקול ישיבה זה המצורפת להתנגדות זו ומסומנת **כנספח ה'**):

26. עוד בדיון החיצוני ציינה נציגת המשרד להגנ"ס (עמ' 9 לפרוטוקול) כי: "לנושא מתקני הטריגנרציה המתוכננים, ציינה כי אין מספיק מידע בשלב זה להשפעה הסביבתית והבריאותית של המתקנים ובימים אלו עובד המשרד על יצירת מדיניות בנושא. עד אז לא ניתן להגדיר בהוראות התכנית קביעות כגון גודל, הספק, מיקום ופריסת מתקנים."

27. כך גם בדיון הפנימי, בעמוד 17 לפרוטוקול ציינה נציגת המשרד להגנת הסביבה כי: "ציינה כי התכנית לא רק מאפשרת הקמת מתקנים, אלא קובעת את גודלם, מיקומם ואופן פריסתם, מבלי שקיים מידע מספק בנושא ולכן נדרש לעדכן את הוראות התכנית כך שלא יקבוע את הקריטריונים האמורים. כך למשל ציינה שקריטריון הגודל (5 מגה-וואט) נקבע לפי העובדה שלמתקן בגודל זה לא נדרשת בדיקה סביבתית."

28. בשל חשיבותם של טענות אלו, אף העלתה נציגת המשרד להגנת הסביבה הצעה נגדית במסגרת הדיון.

הצעה נגדית מטעם נציגת המשרד להגנ"ס :

המשרד להגנת הסביבה בעד תכנון אזור עירוני חדש לפתח תקוה במחנה סירקין שמתפנה, אך יש מספר סוגיות שנדרשות התייחסות ושינוי בתכנית.

1. התכנית מציעה להכניס מתקנים לייצור אנרגיה מוסקי גז טבעי - טריגנרציה לשכונות מגורים. דבר זה יכול להביא ליעילות אנרגטית, אך על בסיס המידע שמתגבש כעת במשרדנו אנחנו לא יכולים לקבוע שנכון להכניס מתקנים אלה לשכונות מגורים (לעומת באזורי תעשייה ובמוסדות גדולים כמו בתי חולים שכן ראוי להכניסם). יש להוסיף להוראות התכנית כי מערכות שכונתיות לייצור אנרגיה יתאפשרו רק בכפוף למדיניות ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו. עמדת המשרד בסוגיה זו מופיעה בהרחבה במכתב שנשלח לוועדה לקראת הדיון (בתאריך 4/2/2019).

29. עמדה זו מבטאת גם כך גם בהתייחסות המשרד להגנת הסביבה לקראת דיון להפקדה תמ"ל 3001, אשכול שדה דב מיום 14 במאי 2019 (המצורפת להתנגדות זו ומסומנת **כנספח ו')** המאפשר גם הוא לבנות תחנות כוח דומות ובפרט בעמוד 3 ובסעיף 10 בעומדים 4-5. בפרט עולה ממסמך זה שעד כה לא גובשו הנחיות קונקרטיות של המשרד להגנת הסביבה וכי לא ניתן בשלב זה לקדם תחנות כאלו ללא הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ובפרט ללא מידע על מיקומן, מספרן וגודלן של תחנות הכוח ובפרט ללא בחינה של ההשפעה המצטברת והמצרפית של ריבוי מתקנים קטנים, על כל השלכותיהם הסביבתיות והנופיות.

30. יחד עם זאת, עמדתו המגובשת והברורה של המשרד להגנת הסביבה לא הוצג עד כה בצורה שניתן לציבור הרחב אפשרות להתייחס אליו במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית. ככל שאכן מתנגד המשרד להגנ"ס לבנייה של תחנות כוח קטנות ומזהמות בלב ליבם של מרכזי ערים לא ייתכן כי הציבור הרחב ומתנגדים פוטנציאליים לתכנית לא ייחשפו למידע זה עוד לפני סגירת המועד להגשת התנגדויות.

31. הצגת עמדתו המקצועית של המשרד להגנ"ס בנושא זה, כמי שגם אמור לגבש את ההנחיות לתסקיר ההשפעה על הסביבה, אמורה להוות חלק מתשתית המידע הבסיסית שאמורה לעמוד לנגד עיני מוסדות התכנון הדנים בתכניות וכן בפני הציבור ומתנגדים פוטנציאליים לתכנית. לפיכך, לא ייתכן כי זכותו של הציבור הרחב להתנגד לתכנית, אשר את בריאותו בוחרת ממשלת ישראל לסכן בהחלטה התמוהה להקים תחנות גזיות **מזהמות במרכזי ערים**, תיפגע לאור הימנעותו הבלתי מוסברת של המשרד להגנת הסביבה לפרסם מידע והיעדר התעקשותם של מוסדות התכנון להבטיח שמידע זה יעמוד בפני הציבור לפני סיום המועד להגשת התנגדויות.

32. לעמדת אדם טבע ודין, היעדר עמדה מקצועית של המשרד כבר בשלב זה, ואי בחינת הנושא במסגרת התסקירים, פוגעת בצורה חמורה ביותר בזכותו של הציבור להתנגד לתכנית – זכות

2.ג. העדר תשתית עובדתית מספקת - לתכנית צורף נספח האנרגיה כללי ביותר והוראות התכנית אינן תואמות כלל את נספח האנרגיה.

33. נספח האנרגיה שנכתב על ידי הפורום הישראלי לאנרגיה יוצא מתוך נקודת הנחה כלכלית של עלות-תועלת (עמ' 3) ונדמה שהנחת יסוד זו היא מה שמכוונת את כלל ההמלצות בנספח אשר חלקן הוטמעו בהוראות התכנית. נקודת מבט זו שונה בהרבה מהאיזונים הנדרשים ממוסד תכנון בעת קבלת החלטות כאלו ואשר כפי שעולה מהפרקים הקודמים לא נשקלו כלל.

34. כדי להסביר את ההצעה לבנות תחנות כוח קטנות המבוססות גז טבעי, עולה מהנספח ששיטה זו חוסכת שימוש בחשמל המופק לרשת החשמל ואשר "מופק בעיקרו מפחם". **אמירה זאת מטעה ביותר.** אמנם עדיין נעשה שימוש בפחם ברשת החשמל, אך כעת כ - 70% מהחשמל בישראל מיוצר בגז טבעי. יתרה מכך, יחידות הפחמיות 1-4 בתחנת כוח אורות רבין מיועדות לסגירה (החלטה מעוגנת בין היתר בהחלטת ממשלה מספר 4080 מיום 29.07.2018 "הפסקת פעילות יחידות ייצור חשמל 1 - 4 בתחנת הכוח "אורות רבין") ועל החלפתן בייצור המבוסס על גז טבעי עד לשנת 2022 (דבר שלא מקבל ביטוי כלל במסמך). התעקשות על בניית עוד תחנות כוח בקרבת אוכלוסייה, לא תשנה את המאזן לטובת אנרגיות מתחדשות (שהיא מבין המטרות אליהן שואף לכאורה הנספח) אלא תגרום לבנייה של עוד תחנות כוח מזהמות והפעם בקרבת ריכוזי אוכלוסייה גדולה וגדלה ולא ברור לשם מה.

35. בנוסף לכך, המסמך אינו מתבסס על מידע קונקרטי באשר לצריכה העתידית בפועל בשטח התכנית ויחד עם זאת הנספח מכיל המלצות קונקרטיות וביניהם ביסוס אנרגטי על תחנות כוח מונעות גז טבעי. בעמוד 7 לדוגמא מודגש כי נדרש מידע נוסף על צריכה שאינם קיים כיום במדינת ישראל:

"The baseline energy demand and energy supply profiles that were developed in the energy strategy for Sde Dov are based on a semi-"bottom up" approach, which includes a few assumptions as to demand patterns. **A more elaborate, detailed approach requires energy consumption data and established energy profiles for different sectors that are based on measured energy demand patterns – data which currently does not exist for Israel.**"

36. עדות נוספת להיעדר המידע הקונקרטי בנוגע למרכזי האנרגיה המוצעים בהוראות התכנית עולה בעמוד 15-16 שם נאמר כי קשה במיוחד לבחון את המערכת הזאת כי אין מערכות כאלו עדיין בישראל, שיש לה תנאים אקלימיים שונים בהרבה מערים באירופה או בארה"ב:

"The energy strategy recommends the use of natural-gas fueled micro-generation CCHP units for the supply of electricity, heat and cooling services to the Sde Dov development. The units present the least-cost, highest efficiency and lowest carbon-footprint alternative energy supply in the development, **to complement renewable energy generation**. Providing a detailed analysis for this type of system is particularly challenging in Israel, where no such systems have yet been installed, and as climate conditions are vastly different that in European or North American cities..."

37. יחד עם זאת, ולמרות הבעייתיות הרבה שעולה במסמך האנרגיה, רוב המלצותיו **הטובות** לא משתקפות כלל בתכנית. לדוגמא – בעמ' 14 לנספח נכתב בצורה ברורה כי יש לכלול בתכנית (המתארית) הוראות ברורות המקדמות שימוש מקסימאלי של שטח הגגות בתכנית לפאנלים סולאריים³ **דבר שלא קיבל ביטוי בהוראות התכנית.**

38. יתרה מכך, נספח האנרגיה ממליץ להקים את מרכזי האנרגיה במתקן ייעודי בשטח פתוח, במרחק מריכוזי אוכלוסייה ושימושים רגישים ובמרחק של 50 מטר מבנייה לגובה⁴. כאשר בהוראות התכנית מוצע מיקום אחר לגמרי – במרתפים ובתת קרקע במגוון רחב של ייעודי קרקע וביניהם: "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" (סעיף 4.1.1.4), "מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" (סעיף 4.2.1.4), "מלונאות" (סעיף 4.3.1.4), "תעסוקה" (סעיף 4.4.1 – מתחם מפלס הכניסה ס"ק 1), "ככר עירונית" (סעיף 4.9.1.7) וכן במבנה החנייה ומסוף האוטובוסים בייעוד של "פארק/גן ציבורי" (סעיף 4.10.13).

39. אמנם התכנית מגבילה את ההקמה של מתקני ייצור אנרגיה, כך שאיננה מתירה את הקמתן בתחום ה-100 מ' לסביבה החופית, אך בפועל התכנית מתירה את הקמתם של אותם תחנות כוח "על כל חלקה ריקה" ו"תחת כל עץ רענן" למרות הבעייתיות הרבה הכרוכה בכך.

40. אין בנספח האנרגיה כדי להצדיק את הקמתן של תחנות קטנות בקרבת ריכוזי אוכלוסייה וניגוד לעמדת המשד להגנת הסביבה. יתרה מכך, אין בנספח כדי להשלים את החסר שבהיעדר תסקיר השפעה על הסביבה ראוי אשר בוחן בצורה מקיפה את ההשפעות **המצטברות והמצרפיות של ריבוי מתקנים קטנים בקרבת ריכוזי אוכלוסייה בטכנולוגיה שעד כה לא נעשה בה שימוש בישראל בתנאים דומים.**

³ It is essential that the Sde Dov masterplan includes specific planning instructions to allow for maximal utilization of rooftops for PV systems

⁴ A designated facility in an open space, far from the permanent presence of people and sensitive uses, is the best option. In cases in which tall building are located within a radius of 50 meters from the building where the facility will be located, there is concern [ג.ל., ההדגשה במקור].

3. יש בתכנית כדי לקדם תחנות כוח המונעות בגז טבעי על חשבון אנרגיות מתחדשת ולכן לפגוע בהתחייבויות הבינלאומיות של מדינת ישראל להסכם פריז.

41. מה שנובע מבחינת התכנית, יחד עם פרסום החלטה בעניין הסדרת פעילותם של מתקני ייצור בגז טבעי המחוברים לרשת חלוקת החשמל של רשות החשמל⁵ (להלן: "האסדרה") מיום 15.11.2018, הוא **ניסיון לתמרץ יזמים להקים תחנות כוח המונעות בגז טבעי בשכונות מגורים**. פעולות אלו כרוכות בפגיעה משמעותית בקידום אנרגיות מתחדשות.

42. על עמדה זו עמד ד"ר אריה ונגר בחוות דעתו בסעיף 20: *תוספת של יחידות ייצור חשמל משריפת דלקים מנוגדת למדיניות הלאומית של הפחתת פליטות גזי חממה. היא מוסיפה פליטות במקום להוריד אותן, ובפרט כאשר ממשלת ישראל טרם עומדת ביעדי האנרגיות המתחדשות וההתייעלות האנרגטית. פרט לשאלה הלאומית, על פי התרשמותי גם ברובע שדה דב עצמו לא מוצה כל הפוטנציאל של אנרגיות מתחדשות והתייעלות אנרגטית. מדוע לייצר חשמל באמצעות שריפת דלקים פוסיליים במרכז של שכונה חדשה ומתקדמת עוד בטרם מוצה בה הפוטנציאל הסולארי.*

43. כך גם על פי המשרד להגנת הסביבה כפי שהתבטא בהתייחסות המשרד להגנת הסביבה לקראת דיון להפקדה תמ"ל 3001, אשכול שדה דב, בעמוד 3 שם מודגש שיש ראשית כל למצות את הפוטנציאל המקסימלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים ורק לאחר מכן לבחון (אם בכלל) את הצורך בהקמת תחנות כגון אלו.

44. אמנם אין כל מקור אנרגיה מושלם, אך התפיסה הרואה בגז הטבעי כפתרון ארוך טווח למשק האנרגיה הישראלי אינה מתיישבת עם המגמות העולמיות של התבססות משק אנרגיה על **אנרגיות מתחדשות באחוזים משמעותיים בהרבה**.

45. לא ברור אם ההחלטה להקים עוד תחנות כוח גזיות התקבלה תוך התייחסות ליעדים הממשלתיים (מעבר למספר השרירותי של 17% מתחדשות בשטח התכנית שנקבע בסעיף 6.4.יא.2.2). ומה היחס של בניית תחנות כוח האלו לתכנית להצלת ישראל מאנרגיה מזהמת⁶ – יעדי משק האנרגיה לשנת 2030⁶ (להלן: "תכנית 2030") שפרסם משרד האנרגיה בשנה אשתקד. הרי, האם מדובר בתחנות שמטרתן לענות על הביקוש הגדל בישראל עליו עמד משרד האנרגיה במסמך זה או האם מדובר בתחנות נוספות לאלו שייבנו במסגרת התכניות השונות והמגוונות שבאות למלא את ארצנו בתחנות גזיות?

46. כפי שעולה מנספח האנרגיה שמלווה את תכנית זו – יש לפעול לקדם בעיקר אנרגיה סולרית כמקור עיקרי לייצור אנרגיה בשכונות אלו כאשר הגז הטבעי יהווה גיבוי לכך. למרות אמירה והמלצה זו, עיקרון זה לא עולה בהוראות התכנית המתירים הקמת תחנות כוח כאלו בכלל שטח התכנית (כמעט). לכל הפחות נדרש הוראות מחייבות לשם שימוש וקידום מסיבי של אנרגיות מתחדשות וזה כפי שעולה בסעיף 1.ג.6.2 בנוגע לבנייה ירוקה.

⁵ https://pua.gov.il/decisions/documents/1306_13_550_151118.pdf

⁶ https://www.gov.il/BlobFolder/news/plan_2030/he/2030summary.pdf

47. כאמור, אין לקדם הקמת תחנות כוח כאלו (ובכלל) בשכונות מגורים ובקרבת ריכוזי אוכלוסייה ובמקום יש לקדם ולמצות את הפוטנציאל המקסימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים ובפרט תוך כדי ניצול מרבי של הבניינים שיוקמו בשכונות.

4. העדר הוראות להבטחת תשתית ראייתית מספקת לגבי זיהום הקרקע טרם הפקדת תכניות

מפורטות

48. לא ניתן להפקיד תכנית מפורטת לפני שידוע סוג הזיהום והתפרוסת שלו (אופקית ואנכית) באתר. מידע זה הוא חלק חיוני מבסיס המידע לתכנון מפורט, אם לא לתכנון המתארי, שכן זיהום של קרקע ושל מי תהום מחייב היערכות מבחינת מיגון מבנים לחדירת גזים ומשפיע על השיקולים במיקום שימושי קרקע שונים. כך למשל, בניית גן משחקים מעל אזור בו קיים זיהום מי תהום או בעומק הקרקע עשוי להיות מסוכן בריאותית.

49. בשל כך מוצע לשנות את הוראות השלביות כך שתנאי להפקדת תכניות מפורטות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בקרקע ואישור רשות המים על השלמת התשתית הנדרש לטיפול בזיהום במי התהום בשטח התכנית המפורטת.

5. התכנית מאפשרת פיתוח מוגזם של מוקדי פיתוח, שיש בו לפגוע ביעודו של פארק החוף כשטח

פתוח

50. התכנית מאפשרת בנייה של 10 מוקדי פיתוח בפארק החופי בין הבינוי האינטנסיבי לחוף הים בסדר גודל כולל של 2500 מ"ר, במרחק ממוצע של בסך הכול 160 מטר בין מוקדים. זאת בנוסף למוקד הפיתוח המוצע בתכנית המעגנה הסמוכה ומוקד שירותי חוף מאושר (לפי תכנית תא/3484 מותר לבנות בחוף תל ברוך מוקד בגודל 510 מ"ר) בחוף תל ברוך. לאור העובדה שבקו הבינוי הראשון מתוכננת חזית מסחרית וציבורית, לא ברור הצורך במספר כה רב של מוקדי פיתוח.

51. התכנית מאפשרת פיתוח רב ומיותר, המנוגד לאופי הפתוח של פארק החוף ומגביל את יכולת הציבור להשתמש בו לנופש כמשאב פתוח וטבעי. תכנית המתאר של תל אביב, תא/5000, קבעה כי הרוחב המינימאלי של פארק החוף ברובע שדה דב יהיה 200 מטר ואילו בתכנית שדה דב רוחב פארק החוף צר מ-200 מטר בנקודות רבות, בעיקר בדרום הרובע, שם הוא אפילו מגיע לחצי מהמינימום הנדרש. מצב זה מוכתב בעיקר על ידי תוואי מסלול ההמראה שהמתכננים מציעים לשמר כפארק מסלול המשכי. פארק המסלול אמנם עשוי לתרום להעשרת החוויה העירונית, אך לכל הפחות יש לתכנן אותו כאזור פתוח, הנקי במפיתוח מסחרי, על מנת לפצות על צמצום פארק החוף. יתר על כן, הרובע החדש מתוכנן בצפיפות גבוהה, עם מחסור בשצ"פים, ולכן חשוב במיוחד לשמור על פארק החוף כאזור פתוח שמספק הקלה מתחושת הצפיפות.

52. לפיכך, מוצע לבטל את מוקדי הפיתוח ובמקום זאת לפתח למקם את המוקדים מזרחית לדרך הים, בכיכרות עירוניות שיפותחו במפגשים בין הדרכים איינשטיין ורודינסקי לדרך הים. הגברת אינטנסיביות השימושים בכיכר במפגש בין דרך איינשטיין לדרך הים ופיתוח כיכר במפגש בין רודינסקי לדרך הים יאפשר לחזק את הממשקים בין העיר לים, תוך שמירה על פארק החוף פתוח. לחילופין, מוצע להגדיל את המרחק בין המוקדים מ-160 מטר בממוצע למרחק הליכה סביר של 500 מטר.
53. בכל אופן מוצע לבטל את המוקדים שמול מעגנת רידינג בשל קרבתם למוקד המתוכנן במרינה. בשל רוחבו הצר של פארק החוף בקטע זה, המוקד יוצר צוואר בקבוק המגביל את התנועה החופשית בין הרובע לאזור המעגנה.

6. סימון חנייה תת-קרקעית במיקום רגיש בסביבה החופית מבלי לערוך תסקיר סביבתי

54. מזרחית לחוף תל ברוך, התכנית מסמנת בתחומי פארק החוף חנייה תת-קרקעית של 3000 מקומות חנייה ציבורית ומסוף אוטובוסים תת-קרקעי מבלי לערוך בדיקות סביבתיות חיוניות. התכנית אינה בודקת את השפעת החניונים על המצוק החופי, שמשומן בתמ"א 9/13 א, האם נדרש מיגון נוסף, מעבר לזה הקיים, בעקבות הקמת החניונים ואת השפעת תהליך עליית מפלס מי הים על המצוק והשימושים שנמצאים עליו ובסמיכות לו. לאור העובדה שניתן להוציא היתרים לפארק החוף מכוח תכנית זו, ראוי היה לערוך את הבדיקות הנ"ל במסגרת התכנית ולא להשאיר אותן לתכנית הימית.
55. בשל כך מוצע להעביר את שני החניונים מזרחית לדרך הים, מתחת למגרשים בקו הבינוי הראשון. לחילופין, יש להתנות את ביצוע החניון בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה שיבחן את השפעת החניונים על המצוק החופי, האם נדרש מיגון נוסף מעבר לזה הקיים בעקבות הקמת החניונים ואת השפעת תהליך עליית מפלס מי הים על המצוק והשימושים שנמצאים עליו ובסמיכות לו.
56. כמו כן, יש לקבוע כי ביצוע החניון התת-קרקעי יהיה תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם 3 ולבטל את הסעיף המאפשר הקמת חניון עילי זמני לאור העובדה שמשך מימוש התכנית הוא 20 שנה.

7. אישור שימוש למגורים בקו הבינוי הראשון, שיש בו לפגוע באופיו הציבורי של קו הבינוי הראשון

57. התכנית מציעה שימוש למגורים במסגרת ייעודים מעורבים של מגורים, מסחר ומבני ציבור ומגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בקו הבינוי הראשון לים, במרחק ממוצע של כ-200 מטר מקו החוף. אישור שימוש למגורים בקו הבינוי הראשון לים פוגע באופיו הציבורי של קו הבינוי הראשון בפרט ושל הסביבה החופית בכלל, שכן הוא יוצר מגורי יוקרה אקסקלוסיביים ומטיל מגבלות על שימושים ציבוריים ומסחריים מסביבו. פגיעה זו צפויה במיוחד כאשר המגורים הם השימוש הדומיננטי במגרשים, כפי שהמצב בתכנית דנן (בצפון התכנית), שימוש המגורים מהווה 92% מזכויות הבנייה בייעוד מגורים, מסחר ומבני ציבור בקו הבינוי הראשון לים). כמו כן, ההגבלות הנובעות משימוש למגורים על שימושי בילויים, הסעדה ואירועים

פוגעות ביכולת לפתח את האזור כמוטה תיירות או כמרחב בעל האופי הציבורי שראוי שיהיה בחזית זו.

58. בשל האמור לעיל ולאור העובדה שבאזור טרם קיימת בנייה המגדירה את אופי הפיתוח העתידי, מוצע לבטל את השימוש למגורים בקו הבינוי הראשון ולהעביר את זכויות הבנייה למגורים לקווי הבינוי הבאים או לבטל את חלקם עקב הציפיות הגדולה המתוכננת ברובע. בנוסף, מוצע להנמיך את גובה הבינוי בכל החזית הראשונה, בדגש על המפגש בין דרך איינשטיין לדרך הים מ-30 קומות ולקבוע גובה בינוי אחיד של 8 קומות על מנת ששער הכניסה אל העיר יהיה בקני"מ אנושי יותר ויבטא את המהות הציבורית של הסביבה החופית. יתר על כן, אישור מגדלים, בייחוד לשימוש מגורים, ועוד בגובה 30 קומות בקו הבינוי הראשון מהווה סטייה ממגבלת הקומות המאושרת בתכנית המתאר של תל אביב (25 קומות) ועשוי לקבוע תקדים מסוכן שיוביל לאישור מגדלים נוספים שיפגעו במהות הציבורית של הסביבה החופית. לחלופין, יש לקבוע כי השימוש למגורים יהיה השימוש המועט מבין השימושים, עד 30% ויימצא בעורף המגרש. כמו כן, יש לקבוע בהוראות לתכניות מפורטות כי במגרשים בקו הבינוי הראשון המרת שטחים ממסחר, תעסוקה ומבני ציבור למגורים תיחשב לסטייה ניכרת.

8. הרובע סובל ממחסור בשטחים ציבוריים פתוחים

59. רובע שדה דב מתוכנן בצפיפות גבוהה שאינה תואמת להקצאת השצ"פים בתכנית אלא יוצרת מחסור חמור בשצ"פים ברמת סף הבית וברמה העירונית, בעיקר צפונית לרחוב איינשטיין. כך לפי הנחיות "מדריך להקצאת שטחי ציבור" של מנהל התכנון, שגרסה מעודכנת שלו הוצאה רק ב-2017. לפי מפתח של 5 מ"ר לנפש יש לספק בתחום התכנית 208 דונם של שטחים פתוחים ברמת "סף הבית", מהם 166.4 דונם תשתית ירוקה, ואילו התכנית מציעה רק 26.7 דונם של תשתית ירוקה, כולם בחציו הדרומי של הרובע. מצפון לאיינשטיין השטחים הפתוחים משמשים כשבילי הליכה ורכיבה על אופניים ואינם ממלאים את הפונקציות של גינות ופארקים. במקום למלא את תפקידו המסורתי כמרכיב מרכזי במרקם השכונתי, מערך השטחים הפתוחים משמש בעיקר למעבר לפארק החוף ומהמרינה צפונה ובכך פוגע ביכולת להפוך את צפון הרובע מעורף החוף לשכונה בעורף החוף.

60. כפי שמעברים אינם תחליף לגינות כיש ולפארקים עירוניים, כך גם לא ניתן להסתמך על פארק החוף כתחליף לשטחים עבור שימושים אלה. פארק החוף משרת את הציבור הרחב, חלקו מחוץ לרובע, ורמת הפיתוח בו היא בהתאם, ואילו שצ"פים ברמת "סף הבית" אמורים להוות פינות מרגוע ובילוי בקני"מ קטן ואינטימי יותר, בקרבה גבוהה לבתי המגורים וחלק מהמרקם השכונתי והעירוני. מה עוד שפארק החוף לא יבוצע כלל בשנים הקרובות אלא ניתן לפתח אותו רק לאחר פיתוח 10.000 יח"ד! (כך לפי סעיף 7.1)

61. כמו כן לא ניתן להסתמך באופן מלא על טיילת המסלול, עקב בעובדה כי ניתן להקים בה מבנים והדרישה היחידה היא לשמור מעבר לציבור ברוחב בלתי מספק של 6 מטרים (סעיף 4.10.2 ס"ק 4).

62. ועוד, יש לספק צרכים אלה בשטח התכנית ולא ניתן להסתמך לשם כך על השצ"פים שנמצאים מזרחית לרחוב אבן גבירול ומשרתים את שכונת נופי ים. לא רק זאת, אלא ששצ"פים אלה גם אינם מזמינים בשל היותם מוסתרים בתוך הבלוקים שהם משרתים ורמת הנגישות שלהם נמוכה עבור תושבי שדה דב בשל הצורך לחצות את אבן גבירול כדי להגיע אליהם. חציית דרך של 45 מטר בדרך לגן משחקים ודאי שאינה מתאימה לילדים קטנים. לבסוף, מאחר ולא מדובר באזור התחדשות עירונית, אין הצדקה לסטייה מההקצאה הנדרשת לנפש בתכנית לפי הנחיות התדריך לעיל.

63. **בשל האמור לעיל, יש להגדיל את שטח השצ"פים בהתאם לפרוגרמה מסודרת, אם ע"י שינוי ייעוד של מגרשים כמו לדוגמא ע"י הרחבת מגרש 374 בצפון התכנית וכן הקצאה נוספת. אם לא ניתן להגדיל משמעותית את שטח השצ"פים, נדרש להקטין את מספר יחידות הדיור בתחומי הרובע, על מנת שניתן יהיה להקצות בתחום התכנית את כל סוגי השטחים הפתוחים הנדרשים לפי גודל האוכלוסייה – הן אלו בסף הבית והן את שטח הפארקים העירוניים, שלוקה גם הוא במחסור.**

64. לכל הפחות, יש לחזק את ההוראה לגבי היקף השצ"פים בתכניות המפורטות ולא לאפשר הסתמכות על שטחים פתוחים פרטיים, כפי שעולה מהוראות סעיף 6.2 ס"ק ב (הבלוק העירוני), ס"ק 8, שלשונו "היקף השטחים הפתוחים בכל בלוק ייקבע בהתאם לשימושים בו ולגודלו".

65. על מנת להבטיח את פיתוח השטחים הפתוחים, הן שצ"פים והן כיכרות עירוניות, מוצע להטמיע התניות נוספות בסעיף 7.1, כך שתובטח הקמתם של השצ"פים לפחות בסף הבית: כך בסעיף 7.1 ס"ק 7 מוצע להוסיף כי תנאי להיתרים בתחום הבלוק העירוני יותנה גם באישור תכניות מפורטות לשצ"פים ואילו תנאי לאכלוס יהיה ביצוע שצ"פים אלו בפועל.

9. צורך בהוראות ברורות יותר באשר למיקום הטיילת

66. הטיילת הקיימת היום היא תוצאה של הכרח היסטורי פוגעני לחוף. לאור מקומה המרכזי של הטיילת בפארק החוף, לא ניתן להסתפק בהוראה בסעיף 4.10(5) כי "תישקל האפשרות להסיג את הטיילת...", אלא יש לקבוע בהוראות התכנית כי הטיילת תתוכנן רחוק מקו המים ובהתאם לשטח עצמו בתיאום עם אקולוג ימי. ביטול מוקדי הפיתוח כפי שהוצע לעיל יאפשר להזיז את הטיילת מזרחה גם מדרום למיכלי הדלק.

10. חלק מנספחי התכנית מכילים סימונים הקשורים לתכנית להרחבת המרינה, שנמצאת עוד בשלבי

תכנון מוקדמים ולכן אינה יכולה להיות בסיס לתכנון המוצע

67. יש לבטל בנספחי התכנית את הסימונים מוחץ לקו כחול של כניסת רכב למרינה המורחבת. מכיוון והתכנון אינו יכול לקבוע את העתיד התכנוני של השטחים שמחוץ לקו כחול יש

להתייחס אל המצב קיים ולא אל מצב דמיוני. בנספח הביוב אף יש לתקן את הקו הכחול כך שלא יכלול את שטח המעגנה.

68. יש לציין כי התכנית למעגנה טרם אושרה וקיימת לה התנגדות רבה. כמו כן לא נבדקו עדיין השלכותיה הסביבתיות.

7. צורך בהרחבת שבילי ההליכה והרכיבה שחוצים את הבלוקים

69. רבים מהבלוקים נחצים על ידי שבילי הליכה ורכיבה ברוחב 8.5 מטרים. לשבילים אלה אמנם יש תרומה חשובה לשיפור הקישוריות ברובע, אך התנועה בשביל צר באורך 70-110 מטרים בין רבי קומות בקו בניין 0, עלולה להרגיש לא נעימה, בעיקר בשעות הלילה.

70. על מנת להפוך את השבילים ליותר מזמינים, מוצע להרחיב אותם מ-8.5 ל-15 מטרים.

סיכום

כאמור, התכנית משנה את אופי המרחב של צפון העיר כולו ע"י יצירת מרחב אורבני צפוף, שפניו אל הים. אנו סבורים כי עם קבלת השינויים המוצעים תזכה העיר לחידוש ראוי.

אולם, בשל הטיעונים התכנוניים והמשפטיים המצטברים כפי שהוצגו לעיל, אין לקבל את התכנית במתכונתה המוצעת, ויש להקפיד על כך כי בריאות הציבור ומזעור המפגעים הסביבתיים היא שתעמוד בראש סדר העדיפויות של כל מוסד תכנון הבוחן את אישור הקמתם של תחנות כוח כאלו בסמיכות לשכונות מגורים. על כן, המתנגדת תטען כי על הוועדה להורות על ביטול התכנית במתכונתה הנוכחית ועל עריכתה והפקדתה מחדש בהתאם למפורט לעיל ובחוות הדעת המקצועיות המצורפות להתנגדות.

בברכה,



לי-היא גולדנברג, עו"ד



יעל דורי, מתכנתת ערים ואדרי' נוף

נספח ד

**פרוטוקול והחלטת הועדה המחוזית
לתכנון ובנייה מחוז תל אביב- ועדת
משנה להתנגדויות מיום 9.3.2020**

עמ' 57



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א**

תת 2020-493

בהשתתפות:	גב' דניאלה פוסק	יו"ר הועדה המחוזית	- יו"ר
	גב' חוה ארליך	מתכננת המחוז	- חברה
	גב' טל ואגו	נציגת המשרד להגנת הסביבה	- מ"מ חבר

בנוכחות:	עו"ד דרורי שפירא לסקר	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית
	גב' טלי דותן	- סגנית מתכננת המחוז
	גב' חני לבנה	- יועצת לוועדה המחוזית
	גב' יעל פרי	- מזכירת הועדה

תקציר סעיפים

1. תוכנית - 507-0403931 : רובע שדה דב - תא/4444
2. תוכנית - 504-0480137 : סוקולוב 18
3. תוכנית - 506-0379776 : רג/1800- תכנית מתאר למתחם הבורסה
4. תוכנית - 506-0429415 : רג/1737 - החשמונאים - בועז
5. נושא - אישור פרוטוקול קודם

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

1. **תוכנית - 507-0403931 : רובע שדה דב - תא/4444**

בנוכחות:

מר יובל אלדר – לשכת התכנון

רקע:

תכנית רובע שדה דב, תא/4444 היא תכנית מתארית, המחולקת למתחמים, להם יוכנו תכניות מפורטות ומהווה תכנית משלימה לתכנית תא/5000 שקבעה את שטחה כ'אזור לתכנון בעתיד'. חזונה התכנוני הוא חיבור המרקמים הגובלים לכדי רצף עירוני אחד עד חוף הים. התכנית לגבי הפארק החופי, צירי התנועה הראשיים וההשתתיות הינה תכנית מפורטת אשר ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

התכנית מתייחסת למבנן העירוני התחום בשטחי ציבור או רחובות ראשיים כיחידה תכנונית עיקרית. במרכז המבנן מוצעים שטחים ציבוריים וכלפי הרחובות הראשיים מוצעות חזיתות מסחריות פעילות ונגישות. הבנייה המוצעת, בניה מרקמית מלווה רחוב בת 5-10 קומות ובנייה של כ-35 מגדלים בני עד 40 קומות המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין והטיילות הראשיות.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

התכנית כוללת מגוון שטחים ציבוריים, לרבות שני פארקים במערב התכנית (פארק המסלול והפארק החופי) וכן פארק נוסף החוצה את התכנית ממזרח למערב. כמו כן, מוצע מערך רחובות, שהראשי מביניהם הוא רחוב אבן גבירול שימשיך צפונה, ובו יעבור קו הרק"ל - 'הקו הירוק'.

שלב הרובע העירוני החדש מורכב ממערך שדרות עירוניות, שטחים פתוחים ושבילים אשר מטרתו חיבור ויצירת קשר מזרח – מערב בין העיר והים. כחלק משלב עירוני זה, ממשיך רחוב איינשטיין הקיים כשדרה עירונית עד הים, וכן מוצע פארק רציף החוצה את התכנית ממזרח למערב, ולאורכו רצף שטחי ציבור ושדרה עירונית נוספת. הפיתוח הנופי המוצע, יוצר מערך שטחים לניהול מי נגר, החל מרצועת נטיעות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.

בהתייחס לסמיכות לקו הרק"ל ושירות התחבורה הציבורית המשלים, מוצע תקן חנייה מופחת ופרוגרסיבי במטרה להפחית משמעותית את השימוש ברכב פרטי. חתכי הרחובות המוצעים תוכננו ליצירת מרחב הליכה נוח עבור המשתמש. בהתאם לתפיסתה המקיימת של התכנית, מוצע מערך אנרגיה מקיים, המשלב בין ייצור אנרגיה מקומי וארצי.

התכנית מתווה עקרון של קביעת שווי מצב נכנס יחסי לכל בעלי הזכויות כאיחוד זכויות בתכנית מתאריית. השטחים הציבוריים המפורטים מכוח תכנית זו, מופרשים ונרשמים על שם הרשות המקומית והמדינה. תכנית המתאר קובעת מתחמים לתכנון מפורט. כל בעלי הזכויות יקבלו את זכויותיהם בכל תכנית מפורטת עפ"י השווי היחסי אשר נקבע בתכנית המתאר.

בעקבות הפקדת התכנית הוגשו 37 התנגדויות. הוועדה שמעה בתאריכים 2.9.2019, 9.9.2019 ו- 22.9.2019 את המתנגדים ואת תגובת הוועדה המקומית ויזם התכנית, והחליטה בתאריך 22.09.2019 לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם לעקרונות אשר פורסמו בהחלטתה, ולפרסמם בהתאם לסעיף 106 (ב).

בתאריך 4.2.2020 החליטה המועצה ארצית בהתאם לסעיף 8 לתמ"א 15 להסיר את שדה דב מתמ"א 15.

בתאריך 17.2.2020 שמעה הוועדה את 14 המתנגדים אשר הגישו התנגדות בהתאם לסעיף 106 (ב).

א. עיקרי החלטה

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

היבטי תכנון ופרוגרמה

1.א. היקף שטחים פתוחים

בהתאם לתדריך לשטחי ציבור יש להקצות בתכנית כ- 430 דונם לצורכי ציבור פתוחים. על-פי התכנון המוצע בתכנית, מוקצים כ- 405 דונם שטחים פתוחים בייעודים: כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים ומוסדות ציבור (כ- 137 דונם) ופארק / גן ציבורי (כ- 268 דונם). לאור קרבת אזור המגורים לפארק החופי, מהווה הפארק מענה ליתרת השטחים הפתוחים ב"סף הבית" (40%(). לאור



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

האמור, סבורה הועדה כי התכנית נותנת את המענה הנדרש בהתאם לגודל האוכלוסייה הצפוי להתגורר בתחום התכנית.

2.א. היקף שטחים לצרכי ציבור

התכנית כוללת כ- 136 דונם בייעוד שטח "מבני ציבור", וכן כ- 11 דונם שטח בייעוד משולב "מבני ציבור ושטח פתוח". בנוסף לאמור, ישנם שטחים בייעוד מגורים, מסחר ומבני ציבור אשר מתוכם יוקצו שטחים לדיוור בהישג יד. בנוסף ינתנו בשטחים אלו גם שטחים מבוזרים לצורכי ציבור נוספים. זכויות הבניה לשטחי הציבור הם מתוקף תכנית צ', השימושים והזכויות יפורטו בתכנית המפורטות. מבדיקת התכנית עולה כי הצורך הפרוגרמטי הינו ל- 143 דונם + כ- 5,000 מ"ר שטח מבונה. בנוסף ישנו צורך להקצות מגרש עבור חירום: 2 דונם עבור מד"א, שטח עבור משטרה (הניתן להקצאה במסגרת שטחים מבוזרים בייעודים ציבוריים אחרים), ושטח עבור כיבוי אש (אשר יינתן במסגרת תכנית מס' 507-0126417 תא/4140 רוקח-אבן גבירול" (אשר הוחלטה להפקדה בוועדה המחוזית בתאריך 27.01.2020).

בנוסף, התכנית קובעת שטחים מבוזרים לצרכי ציבור בהיקף של כ- 30% מהמענה עבור גני ילדים ומעונות יום. לאור האמור לעיל ניתן לראות כי בתחום התכנית ישנו מענה מספק עבור שטחי הציבור. יחה"ד המוגדרות 'דיוורית' בתכנית נועדו ליצר אפשרות למגורים בן משפחה יחיד ו/או השכרה ליחידים (שטח יחידות אלו מוגדר עד 25 מ"ר). משמעות הדבר היא כי מדובר ביחידה נלווית שאינה מצריכה תוספת פרוגרמטית בהיקף שטחי הציבור בהתאם.

3.א. הכללת הפארק החופי בתחומי האיחוד והחלוקה

בהמשך לפירוט הפרוגרמטי לעיל, הועדה סבורה כי הפארק החופי ראוי להיכלל בתחום האיחוד והחלוקה - תכנית זו הינה תכנית לכ-16,000 יח"ד, קרי, אין מדובר על תכנית רגילה, אלא על תכנית לרובע עירוני חדש. הפארק החופי מהווה חלק אינטגרלי בתכנון הרובע, והוא למעשה תוצר של תכנון השכונה ונובע מהצרכים שהיא יוצרת. הוא ממוקם לכל אורך התכנית, ומהווה חלק בלתי נפרד מרשת הצירים הירוקים שקובעת התכנית להיקף יח"ד בקנה מידה כזה. כמפורט לעיל, הפארק מהווה גם מענה פרוגרמטי ברמת סף הבית לשטחים הנדרשים בהתאם לפרוגרמה המוצעת. קרי, הוא אינהרנטי ומשמש באופן ישיר את תושבי השכונה ונדרש לה כמענה ישיר ברמת סף הבית לצרכיה. אשר על כן, הפארק מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד בתכנון הרובע, וככזה מחוייב להיות חלק מתחום האיחוד והחלוקה העתידי שנקבע בתכנית זו.

4.א. יחס לתכנית מתאר תא/5000

תכנית תא/5000 קובעת את שטח התכנית בעיקרו כ"שטח לתכנון בעתיד". יובהר כי תכנית זו נדונה על ידי הוועדה המחוזית על פי סמכותה. וועדה זו קבעה כי התכנית תהווה תכנית משלימה לתכנית תא/5000. לגופו של עניין, הוועדה סבורה כי במכלול השיקולים של הגדלת היצע יחה"ד באזור ביקוש זה, אל מול שטח הפארק החופי המוצע, מתקיים איזון ראוי של פיתוח אל מול פתוח בתחום שטח זה, ונותר רוחב שלא קטן מ-150 מ' מקו החוף הסטטוטורי. כמו כן, יש לציין כי חציה הצפונית של התכנית כוללת את פארק המסלול שהינו פארק משמעותי המתוכנן בנוסף לפארק החופי. תחום זה היה חלק מהפארק החופי, אך הופרד ממנו בשל העמדה כי חשוב לשמר אזכור לתוואי מסלול התעופה שהיה במקום. שטח זה מהווה למעשה שטח השלמה לרוחב הנדרש. בנוסף, התכנית אושרה על ידי הולחו"ף האמונה על שמירת הסביבה החופית.

5.א. תסקיר השפעה על הסביבה



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א

ההחלטה להוציא את תחום חוף הים והמעגנה מגבולות התכנית התקבלה בוועדה המחוזית בתאריך 23.07.2018, הן לאור העובדה כי נושא המעגנות מקודם במסגרת תכנון כולל בתמ"א 3/ב/13 תכנית מתאר ארצית למעגנות ישראל בים התיכון" - והוועדה סבורה כי התמ"א היא המסגרת התכנונית הנכונה לבחינת נושא זה, הן בשל מיקום המעגנה בסביבה הימית בעיקר, ומורכבותו של התכנון הימי והשפעותיו על הסביבה החופית ועל שפך הירקון, והן כיוון שאין וודאות מספקת לעניין המעגנה בכדי לשנות את התכנון המוצע לרובע שדה דב. לאור כל זאת, הוחלט להפריד בין שתי התכניות. ההחלטה התקבלה על דעת נציגי המשרד להגנת הסביבה החברים בוועדה המחוזית, ובהסכמתם.

6.א. דיור בהישג יד – היקף ותמהיל

התכנית כוללת תמהיל דיור מגוון הכולל היקף חסר תקדים של דירות קטנות, דירות בהישג יד, דיור מוגן וכו', וזאת בהסתמך על מדיניות הוועדה המחוזית לציפוף לאורך צירי מתע"ן כפי שאושרה בחודש אפריל 2019. היקף יח"ד הקטנות, הדיור המיוחד לגונוני השונים, ויח"ד בהישג יד מהווה סך כולל של 6,900 יח"ד, המהוות 43% מסך יחידות הדיור בתכנית. מדובר ללא ספק בתמהיל מגוון הן באיכותו, הן בכמותו והן בפרישתו, כאשר - באופן תקדימי - מגדירה התכנית כמות משמעותית ביותר של דיור בהישג יד גם בשטחים ציבוריים, בנוסף לתמהיל התואם את הגדרת 'דיור מיוחד' בשטחים פרטיים. הוועדה סבורה כי מדובר בתמהיל ראוי, המספק מענה משמעותי למגוון סוגי דיור. יש לציין כי החלטת הוועדה המחוזית מציינת במפורש כי יח"ד 4,500 מיוחד יהיו בשטחים סחירים שבהם יתאפשר גם שימוש לדיור בהישג יד, וזאת בנוסף ל-2,400 יח"ד בהישג יד בשטח ציבורי בבעלות העיריה - אשר נקבעו כחובה ביתר. יח"ד בהישג יד בבעלות העיריה יהיו כולן בשכירות מופחתת בהתאם לחוק. הוועדה סבורה כי נכון וראוי שבחינת כמות יח"ד בשטחים הסחירים תבוצע בתכניות המפורטות, שם ניתן יהיה לבחון את התאמת התמהילים השונים של סוגי הדיור. במקביל, הוועדה רואה חשיבות כי במסגרת התכניות המפורטות, תבחן מועצת הרשות המקומית את האפשרות להגדלה של היקף שיעור יח"ד שיושכרו במחיר מופחת, בהתאם לסעיף 63(ג') לחוק.

7.א. סתירות בהוראות התכנית (לעניין כמות יחידות הדיור למגורים ולדיור בהישג יד וההתפלגות ביניהם).

הוראות התכנית מקבעות את סך כמות יחידות הדיור על 16,000 בחלוקה של: 9,100 יח"ד בהתאם לתמהיל המפורט בהוראות, ו-6,900 יחידות דיור מיוחד. סך הדיור המיוחד האמור מחולק ל-4,500 יח"ד בשימושים המוגדרים בהוראות (מעונות סטודנטים, דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה) ול-2,400 יח"ד בהישג יד כמטרה ציבורית לפי סעיף 188 לחוק. הן טבלה 5 בהוראות התכנית, והן נספח 'פירוט הזכויות על פי מתחמים' המצורף להוראות התכנית, מפרטים סך של 2,100 יח"ד במגרשים ספציפיים למטרה ציבורית (דיור בהישג יד), בתוספת של 300 יח"ד מוגן ציבורי. כמו כן, טבלה 5 בהוראות התכנית מפרטת תחת עמודת יח"ד את היחידות המלונאיות המותרות בתכנית. משכך, לא נמצאה סתירה בהוראות התכנית.

8.א. תכנית היישום

הוועדה סבורה כי סעיפי תכנית היישום מתייחסים בעיקרם לביצוע תשתיות, וכי אין מקום לקבוע כי ביצוע הדרכים והתשתיות יותנה בתכנית היישום. בהתאם, הוראות לעניין התניות לתשתיות המפורטות, לפארק החופי והנחיות לתכניות המפורטות יוטמעו בהוראות התכנית בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן. הוועדה סבורה כי מסמך השלבויות שהועבר על ידי עיריית תל אביב בעת הדיון בהתנגדויות אינו מספק מענה חלופי לתכנית היישום, וזאת כיוון שנושאים רבים, וביניהם נושאי איכות סביבה - בדגש על טיהור קרקע, לא מקבלים מענה בהצעה לשלבויות כפי שהועברה. הוראות שלבויות בהתאם למסמך



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

שהועבר על-ידי נציגי הוועדה המקומית תל-אביב-יפו, נכון שישולבו על פי העניין במסגרת התכנון המפורטות, ולא במסגרת תכנית זו.

9.א. תא שטח 3609 (ייעוד על פי תכנית מאושרת)

בסמכות הועדה המחוזית להוציא מתחום התכנית שטח. במצב בו הועדה החליטה להשאיר את השטח כפי שהיה במצב מאושר, הרי שלא היה צורך באישור הוולחון"ף ביחס לתא שטח זה, שכן אין שינוי מהמצב המאושר. בהתאם אין בעובדה זו לסתור את החלטת הוולחון"ף. כל תכנית בשטח זה תידרש לאישור הוולחון"ף. הוועדה סבורה כי נכון ששטח זה יכלול בתחום האיחוד והחלוקה היות ובכל מצב בו תקודם תכנית בשטח זה הוא יהווה חלק מהמכלול של המתחם.

היבטי שמאות

10.א. הבסיס התכנוני להערכת השווי "במצב הנכנס" לא צריך להיות 6 יח"ד/דונם אלא צפיפות גדולה יותר

הועדה מקבלת את עמדת שמאי הועדה המחוזית, כי שמאי התכנית ביססו נכונה את מקדמי השווי הנכנסים על הוראות התכנון התקפות (6 יח"ד לדונם ברוטו בהתאם לתא/1111), וגם אם קיים אופק תכנוני לצפיפות גבוהה יותר, שהרי אופק תכנוני זה התממש "במצב המוצע". לפיכך הוועדה לא מוצאת לנכון להתערב בשיקול הדעת המקצועי של שמאי התכנית.

11.א. מקדמי השווי לאזורי משנה א', ב', ג'

כללי: לעניין מקדמי השווי לאזור משנה א', ב', ג' הועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי מקדמי השווי הינם סבירים בהתחשב במיקום המקרקעין (בחלק הדרומי יותר של תכנית תא/1111 וככזה קרוב יותר לאזור המלונאי המפותח של תל אביב), במאפייני המועד הקובע והבסיס התכנוני. שמאי התכנית מפרטים בסעיף 8.4 לנספח העקרונות את העקרונות שעמדו בבסיס המקדם באזור משנה א'.

ביחס לטענה הנוגעת להיקף זכויות הבנייה לתחשיבים: אומנם תכנית תא/1111 לא קובעת זכויות בנייה מוגדרות למסחר, יחד עם זאת מפנה תכנית תא/1111 לתכנית 'ל' בנושאים אחרים כגון תכליות, ולפיכך שמאי התכנית קבעו כי קונה סביר בשוק החופשי יצפה לקבל זכויות בנייה בשיעור שנקבע בתכנית הראשית - תכנית 'ל'. השיקולים שהנחו את שמאי התכנית לקבוע את צפי זכויות הבנייה ותמהיל הבניה באזור משנה א' הינם שיקולים מקצועיים לגיטימיים ומקובלים (בין היתר, עקרון ההתאמה לסביבה) ונסמכים על נתוני תכנון מאושרים במסגרת התכנית הראשית - 'ל' כך שקביעות שמאי התכנית נסמכות על "קרקע תכנונית מוצקה", גם בשים לב להוראות סעיף 40 לתקנון תא/1111 שם נקבע כי הוראות התכנית הראשית (תכנית 'ל') חלות, אלא אם יש סתירה בין התכניות ושעה שבתכנית תא/1111 לא צוינו מפורשות זכויות הבנייה שהרי בראיה של קונה סביר בשוק החופשי, שיעור זכויות הבנייה בתכנית 'ל' יכול להתאים גם לאזור המשנה. כך גם הסתמכות שמאי התכנית על שטח מקובל בסביבה ליח"ד על פי תכנית מאושרת - 'ל1' הינה הסתמכות שמאית מקובלת וסבירה. הובהר כי המקדם באזור משנה ב' הינו - 5 יח"ד אקווי' לדונם הינו סביר, וזהו גם המקדם שנקבע לרוב שטחי "המשנה" בתכנית תא/3700 המאושרת. בהינתן כי הבסיס הוא 5 לאזור משנה ב' שהרי התכלית המסחרית המובהקת הקיימת באזור משנה א' ולא קיימת באזור משנה ב' ובהינתן כי מקדם של פי 1.5 בין מגרש הכולל גם תכלית מסחרית (אזור משנה א') לבין מגרש הכולל בעיקר תכלית של מלונאות (אזור משנה ב') הינו סביר בהחלט, שהרי מקדם 7.5 יח"ד אקווי' לאזור משנה א' הוא סביר ביחס לאזור משנה ב'. זאת ועוד, יוזכר כי לאזור משנה



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

א' (לעומת אזור המגורים כדוגמא) קיימים 2 יתרונות מובהקים - האחד תכלית מסחרית והשני זכויות בנייה גדולות יותר.

ביחס לטענה כי התחשיבים מבטאים היקף שטח מסחרי הדומה ל- 5 קניונים בהיקפו: התחשיבים השמאיים נערכו לפי עקרונות של "שימוש מיטבי" וכל קונה סביר באזור משנה א' היה ממקסם את התכלית התכנונית האפשרית של מסחר (המתנגדים לא חולקים על כך שניתן לבנות מסחר באזור משנה א' אלא רק לתמהיל ולהיקף השטחים). לאור נדירות חטיבת הקרקע בסמוך לים ועירוב השימושים שנקבע בתכנית תא/1111, שהרי לא יהיה זה בלתי סביר לממש שטחים מסחריים בהיקף נרחב כקונספט תכנוני הנובע מתכנית תא/1111. זאת ועוד - התחשיבים נערכים לפי עקרון של "שימוש מיטבי" ובמיוחד במסחר השימוש המיטבי אינו בהכרח לנצל את כל הקומות המותרות, אם כי בראש ובראשונה לנצל את מירב זכויות הבנייה בקומת הקרקע. תכנית של 50% מסחר הינה סבירה ומקובלת במובן יחס שטח בנוי-פתוח בקיבולת האמורה.

ביחס לטענה כי צריך היה להביא בחשבון באזורי המשנה הפרשה לצרכי ציבור: מאחר וכל התכניות המאושרות הקודמות (תא/1111 ותכנית 'ל') הינן תכניות ברמה מתארית, שהרי בראיה של קונה סביר בשוק החופשי ביחסיות בין הייעודים השונים יהיה זה סביר לצפות כי בסיס חישוב זכויות הבנייה בין הייעודים השונים הינו דומה והינו מתוך שטח הברוטו של כל חלקה. כאשר אומנם רק באזור מגורים היה רשום מפורשות כי החישוב יבוצע מ- 6 יח"ד/דונם ברוטו, אבל מניתוח והיכרות עם הקונים והמוכרים במסגרת העסקאות שכולם נסחרים לפי שטח ברוטו וכך ראה זאת קונה סביר מוכר סביר בשוק החופשי (נוהג מסחרי שגור בשוק). מעיון במרבית ההתנגדויות עולה כי מקדם של 5 יח"ד אקווי' לאזור משנה ב' באופן כללי אין עליו עוררין (והוא גם נקבע בתכנית תא/3700 הסמוכה), גם בבדיקה כזאת של השוואה של אזור משנה א' ביחס למקדם של 5 של אזור משנה ב', הרי שיש סבירות במקדם של 7.5 יח"ד אקווי', לרבות כך, שנושא הפרשות לצרכי ציבור דומה/זהה בין הייעודים, אך כאמור בהגדרה אזור משנה א' צריך להיות בשווי גבוה יותר מאזור משנה ב' בשל התכלית המסחרית המובהקת.

עסקאות השוואה: שמאי התכנית, טוענים כי עסקאות המכר בחלקה 204 מבטאות מערכת חוזית בין רוכשים לבין מוכרים ומערכת חוזית בין רמ"י לבין מנהלי הגוש הגדול, באופן שלא ניתן לנתח את העסקאות המדווחות לרשויות המיסים מבלי לנתח את המערכת החוזית שעומדת ברקע עסקאות אלו וכי שקלול מערכת חוזית זו מוביל למסקנה כי השווי שנקבע לאזור משנה א' ו- ב' בטבלת האיזון תואם עסקאות אלו אחרי ניתוח נכון. מאחר ואין קורלציה מובהקת בנתוני השוואה שהוצגו על ידי שמאי המתנגדים ביחס לקשר שבין אזור מגורים לאזורי המשנה, שהרי קיימת עדיפות מקצועית לערוך שימוש בתורת האקוויוולנטיים כפי שעשו שמאי התכנית.

לסיכום: הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי נוכח העובדה שתחשיבי שמאי התכנית נערכו באופן מפורט ועל בסיס נימוקים תכנוניים/מקצועיים סבירים ויחסיות הגיונית בין התכליות והשימושים השונים למגורים/מלונאות/מסחר/בידור, אין מקום להתערב בשיקול הדעת המקצועי במקדמי השווי שנקבעו.

א.12. פיצול זכויות לשלושה מתחמים נפרדים

העמדה התכנונית של הוועדה הינה כי תחום התכנית מהווה מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, וכי יש לראות בתכנית כמקשה תכנונית אחת ברמה המתארית, כיוון שזהו קנה המידה המאפשר בחינה של כל הצרכים וההיבטים הפרוגרמטיים והתשתיתיים הנדרשים לרובע, וביניהם: הסדרת הגישה לים לכל אורכה של התכנית, קיבוע פרוגרמה ציבורית המתייחסת לצרכים ציבוריים ברמה השכונתית, הרובעית והכלל-עירונית, והתוויית רחוב אבן גבירול ובו "הקו הירוק" כשדרה מרכזית של הרובע, הקושרת בין מרכז העיר לצפונה. עמדת הוועדה היא, כי נוכח העובדה שבתחום התכנית שכן מזה שנים רבות מתחם שדה



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

התעופה דב הוז, נוצר מצב בו למעשה הבעלים קשורים בקשר גיאוגרפי-פיזי במתחם כולו, והמושעא שהתכנית יוצרת, הינה למעשה מושעא אשר כבר קיימת בפועל בהיבטי מימוש. המתווה שיוצרת התכנית שוויוני לכלל הבעלים בתכנית, אשר במשך שנים היו נתונים למגבלות שדה התעופה. השוויון מתבטא ביצירת מתחם אחד שאינו יוצר עדיפות לבעלים זה או אחר. במובן זה מדובר על מקרה ייחודי שהותאם לו מתווה איחוד וחלוקה הנותן מענה נכון התואם את דרישות החוק.

אכן, המתווה אינו עומד באופן מיטבי ברכיב שדורש החוק של הקצאה "קרוב ככל האפשר". תחילה יש לומר כי עקרון הקרבה מסווג בחוק בעצמו ("ככל האפשר"). בהמשך לכך, לאורך השנים הפסיקה הקלה בחשיבותו של הצורך בעמידה בדרישה להקצאה "קרוב ככל האפשר" והעלתה את חשיבות הדרישה לעמידה מיטבית ברכיב השוויון. לעניין זה ראתה לנגד עיניה הועדה את דברי כבוד השופט מודריק בפ"ד 1001/03 מרגליות "משבטלה החלוקה המקורית והשטח אחד למגרש אחד, ולא ניתן להקצות לכל בעלי הזכויות את תמורתם בקרבת מגרשי המקור, אין לשום בעל מגרש מקורי עדיפות על פני בעל מגרש אחר. על מוסד התכנון לחלק את המגרש החדש בחלוקה הוגנת בהיבט של זכויות הקניין, ונכונה מבחינה שמאית".

במובן זה, תכנית זו והמתווה שקבעה לאיחוד וחלוקה, יוצרת מענה מיטבי למשתקף בחוק ובפסיקה בדבר חשיבותו של רכיב השוויון. בנסיבות הייחודיות של שטח אשר במשך שנים היה כולו מנוע מפיתוח בשל שימוש כשדה תעופה ואשר ועדה זו יוצרת לראשונה, אפשרות לפיתוחו כמכלול שלם בלתי נפרד, מתן האפשרות לפיתוחו לכל הבעלים במקביל היא המענה המיטבי לרכיב השוויון, רכיב השוויון הינו כאמור עדיף על שמירה על הקצאה קרוב ככל האפשר. בשולי דברים אלו יצוין, כי אף לא מתנגד אחד ציין קשר למיקום ספציפי או סיבה אחרת בגינה הינו מעוניין בהקצאה קרוב ככל האפשר. הטיעונים נסבו אך על היבטים כלכליים, אשר ככל שוועדה זו הייתה בוחרת לקבלם ולבחור במתווה אחר, היה נפגע השוויון והיו נפגעים ביתר, בעלי קרקע אחרים. כך, בהיבט זה בחרה ועדה זו להעדיף את רכיב השוויון על רכיב הקרבה.

הפיצול למתחמי-משנה בתכניות המפורטות, הינו משיקולי ישימות של תכנון מפורט בחטיבות קטנות יותר, נוכח הקושי לתכנן תכנית מפורטת ל-16,000 יח"ד כמקשה אחת. אין בחלוקה זו בכדי לשנות ממהות התכנון בראיה הכוללת. לאור כל האמור לעיל נקבע מנגנון חלוקה שוויוני, כך שכל בעל זכויות במתחם התכנוני הכולל יקבל זכויותיו בהתאם לתרומתו למתחם בכללותו.

א.13. הערכת חלקות ביעוד ובצורת דרך כחלקות מגורים

וועדה זו לאורך השנים התייחסה לתכנית תא/1111 ולתכניות מכוהה באופן המלמד כי יש לראות בתכנית תא/1111 כמעין תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, ולפיכך הייעודים הציבוריים הרשומים בה אינם דווקניים והחלקות נכנסות כולם למתחם לאיחוד וחלוקה עם שווי דומה, למעט הבדלים בין אזורי המגורים לאזורי המשנה (כגון אזור משנה א' הכולל תכלית מסחרית), אזור לתכנון בעתיד ועוד, הכל בהתאם לתכנית תא/1111. הוועדה מקבלת את עמדת שמאי התכנית לעניין זה.

א.14. שטחים שהופקעו מחלקת המקור ונתקבלה הבטחה של עיריית תל אביב לפיצוי בתכנית מאוחרת

בהמשך לאמור לעיל, סעיף 7.4 לנספח העקרונות השמאי, קובע כי לחלקות שבעבר הופקעו לדרך יוחס שווי נכנס דומה הואיל ובעלי הקרקע שניטלה מהם הקרקע היו אמורים להיכנס לאו"ח כמו יתר הבעלים. הטבלה ועקרונות השומה הכלולים בתכנית זו נערכים בהתאם לבעלות הרשומה כיום בנסחי המקרקעין וזאת בהתאם לדין. טבלת האיזון נערכת בהתאם לנתוני המרשם ולבעלים הרשום. כל הסכמה/זכות (ככל וקיימת) בין הבעלים הרשום לבין הבעלים המקוריים, תיבחן בינם לבין עצמם במסגרת המשפטית



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

המתאימה ומחוץ לטבלה דנן, שאינה יכולה לקבוע מסמרות משפטיות אשר עשויות לסתור את נתוני המרשם. הוועדה מחליטה לקבוע כי במסגרת התכנית המפורטת תירשם הערה תכנונית: השטחים בגושים חלקות אשר הופקעו ורשומים על שם עיריית תל אביב ומוחזקים על ידה, והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעיריית תל-אביב לבעלים מהם הופקעו. יצוין, כי באפשרות הבעלים הרלוונטיים ליצור הסדר המאגם את זכויותיהם וזאת ישירות מול העירייה אשר לה זכויות רבות בתכנית ללא צורך להידרש למנגנון של רשות מקרקעי ישראל.

15.א. זכויות לדיוור בהישג יד, המוגדר בתכנית כמטרה ציבורית, ושטחי מסחר הנלווים

דיוור בהישג יד נקבע לפי סעיף 188 לחוק כמטרה ציבורית וזאת בתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014. בהתאם, מדובר על שימוש ציבורי מובהק וראה גם סעיף 8.6 לתקן 15. יצוין כי ההפניה לתכנית תא/3700 אינה רלוונטית נוכח העובדה שתכנית תא/3700 קדמה לתקנות מטרה ציבורית והדיוור בהישג יד שנקבע שם אינו לפי סעיף 188 לחוק. יצוין כי התכנית כוללת גם אפשרות לדיוור בהישג יד בשטחים סחירים.

השטחים לדיוור בהישג יד פזורים על פני כל שטח התכנית, והם מתאפשרים בתאי שטח מוגדרים ובהיקפים הנדרשים. הפיזור המוצע מאפשר בניוי של מגורים אלו, הן בחזית הים והן בעורף התכנית באזורים הצמודים לקו הרק"ל, כאשר מיקומם הסופי של המגרשים ייקבע במסגרת התכנית המפורטת. הוועדה סבורה כי מדובר באיזון תכנוני ראוי ברמה האיכותית לצורך יצירת מלאי מגוון של יחידות דיוור בהישג יד. השטחים המסחריים המוצעים בתחומי השטחים הציבוריים עומדים על סך כולל של עד 8.5% מהבניוי המוצע בתחומם. מדובר בשימוש נלווה בצורה מובהקת. עם זאת, הוועדה מחליטה לחדד את הנחיות ההקמה בשטחים אלו כמפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן.

16.א. הקצאה לרמ"י בגין יח"ד שאינן מצויות בתחום התכנית

הוועדה מחליטה שאין להקצות לרמ"י זכויות בגין יח"ד שאינן מצויות בתחום התכנית. הוועדה מאמצת את החלטת וועדת המשנה לעררים של מועצה הארצית בישיבתה מתאריך 09.10.2013, אשר דחתה את בקשת רמ"י לקבל יח"ד אלו במסגרת תכנית תא/3700:

"תכנית איננה מנגנון לפיצויים, אלא בראש ובראשונה אמירה תכנונית. ככל שהתכנית מציעה פיצויים למי מבעלי הקרקע בתחומה, הדבר יכול להיעשות רק באחד משני המקרים – הפיצוי ניתן למי שנפגע מאותה תכנית עצמה, או למי שנפגע מתכנית אחרת המהווה רצף תכנוני לתכנית בה עסקינן. כיוון שלא נטען בשום שלב כי תכנית תא/3700 עצמה פגעה במקרקעי רמ"י באופן המחייב פיצוי של 65 יח"ד, אלא שהפגיעה נעשתה בתכנית תא/1116/א' 1, 2 ו-4 – נותרה השאלה אם מתקיים רצף תכנוני בין התכנית ה"פוגעת" (תא/1116/א') לבין התכנית "המפצה" (תא/3700)..."

... מצאנו כי הזכות להתנגד, זכות המוקנית בחוק לכל "הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית", לא ניתנה להם. הם לא יכולים היו להניח, ב-1992, כי אותה תכנית עתידית בסביבה שעליה יושבו העקרונות של סעיף 9'א' תחול דווקא על מקרקעיהם, שכן מקומה וגבולותיה של אותה תכנית עתידית לא הוגדרו מעולם; אך יותר מכך – גם לו היו נוקטים משנה זהירות, ומניחים כי יש חשש שאכן ההוראה הזו תוחל על מקרקעיהם – לא היה מוסד התכנון נותן להם בהכרח להגיש התנגדויות, שכן הם היו מתקשים להוכיח שהם בעלי עניין המקרקעין של תכנית תא/1116/א' 1/ שלקביעותיה הם היו נדרשים להתנגד".

האמור נכון גם לתכנית זו, אשר על כן, יחידות דיוור אלו ייגרעו מרמ"י בטבלאות.

17.א. הפחתת 44.7 דונם שזכויותיהם הוקנו בתכנית תא/1111/א' 1/ במ"9 (להלן: במ"9)

סעיף 12 לתכנית במ"9 קובע כדלקמן: "1. השטח לחישוב זכויות האמור של 543.5 דונם הינו שטח לצורך חישוב זכויות בלבד, ונובע מהסכם שנחתם בין מדינת ישראל ובין המנהלים מטעם בית המשפט



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

לשטח הגוש הגדול- 6896 ביום 1.10.80, לפיו הזכויות בשטחים ממזרח להמשך רחוב אבן גבירול יינתנו מתוך שטחים של כ-610 דונם, ויהיו בסה"כ 3,660 דירות, לפי חישוב של 6 יח"ד לדונם ברוטו. יחידות אלו כוללות זכויות עבור כ-44.7 דונם, הכלולים בשטח שמחוץ לתחום התכנית המערבית לקו הכחול. ובסעיף 3 נרשם: "בעת עריכת תכניות לשטחים שממערב להמשך רח' אבן גבירול יופחתו זכויות עבור שטחי קרקע של כ- 44.7 דונם - שהוא ההפרש בין שטחי קרקע קיימים בתכנית ובין שטחי קרקע עבורם ניתנו זכויות בהתאם להסכם הנזכר לעיל – בגין 268 דירות, שזכויותיהם ניתנו בתחום תכנית זו". בהמשך לכך הוקצו במסגרת תכנית במ/9 זכויות ביתר לפי שטח קרקע של 44.7 דונם המצוי בשטח תכנית שדה דב. הועדה סבורה כי סעיף זה מתייחס לשטח ולא לכמות יח"ד. אם הייתה רוצה תכנית במ/9 להתייחס ליח"ד לא הייתה קובעת שטח. במצב שבו התכנית קבעה באופן מפורש שטח, הרי שלא ניתן לומר כי כוונת התכנית הייתה להתייחס לזכויות בלבד. לאור האמור, סבורה הוועדה כי אופן החישוב נכון ותואם, וכי אין להקצות זכויות בגין השטח אשר קיבל את זכויותיו בתכנית הגובלת.

א.18. עדיפות להתנגדויות של בעלי זכויות, הקטנת זיקת השיתוף, שבירי זכויות וטענות להשלכות מיסוי

נציגי רמ"י הציגו בפני הוועדה את המנגנון כפי שפורסם באתר רמ"י. בהתאם לבדיקת רמ"י, המתווה נותן מענה לכ-80% מבעלי הזכויות שאינם בבעלות רמ"י ובעלי הגוש הגדול. הוועדה מבהירה כי מדובר בהסכם חוץ תכניתי בין בעלי הקרקעות הפרטיים ובין רמ"י, וכי הוראות תכנית אינן מתייחסות להסכמים. הוועדה סבורה כי האיחוד שקובעת תכנית זו הוא מחייב בנסיבות הייחודיות של תכנית זו כפי שפורט. המתווה לחלוקת הזכויות לשלושת המתחמים – על אף העובדה שיוצר פיצול זכויות והתרחקות מחלקות המקור – יוצר שוויון מהותי ונדרש, והוא מבוסס על עוגן תכנוני העומד בבסיס התכנית, כמפורט לעיל. עם זאת, הוועדה התרשמה כי מלבד ההיבט התכנוני, המתווה כפי שהוצג על ידי רמ"י מספק מענה משלים וולנטרי ביחס לפיצול הזכויות, ומספק לבעלי הזכויות המועטות את האפשרות לבחור האם יקבלו את זכויותיהם בהתאם למתווה התכנית בחלוקה לשלושת המתחמים, ולחילופין לבצע החלפה למתחם לבחירתם ובהתאם להעדפתם.

הוועדה סבורה כי בהתאם למצוין במסמך עקרונות השומה של התכנית, המועד הנכון לבדיקת האפשרות להקטנת זיקת השיתוף יהיה בשלב בו יתאפשר לבחון את הנושא ברמה מפורטת, וזאת בהתחשב בנתוני המגרש הספציפי בהיבטי שטח וזכויות בניה. הוועדה סבורה כי מדובר במענה ראוי, וכי עצם העובדה כי הנושא מוזכר במסמך עקרונות השומה המתארי, מהווה סמן דרך להתייחסות לנושא זה בעת עריכת התכניות המפורטות. עם זאת, יקבע בהוראות התכנית כי הטבלה תכנס לתוקף עם אישור תכנית מפורטת ראשונה, וכי "על אף האמור בסעיף 125 לחוק, הרישום של הטבלה יתבצע בד בבד עם רישום התכנית המפורטת הראשונה".

התכנית אינה עוסקת בהשלכות מיסים, אשר נגבים על פי החוק.

א.19. תחשיבים – התייחסות להשפעות תמ"א 13 המגבילה משמעותית את היקף שטחי המסחר והשפעת חוק שמירת הסביבה החופית

התכנית המופקדת תואמת את רוח תמ"א 13 וחוק הסביבה החופית ונערכה לאורן. הן תמ"א 13 והן חוק הסביבה החופית לא ביטלו תכניות תקפות והזכויות שמעוגנות בהן. כמו כן, הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הועדה כי המגבלות של חוק הסביבה החופית הינן ברמה מתאריית ואף כלל ארצית, וההשפעה שלהן על תכנית מאושרת ותקפה במיקום זה (תא/1111) אינה מובהקת.

גם תמ"א 13 על תיקוניה אינה מבטלת תכניות קודמות. ביחס לתמ"א 13 המאושרת - שמאי התכנית יישמו את ההנחיה המגבילה במרחק של 100 מ' מקו המים באופן זה שליעוד משנה ג' ניתן שווי מופחת



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ללא אפשרות בנייה (ראה בהרחבה סעיף 9.1 לנספח העקרונות). ביחס לתמ"א 13 תיקון 4 המופקדת - תכנית מתארית זו משפיעה בעיקר על זמינות הבנייה אשר ממילא לא קיימת בכל תחום התכנית "במצב הנכנס" ומאידך מיקום החלק המערבי בסמוך לים, אשר מהווה יתרון, מקוזז בקירוב נושא זה. כך או כך - הרי מדובר בתכנית מופקדת ולא מאושרת. לאור מועד הפקדתה בשנת 2008 ואי אישורה גם בחלוף 12 שנה ולצורך בחינת היחסיות בין השטחים השונים בתכנית, אין לה השפעה מהותית בראיה של קונה סביר בשוק החופשי. גם אם תמא 13 תיקון 4 אשר מופקדת מזה שנים רבות רלוונטית ליחסיות, שהרי רק חלק מאזור משנה א' מצוי בתחום עורף החוף, וכך גם אזור משנה ב' בחלקו מצוי "בעורף החוף", כך שמדובר בהשפעה דומה, ועל כן, העמדה של שמאי התכנית כי הבדלי השווי נובעים בעיקר מתכנית תא/1111 הינה סבירה והוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי אין מקום להתערב בשיקול דעתם המקצועי.

20.א. הקצאת זכויות לחח"י בתחום התכנית ומקדם השווי למגרש

יובהר כי טבלת האיזון אינה מקנה זכויות לחברת חשמל, כי אם מקצה זכויות לבעלים של החלקה הנדונה, ושומרת (כחוק) על רישום הערות הרשומות בנסחי הרישום. אומנם על פי הוראות סעיף 3.7 לתמ"א/10/א/3, יש לפנות את המתקנים תוך שנתיים מיום אישור התכנית (אושרה בשנת 2016). יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 7 לתקנון, לצוות המלווה יש סמכות לשנות מועדים. על פי בדיקת לשכת התכנון, הוגשה ואושרה על-ידי הצוות המלווה מכח תמ"א/10/א/3 בקשה לדחיית מועד פינוי המיכלים בישיבה מתאריך 05.12.2016. לפיכך - קביעת מקדם שווי ע"י שמאי התכנית לשטח אשר התבססה גם על אינטנסיביות השימוש (מיכלים קיימים) בשטח זה, הינה סבירה ולאור העובדה שנכון למועד הקובע אין חובה תכנונית לפינוי המיכלים (כאמור לאור האישור לדחיית הפינוי) שהרי העמדה של שמאי התכנית תואמת גם את הוראות התכנון התקפות והינה סבירה בנסיבות מקרה זה, והוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי אין מקום להתערב בשיקול הדעת המקצועי של שמאי התכנית בנושא זה.

היבטי סביבה

21.א. עלות טיהור הקרקע

הוועדה רשמה בפניה כי רמ"י הצהירה בעת הדיון בהתנגדויות, כי המדינה אחראית על טיהור הקרקע במלואה, כפי שכבר מבוצע בפועל בשטח לקראת העבודות להקמת הרק"ל - הקו הירוק. החלטת הוועדה כמפורט להלן, נותנת מענה הן למפורט מכח תכנית זו, והן לתכניות המפורטות העתידיות. ההתניות להשלמת טיהור הקרקע בפועל כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום כל תכנית מפורטת, מהוות הבטחה כי כל תחום המתחם יטוהר טרם מימוש זכויות הבניה בחלק ממנו, וללא קשר לבעלויות ולהקצאות העתידיות, דבר המאין דה-פקטו את האפשרות כי יפותח שטח בבעלות מסויימת טרם ביצוע הטיהור בשטח. הוועדה סבורה כי מדובר במענה ראוי במכלול השיקולים של האפשרות להמשך פיתוח השטח, בצד הבטחת ביצוע טיהור הקרקע.

22.א. תחנת הכח רידינג

תחנת הכח רידינג נמצאת מחוץ לגבולות התכנית. נושא הזיהום מהתחנה נבחן וקיבל ביטוי במסמכי התכנית. באין תכנון תקף אחר בשלב זה, חיזוי איכות האוויר לשכונה החדשה נעשה על בסיס נתוני התחנה הקיימת. עם זאת, גם האפשרות לשדרוג התחנה - ככל ויקודם - יצטרך להביא בחשבון ייעודי



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

קרקע המאושרים מכח תכנית זו, ועל כן לא יתאפשר להגדיל את ההגבלות וההשפעות הסביבתיות על הקיימות כיום. בנוסף, הוראות התכנית מכילות התייחסות לחובת בחינת השפעות סביבתיות חיצוניות במסגרת התכניות המפורטות שיקודמו מכח התכנית. יצויין כי ביחס לתחנת הכח רידינג, מקודמת תמ"א 10/א/3/2. המועצה הארצית בהחלטתה מיום 03.09.2019 אישרה את הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה לתמ"א, בהם נקבע בין השאר, (סעיף 2.0 להנחיות המאושרות) כי 'יש לתת דגש להיבטי איכות אוויר ורעש והשפעתם על תכניות סמוכות (שדה דב, רוקח אבן גבירול), וכן למיקום קווי ומיכלי הסולר'. משמעות הדבר היא כי ככל ויקודם תכנון עתידי למתחם זה, יהיה עליו להתייחס לתכנית רובע שדה דב כמצב קיים.

היבטי תשתיות

א.23. אנרגיה

על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהתאם לטכנולוגיה המשתנה, ועל מנת למקסם את ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה כפי שפורסמה במסמך מתאריך 01.08.2019 יוסרו הנחיות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי (מיקרו-גנרציה). עם זאת, הוראות התכנית יאפשרו הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון: מתקני איסוף אשפה, ניהול נגר ואגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית המופקדת, בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכת התכניות המפורטות, ובאישור המשרד להגנת הסביבה – ככל ובדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות. התכניות המפורטות יכלו נספח אנרגיה, הכל בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן.

א.24. תכנית אב למים ולביוב

לוועדה נמסר כי בימים אלו מקדמת הוועדה המקומית תכניות אב למים ולביוב. היבטי המים והביוב של התכנית נבחנו בנספחי התשתיות המצורפים לתכנית, ולמעשה תכנית רובע שדה דב מספקת מענה בהיבטי מים וביוב בתחומה. בהינתן האמור, הוועדה מחליטה להסיר את ההתניה לאישור תכניות אב. בהתאם תוסר ההתניה מהוראות התכנית בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן.

א.25. ניהול מי נגר

הוועדה סבורה כי כחלק מהערכות המדינה בעידן של שינוי אקלים יש להנחות במסגרת התכנית את היבטי החלחול וניהול מי הנגר. לפיכך, הוועדה מחדדת את אופן הישוב הסתברות התכן למניעת הצפות בשטחים מבונים כמוגדר בהנחיות תכניות המתאר הארציות הרלוונטיות. בנוסף, מאמצת הוועדה את ההנחיות המקודמות בימים אלה במנהל התכנון במסגרת מסמך מדיניות לניהול הנגר בתחום העירוני. ניהול הנגר יתבצע קרוב ככל הניתן למקום היווצרותו וינהל בתחומי המגרש, המבנן או הבלוק העירוני. עודפים, ככל שיהיו, יופנו אל שטחים פתוחים ומשם אל מערכות התיעול. כחלק ממערך ניהול הנגר, תישמר תכסית פנויה מבינוי, בעל הקרקע ובתת הקרקע אשר תוגדר בהוראות התכנית כסטייה נכרת בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן.

היבטים נוספים



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א

א.26. יחס לתמ"א 15 וקביעת הוראות ביחס לשדה התעופה זמני ו/או שלביות הקמה

שדה התעופה דב הוז לא הוסדר סטטוטורית מעולם. תמ"א 15, כוללת בהוראותיה את טבלה 7 אשר מחריגה את שדות התעופה בן גוריון ודב הוז, ומפנה לתכנית מתאר ארצית חלקית לכל אחד מן השדות. בניגוד לנתב"ג (לגבי אושרה תמ"א 2/4), לשדה התעופה דב הוז לא נערכה מעולם תכנית ותמ"א 3/4 אשר מצוינת בהוראות תמ"א 15 אינה קיימת. בהתאם, הועדה לא ראתה לנכון להסדיר באופן זמני, לראשונה, שדה תעופה, שאמור להתפנות לפי החלטות ממשלה. במהלך תקופת ההפקדה השדה הפסיק לפעול ופונה וכעת מדובר על שטח ריק בעיקרו.

בהמשך לכך, בדיון במועצה הארצית שהתקיים בתאריך 04.02.2020, החליטה המועצה הארצית לגרוע את השדה מטבלה 7 בתמ"א 15, וזאת בהמשך להמלצת מליאת הועדה המחוזית בנושא. במועצה הארצית מתקיימת בימים אלו בחינה כוללת של נושא שדות התעופה, והיא אשר מתכללת את הנושא ועתידה לקבוע את היקף, כמות ומיקום שדות התעופה בישראל. דיון בחלופות תעופתיות מקומן במועצה הארצית במסגרת תכנית מתאר ברמה ארצית.

נוכח האמור הועדה סבורה כי התכנית במתכונתה הנוכחית היא המתאימה לשטח מבחינה תכנונית ואין כל סתירה לתמ"א 15. יובהר כי הועדה היא ועדת תכנון ושקלה שיקולים תכנוניים מקצועיים. לעניין הבקשה לאפשר המשך פעילות השדה עד להוצאת היתרים - זו אינה רלוונטית, כיוון שהפעילות בשדה הופסקה בתאריך 01.07.2019 והשטח פונה בעיקרו. יצויין כי ביחס להרצליה קודמה תמ"א מפורטת וזו טרם אושרה.

א.27. קידום תכנית מתאר במקביל לקידום תכנון מפורט בתמ"ל

הועדה המחוזית הינה סוברנית להחליט החלטותיה המקצועיות באופן עצמאי. כל טענה ביחס לתמ"ל צריך שתופנה למוסד התכנון הרלוונטי. הועדה אינה רואה לנכון לצמצם את גבול הקו הכחול כך שלא יכלול את תמל/3001, וסבורה כי הקו הכחול של התכנית נכון מבחינה תכנונית, ובראיה כוללת של הרובע בשלמותו כפי שפורט בהחלטה זו.

ב. בהתאם לאמור מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף לשינויים המפורטים להלן ובפירוט המענה להתנגדויות:

בהיבטי תכנון ובינוי, פרוגרמה והוראות התכנית:

1. על מנת לשמר את הגמישות לתכנון ברמת המגרש במסגרת התכניות המפורטות, להוראות התכנית תתווסף הוראה כי במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות בעניין תמהיל טיפוסי הבינוי, מספר הקומות לרבות מספר הבניינים שניתן להקים בכל מגרש. עם זאת, ובהתאם למדיניות לציפוף לאורך צירי מתע"ן אשר אושרה בוועדה המחוזית בחודש אפריל 2019, בכל בלוק עירוני ישמר יחס תמהיל הבינוי בין בניה מרקמית ובין בניה מגדלית באופן שתכסית השטח לבניה המגדלית לא תעלה על 35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני כולו.
2. חזית מסחרית: לאור השינויים בהרגלי הצריכה והתעסוקה, ועל מנת לאפשר גמישות מירבית לשלב התכניות המפורטות, ייקבע בהגדרות לתכנית (סעיף 1.9) תחת 'חזית מסחרית': חזית פעילה לרחוב תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור – ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- 3.ב. הוראות התכנית יעודדו הקמת פתרונות מיגון קומתיים. תתווסף הוראה בטבלה 5 כי בכל מבנה בו יתוכנן ממ"ק תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו- 4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.
- 4.ב. הוראות התכנית יכללו מינוחים תכנוניים תחת סעיף 1.9 בהתאם למפורט להלן:
- (1) "מתחם התכנון": תחומה של תכנית מפורטת.
- (2) "יחידת תכנון": שטח רציף שבעניינה תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. היקף השטח יקבע בתכנית המפורטת.
- (3) "בלוק עירוני": קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי הכוללים שטח פתוח התחומים על-ידי שטחים ציבוריים המצויים במתחם תכנון אחד".
- 5.ב. לצורך הבטחת המענה הפרוגרמטי של יח"ד המוצעות במסגרת תכנית זו יתווספו להוראות התכנית הסעיפים הבאים תחת סעיף סטייה נכרת:
- (1) תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה נכרת.
- (2) תוספת שימוש למגורים במגרשים בייעוד מלונאות תהווה סטייה נכרת.
- (3) תוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתכנית זו במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ולמגורים תהווה סטייה נכרת.
- 6.ב. כל תכנית מפורטת תחוייב כי במגרשים לאורך חזית ראשונה לקו הים יוקצו לכל הפחות 30% מגרשים בייעוד מלונאות. בנוסף, תתווסף הנחיה כי במסגרת התכניות המפורטות יקבע כי במתחם בייעוד מעורב של מגורים ומלונאות, יופרדו שימושים אלו למגרשים שונים.
- 7.ב. לתכנית תתווסף הוראה המאפשרת הקמת חניונים תת-קרקעיים גם בשטחים בייעודי דרך הגובלת בשטחים בייעוד ככר עירונית.
- 8.ב. לצורך הבטחת קיום רשת הצירים הירוקים בכיוון מזרח-מערב, ולצורך הבטחת האפשרות למעבר אויר לכיוון השכונות הקיימות כמתוכנן ביתר הרובע, יתוכנן תא שטח 2607 עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר ישמש חלק מרשת השבילים של הרובע.
- 9.ב. להוראות התכנית תתווסף הוראה מחייבת כי הקמת שימושי המסחר הנלווים בייעודי השטחים לצרכי ציבור תהיה בהינף אחד עם השימושים הציבוריים.
- 10.ב. על מנת לעודד שימוש באופניים, תוך שמירה על אופי המרחב הציבורי, תתווסף הערה לטבלה 5 כי שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לכל חניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. מימוש שטחים אלו בקומת הקרקע יותר רק בתחום תכנית המבנים המאושרים.
- 11.ב. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת למתחם 2. בהתאם יוסר מתשריט התכנית סימון מבנה לשימור בתא שטח זה, ותוסר בהוראות התכנית (סעיפים 4.9.1(10), 4.9(ב)1) הגדרתו כמבנה לשימור.
- 12.ב. תותר הקמת תחנות השנאה, ומתקנים טכניים גם בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, וזאת כל עוד המתקן מהווה חלק אינטגרלי מן המבנה והוא עומד בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה.
- 13.ב. ההתניה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ופארק המסלול תשתנה בהתאם למפורט להלן:
- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי על ידי הוועדה המקומית הוועדה המחוזית והולחו"ף, יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו-3 בלבד.
- ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול על ידי הוועדה המקומית והולחו"ף, יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו-3 בלבד.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

בהיבטי שמאות:

- 14.ב. מהוראות התכנית יוסר סעיף 6.17 לאור העובדה כי התכנית יוצרת איחוד של כל החלקות הסחירות, מוציאה מתחת לקו את השטחים הציבוריים, וקובעת מתחמי תכנון והקצאה יחסית במצב נכנס בלבד של כל בעל קרקע. הקצאות ינתנו במסגרת איחוד וחלוקה שיתבצע בשלב התכניות המפורטות אשר יקודמו מכוחה של תכנית זו. במקומו יקבע סעיף: תנאי להיתר בניה בשטחים שאינם מפורטים מכוח תכנית זו, יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.
- 15.ב. להוראות התכנית יתווסף סעיף ייעודי "רישום" בהתאם למפורט להלן: השטחים הציבוריים שאינם מפורטים מכוח תכנית זו יוקצו וירשמו על שם הרשות המקומית, למעט שני דונם לשימושי רווחה חירום ומשרדי ממשלה, אשר ירשמו על שם מדינת ישראל בהתאם לכל דין.
- 16.ב. זכויות הבניה המוקצות לרמ"י בגין 65 יח"ד ימחקו מטבלאות האיחוד והחלוקה.
- 17.ב. יתווסף להוראות התכנית כי טבלת האיחוד והחלוקה תכנס לתוקף עם אישור התכנית המפורטת הראשונה. בנוסף, על אף האמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, רישום הבעלויות בתכנית המתארית יתבצע עם רישום הבעלויות בתכנית המפורטת הראשונה.
- 18.ב. במסגרת תכנית מפורטת תרשם הערה תכנונית בדבר גושים וחלקות אשר הופקעו מחלקות המקור ונתקבלה הבטחה של עריית תל-אביב לפיצוי בתכנית מאוחרת בהתאם לנוסח הבא: "השטחים בגושים חלקות אשר הופקעו ורשומים על שם עיריית תל אביב, מוחזקים על ידה והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעריית תל אביב לבעלים מהן הופקעו".

בהיבטי סביבה ותשתיות:

- 19.ב. הסעיפים המוזכרים בהוראות התכנית ביחס לתכנית היישום (6.5(טז), 6.8.4, 6.8.7, 6.11.1, 6.11.2, 6.13(ג), 6.14(ב), 6.18, 7.1.1), ימחקו, והוראות חלופיות ירוכזו בסעיף 6 ו/או בהתאם לפירוט שלהלן:
- א. בסעיף ייעודי "תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע / הרשאות" יקבעו ההוראות הבאות:
- תנאי להיתר בשטח המפורט מכה תכנית (בסעיף זה היתר: היתרי בנייה או הרשאה למבנה דרך או החילת עבודה לרבות לפי סעיף 261(ד) יהיה:
1. תכנון מפורט לביצוע יאושר ככל ולא תפגע אפשרות מימוש התכניות המפורטות אשר יקודמו מכה תכנית זו. על התכנון לאפשר מימוש מלא לפיתוח הגובל, ובדגש על מניעת הפרעה לפעילות הרק"ל.
 2. אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע ואישור רשות המים על הטיפול במי התהום.
 3. טיפול בעודפי עפר הנובעים מחפירת המגרשים, הדרכים והפיתוח בתכנית בהתאם לסעיף ז' להלן.
 4. תכנית הנחה לכלל התשתיות, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות.
 5. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת העבודות.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א**

- ב. בסעיף ייעודי "תנאים לאישור תכנית בינוי":
- תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי ולפארק המסלול תכלול התייחסות בין השאר לנושאים הבאים:
1. פירוט אופן ביצוע טיהור הקרקע והמים בתחומה, כולל שלביות ביצוע.
 2. השלמת תיק תיעוד ומניעת פגיעה וממצאים בעלי ערך.
- ג. בסעיף ייעודי "הוראות פיתוח" יוטמע נוסח הבא:
- כל תכנית מפורטת תתייחס בין השאר לנושאי הפיתוח והתשתיות בהתאם למפורט להלן:
1. ככל שיידרשו שלבי ביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי, לרבות רחוב ושדרה עירונית, יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני.
 2. כל שטח בתחום זכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.
 3. רצועת הנטיעות בחתך הרחוב תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך הבטחת בטי הגידול לעצים. עומק הקרקע מעל מבנים בתת הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ'.
 4. תכנון הנחת התשתיות, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פנאומטי לאשפה, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, תוך עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות ותוך בחינת השלכות סביבתיות.
- ד. סעיף 6.5 (טז) יועבר תחת תנאים לקבלת היתרי בניה (סעיף 6.8) בנוסח הבא: תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתרי בניה מכוחה יהיה השלמת הטיפול בקרקע בכל שטח התכנית המפורטת באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ה. נוסח סעיף 6.4 (ט) 2 ישונה בהתאם למפורט להלן: בהכנת כל תכנית מפורטת יבחן הצורך בהקמת מערכת לאיסוף וסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה כחלק מתשתיות העל.
- ו. תכנית מפורטת למתחם 2 תכלול מיקום חדש לקידוח המים הקיים בהתאם לשימושים המותרים באזור הקידוח ובתיאום עם רשות המים.
- ז. סעיף 6.2 (ב) 9 ימחק, ובמקומו יתווסף סעיף ייעודי "חומרי הפירה ומילוי" בהתאם לנוסח המפורט להלן:
1. עבודות שיבוצעו מכח היתר (לרבות הרשאה או עבודה לפי סעיף 261(ד) לחוק) בשטחים בהם ניתן להוציא היתר מכוח תכנית זו יידרשו לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם לפירוט שלהלן:
 - א. הכנת מסמך המציג פתרונות לטיפול ושימוש בחומרי הפירה ומילוי הכולל תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, לרבות הצגת דרכי הובלה ושינוע. התכנון יתייחס לנספח עבודות העפר ויתאר את מאזן חומרי הפירה והחול בתכנית.
 - ב. בהתאם, תמחק מהוראות התכנית האפשרות לייבא חול מחוף הים.
 - ב. הבטחה כי המילוי יאפשר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.
 2. תכנית מפורטת מכח תכנית זו תכלול התייחסות בהתאם למפורט להלן:
 - א. בבנייה ובכל תחום התכנית, יעשה שימוש ככל הניתן בעודפי עפר ופסולת בניין תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי התכנית. התכנית המפורטת תכלול נספח טיפול בעודפי עפר, הנספח יכלול בין השאר: חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם, הוראות המאפשרות הפירת בורות מהמגרשים המיועדים לחפירה לצורך מילוי בשטחים המיועדים למילוי, הנחיות לאחסון זמני



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- של עודפי עפר בתחום התכנית.
- ב. ככל שיהיו עודפי עפר שלא ימצא להם מקום בתחום התכנית. תיבדק התאמה להזנת חופים, בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ג. הבטחה כי שימוש בחומרי מילוי מיובאים יאפשר כושר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.
- ה. סעיף 6.11.1 ישונה בהתאם למפורט להלן:
- תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים:
1. שלביות ביצוע התכנית – השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה.
 2. מניעת מפגעים בעת ההקמה – בהתאם לנוסח הקיים למעט אזכור תכנית היישום.
 3. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי.
- ב.20. מהוראות התכנית תוסר ההתניה בסעיף 7.1.2. לאישור תכנית אב למים ולביוב.
- ב.21. ניהול מי נגר
- א. הוראות התכנית יעודכנו (סעיף 6.3 ז(6.6)) כמפורט להלן: נספח ניהול מי נגר יגדיר פרטים מחייבים שיוטמעו בהוראות התכנית כדי לעמוד ביעד השהיה ו/או חלחול ו/או החדרה בתחום המגרשים לבינוי, המבנן או הבלוק העירוני. נפח הנגר היממתי המנוהל יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש/מבנן/הבלוק העירוני בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת חזרה להגנה על שטחים מבונים, קביעת גובה 0.0 למבנים והגנה על מתקנים אסטרטגיים – תהיה 1:100 שנים ומעלה. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש/ מבנן תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. בבקשה להיתר בניה יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.
- ב. ימחק סעיף 6.3(6.10) מהוראות התכנית המאפשר הקטנת תכנית פנויה במקרה של מתן פתרונות חלופיים לניהול נגר ברמת המגרש בסמכות מהנדס העיר.
- ג. יתווסף לסיפא של סעיף 6.8(3) בהוראות התכנית הנוסח הבא: פתרונות מוצעים להחזרה אקטיבית של מי נגר למי התהום בתחום החשוד בזיהום יועברו לאישור רשות המים.
- ד. הוראות תכנית מפורטת יקבעו כי חובה של הותרת שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות. הקטנת השטח האמור תהווה סטייה נכרת מתכנית.
- ב.22. ייצור אנרגיה
- הוראות התכנית יכללו הנחיה לתכניות המפורטות למקסום היקף ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. מקורות אספקת האנרגיה ייבחנו במסגרת נספח אנרגיה מנחה, אשר יהווה חלק מכל תכנית מפורטת, ויפורסם לעיון הציבור כחלק ממסמכיה. בהתאם לאמור, הוראות התכנית בסעיף 6.4 (יא) יתוקנו תחת סעיף ייעודי: "תנאים להכנת תכנית מפורטת" ובהתאם למפורט להלן:
- לכל תכנית מפורטת מכח תכנית זו יצורף נספח אנרגיה מפורט מנחה, אשר יכלול לכל הפחות את הנושאים הבאים:
- א. מיפוי מצב בסיס הנגזר מתחזית צריכת האנרגיה בתכנית (פרופיל הצריכה). תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה ברמה שעתית לאורך שנה שלמה.
 - ב. מקסום הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בתחום התכנית.
 - ג. ניתוח אמצעי התייעלות, ניתוח אמצעי הבניה הירוקה, ייצור אנרגיה מקומית בשטח התכנית, אמצעים לניהול הביקוש, ולאגירת אנרגיה.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- תכנית עיצוב אדריכלי לכל יחידת תכנון תכלול הנחיות אדריכליות לשילוב יעיל של מערכות פוטו- ולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש.
כמו כן, מהוראות התכנית יוסר סעיף 6.12(א)9.
- ב.23. סעיף 6.8.2 בהוראות התכנית יתוקן כך, שיגדיר מפורשות כי תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי פארק המסלול ככל ויידרש, בכפוף לתנאים לנושאי שילוב בנוף ובפיתוח אשר יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק המסלול.
- ב.24. תוסר ההתניה (סעיף 7.7.1 (7)) הקובעת כי תנאי להיתרים בתחום הבלוק העירוני יהיה אישור תכנון מפורט לבריכת איגום לאספקת מים, ובמקומו יתווסף כי תנאי להיתר בניה בתכניות המפורטות, יהיה קיום מערכת אספקת מים, ובכלל זה אוגר חירום למי שתיה כמפורט בנספח המים לתכנית.
- ב.25. סעיף 6.2(ג)2 בהוראות התכנית יעודכן תחת סעיף בניה ירוקה בהתאם למפורט להלן: "יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות".
כמו כן, בסעיף 6.2(ג)3 תתווסף האפשרות לעשות שימוש בתקן בינלאומי מוכר באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.
- ב.26. ממסמכי התכנית יוסרו אזכורים והוראות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי (מיקרו-גנרציה). עם זאת, התכנית הינה תכנית מתארית ועל כן, תאפשר הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית, ולהנחיות שיקבעו בתכנית המפורטת לעניין מיקום ובכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכת התכנית המפורטות. סעיף 6.4(יד) יעודכן בהתאם, וסעיף 6.12(ב) ימחק.

בהיבטי תחבורה:

- ב.27. תימחק מהוראות התכנית ההתניה (סעיף 4.א.6.2) כי תכנית מפורטת שתחול בשטח בו קיים סימבול של תחבורה ציבורית תוגש להתייחסות משרד התחבורה. קידום מסוף האוטובוסים במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי בתאי שטח 380A, 380D-F יותנה בקבלת חו"ד משרד התחבורה למסוף. המסוף יסומן בסימבול מתח"מ בתשריט התכנית. בהוראות התכנית יוטמע כי תנאי למתן היתר בנייה לחניון התת-קרקעי בתחום הפארק החופי (תאי שטח 380A, 380D-F), יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למסמך סביבתי, אשר יערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- ב.28. בשל העובדה כי מדובר בתכנית מתארית לשטחים הגובלים ברצועת המתע"ן, תתווסף הנחיה כי תכנית מפורטת תחוייב בתיאום עם הגורם הסטטוטורי הרלוונטי לעניין ציר המתע"ן. התכנית המפורטת יפרטו את התיאומים הנדרשים והנושאים הנדרשים להתייחסות בשלב היתרי הבניה.
- ב.29. התכנית המפורטת יכללו בדיקה תחבורתית אשר תערך בדגש על פיתוח מערך התח"צ, ואשר על בסיסן ייקבעו שלביות ההקמה, בהתאם לקידום הרשת התחבורתית, ובכלל זה רק"ל, נת"צים ואמצעי תחבורה משלימים.

בהיבטים טכניים:



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- 30.ב. על מנת להבטיח קוהרנטיות ומבנה ראוי של הוראות התכנית, סעיף 6 בהוראות התכנית יתוקן בהתאם לפירוט הבא:
- א. סעיפים 6.1(1-5) – יועברו תחת סעיף ייעודי: איחוד וחלוקה.
 - ב. סעיף 6.1 (6) יועבר תחת סעיף ייעודי: הליכים סטטוטוריים.
 - ג. סעיף 6.1 (7) יוטמע תחת סעיף 6.6.2.
 - ד. סעיף 6.2 – פתיח הסעיף יותקן בהתאם לנוסח הבא: כל תכנית מפורטת אשר תקודם מכח תכנית זו, תתייחס בין השאר לנושאים הבאים.
 - ה. סעיף 6.3 (ו) יוסר מהוראות התכנית.
 - ו. סעיף 6.6 (11) יועבר תחת סעיף ייעודי "מתקנים ו/או שימושים זמניים" בהתאם לנוסח הבא:
 1. הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו/או מפעלי בטון זמניים לצורך ביצוע התכנית לא יותרו בתחום 100 מ' מקו המים כפי שמסומן בתשריט. מיקומם של אלו טעון אישור מהנדס העיר.
 2. הצבת מתקני טיהור קרקע ומים זמניים תותר בכל שטח התכנית.
- הוראות סעיף זה תקפות הן לחלקים המתאריים והן לחלקים המפורטים מכח תכנית זו.
- ז. סעיף 6.8.1 יועבר תחת סעיף ייעודי: הליכים סטטוטוריים.
 - ח. סעיף 4.10.2(ד)1 ימחק מהוראות התכנית.
- 31.ב. בסעיף 11.6.3.ז.6.3 בהוראות התכנית תוחלף המילה "המסמך" במילה "הנספח".
- 32.ב. בטבלה 1.6 בהוראות התכנית ישונה יחס התכניות הבאות בהתאם למפורט:
- (1) תכנית ע-1 ישונה היחס ל'שינוי'.
 - (2) תכנית 3440 ישונה היחס ל'ביטול'.
- 33.ב. בכל מקום שנדרש תיאום לעניין החשמל, הגורם הרלוונטי יוחלף מחח"י לבעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום. כמו כן, יוסר מהוראות התכנית סעיף 6.12(א)4. סעיף 6.12(א)10 מספק מענה לנושא התיאומים הנדרשים לעניין חשמל, בתיקון הסיפא של הסעיף כך שיוסרו ממנו המילים: "לבחינת אפשרות חיבורו של כל מתקן אנרגיה לרשת החשמל".
- 34.ב. מנספחי התכנית יוסרו סימונים מחוץ לקו כחול הכוללים התייחסות למצב מתוכנן עתידי שאינו מאושר.
- 35.ב. טבלה 5 סעיף ז' להערות לטבלה: פירוט שטחי הבניה ברוטו עבור תאי שטח 2214-2201 לצרכי דיור בהישג יד יתוקן ל- 61,830 מ"ר.
- 36.ב. נספח 1 להוראות התכנית: "נספח פירוט זכויות", יתוקן בהתאם למפורט בהחלטה זו כך שיהיה זהה למפורט בטבלה 5 להוראות התכנית בהתאם להחלטה זו.
- 37.ב. הוראות התכנית יכללו הגדרה של תמהיל יחה"ד כ'דיור מכליל', בהתאם להגדרתו במדיניות הוועדה המחוזית לציפוף לאורך צירי מתע"ן כפי שאושרה באפריל 2019.
- 38.ב. לאור אישור תקנות לנושא הצללה במרחב הציבורי על ידי שר האוצר לאחרונה, יוסרו הסעיפים הנוגעים להצללות מהוראות התכנית (סעיף 4.3.2(א)2, והערה י"ב לטבלה 5).
- 39.ב. הרישא של סעיף הנחיות להכנת תכניות מפורטות יפרט את סעיפי התכנית המחייבים התייחסות במסגרת התכניות המפורטות בהתאם לשינויים שפורטו בהחלטה זו.
- כמו כן, כלל סעיפי הוראות התכנית ימוספרו כך שניתן יהיה להתייחס לכל סעיף בנפרד.
- 40.ב. כל היועצות או חו"ד הנדרשת בתכנית, או בתכניות המפורטות מכוחה, תועבר תוך 21 יום מקבלת המסמכים. אי העברת חו"ד במועד אינה מונעת מתן החלטה על ידי מוסד התכנון.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

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

- ב.41. הוספת טבלת האיזון וההקצאה למסמכי התכנית. כמו כן, בהתאם להוראות החוק, התקינה השמאית ונוהל מבא"ת, טבלאות האיזון וההקצאה, מסמך עקרונות השומה וטבלת השעבודים, יוגדרו בטבלה 1.7 בהוראות התכנית כמסמך מחייב.
- ב.42. לטבלה 5 תתווסף ההערה הבאה: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות ייקבעו זכויות הבניה בתת-הקרקע עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מקסימאלית של 80% משטח המגרש.
- ב.43. יתווסף להוראות התכנית כי בשתי קומות המרתף העליונות יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות לשימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.
- ב.44. נספח תיאום תשתיות יכלול 7 חתכי רוחב לאורך רחוב אבן גבירול, אשר יציגו: מפלס קרקע קיים, מפלס מתוכנן של הרק"ל והתכנית המוצעת. החתכים יציגו גם אפשרות למימוש הקו הירוק (בלבד) עם קווי דיקור, תוך התייחסות למגרשים הגובלים.

ג. להלן פירוט המענה להתנגדויות השונות שהוגשו לתכנית:

1. **להתנגדות אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר תל אביב**
 - א. לטענה כי יש להסיר את סעיף 7.7.1 (1) בהוראות התכנית הקובע כי תנאי לביצוע הדרכים והתשתיות אשר לגביהם תכנית זו היא תכנית מפורטת, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית יישום ופיתוח ומימוש. תכנית יישום אינה תכנית סטטוטורית, כי אם תכנית תשתיות לביצוע, ובהתאם אינה נדרשת לאישור הוועדה המקומית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראה עיקרי החלטה סעיף א' לעיל ופירוט ההחלטה בסעיף ב' לעיל.
 - ב. לטענה כי יש להסיר את סעיף 7.7.1 (2) בהוראות התכנית הקובע כי תנאי להפקדת תכניות מפורטות יהיה עדכון תכנית האב למים וביוב לעיר תל אביב יפו. קידום תכניות אלו הוא באחריות התאגיד מי אביבים. כיום מקודמות שתי תכניות: האחת למים אמורה להתאשר במהלך שנת 2019, והשנייה לביוב אשר הכנתה תחל בשנת 2020. התכנית תואמה עם מי אביבים בנושאי המים והבניה והוסכם על פתרונות המוטמעים בה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
נוכח המידע שמסרה הוועדה המקומית, הוועדה לא מוצאת לנכון לקשור את קידום תכניות מפורטות בתכניות אב. בהתאם תוסר ההתניה כמפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל, ופירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
 - ג. לטענה כי יש להסיר את סעיף 7.7.1 (7) בהוראות התכנית הקובע כי תנאי להיתרים בתחום הבלוק העירוני יהיה אישור תכנון מפורט לבריכת איגום לאספקת מים בנפח של 15,000 מ"ק או כל פתרון שווה ערך. בריכת האיגום נקבעה בתחום תכנית תא/3700 שמצפון לתכנית זו, בהתאם לדרישת מי אביבים - **לקבל את ההתנגדות.**
בריכת האיגום מאושרת בתכנית תא/3700 ונמצאת מחוץ לגבולות התכנית. אשר על כן תבוטל התניה זו בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ד. לטענה כי יש להסיר את סעיף 6.2 א(4) בהוראות התכנית הקובע כי כל תכנית מפורטת תלווה בבדיקה תחבורתית שתקבע את השלכיות בהתאם להתפתחות תשתיות התחבורה הציבורית. הבדיקה שנעשתה עבור תכנית המתאר עונה על הצרכים של התכניות המפורטות. עם פיתוח תשתית התח"צ יותאמו ההוראות בהתאם לתקנות החוק והמדיניות העירונית לתקן הנמוך יותר - **לדחות את ההתנגדות**. הבדיקה התחבורתית לעת הכנת התכניות המפורטות חשובה ורלוונטית על מנת לתת מענה ראוי לעוצמות הבניה המתבססות על קיום תחבורה ציבורית. התכניות המפורטות יקבעו שלכיות וייתחסו להפחתת תקן החניה בהתאם לפיתוח התח"צ, בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

ה. לטענה כי הוראות התכנית (סעיף 6.2 א(5)) קובעות כי תכנית מפורטת שתחול בשטח שיש בו שימוש/סימבול של תחבורה ציבורית תוגש לאישור משרד התחבורה. המסוף נקבע בשטח התכנית הצפונית ולכן אין צורך באישור משרד התחבורה לכל התכנית המפורטת. מבוקש להסיר את הסעיף או לשנות לדרישה כי התכנון למסוף תח"צ עצמו יעשה בתיאום ובאישור משרד התחבורה - **לקבל את ההתנגדות**.

מסוף התח"צ נדרש לענות על צרכי תנועה וקישוריות של כלל אמצעי התחבורה והמשתמשים ועשויות להיות לו השלכות על סביבתו. כל אלה לא הוצגו בשלב התכנון המתארי. אשר על כן, נדרש להציג את התכנון שלו, הממשק עם הסביבה ומענה ראוי לנ"ל במסגרת אישור תכנית עיצוב אדריכלי לפארק החופי בה הוא כלול, כולל חו"ד משרד התחבורה. יתר התכניות המפורטות לא נצרכות להליך זה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' לעיל.

ו. לטענה כי יש צורך להתחשב בממצאי הסקרים ההיסטוריים של זיהום הקרקע למיקום אתרי ההשגיה והחלחול המוצעים בתכנית. נספח ניהול מי הנגר צריך להגדיר שטחים אסורים לחלחול ו/או החזרה עקב זיהום מים או קרקע - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. התכנית קובעת הנחיות לטיפול בקרקע ומים החשודים בזיהום. בנוסף, נקבע כי תנאי להיתר בניה מכוחה יהיה אישור המשרד להגנ"ס על השלמת הטיפול בקרקע ובאישור רשות המים להשלמת הטיפול במים בשטחים המפורטים לתכנית זו. כמו כן, התכנית קובעת כי תכנית מפורטת תלווה בנספח ניהול נגר אשר יגדיר, בין השאר, אזורים אסורים להחזרה למי התהום (סעיף 6.3(ז)6.9). יחד עם זאת ולמען הסר ספק, תתווסף להוראות התכנית הוראה כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

ז. לטענה כי יש לתקן את נוסח הסעיף הרלוונטי לניהול הנגר בהוראות התכנית (סעיף 6.3(ז)6.6)) באופן שהנספח יגדיר פרטים והוראות שיוטמעו בהוראות התכנית כמפורט בסעיף תוך תוספת המילים 'ככל הניתן'. בהתאם, מבוקש שההנחיה שתינתן תתרגם את ההגדרה הסטטיסטית להנחיה ספציפית: הצגת פתרון לאיגום בנפח של 20 מ"ק לדונם בנוי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. הסעיף יתוקן ויותאם למסמך מדיניות לניהול נגר של מנהל התכנון המקודם בימים אלה בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

ח. לטענה כי יש לבחון את היתכנות ביצוע הסעיפים הרלוונטיים בהוראות התכנית בנושא אנרגיה ולדרישות בנספח האנרגיה (6.4 יא(2), 6.4 יא(1.2.3)):

1) מבוקש לשנות סעיפים המציגים דרישה המתייחסת למתכונת מיקרו גריד (רשת מקומית) שאינה מאושרת בישראל נכון להיום, ולעדכן את ההוראות בהתאם לרגולציה הקיימת היום, אשר מתעדכנת בתקופה זו.

2) בקביעת היקף ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים חלה טעות סופר ובמקום 10% נכתב 17%.

3) יש לציין בהוראות כי החישוב מתייחס לצריכת האנרגיה של המבנים בתכנית וללא תשתיות ציבוריות וטעינת כלי רכב.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בהתאם מבוקש לשנות את נוסח הסעיפים בהתאם למפורט בנוסח המופיע בהתנגדות, אשר כולל התייחסות לבחינת חלופות תוך התייחסות לשימושי קרקע שונים, לאמצעי התייעלות אנרגטיים שונים, ולניתוח כלכלי השוואתי של עלות השקעות אל מול חסכון צפוי.

- לקבל את ההתנגדות בחלקה.

הוראות לעניין היקף הייצור מאנרגיה מתחדשת, וסעיף 6.4 (יא) בהוראות התכנית יעודכנו בהתאם לאמור בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

ט. לטענה כי יש לשנות סעיפים בהוראות התכנית הנוגעים לאנרגיה (6.4 יא(2.3-א-ג)) כיוון שבשלב התכניות המפורטות לא קיים תכנון מפורט של תשתיות, ולכן לא ניתן לתכנן תשתיות מפורטות של הגז בשלב זה. בהתאם מבוקש לשנות נוסח הוראות אלו ולאפשר גמישות במיקום המבנים והתשתיות כמפורט בהתנגדות שהוגשה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

סעיף 6.4 (יא) בהוראות התכנית יעודכנו בהתאם לאמור בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
י. לטענה כי יש להוסיף תנאים נוספים לתנאים הקיימים בהוראות התכנית בנושאי תשתיות האנרגיה (סעיף 6.4 יא(1.2.3)):

1) ההיתר יכלול תכנון מפורט לחיבור כל המבנים והמתקנים בתחום המגרש למערכת אספקת האנרגיה, לרבות תכנון חיבורים זמניים ככל ויידרשו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

2) ההיתר יכלול תכנון מפורט של כל התשתיות המשלימות בתחום המגרש הנדרשות לצורך חיבור המבנים והמתקנים בתחום המגרש למערכת אספקת האנרגיה, לרבות מחליפי חום, בהתאם להנחיות מהנדס העיר, מוני מים חמים קרים, ומוני חשמל בהתאם לאמות המידה של רשות החשמל. תהיה אפשרות ליתן היתר בניה גם אם לא התקיימו תנאים אלה, כולם או מקצתם, אם יתברר מנימוקים שיפורטו בהחלטה כי מערכת אספקת אנרגיה לא אמורה לספק אנרגיה למבנה נשוא ההיתר.

- לקבל את ההתנגדות בחלקה.

בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יא. לטענה כי יש לאפשר עדכון הנחיות לנושא האנרגיה ושימוש בגז טבעי על פי עדכון הרגולציה והשינויים הטכנולוגיים - **לדחות את ההתנגדות.**

הדרישה לנספח אנרגיה, בדגש על השינויים המפורטים בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. מספקים מענה לגמישות המבוקשת, אשר בכל מקרה מקומה בשלב התכניות המפורטות ולא בתכנית מתארית.

יב. לטענה כי פארק המסלול הוא פארק עירוני לכל דבר על אף העובדה כי הוא גובל בשטחי הפארק החופי. לכן מבוקש כי אישור תכנית עיצוב אדריכלי לפארק המסלול ייעשה על ידי הוועדה המקומית בלבד (סעיף 6.7.1 בהוראות התכנית) - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הוועדה לא מוצאת לנכון להתערב בשיקול דעתה של הוועדה המקומית בנושא זה. עם זאת, החלטת הולחו"ף לאישורו תותר בעינה. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יג. לטענה כי יש להסיר מהתכנית הנחיות העוסקות בתכנית היישום ו/או מתנות מהלכים בתכנית היישום, כיוון שתכנית היישום הינה תכנית תשתיות לביצוע - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראה מענה מפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יד. לטענה כי הסעיף בהוראות התכנית האוסר מתקנים טכניים בתחום פארק המסלול (6.7.2) לא יאפשר מיקום תשתיות נדרשות לתפעול נושאי קיימות כגון טיפול במים אפורים וכדו'. מבוקש לאפשר הקמת מתקנים בתת-הקרקע באישור הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל אביב יפו, על פי צרכים והוראות לנושא השתלבות בנוף ובפיתוח שייקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- התכנית מתירה הקמת מתקני מים אפורים בתחום שטחים ציבוריים פתוחים ככל ויידרש (סעיף 6.16 בהוראות התכנית). הוראות התכנית יתוקנו בהתאם לפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
יה. לטענה כי יש לשנות את היחס לתכניות בטבלה 1.6 בהוראות התכנית לתכניות הבאות:
- 1) תכנית ע-1: לשנות את היחס מכפיפות לשינוי בשל הפירוט הבא - קיים חוסר התאמה לנושא תכנית (בתכנית תותר תכנית גבוהה מ-80%), מבוקש לאפשר שימושים עיקריים בתת-הקרקע, לא נדרשת הגבלה למספר קומות חניה, לא נדרשת הגבלת גובה קומת מרתף, לא נדרשת הגבלה של יחס שטחי חניה לשטחים אחרים במרתף.
- 2) תכנית תא/3440: לשנות את היחס מכפיפות לביטול – לא יותרו איחודי דירות.
- לקבל את ההתנגדות.
- הוועדה סבורה כי בשל השוני בין הוראות התכנית לתכניות אלו, יש לשנות את היחס לתוכניות אלו בטבלה 1.6 כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- יו. לטענה כי לאור השינויים המתרחשים בהרגלי הרכישה בעולם, יש לשנות את המינוח 'חזית מסחרית' ל'חזית פעילה', ולקבוע כי בחזיתות אלו יתאפשרו שימושי משרדים ושירותים אישיים, כניסות למבני ציבור וכדו' - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- יז. לטענה כי יש לשנות את הנוסח לגבי מגדל הפיקוח (סעיף 4.9 ב' בהוראות התכנית) ולקבוע במקום 'לשימור' כ'מבנה לשמירה'. הכוונה לשקם את המבנה ולאפשר בו שימושים שיקבעו בעת פיתוח הסביבה בתכנית העיצוב והפיתוח - **לקבל את ההתנגדות.**
כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- יח. לטענה כי מאחר ולא ידוע היום היקף השינויים שיהיו מתוקף נושאי הסדרה, אחריות חז"י וכדו', מבוקש להתיר גמישות בנושא הדרישה לתיאומים עם חז"י ולהוסיף לתכנית כי יידרש אישור בהתאם לדין החל על מערכת הולכת החשמל ממתקן הייצור לרשת החשמל על ידי הרשות המאשרת - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- יט. לטענה כי יש להוסיף סעיף המעודד הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. מוצע כי הקמת ממ"ק במקום ממ"ד תאפשר הסבת 7-8 מ"ר לשטח עיקרי ליה"ד ובנוסף 4-5 מ"ר עבור הממ"ק, זאת כיוון שהממ"ק מהווה חלק מגרעין המבנה ומאפשר תכנון יעיל וגמיש לקומות הטיפוסיות ולקומות המרתף - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כ. לטענה כי על מנת לעודד שימוש באופניים נדרשת הסדרה של חניות אופניים בתחומי המגרשים. בהתאם מבוקש להוסיף זכויות לחניות אופניים מעל פני השטח בשטח של 2 מ"ר ברוטו לזוג אופניים. מיקום החניות והכמות ייקבעו בעת קידום תכניות העיצוב האדריכלי בקומות הקרקע ותת הקרקע במגרשים - **לקבל את ההתנגדות החלקה.**
כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כא. לטענה כי על מנת לאפשר ביצוע תשתיות ראשיות נדרשת גמישות לפעולה בתחום מגרשים פרטיים. בהתאם מבוקש להוסיף סעיף לנושא הביצוע כי העירייה ו/או נת"ע יהיו רשאיות מכח תכנית זו לבצע עבודות עפר בתחום המגרשים הפרטיים לטובת ביצוע מערך התשתיות הראשיות והדרכים, במטרה לסייע ליצירת תנאים שיאפשרו לבעלים יישום ומימוש הוראות הבינוי והפיתוח - **לדחות את ההתנגדות.**



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בהתאם להחלטת הביניים צורף למסמכי התכנית נספח תשתיות הכולל את חתכי הרק"ל לאורך התכנית הן בשלב ביניים (טרם ביצוע התכנית) והן בשלב הסופי. מהחתיים ברור כי ביצוע הרק"ל - גם בשלב הביניים - אינו מותנה בביצוע עבודות עפר (סוללה/חפירה) לצורך הקמת המסילה במגרשים הגובלים.

כב. לטענה כי יש לתקן את נספח התנועה בצומת הרחובות 2040 ואיינשטיין כך שיאפשר מעבר רכב מצפון לדרום לאורך כל רחוב 2040, זאת כיוון שלרחוב זה תפקיד משמעותי במערך התנועה לשכונות נופי ים ול' החדשה, ולאורכו מתוכננים מבני ציבור רבים המשרתים שכונות אלה. במהלך שמיעת ההתנגדויות הודיע מהנדס העיר כי לאחר בדיקה חוזרת מבוקש להסיר נושא זה מההתנגדות.

כג. לטענה כי בתחום התכנית נכללו שטחים שהזכויות בגינם הובטחו בתחום תכניות גובלות (זכות דרך ברחובות לוי אשכול ושי עגנון). בהתאם יש לתקן טכנית את טבלאות האיחוד והחלוקה כך שיבהירו בהערות/הפניות את אופן החזר שטחי חלקות שהופקעו בעבר תוך הפניה לסעיף 7.4 למסמך העקרונות השמאיים של התכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל ובפירוט ההחלטה בסעיף ב' לעיל.

כד. לטענה כי בשל העובדה כי מדובר בתכנית מתארית בהיקף נרחב, יש לאפשר גמישות של ניווד זכויות של עד 10% בין מתחמים 2 ו-3 - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת זכויות בכל מתחם, תוך התייחסות למתן מענה לצרכי ציבור בהתאם לאמור. אין הבטחה כי האפשרות לניוד הזכויות תאפשר מתן מענה לצרכי ציבור בהתאם לניוד המבוקש.

כה. לטענה כי יש לאתר תא שטח בהיקף של כ-20 דונם בשטח התכנית ולאפשר בו שימוש זמני למנחת מסוקים להפעלה מיידית, אשר ישמש תחליף זמני לפעילות שדה התעופה שנסגר. הפעילות תאפשר: שירותי הצלה וחירום, טיסות מסחריות וטיסות פרטיות - **לדחות את ההתנגדות.** בקשה לשימוש מסוג זה מקומה בתכנית מפורטת בה נבחנים בצורה מעמיקה - מלבד המשמעויות התכנוניות-פיזיות הנדרשות - גם משמעויות נוספות ובכללן בחינות תפעוליות, ובוודאי סביבתיות. אשר על כן, הוועדה לא מוצאת לנכון לקבוע שימוש זמני בתכנית מתארית זו. ככל ועיריית תל אביב מעוניינת בשימוש זה, יש לקדם תכנית מפורטת אשר תבחן את המשמעויות השונות לנושא זה.

כו. לטענה כי יש לאתר שטח בהיקף של כ-40 דונם בתחום התכנית, ולייעדו בייעוד קבע של מנחת מסוקים. השימושים יהיו זהים לפעילות מנחת מסוקים הזמני - **לדחות את ההתנגדות.** הוועדה אינה מוצאת הבחנה בין מנחת מסוקים זמני ובית מנחת מסוקים קבוע. ההתנגדות לא כללה התייחסות מפורטת לנושא זה: לא בהיבט תכנוני, לא בהיבט תפעולי, ולא בהיבט סביבתי. אשר על כן הוועדה לא מוצאת לנכון כי ניתן לשלב במסגרת התכנון המתארי מנחת מסוקים.

כז. לטענה כי יש להוסיף נספח שלביות לתכנית, אשר יתייחס לנושאים הבאים:

(1) קביעת שלביות, סדרי עדיפויות ותנאים לביצוע תשתיות ראשיות.

(2) שלביות סדרי עדיפויות ותנאים לביצוע תשתיות לתכניות המפורטות.

(3) קביעת שלביות ותנאים לשיווק וקידום תכניות עיצוב אדריכלי לקראת היתרי בניה.

- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

תכנית אינה עוסקת בשיווקים. היבטי עיצוב אדריכלי ימצאו את מקומם בתכניות המפורטות למעט הנושאים בהם תכנית זו מפורטת, ובהם ניתנו הוראות רלוונטיות. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל, לעניין תכנית היישום ובפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

להתנגדות מר גיא גריצמן בשם חברת החשמל לישראל

2.

א. לטענה כי יש לוודא כי התכנית מתואמת עם התכנון להקמת יחידות הייצור באתר רידינג כפי שמקודם בתמ"א/10/א/2/3 - לדחות את ההתנגדות.

תמ"א/10/א/2/3 נמצאת בשלבי הכנה ראשוניים, בשלב עריכת תסקיר השפעה על הסביבה. כיוון שטרם הוגש תסקיר השפעה על הסביבה וטרם נערך תכנון הנדסי, לא ניתן להתייחס ליחידות הייצור המתוכננות. בהתאם, המועצה הארצית בהחלטתה מתאריך 03.09.2019 אישרה את נוסח ההנחיות לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה לתמ"א זו תוך דרישה כי ערכי התסקיר "ינקטו את מירב האמצעים שימנעו יצירת מגבלות חדשות על המרחב, כלומר מגבלות החורגות מתחום המגבלות הקיים כיום מאתר רידינג, ואשר עלולות לפגוע בשימושים קיימים ומתוכננים, לרבות אזורי המגורים, המסחר, הפנאי והמרחב החופי". בנוסף נדרשים עורכי התסקיר כי "בהקשר זה יש לתת דגש להיבטי איכות אוויר ורעש והשפעתם על תכניות סמוכות (שדה דב, רוקח אבן גבירול) וכו'" (מתוך פרק ב': הצגת השיקולים לבחירת החלופה המוצעת, סעיף 2.0). המועצה הארצית מנחה את צוות התכנון להוכיח כי החלופה המוצעת במסגרת התמ"א לא תטיל מגבלות חדשות על תכניות בהכנה כדוגמת תכנית זו ותתחשב בתכנונם, ולא להיפך. כמו כן, הוראות התכנית כוללות הנחיה לתכניות המפורטות להתייחס להשפעות ממתקני תשתית גובלים.

ב. לטענה כי יש לשנות את סעיף החשמל בתכנית (סעיף 6.12) הקובע שחדרי שנאים יהיו ככל הניתן בתת הקרקע ושבאחריות מחלק החשמל (קרי חברת החשמל) להוכיח בתכנית מפורטת אם לא ניתן להטמין בקרקע. חברת חשמל אינה מטמינה חדרי שנאים מסיבות בטיחותיות, הנדסיות וכלכליות. חדרי השנאה אינם נדרשים לתכנית סטטוטורית ויש לקבוע את מיקומם ומאפייניהם בשלב מתן ההיתר - לדחות את ההתנגדות.

ג. הוועדה מוצאת כי ההנחיה התכנונית ברמה המתארית לתכנון מירב חדרי השנאים בתת הקרקע הינה נכונה, וזאת על מנת לאפשר מרחב ציבורי ראוי ונעים. בשלב התכניות המפורטות וקבלת היתרי הבניה ייקבע מיקומם המדויק וזאת לאור הותרת הגמישות כפי שמופיעה בהוראות התכנית, כי ככל ויוכח שלא ניתן לשלבם בתת-הקרקע, יתאפשר שיקועם.

ד. לטענה כי יש לשנות את סעיף החשמל בתכנית הקובע שחדרי שנאים בפארק יותרו בתת הקרקע ובתנאי שהם משרתים את הפארק בלבד. חדרי שנאים הינם חלק ממערכת חשמלית ענפה בתחום התכנית ולא ניתן להפרידם מהמערכת לטובת פארק או שימוש אחר - לדחות את ההתנגדות. ההנחיה תואמת את הוראות תמ"מ 5 המסייגות הקמת מתקנים טכניים והנדסיים בתחומי פארקים. ככל שלא ניתן להפריד את מערכות אספקת החשמל לשימושים השונים, לא תותר הקמת חדרי שנאים בפארק.

ה. לטענה כי מאחר והתכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת בחלקה, יש לקבוע בה את סעיף החשמל המפורט בהתנגדות, לרבות התייחסות למרחקי בטיחות מתשתיות חשמל - לדחות את ההתנגדות. הוראות התכנית המפורטות נוגעות רק לדרכים ולפארקים והן מחייבות תאום עם חברת החשמל לעניין עבודות בסמוך למתקני וקווי החשמל ולתכניות תשתית החשמל.

ו. לטענה שהוצגה במהלך הדיון בהתנגדויות כי קיים צורך ב-4 מעגלים לאורך רחוב אבן גבירול מתחת רידינג לכיוון תחמ"ש נמיר וגלילות - לדחות את ההתנגדות.

התכנית המופקדת מאפשרת הקמת מנהרת תשתיות בדרכים הראשיות. הדרישה כי לאורך רחוב אבן גבירול יותרו מעגלי מתח עליון (161 ק"ו) דורשת רקע של בחינה סביבתית במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה, ועל כן ראוי כי נושא זה יעשה במסגרת התסקיר של תמ"א/10/א/3/2.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

להתנגדות גב' סיגל גפני בשם נ.ת.ע.

3.

- א. לטענה כי יש לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם לתת"ל/ג'71: בתשריט - יש לסמן רצועת מת"ע"ן ברחובות ש"י עגנון ולוי אשכול, יש לסמן את תחנת דב במיקומה העדכני סמוך לכיכר העירונית בתא שטח 2001, בתחום החפיפה עם תת"ל ג'71 נדרשת התאמה מלאה ליעודי קרקע והוראות התכנית של תת"ל ג'71, בתשריט מוצע. אין לסמן מגבלות בניה ביעוד "מתקנים הנדסיים". בנספח התנועה - יש להציג את תוואי הרק"ל המתוכנן ברחובות עגנון ולוי אשכול, בנספח הכבישים: יש להציג את תוואי הרק"ל המתוכנן ברחובות עגנון ולוי אשכול, יש לסמן את תחנת לוי אשכול במיקומה העדכני סמוך לצומת רחובות איינשטיין ורחוב מס, יש לתקן את חתך האורך של רחוב אבן גבירול על פי התכנון העדכני של נת"ע, בנספח התשתיות - בתנוחה אין לסמן תשתיות בתחום המיועד לתוואי רק"ל, בחתכי הרוחב אין לסמן קווי בניין, עמודי תאורה, וגבולות רצועת חשמל עליון בתוך רצועת רק"ל - **לדחות את ההתנגדות.**
- ב. התוואי ברחובות לוי אשכול ושי עגנון מתאפשר מכח תת"ל/ג'71 אשר תכנית זו כפופה לה. עם זאת, הובהר על ידי משרד התחבורה כי התוואי המקודם בפועל היום על ידי נת"ע הוא תוואי אבן גבירול אשר אושר בתת"ל/ג'71, ואילו מתייחסת תכנית זו.
- ג. לטענה כי יש להוסיף בהוראות התכנית בסעיף 6.13 כי תנאי למתן היתר בניה לביצוע דרכים בהן מסומנת רצועת מת"ע"ן יהיה תיאום עם נת"ע בשלב הגשת התכנית המפורטת, לרבות מיקומם ורוחבם של מעברי החצייה לאורך רחוב אבן גבירול העתידי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- ד. לטענה כי מאחר שתוואי הרק"ל ברחוב אבן גבירול צפוי להתבצע לפני ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתכנית זו, מבוקש לתת לכך ביטוי בהוראות התכנית, ולציין בסעיף 6.9 או 6.13 כי בתקופת הביניים - כאשר הרק"ל עוברת בתחום שדה דב בסוללה טרום ביצוע תכנית תא/4444 - תותר הקמת מזרונות הסוללה ותעלות ניקוז של הדרך מחוץ לגבול התת"ל. לחילופין - כפי שהוצג בעת שמיעת ההתנגדות - להרחיב את רצועת הדרך בכ-15 מ' לכל צד על מנת לאפשר לבצע עבודות בהתאם לסעיף 261(ד) לחוק לדרך זמנית - **לדחות את ההתנגדות.**
- ה. פינוי שדה התעופה כבר בוצע, ואין וודאות כי תחילת ביצוע עבודות התשתית לחלקים המפורטים מכח תכנית זו יהיו בהכרח מאוחרים להקמת תוואי הרק"ל. כמו כן, בהתאם להחלטת הביניים צורף למסמכי התכנית נספח תשתיות הכולל את חתכי הרק"ל לאורך התכנית הן בשלב ביניים (טרם ביצוע התכנית) והן בשלב הסופי. מהחתכים ברור כי ביצוע הרק"ל - גם בשלב הביניים - אינו מותנה בביצוע עבודות עפר (סוללה/חפירה) לצורך הקמת המסילה במגרשים הגובלים.
- ו. לטענה שהוצגה בעת שמיעת ההתנגדות כי יש להסיר סימונים שלא תואמו בנספח התשתיות של התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

נספח התשתיות הינו נספח מנחה בלבד, והתכנית כפופה לתת"ל/ג'71 בהיותה תכנית בסמכות ארצית.

4. להתנגדות עו"ד לי-היא גולדנברג ויעל דורי בשם עמותת אדם טבע ודין

- א. לטענה כי מכוחה של התכנית ניתן להקים עשרות תחנות כוח "קטנות" מונעות בגז טבעי. עובדה זו אינה מתיישבת עם מדיניות שר האנרגיה והשר להגנת הסביבה שבאה להרחיק את הזיהום ממרכזי הערים, ועם מדיניות הממשלה להפחתת פליטות גזי חממה. כמו כן, חסרה תשתית עובדתית באשר לפליטות המצטברות הצפויות מאותן תחנות כוח "קטנות" יחד עם הפליטות מתחנת הכוח רידינג הסמוכה לשטח התכנית, והשפעותיהן על בריאות הציבור העתיד להתגורר בסמיכות לתחנות כוח אלו. עד כה לא גובשו הנחיות



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

קונקרטיית של המשרד להגנת הסביבה בנושא תחנות כוח גזיות בשכונות מגורים ובקרב ריכוזי אוכלוסייה. הנתונים המוצגים בנספח להתנגדות מציגים כי מדובר בסדר גודל פליטה תעשייתית כאילו הוקם מפעל בלב השכונה. התכנית נעדרת תשתית עובדתית מספקת הדרושה על מנת לקבוע הוראות, לוחות זמנים והתניות תכנוניות וסביבתיות ראויות אשר יישמו את מטרות התכנית. על כן, אין מקום להקים תחנות כוח קטנות ומזהמות בלב ליבן של שכונות מגורים ובקרב ריכוזי אוכלוסייה כלל.

- לקבל את ההתנגדות בחלקה.

כמפורט בעיקרי החלטה סעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי לתכנית צורף נספח אנרגיה כללי ביותר והוראות התכנית אינן תואמות כלל את נספח האנרגיה. בנספח מוצגים נתוני בסיס שגויים כגון האמירה שהשימוש בגז טבעי, חוסך שימוש בחשמל המופק לרשת החשמל ואשר מופק בעיקרו מפחם; המסמך אינו מתבסס על מידע קונקרטי באשר לצריכה העתידית בפועל בשטח התכנית; רוב המלצותיו הטובות של המסמך לא משתקפות כלל בתכנית. לדוגמה הוראות התכנית אינן כוללות הוראות ברורות המקדמות שימוש מקסימאלי של שטח הגגות בתכנית לפאנלים סולאריים; נספח האנרגיה ממליץ להקים את מרכזי האנרגיה במתקן ייעודי בשטח פתוח, במרחק מריכוזי אוכלוסייה ושימושים רגישים ובמרחק של 11 מטר מבנייה לגובה, כאשר בהוראות התכנית מוצע מיקום אחר לגמרי -

לדחות את ההתנגדות.

מסמכי התכנית אינם כוללים נספח אנרגיה, כי אם הנחיות לתכניות המפורטות. עיקרי החלטה בדבר עדכון ההתייחסות לייצור אנרגיה מקומית ללא התייחסות לטכנולוגיה מסויימת, מספקות מענה ברמה המתארת. התכניות המפורטות יכילו נספח אנרגיה כמפורט בעיקרי החלטה, ויכללו דרישה לבדיקה סביבתית בהתאם לטכנולוגיה המוצעת.

ג. לטענה כי יש בתכנית לפגוע בהתייבויות הבינלאומיות של מדינת ישראל, על ידי קידום תחנות כוח המונעות בגז טבעי על חשבון אנרגיות מתחדשות. אמנם אין כל מקור אנרגיה מושלם, אך התפיסה הרואה בגז הטבעי כפתרון ארוך טווח למשק האנרגיה הישראלי אינה מתיישבת עם המגמות העולמיות של התבססות משק אנרגיה על אנרגיות מתחדשות באחוזים משמעותיים בהרבה - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי החלטה סעיף א' לעיל.

ד. לטענה כי התכנית מאפשרת פיתוח מוגזם של מוקדי פיתוח בפארק החופי (10 מוקדי פיתוח בפארק החופי בין הבינוי האינטנסיבי לחוף הים בסדר גודל כולל של 2,500 מ"ר בנוסף למוקד הפיתוח המוצע בתכנית המעגנה הסמוכה ומוקד שירותי חוף מאושר). יש בהיקף פיתוח זה לפגוע בייעודו של פארק החוף כשטח פתוח לנופש וכמשאב פתוח וטבעי. לפיכך, מוצע לבטל את מוקדי הפיתוח ובמקום זאת למקם את המוקדים מזרחית לדרך הים, בכיכרות עירוניות שיפותחו במפגשים בין הדרכים איינשטיין ורודינסקי לדרך הים. הגברת אינטנסיביות השימושים בכיכר במפגש בין דרך איינשטיין לדרך הים ופיתוח כיכר במפגש בין רודינסקי לדרך הים יאפשר לחזק את הממשקים בין העיר לים, תוך שמירה על פארק החוף פתוח. לחילופין, מוצע להגדיל את המרחק בין המוקדים מ- 160 מטר בממוצע למרחק הליכה סביר של 500 מטר. בכל אופן מוצע לבטל את המוקדים שמול מעגנת רידינג בשל קרבתם למוקד המתוכנן במרינה. בשל רוחבו הצר של פארק החוף בקטע זה, המוקד יוצר צוואר בקבוק המגביל את התנועה החופשית בין הרובע לאזור המעגנה -

לדחות את ההתנגדות.

השטחים המוצעים למוקדי חוף פרוסים לאורך הפארק החופי והם אושרו על ידי הוולח"ף, תוך חידוד השימושים המותרים בהם, כמו גם הוראות בינוי ספציפיות, וזאת על מנת להבטיח מהלך רציף של משתמשי החוף כמו גם של הקשר מזרח-מערב. הוועדה מוצאת את המוקד באזור המעגנה חשוב כחלק מהרציפות של



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

המוקדים במרחקים שווים פחות או יותר ובמיקום מרכזי זה. ככל שתקודם תכנית לאזור המעגנה יבחנו היקפי הפיתוח בה, בין היתר לאור תכנית זו. אשר על כן אין מניעה לקיים מוקד באזור זה.

ה. לטענה כי מתוכננת חנייה תת-קרקעית במיקום רגיש בסביבה החופית מבלי לערוך תסקיר סביבתי: התכנית מסמנת מזרחית לחוף תל ברוך בתחומי פארק החוף חנייה תת-קרקעית של 3000 מקומות חנייה ציבורית ומסוף אוטובוסים תת-קרקעי מבלי לערוך בדיקות סביבתיות חיוניות. התכנית אינה בודקת את השפעת החניונים על המצוק החופי אשר מסומן בתמ"א 9/13 א, האם נדרש מיגון נוסף, מעבר לזה הקיים, בעקבות הקמת החניונים ואת השפעת תהליך עליית מפלס מי הים על המצוק והשימושים שנמצאים עליו ובסמיכות לו. לאור העובדה שניתן להוציא היתרים לפארק החוף מכוח תכנית זו, ראוי היה לערוך את הבדיקות הנ"ל במסגרת התכנית ולא להשאיר אותן לתכנית הימית.

בשל כך מוצע להעביר את שני החניונים מזרחית לדרך הים, מתחת למגרשים בקו הבינוי הראשון. לחילופין, יש להתנות את ביצוע החניון בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה שיבחן את השפעת החניונים על המצוק החופי, האם נדרש מיגון נוסף מעבר לזה הקיים בעקבות הקמת החניונים ואת השפעת תהליך עליית מפלס מי הים על המצוק והשימושים שנמצאים עליו ובסמיכות לו.

כמו כן, יש לקבוע כי ביצוע החניון התת-קרקעי יהיה תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם 3 ולבטל את הסעיף המאפשר הקמת חניון עילי זמני לאור העובדה שמשך מימוש התכנית הוא 20 שנה.

- לקבל את ההתנגדות בחלקה.

תמ"א 9/13 סעיף 4.6 תוחמת את רצועת הסיכון של המצוק החופי לכ- 50 מ' מגג המצוק. על פי סעיף 4.10 בהוראות התכנית המופקדת, לא ניתן להקים חנייה ציבורית בתחום ה-100 מ' לסביבה החופית. לפיכך לא נדרשת חוות דעת להשפעות על המצוק. השטח המיועד לחניון משמש בפועל כיום כחניה עילית, ועל כן אין מקום לביטול האפשרות לקיום החניון הזמני. בכל מקרה, החניון המוצע במסגרת התכנית ממוקם במרחק הגדול מתחום ה-100 מ' מקו החוף. יצויין שוב, כי תכנית זו נדונה בוולוח"ף בה חברים המתנגדים, ולא הייתה לכך כל התייחסות בהחלטת הוולוח"ף.

עם זאת, תסקיר ההשפעה על הסביבה לא כלל את הבדיקות הנדרשות להקמת מסוף אוטובוסים, ולפיכך הוועדה מוצאת כי נדרש לערוך מסמך סביבתי כתנאי להוצאת היתר לחניון תת"ק בתא שטח 380A, D-380F, בהתאם לפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

חשוב לציין כי התכנית אינה מחייבת את הקמת החניון ולמעשה, מטרת התייחסות התכנונית לחניון זה – המוגדר במסמכי התכנית כחניון תת-קרקעי – היא להבטיח את פיתוח השטח כשטח פארק חופי רציף. בהתאם, ובשל העובדה כי מסמכי התכנית כוללים התניה להוצאת היתרי בניה של מעל 10,000 יח"ד בהשלמת פיתוח הפארק, אין מקום להתנות את הקמת החניון בהיתרי בניה למתחם 3.

ו. לטענה כי אישור שימוש למגורים בקו הבינוי הראשון, יש בו לפגוע באופיו הציבורי של קו הבינוי הראשון. מוצע לבטל את השימוש למגורים בקו הבינוי הראשון ולהעביר את זכויות הבנייה למגורים לקווי הבינוי הבאים. בנוסף, מוצע להנמיך את גובה הבינוי במפגש בין דרך איינשטיין לדרך הים מ-15 קומות ולקבוע גובה בינוי אחיד של 6 קומות על מנת ששער הכניסה אל העיר יהיה בקנ"מ אנושי יותר ויבטא את המהות הציבורית של הסביבה החופית. לחילופין, יש לקבוע כי השימוש למגורים יהיה השימוש המועט מבין השימושים, עד 15% ויימצא בעורף המגרש. כמו כן, יש לקבוע בהוראות לתכניות מפורטות כי במגרשים בקו הבינוי הראשון המרת שטחים ממסחר, תעסוקה ומבני ציבור למגורים תיחשב לסטייה ניכרת - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית מגדירה היקפי מלונאות משמעותיים לאורך קו חוף הים, הן בתאי שטח בייעוד מלונאי מובהק, והן בתאי שטח בייעודים מעורבים בהם ניתנו היקפי מלונאות משמעותיים. יש לציין כי תכנית המתאר



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- תא/5000 הגדירה אזורים מסוימים לאורך החזית לחוף הים כאזורים מוטי תיירות ובהם מוגדרת חובת 30% מלונאות. הוועדה סבורה כי מדובר בהיקף ראוי, ועל מנת לעגן עקרון זה בצורה המשכית גם בתחום תכנית זו, הוראות התכנית יכללו הנחיות לתכניות המפורטות כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- ז. לטענה כי יש צורך בהוראות ברורות יותר בנוגע למיקום הטיילת. לא ניתן להסתפק בהוראה בסעיף 4.10 (5) כי "תישקל האפשרות להסיג את הטיילת...", אלא יש לקבוע בהוראות התכנית כי הטיילת תתוכנן רחוק מקו המים ובהתאם לשטח עצמו בתיאום עם אקולוג ימי - **לדחות את ההתנגדות**. סעיף זה הינו בהתאם להחלטת הוולחוף, והוועדה לא רואה לנכון לשנות את הסעיף. התכנון המפורט לטיילת יהיה בתכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי. בהתאם להוראות התכנית, תכנית זו תובא הן לאישור הוועדה המחוזית והן לאישור הוולחוף. כמו כן, הוראות התכנית כוללות הבהרה כי ככל ויושג קו הטיילת, יהיה הדבר לכיוון מזרח כלומר רחוק מקו המים. הוועדה סבורה כי מדובר במענה ראוי.
- ח. לטענה כי נספח התנועה מכיל סימונים הקשורים לתכנית להרחבת המרינה, שנמצאת עוד בשלבי תכנון מוקדמים ולכן אינה יכולה להוות בסיס לתכנון המוצע. יש לבטל בנספחי התכנית את הסימונים מחוץ לקו כחול של כניסת רכב למרינה המורחבת. מכיוון והתכנון אינו יכול לקבוע את העתיד התכנוני של השטחים שמחוץ לקו כחול יש להתייחס אל המצב קיים ולא אל מצב דמיוני - **לקבל את ההתנגדות**. נספחי התכנית יתוקנו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- ט. לטענה שהוצגה בעת הדיון לשמיעת ההתנגדויות כי בדומה למתחם תע"ש או תכנית אפולוניה, יש לטפל במקורות הזיהום על מנת לשמור על בריאות הציבור, ועל כן שלביות לסקירת הקרקע וטיהור צריכה להשתנות כך שתובטח טרם הפקדת התכנית המפורטת בותמ"ל - **לדחות את ההתנגדות**. טיהור הקרקע בפועל מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה שיוצאו מכח תכנית זו ו/או מכח התכנית המפורטות שיוצאו מכוחה, הוועדה סבורה כי מדובר במתווה המספק מענה ראוי לקידום הפיתוח תוך הבטחת בריאות הציבור בשלבים בו יקיימו חיי יום יום בתחום התכנית, ותואם את הנחיות המשרד להגנת הסביבה הוא הרגולטור הרלוונטי בנושא.
- י. לטענה שהוצגה בעת הדיון לשמיעת ההתנגדויות כי יש לקבל את התייחסות משרד הבריאות טרם קבלת החלטה בנושא מתקני הקו-גנרציה בתחום התכנית, וזאת כיוון שרק המשרד להגנת הסביבה העביר את התייחסותו במסמך מתאריך 01.08.2019, וכי נדרשת לנושא זה גם עמדת משרד הבריאות על מנת לאפשר לקבל החלטה - **לדחות את ההתנגדות**. הוועדה החליטה להסיר התייחסות לטכנולוגיה ספציפית להקמת מתקני קו-גנרציה לייצור אנרגיה מהתכנית כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל, האפשרות להקמת מתקנים הנדסיים לאשפה, לניהול נגר ולייצור אנרגיה נשארת ברמה המתארית, ותבחן בהתאם לדרישות הסביבתיות בשלב התכנית המפורטות ככל ויוחלט לקדם נושא זה במסגרתן. וועדה זו אינה קובעת את הרגולטור הרלוונטי, דבר הנקבע בהתאם להוראות החוק.
- יא. לטענה שהוצגה בעת הדיון לשמיעת ההתנגדויות כי רוחב הפארק החופי משתנה עד למינימום של 50 מ', וזאת בניגוד לאמור בתכנית תא/5000 - **לדחות את ההתנגדות**. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- יב. לטענה שהוצגה בעת הדיון לשמיעת ההתנגדויות כי קיים חוסר בשצ"פים לרמת סף הבית. אשר על כן יש להוסיף שצ"פים או להקטין את הצפיפות המוצעת בתכנית - **לדחות את ההתנגדות**. כמפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.
- יג. לטענה שהוצגה בעת הדיון לשמיעת ההתנגדויות כי יש להרחיב את השבילים המובילים לים מ-8 מ' למינימום 20 מ' - **לדחות את ההתנגדות**.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

השבילים המקשרים מזרח ומערב מהווים חלק מהמרקם העירוני הכולל רחובות ברוחב ובמדרג משתנה, והוועדה סבורה כי מדובר בקנה מידה המהווה מענה ראוי לדרישות המארג העירוני בהיררכיה זו.

5. להתנגדות דבוצי שפנר בשם רשות שדות התעופה

לטענה כי בשל העובדה כי לא ניתן לממש את התכנית טרם סגירה סופית של שדה דב, יש להוסיף להוראות התכנית (סעיף 6.19 תת סעיף 1) סעיף לעניין מימוש התכנית, לא רק המחנה הצבאי אלא גם לעניין סיום הפעילות האזרחית בשדה.
בתאריך 12.08.2019 הועברה בקשה להסרת ההתנגדות.

6. להתנגדות גב' גילי טסלר בשם רשות מקרקעי ישראל

א. לטענה כי בהתאם להחלטת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, על מנת שניתן יהיה לממש את עיקרון האיחוד וחלוקה אשר התכנית תוכננה על פיו – כך שהאיחוד והחלוקה יערכו ביחס לכל שטחה כמתחם אחד לאיחוד וחלוקה – נדרש לכלול בתכנית טבלה המציגה את שווין היחסי של הזכויות, הן במצב הנכנס והן במצב היוצא. אשר על כן מתבקש לעדכן את מסמכי התכנית כך שיכללו את טבלת ההקצאה המעודכנת כפי שהוגשה במסגרת ההתנגדות, ובהתאם התכנית תהפוך לתכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 121 לחוק-לקבל את ההתנגדות בחלקה.
בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019 פורסמה על פי סעיף 106(ב) טבלה. פרסום הטבלה רק מבהיר את העיקרון התכנוני של התכנית כפי שהופקדה, ואינו משנה את סטטוס התכנית לאיחוד כבר בתכנית זו, כפי שבא לידי ביטוי בסעיף 6.1 להוראות התכנית ומסמכי עקרונות החלוקה בתכנית המפורטות. הטבלה תסייע בקידום נפרד של תכניות לאיחוד וחלוקה בעתיד וכן תסייע ברישום הפרצלציה. הטבלה בתיקונים בהתאם להחלטה זו תצורף למסמכי התכנית ותקבע כמחייבת.

ב. לטענה כי חלקה היחסי של כל חלקה במצב היוצא בכל אחד מהתחומים שהוגדרו, הכוללים את מלוא שטח התכנית שאינו מיועד בתכנית המתארית לצרכי ציבור, זהה לחלק שנקבע לכל חלקה במצב הנכנס כפי שפורט במסמך הכלול בתכנית המופקדת. משכך, הן מהבחינה המהותית והן מהבחינה הפרוצדורלית, אין כל מניעה לכלול בתכנית שתקבל תוקף את הטבלה המלאה ואין צורך לשם כך בהליך יידוע נוסף כלשהו של בעלי הזכויות בתחום התכנית – לדחות את ההתנגדות.
כפי שהובהר במהלך שמיעת מענה היזם להתנגדויות נפל פגם בשטח המדידה העדכני בגוש 6896 חלקה 204 וגוש 6900 בחלקה 9. בנוסף, הוועדה סברה כי יש להוסיף לנספח עקרונות השומה את פירוט התחשיבים על-פיהם נערכה הטבלה ולאפשר התייחסות המתנגדים לנושאים אלו. בהצטבר כל האמור, ובהינתן כי הטבלה הינה מסמך מחייב במסמכי התכנית, החליטה הוועדה בתאריך 22.09.2019 לצרף את הטבלה להוראות התכנית והיא פורסמה בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק הת"ב.

ג. לטענה כי יש להבטיח אחידות מינוחית לאורך התקנון בשים לב לקיומה של תכנית מקבילה החלה על מתחם מס' 1, וזאת על מנת להבטיח קריאה אחידה של כלל התכניות הרלוונטיות לרובע שדה דב ולמנוע פרשנות הסותרת כתוצאה מהגדרות בלתי עקביות. בהתאם מוצע לקבוע מערכת מינוחים אחידה בין היתר ל"מתחם התכנון": תחומה של תכנית מפורטת שתאושר; "בלוק עירוני": קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי הכוללים שצ"פ/שפ"פ התחומים על-ידי שטחים ציבוריים המצויים במתחם תכנון אחד"; "יחידת תכנון": שטח רציף שבעניינה תוכן תכנית הנדסית לפיתוח ועיצוב - לקבל את ההתנגדות בחלקה.
הוועדה מקבלת את העמדה כי חשוב להבהיר ולייצר אחידות של המושגים בין התכניות השונות. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם תחת סעיף 1.9 כמפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- ד. לטענה כי על מנת להבטיח כי מספר יחידות הדיור המותרות לפי תכנית זו לא ישתנה באופן הפוגע באופן מימושה המיטבי של התכנית, מוצע לעגן בתכנית הוראות ספציפיות בעניין בהתאם לפירוט הבא:
1. מגרש שהותר בו על פי תכנית זו שימוש למלונאות, לא יתווסף בו שימוש למגורים. תוספת שימוש למגורים במגרשים בייעוד מלונאות תהווה סטייה נכרת לתכנית זו. במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ולמגורים, לא יגדל היקף הזכויות למגורים. תוספת זכויות כאמור תהווה סטייה נכרת מתכנית זו.
 2. מספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית זו מהווה את סך יחידות הדיור המירבי שניתן להתיר בתכנית מפורטת. תוספת יחידות דיור תהווה סטייה נכרת מתכנית זו. - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
 - ה. לטענה כי על מנת להבטיח ישימות התכנית, יש להוסיף הוראה בטבלה 5 אשר תתיר הקצאת שטחי שירות לצורך הקמת חניות תת-קרקעיות על בסיס חישוב של 45 מ"ר לחניה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** הוועדה קובעת כי תתווסף הערה לטבלה 5 כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
 - ו. לטענה כי בשל היותה תכנית מתארית בהיקף גדול במיוחד, ועל מנת להבטיח תכנון מפורט מיטבי בהתאם לנסיבות העשויות להשתנות מעת לעת, מבוקש להוסיף הוראות גמישות בהתאם למפורט:
 1. תקבע הוראה המאפשרת ניווד זכויות בין מתחם למתחם בהיקף של עד 10% מסך הזכויות המוקנות לאותו מתחם בתכנית זו, ובלבד שסך הזכויות בכל תחום התכנית לא ישתנה ויותר כפי שנקבע בתכנית זו.
 2. תקבע הוראה שתבהיר למען הסר ספק, כי על אף האמור בנספחי הבינוי, בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות בעניין תמהיל טיפוסי הבינוי, מספר הקומות לרבות מספר הבינויים שניתן להקים בכל מגרש.
 3. יתוקנו דברי ההסבר לתכנית ואחרי המשפט הכולל את המילים "מוצעים כ-35 מגדלים" יירשם –ואולם מספרם הסופי יקבע בתכניות המפורטות ויכול שיהיה שונה מהמספרים המצויינים בדברי הסבר אלה.
- בהתאם למפורט להלך:**
1. **לדחות את ההתנגדות** – התכנית קובעת זכויות בכל מתחם, תוך התייחסות למתן מענה לצרכי ציבור בהתאם לאמור. אין הבטחה כי האפשרות לניוד הזכויות תאפשר מתן מענה לצרכי ציבור בהתאם לניוד המבוקש.
 2. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** – הוועדה סבורה כי ראוי לשמר גמישות לתכנון ברמת המגרש במסגרת התכניות המפורטות, וזאת בהתבסס על המסגרת התכנונית הראויה והאיכותית של רובע עירוני צפוף ואינטנסיבי אשר יצרה תכנית זו. התכניות המפורטות יעמדו בבסיס התמהיל והבינוי המוגדר בתכנית זו, והוראות רלוונטיות יעוגנו בעקרונות בינוי כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
 3. **לדחות את ההתנגדות** - דברי ההסבר לתכנית אינם סטטוטורים ואינם מחייבים. עם זאת, החלטת הוועדה מבירה את עקרונות הבינוי הקבועים כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל, יתר הנושאים יבחנו במסגרת התכניות המפורטות.
- ז. לטענה כי הוראות התכנית (סעיף 4.9.2 (ד)) מאפשרות הקמת חניונים תת קרקעיים בכל המגרשים בייעוד ככר עירונית. בשל העובדה כי חלק מן המגרשים בייעוד זה קטן מלהכיל חניון תת קרקע, מוצע לתקן את ההוראה כך שתחול על מגרשים 2001, 2004, 2005, 2006 בלבד - **לדחות את ההתנגדות.** כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל, הועדה סבורה כי יש להתיר את האפשרות להקמת חניונים תת-קרקעיים בכל המגרשים, ועל מנת לוודא אפשרות זו, מורה כי לתכנית תתווסף הוראה המאפשרת הקמת



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

חניונים ציבוריים תת-קרקעיים גם בשטחים בייעודי דרכים הגובלים במגרשים אלו. תשריט התכנית יתוקן בהתאם.

ח. לטענה כי יש להוסיף הערה בטבלה 5 שתקנה זכויות בניה בחלק מהמגרשים שייעודם ככר עירונית כפונקציה של גודלם, על מנת לאפשר פיתוח נופי של הכיכרות, והקמת תשתיות של ניקוז, בהתאם לפירוט הבא:

1. תא שטח 2001: 50% תכנית סך הכל, אך לא על ציר המשך של פארק המסלול.
2. תא שטח 2003 – ללא חניה תת קרקעית.
3. תא שטח 2004-2005: 100% תכנית.

- לדחות את ההתנגדות.

ככרות עירוניות נועדו להישאר פתוחות. הקמת מתקני תשתית לניקוז וכדו' תתאפשר רק בתת-הקרקע בשטחי החניונים ובצמוד אליהם. היקפי הבינוי המבוקשים אינם נדרשים לפיתוח נופי ו/או הצללות שנכון ויעשו ככל הניתן על ידי עצים. לעניין הצללות, יצויין כי לאחרונה תוקנו תקנות חישוב שטחים בנושא ואין צורך בקביעת זכויות לצורך הצללות בהתאם לתקנות אלו.

ט. לטענה כי יש להסיר בהוראות התכנית (סעיף 3.א.6.2) את הקביעה כי כל תכנית מפורטת תלווה בבדיקה תחבורתית שתקבע את השלבויות בהתאם להתפתחות תשתיות התחבורה הציבורית. הבדיקה שנערכה במסגרת התכנית עונה על כלל הצרכים הנדרשים בתכניות המפורטות, וגם הותמ"ל בבואה להפקיד את מתחם מס' 1 קבעה כי אין צורך בבדיקה תחבורתית נוספת. בהתאם מוצע כי השלבויות תיקבע בכל תכנית מפורטת בהתאם להתפתחות תשתיות התחבורה הציבורית - **לדחות את ההתנגדות.** בדיקה תחבורתית בשלב התכניות המפורטות נצרכת על מנת לאפשר תשתית והחלטות לשלבויות שתיקבע בתכניות אלו. הבדיקות יערכו בדגש על הקטנת החניה בהלימה לפיתוח מערך התח"צ והשימוש בו, ומהן תיגזר שלבויות הביצוע כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

י. לטענה כי בשל העובדה כי התכנית אינה כוללת סימבול של תחבורה ציבורית, יש למחוק מהוראות התכנית (סעיף 4.א.6.2) את ההתניה כי תכנית מפורטת שתחול בשטח בו קיים סימבול של תחבורה ציבורית תוגש לאישור משרד התחבורה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוראה זו מתייתרת כיוון שלא קיים סימבול תחבורה ציבורית בתכנית. הוראות התכנית יתוקנו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יא. לטענה כי יש להבהיר בהוראות התכנית את סעיף 2.ג.6.2 ולשנות את הנוסח בהתאם למפורט בהתנגדות - **לקבל את ההתנגדות.**

על מנת להותיר גמישות לשלב התכניות המפורטות, הוועדה מוצאת לנכון לקבל התנגדות זו. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יב. לטענה כי יש להוסיף בהוראות התכנית לסעיף בניה ירוקה (3.ג.6.2) את האפשרות לעשות שימוש בתקן בינלאומי מוכר במקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי - **לקבל את ההתנגדות.**

על מנת להותיר גמישות לשלב התכניות המפורטות, הוועדה מוצאת לנכון לקבל התנגדות זו. הוראות התכנית יתוקנו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יג. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית (סעיף 1.1.1.א) כי כל תכנית מפורטת תכלול הוראות לטיפול בחומרי הריסת שדה התעופה ומתקניו וכן בעודפי העפר מחפירת המגרשים והדרכים ופיתוח בתחום התכנית, ולא תכלול תכנון טיפול בנ"ל, זאת הן בשל העובדה כי מדובר באחריותו של משרד הביטחון, והן כיוון שהמועד הנכון לכך הוא בהיתרי הבניה ולא בשלב עריכת התכניות המפורטות - **לקבל את ההתנגדות.**



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בחלקה.

הוועדה סבורה כי נכון שסעיף בדבר הנחיות לנושא הטיפול בעודפי העפר יקבע כתנאי למתן היתר בניה בתכניות המפורטות בלבד כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

ד. לטענה כי אין אפשרות להכין תכנית לפרישת אנטנות כאמור במסגרת התכניות המפורטות. פרישת האנטנות עשויה להשתנות מעת לעת, הן בהתאם לשלבי המימוש של התכנית והן בהתאם לטכנולוגיה משתנה וכו', ולכן מבוקש להותיר את קביעת מיקומן לשלב הרישוי תוך קביעת העקרונות בנוגע למותר והאסור בהקשר זה. מבוקש כי הוראות הסעיף יתוקנו כך שחלף הכנת תכנית פרישה, בתכניות המפורטות תפורטנה הנחיות לפרישת האנטנות אשר תתבססנה על העקרונות המפורטים בתת סעיף 2 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה סבורה כי אין מעניינה של תכנית מתארית להגדיר הוראות מפורטות לנושא זה, במיוחד לאור העובדה כי עד למועד הוצאת היתרי הבניה עשויה הטכנולוגיה להשתנות ולהגדיר צרכים ותנאים אחרים לגמרי. הוועדה סבורה כי תמ"א 36 מעניקה מענה ראוי לנושא זה, וכי הוראותיה חלות על תכנית זו, ועל כן הוראות לנושא זה יוסרו מהוראות התכנית בהתאם למפורט בהחלטה סעיף ב' לעיל.

ה. לטענה כי היעדים המוגדרים לעניין השהייה ו/או חלחול ו/או החדרה בתחום המגרש לבינוי (שלא במרחב הציבורי) כפי המופיע בהוראות התכנית (סעיף 6.3.ז.6.6) אינם ישימים, שכן חלק מתפקיד השטחים הציבוריים הינו שטחי ויסות והשהייה לחלחול מי נגר עילי וזאת בכפוף לפתרונות שיינתנו בתחום המגרשים. בשל כך מבוקש לשנות את נוסח הסעיף, כך שהנספח יגדיר פרטים מחייבים והוראות שיוטמעו בהוראות התכנית כדי לעמוד ביעד השהייה ו/או חלחול ו/או החדרה של אירוע גשם על פי תמ"א 4/ב/34 והנחיות מנהל התכנון - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

סעיף ניהול מי נגר יעודכן בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל, ובפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

י. לטענה כי יש להחליף את המילה "המסמך" בסעיף 11.6.ז.6.3 בהוראות התכנית במילה "הנספח" - **לקבל את ההתנגדות.**

מדובר בשינוי טכני, אך הוועדה סבורה כי ראוי לעמוד על מונחים גנריים ובהירים בהוראות התכנית. הוראות התכנית יתוקנו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יז. לטענה כי במסגרת ההוראות לעניין נספח האנרגיה המפורט, בו פורטו הנושאים אותם יכלול הנספח, נכלל הצורך בקיום מיפוי צריכת האנרגיה באופן המציג דרישה למתכונת מיקרו גריד (רשות מקומית) אשר אינה מאושרת לעת זו בישראל וקיימת אי וודאות רבה באשר לאופן הסדרתה הרגולטורית בעתיד. על מנת לאפשר גמישות מירבית בביצוע אופן הערכת האנרגיה שבין היתר תתאים לרגולציה בתחום שיכול ויקבע בעתיד, מוצע למחוק את הסיפא של הסעיף המפרט את אופן בסיס החישוב. ובנוסף להסיר את ההמחשה המוצעת בסעיף 2.1.יא.6.4 (המילים: דוגמת אגירת אנרגיה וכו') - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

היקף הייצור מאנרגיה מתחדשת, וסעיף 6.4 (יא) בהוראות התכנית יעודכנו כמפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל, ובפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יח. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית לעניין נספח אנרגיה מפורט (סעיף 2.2.יא.6.4) בהתאם לאמור להלן:

1. היעד הכולל בתכנית העומד על 17% הינו טעות סופר ואינו בר ביצוע בסדרי הגודל האמורים, ודאי לא כאשר היקף צריכת האנרגיה מתייחס לשטח התכנית כולה ולא לכל מגרש בודד. פוטנציאל ייצור האנרגיה עומד על כ-7% לערך, ועל כן יש לתקן את הסעיף ולקבוע את היעד בהתאם.
2. בשל העובדה כי פוטנציאל ייצור האנרגיה של סוגי המגרשים הכלולים בתכנית אינו זהה ואך יכול להשתנות כתלות במאפיינים פיזיים של כל בניין, לא ניתן לקבוע ערכים קשיחים ביחס להיקפי הייצור



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- על פי סוגי הבניינים במסגרת תכנית מפורטת, ועל כן מוצע כי היעדים יקבעו באופן דיפרנציאלי לכל סוג מבנה או מגרש - ובמסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
3. מאחר שהמערכות הטרמו-סולריות אינן ניתנות להתקנה על גגות בהינתן מאפייני הבינוי שיוקם ברובע שדה דב, יש למחוק את ההתייחסות כאמור מסעיף קטן א' אשר מציין כי התכנית תכלול ניתוח היתכנות והתקנה של מערכות טרמו סולאריות על גגות וחזיתות דרומיות.
- לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- היקף הייצור מאנרגיה מתחדשת, וסעיף 6.4 (יא) בהוראות התכנית יעודכנו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- ט. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית לעניין נספח האנרגיה המפורט (סעיף 6.4.יא.2.3) כך שיבהירו כי ההנחיות יפורטו במסגרת נספח מנחה ולא כחלק מהתכניות המפורטות, ובנוסף מבוקש להטמיע בהוראות מספר שינויים לנוסח לעניין מיקום מרכזי האנרגיה כמפורט בגוף ההתנגדות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- הנחיות להכנת נספח אנרגיה במסגרת התכניות המפורטות יהיו כמפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל ובפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כ. לטענה כי יש לאפשר גמישות בהוראות התכנית הנוגעות לעניין השלמת הטיפול בקרקע (סעיף 6.5.טז), וזאת בשל העובדה כי מדובר בסעיף רחב וגורף אשר אינו מתאים לתכניות בסדר גודל כאמור ואשר יכול בנסיבות מסוימות להביא להקפאת הפרויקט כולו. על כן מבוקש כי בכל תכנית מפורטת יוגדרו מתחמי פיתוח תוך הבהרה מפורשת באיזה מן המתחמים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ולהתחיל בביצוע עוד בטרם קבלת אישור המשרד להגנ"ס על השלמת הטיפול בקרקע. בנוסף מבוקש כי ההיתרים הנדרשים לפיתוח התשתיות בשטח התכנית יוחרגו מגדרי הסעיף ולא יותלו באישור המשרד להגנ"ס כל זאת תוך הבטחת הטיפול בהם ככל הנדרש - **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה סבורה כי נושא הטיפול בקרקע הינו קריטי להבטחת בריאות הציבור הן בתחום התכנית לכשתפותח, והן בהשפעות האפשריות שלו על הסביבה הגובלת. אשר על כן עיגנה את שלבי הטיפול בקרקע בהתאם לאופי השונה של פיתוח התכנית (מתארי/מפורט), כל זאת בהתאם להנחיות גורפות של המשרד להגנת הסביבה שהוא הרגולטור הרלוונטי בנושא, וכמפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל ובפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כא. לטענה כי יש להוסיף בסיפא של סעיף 6.8.1 בהוראות התכנית כי מדובר במתחמים 2 ו-3, על מנת להימנע ממצג לא מדויק לפיו מדובר בכל תכנית מפורטת במתחם שדה דב, בעוד הפארקים נמצאים במתחמים אלו בלבד - **לקבל את ההתנגדות.**
- לאור העובדה כי מתחם 1 אינו כולל את הפארק החופי, הוועדה סבורה כי ראוי לעגן את ההתניה כי אישור תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי תהיה תנאי להיתר בניה במתחם הקשור גיאוגרפית לפארק בלבד. בהתאם לתוקן ההתניה כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כב. לטענה כי אין זה סביר לדרוש במסגרת תכנית היישום בדיקה של השלכות הפיתוח בשלבים השונים גם בהקשר של השפעות סביבתיות הדדיות על תחום התכנית לכל שטחה של התכנית המתארת כולל שטחים שיפותחו מאוחר יותר (סעיף 6.11.1 א. בהוראות התכנית). אשר על כן מבוקש כי סעיף זה ימחק מן התכנית, וככל שמוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת יראה צורך בהוראה בעניין זה, היא תקבע על ידו במסגרת קידום התכנית המפורטת בהתייחס לתאי שטח רלוונטיים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- מתכונת תכנית היישום תשונה, והסעיף יוסר כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- כג. לטענה כי יש להסיר מהוראות התכנית הוראות שעניינן שפילת מי תהום כפי שנקבע בסעיף 6.11.2 ה, וזאת בשל העובדה כי אין מקומה של הערה מסוג זה בתכנית מתארית וכי יש לכלול אותה במסגרת התכנון ההנדסי לביצוע - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כד. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית (סעיף 6.12.א.4) כך שהתיאום עם חברת חשמל יידרש רק בנוגע לתשתיות של חברת החשמל בלא הכללת תיאום לעניין תכניות מבנה תחנות השנאים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כה. לטענה כי יש לשנות את נוסח הסעיף המגדיר כי תחנות השנאים יבנו בתוך מגרשי הבנייה וכי לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים מלבד המגרשים המיועדים לחדרים טכניים עבור הרק"ל (סעיף 6.12.א.5), כיוון שהוא מטיל מגבלה משמעותית אשר תקשה על אפשרויות הפיתוח. בשטח קיימים צרכים ציבוריים לא מעטים אשר לא ניתן יהיה לספק מתוך מגרשי הבניה ומחייבים התקנה של תחנות השנאה בתחומי הדרך או בשצ"פים. בהתאם מבוקש לתקן את נוסח הסעיף כך שתתאפשר הקמת תחנות השנאה אף בייעודים נוספים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הוועדה סבורה כי ההגבלה על הקמת תחנות השנאים הינה סבירה ומועילה, ואף שומרת על עקרונות לקיום מרחב ציבורי ראוי, נעים ומעודד שהייה והליכתיים. עם זאת, הוראות התכנית יעודכנו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כו. לטענה כי אין תכלית או הצדקה להגבלת השימוש בחדרי השנאים שיוקמו בשטחי הפארק לצרכי הפארק בלבד, ולכן מבוקש לתקן נוסח סעיף זה כך שהגבלה זו תוסר, ובנוסף יובהר כי הקמת חדרי שנאים אפשרית בכל הייעודים ולא רק בתת הקרקע - **לדחות את ההתנגדות.**
הקמת תחנות שנאים לצרכים עירוניים שלא לצרכי הפארק בשטחי הפארק, סותרת את הוראות תמ"מ 5 המסייגות הקמת מתקנים טכניים והנדסיים בתחומי פארקים. ככל שלא ניתן להפריד את מערכות אספקת החשמל לשימושים השונים, לא תותר הקמת חדרי שנאים בפארק.
- כז. לטענה כי יש לאפשר גמישות תכנונית וטכנולוגית - בכפוף להיבטי בטיחות - לעניין קביעת הוראות למערכות ייצור אנרגיה מבוססות גז טבעי (סעיף 6.12.ב.1 בהוראות התכנית), ועל כן יש להסיר את המגבלה על הקמת המערכת בשטחי הפארקים ולשנות את נוסח הסעיף כך שיתיר גמישות טכנולוגית הנדרשת בתכניות ארוכות טווח ובסדרי גודל האמורים. בנוסף, יש לתקן את המונח "מיקרו-גנרציה" אשר אינו קיים בלקסיקון המקצועי ולהחליפו ב"ייצור חשמל מקומי" - **לדחות את ההתנגדות.**
לוודא שיש מענה. כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- כח. לטענה כי יש למחוק את סעיף 6.4.יא.2.3 כיוון שהוא מהווה כפילות לסעיף 6.12.ב.3, או לחילופין להתאים את הנוסח לנוסח המוצע לאותו סעיף - **לדחות את ההתנגדות.**
הוראות התכנית המופקדת לא מכילות את הכפילות המדוברת.
- כט. לטענה כי יש להסיר את סעיף 6.12.ב.4 מהוראות התכנית כיוון שהוא קובע לעניין מערכות ייצור אנרגיה מבוססות גז טבעי כי השטחים המותרים לבניה (עיקרי+שירות) לא יעלו על 700 מ"ר לכל אחד מהמרכזים. הוראה מסוג זה יש להסדיר באופן פרטני במסגרת כל אחת מן התכניות המפורטות - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית מאפשרת זכויות למתקנים הנדסיים, ככל ואלו יקודמו בתכניות המפורטות בכפוף לבדיקות סביבתיות הנדרשות וחוו"ד המשרד להגנת הסביבה ככל הנדרש וכמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א

ל. טענה כי יש להסיר מהוראות התכנית (סעיף 7.1.2) את הוראת השלכיות לפיה תנאי להפקדת תכניות מפורטות יהיה עדכון תכנית האב למים וביוב לעיר תל אביב-יפו. תכניות אב אלו נמצאות בעדכון בימים אלו והתכנית המתארית מתואמת באופן מלא עם העקרונות הקבועים בהן. התניה זו יכול ותיצור בעת הפקדת התכניות המפורטות שאלות פרשניות בנוגע למועד העדכון של תכניות האב ועל כן יש להסירו - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

נוכח המידע שמסרה הועדה המקומית, הועדה לא מוצאת לנכון לקשור את קידום תכניות מפורטות בתכניות אב. בהתאם תוסר ההתניה כמפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל, ופירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

7. להתנגדות עו"ד ארז שפירא בשם בוגורד לאוניד ובוגורד אנסטסיה (גובלים)

א. לטענה כי ביטול כביש 43 בקטע שבין כביש 44 לכביש 12, ושינוי ייעוד תאי שטח 2214 ו-2007 לשטח למבנים ומוסדות ציבור ייצור מתחם ציבורי משמעותי בהיקף של כ-30 דונם, ואיחודו עם המתחם הציבורי בתכנית מס' תא/1111 (ב"ס נוף ים), יאפשר איגום של שטח ציבורי משמעותי ורציף בהיקף של כ-55 דונם. בנוסף לשינויי זה מספר יתרונות נוספים: ביטול כביש 43 ישפר את מערך התנועה באזור וימנע הקמת צומת לא בטיחותית בחיבור שבין כביש 43 לכביש 1 שמשולב בו גם ציר פעיל מאוד של הולכי רגל בכיוון מזרח-מערב (מהשכונה אל הים); השינוי יאפשר תכנון של ציר ירוק פתוח בכיוון מזרח-מערב בהתאם לתכנון הכולל בתכנית, תכנון הנקטע בקטע זה של התכנית; השינוי יאפשר חיבור תחנת רכבת קלה למוסדות ציבור ובהמשך לכיוון הים; מגרש 2014 הינו מגרש בעל צורה לא רגולרית של משולש, דבר הגורם תכנון מאולץ במצב התכנון המופקד - **לדחות את ההתנגדות.** הועדה לא מוצאת לנכון כי איגום שטחי ציבור בהיקף זה בנוסף לשטחי הציבור הגדולים המוצעים בתכנית המופקדת מהווים יתרון תכנוני במקרה דנן. בנוסף, השטח הלא רגולרי נובע, בין היתר, מהעובדה כי כביש זה קיים במצב הנוכחי, ומהווה גישה למגרשים במצב הקיים בתכנית הגובלת, ועל כן הועדה סבורה כי אין זה נכון לבטל את הכביש. עם זאת, הועדה מוצאת לנכון לקבוע הוראות בינוי לתא שטח זה (מס' 2607) על מנת להבטיח רציפות הצירים הפתוחים לכיוון מערב כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

ב. לטענה כי תא שטח 2214 מהווה חלק ממתחם של 14 מגרשים אשר משתרע על כ-110 דונם וניתן לבטלו ללא פגיעה בזכויות הבניה אשר ניתנות להעברה בתוך המתחם ושילובם בזכויות במגרשים אחרים ללא שינוי נפחי הבנייה המוצעים בנספח הבינוי - **לדחות את ההתנגדות.** הבינוי בתא שטח 2214 הינו ראוי, ומהווה חלק מהגריד העירוני בתכנית. הועדה מוצאת חשיבות ברציפות הדופן הבנויה לאורך רחוב אבן גבירול, ועל כן תא שטח זה, על אף היותו לא-רגולרי, מהווה השלמה חשובה לשלד המתוכנן התכנית.

8. להתנגדות עו"ד אשר כהנא בשם בועז אלכסנדר אשבל בעלים של חלקה 81 בגוש 6634

א. לטענה כי התכנית מחייבת מראש פיצול הזכויות של כל אחד מבעלי הזכויות במתחם בכל אחד מהמתחמים ולפיכך מחייבת מראש לפצל את זכויות המתנגדים בין מגרשי תמורה בשלושה מתחמים, תוך הקצאה של זכויות בהכרח במגרשים הרחוקים מחלקת המקור, במקום לרכז את כל זכויות המתנגד במגרש אחד במתחם אחד. מדובר בפגיעה קשה בזכויות המתנגד ובשווי זכויותיו, בניגוד מוחלט לעקרונות הקבועים בדין לאיחוד וחלוקה. לא היה כל הכרח לקביעת הוראה שכזו ולחיוב מראש בפיצול זכויות והקצאה של זכויות במגרשי תמורה רחוקים במתחמים אחרים, שכן ניתן לקבוע כבר בתכנית המופקדת המתארית הליך איחוד וחלוקה דו שלבי, כאשר בשלב ראשון בתכנית המתארית יקבע לא רק השווי היחסי במצב הנכנס אלא גם את



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

חלוקת הזכויות במתחמים השונים במצב היוצא. זאת, כפי שנעשה בתכנית תא/3700 אשר אושרה על ידי אותו מוסד תכנון. מבוקש לתקן את הוראות התכנית באופן שיקבע מפורשות כי לכל בעל זכויות בתחום התכנית יוקצו מלוא הזכויות אך ורק במתחם בו מצויה חלקת המקור (או קרוב ככל הניתן לכך) - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי נספח עקרונות השומה המצורף לתכנית קובע שווי יחסי במצב הנכנס ללא התייחסות לשווי היחסי של כל מתחם במצב היוצא, ועל כן לוקה בחוסר שקיפות וחוסר בו פירוט מינימאלי שיאפשר בדיקה או בקרה של ערכי השווי היחסי שיוחסו במצב הנכנס. אשר על כן, אין בידי המתנגד אפשרות לבדוק הערכת השווים שניתנו במצב הנכנס באופן הפוגע בעקרון השוויון היחסי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019 פורסם מסמך עקרונות שומה עדכני אליו צורף מסד נתוני השוואה ותחשיבים מפורטים לקביעת ערכי השווי היחסיים בכל אחד מהייעודים השונים, ולגביהם הוגשה התנגדות לפי סעיף 106(ב) כמפורט בהמשך המענה. ביחס לשווי היחסי של כל מתחם במצב היוצא – הרי שלאור המפורט בעיקרי המענה בסעיף א' לעיל, כל בעל זכויות קיבל הקצאה בכל אחד מהמתחמים על פי חלקו היחסי ללא קשר לשווי של אותו מתחם, ובכך נשמר עקרון השוויון. לצרכי טבלת האיזון בתכנית זו, אין חשיבות לשווי של כל אחד מהמתחמים אשר כמובן ייקבע במסגרת התכנית המפורטות.

ג. לטענה כי חלוקת תחום התכנית למתחמים בוצעה בניגוד לכל היגיון ועל פניו משיקולים זרים של יוזמי התכנית. התכנית יוצרת למעשה רצועה מזרחית צרה הכלואה בין שכונת נופי ים הבנויה ובין מתחם 1. רצועה זו (תאי שטח 2101-2105) שייכים לכל דבר ועניין למתחם 1 הן בשל הקרבה לצירים המרכזיים של מתחם 1, הן בשל שטחי הציבור האמורים לשרת את תאי השטח אלו, והן לאור ייעודי הקרקע ואופי הסביבה. לא היה מקום לכלול את החלק המזרחי של התכנית ממזרח להמשך רחוב 2040 בתחום מתחם 2, אלא שטח זה צריך להיכלל במתחם מספר 1. לכן מבוקש על שינוי חלוקת התכנית למתחמים באופן שתאי שטח 2101-2105 יכללו במתחם 1 - **לדחות את ההתנגדות.** גבולות המתחמים נקבעו סופית בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 25.03.2019 ונבעו מהחלטות תכנוניות אשר כללו: התייחסות מיטבית בהיבטי עירוב שימושים בכל מתחם ומתחם, וכן על מנת לאפשר חיבור כל מתחם למרקם הקיים תוך יצירת צירים המשכיים המתחברים אל הגריד העירוני הקיים הן בכיוון צפון-דרום, והן בכיוון מזרח-מערב עד לים. כמו כן, המתחמים נקבעו גם בהתאם לשטח ההכרזה כפי שקודם, נמצא ראוי תכנונית ונקבע בהתאם להכרזת מתחם אשכול בותמ"ל. הוועדה סבורה כי מדובר על חלוקה מיטבית למתחמים באזור זה, בנוסף התכנית יוצרת איחוד כך שכלל הבעלים מצויים בכל המתחמים.

ד. לטענה כי הוראה המחייבת פיצול זכויות בין שלושה מתחמים לא רק מנוגדת להוראות הדין והעקרונות הבסיסיים באיחוד וחלוקה, אלא גם מפלה לרעה את המתנגד לעומת בעלי זכויות אחרים ובעיקר בעלי זכויות גדולים כמו יוזמי התכנית: בעלי זכויות גדולים אדישים לפיצול הזכויות בין המתחמים כיוון שממילא יהיו זכאים להקצאה של מספר רב של מגרשים בשלמות, בעוד שלבעל זכויות שחלקו היחסי קטן תגרם תוצאה קשה ופגיעה מהותית מפיצול הזכויות שיביא בהכרח לשותפויות רבות (ושונות בכל אחד מן המתחמים) עם מעט זכויות. עובדה זו מפחיתה את יכולת המתנגד להחליט על אופן מימוש ועיתוי מימוש הזכויות במקרקעין ובהיעדר הסכמה אף עלולה להביא למכירה כפויה בניגוד לרצונו - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי לא ניתן פירוט במסמך עקרונות השומה לגבי אופן החישוב שבוצע בקביעת השווי ביח"ד אקו"ל למקרקעין המצויים באזורי משנה א', ב' ו-ג' לפי תכנית תא/1111. כמו כן, אין כל פירוט לפי איזה מקדם



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

בוצעה המרה של שווי מ"ר ליעודי קרקע כגון מסחר, תעסוקה או מלונאות ליח"ד אקו". חוסר שקיפות זה והחוסר בנתונים מביא למצב בו לא ניתן לבדוק את אופן קביעת השווי היחסי של זכויות המתנגד באופן הפוגע באפשרות להעלות טענות ונימוקים ביחס לפגיעה אפשרית בעקרון השוויון היחסי. בנוסף, לא ניתן לבקר את אופן ביצוע החישובים האריתמטיים בכדי למנוע טעויות חישוביות המביאות לפגיעה מהותית בזכויות הקניין. מתבקש להורות על פרסום מלוא החישובים המצויינים בנספח עקרונות השומה, ובכלל זה אופן חישוב המקדמים שנקבעו למקרקעין שבתחום אזורי משנה א', ב' ו-ג' על פי תכנית תא/1111 ושטח חברת השמל, לרבות כל הנתונים הרלוונטיים לקביעת ערכי השווי שבחישוב - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019 פורסם מסמך עקרונות שומה עדכני אליו צורף מסד נתוני השוואה ותחשיבים מפורטים לקביעת ערכי השווי היחסיים בכל אחד מהיעודים השונים.

1. לטענה כי על פניו התכנית גורמת לפגיעה בעקרון השוויון היחסי כאמור בסעיף 122(2) לחוק התכנון והבניה באופן הפוגע בזכויות הקנייניות. בנספח עקרונות השומה נפלו פגמים מהותיים באופן הערכת השווי היחסי של המקרקעין במצב הקודם ובמיוחד בהערכה גבוהה מידי של המקרקעין באזורי משנה א' ו-ב' על פי תכנית תא/1111, אשר כולם או רובם בבעלות יוזמת התכנית. מובן שהערכה גבוהה מידי של השווי ביח"ד אקו" של חלק משמעותי מהמקרקעין בתחום התכנית מביאה בהכרח להפחתה משמעותית של השווי היחסי של חלקת המתנגד - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

2. לטענה כי בעלי הזכויות הסמוכים לחלקת המתנגד פנו לפני כ-10 שנים למוסדות התכנון במטרה לקדם תכנית באזור זה, אשר נמצא מחוץ לשטח שדה התעופה, ונענו כי לא יתאפשר קידום תכניות נקודתיות לאור הכנה של תכנית מתאר כוללת לכל רובע שדה דב. בנסיבות אלו, ולאור העובדה כי תכנית למתחם 1 מקודמת כעת בותמ"ל, מן הדין לכל הפחות לכלול את הרצועה המזרחית בתחום מתחם 1 באופן שימנע עיכוב נוסף של פיתוח השטח עד לקידום תכנית מפורטת למתחם 2 במלואו - לדחות את ההתנגדות. הסתכלות כוללת לכל תחום השטח הינה ראויה ונכונה, כך סברה גם וועדה זו. לעניין חלוקת המתחמים והכללת השטח המבוקש בתחום מתחם 1 - גבולות המתחמים נקבעו סופית בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 25.03.2019 ונבעו מהחלטות תכנוניות אשר כללו: התייחסות מיטבית בהיבטי עירוב שימושים בכל מתחם ומתחם, וכן על מנת לאפשר חיבור כל מתחם למרקם הקיים תוך יצירת צירים המשכיים המתחברים אל הגריד העירוני הקיים הן בכיוון צפון-דרום, והן בכיוון מזרח-מערב עד לים. כמו כן, המתחמים נקבעו גם בהתאם לשטח ההכרזה כפי שקודם, נמצא ראוי תכנונית ונקבע בהתאם להכרזת מתחם אשכול בותמ"ל. הוועדה סבורה כי מדובר על חלוקה מיטבית למתחמים באזור זה, בנוסף, התכנית יוצרת איחוד כך שכלל הבעלים מצויים בכל המתחמים. כאמור כלל הבעלים מצויים בכלל שטח התכנית ואין בקביעה התכנונית של המתחמים פגיעה בבעלים.

3. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי נספח עקרונות השומה המתוקן מוכיח באופן חד משמעי כי הוא לוקה בפגמים מהותיים הכוללים הערכות שווי מגמתיות שמטרתן לנפח באופן מלאכותי וללא כל ביסוס את שווי הקרקע של יזמי התכנית:

עסקאות ההשוואה למסחר הן במרכז תל אביב ואילו עסקאות ההשוואה למגורים הן בצפון תל אביב; חילוף שווי הקרקע משווי בנוי לא מוסבר ועל פניו מוטעה; עסקאות ההשוואה לשווי מגורים הן מתקופה לא רלוונטית; ההנחות ביחס לתמהיל השימושים באזור משנה א' הן בלתי מבוססות ולא הגיוניות בעליל; הערכת שווי אזור משנה ב' מתבססת על שווי שימושים שכלל אינם מותרים בתכנית התקפה במצב הנכנס;



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

כל אלו מביאים בהתאם לפגיעה בשווי הקרקע של המתנגד ולפגיעה בעקרון היסוד של שמירת השוויון היחסי, תוך פגיעה בזכויות המתנגד. מבוקש להטמיע תחשיב חלופי בהתאם למפורט בהתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי בשים לב לכך שבמכירת שטחי מסחר קיימת תועלת משטחים משותפים ומחניון ומאיך שווי למ"ר בנוי למגורים מגלם את התרומה של שטחים אלו, שהרי מתקבלת המסקנה השמאית הפשוטה כי עלות הבנייה הבלתי מוחזרת במסחר נמוכה מעלויות הבנייה למגורים. לפיכך, אם השווי למ"ר בנוי דומה, אזי היתרה לקרקע צפויה להיות גבוהה יותר למסחר כפי שקבעו שמאי התכנית (הרווח היזמי המקובל כיום במיקום מבוקש כגון שדה דב, דומה בין שימושי המגורים למסחר). ההבדלים בין שווי דירות מגורים באזור מסוים לבין שווי דירות מגורים באזור אחר לחלוטין, אינם בהכרח סימטריים כאשר משווים שווי של שטחי מסחר בין אותם אזורים. לפיכך, בסיס השוואה למסחר ממרכז העיר הינו סביר בהחלט (סביבה אלטרנטיבית) בעוד שהשוואה לדירות מגורים במרכז העיר אינה סבירה (כפי שהציע שמאי המתנגדים) כלל ועיקר. בשולי הדברים ציין שמאי הוועדה, כי בעיר תל אביב קיים מנעד רחב מאוד לשווי דירות מגורים בין אזורים שונים בעיר (הבדלים שעשויים להגיע לעשרות אלפי ש"ח למ"ר) בעוד שמנעד ערכי השווי למסחר נמוך משמעותית. אין מקום להתערב בשיקול הדעת המקצועי של שמאי התכנית בנושא זה.

שמאי התכנית הציגו מסד נתוני השוואה רחב כולל השוואות צולבות לפסיקות של שמאים מכריעים ועסקאות למגרשים בסביבה ממועדים רחוקים יחסית. זאת ועוד, שמאי התכנית פירטו את המיקום הכללי של עסקאות המכר לדירות מגורים (צויינו מספרי גושים והשנים הרלוונטיות), כך שהשוואה מפורטת דייה ומגובה בנתוני השוואה ממועדים קרובים ומרוחקים, בשולי הדברים יצויין, כי שמאי המתנגדים לא טען כי השווי למ"ר בנוי מגורים בשכונת נופי ים שונה מאשר קבעו שמאי התכנית.

ט. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב), כי על אף החלטת הביניים של הוועדה מתאריך 22.09.2019, אין במסמך עקרונות השומה המתוקן התייחסות לאפשרויות להקטנת זיקת השיתוף ופיצול הזכויות בין המתחמים במסגרת התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** תכנית המתאר אינה עוסקת בחלוקה, ונספח עקרונות השומה קבע הנחיה לבחון נושא זה במסגרת התכנית המפורטות. ראה מענה בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.

י. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי פיצול הזכויות ל-3 מתחמים גורם לפגיעה מהותית בשווי הזכויות, בין השאר בשל עלויות מימוש זכויות בשלושה מגרשים נפרדים ועם שותפים שונים. הפיצול בוודאי אינו תורם להקטנת השיתוף בהתאם לדרישת הוועדה - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בעיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

יא. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי הכרזת רמ"י בעת הדיון להתנגדויות על מתווה חוץ תכנית לאיגום הזכויות אינה רלוונטית לכל בעלי הזכויות, והיא מוכיחה כי יש לבצע איגום במסגרת הוראות התכנית. משמעות ההצעה היא כי הקצאת הזכויות תבוצע הלכה למעשה בהליך שאינו סטטוטורי, באופן מפלה, ובהליך 'התנדבותי' מצד יזמי התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** הקצאת הזכויות לא תבוצע בכל מקרה מכח תכנית זו, אלא במסגרת התכנית המפורטות אשר יכללו טבלאות הקצאה בהתאם לחוק ולתקינה השמאית. לעניין מנגנון רמ"י ראה עיקרי החלטה בסעיף א' לעיל. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי התכנית שוללת מראש כל אפשרות להקצאה קרוב ככל האפשר לחלקת המקור, וזאת בניגוד להוראות הדין - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי החלטה בסעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

יב. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יזמי התכנית נמצאים בניגוד עניינים מובהק לקביעת השווי היחסי מטעמם, אשר על כן, ובהינתן העובדה כי קיימות חוות דעת שמאיות סותרות, מבוקש לקבוע כי ההחלטה בדבר השווי היחסי תועבר לבורר שיוסכם בין בעלי הזכויות בתחום התכנית והוועדה המקומית או לחילופין לבורר שימונה על ידי יו"ר וועדת הערר בהתייעצות עם יו"ר הוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 122(4) לחוק - לדחות את ההתנגדות. מסמך עקרונות שמאי וטבלאות איזון והקצאה נערכים על ידי יזם ומגיש התכנית בכל תכנית. סמכות הוועדה המחוזית היא להחליט, בהתייעצות עם יועץ השמאי מטעמה, האם המסמך נערך בהתאם לעקרונות סבירים שלא מהווים פגיעה במי מבעלי הקרקע, וכי הם נערכו בהתאם לחוק ולתקינה השמאית. לא הוצגה בפני הוועדה סיבה להאציל סמכות זו לכל גורם אחר במקרה זה.

9. להתנגדות עו"ד עוזי שוחט בשם בן ציון כהן ועודד לב, בעלים בחלק מחלקה 308 גוש 6634

א. לטענה כי רק חלק מחלקה 308 כלול בתחום התכנית, ומבוקש לוודא כי זכויות המתנגדים כלולות בתכנית זו, וככל ואינן - מבוקש כי זכויותיהם יהיו חלק מתכנית זו, כיוון שזכויותיהם לא נכללו בתכנית אשר אושרו בעבר. השטח בבעלות המתנגדים לא הופקע בפועל, אך רשום כיום על שם עיריית תל אביב. עובדה זו מביאה למצב בו ההקצאה מחייבת שותפות עם עיריית תל אביב ומייצרת תלות והגבלה באפשרות למימוש הזכויות במגורים ברי השגה של עיריית תל אביב - לדחות את ההתנגדות. חלקה 308 נכנסה בחלקה מאחר ויתרת החלקה נכללה בתכנית אחרות. ליתר המענה ראה עיקרי החלטה בסעיף א' לעיל.

ב. מבוקש כי טבלאות ההקצאה יכללו את פרטי בעלי הזכויות האמיתיים כולל גודל הקרקע במצב הנכנס, ולהקצות שטחים נפרדים להם ולעיריית ת"א. על מנת לשמור על שקיפות ובהירות, ולאור איתור שמות מספר בעלי זכויות בחלקה, מבוקש להקצות את שטח המתנגדים עם אותם הבעלים (כמפורט בהתנגדות), וכי יש לפרסם את התכנית בשנית עם שמות בעלי הזכויות האמיתיים בקרקע המופקעת (אשר עיריית תל אביב מחזיקה עבורם בנאמנות במקרקעין שלהם), על מנת לאפשר לבעלי זכויות אלו הזדמנות להתגבש לקבוצות בעלות מבנה אחד - לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי החלטה בסעיף א' לעיל

ג. לטענה כי בשל העובדה כי לא בוצעה הפקעה בפועל, יש להתעלם מהמגבלה אותה קבעה עיריית תל אביב באישורים היסטוריים אשר התייחסו לכמות יחידות הדיור לדונם ברוטו שהיו נכונים בשעתו, אך הם אינם בהכרח נכונים לעת זו שבה הצפיפות לדונם ברוטו גדולה יותר. העירייה הגבילה את זכויות המתנגד להיקף של 6 יח"ד מקסימום, ומבוקש לחשב את זכויות הבניה לפי השטח שבבעלותם וללא כל מגבלה - לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ד. לטענה כי יש להקצות את זכויות הבניה במתחם אחד לבניה למגורים ולא לפצל את הזכויות בין מספר מתחמים - לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי על מנת להימנע מקיפוח זכויות המתנגד, יש לדאוג שעיריית תל אביב תקבל את זכויות הבניה עבור המתנגד במגרש בנייה למגורים רגילה ובמגרש זמין לבניה - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ו. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי גם בטבלת האיזון וההקצאה כפי שפורסמה אין אזכור למתנגדים - לא כבעלי קרקע ולא בהערה לטבלה - כאשר למעשה קיימת בבעלותם קרקע



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

שהופקעה על ידי עיריית תל אביב מבלי לשלם פיצויי הפקעה. מבוקש לחייב את עיריית תל אביב לנפק אישור ביחס לזכויות אלו, ולרשום ברשימת בעלי הזכויות בכוכבית את שמות הבעלים המקוריים. אישור זה אינו מופנה לרשם המקרקעין אלא כלפי מתכנני ויוזמי התכנית, כי עם אישור התכנית המתארית העירייה מתחייבת להשיב למתנגדים את זכויותיהם בקרקע במסגרת התכנית. מבוקש לעצור את הדיונים בתכנית עד להשלמת הליך זה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.

ז. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי בעקבות הכרזת רמ"י בעת הדיון בהתנגדויות להליך חוץ תכנית לעידוד איגום זכויות, התקיימו פגישות עם רמ"י בהם עלה כי כי קרקעות שהופקעו על ידי העירייה וטרם התקבל פיצוי בעבורם, אך הן אינן רשומות על שם בעליהם – אינן יכולות לבצע חילופי קרקעות בהתאם למתווה של רמ"י. כמו כן, בהיעדר רישום אודות הזכויות לא ניתנה זכות טיעון למתנגדים במסגרת הותמ"ל הואיל והחוקר של תמ"ל/3001 הגדיר את ההתנגדות כקניינית - **לדחות את ההתנגדות.**

התנגדויות לתכנית תמל/3001 טרם נשמעו נכון למועד זה. בכל מקרה, אין מסמכות הוועדה המחוזית לדון בזכות הטיעון לתמ"ל. לעניין מנגנון רמ"י ואיגום זכויות ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ח. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי התכנית בסטייה חמורה מהוראות החוק

בעודה מחלקת את המתחם לשלושה מתחמי תכנון, תוך חלוקת הזכויות ביניהם באופן שלא מאפשר קבלת הזכויות קרוב ככל האפשר למיקום חלקת המקור, וזאת בניגוד לסעיף 122 לחוק - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ט. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי העברת זכויות למתחם אחד (איגום) לאחר אישור התכנית יוביל לחיובי מס בסכומים גדולים מאוד, בעוד שאם המהלך יבוצע במסגרת התכנית לא קיים חיוב מס. משמעות הדבר היא כי אישור התכנית יגרום לקיפוח של המתנגדים לעומת בעלי זכויות אחרים בתכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב), כי ככל ולא יבוטל מתווה האיחוד והחלוקה המפצל את הזכויות בין מתחמים, יש לקבוע כי תוכן תכנית מפורטת אחת לכל הקרקע שבתחום התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

ההחלטה לחלוקת התכנית לשלושה מתחמי תכנון התקבלה בשל העובדה כי קיים קושי לקדם תכנון מפורט לתא שטח גדול כל-כך המספק מענה לרובע עיר שלם. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

10. להתנגדות עו"ד עוזי שוחט בשם 7 בעלי זכויות בחלקה 38 בגוש 6896

א. לטענה כי התכנית מפצלת את זכויותיהם של הבעלים בתחומה ל-3 מתחמים שונים, ובכך:

1. מפירה ומתעלמת מחוק התכנון והבניה (סעיף 122) ומפסיקה רחבה של בתי המשפט, ובדגש לעניין "עקרון שמירת הקניין", לפיו במידת האפשר יש לתת לבעלי הזכויות במתחם התכנית קרקע במקום קרוב למקום חלקתם המקורית. פיצול הזכויות לשלושה מתחמים מלמד כי לא נעשה אפילו ניסיון לעמוד באותו נטל של "במידת האפשר". 10 (1) שמאות.
2. פוגעת בצורה "בלתי מידתית" ושאינה משרתת "תכלית ראויה" בזכויות של בעלי הקרקע, פגיעה שהינה בניגוד לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, בדגש על עקרונות "התכלית הראויה" ועקרון המידתיות עליהם מדבר החוק, כיוון שאינה מאזנת בין "צרכים תכנוניים" ובין "צרכי הקניין". על כן מדובר גם בהחלטה מנהלית הנתונה לביקורת שיפוטית – ביקורת אשר במסגרתה יש לבחון האם ההחלטה עומדת



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

בין היתר במבחן הסבירות שבדין המנהלי, הרי שמדובר כאן גם בהחלטה בלתי סבירה - לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי יש לרכז את זכויות הבעלים ולא לפצלם לשלושה מתחמים שונים כפי שמציעה התכנית וזאת מהטעמים הבאים:

1. הפיצול מביא לכך שזכויות הקניין של הבעלים תפגענה פגיעה של ממש, ובשל כלל השוויון היחסי, בעלי הקרקעות הקטנים יהיו נתונים לסחטנות של בעלי הקרקעות הגדולים, דבר המביא לידי "עושק המיעוט" שהנו אסור בדיני החברות.

2. הפיצול גורם לריבוי בעלים. הפיצול מביא להגדלת השותפויות אשר מביא לפגיעה קשה בבעלי הקרקע כיוון שהוא מחייב תיאום רב בין בעלים חדשים דבר המקשה על קבלת החלטות מורכבות, ויביא בהכרח לעיכוב מימוש הזכויות.

3. הפיצול מאלץ את בעלי הקרקע בהוצאות גדולות לצורך מימוש זכויותיהם בשלוש תכניות נפרדות ולאורך שנים רבות.

- לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ג. לטענה כי בהתאם לסעיף 127 (א) לחוק, כפיית שותפים נוספים על הבעלים בהשוואה למצב הקודם תחייב את הוועדה לקנות את חלקו של הבעלים שנכפה עליו שותף חדש במסגרת התכנית. המתנגדים טוענים כי יש לפרש סעיף זה גם במצב של שינוי בשותפויות לעומת המצב הקודם, ולא רק במצב של הוספת שותפים, וזאת בשל היכולת לתאם בין השותפים במגרש שתביא למימוש זכויותיהם - לדחות את ההתנגדות. התכנית הינה תכנית מתארית שאינה כוללת הקצאות.

ד. לטענה כי הסיבה האמיתית בגללה פוצלו זכויות הבניה בין שלושה מתחמים היא על מנת לפזר את זכויות הבעלים הפרטיים בצורה כזו שתאפשר קידום תכנית מפורטת ראשונה על ידי המדינה עם היקף של 75% מן הזכויות בבעלות המדינה כנדרש על פי חוק. מדובר בהתנהלות פסולה ועל כן דין התכנית להיפסל בשל כל עילות הפסילה שבדין המנהלי: מרמה, שרירות, אפליה, משוא פנים, שקולים זרים, חוסר תום לב, חוסר סבירות קיצוני ועוד - לדחות את ההתנגדות. הוועדה המחוזית מצאה את התכנית, את המנגנון, ואת החלוקה למתחמים כראויה, שוויונית ומוצדקת ברמה התכנונית, וכן השמירה השוויון כמפורט בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל. קביעת מתחמי התכנון מבוססת ומנומקת תכנונית, ובאה להקל על קידום התכניות המפורטות.

ה. לטענה כי התכנית אינה מתייחסת לאפשרות של בניית מגדלים רבי קומות בעת פינוי השדה, ובנוסף מפרישה אחוז בהיקף של 68% לצרכי ציבור, בין היתר לטובת דיור בר השגה. אשר על כן ראוי לתת לבעלי הקרקע פיצוי בצורת השבחה של המקרקעין בשל האפשרות העתידית לבניה לגובה בעת פינוי השדה, תוך התייחסות לדיור בר השגה - לדחות את ההתנגדות.

התכנית כוללת בניית מגדלים ומבטאת את הפוטנציאל המירבי והמיטבי לפיתוח הקרקע. התכנית אינה קובעת הקצאות בתכנון החדש, אלא רק חלקים יחסיים נכנסים. אופי וטיב ההקצאות לבעלים, ייקבע במסגרת התכניות המפורטות אשר יכללו טבלאות לאיחוד וחלוקה על פי החוק והתקינה השמאית.

ו. לטענה כי על התכנית לעסוק בהקמת האיים בים שנועדו לשדה תעופה חלופי ולמלונאות (בהתאם לפרסומי עבר), ואם לא אזי לכל הפחות עליה לספק התייחסות משמעותית יותר לנושא הקמת המרינה בשטחה - לדחות את ההתנגדות.

תכנית עוסקת בתכנון הנמצא בתחומי גבולותיה בלבד, ועל כן הדיון בחלופות שלא נמצאות בתחומה יהיה



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- בתכנית אחרת ככל ותוגש. תחום המרינה היה בתוך גבולות התכנית בתחילה, ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 23.07.2018 הוצא תחום חוף הים והמעגנה, וזאת לאור מורכבותו של התכנון הימי והשפעותיו על הסביבה החופית ועל שפך הירקון.
- ז. לטענה כי התכנית מרבה לעסוק בנושאי איכות הסביבה, אך היא מתעלמת מתחת הכח רידינג המזהמת כבר כיום - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ח. לטענה כי לחברת חשמל הוקצו 2.5 דונם על אף העובדה שבמצב הקודם להקצאה היו לחברה רק מספר חביות בשטח. הקצאה זו פסולה ויש לבטלה - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ט. לטענה כי יש לבטל את ההקצאה העודפת של 65 יח"ד לרמ"י אשר נעשתה בתוך סל יח"ד המאושר בתכנית. הקצאה זו מקומה מחוץ לסך יח"ד המאושר והיא נוגדת את תקן 15 של התקינה השמאית - **לקבל את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל, וכמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- י. לטענה כי בהתאם לסיכום שהגיעו אליו המתנגדים עם המתנגדים: ויגדור סוניה, בילוג ענת, יצחקי אסתר, בן בסת דליה, לוי דוד, פלד ביבי, ביליג אליהו, מילצ'ן נאווה, אמיר וגיל, מבוקש לאחד את זכויותיהם של המתנגדים לכדי מגרש אחד, וללא פיצול של הזכויות לשלושה מתחמים - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית אינה קובעת הקצאת זכויות בתכנון החדש, אלא רק חלקים יחסיים נכנסים. אופי וטיב ההקצאות לבעלים ייקבע במסגרת התכניות המפורטות שיקודמו מכח תכנית זו ואשר יכללו טבלאות איחוד וחלוקה על פי החוק והתקינה השמאית.
11. **להתנגדות עו"ד יוסף גיא מוסרי ומורן חביב בשם בעלי זכויות בגוש 6896 חלקה 204**
- א. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי עד תום שלב ההקצאות בתכנית המפורטת לכל מתחם, לא יבוצע רישום בעלות בלשכת רישום המקרקעין על שם הבעלים, זאת מאחר ובעלות המתנגדים בחלקה רשומה בספרי המקרקעין, בספרי המנהלים המיוחדים בלבד והבעלות הפורמאלית רשומה על שם מדינת ישראל - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
בהתאם למתווה השמאי של התכנית, בעלי הקרקע יקבלו ערך שווה לחלקם היחסי בכל אחת מן התכניות המפורטות העתידיות. אשר על כן, רישום החלקות באיחוד בשלב המתארי מספק מענה ראשוני. התכנית המפורטת הראשונה תכלול טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם לחוק ולתקינה השמאית ובהתאם לערכים היחסיים של הבעלים, בחלק היחסי של התכנית הראשונה. יתווסף להוראות התכנית סעיף כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- ב. לטענה כי פיצול הזכויות בין 3 מתחמים שונים הינו פסול ומנוגד לתקינה השמאית. כמו כן, בשל היקפי הבניה הגדולים המוצעים בתכנית יש מקום לרכז את זכויות הבעלים הפרטיים במתחם אחד לאיחוד וחלוקה ו/או לקבוע את כל שטח התכנית המופקדת לאיחוד וחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ג. לטענה כי יש לציין במפורש בהוראות התכנית כי ההקצאות הציבוריות המוגדרות דיור בהישג יד כמטרה ציבורית, ובוודאי שטחי המסחר במגרשים אלו, לא ירשמו על שם העירייה במסגרת הקצאת שטחים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, וכי כל הקצאה כאמור חייבת להשתתף בחישוב ההקצאות באיחוד וחלוקה בין הבעלים השונים בתכנית, בדומה לתכנית תא/3700 - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ד. לטענה כי יש להוסיף להוראות התכנית כי עלות טיהור הקרקע במגרשי הבניה תושט אך ורק על חשבון הגורם המזהם (המדינה), וזאת גם במקרה של הקצאת קרקע לגורם אחר שאינו מזהם, וכי הגורם המזהם לא יוכל לממש את מגרשי התמורה המוקצים לו בטרם ביצע טיהור קרקע גם במגרשים בהם לא קיבל הקצאה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי עלות פירוק המתקנים והתשתיות של שדה התעופה בתחום התכנית תושט אך ורק על הגורם האחראי, קרי המדינה - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ו. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי במקרה של הפקעת קרקע, יקבע שווי זכויות בעלים שהפקיעו זכויותיו על פי שווי הזכויות התכנוני החדש, דהיינו באותו מצב בו היה נמצא אילו נערכה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בה קיבל הבעלים את זכויותיו - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים' במסגרתו שטחים ציבוריים "גדולים" מופרשים כבר כעת לרשות המקומית, ולפיכך אין מדובר בהליך הפקעה' ונראה כי מתייתרת האפשרות שהועלתה בהתנגדות.

ז. לטענה כי בשל היקף התכנית והצפיפות המוצעת בה, יש לקבוע כי השטחים למבני ציבור ישמשו אך ורק את התכנית עצמה ולא יותרו שימושים כלליים - **לדחות את ההתנגדות.**

כל תכנית למגורים, ובדגש על תכניות בהיקף גדול, מחויבת להציג מענה פרוגרמטי רחב: הן לשטחי הציבור הפתוחים, והן לשטחי ציבור מבונים. השטחים הנדרשים חייבים לספק מענה ראוי הן לדרישות ברמת סף הבית, הן לדרישות העירוניות ובתכניות גדולות ומשמעותיות כעין תכנית זו, גם לדרישות כלל עירוניות. כל ההגדרות הפרוגרמטיות נבחנו בהתאם לתדריך הקצאות שטחי ציבור, ובתיאום ובהתאם לדרישות של עיריית תל-אביב, ותמומש בהתאם לקצב הבניה והחלטת הרשות המקומית.

12. להתנגדות עו"ד מיכאל שטיינבך בשם כ-200 בעלים פרטיים

א. לטענה כי אין לפצל ולהקצות את הזכויות לשלושה מתחמים. הקצאה באופן המוצע נוגדת את החוק בצורה הברורה ביותר ופוגעת בבעלים. ההקצאה צריכה שתיעשה בקרבה לחלקה המקורית של בעלי הקרקע ובאופן של ריכוז בעלויות וצמצום שותפויות במידת האפשר - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי קיימת שגיאה מהותית בקביעת השווי במצב הנכנס של אזור משנה א' והעמדתו לפי מקדם שווי של 7.5 יח"ד לדונם, זאת באופן חסר בסיס תכנוני ושמאי ללא תימוכין לשווי זה ובסתירה לשווי הנמוך יותר שנקבע לייעוד זה בתכנית תא/3700. יש להשוות בין השווי באזור משנה א' וב' - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ג. לטענה כי אין הצדקה להקצאת 2,400 יח"ד המיועדות לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית שלא בתחום האיחוד וחלוקה. העובדה כי דיור בהישג יד מוגדר כצורך ציבורי אין בה בכדי לאפשר ולהצדיק לקיחת זכויות אלו על ידי הרשות ללא פיצוי. מגרשים אלו כוללים אף שטחי מסחר בהיקפים נרחבים של כ-7,000 מ"ר נוספים, אשר במסגרת התכנית מוצע כי יופקעו מהבעלים ויוענקו ללא תמורה לרשות - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ד. לטענה כי יש להבהיר בבירור בהוראות התכנית כי חלף לפיצוי שטחים שהופקעו לפני עשרות שנים יתקבל במסגרת תכנית זו, ויחושב לפי שטח הברוטו של החלקה לפני ההפקעה, לרבות פירוט החלקות הזכאיות והיקף הזכויות - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי יש להבהיר את כמות יחידות הדיור למגורים ולדיור בהישג יד ולהתפלגות ביניהם. קיימים פערים בהוראות התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ו. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי מסמך העקרונות השמאי המתוקן מתייחס לשווי לייעוד קרקע אזור חוף הים – משנה א' בהערכת יתר באופן משמעותי ואינו משקף את שוויו הריאלי מסיבות שונות:

פרשנות עצמית שאינה מבוססת נכון ביחס לזכויות הבניה בתכנית ל'; הנחת עבודה לא ריאלי ביחס להיקף הזכויות שנקבע בייעוד זה; חישוב זכויות על בסיס שטח ברוטו ולא נטו; התעלמות ממגבלות הבניה באזור בעל רגישות גבוהה.

האומדן שניתן גבוה משמעותית ויש בו כדי לגרוע מאות יח"ד מיתר בעלי הזכויות בתכנית. בהינתן כך, ובהתאם להתנגדות המקורית, מבוקש להעמיד את מקדם השווי בייעוד זה בהתאם למפורט בהתנגדות.

- לדחות את ההתנגדות.

תכנית תא/3700 אכן כללה שטח בייעוד משנה א' והערכת השווי אליו ובה נקבע מקדם שווי 0 לשטח זה. עם זאת, הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה בנוגע ליחסיות לתכנית תא/3700: ראשית - היקף השטח בייעוד משנה א' בתכנית תא/3700 הינו קטן וזניח ביחס לכל השטח בייעוד משנה ב' הנכלל באותה התכנית ובכל מקרה קביעות שמאיות שנקבעו בתכניות באזורים אחרים אינן רלוונטיות לעניינו. זאת ועוד - הנתון שהציג שמאי המתנגדים מבטא מקדם שווי 0 לקרקע בייעוד משנה א' (מסחר, מלונאות ובידור) כאשר אפילו המתנגדים לא טוענים לשווי 0 ולא לשווי קרוב לכך, כך שהנתון שהוצג אינו רלוונטי.

התנהגות השוק מראה כי אזורי המשנה בחוף הים התנהגו בשווי נמוך מהמגורים: הנתונים שהציג שמאי המתנגדים מראים כי אזור משנה ב' נסחר בשווי נמוך מאזור מגורים. לא הוצגו נתונים כי אזור משנה א' נסחר בשווי נמוך ממגורים. בשים לב להבדלים בין אזור משנה א' לאזור משנה ב' כפי שפירוטו בהרחבה שמאי התכנית בתחשיבים המפורטים, אין מקום להתערב בשיקול הדעת המקצועי של שמאי התכנית בנושא זה.

ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ז. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי קיימת אי התאמה בין שטחי הקרקע הנכנסים בהוראות התכנית לבין שטחי הקרקע המהווים בסיס לאיחוד וחלוקה במסמך העקרונות - **לדחות את**

ההתנגדות.

ייעודי הקרקע המפורטים בסעיף 3.2 להוראות התכנית הינם ייעודי קרקע הנובעים מתשריט תכנית תא/1111 אשר כולל גם סימון דרכים, שצ"פים וכו'. מאידך, מאחר ועל פי תכנית תא/1111 חישוב זכויות הבניה נובע משטח ברוטו (לפני דרכים וצרכי ציבור), שהרי השטחים בטבלת האיזון הינם שטחים ברוטו (לצרכי החישובים השמאיים) ולפיכך מההיבט העקרוני השטחים בטבלת האיזון והשטחים בסעיף 3.2 לתקנון התכנית אינם על אותו מכנה משותף ולפיכך ההפרש הגיוני. הוועדה מקבלת בכך את הסבר עורכי התכנית בדיון.

13. **להתנגדות עו"ד שוב שיף וגליקסמן בשם בעלים פרטיים שונים**



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א**

- א. לטענה כי יש לרכז את הזכויות של כל אחד מהבעלים במתחם אחד, במגרש אחד. החלוקה לשלושה מתחמי תכנון מנוגדת לתכלית איחוד וחלוקה ולתקנות התכנון והבניה, הן לעניין ריכוז הזכויות והימנעות מהפרדת שותפויות, והן מבחינת קבלת הקרקע בקרבה למקום החלקה המקורית. נושא זה מביא להחלשה של בעל הזכויות ופוגע בזכותו הקניינית בכך שהוא מקשה את מימוש זכויותיו. יש להקצות למתנגדים זכויות במגרש אחד וככל הניתן ללא בעלי זכויות נוספים, או קרקעות מדינה, וזאת על מנת שיוכלו לקדם במהרה היתרי בניה מבלי להיות תלויים בגורמים אחרים - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ב. לטענה כי חלקות 99, 108 ו-273 בגוש 6632 לא נכנסו לטבלת האיחוד והחלוקה וכי יש להקצות זכויות לחלקות אלו בתכנית זו, גם אם קיבלו בחלקן זכויות בתחום תכניות אחרות, זאת כיוון שאין כל ודאות שקיבלו בהיקף מספק כבתכנית זו. כמו כן, עצם הכללתן בתחום התכנית צריכה לעמוד לזכותם בזכויות באשר הן תורמות לתחום התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**
חלקות אלו נקבעו לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית תא/3388ב' המצויה בהליכים בפני ועדת ערר. המתנגדים לא סיפקו הסבר מדוע יש לכלול זכויות עבור אותו תא שטח שכבר קיבל זכויות בתכנית אחרת.
ג. לטענה כי יש לתקן את מקדמי השווי במצב הנכנס באזור משנה א' למקדם שווי של 5 יח"ד לדונם כפי שקיים באזור משנה ב' - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ד. לטענה כי יש לקבוע באופן מפורש וברור בהוראות התכנית כי דיור בהישג יד ודיור מיוחד ציבורי יוקצו לעירייה ו/או למדינת ישראל, תוך הוראה כי יחידות דיור אלו ישתתפו באיחוד וחלוקה בתכנית, כולל שטחי המסחר שבמגרשי תמורה אלו, והזכויות בגינם יינתנו מתוך זכויות הבעלות של העירייה ו/או מדינת ישראל ולא בנוסף וללא תמורה - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ה. לטענה כי אין להקצות לרמ"י זכויות בגין 65 יחידות דיור (סעיף 7.5 במסמך עקרונות השומה) כפי שנקבע בתכנית תא/1116/א/2 משנת 1993. זכויות אלו יש לשייך למסגרת זכויות ותכנית בשטחי רמ"י בלבד, ואין לערבם במסגרת תכנית זו, ובפועל אף את זכויות אלה יש לחלק בין הבעלים - **לקבל את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל וכמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- ו. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית לפיה עלות טיהור הקרקע במגרשי הבניה תושט אך ורק על חשבון הגורם המזהם, קרי מדינת ישראל, וכי זו לא תוכל לממש את מגרשי התמורה המוקצים לה בטרם ביצעה טיהור קרקע גם במגרשים בהם לא קיבלה הקצאה - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ז. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי עלות פירוק מתקנים ותשתיות בתחום התכנית תושט אך ורק על האחראי לכך, קרי מדינת ישראל - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ח. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית הוראה המאפשרת לבעלים את זכות הברירה בין דרישת פיצויי ההפקעה (כמופיע בהוראות בסעיף 6.17(6)), לבין שמירת הזכויות לקבלת מגרשי תמורה. נדרש לקבוע בהוראות התכנית כי במקרה של הפקעה כאמור, ייקבע שווי זכויות הנפקע על פי שווי הזכויות במצב התכנוני החדש, דהיינו באותו מצב שבו היה נמצא אילו נערכה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה והנפקע קיבל במסגרתה את זכויותיו, שכן במקרה זה עוברות הזכויות הסחירות של הנפקע לידי הרשות המפקיעה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
התכנית יוצרת איחוד של כל החלקות הסחירות, מוציאה מתחת לקן את השטחים הציבוריים, וקובעת מתחמי



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תכנון והקצאה יחסית במצב נכנס בלבד של כל בעל קרקע. הקצאה זו תינתן במסגרת איחוד וחלוקה שיתבצע במסגרת התכניות המפורטות אשר יקודמו מכוחה של תכנית זו. סעיף 6.17 יתוקן בהתאם לאמור בעיקרי ההחלטה סעיפים א' ו-ב' לעיל.

ט. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי קיימת אי התאמה מהותית בין שטחי הקרקע בייעודים השונים בטבלת האיזון וההקצאה ובין טבלת השטחים בהוראות התכנית. מאחר ולהיקף השטחים בכל ייעוד יש השפעה על השווי היחסי הנכנס לכל אחד מן הבעלים, יש לקבוע את השטח הנכון של ייעודי הקרקע בתכנית ולתקן את הטבלה בהתאם - **לדחות את ההתנגדות.** ייעודי הקרקע המפורטים בסעיף 3.2 להוראות התכנית הינם ייעודי קרקע הנובעים מתשריט תכנית תא/1111 אשר כולל גם סימון דרכים, שצ"פים וכו'. מאידך, מאחר ועל פי תכנית תא/1111 חישוב זכויות הבנייה נובע משטח ברוטו (לפני דרכים וצרכי ציבור), שהרי השטחים בטבלת האיזון הינם שטחים ברוטו (לצרכי החישובים השמאיים) ולפיכך מההיבט העקרוני השטחים בטבלת האיזון והשטחים בסעיף 3.2 לתקנון התכנית אינם על אותו מכנה משותף ולפיכך ההפרש הגיוני. הוועדה מקבלת בכך את הסבר עורכי התכנית בדיון.

י. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי בהתאם לאמור בנספח עקרונות השומה הערכת השווי לאזור משנה א' מבוססת על 'הסקה' ו'סבירות', מביאה לתוצאה בלתי סבירה של זכויות בניה לשטח מסחרי בהיקפי ענק, כמו כן יש להביא בחשבון (בהתאם להוראות תא/1111 לאזור מגורים הקובעות זכויות בניה לשטח ברוטו) הפרשות לשטחי ציבור, ולקבוע בהתאם את השווי האקווילנטי לאזור משנה א' על 5 יח"ד לדונם ברוטו לכל היותר. גם העובדה כי השימושים באזור משנה ב' אינם נופלים מאזור משנה א', ועל כן שווי דונם קרקע באזור משנה א' אינו יכול לעלות על שווי דונם קרקע באזור מגורים מחזקת את מסקנה זו - **לדחות את ההתנגדות.** ראה הרחבה בעיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל. התחשיבים השמאיים נערכו לפי עקרונות של "שימוש מיטבי" וכל קונה סביר באזור משנה א' היה ממקסם את התכלית התכנונית האפשרית של מסחר (המתנגדים לא חולקים על כך שניתן לבנות מסחר באזור משנה א' אלא רק לתמהיל ולהיקף השטחים). יש לציין, כי לאור נדירות חטיבת הקרקע בסמוך לים ועירוב השימושים שנקבע בתכנית תא/1111, הרי שלא יהיה זה בלתי סביר לממש שטחים מסחריים בהיקף נרחב.

14. להתנגדות עו"ד יוסף גרנות בשם אורנה גרא, אילת הר נוף, וגבריאל וטיניאנקר, בעלים בחלקה 246 בגוש 6634

א. לטענה כי המתנגדים מבקשים כי זכויותיהם בתכנית יוקצו ביחד ובמשותף, בכל אחד מהמגרשים בהם יוקצו להם זכויות במתחמים השונים - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית אינה קובעת הקצאות בתכנון חדש אלא רק חלק יחסי במצב הנכנס. ההקצאות של התכנון החדש יקבעו במסגרת התוכניות המפורטות אשר יקודמו מכח תכנית זו ויכללו טבלאות איחוד וחלוקה על פי החוק והתקינה השמאית. התכנית לא מונעת עידוד התאגדויות, אשר נכון וייבחן במסגרת האיחוד והחלוקה של התכניות המפורטות.

ב. לטענה כי המטרות שלשמן מותר להפקיע מקרקעין לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה מכוונות להפקעה בתמורה. יחידות הדיור בהישג יד המוצעות במסגרת תכנית זו הינן יחידות סחירות אשר בעליהן יוכלו לסחור בהן ולהפיק מהן רווחים. אשר על כן יש לקבוע בהוראות התכנית כי יחידות דיור בהישג יד יכללו במסגרת האיזון, וכי דיור זה יירשם על שם עיריית תל אביב ויוקצה בגין השטחים הסחירים שבבעלותה.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328

שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- כמו כן יש לקבוע כי דיור בהישג יד יוקצה במגרשים נפרדים אשר השווי שלהם נמוך יותר (לא בקו ראשון/שני לים). עובדה זו אף תעזור להוזיל את השכירות בהם - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ג. לטענה כי אין מקום להקצות זכויות סחירות למקרקעין שהופקעו לשטחי ציבור ו/או למטרה ציבורית, וכי יש לתקן את טבלת האיחוד וחלוקה בהתאם - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ד. לטענה שהוצגה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש לקבוע כי כל בניין נושא את הזכויות בעצמו, וללא חלוקת הזכויות בין המתחמים - לדחות את ההתנגדות.
- התכנית המתארית לא קובעת חלוקה למגרשים ובוודאי לא לבניינים. ראה בנוסף, עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

15. להתנגדות עו"ד שאול מחרז בשם הגב' אטל טורטס, הגב' דליה קסטוריאנו והגב' ג'ני חסו בעלים

בחלקה 281 בגוש 6632

- לטענה כי שלוש המתנגדות הינן אחיות ומחזיקות בזכויות שוות (ביניהן). מבוקש כי שמאי התכנית יתייחס לשלושתן כבעלים יחיד, וכי יצויינו בטבלה ובכל הזכויות הרלוונטיות הנגזרות כבעלים יחיד בכל אחד מהמגרשים על פי המצב החדש - לדחות את ההתנגדות.
- ההתנגדות מתייחסת להקצאות בתכנית אחרת (תא/3388). בכל מקרה, התכנית אינה קובעת הקצאות בתכנון חדש אלא רק חלק יחסי במצב הנכנס. ההקצאות של התכנון החדש ייקבעו במסגרת התוכניות המפורטות אשר יקודמו מכח תכנית זו ויכללו טבלאות איחוד וחלוקה על פי החוק והתקינה השמאית.

16. להתנגדות עו"ד רחל זכאי ואחרים בשם המנהלים מטעם ביה"ש לניהול שטח הגוש הגדול (גוש

6896)

- א. לטענה כי יש לתקן את עקרונות השומה לתכנית במס"ד 172 לטבלת "הערכת שווי יחסי של חלקות נכנסות לתכנית", ולקבוע את הקיזוז על יח"ד ולא על דונמים כפי המופיע בהערה לטבלה - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ב. לטענה כי שטחי חלקה 204 כפי שמופיעים בטבלאות האיחוד וחלוקה שצורפו להתנגדות רמ"י אינם נכונים ויש לעדכןם בהתאם למפורט בהתנגדות - לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019, עודכנו טבלאות האיחוד והחלוקה.
- ג. לטענה שהוצגה בעת הדיון בהתנגדויות כי מבוקש לקבל את המדידות כולל שטחים וייעודים על מנת לאפשר התייחסות נאותה לטבלאות האיזון והחלוקה - לקבל את ההתנגדות בחלקה. המתנגדים הם מיזמי התכנית. בהתאם הטענה אינה ברורה. בכל אופן, בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019 צורפה הטבלה להוראות התכנית ופורסמה על פי סעיף 106(ב). הפרסום כולל את מידע המדידה ככלל טבלת איחוד וחלוקה ובהתאם לתקינה השמאית.
- ד. לטענה שהוצגה בעת הדיון בהתנגדויות כי השטח בבעלות חברת החשמל השתנה למרות שלא כך הדבר - לדחות את ההתנגדות.
- השטח המדובר ניתן בגין זכויות במצב הנכנס לבעלים הרשום של המקרקעין, ואינה קובעת הקצאה פרטנית לחברת החשמל אשר יכולה להתברר בינה לבין הבעלים הרשום. הוועדה סבורה כי הערכת המצב היחסי הנכנס על ידי שמאי התכנית הינה נכונה, כמפורט בעיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

17. להתנגדות עו"ד דניאל לסרי בשם התאחדות המלונות

יצוין כי הוועדה סבורה כי המתנגדים אינם בעלי עניין הרשאים להגיש התנגדות על פי סעיף 100 לחוק התו"ב. עם זאת, ולפנים משורת הדין שמעה הוועדה את המתנגדים, וזאת לאור העובדה כי מדובר על התנגדויות חוזרות.

לטענה כי יש לקבוע בתכנית שלביות ביצוע שתאפשר שימוש מקביל בשדה התעופה, וזאת עד למתן היתרי בניה. זאת בשל העובדה כי פעילות שדה התעופה הינה גורם משמעותי לתיירות לעיר אילת. בכך תושג המטרה הקריטית של פגיעה פחותה ככל האפשר בתיירות לעיר אילת המהווה מנוע כלכלי ואדן מרכזי של העיר אילת. במסגרת זו מבוקש כי תכנון השטח במתחם 1 ייעשה ממזרח למערב באופן שתותר האפשרות למימוש שדה תעופה במקביל לתכנון ופיתוח שטח מתחם 1, והכל בתיאום עם רשויות התעופה הרלוונטיות - **לדחות את ההתנגדות.**

פעילות השדה הסתיימה בפועל בתאריך 01.07.2019 והשדה פונה. אשר על כן מתייתרת ההתנגדות. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

18. להתנגדות עו"ד שירלי תומר בשם חברת ארקיע

א. לטענה כי לא ניתן משקל ראוי, אם בכלל, לשאלה האם מדינת ישראל שמה עצמה בשורה אחת עם מדינות מערביות מתקדמות המפתחות ענף תעופה פנימי משמעותי ואיכותי לרווחת אזרחיהן אם לאו. כמו כן לא ניתן משקל ראוי, אם בכלל, למעמדם וזכויותיהם של תושבי הפריפריה ובראשם תושבי העיר אילת, ככל שהליך התכנון הינו כלי חברתי שמטרתו בין היתר לקדם את ערך השוויון בין אזרחי המדינה – הוא מתעלם מטובת התושבים עבורם מהווה שדה דב צינור חמצן בהיותו חוליה מקשרת למרכז הארץ לצרכים בסיסיים כתעסוקה ובריאות. כל זאת, הגם כי פורסם כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב קיבלה החלטה רשמית התומכת בחלופה תכנונית המעגנת שימוש לשדה תעופה אזרחי בתחום התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית אשר קודמה לשדה תעופה אזרחי אמנם נידונה בוועדה המקומית, אך כלל לא הוגשה לוועדה המחוזית. היבטים כוללים של תעופה נבחנים על-ידי המועצה הארצית. יצוין כי במשך השנים היה באפשרות המתנגדים ליזום תכנית לשדה התעופה, דבר אשר לא קודם על ידם. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי לא ניתן לקבל הכרעה על שימושי הקרקע הראויים במתחם כה משמעותי ומרכזי מבלי לשקול כשיקול מרכזי את השימוש לשדה תעופה, מקום בו היה קיים מזה עשרות שנים ואף עוגן בתכנית מתאר ארצית (תמ"א 15). נראה כי הוועדה המחוזית ראתה לנגד עיניה כשיקול מרכזי וכמעט בלעדי את השאת ערך המקרקעין ואישור כמות מקסימאלית של דירות מגורים - **לדחות את ההתנגדות.** לנושא תמ"א 15 ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל. הוועדה המחוזית סבורה כי מדובר על תכנית מיטבית ראויה ונכונה לפיתוח רובע עירוני משלים במרקם העירוני של תל-אביב-יפו.

ג. לטענה כי סגירת שדה התעופה הינו במידה רבה תוצאה של נסיבות פוליטיות ובכללן פיזור הכנסת וההכרזה על בחירות חוזרות. בנסיבות אלו קשה עד בלתי אפשרי היה לקדם מהלך חקיקה שמכוונו ניתן יהיה לחדש את הפעילות, אך מדובר בצעד מעשי בהחלט, ואפשר כי לאחר הבחירות לכנסת יקודם מהלך חקיקתי לחידוש פעילות התעופה בחלק משדה דב. מבוקש כי הוועדה לא תשקול שיקולים פוליטיים לרבות



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

שיקולים שעניינם הצבתם מראש של מכשולים וקשיים כביכול במפני הליך חקיקתי עתידי - לדחות את ההתנגדות.

הוועדה המחוזית היא וועדת תכנון. בהתאם הוועדה דנה בהיבטים התכנוניים ועל פי המקובל בתכנית שהוגשה לה על היבטיה השונים.

ד. לטענה כי לא ניתן לתכנן לתכנון עתידי מיטבי לחטיבת קרקע חשובה זו מבלי לשקול באופן משמעותי את המשך קיומו של שדה תעופה אזרחי במיקום זה, ובפרט עד למציאת חלופה מתאימה שתמלא את צרכי האוכלוסייה - לדחות את ההתנגדות.

התכנית המופקדת אינה כוללת מענה חלופי בתחומה לשדה תעופה אזרחי, והיא נמצאה ראויה הן בידי נציגי משרד התחבורה החבר בוועדה המחוזית. כאמור בעיקרי ההחלטה, המועצה הארצית החליטה על גריעתו של שדה דב מתמ"א 15.

ה. לטענה כי במסגרת הליכי קידום התכנית לא בוצעה התייעצות עם הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, ולא התקבל אישור לגריעת שדה התעופה כנדרש בהוראות תמ"א 15 סעיף 8 - לדחות את ההתנגדות. התכנית נידונה בוועדה המקומית והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית. לעניין גריעת השדה ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ו. לטענה כי נפל פגם כבד בשיקול הדעת של הוועדה המחוזית כיוון שלא דנה בחלופות תכנוניות ובפרט בחלופה אשר הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית, ואשר משמרת שטח בייעוד שדה תעופה אזרחי בשטח קטן משטח השדה הקיים כיום. בנוסף, הוועדה הייתה חייבת לבדוק האם קיימת חלופה לשדה התעופה אותו מבוקש לפנות, או לקבוע - בדומה להחלטה של המועצה הארצית בעניין שדה התעופה הרצליה - כי המשך פעילות השדה תימשך עד להוצאת היתרי בניה מכח התכנית החדשה או עד למתן מענה חלופה לפעילות השדה - לדחות את ההתנגדות. הטענה להמשך פעילות השדה עד להוצאת היתרים אינה רלוונטית כיוון שהפעילות בשדה הופסקה בתאריך 01.07.2019, והשטח בכללותו פונה. יצויין כי ביחס להחלטה קודמה תמ"א מפורטת וזו טרם אושרה. בנוסף ראה מענה בסעיף א' להתנגדות זו, ועיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.

ז. לטענה כי העובדה כי שדה התעופה אינו פעיל בעת החלטת הוועדה, איננה יכולה לפטור את הוועדה מלדון בחלופות תכנוניות לרבות אלו הכוללות הפעלה חלקית של השדה, אשר ניתן יהיה ליישמן אם תעבור חקיקה המאפשרת את המשך הפעלת השדה. הוועדה נדרשת לבחון חלופות (קבועות או זמניות), גם אם מימושן כרוך התפתחויות עתידיות. כמובן, החלטה על חלופה זו יכולה להיות מותנית בהתממשות תנאים תוך זמן סביר שיקבע על ידי הוועדה - לדחות את ההתנגדות. הוועדה דנה בתכנית שהוגשה לה, ומוצאת אותה ראויה ונכונה. דיון בחלופות מקומו במועצה הארצית במסגרת תכנית מתאר ארצית לשדות התעופה אשר מקודמת בימים אלו.

ח. לטענה כי בהחלטת ההפקדה נפל פגם מהותי הפוסל את סבירות ההחלטה כולה ועל כן דין החלטה להתבטל. חוסר הסבירות בא לידי ביטוי כיוון שהוועדה - על אף כי מדובר בתכנון ארוך טווח המסדיר שימושי קרקע לעשרות שנים - לא שקלה כלל שיקולים ציבוריים ותכנוניים רחבים כנדרש, עצמה עיניה לשיקול האפשרות להפעלה חלקית של השדה, וייחסה משקל יתר לדרישות מגישי התכנית ולשיקולי פוליטיים אחרים - לדחות את ההתנגדות.

הוועדה סברה כי התכנית שהוגשה לה על מרכיביה השונים הינה תכנית ראויה ונכונה תכנונית. הוועדה החליטה על הפקדת התכנית ברוב של 11 מול מתנגד אחד. חברי הוועדה, אשר כללו בין השאר את נציגי משרדי התחבורה והסביבה. בנוסף, וכמפורט בעיקרי ההחלטה, התקיים דיון בוועדה בהמלצה לפי סעיף 8



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- לתמ"א 15, אשר בהמשך לכך החליטה המועצה ארצית על גריעת השדה מהתמ"א 15. הוועדה דנה בתכנית על היבטיה השונים, ובהתאם להחלטות הממשלה בדבר סגירת השדה.
- ט. לטענה כי התכנית אינה מידתית ופוגעת באופן קשה ובלתי סביר במתנגדת ובציבור כולו בכך שאינה קובעת, לכל הפחות, הוראות מעבר המתירות את המשך שימוש השדה עד להוצאת היתרי בניה. התכנית כן קובעת תנאים להוצאת היתרים בנושאים שונים ובהם איכות הסביבה, פארק החוף והתשתיות. משכך סביר ומתבקש לכלול בתכנית הוראות שיתירו את המשך פעילות שדה התעופה עד להוצאת היתרי בניה בשטח השדה. הוראות המעבר מעין אלו היו מעניקות פרק זמן משמעותי בו ניתן להכשיר חלופה ראויה לשדה התעופה - לדחות את ההתנגדות.
- פעילות השדה הופסקה בתאריך 01.07.2019 בהתאם להחלטת הממשלה והשדה פונה כולו, ועל כן הבקשה להמשך הפעילות אינה רלוונטית ומייתרת את ההתנגדות.
- י. לטענה כי הוועדה חייבת לתת משקל ראוי לסמכות שניתנה במסגרת תכנית המתאר של תל אביב תא/5000, בה נקבעה הוראה מפורשת (סעיף 2.5.3 (ד)), לפיה בתכניות המפורטות יש סמכות לקבוע תקופת מקסימום להמשך שימושים קיימים שאינם תואמים לתכנית העתידית, לפי סעיף 178 - לדחות את ההתנגדות.
- הסעיף המדובר אינו מחייב כי אם מאפשר לוועדה המקומית לקבוע תקופת מקסימום לחריגה למבנים ולשימושים שאינם תואמים תכנית עתידית. האפשרות לחריגה מתייתרת לאור העובדה כי השדה אינו פעיל החל מתאריך 01.07.2019, ואף פונה בתקופה זו.
- יא. לטענה כי בעת הדיון בולנת"ע נימק שר האוצר כי הוראת מעבר לשדה תעופה עלולה לחשוף את המדינה להוצאות עתק. לא מדובר בשיקול תכנוני אלא בשיקול זר לחלוטין לסוגיות כבדות משקל, ולפיכך הוועדה כלל אינה רשאית לשקול נושא זה במסגרת שיקוליה. אשר על כן, מבוקש לקבוע הוראת שעה לפיה כל עוד השימוש התעופתי בשדה התעופה אפשרי על פי כל דין, יוסיף שדה התעופה לפעול - לדחות את ההתנגדות.
- פעילות השדה הופסקה בתאריך 01.07.2019. בכל מקרה, הוועדה שקלה שיקולים תכנוניים ומצאה את התכנית ראויה.
- יב. לטענה כי התכנית מתעלמת מהאפשרות להמשיך את פעילות שדה התעופה במקביל לטיפול בזיהום בקרקע. התסקיר אינו מתייחס לחלופה בה שדה התעופה ממשיך לפעול בחלק מהשטח ובמקביל מבוצעות עבודות לאיתור זיהומי קרקע והטיפול בהם, או לחלופה הכוללת מנגנון שלביות בקשר לזיהום הקרקע לפיו סקרי קרקע מפורטים ייערכו בשלבי התכניות המפורטות, כאשר תאפשר בניה בתא שטח אחד גם אם טרם הושלם הטיפול בזיהום בתא שטח אחר, בדומה לתכנית מש/1 (תע"ש השרון) - לדחות את ההתנגדות.
- בשל העובדה כי פעילות השדה הופסקה בתאריך 01.07.2019 הטענה בדבר טיפול בזיהום הקרקע במקביל לפעילות השדה מתייתרת ואינה רלוונטית. תכנית מש/1 מתייחסת לתא שטח גדול פי למעלה מ-5, ומחלקת את שטחה למתחמים אשר בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות בכפוף לטיפול בקרקע בכל אחת מהן. הוראות תכנית זו בתוספת האמור לעניין זה בעיקרי ההחלטה אינן שונות במהותן.
- יג. לטענה כי אישור תכנית זו בד בבד עם תכנית הותמ"ל הינו מנוגד להיררכיה התכנונית הקבועה על פי חוק. זאת כיוון שבהתאם לחוק הותמ"ל, כוחה של תכנית מועדפת לדיור גובר על כוחה של כל תכנית (למעט תמ"א 35), ומשכך ברור כי תכנית הותמ"ל - אם תאושר - גוברת על תכנית זו. על כן, כל עוד לא יוטמעו בהוראות תכנית הותמ"ל סעיפים 6.1-6.6 בהוראות תכנית זו, יהפכו סעיפים הללו פלסטר, ומנגד הועדה המחוזית אינה רשאית לקבוע הוראות אשר יכבלו את שיקול הדעת של הותמ"ל שהינה ועדה גבוהה במדרג מוסדות התכנון מהוועדה המחוזית. לאור כל זאת, יש לתקן את מסמכי התכנית באופן שתכנית הותמ"ל



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- תוחרג מגבולות תכנית זו - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- יד. לטענה כי הוועדה המחוזית לא מילאה אחר תנאי בהחלטת הולחו"ף (סעיף 11), לפיו נקבע כי מבנה הציבור המסומן מערבית לטיילת יבוטל ובמקומו יסומן פארק. על אף החלטה זו, החליטה הוועדה המחוזית בניגוד להחלטת הולחו"ף – לסמן את תא שטח 3609 בייעוד "על פי תכנית מאושרת", זאת הגם שאין חולק כי הולחו"ף היא וועדה גבוהה במדרג ועדות התכנון מהוועדה המחוזית והחלטותיה מחייבות את הוועדה המחוזית - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- יה. לטענה כי תסקיר ההשפעה על הסביבה אינו כולל את כל הפרטים הנדרשים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לתסקיר, ואינו מתייחס באופן מהותי לסביבה הימית אשר עלולה להיפגע מיישום התכנית. המתנגדת סוברת כי יש לדון בהיבטים סביבתיים של תכנית זו ושל התכנית הכוללת את הסביבה הימית בתסקיר אחד, שהרי תכנית אחת משפיעה על השנייה. כמו כן, היעדר התייחסות למרחב הימי תמוה בייחוד נוכח ההליכים שמקדם מנהל התכנון בעניין טיוטת מדיניות המרחב הימי באזור זה. לפיכך ברור כי נפל פגם שעלול להוביל לכך שהחלטה לאשר את התכנית תתבסס על תשתית עובדתית שאינה הולמת - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- יו. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי ארקיע מחזיקה בבעלות חלקית על הקרקע - לדחות את ההתנגדות. טבלאות האיחוד וחלוקה נערכות על פי כל דין ובהתאם לנתוני מרשם המקרקעין. המתנגדת רשומה בהערת אזהרה בנסח רישום המקרקעין בחלקה 242 בגוש 6634 וכך נרשמה במסגרת נספח השעבודים המצורף לטבלת האיזון (סידורי 68). טיב הזכויות של המתנגדת ייבחן בין הבעלים הרשום למתנגדת במסגרת המתאימה ומחוץ להליך התכנוני שכאמור מתייחס לנתוני המרשם.
- יז. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי מבוקש לאפשר שימוש תעופתי בתחום התכנית – לדחות את ההתנגדות. התכנית מבוססת על פינוי מלא של השדה כפי שאכן מבוצע בימים אלו. כמו כן, בקשה לשימוש מסוג זה נדרשת לבחינה בצורה מעמיקה - מלבד המשמעויות התכנוניות-פיזיות הנדרשות - גם משמעויות נוספות ובכללן בחינות תפעוליות, ובוודאי סביבתיות. אשר על כן, הוועדה לא מוצאת לנכון לאפשר שימוש תעופתי בתכנית מתארת זו.
- יח. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי טבלאות האיזון וההקצאה המתוקנות אינן כוללות את ארקיע אשר לה זכויות בחלק מהקרקע בתכנית. בהתאם לסעיף 3 לתקן 7 של מועצת שמאי המקרקעין, מבוקש לתת ביטוי בטבלאות ההקצאה להתחייבות חוזיות שניתנה על ידי המדינה לרישום ארקיע כבעלי זכויות אף אם אינן רשומות במרשם המקרקעין - לדחות את ההתנגדות. ראה מענה בסעיף טז לעיל בהתנגדות זו.

19. **להתנגדות עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל ועו"ד אייל אוליקר בשם חברת הירקון בע"מ**

- א. לטענה כי נספח עקרונות השומה לא הביא בחשבון את השפעת תכנית תא/5000, אשר על אף היותה תכנית כוללת היא משקפת את מגמות התכנון בעיר, והיא אמורה להוות חלק מן המצב הקודם בו קיים פער משמעותי בין ייעודי הקרקע במערב התכנית ("אזור לתכנון העתיד") ובמזרחה ("אזור מגורים בבניה עירונית"). אשר על כן צריכה להיות לה השפעה משמעותית על שווי השוק של המקרקעין - לדחות את



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ההתנגדות.

תא/5000 הינה תכנית כוללנית, והיא אינה מבטלת תכניות קודמות, ועל כן קביעת שמאי התכנית כי הבדלי השווי נובעים מתא/1111 כמו גם היחס שנקבע לאזורים המערביים הינם עמדות שמאיות סבירות והוועדה לא מוצאת מקום להתערב בשיקול דעתם המקצועי.

ב. לטענה כי נספח עקרונות השומה לא הביא בחשבון את השפעת תמ"א 13 בקובעה את השטח המערבי לשצ"פ ולחוף רחצה, כך ששווים של שטחים אלו יהיה נמוך באופן משמעותי משוויים של שטחים המסומנים בתמ"א כשטח יישוב - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ג. לטענה כי נספח עקרונות השומה לא הביא בחשבון כי חלק משטח המערבי של התכנית נתון להגבלות רבות מכח הוראות השפעת חוק שמירת הסביבה החופית. שמאי התכנית התייחס לשטחים רבים הממוקמים בתחום הסביבה החופית כשטחים סחירים, וזאת בהתעלם מהגבלות הקבועות בחוק - **לדחות את**

ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ד. לטענה כי נספח עקרונות השומה לא הביא בחשבון את המגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה זמני במצב הקודם, בהתאם למפורט בתכנית תא/1111 (סעיפים 27 ו-32), אשר החילה מגבלות על גובה הבניינים בהתאם להוראות משרד הביטחון והתחבורה - **לדחות את ההתנגדות.** העובדה כי היה קיים שדה תעופה בשטח השפיעה על הסביבה בכללותה, ועל כן כל החלקות הכלולות בתכנית מצויות בסטטוס דחית מימוש דומה. ביטול שדה התעופה הסיר את מגבלות הגובה והתכנית מבטאת זאת.

ה. לטענה כי נפלו פגמים במקדמי השווי שנקבעו בתכנית: הפרשי המקדמים בין אזור משנה א' לב' לפי תכנית תא/1111 אינם סבירים ומביאים לעיוות משמעותי במצב של חלקות אשר נמצאות בחלקן בתחום תא/3700, כך ששטחים זהים בתכניות צמודות יהיו זכאיים לזכויות בהיקף שונה. בנוסף, מקדם השווי שנקבע לאזור משנה ג' אינו סביר. המקדם באזור זה נקבע בשווי המהווה 10% מהשווי שנקבע למגורים, בעוד במסגרת תכנית תא/3700 שטח זה כלל לא קיבל שווי. קביעה זו מביאה לתוספת זכויות למדינת ישראל שהינה בעלת מרבית השטחים באזור זה - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ו. לטענה כי קיימות חלקות בייעוד דרך הנמצאות בבעלות עיריית תל אביב ומדינת ישראל אשר הוערכו ביתר במצב הנכנס, כחלקות אשר ניתן לעשות בהן שימוש למגורים, זאת על אף שצורתן אינה מאפשרת שימוש זה. מבוקש לתקן את הערכת השווי במצב הנכנס לכל היותר לפי שווי של 10% מהשווי המקובל באזור - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ז. לטענה כי בשטח התכנית ישנן חלקות רבות בייעוד ציבורי, אשר הוערכו על ידי שמאי התכנית וקיבלו שווי במצב הנכנס "מעל הקו", בדומה לחלקות בייעודים סחירים. שטח למטרות ציבור במצב הנכנס אינו יכול להוות מקור להקצאת זכויות סחירות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. יש לתקן את נספח עקרונות השומה, כך שלא יוקנו לרשות המקומית או למדינה זכויות סחירות כנגד שטחים בייעודים ציבוריים - **לדחות את**

ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ח. לטענה כי נספח עקרונות השומה לא הביא בחשבון את השוני בזמינות בין המתחמים. מתחמים 2 ו-3 מצויים באזור מסלולי התעופה של שדה דב, וכפופים למגבלות הבניה בתכנית תא/1111. לעומתם מתחם



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

מס' 1 אינו נמצא בשטח מסלולי השדה ולא חלות עליו מגבלות בניה, הוא זמין לבניה מיידית, ויהיה כך גם במקרה בו יוחלט לפתוח מחדש את שדה דב באופן חלקי. בהתאם מתחם זה נמצא טרום הפקדה, בניגוד ליתר במתחמים בהם תכניות מפורטות עדיין אינן באופק. בניגוד לאמור לעיל לא הובא בחשבון השלכות שוני הזמינות בין המתחמים השונים, ואף צויין מפורשות (סעיף 8.2) כי מתעלמים מעובדה זו. לאור זאת, מבוקש לתקן את נספח עקרונות השומה כך שיביאו בחשבון את הדחיה הצפויה במימוש מתחמים 2 ו-3 - **לדחות**

לדחות ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל. שווי יחסי נקבע בהתאם למצב הסטטוטורי והפיזי ערב התכנית הנדונה, ועל כן אין מקום להביא את העובדה כי מקודמת במקביל תכנית ראשונה באזור מסויים כהוכחה לזמינותו. זמינותו של מתחם זה נובעת מתכנית זו כמכלול. הוועדה לא מוצאת הבדלים מהותיים ומובהקים בזמינות של מתחם כזה על מתחם אחר, אלמלא התכנית הראשית דנן (תא/4444) הייתה מקודמת. מעבר לכך, המתווה השמאי של התכנית מעקר מתוכן את הטענה, זאת כיוון שכל בעל זכויות מקבל ערך שווה מזכויותיו בשלושת המתחמים, עובדה המייתרת את הטענה לפגיעת דחיות מימוש. בנוסף, מאחר והשדה פונה, הרי שכל הקרקע הפכה לזמינה למימוש. כמו כן, ביצוע של קו הרק"ל (הקו הירוק) מייצר אף הוא תשתית תחבורתית המאפשרת את פיתוח התכנית במלואה. החלוקה למתחמים באה להקל על הכנת התכניות המפורטות.

ט. לטענה כי שמאי התכנית לא הביא בחשבון במצב הנכנס הפחתה לגודל או הפחתה למושע עבור חלקות הכלולות בתכנית, זאת בשל הפגיעה בשוויו של מגרש בשוק החופשי עקב ריבוי בעלים - **לדחות את**

ההתנגדות.

לאור מאפייני חטיבת הקרקע כחטיבה תכנונית אחת אשר לאורך שנים הוגבלה גם על רקע קיומו של שדה דב, ולאור מאפייני התכניות שקודמו בסביבה (רובן תכניות בהיקף נרחב כגון תא/3700, תא/3388), מתקבלת המסקנה כי אף בעל זכויות לא ציפה ו/או לא יכול היה לקדם תכנית נקודתית על חלקתו. לפיכך, כל בעלי הזכויות במתחם מצויים "במושעא תכנונית", גם אם בנסח הרישום לא קיימת מושעא. המושעא הקניינית (היכן שקיימת) יכולה להיפתר במקביל ל"מושעא תכנונית", ולפיכך אין מקום להפחתת שווי נוספת.

י. לטענה כי יש לתקן את התכנית באופן שתורה כי הקצאת השטחים המסחריים שבמגרשי הציבור תהיה "מעל הקו" - **לדחות את ההתנגדות.**

השטחים המסחריים במגרשים הציבוריים נלווים ליעוד הציבורי, ומשרתים אותו. הוראות התכנית מאפשרות שטחים מסחריים בהיקפים נמוכים (עד מקסימום של 8.5% מסך השטחים הסחירים במתחם) המבטיחים כי מדובר בשטח סחיר נלווה ואינהרנטי ליעוד הראשי, ובנוסף הוראות התכנית אינן מאפשרות הקמת שטחים אלו ללא השימוש הציבורי הראשי.

יא. לטענה כי יש לבטל את שטחי הציבור שבתוך המגרשים הסחירים או על העברתם אל מגרשים המיועדים למטרות ציבור. היקף השטחים הציבוריים הכולל במסגרת התכנית עומד על כ-600 אלמ"ר, ועל כן אין כל הצדקה על קביעת כ-5,000 מ"ר בנויים נוספים למטרות ציבוריות בתחום המגרשים הסחירים, תוך פגיעה בשווים. יש לקבוע כי שטחים אלו ינתנו בתוך המגרשים הציבוריים - **לדחות את ההתנגדות.**

השטחים הציבוריים שניתנו במגרשים הסחירים מהווים השלמות פרוגרמתיות בהיבטי סף בית לשכונה העתידית. מעבר לכך, הוועדה רואה ערך תכנוני בעירוב שימושים הכולל מעבר לשימושים סחירים, גם היבטים הנוגעים לצרכי ציבור, וזאת כחלק מהתפיסה התכנונית לייצר רובע עירוני שוקק ואינטנסיבי הכולל את כל השירותים והצרכים בו וכחלק אינטגרלי ממנו.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

יב. לטענה כי יח"ד בהישג יד הן נכסים סחירים בעלי ערך כלכלי רב, ומשכך אין הצדקה להקצותן ללא תמורה לעיריית תל אביב - לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

יג. לטענה כי יש לבטל את סעיף 7.6 במסמך עקרונות השומה, הקובע כי במסגרת התכנית תקבל מדינת ישראל 65 יח"ד בהתאם להוראות תכנית תא/1116/א' - לקבל את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל, וכמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

יד. לטענה כי מגרש חברת חשמל הוערך ביתר, לאור העובדה כי במצב הנכנס הוא מסומן בתמ"א 3/א/10 כשטח ציבורי פתוח בעורף החוף. שמאי התכנית העריך אותו בשווי שאינו תואם למגרש המיועד לשמש שטחים פתוחים - לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

יה. לטענה כי חלקה 22 בגוש 6634, וחלקה 23 בגוש 6990, המוגדרות במצב נכנס כ"שטח לתכנון בעתיד" המיועד למתקנים הנדסיים, הוערך בתכנית באופן בלתי סביר בשווי דומה ליתר השטחים באזור משנה ב' אשר אינם מיועדות לייעוד ציבורי - לדחות את ההתנגדות. ייעוד השטח הקבוע כ"שטח לתכנון בעתיד" מהווה שטח בעל שווי מסויים. משלא מומשה בחלוף עשרות שנים האפשרות לשימוש השטח כמתקנים הנדסיים, הקביעה כי קונה סביר בשוק החופשי יראה את השטח כסחיר בעל שווי מופחת ביחס לבסיס הינה קביעה שמאית סבירה, והוועדה לא מוצאת לנכון להתערב בשיקול דעתם המקצועי של שמאי התכנית.

יו. לטענה כי שמאי התכנית לא נתן משקל לשטחים ב"ייעוד מוקפא" במצב הנכנס, אשר הוראות תכנית תא/1111 קובעות כי השטח יוקפא עד לתכנונו הסופי ויותר לבניית מגורים. שמאי התכנית העריך את שוויים בדומה לשטחים שלא סומנו כשטחים מוקפאים בצורה שאינה סבירה - לדחות את ההתנגדות. היעדר הזמינות, המהווה הפחתה בהערכת השווי המוצע, קיים מתוקף העובדה כי תכנית תא/1111 אינה זמינה למימוש באף אחד מייעודיה כבר במצב הקיים, ועל כן אין מקום להפחתה נוספת בשל מגבלה זו. תכנית זו משנה את תכנית תא/1111 והופכת את כולה לזמינה וברת מימוש.

יז. לטענה כי יש להביא בחשבון הפחתה לשווי חלקות בהן עובר פרוזדור קו דלק, בשל הוראות תכנית תא/1111 פוגעות באופן משמעותי בשווי של החלקות הרלוונטיות במצב הקודם. על אף מגבלות אלו שמאי התכנית העריך את החלקות האמורות לפי מקדם דומה ליתר החלקות באזור משנה א' - לדחות את ההתנגדות.

קווי הדלק מיועדים לפינוי בהתאם לתמ"א 3/א/10, ועל כן אין מקום להפחתת שווי בשל מגבלה זו.

יח. לטענה כי יש לתקן את מסמכי התכנית תיקונים טכניים בהתאם למפורט להלן:

1. טבלה 5 סעיף ז' להערות לטבלה: פירוט שטחי הבניה ברוטו עבור מגרשים לצרכי ציבור בלבד.
2. טבלת שטחי בניה – נספח מס' 1 - טבלת פירוט זכויות בניה לפי מתחמים: שגיאות ונתונים חסרים.
3. חסר סימון תחום האיחוד והחלוקה בתשריט (כל תחום התכנית).
4. מגרש 3609 ("ייעוד על פי תכנית מאושרת") יש להוציאו מתחום הקו הכחול של התכנית או לא להכלילו בתחום האיחוד והחלוקה.
5. קיים פער של כ-1,260 מ"ר בין שטח התכנית המאושר לשטח התכנית המוצע.

- בהתאם למפורט להלן:

1. לקבל את ההתנגדות בחלקה - מדובר בטעות טכנית בהקלדת נתון היקף מ"ר ברוטו. יתוקן כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

2. לקבל את ההתנגדות - נספח 1: פירוט זכויות, המצורף להוראות התכנית מוגדר בהוראות התכנית (טבלה 1.7) כנספח רקע. על אף היותו מסמך רקע, על מנת לעמוד על אחידות וקוהרנטיות במסמכי התכנית, המסמך יתוקן כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
3. לדחות את ההתנגדות - התכנית קבועה כתכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד. סימון האיחוד וחלוקה בתשריט רלוונטי במקרים בהם רק חלק מתחום התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה.
4. לדחות את ההתנגדות - ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
5. לדחות את ההתנגדות - על פי תקנות מבא"ת, שטחי הייעודים המאושרים בתכנית ימולאו על פי השטחים הרשומים שהתקבלו מהמודד, לעומת שטחי השטחים המוצעים המחושבים אוטומטית על ידי מערכת מבא"ת. לפיכך, על פי מבא"ת, מותרת סטייה של עד 3% בין השטחים המאושרים (הרשומים) לבין השטחים המוצעים (המדודים).
- ט. לטענה כי יש לסמן את השטחים שהוקצו בנאמנות לעיריית תל אביב (במסגרת הפקעות עבר בתכנית תא/1111), ואשר מיועדים לבעלי זכויות פרטיים, באופן שיאפשר איגום של הזכויות המיועדות לגורם פרטי יחד עם יתר השטחים המיועדים לו - לדחות את ההתנגדות.
- הוועדה סבורה כי לא ניתן להקיש מתשתיות כגון בריכת מים לפארק. פארק בניגוד לבריכת מים משרת באופן ישיר ומיידי את התושבים הסמוכים אליו. גם אם מהפארק הזה ייהנו תושבים נוספים המענה המידי היום יומי הינו של תושבי השכונה, בפרט כאשר נאמר במפורש כי פארק זה משרת את תושבי השכונה ברמה פרוגרמטית. המתנגדים בעצם מבקשים כי הועדה תפצל את הפארק לעשרות פארקים קטנים כדי שלא יהיה ספק כי שיטחו מהווה חלק מהשטחים הנותנים מענה ציבורי פתוח למגורים. הדבר אינו נכון תכנונית, הועדה סבורה כי יש לאפשר תכנון יעיל ונכון של פארק איכותי, ואין בכך שהוועדה יצרה מענה תכנוני נכון ויעיל, למנוע את הכללת הפארק בתחום האיחוד והחלוקה. הוועדה סבורה כי מבלי להתייחס לנושא בריכת המים הרי שבבריכת מים אפשר להבדיל בצורה מובהקת ומובדלת בין כמות המים שמשרתת את השכונה לזו אשר משרתת את שאר העיר ולבחון את רמת הקשר בין בריכת המים לשכונה. במקרה זה מדובר על פארק כמכלול, אשר באופן וודאי ישרת ויתן מענה ישיר לכלל תושבי הרובע שיוקם, פארק זה נותן מענה לכלל גוני האוכלוסייה שיגורו בשכונה זו ויצור חיבור של השכונה לים. העובדה כי הפארק מסומן בתמ"א 1 אינה מצביעה על היותו פארק ברמה הארצית אלא בעיקר על הרצון לוודא כי בסמוך לחוף הים יקבע פארק חופי. עוד יצויין כי הדוגמאות שצויינו על ידי המתנגדים (פארק הבנה) אינן דומות ולא מדברות על פארק הנלווה לבניית שכונה של 16,000 יח"ד. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- כ. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש להוציא את הפארק החופי מתחום האיחוד והחלוקה כיוון שהוא משמש כפארק מטרופוליני ואף אם הוא עונה בחלקו למענים הפרוגרמטיים של הרובע, אין משמעות הדבר כי הוא צריך להיכנס לתחום האיחוד והחלוקה, וזאת בהתאם לפסק דין נוימן של בית המשפט העליון בע"מ 2279/19 - לדחות את ההתנגדות.
- ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- כא. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי עדכון המדידה בהתאם להחלטת הוועדה גרם להגדלת חלקן היחסי של חלקות 9-204 במצב הנכנס בהיקף של 29 יח"ד אקוויוולנטי. כתוצאה מכך נפגע שווין היחסי של המתנגדת ובעלי קרקע נוספים במצב הנכנס. עדכון המדידה בוצע מבלי שהוצגו לבעלי הזכויות המדידות באופן הפוגע באפשרות להתנגד. תשריטי התכנית המופקדת והמפורסמת בהתאם לסעיף 106(ב) מפנים לאותה המדידה מתאריך 24.03.2019. בהתאם הועברה בקשה לקבלת המדידות אשר על בסיסן תוקנו השטחים, אשר לא נענתה - לדחות את ההתנגדות.
- כפי שהוצג על ידי היום בעת הדיון בהתנגדויות, מפת המדידה לא השתנתה בין שלב ההפקדה ובין שלב



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- הפרסום לפי סעיף 106(ב). הנתון שעודכן הוא השטח בטבלת האיחוד, אשר נערכה על בסיס אותה מפת מדידה שכאמור לא שונתה. אשר על כן, המפה פורסמה לציבור כבר בשלב ההפקדה, ונתון השטח הוא שעודכן ופורסם בהתאם לסעיף 106(ב). בכל מקרה, באתר מנהל התכנון מפורסמים קבצי DWG של התכנית, המאפשרים בחינה חיצונית, כך שבפני המתנגדים עמדה הזכות להגיש התנגדות הכוללת מדידה מטעם אשר ממחישה את הטעות לכאורה בהתאם לעמדתם, כשם שקיים בכל נושא מקצועי אחר. יש לציין כי לא קיימת תקנה המחייבת את הצגת המדידות עצמן כחלק ממסמכי התכנית.
- כב. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש להוציא את שטח הפארק הציבורי מתחום האיחוד והחלוקה. חלקים נרחבים אלו מהווים פארק חופי מטרופוליני המשמש את כלל תושבי העיר, ולא ניתן לכלול בתחומי האיחוד והחלוקה שטחים ציבוריים אשר הצורך בהם אינו נובע ישירות מצרי התכנית, רק לצרכי פיצוי, וכי השטח מסומן כפארק בתמ"א 1 - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- כג. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש להתחשב במצב הנכנס בהשפעת תמ"א 13 על שווי השטחים שבמערב התכנית, ולהפחית את שוויים של המקרקעין אשר נמצאים בחלק המערבי באופן יחסי, וזאת בשל המגבלות הרבות שקובעת התמ"א - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- כד. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש להתחשב במצב הנכנס בחוק שמירת הסביבה החופית המטיל מגבלות רבות על התחום שמצוי במר עד 300 מ' מקו החוף בחלק המערבי של התכנית - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- כה. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי שמאי התכנית הניחו בשגגה כי זכויות בניה – להבדיל מתכליות – המתורות באזור משנה א' ו-ב' שהיינה בהתאם לתכנית ל', וזאת בניגוד לקבוע בסעיף 14א לתכנית תא/4444. לא זו אף זו, שחלקים ניכרים באזורי משנה א' ו-ב' מסומנים בתכנית תא/1111 בייעודים ציבוריים אשר ברור כי זכויות הבניה לאזורים אלו לא יהיו זהות לזכויות הבניה באזורי המסחר של תכנית ל'. מכך נובע שתכנית תא/1111 אינה קובעת זכויות בניה, וכי זכויות אלו ייקבעו בשלב הכנת התכניות המפורטת לכל קטע תכנון, בהתאם להוראות תכנית תא/1111. העמדה השמאית של התכנית מובילה למסקנה אבסורדית כי שווי אזור משנה א' – המהווה שטח ציבורי מובהק – גבוה יותר משווי שטח מגורים, עמדה השומטת את בסיס התחשיב לשווי יחסי באזורים אלו - לדחות את ההתנגדות. ראה מענה בהרחבה בעיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל. עיון בהוראות תכנית תא/1111 מלמד כי אזור משנה א' ו-ב' אינם במהותם שטחים ציבוריים מובהקים כפי שטוענים המתנגדים. יוזכר כי מדובר בשטחים המיועדים לפיתוח חוף הים ומיועדים בתכליות להקמת מסחר, מלונאות, בידור, בנייני מגורים מיוחדים ועוד. אין באזור משנה א' ו-ב' אף תכלית שהינה ציבורית במהותה.
- כו. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי השווי שקבעו שמאי התכנית במצב הנכנס לייעוד "אזור לתכנון בעתיד" בתכנית תא/1111 הוערך ביתר, והוא חסר בסיס ואינו סביר. תכנית תא/2848 לא רמזה על זניחת שטחים אלו לטובת מכון ביוב, והעובדה כי מדובר באזור אשר נועד להבטיח רזרבה קרקעית למכון ביוב, גורמת לסימני שאלה רבים בנוגע להערכת שוויים באופן זהה לשווי השטחים המיועדים למלונאות, תיירות קיט ונופש - לדחות את ההתנגדות. ייעוד השטח הינו 'שטח לתכנון בעתיד' שהינו ייעוד סחיר. גם אם במקור השטח נשמר כרזרבה לאיגוד ערים - כלומר, לא בהכרח השטח ישמש לאיגוד ערים אלא במידת הצורך. בפועל, בחלוף עשרות שנים לא מומש הצורך, ולפיכך בראיה של קונה סביר בשוק החופשי הסתכלות על השטח כשטח סחיר בעל שווי



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

מופחת ביחס לבסיס הינה קביעה שמאית סבירה, וגם שיעור ההפחתה הינו סביר בשים לב שממילא כל תחום התכנית לא היה זמין לבניה.

כז. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש להוציא את אזור משנה ג' המצוי בתחום הפארק הציבורי מתחום האיחוד וחלוקה, או לחילופין לכלול אותו 'מתחת לקו' ומבלי להקצות שטחים סחירים במצב היוצא בגין שטחים ציבוריים במצב הנכנס. יודגש כי שטחי ייעוד אלו בתחום התכנית הגובלת תא/3700 לא קיבלו שווי בכלל. מדובר באבסורד במיוחד לאור העובדה כי קיימות חלקות שחלקן בתחום תא/3700 אשר לא קיבלו שווי, וחלקן בתחום התכנית – העתידות לקבל שווי - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בהרחבה בעיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל. לאור התכליות המפורטות בתכנית תא/1111 (לרבות קיוסקים ומבני קיט ונופש), ולאור ההנחיה התכנונית בתא/1111 כי תשמר רצועת חוף של לפחות 50 מ', אזי קביעת שמאי התכנית כי שטח שהינו מעבר ל- 50 מ', הינו בעל שווי של 10% בלבד ממגורים, הינה קביעה שמאית מקצועית סבירה.

כח. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש לתקן את החישוב לשטח חברת חשמל אשר הוערך ביתר על חשבון בעלי הזכויות האחרים. השטח הוערך בכ-2.5 יח"ד אקוויולנטי לדונם ברוטו, וזאת אף על פי שהם מסומנים בתמ"א 10/א/3 כשצ"פ. יש לציין כי בהתאם לתמ"א 10/א/3 (סעיף 3.7), יש לפנות את המתקנים משטחי השצ"פ, כבסיס לטענה של שמאי התכנית בדבר אינטנסיביות השצ"פ כנימוק למתן ערך שווי גבוהה כפי שניתן לשטחים אלו - **לדחות את ההתנגדות.** בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

20. להתנגדות עו"ד ברק קינן בשם יהודה פטאל ורענן פטאל בעלי זכויות בחלקה 226 בגוש 6634

א. לטענה כי מסמך עקרונות השומה של התכנית מציג כי שטח החלקה בבעלות המתנגדים במצב הנכנס קטן מהשטח המקורי של החלקה כפי שמופיע בטבלת הזכויות לתכנית תא/1111 מכוחה בוצעה הפקעת השטח - **לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם לחוות דעתו של היועץ השמאי של הוועדה, ועל בסיס המסמכים שצורפו על ידי המתנגדים – השטח שהופקע בעבר מצוי כיום בתחום חלקה מספר 281 (דרך לוי אשכול). טבלת החלקים היחסיים מעלה כי חלקה זו קיבלה חלק יחסי במצב הנכנס.

ב. לטענה כי המקדמים לחישוב הזכויות הינם בהתאם להערכת שמאות אשר נערכה במסגרת תכנית תא/1111 בשנת 1969. ברור כי ערכים אלו אינם משקפים את ערך המקרקעין כיום לאור העובדה כי ערך המקרקעין בשטח זה עלה בצורה משמעותית מאז שנת 1969. אשר על כן יש לתקן את מסמך עקרונות השומה כך שיהיה ללא מגבלה בעניין מספר יחידות הדיור - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ג. לטענה כי לאור העובדה כי המקרקעין בבעלות המתנגדים סווגו בייעוד מגורים בכל תכניות המתאר, ולאור היקף זכויות הבניה הגדול בבעלותם, יש להקצות למתנגדים בניין / מגרש ללא בעלי זכויות נוספים ובדגש על עיריית תל אביב, על מנת שיוכלו לקדם היתרי בניה בלא תלות בעירייה - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת חלקים יחסיים במצב הנכנס ואינה כוללת הקצאות. התכנית המפורטות אשר יקודמו מכח תכנית זו יכללו טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם לחוק ולתקינה השמאית וזו תהיה העת להעלות טענה זו.

ד. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי מבוקש כי החלקה בבעלותם (חלקה 226 בגוש 6634) אשר הופקעה לאורך השנים תכנס במלואה במצב הנכנס לפני ההפקעה – **לדחות את ההתנגדות.** בהתאם להוראות התכנית, החלקה מופיעה במלואה בתוך תחום התכנית.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

21. להתנגדות שלמה שגיאה בשם מינהל נכסי הדיור הממשלתי

התנגדות זו נדונה בהרכב וועדה נפרד, והחלטה בעניינה ניתנה במועד נפרד בהתאם.

22. להתנגדות עו"ד דן אברהם רשתי בשם מירון וסקורניק בעלי זכויות בחלקה 211 גוש 6896

(גובלים)

לטענה כי התכנית כוללת מגדלים המתנשאים לגובה 25-30 קומות, אשר יגרמו, בין היתר, מטרדי פגיעה בזרימת האוויר, הסתרת אור השמש והנוף, פגיעה בפרטיות, פגיעה במרקם החיים השכונתי, פגיעה קשה בתנועה ובתחבורה ברחובות השכונה ועוד. אישור התכנית יביא לפגיעה בלתי מידתית בשווי המקרקעין של המתנגדים, וזאת בנוסף למגבלות מכח תכנית תא/1111 בשל סמיכותם למסלולי שדה התעופה. בנוסף, המתנגדים יפגעו ויופרעו ממושכות בתקופת העבודות להקמת השכונה החדשה בזיהום אויר, רעש כבד, חסימת צירי תנועה וצפיפות במהלך שעות היום. לאור כך, יש לדחות את התכנית, או לכל הפחות – עם סגירת שדה התעופה – לאפשר לבנות מגדל דומה בשטח המתנגדים כך שלכל הפחות בקומות העליונות ניתן יהיה להנות מאור השמש, מנוף לים ומזרימת אויר טובה - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית תא/1111 קבעה כי השטח יפותח בעתיד כרובע מעורב שימושים, ולא ניתן היה לצפות כי השטח לא יפותח כלל. התכנית עברה בדיקות סביבתיות יסודיות שכללו גם השפעות הבינוי הן על הסביבה המתוכננת והן על הסביבה הקרובה, ואף טוייבה בעקבות ממצאים אלו. התכנון כולל המשכיות של הרשת העירונית ומקצבי בינוי קבועים, וזאת על מנת לאפשר את חדירת האוויר מכיוון מערב. כמו כן, התכנית עברה את אישור הגורמים הרלוונטיים בהיבטי תנועה. התכנית כוללת הוראות לתקופת העבודות, ואין שונה בה מקידום כל תכנית בניה בסמוך למגורים. לעניין הורדת הערך, עומדת בפני המתנגדים הזכות לפעול על פי כל דין בהתאם לסעיף 197 לחוק, ככל והם סבורים כי נפגעו בהתאם להוראות החוק. לעניין האפשרות לבניה של מגדל בתחום השטח שבבעלותם – התכנית אינה דנה בשטח שאינו כלול בגבולותיה. רשאים בעלי הזכויות להגיש תכנית אשר תובא לבחינה ודיון בפני מוסד התכנון הרלוונטי.

23. להתנגדות עו"ד מירי דונין ועו"ד חיים וינטרוב בשם 46 בעלי זכויות בתכנית

א. לטענה כי הפתרון המוצע לקושי המתעורר נוכח אי השוויון הצפוי בין מתחמי התכנון הינו פגום ובלתי ראוי, מאחר והוא חוטא לעיקרון השמאי הבסיסי השואף לריכוז הזכויות המוקנות לבעלים תחת פיזורם לרסיסי זכויות בין כל המתחמים. ככל שלא תרוכזה הזכויות אלא תבוזרנה במתחמים השונים יקטן בהכרח שוויון של הזכויות אשר ריכוזן במקום אחד יקנה להן את ערכן המירבי. הפתרון הראוי לחוסר שוויון בין המתחמים הוא במתן מקדם המרה מתאים ולא על ידי פיזור הזכויות בין המתחמים תוך גרימת נזק לבעלי הזכויות - **ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי התכנית מקצה זכויות למגרש נפרד בשטח של כ-20 דונם מתוך חלקה 204 עבור חברת חשמל על בסיס של 2.5 יח"ד אקו' לדונם ברוטו. הגם שחל עליה מקדם המרה מופחת יחסית ליתר החלקות, אין מקום להקצאה זו; תכנית תא/628 התוותה בתחומה שטח לחברת חשמל בישראל, ותכנית תא/1111 אשר ביטלה את תכנית תא/628 – מחד, סימנה במקרא לתשריט מגרש מיוחד לצרכי חברת חשמל, ומאידך, אזור זה מסומן כשטח שאינו נכלל בתכנית. תהא הדרך בה תיושב הסתירה אשר תהא, התכנית החלה במצב הנכנס (תא/1111) אינה מקנה זכויות למגרש זה, ועל כן אין מקום להקצאה - גם אם בערכים פחותים -



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- כיוון שהדבר בה על חשבון בעלי הקרקע האחרים בתכנית - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ג. לטענה כי יש לתקן את מסמך עקרונות השומה אשר קבע כי בהתאם לתכנית תא/1116, נותרה יתרה של 65 יח"ד אשר אמורה להיות מוקצת לרמ"י בתחומי התכנית אשר תחול בסביבתן. הקצאת היחידות העודפות לרמ"י לא היתה אמורה להפחית ממסת הזכויות המוקצות בכלל שטח התכנית אלא להתווסף אליהם - לקבל את ההתנגדות.
ראה עיקרי החלטה בסעיף א' לעיל, וכמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- ד. לטענה כי על מנת להימנע מקיפוח גדול של בעלי חלקה 204, ובהתאם להוראות תכנית 1/א/1111 (סעיף 12ב/), ניתן לערוך את ההפחתה הנדרשת מהזכויות הן במונחי שטח והן במונחי יח"ד. הפער בין שתי שיטות ההפחתה הינו עצום, ועל כן עמדת המתנגדים היא כי תכלית ההפחתה והסיבה לעריכתה - הן אלה שמכתיבות את הפתרון הראוי אותו יש לבחור. בהתאם, יש לנקוט בהפחתה של מספר יח"ד העודפות (268) ולא במונחי שטח (44.7 דונם) המעוותות את התוצאה המבוקשת - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ה. לטענה כי בתחום התכנית מצויים שטחים הרשומים בבעלות העירייה, חלקם כתוצאה של הפקעה. אולם, במקום ליישם את מטרת ההפקעה, נראה כי שטחים אלו נוטלים חלק לכל דבר ועניין בהליך האיחוד והחלוקה באופן שמוקנות מכוון לעירייה זכויות מסחריות. יש להתייחס לשטחים אלו באחד משני האופנים הבאים: האחד, לוודא כי הזכויות תוקצינה בהתאמה לבעלי הזכויות ערב תחילת הליכי ההפקעה, ולחילופין על שטחי ציבור אלו להופיע מתחת לטבלת האיזון והחלוקה כך שלא יוקנו זכויות סחירות בגינם - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ו. לטענה כי המקדם אשר נקבע לאזור משנה א' הינו גבוה מידי, ויש לתקנו לערך של 6 יח"ד אקוו' באופן שישקף את חלקו היחסי באופן הולם יותר - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ז. לטענה כי השטח לתכנון עתידי זכה להערכת יתר במסמך העקרונות השמאי ויש להפחית הערכה זו במידה נכרת ל-0.6 יח"ד אקוו') - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ח. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש לעודד במסגרת הוראות התכנית המתארית התאגדויות בעת עריכת התכניות המפורטות שיקודמו מכה תכנית זו- לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ט. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש לבטל את חלוקת הזכויות בין המתחמים, ולתת מקדמים מיטיבים לבעלי זכויות שיקודמו בתכניות עתידיות בשל דחיית מימוש - לדחות את ההתנגדות.
הוועדה סבורה כי מנגנון התכנית הינו ראוי ונכון לתכנית זו. בקשת המתנגדים סותרת מנגנון זה ועל כן אינה אפשרית.
- י. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש לקחת בחשבון משמעויות של מיסוי בשל חלוקת המתחמים- לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

24. להתנגדות עו"ד תמר מגדל ועו"ד ניצן זמרן בשם עיריית אילת



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ציון כי הוועדה סבורה כי המתנגדים אינם בעלי עניין הרשאים להגיש התנגדות על פי סעיף 100 לחוק התו"ב. עם זאת, ולפנים משורת הדין שמעה הוועדה את המתנגדים, וזאת לאור העובדה כי מדובר על התנגדויות חוזרות.

א. לטענה כי התכנית כמעט אינה מאזכרת את העובדה שלמעשה היא זו המהווה בסיס סטטוטורי לפינויו של שדה התעופה. התכנית ערוכה ככזו החלה על שטח פנוי מכל בינוי או שימוש קיים ואינו כולל כל הוראה ביחס לקיים (למעט הוראות סביבתיות). פינוי שדה דב לא נבחן מעולם בהיבט התכנוני – מעולם לא התקבלה החלטה כי אין עוד צורך בשדה תעופה פנים ארצי במטרופולין תל אביב. בחינה זו חייבת להיעשות ברמה הארצית ובמסגרת תכנית זו, ועל אף שהחלה להיערך במסגרת תמ"א 15 וועדת העורכים אף הביעה את הצורך להותיר את שדה דב כשדה מטרופוליני לתקופה פנים ארצית בעיקרה – הליך תכנון התמ"א טרם הושלם ותכנית זו מקדימה למעשה את המאוחר. אסור לתכנית לקבוע שלא לצורך את גורל השדה מבלי שהנושא נבדק תכנונית, ובמיוחד לאור העובדה שסגירתו נעשתה בין שתי מערכות בחירות, כאשר בנסיבות העניין בלתי אפשרי לקדם חקיקה מתאימה אשר תשמר את פעילות - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי נפל פגם בכך שמוסד התכנון לא בחן חלופות כגון חלופת 0, חלופות לצמצום שטח השדה או למצער חלופות לפינוי השדה בשלבויות, תוך מתן שלבויות מתאימה לתכניות המפורטות שיוכנו מכח התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה המחוזית בחנה את התכנית שהוגשה, וסברה כי מדובר על תכנית ראויה ונכונה. חלופות אחרות לתכנית זו, ככל וקיימות – לא הוגשו לדיון הוועדה המחוזית. הוועדה בחנה את התכנית הנדונה על היבטיה השונים, וקבעה אותה ראויה ותואמת את התכנון לשטח זה. לעניין תמ"א 15 ראה בנוסף עיקרי החלטה סעיף א' לעיל.

ג. לטענה כי נפל פגם בשיקול דעת מוסד התכנון אשר נתנו משקל מכריע ויחיד לשיקול הכלכלי של התחייבות המדינה כלפי בעלי הגוש הגדול, והרווח הכלכלי הגלום בתכנית עבור המדינה ובעלי הקרקע. הוועדה המחוזית לא פעלה בסוברניות לקבל החלטה תכנונית ראויה וללא כבילה להתחייבויות מנהליות - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה בבואה לדון בתכנית, דנה עניינית בתכנית המוגשת לה על שלל היבטיה. גם במקרה זה, נבחנו הנושאים השונים כנדרש בעת החלטה להפקדת תכנית ובכללם: היבטים אורבניים, פרוגרמטיים, שמאיים, סביבתיים, תחבורתיים ועוד. בכל אלו, מצאה הוועדה את התכנית ראויה ותואמת את התכנון לשטח זה בכך שהיא מאפשרת פיתוח רובע עירוני משלים ומתן מענה למצוקת הדיור. יש לציין כי כל התכניות הקודמות ראו גם הן הקמת רובע עירוני כתכנון מיטבי לתא שטח זה. כמו כן, החלטת הוועדה כפופה ותואמת את החלטות הממשלה בעניין.

ד. לטענה כי נפל פגם כיוון שהתכנית גורעת שדה תעופה המופיע בתמ"א 15 על אף שהיא נמצאת בהיררכיה תכנונית נמוכה ממנה, וכי הדבר נעשה בטרם הסתיימה עריכת תמ"א 15/2 - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ה. לטענה כי יש לבחון אישור התכנית באופן שלבי כך שיאפשר קיומו של השדה במקביל לפיתוח המקרקעין, שהינו פתרון אפשרי ובר ביצוע. אפשרות זו תותיר את השימוש בשדה התעופה אפשרי במקביל פיתוח מתחם 1. ראוי לציין כי פתרון דומה נקטה המועצה הארצית בהקשר של פינוי שדה התעופה הרצליה. מבוקש לקבוע שלבויות בתכנית אשר תאפשר השארת מתקני השדה עד לשלב בו קיימת חובה לפנותם: יש לקבוע פרק זמן של כ-12 חודשים לפינוי אזור טרמינל והשדה הצבאי לצורך ביצוע דגימות קרקע, הריסת מבנים והכשרת השטח. בפרק זמן זה ניתן יהיה להכשיל טרמינל חלופי בשטח מתחמים 2 ו-3. כמו כן, יש



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- לקבוע כי מתחם 1 יבנה בשלכיות ממזרח למערב, כך שהבניה לגובה לא תגביל את פעילות השדה בשלבים הראשונים, והכל בתיאום עם רת"א. השדה יפונה באופן סופי רק עם הוצאת היתרי בניה במתחמים 2 ו-3 או לכל הפחות עם אישור תכניות מפורטות למתחמים אלו - **לדחות את ההתנגדות.**
- ראה עיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.
- ו. לטענה כי ההחלטה על פינוי שדה התעופה נגועה בשיקולים זרים שאינם תכנוניים ואינם רלוונטיים, ובעיקר מההסכם שנחתם בין המדינה ובין בעלי הקרקע בשנת 2007. בהסכם זה, הפכו בעלי הגוש הגדול את המדינה לשותפה למקרקעין, וכך לבעלת אינטרס ראשון במעלה, אינטרס צר וכלכלי – להביא לפינוי השדה ולבניית כמה שיותר יחידות דיור ושטחים סחירים במקרקעין - **לדחות את ההתנגדות.**
- ראה עיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.
- ז. לטענה כי לא נבחנו חלופות תכנוניות ולא ניתן משקל מספק לעמדת הוועדה המקומית. הוועדה המחוזית לא בחינה חלופות תכנוניות מלבד פינוי השדה - **לדחות את ההתנגדות.**
- ראה עיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.

25. להתנגדות עו"ד אלעד כהנא עו"ד שרון קרני כהן ומר סבסטיאן ולרשטיין בשם עמותת במקום –

מתכננים למען זכויות תכנון, ומרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב

יצוין כי הוועדה סבורה כי המתנגדים אינם בעלי עניין הרשאים להגיש התנגדות על פי סעיף 100 לחוק התו"ב. עם זאת, ולפנים משורת הדין שמעה הוועדה את המתנגדים, וזאת לאור העובדה כי מדובר על התנגדויות חוזרות.

א. לטענה כי על אף שהתכנית מכירה בחשיבות בניית דיור בהישג יד, היא אינה קובעת כמות מינימאלית מספקת של יח"ד בהישג יד כהגדרתו בחוק, וזאת על אף הצהרות רמ"י לאורך הדיונים בעניין חשיבות דיור בר השגה, ועל אף שהוועדה קבעה שהצפיפות הגבוהה אושרה בכפוף לייעוד 7,000 יח"ד לדיור בר השגה – יח"ד שבסופו של דבר יועדו לדיור מיוחד הכולל גם דיור שלא בהישג יד - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי התכנית אינה קובעת שיעור יח"ד בהישג יד האמורות להיות מושכרות במחיר מופחת ממחיר השוק כהוראת סעיף 63ג' לחוק, על אף ששיעור יח"ד שיושכרו במחיר מופחת צריך להיות 100% מכלל יח"ד המיועדות לדיור בהישג יד - **לדחות את ההתנגדות.**

כאמור בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל, הוועדה סבורה כי נושא שיעור יח"ד בהישג-יד, נכון שיבחן במסגרת התכנון המפורט.

ג. לטענה כי בהינתן מחירי הדיור גבוהים הצפויים בשכונה, שיעור ההפחתה המשמש כברירת מחדל בחוק – 20% ממחיר השוק – עדיין מביא לכך שגם יח"ד שיושכרו במחיר מופחת, יהיו בהישג ידם של משקי בית מסוימים בלבד. משכך יש להתנות את אישור התכנית בקבלת החלטות מאת מועצת רמ"י והרשות המקומית בהתאם לסעיף 5(א)(ב) לתוספת השישית לחוק, שיקבעו שיעורי הפחתה גבוהים יותר בדירות שיושכרו במחיר מופחת בין 40% ל-75% בהתבסס על נתוני שנת 2015 - **לדחות את ההתנגדות.**

אין עניינה של תכנית להתנות החלטות כלכליות של מוסדות מדינה ו/או רשות מקומית. התכנית מייעדת סל משמעותי של יח"ד לדיור בהישג יד בהתאם להגדרות החוק נכון לעת זו. הוועדה סבורה כי אין זה נכון לחייב שיעורי הפחתה בתכנית ובוודאי לא בתכנית מתארית, כאשר סביר כי שוק הדיור עתיד לעבור שינויים אשר לא ניתן לצפות בשלב זה את השלכותיהם. אשר על כן, הרשות המקומית תכריע בנושא זה בהתאם לסמכותה בחוק. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א

ד. לטענה כי טבלת הזכויות מסמנת רק את 2,400 יח"ד המיועדים לשטחים הציבוריים, ואינה מונה את יח"ד בהישג יד אשר הוחלט כי יהיו בשטחים סחירים (4,500 יח"ד) - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוראות התכנית מאפשרות תמהיל שימושים לדיור מיוחד לרבות דיור בהישג יד במגרשים הסחירים. אשר על כן הדיור בתאי שטח אלו מסומן בטבלה, אך לא תחת קטגוריה של דיור בהישג יד. עם זאת, הועדה מחליטה כי בהתאם למדיניות הציפוף לאורך צירי מתע"ן, יוגדרו בהוראות התכנית הוראות בדבר הגדרת 'דיור מכליל' במפורט במדיניות הועדה כפי שאושרה באפריל 2019 וכמפורט בהחלטה בסעיף ב' לעיל.

ה. לטענה שהושמעה במסגרת הדיון בהתנגדויות כי יש לתת אמירה יותר חד משמעית בתוך סל הדיור המיוחד לפתרונות איכותיים ולא רק כלכליים - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.

26. להתנגדות עו"ד חג'ג', בוכניק ויינשטיין בשם קבוצת חג'ג', מלון רג'נסי ועדן מאיה בעלי זכויות בחלקות 16, 38 ו-48 בגוש 6884 ובחלקות 32-33 בגוש 6885

- א. לטענה כי מדובר בתכנית רחבת היקף ונראה כי מספר נושאים נקבעו בה שלא על בסיס בדיקה מפורטת ועניינית אלא על בסיס אילוצים ובאופן שאינו הולם את צרכי המקום ומתעלם מהסביבה - לדחות את ההתנגדות.
- התכנית לוותה על ידי צוות היגוי שכלל גורמי מקצוע מהועדה המקומית בראשות מהנדס העיר דאז, ורשות מקרקעי ישראל בראשות מתכנתת מחוז תל אביב ברמ"י. לתכנית הוכן תסקיר בהנחית המשרד להגנת הסביבה. בהמשך נבחנה התכנית על ידי לשכת התכנון ויועציה ונדרשו חוות דעת בתחומים השונים, נערכו נספחים בהיבטי תחבורה, סביבה, תשתיות ועוד. התכנית נדונה גם בפני הוולחור"ף. הנה כי כן, התכנית נבחנה על שלל מרכיביה, בהתאם להליך סדור וראוי.
- ב. לטענה כי הסדרי התנועה שנקבעו בתכנית מתעלמים מקיומו של רחוב איינשטיין, אשר הינו רחוב מרכזי אשר אמור לספק את כל צרכי המסחר בשכונות צפון תל אביב, תוך ניטרול הגישה לרחוב זה מכיוון כביש 2040. על כן מבוקש לאפשר גישה לרכבים אל רחוב איינשטיין מכביש 2040 מכל הכיוונים, הן האפשרות לתנועת רכב מצפון לדרום, הן הפניה שמאלה לרחוב איינשטיין מרחוב 2040, והן פניית פרסה בנסיעה ברחוב איינשטיין - לדחות את ההתנגדות.
- צומת 2040 הינו צומת בו עובר מתע"ן, וככזה, הוא מתוכנן באופן שיאפשר העדפה למתע"ן בצומת. בשל כך לא ניתן יהיה לאפשר את כל הפניות לכל הכיוונים. בכל מקרה, נספח התנועה הינו נספח מנחה והסדרי התנועה נקבעים על ידי הרגולטור הרלוונטי ולא בתכנית.
- ג. לטענה כי הכניסה לחניון מגרש 35 הינה מרחוב 2040 כמסומן בנספחי התכנית. חניון זה, עתיד לשרת כ-300 משפחות, מבני הציבור ולקוחות וספקי שטחי המסחר. סגירת הגישה לחניון מתוך הרחוב המרכזי בנסיעה מצפון לדרום, תפגע משמעותית ברווחת תושבי המגרש, וכן בכלל תושבי השכונה שיעשו שימוש בחניון המרכזי. יש לאפשר פניה שמאלה מכביש 2040 בנסיעה מצפון לדרום - לדחות את ההתנגדות.
- תא שטח 2211 (מגרש 35) ממוקם על מפגש הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין. צומת דרכים משמעותי זה, בדומה ליתר הרחובות הראשיים ברובע כולו, מתוכנן תוך תיעודף מובהק להולכי הרגל ברחוב על פני הרכב הפרטי. אשר על כן, נלקחה החלטה תכנונית רוחבית כי לא ניתן להיכנס לחניונים תת-קרקעיים מחזיתות רחובות אלו, אלא רק מחלקם האחורי של המגרשים. מדיניות זו, כאמור, חלה בצורה גורפת על כלל המגרשים הממוקמים על רחובות ראשיים, והועדה לא מוצאת לנכון להחריג תא שטח זה.
- ד. לטענה כי התכנית קובעת היקפי מסחר בהיקף חסר תקדים של כ-126,000 מ"ר, היקף אשר אינו מידתי, ואשר אינו עומד בקירוב ביחס שטחי המסחר לנפש בעיר תל אביב, אשר השפעותיהם יהיו על תושבי



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א

השכונה והסביבה כולה - לדחות את ההתנגדות.
מדובר ברובע עירוני חדש הכולל שטח משמעותי וגדול. היקף המסחר המוצע במסגרת התכנית ראוי, והוועדה סבורה כי הוא חשוב לשמירה על חיי עיר אינטנסיביים ופעילים. כמו כן, הוועדה שינתה והרחיבה את השימוש המסחרי לאורך הרחובות, בהתאם לעמדת מהנדס העיר כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

27. להתנגדות עו"ד משה שורר בשם קורין שי בעל זכויות בחלקה 29 גוש 6896 וכ-25 בעלי זכויות

אחרים

- א. לטענה כי יש לתקן את מסמכי התכנית כך שתתווסף הוראה הקובעת כי במסגרת הכנת התכניות המפורטות יש לאפשר הקצאה במגרשי תמורה לקבוצות המאוגדות אשר יוכיחו את התאגדותם. כמו כן, על מנת להבטיח פיתוח מיטבי ויעיל של המקרקעין, מבוקש כי עורכי התכניות המפורטות יבחנו את הקבוצות המאוגדות ויאפשרו "איגום זכויות" לבעלי קרקע בחלקות המושע, וכי זכויותיהם לא יפוצלו על פני שלושה מתחמים, וזאת על מנת לא לעקר מתוכן את יכולתם של חלק מבעלי הזכויות המחזיקים שטחים קטנים באופן יחסי לממש את זכויותיהם - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ב. לטענה כי יש לתקן את הוראת סעיף 4.1 ו-4.2 באופן שיאפשר לבעלי הזכויות במגרשים שיוקצו את הזכות לקבוע את תמהיל שימושי הקרקע במגרש ולנצלו לפי שיקול דעתם (מגורים/מסחר), ובאופן אשר יאפשר עירוב שימושים עיקריים במבנים ולא עירוב שימושי עיקרי ומשני בהתאם לשיקול דעת בעלי הזכויות בהוראות התכניות המפורטות - לדחות את ההתנגדות. הסמכות על פי חוק לקבוע ייעודי קרקע הינה של מוסדות התכנון. בהתאם, הוועדה קובעת את השימושים העיקריים לתאי השטח השונים בתכנית. התכניות המפורטות יקבעו את השימושים בכל מבנן, מגרש ובנין.
- ג. לטענה כי יש להורות כי השימוש המסחרי בשטחי הכיכרות העירוניים (סעיף 4.9.2 (א)) יוקנה לבעלי הזכויות ולא לרשות המקומית - לדחות את ההתנגדות. הכיכרות הינן שטחים ציבוריים לכל דבר ועניין, ובהתאם נכון שירשמו על שם הרשות המקומית. יובהר כי ההקצאות לבעלים ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות שיקודמו מכת תכנית זו, ויכללו טבלאות איחוד וחלוקה על פי החוק והתקינה השמאית.
- ד. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית (סעיף 6.2 (ד')) באופן שיורה כי האחריות להריסה וחפירה וטיפול בחומרי שדה התעופה ומתקניו לא יוטל בכל מקרה על בעלי הקרקע הפרטיים - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ה. לטענה כי יש להוסיף הוראה כי טיפול בקרקע בשטחי התכניות המפורטות לא יוטל על בעלי הקרקע הפרטיים וכי הם לא ישאו בכל אחריות ו/או חובה ו/או עלות כלשהי הכרוכה בטיפול בקרקע והכשרתה לפיתוח עתידי. יש לקבוע הוראות פרטניות לנושא אחריות וחבות באזורים המזוהמים, ולהתאים את השלבויות הנדרשת במתן היתרי בניה לשיקום הקרקע והסרת הזיהום לא באופן גורף שיעכב את כלל המגרשים בשטח התכנית - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ו. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי מקדמי המלונאות אינם תואמים את המקדמים שנקבעו במסגרת תכנית תא/3700 - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ז. לטענה שהושמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש להוסיף הערה בתכנית המתאר כי במסגרת התכנון המפורטות תינתן עדיפות לאיגום זכויות - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

28. להתנגדות עו"ד נעם קולודני בשם שכונ ל', נופי ים, רמת אביב החדשה, רחוב לוי אשכול ורחובות

סמוכים

א. לטענה כי התכנון המוצע חלקי ופוגעני. התכנית אינה מתייחסת באופן שלם לכלל מרכיבי המקרקעין, ובפרט לחלק הימי בה. תסקיר ההשפעה על הסביבה אינו מפורט ומלא ועל כן אין לוועדה דרך לבחון באופן ענייני האם התכנית נכונה ומותאמת לסביבה ובכלל זה לזיהום הסביבתי המרובה במקרקעין - לדחות את ההתנגדות.

הוועדה סבורה כי מדובר בתכנון ראוי לסביבה ותואם את מדיניות התכנון העכשווית המקודמת במחוז תל אביב. תסקיר ההשפעה על הסביבה עומד בקריטריונים הנדרשים לפי הנחיות הרגולטור, הוא המשרד להגנת הסביבה, ומספק מענה לנושאי הסביבה השונים ובכללם לנושא הזיהום. התסקיר אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. למענה לעניין החלק הימי ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי הצפיפות המוצעת בתכנית הינה חריגה בכל אספקט. הצפיפות, אשר עומדת על כ-41 יח"ד לדונם נטו, עלולה להגיע עד 70 יח"ד לדונם לאחר חישוב הדיוריות, הדיור בהישג יד והשטחים הנוספים בתכנית. מדובר בצפיפות גבוהה בהרבה מהנחיות תמ"א 35, וכרגע הצפופה ביותר בישראל. יש להתאים את הצפיפות בתכנית לצפיפות שנקבעה בתכנית תא/5000, לצמצם באופן משמעותי את המגדלים, להגביל את הבניה המרקמית לבין 5-10 קומות בלבד, להוסיף שטחי ציבור מבונים לטובת דיירי הרובע והשכונות הגובלות - לדחות את ההתנגדות.

התכנית אכן מציעה צפיפות גבוהה, אך הוועדה סבורה כי מדובר בצפיפות התואמת את מדיניות הבניה במחוז תל אביב, היוצרת עירוניות ראויה ובדגש על העובדה כי מדובר ברובע המשורת בצורה משמעותית על ידי מערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית משלימה. תמ"א 35 מגדירה צפיפות מינימום ועל כן אין סתירה לתכנית זו. הבינוי המוצע במסגרת התכנית הינו ראוי, ונבחן בהיבטים השונים וביניהם בהיבטי הצללה וניתן בו דגש על קישוריות בין השכונות הקיימות ובין התכנית. פרוגרמת שטחי הציבור כוללת הן את צרכי השכונה והן צרכי ציבור כלל עירוניים בהתאם להנחיות התדריך להקצאת קרקע של מנהל התכנון.

ג. לטענה כי גבול התכנית מסמן את הסביבה החופית באופן צר המנוגד לחוק. ההחרגה מקורה בתרגיל שנועד להערים על הקביעה המפורשת כי הסביבה החופית היא בקו 300 מ' מקו החוף, ולבצע בינוי בקו הצר של 100 מ' מקו החוף - לדחות את ההתנגדות.

אין איסור על בניה מעבר לקו ה-100 מ', ובמקרה זה מדובר בסביבה עירונית הנושקת לחוף ונהנית ממנו. כמו כן, התכנית אושרה על ידי הולחו"ף אשר אמון על שמירת הסביבה החופית. בהחלטתה אף פירטה הוועדה הוראות לנושא מוקדי החוף והבניה בקו ראשון לים.

ד. לטענה כי התכנית מתעלמת מקביעות מפורשות בתכנית המתאר תא/5000 הקובעת עקרונות למתחם שדה דב, לעניין הגישה לים שמירת הסביבה החופית ושמירת קו 250 מ' מן הים שטח ממוצע, קו מינימאלי של 200 מ' (טבלה 5.4 הוראות מיוחדות למתחמי תכנון 101 ב' שדה דב, עמוד 83), ובשימור מבטים אל הים וחיבור עתידי לים מרמת אביב א' (בסעיף 106 עמוד 85) - לדחות את ההתנגדות. המבטים לים נשמרים על ידי תכנון של שדרות רחבות הקושרות בין המרקם הקיים ובין הים. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- ה. לטענה כי היקף השטחים הפתוחים בתכנית קטן מזה אשר נדרש על פי הוראות המדריך לשטחי ציבור של מנהל התכנון, בו נדרש שטח מינימאלי של 10 מ"ר לתושב כשטח כולל פתוח לנפש. בפרט הדברים אמורים, הן בשל העובדה כי שטחים דוגמת מעברים ושבילים אשר לא מחושבים בגדר שצ"פ נכנסו לחישוב זה, והן בשל העובדה כי הסביבה החופית אשר תשמש את המטרופולין כולו ולא את הרובע המתוכנן גם נכנסה לחישוב זה ומטה אותו באופן קיצוני. יש להרחיב את כמות השטחים הפתוחים ובפרט את השטחים הפתוחים הצמודים לחוף הים - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מפרישה קרוב ל-70% משטחה לייעודים ציבוריים שונים ונותנת מענה מלא לכלל הצרכים - שכונתיים, רובעיים וכלל עירוניים. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ו. לטענה כי היקף השטחים הציבוריים בתכנית קטן מזה אשר נדרש והוא אף כולל שטח של 2,400 יח"ד בר השגה. הדבר נועד לאחוז עיניים על מנת להביא למענה כביכול לסך השטחים הנדרשים. אין דרך לכלול דיור זה בחישוב השטחים הציבוריים. כמו כן, כיום קיים חוסר בשטחי ציבור בשכונות הגובלות, והתכנית המוקדמת לא רק שלא נותנת מענה לכך, היא אף מגדילה את המחסור. יש להוסיף כ-30 דונם שטחי ציבור פתוחים, ובנוסף להגדיל את שטחי הציבור המבונים למספר יח"ד שתהיינה בפועל בתכנית. בנוסף יש לייעד שטחי ציבור ברמה העירונית לטובת השכונות הגובלות - **לדחות את ההתנגדות.** השכונות הגובלות מספקות את מלוא הצרכים הציבוריים הנדרשים להם, ולא קיים חוסר הנדרש להשלמה. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ז. לטענה כי התכנית לא בשלה ומטעה: מספר יחידות הדיור המפורט אינו נתון אמת, וכך גם היקף השטחים הציבוריים המבונים והפתוחים. היקף השטחים הציבוריים המוצעים אינם מספקים ובניגוד להגדלת השטחים בשל הצפיפות המתוכננת, התכנית מפחיתה את השטחים הציבוריים במקביל להגדלת הצפיפות. יש לקבוע תמהיל יח"ד ומספרם חובה, לקבוע שיעור ליח"ד בהישג יד ואת אופן חלוקתו. כמו כן, יש לקבוע מספר אבסולוטי למספר ה"דיוריות" ולהתייחס אליהן בכלל מסמכי התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** מספר יחידות הדיור בתכנית, כמו גם היקף השטחים הציבוריים קבוע בהוראות התכנית. תמהיל יח"ד קבוע בסעיף 6.6(3), והיקף יח"ד בהישג יד מפורט בהערות טבלה 5 כולל מיקומים. ה'דיוריות' מהוות חלק מיחידת האם, והיא מוגבלת בהיקפה ומוגדרת כחלק מיחידת הדיור. אשר על כן, תוספת ה'דיוריות' אינן מהוות נטל על הפרוגרמה לצרכי ציבור, ואין מקום להתייחס אליהן בתכנית המתארית במסמכי התכנית, מעבר לאופן בו הן מוגדרות בשלב זה.
- ח. לטענה כי התכנית אינה שקופה, וכי כיוון שרמ"י ועת"א הן בעלות אינטרס כלכלי בתכנית, עליהן להבהיר עמדתן באופן ברור וגלוי, כך שיפורסם מה הבעלות של כל אחת מהן במקרקעין ובאילו מתחמים - **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בשל העובדה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת את המגמות התכנוניות באזור זה. עם זאת, בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019 צורפה הטבלה להוראות התכנית ופורסמה על פי סעיף 106(ב) והיא כוללת מענה לדרישה, ועל כן התנגדות זו מתייתרת.
- ט. לטענה כי התכנית מייצרת קו בינוי המהווה למתנגדים קיר חוסם גבוה ורחב מול הים, התכנית אינה משתלבת כלל ועיקר עם הבינוי הקיים, או עם הצירים בשכונות הגובלות המובילים אל הים ולמרכז העיר, וכי הטיילות המוצעות בתוך הרובע קטנות וצרות מלהכיל וכי אין בהן בכדי לתת מענה. יש להקטין את הגריד העירוני ל-90/60 מ', ולאפשר גישה נוחה לרכב ובפרט להולכי רגל בין השכונות הקיימות לרובע המתוכנן, ובכלל זה גשרים ומנהרות על צירי התנועה הראשיים - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית תואמת את המגמות התכנוניות במחוז תל אביב ליצירת עירוניות אינטנסיבית בדגש על אזורים המשורתיים בצורה משמעותית על ידי תחבורה ציבורית כמו המקרה דנן. התכנית מתייחסת להמשכיות



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- הבינוי והצירים המשמעותיים מהשכונות הקיימות לכיוון מערב. עקרון תכנוני זה מהווה תשתית לרובע המגורים החדש, והוא נועד לאפשר קישוריות טובה בכיוון מזרח-מערב, ולייצר מבטים וזרימת אוויר מכיוון מערב אל השכונות הקיימות. הוועדה סבורה כי תכנית זו, המהווה תכנון מתארי לכל רובע המגורים מהווה תשתית ראויה ועוגן איכותי לנושאים אלו, אשר יבחנו בשנית וברמת פירוט גבוהה יותר לעת עריכת התכניות המפורטות.
- י. לטענה כי התבססות התכנית על סגירתה של תחנת הכח רידינג בשנת 2020 אינה ריאלי. תחנת הכח לא רק שלא תיסגר, אלא תהווה מקור אנרגיה למבני התכנית בזרוע אחת ובזרוע שניה תהווה גורם זיהום לדיירי המגדלים הסמוכים - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- יא. לטענה כי בשל העובדה כי התכנית הינה מפורטת לתשתיות, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה לעבודות הפיתוח, ולא תהיה אפשרות לתקן שגיאותיה בדרך רגילה בה היררכית התכניות מאפשרת לבצע התאמות ותיקונים בשלבי קידום הבאים. בהתאם לכך, התכנית בהתקבלה – לא תינתן לתיקון. על כן, יש לקבוע את התכנית כתכנית מתארית, וככזו אשר לא ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה. יש לצרף לתכנית 'תכנית יישום' אשר תתייחס לשלביות התכנון המפורטות ולביצוע - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית הינה ברובה תכנית מתארית. האזורים המפורטים הם התשתיות, הרחובות הראשיים והפארק החופי ופארק המסלול בלבד. יתר האזורים יתוכננו על בסיס התכנית המתארית בשלב מאוחר יותר כתכניות מפורטות. לנושא תכנית היישום והשלביות ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל, וכמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- יב. לטענה כי התכנית מייצרת חסימת אוויר וקווי ראייה אל הים וחסימת רוחות מן הים. לא צורפה בחינה אקלימית מהותית של התכנית ומשטר הרוחות שיתקיים בהתקבלה. המבנים המוצעים יהוו מחסום מוחלט לרוחות מערביות מכיוון הים. כמו כן, התכנית אינה מיישמת את הוראות תמ"א 13 (סעיף 13) בדבר שמירת צירים ומבטים אל הים - **לדחות את ההתנגדות.**
- התכנית מכילה נספח ייעודי לנושא הצללה ובחינת רוחות, וכן קובעת תנאים להיתרי הבניה בנושא. בנוסף ראה מענה ט' לעיל בהתנגדות זו.
- יג. לטענה כי התכנית אינה שומרת על עקרונות אדריכליים בסיסיים: הרבעים אותם מייצרת התכנית גדולים מדי ולא ניתנים ליישום נוח לציבור, המעברים ממזרח למערב אינם גדולים דיים על מנת להכיל את תושבי השכונה, לא כל שכן תושבי שכונות גובלות, התכנית אינה שומרת על עקרונות אשר היא עצמה שמה למטרה כגון: "נימוס תכנוני", ו"השתלבות עם הבינוי הקיים" - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מייצרת תכנון בלוק עירוני בהיקפים ובמיידיים ראויים ואיכותיים. המעברים בתכנית הינם מעברים התואמים רקע של תכנון מתארי קודם (תמ"מ/5 ותא/5000), והוועדה סבורה כי מדובר במענה ראוי לשכונה ולשכונות הגובלות לה. השתלבות הבינוי עם הבינוי הקיים הינה עקרון תכנוני מהותי בהיבטי קישוריות ומבטים כפי שפורט, בנוסף ראה מענה ט' לעיל בהתנגדות זו.
- יד. לטענה כי התכנית אינה מספקת תשתית מבני ציבור, ובכללם בתי ספר ייחודיים, עוגנים תרבותיים ושטחי מסחר זמינים ונוחים לגישה לתושבי השכונות הגובלות - **לדחות את ההתנגדות.** לנושא כמות מבני הציבור ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל. התכנית הינה תכנית מתארית ואינה מעגנת סוגי בתי ספר או תרבות. שטחי המסחר מפוזרים לכל אורך השכונה הן בחזיתות לאורך הרחובות הראשיים והן באזורים מסחריים, והם בעלי נגישות מיטבית הן לרובע והן לשכונות הגובלות.
- יה. לטענה כי התכנית אינה מספקת פתרונות לקשיים בשכונות הגובלות בהיבטי תחבורה. היא אינה מספקת פתרון להנגשת התחבורה הציבורית המתוכננת בה ובכלל זה קו הרכבת הקלה והנת"צים לתושבי השכונות



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הגובלות. ההנחה כי ניתן להתבסס אך ורק על תחבורה ציבורית מפותחת בשטח התכנית הינה הנחה אופטימית ולא סבירה לחלוטין. גם אם יהיה פתרון מבוסס תח"צ, הוא לא יהיה פתרון כולל למטרופולין. ספק אם תהיה התממשקות עם הקו הירוק, והעדרן של תחנות בפריסה לאורך הקו הירוק במרכז ת"א ודרומה, מעידות על העדר תכנון מלא לתכניות קיימות. בנוסף, אין פתרון תחבורתי לרחוב לוי אשכול במסגרת התכנית, וזה לא יכיל את עומסי התנועה שייווצרו לאורכו. יש לתכנן ולבצע נת"צים בכל הרחובות הראשיים הגובלים בתכנית על מנת לספק מענה ראוי לתושבי השכונות הגובלות. יש לבחון את העומס שיווצר בהתקבל התכנית המופקדת ותכניות עתידיות מצפון, תוך מתן התייחסות תכנונית רחבה. בהתאם יש לערוך בה"ת בהתאם לנוהל משרד התחבורה (2003) אשר יספק את המידע הדרוש לצורך קבלת החלטה -

לדחות את ההתנגדות.

מדיניות הוועדה המחוזית ומשרד התחבורה מכירה בצורך לבסס את רשת התנועה במרחב המטרופולין על מערכות הסעת המונים, ותחבורה ציבורית משלימה. התכנית תוכננה על בסיס פרוגרמה תחבורתית הנשענת על "הקו הירוק", תחבורה ציבורית משלימה, ורשת שבילי אופניים והולכי רגל, והיא תואמת את המדיניות המחוזית והעירונית להעצמת הפיתוח המבוסס על מערכת חלופית לרכב הפרטי. כמו כן, קווי המטרו אשר אושרו להפקדה בות"ל במהלך חודש פברואר 2020, מהווים השלמה לרשת וכוללים קישור ישיר לקו הירוק. לעניין רחוב לוי אשכול – התכניות המפורטות מחייבות בבדיקה תחבורתית ברמה מפורטת וזה המקום לבחון פתרונות לצמתים ספציפיים. יש לציין כי החתכים הטיפוסיים בתכנית של מרבית הרחובות מאפשרים גם הסדרת נתיבי העדפה לתח"צ במקום נתיבים לרכב פרטי. כמו כן, יש לציין כי תכנית לא יכולה לקבוע הוראות מחוץ לתחומה.

י. לטענה כי יש לקבוע בתכנית באופן פוזיטיבי כי תושבי השכונות הגובלות לא יהפכו למגרש החניה של הרובע החדש - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית אינה יכולה לקבוע הוראות לגבי שטחים שלא בשטחה והסדרי תנועה אינם מעניינה של תכנית מתאר.

ז. לטענה כי התכנית היא אוטופית ביחס ליכולת העמידה של מדינת ישראל בתשתיות. הרצון לתחבורה ציבורית יעילה, טובה ובטוחה אינה הולמת את כמות יח"ד והמסחר מול התשתיות התחבורתיות. יש לקבוע התניות בהוראות התכנית למתן היתרי בניה בתשתיות מספקות - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית הינה תכנית מתארית למרבית שטחה. על פי הוראותיה, התכניות המפורטות נדרשות לבחינה תחבורתית שתקבע שלביות פיתוח בהתאמה לפיתוח התחבורה הציבורית בפועל.

ח. לטענה כי בגריד התכנוני נקבעה רשת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. רוחב מרביתם הוא כ-8 מ' בלבד. בהנחה שעל גבי שבילים אלו תהיה תנועת אופניים חשמליים על סוגיהם, יש להפריד אותם לחלוטין מהולכי הרגל, ולהרחיב משמעותית לרוחב של 12 מ' לכל הפחות את המסלולים - **לדחות את ההתנגדות.** הצירים הירוקים מהווים חלק מרשת שלמה המוגדרת ברוחבים שונים ואופי שימוש שונה. רוחבם כפי שנקבע בתכנית המתארית הינו ראוי להיקף השימוש בהם, ולקנה המידה הנדרש לצורך קישורים בדגש על כיוון מזרח-מערב. הוועדה לא מוצאת הצדקה להגדרה שונה שלהם בדגש על העובדה כי מדובר בשלב מתארי. בנוסף, צירים רחבים מידי מעודדים מהירות נסיעה גבוהה אשר אינה רצויה בסביבה עירונית.

ט. לטענה כי התכנית מייצרת קושי תכנוני בהתעלמות מעניין האיחוד והחלוקה. לא ברור כיצד יבוצע שיוך המקרקעין לבעליו וכיצד תבוצע החלוקה הקניינית בתכנית. יש לחשוף את מפת בעלויות הקרקע, בפרט באשר לבעלויות רמ"י ועת"א. מידע זה הינו חיוני לצורך הדיון התכנוני שצריך להיות הגון, שקוף וענייני - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית אינה מתעלמת מנושא האיחוד וחלוקה וכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי במסגרת התכניות



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- המפורטות אשר יקודמו מכוחה. חשיפת בעלויות אינה מידע חיוני בדיון התכנוני בתכנית, עם זאת, בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019 צורפה הטבלה להוראות התכנית ופורסמה על פי סעיף 106 ב' והיא כוללת מענה לדרישת חשיפת הבעלויות, ועל כן התנגדות זו מתייתרת.
- כ. לטענה כי נכון היה בתכנית רחבה זו ליצור נספח רחב המדייק את נושא הקיימות והבנייה הירוקה לפחות כפי שנקבע בעקרונות "שכונה 360" של המועצה לבניה ירוקה ומשרד הבינוי והשיכון. ההוראות והמדדים שנקבעו בנושא זה בהוראות התכנית רחוקות מלספק את החובה לייצר חסכון אנרגטי ולצמצם את טביעת הרגל האקולוגית שמייצרת התכנית - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מתייחסת לנושא קיימות ובניה ירוקה ומחייבת היבטי ניהול נגר ושימורו, הנחיות לנטיעת עצים, היבטי הצללה ורוחות, וחסכון אנרגטי בצורה ראויה לרמת תכנית מתארית, כמו כן, כוללת התכנית הנחיות לנושא זה גם לתכניות המפורטות אשר יקודמו מכוחה. הוועדה סבורה כי מדובר במענה ראוי לנושא זה לרמה של תכנית מתארית.
- כא. לטענה כפי שנשמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי לא ניתן להפריד בין התכנון היבשתי והתכנון הימי - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- כב. לטענה כפי שנשמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש להרחיב את שטח הפארק מכפי שהופקד - **לדחות את ההתנגדות.** הפארק החופי מהווה כ-20% משטח התכנית כולה בשטח של כ-270 דונם. נוסף לכך, הוקצו שטחי שצ"פ ברמות שונות. מדובר בשטח משמעותי אשר מספק מענה פרוגרמטי הן ברמת סף הבית, והן מעבר לכך. בנוסף ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- כג. לטענה כפי שנשמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש להתנהל בהיררכיה תכנונית ראויה. בהתאם קידום תכנית מפורטת בותמ"ל במקביל ובטרם אישורה של תכנית מתאר אינו ראוי וכי יש לעצור אותה - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- כד. לטענה כפי שנשמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש להפוך את התכנית לתכנית מתארית בלבד וללא חלקים מפורטים - **לדחות את ההתנגדות.** הכללת חלקי התכנית המפורטים חשובים על מנת לאפשר קידום השטחים הציבוריים כמענה מיידי אף טרם אישור התכניות המפורטות, ובדגש על קידום הרכבת הקלה, המהווה אבן יסוד בקידום עוצמות הבניה המוצעות בתכנית. התכנית לרק"ל מאושרת כבר מתוקף תתל/71/ג' והעובדה כי היא מקודמת, יחד עם יתר הרחובות הראשיים ועם התשתיות, מאפשרת להקדים ביצוע תשתית משמעותית אשר תאפשר את פיתוח התכניות המפורטות בצורה יעילה ובסד זמנים קצר יותר.
- כה. לטענה כפי שנשמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש לחזור ולתכנן את התנועה מחדש, זאת בשל העובדה כי אין נת"צים בתכנית ואין רשת אופנים בראיה רחבה - **לדחות את ההתנגדות.** התכנית כוללת נספח תחבורה ציבורית המתווה רחובות עם מענה למערכת תחבורה של נת"צ המשלימה את קו הרכבת הקלה. הנספח הינו מנחה, ומוכיח היתכנות פיזית להגדרת נת"צ, אם כי לא מעגן אותו סטטוטורית. האפשרות להקמת נת"צ בפועל נתונה בידי משרד התחבורה. בנוסף, יש לציין כי רשת הרחובות תואמה עם מערך שבילי האופניים הקיים ו/או המתוכנן בסביבת התכנית.
- כו. לטענה כפי שנשמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש להגדיר את תסקיר ההשפעה על הסביבה כנספח מנחה ולא כנספח רקע - **לדחות את ההתנגדות.**



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הגדרת התסקיר כנספח רקע נעשתה בדומה לכלל התכניות אשר כוללות תסקיר. פרק ה' בתסקיר כולל הוראות להטמעה בהוראות התכנית, והוא החלק הרלוונטי כתוצר של התסקיר.

כז. לטענה כפי שנשמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש לקבוע כי טיהור הקרקע יבוצע טרם הוצאת היתרי הבניה. מבוקש כי יידרש ניטור זיהום הקרקע ומי התהום, כולל התייחסות לזיהום העלול להיגרם מפירוק מסלול הטיסה - **לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם לאמור לעיקרי ההחלטה סעיף א.1.א.1. (1ג) לעיל, תנאי למתן היתר בניה מכח התכניות המפורטות יהיה טיהור הקרקע בפועל. הוראות לניטור יהיו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה כגורם רגולטורי לעניין זה. אופן הטיפול בזיהום בפארק המסלול יקבע לעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי לפארק אשר תובא לאישור הוועדה המחוזית והולח"ף בהתאם להוראות התכנית.

כח. לטענה כפי שנשמעה בעת הדיון בהתנגדויות כי יש לבחון משמעויות חפירת החניונים בנוגע להשפעה על מי התהום - **לדחות את ההתנגדות.**

המועד לבדיקת משמעויות אלו הן בעת עריכת התכניות המפורטות ולא בשלב התכנית המתארית. כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

29. להתנגדות עו"ד עמי בן יעקב בשם מר שרון דרשן, בעל זכויות בחלקה 204 גוש 6896, חלקה 8 ו-1

34 בגוש 6885

א. לטענה כי התכנית לקויה רוב הנסתר בה על הגלוי. התכנית אינה מפרטת את הזכויות אשר בפועל צפויים לקבל בעלי הזכויות בחלקה ומיקומם. היעדר הפירוט אינו מאפשר לדעת ולהבין את משמעויות התכנית והשפעתה על זכויותי, על מנת לבחון האם קיימת פגיעה בזכויותי - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו אינה קובעת הקצאות בתכנון החדש, אלא רק חלקים יחסיים נכנסים. אופי וטיב ההקצאות לבעלים ייקבע במסגרת התכניות המפורטות שיקודמו מכח תכנית זו, ויכללו טבלאות איחוד וחלוקה על פי החוק והתקינה השמאית.

ב. לטענה כי יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט להלן:

1. בסעיף 6.5 משנה 2, אשר מפנה ל"טבלת השטחים בסעיף 5 להלן" – סעיף אשר אינו קיים.
2. טבלה 5 – ס"ק ג' – שטח מחסן – יש להבטיח שטח לפי תכנית ע-1 – עד 12 מ"ר.
3. טבלה 1.6 יחס לתכניות מאושרות: תכניות מסוימות אשר תכנית זו אמורה להחליף ו/או לבטל, כגון תכנית ג/1, אינן באות לידי ביטוי באופן המאפשר לבחון את סבירות ההוראות ומשמעותן.

בהתאם למפורט להלן:

1. **לדחות את ההתנגדות** - סעיף 6.5 אינו כולל סעיף משנה 2. ככל וכוונת המתנגד הייתה לגבי סעיף 6.6 סעיף 2 – הוראה זו מפנה לפירוט יחידות הדיור בכל אחד מהמתחמים כמפורט בטבלה 5.
2. **לדחות את ההתנגדות** – התכנית קובעת היקף מחסנים בשונה מתכנית ע-1. בהוראות התכנית יתוקן היחס לתכנית זו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
3. **לדחות את ההתנגדות** - הוראות התכנית תואמות את נוהל מבא"ת לפירוט היחסים השונים בין תכניות בטבלה 1.6 להוראות תכנית.

ג. לטענה כי יש להבהיר בהוראות התכנית כי דירות המגורים, לרבות אלו שאושרו על בסיס "אזור משנה ב" הינן דירות מגורים לכל דבר ועניין, אשר השימוש בהם מותר ללא הגבלה לרבות ביחס לתקופות שימוש, מטרות השימוש וכיו"ב - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית משנה את ייעודי הקרקע המאושרים בתחומה טרם אישורה. אשר על כן אין צורך בהבהרות לנושא מגורים בייעודי הקרקע שאינם תקפים לאחר שינוי זה.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- ד. לטענה כי יש לפרט את ההנחיות המשפטיות שניתנו לשמאי התכנית כפי שמופיע במסמך עקרונות השומה (הנחיות משפטיות), ולצרף פירוט וזיהוי הגורם שהנפיקן וההנמקות להנחיות אלו. בנוסף יש לקבוע מקדם זכויות לאזור משנה ב' בהתאם לתכנית תא/1111 הקובעת מקדם של 6 יח"ד לדונם – **לדחות את ההתנגדות.**
- בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019 צורפו התחשיבים למסמך עקרונות השומה ופורסמו על פי סעיף 106(ב). לא צויין מהו הנושא המשפטי עליו חולק המתנגד.
- ה. לטענה כי התכנית מקצה יחידות בהיקף נמוך יחסית לשטח החלקה שבתחום התכנית. אמנם קיימת הוראת תכנית תא/1111/א – 9/מ כפי שצוטטה במסמך עקרונות השומה (סעיף 6.1), אולם קביעה זו אינה יכולה לעמוד לאור החלטת הוועדה המקומית אשר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי צמצמה למעשה את כמות יח"ד הניתנות לניצול במגרשים השונים לאורך רחוב איינשטיין, באופן שבעלי הזכויות קיבלו פחות מאשר הכמות של 610 יח"ד אשר שימשה כבסיס להוראת הקיזוז - **לדחות את ההתנגדות.**
- הטענה אינה מובנת. ככל והטענה מתייחסת לקביעות שנעשו במסגרת תכנית תא/1111/א – 9/מ, הרי שוועדה זו לא דנה בתכנית זו. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל לעניין תכנית תא/1111/א – 9/מ.
- ו. לטענה אשר הושמעה בעת שמיעת ההתנגדויות כי יש לוודא כי הגדרת 'דירות לסופי שבוע' כפי שמופיעה בתכנית תא/1111 הינה תקפה בתכנית זו – **לדחות את ההתנגדות.**
- הוראות התכנית מגדירות יחס של 'החלפה' לתכנית תא/1111. בהתאם הגדרת הדירות נקבעה בצורה שונה ואינה כוללת את 'דירות סוף שבוע' כפי שהוגדרו בתא/1111.
30. **להתנגדות מר שלמה טיסונה, בשם 7 בעלי זכויות בגוש 6634 חלקה 15, 222-223 ו-240, גוש 6896 חלקה 204**
- א. לטענה כי שבעת המתנגדים הינם בעלי זכויות במתחם הדרומי למעט בעל זכויות אחד שלו זכויות גם במתחם אחר. מבוקש לקבוע כי גם בעל זכויות זה יקבל את מלוא זכויותיו במתחם הדרומי ביחד עם יתר בני המשפחה, וזאת על מנת שזכויותיהם ירוכזו במגרש אחד ולא יפוצלו בתחום התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**
- ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ב. לטענה כי ערכי השווי שנתן שמאי התכנית במסגרת מסמך עקרונות השומה לקביעת זכויות אזור משנה א' ואזור משנה ב' הינו גבוה, ובכך הקטין את שווי זכויות המתנגדים ביחס לתכנית, וכי זכויות המתנגדים צריכות להיכנס בשווי גבוה יותר - **לדחות את ההתנגדות.**
- ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל. יש לציין כי להתנגדות לא צורפו תחשיבים ולא הנמקות לגיבוי הטענות.
- ג. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי נספח עקרונות השומה המתוקן והתחשיב השמאי הינם מוטעים באופן המקפח את המתנגד ומחסיר מהם זכויות כאשר הוא קובע שווי נמוך מידי במצב הנכנס:
- הזכויות הוערכו על בסיס הנחות שגויות ביחס לבינוי באזור משנה א'. תכנית תא/1111 קובעת תכליות ושימושים, בהתאם לאזור מסחרי ו/או מלונאות בתכנית ל', אך לא קבעה זכויות בניה. על כן, הזכויות שקבע שמאי התכנית לא הגיוניות ומובילות להיקפים לא סבירים של מסחר, לוקחת בחשבון בינוי נמוך מהמאושר בתכנית ל'; הזכויות הוערכו במצב הנכנס לייעודי קרקע אזור משנה א' ואזור משנה ב' הינן



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א

גבוהות, ומפלות בצורה מובהקת בין אזורים בבעלות המדינה שהוערכו גבוה מאזורי דיור באזור מגורים; החישוב לא כולל שטחי ברוטו כדוגמת הפרשות לצרכי ציבור בפי שנקבע בתא/1111 לאזור משנה א'; יש לתקן את המסמך השמאי בהתאם, כך שערכי השווי לאזור משנה א' לא יעלה על 5 יח"ד לדונם - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ד. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי בהתאם לסעיף 122 לחוק, אין לפצל את זכויות המתנגדים בין שלושת מתחמי התכנית. בנוסף מבוקש להקצות קרקע במגרש ספציפי ומאוחד עם מתנגדת נוספת (בת משפחה) כמפורט בהתנגדות אשר לה זכויות בחלקה נפרדת. כמו כן, על מנת להקטין את מרכיב המושעא והשיתוף, מבוקש כי זכויות המתנגדים ירוכזו לבניין שלם. מבוקש לתקן את הוראות התכנית בהתאם - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

31. להתנגדות מר עודד כצמן בעלים בחלקות 15, 82 ו-305 בגוש 6634

לטענה כי אופן ההקצאה כפי שנקבע בתכנית הפרוס על פני שלושה מתחמי תכנון, הינו ניסיון תקדימי לקבוע לראשונה, ללא כל סמכות בחוק, כללים חדשים לדרך הקצאת זכויות במסגרת הליכי איחוד וחלוקה, אשר עומדים בסתירה מוחלטת להוראות הדין והפסיקה, הן לעניין הקרבה לחלקת המקור - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

32. להתנגדות גב' רות כצמן, בעלים בחלקה 166 בגוש 6634

לטענה כי אופן ההקצאה כפי שנקבע בתכנית הפרוס על פני שלושה מתחמי תכנון, הינו ניסיון תקדימי לקבוע לראשונה, ללא כל סמכות בחוק, כללים חדשים לדרך הקצאת זכויות במסגרת הליכי איחוד וחלוקה, אשר עומדים בסתירה מוחלטת להוראות הדין והפסיקה, הן לעניין הקרבה לחלקת המקור - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

33. להתנגדות מר אלון לוי, בעל נכס ברחוב לוי אשכול 56 (גובל)

א. לטענה כי התכנית תגרום לפגיעה באיכות החיים ובתפקודו התקין של אזור המגורים הקיים. לנזק סביבתי יותר מאשר תועלת. יש להפקיד תכנון חדש אשר יפחית את הפגיעה במרקם החיים הקיים ולאחר קבלת כלל התסקירים כנדרש, זאת כיוון שהיקף הבינוי המבוקש בתכנית הנוכחית והצפיפות המתוכננת במתחם לא סבירה בכל היבט ונועדה למקסם זכויות לבעלי הקרקע הפרטיים, לרמ"י ולעיריית תל-אביב אשר הגישו את התכנית. התכנית המופקדת, על אף הצפיפות הבלתי סבירה שלה אינה מציעה שטחים נלווים לצפיפות המוצעת אלא להיפך, ממעיטה בהם - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית תואמת את מדיניות התכנון במחוז תל אביב בכלל ובאזור זה בפרט, ובדגש על העובדה כי מדובר ברובע המשורת בצורה משמעותית על ידי תחבורה ציבורית. במסגרת קידום התכנית נבחנו כלל המרכיבים הנדרשים, ובכללם שטחי ציבוריים לצרכי ציבור. השכונות הגובלות מספקות את מלוא הצרכים הציבוריים הנדרשים להם, ולא קיים חוסר הנדרש להשלמה. הוועדה סבורה כי תכנית זו, המהווה תכנון מתארי לכל רובע המגורים מהווה תשתית ראויה ועוגן איכותי לנושאים אלו, אשר יבחנו בשנית וברמת פירוט גבוהה יותר לעת עריכת התכניות המפורטות.

ב. לטענה כי מסמכי התכנית חלקיים וחסרים אף לשיטת מפקידי התכנית. ההתייחסות לחלק היבשתי בלבד, בעוד על התכנית לכלול התייחסות משולבת לחלק הימי והיבשתי יחדיו, וכי אין אפשרות להפרידם ולו



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- באופן מלאכותי - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ג. לטענה כי חישוב הסביבה החופית כחלק מתחשיב השטחים הפתוחים מטה אותה באופן קיצוני, כאשר ברור לחלוטין שזו תשרת את העיר כולה ולא את הרובע המתוכנן - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ד. לטענה כי דין התכנית להידחות בהיעדר תסקיר השפעה על הסביבה רציני ומפורט עד לבחינתה אל מול תסקיר - לדחות את ההתנגדות.
מסמכי התכנית כוללים תסקיר השפעה על הסביבה אשר קיבל את אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ה. לטענה כי התכנית אינה תואמת לשכונות הגובלות הן מבחינת המשכיות רשת הרחובות הקיימים, הן מבחינת הגישה לים, והן מבחינת זמינות של שטחים ומבנים ציבוריים לשכונות הקיימות - לדחות את ההתנגדות.
אחד מהנדבכים עליהם מתבסס התכנון הוא המשכיות וקישוריות למרקם הבנוי הקיים. מסמכי התכנית מתייחסים לנושא זה הן בהוראות התכנית, הן בנספחים השונים בבינוי ובצירים המשמעותיים מהשכונות הקיימות לכיוון מערב. עקרון תכנוני זה מהווה תשתית לרובע המגורים החדש, והוא נועד לאפשר קישוריות טובה בכיוון מזרח-מערב, ולייצר מבטים וזרימת אוויר מכיוון מערב אל השכונות הקיימות. הוועדה סבורה כי תכנית זו, המהווה תכנון מתארי לכל רובע המגורים מהווה תשתית ראויה ועוגן איכותי לנושאים אלו, אשר יבחנו בשנית וברמת פירוט גבוהה יותר לעת עריכת התכניות המפורטות. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ו. לטענה כי הצפיפות המתוכננת בתכנית אינה סבירה בכל היבט וכי בעלי הקרקע ובכללן רמ"י ועיריית ת"א מנסים למקסם את זכויותיהם ביתר - לדחות את ההתנגדות.
התכנית תואמת את מדיניות מחוז תל אביב לציפוף לאורך צירי מת"ע"ן ונבחנה בצורה עניינית ומקצועית על ההיבטים השונים בדומה לכל תכנית הנדונה בוועדה המחוזית.
- ז. לטענה כי גבול הסביבה החופית מסומן בתכנית באופן צר המנוגד לחוק. ההחרגה מקורה בתרגיל שנועד להערים על הקביעה המפורשת כי הסביבה החופית היא בקו 300 מ' מקו החוף, ולבצע בינוי בקו הצר של 100 מ' מקו החוף - לדחות את ההתנגדות.
אין איסור על בניה מעבר לקו ה-100 מ', ובמקרה זה מדובר בסביבה עירונית הנושקת לחוף ונהנית ממנו. כמו כן, התכנית אושרה על ידי הולחו"ף אשר אמון על שמירת הסביבה החופית. בהחלטתה אף פירטה הוועדה הוראות לנושא מוקדי החוף והבניה בקו ראשון לים.
- ח. לטענה כי התבססות התכנית על סגירתה של תחנת הכח רידינג בשנת 2020 אינה ריאלי. תחנת הכח לא רק שלא תיסגר, אלא תהווה מקור אנרגיה למבני התכנית בזרוע אחת ובזרוע שניה תהווה גורם זיהום לדיירי המגדלים הסמוכים - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ט. לטענה כי היקף השטחים הפתוחים בתכנית קטן מזה אשר נדרש בתכנית. סך השטחים הפתוחים כוללים שטחים דוגמת מעברים, שבילים ואף שטח של 2,400 יח"ד בר השגה. הדבר נועד לאחוז עיניים על מנת להביא למענה כביכול לסך השטחים הנדרשים - לדחות את ההתנגדות.
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- י. לטענה כי התכנית לא בשלה ומטעה: מספר יחידות הדיור המפורט אינו נתון אמת, וכך גם היקף השטחים הציבוריים המבונים והפתוחים. היקף השטחים הציבוריים המוצעים אינם מספקים ובניגוד להגדלת השטחים בשל הצפיפות המתוכננת, התכנית מפחיתה את השטחים הציבוריים במקביל להגדלת הצפיפות. כמו כן, השטחים אינם מתוכננים באופן אופטימאלי. בנוסף, התכנית מייצרת קו בינוי המהווה קיר חוסם



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

גבוה	ורחב	מול	הים	-	לדחות	את	ההתנגדות.
							ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
יא.							לטענה כי התכנית מתעלמת מקביעות מפורשות בתכנית המתאר תא/5000 הקובעת עקרונות למתחם שדה דב, ובין היתר לעניין הגישה לים שמירת הסביבה החופית ושמירת קו 250 מ' מן הים שטח ממוצע, קו מינימאלי של 200 מ' (טבלה 5.4 הוראות מיוחדות למתחמי תכנון 101 ב' שדה דב, עמוד 83), ובשימור מבטים אל הים וחיבור עידי לים מרמת אביב א' (סעיף 106 עמוד 85) - לדחות את ההתנגדות. המבטים לים נשמרים על ידי תכנון של שדרות רחבות הקושרות בין המרקם הקיים ובין הים. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
יב.							לטענה כי התכנית מכריזה על יעדים כלכליים, חברתיים, סביבתיים, שכולם מן השפה ולחוץ ובכחינת מס שפתיים: כלכלה: שטחו הגדול של שדה דב מחייב התחייבות למרכיבים המאפשרים את הניצול המיטבי של המיקום והקרקע מנקודת ראות כלל משקית. המתודה הכלכלית הרחבה מתייחסת להגדלת התוצר העירוני הגולמי הן במישור הכלכלי והן במישור החברתי. חברה: פיתוח חזון העיר בהתאם לתכנית המתאר כולל: צמצום פערים, העדפה מתקנת, ניצול קרקע לצרכי ציבור, שילוב אוכלוסייה מגוונת, עידוד בניה להשכרה ודירור מוגן. סביבה: התכנית נושאת בקול רם את "חזון הירוק", אך לא מיישמת אותה. נכון היה לנצל את התכנית לאנרגיה מתחדשת, אשר תספק חלק נכבד מן האנרגיה במקרקעין - לדחות את ההתנגדות. כל המרכיבים המפורטים בהתנגדות מקבלים מענה זה פקטו בתכנית זו, או התחייבות למענים במסגרת התכניות המפורטות אשר יקודמו מכוחה: כלכלה – היבטי מלונאות מסחר ותעסוקה מהווים חלק בלתי נפרד ושזור בתכנון הרובע, חברה – התכנית מקצה אחוז משמעותי לדירור בר השגה, ולדירור מיוחד, סביבה – התכנית מתייחסת להיבטים סביבתיים רבים ומעגנת הנחיות להבטחת מענים סביבתיים בתכניות המפורטות ובהיתרי הבניה שיוצאו מכוחן.
יג.							לטענה כי האתגר התכנוני של הרובע חייב את גיבוש העקרונות עליהן מבוסס התכנון הפיזי המרחבי שממנו יגזרו בהמשך גם דרכי הניהול, המעורבות החברתית והקהילתית ויכולת הנשיאה העירונית - לדחות את ההתנגדות.
							התכנון הסטטוטורי נשען על עקרונות פרוגרמטיים בהתאם לדרישות הרשות המקומית, ובהתאם תואם את יכולת הנשיאה הנדרשת. דרכי ניהול והקצאות קהילתיות הינן באחריות הרשות המקומית.
יד.							לטענה כי לא ניתן לאשר תכנית כזו מבלי שיודעים בוודאות איך יסופק החשמל. לא ברור האם תחנת רידינג תמשיך לפעול, לא ברור האם הטכנולוגיה לייצור חשמל בשכונה אפשרית למימוש ויישום, והאם התאים הפוטו-וולטאיים יספקו מענה לכך - לדחות את ההתנגדות. התכנית הינה תכנית מתארית. עד להקמת יחידות הדירור יידרש לאשר תכניות מפורטות והיתרי בניה. שלב זה יהיה השלב בו יינתן המענה הסופי לאספקת החשמל. ראה גם מענה לנושא נספח האנרגיה בעיקרי החלטה בסעיף א' לעיל וכמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
יה.							לטענה כי תכנון התחבורה הציבורית חסר: חסר תכנון נת"צים ואין תכנון של הקו הכחול, דבר שאינו מסתדר עם תקן החניה הנמוך - לדחות את ההתנגדות. התכנית כוללת נספח תחבורה ציבורית הכולל התייחסות למיקומי נת"צ מומלצים. עם זאת, אין זה נכון לעגן מסלולים אלו במסגרת תכנית סטטוטורית ובדגש על העובדה כי מדובר בתכנית מתארית. תקן החניה הנמוך נגזר מהשירות הגבוה בתחומי הרובע מהקו הירוק של הרכבת הקלה.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

י. לטענה כי לפני שמקדמים תכניות מפורטות יש להשלים את כל התכנון המתארי. כמו כן, יש להיפרד מהגדרות והחסמים המונעים כיום מהשכונות הגובלות חיבור ישיר אל הים - לדחות את ההתנגדות. על אף העובדה כי תכנית מפורטת ראשונה מקודמת, התכנון המתארי מאושר טרם אישור התכנית המפורטת, והתכנית המפורטת נשענת ומכילה את עקרונות תכנית המתאר ותואמת את הוראותיה. אחד מעקרונות התכנון המרכזיים הינו חיבור ישיר של השכונות הגובלות אל הים. התכנון מעגן עקרון זה ומיישם אותו דה פקטו במסמכי התכנית.

יז. לטענה כי הסדרי התנועה לא בחנו את העומס, וכי נדרשת התייחסות תנועתית רחבה אחת לכלל התכניות המקודמות במתחם שדה דב. תכנון כזה יכול לייצר מערכת דרכים פנימית, כך שיווצר מעבר ציבורי נוח לים - לדחות את ההתנגדות.

הבדיקה התחבורתית נערכה לכל שטח התכנית ולכן כוללת את כל התכניות העתידיות במתחם שדה דב. סעיף 6.2 א. כולל הוראות בדבר צירי הליכה ורכיבה חוצי מבנים בכיוון מזרח מערב ובכיוון צפון דרום, לפחות אחד בכל כיוון, בכל בלוק. צירים אלה יוסיפו ויחזקו גם את הקשר אל הים.

יח. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית במפורש כי הטיילת תוכנן רחוק מקו המים ובהתאם לשטח עצמו בתיאום עם אקולוג ימי. בנוסף יש לבטל את מוקדי הפיתוח, דבר אשר יאפשר להזיז את הטיילת מזרחה גם מדרום למיכלי הדלק - לדחות את ההתנגדות.

הטיילת תוכנן בצורה סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי. בהתאם להחלטת הוולח"ף, הוראות התכנית מאפשרות הסטת תוואי הטיילת לכיוון מזרח. מוקדי הפיתוח בתחום הפארק החופי נועדו לשרת את באי הפארק ומהווים עוגן משמעותי ליצירת פארק פעיל ותוסס. היקפם ומיקומם נקבע בהתאם להחלטת הוולח"ף, והוועדה סבורה כי מדובר במענה ראוי וחשוב לפארק בסדר גודל שכזה. תכנית לעיצוב אדריכלי של הפארק החופי נדרשת לאישור הוועדה המחוזית והוולח"ף.

34. להתנגדות גב' דניאלה לוריא, בעלים בחלקה 149 גוש 6634

א. לטענה כי יש לכלול את כל שטח חלקה 149 בגוש 6634 בתחום התכנית ולא רק את חלקה - לדחות את ההתנגדות.

גבול התכנית נקבע בהתאם לעקרונות תכנוניים – במקרה זה קצה שינויי ייעוד הקרקע לתא שטח לשימושים מעורבים, ולא בהתאם לחלקות הקיימות, לא הוצג ובהתאם לא נדרש צורך תכנוני בהכללת תחום החלקה כולו בתחום התכנית. יתרת החלקה הינו חלק מתכנית מס' 507-0126417 (תא/4140 - רוקח אבן גבירול), אשר הוועדה המחוזית החליטה על הפקדתה בתאריך 27.01.2020, והוא בייעוד דרך. לטענה כי יש לקבוע מתחם איחוד וחלוקה אחד לכל התכנית ומכל מקום לא לפצל את הזכויות לשלושה מתחמי איחוד וחלוקה כפי שנקבע בתכנית המופקדת. החלטה זו אינה סבירה, מנוגדת לתקן 15 של ועדת התקינה השמאית, יוצרת פיצול בעלויות, ופוגעת בזכויות הבעלים - לדחות את ההתנגדות. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ג. לטענה כי יש לתקן את מקדם השווי באזור משנה א' במצב הנכנס למקדם 5 יח"ד לדונם ברוטו - לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ד. לטענה כי יש לקבוע כי כל זיהום קרקע בחלקה 149 בגוש 6634 או במגרש התמורה יחול על חשבון מדינת ישראל בלבד - לדחות את ההתנגדות.

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ה. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי נספח עקרונות השומה המתוקן מפרט הערכת שווי המבוססת על 'הסקה' ו'סבירות', וזאת מאחר ובאזור משנה א' אין הגדרת זכויות בניה כי אם תכליות ושימושים בלבד. בהתאם להנחות שנלקחו על ידי שמאי התכנית מתקבלים ערכי שווי גבוהים לייעוד קרקע זה יותר מאשר לייעוד מגורים, תוצאה אינה סבירה בעליל. יש לקבוע את הערך לשווי של 5 יח"ד לדונם ברוטו לכל היותר. זאת ועוד, עיון בטבלת הזכויות של תכנית ל' מעלה כי מספר הקומות המותר הינו 3 קומות, ולא 2 קומות כפי שצויין בהנחות של שמאי התכנית. הנחות אלו מובילות להיקפי מסחר אדירים באופן שאינו סביר. כמו כן, לא נלקחו בחשבון שטחי הפרשה כפי שנקבע בהוראות תא/1111 לייעוד מגורים במפורש כשטחי ברוטו - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בהרחבה בעיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל. התחשיבים השמאיים נערכו לפי עקרונות של "שימוש מיטבי" וכל קונה סביר באזור משנה א' היה ממקסם את התכלית התכנונית האפשרית של מסחר (המתנגדים לא חולקים על כך שניתן לבנות מסחר באזור משנה א' אלא רק לתמהיל ולהיקף השטחים). יש לציין כי לאור נדירות חטיבת הקרקע בסמוך לים ועירוב השימושים שנקבע בתכנית 1111, לא יהיה זה בלתי סביר לממש שטחים מסחריים בהיקף נרחב.

ו. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי בניגוד לאזור מגורים שבו נקבעו בהוראות תכנית תא/1111 זכויות בניה לשטח ברוטו, הרי שבאזור משנה א' אין הוראה דומה, ולפיכך יש להביא בחשבון הפרשה לצרכי ציבור בהיקף של 25% - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בהרחבה בעיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

35. להתנגדות מר רועי מימרן (גובל)

א. לטענה כי הסוגיה העיקרית והמהותית הראשונה אשר אמורה להישקל הינה האם לתכנן ולהסדיר את פעולת שדה התעופה, או שלא. סוגיה זו לא נידונה כלל בוועדת ההיגוי לתכנית, לא במפגשי שיתוף הציבור, ולא בוועדה המחוזית במסגרת הדיונים לקראת הפקדתה, ויש לקיים דיון ציבורי פתוח בשאלת נחיצות השדה בו ישתתפו כל בעלי העניין הנוגעים בדבר. דו"ח וועדת בודינגר קובע במפורש את מקומו של שדה התעופה במתאר שדות התעופה בישראל, וגם וועדת העורכים של תמ"א 15 קבעה את נחיצותו של שדה דב במפת שדות התעופה בישראל. סגירת שדה התעופה גרמה להתארכות זמן ההגעה מאילת לתל אביב דבר הפוגע בצורה קריטית בחולים, מרצים ואנשים נוספים המשתמשים בצורה תדירה בשירות זה - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו הוגשה ללא חלופה של שדה תעופה בתחומה, וקיבלה את כל חוות הדעת הרלוונטיות, בין השאר גם ממשרד התחבורה. התכנית נבחנה בהיבטים תכנוניים בלשכת התכנון, כפי שנעשה בכל תכנית המוגשת לוועדה המחוזית, והוועדה מצאה אותה ראויה ונכונה. לעניין תמ"א 15, ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי רמ"י ומנהל התכנון לא נערכו בין השנים 2015-2018 לחלופה להמשך הפעלת השדה לטווח ארוך, ולא הציגו פתרון לצורך זה בפני הממשלה. עריית ת"א הכינה תכנית חלופית תא/4747, המאפשרת המשך הפעלת השדה בשילוב עם בנייה בהיקף חלקי. תכנית זו אושרה בוועדה המקומית בחודש מאי 2018, ועל אף זאת, לא נדונה בוועדה המחוזית, וזו אף לא דנה בעקרונות וברעיונות של התכנית אף לא באופציה אפשרית - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית אשר קודמה לשדה תעופה אזרחי אמנם נידונה בוועדה המקומית, אך כלל לא הוגשה לוועדה המחוזית. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א**

- ג. לטענה כי לא נבחנה המשמעות של סגירת שדה התעופה על הגדלת עומסי התנועה בכניסה לעיר בכלי רכב מאילת ומנתב"ג בשל סגירת שדה התעופה - **לדחות את ההתנגדות.**
סגירת שדה התעופה בוצעה בהתאם לחקיקה, להחלטות ממשלה ולפסיקת בית המשפט העליון – השדה פונה עוד טרם מתן החלטה זו.
- ד. לטענה כי יש להוריד את הצפיפות המוצעת בתכנית, הן בשל העובדה כי אין לצפיפות זו אף ורע בשכונות הסביבה הקיימות או בתא/3700, והן בשל העובדה כי האזור אינו מסוגל לעכל צפיפות כזו מבלי לפגוע בתושבי הרובע החדש ובתושבי השכונות הקיימות - **לדחות את ההתנגדות.**
הצפיפות המוצעת בתכנית תואמת את מדיניות הועדה המחוזית להעצמת הבניה לאורך צירי מתע"ן. התכנית מציעה בינוי עירוני אינטנסיבי הכולל בין היתר גם מענה רחב לצרכי ציבור הן בהיבטי העירוני, והן בהיבט הכלל-עירוני, ועל כן עתידה לשפר את חיי התושבים ברובע ובסביבתו ולא לפגוע בהם.
- ה. לטענה כי התכנית לא עומדת בקביעת תכנית המתאר תא/5000 כי יש לשמור על רצועת החוף באזור זה ברוחב שלא יפחת מ-200 מטר, ובמוצע 250 מטר. התכנית גורמת להונאת הציבור אשר הובטח לו כי עם פינוי שדה התעופה תתפנה רצועת החוף, כאשר בפועל מתוכננת בניה גבוהה החל ממרחק 100 מטר מהשדה - **לדחות את ההתנגדות.**
המבטים לים נשמרים על ידי תכנון של שדרות רחבות הקושרות בין המרקם הקיים ובין הים. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ו. לטענה כי על מנת לאפשר חלוקה הוגנת ורחבה ככל האפשר של המשאב היקר של קו ראייה לים ושל זרימת אוויר מן הים, יש לבנות את הקו הראשון לים (במרחק שלא יפחת מ-200 מטר) בבנייה נמוכה של 3-4 קומות, ולעלות 3 קומות בכל שורה נוספת. בנית המגדלים המוצעת תחזור על הטעות מרחוב הירקון בו יצרה הבניה חומה שחוסמת את קו הראייה וזרימת האוויר בין הים והעיר - **לדחות את ההתנגדות.**
נושא זרימת האוויר נבחן במסמכי הסביבה של התכנית והוכח בצורה מספקת לרמה המתארית. הבינוי המוצע משמר את הקישוריות ובהתאם את אפשרות זרימת האוויר מכיוון הים אל השכונות הגובלות במזרח. עקרון תכנוני זה מוטמע בהוראות התכנית. כמו כן, הולחו"ף בהחלטתה התייחסה לגובה הבינוי לאורך חזית הים והחלטותיה הוטמעו בתכנית. בנוסף, החליטה הוולחו"ף כי בשל העובדה כי התכנית היא מתארית, תכניות מפורטות בקו ראשון לים יגיעו לאישורה.
- ז. לטענה כי התכנית, המבוססת על שימוש גבוה בתחבורה ציבורית ובהתאם קובעת תקן חניה נמוך אינה קובעת את היקף פעילות התחבורה, לא במיקומים, לא בכמות, ולא בזמנים. ככל ולא תפעל תשתית התחבורה בשבתות יהיה צורך ברכישת מכוניות אשר לא יהיה להם מקומות חניה - **לדחות את ההתנגדות.**
תכנית אינה עוסקת בעיגון פעילות תחבורה ציבורית, תפעול ו/או זמני עבודתה, אלא מספקת מענה סטטוטורי לאפשרות הפעלת מערך זה. בהתאם, התכנית נשענת על הקו המאושר של הרכבת הקלה (הקו הירוק) הנמצא בתחילת עבודות ביצוע בפועל.
- ח. לטענה כי ב-20 השנים האחרונות לא נבנו בתי ספר ייחודיים חדשים בתל אביב. בתל אביב קיים בית ספר לטבע אחד, והביקוש לו גבוה ביותר. בית ספר זה נדרש לשטח קרקע גדול פי כמה מבית ספר יסודי רגיל, בשל פינת החזי והגנים הבוטנים שלו. הקמת בית ספר טבע סמוך לחוף, תעניק הזדמנות לתלמידים להכיר את הסביבה הטבעית הימית והחופית. השטח הזמין בתכנית מהווה הזדמנות שלא תחזור להקצאת שטח מספיק שיגיע עד למרחק 200 מטר מחוף הים - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית מציעה היקפי שטחים לצרכי ציבור הן ברמה העירונית והן ברמה הכלל-עירונית. היקפים אלו עתידים לספק מענה לצרכים שונים בהתאם להחלטת הרשות המקומית. ההחלטה על הקצאת שטח ציבורי



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

לשימוש ספציפי נתון לפתחה של הרשות המקומית ואין מקום לקובעו בתכנית. הוראות התכנית אינן סותרות את האפשרות להקצאת שטח כאמור בהתנגדות.

36. להתנגדות עו"ד איתי בראון בשם 3 בעלי זכויות בחלקות 15 ו-167 בגוש 6634

א. לטענה כי בהתאם לסעיף 122 לחוק לעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, כל מגרש יוקצה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה. מקרקעי המתנגדים כלולים במתחם אשכול המקודם כתכנית המפורטת הראשונה, ועל כן יש להעניק להם את כל זכויותיהם במצב היוצא בשלב הראשון – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה כי המתנגדים מבקשים לצרף את זכויותיהם למגרש במצב היוצא ולהתאחד למגרש אחד עם בעל קרקע בחלקה 167 בגוש 167 (משה גלברד) כך שהשטח שיוקצה להם יהיה זהה לחלקיהם בכל חלקות המקרקעין שברשותם – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת חלקים יחסיים במצב הנכנס ואינה כוללת הקצאות. התכנית המפורטת אשר יקודמו מכח תכנית זו יכללו טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם לחוק ולתקינה השמאית וזו תהיה העת להעלות טענה זו.

ג. לטענה כי פיצול זכויות המתנגדים ל-3 שלבים ו-3 מתחמים תגרום לשברי זכויות באופן שיפגע קשות בזכויותיהם, ולא יאפשר ניצולם באופן סביר, ואף יסכן את הזכויות עקב תביעות פירוק שיתוף הראשון – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ד. לטענה כי זכויות מקרקעין על שם עיריית תל אביב נועדו לצורך קיום צרכי ציבור נדרשים למתחם כולו, ויש לקבוע זכויות אלו מתחת לקו וללא ערך, ולא להעניק לעירייה במצב היוצא זכויות סחירות בגין זכויותיהם הקיימות – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

37. להתנגדות אליהו מאיר ביליג בשם 7 בעלי זכויות בחלקה 38 בגוש 6896

א. לטענה כי על פי סעיף 122 לחוק ובהתאם לפסיקות בית משפט, יש להקצות לבעלי הזכויות במתחם התכנית קרקע במקום קרוב למקום חלקתם המקורית. התכנית מפצלת את זכויותיהם של הבעלים בתחום התכנית ל-3 מתחמי תכנון הנמצאים במקומות רחוקים זה מזה ומפירה את עקרון שמירת הקניין, תוך הפרה של מבחן הסבירות בהתאם לדין המנהלי, והפרה של כלל השוויון היחסי בין בעלי זכויות מעטות לבעלי קרקעות גדולות, ובכל יגרום לעושק המיעוט שהנו אסור בדיני החברות. כמו כן פיצול הזכויות ל 3 מתחמים גורם לריבוי בעלויות, פיצולים והגדלת השותפויות. בהתאם לסעיף 127(א) כפיית שותפים נוספים בהשוואה למצב הקודם תחייב את הוועדה לקנות את חלקו של הבעלים שנכפתה עליו שותפות. המתנגדים רואים בשינוי שותפויות מצב זהה להוספת שותפויות, ובהתאם – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ב. לטענה שהושמעה בעת הדיון לשמיעת ההתנגדויות כי יש לשנות את התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה על כל תחום התכנית וללא חלוקה למתחמים – **לדחות את ההתנגדות.**

ההחלטה לחלוקת התכנית לשלושה מתחמי תכנון התקבלה בשל העובדה כי קיים קושי לקדם תכנון מפרט לתא שטח גדול כל-כך המספק מענה לרובע עיר שלם. ראה בנוסף עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ג. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש לקבוע את השווי לאזור משנה א' על 5 יח"ד לדונם לכל היותר, ולא 7.5 יח"ד לדונם כפי שנקבע. שמאי התכנית פרש בדרך מוטעית ובלתי סבירה



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328

שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- את תכנית ל' ותא/1111 בכך שקבע 50% זכויות בניה למסחר מובהק בקו בניה ראשון לים בשתי הקומות הראשונות. מדובר בקביעה מוטה שנעשתה מתוך כוונה להגדיל את שווי הקרקע בבעלות המדינה שהיא יזמת התכנית, וזאת על חשבון בעלי הקרקעות הפרטיים - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ד. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש לקבוע גודל יח"ד על 150 מ"ר ולא על 110 מ"ר כפי שנקבע - **לדחות את ההתנגדות.**
תמהיל יח"ד המהווה הן את כמות חדרים לדירה והן את גודלן, נקבע בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית בתכניות המקודמות במחוז בימים אלו. יש לציין בכל מקרה מדובר בגודל ממוצע ולא מוחלט, וכי תמהיל הדיור יהיה מגוון ויכלול דירות בגדלים שונים.
- ה. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי דווקא באזור מסחרי יש לצפות לנטילה לצרכי ציבור בשיעור של לפחות 25%, ועל כן לא היה מקום לקבוע באזור משנה א' ערך של 7.5 יח"ד נטו - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.
- ו. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי ניתן ערך מופרז לשטח בייעוד "אזור לתכנון בעתיד" אשר נמצא צפונית למכון הביוב ויועד כרזרבה קרקעית למכון הביוב - **לדחות את ההתנגדות.**
המתנגדים לא נימקו את טענתם. הנימוק המקצועי של שמאי התכנית בסעיף 8.4 למסמך עקרונות השומה מניח את הדעת מבחינה מקצועית ואין מקום להתערב בשיקול הדעת המקצועי בנושא זה.
- ז. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי הערך שניתן לאזור משנה ג' הינו מופרז, וכי אין מקום להערת השמאי בדבר הסכם הפשרה שהתקבל בבית המשפט בנוגע לתכנית תא/3700, זאת כיוון שאין להקיש מהסכם הפשרה לפסיקה הנוהגת - **לדחות את ההתנגדות.**
המתנגדים לא נימקו את טענתם. בהתאם לעמדת היועץ השמאי לוועדה, הוועדה סבורה כי מקדם שווי של 0.1 לקרקע באזור חוף ים בשים לב לציפייה הנמוכה לשינוי ייעוד לשטח מניב הינו סביר, והיא לא מוצאת מקום להתערב בשיקול דעתו המקצועי.
- ח. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש לחקור ולבדוק את חוקיות ההצבה והשימוש של חברת החשמל לעניין המיכלים, ובוודאי שאין להעניק לחברה זכויות במקרקעין בגין מיכלים אלו. ערכי השווי שניתנו לחברת החשמל הינם בלתי סבירים בעליל, וגם השווי שנקבע לעניין זה של 40% מהמגורים הינו מופרז, ובמיוחד לאור העובדה כי שמאי התכנית מצייין כי קיימות פסיקות בשיעור נמוך מהשיעור שקבע - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל וכמפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' לעיל.
- ט. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי בדיקת מפות המדידה הקיימות הן ב"מרכז למיפוי ישראל", והמפות הקיימות בעיריית תל אביב, והשוואתן למצב הקיים בשטח בפועל, מעלה כי אין התאמה בין המדידה לבין המצב בשטח. אשר על כן אין להסתמך על מפות המדידה אשר הביאו לחישובים מוטעים, ובהתאם יש לדחות את התחשיבים - **לדחות את ההתנגדות.**
בהתאם להצהרת רמ"י, בשטח התכנית נעשות עבודות להריסת שדה התעופה. עקב כך, מפות המדידה של התכנית אינן תואמות את המדידה שהופקדה. עם זאת, עדכון המדידה שנעשה על ידי רמ"י נוגע לשטחי המופיעים בטבלאות האיחוד, ולא להתייחסות למצב פיזי של השטח שאינו משפיע על נתון זה.
כמו כן, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009 קבעו כי מפת המדידה בתכניות איחוד וחלוקה יהיו מעודכנות עד שנה לפני מועד פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית, ועד שלוש שנים לפני מועד אישורה של התכנית. מפות המדידה עומדות בתנאים אלו. בהמשך לכך, קובע נוהל מבא"ת כי על



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

מפת המדידה להיות בתוקף של שנה אחת לעת מסירת התכנית למוסד התכנון, ומכאן ואילך לא יידרש עוד עדכונה.

י. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי התחשיבים אינם לוקחים בחשבון כי לעיריית תל אביב הוקצו בניגוד לכל דין זכויות מ'תחת לקו' - **לדחות את ההתנגדות.** על פי תקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין, הפרשות לצרכי ציבור בתכנית איחוד וחלוקה מצויות "מתחת לקו" ללא שווי יוצא, וזהו הבסיס לרישום בטבלה של זכויות עיריית תל-אביב בשטחים הציבוריים המתוכננים.

יא. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי התכנית מפריזה בהקצאת שטחי ציבור רבים מידי, לפרבר עירוני אשר לא נמצא במרכז העיר. גם במרכז העיר לא קיימת הקצאה של 70% לצרכי ציבור. ההפרשות לצרכי ציבור בתכנית מביאות לחוסר ניצול של הקרקע - **לדחות את ההתנגדות.** הפרשת שטחים לצרכי ציבור נדרשים בכל תכנית, ובדגש על הקמת רובע עירוני חדש בסדר גודל כזה, ונעשית בהתאם לדרישות פרוגרמטיות מקובלות. בהתאם, התכנית כוללת הקצאת שטחי ציבור הן ברמת הרובע והן ברמה הכלל עירונית. הוועדה סבורה כי מדובר על איזון ראוי בין פיתוח האזור ובין מתן מענה לצרכי הציבור בהתאם לנדרש בדרישות הפרוגרמטיות המקובלות.

יב. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי החלוקה למתחמי משנה באופן שזכויות הבעלים יינתנו בחלוקה שווה בין המתחמים הינה בניגוד לעקרונות שימור הקניין והקרבה לחלקה המקורית כפי שנקבע בחוק. חלוקה זו פוגעת בזכויות הקניין של המתנגדים - **לדחות את ההתנגדות.** ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

38. להתנגדות עו"ד דורית דרמן בשם בעלי זכויות בחלקה 126 בגוש 6334

א. לטענה כי אין להוציא את החלקה בבעלות המתנגדים מתחום התכנית ולהעבירה לתכנית תא/4140, זאת כיוון שהתכנית שחלו על החלקה עד היום היו חלק מתחום שדה דב ומהוות בסיס לעקרונות הערכת השווי בתכנית, ובנוסף החלקה הייתה בתוך תחום שדה התעופה, ועל כן אין היגיון בהוצאתה מתחום התכנית כעת. הוצאת החלקה גורמת לאיבוד ערך ביחס לשווי האקוויוולנטי שיינתן בתכנית זו. יש לציין כי חלקת סמוכות כן נכנסו לתחום התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

גבול התכנית נקבע בהתאם לעקרונות תכנון ברורים המפורטים בהוראות התכנית. העובדה כי החלקה נמצאת בתחום תכנית מאושרת הכוללת את תחום שדה התעופה אינה מהווה טענה תכנונית מובהקת לצורך להכלילה בתחום התכנית, זאת כיוון שהתכנון החדש כפי שמוצע בתכנית זו, מגדיר את הרובע החדש על צרכיו בתוך תחום התכנית. תכנית תא/4140 (רוקח אבן גבירול) הוחלטה להפקדה בתנאים בתאריך 27.01.2020 על ידי הוועדה המחוזית ושטח החלקה כלול בתחום תכנית זו. עיון בתכנית מציג באופן חד משמעי הגיון תכנוני ברשת הדרכים החדשה המתוכננת ובפרישת ייעודי הקרקע – כתכנית משלימה לתכנית זו, בעודה מגדירה את יתרת החלקה בתחום דרך.

ב. לטענה כי נספח התשתיות של התכנית מציג תשתיות המספקות מענה לרובע שדה דב המקודם בתכנית זו ובכללם: שדרה, ביוב וכדו', ועוברות בתחום החלקה אשר בבעלות המתנגדים, ולמרות זאת החלקה הוצאה מתחום התכנית. גם הגורמים המקצועיים המליצו באופן חד-משמעי לכלול את אותו תא שטח במסגרת התכנית, וזאת כיוון שהעתקה של קו הגלישה חייב להיות הליך ראשון להוצאה לפועל של התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו אינה מציעה תשתיות חדשות בתחום החלקה, כי אם ביטול התשתיות הקיימות. בכל מקרה, העבודות אשר כרוכות באחזקת / העתקת מערכת קווי איגודן הקיימים בשטח החלקה מותרת מתוקף תכנית



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תא/2848 החלה בחלקה, ותכנית זו אינה תנאי לביצוע. הגורמים המקצועיים הרלוונטיים שנטען כי המליצו להכליל שטח זה בתחום התכנית, היו חלק מקידום התכנית ונתנו לה את אישורם.

39. להתנגדות שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) על ידי עו"ד יובל גלאון ועו"ד

אלינה שכטר בשם בעלי זכויות בחלקה 147 בגוש 6634

א. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש להגדיל את תחום התכנית כך שתכלול את חלקת המתנגדים בשלמותה - **לדחות את ההתנגדות.**

ההתנגדות הוגשה באיחור למרות הפרסום הנרחב שבוצע לתכנית. גבול התכנית נקבע בהתאם לעקרונות תכנוניים – במקרה זה קצה שינויי ייעוד הקרקע לתא שטח לשימושים מעורבים, ולא בהתאם לחלקות הקיימות, לא הוצג ובהתאם לא נדרש צורך תכנוני בהכללת תחום החלקה כולו בתחום התכנית. יתרת החלקה הינו חלק מתכנית מס' 507-0126417 (תא/4140 - רוקח אבן גבירול), אשר הוועדה המחוזית החליטה על הפקדתה בתאריך 27.01.2020.

ב. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי לאור הזיהום הצפוי במגרשים החדשים, יש להקצות לבעלי הזכויות במקרקעין זכויות במגרשים בסביבה קרובה למיקום המקרקעין ומחוץ לשדה התעופה לשעבר - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קובעת איחוד של כל בעלי המגרשים הסחירים, ואינה קובעת הקצאות בתכנון החדש, אלא רק חלקים יחסיים נכנסים. אופי וטיב ההקצאות לבעלים, ייקבע במסגרת התכנית המפורטות אשר יכללו טבלאות לאיחוד וחלוקה על פי החוק והתקינה השמאית. נושא זיהום הקרקע קיבל התייחסות בהוראת התכנית. ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ג. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש לבטל את ההוראה על חלוקת הזכויות בין שלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה בהתאם לחלקם היחסי במצב הנכנס בכללותו, הוראה שנקבעה בניגוד לסעיף 122 לחוק - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ד. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי יש לבטל את ההוראה לפיה ניתן להוציא היתרי בניה לשימושים הציבוריים מכח תכנית זו - **לדחות את ההתנגדות.** האזורים הקבועים בתכנית זו המפורטים מהווים שלד להקמת הרובע בכללותו. מדובר באזורים שהקמתם לא פוגעת במימוש יתר השטחים אלא, למעשה, מהווה תשתית להקמתם. יש לציין כי חלק משטחים אלו כבר מפורטים כחלק מתתל/71'ג' וכי ישנה חשיבות בראיה כוללת אשר לוקחת בחשבון את התכנון הכולל של הרובע (בנוסף לתוואי הרק"ל המאושר). בהתאם הוועדה מוצאת חשיבות רבה להותיר שטחים אלו כמפורטים מתוקף תכנית זו.

ה. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי אין להקנות זכויות למקרקעין בתחום רצועת במתע"ן לפי תתל/71'ג' הכלולים בתכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

היחס אל כלל התכנית הינו בהתבסס על ההבנה כי לאורך השנים מוסדות התכנון התייחסו לתכנית תא/1111 כמעין תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם כל ההיבטים השמאיים של התכנית מבוססים על הנחה זו. בהתאם להנחה זו גם השטחים בתחומם תוקם הרק"ל נכללו בתכנית תא/1111 אשר קבעה עקרון או"ח בעתיד. הוועדה רואה לנכון, להוסיף ולציין כי מקטע זה הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית ומשרת אותה באמצעות תחנות שיועילו לתנועה השכונתית. הרכבת הקלה הינה תשתית תחבורתית משמעותית אשר מחברת את תושבי הערים השונות במטרופולין תל אביב, ועם זאת, בהיבט השכונתי – מקטע זה משמש בראש ובראשונה את תושבי הרובע החדש, והינו חלק מדרך אשר הייתה מהווה את העורק הראשי של



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

השכונה אם לא הייתה עוברת בה רק"ל. הקמתה מאפשרת תכנון של רובע עירוני מקיים ואינטנסיבי, ועצם קיומה מאפשר הגדלת הצפיפות המוצעת בצורה משמעותית מחלופה בה היא איננה קיימת. אשר על כן, ועל אף הצורך בהקצאת שטחים להקמתה, נהיר כי בעלי הקרקע בכל תחום הרובע נהנים מתשתית זו בהיותה מאפשרת את הפיתוח המועצם.

- ו. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי טבלאות איזון והקצאה מהוות חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית, ועל כן יש להפקידם יחד עם התכנית. לא ניתן לכלול טבלאות במסגרת תיקון לתכנית, ועל כן יש להפקיד את התכנית מחדש ולא כפי שנעשה על ידי צירוף הטבלאות לפרסום בהתאם לסעיף 106(ב) - **לדחות את ההתנגדות.**
באמצעות המנגנון של התנגדויות משנה (סעיף 106(ב) לחוק), נשמר האינטרס הציבורי שלא להאריך את ההליך התכנוני יתר על המידה. הפקדה מחדשת תידרש רק כאשר השינויים שהוכנסו בתכנית הם כאלה בעטיים תהיה התכנית כזו ש"לא יכירנה עוד". כל עוד השינויים בה, גם אם אינם מינוריים, אינם משנים את מהותה, לא נדרשת הפקדתה המחודשת. הוועדה בהחלטתה מתאריך 22.09.2019, דרשה את פרסום הטבלה בהליך לפי סעיף 106(ב) אשר כלל פרסום בעיתונות, על גבי לוחות מודעות ובשילוט, וכן דרישה לשליחת הודעות אישיות. יזם התכנית הציג אסמכתאות פרסום הכוללות הוכחות לשליחת הודעות אישיות בדואר רשום, כמו גם פרסום שמות האנשים שלא אותרו בעיתונות, וכל זאת בהתאם לדרישת החוק.
- ז. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי טבלת ההקצאה והאיזון צורפה למסמכי התכנית בסטטוס מחייבת חלקית בניגוד לחוק - **לקבל את ההתנגדות.**
כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.
- ח. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי טבלאות ההקצאה והאיזון נעדרות כל התייחסות לפרטי החלקה במצב היוצא ובכלל זה לשווי המקרקעין בשקלים, כנדרש מתקנה 4 לתקנות - **לדחות את ההתנגדות.**
לפי תקן 15 (סעיף 9) מותרת הכללת שווי יחסי במונחים אקוויוולנטיים אשר יחליף את שדה השווי המוחלט בש"ח. לפיכך מובן כי אין חובה לציין שווי אבסולוטי בש"ח. זאת ועוד - הרי לפי סעיף 10 לתקן 15 ניתן לסטות מהתקן. מאחר וכל בעלי הזכויות מקבלים את כל המגרשים בתחום התכנית, אין רלוונטיות האם שווי כל המגרשים הוא 100 ש"ח או 1 מיליון ש"ח. כל הבעלים מקבלים יחדיו את כל המגרשים ללא חלוקה פנימית. אין מדובר בשגיאה אלא ברציונל הבסיסי של עקרון הטבלה. בנוסף, ברישא של גוף הטבלה מצוין באופן מפורש כי כל המגרשים המפורטים בטבלת האיזון מוקצים לכל הבעלים במושעא על פי חלקם, כך שהטבלה מקיימת את ההוראה המחייבת. כך גם מובהר בהוראות התכנית סעיף 6.1.
- ט. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי פירוט התחשיבים נדרש לצורך הגשת התנגדות שמאית לתכנית. בניגוד למסמך העקרונות אשר היה פתוח לעיני הציבור במשך כ-90 ימים ובו פירוט התחשיבים, המסמך המתוקן היה זמין לציבור לתגובה למשך זמן מוגבל - **לדחות את ההתנגדות.**
החלטת הוועדה לפרסום לפי סעיף 106(ב) הייתה מאוד ממוקדת, וזאת בהמשך לכלל המידע שפורסם ונשמע בהתנגדויות ולאחר שבהתנגדויות נשמעה עמדת יזם התכנית ביחס לטענות, בהתאם הוועדה קבעה תקופה מוגבלת לפרסום לפי סעיף 106(ב). עוד יצוין, כי לא הוגשה כל בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות. נוכח האמור, הועדה דוחה את הבקשה שהובאה בשעת הדיון להגיש חו"ד שמאי. חו"ד זו ראוי היה שתהא מוגשת טרם הדיון, ותאפשר מענה ראוי מטעם יזם התכנית. הגשת חו"ד במהלך הדיון וללא טיעון בעל-פה לא מאפשרת כלל ליזם התכנית להגיב לטענות ולוועדה לנהל דיון הולם את הוראות החוק. בנוסף ראו סעיף י"א להלן בהתנגדות זו.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

י. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי קיימים הבדלי שווי באחוזים ביחס למקרקעין של המתנגדת בין שלוש טבלאות האיזון וההקצאה במצב הנכנס והיוצא. כמו כן קיימים הבדלים בשווי האקוויוולנטי ביחס למקרקעין של המתנגדת - **לדחות את ההתנגדות.** הטבלה שצורפה להתנגדות רמ"י אינה רלוונטית כיוון שלא נבדקה על ידי היועץ השמאי של הוועדה המחוזית ולא אושרה מעולם. בטבלה המופקדת חלקה 147 קיבלה 0.032% מכלל הזכויות בתכנית ואילו בגרסה לפי סעיף 106ב' היא קיבלה 0.0318613%. הנ"ל מהווה הבדל בשיטת העיגול באקסל (מספר הספרות אחרי הנקודה העשרונית). נראה שאין כל הבדל בין הגרסאות של הטבלאות (למעט מספר הספרות אחרי הנקודה העשרונית).

יא. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי הופרה תקנה 10 לתקנות, המחייבת מסירת הודעה לבעלי המקרקעין ביחס לתכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה - **לדחות את ההתנגדות.** אסמכתאות הפרסום כפי שהועברו על ידי יזם התכנית מבירות כי הודעות אישיות נשלחו לכלל המתנגדים, וכי הפרסום נעשה בהתבסס על החלטת הוועדה בעיתונות, בלוחות מודעות, בשילוט ובהודעות אישיות. יזם התכנית העביר אסמכתאות כי בעלי קרקע שלא אותרה כתובתם, פורסמו בעיתון בהתאם להוראות התקנות. הפרסום שבוצע בעיתון במקרה זה היה בהתאם לנסח המעודכן ליולי 2019. בנוסף, יובהר כי התכנית כמכלול פורסמה להפקדה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה והוגשו לה כ-37 התנגדויות, וכמו כן קיבלה התכנית תהודה ציבורית ותקשורתית רבה. בהתאם, קשה להיאחז בטענה כי נפל פגם בפרסום התכנית וכי המתנגדים לא ידעו על קיומה של תכנית זו ולא יכלו להיערך לה מבעוד מועד.

40. להתנגדות שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) על ידי עו"ד מירי דונין ועו"ד רם מוסרי בשם 98 בעלי זכויות במספר חלקות בתחום התכנית

א. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי ה"מנגנון ההחלפה" שהוצג על ידי רמ"י בעת הדיון בהתנגדויות בתאריך 09.09.2019 לא יכול להישאר וולנטרי, וכי הוא חייב להיות מעוגן בהוראות התכנית, ובנוסף אין עילה כי המנגנון יחריג בעלי קרקע עם זכויות של מעל 6 יח"ד, וכי העיקרון המנחה צריך להיות עקרון ההתאגדות ללא קשר להיקף הזכויות המוקצה לבעלי הזכויות במצב היוצא. כמו כן, יש לפרסם מראש את מקדמי ההתאמה בין המתחמים השונים על מנת שיוכלו לעמוד להתייחסות בעלי הזכויות והוועדה המחוזית ובהתאם להיכלל במסמך עקרונות השומה - **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.

ב. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי בעוד החלטת הוועדה מתאריך 22.09.2019 הורתה על תיקון מסמך עקרונות השומה כך שיכלול התייחסות לאפשרות להקטנת זיקת השיתוף במגרשי התמורה, מסמכי התכנית מכילים (סעיף 10) התייחסות כללית ועמומה בעודם דוחים את הנושא לשלב התכניות המפורטות, וללא התחשבות בקבוצות מאוגדות שמבקשות לקבל הקצאה משותפת - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה סעיף א' לעיל.

ג. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי מסמכי התכנית המתוקנים לא נותנים מענה לסוגיית המיסים והיטל ההשבחה שעלולים להיות מושגים על בעלי הזכויות שיקשו לעשות שימוש ב"מנגנון ההחלפה" ולרכז את זכויותיהם באחד משלושת המתחמים בתכנית. פתרון בעיה זו – בדומה לדרך שננקטה בתכנית תא/3700, היא כי הקצאת הזכויות למתחמי התכנון תעשה בטבלאות ההקצאה במסגרת התכנית המתארית. לצורך כך, מבוקש לקבוע פרק זמן מוקצב שבמהלכו יוכל כל אחד מבעלי הזכויות הפרטיים – ללא קשר להיקף יח"ד המוקצה לו במצב היוצא – להודיע לשמאי התכנית ולרמ"י באיזה מתחם



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הוא מבקש לקבל את זכויותיו, ובאיזה קבוצה התאגד (ככל והתאגד), בהתאם לתוקן טבלת ההקצאה. ככל ולא ייעשה כן בפרק הזמן המוקצב, זכויותיו יינתנו בהתאם להקצאה המבוצרת בשלושת מתחמי התכנון -

לדחות **את** **ההתנגדות.**

ראה עיקרי ההחלטה בסעיף א' לעיל.

ד. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התכנית לפי סעיף 106(ב) כי בעלי חלקות בייעוד דרך שהופקעו על ידי עיריית תל אביב על פי תכנית תא/1111 ולא שולמו בגינן פיצויי הפקעה, אמורים להיכנס להליך האיחוד והחלוקה כמו יתר בעלי הזכויות בתכנית. מבוקש לתקן את הטבלה כך שיפורטו שמותיהם של בעלי הזכויות הקודמים כפי שנעשה בין היתר בטבלאות שצורפו לתכנית תא/3388ב'. לחילופין יש לציין כי הבעלות הרשומה של עיריית תל אביב הינה עבור בעלי החלקות ערב ההפקעה, ולאפשר גם לבעלי זכויות אלו ריכוז של זכויותיהם באחד ממתחמי התכנון - **לדחות את ההתנגדות.**

טבלת האיזון נערכת בהתאם לנתוני המרשם ולבעלים הרשום. כל הסכמה/זכות (ככל וקיימת) בין הבעלים הרשום לבין הבעלים המקוריים תיבחן בינם לבין עצמם במסגרת המשפטית המתאימה ומחוץ לטבלה דנן, אשר אינה יכולה לקבוע מסמרות משפטיות העשויות לסתור את נתוני המרשם.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 45 ימים מקבלת ההחלטה.
החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום ההחלטה.
ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

בנוכחות:

גב' רונית קידר – לשכת התכנון

גב' רעות פוקס – לשכת התכנון

2. תוכנית - 504-0480137 : סוקולוב 18

הוחלט:

רקע:

התכנית בשטח של כ-2 דונם ממוקמת בלב העיר הרצליה בחזית רחוב סוקולוב. בשטח קיימים מספר מבנים בשימוש מסחרי בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. התכנית מציעה שימור למבנה היסטורי הפונה לרחוב סוקולוב וכולל חזית מסחרית, בינוי בגובה 19 קומות הכולל 76 יח"ד על רחוב הס, ומבנה ציבורי על רחוב רופין בגובה של 2 קומות.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

לתכנית הוגשו חמש התנגדויות, מתוכן התנגדות רש"ת, התנגדות עצמית של יזם התכנית ושלוש התנגדויות של תושבים הגרים בסביבת התכנית.

בתאריך 9.12.19 שמעה הועדה את ההתנגדויות לתכנית. לאחר קיום הדיון ובעקבות פנייה יזומה של לשכת התכנון אל רת"א, נמצא כי רת"א שלחו סירוב לתכנית שבנדון אל מתכנן התוכנית עוד בחודש 6/2019, עובדה אשר לא עמדה בפני הוועדה לעת הדיון.

בהמשך לכך, קבעה הוועדה בישיבתה מיום 9.12.19 כי לשכת התכנון תעביר את מכתבה של רת"א אל היזמים ותשוב ותדון בדיון פנימי, לאחר קבלת תגובת היזמים וזאת לא יאוחר מ-14 יום מקבלת ההחלטה. בעקבות זאת פנה יזם התכנית לרת"א, שהוציאה מסמך עמדה במסגרתו נדרשה השלמת סקר אווירונאוטי אשר יבחן את השלכות אישור התכנית על בטיחות הטיסה בשדה התעופה הרצליה. מסקנות הסקר והמלצותיו נבחנו ברת"א ונמצא כי ניתן לאשר את התכנית בכפוף לתנאים שהוטמעו בהחלטה להלן.

עיקרי ההחלטה:

- א. התכנית ממוקמת בתחום תכנית העיצוב האדריכלי לרחוב סוקולוב, שהוכנה ביוזמת הוועדה המקומית והוצגה לוועדה המחוזית. תכנית העיצוב מתייחסת אל רחוב סוקולוב כרחוב ראשי שלאורכו עיבוי אינטנסיבי ובינוי לגובה על בסיס הריסה ובניה חדשה. במסגרת הכנת המסמך, נבדקה יכולת הנשיאה של רחוב סוקולוב והרחובות הסובבים אותו מבחינת תחבורה, צפיפות אוכלוסין וגובה מבנים והעיבוי המוצע במסגרתה נקבע על סמך הבדיקות כאמור.
- תכנית העיצוב לרחוב סוקולוב, מציעה לאורך הרחוב מבנים גבוהים בגובה לא אחיד כשהגובה המקסימלי עומד על 25 קומות. בתוכנית העיצוב לא מוצע מבנה גבוה במגרש זה, אולם משני צידי של המבנה לשימור מוצעים מבנים בגובה של 9 קומות, ובמגרש הסמוך הפנוי הצמוד לרחוב בן גוריון מוצע מבנה של 21 קומות.
- ב. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית כך שכללה בתחומה את המבנה לשימור, בינוי של 6 קומות מגורים מעל קומה מסחרית בעורף המבנה לשימור על רחוב רופין ומבנה נוסף בגובה 17 קומות בפנינת הרחובות סוקולוב והס. הגבהים כאמור תאמו את תכנית השימור ותכנית העיצוב האדריכלי לרחוב סוקולוב במקטע זה. יחד עם זאת, במסגרת הישיבות שהתקיימו בלשכת התכנון עלה כי התכנית הנוותרת לבנייה בעורף המבנה לשימור הינה מצומצמת ביותר ואינה מאפשרת בינוי ראוי בחלק זה של המגרש. לפיכך, החליטה הוועדה המחוזית לאפשר ניצול יעיל יותר של השטח הנוותר לבינוי בעורף המבנה לשימור, כך שבמבנה העורפי יתאפשר בינוי של שתי קומות בלבד בגובה מבנה השימור, ובמבנה המערבי תותר בנייה של עד 19 קומות. לאור האמור, דוחה הוועדה את עמדת הוועדה המקומית בדבר הנמכת הבינוי במגרש המגורים לגובה של 15 קומות.
- ג. במסגרת התכנית המופקדת, מוצע בינוי של 76 יח"ד, ביחס ל-58 יח"ד המתאפשרות במצב מאושר, ובסה"כ תוספת של 18 יח"ד, אשר אינה מהווה תוספת משמעותית ביחס למצב הסטטוטורי המאושר בתא השטח. יובהר כי מאחר ותוספת היחידות האמורה אינה משמעותית, היא אינה מצריכה בדיקות תחבורתיות לצורך קידומה ואינה צפויה להעמיס על תשתיות הקיימות בסביבת התכנית ביחס למצב הסטטוטורי המאושר. בנוסף, יובהר כי התכנית ממוקמת על רחוב



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

- סוקולוב, המהווה אחד מהרחובות הראשיים בעיר, משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית כבר כיום, ומסומן בתכנית המתאר כציר תחבורה ציבורית.
- ד. בהמשך לאמור, דוחה הוועדה את עמדת הוועדה המקומית להגדלת תקני החנייה בתכנית ומבחינה כי עמדת הוועדה המחוזית היא לצמצום תקני החנייה, בפרט באזור משורת היטב כאמור לעיל. לפיכך, קובעת הוועדה את צמצום תקני החנייה בתכנית כך שתקן החנייה לשימושי המסחר יבוטל.
- ה. היקפי הבנייה, השימושים וצפיפויות הבנייה המוצעים בתכנית תואמים למגמות התכנון העתידיות לעיר הרצליה כפי שמשקפות בתכנית המתאר המופקדת, הקובעת את רחוב סוקולוב בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה וכאזור לחיפוש בנייה לגובה עד 25 קומות.
- ו. בהמשך לבקשת הוועדה המקומית, הוועדה קובעת כי יינתן כתב שיפוי כתנאי לתוקף וזאת לנוכח היות התכנית ביוזמה פרטית של תכנון נקודתי היוצרת בינוי מגדלי בלב מרקם בנוי.
- ז. הוועדה קובעת כי השימושים המותרים במבנה לשימור יורחבו כך, שבקומה השנייה יתאפשרו שימושי משרדים ותעסוקה לסוגיה. הוראות התכנית יעודכנו בהתאם.
- ח. לאור האמור, מוצאת הוועדה כי התכנית הינה תכנית ראויה, המטפלת בשימור המבנה בתחומה, מפרישה שטחים לטובת שימושים ציבוריים והסדרת רוחב מדרכות ברחובות הגובלים בתחום התכנית, והינה תואמת למגמות התכנון המקודמות לרחוב סוקולוב ולאופיו של הרחוב כרחוב ראשי ומשמעותי בעיר המאופייין בעירוב שימושים. לפיכך, מחליטה הוועדה לאשר את התכנית. בכפוף לתיקונים המפורטים להלן.

1. להתנגדות דבוצי שפנר בשם בשם רשות שדות התעופה

- א. לטענה כי תחום התכנית נופל בתחום מגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה, הנובעים מקיומו של שדה התעופה הרצליה, לרבות מגבלות בניה בגין גובה המישור הקוני, וכי הגובה המבוקש לבנייה במגרש עומד על 135 מ' מעל פני הים, והוא חורג ב-41 מ' מהגובה המותר באזור זה וכי מגבלות הטיסה כאמור חלות עד להפסקת פעילות השדה בפועל, ופינויו על ידי רשות שדות התעופה, ולפיכך יש לשנות את מסמכי התכנית ולהתאימם למגבלות הבנייה החלות באזור זה- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית ובעקבות פנייה יזומה של לשכת התכנון אל רת"א, נמצא כי רת"א שלחו סירוב לתכנית, עובדה אשר לא עמדה בפני הוועדה לעת הדיון. בעקבות זאת פנה יזם התכנית לרת"א, שהוציאה מסמך עמדה במסגרתו נדרשה השלמת סקר אווירונאוטי אשר יבחן את השלכות אישור התכנית על בטיחות הטיסה בשדה התעופה הרצליה.
- מסקנות הסקר והמלצותיו נבחנו ברת"א ונמצא כי ניתן לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לצורך קבלת הנחיות לסימון ולתאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה.
 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

תנאים אלו יוטמעו תחת סעיף "בטיחות טיסה" שיתווסף להוראות התכנית. עותק מעודכן של הוראות התכנית יועבר לרת"א.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א 2. להתנגדות עוה"ד טלי סלטון ישועה בשם חב' פנינת הרצליה בע"מ

א. לטענה כי לאור מורכבות תכנון החניון התת קרקעי תחת מבנה לשימור, ולאור העובדה כי לא ניתן למקם חניות בשטח מרתף המגדל המתוכנן, שכן בשטחו ממוקמים הגרעין ורמפת הירידה למרתף, יש לאפשר לוועדה המקומית שיקול דעת לעניין הרחבת התכסית התת קרקעית של המבנה מבלי שהדבר ייחשב כסטייה ניכרת, תוך קביעה כי תנאי להרחבת התכסית יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר במסגרת נספח עיצוב אדריכלי המציג פתרונות מלאים לנושא החלחול לאישור הוועדה המקומית - לדחות את ההתנגדות.

השטח הפנוי מבינוי בתכנית, מיועד לשטח החלחול ממוקם בגבול הדרומי של חלקה 102 ובצמוד למבנה הציבורי. החלטת הוועדה להותיר שטח זה לטובת קרקע טבעית פנויה, התבססה בין השאר על הכוונה לשמר את העצים הבוגרים בגבול הדרומי של תא השטח, ולאפשר שימוש עתידי של שטח זה למטרת חצר לטובת המבנה הציבורי הממוקם בצמוד לו. לפיכך, ולאור החשיבות בהותרת השטח פנוי מבינוי, הן מבחינת נושא החלחול והן מבחינת השימוש העתידי לשטח זה, לא ניתן לאפשר ליזם את הגמישות המבוקשת בהרחבת התכסית התת קרקעית.

ב. לטענה כי יש לשנות את ייעוד תא שטח 703 מ"דרך" ל-"שפ"פ" תוך סימון זיקת הנאה לציבור בתא שטח זה, לאור העובדה כי לא ניתן לאפשר את חיבורו של תא שטח 703 לרחוב סוקולוב בגלל מיקומו של המבנה לשימור ובכך לא מתאפשרת מדרכה רציפה ברוחב אחיד לאורך הרחוב. לפיכך, שינוי ייעוד תא שטח 703 מ"דרך" ל-"שפ"פ", תוך סימון זיקת הנאה לציבור בתא שטח זה יאפשר הגדלת שטח החלחול תוך שמירת רוחב המעבר לציבור, כמוצע בתכנית המופקדת- לדחות את ההתנגדות.

קביעת תא השטח בייעוד דרך תואם את היעוד התכנוני הנכון, שכן שטח זה הינו למטרת מדרכה לטובת הרחבת הדרך ואינו שטח פרטי פתוח. קביעת ייעודו של תא השטח כדרך מוצעת מבטיחה את פיתוחו לטובת השימוש הנדרש על ידי הרשות המקומית, ואינה מותירה זאת לפתחו של יזם התכנית. בנוסף לאמור, שטחי החלחול הוגדרו בתחומי המגרש כך שאין הצדקה תכנונית לשינוי הייעוד המבוקש.

ג. לטענה כי יש לקבוע כי תאי שטח 703 ו-704 המסומנים בייעוד דרך ומיועדים למדרכה ירוצפו באבן מחלחלת ויחושבו כחלק משטח המגרש לצורך תחשיב השטח הפנוי לחלחול- לדחות את ההתנגדות. כאמור לעיל, שטחי החלחול הנדרשים ניתנו במלואם בתחום תא שטח 101, ולכן הצורך בקביעת הוראה מחייבת לעניין אבן מחלחלת בתאי השטח 703-704 מתייתר.

ד. לטענה כי יש לצמצם את תקן החנייה לשימושי מסחר בתחום התכנית מכח תקנה 2 לתקנות התכנון והבנייה, המאפשרת למוסד התכנון לקבוע תקן נמוך מהמספר המזערי הנקבע בתכנית, לאור העובדה כי יש להניח שמרבית הלקוחות הם תושבי הסביבה הקרובה שלא ישתמשו ברכב פרטי לצורך הגעה למקום, ולאור הקרבה לתחנת מטרו המתוכנת ברדיוס של 140 מ"ר משטח התכנית- לקבל את ההתנגדות.

לאור מיקומה של התכנית על רחוב סוקולוב, המהווה אחד מהרחובות הראשיים בעיר המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית כבר כיום, ומסומן בתכנית המתאר כציר תחבורה ציבורית, ולאור מדיניות הוועדה המחוזית לצמצום תקני חניה במידת האפשר על מנת להימנע מעידוד שימוש ברכב הפרטי, קובעת הוועדה את צמצום תקני החנייה בתכנית כך שתקן החנייה לשימושי המסחר יבוטל.

ה. לטענה כי יש להרחיב את הפירוט בעניין השימושים המותרים במבנה לשימור, ולהתאים את רשימת השימושים כאמור, לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 ס"ק 4 המתייחס למבנה הצפון



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328 שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

מערכי בתכנית המופקדת וזאת לצורך הותרת גמישות תכנונית בקביעת השימושים במבנה לשימור לצורך מימוש מטרות התכנית באופן המיטבי - לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה סעיף ז לעיקרי ההחלטה.

3. להתנגדות בנימין ניר מרחוב החלוץ 27:

- א. לטענה כי התכנית מעצימה את שטחי הבנייה במגרש באופן שאינו פרופורציונאלי ביחס למצב הקיים, כך שיחס שטחי המגורים עומד על 1:9 ושטחי המסחר על 1:2.5, וכי הזכויות המבוקשות גבוהות בהרבה מהזכויות המקובלות בתכניות הקובעות הריסה ובנייה מחדש, ומתכניות מתוקף תמ"א 38 הקובעות יחס של 1:3 וכי אין הצדקה כלכלית להעצמת הזכויות כאמור - **לדחות את ההתנגדות.**
- התוכנית אינה תכנית מתוקף תמ"א 38, ולפיכך ההשוואה בין הזכויות המוצעות בתכנית למכפילים המקובלים בתכניות מכה תמ"א אינה רלוונטית. בנוסף, ראה לעיקרי ההחלטה לעניין הרציונל בפריסת הבינוי ותוספת יחידות הדיור הקבועה בתכנית.
- ב. לטענה כי לתכנית לא צורפה חוות דעת תנועתית הבוחנת את ההשלכות התחברתיות של התכנית, תוך התייחסות להסדרי החניה המוצעים בתכנית, הצפויים לגרום לעומסים משמעותיים ברחובות הסובבים את התכנית, לתכניות נוספות בהיקפי בנייה דומים לאורך רחוב סוקולוב וברחובות העורפיים לו, ופרויקטים רחבי היקף של פינוי בינוי המקודמים ברחבי העיר - **לדחות את ההתנגדות.**
- תוספת יחידות הדיור המוצעת ביחס למצב הסטטוטורי המאושר אינה משמעותית והתכנית אינה נדרשת בחוות דעת תנועתית לצורך אישורה. בנוסף תכנית זו מצויה על ציר מרכזי המשורת היטב בתחבורה ציבורית - ראה לסעיף ג' לעיקרי ההחלטה.
- ג. לטענה כי היקף אחוזי הבנייה והבינוי המגדלי המתאפשר בתכנית מייצרים תקדים בעייתי לתכניות עתידיות לאורך רחוב סוקולוב - **לדחות את ההתנגדות.**
- אין בתוכנית זו לייצר תקדים לאור התאמתה למגמות התכנון המקודמות על ידי הוועדה המקומית לרחוב סוקולוב, כאמור בעיקרי ההחלטה.
- ד. לטענה כי הכניסות והיציאות לחניון התת קרקעי, שנקבעו מרחובות הס ורופין יובילו ליצירת עומסי תנועה ברחובות סוקולוב והנדיב - **לדחות את ההתנגדות.**
- קביעת הכניסות והיציאות מהרחובות הצדדיים תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית לצמצום כניסה לחניונים מרחובות ראשיים.
- ה. לטענה כי מימוש הפרויקט ימנע מרכבי הצלה לנוע בחופשיות ברחוב סוקולוב וברחובות הסמוכים - **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור בעיקרי ההחלטה, תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית אינה מהווה תוספת משמעותית ביחס למצב הסטטוטורי המאושר בתא השטח, ולכן אינה צפויה להשפיע באופן משמעותי על עומסי התנועה בהשוואה למצב בו הבנייה במגרש הייתה ממומשת מתוקף הזכויות המאושרות.
- ו. לטענה כי התכנית מייצרת אפליה בין העיר הרצליה לשכנתה רעננה בכך שמאפשרת גובה בינוי של 19 קומות ואף יותר, בעוד שתכנית המתאר של רעננה מגבילה את הבינוי לגובה של 12 קומות - **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה המחוזית בחנה את ההתאמה בין המוצע בתכנית ביחס למגמות התכנון המקודמות על ידי הרשות המקומית כמו גם ביחס למדיניות הוועדה המחוזית ומצאה כי התכנית ראויה לתכנונית. משכך, אין רלוונטיות בהשוואה למגמות תכנון המקודמות בערים שכנות.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול מישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

4. להתנגדות אליהו רובינשטיין מרחוב הגדוד העברי 18:

- הוועדה סבורה כי למתנגד אין זכות להתנגדות ביחס לתכנית זו. עם זאת למעלה מהצורך היא תתייחס להתנגדות.
- א. לטענה כי תוספת הזכויות מוצעת בתכנית תייצר עומסים בלתי סבירים על התשתיות הקיימות ובפרט על תשתיות התחבורה העמוסות ממילא כבר במצב הקיים. - לדחות את ההתנגדות. כאמור בעיקרי החלטה, תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית הינה שולית ביחס למצב הסטטוטורי המאושר, ולפיכך אין בה כדי להעמיס באופן משמעותי על התשתיות הקיימות.
- ב. התכנית סותרת את רצון התושבים להגבלת הבינוי בעיר לגובה מקסימאלי של 9 קומות, כפי שבא לידי ביטוי במסגרת הליך שיתוף הציבור לתכנית המתאר הכוללנית- לדחות את ההתנגדות. הליך שיתוף הציבור הינו כלי תכנוני שחשיבותו אינה מוטלת בספק, אך לא מדובר בהליך סטטוטורי ומסגרותיו אינן מחייבות, בוודאי לא כשמדובר על תכנית בסמכות מחוזית. כאמור בעיקרי החלטה, התכנית נמצאה ראויה תכנונית הן בהתאמה למגמות התכנון והמדיניות המקודמת על ידי הוועדה המקומית והמחוזית והן לאור התועלות הציבוריות המוצעות בה.
- ג. לטענה כי התכנית חורגת באופן קיצוני מהתכניות הנקודתיות החלות באזור, ולפיכך אין לאשרה עד להשלמת תכנית המתאר העירונית או תכנית מפורטת לסביבת התכנית- לדחות את ההתנגדות. כאמור בעיקרי החלטה, התכנון המוצע תואם את מדיניות הוועדה המקומית לרחוב סוקולוב ואת תכנית המתאר הכוללנית המופקדת.
- ד. לטענה כי התכנית מהווה חלק בציפוף בלתי סביר במרכז הארץ מבלי שנבדקו השלכות הציפוף בהתייחס למקרי חירום כגון מלחמה, רעידת אדמה שריפות וכד'- לדחות את ההתנגדות. היקפי הבינוי והציפוף המוצעים בתכנית תואמים את מגמות התכנון הקיימות והעתידיות לרחוב סוקולוב ואת מדיניות הוועדה המחוזית. בנוסף לזאת וכאמור בסעיף ה' לעיקרי החלטה, מדובר בתכנית ראויה התורמת למרחב הציבורי על ידי שימור המבנה הנמצא בתחומה, הקצאת שטחים לטובת הציבור ויצירת תמהיל דירות מגוון במרכז העיר. יודגש כי נושאי החירום יידרשו לעמידה בכל התקנים והתקנות לעת הוצאת היתרי בנייה.

5. להתנגדות מזל שבירו ואחרים מרחוב בר אילן 6:

- א. לטענה כי תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית תעמיס מאוד על תשתיות התחבורה הקיימות העמוסות כבר במצב הקיים וכי תקני החניה הנמוכים המוצעים בתכנית וביטול החניון הציבורי הפועל היום ברחוב הס יובילו להחמרה משמעותית של מצוקת החניה הקיימת כבר כיום- לדחות את ההתנגדות.
- תקני החנייה הקבועים בתכנית תואמים את מדיניות הוועדה המחוזית לצמצום תקני חניה במידת האפשר על מנת להימנע מעידוד שימוש ברכב הפרטי, ובפרט לאור מיקומה של התכנית על אחד מהרחובות הראשיים בעיר, המשורת כבר כיום בשירות תחבורה ציבורית רחבת היקף ומסומן בתכנית המתאר כציר תחבורה ציבורית.
- ב. לטענה כי הבינוי המוצע חריג לסביבתו ואף סותר את הבטחת ראש העיר לעניין גובה הבניה בעיר- לדחות את ההתנגדות.
- כאמור בעיקרי החלטה, היקפי הבינוי המוצעים בתכנית תואמים את מגמות התכנון המקודמות והמאושרות לרחוב סוקולוב. בנוסף יודגש כי כבר כיום קיימים ברחוב סוקולוב מבנים בני 15-21 קומות.



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א**

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה.
החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום ההחלטה.
ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך
בדיון נוסף.

מרחב תכנון מקומי רמת גן

3. תוכנית - 506-0379776 : רג/1800- תכנית מתאר למתחם הבורסה

הוחלט

מכתבו של עו"ד אלי סגל מיום 27.2.20 בדבר בקשה להארכת המועד להגשת התנגדויות לתכנית, הובא
בפני הועדה.

הועדה מחליטה שלא להאריך את המועד להגשת התנגדות, מכיוון שמדובר על תכנית מתארית ונותר זמן
מספק להגיש את ההתנגדות במועדים הקבועים בחוק. (עד לתאריך 31.3.20)

4. תוכנית - 506-0429415 : רג/1737 - החשמונאים - בועז

הוחלט:

מכתבו של עו"ד אשר כהנא בדבר בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית, הובא בפני הועדה.

הועדה אינה סבורה כי יש בדברי המתנגד עילה להארכת המועד.

עם זאת, מחליטה הועדה להאריך את המועד להגשת התנגדויות לתכנית עד לתאריך 31.3.20.

5. נושא - אישור פרוטוקול קודם

הוחלט:

לאשר פרוטוקולים מס' 1325 מיום 10.2.2020 ו- 1326 מיום 17.2.2020



משרד האוצר יחידת סמך
מינהל התכנון
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

**פרוטוקול משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1328
שהתקיימה בתאריך 9.3.2020 במשרדי הועדה המחוזית ת"א**

מזכיר הועדה

יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי

מזכיר הועדה

יו"ר הועדה

נספח ה

**תמליל החלטת הועדה המחוזית
לתכנון ובנייה מחוז תל אביב- ועדת
משנה להתנגדויות מיום 9.3.2020**

עמ' 148

1

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מדינת ישראל
משרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב

תמליל

ועדת משנה ב' להתנגדויות
מס' 1325

תאריך הישיבה : יום שני, י"ג באדר תש"ף - 9.3.2020

מקום הישיבה : דרך מנחם בגין 125, קריית - הממשלה, קומה 13, תל - אביב

מקליט : תמיר
מתמללת : ד. נוסבוים

- "מסמך זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם כלשהו במשרד האוצר".
- "עובדי משרד האוצר אינם מורשים לערוך, לתקן או להורות על מחיקת מקטעים מן המסמך ואולם העברת מלל ממסמך זה לאחר - מותרת".

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

-
- משרד האוצר וחברת התמלול עושים ככל יכולתם על - מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו / או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

סעיף מספר 1 : תוכנית - 507-0403931 : רובע שדה - דב - תא/4444 - תל - אביב - יפו

נוכחים :

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה

גב' חוה ארליך

גב' טל ואגו

עו"ד דרורי שפירא

גב' יעל פרי

גב' טלי דותן

גב' רונית קיזר

גב' חני ליבנה

גב' רעות פוקס

מר יובל אלדר

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז קודם - כל בוקר טוב ופורים שמח ועוגת פקאנים טעימה לכולנו. רובע שדה - דב, תוכנית 507-0403931. התוכנית כפי שאנחנו מכירים אותה היא תוכנית מתארית, מורכבת, גדולה, מאתגרת. שמענו מספר פעמים את ההתנגדויות, בסיבוב הראשון שמענו במשך יומיים גם את ההתנגדויות וגם את המענים. בעקבות זאת החלטנו לפרסם לפי 106 ב', גם בעקבות העובדה שרמ"י הבהירה שהיו פגמים טכניים בפרסום להפקדה. בעקבות זה קיבלנו סט נוסף של התנגדויות שגם אותם שמענו בעצם במשך יום וחצי, יום שמענו את כל ההתנגדויות ועוד חצי יום שמענו את המענים. ואנחנו היום בשלים לקבל החלטה. העבודה השנייה נעשתה על - ידי לשכת התכנון, על - ידי יובל, על - ידי דרורי, על - ידי היועצים שלנו דותן השמאי, חני יועצת התשתיות, רות יועצת התחבורה,

דובר :

יעקב יועץ הפרוגרמות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יעקב יועץ הפרוגרמות, זאת - אומרת באמת נעשתה עבודה מאוד רחבה והדבר הראשון שנעשה היה על - ידי הלשכה היה לפלח את עיקרי ההתנגדויות ועיקרי ההתנגדויות האלה מפולחים כאן לפנינו לפי נושאים. אז יש לנו היבטים של תכנון ופרוגרמה, יש לנו היבטים של יחס לתוכניות, היבטים סביבתיים, פרק על היבטי השמאות שהוא חלק די גדול, פרק שמתייחס לכל הנושא של דיור מכליל, דיור בהישג יד וכדומה. עוד עניינים ספציפיים כמו השאלה של 65 יחידות - דיור לרמ"י או שאלות של הפחתות. הרבה מאוד לענייני התחשיבים, פרק שמתייחס לעובדה ששדה - דב היה קיים בזמנו, כבר לא קיים היום אבל בכל זאת טענות לעניין הצורך להשאיר אותו או לתפעל אותו. היבטים סביבתיים שמתייחסים בין - היתר לתחנת כוח רידינג, היבטים של אנרגיה, היבטים של נגר וכיוצא בזה. זאת - אומרת יש לנו בסך - הכול זוהו על - ידי ה - ,

עו"ד דרורי שפירא :

יחס לתמ"מ.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, זוהו על - ידי הלשכה, על - ידי העובדים בעצם 28 נושאים עיקריים שאליהם אנחנו נתייחס. כתוצאה מזה יש כאן הצעה בטיטה לבצע תיקונים מסוימים בתוכנית. ההצעה הזאתי מקבלת את הביטוי שלה בפרק ב'. פרק א' מתייחס באמת לנושאים העיקריים שעלו בהתנגדויות שאליהם אנחנו מתייחסים. פרק ב' מתייחס לתיקונים אפשריים ומוצעים שאנחנו נצטרך באמת להתייחס אליהם ולגבי כל אותם נושאים שעלו ושעולים כבר בפילוח עיקרי הנושאים,

דובר :

ובפירוט ההתנגדויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ואחר - כך יש לנו באמת בפרק ג' את פירוט ההתנגדויות המלא, התנגדות - התנגדות, כאשר ככל שהתנגדות מקבלת מענה בעיקרי המענים אנחנו מפנים לשם וככל שנדרש מענה ספציפי אז כמובן אנחנו נותנים גם לו. מה עם ההקרנה?

עו"ד דרורי שפירא :

לא, יש זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, לא מקרינים? או - קיי. יש לנו כאן, יש לנו כאן בסך - הכול עבודה מאוד נרחבת, אני אומרת לנו היא מורכבת מ - 83 עמודים בסך - הכול כאשר מה שאני מציעה כמתווה של דיון היום על - מנת שנהיה גם יעילים וגם נקבל את ההחלטות בשום שכל זה שבאמת יובל ודרורי יעברו מולנו על פרק א' במלואו, נושא - נושא, להסביר מה הנושא ומה ההצעה כדי שנוכל להחליט לגביהם. לאחר מכן נוכל להתייחס לפרק ב' שאומר מה הם עיקרי התיקונים ולאחר מכן נעבור להקראה של אותם סעיפים בהתנגדויות שאנחנו מקבלים כפי שאנחנו עושים תמיד. ואני חושבת שלעניין הזה באמת האופן שבו בניתם את המסמך הוא בעצם מייצר לנו מתווה מאוד טוב לדיון עצמו. אז ככה אני מציעה שנעבוד ולכן יובל, דרורי, מי מכם רוצה להתחיל?

מר יובל אלדר :

דרורי, תתחילי? לא?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תתחילי מהיבטי, לא, אנחנו, לא, לא, לא, לא. להגיד, לספר לנו מה העניין ומה הייתה הטענה בגדול ומה התשובה.

עו"ד דרורי שפירא :

תכנון זה יובל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

היקף שטחים פתוחים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בינתיים עד שאתה מעלה את זה אז אני אתחיל, בסדר?

מר יובל אלדר :

בסדר.

עו"ד דרורי שפירא :

אני יכולה להגיד את הטענה באופן כללי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

זה שאין מספיק שטחים פתוחים ושאין מספיק שטחים לצורכי ציבור. אז אני אגיד בינתיים שכאילו יש פה טענה שהפארק החופי הוא לא צריך להיות בתחום האיחוד וחלוקה שזה פארק מאוד - מאוד גדול והוא לצרכים מטרופוליניים אם לא ארציים ולכן הוא לא צריך להיכנס לאיחוד וחלוקה. ההצעה בעצם אומרת שהפארק צריך להיות חלק מהאיחוד וחלוקה בגלל שהוא נותן מענה ישיר לכל השכונה. אם אנחנו היינו מפרקים את הפארק הזה לחלקים ליד כל אזור של מבנן אז הוא היה, הטענה הזאתי לא הייתה נטענת ובעצם רק עצם זה שמבחינה תכנונית אנחנו יוצרים פארק איכותי שמקשר את השכונה לים אז בעצם נטענת הטענה הזאתי ואנחנו חושבים שזה הדרך התכנונית הנכונה ולכן גם נכון להכניס אותו לאיחוד וחלוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון, ואז אני מציעה באמת, אז קודם - כל אנחנו אומרים ככה. הטענה הייתה : אין מספיק, יש חוסר בשטחים ציבוריים פתוחים ומבונים. הדבר הזה נבדק, נמצא שיש מענה מלא אבל המענה המלא כולל בין - היתר גם את הפארק החופי שמהווה חלק מהפרוגרמה של הרובע כולו ולכן, ולא רק מהטעם הזה יש להכלילו ואני מציעה עכשיו מייד להקריא לכם את ה - , את זה את רוצה להקריא, נכון?

עו"ד דרורי שפירא :

לא, אני דיברתי על זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את שתיים.

עו"ד דרורי שפירא :

תגידי גם את זה וגם את זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז אנחנו נקריא באמת, ככל שזוה מקובל על כולם,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, אבל רק שנייה שהוא יסביר את ההיקף שטחים פתוחים ואת הזה. פשוט נעשתה בדיקה, אפשר להגיד נעשתה בדיקה פרוגרמטית?

גב' טלי דותן :

אפשר להקריא א' 1,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. אפשר להקריא את א' 1 עד א' 3.

עו"ד דרורי שפירא :

הרב רובינשטיין, אתה לא חבר בוועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוקר טוב.

מר אברהם רובינשטיין :

אה, אני לא חבר, אה.

עו"ד דרורי שפירא :

זה הרכב מסוים ששמע התנגדויות.

מר אברהם רובינשטיין :

לא שמת לי לב. למה קיבלתי זימון?

עו"ד דרורי שפירא :

אני לא יודעת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את הוצאת זימון?

גב' טלי דותן :

רגע, אולי ... שנייה, אולי לא תוכנית הבאה.

דוברת :

לא, גם לא.

גב' טלי דותן :

את בטוחה?

(מדברים יחד)

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

עו"ד דרורי שפירא :

אולי הוא שמע את סוקולוב, אני לא יודעת. יכול להיות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יעל, אולי תצאי רגע החוצה ותראי אם יש נושאים שבהם אנחנו כן זימנו אליהם את הרב רובינשטיין? בסדר? כי אנחנו עכשיו בשדה - דב ושם באמת לא היית חלק מהקוורום. אבל אנחנו כן נשמח להגיד לך, אומרים פורים שמח, נכון? למרות שהיום זה תענית,

דוברת :

תענית אסתר.

מר אברהם רובינשטיין :

מה למרות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כי אני תמיד מתבלבלת עם, אתה יכול להגיד בתענית פורים שמח או לא.

מר אברהם רובינשטיין :

מותר, מותר, מותר להגיד. גם אתמול, גם מחר.

דוברת :

גם כל השנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי, אז מרגע שנתנו, בדיוק, מרגע שנתנו את ההתייחסות הכלולים בואו ניכנס להקראה של א' 1 עד א' 3.

עו"ד דרורי שפירא :

רגע. אז מ - א'.

מר יובל אלדר :

זה היקף שטחים, אה, הבנתי.

עו"ד דרורי שפירא :

א',

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עוד לא. את זה. זה בסוף, זה שאנחנו חושבים שהתוכנית ... זה נהדר.

מר יובל אלדר :

צריך, רק צריך לזכור את זה. אז א' 1 - היקף שטחים פתוחים. בהתאם לתדריך לשטחי ציבור יש להקצות בתוכנית כ - 430 דונם לצורכי ציבור פתוחים. על - פי התכנון המוצע בתוכנית מוקצים כ - 450 דונם שטחים פתוחים בייעודים : כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים למוסדות ציבור כ - 137 דונם ופארק / גן ציבורי כ

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

268 דונם. לאור קרבת המגורים לפארק החופי מהווה הפארק מענה ליתרת השטחים הפתוחים בסף הבית כ - 40 אחוז. לאור האמור הוועדה סבורה כי התוכנית נותנת את המענה הנדרש בהתאם לגודל האוכלוסייה הצפוי להתגורר בתחום התוכנית. א' 2 - היקף שטחים לצורכי ציבור. הפרוגרמה לכמות השטח הנדרש עבור מבני ציבור בתחום התוכנית המופקדת מצביעה כי ישנם כ - 136 דונם בייעוד שטח מבני ציבור וכן כ - 11 דונם שטח בייעוד משולב מבני ציבור ושטח פתוח. בנוסף לאמור ישנם שטחים בייעוד מגורים, מסחר ומבני ציבור אשר מתוכם יוקצו שטחים לדיוור בהישג יד. יחד עם זאת ניתן בשטחים אלו גם לתת שטחים מבונים לצורכי ציבור נוספים, כפי שאף נדרש בתקנות התכנון והבנייה מטרה ציבורית. זכויות הבנייה לשטחי הציבור הם מתוקף תוכנית צ' והשימושים והזכויות יפורטו בתוכניות המפורטות. מבדיקת התוכנית עולה כי הורך הפרוגרמתי הינו ל - 143 דונם פלו כ - 5 אלפים מטר רבוע שטח מבונה. במסגרת 140 דונם ישנו צורך להקצות מגרש עבור חירום, 2 דונם עבור מדע, שטח עבור משטרה ניתן להקצאה במסגרת שטחים מבונים בייעודים ציבוריים אחרים ושטח עבור כיבוי אש אשר יינתן במסגרת תוכנית מספר 507-0126417 רוקה / אבן - גבירול אשר הוחלטה להפקדה בוועדה המחוזית בתאריך 27.1.20. בנוסף, התוכנית קובעת שטחים מבונים לצורכי ציבור בהיקף של כ - 30 אחוז מהמענה עבור גני ילדים ומעונות יום. לאור האמור לעיל ניתן לראות כי בתחום התוכנית ישנו מענה מספק עבור שטחי ציבור. יחידות - הדיור המוגדרות דיורית בתוכנית נועדו לייצר אפשרות, רק נגיד על זה מילה שבאמת הייתה התנגדות לנושא האם הדיוריות לא משפיעות על הפרוגרמה. אז יחידות - הדיור המוגדרות דיורית בתוכנית נועדו לייצר אפשרות למגורי בן משפחה יחיד ו / או השכרה ליחידים. היקף יחידות אלו מוגדר עד 25 מטר רבוע. משמעות הדבר היא כי מדובר ביחידה נלווית שאינה מצריכה התייחסות פרוגרמטית בהיקף שטחי הציבור בהתאם.

גב' חוה ארליך :

זה גודל יחידות - הדיור?

מר יובל אלדר :

שמה?

עו"ד דרורי שפירא :

צריך להוריד את ה - ,

מר יובל אלדר :

גודל יחידות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה שטח.

גב' חוה ארליך :

כי אז זה כאילו אומר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

היקף זה כמות ושטח,

מר יובל אלדר :

שטח יחידות אלו מוגדר עד 25 מטר רבוע.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

עו"ד דרורי שפירא :

אני מורידה את כפי שאף נדרש בתקנות הזה.

מר יובל אלדר :

טוב.

גב' חוה ארליך :

א' 2?

עו"ד דרורי שפירא :

כן, כן. או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

אנחנו ממשיכים לפארק.

גב' חוה ארליך :

א' 3.

מר יובל אלדר :

א' 3 - הכללת הפארק החופי בתחומי האיחוד והחלוקה. בהמשך לפירוט הפרוגרמתי לעיל הוועדה סבורה כי הפארק החופי ראוי להיכלל בתחום האיחוד והחלוקה. תוכנית זו הינה תוכנית לכ - 16 אלף יחידות - דיור כי אין מדובר על תוכנית רגילה אלא על תוכנית של רובע עירוני חדש. הפארק החופי מהווה חלק אינטגרלי מתכנון הרובע והוא למעשה תוצר של תכנון השכונה ונובע מהצרכים שהיא יוצרת. הוא ממוקם לכל אורך התוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מרשת הצירים הירוקים שקובעת התוכנית להיקף יחידות - דיור בקנה מידה כזה. כמפורט לעיל הפארק מהווה מענה פרוגרמתי ברמת סף הבית לשטחים הנדרשים בהתאם לפרוגרמה המוצעת, קרי הוא אינהרנטי ומשמש באופן ישיר את תושבי השכונה ונדרש לה כמענה ישיר ברמת סף הבית לצרכיה. אשר על - כן הפארק מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מתכנון הרובע וככזה מחויב להיות חלק מתחום האיחוד והחלוקה הטבעי שנקבע בתוכנית זו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי, הלאה. תמשיך, יובל. יחס לתוכנית המתאר.

מר יובל אלדר :

יחס לתוכנית המתאר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כאשר הטענות היו שלא מתחשבים בתוכנית המתאר תא/5000,

מר יובל אלדר :

אנחנו מדברים ברמה התכנונית כרגע.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ברמה התכנונית.

מר יובל אלדר :

אנחנו ... על זה גם היבטים שמאיים שאנחנו נגיע אליהם אבל כרגע ברמה התכנונית אנחנו, הטענות היו שהיה, אין יחס ל - תא/5000 שבעצם,

עו"ד דרורי שפירא :

זה ביחס להיבט של הסביבה החופית שזה כאילו סתירה להוראות ש - תא/5000 קובעת ביחס לסביבה החופית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

אז תא/5000 קובעת את שטח התוכנית כשטח לתכנון בעתיד. יובהר כי תוכנית זו נידונה על - ידי הוועדה המחוזית על - פי סמכותה. ועדה זו קובעת כי תוכנית זו תהווה תוכנית, קבעה כי תוכנית זו תהווה תוכנית משלימה ל - תא/5000,

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, אבל השאלה היא, קובעת את שטח התוכנית בעיקרו כשטח לתכנון בעתיד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון. נכון. אנחנו אתמול בדקנו, בדקנו אתמול,

מר יובל אלדר :

קיבלתי את זה ב - GIS אתמול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ו - ?

מר יובל אלדר :

להעתיק הכול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הכול בתכנון לעתיד?

עו"ד דרורי שפירא :

לא, זה חשוב ל - ,

גב' טלי דותן :

ההחלטה ב - 5000 הייתה שכל שדה - דוב יהיה תכנון לעתיד. אם נפל איזשהו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

לא, אבל היה שאלה גם בעקבות התנגדות מסוימת,

עו"ד דרורי שפירא :

של חברת הירקון שאומרת ששטח שלהם הוא לא בתכנון בעתיד, הוא במשהו אחר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ולא היה לנו. הייתה לנו איזושהי אי בהירות לגבי הגבולות המדויקים. אם אתה אומר שבדקת וזה כולו,

מר יובל אלדר :

כן. הסתכלתי על זה ואין שטח בייעוד אחר בתוך תחום התוכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. הלאה, מצוין.

עו"ד דרורי שפירא :

זה משנה אבל גם את המענה של ההתנגדות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב. זה לא משנה.

מר יובל אלדר :

זה לא משנה. זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מדויק.

מר יובל אלדר :

אפשר לחדד את זה.

גב' טלי דותן :

זה או שזה פה או שזה ב - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

השאלה שלנו זה, השאלה שעלתה אצלנו זה האם יש התאמה מלאה בין גבולות התוכנית הזאת לגבולות השטח לתכנון בעתיד בתוכנית 5000 מאחר ובתוכנית 5000 הקווים היו מוכללים וכאן אנחנו רואים, זאת - אומרת בשוליים,

גב' טלי דותן :

מדויקים את ה - ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בשוליים אנחנו סברנו שיכול להיות שיש אי - התאמות מלאות ולכן אמרנו בעיקרו. טוב, תמשיך. אבל המענה הוא אותו מענה. בבקשה.

מר יובל אלדר :

זה תא/5000 קובעת את שטח התוכנית כשטח לתכנון בעתיד. יובהר כי תוכנית זו נידונה על - ידי הוועדה המחוזית על - פי סמכותה. הוועדה הזאת קבעה כי תוכנית זו תהווה תוכנית משלימה לתוכנית תא/5000. לגופו של עניין הוועדה סבורה כי במכלל השיקולים של הגדלת היצע יחידות - הדיור באזור ביקוש זה אל מול שטח הפארק החופי המוצע מתקיים איזון ראוי של פיתוח אל מול פתוח בתחום שטח זה ונותר רוחב שלא קטן מ - 150 מטר מקו החוף הסטטוטורי. כמו כן יש לציין כי חציה הצפוני של התוכנית כולל את פארק המסלול שהינו פארק משמעותי המתוכנן בנוסף לפארק החופי. תחום זה היה חלק מהפארק החופי אך הופרד ממנו בשל העמדה כי חשוב לשמר אזכור לתוואי מסלול התעופה שהיה במקום. שטח זה מהווה למעשה שטח השלמה לרוחב הנדרש על - אף הניתוק הגאוגרפי ממנו. בנוסף, התוכנית אושרה על - ידי הולחו"ף האמונה על שמירת הסביבה החופית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' טלי דותן :

אפשר למחוק אולי את ה - "על - אף",

מר יובל אלדר :

אבל אנחנו נוכל לראות את המסמכים,

דוברת :

חצי שעה זה בסדר.

מר יובל אלדר :

אין לנו, אנחנו,

גב' טלי דותן :

תמחוק "על - אף הניתוק".

גב' חוה ארליך :

הרוחב הנדרש, נקודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. נקודה

גב' יעל פרי :

איזו שורה?

גב' חוה ארליך :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

שורה אחת לפני הסוף ב - א' 4.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שטח זה מהווה למעשה שטח השלמה לרוחב הנדרש. הלאה, תסקיר השפעה על הסביבה,

מר יובל אלדר :

תראי לי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הנה, טלי מראה. בינתיים נעבור לבא. תסקיר השפעה על הסביבה. פה אנחנו מתמקדים בטענות שהיו כנגד הוצאת סיפור המעגנה מתחום התוכנית. יובל.

מר יובל אלדר :

תסקיר השפעה על הסביבה. ההחלטה להוציא את תחום חוף הים והמעגנה מגבולות התוכנית התקבלה בוועדה המחוזית בתאריך 23.7.18, הן לאור העובדה כי נושא המעגנות מקודם במסגרת תכנון כוללת בתמ"א 13 ב' 3, תוכנית מתאר ארצית למעגנות ישראל בים התיכון והוועדה סבורה כי התמ"א היא המסגרת התכנונית הנכונה לבחינת נושא זה, הן בשל מיקום המעגנה בסביבה הימית בעיקר ומורכבותו של התכנון הימי והשפעותיו על הסביבה החופית ועל שטח הירקון והן כיוון שאין ודאות מספקת לעניין המעגנה בכדי לשנות את התכנון המוצע לרובע שדה - דב. לאור כל זאת מוחלט להפריד בין שתי התוכניות. ההחלטה התקבלה על דעת נציגי המשרד להגנת הסביבה, חברים בוועדה המחוזית ובהסכמתם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

צריך להגיד גם על המעגנה שבאמת, זה הגיע כתוכנית אחודה. מצאנו שבעצם שאלת המעגנה לא באמת נדונה מבחינת ההיקף, האופי, הגודל, ההשפעה והיו לנו על זה גם ישיבות עם אגף ים וחופים והבנו שבאמת השאלה היא שאלה יותר גדולה מתכנון רובע, יש לזה שאלה מאוד רחבה והמקום הנכון שבאמת צריך לדון בו זה מסגרת התמ"א של המעגנות ולא בתוכנית נקודתית גדולה ככל שתהיה. הלאה.

מר יובל אלדר :

דוור בהישג יד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

היו כמה סוגים של טענות.

מר יובל אלדר :

כן. היה לנו גם עניינים על היקף הדוור בהישג יד, טענות על היקף דוור בהישג יד שאנחנו מציעים בתוכנית, שמוצע בתוכנית, וגם לנושא התמהיל. בקשות לעניין הגדלת השיעור המופחת וכולי.

גב' תוה ארליך :

בקשות למנגנונים מורחבים יותר להקצאת יחידות - דוור קטנות,

מר יובל אלדר :

אז התוכנית,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

וגם נושאים שמאיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נושאים שמאיים היו לנו,

מר יובל אלדר :

זה מופיע בפרק השמאי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

אז התוכנית כוללת תמהיל דיור מגוון הכולל היקף חסר תקדים של דירות קטנות, דירות בהישג יד, דיור מוגן וכולי וזאת להסתמך על מדיניות הוועדה המחוזית לציפוף לאורך צירי מתע"נ כפי שאושרה בחודש אפריל 2019. היקף יחידות - הדיור הקטנות, הדיור המוגן לגונוני השונים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

המיוחד.

מר יובל אלדר :

המיוחד לגונוני השונים ויחידות - הדיור בהישג יד מהווה סך כולל של 6,900 יחידות - דיור המהוות 43 אחוז מסך יחידות - הדיור בתוכנית. מדובר ללא ספק בתמהיל מגוון הן באיכותו, הן בכמותו והן בפריסתו כאשר באופן תקדימי מגדירה התוכנית כמות משמעותית ביותר של דיור בהישג יד, גם בשטחים ציבוריים בנוסף לתמהיל התואם את הגדרת דיור מיוחד בשטחים פרטיים וסחירים, פרטיים סחירים. מדובר באמירה איכותית בצורה מובהקת. הוועדה סבורה כי מדובר בתמהיל ראוי המספק מענה משמעותי למגוון סוגי דיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יש לך מדובר אחד יותר מדי.

גב' יעל פרי :

איפה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הייתי מורידה את כל ה - "מדובר באמירה איכותית מובהקת כי זה פשוט".

גב' חוה ארליך :

הוועדה סבורה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בניסוח הראשוני זה לא מסתדר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

הוועדה סבורה כי התמהיל ראוי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

יש לציין כי החלטת הוועדה המחוזית מציינת במפורש כי כ - 4,500 יחידות - דיור מיוחד יהיו בשטחים סחירים שבהם יתאפשר גם שימוש לדיור בהישג יד וזאת בנוסף ל - 2,400 יחידות - דיור בהישג יד בשטח ציבורי בבלות העירייה שנקבעו כחובה ביתר התוכנית. כמות יחידות - הדיור בהישג יד בבעלות היזם יוצא דופן בכל קנה מידה ולמעשה מדובר על היקף תקדימי. הוועדה סבורה כי נכון וראוי שבחינת כמות יחידות - הדיור עם השטחים הסחירים תבוצע בתוכניות המפורטות. שם ניתן יהיה לבחון את התאמת התמהילים השונים של סוגי הדיור. בהתאם הוועדה רואה חשיבות כי במסגרת התוכניות המפורטות תבחן מועצת הרשות המקומית את האפשרות להגדלה של היקף שיעור יחידות - הדיור שנסחרו במחיר מופחת בהתאם לסעיף 63 ג' לחוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יפוי. הלאה. סתירות בהוראות.

מר יובל אלדר :

אז היה לנו מספר מתנגדים שאמרו שיש חוסר בהירות לגבי כמות יחידות - הדיור בכלל ובמיוחד לעניין דיור בהישג יד. אנחנו מתייחסים לעניין הזה. אז סתירות בהוראות התוכנית לעניין כמות יחידות - דיור למגורים ולדיור בהישג יד וההתפלגות ביניהם. הוראות התוכנית מגבות את סך כמות יחידות - הדיור על 16 אלף בחלוקה של 9 אלפים יחידות - דיור בהתאם לתמהיל המפורט בהוראות ו - 6,900 יחידות - דיור מיוחד. סך הדיור המיוחד האמור מחולק ל - 4,500 יחידות - דיור בשימושים המותרים בהוראות : מעונות סטודנטים, דיור מוגן, בתי - אבות, דיור להשכרה, ו - 2,400 יחידות - דיור בהישג יד כמטרה ציבורית לפי סעיף 188 לחוק. הן טבלה 5 בהוראות התוכנית והן נספח פירוט הזכויות על - פי מתחמים המצורף להוראות התוכנית מפרטים סך של 2,100 יחידות - דיור במגרשים ספציפיים למטרה ציבורית, דיור בהישג יד, ותוספת של 300 יחידות - דיור מוגן ציבורי. כמו כן טבלה 5 בהוראות התוכנית מפרטת תחת עמודת "יחידות - דיור" את היחידות המלוונאיות המותרות בתוכנית בנוסף לאמור לעיל. משכך לא נמצאה סתירה בהוראות התוכנית בנוגע לחלוקה כפי שפורטה בהתנגדויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. תוכנית היישום.

מר יובל אלדר :

אז לתוכנית היישום,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התוכנית המופקדת הכילה בתוכה הוראות,

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

התוכנית המופקדת ייחסה הוראות לעניין תוכנית יישום שתהווה בעצם תנאי ראשוני. אנחנו סבורים שתוכנית יישום המהות של תוכנית יישום היא בשלב הביצוע ולא בשלב תוכנית סטטוטורית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לפחות כי שהיא נוסחה באותה תוכנית, בהוראות התוכנית.

מר יובל אלדר :

גם כפי שהיא נוסחה בהוראות התוכנית וגם חשוב לציין שקיבלנו במהלך ההתנגדויות טיוטה של חלופה לתוכנית היישום במסגרת שלביות, קיבלנו אותה מהעירייה. החלופה התייחסה לדברים מאוד - מאוד נקודתיים וספציפיים ולא כללה התייחסות למגוון ההוראות שכללה תוכנית היישום ולכן אנחנו סבורים שצריך להטמיע את זה בתוך הוראות התוכנית במסגרת התוכניות המפורטות. אז תוכנית היישום, הוועדה סבורה כי מסמך השלכיות שהועבר על - ידי עיריית תל - אביב בעת הדיון בהתנגדויות אינו מספק מענה חלופי לתוכנית היישום וזאת כיוון שנושאים רבים וביניהם נושאי איכות סביבה בדגש על טיהור קרקע לא מקבלים מענה בהצעה לשלכיות כפי שהועברה. עם זאת, תוכנית יישום אכן אינה שלב סטטוטורי כי אם תוכנית לביצוע ועל - כן אין מקום לקבוע כי ביצוע הדרכים והתשתיות יותנה בתוכנית זו, אשר על - כן הוראות התוכנית יכילו סעיפים כמפורט בפירוט ההחלטה, סעיף ב' להלן.

גב' יעל פרי :

להלן או לעיל?

מר יובל אלדר :

להלן.

גב' יעל פרי :

ולמה זה היה,

מר יובל אלדר :

בהוראות שלכיות, כי זה בסעיף ב' הכללי שמדבר על שינוי ההחלטה שאנחנו נדבר עליו בהמשך. הוראות שלכיות בהתאם למסמך שהועבר על - ידי נציגי הוועדה המקומית תל - אביב - יפו נכון שישופרו על - פי העניין במסגרת התוכניות המפורטות ולא במסגרת תוכנית זו. הנושא הבא זה תת שטח 3609 שהוא בייעוד של, על - פי תוכנית מאושרת זה תא שטח, רגע, נראה אותו. חני, בדקת את זה במקרה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הנה, זה התא, הנה זה.

מר יובל אלדר :

תא שטח המדובר, תא שטח בייעוד על - פי תוכנית מאושרת. זה תא שטח שבמצב המאושר שלו, רגע, אפשר לראות אותו, במצב המאושר שלו הוא חול, בעצם חוף ים והתוכנית כפי שהוגשה לפה בעצם ייעדה אותו כשטח למבנה ציבור. החלטת הולחו"ף הייתה שצריך להותיר אותו כפארק והנושא הגיע חזרה לוועדה המחוזית שהחליטה להשאיר אותו על - פי, שטח על - פי תוכנית מאושרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

קרי, חול.

מר יובל אלדר :

קרי חול בייעוד על - פי תוכנית מאושרת, זה ייעוד היה, וזאת מטעמים ש - , את רוצה להתייחס לזה?

גב' טלי דותן :

שנאמרו בהחלטת הולחו"ף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

שנאמרו בהחלטתם. אנחנו קיבלנו,

גב' תזה ארליך :

במידה ויהיה תכנון נוסף צריך לחזור לולחו"ף לדיון.

מר יובל אלדר :

אנחנו קיבלנו על זה התנגדויות בעצם.

דוברת :

גם ככה זה היה צריך לחזור לולחו"ף.

דוברת :

הפעם.

דוברת :

כן.

(מדברים יחד)

מר יובל אלדר :

הפארק עצמו יחזור.

עו"ד דרורי שפירא :

גם ברגע שזו תוכנית מאושרת אז אין כאילו בעצם שקבעה משהו לגבי זה. כל תוכנית,

מר יובל אלדר :

נכון. לא שינינו בעצם את הייעוד.

עו"ד דרורי שפירא :

שתהיה בשטח הזה תצטרך בהכרח לחזור לולחו"ף.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

ללא ספק. אנחנו קיבלנו על זה,

עו"ד דרורי שפירא :

דרך - אגב, אפשר, אפשר להוסיף בהוראות שהתוכנית ... תצטרך,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, העניין הוא שהטענה בעקבות זה שהשארנו את זה בייעוד הקודם שזה ייעוד חוף ואם ככה למה זה נכנס לאיחוד והחלוקה?

מר יובל אלדר :

היו שתי טענות. אחת זה שלא יישמנו את החלטת הולחו"ף והשנייה זה למה זה נכנס לאיחוד והחלוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

מר יובל אלדר :

אז בסמכות הוועדה המחוזית להוציא מתחום התוכנית שטח במצב בו הוועדה,

עו"ד דרורי שפירא :

לא, אני מנסה לומר, האמירה היא בעצם שהיינו יכולים עכשיו להוציא את זה לגמרי מחוץ לתוכנית ואז זה היה בייעוד תוכנית ... נכון?

מר יובל אלדר :

זה בעצם היה נשאר על - פי התוכנית התקפה.

עו"ד דרורי שפירא :

אז כמו שאנחנו יכולים להוציא את זה מהקו הכחול וזה היה נשאר אז אותו דבר השארנו את זה בקו הכחול והשארנו את זה באותו יעוד. זאת האמירה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון.

מר יובל אלדר :

בסמכות הוועדה המחוזית להוציא מתחום תוכנית שטח במצב בו הוועדה החליטה להשאיר את השטח כפי שהיה במצב המאושר שלא היה צורך באישור הולחו"ף ביחס לתא שטח זה שכן אין שינוי מהמצב מאושר. בהתאם, אין בעובדה הזו לסתור את החלטת הולחו"ף. כל תוכנית בשטח זה תידרש לאישור הולחו"ף. הוועדה סבורה כי נכון ששטח זה ייכלל בתחום האיחוד והחלוקה היות ובכל מצב בו תקודם תוכנית בשטח זה הוא יהווה חלק מהמכלול של המתחם. אז סיימנו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה הפרק הראשון.

מר יובל אלדר :

ההחלטות העקרוניות בנושאים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

של העקרונות. עכשיו אנחנו עוברים לכל ההחלטות העקרוניות שמתייחסות להיבטי שמאות שמטבע הדברים במצב בתוכנית הזאת הוא אפילו ארוך או רחב יותר מההתנגדויות התכנוניות שקיבלנו.

עו"ד דרורי שפירא :

אנחנו נגיד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז פה צריך להסביר.

עו"ד דרורי שפירא :

אנחנו נקריא כי בעצם זה הכול מבוסס על המלצות של היועץ השמאי של הוועדה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון אבל בואו נגדיר רגע, לגמרי, בואו נגדיר רגע את עיקרי הדברים. התוכנית הזאת היא תוכנית ייחודית לעומת תוכניות אחרת שאנחנו מכירים בכך שהיא בעצם באה ואיחדה את כל בעלי ה - , את כל הזכויות, את כל הבעלויות בקרקע בעצם לתוך סל אחד וקבעה ערכים אקוויוולנטיים לכל בעל ובעל זכויות ואמרה שבכל תוכנית מפורטת עתידית כל אחד מהבעלים יקבל את החלק היחסי שלו כאשר התוכנית עצמה קובעת שלושה מתחמים שיוכנו בהם תוכניות מפורטות. אז עיקרי ההתנגדויות התייחסו קודם - כל לעצם המנגנון, זאת - אומרת למה בעצם מאחדים את הכול לסל אחד ואז בתוכנית עתידית מחלקים את זה ולמה? כל אחד מקבל את זכויותיו, כן? באופן יחסי במקום שכל אחד יקבל את זכויותיו סמוך לכל הניתן במגרשו. מה שעוד זיהינו בהתנגדויות זה שיש פה מספר קבוצות. יש כאילו קבוצות מאוגדות, כן? כמו למשל אלה שהן חלק ממגשי התוכנית, כן? הגוש הגדול. יש בעלי קרקע משמעותיים שברור שאת זכויותיהם הם יכולים לקבל במגרשים שלמים ויש המון - המון בעלים של מה שקראנו לו "רסיסי זכויות", זאת - אומרת,

גב' חוה ארליך :

דרך - אגב, אנחנו הבנו שזה לא כל - כך המון.

עו"ד דרורי שפירא :

זה לא המון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז יש בעלים, לא המון, לא נגדיר את זה כמותית, בעלים שיש להם רסיסי זכויות.

גב' טל ואגו :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

אני חושבת שאמרת 700 יחידות - דיור

גב' חוה ארליך :

משהו כזה. ההבדל היה שמצאנו בזמנו, כן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

משהו כזה. לא משנה, יש בעלי זכויות שיש להם מה שנקרא רסיסי זכויות זאת - אומרת שגם היום בעצם הם נכנסים, גם אם הם היו נכנסים במגרשם, מה שלא אפשרי בתכנון כזה, הם היו נכנסים עם זכויות חלקיות שלא מצטברות לכדי מגרש שלם, בוודאי גם לא במצב העתידי. אז אנחנו רואים לפי הבעלויות האלה בעצם שלושה סוגים מרכזיים של טענות : אלה שאומרים אל תכניסו אותי למושה, תנו לי לממש את זכויותי קרוב ככל הניתן למגרשי, אלה שאומרים תנו לנו את הגמישות, כן? להתכנס לתוך מתחם אחד או לא. לעניין הזה אנחנו נשמע, הייתה גם התייחסות של רמ"י שהציעה בעצם איזשהו מנגנון וולונטרי של חילופי קרקע מחוץ לתוכנית. היו טענות,

עו"ד דרורי שפירא :

לא, לא מחוץ לתוכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שהם הציעו מנגנון של חילופי קרקע מחוץ לתוכנית, לא במסגרת התוכנית, באופן וולונטרי הם אמרו,

עו"ד דרורי שפירא :

אה, זה לא, הקרקע היא בתוך התוכנית.

גב' חוה ארליך :

.750

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, לא.

עו"ד דרורי שפירא :

התהליך הוא מחוץ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

על מנגנון חוץ תוכנית.

גב' חוה ארליך :

זה 750 יחידות בכל השטח.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. זה לא, זה מתוך 16 אלף אז זה לא כל - כך הרבה באמת. היו טענות לגבי הערכות שווי כאלה ואחרות מכיוון שבמצב הנכנס תוכנית 111 ד' קבעה בעצם אזורי משנה והשמאי קבע להם ערכים אז היו טענות כנגד הערכים ואז לכאורה חלקה מסוימת קיבלה יותר או פחות. היו טענות נוספות לעניין העובדה שבתוכנית סמוכה הוקצו זכויות לחלק מהבעלויות ואז באו האנשים וקיבלו זכויות גם בתוכנית הזאת. אז אנחנו רואים שיש לנו פה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

איזשהו מערך שלם. יהיו עוד דברים כאילו נקודתיים אבל אלה הם בגדול הנושאים העיקריים שעלו ומפה אני מציעה, יובל, שתחיל להתייחס ל - , באמת התנגדות - התנגדות.

מר יובל אלדר :

או - קיי. אני צריך רגע לערוך את הזה, שיהיה לנו מול העיניים. זה כן בעיקרו, דרורי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה?

מר יובל אלדר :

רואים פה ברקע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נו, ברור היה שזה בעיקרו.

עו"ד דרורי שפירא :

אני יודעת, זה מה שהראיתי לכם בדיוק אתמול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו בדקנו את זה אתמול. ברור שזה בעיקרו.

מר יובל אלדר :

יש פה כתם שהוא,

גב' טלי דותן :

באיזה תוכנית הוא נכלל?

גב' חוה ארליך :

5000.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כל העניין הוא יחס אל מול 5000.

גב' טלי דותן :

הכתם הזה זה 5000?

מר יובל אלדר :

כן. זה הקו הכחול של,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

צריך לזכור ש - 5000,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

פה יש כתם מתוך 5000 שהוא בייעוד שהוא לא,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

5000 הייתה תוכנית מכלילה. היא נתנה את הגבולות ככה בזה וראינו שזה באמת בעיקרו. או - קיי, יאללה.

מר יובל אלדר :

אז א' 10 - הבסיס התכנוני להערכת שווי המצב הנכנס לא צריך להיות 6 יחידות לדונם אלא צפיפות גדולה יותר. הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה המחוזית כי שמאי התוכנית ביססו את מקדמי השווי הנכנסים על הוראות התכנון התקפות, 6 יחידות לדונם ברוטו בהתאם ל - תא/1111 אלא אין להסתמך על הוראות התכנון התקפות שאינן כאמור,

גב' טלי דותן :

אין אלא.

מר יובל אלדר :

אין אלא, סליחה. אין אלא, כן, אני קורא הפוך, שהינן כאמור 6 יחידות - דיור לדונם ברוטו וגם אם קיים אופק תכנוני לצפיפות גבוהה יותר שהרי אופק תכנוני זה יתממש במצב המוצע. לפיכך הוועדה לא מוצאת לנכון להתערב בשיקול - הדעת המקצועי של שמאי התוכנית. א' 11 - מקדמי שווי לאזורי משנה א', ב' ו - ג'. כללי : לעניין מקדמי השווי לאזורי משנה א', ב', ג' הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי מקדמי השווי הינם סבירים בהתחשב במיקום המקרקעין. החלק הדרומי יותר של תוכנית תא/1111 וככזה קרוב יותר לאזור המלונאי המפותח של תל - אביב ומאפייני המועד הקובע והבסיס התכנוני. שמאי התוכנית מפרטים בסעיף 8.4 לנספח העקרונות את העקרונות שעמדו בבסיס המקדם באזור משנה א'. ביחס לטענות הנוגעות להיקף זכויות הבנייה לתחשיבים. אומנם תוכנית תא/1111 לא קובעת זכויות בנייה מותרות למסחר. יחד עם זאת מפנה תוכנית תא/1111 לתוכנית ל' בנושאים אחרים כגון תכליות ולפיכך שמאי התוכנית קבעו כי קונה סביר בשוק החופשי יצפה לקבל זכויות בנייה בשיעור שנקבע בתוכנית הראשית, תוכנית ל'. השיקולים שהנחו את שמאי התוכנית לקבוע כי צפי זכויות הבנייה בתמהיל הבנייה באזור משנה א' הינם שיקולים מקצועיים לגיטימיים ומקובלים, בין - היתר עיקרון ההתאמה לסביבה ונסמכים על נתוני תכנון מאושרים במסגרת התוכנית הראשית ל' כך שקביעות שמאי התוכנית נסמכות על קרקע תכנונית מוצקה גם בשים לב להוראות סעיף 40 לתקנון תא/1111 שם נקבע כי הוראות התוכנית הראשית, תוכנית ל', חלות אלא אם יש סתירה בין התוכניות בשעה שבתוכנית תא/1111 לא צויין מפורשות זכויות בנייה שהרי בראייה של קונה סביר בשוק החופשי שיעור זכויות הבנייה תוכנית ל' יכול להתאים גם לאזורי המשנה. כך גם הסתמכות שמאי התוכנית על שטח מקובל בסביבה ליחידת - דיור על - פי תוכנית מאושרת ל'. האחד שם זה טעות? דרורי, את עוקבת אחרי?

עו"ד דרורי שפירא :

לא. איפה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ל' 1, ככה קוראים לתוכנית.

מר יובל אלדר :

יש ל' 1?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בטח. טלי, נכון?

גב' טלי דותן :

מה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה ל' 1. או ל'?

גב' חוה ארליך :

יש גם ל' וגם ל' 1.

מר יובל אלדר :

הכול עכשיו התייחסנו רק ל - ל'. אני לא יודע,

גב' טלי דותן :

אני לא זוכרת. אולי תכתוב ל' על תיקוניה?

עו"ד דרורי שפירא :

לא, איפה הוא? איפה אתה?

מר יובל אלדר :

אני באמצע סעיף : ביחס לטענה הנוגעת להיקף זכויות הבנייה ל - ,

דוברת :

יש בסוגריים ל'.

מר יובל אלדר :

מצד ימין. זה המילה הראשונה ב - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הנה, פה.

מר יובל אלדר :

ל' 1.

גב' טלי דותן :

זה מה שהוא כתב בחוות - הדעת שלו?

מר יובל אלדר :

כן. יכול להיות שזה משהו שהוא, בסדר, אני יכול לבדוק את זה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' טלי דותן :

אולי זה ל' ... ,

מר יובל אלדר :

בכל מקרה, על - פי תוכנית מאושרת ל' 1,

גב' טלי דותן :

יש כל מיני למדים.

מר יובל אלדר :

הינה הסתמכות שמאית מקובלת וסבירה. הובהר כי המקדם באזור משנה ב' הינו 5 יחידות לדונם אקוויוולנט לדונם הינו סביר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תן לי רגע בבקשה את הזה, אני אבדוק את זה בינתיים.

מר יובל אלדר :

את מה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את בודקת? טוב. כן.

מר יובל אלדר :

וזהו גם המקדם שנקבע לרוב שטחי המשנה בתוכנית תא/3700 המאושרת. בהינתן כי הבסיס הוא 5 לאזור משנה ב', שהרי התכלית המסחרית המובהקת הקיימת באזור משנה א' ולא קיימת באזור משנה ב' ובהינתן כי מקדם של פי 1.5 בין מגרש הכולל גם תכלית מסחרית באזור משנה א' לבין מגרש הכולל בעיקר תכלית של מלונאות באזור משנה ב' הינו סביר בהחלט שהרי מקדם 7.5 יחידות - דיור האקוויוולנט לאזור משנה א' הינו סביר ביחס לאזור משנה ב' אשר מסתמן כי מוסכם על - ידי רוב בעלי הזכויות. זאת ועוד, יוזכר כי לאזור משנה א' לעומת אזור המגורים, לדוגמה, קיימים שני יתרונות מובהקים. האחד תכלית מסחרית והשני זכויות בנייה גדולות יותר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני ביקשתי למחוק את ה - "אשר מסתמן".

גב' חוה ארליך :

אתה רוצה שאני אחליף אותך קצת בקריאה?

מר יובל אלדר :

לא, אני פשוט,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

למחוק את : "אשר מסתמן כי מוסכם על - ידי רוב בעלי הזכויות". בכל זאת אנחנו דנים פה בהתנגדויות. אנחנו מקשיבים לחוות - דעת מקצועיות. זאת העמדה הבסיסית וזה שבעלי הזכויות בעד או נגד זה בסדר גמור אבל זה לא מענייננו כשאנחנו נותנים את המענה.

גב' תוה ארליך :
נקודה אחרי משנה ב'.

מר יובל אלדר :
ביחס לטענה כי התחשיבים מבטאים היקף שטח מסחרי הדומה ל - 5 קניונים בהיקפו, התחשיבים השמאיים נערכו לפי עקרונות של שימוש מיטבי לכל קונה סביר באזור משנה א' והממקסם את התכלית התכנונית האפשרית של מסחר. המתנגדים לא חולקים על כך שניתן לבנות מסחר באזור משנה א' אלא רק לתמהיל ולהיקף השטחים. לאור נדיבות חטיבת הקרקע בסמוך לים ועירוב השימושים שנקבע בתוכנית תא/1111 שהרי לא יהיה זה בלתי סביר לממש שטחים מסחריים בהיקף נרחב כקונספט תכנוני הנובע מתוכנית תא/1111. זאת ועוד, התחשיבים נערכים לפי עיקרון של שימוש מיטבי ובמיוחד במגזר מסחר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא במגזר. להורדי את זה.

מר יובל אלדר :
ובמיוחד למסחר,

גב' תוה ארליך :
למסחר.

גב' טלי דותן :
ובמיוחד במסחר השימוש המיטבי,

מר יובל אלדר :
במסחר השימוש המיטבי אינו בהכרח לנצל את כל הקומות המותרות אם כי בראש ובראשונה לנצל את מירב זכויות הבנייה בקומת הקרקע. תכנית של 50 אחוז מסחר הינה סבירה ומקובלת במובן יחס שטח בנוי,

עו"ד דרורי שפירא :
חצר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חצר.

מר יובל אלדר :
בנוי חצר?

עו"ד דרורי שפירא :
כאילו בנו,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

של הקיבולת האמורה.

גב' טלי דותן :

רוצה שאני אחליף,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בנוי פתוח.

מר יובל אלדר :

בנוי פתוח. ביחס לטענה,

גב' טלי דותן :

אתה רוצה שאני אחליף אותך קצת?

מר יובל אלדר :

את רוצה?

גב' טלי דותן :

יאללה. ביחס לטענה כי צריך היה להביא בחשבון באזורי משנה הפרשה לצורכי ציבור, מאחר וכל התוכניות המאושרות הקודמות תא/1111 ותוכנית ל' הינן תוכניות ברמה מתארית שהרי בראייה של קונה סביר בשוק החופשי ביחסיות בין היעודים השונים יהיה זה סביר לצפות כי בסיס חישוב זכויות הבנייה בין הייעודים השונים הינו דומה והינו מתוך שטח הברוטו של כל חלקה. כאשר אומנם רק באזור מגורים היה רשום מפורשות ככה ש... מ - 6 יחידות - דיור דונם ברוטו אבל מניתוח ההיכרות עם הקונים והמוכרים במסגרת עסקאות שכולם נסחרים לפי שטח ברוטו וכך ראה זאת קונה סביר ומומחה סביר בשוק החופשי, נוהג מסחרי שגור בשוק, מעיון במרבית ההתנגדויות עולה כי מקדם של 5 יחידות - דיור אקוויולנטי לאזור משנה ב' באופן כללי, אין עליו עוררין, הוא גם נקבע בתוכנית 3700 הסמוכה. גם בבדיקה כזאת של השוואה של אזור משנה א' ביחד עם מקדם 5 של אזור משנה ב' הרי שיש סבירות מקדם של 7.5 יחידות - דיור ... לרבות כך שנושא ההפרשות לצורכי ציבור דומה / זהה בין הייעודים אך כאמור בהגדרה אזור משנה א' צריך להיות בשווי גבוה יותר מאזור משנה ב' בשל התכלית המסחרית המאוחדת.

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, שנייה. אני רק רוצה להגיד,

גב' טלי דותן :

בקיצור, השורה התחתונה היא שכמו שבמגורים זה מדובר על ברוטו אז כך גם בשאר ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' טלי דותן :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

נגזר מזה שגם בשאר הייעודים אנחנו מדברים על ברוטו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כי הטענה הייתה כאילו שבתוכנית הקודמת אמרו ברוטו רק באופן מפורש רק על המגורים.

גב' טלי דותן :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל דווקא הסבירות אומרת שמכאן נכון להקיש על כל הייעודים וזה מה שמסבירים פה.

גב' טלי דותן :

נכון. ששטחי הציבור במצב הקודם שנלקחו הם לא מתרכזים דווקא רק במשנה א'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון.

גב' טלי דותן :

אה, במגורים.

עו"ד דרורי שפירא :

אני רוצה להגיד לגבי, יש פה גם התייחסות ל - ל' וגם התייחסות ל - ל' 1, כאילו הנוסח הוא מדויק כי ל' 1 היא מדברת על הגודל של הדירה. אז כאילו האמירה של ל' 1 היא מוזכרת באופן ספציפי לגבי גודל דירה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יופי, תודה על הבדיקה.

גב' טלי דותן :

עסקאות השוואה. שמאי התוכנית טוענים כי עסקאות המכר בחלקה 204 מבטאות מערכת חוזים בין רוכשים לבין מוכרים ומערכת חוזים בין רמ"י לבין מנהלי הגוש הגדול באופן שלא ניתן לנתח את העסקאות המדווחות לרשויות המיסים מבלי לנתח את המערכת החוזית שעומדת ברקע עסקאות אלו וכי שקלול מערכת חוזית זו מוביל למסקנה כי השווי שנקבע לאזור משנה א' ו - ב' בטבלת האיזון תואם עסקאות אלו אחרי ניתוח ... מאחר ואין קורלציה מובהקת בנתוני ההשוואה שהוצגו על - ידי שמאי המתנגדים ביחס לקשר שבין אזורי מגורים לאזורי משנה, שהרי קיימת עדיפות ביצועית לערוך שימוש ב... האקוויוולנטית כפי שעשו שמאי התוכנית. לסיכום : הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי נוכח העובדה שתחשיבי שמאי התוכנית נערכו באופן מפורט על - בסיס נימוקים תכנוניים מקצועיים סבירים ויחסיות הגיונית בין התכליות והשימושים השונים למגורים, מלונאות, מסחר ו... אין מקום להתערב בשיקול - הדעת המקצועי בין מקדמי שווי שנקבעו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. פרק הבא מתייחס לטענות, כפי שאמרנו, על - פיצול הזכויות ל - 3 מתחמים נפרדים.

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

אני אקריא?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את תקריאי.

עו"ד דרורי שפירא :

א' 12 - פיצול זכויות ל - 3 מתחמים נפרדים. העמדה התכנונית של הוועדה הינה כי תחום התוכנית מהווה מתחם אחד לאיחוד וחלוקה וכי יש לראות בתוכנית מקשה תכנונית אחת ברמה מתארית כיוון שזהו קנה המידה המאפשר בחינה של כל הצרכים בהיבטים הפרוגרמטיים והתשתיתיים הנדרשים לרובע וביניהם הסדרת הגישה לים לכל אורכה של התוכנית, קיבוע פרוגרמה ציבורית המתייחסת לצרכים ציבוריים ברמה שכונתית, רובעית וכלל - עירונית והתוויית רחוב אבן - גבירול ובה הקו הירוק ושדרה מרכזית של הרובע הקושרת בין מרכז העיר לצפונה. עמדת הוועדה היא כי נוכח העובדה שבתחום התוכנית שכן מזה שנים רבות מתחם שדה התעופה דב - הוז נוצר למעשה, נוצר מצב בו למעשה הבעלים קשורים בקשר גאוגרפי פיזי במתחם כולו והמושה שהתוכנית נוצרת הינה למעשה מושה שכבר קיימת בפועל בהיבטי מימוש. המתווה שיוצר את התוכנית שוויוני לכלל הבעלים בתוכנית אשר במשך שנים היו נתונים למגבלות שדה התעופה. השוויון מתבטא ביצירת מתחם אחד שאינו יוצר עדיפות לבעלים זה או אחר. במובן זה מדובר על מקרה ייחודי שהתואם לו מתווה איחוד וחלוקה הנותן מענה נכון התואם את דרישות החוק. לכן המתווה אינו עומד באופן מיטבי ברכיב שדורש החוק של הקצאה קרוב ככל האפשר. תחילה יש לומר כי עיקרון הקרבה מסויג בחוק עצמו ככל האפשר. בהמשך לכך לאורך השנים הפסיקה הקלה על חשיבותו של הצורך בעמידה בדרישה להקצאה קרוב ככל האפשר והעלתה את חשיבות הדרישה לעמידה מיטבית ברכיב השוויון. לעניין זה ראתה לנגד עיניה הוועדה את דברי כבוד השופט מודריק בפסק - דין 1000/03, מרגליות. משבטלה החלוקה,

דוברת :
1001.

עו"ד דרורי שפירא :

1001/03, מרגליות. משבטלה החלוקה המקרית והשטח אוחד למגרש אחד ולא ניתן להקצות לכל בעלי הזכויות את תמורתם בקרבת מגרשי המקור אין לשום בעל מגרש מקורי עדיפות על פני בעל מגרש אחר. על מוסד התכנון לחלק את המגרש החדש בחלוקה הוגנת בהיבט של זכויות הקניין נכונה מבחינה שמאית. במובן זה תוכנית זו והמתווה שקבעה לאיחוד וחלוקה יוצרת מענה מיטבי והמשתף בחוק בפסיקה בדבר חשיבותו של רכיב השוויון.

גב' טלי דותן :
לא משתקף, ... לא?

עו"ד דרורי שפירא :
לא משתקף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא משתקף.

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

בנסיבות הייחודיות של השטח אשר במשך שנים היה כולו מנוע מפיתוח בשל שימוש כשדה תעופה כאשר ועשה זו יוצרת לראשונה אפשרות לפיתוחו כמכלול שלם בלתי נפרד, מתן האפשרות לפיתוחו לכלל הבעלים במקביל היא המענה המיטבי לרכיב השוויון. רכיב השוויון הינו כאמור עדיף על שמירה על הקצאה קרוב ככל האפשר. בשולי הדברים, בשולי דברים אלו יצויין כי אף לא מתנגד אחד ציין קשר למיקום ספציפי או סיבה אחרת בגינה הינו מעוניין בהקצאה קרוב ככל האפשר. הטיעונים נסובו אך על היבטים כלכליים אשר ככל שוועדה זו הייתה בוחרת לקבלם או לבחור מתווה אחר היה נפגע השוויון והיו נפגעים ביתר בעלי קרקע אחרים. בהיבט זה בחרה ועדה זו להעדיף את רכיב השוויון על רכיב הקרבה. הפיצול למתחמי משנה בתוכניות המפורטות הינו משיקולי ישימות של תכנון מפורט בחטיבות קטנות יותר נוכח הקושי לתכנן תוכנית מפורטת ל - 16 אלף יחידות - דיור כמקשה אחת. בין בחלוקה זו בכדי לשנות ממהות התכנון בראייה הכוללת. לאור כל האמור לעיל נקבע מנגנון חלוקה שוויוני כך שכל בעל זכויות במתחם התכנוני הכולל יקבל את זכויותיו בהתאם לתרומתו למתחם בכללותו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יפה מאוד. כן, אני רוצה להגיד לך על זה שפתאום הבנתי שההקראה היום של שדה - דב היא אימון מצוין ומקדים להקראה של מגילת אסתר שהיא בפני עצמה אימון יוצא מהכלל להקראה של ההגדה של פסח. זאת - אומרת בעצם יש לנו פה,

מר יובל אלדר :

את רואה את מסלול ההמראה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני רואה את המסלול וזה,

דוברת :

יובל, מסלול ההמראה בינתיים רק מפה.

עו"ד דרורי שפירא :

יש לנו קריאת נשים. יאללה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יאללה, הפרק הבא.

עו"ד דרורי שפירא :

עכשיו אנחנו מדברים על ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זהו, את צריכה אותי יותר מחוייכת, עם כל הכבוד.

גב' טלי דותן :

אז יאללה.

עו"ד דרורי שפירא :

עכשיו זה מדבר על ה - ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע, תחייכי.

(מדברים יחד)

עו"ד דרורי שפירא :

הערכת חלקות בייעוד ובצורת דרך כחלקות מגורים. ועדה זו לאורך השנים התייחסה לתוכנית תא/1111 ולתוכניות מכוחה באופן המלמד כי יש לראות בתוכנית תא/1111 כמעין תוכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד ולפיכך הייעודים הציבוריים הרשומים בה אינם דווקניים והחלקות נכנסות כולן למתחם לאיחוד וחלוקה עם שווי דומה למעט הבדלים בין אזורי מגורים לאזורי משנה כגון אזור משנה א' הכולל תכלית מסחרית, אזור לתכנון בעתיד ועוד. הכול בהתאם לתוכנית תא/1111. הוועדה מקבלת את עמדת שמאי התוכנית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שמאי התוכנית.

עו"ד דרורי שפירא :

שמאי, ככה כתבנו כל הזמן, בעניין זה.

מר יובל אלדר :

איפה זה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ב - א' 13 בסוף.

מר יובל אלדר :

כן, ראיתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

א' 14 - שטחים שהופקעו מחלקת המקור והתקבלה הבטחה של עיריית תל - אביב לפיצוי בתוכנית מאוחרת. בהמשך לאמור,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. צריך רק לציין שהיו מספר התנגדויות של אנשים שלא רשומים כבעלים ולפי מה שהובהר יש הסכמים בינם לבין עיריית תל - אביב שבעצם ... על זכויותיה.

עו"ד דרורי שפירא :

כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כאשר הטענות היו לעניין שהם מבקשים שכבר היום הם יירשמו כבעלים.

עו"ד דרורי שפירא :

זה בעצם עיריית תל - אביב נרשמה מעל הקו וקיבלה שטח ... על דרכים שהיא הפקיעה ובעצם האנשים שמהם היא הפקיעה היא אמורה לתת להם זכות בגין השטחים האלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יופי. עכשיו בואי נעבור לזה.

מר יובל אלדר :

... סעיף, אז לכתוב פשוט לעיל. כפי שהובהר לעיל.

עו"ד דרורי שפירא :

כן. בהמשך לאמור לעיל. בסדר, בלי,

גב' יעל פרי :

איפה? איפה?

מר יובל אלדר :

א' 14 - בהמשך לאמור לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

בהמשך לאמור לעיל סעיף 7.4 לנספח העקרונות השמאי קובע כי לחלוקת שבעבר הופקעו לדרך יוחס שווי נכנס דומה הואיל ובעלי הקרקע שניטלה מהם הקרקע היו אמורים להיכנס לאיחוד וחלוקה כמו יתר הבעלים. הטבלה ועקרונות השומה הכלולים בתוכנית זו נערכים בהתאם לבעלות רשומה כיום בנסחי המקרקעין וזאת בהתאם לדין. טבלת האיזון נערכת בהתאם לנתוני המרשם ולבעלים הרשום. כל הסכמה, זכות ככל וקיימת, בין הבעלים הרשום לבין הבעלים המקוריים תיבחן בינם לבין עצמם במסגרת המשפטית המתאימה ומחוץ לטבלה דנן שאינה יכולה לקבוע מסמרות משפטיות אשר עשויות לסתור את נתוני המרשם. עם זאת, הוועדה מחליטה לקבוע כי תוסף לטבלה הערה כי : השטחים בגושים וחלקות אפשר הופקעו ורשומים על - שם עיריית תל - אביב והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות,

גב' חוה ארליך :

אה, שינית את זה?

גב' יעל פרי :

מה? אין לי.

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

נכון. מחזקים על ידה ושטחים אלו עתידים להיות, לא שטחים, והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעיריית תל - אביב לבעלים מהם הופקעו.

מר יובל אלדר :

רגע, זה שונה מהנוסח גם שיש אצלי, נכון?

עו"ד דרורי שפירא :

נכון, כן, כן.

מר יובל אלדר :

אז את יכולה רגע להקריא את הציטוט שוב? השטחים בגושים וחלקות אשר הופקעו ורשומים על - שם,

עו"ד דרורי שפירא :

הופקעו ורשומים על - שם עיריית תל - אביב מחזקים על ידה והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעיריית תל - אביב,

מר יובל אלדר :

הזכויות בגין שטחים אלו,

עו"ד דרורי שפירא :

עתידים להיות מועברים מעיריית תל - אביב לבעלים מהם הופקעו. בנוסף, ייקבע בהוראות התוכנית,

גב' טלי דותן :

את לא רוצה, הורדת את "באופן זמני"?

עו"ד דרורי שפירא :

כן, הורדתי.

גב' יעל פרי :

היא הורידה, כן.

עו"ד דרורי שפירא :

בנוסף ייקבע בהוראות התוכנית כי במסגרת תוכנית מפורטת תיבחן האפשרות לרשום הערה תכנונית על גושים וחלקות אלו. לא, אז נכתוב : על גושים וחלקות אשר הופקעו ורשומים על - שם עיריית תל - אביב והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעיריית תל - אביב לבעלים מהם הופקעו. יצויין כי,

מר יובל אלדר :

אז תיבחן או לא תיבחן?

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

תיבחן האפשרות לרשום, כן. יצויין כי באפשרות הבעלים הרלוונטיים ליצור הסדר המאגם את זכויותיהם וזאת ישירות מול העירייה אשר לה זכויות רבות בתוכנית ללא צורך להידרש למנגנון של רשות מקרקעי ישראל. בהמשך לאמור, למה זה, יש פה כפילות. זה כבר כתוב.

מר יובל אלדר :

אה, אולי כשערכתי את זה אז זה לא נמחק. אז כל הסעיף, כל ההמשך, סיימנו.

עו"ד דרורי שפירא :

כל הסיפא הזאת צריכה לרדת.

גב' יעל פרי :

עד הסוף.

מר יובל אלדר :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

או - קיי. להמשיך?

מר יובל אלדר :

זכויות לדיור בהישג יד המוגדר בתוכנית כמטרה ציבורית ושטחי מסחר נלווים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נזכיר שפה שוב עיקר הטענות היו טענות של בעלי זכויות שאמרו : אם נותנים זכויות לדיור בהישג יד ודיור מוגן הרי שהן סחירות והן צריכות להיות שלנו ולא של העירייה.

מר יובל אלדר :

נכון. וגם היה טענות לעניין המסחר ספציפית שאם זה שטחים מסחריים גם אם לוקחים את הדיור המוגן שהוא שטח ציבורי אז השטחים הנלווים הם שטחים סחירים וצריך לתת להם זכויות מעל הקו.

עו"ד דרורי שפירא :

דיור בהישג יד.

מר יובל אלדר :

דיור בהישג יד.

עו"ד דרורי שפירא :

או - קיי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

אז דיור בהישג יד, רגע. אז לשנות את זה גם פה? דיור בהישג יד? בהתחלה? דיור בהישג יד נקבע לפי סעיף 188 לחוק כמטרה ציבורית וזאת בתקנות התכנון והבנייה : אישור מטרה ציבורית - תשע"ה 2014. בהתאם מדובר על שימוש ציבורי מובהק וראה גם סעיף 8.6 לתקן 15. יצוין כי ההפניה לתוכנית תא/3700 אינה,

עו"ד דרורי שפירא :

צריך לעשות בכל הוזה, גם את כל ה - 1111,

מר יובל אלדר :

כן, אז שיניתי את זה תוך כדי, בגלל זה אני קצת עוצר לפעמים.

עו"ד דרורי שפירא :

או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, אבל זה תשומת לב, יעל.

גב' יעל פרי :

אני? כן, הוספתי מקודם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מצוין.

מר יובל אלדר :

אינה רלוונטית נוכח העובדה ש - תא/3700 קדמה לתקנות מטרה ציבורית והדיור בהישג יד שנקבע שם אינו לפי סעיף 188 לחוק. יצוין כי התוכנית כוללת גם אפשרות לדיור בהישג יד בשטחים סגורים. השטחים לדיור בהישג יד ... מכל שטח התוכנית והם מתאפשרים בתאי שטח מוגדרים ובהיקפים הנדרשים. הפיזור המוצע מאפשר בינוי של מגורים הן בחזיתם והן בעורף התוכנית באזורים הצמודים לקו הרק"ל כאשר מיקומם הסופי של המגרשים ייקבע במסגרת התוכניות המפורטות. הוועדה סבורה כי מדובר באיזון תכנוני ראוי ברמה האיכותית לצורך יצירת מלאי מגוון של יחידות - דיור בהישג יד. השטחים המסחריים המוצעים בתחומי השטחים הציבוריים עומדים על סך כולל של עד 8.5 אחוז מהבינוי המוצע בתחומם. מדובר בשימוש נלווה בצורה מובהקת. עם זאת הוועדה מחליטה לחדד את הנחיות ההקמה בשטחים אלו כמפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן וזה, רק נגיד שההצעה שלנו היא בעניין חובת ההקמה של השטחים המסחריים יחד עם השטחים הציבוריים. זה האחידות שאנחנו מציעים.

גב' טלי דותן :

אבל זה באותו מבנה, מה זה ... ,

מר יובל אלדר :

בסדר. אנחנו רוצים לחדד את זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

כן. אנחנו עשינו את זה בעבר כשהיו לנו כמה וכמה טענות ואז לכאורה אמרו מה זאת - אומרת? יכולה העירייה להקים את החלק המסחרי בלי להקים את המבנה הציבורי מכיוון שאנחנו אומרים : השטח המסחרי הוא נלווה לציבורי, אנחנו מחליפים את הדברים. אנחנו אומרים, אנחנו מבטיחים שזה יוקם בהינף אחד כך שזה לא יהיה, במיוחד כאשר אנחנו מדברים באמת ברמה המתארית לכאורה מצטברים הרבה מאוד שטחים, כאילו זה נשמע נורא הרבה. זה עדיין מהווה פחות מ - 10 אחוז מהשטח הנלווה בכל מבנה ציבורי אבל ככה אנחנו מחזדים את הנושא גם בעניין הנלוות וגם לעניין שבאמת זה מוקף בהינף אחד. כן.

מר יובל אלדר :

הקצאה של 65 יחידות - דיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

גם פה, תסביר לנו במה הסיפור כי אנחנו מדברים פה על התנגדות של רמ"י.

מר יובל אלדר :

לא. התנגדויות של אחרים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התנגדויות של אחרים כנגד רמ"י.

מר יובל אלדר :

בעצם במסגרת, כי יזם התוכנית הכניס בטבלאות 65 יחידות - דיור שבאו, שבאו מתוכניות אחרות. אנחנו, ראוי לציין שבעצם,

(מדברים יחד)

מר יובל אלדר :

מאיזה מקור זה, את זוכרת איפה המקור?

עו"ד דרורי שפירא :

המקור זה 6/1111 א' 1.

מר יובל אלדר :

או - קיי. זה המקור של ה - 65 שהם טוענים, רמ"י טענו שהם צריכים לקבל בתוכנית סמוכה. זה נעשה פעם ראשונה ב - תא/3700 ושם המועצה הארצית בערר החליטה לדחות את ההקצאה הזאתי ואנחנו סבורים שכמו המועצה הארצית בעצם שאין מקום להקצות את יחידות - הדיור האלה במסגרת התוכנית הזאתי.

עו"ד דרורי שפירא :

זה רווח.

מר יובל אלדר :

הוועדה מחליטה שאין להקצות לרמ"י זכויות בגין 65 יחידות - דיור שאינן מצויות בתחום התוכנית. הוועדה מאמצת את החלטת הערר של המועצה הארצית בישיבתה מתאריך 9.10.13 אשר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

עו"ד דרורי שפירא :

החלטת ועדת הערר, ועדת המשנה לעררים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון.

מר יובל אלדר :

החלטת ועדת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את החלטת ועדת,

מר יובל אלדר :

המשנה לעררים של המועצה הארצית בישיבתה מתאריך 9.10.13 אשר דחתה את בקשת רמ"י לקבל את 95 יחידות - הדיוור האלו במסגרת תוכנית תא/3700 ויש פה שני ציטוטים שאנחנו מאמצים. תוכנית איננה מנגנון לביצועים אלא בראש ובראשונה אמירה תכנונית. ככל שהתוכנית מציעה פיצויים למי מבעלי הקרקע בתחומה הדבר יכול להיעשות רק באחד משני המקרים : הפיצוי ניתן למי שנפגע מאותה תוכנית עצמה או למי שנפגע מתוכנית אחרת המהווה רצף תכנוני לתוכנית בה עסקינן כיוון שלא נטען בשום שלב כי תוכנית תא/3700 עצמה פגעה במקרקעין באופן המחייב פיצוי של 65 יחידות - דיוור אלא שהפגיעה נעשתה בתוכנית תא/61111 א' 2/1 ו 4 - נותרה השאלה אם יתקיים רצף תכנוני בין התוכנית הפוגעת לבין התוכנית המפצה. מצאנו כי הזכות להתנגד, זה המשך ציטוט מההחלטה, מצאנו כי הזכות להתנגד, זכות המוקנית בחוק לכל הרואה את עצמו נפגע על - ידי תוכנית לא ניתנה להם, הם לא יכולים היו להניח בשנת '92 כי אותה תוכנית עתידית בסביבה שעליה יושתו העקרונות של סעיף 9 א' תחול דווקא על מקרקעיהם שכן מיקומה וגבולותיה של אותה תוכנית עתידית לא הוגדרו מעולם אך יותר מכך גם לו היו נוקטים משנה זהירות ומניחים כי יש חשש שאכן ההוראה תוחל על מקרקעיהם לא היה מוסד תכנון נותן להם בהכרח להגיש התנגדות שכן הם היו מתקשים להוכיח שהם בעלי עניין במקרקעין של תוכנית 6/1111 שבעקבותיה הם היו נדרשים להתנגד. אשר על - כן יחידות - דיוור אלו ייגרעו מרמ"י בטבלאות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

צריך רק עוד פעם להדגיש שהציטוט הזה באמת מתייחס לדיון שהתקיים ב - תא/3700 אבל הוא האמור גם לגבי התוכנית הזאת שבה אנחנו דנים עכשיו ולכן הוא מובא כאן.

עו"ד דרורי שפירא :

ונכון גם ביחס לטבלאות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' תוה ארליך :

רגע, אז איפה מוסיפים את זה?

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

... נכון גם ביחס לתוכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק.

גב' חוה ארליך :
המשפט בסוף?

מר יובל אלדר :
האמור,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן, האמור.

מר יובל אלדר :
בתוכנית זו, אשר על - כן יחידות - דיור אלו ייגרעו מרמ"י בטבלאות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

מר יובל אלדר :
44.7, המספר ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יובל אלדר :
דניאלה, זה תקציר שלך צריך להיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שלי?

מר יובל אלדר :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
דרורי.

מר יובל אלדר :
דרורי.

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לא. הטענה היא בעצם של הגוש הגדול הוא קיבל בתוכנית 6/1111, זו אותה תוכנית, ב - 6/1111 א' 1, אה. לא. סליחה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. ב - 9/מ.

עו"ד דרורי שפירא :

ב - 9/מ רצו בעצם לתת להם זכויות ביתר ולכן קבעו הוראה ובהוראה הזאתי אמרו ששטחי קרקע של 44.7 דונם ועבורם יינתנו זכויות בשטח של 9/מ ולכן שמאית התוכנית בהנחיית הוועדה המקומית לא נתנה זכויות עבור 44.7 ל - 204, לגוש הגדול. והטענה הייתה שכן צריך לתת להם זכויות על ה - 44.7 ו - ,

גב' חוה ארליך :
אחרי הגריעה, היות והקרקע נשארה כלולה בשדה - דב.

עו"ד דרורי שפירא :
לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

גב' חוה ארליך :
בטח שכן. הם אמרו אנחנו מוכנים לגרוע את ה - 260 ומשהו יחידות אבל הקרקע שלנו עדיין,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

עו"ד דרורי שפירא :
נכון. לא, הם אומרים : צריך לתת לנו את כל הזה רק להוריד את המספר. בעצם כל מה שנתנו להם ב - 9/מ זה 268 יחידות - דיור ולכן מה שצריך להוריד פה,

גב' חוה ארליך :
בלי לכלול את ה - 44.7. ה - 44.7 הוא לצורכי חישוב בלבד. זה קרקע בלתי מסוימת, זו הנקודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון.

עו"ד דרורי שפירא :
אנחנו אומרים שההתייחסות של 9/מ היא מתייחסת ל - 44.7. אם היא הייתה רוצה להגיד שיופחתו רק 268,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

268 יחידות - דיור היא הייתה אומרת את זה. עכשיו, מכיוון שהקרקע באמת הייתה בלתי מסוימת. הובהר שזה בעצם מתוך הקריאה של הדברים שזה היה לעניין התחשיב הרי שהתחשיב היום הוא נכון, הוא עומד על 543.5 דונם.

גב' תזה ארליך :

זאת - אומרת ההפחתה הייתה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תחשיבים לאיזה,

גב' תזה ארליך :

השטח הנכנס,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בדיוק.

גב' תזה ארליך :

לתחשיבים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בדיוק. אבל זה לא גושים חלקות ספציפיות אלא זה ערך חישובי והוא העומד גם לגבי התוכנית הזו.

גב' תזה ארליך :

אותו היגיון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אותו היגיון.

גב' תזה ארליך :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז מי מקריא?

מר יובל אלדר :

אני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יאללה.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

הפחתת 44.7 דונם שזכויותיהם הוקנו בתוכנית תא/1111 א' 1 במ/9, להלן במ/9. סעיף 12 לתוכנית במ/9 קובע כדלקמן : 1 - לשטח לחישוב זכויות ... של 543.5 דונם הינו שטח לצורך חישוב זכויות בלבד ונובע מהסכם שנחתם בין מדינת ישראל ובין המנהלים מטעם בית - המשפט בשטח הגוש הגדול 6896. את הביום הזה אנחנו נוודא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
1.10, או - קיי.

עו"ד דרורי שפירא :
זה אמור להיות עשירי.

מר יובל אלדר :
זה תוך הסעיף ואנחנו נתקן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' יעל פרי :
האפס מיותר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא בטוח. אולי זה הנקודה פה מיותרת ולכן זה ייבדק.

מר יובל אלדר :
אנחנו נוודא את זה אל מול הסעיף. לפיו הזכויות בשטחים ממזרח להמשך רחוב אבן - גבירול יינתנו מתוך שטחים של 610 דונם ויהיו בסך - הכול 3,660 דירות לפי חישוב של 6 יחידות - דיור לדונם ברוטו. יחידות אלו כוללות זכויות עבור 44.7 דונם הכלולים בשטח שמחוץ לתחום התוכנית המערבית לקו הכחול ולסעיף 3 כתוב : בעת עריכת תוכניות לשטחים שממערב להמשך רחוב אבן - גבירול יפורטו זכויות עבור שטחי קרקע של כ - 44.7 דונם שהוא ההפרש בין שטחי הקרקע הקיימים בתוכנית ובין שטחי קרקע עבורם ניתנו זכויות בהתאם להסכם הנזכר לעיל בגין 268 דירות שזכויותיהן ניתנו בתחום תוכנית זו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני מבקשת שתשימי לב, יעל, כתוב שם : ובסעיף 3, להוסיף מירכאות. שורה רביעית.

גב' יעל פרי :
כן. גם הוספתי את המילה נרשם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב, הלאה.

מר יובל אלדר :
בהמשך לכך הוקצו במסגרת תוכנית במ/9 זכויות ביתר לפי שטח קרקע של 44.7 מטר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

דונם. אני זוכרת שאני תיקנתי את זה כבר.

מר יובל אלדר :

המצוי בשטח תוכנית שדה - דב. הוועדה סבורה כי סעיף זה מתייחס לשטח ולא לכמות יחידות - דיור ואם הייתה רוצה תוכנית במ/9 להתייחס ליחידות - דיור לא הייתה קובעת שטח. במצב שבו התוכנית קבעה באופן מפורש שטח הרי שלא ניתן לומר כי כוונת התוכנית הייתה להתייחס לזכויות בלבד. דוגמה לכך ניתן לראות בסעיף המתייחס ל - 65 יחידות - דיור שקבעה תוכנית תא/6/1111 א' 1 אשר ציינה במפורש רק כמות יחידות - דיור. יתרת זכויות בגין תוכניות אלו בסך 65 יחידות - דיור.

גב' תזה ארליך :

זהו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

מה, אם יש לך משפט להוסיף,

גב' תזה ארליך :

לא, אני לא יודעת. כל דבר שמוסיפים זה ... לעשות הסבר.

גב' טלי דותן :

אולי איזה משפט סיום.

מר יובל אלדר :

נראה לי כתבנו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הייתי אומרת : לאור האמור סבורה הוועדה כי אופן החישוב נכון ותואם,

גב' טלי דותן :

סבורה הוועדה כי אין להוסיף זכויות.

גב' תזה ארליך :

אני לא בטוחה שהשוואה ל - 65 יחידות זה טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

אפשר להוריד את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גם אני הייתי מורידה את זה.

גב' חוה ארליך :

כי הנימוק החישובי הוא לא תואם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני מאוד מסכימה.

מר יובל אלדר :

אז להוריד את הדוגמה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' חוה ארליך :

כן.

מר יובל אלדר :

ואנחנו מוסיפים בסוף : לאור האמור,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

לאור האמור סבורה הוועדה כי אופן החישוב נכון ותואם ואין, וכי אין צורך להוסיף זכויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, לשנות את החלוקה, וכי אין, אין להקצות זכויות בגין אותם, בגין השטח אשר קיבל את זכויותיו בתוכנית הגובלת.

עו"ד דרורי שפירא :

את רוצה להגיד פה שטח, איך קראת לזה?

גב' חוה ארליך :

לא מסוים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' חוה ארליך :

עזבי. לדעתך זה יחייב הסבר נוסף.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

עו"ד דרורי שפירא :

בדיוק.

מר יובל אלדר :

בסדר? אז משאירים את זה ככה?

עו"ד דרורי שפירא :

כן.

מר יובל אלדר :

טוב. עדיפות להתאגדויות של בעלי זכויות, הקטנת זיקות שיתוף ושברי זכויות, טענות להשלכות מיסוי.

עו"ד דרורי שפירא :

יש לי, אני אקריא את זה, טוב?

מר יובל אלדר :

טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

נציגי רמ"י הציגו בפני הוועדה את המנגנון, כפי שפורסם באתר רמ"י בהתאם לבדיקת רמ"י המתווה נותן מענה לכ - 80 אחוז מבעלי הזכויות שאינם בבעלות רמ"י ובעלי הגוש הגדול. הוועדה מבהירה כי מדובר בהסכם חוץ תוכניתי בין בעלי,

גב' חוה ארליך :

זה לא נכון שהם לא בעלי זכויות. ההיפך, הם רק כאלה שהם בעלי זכויות ברמ"י יכולים לעשות את העסקה הזאת.

עו"ד דרורי שפירא :

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא.

מר יובל אלדר :

לא, לא, לא.

עו"ד דרורי שפירא :

ממש לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רמ"י הם בעלי זכויות בהיקף מאוד ניכר ולכן רמ"י אמרו : מי שהוא בעל זכויות עד גובה מסוים ומבקש להחליף כדי לקבל את כל זכויותיו במתחם כזה או אחר אנחנו מוכנים למנגנון הזה אבל ברור שהמנגנון הזה הוא לא חלק מהתוכנית.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיוק או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

עו"ד דרורי שפירא :

כל הגוש הגדול כתוב כרגע ...? המתווה, איפה הייתי? הוועדה מבהירה כי מדובר בהסכם חוץ תוכניתי בין בעלי הקרקעות הפרטיים ובין רמ"י וכי הוראות התוכנית אינן מתייחסות להסכמים. הוועדה סבורה כי האיחוד שקובעת תוכנית זו הוא מחייב בנסיבות הייחודיות של תוכנית זו, כפי שפורט. המתווה לחלוקת הזכויות ל - 3 מתחמים על - אף העובדה שיוצר פיצול זכויות והתרחקות מחלקות המקור יוצר שוויון מהותי ונדרש והוא מבוסס על עוגן תכנוני העומד בבסיס התוכנית כמפורט,

מר יובל אלדר :

לעיל.

עו"ד דרורי שפירא :

לעיל. עם זאת הוועדה התרשמה כי מלבד ההיבט התכנוני המתווה כפי שהוצג על - ידי רמ"י מספק מענה משלים ... ביחס לפיצול הזכויות ומספק לבעלי זכויות המועטות את האפשרות לבחור האם יקבלו את זכויותיהם בהתאם למתווה התוכנית בחלוקה ל - 3 מתחמים ולחילופין לבצע החלפה למתחם לבחירתם בהתאם להעדפתם. הוועדה סבורה כי בהתאם למצוין במסמך עקרונות השומה של התוכנית המועד הנכון לבדיקת אפשרות להקטנת זיקת השיתוף יהיה בשלב בו יתאפשר לבחון את הנושא ברמה מפורטת וזאת בהתחשב בנתוני המגרש הספציפי ובהיבטי שטח וזכויות בנייה. הוועדה סבורה כי מדובר במענה ראוי וכי עצם העובדה כי הנושא מוזכר במסמך עקרונות השומה המתארי מהווה סמן דרך להתייחסות לנושא זה לעת עריכת התוכניות המפורטות. עם זאת, רגע, פה אני משנה. עם זאת יקבע בהוראות התוכנית כי הטבלה תיכנס לתוקף עם אישור תוכנית מפורטת,

מר יובל אלדר :

רגע, דרורי. קצת יותר לאט. יקבע בהוראות התוכנית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יקבע בהוראות התוכנית כי הטבלה,

עו"ד דרורי שפירא :

תיכנס לתוקף עם אישור תוכנית מפורטת ראשונה וכי, ואז על - אף האמור לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, החזרת את "על - אף האמור"?

עו"ד דרורי שפירא :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

עו"ד דרורי שפירא :

על - אף האמור בסעיף 125 לחוק הרישום של הטבלה יתבצע בד בבד עם רישום התוכנית המפורטת הראשונה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

התוכנית אינה עוסקת בהשלכות מיסים אשר נגבים על - פי החוק. ראוי לציין כי תשלומי מיסים הינם נושא סובייקטיבי ועל - כן גם אם הם רלוונטיים, למה צריך להגיד את זה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני את כל זה ביקשתי למחוק.

מר יובל אלדר :

לא, ביקשנו להעביר את זה למענה הכללי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. אני ביקשתי להבהיר שהתוכנית לא עוסקת בהשלכות מיסים שנגבים על - פי חוק. זה מה שאני ביקשתי.

מר יובל אלדר :

אז את מציעה להוריד את כל היתרה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני חושבת שכן.

גב' חוה ארליך :

עד המילה חוק?

עו"ד דרורי שפירא :

כן.

גב' חוה ארליך :

אל תשכחי שאנחנו מפנים אחרי זה התנגדויות פרטניות לכאן. זה מספיק הסבר?

עו"ד דרורי שפירא :

זה בסדר.

גב' חוה ארליך :

טוב.

מר יובל אלדר :

טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

אנחנו נתנו בהם, בזה, מה ההסבר? מה המענה? המענה הוא שאת דוחה את הטבלה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

ואת נותנת להם עוד זמן עד האישור של התוכנית המפורטת, אז כן, כל מיני.

גב' חוה ארליך :

אז את רוצה אולי לכתוב את זה שדחיית הרישום הזה נותנת מספיק זמן,

עו"ד דרורי שפירא :

לא, אני לא רוצה להגיד.

גב' חוה ארליך :

או - קיי. טוב, בסדר. זה מספיק ברור.

עו"ד דרורי שפירא :

עכשיו השפעה של תמ"א 13 על התחשיבים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

לגבי חוק הסביבה החופית ותמ"א 13 שלא נלקחו במסגרת הנספח עקרונות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שלכאורה הפכו אזורי מסוימים לפחות זמינים מאזורים אחרים בתחום התוכנית ולכן צריך לתת להם שווי אחר, כלומר צריך לזכור שכל הדיונים כאן הם דיונים על איך מחלקים בעצם את עוגת הזכויות, למי מגיע יותר, למי מגיע פחות ובמסגרת הזאת באה הטענה שלכאורה תמ"א 13 וחוק החופים הפכו חלק מהייעודים בתוכנית הקודמת, לפחות זמינים מכל השטחים האחרים שגם הם לא זמינים. כן.

מר יובל אלדר :

אז תחשיבים. התייחסות להשפעות תמ"א 13 המגבילה משמעותית את היקף שטחי המסחר ... חוק שמירת הסביבה החופית. התוכנית המופקדת ... מכוח תמ"א 13 וחוק הסביבה החופית שנערכה לאורם. עם זאת הן תמ"א 13 והן חוק הסביבה החופית לא ביטלו תוכניות תקפות והזכויות שמעוגנות בהם. כמו כן הוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי המגבלות של חוק הסביבה החופית הינן ברמה מתארית ואף כלל ארצית והשפעה שלהם על תוכנית מאושרת ותקפה במיקום זה תא/1111 אינה מובהקת. גם תמ"א 13 על תיקוניה אינה מבטלת תוכניות קודמות, ביחס לתמ"א 13 המאושרת שמאי התוכנית יישמו את ההנחיה המגבילה במרחק של 100 מטר מקו המים באופן זה שליעוד משנה ג' נתנו שווי מופחת ללא אפשרות בנייה, ראו בהרחבה סעיף 9.1 לנספח העקרונות. ביחס לתמ"א 13 תיקון 4 המופקדת תוכנית מתארית זו משפיעה בעיקר על זמינות הבנייה אשר ממילא, לא קיימת בכל תחום התוכנית במצב הנכנס ומאידך מיקום החלק המערבי בסמוך לים, מה זה יתרון?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יתרון. המיקום המערבי מהווה יתרון. צריך גם לכתוב את זה ככה.

מר יובל אלדר :

או - קיי. אשר מהווה. אשר מהווה יתרון,

גב' יעל פרי :

אז בלי סוגריים אולי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון, בלי הסוגריים תכתוב : אשר מהווה יתרון,

מר יובל אלדר :

מקזז בקירוב נושא זה. כך או כך הרי מדובר בתוכנית מופקדת ולא מאושרת. לאור מועד הפקדתה בשנת 2008 ואי אישורה גם בחלוף 12 שנה ולצורך בחינת היחסיות בין השטחים השונים בתוכנית אין לה השפעה מהותית בראייה של קונה סביר בשוק החופשי. לראייה, בחלק מסוים מהשטח שהוצע בתמ"א 13 תיקון 4 כשטח עורף חוף ללא בנייה בפועל. התוכנית המופקדת תא/4444 כן מציעה בבינוי גם אם לא בהיקף נרחב עדיין הנתון מראה כי השפעת תיקון 4 הינה מובהקת. גם אם תמ"א 13 תיקון 4 אשר מופקדת מזה שנים רבות רלוונטית ליחסיות שהרי רק חלק מאזור משנה א' מצוי בתחום החוף וכך גם אזור משנה ב' בחלקו מצוי בעורף החוף, כך שמדובר בהשפעה דומה ועל - כן העמדה של שמאי התוכנית כי הבדל השווי,

גב' תוה ארליך :

עורף החוף זה מושג של התמ"א?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. זה מושג של תמ"א 4/13 המופקדת.

מר יובל אלדר :

ועל - כן העמדה של שמאי התוכנית כי הבדלי השווי נובעים בעיקר מתוכנית תא/1111 הינה סבירה והוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי אין מקום להתערב בשיקול - דעתם המקצועי. היה לנו כמה טענות לגבי הקצאת זכויות לחברת חשמל וגם טענות לגבי מקדם השווי של המגרש שניתן על - ידי שמאי הוועדה. אז הקצאת זכויות לחברת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. צריך להזכיר לנו שבתחום התוכנית שמה קרוב לחוף תל ברוך קיים היום מגרש שבו יש שני מיכלי סולר ישנים של חברת חשמל. אז לזה זה מתייחס. האם ולמה מקצים ובאיזה ערך מקצים זכויות לאותו מגרש שבו יש את המיכלים האלה.

עו"ד דרורי שפירא :

כן.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

יובהר כי טבלת האיזון אינה מקנה זכויות לחברה חשמל, כי היא מקצה זכויות לבעלים של החלקה הנידונה ושומרת כחוק על רישום ההערות הרשומות בנסחי הרישום. אומנם על - פי הוראות סעיף 3.7 לתמ"א 10 א' 3 יש לפנות את המתקנים תוך שנתיים מיום אישור התוכנית אשר אושרה בשנת 2016. יחד עם זאת בהתאם לסעיף 7 לתקנון לצוות המלווה יש סמכות לשנות מועדים. על - פי בדיקת לשכת התכנון הוגשה ואושרה על - ידי הצוות המלווה בקשה לדחיית מועד פינוי המיכלים בישיבה מתאריך 5.12.16. לפיכך קביעת מקדם שווי על - ידי שמאי התוכנית של השטח אשר התבססה גם על אינטנסיביות השימוש במיכלים קיימים בשטח זה הינה סבירה ולאור העובדה שנכון למועד הקובע אין חובה תכנונית לפינוי מיכלים כאמור לאור האישור לדחיית הפינוי שהרי העמדה של שמאי התוכנית תואמת גם את הוראות התכנון התקפות והינה סבירה בנסיבות מקרה זה והוועדה מקבלת את עמדת שמאי הוועדה כי אין מקום להתערב בשיקול - הדעת המקצועי של שמאי התוכנית בנושא זה.

גב' טל ואגו :

אולי תוסיף רק לצוות המלווה של התמ"א או מישהו שמבין מה זה הצוות המלווה הזה.

מר יובל אלדר :

צוות מלווה ש - ,

עו"ד דרורי שפירא :

מכוח תמ"א 10 א' 3.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. עכשיו מגיעים באמת לגופים סביבתיים, טענות שהתייחסו בעיקר באמת לנושא עלות הקרקע,

גב' טל ואגו :

טיהור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טיהור הקרקע ותחנת כוח.

מר יובל אלדר :

אז א' 21 - עלות טיהור הקרקע : הוועדה רשמה בפניה כי רמ"י הצהירה בעת הדיון בהתנגדויות כי המדינה אחראית על טיהור הקרקע במלואה כפי שכבר מבוצע בפועל בשטח לקראת היערכות להקמת הרק"ל, הקו הירוק. החלטת הוועדה כמפורט להלן עושה אבחנה ברורה בין החלקים בהם תוכנית זו היא מתארית לבין החלקים בהם תוכנית זו היא מפורטת. ההתניות להשלמת טיהור הקרקע בפועל כחלק מ - , כתנאי להוצאת היתר בנייה בתחום כל תוכנית מפורטת מהוות הבטחה כי כל תחום המתחם יטוהר טרם מימוש זכויות הבנייה בחלק ממנו וללא קשר לבעלויות ולהקצאות העתידיות, דבר המאייץ דה פקטו את האפשרות כי יפותח שטח בבעלות מסוימת טרם ביצוע הטיהור בשטח. הוועדה סבורה כי מדובר במענה ראוי במכלול השיקולים של האפשרות להמשך פיתוח השטח בצד הבטחת טיהור, ביצוע טיהור הקרקע.

גב' טל ואגו :

בשביל מה כתוב עושה אבחנה ברורה בין החלקים בהם תוכנית זו היא מתארית,

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לעניין טיהור הקרקע יש,

גב' טל ואגו :

אבל יש אותו תנאי, תנאי להיתר זה גם,

גב' חוה ארליך :

אבל המתארית לא יכולה. היא צריכה להגיד מנחה את התוכנית המפורטת הבאה.

גב' טל ואגו :

לא, אני מתכוונת לשטחים שמפורטים מכוח התוכנית הזאת, תנאי להיתר בנייה זה טיהור כל השטח,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוודאי, כן.

גב' טל ואגו :

אני שואלת בשביל מה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, אני הבנתי. אתה, הגדרנו כמה פעמים בדיוק מה ניתן לעשות מכוח התוכנית הזאת כתוכנית מפורטת שזה הפארק ה - ,

עו"ד דרורי שפירא :

לא, אבל היא צודקת. למה לא לכתוב : במקום עושה אבחנה ברורה אלא נותנת מענה גם לחלקים בהם התוכנית היא מתארית וגם לחלקים בהם התוכנית היא מפורטת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר גמור. אז במקום עושה אבחנה ברורה נותנת מענה,

מר יובל אלדר :

הן לחלקים בהם התוכנית הזו ... והן לחלקים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. הן למפורט מכוח תוכנית זו והן לתוכניות מפורטות עתידיות. בסדר?

מר יובל אלדר :

תחנת הכוח רידינג.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע, פה צריך להגיד שמתייחסים פה שההתנגדות כאן היא התנגדות, היו פה גם התנגדות של חברת חשמל שבאה והתנגדה בעצם לתוכנית בגלל שהיא, הדבר הזה עלול לשים עליה מגבלות בפיתוח המחוז "מים כנדרש בתמ"א וגם היו התנגדויות סביבתיות לעניין,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :
השפעות של,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ההשפעות,

מר יובל אלדר :
של התחנה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
של התחנה על הסביבה.

גב' טל ואגו :
שהן כביכול לא נלקחו בחשבון בתסקיר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון. כאשר לגבי התסקיר, או - קיי, בסדר. עכשיו אנחנו מגיעים לזה.

מר יובל אלדר :
אז תחנת הכוח רידינג נמצאת מחוץ לגבולות התוכנית. נושא הזיהום מהתחנה נבחן ויקבל ביטוי במסמכי התוכנית באין תכנון תקף אחר בשלב זה חיזוי איכות האוויר בשכונה החדשה נעשה על - בסיס נתוני התחנה הקיימת. עם זאת גם האפשרות לשדרוג התחנה ככל ויקודם יצטרך להביא בחשבון ייעודי קרקע המאושרים מכוח תוכנית זו ועל - כן לא יתאפשר להגדיל את ה - , להגדיל את ההגבלות וההשפעות הסביבתיות על הקיימות כיום. בנוסף הוראות התוכנית מכילות התייחסות לחובת בחינת המגבלות הסביבתיות במסגרת,

גב' טל ואגו :
... את המגבלות הסביבתיות בהשפעות סביבתיות חיצוניות.

מר יובל אלדר :
בחינת ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
במקום מגבלות סביבתיות השפעות סביבתיות חיצוניות. כן.

מר יובל אלדר :
במסגרת התוכנית המפורטות שיקודמו מכוח התוכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

יצויין כי ביחס לתחנת הכוח רידינג מקודמת תמ"א 10 א' 2/3. המועצה הארצית בהחלטתה מיום 3.9.19 אישרה את הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה לתמ"א בהם נקבע בין השאר בסעיף 2 להנחיות המאושרות כי יש לתת דגש להיבטי איכות אוויר ורעש והשפעתם על תוכניות סמוכות, שדה - דב, רוקח / אבן – גבירול, וכן למיקום קווי ומיכלי הסולר. משמעות הדבר היא ככל ויקודם תכנון עתידי למתחם זה יהיה עליו להתייחס לתוכנית שדה - דב כמצב קיים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יובל אלדר :
היבטי תשתית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אולי לכאן צריך יהיה להכניס גם את ההתייחסות באמת לאותם קווי 161 שאנחנו נפגוש בהמשך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בסדר.

עו"ד דרורי שפירא :
ככה קוראים לתוכנית הזאת?

מר יובל אלדר :
מה?

עו"ד דרורי שפירא :
כתבתם תוכנית ... ,

מר יובל אלדר :
ככה זה מופיע בהנחיות. זה ציטוט מתוך ההנחיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

עו"ד דרורי שפירא :
לא, אני מדברת על משפט : משמעות הדבר היא ככל שיקודם תכנון עתידי יהיה עליו להתייחס לתוכנית רובע שדה - דב,

גב' טל ואגו :
צודקת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי, next. תשתיות.

מר יובל אלדר :

תשתיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תשתיות, אני מזכירה לנו שקיבלנו התנגדויות מאוד משמעותיות לעניין האפשרות שהייתה גלומה בתוכנית המופקדת להקים מתקני קו - גנרציה בכפוף לבחינות סביבתיות כאלה ואחרות. ההתנגדויות האלה התקבלו גם מאדם טבע ודין, נכון? זה היה אדם טבע,

מר יובל אלדר :

היו כמה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. וגם עמדה לפנינו לאותה עת בעצם במהלך קידום התוכנית, במהלך בעצם שמיעת ההתנגדויות לאחר הפקדת התוכנית התקבלה אצלנו עמדה של המשרד להגנת הסביבה שהביעה גם היא, הגיע גם הוא התנגדות לכל נושא שילוב תחנות קו - גנרציה או מיקרו - גנרציה בסביבה עירונית בנויה ולכך אנחנו מתייחסים.

גב' חוה ארליך :

ומינהל התכנון קיבל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ומינהל התכנון,

גב' חוה ארליך :

אחרת, זה לא רק עמדת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מינהל התכנון לא יצא עם עמדה מפורשת אבל התקיים דיון ברשות מנהלת מינהל התכנון שבו הציג המשרד להגנת הסביבה את עמדתו, המשרד לאנרגיה והתשתיות אמר שהם נכנסים עכשיו לבחינת הנושא ולכן אמרנו שכל, שכל זמן שאין לנו בהירות לגבי הדברים וההשלכות אכן אולי לא בשלה העת להתייחס לדברים האלה וכך אנחנו לכן ממליצים שינוי של תפיסה שאומר שלא רק זה, אנחנו רואים היום במהלך הזמן גם זיהינו שהמשרד להגנת הסביבה עושה היום עבודה משמעותית לעניין של אנרגיות מתחדשות והיכולת להפיק אנרגיה בהיקפים גבוהים הרבה יותר מהיעדים שהמדינה הציבה לעצמה,

גב' חוה ארליך :

בסביבה בנויה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסביבה עירונית בנויה ואנחנו לכן בתוך האי ודאות הזאת ממליצים שכל תוכנית מפורטת תבחן את הדברים בהתאם למידע שיהיה נכון לאותה עת.

מר יובל אלדר :

אז אנרגיה על - מנת לאפשר גמישות תכנונית בהתאם לטכנולוגיה המשתנה ועל - מנת למקסם את ייצור האנרגיה ממקורות מתחדשים ובהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה כפי שפורסמה במסמך מתאריך 1.8.19 יוסרו הנהיות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי מיקרו - גנרציה. עם זאת הוראות התוכנית יאפשרו הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון מתקני איסוף אשפה, ניהול נגר ואגירת, ואגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתוכנית המופקדת ובכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכת התוכניות המפורטות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני אתייחס רק ל - ,

מר יובל אלדר :

רגע, אני אסיים רק את המשפט.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זהו, למה יש את הסעיף, אה כן.

מר יובל אלדר :

התוכניות המפורטות יכילו נספח אנרגיה, הכול בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן שבא לפרט בדיוק איך זה בא לידי ביטוי בהוראות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני רוצה רק להגיד עוד דבר לעניין הזה. אז רק עוד דבר אחד ואז טל. מה שאנחנו מזהים היום יותר מתמיד זה באמת שהמשבר שעומד היום לפתחנו זה באמת משבר התשתיות והתחבורה. אנחנו רואים איך באמת נושא התחבורה מקבל קדימות וטיפול, מערכות הסעת המונים, רק"לים, מטרו וכיוצא בזה אבל ברור לנו שנושא התשתיות לא מקבל מספיק מענה בשום רמה, לא בארצית, לא במחוזית ולא במקומית ולכן אנחנו סבורים שהיום בכל תוכנית של מרחב משמעותי כמו רובע או כמו תוכנית מתאר עירונית או כמו שכונות גדולות וכדומה חייבים להקצות מגרשים עבור מתקנים הנדסיים לפתרונות תשתית כאלה ואחרים ואי - אפשר להתעלם מזה. אז פה אנחנו בעצם יוצרים את ההמרה הזאת כדי לייצר איזושהו עיגון שמבטיח שניתן יהיה למצוא פתרונות עתידיים במרחב של אי ודאות. טל.

גב' טל ואגו :

זהו. ההערה שלי מתייחסת לסעיף אחר שעוד פעם מדבר על זה אז אני אגיד אותה גם עכשיו וגם אחר - כך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' טל ואגו :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לגבי הבדיקות הסביבתיות שייערכו, אנחנו לא נרצה שכל מתקן יגיע אלינו לאישור,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
או - קיי.

גב' טל ואגו :

כמו שכתוב כרגע אלא ככל ש - , הנה, אני אקרא לכם : ככל שהבדיקות הסביבתיות המקדמיות יראו כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות במתקנים אלה יהיה צריך אישור ממשרד להגנת הסביבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הבנתי.

גב' תזה ארליך :

אבל זה על - פי תוכנית מפורטת.

גב' טל ואגו :

נכון, לתוכנית מפורטת עכשיו דרושה רק באישור היחידה הסביבתית,

גב' תזה ארליך :

זה מה שאנחנו אומרים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, היא אומרת, אני מבינה את מה שהיא אומרת. היא אומרת : אנחנו לא רוצים שכל נושא ונושא יגיע לפתחנו. בעצם ככל שתהיה בדיקה מקדמית שהיא באחריות היחידה הסביבתית המקומית, במקרה הזה של עיריית תל - אביב, יראו שיש פה היבטים נוספים שדורשים תשומת לב ואז זה יהיה באחריות להפנות את זה בעצם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.

גב' טל ואגו :

כשהם מקדמים את התוכניות מפורטות זה כבר קורה, מכינים יחד עם זה מסמך סביבתי. גם התוכנית המתארית היא מכריחה אותם בעצם לעשות את זה והם עושים את זה בכל מקרה ושם הם יראו אם יש, שוב, אני מבינה את הגמישות שצריך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' טל ואגו :

זה אומר שאפשר להקים את המתקנים האלה.

גב' תזה ארליך :

רק ש... תוכנית מפורטת. התוכנית המפורטת עצמה את לא רוצה שיגיע להגנ"ס?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

את אומרת ככה, נגיד,

גב' טל ואגו :

... סביבתית ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם זה מתקן לאיסוף אשפה פניאומטי אין בעיה.

גב' חוה ארליך :

הבעיה היא המשרד או היחידה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

גב' טל ואגו :

בתוכנית מפורטת שהיא בסמכות מקומית אנהנו לא מתערבים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אלא וככל שבדיקה סביבתית מקדמית מראה על איזה בעיה מיוחדת אז,

גב' טל ואגו :

אז שיפנו אלינו לאישור המתקן הספציפי.

עו"ד דרורי שפירא :

אני לא אכתוב אבל יחידה סביבתית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, לא. היא אומרת ככל שבדיקה סביבתית מקדמית. אז עוד פעם. ככל שבדיקה סביבתית מקדמית,

גב' חוה ארליך :

איפה זה נכנס?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה נכנס פה.

מר יובל אלדר :

במקום "באישור".

עו"ד דרורי שפירא :

באישור המשרד להגנת הסביבה ככל שבדיקה סביבתית בלה - בלה - בלה.

גב' טל ואגו :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

כן. ככל שהבדיקה הסביבתית המקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות,

מר יובל אלדר :

תראה ש - ?

גב' טל ואגו :

יראו כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות במתקנים אלה יהיה צורך באישור המשדר להגנת הסביבה.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

השפעות סביבתיות מטרדיות.

מר יובל אלדר :

טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

מר יובל אלדר :

תוכנית היישום נמצאת פה גם כן אבל היא הייתה בשלב הקודם. אולי פשוט נוסף את זה לשם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

אני מציע פשוט לאחד את זה אבל, אז הוועדה סבורה כי סעיפי תוכנית יישום מתייחסים בעיקרם לביצוע תשתיות וכי אין מקום לקבוע,

גב' חוה ארליך :

זה ל - א' 8.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

כן.

גב' יעל פרי :

אז צריך להקריא עוד פעם?

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אנחנו נאחד את זה לשם.

מר יובל אלדר :
כן. כי ביצוע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בעיקרון אנחנו אומרים : אנחנו לא רוצים תוכנית יישום, אנחנו לוקחים את אותן הוראות שהן חיוניות ומטמיעים אותן כחלק מהוראות התוכנית,

מר יובל אלדר :
או לשלב הראשוני של תוכנית עיצוב אדריכלי בפארק החופי או לתוכניות המפורטות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק.

מר יובל אלדר :
אז הוראות לעניין התניות התשתית המפורטות לפארק החופי והנחיות לתוכניות המפורטות יוטמעו בהוראות התוכנית בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' להלן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הלאה.

מר יובל אלדר :
תוכנית אב למים וביוב. התוכנית המופקדת בעצם התנתה השלמה של תוכנית אב למים וביוב כתנאי לתוכנית מפורטת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יובל אלדר :
ואנחנו, לאחר בחינה של הנושא מציעים לבטל את ההתניה הזאת, זאת מכיוון שבעצם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
התוכנית פוטר את עצמה באופן מלא.

מר יובל אלדר :
נכון, ושבעצם זה נכנס כתנאי להיתר בנייה במסגרת פתרון קיים. אז לוועדה נמסר כי בימים אלו מקדמת הוועדה המקומית תוכנית אב למים ולביוב. היבטי המים והביוב של התוכנית נבחנו במסמכי התשתיות המצורפים לתוכנית ולמעשה תוכנית שדה - דב,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

רובע שדה - דב.

גב' טלי דותן :

היה דיון גם בוועדה המקצועית לביוב, לא?

מר יובל אלדר :

כן, אבל הוא קשור,

דוברת :

כן, אבל הוא התנה את התנאים אז לא כדאי להזכיר אותו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

מספקת מענה בהיבטי מים וביוב בתחומה. בהינתן האמור הוועדה מחליטה להסיר את ההתניה לאישור תוכנית אב. בהתאם תוסר ההתניה מהוראות התוכנית כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' להלן. ניהול מי - נגר. הוועדה סבורה כי כחלק מהיערכות המדינה בעידן של שינויי אקלים יש להנחות במסגרת תוכנית זו את היבטי החלחול וניהול מי הנגר. לפיכך הוועדה מחדדת את אופן חישוב הסתברות התכן למניעת הצפות בשטחים מבוזנים כמוגדר בהנחיות תוכניות המתאר הארציות הרלוונטיות. בנוסף מאמצת הוועדה את ההנחיות המקודמות בימים אלו במינהל התכנון במסגרת מסמך מדיניות לניהול נגר בתחום העירוני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע, רגע. הבנתי מה היא אומרת. של חוסר ודאות, בסדר? בעידן של ,

גב' חוה ארליך :

לא, זה לא זה. תשאירי. מה, חוסר ודאות אקלימית זה עוד יותר גרוע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

מר יובל אלדר :

ניהול הנגר יתבצע קרוב ככל הניתן למקום היווצרותו וינהל בתחומי המגרש, המבנן או הבלוק העירוני. עודפים יופנו אל שטחים פתוחים ומשם אל מערכות הטיעול כחלק ממערך ניהול הנגר. תישמר תכסית פנויה מבינוי על ובתת - הקרקע אשר תוגדר בהוראות התוכנית כסטייה ניכרת. הכול בהתאם, צריך להגיד את זה? בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה, סעיף ב' להלן.

גב' טל ואגו :

גם? כן?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

כן, זה הכול, הפירוט של זה בעצם שם.

גב' טל ואגו :

אז כמו שכתבנו מקודם, בהתאם ל - ,

מר יובל אלדר :

כן. היבטים נוספים. אז היה לנו את תמ"א 15, כמו שדובר פה מקודם. היה גם את עניין הסתירה לתמ"א 15 שאנחנו צריכים בעצם לגרוע את זה במועצה הארצית וגם בקשות לשדה תעופה זמני ו / או לשלביות הקמה כמו שקיים במסגרת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ותזכרו בעצם מה שהם ביקשו בין - היתר זה שגם אם התוכנית הזאת תאושר שהתוכנית תאפשר בשלבי הביניים עד להקמתה המשך שימוש בשדה התעופה. כמובן שכל הנושא הזה בעצם צריך להזכיר שהתוכנית הזאת באה על רקע של מספר החלטות ממשלה אשר קבעו את סגירת השדה שהנושא הזה היה גם במסגרת הסכמים בחסות בתי - המשפט. זה נושא פחות רלוונטי,

מר יובל אלדר :

גם ... של בג"ץ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל בוודאי ובוודאי שהחלטות הממשלה לא רק שהם אמרו את דברם, הם גם מומשו בפועל ולכן השדה אכן פונה במועד האחרון שנקבע שזה היה ביולי 19' ובינתיים גם עשו, ופוננו כל המתקנים ולכן בפועל השדה לא קיים מזה מספר חודשים.

מר יובל אלדר :

אז יחס לתמ"א 15 וקביעת הוראות ביחס לשדה תעופה זמני ו / או שלביות הקמה. שדה התעופה דב - הוז לא הוסדר סטטוטורית מעולם. תמ"א 15 כוללת בהוראותיה את טבלה 7 שמחריגה את שדות התעופה בן גוריון ודב - הוז ומפנה לתוכנית מתאר ארצית חלקית לכל אחד מן השדות. בניגוד לנתב"ג לגביו אושרה תמ"א 2/4 לשדה תעופה דב - הוז לא נערכה מעולם תוכנית ותמ"א 3/4 אשר מצוינת בהוראות התוכנית איננה קיימת. בהתאם, הוועדה לא ראתה לנכון להסדיר,

גב' חוה ארליך :

תכתוב בהוראות התמ"א שיהיה ברור.

מר יובל אלדר :

בהוראות התמ"א. רגע.

גב' חוה ארליך :

נכון? זה מהטבלה של התמ"א.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

כן, כן.

גב' חוה ארליך :
תמ"א 15.

מר יובל אלדר :

בהתאם להוועדה לא רואה טעם לנכון להסדיר באופן זמני לראשונה שדה תעופה שאמור להתפנות לפי החלטות ממשלה. במהלך תקופת ההפקדה השדה הפסיק לפעול ופונה, אני אמחק את ה - "מכל", ופונה, וכעת מדובר על שטח ריק בעיקרו. בהמשך לכך בדיון במועצה הארצית שהתקיים בתאריך 4.2.20 החליטה המועצה הארצית לקבוע את השדה בטבלה 7 בתמ"א 15, זאת בהמשך להמלצת מליאת הוועדה המחוזית בנושא. במועצה הארצית מתקיימת בימים אלו בחינה כוללת של נושא שדות התעופה והיא אשר מתכננת את הנושא ועתידה לקבוע את היקף, כמות, ומיקום שדות התעופה בישראל. דיון בחלופות תעופתיות מקומו במועצה הארצית במסגרת תוכנית מתאר ברמה הארצית. נוכח האמור, הוועדה סבורה כי התוכנית במתכונתה הנוכחית היא המתאימה לשטח מבחינה תכנונית ואין כל סתירה לתמ"א 15. יובהר כי הוועדה היא ועדת תכנון ושקלה שיקולים תכנוניים מקצועיים. לעניין הבקשה לאפשר המשך פעילות השדה עד להוצאת היתרים, זו אינה רלוונטית כיוון שהפעילות בשדה הופסקה בתאריך 1.7.19 והשטח פונה.

עו"ד דרורי שפירא :
בעיקרו.

מר יובל אלדר :

בעיקרו. יצוין כי ביחס להרצליה קודמה תמ"א מפורטת וזו טרם אושרה. אני רק אגיד שהמשפט הזה בעצם, הרי הטענות שאנחנו ניתן, גם כמו שבהרצליה בשדה התעופה הרצליה היו הוראות ביניים אז גם פה זה ולזה זה מתייחס כי אנחנו מפנים מהתנגדויות ספציפיות. היה לנו טענות לגבי קידום של תוכנית מפורטת במקביל בותמ"ל ברמה הארצית ושבעצם זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כאילו זה עלול לכבול את שיקול - דעת הוועדה או שיקול - הדעת של שתי הוועדות בעצם.

מר יובל אלדר :

נכון. זה בעצם הסתירה המקבילה של הקידום המקביל. אז קידום תוכנית מתאר במקביל לקידום תכנון מפורט בותמ"ל. הוועדה המחוזית הינה סוברנית להחליט החלטותיה המקצועיות באופן עצמאי. כל טענה ביחס לתמ"ל צריך שתופנה למוסד התכנון הרלוונטי. הוועדה אינה רואה לנכון לצמצם את גבול הקו הכחול ללא, נוסף את זה כי פשוט הייתה, ההתנגדות הייתה, אחת ההתנגדויות היו שצריך להוציא את תחום התמ"ל מתחום התוכנית המתארית כי היא תוכנית זה. אז הוועדה אינה רואה לנכון לצמצם את גבול הקו הכחול ללא,

עו"ד דרורי שפירא :
שלא יכלול את התמ"ל.

מר יובל אלדר :

כן. כך שלא יכלול את תמ"ל 3001 וסבורה כי הקו הכחול של התוכנית נכון מבחינה תכנונית ובראייה כוללת של הרובע בשלמותו. עד כאן היו המענים העקרוניים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

דוברת :

יש לך פעמיים החלטה.

מר יובל אלדר :

איפה?

דוברת :

ב - ב'.

עו"ד דרורי שפירא :

אפשר להגיד בראייה כוללת של הרובע בשלמותו כפי שפורט בהחלטה זו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' חוה ארליך :

אני חושבת שעכשיו צריך לחזור לפסקה הראשונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני לא בטוחה.

גב' חוה ארליך :

לא?

מר יובל אלדר :

זה יהיה בסוף?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בדיוק. כי עכשיו אנחנו מדברים על כל השינויים בתוכנית.

מר יובל אלדר :

בסדר, אז אנחנו נקרא את זה גם בסוף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, או - קיי. היא צודקת, צודקת חוה. לך להתחלה עכשיו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

בסדר, אז אנחנו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רק להבטיח ולוודא שאנחנו כאן פה אחד. אני רוצה להגיד כל הכבוד על באמת,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, באמת. אני חושבת שאנחנו פה, שיש לנו פה הצעה מאוד - מאוד מאוזנת שמתייחסת לכל ההיבטים ולכן יובל תחזור אל ה - ,

מר יובל אלדר :

אז הוועדה סבורה כי מדובר בתוכנית חשובה ביותר הנשענת על עקרונות תכנון עדכניים אשר בבסיסה מערכת תחבורה ציבורית משמעותית המאפשרת הקמת רובע עירוני אינטנסיבי הנסמך על עירוב שימושים מחד ומקצה שטחים נרחבים לצורכי ציבור ברמות השונות מאידך, תוך השלמת חוליה חשובה ברציפות השטחים הירוקים, וזאת על - ידי הקצאת שטח לפארק החופי תוך שמירה על אופי וערכי סביבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ובהתאם לאמור,

מר יובל אלדר :

כן, רגע. בהתאם לאמור מחליטה הוועדה לתת תוקף תוכנית בכפוף לשינויים המפורטים להלן ובפירוט המענה להתנגדויות בסעיף ג'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. אז פרק ב' זה הפרק הבא, בעצם אנחנו מפרטים את כל השינויים שיש לכלול,

מר יובל אלדר :

ההחלטות האופרטיביות בעצם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בדיוק. את כל ההוראות האופרטיביות שמהוות בעצם גם מענה להתנגדויות אבל גם יש פה נושאים שראינו לנכון לדייק. יש פה גם היבטים טכניים ולכן תידרש המשך הסבלנות פה של כולם מכיוון שאנחנו מדברים על הרבה מאוד סעיפים אבל ביחד הם יוצרים באמת מדייקים את התוכנית ומביאים אותה לכדי תוכנית, החלטה שלמה ומלאה.

מר יובל אלדר :

אז בהיבטי תכנון בינוי, פרוגרמה והוראות תוכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אתה רוצה מיים?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

אני בסדר בינתיים, תודה. ב' 1. על - מנת לשמר את הגמישות.

דוברת :

, ...

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, אנחנו יכולים לחלוק איתך.

מר יובל אלדר :

ב' 1 - על - מנת לשמר את הגמישות לתכנון ברמת המגרש במסגרת התוכניות המפורטות להוראות התוכנית תתווסף הוראה כי במסגרת תוכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות בעניין תמהיל טיפוסי הבינוי, מספר הקומות לרבות מספר הבניינים שניתן להקים בכל מגרש. עם זאת בהתאם למדיניות הציפוף לאורך צירי מתע"נ אשר אושרה בוועדה המחוזית בחודש אפריל '19 בכל בלוק עירוני יישמר יחס תמהיל הבינוי בין בנייה מרקמית ובין בנייה מגדלית באופן שתכסית השטח לבנייה מגדלית לא תעלה על 35 אחוז מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני כולו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

ב' 2 - חזית מסחרית. לאור השינויים בהרגלי הצריכה והתעסוקה ועל - מנת לאפשר גמישות מירבית לשלב התוכניות המפורטות ייקבע בהגדרות התוכנית סעיף 1.9 תחת חזית מסחרית : חזית פעילה לרחוב תוך אפשרות לשימוש מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור, ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות : מירב החזית תהיה שקופה ליצירת קשר חוץ פנים ובנוסף יישמר קשר פיזי חוץ פנים, כניסה ויציאה, לכל הפחות כל 40 מטרים. ב' 3 - הוראות התוכנית יעודדו הקמת פתרונות מיגון קומתיים. תתווסף הוראה לטבלה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני חושבת שהעניין הזה של הקשר פיזי חוץ פנים כל 40 מטר הוא לא נכון.

מר יובל אלדר :

אבל אז את יכולה לייצר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני חושבת שזאת רמת פירוט, אני חושבת שברגע שאמרנו שמירב החזית תהיה שקופה ליצירת קשר חוץ פנים ושכניסות יציאות, כן?

מר יובל אלדר :

מה זה שקופה, דניאלה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יש לי בעיה עם ההגדרה הזאת. הייתי שומרת את זה : מירב החזית תהיה פעילה וזמינה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

איפה את?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מירב החזית תהיה פעילה וזמינה,

גב' יעל פרי :

במקום "שקופה".

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

במקום השקופה,

מר יובל אלדר :

שתהיה פעילה וזמינה?

גב' חוה ארליך :

רגע, יש עוד לפני זה התחלה של משפט. שנייה. ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

באמצעות,

גב' חוה ארליך :

באמצעות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

באמצעות ריבוי כניסות, באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות. ושקיפות החזיתות. כזה.

גב' יעל פרי :

שימושים, כניסות ושקיפות,

גב' חוה ארליך :

החזיתות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נקודה. ברמה מתארית נתחיל להגיד כל 40 מטר ואז יהיה לי 42? לא נראה לי הגיוני. בסדר?

מר יובל אלדר :

ב' 3 - הוראות התוכנית יעודדו הקמת פתרונות מיגון קומתיים. תתווסף הוראה בטבלה 5 כי בכל מבנה בו יתוכנן ממ"ק תותר המרת 8 מטר רבוע לשטח עיקרי בכל יחידת - דיור ו - 4 מטר רבוע שירות עבור כל יחידת - דיור יוקצו עבור הקמת הממ"ק. ב' 4 - הוראות התוכנית יכללו מינוחים תכנוניים תחת סעיף 1.9 בהתאם למפורט להלן :
1 - מתחם התכנון - תחומה של תוכנית מפורטת שתאושר. 2 - בלוק עירוני - קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

הכוללים שטח פתוח התחומים על - ידי שטחים ציבוריים המצויים במתחם תכנון אחד. 3 - יחידת תכנון - שטח רציף שבעניינה תוכן תוכנית הנדסית לפיתוח ועיצוב.

גב' טל ואגו :

למה 1 זה שתאושר?

מר יובל אלדר :

זה היה מתוך התנגדות של רמ"י שהם ביקשו את החידודים האלה ואנחנו לא ראינו שום סיבה לא,

גב' חוה ארליך :

כי המתחם תכנון זה היה 3 מתחמים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את צודקת שצריך לוותר על "שתאושר". מתחם תכנון – תחומה של תוכנית מפורטת. לא משנה אם היא תאושר או לא, זה התחום שנקבע במתארית הזאת. צודקת.

גב' חני ליבנה :

רק בשביל ההבנה. יחידת תכנון זה נגזרת של הבלוק העירוני? זה חלק מהבלוק העירוני? מה זה בדיוק?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בלוק - שטח רציף שעניינה תוכנית הנדסית לפיתוח ועיצוב,

מר יובל אלדר :

אני חושב הפוך, שזה יכול להכיל כמה בלוקים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. זה יכול להיות רחוב עם כל הבלוקים הגובלים בו.

גב' חני ליבנה :

אז את יכולה קודם - כל מחליפה שזה יהיה במדרג.

מר יובל אלדר :

זה אין בעיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את צודקת. להחליף ביניהם. 2 ו - 3 צריכים להתחלף כי זה הולך לפי, מתחם זה התוכנית המפורטת, יחידת תכנון זה יכול להיות כמה בלוקים ואז הבלוק העירוני הוא בפני עצמו. בסדר גמור. כן.

מר יובל אלדר :

ב' 5 - לצורך הבטחת המענה הפרוגרמתי של יחידות - הדיור המוצעות במסגרת תוכנית זו יתווספו להוראות התוכנית הסעיפים הבאים תחת סעיף סטייה ניכרת : 1 - תוספת יחידות - דיור מעבר לקבוע בתוכנית זו תהווה

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

סטייה ניכרת. 2 - תוספת שימוש למגורים במגרשים ביעוד מלונאות תהווה סטייה ניכרת. 3 - תוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתוכנית זו במגרש שיתרו בו שימושים מעורבים למלונאות ומגורים תהווה סטייה ניכרת.

גב' טלי דותן :

זה גם ... יחידות - דיור זה סטייה ניכרת.

גב' חוה ארליך :

לא, זה גם לא משמעותי כל - כך. זה אומר ש - , מה זה אומר? שהמפורטת תהיה בסמכות, תל - אביב אם הם ירצו יותר הם יבואו לפה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הם יצטרכו לעשות תוכנית מתקנת ואז,

גב' חוה ארליך :

גם ככה עושים. כן, והיא תהיה בסמכות מחוזית כי היא בסתירה למתאר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. רגע, יש פה כמה דברים. אחד - ,

מר יובל אלדר :

רק חשוב להגיד שזה בא בהתנגדות של רמ"י שראתה קושי במתן מענה פרוגרמטי אם יגדל כמות יחידות - הדיור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בדיוק. אז קודם - כל לעניין יחידות - הדיור רמ"י ובעצם גם עיריית תל - אביב ביחד באו ואמרו : תקשיבו, זה המקסימום שהשטח הזה יודע לשאת בהיבטים הפרוגרמטיים. וענינו על זה כבר בהתחלה, ראינו שבאמת הבדיקה שנעשתה הייתה בדיקה שעונה על כל הצרכים אבל הם באים ואומרים : השטח לא יכול לשאת יותר מזה, זה דבר אחד. הדבר השני זה הצורך להפריד בין המגורים למלונאות וזה מכיוון שבסביבה חופית הפער בין ערכי הקרקע למגורים אל מול ערכי קרקע למלונאות הוא כל - כך גדול שאני באמת לא מכירה הרבה מצבים שבהם עדיין נשארה מלונאות במגרשים שיועדו למלונאות והם פשוט הפכו לאט - לאט כולם למגורים ומכאן בא הצורך לקבוע סטייה ניכרת.

גב' טלי דותן :

לא, זה ברור. לגבי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז אלה הם השלושה. עכשיו צריך לזכור שלעניין עירוב מגורים ומלונאות יש פה שני סוגי מתחמים. יש מתחמים שמוגדרים ביעוד בתוכנית המתארית כמלונאות בלבד ואז אין בעיה, זה רק מלונאות. אבל יש מגרשים שהם מפוספסים במה שנקרא עירוב שימושים, עירוב ייעודים שיש בהם גם מסחר, גם מגורים, גם מלונאות ואז אנחנו קובעים מינימום 30 אחוז וגם אומרים בנוסף לזה קו ראשון לים התוכניות המפורטות יראו ביעודים ספציפיים מה מלונאות, מה מגרש, כל מגרש לחוד ויראו שמינימום ה - 30 אחוז קו ראשון לחוף נשמר במגרשים עצמם.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

ו - , מייד נגיע לזה גם, שבמלונאות אי - אפשר יהיה, שזה יהיה מגרש רק למלונאות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רק למלונאות. שלא יהיה באותו מגרש גם מלונאות וגם מגורים.

גב' טל ואגו :

לא הגענו ל - 30 אחוז אבל זה לא נראה לכם נמוך קצת?

גב' טלי דותן :

30 אחוז זה לפי התב"ע.

גב' טל ואגו :

אני יודעת שלפי 5000,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה תואם את 5000.

גב' טלי דותן :

גם 5000, גם תמ"א 4/13, גם כל התוכניות שאנחנו מקדמים, גם 3700.

גב' טל ואגו :

טוב.

מר יובל אלדר :

ב' 6 - תיקבע הוראה כי במסגרת התוכניות המפורטות ייקבע כי במתחם בייעוד מעורב של מגורים ומלונאות יופרדו שימושים אלו למגרשים שונים. ב' 7. לתוכנית תתווסף הוראה,

גב' טל ואגו :

למה ההערה הזאת?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כי כמו שאמרתי, יש לנו במתאר,

גב' טל ואגו :

לא, אני שואלת את זה כי אנחנו לא יודעים איזה סוגי מלונאות יהיו. יכול להיות שיהיו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה שאנחנו אומרים זה שלא יהיה מגרש, מגרש שיהיה בו גם מלונאות וגם מגורים באותו מגרש, באותו בניין.

מר יובל אלדר :

בבניין אחד.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' טל ואגו :
למה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כי ברגע שהכנסת,

גב' טל ואגו :
שזה לא ישתלט, כאילו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה מייד ישתלט.

גב' טל ואגו :
לא, השאלה אם אין דרך אחרת לשלוט בזה. כאילו סתם, אנחנו לא יודעים מה יהיה מלונאות עוד 20 שנה, איזה סוגים יהיו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז יבואו, ... ,

גב' טל ואגו :
אפשר להגיד את זה על כל דבר. השאלה אם אין איזה הוראה אחרת שאפשר,

גב' חוה ארליך :
לא, אי - אפשר להגיד את זה על כל דבר. זה דבר שאנחנו כרגע, שאין לנו כלים. אין, אנחנו לא מצליחים להשתלט בבניינים נפרדים, זה ... במגרש אחד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, אני לא מאמינה בזה ואני חושבת שאם היינו בתוכנית ישנה, כן, באינפיל כזה או אחר. פה אנחנו בתוכנית חדשה. ההוראה הזאת היא לתוכניות מפורטות. יתכבדו ויחלקו את זה ויגדירו את זה באופן ודאי וברור. זה גם אפשר מעקב אמיתי אחר השימוש.

מר יובל אלדר :
על ה - 30 אחוז.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כל דרך אחרת אני לא מכירה.

גב' חוה ארליך :
אנחנו לא מצליחים. מוסדות התכנון הכוונה, ואכיפה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

א - קיי? ובאמת, אני עסקתי במלונאות גם במסגרת תפקיד בתל - אביב, גם בהרצליה ששם זה היה מאוד קשה לאכוף חזרה מלונאות עד בלתי אפשרי וגם בנתניה, גם בבת ים. הדברים צריכים להיות מאוד - מאוד ברורים ומאוד - מאוד חדים ועדיין יש קושי אכיפתי מאוד גדול. לראייה חוף הצוק. כן.

מר יובל אלדר :

ב' 7 - לתוכנית תתווסף הוראה המאפשרת הקמת חניונים תת - קרקעיים גם בשטחים בייעודי דרך הגובלת בשטחים בייעוד כיכר עירונית. ב' 8 - לצורך הבטחת קיום רשת הצירים הירוקים בכיוון מזרח - מערב ולצורך הבטחת האפשרות למעבר אוויר לכיוון השכונות הקיימות כמתוכנן ב... הרובע תיקבע רצועה בייעוד שצ"פ ברוחב של 4 מטר בחלקו הדרומי של תא שטח 2607.

גב' טל ואגו :

לפחות 4 מטר?

מר יובל אלדר :

לא, זה לגמרי, זה יחז עם הדרך זה לגמרי, ובנוסף יוגדרו ההוראות בינוי לתא שטח זה אשר יחייבו כי הבינוי בתא שטח זה יחולק לשתי מסות עיקריות כך שתישמר רצועה ברוחב מינימלי של 5 מטר בחלק המרכזי של תא השטח הבינוי בגובה מקסימלי של 2 קומות וזאת על - מנת להבטיח תכנון מיטבי בכיוון מזרח - מערב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה שתי קומות? מאיפה זה בא?

מר יובל אלדר :

זה מה שנבחר ב - , אתם רוצים לראות את זה רגע?

גב' חוה ארליך :

כן. זה שטח שכלול ב - , בתמ"ל? לא.

מר יובל אלדר :

לא, לא.

גב' חוה ארליך :

זה השטח המרכזי?

מר יובל אלדר :

זה לדעתי נפרד. זה צריך להיקבע בתוכנית הזאת. זה שינוי בתוכנית הזאת. 2 - ,

גב' חוה ארליך :

607. אה, בשטח,

מר יובל אלדר :

יש פה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

גם הייתה את ההתנגדות של האלה,

מר יובל אלדר :

בדיוק, אלה הגובלים בצד המזרחי דיברו על זה שבעצם זה מייצר בינוי ענק ואנחנו בהסתכלות כללית אמרנו ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אמרתם שביל אבל למה 2 קומות?

מר יובל אלדר :

לא, שבחלק המרכזי, כדי לאפשר פה בעצם עוד מעבר אין בעיה שפה יהיה בינוי אבל בחלק המרכזי יהיה עד 2 קומות כדי לאפשר גם את המבט לקרקע וגם את כניסת ה - , זרימת האוויר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

גב' טל ואגו :

אבל עדיין לא הבנתי למה ... 4 מטר? ואם ירצו 5 מטר? למה להגביל?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כתוב מינימלי.

גב' חוה ארליך :

לפחות 4 מטר.

מר יובל אלדר :

ברוחב של לפחות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני יש לי קושי עם ה - 2 קומות הזה. אני חושבת שזה לא נכון וזה לא המקום הנכון לבחון את זה. זה צריך להיקבע בתוכנית המפורטת.

גב' טל ואגו :

אולי לאפשר את זה באופן שיאפשר מעבר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, אני, זה בדיוק כמו ה - 40 מטר כניסה. זה לא מוצא חן בעיניי. צריך,

עו"ד דרורי שפירא :

תוכנית מפורטת תבחן את הבינוי, את הגובה המקסימלי.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

של החלק המרכזי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יובל אלדר :
רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני בכלל הייתי מורידה את החלק המרכזי של הגובה המקסימלי.

מר יובל אלדר :
כן. לכתוב תוכנית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
השארנו את הרצועות שצ"פ ואת השביל וזאת על - מנת להבטיח תכנון מיטבי,

מר יובל אלדר :
תוכנית מפורטת תבחן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה את צריכה לכתוב את זה.

מר יובל אלדר :
גובה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא רוצה.

מר יובל אלדר :
אה, בכלל לא?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

גב' חוה ארליך :
אנחנו הפנינו לכאן מענה.

מר יובל אלדר :
בסדר, אבל המענה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

אבל המענה, ברגע שאת מורידה את החלק המרכזי אז את נשארת עם אותו מענה.

מר יובל אלדר :

בלי הוראות הבינוי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון. המענה ניתן בעצם זה שאנחנו באמצע בלוק אומרים יש שביל לפחות 5 מטר ובזה אומרים,

מר יובל אלדר :

לא באמצע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה?

גב' תוה ארליך :

כי זה לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הנה, תראי מה כתוב : יוגדרו הוראות,

מר יובל אלדר :

אנחנו הוספנו,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

סליחה, סליחה. לא, תקראו : בנוסף יוגדרו הוראות בינוי לתא שטח זה שיחייבו כי הבינוי בתא שטח זה יחולק לשתי מסות עיקריות,

גב' תוה ארליך :

אז את זה כן להשאיר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. תשאירו את השתי מסות, תשאירו את השביל ומעבר לזה הבינוי שיהיה בינוי.

מר יובל אלדר :

שתי מסות עיקריות, צפון ודרום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' טלי דותן :

אבל התוכנית מסמנת כבר את הרשת הזאת, לא?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

גב' חוה ארליך :
לא, לא במגרש הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, פה לא.

גב' טלי דותן :
אה, לא במגרש הציבורי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' חוה ארליך :
וזאת על - מנת להבטיח,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' חוה ארליך :
בסדר, אז רק את השורה הזאת של,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן, כי מה שיצרנו פה עם השביל, יצרנו קשר נוסף כמו בכל המקרים האחרים הבטחנו את הקשר מזרח - מערב באמצע המבנה. הוא כבר פותח את עצמו עכשיו.

גב' חוה ארליך :
זה לא באמצע מבנה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה כן.

גב' חוה ארליך :
לא. זה בצמוד לכביש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איך? הבינוי בתא שטח זה, אני עוד פעם מקריאה לכם,

גב' חוה ארליך :
תקראי למעלה. הרצועה של ה - 4 מטר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה ה - 4 מטר, נכון. עכשיו אני מדברת על הבא.

גב' חוה ארליך :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בנוסף, היה את ה - 4 מטר בדרומי.

גב' חוה ארליך :
או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
המשכנו. בנוסף יוגדרו הוראות בינוי לתא שטח זה שיחייבו כי הבינוי בתא שטח זה, פעמיים תא שטח זה לא טוב, יחולק לשתי מסות עיקריות כך שתישמר רצועה ברוחב מינימלי של 5 מטר.

גב' חוה ארליך :
אמרת שאת לא רוצה את ה - 5 מטר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, אמרתי שאני לא רוצה את ה - 2 קומות. אני מציעה נוסח בכלל אחר : לצורך הבטחת קיום רשת הצירים הירוקים בכיוון מזרח - מערב ואפשרות למעבר אוויר, אני אומרת, רגע. ייקבע, במקום כל ה - "תיקבע" לצורך האבטחה יתוכנן תא שטח, איך קוראים לו? 2602,

מר יובל אלדר :
07.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
607, עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ - 6 מטר ב - , מה?

מר יובל אלדר :
בחלקו המרכזי של הבלוק.

גב' טלי דותן :
לא חייבים להגיד מקום. תן לתכנון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
דרך, דרך, שלא יפחת מ - 6 מטר וישמש חלק מהרשת.

גב' חוה ארליך :
אבל זה יכולים לעשות לך מעבר דרך בניין, דניאלה. כל הכוונה היא שיהיו פה שתי מסות בריאות,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
השבילים,

גב' תוה ארליך :
מרוחקות אחת מהשנייה שיהיה רווח.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אמרת, שביל מעבר ציבורי שלא יפחת מ - 6 מטר. הייתי אומרת,

גב' תוה ארליך :
שתי מסות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה שאני רוצה שזה יפורט בתוכנית המפורטת.

גב' תוה ארליך :
בסדר, אבל השתי מסות העיקריות זה היה דווקא טוב לדעתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מעבר ציבורי לכל גובהו?

גב' תוה ארליך :
כן.

דוברת :
שתי מסות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן,

גב' טל ואגו :
אולי זה מסה אחת רק בצפון וכל השאר יהיה משהו אחר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני רוצה שיובטח המעבר ציבורי מזרח - מערב. כל השאר לא מתעסקת.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
... ציבורי. זאת - אומרת חזקה עליהם שהם יתכננו את זה מתוך הראייה הזאת. אמרנו : הבטחת קיום קשר צירים ירוקים, הבטחת אפשרות למעבר אוויר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בכיוון מזרח - מערב, כאילו, נראה לי מספיק. כן.

מר יובל אלדר :

טוב. ב' 9 - להוראות התוכנית תתווסף הוראה מחייבת כי הקמת שימושי המסחר הנלווים בייעודי השטחים לצורכי ציבור תהיה בהינף אחד עם השימושים הציבוריים. ב' 10 - על - מנת לעודד שימוש באופניים תוך שמירה על אופי המרחב הציבורי תתווסף, מה?

עו"ד דרורי שפירא :

מה ... ?

מר יובל אלדר :

מה? תתווסף הערה לטבלה 5 : בשטחי שירות בהיקף של 2 מטר רבוע לחנייה דו - גלגלית יתווספו, לכל חנייה דו - גלגלית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את רוצה להקריא עוד פעם את ב' 8 נקריא עוד פעם.

מר יובל אלדר :

עוד שנייה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לצורך הבטחת קיום רשת הציירים הירוקים בכיוון מזרח - מערב ולצורך הבטחת האפשרות למעבר אוויר לכיוון השכונות הקיימות, כמתוכנן ביתר הרובע, יתוכנן תא שטח 2607 עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ - 6 מטר וישמש חלק מרשת השבילים של הרובע. הלאה, איפה היינו?

גב' יעל פרי :

וגם ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז הנה, הקראתי את זה. עכשיו בואו נתקדם. יובל.

מר יובל אלדר :

ב' 10 - על - מנת לעודד שימוש באופניים תוך שמירה על אופי המרחב הציבורי תתווסף הערה לטבלה 5 : שטחי שירות בהיקף של 2 מטר רבוע לכל חנייה דו - גלגלית יתווספו לשטחים בתוכנית. מימוש שטחים אלה בתחום קומת הקרקע יותר רק במקרה בו החנייה תוקם בתחום תכנית המבנים המאושרים ולא בנפרד מהם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לא הבנתי. לא הבנתי כמה דברים.

מר יובל אלדר :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יש פה תחום ותחום. תוסיף הערה : שטחי שירות יתווספו לשטחים בתוכנית, מימוש שטחים אלה בקומת,

מר יובל אלדר :

בקומת הקרקע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הקרקע יותר רק בתחום, במקום ה - במקרה, מימוש שטחים אלה בקומת הקרקע יותר,

מר יובל אלדר :

רק בתחום תכסית ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רק בתחום תכסית המבנים המאושרים.

מר יובל אלדר :

ב' 11,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ובלי ה - "ולא בנפרד מהם". כאילו זה דגש על דגש, הבנת? הבהרה על הבהרה, לא צריך.

מר יובל אלדר :

ב' 11 - אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 ייבחן במסגרת התוכנית המפורטת למתחם 2. בהתאם יוסר מתשריט בתוכנית סימון מבנה לשימור בתא שטח זה ותוסר מהוראות התוכנית סעיפים 4.9.1.10, 4.9 ב' 1, הגדרתו כמבנה לשימור. ב' 12 - תותר הקמת תחנות ... ומתקנים טכניים גם בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, וזאת כל עוד המתקן מהווה חלק אינטגרלי מן המבנה והוא עומד בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה ולהפעלה. ב' 13 - התניה לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי ופארק המסלול תשתנה בהתאם למפורט להלן : א' - אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי על - ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכוה תוכניות מפורטות במתחמים 2 ו - 3 בלבד. ב' - אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול על - ידי הוועדה המחוזית, הוועדה המקומית והולחו"ף יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכוה תוכנית מפורטת במתחמים 2 ו - 3 בלבד. ב' 14 - להוראות התוכנית תתווסף הנחייה כי כל תוכנית מפורטת תחויב כי במגרשים לאורך חזית ראשונה לקו הים יוקצו לכל הפחות 30 אחוז מגרשים בייעוד מלונאות. אני מציע לאחד את ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, לאחד את זה. כן, אבל הסתכלנו אז. ראינו ש - ב' 5 הוא סעיף, אה כן, הוא יכול להתאחד עם ב',

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

14.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ב' 14 יכול להתאחד עם ב' 6.

מר יובל אלדר :

?6

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ככה אני רואה.

מר יובל אלדר :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יובל אלדר :

כן. ב' 15 - מהוראות התוכנית יוסר סעיף 6.17 לאור העובדה כי התוכנית יוצרת איחוד של כל החלקות הסחירות ומוציאה מתחת לקו את השטחים הציבוריים וקובעת מתחמי תכנון והקצאה יחסיים במצב נכנס בלבד של כל בעל קרקע. הקצעות יינתנו במסגרת איחוד וחלוקה שיתבצע בשלב התוכניות המפורטות שיקודמו מכוחה של תוכנית זו. והיבטי שמאות : ב' 16 - להוראות התוכנית יתווסף כי תנאי להיתר הבנייה בשטחים שאינם מפורטים מכוח תוכנית זו יהיה אישור תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

עו"ד דרורי שפירא :

שנייה, אני חוזרת,

מר יובל אלדר :

יש לך דברים בנושא השמאות?

עו"ד דרורי שפירא :

כן.

מר יובל אלדר :

ב' 17.

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

ב' 16, רגע. האמור בסעיף 6.17 להוראות התוכנית יימחק ובמקומו יבוא : תנאי להיתר בנייה בשטחים שאינם מפורטים מכוח,

מר יובל אלדר :

רגע, לאט. במקומו יבוא?

עו"ד דרורי שפירא :

זה, מה שכתוב. תנאי להיתר בנייה בשטחים שאינם מפורטים מכוח תוכנית זו יהיה אישור תוכנית מפורטת הכוללת איחוד, הכוללת איחוד וחלוקה. ב' 17 - להוראות התוכנית יתווסף סעיף ייעודי רישום בהתאם למפורט להלן : השטחים הציבוריים שאינם מפורטים מכוח תוכנית זו יוקצו ויירשמו על - שם הרשות המקומית למעט 2 דונם לשימושי רווחה, חירום, ומשרדי ממשלה שיירשמו על - שם מדינת ישראל בהתאם לכל דין. זה מה שהחליטה הוועדה שדנה בנושא הזה אתמול. ב' 18 - זכויות הבנייה המוקצות לרמ"י בגין 65 יחידות - דיור יימחקו מטבלאות האיחוד והחלוקה. ב' 19 - יתווסף להוראות התוכנית כי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע.

עו"ד דרורי שפירא :

הטבלה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע, רגע, כי, עכשיו לאט. הטבלה?

עו"ד דרורי שפירא :

תיכנס לתוקף עם אישור התוכנית המפורטת הראשונה. בנוסף,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. הראשונה. ב' 19.

מר יובל אלדר :

בנוסף?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

בנוסף, ואז : על - אף האמור בסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה רישום הבעלויות בתוכנית המתארית תבצע עם רישום הבעלויות בתוכנית המפורטת הראשונה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

בהיבטי סביבה ותשתיות, ב' 20 - הסעיפים המוזכרים בהוראות התוכנית ביחס לתוכנית היישום 6.5 טז', 6.8.4, 6.8.7, 6.11.1, 6.11.2, 6.13 ג' 2, 6.14 ב', 6.18, 7.1.1 יימחקו והוראות חלופיות ירוכזו בסעיף 6 ו / או בהתאם לפירוט שלהלן : א' - בסעיף ייעודי תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/הרשאות ייקבעו ההוראות הבאות : תנאי להיתר בשטח המפורט מכוח תוכנית זו, בסעיף זה היתר, היתר בנייה או הרשאה למבנה דרך או תחילת עבודות, לרבות לפי סעיף 261 ד' יהיה : 1 - תכנון מפורט לביצוע יאושר ככל ולא תיפגע אפשרות מימוש התוכניות המפורטות אשר יקודמו מכוח תוכנית זו. התכנון לאפשר מימוש מלא לפיתוח הגובל ובדגש על מניעת הפרעה לפעילות הרק"ל. 2 - אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום טיפול בארץ ואישור רשות המים על טיפול במי התהום ככל הנדרש בשטח נשוא ההיתר.

גב' טל ואגו :

זה אני מבקשת להוריד : "ככל שנדרש בשטח נשוא ההיתר". לא רק שטח נושא ההיתר, אנחנו מבקשים את זה כתנאי לטיפול בכל השטח.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
את אומרת להוריד את ה - "ככל שנדרש".

גב' טל ואגו :

ו - "בשטח נשוא ההיתר".

גב' חוה ארליך :

לא, כי אנחנו רוצים בכל התוכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן, כן. בסדר, אין לי בעיה.

מר יובל אלדר :

3 - טיפול בעודפי עפר הנובעים מחפירת המגרשים, הדרכים והפיתוח בתוכנית בהתאם לסעיף ז' להלן שהוא טיפול, שזה סעיף ייעודי לעניין חפירה ו - , טיפול בחומרי חפירה ומילוי. 4 - תוכנית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תוכנית הנחת ה - ,

מר יובל אלדר :

תוכנית הנחה לכלל התשתיות ובכלל זה קווי החלוקה לגז טבעי באופן שתובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת ומרחקים הנדרשים תוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק, לרבות צו הבטיחות, 5 - הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת העבודות. ב' - בסעיף ייעודי תנאים לאישור תוכנית בינוי, תוכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי ולפארק המסלול תכלול התייחסות בין השאר לנושאים הבאים : 1 - פירוט אופן ביצוע טיהור קרקע והמים בתחומה כולל שלביות ביצוע. 2 - השלמת תיק תיעוד ומניעת פגיעה במבנים לשימור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין פה מבנים לשימור. יש פה ערכי,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

ערכי שימור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אין פה ערכי שימור.

גב' טלי דותן :

למה? יש את ה - ,

מר יובל אלדר :

המיכלים,

גב' טלי דותן :

ואת המגדל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל לא לשימור.

גב' חוה ארליך :

כרגע החלטנו שהוא לא לשימור.

מר יובל אלדר :

הוא לא מוגדר לשימור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז מניעת פגיעה ב - , לא, זה מבנים וממצאים בעלי ערך, אולי. ערכיים.

מר יובל אלדר :

וממצאים בעלי ערך? ממצאים בעלי ערך, או - קיי. ג',

גב' טל ואגו :

אולי ככל שיוחלט לשמור על זה כי יכול להיות,

מר יובל אלדר :

זה אומר ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה יהיה בתוכנית מפורטת.

גב' חוה ארליך :

אנחנו רוצים תיק תיעוד.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

ג' - בסעיף ייעודי הוראות פיתוח יוטמע הנוסח הבא : כל תוכנית מפורטת תתייחס, בין השאר, לנושא פיתוח התשתיות בהתאם למפורט להלן : 1 - ככל שיידרשו שלבי הביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי, לרבות רחוב ושדרה עירונית ייקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני. 2 - כל שטח בתחום זכות הדרך שלא נמצאה בו תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות להולכי הרגל. 3 - רצועת הנטיעות בחתך הרחוב תהיה נקייה ממעבר תשתיות לצורך הבטחת בטי - גידול לעצים. עומק הקרקע מעל מבנים בתת - הקרקע לא יפחת מ - 1 וחצי מטר. 4 - תכנון הנחת התשתיות, מכרזי קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פניאומטי לאשפה באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים נדרשים תוך עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו אבטחה תוך בחינת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

צו הבטיחות. לרבות צו הבטיחות תוך בחינת השלכות סביבתיות.

מר יובל אלדר :

ד'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אתה עוד זה, רוצה קצת לנוח? יאללה.

גב' חוה ארליך :

אז אני אקרא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יאללה.

גב' חוה ארליך :

סעיף 6.5 טז' יועבר תחת תנאים לקבלת היתר הבנייה, סעיף 6.8, בנוסח הבא : תוכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתרי בנייה מכוח יהיה השלמת הטיפול בקרקע בכל שטח התוכנית המפורטת באישור המשרד להגנת הסביבה. זה לחלקים המפורטים.

גב' טל ואגו :

לא, זה ל - ,

מר יובל אלדר :

לא. זה לתוכנית מפורטת. לחלקים המפורטים אמרנו מקודם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה היתרי בנייה, זה תנאי שצריך להיכלל בהוראות התוכנית לעניין היתרי בנייה מכוח תוכנית מפורטת.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

נכון.

גב' תוה ארליך :

או - קיי. נוסח סעיף 6.4 ט' 2 ישונה בהתאם למפורט להלן : בהכנת כל תוכנית מפורטת ייבחן הצורך להקמת מערכת לאיסוף וסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה כחלק מתשתיות העל. ו' - תוכנית מפורטת למתחם 2 תכלול מיקום חדש לקידוח המים הקיים בהתאם לשימושים המותרים באזור הקידוח ובתיאום עם רשות המים. ז' - סעיף 6.2 ב' 9 יימחק ובמקומו יתווסף סעיף ייעודי : חומרי חפירה ובינוי בהתאם לנוסח המפורט להלן : 1 - עבודות שיבוצו מכוח היתר, לרבות הרשאה או עבודה לפי סעיף 261 ד' לחוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני ביקשתי פה למחוק.

גב' תוה ארליך :

את מה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את "במידה".

גב' יעל פרי :

תושמט האפשרות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ב - 1,

גב' טלי דותן :

זה לא הסעיף הסטנדרטי שאנחנו תמיד מכניסים?

גב' תוה ארליך :

כן, או - קיי. בשטחים בהם ניתן להוציא היתר מכוח תוכנית זו יידרשו לטיפול בחומר חפירה ומילוי בהתאם לפירוט שלהלן : א' - הכנת מסמך המציג פתרונות לטיפול ו... בחומרי חפירה ומילוי הכולל תוכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר לרבות הצגת דרכי הובלה ושינוע. התכנון יתייחס לנספח עבודות העפר ויתאר מאזן חומרי החפירה והחול בתוכנית. הבטחה כי המילוי יאפשר,

דוברת :

לא, צריך להגיד ש - "תושמט האפשרות",

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה, כי קיימת אפשרות כזאת?

גב' תוה ארליך :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

או - קיי. אז תושמט האפשרות לייבוא חומר מחוף הים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תימחק. מה זה תושמט?

גב' חוה ארליך :
תימחק.

מר יובל אלדר :
תימחק האפשרות לייבוא חול,

גב' חוה ארליך :
חול,

מר יובל אלדר :
חומר מחוף ים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' חוה ארליך :
ב' - הבטחה כי המילוי יאשר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע ה... הנוספת. 2 - תוכנית מפורטת מכוח תוכנית זאת תכלול התייחסות בהתאם למפורט להלן : א' - התוכנית תפרט אפשרויות לשימוש בחול יבשתי הנחפר במסגרת התוכנית לשימושים ימיים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה זה, מה זה, מה זה, מה זה?

גב' חוה ארליך :
מה שחופרים לצורך הפיתוח.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טל, את בדקת את זה?

גב' טלי דותן :
לא, זה הסעיף הסטנדרטי של מינהל התכנון, חני?

גב' חני ליבנה :
לא. במקרה הזה,

גב' טלי דותן :
אז מה זה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה זה כל החול הזה? למה בהוראות שדה - דב יש לי חול.

גב' חוה ארליך :

יש, זה חול שנחפר במסגרת הפיתוח, לא לזאת הכוונה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא.

גב' חני ליבנה :

לא, לא, זאת הכוונה. שאם יש עודפים שישתמשו בהם במסגרת,

(מדברים יחד)

גב' חני ליבנה :

מה שהם טענו זה שהם רוצים לסחור בחול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מי טען את זה?

גב' חני ליבנה :

ארי כהן הציג את האפשרות בעצם לכרות את החול ולמכור אותו.

גב' חוה ארליך :

למה זה צריך להיות חלק מ - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה פתאום? ולמה זה צריך להיות בתוכנית?

גב' טל ואגו :

העניין הוא שאם יש עודפי חול רוצים שישתמשו בהם במסגרת התוכנית. זה בערך מה שצריך להגיד.

גב' חוה ארליך :

זאת - אומרת מהיבשה לים, לא ההיפך.

גב' טל ואגו :

לא, בטוח. לא. מהיבשה לחוף, איפה ים?

גב' חוה ארליך :

שימושים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' טל ואגו :

נכון, זה איזושהו שריד כנראה מזה שזה היה תוכנית מחוברת אבל זה צריך להיות בחוף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני חושבת שצריך להוציא את כל הסעיף הזה.

גב' חוה ארליך :

אבל למה? את השינוע עודפי עפר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, רק את ה - א'. ה - א' הזה אני,

גב' טל ואגו :

שימושים חופיים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אין לי פה חול. אני הוצאתי החוצה את כל רצועת החוף. אנחנו הוצאנו מהקו הכחול.

גב' טל ואגו :

הפארק החופי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הפארק החופי זה מסלול אספלט.

גב' טל ואגו :

לא, אבל הוא צריך מילוי ויש לנו חפירה במקומות אחרים שיש שם חול. הוא יצטרך משהו.

גב' חני ליבנה :

לא, מעבר לזה כל הפיגוי העתידי, כל המרתפים שייחפרו יוצאו כמויות אדירות של חול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

איך חול? אני לא בתוך החול.

גב' חני ליבנה :

את בתוך החול. זו רצועה,

גב' חוה ארליך :

זה ... קרוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי, אז רגע. אז מה שזה אומר זה שאם נחפר פה חול הוא ישמש אך ורק בחופים ולא לשום דבר אחר? אני מנסה להבין.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

(מדברים יחד)

גב' חני ליבנה :

לא, זה שריד מזה שחשבו שיהיה את החלק הימי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז תמחקי לי את מה שהוא לא,

גב' חני ליבנה :

רגע, אני רוצה לראות רגע אם ב' נותן מענה להכול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' חני ליבנה :

כן, אני חושבת שזה מספיק, ב'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו מורידים את א' ואז ב' הופך ל - א'.

מר יובל אלדר :

עוד פעם?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

א' יורד,

מר יובל אלדר :

א' יורד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ואז יש לך,

גב' חוה ארליך :

רגע, את א' אנחנו מורידים הכול?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מורידים.

גב' חני ליבנה :

באתרי בנייה ואני רוצה להגיד בכל תחומי התוכנית, ... בנייה, יכול להיות שיהיה צריך מילוי,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' יעל פרי :

יש את סעיף ג' שאני חושבת שהוא מכסה.

(מדברים יחד)

גב' חוה ארליך :

אז אני חוזרת רגע אחורה. תוכנית מפורטת מכוון תוכנית זו תכלול התייחסות בהתאם למפורט להלן : א' - בבנייה ובכל תחומי התוכנית ייעשה שימוש ככל הניתן בעודפי עפר, פסולת בניין תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש בעדיפות הראשונה מתחומי התוכנית המפורטת תכלול נספח טיפול בעודפי עפר, משהו לא מסתדר. התוכנית המפורטת תכלול, רגע, אני מורידה בתחומי התוכנית.

גב' חני ליבנה :

בעדיפות ראשונה בתחומי התוכנית, נקודה.

גב' חוה ארליך :

נקודה. אז רגע, או - קיי, עוד פעם. בבנייה בכל תחומי התוכנית ייעשה שימוש ככל הניתן בעודפי עפר ופסולת בניין תוך ניצול חוזר בעודפים לשימוש בעדיפות הראשונה בתחומי התוכנית. התוכנית המפורטת, עוד פעם, תכלול נספח טיפול בעודפי עפר. הנספח יכלול בין השאר : חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם, הוראות המאפשרות חפירת בורות מהמגרשים המיועדים לחפירה לצורך מילוי בשטחים המיועדים למילוי, הנחיות לאיחסון זמני של עודפי עפר יותר בתחום התוכנית. עכשיו זה ג' היה, זה היה ב'. ככל ש... עפר שלא ימצא להם מקום בהקמתם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא ימצא להם מקום בתחום התוכנית,

גב' חוה ארליך :

תיבדק התאמה,

מר יובל אלדר :

איפה אתם?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו ב - ג' שהפך ל - ב'.

גב' חוה ארליך :

ככל שיהיו עודפי עפר שלא ימצא להם מקום בתחום התוכנית תיבדק ההתאמה להזנת חופים בהתאם להנחיות שיינתנו על - ידי המשרד להגנת הסביבה.

מר יובל אלדר :

הורדת את בה... או - קיי.

גב' חוה ארליך :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

כן. ג'. הבטחה כי שימוש בחומרי מילוי מיובאים יאפשר כושר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע ...

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

גב' חוה ארליך :
ח', בסעיף 6,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא ח', זה עכשיו ד'.

גב' חוה ארליך :
לא, לא, לא, זה עכשיו משהו ששייך ל - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אה, אוי.

מר יובל אלדר :
עד כאן היה הסעיף, עכשיו אנחנו,

גב' חוה ארליך :
עכשיו סעיף גדול. סעיף 6.11.1 ישונה בהתאם למפורט להלן. תוכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים : 1 - שלביות ביצוע התוכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבנים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות בתחום התוכנית כולה. 2 - מניעת מפגעים בעת ההקמה בהתאם לנוסח הקיים למעט אזכור תוכנית לאחסון. 3 - מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי. ב' 21 - מהוראות התוכנית תוסר ההתניה בסעיף 7.1.2 באישור תוכנית אב למים וביוב.

גב' טל ואגו :
אפשר שנייה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. את מוציאה אותנו לאן?

גב' טל ואגו :
ל - ב'. פשוט זה המילה "יותר" מיותרת.

גב' חוה ארליך :
מה שהפך ג',

גב' טל ואגו :
הפך ל - א'. הנחיות לאחסון זמני של עודפי עפר בתחום התוכנית. זה חלק ממה שהמסמך יכול.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

כן.

גב' טל ואגו :

ה - "יותר" זה סתם, לא יודעת מה.

גב' חוה ארליך :

אה, או - קיי. נכון, כי זה רשימת הדברים שהתוכנית צריכה לכלול. בסדר. הנחיות אחסון של עודפי עפר בתחום התוכנית. טוב, אז אני חוזרת ל - ב' 21 ניהול מי - נגר. א', הוראות התוכנית יעודכנו, סעיף 6.3 ז' 6.6, זה ברור?

מר יובל אלדר :

כן, זה יעבור לסעיף ייעודי.

גב' חוה ארליך :

או - קיי. כמפורט להלן : נספח ניהול מי - נגר יגדיר פרטים ... שיוטמעו בהוראות התוכנית כדי לעמוד ביעד ההשגיה ו / או החלחול ו / או ההחזרה בתחום המגרשים לבינוי המבנן או הבלוק העירוני. נפח הנגר היממתי המנוהל יעמוד לפחות על 75 אחוז מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש / מבנן / בלוק עירוני בתקופת חזרה של אחת ל - 50 שנים. תקופת חזרה להגנה על שטחים מבונים, קביעת גובה אפס - אפס למבנים והגנה מפני ... תהיה אחד ל - ... או - קיי. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש או המבנן תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. בבקשה להיתר בנייה יפורט שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים, לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. ב' - יימחק סעיף 6.3 (6.10) בהוראות ותתאפשר הקטנת תכסית בנייה במגרש ... פתרונות חלופיים לניהול נגר ברמת המגרש בסמכות מהנדס העיר. ג' - יתווסף לסיפא של סעיף 6.8 סעיף קטן 3 י' בהוראות התוכנית הנוסח הבא : פתרונות מוצעים להחזרה אקטיבית של מי - נגר למי התהום בתחום החשוד בזיהום יועברו לאישור רשות המים. ד' - הוראות תוכנית מפורטת יקבעו כי חובה של הותרת שטח בנוי מבינוי על ותת - קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15 אחוז לכל הפחות. הקטנת השטח האמור תהווה סטייה ניכרת מתוכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' חוה ארליך :

ב' 23 - ייצור אנרגיה : הוראות התוכנית יכללו הנחיה לתוכניות המפורטות למיקום היקף ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. מקורות אספקת האנרגיה ייבחנו במסגרת נספח אנרגיה מנחה אשר יהווה חלק מכל תוכנית מפורטת ויפורסם לעיון הציבור כחלק ממסמכיה. בהתאם לאמור, הוראות התוכנית בסעיף 6.4 יא' יתוקנו תחת סעיף ייעודי : תנאים להכנת תוכנית מפורטת ובהתאם למפורט להלן. יש גם סעיף שאומר למחוק את כל ההערה הזאת.

מר יובל אלדר :

זה זה, יוסרו האזכורים.

גב' חוה ארליך :

זה זה. לכל תוכנית מפורטת מכוח תוכנית זו יצורף נספח אנרגיה מפורט מנחה אשר יכלול לכל הפחות את הנושאים הבאים : א' - מיפוי מצב בסיס הנגזר מתחזית צריכת האנרגיה בתוכנית, יסומן פרופיל הצריכה. תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה ברמה שעתית לאורך שנה שלמה. ב' - מקום הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בתחום התוכנית.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

ג' - ניתוח אמצעי התייעלות, ניתוח אמצעי הבנייה הירוקה, ייצור אנרגיה מקומית בשטח התוכנית, אמצעים לניהול הביקוש ולאגירת אנרגיה. תוכנית עיצוב אדריכלי לכל יחידת תכנון תכלול הנחיות אדריכליות ושילוב יעיל של מערכות פוטו - וולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסרתן מקרינת השמש. כמו כן מהוראות התוכנית יוסר סעיף 6.12 א' 9. רק אני רוצה להגיד שאת יחידת התכנון אנחנו הגדרנו קודם. אני לא בטוחה שזה טוב כאן. תוכנית העיצוב האדריכלי בכל יחידת תכנון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יחידת תכנון זה מה שהגדרנו ככמה בלוקים. שזה כאילו המקום שמאפשר לראות הצללות הדדיות, את המסות.

גב' חוה ארליך :

אבל נתנו את זה ב - , טוב, זה בעצם מה שצריך לכלול בתוכניות מפורטות אז אנחנו יכולים לדייק את זה עכשיו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון. זה הכול הנחיות למפורטות. טוב.

גב' חוה ארליך :

בסדר. יחידת תכנון יכולה להיות מוגדרת בצורה יותר ספציפית במקומית. ב' 24. סעיף 6.8.2,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז אולי אנחנו צריכים גם להגיד שהמפורטות יגדירו יחידות תכנון.

דוברת :

אז זה בהגדרה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. ההגדרה של יחידת תכנון היא הגדרה פתוחה, נכון? איפה זה היה לנו?

גב' חוה ארליך :

תחזרי אחורה, בעוד 12 ב' 4 סעיף קטן 3.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. יחידת תכנון,

גב' חוה ארליך :

שטח רציף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שטח רציף שבעניינה תוכן תוכנית הנדסית לפיתוח ועיצוב. כן. למה הנדסית? תוכנית עיצוב אדריכלי.

גב' טלי דותן :

עיצוב אדריכלי אבל מה אנחנו קובעים את השטח?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

לא. אמרנו מה זה כולל. אמרנו שזה,

מר יובל אלדר :

איזה סעיף את, דניאלה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני חוזרת רגע, חזרנו רגע לעמוד 12 להגדרה הזאת של היחידת תכנון. אנחנו מגדירים את זה פה מחדש או שככה זה הוגדר בכוללת?

מר יובל אלדר :

לא, זה לא הוגדר, זה חידודים מתוך ההתנגדות של רמ"י שאנחנו ראינו לנכון לקבל אותם כמו שהם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, או - קיי.

מר יובל אלדר :

אם אתם רוצים לשנות את זה,

גב' חוה ארליך :

בסדר, אז לא חייבים להשתמש במושג הזה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

איזשהו שטח רציף שעניינה, תוכן תוכנית הנדסית לפיתוח ועיצוב. זה מה שהם ביקשו אבל אם אנחנו יכולים להגיד את זה שטח רציף,

גב' טלי דותן :

עיצוב אדריכלי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שבעניינה תוכן תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבת?

גב' חוה ארליך :

אבל באיזה מסגרת זה? זה לפני שעושים היתר בנייה בבלוק עושים עיצוב אדריכלי לשטח רציף שבמסגרתו גם תוחמים את הזה?

גב' טלי דותן :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' חוה ארליך :

בסדר, אז זה תוכנית מפורטת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני אגיד שהיקפו ייקבע על - ידי הוועדה המקומית או מהנדס העיר.

גב' טלי דותן :

במסגרת התוכנית המפורטת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, או - קיי.

(מדברים יחד)

מר יובל אלדר :

נשלם את זה. שטח רציף שבענייניו תוכן תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ופיתוח סביבתי, היקפה,

מר יובל אלדר :

היקף השטח ייקבע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בתוכנית מפורטת ואז זאת הגדרה שאני יכולה,

דוברת :

איפה זה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בעמוד 12. חזרנו לעמוד 12. הגדרנו מחדש את היחידת תכנון הזאתי שקודם הייתה אמורפית. את זה. אנחנו קודם - כל מחליפים ביניהם ואנחנו אומרים : יחידת תכנון היא שטח רציף שבעניינה תוכן תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. אמרנו היקף השטח? היקף השטח ייקבע בתוכנית המפורטת. ואז אנחנו בעצם הגדרנו את זה ואז חזרנו לשם. או - קיי.

גב' חוה ארליך :

ב' 24. סעיף, בסדר? עמוד 17, חזרנו. ב' 24 - סעיף 6.8.2 בהוראות התוכנית יתוקן כך שיגדיר מפורשות כי תתאפשר הקמת מתקני טיפול במים אפורים בתחומי פארק המסלול ככל ויידרש בכפוף לתנאים בנושא שילוב בנוף ובפיתוח אשר ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי לפארק המסלול,

גב' טלי דותן :

מה זה אומר מבחינת הנראות? כי זה מתקן הנדסי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' חוה ארליך :

זה צריך להשתלב בפארק.

מר יובל אלדר :

לא, זה בתת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה תת - קרקעי.

מר יובל אלדר :

בתת - הקרקע.

גב' חוה ארליך :

כן, אבל יש לו בטח,

מר יובל אלדר :

זה, המתקן ההנדסי עצמו לא יהיה בתחום,

עו"ד דרורי שפירא :

זה צריך זכויות הדבר הזה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. זה מתקן מים.

מר יובל אלדר :

אולי זה לא נכון להגיד מתקן אלא צנרת, חני?

גב' חני ליבנה :

לא, לא, לא, זה מתקן טיפול. הם ... 11 אם אני זוכרת ... טיפול.

מר יובל אלדר :

אז הוא לא תת - קרקעי. הוא תת - קרקעי? צריך לציין את זה.

גב' טלי דותן :

אז בואו נכתוב שזה תת - קרקעי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה חלק מהצנרת התת - קרקעית. זה עוד כמה מסננים או משהו.

גב' חוה ארליך :

אמרנו שאפשר לעשות את זה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

אז אתם רוצים להוסיף פה את התת - קרקעי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. רק את התת - קרקע. הקמת מתקני טיפול תת - קרקעיים.

גב' חוה ארליך :

טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

אם זה יהיה כאילו בחלקו? את יודעת, תמיד יוצאים קצת.

גב' טלי דותן :

לא, המתקן הוא תת - קרקעי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל זה ברז, זה כבר ברזים, זה לא משהו שהוא ... טוב.

גב' חוה ארליך :

ב' 25. התוכנית המופקדת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא מבנים.

(מדברים יחד)

גב' טלי דותן :

המבנה הוא תת - קרקעי אז גם אם הוא יוצא משהו בחוץ עדיין זה ברור שזה, לא בונים אותו מעל הקרקע. זה הרעיון.

גב' חוה ארליך :

אפשר לכתוב שיתרו בליטות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני לא יודעת. בפארק בהרצליה הטיפול במי קולחין נעשה פשוט בבריכה אז שמו בריכה, שמו כלור, העבירו דרכה את המים שמו קרפיונים, מסבר שהם אוהבים כלור וזה כאילו מערכת סינון שאחריה הלכו והשקו את כל הפארק.

גב' חני ליבנה :

... מי - נגר, פה מדברים על מים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לא. שם זה לא מי - נגר, שם זה מי קולחין ברמה שלישונית מהמט"ש.

גב' חני ליבנה :

אם זה ברמה ראשונית זה לא ממש מתקן טיפול כי הטיפול נעשה במט"ש.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, אבל אז על - מנת להפוך אותו למי השקיה נדרש שם טיפול נוסף, אז היה שמה מתקן שהוא מכליר שזה יושב בעצם על הצינור ואז המים עברו לבריכה פתוחה שגם בה עוד שמו קצת כלור ואז משם שאבו, שואבים את המים להשקיה של הפארק כולו.

גב' חני ליבנה :

פה במקרה הזה יש גם את השלב של מה שנעשה בהרצליה במט"ש. פה זה נעשה במתקן הספציפי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז זה מתקן שהוא בנוי אבל הוא תת - קרקעי.

גב' חני ליבנה :

כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי, טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

אנחנו יודעים מה זה מים אפורים?

גב' חני ליבנה :

בהגדרה שלנו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה מי מקלחות ומכוונות כביסה. טוב.

מר יובל אלדר :

על ב' 25 אנחנו צריכים לעשות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, או - קיי.

גב' חוה ארליך :

זה מדבר על הקמת מנהרת התשתיות בדרכים הראשיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חני ליבנה :

זה מדבר על, המטרה הייתה לדוגמה קווי 161.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. אז את זה אנחנו משנים, זה מה שאמרתי קודם. קווי 161 הם צריכים להיבחן בכובד ראש מכיוון שזה קווים של מתח עליון ולכן בעצם נדרש לגביהם הכנת תסקיר. בנוסף לזה במקרה של הקווים הספציפיים האלה הם נבחנים במסגרת החלופות של רידינג ומה שקרה זה שהתסקיר שהכינו לרידינג במסגרת תמ"א 10 על כמה וכמה לא קבעה שום הנחיות, לא התייחסה בכלל לקווים הנוספים הנדרשים, אם וככל שיקימו מחוז"מים, זאת - אומרת כוח ייצור נוסף ברידינג. כשאנחנו הבנו את זה אז אנחנו באמת פנינו למועצה הארצית בבקשה שתנחה לעדכן את התסקיר והמשרד להגנת הסביבה אכן עדכן את התסקיר בהתאם, כשהתסקיר של התמ"א התייחס גם לנושא ההובלה, נושא כל אותם קווים נדרשים,

גב' חוה ארליך :

הולכה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הולכה, כן, סליחה, של 161 מרידינג החוצה וגם לעצם האפשרות של האם עדיין ניתן להקים שם את המחוז"מים האלה לאור הקידום של תוכנית שדה - דב. לפיכך בעצם כל הבחינה הזאתי נעשית במסגרת התסקיר של התמ"א, אנחנו לא מוצאים מקום להתייחס אליה כאן מכיוון ש - , אז אנחנו מציעים את זה לחלץ החוצה ולהישאר באמת עם הסעיף שמתייחס לעובדה שמתאפשרת הקמת מנהרת תשתית בתחום התוכנית.

גב' חוה ארליך :

אז עכשיו תסתכלי על הנוסח : התוכנית המופקדת. מאפשרת הקמת מנהרת תשתיות בדרכים הראשיות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נקודה.

מר יובל אלדר :

הדרישה כי לאור,

גב' חני ליבנה :

אולם אינה מתייחסת לנושא פיתוח,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, לא, לא. את כל סיפוח חתך בנספח התשתיות,

מר יובל אלדר :

לא, זה בוודאי שלא. אנחנו נוציא את זה מסעיף ב' ונעביר את זה למענה הספציפי הקונקרטי של חברת חשמל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מר יובל אלדר :

ואנחנו נכתוב שם שהדרישה כי לאורך רחוב אבן - גבירול יהיו ארבעה מעגלי קו מתח עליון 161 דורשת רקע של בחינה סביבתית במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז את זה צריך לאחד עם רידינג, זה לא נכנס לתוכנית הזאת אבל לעניין התוכנית המופקדת שמאפשרת הקמת מנהרת תשתיות, זה צריך להתאחד עם הסעיף שבו התייחסנו לזה.

עו"ד דרורי שפירא :

לא, זה יורד.

מר יובל אלדר :

לא, זה אני אומר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כל ב' 25,

מר יובל אלדר :

אז אני אומר, ב' 25 יעבור להתנגדות הקונקרטית של חברת חשמל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

מר יובל אלדר :

ואנחנו נכתוב שם,

עו"ד דרורי שפירא :

לא יעבור. יהיה כתוב שם משהו אחר.

מר יובל אלדר :

זה אני מקריא את הנוסח עכשיו,

גב' תוה ארליך :

לא,

(מדברים יחד)

גב' תוה ארליך :

אז רגע. אז ב' 25 יורד.

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

ב' 25 יורד.

מר יובל אלדר :

ב' 25 יורד.

גב' חוה ארליך :

אז ב' 26 הופך להיות, או שאני אשאר כרגע עם מספור הרצף ואת,

מר יובל אלדר :

אנחנו נמשיך, זה עניין טכני, אנחנו נטפל בו בהחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. וכל הנושא של הקווי מתח עליון עובר להתייחסות הקונקרטי של ההתנגדות של חח"י בעניין. או - קיי.

גב' חוה ארליך :

נכון, טוב. תוסר ההתניה בסעיף 7.7.1 (7) הקובעת כי תנאי להיתרים בתחום הבלוק העירוני יהיה אישור תכנון מפורט לבריכת איגום לאספקת מים ובמקומו יתווסף כי תנאי היתר בנייה בתוכניות המפורטות יהיה קיום מערכת אספקת מים ובכלל זה אוגר חירום למי שתייה, כמפורט בנספח המים בתוכנית.

גב' יעל פרי :

מה זה?

מר יובל אלדר :

ב' 27. גם,

גב' חוה ארליך :

צריך להוסיף כי יש היום תקנות. בהוראות התוכנית סעיף בנייה ירוקה,

(מדברים יחד)

מר יובל אלדר :

להוריד את ה - ג' 3, רק 6.2. כל 6.2, אנחנו בעצם, רגע, אני, תסתכלו רגע. אנחנו מאחדים בעצם את סעיף ב' 41 ואת הסעיף הזה.

גב' חוה ארליך :

איפה הוא?

גב' יעל פרי :

אבל איפה הוא יהיה?

מר יובל אלדר :

זה לא משנה. אני מוחק את ב' 41 ומעביר אותו בעצם לכאן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

זאת - אומרת, אבל האם צריך לכתוב בכלל סעיף בתוכנית אם היום יש תקנות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, מה שאנחנו אמרנו זה ככה. יש היום תקנות ולכן לא צריך להתייחס אליהן. מה שהם ביקשו זה את האפשרות לפעול על - פי תקנות נוספות ואחרות.

גב' טל ואגו :

מותר על - פי התקנות החדשות מותר לעשות תקן מקביל לתקן ... רק, חוץ מ - במגורים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מצוין. אז מצדי בכלל אפשר,

מר יובל אלדר :

מה זה חוץ ממגורים? אבל אנחנו פה ב - ,

עו"ד דרורי שפירא :

... מגורים.

(מדברים יחד)

גב' טל ואגו :

רגע, אני אסביר. לא, התקן ISO הוא פשוט, הוא תקן מצוין אבל הוא במערכות יותר אקטיביות, פחות פסיביות. זה אומר שיש לו עלויות תפעול הרבה יותר גבוהות ותחזוקה הרבה יותר גבוהה ולכן לא מצאו לנכון להכניס את זה למגורים, שיהיה מותר לעשות את זה, אלא רק למבנים שמתחזקים על - ידי חברות ועירויות.

גב' חוה ארליך :

ואנחנו יכולים להגיד משהו אחר?

גב' טל ואגו :

אני חושבת שזה נכון, אני חושבת שזה נכון גם לפה שאנחנו גם צריכים להיות עקביים.

עו"ד דרורי שפירא :

אני חושבת שצריך להיות קוהרנטי.

גב' חוה ארליך :

נכון, אבל אז אני צריכה סעיף להפנות לתקנות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז אולי זה צריך לענות רק ל - , זה צריך ללכת למענה להתנגדות הספציפית ששם אנחנו נגיד : הנושא הוסדר בתקנות ולכן הטענה מתייתרת.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

אז אנחנו מורידים לגמרי את סעיף 6.2.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' חוה ארליך :

מפה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

6.2 אז מורידים,

גב' חוה ארליך :

לא 6.2.

מר יובל אלדר :

יש לך פה את הזה? לא, אבל אז אין משמעות ל - 6.2.

(מדברים יחד)

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, רצים שנייה לעשות הפסקה?

מר יובל אלדר :

כן, נעשה רגע עצירה.

גב' חוה ארליך :

טוב, אנחנו נחזור לסעיף בנייה ירוקה : ב' 27.

(ההקלטה הופסקה)

גב' חוה ארליך :

אפשר להתחיל? מה גיליתם על סעיף 6.2?

גב' חני ליבנה :

סעיף 6.2 יישאר.

גב' טל ואגו :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

הוא צריך להישאר. הכוונה שלנו הייתה לגבי ההתנגדות של רמ"י שהיא לא רלוונטית כי מותר להשתמש ב - ,

גב' חוה ארליך :

אה, או - קיי. זאת - אומרת סעיף 6.2 מדבר על בנייה ירוקה ובהתאם לתקנות, כן?

מר יובל אלדר :

כן. אז אנחנו בעצם מורידים את סעיף ב' 27. נכון. ונוריד אחרי זה גם את הסעיף השני. אנחנו מורידים את ב' 27.

גב' חוה ארליך :

אין צורך בו. טוב. אז אני נשארת שוב,

מר יובל אלדר :

כן. אנחנו נשארים באותו מספור, זה עניין טכני. כן.

גב' חוה ארליך :

טוב, ב' 28 - מהוראות התוכנית יוסרו אזכורים והוראות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומית מבוססי גז טבעי מיקרו - גנרציה. עם זאת התוכנית הינה תוכנית מתארית ולכן היא תאפשר הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים ותשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתוכנית המופקדת ולהנחיות שיקבעו? ייקבעו?

מר יובל אלדר :

לא, לא, לא, זה,

גב' חוה ארליך :

שנקבעו בתוכנית המפורטת בעניין מיקום?

גב' יעל פרי :

למה בעבר?

גב' חוה ארליך :

ובכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו,

מר יובל אלדר :

חני, זה ייקבעו.

גב' יעל פרי :

ייקבעו.

גב' חני ליבנה :

איפה? סליחה.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

ב' 28, הסעיף, שורה שנייה מהסוף : ולהנחיות שייקבעו.

גב' חוה ארליך :

ייקבעו בתוכנית מפורטת לעניין מיקום ובכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכת התוכנית המפורטות. סעיף 6.4 יד' יעודכן בהתאם וסעיף 6.12 ב' יימחק. ב' 29 - לאור העובדה כי הריסת השדה הושלמה, אין טעם בקביעת הוראות לטיפול בחומרי הריסת שדה התעופה ומתקניו. עודפי העפר מחפירת,

מר יובל אלדר :

הושלמה בעיקרה.

גב' חוה ארליך :

בעיקרה.

גב' טל ואגו :

לא, אז אני לא מבינה למה הסעיף הזה. היא לא הושלמה.

גב' חוה ארליך :

כי, לא, כי אנחנו עושים התאמה לסעיפים שיש בתוכנית המופקד.

גב' טל ואגו :

אני אומרת, ההריסה של השדה עוד לא הושלמה.

גב' חוה ארליך :

בסדר, אבל יש לך סעיפים של שימוש בקרקע, בעודפי חפירה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע, למה את אומרת שהיא לא הושלמה?

גב' טל ואגו :

כי הם רק עכשיו הגישו לנו היתר להריסה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

להריסה של מה?

גב' טל ואגו :

של המבנים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

איזה מבנים?

גב' טל ואגו :

שדה אזרחי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' טל ואגו :

הם הגישו אותה לאחר שהם הרסו, זה ... ,

גב' חוה ארליך :

אז מה,

גב' טל ואגו :

כתוב לאור העובדה כי ההריסה זה אין טעם לקביעות. אולי ... אבל זה לאור העובדה שהוא,

גב' חוה ארליך :

לא, עשינו סעיף, רגע שנייה.

מר יובל אלדר :

הסעיף המופיע בתוכנית המופקדת מדבר גם על טיפול בחומרי הריסת השדה וגם על, הוא מאוחד יחד עם טיפול בעודפי חפירה,

גב' חוה ארליך :

היות שכבר הגדרנו סעיף קודם של עודפי חפירה אפשר להוסיף "כולל",

מר יובל אלדר :

כולל טיפול בהריסת השדה ומתקניו.

גב' חוה ארליך :

כן.

גב' טל ואגו :

כן.

גב' חוה ארליך :

אבל מהסעיף הזה. עודפי העפר מחפירת המגרשים לדרים ייקבע לשלב היתר הבנייה אבל היות ועשינו את הסעיף הזה אז כן או לא? אתה רואה?

מר יובל אלדר :

רגע, שנייה.

גב' חוה ארליך :

אתה חייב לפתוח את התקנות כדי שנראה איזה סעיפים. כי כתבת איזושהו סעיף למחוק ואיזושהו סעיף להשאיר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

חני, מה זה סעיף 6.2 ד' 1.1 א'?

גב' חני ליבנה :

מיקום מתקני גריסה ניידים ומערומי חומרי גריסה.

מר יובל אלדר :

אז זה לא רלוונטי כי כבר יש לנו סעיף ייעודי של מתקנים זמניים. בכל מקרה.

גב' חני ליבנה :

לא. הכותרת היא "הריסה וחפירה". 1.1 קובע : כל תוכנית מפורטת תכלול טיפול בחומרי ההריסה, ... ומתקניו ובעודפי עפר מחפירת המגרשים והדרכים בתחום התוכנית.

גב' חוה ארליך :

למה לא להשאיר את זה פשוט? במידה ויש עדיין מבנים ומתקנים,

(מדברים יחד)

גב' חוה ארליך :

אז אני חושבת שגם ב - ב' 29 צריך להוריד.

מר יובל אלדר :

טוב.

גב' חוה ארליך :

כן?

מר יובל אלדר :

נעשה את זה בתיאומים טכניים.

גב' חוה ארליך :

בתיקונים טכניים? מה, את ההתאמה של המילים? הרעיון הוא שאם נשארו מתקנים צריכים לעמוד באותן הוראות.

מר יובל אלדר :

ברור, בסדר.

גב' חוה ארליך :

וכל השאר עודפי חפירה וזה טיפלנו בסעיף ייעודי שקודם,

גב' טל ואגו :

יש לנו תהיה רגע לגבי הבנייה הירוקה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

אבל אנחנו נכניס את זה לתוכו.

גב' חוה ארליך :

אה, או - קיי.

גב' טל ואגו :

חזרה שנייה לבנייה הירוקה. חני אומרת שמה שרמ"י התייחסו אליו זה לגבי סעיף 6.2 ג' 3, נכון? 3 את אומרת?

גב' חוה ארליך :

שמה הוא כותב? מה הוא אומר?

גב' טל ואגו :

לא, סליחה, 2, שהוא מדבר על התקן של האנרגיה שזה 5282 אז השאלה היא

גב' חני ליבנה :

לא. מה שאני אומרת זה שסעיף 2 מאפשר את הגמישות ואישור תקן, שימוש בתקן מקביל. להבנתי מה שהם ביקשו שאותו סעיף גמישות יהיה גם לסעיף 3. השאלה אם אנחנו מאפשרים את זה.

גב' חוה ארליך :

וסעיף 3 זה?

גב' טל ואגו :

התוכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של 3 כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של 2 כוכבים לפחות.

גב' חוה ארליך :

זה החמרה מהתקנות.

גב' טל ואגו :

נכון. זה בסדר. עיריית תל - אביב תמיד מחמירה מהתקנות אבל מה שחני אומרת, שהיא חושבת שצריך להכניס גם את המשפט של : אפשר יהיה להשתמש בתקן מקביל גם לפה אבל,

מר יובל אלדר :

זה בעצם סעיף ב' 27,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. תעצרו רגע, בואו. אני רואה את הנטייה פה להיכנס עוד פעם לרמת מפורטות שאינה רלוונטית לתוכנית מתאר. ברגע שאמרנו : יש תקן בנייה ירוקה יש על זה תקנות, מפה זה כבר משתלשל קדימה. למה אני צריכה עכשיו,

גב' טל ואגו :

לא, דניאלה, אין שום בעיה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נתנו ... אמרנו,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני לא רוצה להחמיר. הסמכות להחמיר היא של מהנדס העיר. מהנדס העיר הוא שיקבע החמרה ולא. זה שאנחנו אומרים : תל - אביב תמיד מחמירה, זה בסדר גמור אבל גם זה להבנתי מעוגן בתקנות. אני לא צודקת?

גב' טל ואגו :

ההחמרה לא מעוגנת. לא, זה בסדר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה אני צריכה לעגן את זה בתוכנית מתאר?

גב' טל ואגו :

אני לא רוצה לעגן את זה, זה מעוגן. הם כתבו את זה, לא אני.

מר יובל אלדר :

במופקדת זה כבר קיים. מה שהם אומרים, אנחנו רוצים שיהיה כתוב גם שבסמכות מהנדס העיר יהיה אפשרות, בגלל שיש את הפירוט הזה, יהיה את האפשרות לאפשר תקן בינלאומי מקביל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל כבר היינו בזה לפני שלושה זה, אני לא מבינה.

גב' טל ואגו :

אבל יש שני סעיפים בתוך בנייה ירוקה. אחד מהם כתוב את זה במפורש שאפשר להשתמש בתקן מקביל והשני לא כתוב. מאחר וכתוב, יש פה החמרה, אז את לא יכולה לצפות שילכו לתקן הרגיל ואז יידעו שהם יכולים לעשות תקן חלופי כי יש פה איזושהי החמרה. הם יצטרכו כאילו לעמוד בזה. זה לא שאנחנו מחליטים להוריד את החמרה ולהגיד תעמדו בתקן הקיים ושלוש על ישראל או שאנחנו צריכים כאן להוסיף עוד משפט שאומר שגם פה הם יכולים להשתמש בתקן מקביל, אחרת אנחנו כובלים אותם להחמרה שלהם בלי אפשרות ל - ,

גב' חוה ארליך :

זה ספציפית לאנרגיה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל אני לא מבינה משהו. לפני, לפני חצי שעה כשהיינו ב - , טל,

גב' טל ואגו :

כן, בסדר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כשהיינו בסעיף אחר אמרתם לי שהאפשרות להשתמש בתקן אחר מעוגנת גם היא בתקנות.

גב' טל ואגו :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז למה את צריכה לדבר על זה בכלל?

גב' טלי דותן :

פה הם מחייבים את התקן המחמיר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עוד פעם אני שואלת. האפשרות הזאת של החמרה, לפי תקן מקביל, קיימת בתקנות. למה אני צריכה לדבר על זה בתוכנית מתאר?

גב' טלי דותן :

זה מה שתל - אביב רצו.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז כשתל - אביב רצו מה שהם רצו התקנות לא היו מאושרות.

עו"ד דרורי שפירא :

לא, רגע, אני רוצה להגיד,

גב' חוה ארליך :

רגע, אבל יש פה שני תקנים. יש פה תקן 5282 שהוא דירוג אנרגטי ויש 5281 שזה התקן של הבנייה הירוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' חוה ארליך :

זה מטופל על - ידי התקנות, או - קיי? מה שהם אמרו, הם צריכים להיות אותו דבר, זאת - אומרת אם לאחד אפשר לעשות שימוש בתקנים בינלאומיים, גם בשני. כרגע הסעיף לא מבטא את זה ואנחנו אמרנו : לא צריך לשנות את זה כי בתקנות אפשר, אבל אם אנחנו מתייחסים לתקנות זה מתייחס רק לזה ולא לזה.

(מדברים יחד)

עו"ד דרורי שפירא :

רגע. אני רק רוצה להגיד משהו לגבי התקנות. התקנות אושרו על - ידי המועצה הארצית אבל עדיין,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חני ליבנה :

ולכן נגיד "התקנות התקפות לאותה עת". כמו שתמיד אומרים.

גב' טלי דותן :

אז למה שלא נוסיף מה שטל הציעה? שנאפשר את הגמישות גם בסעיף השני?

גב' טל ואגו :

או לאפשר גמישות גם בסעיף השני או פשוט להגיד תעמדו בתקנות וזהו. ואז איזה תקנות שיהיו צריכים לעמוד בהן.

גב' חוה ארליך :

זה הפוך. זה צריך בתקנות לכתוב דירוג כי בתקנה של האנרגטי כתוב מוכר מקביל.

גב' טלי דותן :

כן, זה מה שהיא אומרת. להוסיף את זה גם לשני.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

לא הבנתי, אז מה,

מר יובל אלדר :

מה הוחלט?

גב' חוה ארליך :

לא שינינו.

מר יובל אלדר :

מקביל בינלאומי או שמוחקים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

חבר'ה, תשאירו, לא הייתי מוסיפה כלום. תשאירו את זה כמו שזה.

מר יובל אלדר :

אבל הייתה התנגדות ספציפית על זה, דניאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

של מי?

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

של רמ"י להוסיף שם אפשרות לתקן בינלאומי.

גב' חוה ארליך :

להשוות בין שני ה - ,

גב' חני ליבנה :

גם עיריית תל - אביב ביקשה את זה.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב, אז תעשה את זה אחרת. תכתוב,

גב' חוה ארליך :

אז רגע, חוזרים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

40 דקות הלכו פה על הפקקט סעיף הזה, אני לא מבינה. תחזור ל - 27, ל - ב' 27 המקורי.

גב' חני ליבנה :

אז בוא נוסיף את זה פשוט לסעיף השני וזהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. אנחנו נעשה את זה ככה. חוזרים, טל, חוזרים ל - ב' 27, מחזירים אותו. אומרים : בהוראות הסעיף, התוכנית לסעיף בנייה ירוקה 6.2 משהו משהו,

מר יובל אלדר :

ג' 3,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ג' 3,

גב' טלי דותן :

זה כמו שכתוב.

דוברת :

כמו שכתוב.

מר יובל אלדר :

תתווסף האפשרות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

כן, בדיוק כמוש כתוב.

מר יובל אלדר :

מוכר באישור מהנדס העיר וההתאמות הנדרשות,

גב' חוה ארליך :

אז זה נשאר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נשאר.

מר יובל אלדר :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עכשיו איפה אנחנו?

מר יובל אלדר :

היבטי תחבורה. ב' 30 - תימחק מהוראות התוכנית ה - ,

גב' חוה ארליך :

חזרת?

עו"ד דרורי שפירא :

רגע.

גב' חוה ארליך :

לא גמרת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

היינו, היינו.

עו"ד דרורי שפירא :

ב' 29,

מר יובל אלדר :

מחקנו את 29.

עו"ד דרורי שפירא :

מחקנו.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיוק או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

ב' 30 - תמחק מהוראות התוכנית התנייה סעיף 6.2 א' 4 כי תוכנית מפורטת שתחול בשטח בו קיים סימבול של תחבורה ציבורית תוגש לאישור משרד התחבורה. עם זאת, קידום מסוף האוטובוסים במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי בתאי שטח 380D, 380A עד F יותנה באישור משרד התחבורה למסוף. המסוף יסומן בסימבול מתח"ם בתשריט התוכנית. כמו כן בהוראות התוכנית יוטמע כי תנאי להיתר בנייה לחניון,

דוברת :
זה סימבול?

מר יובל אלדר :

זה סימבול. תנאי למתן היתר לחניון הת - קרקעי בתחום הפארק החופי, תאי שטח 380D, 380A עד F יהיה קבלת חוות - דעת המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. חוות - הדעת תכלול, בין - היתר, התייחסות לנושאים הבאים : זיהום אוויר, אורורר החניון, רעש, כניסות ויציאות לחניון וכן השפעות סביבתיות נוספות ככל שישנן.

גב' טלי דותן :
רגע. לעשות תכנון מפורט בתוכנית הזאת?

מר יובל אלדר :
כן.

גב' טל ואגו :
כן, על המצב ... אם אפשר. במקום: "יהיה קבלת חוות - הדעת" זה יהיה: "אישור המשרד לחוות - הדעת".

מר יובל אלדר :
בלי חוות - דעת, אישור.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ואם המשרד לא מאשר?

גב' חני ליבנה :
ואם אנחנו רואים שיש בעיות סביבתיות מאוד - מאוד חמורים? חמורות? ולא שמים את חוות - הדעת?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, לא, אין אישור. אתם לא אישור. אתם גורם או מיעץ או מחווה דעת. מי שמוסמך לקבל החלטה, אם אתם רואים בעיות איומות ונוראיות אתם מביאים את זה לוועדה שדנה ותקבל החלטה.

גב' טלי דותן :
בכל מקרה תוכנית העיצוב מגיעה לאישור שלנו גם.

דוברת :
זה כמו אישור משרד התחבורה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גם לא. היוועצות עם משרד התחבורה. כמה פעמים אמרתי את זה ביומיים האחרונים?

גב' טלי דותן :

כל תוכנית העיצוב של הקו.

גב' טל ואגו :

לא, מדובר פה על מסמך סביבתי שייכתב לחניון.

גב' טלי דותן :

הרי מסמך סביבתי צריך תמיד את האישור של המשרד להגנת הסביבה. דניאלה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה?

גב' טלי דותן :

מסמך סביבתי תמיד דורש אישור של המשרד,

(מדברים יחד)

עו"ד דרורי שפירא :

כשיש היוועצות זה הכי חלש. תיאום זה בינוני,

גב' טלי דותן :

אבל מסמך סביבתי בכל מקרה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה את אומרת? שאם הם לא יאשרו, זה לא יכול להיות מצב שנגיד אם המשרד לא מאשר מסמך סביבתי אז לא יקום מסוף.

גב' טלי דותן :

... שהוא לא יאשר את המסמך הסביבתי? הוא דורש תיקונים, ...

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוודאי שיכול להיות.

גב' טל ואגו :

מתי זה קרה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא יודעת, אני שואלת.

גב' טל ואגו :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לא, כמו פה. יש הרבה מסמכים סביבתיים. אנחנו לא, לא מאשרים מסמך. אנחנו נותנים חוות - דעת ועד שאנחנו לא נותנים חוות - דעת ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

על זה אני מדברת. בגלל זה אני אומרת : "עמדת המשרד להגנת הסביבה". נגיד, מי מאשר, נלך רגע נגיד לתסקיר, שזה יותר קיצוני. תסקיר, אז מי מאשר את ההנחיות להכנת תסקיר? הוועדה המחוזית על - בסיס עמדת המשרד להגנת הסביבה. מי מאשר את השלמתו של התסקיר?

גב' טל ואגו :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי?

גב' תוה ארליך :

אבל בהמשך יש קבלת חוות - דעת אז אני לא מבינה.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

גם משרד התחבורה.

מר יובל אלדר :

זה יהיה בקבלת חוות - דעת?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. מי שמכריע בתוכנית זה לעולם מוסד תכנון. הוא עושה את זה על סמך היועצויות עם הגנת הסביבה, עם משרד התחבורה, עם לא חשוב מי.

מר יובל אלדר :

אז אני שואל עוד הפעם. מותנה בחוות - דעת, בקבלת חוות - דעת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

בקבלת חוות - דעת משרד התחבורה,

עו"ד דרורי שפירא :

לא. תצורף. תוכנית מפורטת,

גב' יעל פרי :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

תסתכל על השורה הראשונה והשנייה. תוכנית מפורטת שתחול בשטח בו קיים סימבול של תחבורה ציבורית תוגש לאישור משרד התחבורה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא. היא תוגש להתייחסות,

גב' יעל פרי :
להתייחסות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
משרד התחבורה.

גב' יעל פרי :
אחר - כך יש גם בשורה שלישית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בלי ה - "עם זאת". עכשיו תוריד את ה - "עם זאת". קידום מסוף האוטובוסים במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי לקו החופי בתאי שטח כאלה וכאלה יותנה ב - ,

מר יובל אלדר :
קבלת חוות - דעת משרד התחבורה למסוף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בדיוק. קבלת חוות - דעת משרד התחבורה למסוף.

מר יובל אלדר :
המסוף יסומן אמרנו, ואז : יוטמע בתנאי למתן היתר בניה לחניון הת - קרקעי בתחום הפארק החופי יהיה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
קבלת חוות - דעת המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

גב' טל ואגו :
ואני מבקשת גם להוסיף בסוף : חוות - הדעת תוכן על - פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אין לי בעיה.

מר יובל אלדר :
רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
חוות - הדעת תכלול בין - היתר התייחסות לנושאים הבאים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :
ותוכן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בלי ו - "וכן השפעות סביבתיות נוספות ככל שיינתן" ותיערך בהתאם להנחיות,

מר יובל אלדר :
רגע,

דוברת :
איפה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תנו לי לסיים ואז אני אסביר לכולם. תיערך, חוות - הדעת תיערך בהתאם להנחיות הגנת הסביבה.

גב' חוה ארליך :
אבל זה הם,

עו"ד דרורי שפירא :
אבל זה חוות - דעת הגנת הסביבה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא.

גב' טל ואגו :
לא, בהתאם להנחיות שלנו. שלא יגישו לנו משהו שסתם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
המסמך הסביבתי, המסמך הסביבתי יכלול, אז זה הולך ככה ועכשיו תהיו איתי, או - קיי? מתחילים ב - "כמו כן", תוריד את ה - "כמו כן". כמה שפחות מילות קישור יעזרו לך לעשות משפטים יותר פשוטים.

מר יובל אלדר :
מנסים.

גב' חוה ארליך :
וקצרים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ולהחליף פסיקים מיותרים בנקודות ברורות. בהוראות התוכנית יוטמע כי תנאי למתן היתר בנייה לחניון התת - קרקעי בתחום הפארק החופי יהיה קבלת חוות - דעת המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למסמך סביבתי אשר

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

יכלול בין - היתר התייחסות לנושאים הבאים : זיהום אוויר, אורור חניון, רעש, כניסות ויציאות לחניון וייערך בהתאם להנחיות הגנת הסביבה.

גב' טל ואגו :

ולמה הורדנו את ההשפעות הסביבתיות ככל שיהיו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא יודעת, כי בין - היתר,

גב' טל ואגו :

אז תורידו את ההתייחסות לנושאים הבאים : תורידו את ההתייחסות, אנחנו כבר נחליט מה הנושאים ש - ,

גב' חוה ארליך :

היא אומרת אם אני נותנת הנחיות אני כבר אחליט מה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אין לי בעיה. אשר יכלול,

עו"ד דרורי שפירא :

שייערך בהתאם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בלי ה - "בין - היתר", בדיוק, תוריד את כל "אשר יכלול", אלא מסמך סביבתי שייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. טוב?

מר יובל אלדר :

ב' 31 - בשל העובדה כי ... תוכנית מתארית לשטחים הגובלים ברצועת המתע"נ תתווסף הנחיה כי תוכנית מפורטת תחויב בתיאום עם הגורם הסטטוטורי הרלוונטי לעניין ציר המתע"נ. התוכניות המפורטות יפרטו את התיאומים הנדרשים והנושאים הנדרשים להתייחסות בשלב היתרי הבנייה. ב' 32 - תוכנית המפורטות יכללו בדיקה תחבורתית אשר תערך בדגש על - פיתוח מערך התח"צ ואשר על - בסיסן ייקבעו שלביות ההקמה בהתאם לקידום הרשת התחבורתית ובכלל זה הרק"ל, נת"צים ואמצעי תחבורה משלימים.

דוברת :

...

מר יובל אלדר :

היו על זה כמה התנגדויות. גם לדעתי רמ"י, רמ"י ספציפית גם ביקשו ליתר את זה ואנחנו לא מסכימים. ב' 33 - בכל תוכנית מפורטת תיבחן הקטנת תקן החנייה בהתאם לפיתוח מערכת התח"צ ככל שלא קיים כבר בתוכנית. היבטים טכניים, ב' 34 - על - מנת להבטיח קוהרנטיות ומבנה ראוי של הוראות תוכנית סעיף 6 בהוראות התוכנית יתוקן בהתאם לפירוט להלן : א' - סעיפים 6.1 עד 5 יועברו תחת סעיף ייעודי איחוד וחלוקה. סעיף 6.1.6 יועבר תחת סעיף ייעודי תהליכים סטטוטוריים. ג' - מה? זה לכל ההליכים של הפארק החופי.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' טלי דותן :

בתוכנית לא כתוב בכל מקרה שתקן החנייה יהיה לפי התקן התקף?

גב' חוה ארליך :

אנחנו רוצים אולי לבחון הפחתה.

עו"ד דרורי שפירא :

לא. כתוב תקן ... ,

מר יובל אלדר :

כן. ג' - סעיף 6.1.7 יוטמע תחת סעיף 6.6.2. ד' - סעיף 6.2 פתיה הסעיף יתוקן בהתאם לנוסח הבא : כל תוכנית מפורטת אשר תקודם מכוח תוכנית זו תתייחס בין השאר לנושאים הבאים. ה'. סעיף 6.3 ו' יוסר מהוראות התוכנית. ו - סעיף 6.6.11 יועבר תחת סעיף ייעודי, מתקנים ו / או שימושים זמניים בהתאם לנוסח הבא : 1 - הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו / או מפעלי בטון זמניים לצורך ביצוע התוכנית לא תותר בתחום 100 מטר מקו המים כפי שסומן בתשריט. מיקומם של אלו טעון אישור מהנדס העיר. 2 - הצבת מתקני טיהור קרקע ומים זמניים תותר בכל שטח התוכנית. הוראות סעיף זה תקפות הן על החלקים המתאריים והן החלקים המפורטים מכוח תוכנית זו. ז' - סעיף 6.8.1 יועבר תחת סעיף ... סטוטוריים. ח' - סעיף 4.10.2 ד' 1 יימחק מהוראות התוכנית. ב' 35 - סעיף 6.3 ז' 6.11 בהוראות התוכנית תוחלף המילה "מסמך" במילה "נספח". ב' 36 - בטבלה 1.6 בהוראות התוכנית ישונה יחס התוכניות הבאות בהתאם למפורט : 1 - תוכנית ע' 1 ישונה יחס להחלפה. 2 - תוכנית 3440 ישונה יחס לביטול. ב' 37 - בכל מקום שנדרש תיאום לעניין החשמל הגורם הרלוונטי יוחלף מח"י ל - "בעל הרישיון על - פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום". ב' 38 - מנספחי התוכנית יוסרו סימנים מחוץ לקו הכחול הכוללים התייחסות למצב מתוכנן עתידי שאינו מאושר. ב' 39 - סעיף 5, טבלה 5 סעיף ז' להערות לטבלה, פירוט שטחי הבנייה ברוטו עבור תאי שטח 2201 עד 2214 לצורכי דיוור בהישג יד יתוקן ל - 61,830 מטר רבוע. ב' 40 - נספח 1 להוראות התוכנית, נספח פירוט זכויות יתוקן בהתאם למפורט בהחלטה זו כך שיהיה זהה למפורט בטבלה 5 להוראות התוכנית בהתאם להחלטה זו. את ב' 41 הורדנו בעקבות ה - ,

גב' חוה ארליך :

לא, הוספנו.

מר יובל אלדר :

לא, לא, לא,

דוברת :

מצרפים אותו ל - ב' 27.

מר יובל אלדר :

לא, אבל, אנחנו מצרפים אותו ל - ב' 27? זה לא רלוונטי בגלל שהתקנות אמרו בינלאומי.

גב' חוה ארליך :

אבל כרגע החלטנו כן להוסיף.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

בהתאמות הנדרשות? זה העניין?

גב' חוה ארליך :

כן.

מר יובל אלדר :

אז מה שכתוב ב - ב' 41 יצטרף ל - ב' 27.

גב' חוה ארליך :

כן.

מר יובל אלדר :

רגע, שנייה אני כותב את זה.

עו"ד דרורי שפירא :

שנייה, אז מה החלטתם?

גב' חוה ארליך :

כן, להשאיר את ב' 27, את 41 מצרפים.

עו"ד דרורי שפירא :

27 הבנתי, למה 41?

גב' חוה ארליך :

מצטרף לשם, זה אותו דבר.

מר יובל אלדר :

בגלל שכתוב בהתאמות הנדרשות.

גב' חוה ארליך :

זה אותו דבר.

עו"ד דרורי שפירא :

לא. יש פה עניין של ... ,

גב' חוה ארליך :

זה זה.

מר יובל אלדר :

אם התקנות מאפשרות אז למה אנחנו צריכים,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' חוה ארליך :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

למה אנחנו צריכים לכתוב רמה?

מר יובל אלדר :

אני חושב שמה שדובר פה זה שזה יימחק.

גב' חוה ארליך :

זה אנחנו מוחקים. נשאר רק ב' 27. לא צריך ב' 41.

עו"ד דרורי שפירא :

אה, אז מוחקים את ב' 41, אני לא מבינה.

דוברת :

הכוונה יצטרף.

עו"ד דרורי שפירא :

בדיוק.

גב' חוה ארליך :

זה לא יצטרף. היות והשארנו את ב' 27 אז זה,

עו"ד דרורי שפירא :

אז זה למחוק.

גב' חוה ארליך :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

בדיוק.

מר יובל אלדר :

אז אנחנו מוחקים את הסעיף הזה?

גב' חוה ארליך :

כן, כי אתה לא יורד לרמת הפירוט, כתבנו בהתאמות הנדרשות.

מר יובל אלדר :

ואנחנו נענה שם שזה בהתאם לתקנות.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' חוה ארליך :

כן.

מר יובל אלדר :

אז ב' 41 פה נמחק, ב' 42 - הוראות התוכנית יכללו הגדרה של תמהיל יחידות - דיור כדיור מכליל בהתאם להגדרתו במדיניות הוועדה המחוזית לציפוף לאורך צירי מתע"נ כפי שאושרה באפריל 2019. ב' 43, לאור אישור תקנות לנושא הצללה במרחב הציבורי על - ידי שר האוצר לאחרונה יוסרו הסעיפים הנוגעים להצללות מהוראות התוכנית. סעיף 4.3.2 א' 2 והערה י"ב לטבלה 5. ב' 44 - הרישא של סעיף הנחיות להכנת תוכניות מפורטות יפרט את סעיפי התוכנית המחייבים המתייחסים במסגרת התוכניות המפורטות בהתאם לשינויים שפורטו בהחלטה זו. כמו כן כלל סעיפי הוראות התוכנית ימוספרו כך שניתן יהיה להתייחס לכל סעיף בנפרד. אני מציע פה גם לכתוב ב' 45 - תיאומים טכניים עם לשכת תכנון כדי ש - ,

גב' חוה ארליך :

אבל זה בסוף כל ההחלטה.

גב' יעל פרי :

לא, זה עושים בסוף.

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, תגיד שנייה.

גב' יעל פרי :

אם בכלל.

עו"ד דרורי שפירא :

דניאלה ביקשה להוסיף שכל היועצות או חוות - דעת שנדרשת בתוכנית תועבר תוך 21 יום מקבלת המסמכים. אי העברת חוות - הדעת במועד אינה מונעת,

גב' טלי דותן :

לא, עכשיו אין לנו שום ... פה.

מר יובל אלדר :

לא, היא מדברת על נגזרות הנדרשות מהתוכנית.

גב' חוה ארליך :

זה הוראה בתוכניות מפורטות צריכה להיות?

גב' טלי דותן :

זה צריך יהיה, זה מגוחך.

דוברת :

המפורטת.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' טלי דותן :

אנחנו אומרים שאנחנו מחליטים החלטות. לא ... בהוראות של תוכנית.

גב' תזה ארליך :

אבל זה הוראה שאומרת מה לעשות בתוכנית המפורטת.

עו"ד דרורי שפירא :

שם יש אלפי תמ"אות, הרבה מאוד תמ"אות שקובעות את זה, או - קיי? והמטרה של זה היא שאם נקבעה חוות - דעת אז שלא עכשיו משרד התכנון יהיה כלוא,

גב' טלי דותן :

בסדר, אבל יש דברים שהם, חוות - הדעת שאנחנו נתנו שם, למשל תיאום עם נת"ע, זה משהו שהוא מהותי שאנחנו לא רוצים לקבוע אותו כלצאת לדרך.

עו"ד דרורי שפירא :

אבל את שמה את המוסד תכנון במצב של זה אבל בסדר, מה שאתם מחליטים.

גב' תזה ארליך :

אני בעד.

גב' טלי דותן :

טוב, תקשיבו. סעיף 33 ב' הוא היה סעיף שלם שמתייחס לחנייה ... בהוראות התוכנית. קביעת המכות היחסית של חנייה ציבורית, תקן החנייה, התקן כולו יפוצל מתוכנית לתוכנית.

גב' תזה ארליך :

אנחנו רק אמרנו איך זה יהיה מנוסח.

גב' טלי דותן :

זה כבר הכול מנוסח פה. יש פה 4 סעיפים,

גב' תזה ארליך :

תיבחן הקטנת תקן החנייה.

עו"ד דרורי שפירא :

למה כתוב את זה עוד פעם? זה כבר כתוב בהוראות.

גב' תזה ארליך :

כתוב את זה בהוראות? אני,

גב' טלי דותן :

יש סעיף שלם שמתייחס לנושא של החנייה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה קרה?

גב' חוה ארליך :
כתוב שתיבחן הקטנת תקן החנייה בהתאם לפיתוח,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ככל שאני זוכרת זה לא כתוב בהוראות אבל אם יש לא צריך. נו?

גב' טלי דותן :
תקן החנייה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ו - 1 ל - 1, לפי הנמוך מביניהם, כולל חניית אורחים. קביעת הכמות היחסית של חניה ציבורית תיעשה בידי הוועדה המחוזית להנחיות מפורטות. התקן כולו יצומצם מתוכנית לתוכנית. תקן פרוגרסיבי וחלקו היחסי בחלקה הציבורית יגדל וזאת בהתייחסות לגידול כמות החניות בחניונים ציבוריים בהתייחס למערכת הסעת המונים במרחב ובכלל זה היסעים ייעודיים ושלמים. תנאי לאשר תוכניות מפורטות היה בדיקה תחבורתית של תח"צ, תשתיות, ... בחינת צמצום תקני החנייה.

גב' חוה ארליך :
אז 33 יורד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יופי.

עו"ד דרורי שפירא :
רגע. אז השאלה אם אנחנו רוצים להוסיף את הסעיף היועצות ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איזה היועצות עכשיו?

גב' חוה ארליך :
של ה - 21 יום שאת אמרת.

עו"ד דרורי שפירא :
... הוות - דעת שנדרשת בתוכנית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זה לא פה, זה בסעיף כללי, זה לא בחלק של התחבורה.

מר יובל אלדר :
לא, לא, לא, זה בסוף. הגענו כבר לסוף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

אה, כן. צריך להיות סעיף כללי שאומר שכל היועצות או חוות - דעת תועבר תוך 21 יום,

עו"ד דרורי שפירא :

מקבלת המסמכים. אי העברת חוות - הדעת,

מר יובל אלדר :

רגע, תקריאי לנו את זה אבל שיהיה לנו את הנוסח מולנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר, תקריאי להם לאט.

עו"ד דרורי שפירא :

כל היועצות או חוות - דעת שנדרשת בתוכנית, לתוכנית או בתוכניות המפורטות תועבר תוך 21 יום מקבלת המסמכים. אי העברת חוות - הדעת במועד אינה מונעת מתן החלטה על - ידי מוסד התכנון.

מר יובל אלדר :

טוב. בהתאם לפרסום על - פי סעיף 106 ב' מחליטה הוועדה בהתאם למפורט להלן : ב' 45 - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה לא בהתאם. אה כן זה בהתאם. סליחה, סליחה.

מר יובל אלדר :

הוספת טבלת האיזון וההקצאה למסמכי התוכנית. כמו כן בהתאם להוראות החוק, התקינה השמאית ונוהל מבא"ת. טבלאות האיזון וההקצאה, מסמך עקרונות השומה וטבלת השעבודים יוגדרו בטבלה 1.7 בהוראות התוכנית כמסמך מחייב. ב' 46 - בטבלה 5 תתווסף הערה הבאה : בנוסף לשטחים המפורטים לעיל במסגרת התוכנית המפורטות ייקבעו זכויות הבנייה בתת - הקרקע עד 5 קומות מתחת לפני - הקרקע ובתכנית מקסימלית של 80 אחוז משטח המגרש. ב' 47 - יתווסף להוראות התוכנית כי ב - 2 קומות המרתף העליונות יותר לקבוע זכויות בנייה עיקריות לשימושים בעלי אופי ציבורי או מסחרי כגון : אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי - תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. ב' 48 - נספח תיאום תשתיות יכלול 7 תכני רוחב לאורך רחוב אבן - גבירול אשר יציגו מפלס קרקע קיים, מפלס מתוכנן של הרק"ל והתוכנית המוצעת. החתכים יציגו גם אפשרות למימוש הקו הירוק בלבד עם קווי ... תוך התייחסות למגרשים הגובלים. בנוסף יציגו החתכים השתלבות תשתיות עירוניות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, לא, לא, לא,

עו"ד דרורי שפירא :

צריך לתקן.

מר יובל אלדר :

אז בלי ה - בנוסף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

כן, זה ירד.

מר יובל אלדר :

נכון. יובהר כי מדובר בשינויים הוועדה סבורה כי הם אינם יוצרים פגיעה המצריכה פרסום לפי,

עו"ד דרורי שפירא :

לא, אבל רגע. השאלה היא, באיזה הקשר זה עכשיו? זה אחרי ה - 106 שעשינו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, הב' 48 זה בעקבות ההתנגדות של נת"ע שהם רצו,

עו"ד דרורי שפירא :

עבודות מחוץ ל - ,

מר יובל אלדר :

אה, את אומרת שלא צריך את המשפט הזה?

עו"ד דרורי שפירא :

היה לנו את ה - יובהר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, יובהר.

מר יובל אלדר :

בסדר, לא צריך אותו פה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה צריך להוריד, כן.

מר יובל אלדר :

או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה כבר לא מעניין. הלאה.

מר יובל אלדר :

אז עד כאן פירוט ההחלטה. את לא, תיאום טכני כאילו זה לא פה? דרורי?

עו"ד דרורי שפירא :

מה?

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

תיאומים טכניים עם לשכת תכנון זה לא פה?

גב' יעל פרי :

לא, בסוף של ההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה בסוף של הסוף של הסוף.

גב' יעל פרי :

של ההחלטה.

מר יובל אלדר :

טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, שנייה. תיקון קטן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נו.

עו"ד דרורי שפירא :

יש לי תיקון קטן במה שאמרתי קודם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תשלחי אותנו לעמוד.

עו"ד דרורי שפירא :

סעיף א' 14,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עמוד 7.

גב' חוה ארליך :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

אני מורידה את העניין שתהיה, היה כתוב שהוועדה מחליטה לקבוע הערה לטבלה, אז מסיבות רישומיות אנחנו לא נעשה על הטבלה אבל אנחנו נקבע בהוראות התוכנית כי במסגרת תוכנית מפורטת תירשם הערה תכנונית על הגושים וחלקות אשר הופקעו ורשומים על - שם עיריית תל - אביב והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעיריית תל - אביב לבעלים מהם הופקעו. אז הסעיף הקודם שהיה כתוב : הוועדה מחליטה לקבוע כי תוסף הערה לטבלה זה יימחק.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

איפה זה רשום?

גב' חוה ארליך :

קצת למעלה יותר, לא בסעיף הקודם, כמה שורות מעל.

עו"ד דרורי שפירא :

בשורה לפני.

גב' חוה ארליך :

עם זאת הוועדה מחליטה לקבוע כי תוסף לטבלה הערה. אז לא, אלא?

מר יובל אלדר :

מ - "האם זאת" את מוחקת?

גב' חוה ארליך :

בלי "תוסף לטבלה".

עו"ד דרורי שפירא :

עם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב. דרורי אני רושמת כאן ששימי לעצמך טוב לב שהנוסח יסתדר כי,

מר יובל אלדר :

רגע.

גב' חוה ארליך :

הוועדה מחליטה לקבוע כי השטחים בגושים חלקות אשר הופקעו,

מר יובל אלדר :

איפה ה - ,

עו"ד דרורי שפירא :

אני אקריא את הזה. זה בעצם אומר ככה : כל הסכמה, זכות ככל וקיימת בין הבעלים הרשום לבין הבעלים המקוריים תיבחן בינם לבין עצמם במסגרת המשפטית המתאימה ומחוץ לטבלה דגן שאינה יכולה לקבוע מסמרות משפטיות אשר עשויות לסתור את נתוני המרשם. עם זאת, הוועדה מחליטה לקבוע כי ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בלי "עם זאת". להוריד את "עם זאת".

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

כן. הוועדה מחליטה לקבוע כי במסגרת התוכנית המפורטת תירשם הערה תכנונית על גושים וחלקות אשר הופקעו ורשומים על - שם עיריית תל - אביב והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעיריית תל - אביב לבעלים מהם הופקעו. יצויין כי באפשרות הבעלים הרלוונטיים ליצור הסדר המעגן את זכויותיהם וזאת ישירות מול העירייה שלה זכויות רחבות בתוכנית ולא צריך להידרש למנגנון של רשות מקרקעי ישראל.

גב' חוה ארליך :

או - קיי, עכשיו רגע, בואו נסתכל שלא היה הערות.

מר יובל אלדר :

זהו, היה גם ב - ב' את זה, לא?

גב' חוה ארליך :

כן, זה מה שאני מנסה לראות.

מר יובל אלדר :

ב - ב' שמאות היה את זה.

גב' חוה ארליך :

ב' שמאות. ב - ב' 19 לדעתי.

עו"ד דרורי שפירא :

ב' 19. ב' 15 ו - ב' 16,

גב' חוה ארליך :

כל אלה את קראת ברצף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אתה מבין עכשיו למה לא עשיתי הפנייה לסעיפים ספציפיים?

מר יובל אלדר :

זה היה עוד יותר גרוע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הבנת?

עו"ד דרורי שפירא :

עכשיו ב' 19,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הכול הרי השתנה.

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

אין פה שום שינוי. אין פה את הסעיף הזה.

גב' חוה ארליך :

ב' 19 הורדנו?

מר יובל אלדר :

רגע.

עו"ד דרורי שפירא :

לא. ב' 19 נשאר. זה סעיף נוסף.

גב' יעל פרי :

רק לאחד את,

מר יובל אלדר :

עוד הפעם. את עכשיו ב - ?

עו"ד דרורי שפירא :

כאילו לכתוב ב' 20 יוסף להוראות התוכנית.

מר יובל אלדר :

רגע. את מתייחסת לסעיף או שאת מוסיפה סעיף?

מר יובל אלדר :

אני מוסיפה כי אני רואה שזה לא כתוב.

מר יובל אלדר :

או - קיי. ש - ?

עו"ד דרורי שפירא :

שבמסגרת תוכנית מפורטת תירשם הערה תכנונית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

במסגרת תוכנית מפורטת,

מר יובל אלדר :

תירשם הערה תכנונית.

עו"ד דרורי שפירא :

תירשם הערה תכנונית,

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

בדבר,

עו"ד דרורי שפירא :

בגושים וחלקות אשר הופקעו ורשומים על - שם עיריית תל - אביב והזכויות בגין שטחים אלו,

מר יובל אלדר :

רגע. אשר?

גב' תזה ארליך :

זה אותו נוסח כמו שהיה ב - א' 14.

מר יובל אלדר :

טוב, מ - א' 14. בסדר.

גב' תזה ארליך :

טוב.

מר יובל אלדר :

ומה אמרת על 15? היה לך גם עליו משהו?

עו"ד דרורי שפירא :

לא.

מר יובל אלדר :

או - קיי. אז אנחנו יכולים להיכנס לפירוט ההתנגדויות?

עו"ד דרורי שפירא :

15 ו - 16 צריך לאחד אבל בסדר, זה עריכה.

גב' יעל פרי :

להשאיר את זה ככה?

עו"ד דרורי שפירא :

כן. טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן? יאללה, אנחנו עוברים להתנגדויות הספציפיות, מקריאים כמובן רק את מה שאנחנו מקבלים או מקבלים בחלקו.

מר יובל אלדר :

טוב. התנגדות אודי כרמל, מהנדס העיר תל - אביב. לטענה כי יש להסיר את סעיף 7.7.1 בהוראות התוכנית הקובע כי תנאי לביצוע הדרכים והתשתיות אשר לגביהן תוכנית זו היא תוכנית מפורטת יהיה אישור הוועדה המקומית

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לתוכנית יישום ופיתוח ומימוש. תוכנית יישום אינה תוכנית סטטוטורית עם תוכנית תשתיות לביצוע ובהתאם אינה נדרשת לאישור הוועדה המקומית - לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראה עיקרי החלטה סעיף א' ופירוט החלטה סעיף ח' לעיל.

גב' טלי דותן :

דרורי, גם כשאנחנו שולחים לעיקרי החלטה אנחנו צריכים עוד פעם להקריא?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן. ... עיקרי החלטה.

מר יובל אלדר :

את הטענה אנחנו צריכים,

עו"ד דרורי שפירא :

את הטענה? כן, בטח. ברור שכן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוודאי.

גב' טלי דותן :

הסברנו את הטענות, הסברנו את התשובה לטענות.

גב' חוה ארליך :

לא צריך לקצר.

מר יובל אלדר :

ב' - לטענה כי יש להסיר את סעיף 7.7.1.2 להוראות התוכנית הקובע כי תנאי להפקדת תוכניות מפורטות יהיה עדכון תוכנית האב למים וביוב לעיר תל - אביב - יפו, קידום תוכניות אלו הוא באחריות תאגיד מי - אביבים והיום מקודמות שתי תוכניות, האחת למים האמורה להתאשר במהלך 19' והשנייה לביוב אשר הכנתה תחל בשנת 20,

גב' חוה ארליך :

אנחנו כבר בשנת 20.

מר יובל אלדר :

התוכנית תואמה עם מי - אביבים בנושא המים והבנייה והוסכם על פתרונות המוטמעים בה - לקבל את ההתנגדות בחלקה. נוכח המידע שמסרה הוועדה המקומית הוועדה לא מוצאת לנכון לקשור את קידום תוכניות מפורטות לתוכנית אב. בהתאם תוסר ההתניה כמפורט בעיקרי החלטה סעיף א' ופירוט החלטה סעיף ב' לעיל. לטענה כי יש להסיר את סעיף 7.7.1.7 להוראות התוכנית הקובע כי תנאים להיתר בנייה בתחום הבלוק העירוני יהיה אישור תכנון מפורט לבריכת איגום לאספקת מים בנפח של 15 אלף מטר קוב או כל פתרון שווה ערך ובריכת האיגום נקבעה בתוכנית תא/3700 שמצפון לתוכנית בהתאם לדרישת מי - אביבים - לקבל את ההתנגדות. שטח בריכת האיגום מאושר מתוקף תוכנית תא,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה לא שטח. זה בריכת איגום מאושרת.

מר יובל אלדר :

בריכת האיגום מאושרת מכוח תא, תוכנית תא/3700 נמצאת מחוץ לגבולות התוכנית, אשר על - כן תבוטל התניה זו בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה גם לא מתוקף תוכנית 3700, זה בתוכנית 3700. כן.

מר יובל אלדר :

ה' - לטענה כי הוראות תוכנית סעיף 6.2(א)(5) קובעות כי תוכנית מפורטת שתחול בשטח שיש בו סימבול, שימוש או סימבול של תחבורה ציבורית יוגש לאישור משרד התחבורה. המסוף נקבע בשטח התוכנית הצפוני ולכן אין צורך באישור משרד התחבורה לכל התוכניות המפורטות. מבוקש להסיר את הסעיף או לשנות לדרישה כי תכנון המסוף תח"צ עצמו ייעשה בתיאום ובאישור משרד התחבורה - לקבל את ההתנגדות. מסוף התחבורה הציבורית נדרש לענות על צורכי תנועה וקישוריות של כלל אמצעי התחבורה והמשתמשים ועשויות להיות לו השלכות על סביבתו. כל אלה לא הוצגו בשלב התכנון המתארי, אשר על - כן נדרש להציג את התכנון שלו, הממשק עם הסביבה והמענה ראוי לנ"ל במסגרת אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לפארק החופי בה הוא כולל אישור חוות - דעת, התייעצות עם משרד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, כולל חוות - דעת.

מר יובל אלדר :

חוות - דעת משרד התחבורה. יתר התוכניות המפורטות לא נצרכות לאישור זה. הוראות התוכנית תוקנו בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה,

עו"ד דרורי שפירא :

בהליך זה, במקום אישור.

מר יובל אלדר :

איך? עוד פעם?

עו"ד דרורי שפירא :

בהליך זה.

גב' יעל פרי :

בגלל המילה "אישור". לא נצרכות להליך זה.

מר יובל אלדר :

הליך זה. ו' - לטענה כי יש צורך להתחשב בממצאי הסקרים ההיסטוריים של זיהום קרקע למיקום אתרי השהייה והחלחול המוצעים בתוכנית, נספח ניהול מי הנגר צריך להגדיר שטחים אסורים לחלחול ו / או החזרה עקב זיהום

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מים או קרקע - לקבל את ההתנגדות בחלקה. התוכנית קובעת הנחיות, התוכנית קובעת הנחיות לטיפול בקרקע ומים החשודים בזיהום. בנוסף נקבע כי תנאי להיתר בנייה מכוחה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הטיפול בקרקע ובמים בשטחים המפורטים בתוכנית זו. כמו כן התוכנית קובעת כי תוכנית מפורטת תלויה בנספח ניהול נגר אשר יגדיר בין השאר אזורים צבועים להחזרה למי תהום, סעיף 6.3 ז' 6.9. יחד עם זאת ולמען הסר ספק תתווסף להוראות התוכנית הוראה כמפורט ב... להחלטה סעיף ב' לעיל.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, בסדר. אישור על השלמה זה בסדר. צודקת. אישור על השלמת טיפול זה בסדר.

מר יובל אלדר :

ובאישור,

דוברת :

לא, לא צריך, הכול בסדר.

גב' טל ואגו :

לא, אנחנו לא נותנים אישור על מים.

גב' יעל פרי :

איפה?

גב' טל ואגו :

אישור המשרד להגנת הסביבה להשלמת הטיפול בקרקע ואישור רשות המים להשלמת הטיפול במים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה.

מר יובל אלדר :

בסדר? היה עוד משהו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא.

מר יובל אלדר :

לא. ז' - לטענה כי יש לתקן את נוסח הסעיף על ... ניהול נגר בהוראות התוכנית סעיף 6.3 ז' 6.6 באופן שהנספח יגדיר פרטם והוראות שיוטמעו בהוראות התוכנית כמפורט בסעיף תוך תוספת המילים : "ככל הניתן", בהתאם מבוקש שההנחיה שתינתן תתרגם על ההגדרה הסטטיסטית להנחיה ספציפית. הצגת פתרון לאיגום בנפח של 20 מטר קוב לדונם בנוי - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הסעיף יתוקן ויותאם למסמך מדיניות לניהול נגר של מינהל התכנון המקודם בימים אלה ובהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. ח' - לטענה כי יש לבחון את הייתכנות ביצוע הסימוכין הרלוונטיים בהוראות ... אנרגיה ובדרישות נספח האנרגיה 6.4 יא', צריך לקרוא

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

סעיפים? לא צריך, נכון? 1 - מבוקש לשנות סעיפים המציגים דרישה המתייחסת למתכונת מיקרו ... רשת מקומית שאינה מאושרת בישראל נכון להיום ולעדכן את ההוראות בהתאם לרגולציה הקיימת כיום ואשר מתעדכנת בתקופה זו. 2 - לקביעת היקף ייצור האנרגיה ממקורות מתחדשים חלה טעות סופר, במקום 10 אחוז נכתב 17 אחוז. 3 - יש לציין בהוראות כי החישוב ... לצריכת אנרגיה של המבנים בתוכנית וללא תשתיות ציבוריות וטעינת רכב. בהתאם מבוקש לשנות את נוסח הסעיף בהתאם למפורט בנוסח המופיע בהתנגדות אשר כולל התייחסות לבחינת חלופות תוך התייחסות לשימושי קרקע שונים לאמצעי התייעלות אנרגטיים שונים ולניתוח כלכלי השוואתי של עלות השקעות אל מול זיסכון צפוי - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוראות לעניין היקף הייצור מאנרגיה מתחדשת בסעיף 6.4 יא' בהוראות התוכנית יעודכנו בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. ט' - לטענה כי יש לשנות סעיפים בהוראות התוכנית הנוגעים לאנרגיה כיוון שבשלב התוכניות המפורטות לא קיים תכנון מפורט של תשתיות ולכן לא ניתן לתכנן תשתיות מפורטות של גז בשלב זה, בהתאם מבוקש לשנות נוסח הוראות אלו ולאפשר גמישות במיקום המבנים והתשתיות כמפורט בהתנגדות שהוגשה - לקבל את ההתנגדות בחלקה. סעיף 6.4 יא' בהערות התוכנית יעודכנו בהתאם לאמור בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. י' - לטענה כי יש להוסיף תנאים נוספים לתנאים הקיימים בהוראות התוכנית בנושא תשתיות ואנרגיה. 1 - ,

עו"ד דרורי שפירא :

אני אומרת שתוריד את כל הסעיפים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה זה כל הסעיף י' הזה?

מר יובל אלדר :

זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה זה? למה אני בתוכנית מתאר, בתוכנית מתאר,

עו"ד דרורי שפירא :

זה ההתנגדות.

מר יובל אלדר :

זה ההתנגדות. י' את קוראת את ההתנגדות. המענה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל אני מקבלת את ההתנגדות הזו?

מר יובל אלדר :

כי אנחנו משנים את כל ה - ,

גב' תזה ארליך :

הוספנו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

אה, טוב. בסדר, או - קיי.

מר יובל אלדר :

1 - ההיתר יכלול תכנון מפורט לחיבור כל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אני נהיה לי חם.

מר יובל אלדר :

בתחום מגרש למערכת אספקת אנרגיה, לרבות תכנון חיבורים זמניים ככל ויידרשו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
2 - ההיתר יכלול תכנון מפורט של כל התשתיות המשלימות בתחום המגרש הנדרשות לצורך חיבור המבנים והמתקנים בתחום המגרש למערכת אספקת האנרגיה, לרבות מחליפי חום בהתאם להנחיות מהנדס העיר, מוני מים חמים וקרים, מונה חשמל בהתאם לאמות המידה של רשות החשמל, תהיה אפשרות ליתן היתר בנייה גם אם לא יתקיימו תנאים אלה, כולם או מקצתם, אם יתברר מנימוקים שיפורטו בהחלטה כי מערכת אספקת אנרגיה לא אמורה לספק אנרגיה למבנה נשוא ההיתר - לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
תשובה טובה לשאלה ארוכה.

מר יובל אלדר :

"ב - לטענה כי אם פארק המסלול הוא פארק עירוני לכל דבר על - אף העובדה כי הוא גובל בשטחי הפארק החופי, לכן מבוקש כי אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לפארק המסלול ייעשה על - ידי הוועדה המקומית בלבד, סעיף 6.7.1 להוראות התוכנית - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הפארק מהווה מענה עירוני לשטחי ציבור וככזה הוועדה לא מוצאת לנכון להתערב בשיקול - דעתה של הוועדה המקומית בנושא זה. עם זאת החלטת הולחו"ף לאישורו תיוותר בעינה. הוראות התוכנית תוקנו בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה, סעיף ב' לעיל. י"ג - לטענה כי יש להסיר מהתוכנית הנחיות העוסקות בתוכנית היישום ו / או נותנות,

עו"ד דרורי שפירא :

אני מורידה את "הפארק מהווה מענה עירוני לשטחי ציבור".

מר יובל אלדר :

מה?

עו"ד דרורי שפירא :

הוועדה לא מוצאת לנכון להתערב בשיקול - דעתה של הוועדה המקומית.

גב' תוה ארליך :

כבר הסברנו את זה ב - א'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' חוה ארליך :

הפארק מהווה מענה, את ה - 5 מילים, 6 מילים.

מר יובל אלדר :

בסדר. י"ג - לטענה כי יש להסיר מהוראות התוכנית הנחיות העוסקות ב... ו / או מתנות מהלכים בתוכנית היישום כיוון שתוכנית היישום הינה תוכנית תשתיות לביצוע - לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראה מענה בפירוט הסעיפים ב' לעיל. י"ד - לטענה כי הסעיף בהוראות התוכנית האוסר מתקנים טכניים בתחום פארק המסלול 672 לא יתאפשר, לא יאפשר מיקום תשתיות נדרשות לתפעול נושאי קיימות כגון טיפול במים אפורים וכדומה, מבוקש לאפשר הקמת מתקנים בתת - הקרקע באישור הרשות להגנת הסביבה בעיריית תל - אביב - יפו, על - פי צרכים והוראות לנושאי השתלבות בנוף ופיתוח שייקבעו בתוכנית העיצוב והפיתוח - לקבל את ההתנגדות בחלקה. התוכנית מתירה הקמת מתקני מים אפורים בתחום שטחים ציבורים פתוחים ככל ויידרש, סעיף 16 בהוראות התוכנית. הוראות התוכנית יתוקנו בהתאם לפירוט ההחלטה, סעיף ב' לעיל. ט"ו - לטענה כי יש לשנות את היחס לתוכניות בטבלה 1.6 בהוראות התוכנית לתוכניות הבאות : 1 - תוכנית 1/ע, לשנות את היחס מכפיפות לשינוי בשל הפירוט הבא : קיימת חוסר התאמה לנושא תכסיות. בתוכנית תותר תכסית גבוהה מ - 80 אחוז. מבוקש לאפשר שימושים עיקריים בתת - הקרקע. לא נדרשת הגבלה למספר קומות חנייה, לא נדרשת הגבלת גובה קומת מרתף, לא נדרשת הגבלה של יחס שטחי חנייה לשטחים אחרים. 2 - תוכנית 3440 לשנות את היחס מכפיפות לביטול כיוון שלא יותרו איחודי דירות - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוועדה סבורה כי בשל השוני בין הוראות התוכנית לתוכניות אלו יש לשנות את היחס לתוכניות אלו בטבלה 1.6 כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, אז למה זה בחלקה?

מר יובל אלדר :

בגלל שאנחנו לא, ב - 1/ע אנחנו לא מחליפים לשינוי אלא החלפה.

עו"ד דרורי שפירא :

או - קיי.

גב' טלי דותן :

לא החלפה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

החלפה.

גב' טלי דותן :

שינוי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

החלפה.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

... לעשות החלפה ולא שינוי.

גב' טלי דותן :

לא, אבל יש הוראות שנשארות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא.

גב' טלי דותן :

רגע. יש הנחיה שאם זה תוכניות שהן תוכניות כלל - עירוניות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ע/1 אנחנו לא רוצים להמשיך להחיל אותה פה.

גב' טלי דותן :

אבל התוכנית לא מכסה את כל ההוראות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא יודעת. אנחנו אמרנו ש - ע/1,

גב' טלי דותן :

למה לא? בכל התוכניות משאירים גם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני אגיד לך איפה הקושי שלנו עם ע/1.

גב' טלי דותן :

איפה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שני קשיים. אחד - ש - ע/1 מאפשרת 100 אחוז תכסית וזה בניגוד לעמדה שלנו של 15 אחוז תכסית ואיפה, ומה עוד היה לנו איתה בעיה?

מר יובל אלדר :

יש פה עניין של הגבלת מספר קומות חניה,

גב' טלי דותן :

זה בסדר,

מר יובל אלדר :

כמפורט פה ב - ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' טלי דותן :

מה שהתוכנית משנה היא משנה אבל אנחנו לא מבטלים את ע/1.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל התוכנית הזאת היא מתארית, היא לא מפורטת.

עו"ד דרורי שפירא :

למה היא לא יכולה להחליף? היא יכולה להחליף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה היא לא יכולה לבוא להחליף?

גב' טלי דותן :

היא לא יכולה להחליף בגלל שהיא לא כוללת את כל הפירוט שיש ב - ע/1. ע/1 היא תוכנית על כלל העיר שנשארת לרוב בכל התוכניות כולל 5000 אם אני זוכרת נכון ואין סיבה לבטל אותה. מה שאנחנו משנים פה זאת - אומרת שאנחנו לא מאפשרים תכנית מלאה או שנגיד שם הם מוגבלים מספר הקומות ופה אנחנו לא מגבילים, זה בסדר אבל אנחנו לא מחליפים.

עו"ד דרורי שפירא :

לא, השאלה אם מישו בדק את ע/1 והוא יודע שאת כל הדברים הוא רוצה להחיל.

גב' טלי דותן :

מה?

עו"ד דרורי שפירא :

השאלה אם בדקתם את ע/1 ואתם יודעים שכל הדברים חוץ מהדברים הספציפיים שהתייחסתם אליהם אתם רוצים להחיל אותם פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, רגע. אתה כתבת,

גב' טלי דותן :

כן.

מר יובל אלדר :

הם ביקשו שינוי ואנחנו נתנו החלפה כרגע.

גב' טלי דותן :

אנחנו לא יכולים לתת החלפה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' טלי דותן :

כי אנחנו לא מחליפים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה?

גב' טלי דותן :

כי אנחנו לא נלך עכשיו לכלול את כל ה - , לעבור על כל, זה לא תוכנית חדשה. הבסיס של התוכנית הזאת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התוכנית הזאת היא תוכנית חדשה לגמרי.

גב' טלי דותן :

לא, אנחנו לא מתחילים היום לכתוב על הוראות התוכנית. הבסיס פה זה ש - 1/ע חלה למעט מה ששינינו. כמו גם בכל התוכניות שאנחנו מקדמים בכל העיר. התוכנית הזאת לא שונה, היא תוכנית כלל - עירונית. זה כמו שגם ... ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

איך זה מופקד?

גב' חוה ארליך :

שינוי.

מר יובל אלדר :

שינוי.

גב' חוה ארליך :

ואיך זה מופקד?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז מי ביקש שנשנה את היחס?

מר יובל אלדר :

זה רמ"י.

עו"ד דרורי שפירא :

כפיפות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רמ"י ביקשו.

גב' חוה ארליך :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

למה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה הם ביקשו?

מר יובל אלדר :
רגע, לא. זה עיריית תל - אביב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עיריית תל - אביב ביקשו לא להחיל פה את ע'?

גב' תזה ארליך :
בכלל?

מר יובל אלדר :
איך זה מופיע?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה עיריית תל - אביב ביקשה?

עו"ד דרורי שפירא :
זה כפיפות.

מר יובל אלדר :
1/ע היא בכפיפות והם מבקשים לעשות שינוי.

גב' טלי דותן :
אז זה אותו דבר. אה, זה שינוי. הם צודקים.

מר יובל אלדר :
יחס של כפיפות,

גב' טלי דותן :
הם צודקים, זה שינוי. זה פשוט טעות טכנית.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
זאת - אומרת שתוכנית שדה - דב לא כלולה ל - 1/ע אלא משנה אותה?

גב' טלי דותן :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

טוב.

מר יובל אלדר :

אז אנחנו לא בחלקה ואנחנו נשנה את ב' בהתאם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

רגע.

עו"ד דרורי שפירא :

אני חייבת להגיד באופן כלי שזה לא נכון להגיד ש - , התוכניות הן תוכניות, זה שיש תוכנית עירונית זה בעיקר ביחס לתוכניות ישנות אבל בתוכניות חדשות,

גב' טלי דותן :

נו? אנחנו גם בתוכניות חדשות,

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, שנייה, לא סיימתי.

גב' טלי דותן :

את התוכניות ה... אנחנו,

עו"ד דרורי שפירא :

בתוכניות חדשות בוודאי - אפשר לעשות התייחסות ... תוכנית גדולה לעשות שינוי,

גב' טלי דותן :

אבל 1/ע היא תוכנית גדולה עם הרבה מאוד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו עושים בה עכשיו שינוי. יאללה, הלאה.

מר יובל אלדר :

ט"ז - לטענה כי לאור השינויים המתרחשים בהרגלי ה... בעולם יש להחליף את המינוח "חזית מסחרית" ל - "חזית פעילה" ולקבוע כי בחזיתות אלו יתאפשרו שימושי משרדים ושירותים אישיים, כניסות למבני ציבור וכדומה - לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. י"ח - לטענה כי מאחר ולא ידוע היום היקף השינויים שיהיו מתוקף נושא הסדרה, אחריות חח"י וכדומה, מבוקש להתיר גמישות בנושא הדרישה לתיאומים עם חח"י ולהוסיף לתוכנית כי יידרש אישור בהתאם לדין, בהתאם לדין החל על ה - ,

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, למה לא קראת את י"ז?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כי זה,

מר יובל אלדר :

אה, כי זה לא מסומן לי, סליחה. סליחה, אז אני אחזור. רגע. אז י"ז - לטענה כי יש לשנות, אני פשוט, טוב שאתם עוברים את זה כי אני קורא רק את הסימונים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, כן.

מר יובל אלדר :

לטענה כי יש לשנות את הנוסח לגבי מגדל פיקוח סעיף 4.9 ב' להוראות התוכנית ול... במקום לשימור את המבנה לשמירה, הכוונה לשקם את המבנה ולאפשר בו שימושים שייקבעו בעת פיתוח הסביבה לתוכנית העיצוב והפיתוח - לקבל את ההתנגדות כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. י"ח - לטענה כי מאחר ולא ידוע היום היקף השינויים שיהיו מכוון נושאי הסדרה אחריות חז"י וכדומה, מבוקש להתיר גמישות בנושא הדרישה לתיאומים עם חז"י ולהוסיף לתוכנית כי יידרש אישור בהתאם לדין החל על מערכת הולכת החשמל ממתקן הייצור לרשת החשמל על - ידי הרשות המאשרת - לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. לטענה כי יש להוסיף סעיף המעודד הקמת ממ"קים במקום ממ"דים, מוצע כי הקמת ממ"ק במקום ממ"ד תאפשר הסבת 7 עד 8 מטר רבוע לשטח עיקרי ליחידת - דיור. בנוסף 4 עד 5 מטר רבוע עבור הממ"ק, זאת כיוון שהממ"ק מהווה חלק מגרעין המבנה ומאפשר תכנון יעיל וגמיש לקומות ה... ולקומות המרתף - לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהחלטה בסעיף ב' לעיל. לטענה כי על - מנת לעודד שימוש באופניים נדרשת הסדרה של חניות אופניים בתחומי המגרשים בהתאם ל... זכויות ... מעל פני - הקרקע בשטח של כ - 2 מטר רבוע ברוטו לזוג אופניים. מיקום החניות והכמות ייקבע בעת קידום תוכנית העיצוב האדריכלי בקומות הקרקע, בתת - הקרקע, במגרשים - לקבל את ההתנגדות בחלקה, כמפורט בפירוט ההחלטה, סעיף ב' לעיל. כ"ג - לטענה כי בתחום התוכנית נכללו שטחים שהזכויות בגינת הובטחו בתחום תוכניות גובלות, זכות דרך ברחוב לוי - אשכול ו"ש"י עגנון, בהתאם יש לתקן טכנית את טבלאות האיחוד והחלוקה כאשר יבהירו בהערות או הפניות את אופן החזרי שטחי חלקות שהופקעו בעבר תוך הפניה לסעיף 7.4 במסמך עקרונות השמאיים של התוכנית - לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בעיקרי ההחלטה, סעיף א' לעיל ובפירוט ה - , ובפירוט ההחלטה, סעיף,

עו"ד דרורי שפירא :

אני לא יודעת. לדעתי זה לדחות. בכ"ג לדעתי זה לדחות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה?

מר יובל אלדר :

אבל את נותנת התייחסות. את נותנת התייחסות בטבלה.

עו"ד דרורי שפירא :

אני לא נותנת התייחסות,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כתבת הערה בסוף, לא?

עו"ד דרורי שפירא :
הערה, כן.

מר יובל אלדר :
הערה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז רגע, אז כן או לא?

עו"ד דרורי שפירא :
לא יודעת. נראה לי ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
טוב, תחשבי על זה. בואי נלך בינתיים לכ"ז.

מר יובל אלדר :

כ"ז - לטענה כי יש להוסיף נספח שלביות לתוכנית אשר יתייחס לנושאים הבאים : 1 - קביעת שלביות סדרי עדיפויות ותנאים לביצוע תשתיות ראשיות. 2 - שלביות סדרי עדיפויות ותנאים לביצוע תשתיות לתוכניות המפורטות. 3. קביעת שלביות ותנאים לשיווק וקידום תוכניות עיצוב אדריכלי לקראת היתרי בנייה - לקבל את ההתנגדות בחלקה. התוכנית אינה עוסקת בשיווקים והיבטי עיצוב אדריכלי ימצאו את מקומם בתוכניות המפורטות למעט הנושאים בהם תוכנית זו מפורטת בהם ניתנו הוראות רלוונטיות, ראה בנוסף עיקרי החלטה סעיף א' לעיל לעניין תוכנית היישום ובפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
יופי. סעיף,

מר יובל אלדר :

2 - להתנגדות מר גד ליצמן בשם חברת חשמל, סעיף ה'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
2 ה', רגע, רגע. שינינו. זה לדחות.

גב' תוה ארליך :
והתשובה גם?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, התשובה היא כמפורט בפירוט זה כן אבל זה לדחות.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

לא, אנחנו אמרנו שנענה על זה.

גב' יעל פרי :

לא, אמרנו שאנחנו נעביר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, אז צריך להעביר, אז לכאן צריך. או - קיי. להעביר, הוא לא צריך להקריא את זה כי זה לדחות. להעביר לכאן : המענה לקווי 161.

גב' יעל פרי :

ב' 25?

גב' חני ליבנה :

ב' 25.

גב' יעל פרי :

או - קיי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, הלאה. נת"ע.

מר יובל אלדר :

רגע, רגע. אני צריך לקרוא את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, אתה דוחה. אתה לא מקריא מה שאתה דוחה, אתה רק מעתיק.

גב' חני ליבנה :

זה לדחות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עכשיו אתה ב - 3.

מר יובל אלדר :

רגע, אבל אני לא רשמתי. טוב, 3 - להתנגדות גברת סיגל גפני בשם נת"ע. ב' - לטענה כי יש להוסיף בהוראות התוכנית סעיף 6.13 כי תנאי למתן היתר בנייה לביצוע דרכים בהם מסומנת רצועת מתע"נ יהיה תיאום עם נת"ע בשלב הגשת התוכנית המפורטת לרבות מיקומה ומיקומם של מעברי החציה לאורך רחוב אבן - גבירול העתידי, לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. 4 - התנגדות עורכת דין ליהיא גולדברג בשם עמותת אדם, טבע ודין. א' - לטענה כי בתוך השטחים של התוכנית ניתן להקים עשרות תחנות כוח קטנות מונעות בגז טבעי, עובדה זו אינה מתיישבת עם מדיניות שר האנרגיה והשר להגנת הסביבה שבא להרחיק את הזיהום

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

ממרכזי הערים וממדיניות הממשלה להפחתת פליטות גזי חממה. כמו כן חסרה תשתית עובדתית באשר לפליטות המצטברות הצפויות מאותן תחנות כוח קטנות יחד עם פליטות מתחנת הכוח רידינג הסמוכה לשטח התוכנית והשפעותיהן על בריאות הציבור העתיד להתגורר בסמיכות לתחנות כוח אלו. עד כה לא גובשו הנחיות קונקרטיות של המשרד להגנת הסביבה בנושא תחנות כוח גזיות בשכונות מגורים ובקרבת ריכוזי אוכלוסייה. הנתונים המוצגים בנספח להתנגדות מציגים כי מדובר בסדר גודל פליטה תעשייתית כאילו הוקם מפעל בלב השכונה. התוכנית נעדרת תשתית עובדתית, מספקת עבור ... על - מנת לקבוע הוראות, לוחות זמנים והתניות תכנוניות וסביבתיות ראויות אשר יישמו את מטרות התוכנית. על - כן אין מקום להקים תחנות כוח קטנות ומזהמות בלב ליבן של שכונות מגורים בקרבת ריכוזי אוכלוסייה כלל - לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בעיקרי ההחלטה, סעיף א' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ה'.

מר יובל אלדר :

ה' - לטענה כי מתוכננת חניה תת - קרקעית במיקום רגיל לסביבה החופית מבלי לערוך תסקיר סביבתי, התוכנית מסמנת מזרחית לחוף תל ברוך בתחומי פארק החוף חנייה תת - קרקעית של 3 אלפים מקומות חנייה ציבורית ומסוף אוטובוסים תת - קרקעי מבלי לערוך בדיקות סביבתיות חיוניות, התוכנית אינה בודקת את השפעת החניונים על המצוק החופי אשר מסומן בתמ"א 9/13 א', האם נדרש מיגון נוסף מעבר לזה הקיים בעקבות הקמת החניונים ואת השפעת ההליך עליית מפלס מי הים על המצוק והשימושים שנמצאים עליו בסמיכות לו. לאור העובדה שניתן להוציא היתרים לפארק החופי מכוח תוכנית זו ראוי היה לערוך את הבדיקות הנ"ל במסגרת התוכנית ולא להשאיר אותן בתוכנית הימית. בשל כך מוצע להעביר את שני החניונים מזרחית לדרך הים, מתחת למגרשים ... לחילופין יש להתנות את ביצוע החניון בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה שיבחן את השפעת החניונים על המצוק החופי, האם נדרש מיגון נוסף מעבר לזה הקיים בעקבות הקמת החניונים ואת השפעת ההליך עליית מפלס מי הים על המצוק והשימושים שנמצאים עליו ובסמיכות לו. כמו כן יש לקבוע כי ביצוע החניון התת - קרקעי יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם 3 ולבטל את הסעיף המאפשר הקמת חניון ... זמני לאור העובדה שמשך מימוש התוכנית הוא 20 שנה - לקבל את ההתנגדות בחלקה. תמ"א 9/13 סעיף 4.6 תוחמת את רצועת הסיכון של המצוק החופי כ - 50 מטר מגג המצוק, סעיף 4.10 בהוראות התוכנית המופקדת לא ניתן, על - פי סעיף 4.10 בהוראות התוכנית המופקדת לא ניתן להקים חנייה ציבורית בתחום ה - 100 מטר לסביבה החופית, לפיכך לא נדרשת חוות - דעת להשפעות על המצוק. השטח המיועד לחניון משמש בפועל כיום כחנייה עילית ועל - כן אין מקום לביטול האפשרות לקיום החניון הזמני. בכל מקרה החניון המוצע במסגרת התוכנית ממוקם במרחק הגדול מתחום ה - 100 מטר מקו החוף. יצוין שוב כי תוכנית זו נידונה בולחו"ף ... המתנגדים ולא הייתה לכך כל התייחסות בהחלטת הולחו"ף. עם זאת תסקיר השפעה על הסביבה לא כלל את הבדיקות הנדרשות להקמת מסוף האוטובוסים. לפיכך הוועדה מוצאת כי נדרש להפוך מסמך סביבתי כתנאי להוצאת היתר בנייה לחניון התת - קרקעי בתאי שטח 380A ו - D עד F בהתאם לפירוט ההחלטה בסעיף ב' לעיל. חשוב לציין כי התוכנית אינה מחייבת הקמת חניון ולמעשה מטרת התייחסות התכנונית לחניון זה המוגדר במסמכי התוכנית כחניון תת - קרקעי להבטיח פיתוח של שטח החוף כשטח פארק חופי רציף. בהתאם בשל העובדה כי מסמכי התוכנית כוללים התניה להוצאת היתר בנייה של מעל 10 אלפים יחידות - דיור והשלמת פיתוח הפארק, אין מקום להתנות את הקמת החניון בהיתר בנייה למתחם 3.

גב' טלי דותן :

זה לא פיתוח שטח החוף. זה פיתוח השטח כשטח פארק חופי. החלק של הפארק.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

את פיתוח, איפה את? אני לא יודע איפה את. את פיתוח שטח הפארק? שטח הפארק החופי?

גב' טלי דותן :

את פיתוח השטח כשטח פארק,

מר יובל אלדר :

טוב, אפשר להתקדם?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

איזה סעיף זה?

מר יובל אלדר :

ו'.

עו"ד דרורי שפירא :

לטענה כי אישור שימוש המגורים בקו בינוי ראשון יש בו לפגוע באופיו הציבורי של קו הבינוי הראשון מוצע לבטל את השימוש למגורים בקו הבינוי הראשון ולהעביר את זכויות הבנייה למגורים בקווי הבינוי הבאים. בנוסף מוצע להנמיך את גובה הבינוי במפגש בין דרך איינשטיין ודרך הים ב - 15 קומות ולקבוע גובה בינוי אחיד של 6 קומות על - מנת ששער הכניסה ... יהיה בקנה מידה אנושי יותר ויבטא את המהות הציבורית של הסביבה החופית. לחילופין יש לקבוע כי השימוש למגורים יהיה שימוש המועט מבין השימושים עד 15 אחוז ויימצא בעורף המגרש. כמו כן יש לקבוע בהוראות לתוכניות מפורטות כי במגרשים בקו הבינוי הראשון המרת שטחים למסחר, תעסוקה ומבני ציבור למגורים תחשב סטייה ניכרת. לקבל את ההתנגדות בחלקה. התוכנית מגדירה היקפי מלונאות משמעותיים לאורך קו חוף הים הן בתאי שטח בייעוד מלונאי מובהק והן בתאי שטח בייעודים מעורבים בהם ניתנו היקפי מלונאות משמעותיים. יש לציין כי תוכנית המתאר תא/5000 הגדירה אזורים מסוימים לאורך חזית לחוף הים כאזורים מוטי תיירות בהם מוגדרת חובת 30 אחוז מלונאות. הוועדה סבורה כי מדובר בהיקף ראוי ועל - מנת לעגן עקרון זה בצורה המשכית גם בתחום תוכנית זו הוראות התוכנית יכללו הנחיות לתוכניות מפורטות כמפורט בפירוט החלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ח'.

עו"ד דרורי שפירא :

לטענה כי נספח התנועה מכיל סימונים הקשורים לתוכנית להרחבת המרינה שנמצאת עוד בשלבי תכנון מוקדמים ולכן אינה יכולה להוות בסיס לתכנון המוצע, יש לבטל את נספחי התנועה, ... הסימונים מחוץ לקו הכחול של כניסת רכב למרינה המורחבת מכיוון והתכנון אינו יכול לקבוע את העתיד התכנוני של שטחים שמחוץ לקו הכחול יש להתייחס למצב הקיים ולא אל מצב דמיוני - לקבל את ההתנגדות. נספחי התנועות יתוקנו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

תעצור רגע. ... שהתייחסנו לזה? אני לא זוכרת שהתייחסנו לזה. אני לא זוכרת שהתייחסנו,

מר יובל אלדר :

התייחסנו, יש לזה ב - ב'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התייחסנו לביטול דרך הגישה למרינה, זאת ההתנגדות הספציפית. אנחנו נתנו סעיף כללי שאומר : למה הוצאנו את כל התוכנית הזאתי של המרינה המוגדלת.

מר יובל אלדר :

זה נמצא בטכני, רגע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טכני לגמרי, יכול להיות שפספסתי?

מר יובל אלדר :

ב' 38.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שמה אנחנו אומרים שם?

מר יובל אלדר :

מנספחי התוכנית יוסרו סימונים מחוץ לקו הכחול הכוללים התייחסות למצב מתוכנן עתידי שאינו מאושר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מעולה, הלאה.

מר יובל אלדר :

ח' היינו עכשיו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו עכשיו ב - 6 א'.

עו"ד דרורי שפירא :

כן. בהתנגדות גברת גילי טסלר בשם רשות מקרקעי ישראל. א' - לטענה כי בהתאם להחלטת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה על - מנת שניתן יהיה לממש את עקרון האיחוד והחלוקה של התוכנית ... שכך האיחוד והחלוקה יהפכו ביחס לכל שטחה כמתחם אחד באיחוד וחלוקה נדרש לכלול בתוכנית טבלה מציגה את שויין היחסי של הזכויות הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, אשר על - כן מתבקש לעדכן את מסמכי התוכנית כך ש... את טבלת ההקצאה המעודכנת כפי שהוגשה במסגרת ההתנגדות ובהתאם לתוכנית ה... לתוכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 121 לחוק - לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.9.19 פורסמה לפי סעיף 106 ב' טבלה. פרסום הטבלה רק מבהיר את העיקרון התכנוני של התוכנית כפי שהופקדה ואינו משנה את סטטוס התוכנית לאיחוד כבר בתוכנית זו כפי שבאה לידי ביטוי בסעיף 6.1 להוראות התוכנית, מסמכי

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

עקרונות החלוקה והתוכניות המפורטות. הטבלה תסייע בקידום בפרט של התוכניות לאיחוד וחלוקה בעתיד וכן תסייע ברישום הרה - פרצלציה. הטבלה, בתיקונים בהתאם להחלטה זו, תצורף למסמכי התוכנית ותיקבע כמחייבת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ג'.

עו"ד דרורי שפירא :

לטענה כי יש להבטיח אחידות מינוחית לאורך התכנון בשים לב לקיומה של תוכנית מקבילה החלה על מתחם מספר 1, וזאת על - מנת להבטיח כי ... של כלל התוכניות הרלוונטיות לרובע שדה - דב ולמנוע פרשנות הסותרת כתוצאה מהגדרות לא עקביות ... מערכת מינוחים אחידה בין - היתר למתחם התכנון, תחומה של תוכנית מפורטת שתאושר, בלוק עירוני, קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי הכוללים שצ"פ, שפ"פ, התחומים על - ידי שטחים ציבוריים המצויים במתחם תכנון אחד. יחידת תכנון, שטח רציף שבעניינו תוכן תוכנית הנדסית לפיתוח ועיצוב - לקבל את ההתנגדות.

מר יובל אלדר :

בחלקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בחלקה.

עו"ד דרורי שפירא :

בחלקה, כי עשינו תיקונים. הוועדה מקבלת את העמדה כי חשוב להבהיר ולייצר אחידות של המושגים בין התוכניות השונות. הוראות התוכנית יעודכנו בהתאם תחת סעיף 1.9 כמפורט בפירוט החלטה בסעיף ב' לעיל. ד' - הטענה כי על - מנת להבטיח כי מספר יחידות - הדיור המותרות על - פי תוכנית ... לא ישתנה באופן הפוגע במימושה המיטבי של התוכנית מוצע לעגן בתוכנית הוראות ספציפיות בעניין בהתאם לפירוט הבא : מגרש שיותר בו על - פי תוכנית זו שימוש של מלונאות לא יתווסף בו שימוש למגורים. תוספת שימוש למגורים במגרשים בייעוד למלונאות תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו. במגרש בו יותרו שימושים מעורבים למלונאות ולמגורים לא יגדל היקף הזכויות למגורים, תוספת זכויות כאמור תהווה סטייה ניכרת. מספר יחידות - הדיור הקבוע בתוכנית זו מהווה סך, את סך יחידות - הדיור המירבי שניתן להתיר בתוכנית מפורטת. תוספת יחידות - הדיור תהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו - לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' לעיל. לטענה כי על - מנת להבטיח ישימות התוכנית יש להוסיף הוראה בטבלה 5 אשר תתיר הקצאת שטחי שירות לצורך הקמת חניות תת - קרקעיות על - בסיס חישוב של 45 מטר רבוע לחנייה - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוועדה קובעת כי תיווסף הערה לטבלה 5 כמפורט בפירוט ההחלטה, סעיף ב' לעיל.

מר יובל אלדר :

אני אקרא פה רק את סעיף 2? ו' 2?

עו"ד דרורי שפירא :

ו' 2 - תיקבע הוראה שתבהיר למען הסר ספק כי על - אף האמור בנספחי הבינוי בתוכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות בעניין תמהיל טיפוסי הבינוי, מספר הקומות לרבות מספר בניינים שניתן להקים בכל מגרש - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוועדה סבורה כי ראוי לשמר גמישות בתכנון ברמת המגרש במסגרת התוכניות המפורטות,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

וזאת בהתבסס על המסגרת התכנונית הראויה והאיכותית של רובע עירוני ... אשר יצרה תוכנית זו. התוכניות המפורטות יעמדו בבסיס התמהיל והבינוי המוגדר בתוכנית זו בהוראות הרלוונטיות יעוגנו ב... הבינוי כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

מר יובל אלדר :

י'.

עו"ד דרורי שפירא :

לטענה כי בשל העובדה כי התוכנית אינה כוללת סימבול של תחבורה ציבורית יש למחוק מהוראות התוכנית סעיף 6.2 א' 4 את ההתניה כי תוכנית מפורטת שתחול בשטח בו קיים סימבול של תחבורה ציבורית יוגש לאישור משרד התחבורה - לקבל את ההתנגדות. הוראה זו מתייתרת כיוון שלא קיים סימבול תחבורה ציבורית בתוכנית. הוראות התוכנית יתוקנו כמפורט בפירוט החלטה, סעיף ב' לעיל.

גב' טלי דותן :

זה גם לא, לא לקבל. זה פשוט קיים.

מר יובל אלדר :

כן, זה כאילו מתייתר. זה לא לקבל.

עו"ד דרורי שפירא :

למה? זה לא בדיוק מתייתר כי אנחנו תיקנו כן,

גב' חוה ארליך :

את ההנחיה בעקבות זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תעשה מזה בחלקה, זה מסדר לך את העניינים. יובל, אמרתי לך, אני ממליצה שתגיד שזה יהיה בחלקו.

מר יובל אלדר :

אני עברתי על זה אתמול. עשיתי, הוספתי.

עו"ד דרורי שפירא :

לטענה כי יש להבהיר בהוראות התוכנית את סעיף 6.2 ג' 2 לשנות את הנוסח בהתאם למפורט בהתנגדות, לקבל את ההתנגדות, על - מנת להותיר גמישות בשלב התוכניות המפורטות הוועדה מוצאת לנכון לקבל את ההתנגדות ... הוראות התוכנית יתוקנו בהתאם למפורט כמפורט בפירוט החלטה סעיף ב' לעיל.

מר יובל אלדר :

עכשיו אנחנו ב - י"ב - אנחנו דוחים.

עו"ד דרורי שפירא :

תוכנית,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' חוה ארליך :

כן, עם הבנייה הירוקה מה שעשינו, את האבחנה בין שני ה - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

המענה. לא, בסוף השארנו את זה בדיוק אותו דבר.

מר יובל אלדר :

לא, את השני אמרנו שזה על - פי התקנות.

גב' חוה ארליך :

הראשון קיבלנו שזה הגמישות.

מר יובל אלדר :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה, בינלאומי. אישרנו גם.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תגידו לי אתם אם זה בחלקו או זה,

מר יובל אלדר :

אנחנו מחקנו את הסעיף הזה שם. אם יש,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אתם לא מחקתם. בסוף החזרתם אותו.

מר יובל אלדר :

לא. אחד החזרנו ואחד מחקנו.

דוברת :

אנחנו משווים את שניהם כך שתינתן גמישות באישור מהנדס העיר והתאמה בשימוש בתקנים בינלאומיים.

גב' טלי דותן :

אז זה לקבל, זה לא לדחות. זה לקבל.

מר יובל אלדר :

זה לקבל ומשאירים את זה שם. בסדר, אז לא מורידים, ב' 41 לא להוריד?

גב' טלי דותן :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לא.

מר יובל אלדר :

לא להוריד, יאללה, לקבל את ההתנגדות.

עו"ד דרורי שפירא :

למה לא להוריד? לא, אני לא הבנתי. אני לא הבנתי.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בואו, נעשה עוד פעם זה. איך, איך, תמיד כשזה מגיע לנושאים הסביבתיים הירוקים, לא, הסביבתיים הירוקים נתקעים. ככה אני לא הצלחתי לקדם תוכנית אחת ל... מה קורה פה? לא, שיגעתם אותי עכשיו, מה אתם רוצים.

עו"ד דרורי שפירא :

קודם אמרו ש - ב' 41 יורד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ובסוף זה חזר.

עו"ד דרורי שפירא :

ב' 27 נשאר.

גב' טלי דותן :

אז בסדר,

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב, אפשר להמשיך.

גב' טלי דותן :

כן.

מר יובל אלדר :

אז לקבל את ההתנגדות על - מנת להותיר גמישות לשלב התוכניות המפורטות. הוועדה מוצאת לנכון לקבל את ההתנגדות והוראות התוכנית יתוקנו בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה ב'. י"ג - לטענה כי יש לתקן את הוראות התוכנית כי כל תוכנית מפורטת תכלול הוראה לטיפול בחומרי הריסת שדה תעופה ומתקניו וכן בעודפי עפר מחפירת המגרשים והדרכים לפיתוח בתחום התוכנית ולא תכלול טיפול תכנון בנ"ל, זאת הן בשל העבודה כי מדובר בהחלטת משרד הביטחון והן מכיוון שהמועד הנכון לכך הוא בהיתרי הבנייה ולא בשלב עריכת התוכניות המפורטות.

גב' חוה ארליך :

גם פה אתה צריך לעשות התאמה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

נכון. לקבל את ההתנגדות בחלקה. התוכנית אינה כוללת אחריות לביצוע. בנוסף, זה אנחנו נוריד את ה - "בנוסף".

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון.

מר יובל אלדר :

אני פשוט מוריד את המילה "בנוסף". הריסת השדה ומתקניו הושלמה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ברובה.

מר יובל אלדר :

בעיקרה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא.

גב' יעל פרי :

הוא תמיד אמר בעיקרה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, לא, לא, ברובה. לא, פה זה ברובה. עיקרה התייחס לשדה - דב, לתוכנית, תחום התוכנית שהוא היה בעיקרו שטח תכנון בעתיד. זה לא זה. פה זה ברובה.

גב' חני ליבנה :

אנחנו לא יודעים מה כן הרס, מה לא, ... בכלל. אנחנו משאירים את הסעיף וזהו.

מר יובל אלדר :

נמצאת בעיצומה?

גב' חני ליבנה :

אני לא מבינה מה זה משנה. אמרנו שנשאיר את הסעיף בתוך הסעיף הזה של הטיפול בחומרי,

גב' חוה ארליך :

אבל אנחנו מעבירים את זה לתוכניות המפורטות, זה הנקודה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע, תעזבו את הכול. את צודקת. תוריד עד ה - "עם זאת" את כל הדבר הראשון.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

אז התוכנית אינה כוללת אחריות לביצוע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

גם את זה אל תכניס. תכתוב הוועדה סבורה כי נכון שסעיף בדבר הנחיות לנושא הטיפול בעודפי עפר ייקבע כתנאי למתן היתר, נקודה.

מר יובל אלדר :

תוכניות המפורטות בלבד כמפורט בפירוט ההחלטה, סעיף ב' לעיל. י"ד - לטענה כי אין אפשרות להכין תוכנית לפריסת אנטנות כאמור במסגרת התוכניות המפורטות, פריסת האנטנות עשויה להשתנות מעת לעת הן בהתאם לשלבי המימוש של התוכנית והן בהתאם ל... המשתנה וכולי ולכן מבוקש להתיר את קביעת מיקומן לשלב הרישוי תוך קביעת העקרונות בנוגע למותר ואסור. בהקשר זה מבוקש כי הוראות הסעיף יתוקנו כך שחלף הכנת תוכנית פריסה בתוכניות המפורטות תפורטנה הנחיות לפריסת אנטנות אשר תתבססנה על העקרונות המפורטים בתת סעיף 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוועדה סבורה כי אין עניינה של תוכנית מתארית להגדיר הוראות מפורטות לנושא זה, במיוחד לאור העובדה כי עד למועד הוצאת היתרי בנייה עשויה הטכנולוגיה להשתנות ולהגדיר צרכים ותנאים אחרים לגמרי. הוועדה סבורה כי תמ"א 36 מעניקה מענה ראוי לנושא זה וכי הוראותיה חלות על תוכנית זו ועל - כן הוראות לנושא זה יוסרו מהוראות התוכנית בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה, סעיף,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

פה, פה, פה,

מר יובל אלדר :

ב' לעיל.

דוברת :

מה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אין, בכל מקום שהוא מיספר סעיף ונתן לו מספר להוריד את המספר כי כמו שאנחנו רואים במהלך הדיון כל הדיונים משתנים ולכן ביקשתי להעיף אותם. כן.

מר יובל אלדר :

לטענה כי היעדים המוגדרים לעניין השהייה ו / או חלחול ו / או החזרה בתחום המגרש לבינוי, שלא במרחב הציבורי כפי שמופיע בהוראות התוכנית אינם ישימים שכן חלק מתפקיד השטחים הציבוריים הינו שטחי ויסות והשהייה לחלחול מי - נגר עילי וזאת בכפוף לפתרונות שיינתנו בתחום המגרשים. בשל כך מבוקש לשנות את נוסח הסעיף כך שהנספח יגדיר פרטים מחייבים והוראות שיוטמעו מהוראות התוכנית כדי לעמוד ביעד ההשהייה ו / או החלחול ו / או ההחזרה של אירוע גשם על - פי תמ"א 4/ב/34 והנחיות מינהל התכנון - לקבל את ההתנגדות בחלקה. סעיף ניהול מי - נגר יעודכן בהתאם למפורט בעיקרי החלטה, סעיף א' לעיל ובפירוט ההחלטה, סעיף ב' לעיל. ט"ז, לטענה כי יש להחליף את המילה "מסמך" בסעיף 6.3 ז' 6.11 בהוראות התוכנית במילה "נספח" - לקבל את ההתנגדות. מדובר בשני טכני אך הוועדה סבורה כי ראוי לעמוד על מינוחים גנריים ובהירים בהוראות התוכנית. הוראות התוכנית יתוקנו בהתאם למפורט בסעיף ב' לעיל. ... מין הטענה כי במסגרת ההוראות לעניין נספח האנרגיה המפורט פורטו הנושאים אותם יכלול המסמך, נכלל הצורך בקיום מיפוי צריכת האנרגיה באופן המסדיר דרישה ל... רשת מקומית אשר אינה מאושרת לעת זו בישראל ... באשר לאופן הסדרתה הרגולטורי

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

בעתיד, על - מנת לאפשר גמישות מירבית וביצוע אופן הערכת האנרגיה שבין - היתר תתאים לרגולציה בתחום שיכול וייקבע בעתיד, מוצע למחוק את הסיפא של הסעיף המפרט את אופן בסיס החישוב ובנוסף להסדיר את ההמחשה המוצעת בסעיף 6.4 יא' 1.2 - לקבל את ההתנגדות בחלקה. היקף יצור אנרגיה מתחדשת בסעיף 6.4 יא' בהוראות התוכנית יעודכנו כמפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' לעיל. י"ח - לטענה כי יש לתקן את הוראות התוכנית לעניין נספח האנרגיה,

גב' חוה ארליך :

יש גם את א', אתה מפנה רק ל - ב'? זה העניין של כל ההסבר של האנרגיה,

עו"ד דרורי שפירא :

למה לא להגיד רק עיקרי ההחלטה?

מר יובל אלדר :

בעיקרי ההחלטה סעיף,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון, בכלל אפילו אל תכתוב סעיפי א' ו - ב'. שיחפשו.

מר יובל אלדר :

ובפירוט ההחלטה. י"ח - לטענה כי יש לתקן את הוראות התוכנית לעניין הנספח המפורט,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה שנורא טוב זה עיקרי החלטה ו / או עיקרי המענים ועיקרי החלטה.

גב' יעל פרי :

א' - יש לך את זה בהרבה מקומות.

מר יובל אלדר :

אפשר לעשות כללי שזה יהיה תמיד, יפנה לסעיפים א' ו - ב' בעיקרי ההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זהו, זה מה שלי נראה.

מר יובל אלדר :

נעשה את זה כאילו בלוק קבוע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

מר יובל אלדר :

1 - היעדר,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

עו"ד דרורי שפירא :

למה אי - אפשר להגיד עיקרי החלטה בלי א' ו - ב'?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

גם טוב. לא משנה. מה שזה לא יהיה, אם אפשר לעשות מזה סעיף אחד גנרי שנכנס על הכול. טוב.

עו"ד דרורי שפירא :

טוב.

מר יובל אלדר :

בהתאם לאמור להלן : 1 - היעד הכולל בתוכנית העומד על 17 אחוז הינו טעות סופר ואינו בר - ביצוע בסדרי גודל האמורים, ודאי לא כאשר היקף צריכת האנרגיה מתייחס לשטח התוכנית כולה ולא למגרש בודד. פוטנציאל ייצור האנרגיה עומד על כ - 7 אחוז לערך ועל - כן יש לתקן את הסעיף ולקבוע את היעד בהתאם. 2 - בשל העובדה שפוטנציאל ייצור האנרגיה של סוגי המגרשים הכלולים בתוכנית אינו זהה ואף יכול להשתנות כתלות במאפיינים פיזיים של כל בניין לא ניתן לקבוע ערכים קשיחים ביחס להיקף הייצור על - פי סוגי הבניינים במסגרת תוכנית מפורטת ועל - כן מוצע כי היעדים ייקבעו באופן דיפרנציאלי לכל סוג מבנה או מגרש ובמסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי מאחר ומערכות התרמו - סולריות אינן ניתנות להתקנה בהינתן מאפייני הבינוי שיוקם בשדה - דב. יש למחוק את ההתייחסות כאמור בסעיף קטן א' אשר מציין כי התוכנית תכלול ניתוח היתכנות והתקנה של מערכות התרמו - סולריות על גגות וחזיתות - לקבל את ההתנגדות בחלקה. היקף ייצור האנרגיה המתחדשת בסעיף 6.4 יא' בהוראות התוכנית יעודכנו כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. י"א - לטענה כי יש לתקן את הוראות התוכנית לעניין נספח האנרגיה המפורט כך שיבהירו כי הנחיות יפורטו במסגרת נספח מנחה ולא כחלק מתוכניות מפורטות ובנוסף מבוקש להטמיע בהוראות מספר שינויים לנוסח לעניין מיקום מרכזי אנרגיה, כמפורט בגוף ההתנגדות - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הנחיות לעניין נספח האנרגיה במסגרת התוכניות המפורטות יהיו כמפורט בעיקרי החלטה סעיף א' לעיל ובפירוט ההחלטה, סעיף ב',

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כ"א.

מר יובל אלדר :

מה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

סעיף כ"א.

מר יובל אלדר :

או - קיי. לטענה כי יש להוסיף בסיפא של סעיף 6.8.1 בהוראות התוכנית כי מדובר במתחמים 2 ו - 3 בלבד על להימנע ממצג לא מדויק לפיו ידובר בכל תוכנית מפורטת במתחם שדה דוב ובפארק נמצאים במתחמים אלו בלבד - לקבל את ההתנגדות. לאור העובדה כי מתחם 1 אינו כולל את הפארק החופי הוועדה סבורה כי ראוי לעגן את ההתניה כי אישור תוכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי תהיה תנאי להיתר בנייה במתחם הקשור גאוגרפית לפארק בלבד. בהתאם לתוקן ההתניה כמפורט בפירוט ההחלטה, סעיף ב' לעיל. כ"ב - לטענה כי אין זה סביר לקבוע במסגרת תוכנית היישום בדיקות של השלכות הפיתוח בשלבים שונים, גם בהקשר של השפעות סביבתיות הדדיות על תחום התוכנית לכל שטחה של התוכנית המתארית כולל שטחים שיפותחו מאוחר יותר, אשר על - כן

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

מבוקש כי סעיף זה יימחק מהתוכנית וככל שמוסד תכנון הדין בתוכנית מפורטת יהיה צורך בהוראה זו תיקבע על ידו במסגרת תיאום התוכנית מפורטת המתייחס לתאי שטח הרלוונטיים - לקבל את ההתנגדות בחלקה. מתכונת תוכנית היישום תשונה בהתאם והסעיף יוסר כמפורט בפירוט החלטה סעיף ב' לעיל. כ"ג - לטענה כי יש להסיר מהוראות התוכנית הוראות שעניינן שפילת מי תהום כפי שנקבע בהוראות התוכנית, וזאת בשל העובדה כי אין מקומה של הערה מסוג זה בתוכנית מתארית וכי יש לכלול אותה במסגרת תכנון הנדסי לביצוע - לקבל את ההתנגדות כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. זה לא בחלקה הזאת?

דוברת :

העברנו את זה למפורטות.

מר יובל אלדר :

כ"ד - לטענה כי יש לתקן את הוראות התוכנית כך שתיאום עם חברת חשמל יידרש רק בנוגע לתשתיות של חברת חשמל ולא הכללת תיאום לעניין תוכניות מבנה תחנות שמאים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון. שלא צריך תיאום עם חברת חשמל בשביל להקים טרנספורמטורים. זה הסיכום.

מר יובל אלדר :

אבל לא התייחסנו לזה בהחלטה הקונקרטיה, חני.

גב' חוה ארליך :

אז למה זה לקבל את ההתנגדות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון, זה לדחות את ההתנגדות. כן.

עו"ד דרורי שפירא :

למה דוחים את ההתנגדות הזאת אבל?

גב' חוה ארליך :

כי יש הליך. בתוכנית מתאר לקבוע שצריך להיות תיאום עם חברת חשמל?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה פתאום. אנחנו לא קובעים בתוכנית מתאר איזה תיאום נדרש או לא נדרש.

עו"ד דרורי שפירא :

אבל זה ההתנגדות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

של מי?

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

זה ההתנגדות. ההתנגדות היא ש - ,

גב' טלי דותן :

לא, הם רצו שתקבעי עכשיו שלא צריך תיאום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

המענה דוחה. הוועדה סבורה כי לא נכון לקבוע תוכנית מתארית וזה, זאת - אומרת אנחנו דוחים אותה.

גב' חני ליבנה :

לא, השאלה מה נאמר בתוכנית. נאמר תיאום עם חברת חשמל. מה שהם טוענים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל אנחנו כבר קיבלנו במקום אחר החלטה, יש פה שני דברים. אחד זה אומרים לך תיאום עם חברת חשמל זה בכלל לא חברת חשמל, לא בטוח בלי הרישיון. אמרנו או - קיי, מצוין, יתואם הרישיון. נתנו לזה מענה. הדבר השני אומר : אל תשלחו אותנו בתוכנית מתאר להתקשקש על כל תחנת שנאים, והם צודקים.

עו"ד דרורי שפירא :

אבל לא, את דחית אותם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הנה.

עו"ד דרורי שפירא :

זה לא מה שכתוב, דניאלה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"הוועדה סבורה שלא נכון לקבוע תוכנית מתארית".

גב' טלי דותן :

נו, אז את אומרת שאת לא קובעת.

עו"ד דרורי שפירא :

הם מבקשים שהם לא יצטרכו ללכת לחברת חשמל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי בסדר. או - קיי, תעשה לקבל בחלקה.

גב' יעל פרי :

זה לא לדחות לגמרי?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לקבל בחלקה כי יש פה שני דברים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

(מדברים יחד)

גב' חני ליבנה :

מה שהם אומרים אל תשלחו אותנו לחברת חשמל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל אנחנו לא שולחים. אם אנחנו שולחים בתוכנית מתאר, לאיזה עניין? לעניין של תיאום גנרטורים ו - ,

גב' חני ליבנה :

לא, זה לא לעניין של תיאום. זה תיאום כללי לתשתיות של חברת חשמל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה אני עושה דבר כזה? יש חוק חשמל? למה אני שולחת בתוכנית מתאר תיאום כללי עם חברת חשמל? מאיפה זה?

גב' חני ליבנה :

כי זו דרישה של חברת חשמל ומופיעה אצלנו בכל התוכניות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה?

גב' חני ליבנה :

כי יש עניין של מרחקי בטיחות, יש עניין של,

גב' טל ואגו :

אז מה, גם אצלנו ואנחנו אומרים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בתוכנית מתאר אני קובעת תיאום בחברת חשמל של מה? של היתרי בנייה? אני לא מבינה. אין חוק חברת חשמל?

גב' חני ליבנה :

תיאום של,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אין היתרי בנייה. הם לא נדרשים. מכון בקרה לא דורש תיאום של מערכות חשמל? אני באמת לא מבינה. מה פתאום אני נכנסת לרמת הפירוט הזאת? אני יודעת שחברת חשמל תמיד מבקשת להיכנס לרמות פירוט בלתי סבירות.

גב' חני ליבנה :

מופיעה בכל ה - ,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' טל ואגו :

אנחנו כתבנו בתקנות: תשתיות החשמל בכלל ותוכניות מבנה תחנות השמאים יתואמו עם חברת חשמל.

גב' חני ליבנה :

כן, זה נכתב.

גב' חוה ארליך :

זה מופיע בתקנון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני פה בהתנגדות של מי?

עו"ד דרורי שפירא :

רמ"י.

מר יובל אלדר :

רמ"י.

גב' חני ליבנה :

מה שרמ"י טוענים, הם לא באים נגד התיאום עם חברת חשמל. הם אומרים רק תשלחו אותנו לחברת חשמל כאשר התשתיות הן תשתיות של חברת חשמל. וזה בסדר.

גב' טל ואגו :

אבל יש סעיף אחר בתקנון שכבר שולח אותם. כתוב : בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין ייבדק לעת היתר בנייה צורך בתיאום עם חברת חשמל לבחינת אפשרות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון.

גב' טל ואגו :

... של כל מתקן ייצור אנרגיה ל... חשמל. אז את הסעיף השני אפשר להעניף.

עו"ד דרורי שפירא :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז מה אתם רוצים?

גב' חוה ארליך :

זה לקבל בחלקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

טוב, יאללה, אפשר להמשיך?

גב' טל ואגו :

6.12.4 אפשר להוריד.

מר יובל אלדר :

רגע, שנייה. אז אנחנו, לקבל את זה בחלקה?

גב' חוה ארליך :

כן, ולהוריד חלק מהסעיף.

מר יובל אלדר :

יוסר מהוראות התוכנית סעיף,

גב' טל ואגו :

6.12.4,

עו"ד דרורי שפירא :

ואיך קוראים לסעיף השני?

גב' טל ואגו :

מה, זה שאומר להם לפנות בכל דין? 6.10.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יוסר מהוראות התוכנית מה?

עו"ד דרורי שפירא :

סעיף 6.10 א' נותן מענה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

סעיף 6.12 מורידים?

גב' חני ליבנה :

לא, לא. רגע, סעיף 6.12.4 מורידים, 6.12 א' 10 נותן מענה.

(מדברים יחד)

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, אז אני מקריאה, או - קיי. סעיף 6 א' 12 4 יוסר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. 6.12.4 א' 4,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

עו"ד דרורי שפירא :

6.12.4 א' 4 יוסר, סעיף 6.10 א' נותן מענה מספק,

מר יובל אלדר :

6.12 א' 10 מספק מענה לנושא התיאומים הנדרשים.

עו"ד דרורי שפירא :

מספק מענה לנושא התיאומים הנדרשים. בנוסף,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה בנוסף? אין יותר.

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, תקשיבי. תיאום החשמל ייעשה עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל. החברה מספקת בנושא זה, בסדר? כי את זה אנחנו כן רוצים להחליף, נכון?

גב' יעל פרי :

זה מלמעלה לקחת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה כבר מופיע.

מר יובל אלדר :

בסדר. כ"ה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב, הלאה.

מר יובל אלדר :

לטענה כי יש לשנות את נוסח הסעיף המגדיר כי תחנות שנאים ייבנו בתוך מגרשי החנייה וכי לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע, רגע, אתה כבר הגעת למצב הממלמל. תביא, אני אעבור. לטענה כי יש לשנות את נוסח הסעיף המגדיר כי תחנות השנאים ייבנו בתוך מגרשי החנייה וכי לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים, מלבד המגרשים המיועדים לחדרים טכניים עבור הרק"ל, סעיף 6.12 א' 5, מכיוון שהוא מטיל מגבלה משמעותית שתקשה על אפשרויות הפיתוח, בשטח קיימים צרכים ציבוריים לא מעטים אשר לא ניתן יהיה לספק מתוך מגרשי הבנייה ומחייבים התקנה של תחנות השנאה בתחומי הדרך או בשצ"פים. בהתאם מבוקש לתקן את נוסח הסעיף כך שתתאפשר הקמת תחנות השנאה אף בייעודים נוספים - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוועדה סבורה כי הגבלה על הקמת תחנות השנאים הינה סבירה ומועילה ואף שומרת על עקרונות לקיום מרחב ציבורי וראוי, נעים ומעודד שהייה והליכתינות. עם זאת, הוראות התוכנית יעודכנו כמפורט בפירוט החלטה סעיף ב' לעיל. כ"ז. לטענה כי יש

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

לאפשר גמישות תכנונית וטכנולוגית בכפוף להיבטי בטיחות לעניין קביעת הוראות למערכות ייצור אנרגיה מבוססות גז טבעי ועד כדי שלהסיר את המגבלה על הקמת המערכת בשטחי פארקים. רגע, אנחנו דוחים את זה. סליחה, דחינו את זה לגמרי.

גב' חוה ארליך :

אבל אנחנו נתנו לזה חלופה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל החלופה היא לא מענה להתנגדות הזאת.

גב' חוה ארליך :

אלא?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את ההתנגדות הזאת ספציפית דחינו. אנחנו נתנו הוראה למחוק את כל מה שקשור לקו - גנרציה וטריגנריה.

עו"ד דרורי שפירא :

בסדר, אבל הם ביקשו גמישות ואנחנו נתנו גמישות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל לא לזה.

גב' חוה ארליך :

כן. גמישות טכנולוגית.

עו"ד דרורי שפירא :

יש לאפשר גמישות תכנונית וטכנולוגית בכפוף להיבטי בטיחות לעניין הוראות למערכות ייצור אנרגיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר, אבל אנחנו דחינו את הגמישות לעניין הגז.

עו"ד דרורי שפירא :

אין בעיה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ולכן אנחנו פה בלדחות.

גב' חני ליבנה :

רגע, אני רוצה לחזור רבע לסעיף 10 לסעיף חשמל כי כמו שהוא פה הסיפא שלו לא מתאימה : "בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל והוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בנייה הצורך בתיאום עם חברת החשמל". צריך להיות נקודה כי המשך אומר : "לכחינת אפשרות חיבור כל מתקן ייצור אנרגיה לרשת החשמל וזה לא מה שאנחנו רוצים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איפה אני? את יכולה לזרוק אותי חזרה,

מר יובל אלדר :

לא, היא קוראת לך הוראה מתוך המופקדת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אז מה את רוצה?

גב' חוה ארליך :

היא חזרה לכ"ד.

גב' טל ואגו :

להוריד את ה - "לבחינת אפשרות חיבורו של כל מתקן ייצור אנרגיה לרשת החשמל".

גב' חני ליבנה :

איזה סעיף זה היה קודם?

גב' חוה ארליך :

כ"ד.

גב' חני ליבנה :

כ"ד. שאמרנו שאנחנו מוחקים את סעיף 4 ומשאירים את סעיף 10. סעיף 10 צריך לעבור תיקון לצורך השלמתו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז תנסחי לו את זה בינתיים בזמן שאנחנו ממשיכים להקריא. כי סעיף 10 זאת - אומרת שאת מחזירה אותנו, זה תיקון בפרק ב'.

גב' חני ליבנה :

לא, לא, לא,

מר יובל אלדר :

בסדר. אנחנו נכניס את זה אחרי זה. נטמיע את זה בתוך פרק ב' אבל אנחנו אומרים את זה עכשיו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

את מה את רוצה להגיד עכשיו?

מר יובל אלדר :

אז רגע. סעיף 6.12 א' 10 מספק מענה לנושא התיאומים הנדרשים בתיקון סיפת הסעיף כך שיוסרו ממנו המילים ,

גב' חני ליבנה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

"לבחינת אפשרות חיבורו של כל מתקן יצור אנרגיה לרשת החשמל".

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

מר יובל אלדר :

תודה. אפשר להמשיך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

חוזרת לכ"ח - לטענה כי יש למחוק את סעיף 6.4 יא' 2.3 או 3.2, תחליטו אתם מה זה הדבר הזה,

מר יובל אלדר :

3.2.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כיוון שהוא מהווה כפילות לסעיף 6.12 ב' 3 או לחילופין להתאים את הנוסח לנוסח המוצע לאותו סעיף, לקבל בחלקו. הוראות התוכנית המופקדת לא מכילות את הכפילות המקובלת. עם זאת, הנחיות,

מר יובל אלדר :

המדוברת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז למה, אני לא מבינה,

מר יובל אלדר :

הם טענו שיש כפילות, ואין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עם זאת הנחיות בדבר הקמת מרכזי ייצור אנרגיה יתקנו. בעצם זה הדחייה. התשובה פה לסעיף הזה הייתה דחייה, זה לא היה לקבל בחלקו.

גב' חני ליבנה :

הוא אמר "עם זאת",

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כי ה - "עם זאת" לא רלוונטי לטענה הזאת, אתה מבין?

מר יובל אלדר :

טוב.

גב' חני ליבנה :

אז אולי למחוק בכלל את ה - "עם זאת"?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא. אנחנו נמשיך. כ"ט - לטענה כי יש להסיר את סעיף 6.12 ב' 4 מהוראות התוכנית כיוון שהוא קובע לעניין מערכות ייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי כי השטחים המותרים לבנייה עיקרית פלוס שירות לא יעלו על 700, מה זה מ"ש?

מר יובל אלדר :

מטר רבוע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מטר רבוע זה לא ב - ש', לכל אחד מהמרכזים, הוראה מסוג זה יש להסדיר באופן פרטני במסגרת כל אחת מהתוכניות המפורטות, לקבל את ההתנגדות בחלקה. התוכנית מאפשרת זכויות למתקנים הנדסיים ככל ואלו יקודמו בתוכניות מפורטות בכפוף לכדיקות סביבתיות נדרשות וחוות-דעת המשרד להגנת הסביבה ככל הנדרש. הלאה. לטענה, ל', לטענה כי יש להסיר מהוראות התוכנית,

גב' חני ליבנה :

כמפורט בפירוט החלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בסדר. 7.1.2 - את הוראת השלכיות לפיה תנאי להפקדת תוכניות מפורטות יהיה עדכון תוכנית האב למים וביוב לעיר תל - אביב - יפו. תוכניות אב אלו נמצאות בעדכון בימים אלה והתוכנית המתארית מתואמת באופן מלא עם העקרונות הקבועים בהם. התניה זו יכול ותיצור בעת הפקדת התוכניות המפורטות שאלות פרשניות בנוגע למועד העדכון של תוכנית אב על - כן יש להסירו - לקבל את ההתנגדות בחלקה. נוכח המידע שמסרה הוועדה המקומית הוועדה לא מוצאת לנכון לקשור את קידום התוכניות המפורטות בתוכניות אב. בהתאם תוסר ההתניה כמפורט. לדחות, לדחות, לדחות, לקבל. עכשיו אנחנו בסעיף 7,

מר יובל אלדר :

8 - עורך - דין אשר כהנא בשם בועז אלכסנדר,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, אני ב - 7.

דוברת :

אבל אנחנו לא מקבלים שם כלום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נכון.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

להתנגדות עורך - דין אשר כהנא בשם בועז אלכסנדר, בעלים של חלקה 81, גוש 6634. לטענה כי נספח, זה סעיף ב'. לטענה כי נספח עקרונות השומה המצורף לתוכנית קובע שווי מצב, שווי יחסי במצב הנכנס ללא התייחסות לשווי היחסי של כל מתחם במצב היוצא ועל - כן לוקה בחוסר שקיפות וחסר בו פירוט מינימלי שיאפשר בדיקה או בקרה של ערכי השווי היחסי שיוחסו במצב הנכנס, אשר על - כן אין בידי המתנגד אפשרות לבדוק הערכת השוויים שניתנו במצב הנכנס באופן הפוגע בעקרון השוויון היחסי - לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.9.2019 פורסם מסמך עקרונות שומה עדכני אליו צורף מסד נתוני השוואה ותחשיבים מפורטים לקביעת ערכי השווי היחסיים בכל אחד מהייעודים השונים ולגביהם הוגשה התנגדות לפי סעיף 106 ב', בחיי שזה כמו מהתלמוד. אין, אין, אין, אין סוף.

מר יובל אלדר :

יש רקע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אין. גם לא יותר מדי פסיקים. ביחס לשווי היחסי של כל מתחם במצב היוצא, הרי שלאור המפורט בעיקרי המענה בסעיף א' לעיל, כל בעל זכויות קיבל הקצאה בכל אחד מהמתחמים על פי חלקן היחסי ללא קשר לשווי של אותו מתחם ובכך נשמר העיקרון של השוויון.

עו"ד דרורי שפירא :

לפיכך לצורכי טבלת האיזון,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בלי לפיכך. לצורכי טבלת האיזון בתוכנית זו אין חשיבות לשווי של כל אחד מהמתחמים אשר כמובן ייקבע במסגרת התוכניות המפורטות. יאללה, עוד אחד כזה ואני מתה. אה, כי עכשיו את בזה. עכשיו אנחנו מעלים הילוך.

עו"ד דרורי שפירא :

לא, לא. זה, יאללה. לטענה כי לא ניתן פירוט במסמך העקרונות השמאי לפיה לגבי אופן חישוב שבוצע בקביעת השווי ביחידות אקווילנטיות למקרקעין המצויים באזורים א', ב' ו - ג' לפי תוכנית 1111, כמו כן אין פה פירוט לפי איזה מקדם בוצעה המרה של שווי מטר רבוע לייעודי קרקע כגון מסחר, תעסוקה ומלונאות ליחידות - דיור אקווילנטיות. חוסר שקיפות זה והחוסר בנתונים מביא למצב בו לא ניתן לבדוק את אופי קביעת השווי היחסי של זכויות המתנגד באופן הפוגע באפשרות להעלות טענות ונימוקים ביחס לפגיעה אפשרית בעקרון השוויון היחסי. בנוסף, לא ניתן לבקר את אופי ביצוע חישובים אריתמטיים בכדי למנוע טעויות חישוביות המביאות לפגיעה מהותית בזכויות הקניין. מתבקש להורות על פרסום מלוא החישובים המצוינים בנספח עקרונות השומה, בכלל זה אופן חישוב המקדמים שנקבעו למקרקעין בתחומי אזורי משנה א', ב' ו - ג' על פי תוכנית 1111 בשטח חברת חשמל, לרבות כל הנתונים הרלוונטיים לקביעת ערכי השווי שבחישוב - לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך ה - 22.9.19 פורסם מסמך עקרונות השומה העדכני אליו צורף מסד נתוני השוואה ותחשיבים מפורטים לקביעת ערכי השווי היחסי בכל אחד מהייעודים.

מר יובל אלדר :

10. ט'

עו"ד דרורי שפירא :

10?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' חוה ארליך :

רגע, אז מי זה 10?

מר יובל אלדר :

אני הגעתי ל - 10 ט'.

גב' חוה ארליך :

עוזי שוחט בשם שבעה בעלי זכויות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

10, רגע. עמוד,

גב' חוה ארליך :

42.

מר יובל אלדר :

42.

עו"ד דרורי שפירא :

10. להתנגדות עורך - דין עוזי שוחט בשם 7 בעלי זכויות בחלקה 38 גוש 6896, לטענה כי יש לבטל את ההקצאה העודפת של 65 יחידות - דיור לרמ"י אשר נעשתה מתוך סל יחידות - דיור המאושר בתוכנית. הקצאה זו מקומה מחוץ לסך יחידות - הדיור המאושר והיא נוגדת את תקן 15 של התקינה השמאית - לקבל את ההתנגדות, ראה עיקרי החלטה בסעיף א' לעיל וכמפורט בפירוט החלטה סעיף ב' לעיל. 11. להתנגדות עורך - דין יוסף גיא - סרי ומורן,

מר יובל אלדר :

חביב.

עו"ד דרורי שפירא :

חביב, בשם בעלי הזכויות בגוש 6896 חלקה 204. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התוכנית כי עד תום שלב ההקצאות לתוכנית המפורטת לכל מתחם לא תבוצע בעלות, לא תבוצע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

פסיק.

דוברת :

העברת בעלות.

עו"ד דרורי שפירא :

רישום בעלות בלשכת רישום המקרקעין על - שם הבעלים, זאת מאחר והבעלות למתנגדים בחלקה רשומה בספרי המקרקעין וספרי המנהלים ... הפורמלית רשומה על - שם מדינת ישראל - לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

למתווה השמאי. בעלי קרקע יקבלו ערך שווה לחלקם היחסי בכל אחת מהתוכניות המפורטות העתידיות אשר על - כן רישום באיחוד בשלב המתארי מספק מענה ראשונה. התוכנית המפורטת הראשונה תכלול טבלאות איחוד וחלוקה בהתאם לחוק ותקינה שמאית בהתאם לערכים היחסיים של הבעלים בחלק היחסי של התוכנית הראשונה. בהתאם יתווסף להוראות התוכנית סעיף, בלי בהתאם, יתווסף להוראות התוכנית סעיף כמפורט בפירוט החלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הנה. 13, 45.

מר יובל אלדר :
להתנגדות עורך - דין שוב, שיף וגליצמן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
גליקסמן. זה כמו דליקטסן.

עו"ד דרורי שפירא :
שוב ושיף.

מר יובל אלדר :
שוב ושות'.

עו"ד דרורי שפירא :
כן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שוב, שיף וגליקסמן.

מר יובל אלדר :
ה' - לטענה כי אין להקצות לרמ"י זכויות בגין 65 יחידות - דיור, סעיף 7.5 בנספח עקרונות השומה כפי שנקבע בתוכנית 6/1111 א' 2 משנת '93, זכויות אלו יש לשייך במסגרת זכויות ותוכנית בשטחי רמ"י בלבד ואין לערבם במסגרת תוכנית זו ובפועל - אף את זכויות אלה יש לחלק בין הבעלים - לקבל את ההתנגדות, ראה עיקרי החלטה סעיף א' לעיל וכמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עמוד הבא, ה'.

מר יובל אלדר :
לטענה כי יש לקבוע בהוראות התוכנית הוראה המאפשרת לבעלים את זכות הברירה בין דרישת פיצויי הפקעה כמופיע בהוראות בסעיף 6.17.6 לבין שמירת הזכויות לקבלת מגרשי תמורה, נדרש לקבוע בהוראות התוכנית כי במקרה של הפקעה כאמור ייקבע שווי זכויות הנפקע על פי שווי הזכויות במצב התכנוני החדש, דהיינו באותו מצב שבו היה נמצא אילו נערכה תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה והנפקע קיבל במסגרתה את זכויותיו שכן במקרה זה עוברות הזכויות הסחירות של הנפקע לידי הרשות המפקיעה. לקבל את ההתנגדות בחלקה. התוכנית יוצרת איחוד

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

של כל החלקות הסחירות, מוציאה מתחת לקו את השטחים הציבוריים וקובעת מתחמי תכנון והקצאה יחסיים למצב נכנס בלבד של כל בעל קרקע. הקצאה זו תינתן במסגרת איחוד וחלוקה שיתבצע במסגרת התוכניות המפורטות אשר יקודמו מכוחה של תוכנית זו. בהתאם לאמור סעיף 6.17 יוסר מהוראות התוכנית.

עו"ד דרורי שפירא :

לא, יתוקן בהתאם לעיקרי החלטה.

מר יובל אלדר :

סעיף 6.17,

עו"ד דרורי שפירא :

יתוקן,

מר יובל אלדר :

יתוקן בהתאם לאמור בעיקרי ההחלטה סעיף א' ו - ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עכשיו אנחנו מגיעים לעמוד 47 - 16 ג'.

מר יובל אלדר :

לא. אנחנו ב - ב', אנחנו צריכים להתייחס,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, אנחנו התייחסנו. אמרנו, ישבנו על זה אתמול, הבנו שזה לדחות את ההתנגדות וזה קיבל מענה.

מר יובל אלדר :

זה לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מה זאת - אומרת?

מר יובל אלדר :

זה מה שדיברנו על השינוי של ה - , זה התוספת שלהם. זה מה ש - ,

עו"ד דרורי שפירא :

או - קיי.

מר יובל אלדר :

דיברנו על זה הבוקר.

עו"ד דרורי שפירא :

כן. אבל זה לא זה, זה סעיף אחר.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

מר יובל אלדר :

זה לא פולח פה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל זה לא פה.

מר יובל אלדר :

זה כן, זאת ההתנגדות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תן לי את זה, תתחיל בסוף. בסוף של ההתנגדות הזאת.

מר יובל אלדר :

טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע, עוד לא הכנסת את זה למסמך?

מר יובל אלדר :

לא.

עו"ד דרורי שפירא :

לא.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז בסוף, מכיוון שזה גם הגיע יותר מאוחר, נכון? אני לא מבינה, ממתני זה בכלל?

מר יובל אלדר :

כתוב על זה בהתחלה. זה הגיע, זה תוספת להתנגדות שלהם המקורית, הם הרי לא התנגדו ל - 106 ב', הם התנגדו להתנגדות המקורית, למופקדת,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

מר יובל אלדר :

זה תוספת מאוחרת שהוגשה באיחור.

עו"ד דרורי שפירא :

טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

זה מתייחס ל - ,

מר יובל אלדר :
לשטחים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לרישום של החלקות?

עו"ד דרורי שפירא :
תראה, א' ו - ב' אתה יכול לחבר ותוסיף פה ב', ותוסיף פה ב'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה? ובנוסף עוד 30 דונם?

עו"ד דרורי שפירא :
לא,

מר יובל אלדר :
לא, אבל א' זה דחייה ו - ב' זה לקבל חלקית כי אנחנו עשינו את זה במסגרת ה - 106 ב'.

גב' חוה ארליך :
אז למה ... ג'? זה כתוב שהם רוצים לבקש את המדיניות על כלל השטחים ואז פרסמנו את ה - 106.

מר יובל אלדר :
כן. כן. ג' זה מה שהם הציגו בעת ההתנגדות.

גב' חוה ארליך :
אבל התוספת,

מר יובל אלדר :
שהם רוצים לקבל את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע, אני מציעה לצאת שנייה להתייעצות על - מנת להבהיר את הדבר מכיוון,

מקליט :
לעצור?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן, יש פה איזה פילוח שלא עומד לנגד עינינו ואנחנו חייבים להבין את זה, למה זה לא נמצא ואיפה אנחנו מכניסים את זה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

(ההקלטה הופסקה)

עו"ד דרורי שפירא :

א' ו - ב' יהיו א' ואז יהיה ב'.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יופ"י. אז עכשיו בהפסקה מה שאנחנו עשינו בהפסקה זה זיהינו שחסר לנו, חסרה לנו טענה שהייתה בעצם בתוספת לכתב ההתנגדות שהוגש בשלב מאוחר יותר.

מר יובל אלדר :

אנחנו מדברים על התנגדות עורך - דין רחל זכאי בשם מנהלי הגוש הגדול. 16, אנחנו ב - ב'. לטענה כי שטחי חלקה 204 כפי שמופיעה בטבלאות האיחוד והחלוקה שצורפו להתנגדות רמ"י אינם נכונים ויש לעדכן בהתאם למפורט בהתנגדות - לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.9.19 עודכנו טבלאות האיחוד והחלוקה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יופ"י. ג'.

מר יובל אלדר :

ג' - לטענה שהוצגה בעת הדיון בהתנגדות כי מבוקש לקבל את המדידות, כולל שטחים ויעודים, על - מנת לאפשר התייחסות נאותה לקבלת טבלאות האיזון והחלוקה - לקבל את ההתנגדות בחלקה. המתנגדים הם יזמי התוכנית. בהתאם, הטענה אינה ברורה. בכל אופן בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.9.19 צורפה טבלה להוראות התוכנית ופורסמה על פי סעיף 106 ב'. הפרסום כולל מידע על המדידה, מידע המדידה כבכל טבלת איחוד וחלוקה בהתאם לתמונה השמאית.

גב' חוה ארליך :

כמה אנחנו מפחדים מהצבע הסגול.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מתקדמים.

מר יובל אלדר :

י"ג, באיזה סעיף זה רק?

מר יובל אלדר :

התנגדות מיטל טויסטר - רוזנטל בשם חברת ירקון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ירקון בע"מ.

מר יובל אלדר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

זה סעיף י"ג - לטענה כי יש לבטל את סעיף 7.6 בנספח עקרונות השומה הקובע כי במסגרת התוכנית תקבל מדינת ישראל 65 יחידות - דיור בהתאם להוראות תוכנית תא/6/1111 א' בה נכתב כי המדינה תקבל תמורה בתוכנית גובלת בה למדינה יהיו זכויות,

עו"ד דרורי שפירא :

נקודה.

מר יובל אלדר :

מה?

עו"ד דרורי שפירא :

נקודה. יש לבטל את סעיף 7.1.6 במסמך העקרונות הקובע כי במסגרת התוכנית תקבל מדינת ישראל 65 יחידות - דיור בהתאם ל - תא/6/1111 א'. לקבל את ההתנגדות, ראה עיקרי החלטה סעיף א' לעיל כמפורט בפירוט ההחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי.

גב' חוה ארליך :

זה קצת פירוט יתר, זה בגלל שזה מבוסס על הפילוח,

מר יובל אלדר :

נכון. זה נעשה בעצם,

גב' חוה ארליך :

אבל לא חייבים אפילו להזכיר.

מר יובל אלדר :

בסדר. י"ח - לטענה כי יש לתקן את מסמכי התוכנית תיקונים טכניים בהתאם למפורט לעיל, אני אקרא את מה שאנחנו מקבלים מתוך זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

מר יובל אלדר :

אז 1 - טבלה 5 סעיף ז' הערות לטבלה. פירוט שטחי הבנייה ברוטו עבור מגרשים לצורכי ציבור בלבד. לקבל את ההתנגדות בחלקה. מדובר בטעות טכנית בהקלדת נתון היקף מטר רבוע ברוטו, יתוקן בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל. 2 - טבלת שטחי בנייה נספח מספר 1 טבלת פירוט זכויות בנייה לפי מתחמים, שגיאה ונתונים חסרים, לקבל את ההתנגדות. נספח 1 פירוט זכויות המצורף להוראות התוכנית מוגדר בהוראות התוכנית טבלה 1.7 כנספח רקע. על - אף היותו מסמך רקע על - מנת לעמוד על אחידות וקוהרנטיות במסמכי התוכנית המסמך יתוקן כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב'.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עמוד 59. התנגדות עורך - דין מירי דונין וחיים ויינטראוב על 46 בעלי זכויות. ג' - ,

מר יובל אלדר :

לטענה כי יש לתקן את מסמך עקרונות השומה אשר קבעה כי בהתאם לתוכנית תא/6/1111 א' נותרה יתרה של 65 יחידות - דיור אשר אמורה להיות מוקצה לרמ"י בתחומי התוכנית אשר תחול בסביבתן, הקצאת היחידות העודפות לרמ"י לא הייתה אמורה להפחית ממסת הזכויות המוקצות בכלל שטח התוכנית אלא להתווסף אליהן - לקבל את ההתנגדות, ראה עיקרי החלטה סעיף א' והן פירוט החלטה בסעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עמוד 61, התנגדות 25 של עורך - דין, כן.

מר יובל אלדר :

עורך - דין אלעד כהנא בשם עמותת "מקום".

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תקריא יותר לאט, אלעד כהנא, שרון קרני, סבסטיאן וולרשטיין.

גב' חוה ארליך :

בשם עמותת "מקום" ומרכז "הגר".

עו"ד דרורי שפירא :

כן. זה עמותת "במקום".

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"במקום". זה לא נכון פה.

מר יובל אלדר :

במקום.

גב' יעל פרי :

כן, יש עמותה כזאת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי, סעיף, תת סעיף ד'.

מר יובל אלדר :

לטענה כי טבלת הזכויות מסמנת רק 2,400 יחידות - דיור המיועדים לשטחים ציבוריים ואינה מונה את יחידות - הדיור בהישג יד אשר הוחלט כי יהיו בשטחים סחירים 4,500 יחידות - דיור - לקבל את ההתנגדות בחלקה. הוראות התוכנית מאפשרות תמהיל שימושים לדיור מיוחד לרבות דיור בהישג יד למגרשים הסחירים, אשר על - כן הדיור בתאי שטח אלו מסומן בטבלה אך לא תחת קטגוריה של דיור בהישג יד. עם זאת הוועדה מחליטה כי בהתאם

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

למדיניות ציפוף לאורך צירי מתע"נ יוגדרו בהוראות התוכנית הוראות בדבר הגדרת דיור מכליל, כמפורט במדיניות הוועדה כפי שאושרה באפריל 19' כמפורט בעיקרי ההחלטה בסעיף ב' לעיל.

עו"ד דרורי שפירא :

אני רוצה לציין שלא הוצגה לנו הוכחה למה יש להם זכות להגיש התנגדות לפי סעיף 100 אבל אנחנו משיבים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אבל היינו, אבל רגע. אבל צריך להגיד את זה גם על עיריית אילת וגם על,

עו"ד דרורי שפירא :

עוד לא הגענו אליה.

מר יובל אלדר :

זה מופיע, לא, כי אנחנו דוחים אותם, אנחנו לא קוראים את זה.

עו"ד דרורי שפירא :

אה, כן. אז אני מציינת שיש גם עיריית אילת וגם התאחדות המלונות, אנחנו נתייחס בהחלטה ואנחנו נאמר ש - , כאילו התייחסנו בהחלטה. שאנחנו בעצם אומרים ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה, אבל הגר ו"במקום" הם לא כמו עמותות? הם לא כמו אדם, טבע ודין?

עו"ד דרורי שפירא :

אני יודעת שהיה עתירה על זה ואני לא בטוחה שהם מופיעים ברשימה.

גב' יעל פרי :

את העברת לי רשימה, אפשר לבדוק.

עו"ד דרורי שפירא :

צריך לבדוק ברשימה, אני חושבת שהם לא מופיעים ברשימה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הגר גם לא?

עו"ד דרורי שפירא :

הגר לא ו - , כן. הרשימה די מצומצמת והתאחדות המלונות ועיריית אילת אז גם בעצם,

מר יובל אלדר :

הם לא בעלי עניין.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

או - קיי. עמוד 69. התנגדות עורך - דין עמי בן - יעקב בשם מר שרון דרשם בעל זכויות בחלקה 204 גוש 6896 חלקה 8 וחלקה 34 ב - 6885. ד' - לטענה כי יש לפרט את ההנחיות המשפטיות שניתנו לשמאי התוכנית כפי שמופיע במסמך עקרונות השומה ולצרף פירוט וזיהוי הגורם שהנפיקן? את זה אנחנו מקבלים?

מר יובל אלדר :

זה חלקית, רק,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ההנמקות להנחיות אלו. בנוסף יש לקבוע מקדם זכויות לאזור משנה ב' בהתאם לתוכנית תא/1111 הקובעת מקדם של 6 יחידות - דיור לדונם - לקבל בחלקה. בהתאם להחלטת הוועדה מתאריך 22.9.2019 צורפו התחשיבים למסמך עקרונות השומה ופורסמו על פי סעיף 106 ב'. לא צוין מה הוא הנושא המשפטי עליו חולק המתנגד.

גב' יעל פרי :

רק דקה, יש לך ב - ב' 3 משפט : לוודא לאחר בדיקת תוכניות מאושרות,

מר יובל אלדר :

בסדר.

גב' יעל פרי :

למחוק את זה?

מר יובל אלדר :

כן.

גב' יעל פרי :

למחוק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

יובל, האמת היא שזה לדחות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זה לדחות, זה מה שאני טוענת.

מר יובל אלדר :

למה? אבל אנחנו פרסמנו, היה שמה,

עו"ד דרורי שפירא :

הוא לא מבקש את זה,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הוא לא מבקש לפרסם, הוא מבקש לדעת מי אמר, מה הוא אמר? מי נתן הנחיות.

מר יובל אלדר :

באיזה עמוד?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

סבתא של יוכבד.

עו"ד דרורי שפירא :

69. סבתא של יוכבד שקוראים לה שרית דנה. כן.

מר יובל אלדר :

זה לדחות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לדחות.

עו"ד דרורי שפירא :

לדחות.

מר יובל אלדר :

ושאר המענה נכון אבל? או שלא צריך להגיד?

עו"ד דרורי שפירא :

המענה הוא נכון אבל זה לא,

מר יובל אלדר :

טוב.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לדחות. טוב. אנחנו עכשיו בעמוד 81 ממה שאני מצאתי.

גב' חוה ארליך :

וואו, זה היה עכשיו קפיצה בזמן.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, ועונים להתנגדות 39 של עורך - דין יובל גלאון ועורכת - דין אלינה שכטר בשם בעלי זכויות בחלקה 147 גוש 6634.

מר יובל אלדר :

ה'.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
למה ו' ז'?

דוברת :
לפי 106 ב'.

מר יובל אלדר :

ז' - סליחה. לטענה שהוגשה, נכון. לטענה שהוגשה בעקבות פרסום התוכנית לפי סעיף 106 ב' כי טבלת ההקצאה ל... צורפה למסמכי התוכנית בסטטוס מחייבת חלקית בניגוד לחוק - לקבל את ההתנגדות כמפורט בפירוט ההחלטה סעיף ב' לעיל.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מה?

מר יובל אלדר :
לתת תוקף לתוכנית בהתאם לאמור לעיל.

דוברת :
קולולולולולולולולולולול,

גב' חוה ארליך :
וואי, התמלול של זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
איך אתה מתמלל את זה?

גב' יעל פרי :
אבל תקרא גם את ההמשך: מסמכים מתוקנים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן.

מר יובל אלדר :
אנחנו דורשים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
רגע, רגע, רגע. יש לנו עוד תיאום, תיקון המסמכים יתואם עם לשכת תכנון ויועץ משפטי, אמרנו את זה?

מר יובל אלדר :
לא?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בבקשה.

עו"ד דרורי שפירא :
זה רק בהפקדה. לא אומרים את זה,

מר יובל אלדר :
נכון, אבל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, לא, לא, לא, יש פה,

מר יובל אלדר :
לדעתי בתיקונים טכניים ב - ב', תיאומים טכניים עם לשכת תכנון. הסעיף האחרון ב - ב'. תיאומים טכניים,

גב' יעל פרי :
אז זה לפני לתת תוקף, אבל, יובל.

מר יובל אלדר :
כן, כן.

גב' יעל פרי :
לפני כן.

מר יובל אלדר :
תיאומים טכניים לתיקון הוראות התוכנית.

גב' חני ליבנה :
לא הוראות. מסמכי.

מר יובל אלדר :
מסמכי.

גב' חני ליבנה :
כי יש לנו גם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
מסמכי התוכנית, או - קיי.

מר יובל אלדר :
מסמכי התוכנית עם לשכת התכנון.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

עו"ד דרורי שפירא :

למה צריך להגיד את זה?

מר יובל אלדר :

את לא רוצה להגיד את זה? זה בדרך - כלל את דורשת את זה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה לא?

מר יובל אלדר :

לי אין בעיה.

עו"ד דרורי שפירא :

אני אף פעם לא דורשת את זה.

גב' חני ליבנה :

להיפך. פעם אמרו שלא כדאי לכתוב תיקונים טכניים כי אז כאילו ה - ,

מר יובל אלדר :

אנחנו מורידים את זה.

גב' חני ליבנה :

הצייבור יכול לשאול מה זה התיקונים הטכניים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי, אתם לא רוצים. בסדר.

מר יובל אלדר :

עוד משהו?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הלאה.

דוברת :

אתה בתור בודק יודע מה אתה צריך לבדוק.

גב' חני ליבנה :

במתקני אנרגיה אנחנו גרענו אותם מההוראות. לא התייחסנו למסמכים שמסמנים אותם.

מר יובל אלדר :

כי הם מנחים.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, לא, לא. אנחנו קבענו, סליחה, לא נכון. אנחנו השארנו את כל הזה וקבענו שכל ה - 700 מטרים האלה הם יהיו למתקני תשתית למיניהם וקבענו רשימה של יעודים.

גב' חני ליבנה :

אבל הם לא מסומנים במגרשים. אנחנו אמרנו תסמנו מגרשים,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אנחנו לא שם. לא, אנחנו לא נעשה את זה בתוכניות מתאר.

גב' חני ליבנה :

אמרנו המפורטת תקבע.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יפה.

גב' חני ליבנה :

אבל כרגע המסמכים, מפזרים אותם. מפזרים אותם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

נו? הם ייקבעו, תקשיבי. הכמות שלהם והמיקום שלהם ייקבע בתוכניות המפורטות בהתאם לצורך.

עו"ד דרורי שפירא :

לא. אז מה כתוב עכשיו במסמכים?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז מה את רוצה?

גב' חני ליבנה :

אני רוצה שהם ייגרעו מהנספחים.

מר יובל אלדר :

איזה נספח?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה? תעזבי את זה, תשאירי את זה בבקשה בתיקון המסמכים.

גב' חני ליבנה :

לא, או - קיי. אז אני שואלת אם אנחנו לא אומרים אמירה לגבי תיקונים טכניים ואנחנו מתייחסים רק ל - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

למה לגרוע?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' חוה ארליך :

מה שהיא מתכוונת זה ש - ,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

הם לא מסומנים כקו - גנרציה, נכון?

גב' חני ליבנה :

הם מסומנים כקו - גנרציה.

גב' חוה ארליך :

אז צריך לתקן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לתקן את ה... לא, רגע. קיבלנו, לא, רגע. סליחה. אנחנו כתבנו שאנחנו מורידים את כל האזכורים לקו - גנרציה. מה לא ברור פה?

עו"ד דרורי שפירא :

זה גם בתשריט.

גב' טל ואגו :

גם מהתשריט.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מכל מסמכי התוכנית. זאת ההחלטה שהתקבלה.

גב' חני ליבנה :

אז צריך לעבור ולראות שזה אכן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

בוודאי. חובה על בודקי התוכניות, יחד עם היועצים, לוודא שההחלטה הזאתי היא מיושמת לגמרי.

גב' חני ליבנה :

שהחלטה,

גב' חוה ארליך :

לא רק על הוראות התוכנית אלא כלל,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

חני, אנחנו קבענו כבר שכל האזכורים של קו - גנרציה יוסרו ממסמכי התוכנית.

גב' חני ליבנה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

זהו, שזה לא כתוב מסמכי התוכנית. צריך לוודא,

מר יובל אלדר :

בסדר, אנחנו נשנה את הנוסח למסמכי התוכנית.

גב' חוה ארליך :

שזה לא יהיה רק הוראות אלא מסמכים.

מר יובל אלדר :

בסדר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב.

מר יובל אלדר :

אז רגע. מסמכים תוקנים יש להגיש תוך? 60?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

45.

מר יובל אלדר :

45 יום מקבלת ההחלטה. החלטת הוועדה לתת תוקף לתוכנית תהיה תקפה ל - 3 חודשים מיום פרסום ההחלטה. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה תבוטל התוכנית ותיסגר ללא צורך בדיון נוסף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

חברים, תם ונשלם.

גב' חוה ארליך :

יישר כוח.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

באמת יישר כוח, במיוחד לאלה שמסכנים ורעבו כל זמן ההקראה.

מר יובל אלדר :

לא נורא, יש להם פאי פקאן לשבור את הצום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כי הם עוד מעט ישברו את הצום. עבודה נפלאה, מצוינת, תודה רבה.

גב' חוה ארליך :

לנשום.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שיחקנו אותה בענק. הכנה של דוברות. כן, כן, אפשר לסגור הקלטה, בוודאי. תודה רבה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

סעיף מספר 2 : תוכנית - 504-0480137 : סוקולוב 18 - הרצליה

נוכחים :

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה
גב' חוה ארליך
עו"ד דרורי שפירא
מר אברהם רובינשטיין
גב' יעל פרי
גב' טלי דותן
גב' טל ואגו
גב' רונית קיזר
גב' חני ליבנה
גב' רעות פוקס
מר יובל אלדר

גב' חוה ארליך :

טוב, אנחנו בסוקולוב?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' חוה ארליך :

אפשר להתחיל הקלטה או,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' חוה ארליך :

אנחנו צריכים תזכורת או שאנחנו בסדר?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אני זוכרת, אנחנו שמענו את כל ההתנגדויות, היינו מוכנים. בהתנגדות עלתה טענה של רש"ת שבעצם הם לא נתנו אישור ואז התברר לנו שהם בכלל שלחו סירוב ואז אמרנו לשוב ולדון אחרי הקבלת עמדה של רש"ת. בינתיים התקבלה, אני מבינה, עמדה.

גב' רעות פוקס :

נכון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אז בואו תסבירו.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' רעות פוקס :

אנחנו קיבלנו את עמדת רת"א.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רת"א.

גב' רעות פוקס :

רת"א שבעצם הם מסכימים לאישור התוכנית. נבחן סקר אווירונאוטיקה שהגישו היזמים. הם אישרו את התוכנית בתנאי הוספת, שני תנאים בעצם להיתר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' רעות פוקס :

הם הוטמעו בהחלטה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יאללה.

גב' רעות פוקס :

או - קיי. החלטה בתוכנית מספר 504-0480137 : סוקולוב 18. עיקרי החלטה : התוכנית הנידונה ממוקמת בתחום תוכנית העיצוב האדריכלי לרחוב סוקולוב שהוכנה ביוזמת הוועדה המקומית והוצגה לוועדה המחוזית. תוכנית העיצוב מתייחסת לרחוב סוקולוב כרחוב ראשי שלאורכו עיבוי אינטנסיבי ובינוי לגובה על - בסיס הריסה ובנייה חדשה. במסגרת הכנת המסמך נבדקה יכולת הנשיאה של רחוב סוקולוב והרחובות הסובבים אותו מבחינת תחבורה, צפיפות אוכלוסין וגובה מבנים והעיבוי המוצע במסגרתה נקבע על סמך הבדיקות כאמור. תוכנית העיצוב לרחוב סוקולוב מציעה לאורך הרחוב מבנים גבוהים בגובה לא אחיד כשהגובה המקסימלי עומד על 25 קומות. בתוכנית העיצוב לא מוצע מבנה גבוה במגרש זה אולם משני צדדיו של המבנה לשימור מוצעים מבנים בגובה של 9 קומות ובמגרש הסמוך הבנוי, הצמוד לרחוב בן גוריון, הוצע מבנה של 21 קומות. ב' - תוכנית הנידונה הוגשה לוועדה המחוזית כך שכללה בתחומה את המבנה לשימור, בינוי של 6 קומות מגורים מעל קומה מסחרית בעורף מבנה לשימור על רחוב רופין ומבנה נוסף בגובה 17 קומות בפינת הרחובות סוקולוב והס. הגבהים כאמור תאמו את תוכנית השימור ותוכנית העיצוב האדריכלי לרחוב סוקולוב במקטע זה. יחד עם זאת, במסגרת הישיבות שהתקיימו בלשכת התכנון עלה כי התכנית הנותרת לבנייה בעורף המבנה לשימור הינה מצומצמת ביותר ואינה מאפשרת בינוי ראוי בחלק זה של המגרש. לפיכך החליטה הוועדה המחוזית לאפשר ניצול יעיל יותר של השטח הנותר לבינוי בעורף המבנה לשימור כך שבמבנה העורפי יתאפשר בינוי של שתי קומות בלבד בגובה המבנה לשימור ובמבנה המערבי תותר בנייה של עד 19 קומות. לאור האמור דוחה הוועדה את עמדת הוועדה המקומית בדבר הנמכת הבינוי במגרש המגורים לגובה של 15 קומות. ג' - במסגרת התוכנית המופקדת מוצע בינוי של 76 יחידות - דיור ביחס ל - 58 יחידות המתאפשרות במצב המאושר ובסך - הכול תוספת של 18 יחידות - דיור אשר אינה מהווה תוספת משמעותית ביחס למצב הסטטוטורי המאושר בתא השטח. יובהר כי מאחר ותוספת היחידות האמורה אינה משמעותית היא אינה מצריכה בדיקות תחבורתיות לצורך קידומה ואינה צפויה להעמיס על התשתיות הקיימות בסביבת התוכנית ביחס למצב הסטטוטורי המאושר. בנוסף יובהר כי התוכנית ממוקמת על רחוב סוקולוב המהווה את אחד מהרחובות הראשיים בעיר, משורת היטב על - ידי תחבורה ציבורית כבר כיום ומסומן בתוכנית המתאר

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

כציר תחבורה ציבורית. ד' - בהמשך לאמור דוחה הוועדה את עמדת הוועדה המקומית להגדלת תקני החנייה בתוכנית ומבהירה כי עמדת הוועדה המחוזית היא לצמצום תקני החנייה, בפרט באזור משורת היטב כאמור לעיל. לפיכך קובעת הוועדה צמצום תקני החנייה בתוכנית כך שתקני החנייה לשימושי המסחר יבוטלו. ה' - היקפי הבנייה, השימושים וצפיפויות הבנייה המוצעות בתוכנית תואמים למגמות התכנון העתידות לעיר הרצליה, כפי שמשקפות בתוכנית המתאר המופקדת הקובעת את רחוב סוקולוב בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה וכאזור לחיפוש בנייה לגובה עד 25 קומות. ו' - בהמשך לבקשת הוועדה המקומית הוועדה קובעת כי יינתן כתב שיפוי כתנאי לתוקף וזאת לנוכח היות התוכנית ביוזמה פרטית לתכנון נקודתי היוצרת בינוי מגדלי בלב מרקם בנוי. ז' - בנוסף קובעת הוועדה כי השימושים המותרים במבנה לשימור יורחבו כך שבקומה השנייה יתאפשרו שימושי משרדים ותעסוקה לסוגיה. הוראות התוכנית יעודכנו בהתאם.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רגע. לא "בנוסף". זה הוועדה קובעת.

גב' רעות פוסק :

הוועדה קובעת. לאור האמור מוצאת הוועדה כי התוכנית הנידונה הינה תוכנית ראויה המטפלת בשימור המבנה בתחומה, מפרישה שטחים לטובת שימושים ציבוריים והסדרת רוחב המדרכות ברחובות הגובלים בתחום המבנה והינה תואמת למגמות התכנון המקודמות לרחוב סוקולוב ולאופיו של הרחוב כרחוב ראשי ומשמעותי בעיר המאופייין בעירוב שימושים. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את התוכנית, להלן פירוט המענה להתנגדויות : התנגדות רשות שדות התעופה. לטענה כי תחום התוכנית נופל בתחום מגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה הנובעים מקיומו של שדה התעופה הרצליה, לרבות מגבלות בנייה בגין גובה המישור הקוני וכי הגובה המבוקש לבנייה במגרש עומד על 135 מטר מעל פני הים והוא חורג מ - 41 מטר מהגובה המותר באזור זה וכי מגבלות הטיסה כאמור חלות עד להפסקת פעילות השדה בפועל ופינויו על - ידי רשות שדות התעופה. לפיכך יש לשנות את מסמכי התוכנית ולהתאימם למגבלות הבנייה באזור זה. אנחנו מקבלים את ההתנגדות בחלקה. לאחר שמיעת ההתנגדויות לתוכנית ובעקבות פנייה יזומה של לשכת התכנון לרת"א נמצא כי רת"א שלחו סירוב לתוכנית, עובדה אשר לא עמדה בפני הוועדה לעת הדיון. בעקבות זאת פנה יזם התוכנית לרת"א שהוציאה מסמך עמדה במסגרתו נדרשה השלמת סקר אווירונאוטי אשר יבחן את השלכות אישור התוכנית על בטיחות הטיסה בשדה התעופה הרצליה. מסקנות הסקר והמלצותיו נבחנו ברת"א ונמצא כי ניתן לאשר את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים : 1 - תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לצורך קבלת הנחיות לסימון ולתאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה. 2 - תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה הינו אישור רת"א. תנאים אלו יוטמעו תחת סעיף בטיחות טיסה שיתווסף להוראות התוכנית. עותק מעודכן של הוראות התוכנית הועבר לרת"א.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

גב' רעות פוסק :

התנגדות היזם,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התנגדות סלטון.

גב' רעות פוסק :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

כן. לטענה כי יש לצמצם את תקן החנייה לשימושי מסחר בתחום התוכנית מכוח תקנה 2 ב' לתקנות התכנון והבנייה מאפשרת למוסד התכנון לקבוע תקן נמוך מהמספר המזערי הנקבע בתוכנית, לאור העובדה כי יש להניח שמרבית הלקוחות הם תושבי הסביבה הקרובה שלא ישתמשו ברכב פרטי לצורך הגעה למקום ולאור קרבת תחנת מטרו המתוכננת ברדיוס של 140 מטר משטח התוכנית, מקבלים את ההתנגדות. לאור מיקומה של התוכנית על רחוב סוקולוב, אחד הרחובות הראשיים בעיר המשורת היטב על - ידי תחבורה ציבורית כבר כיום, מסומן לתוכנית המתאר כציר תחבורה ציבורית ולאור מדיניות הוועדה המחוזית לצמצום תקני חניה במידת האפשר על - מנת להימנע מעידוד שימוש ברכב פרטי קובעת הוועדה צמצום תקני החנייה בתוכנית כך שתקן החנייה לשימושי המסחר יבוטל. לטענה כי יש להרחיב את הפירוט בעניין השימושים המותרים במבנה לשימור ולהתאים את רשימת השימושים כאמור לשימורים המפורטים בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 4 המתייחס למבנה הצפון מערבי בתוכנית המופקדת וזאת לצורך הותרת גמישות תכנונית בקביעת שימושים במבנה לשימור לצורך מימוש מטרות התוכנית באופן מיטבי - לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראה סעיף ז' לעיקרי ההחלטה. וזהו.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

או - קיי. אז ההחלטה היא,

גב' רעות פוקס :

ההחלטה היא לתת תוקף לתוכנית בהתאם לאמור לעיל. מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה. החלטת הוועדה לתת תוקף לתוכנית תהיה תקפה ל - 3 חודשים מיום פרסום ההחלטה. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה תבוטל התוכנית ותיסגר ללא צורך בדיון נוסף.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

יוצא מהכלל.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

סעיף מספר 3 : תוכנית - 506-0379776 : רג/1800 - תוכנית תאר למתחם הבורסה - רמת -

ג

נוכחים :

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה
גב' חוה ארליך
גב' טל ואגו
עו"ד דרורי שפירא
גב' יעל פרי
גב' טלי דותן

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

רמת - גן.

גב' יעל פרי :

ישנה תוכנית גדולה מתאר למתחם הבורסה. הוגשו, כבר הוגשו אליה די הרבה התנגדויות ואז, זה רק,

גב' חוה ארליך :

לא, רגע, שנייה. תגידי מתי מסתיים ה - ,

גב' יעל פרי :

אני הולכת להגיד. עד 31 למרץ 2020 ולכן אנחנו ממליצים לא להאריך כי בזמן שהם רשמו את זה, ב - 27.2, כלומר, וגם היום יש להם זמן עד 31 למרץ להגיש התנגדות.

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, אבל הם כתבו איזושהי סיבה ספציפית.

גב' יעל פרי :

אני יכולה להגיד. הם מבקשים לשמור על זכויותיהם ולקדם תכנון יחד עם יזם אשר ייטיב עם כל הצדדים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מי?

גב' יעל פרי :

עורך - דין אלי סגל ובשם חלק מבעלי זכויות ברחובות ביאליק 105 עד 119 ורחוב בז'ראנו 4 עד 12. הם מבקשים כאילו 120 יום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

לא, בשום פנים ואופן לא.

גב' חוה ארליך :

בשביל לקדם תכנון ולהציג אותו בהתנגדות?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
כן. אז לא.

גב' יעל פרי :

תכנון אשר ייטיב עם כל הצדדים. מבקשים להימנע ממצב שתונצח טעות כזאת או אחרת.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
לא, לא, לא.

עו"ד דרורי שפירא :

התוכנית של הבורסה היא לא תוכנית מתארית?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

היא תוכנית מתארית ואנחנו לא מאפשרים את זה ואם רוצים, שיגישו התנגדות למתארית. הם לא יכולים לבוא עם תוכנית חילופית. אנחנו לא מאשרים.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ההחלטה היא שלא, לאשר,

גב' יעל פרי :

המכתב של עורך - דין אלי סגל הובא בפני הוועדה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה. אין לנו פה החלטה. זה מה שאת אומרת. איפה הצעת החלטה?

גב' יעל פרי :

פשוט להגיד שמכתבו הובא בפני הוועדה והוועדה מחליטה שלא להאריך את המועד להגשת התנגדות שהינו עד 31 למרץ 2020.

עו"ד דרורי שפירא :

למה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מאחר ויש לו מספיק זמן להגיש את ההתנגדות כסדרה.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' יעל פרי :

כ.ן. 1 - ,

גב' חוה ארליך :

לא הועלה נימוק,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא הועלה נימוק,

עו"ד דרורי שפירא :

מכיוון שמדובר על תוכנית מתארית,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כ.ן.

עו"ד דרורי שפירא :

ונותר זמן מספק להגיש,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

התנגדות.

עו"ד דרורי שפירא :

להתנגדות,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

במועדים הקבועים בחוק.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

סעיף מחוץ לסדר היום : תוכנית - החשמונאים / בועז - רמת - גן

נוכחים :

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה

גב' חוה ארליך

גב' טל ואגו

עו"ד דרורי שפירא

גב' יעל פרי

גב' טלי דותן

גב' יעל פרי :

ופתחתי את המגירה שלי ויש שם תוספת, לא לתוכנית הזאת, אז אני אכניס אותה מחוץ לסדר יום מכיוון שאין לי בשבוע הבא דיון.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' יעל פרי :
מדובר על, רגע,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
עכשיו אנחנו כבר לא מקבלים בקשות לדחייה בגלל נסיעה לחו"ל למה אין נסיעות לחו"ל.

גב' יעל פרי :
אז זה משהו שהוא בדיעבד. אז מדובר על תוכנית, אתן מכירות, החשמונאים / בועז, גם כן ברמת - גן, נכון? ועורך - דין אשר כהנא נמצא בבידוד. אז זה ברוח התקופה. אז אני ביקשתי ברגע זה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אם לא חו"ל זה בידוד. כן.

גב' יעל פרי :
כן, בגלל זה אני אומרת "בדיעבד". אז ביקשתי ברגע זה משמעון לבדוק עד מתי ניתן להגיש, אז ניתן עד 17 למרץ אז מה שאתן מחליטות.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
בידוד לא מונע הגשת התנגדות כתובה.

גב' חוה ארליך :
רגע, עד מתי הוא בבידוד? אפשר כבר לדעת את הפרטים,

גב' יעל פרי :
אז רגע, אני כבר אגיד. הוא מתכוון לייצג עשרות תושבים מרמת - גן,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
הוא מתכוון, הוא עוד לא מייצג.

עו"ד דרורי שפירא :
על איזה תוכנית?

גב' יעל פרי :
הוא מייצג, הוא מייצג. החשמונאים / בועז. הוא מייצג עשרות תושבים מרמת - גן וגבעתיים להקמת מגדל 18 קומות. בסוף שבוע שעבר הוא אומר, והמכתב הוא מ - 8 למרץ. בסוף שבוע שעבר הוא נכנס לבידוד ביתי לתקופה של 14 ימים. למיטב ידיעתו גם חלק מהמתנגדים מצויים בבידוד בתקופה זו ומדובר במצב חירום, כאשר האינטרס הלאומי העליון בשעה זו היא מניעת התפשטות מחלת הקורונה.

עו"ד דרורי שפירא :
מרבית המתנגדים מצויים בבידוד?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' יעל פרי :

הוא לא אמר מרבית, הוא אמר חלק.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

תעזבו רמת - גן, הוא הכניס גם את גבעתיים בבידוד. תיכף הוא יגיד שגם אני צריכה להיכנס לבידוד.

גב' יעל פרי :

האם זה תוכנית גובלת? זה תוכנית גובלת?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

מי יודע.

גב' יעל פרי :

לא זוכרת, לא זה.

גב' חוה ארליך :

רגע. מה - 8 למרץ הוא שבועיים או שהוא ב - 8 למרץ הוא כתב לך שהוא בסוף,

גב' יעל פרי :

לא הוא כתב סוף שבוע שעבר. איזה תאריך זה היה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

7 למרץ זה,

גב' יעל פרי :

היום זה ה - 8. היום זה התשיעי, אתמול ה - 8. אז 5, 6 למרץ.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

ומתי הוא כתב את זה?

גב' יעל פרי :

היום.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

אה.

גב' יעל פרי :

אתמול.

גב' רונית קיזר :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

אבל מה הבעיה?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל מה הבעיה להגיש אם הוא בבירוד?

גב' רונית קידר :
יש לו הרבה זמן לעבוד עליה.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
נכון.

גב' יעל פרי :
בכדי למנוע מצב, הוא מבקשת את הארכת המועד בכדי למנוע מצב בו ייאלצו תושבים להפר את הנחיות משרד הבריאות בכדי להגן על זכויותיהם ולעשות בימים אלה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
אבל הגשת התנגדות זה לא הופעה בפני הוועדה. הגשת התנגדות היא הגשה בכתב.

עו"ד דרורי שפירא :
כמה הוא מבקש?

גב' יעל פרי :
עד 17 לאפריל, חודש ימים מתום המועד שהוא 17 למרץ.

עו"ד דרורי שפירא :
כמה זמן עד ה - 17 למרץ?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
שבוע.

עו"ד דרורי שפירא :
כמה זמן יש מהיום עד ה - 17 במרץ?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
ממתי התוכנית מופקדת?

גב' יעל פרי :
31 למרץ,

עו"ד דרורי שפירא :
כמה זמן יש,

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020**

גב' יעל פרי :

17 לינואר.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

זאת - אומרת שמ - 17 לינואר היה המון זמן להכין את ההתנגדות. זה נכון. היה המון זמן להכין את ההתנגדות. הוא מודיע בעצם שהוא נכנס אתמול לבידוד.

גב' יעל פרי :

כן, לפני כמה ימים.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

חזקה עליו שאם הוא מייצג הרבה מאוד תושבים בתוכנית הזאת אז הוא כבר היה סיפק בידו להכין את העבודה והגשת התנגדות היא הגשה בכתב.

עו"ד דרורי שפירא :

אפשר לתת עוד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

שבוע.

(מדברים יחד)

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

לא, אני, תקשיבו. אני לא יודעת שכניסה לבידוד מפרה את היכולת לעבוד. נהפוך הוא.

גב' חוה ארליך :

היום גם אפשר להגיש התנגדות מקוונת, נכון?

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן.

עו"ד דרורי שפירא :

בסדר. אם הוא רוצה להיפגש עם האנשים,

גב' יעל פרי :

הם שולחים את המייל.

גב' חוה ארליך :

אפשר להאריך עד סוף מרץ שזה נותן לו שבועיים בערך.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

כן, אבל אתם מבינים שאין לזה סוף כי כל יום ימצא בן - אדם אחר לבידוד והנה לנו עילה חדשה ויוצאת מהכלל.

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

גב' רונית קיזר :

אבל זה לא משרד? אין לו עוד עובדים?

גב' יעל פרי :

הוא רשום האמת לבד במשרד. כן, הוא רשום לבד.

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

טוב. בואו ניתן שבועיים.

גב' יעל פרי :

בסדר. שבועיים מתום המועד? כן, זה בדיוק 31 למרץ.

גב' תזה ארליך :

זה עד סוף החודש, בסדר. יש התנגדויות,

עו"ד דרורי שפירא :

רגע, אז מה ההחלטה? הוועדה מחליטה, צריך החלטה, יעל. הוועדה מחליטה,

גב' יעל פרי :

על הארכת המועד,

עו"ד דרורי שפירא :

הוועדה אינה סבורה כי יש בדברי המתנגד סיבה,

גב' יעל פרי :

רק שנייה,

עו"ד דרורי שפירא :

סיבה להארכה,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :

עילה להערכה,

גב' תזה ארליך :

יחד עם זאת לטובת לב ורוח חג הפורים,

גב' יעל פרי :

עם זאת מחליטה הוועדה,

עו"ד דרורי שפירא :

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל - אביב
ועדת משנה ב' להתנגדויות מתאריך 9.3.2020

להאריך את המועד,

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה :
באיחולי בריאות.

גב' יעל פרי :
להאריך ל - 31.3.

עו"ד דרורי שפירא :
זהו?

סעיף מספר 4 : נושא - אישור פרוטוקולים
אישור פרוטוקול ישיבה מספר 1325 מיום 10.2.2020
אישור פרוטוקול ישיבה מספר 1326 מיום 17.2.2020

נוכחים :

גב' דניאלה פוסק - יושבת ראש הוועדה

גב' חוה ארליך

גב' טל ואגו

עו"ד דרורי שפירא

גב' יעל פרי

גב' טלי דותן

גב' יעל פרי :

כן, ואישורי פרוטוקולים .

גב' חוה ארליך :

איזה? תקראי ל - ,

גב' יעל פרי :

לאשר פרוטוקולים מספר, כל האחרונים שהיו, מספר 1325 מיום ה - 10.2.20 ופרוטוקול 1326 מיום 17.2.20.
זה דניאלה.

עו"ד דרורי שפירא :

זהו, סיימנו?

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

גב' יעל פרי :
כן.

עו"ד דרורי שפירא :
טוב.

** סוף הישיבה **

"חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

נספח ו

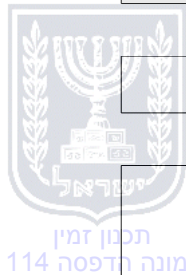
**הוראות תכנית מתאר מקומית
תכנית 507-0403931 רובע שדה דב -
תא444**

עמ' 348

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0403931

רובע שדה דב - תא/4444



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/03/2020

לאשר את התוכנית

07/09/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח שדה דב הינו משטחי אחד משטחי הקרקע האחרונים לאורך חוף היס הסגורים למעבר, תכנית זו מציעה לפנותם ולפתח במקומם רובע עירוני תוך יצירת מתווה תכנוני ייחודי, המשלב בין היתר עקרונות פיתוח ברי קיימא וטכנולוגיות עירוניות חדשניות. רובע המגורים המעורב מתוכנן עבור כ-16,000 יח"ד וכ-25,000 מועסקים. מימוש חזון חיבור המרקם הקיים והמתוכנן בראייה עתידית יאפשר רצף עירוני חי ונגיש מחוף היס לשכונות הקיימות והחדשות ממזרח.

תכנית זו כוללת כ-1,300 דונם והינה תכנית מתארית, עם הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. התכנית מגדירה מתחמי תכנון שלכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת. חלקה של התכנית, הכולל את תשתיות העל הציבוריות ואת מערך השטחים הפתוחים המרכזיים, כולל הוראות של תכנית מפורטת. לפיכך ניתן להקים מכוחה של תכנית זו את תשתיות העל הציבוריות בתחומה, ובכלל זה דרכים ראשיות וכן את השטחים הפתוחים המרכזיים שבין היס והרובע, כל זאת לטובת הציבור.

על מנת לייצר רובע עירוני חי ואיכותי, הבניה האופיינית המוצעת ברובע הינה בניה מרקמית משולבת שימושים, במסגרתה מוצעת יצירת מבניים הכוללים שטחים פתוחים ציבוריים במרכזם וחזיתות רחוב פעילות ונגישות בחזית הבניינים. כחלק ממערך הבינוי מוצעים כ-35 מגדלים, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין והטיילות הראשיות.

התכנית כוללת מערך שטחים פתוחים, בהיררכיה ובגדלים משתנים כגון פארק החוף, גינות באזורים הבנויים, כיכרות שונות (ביניהן כיכר אבן גבירול- שמוצעת ככיכר עירונית גדולה או כיכר/ שצ"פ איינשטיין), טיילת המסלול, "אצבעות ירוקות" אשר מחברות בין הבינוי אשר ממזרח אל פארק החוף ורצועת החוף שממערב. השטחים הפתוחים יכללו שטחים 'כלל-רובעיים', שטחים המיועדים לחופי רחצה וספורט ימי או אזורי שהיה וטבע. בנוסף מוצעים שצפ"ים שכונתיים המשמשים כשטחים לפעילות פנאי. הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים לניהול מי נגר, הממלאים תפקיד גם במערך הניקוז החל מרצועות נטיעות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר. תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות, כך שתתאפשר נטיעת עצי צל גדולים ומפותחים.

התכנית מקצה מסך כלל יחידות הדיור - 2,400 יח"ד לדיור בהישג יד, והבניה, (להלן דיור בהישג יד כמטרה ציבורית). בדרך זו מבקשת התכנית לתמוך בעירוניות חדשה, הרואה אמצעי לקידום שוויון חברתי ולהקטנת הקוטביות. עוד יאפשר תמהיל הדיור המוצע התאמת הסביבה האורבנית לשינויים העתידיים לחול בה באמצעות מיתון השינויים הדמוגרפיים המהווים חלק בלתי נפרד הממחזר ומחדש חייה של העיר.

בסמוך לתחום התכנית, מעגנת רידינג ההיסטורית, שטח המהווה הזדמנות ליצירת מוקד ייחודי של ספורט ונופש, בדגש על חינוך ימי, אשר יהיה אבן שואבת לתושבי המחוז ויספק מקומות עגינה נדרשים. לעת אישור תכניות עתידיות למרינה מורחבת בתחום מעגנת רידינג, ניתן יהיה לשקול בתחום פארק החוף בתכנית זו שטח למבנה ציבור שיהווה חיבור המרקם העירוני למרינה. בנוסף, פינוי שדה התעופה דב יאפשר הכשרת למעלה מקילומטר של חזית חוף לשימוש הציבור.

התכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות הולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק.

בעוד תכניות מתאר טיפוסיות מסתפקות בחיזוי היקף הצריכה האנרגטית הנדרשת ובמתן מענה המבוסס באופן בלעדי על רשת ייצור והולכה הארצית, התכנית המוצעת מעודדת ומאפשרת הקמה של מערך אנרגיה מקיים, אשר היתכנותו ומשמעותיותו יבחנו ויוצגו במסגרת התכניות המפורטות שיקודמו מכח תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית** רובע שדה דב - תא/4444

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית **מספר התכנית** 507-0403931

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מחוזית**

לפי סעיף בחוק **לי"ר**

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה **תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו**

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **לא**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	179456
קואורדינאטה Y	668960

1.5.2 תיאור מקום

התכנית משתרעת על שטח של כ-1,300 דונם. התכנית ממוקמת מערבית לשד' לוי אשכול ושכונת נופי ים, מזרחית לטיילת חוף הים, צפונית לשד' שי עגנון ולתחנת הכח רידינג. גבולה הצפוני של התכנית משיק לתכנית 3700. תחום התכנית משמש ברובו כשדה תעופה אזרחי וצבאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון מערב העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	94-108, 121, 127, 279-281	87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294
6634	מוסדר	חלק	6, 15, 78-89, 124, 150, 155-156, 164-173, 175-181, 198-205, 208-210, 219, 221-223, 226, 228, 232, 237-238, 240, 242-243, 246, 249, 253, 257, 260, 264, 270-271, 275, 279, 302-307, 312, 314, 324, 329, 331, 349	22, 125, 142-149, 157, 281, 308, 316
6648	מוסדר	חלק		187
6883	מוסדר	חלק	10	
6884	מוסדר	חלק	2	
6885	מוסדר	חלק	4, 20	18-19



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6896	מוסדר	חלק	14-15, 28-29, 31-32, 34-35, 38, 45-47, 72-76, 78-81, 83, 158, 206	16, 37, 77, 82, 167, 204, 207
6900	מוסדר	חלק	6	9, 22-23
7186	מוסדר	חלק	3	



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2303, 2290	תא/ 1111
603 - 601, 507	תא/ 3388 א
3	תא/ 3484
24	תא/ 628



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ א/ 3. הוראות תכנית תמא/ 10/ א/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / א/ 3
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/05/2004	2910	5298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 2. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א/ 2 / 3
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ט. הוראות תכנית תמא/ 37/ ט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ט
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71/ ג. הוראות תכנית תתל/ 71/ ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 71 / ג
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 5000
19/02/1953		0	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/ ל.	החלפה	תא/ ל
02/01/1964	558	1061	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/ 628.	החלפה	תא/ 628



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1111	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1111	1515		27/03/1969
תא/ 1435	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1435	2209	1529	01/04/1976
תא/ 1820	החלפה	תכנית זאת מחליפה את תכנית מס' תא/1820.	2786		09/02/1982
תא/ 1112 ג	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/1112 ג	4557	5149	13/08/1997
תא/ ח	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית תא/ ח.	4978	2239	16/04/2001
תא/ 2700 9	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/ 2700 .9	5054	1458	14/02/2002
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 3365	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3365. הוראות תכנית תא/ 3365 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה ביניהן, תקבענה הוראות תכנית זו.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 3440	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית תא/ 3440	5526	4150	10/05/2006
תא/ 2848	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/2848	5691	3514	12/07/2007
תא/ ג/ 1	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תכנית תא/ ג/ 1.	5705	3996	20/08/2007
תא/ 3484	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3484	5939	3276	06/04/2009



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 3388 / א	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3388/א'	6593	4687	19/05/2013
תא/ 3700	החלפה	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' תא/3700	6967	2835	15/01/2015
תא/ 4096	החלפה	תכנית זאת משנה בתחומה את תכנית מס' תא/4096	9036	5537	10/05/2015
507-0177683	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0177683. הוראות תכנית 507-0177683 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016
507-0271700	כפיפות	הוראות תכנית 507-0271700 תחולנה על תכנית זו עבור המגרשים המיועדים 'לדירור בר השגה' בלבד, תחול צ' רק לנושא היקף השימושים המשניים לשימוש הראשי.	7304	8757	18/07/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			ארי כהן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תכנית מתארית - הוראות	רקע		1	28/06/2020	ארי כהן	21: 55 28/06/2020	נספח פירוט זכויות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 2500		26/03/2019	ברני גטניו	14: 17 17/02/2019	נספח מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	1	15/06/2020	ארי כהן	08: 11 15/06/2020	נספח בינוי ופיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	27/03/2019	ברברה אהרונסון	07: 53 27/03/2019	נספח נוף	לא
חתכים	מנחה	1: 500	2	14/02/2019	ברברה אהרונסון	13: 38 14/02/2019	נספח חתכים נופיים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 2500	35	13/03/2019	ארי כהן	13: 58 13/03/2019	תדריך למתכנן תכניות מפורטות	לא
עקרונות תכנון	מחייב	1: 5000	1	27/03/2019	ארי כהן	07: 24 27/03/2019	נספח מתחמי תכנון ותחומים להיתר	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/06/2020	אורן צמיר	15: 13 17/06/2020	נספח תנועה - גיליון 1: תכנית מערכת הדרכים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/06/2020	אורן צמיר	15: 14 17/06/2020	נספח תנועה - גיליון 2: נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/06/2020	אורן צמיר	15: 14 17/06/2020	נספח תנועה - גיליון 3: נספח שבילי אופניים	לא
דרכים	מנחה	1: 2500		17/06/2020	אריה לבנטן	15: 16 17/06/2020	נספח כבישים - תכנית	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	2	03/03/2019	אריה לבנטן	15: 05 07/03/2019	נספח כבישים - חתכים	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 1	25	25/02/2019	אורן צמיר	12: 53 27/02/2019	דוח תחזיות תנועה - הדוח נערך ע"י אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ ובניהול של תמר דרייפוס, המחלקה לתכנון ומחקר תחבורה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	10/02/2019	חיים פיאלקוף	14: 20 11/02/2019	נספח פרוגרמטי	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 2500	1	14/02/2019	ברברה אהרונסון	13: 35 14/02/2019	נספח עבודות עפר	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		17/06/2020	שמואל בדולח	15: 20 17/06/2020	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 2500		17/06/2020	שמואל בדולח	15: 17 17/06/2020	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	14	20/02/2019	שמואל בדולח	06: 59 20/02/2019	פרשה טכנית לנספח תשתיות, מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	17/06/2020	שמואל בדולח	15: 20 17/06/2020	נספח הידרולוגיה וניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	17	20/02/2019	שמואל בדולח	07: 00 20/02/2019	פרשה טכנית לנספח הניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	3	25/03/2019	מאיר סבג	15: 11 25/03/2019	נספח תיאום תשתיות 1: 1250 / 1: 2500	לא
תשתיות	מנחה	1: 100	2	28/06/2018	מאיר סבג	15: 13 25/03/2019	נספח תיאום תשתיות-חתכים 1: 100	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	4	24/10/2019	מאיר סבג	09: 55 27/10/2019	חתכי רחוב עקרוניים	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	403	17/03/2019	דרור נחמיאס	08: 39 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	63	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 38 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים: קובץ 1 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	29	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 39 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים: קובץ 2 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	37	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 40 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים: קובץ 3 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	360	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 41 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים: קובץ 4 מתוך 7	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	35	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 42 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 5 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	123	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 44 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 6 מתוך 7	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 2500	161	17/03/2019	דרור נחמיאס	18: 46 17/03/2019	תסקיר השפעה על הסביבה- נספחים נלווים : קובץ 7 מתוך 7	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	22/08/2016	מנחם הדר	11: 44 09/10/2018	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	122	04/11/2018	נילי מסטר גל	11: 27 04/11/2018	תיק תיעוד שדה התעופה דב - קובץ 1 מתוך 2	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	102	04/11/2018	נילי מסטר גל	12: 17 04/11/2018	תיק תיעוד שדה התעופה דב - קובץ 2 מתוך 2	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2500	90	03/07/2018	נילי מסטר גל	13: 28 03/07/2018	תיק תיעוד - חוות מיכלי הדלק	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 2500	29	19/03/2020	אסתי כהן	11: 04 19/03/2020	טבלת הקצאה ואיזון	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 2500	39	19/03/2020	אסתי כהן	11: 03 19/03/2020	עקרונות שומה לתכניות איחוד וחלוקה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 2500	27	11/12/2019	אסתי כהן	07: 11 12/12/2019	טבלת שעבודים על מקרקעין בתחום התכנית	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת מרחב עסקי ת"א	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	gilit@land. gov.il
המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול) (6896	מייצג בא כח	מייצג בא כח, זכאי רחל		המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול (6896)	תל אביב- יפו	צייטלין	1	03-6092753		rachel@zala w.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, גילי טסלר		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073	03-7632074	gilit@land.gov.il
פרטי	---		המנהלים מטעם בית המשפט לניהול הגוש הגדול (6896)	תל אביב- יפו	צייטלין	1	03-6092753		rachel@zalaw.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל התכנית וראש צוות התכנון	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים) (2001 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
אדריכלית נוף	אדריכל	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	עין כרם	25	02-6419143	02-6436825	barbara@s-aronson.co.il
אדריכל התכנית	אדריכל	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים) (2001 בע"מ	ירושלים	(1)	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
אדריכלית שימור	אדריכל	נילי מסטר גל	107547		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-6124999	rq9@zahav.net.il
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	שכטמן יוסף	106	02-5861913		cfialk@gmail.com
יועץ קיימות	יועץ	אביעד שר שלום			תל אביב- יפו	ברנדיס	47 א			sarshalom.avid@gmail.com
ממוחה לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	drorn@adam-ma.co.il
מומחית לאיכות הסביבה	יועץ	רבקה חוצן		אדמה	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	rivka@adam-ma.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מתכנן תנועה ותחבורה	מהנדס	אורן צמיר	22426	מת"ן הנדסת תחבורה ותנועה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	oren@matan-eng.co.il
מהנדס כבישים	מהנדס	אריה לבנטן	1622	אלתן ושות' הנדסה אזרחית	רמת גן	הבוניים	2	03-5751755	03-5750127	mail@eltan-eng.co.il
עורך סקר עצים	אקולוג	מנחם הדר			זכרון יעקב	יציאת אירופה	16	04-6899722	04-6899722	menachem.adar@gmail.com
שמאית התכנית	שמאי	אסתי כהן	185	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	office@danco.co.il
יועץ תשתיות גז	יועץ	רמי לוי		לודן הנדסה ישראל בע"מ	יקנעם עילית	התנופה	4	04-9599888	04-9599880	ludan-gas@ludan.co.il
עורך סקר טבע עירוני	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317	04-6307317	maozni@gmail.com
מהנדס אזרחי אחראי תיאום תשתיות	יועץ תשתיות	מאיר סבג	106494	מרום תובל- ייעוץ ניהול והשקעות בע"מ	רמת גן	(3)		077-4600788		meir@marom-tuval.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	מהנדס	ערן בלום	16045	ג. איטקין-ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062	02-6735258	blum@e- blum.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516353	danal@datam ap.com

(1) כתובת : גטיי מלחה.

(2) כתובת : פארק חבל מודיעין, רח' אגוז 6.

(3) כתובת : שלום 3.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים המיועדים לבינוי הכוללים שטח פתוח התחומים על-ידי שטחים ציבוריים המצויים במתחם תכנון אחד.
דיור מכליל	כל אחד מסוגי מגורים אלה: (א) יחידות דיור קטנות. (ב) דירות להשכרה ארוכת טווח. (ג) דירות עם תקן חניה 0. (ד) מעונות סטודנטים. (ה) דיור מוגן - דיור מוגן / דיור לתשושי נפש / דיור סיעודי (כולל שטחים נלווים למגורים, לרבות: אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נלווים, לרבות מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה, מסחר נלווה כגון מסעדה ובית קפה, דיור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים). (ו) דיור-בהישג-יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התו"ב התשכ"ה-1965.
דירות	חלק בלתי נפרד מ"יחידת הדיור הראשית", המשמש כיחידה נפרדת למגורים ואשר מתקיימים בה כל אלה: השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא עולה על 25 מ"ר, היחידה הנפרדת כוללת גישה ישירה מיחידת הדיור הראשית.
דירות קטנות	כמשמעותן בסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
יחידת דיור ראשית	יחידה למגורים ששטחה לפחות 120 מ"ר (שטח עיקרי, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירת) ואשר בה מתאפשרת דיורית.
יחידת תכנון	שטח רציף שבעניינה תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. היקף השטח יקבע בתכנית המפורטת.
מתחם התכנון	תחומה של תכנית מפורטת.
ציר ירוק עירוני	רחוב עירוני המאפשר תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשלב נטיעות ושטחים פתוחים בו תובטח האפשרות לרצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים.
שטח ברטו	סך השטחים העיקריים ושטחי שירות העל קרקעיים, ללא שטחי מרפסות.
שטח כולל של יחידת דיור	השטחים העיקריים ושטחי השירות באותה יחידה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון רובע עירוני חדש אשר יהווה חיבור למרקם העירוני הקיים והמתוכנן וייצר רצף עירוני בין חלקי העיר. התכנית הינה ברובה מתארית, המייעדת את כל שטחה לאיחוד וחלוקה בעתיד על פי עקרונות הקבועים בה. שטח התכנית מחולק לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד מהם תוכן תכנית מפורטת נפרדת ובלתי תלויה באחרות.

תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחומות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהם: מגורים ומסחר ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור, מלונאות, תעסוקה, תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, דרך מוצעת.
2. קביעת זכויות בנייה למגורים וקביעת מספר יחידות הדיור בתכנית, ויחיד בהישג יד כמשמעותן בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה (להלן: דיור בהישג יד כמטרה ציבורית).
3. קביעת זכויות בנייה למלונאות.
4. קביעת זכויות בנייה לתעסוקה.
5. קביעת זכויות בנייה למסחר.
6. קביעת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור.
7. קביעת זכויות בניה למתקנים הנדסיים.
8. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בתחום מגרשים ביעודים "מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור" ו-"מגורים, מסחר ומוסדות ציבור".
9. חלוקת השטח לשלושה מתחמי תכנון, קביעת ייעודי הקרקע העיקריים בכל אחד מהם. לכל מתחם תכנון תוכן תכנית מפורטת נפרדת. מתן הנחיות להכנת תכניות מפורטות להבטחת התאמה להוראות תכנית זאת.
10. יעוד שטח התכנית לאיחוד וחלוקה בעתיד, על פי עקרונות לאיחוד וחלוקה הקבועים בתכנית זו.
11. קביעת הוראות ברמה מפורטת לפיתוח פארק חופי רחב וטיילת, תוך שילוב מוקדי פיתוח בעורף החוף, חניון ציבורי תת-קרקעי משולב עם מסוף אוטובוסים. הכל, תוך שמירה על הסביבה החופית, על ערכי טבע ונוף העירוניות.
12. קביעת הוראות שיאפשרו את הפעילות האורבנית לאורך המשך רח' אבן גבירול כרחוב עירוני ראשי, לאורך דרך הים, ולאורך השדרות היורדות אל הים.
13. תכנון ברמה מפורטת של רשת הרחובות הראשיים לרבות אבן גבירול (דרך מס' 100), איינשטיין (דרך מס' 03), דרך הים (דרכים מס' 42,60) הכוללים מדרכות, שבילי אופניים ורק"ל (באבן גבירול ואיינשטיין).
14. קביעת הוראות ברמה מפורטת להקמת מתקנים הנדסיים, מערכות ניהול נגר, מתקני וקווי תשתית.
15. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים ושל "בנייה ירוקה".
16. הוראות המאפשרות שימושים זמניים במגרשים לצרכי ציבור.
17. סימון שטחים לביטול דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	2402, 2401, 1401
מתקנים הנדסיים	1802, 1801
עירוני מעורב	2501
מבנים ומוסדות ציבור	3602, 3601, 2609 - 2605, 2603 - 2601, 1606 - 1601
מלונאות (אכסון מלונאי)	3303 - 3301, 2301
שטח ציבורי פתוח	3706 - 3701, 2709 - 2701, 1708 - 1701
פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 370 - 374, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F
ככר עירונית	2007 - 2001
דרך מאושרת	3905 - 3901, 2905 - 2901, 1915 - 1901
דרך מוצעת	3927 - 3921, 2930 - 2921, 1929 - 1921
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3107 - 3101, 2105 - 2101, 1106 - 1101
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3210 - 3201, 2214 - 2201, 1204 - 1201
מסחר תעסוקה ותיירות	2452, 2451, 1452, 1451
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001

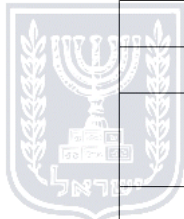
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	פארק / גן ציבורי	380A
בלוק מסוף מתע"נ	דרך מאושרת	3901
בלוק מסוף מתע"נ	דרך מוצעת	2924
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2211
גבול מתחם	דרך מאושרת	1901 - 1915, 2901 - 2905, 3901 - 3905
גבול מתחם	דרך מוצעת	1921 - 1929, 2921 - 2930, 3921 - 3927
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
גבול מתחם	ככר עירונית	2001 - 2007
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1601 - 1606, 2601 - 2603, 2605 - 3602, 3601, 2609
גבול מתחם	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1101 - 1106, 2101 - 2105, 3101 - 3107
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1201 - 1204, 2201 - 2214, 3201 - 3210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	3303 - 3301, 2301
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותיירות	2452, 2451, 1452, 1451
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1802, 1801
גבול מתחם	עירוני מעורב	2501
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 370 - 374, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1701 - 1708, 2701 - 2709, 3701 - 3706
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
גבול מתחם	תעסוקה	2402, 2401, 1401
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1907, 1914, 1915, 2903, 2904, 3901 - 3905
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	1927, 2924, 3922, 3924
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	2001, 2007
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1601 - 1603, 2606, 2607, 2609, 3601, 3602
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1103, 1104, 1106, 2102 - 2104, 3101 - 3106
דרך / מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1201 - 1203, 2201, 2204, 2207, 2211, 2214, 3201 - 3205, 3208, 3210
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	3302
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	1451, 1452
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1802
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	370 - 374
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1703, 1706 - 1708, 2702 - 2704, 3701 - 3703, 3705
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	2401
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1902, 3901, 3903
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3922
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	2607
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1103
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	270A
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3001
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	1915
הנחיות מיוחדות ב	ככר עירונית	2001

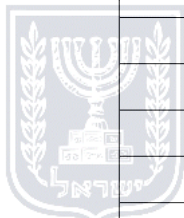
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	מסחר תעסוקה ותיירות	1452, 1451
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	1802
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	1708
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	2401
חזית מסחרית	ככר עירונית	2006, 2001
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3602, 2607, 1605 - 1603
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1101 - 1105, 2101 - 2103, 2105
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2201, 2202, 2204, 2205, 2207, 2208, 2211 - 2214, 3210 - 3201
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	3303 - 3301
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	2452, 1452, 1451
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	374, 370
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	1701, 1702, 1705, 1708, 2701, 2704 - 2706, 3701 - 3706
חזית מסחרית	תעסוקה	2401, 1401
חניה	דרך מאושרת	3901, 1915
חניה	דרך מוצעת	2930 - 2928, 2926, 2924
חניה	ככר עירונית	2007, 2005 - 2003, 2001
חניה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2212, 2210, 2209
חניה	עירוני מעורב	2501
חניה	פארק / גן ציבורי	380A, 380D, 380E, 380F
להריסה	דרך מאושרת	1913, 1911
להריסה	דרך מוצעת	1923 - 1925, 1929, 1924 - 2928
להריסה	ככר עירונית	3922, 2002
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2602, 1606 - 1604, 1601
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3102, 1106 - 1104
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1201 - 1203, 2201, 2204, 2205, 2207, 2208
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	2451, 1451
להריסה	פארק / גן ציבורי	380A
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2709, 1707, 1703, 1702
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	3922, 2929, 2927
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3609
מגרש המחולק לתאי שטח	פארק / גן ציבורי	270A, 270B, 270C, 270D, 270E, 270F, 280A, 280B, 380A, 380B, 380C, 380D, 380E, 380F
ציר מיוחד	דרך מאושרת	1907, 1911, 1912, 1914, 1915, 2904, 2903
ציר מיוחד	דרך מוצעת	1927 - 1929, 2924, 2926 - 2929
ציר מיוחד	ככר עירונית	2005, 2004



תכנון זמין
מונה תדפיס 114



תכנון זמין
מונה תדפיס 114



תכנון זמין
מונה תדפיס 114

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מיוחד	פארק / גן ציבורי	270A
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	3901, 2904, 1915
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	2924
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	פארק / גן ציבורי	380A, 380D, 380E, 380F

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	367,455	28.19
אזור משנה א' (מסחר ובידור)	202,999	15.57
אזור משנה ב' (מגורים מיוחדים, מלונות, קיט, נופש וספורט)	245,021	18.80
אזור משנה ג' (שפת ים)	130,605	10.02
דרך מאושרת	193,563	14.85
דרך מוצעת	68,396	5.25
חוף רחצה	1,860	0.14
מבנה ציבור	8,492	0.65
מגרש מיוחד	19,284	1.48
מתקני ייצור חשמל ומתקני עזק	113	0.01
מתקנים הנדסיים	3,228	0.25
פרוזדורים לשירותים	19,238	1.48
שטח לתכנון בעתיד	23,074	1.77
שטח פרטי פתוח	14,664	1.13
שטח ציבורי פתוח	5,267	0.40
שפ"פ ומתקנים הנדסיים	62	0.01
שצ"פ מיוחד ומתקנים הנדסיים	171	0.01
סה"כ	1,303,492	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131,674.48	10.09
דרך מוצעת	195,203.54	14.96
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,142.48	1.24
ככר עירונית	28,712.52	2.20
מבנים ומוסדות ציבור	136,147.37	10.43
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	131,311.56	10.06
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	200,032.27	15.33
מלונאות (אכסון מלונאי)	27,358.96	2.10
מסחר תעסוקה ותיירות	25,155.69	1.93
מתקנים הנדסיים	2,481.45	0.19
עירוני מעורב	9,518.2	0.73
פארק / גן ציבורי	267,685.31	20.52
שטח ציבורי פתוח	97,972.25	7.51

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.86	11,264.08	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.84	24,058.72	תעסוקה
100	1,304,718.88	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



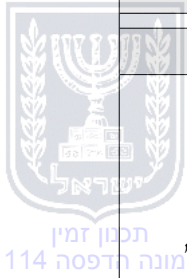
תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

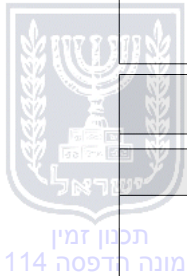
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים בקומת הקרקע ובכל הקומות שמעליה. 2. בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה יותרו גם מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות גני ילדים ומעונות יום, ושטחי החוץ הנדרשים להם. 3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה. 4. במרתפים, יותרו השימושים הבאים: מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים. כמו כן, יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה). 5. לאורכם של הרחובות הראשיים 'אבן גבירול' הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. תכניות מפורטות יקבעו אופן יישום החזית המסחרית. 6. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות. 7. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. 8. שטחי ציבור כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג) ו(ד).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא תעלה על 25 קומות. 2. ראו סעיפים 6.2-6.3: הוראות מתאריות לבינוי ופיתוח.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן בתשריט בתא שטח מס' 1103 כהנחיות מיוחדות מסמן רדיוס השפעה בטווח 50 מ' ממכון שאיבת הביוב הקיים (איגודן). כל התייחסות לתשתית ביוב הקיימת בשטח זה יבוצע על רקע רצועה סטטוטורית ברוחב 6.5 מטר לפחות מכל צד של ציר הקו, ובה יוגדרו בתקנון תכנית מפורטת תנאים מיוחדים לתכנון וביצוע עבודות ודרישה לתאום עם איגודן תוך הבטחת אפשרות נגישות ותחזוקה.</p>
ג	<p>הוראות מתאריות</p> <p>א. מיקומם ותצורתם הסופית של השטחים המופיעים בטבלה 5 עבור "מבנים ומוסדות ציבור" ייקבע בתכנית מפורטת. ב. השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות. ג. שטחים אלו יקבעו בתכנית מפורטת בייעוד שטח לבנייני ציבור, תכנית מפורטת תקבע שימושים אלו כגון חינוך (לרבות גני ילדים, מעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם), דת, תרבות, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, והשימושים המותרים עפ"י תכנית תא/מק/צ'.</p> <p>השימושים והזכויות יפורטו בתכניות המפורטות.</p>
ד	<p>הוראות מתאריות</p> <p>ביעוד המתארי "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" תקבע תכנית מפורטת ייעוד לדיור בהישג</p>



4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
<p>יד כמטרה ציבורית עפ"י המפורט להלן:</p> <p>(א.) בתכנית מפורטת למתחמים מס' 1-2 ייקבעו מגרשים המיועדים לבנייני ציבור, בתאי שטח הבאים. ניתן לקבוע בכל מתחם מגרש אחד לבנייני ציבור או יותר:</p> <p>במתחם מס' 1 בתאי שטח מס' 1101-1106</p> <p>במתחם מס' 2 בתאי שטח מס' 2101-2105</p> <p>(ב.) השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים כגון חינוך רווחה ושימושי מסחר. שימושי מסחר במגרשים לדיור בהישג יד כמפורט בטבלה 5.</p> <p>(ג.) שטח כלל המגרשים שיקבעו לפי סעיף זה יהיה לפי המפורט להלן.</p> <p>17.5 דונם במתחם 1</p> <p>8.5 דונם במתחם 2</p> <p>בתכנית מפורטת ניתן להגדיל או להקטין את שטחי המגרשים ובלבד שלא יעלה או יפחת ביותר מ-5% מהמפורט.</p>	
4.2	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>1. מגורים בקומת הקרקע ובכל הקומות שמעליה.</p> <p>2. מסחר, תעסוקה, אכסון מלונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם.</p> <p>3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים שיהיו חלק מהרכוש המשותף כגון: מועדון, חדר כושר, בריכת שחיה.</p> <p>4. במרתפים, יותרו גם השימושים הבאים: מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית חדרי שנאים כמו כן בהתאם לאמור יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה).</p> <p>5. לאורכם של הרחובות הראשיים: אבן גבירול, הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p> <p>6. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>7. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</p> <p>8. שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.2.2 (ב) ו(ג).</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות.</p> <p>2. ראו סעיפים 6.2-6.3: הוראות מתאריות לבינוי ופיתוח.</p>	

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>הוראות מתאריות</p> <p>ב כללי: היעוד המתארי "מגורים תעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" כולל ייעוד לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית באופן המפורט להלן:</p> <p>1. דיור בהישג יד:</p> <p>א. בתכנית מפורטת למתחמים מס' 1-3 ייקבעו מגרשים המיועדים לבנייני ציבור, בתאי שטח הבאים. ניתן לקבוע בכל מתחם מגרש אחד לבנייני ציבור או יותר:</p> <p>במתחם מס' 1 בתאי שטח מס' 1201-1204 במתחם מס' 2 בתאי שטח מס' 2201-2214 במתחם מס' 3 בתאי שטח מס' 3201-3210</p> <p>ב. השימוש העיקרי במגרשים אלה יהיה דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שיותרו בהם גם שימושים ציבוריים נוספים. תותר שימושי מסחר במגרשים לדיור בהישג יד כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ג. שטח כלל המגרשים שיקבעו לפי סעיף זה יהיה לפי המפורט להלן:</p> <p>5.0 דונם במתחם מס' 1 21.0 דונם במתחם מס' 2 12.5 דונם במתחם מס' 3</p> <p>בתכנית מפורטת ניתן להגדיל או להקטין את שטחי המגרשים ובלבד שלא יעלה או יפחת ביותר מ-5% מהמפורט.</p>	
<p>הוראות מתאריות</p> <p>ג א. מיקומם ותצורתם הסופית של השטחים המופיעים בטבלה 5 עבור "מבנים ומוסדות ציבור" ייקבע בתכנית מפורטת ובתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.</p> <p>ב. ככל הניתן, השטחים הבנויים לצורכי ציבור יתוכננו עם כניסה נפרדת ומערכות נפרדות.</p> <p>ג. תכנית מפורטת תקבע שימושים אלו כגון לחינוך (לרבות גני ילדים), מעונות יום ושטחי החוץ (הנדרשים להם), דת, תרבות, ספורט, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, ושימושים מן השימושים המותרים עפ"י תכנית תא/מק/צ'.</p> <p>השימושים והזכויות יפורטו בתכנית המפורטת.</p>	
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1 מעל מפלס הכניסה:</p> <p>1. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו בנוסף שימושי מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון: הסעדה, אולמות כנסים ושמחות.</p> <p>3. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט</p> <p>4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, הדרך לאורך הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p>	





4.3	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>מתחת למפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר, תרבות, בילוי ושימושים בעלי אופי ציבורי. 2. מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרי שנאים. כמו כן יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת-קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה). 5. שימושי ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט. 6. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	גובה שורת הבינוי הראשונה לים לא יעלה על 25 קומות.



4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>מעל מפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעשייה נקיה. 2. מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח טכנולוגי או מדעי. 3. משרדים. 4. מסחר ושירותי הסעדה. 5. אולמות כנסים ושמחות. 6. שימושים בעלי אופי ציבורי לרווחת עובדי המקום ובכלל זה גני ילדים ומעונות יום פרטיים. 7. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב. 8. אכסון מלונאי עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות. <p>מתחת למפלס הכניסה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מחסנים, חנייה, מתקני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, חדרים ומתקנים לפינוי אשפה, מרכזי מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרי שנאים. כמו כן, יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום התת-קרקעי של רוחב הסתיו (קולונדה). 2. אולמות כנסים ושמחות. 3. תחנת ניטור ערכים סביבתיים כגון איכות אוויר ורעש. 4. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.
4.4.2	הוראות
א	חניה
	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בכל המגרשים יוקמו חניונים ציבוריים תת-קרקעים. ב. תותר הקמת חניה תפעולית. ג. מפלסי החניונים התת-קרקעיים בתא שטח 2401 יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת-קרקעי של כלי רכב בין מגרשים. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתת-הקרקע במגרשים אלה.



<p>תעסוקה</p> <p>ד. בתאי שטח מס' 2401 תינתן ותרשם זיקת מעבר לרכב בתת-הקרקע לחניון הכיכר העירונית בתא שטח מס' 2001.</p>	<p>4.4</p>
<p>4.5 מסחר תעסוקה ותיירות</p>	
<p>שימושים</p> <p>1. אכסון מלונאי עפ"י התקניים הפיזיים של משרד התיירות וכן כל השימושים המותרים ביעוד תכנון זמין מונה הדפסה 114 "תעסוקה".</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. תרבות ופנאי.</p> <p>4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p> <p>5. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה תפעולית.</p>	<p>4.5.2</p> <p>א</p>
<p>4.6 עירוני מעורב</p>	
<p>שימושים</p> <p>1. כל השימושים המותרים ביעודים "מלונאות" (אכסון מלונאי) ו-"תעסוקה".</p> <p>2. תרבות ופנאי כגון בתי קולנוע, בתי תאטרון, אולמות מופעים ואירועים, מוזיאונים וכיו"ב ומסחר נלווה להם.</p> <p>3. שימושי בעלי אופי ציבורי כגון מועדוני נוער וקשישים, מתנ"ס.</p> <p>4. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה הבינוי המרבי בתא שטח מס' 2501 לא יעלה על 30 קומות.</p> <p>2. לפחות 50% משטחי הבניה העיקריים בשלושת הקומות הראשונות וקומת המרתף הראשונה של כל בניין ישמשו לשימושי צרכי תרבות ופנאי ולמסחר הנלווה להם.</p>	<p>4.6.2</p> <p>א</p>
<p>חניה</p> <p>1. תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בכל מגרש.</p> <p>2. תותר הקמת חניה תפעולית.</p>	<p>ב</p>
<p>4.7 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>שימושים</p> <p>1. כל השימושים המותרים לפי תכנית תא/מק/צ' תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>4.7.1</p>



<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.7</p>
<p>2. עבור המגרשים המיועדים 'לדיוור בר השגה' כמטרה ציבורית, תחול תא/מק/צ' רק לנושא היקף השימושים המשניים לשימוש הראשי.</p> <p>3. לאורכם של הרחובות הראשיים אבן גבירול, רחוב הים (דרכים מס' 60,42), איינשטיין והרחוב הסמוך לשדרת מבני הציבור, תחויב חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב.</p> <p>4. בשתי קומות המרתף העליונות יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</p> <p>5. שימושי חירום, רווחה ומשרדי ממשלה.</p> <p>6. מתקנים טכניים בכפוף להנחיות בינוי בסעיף 4.7.2.4 (א)ג להלן.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בהתאם לתכנית "תא/מק/צ'.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תקבע את השימושים.</p> <p>ג. תותר הקמת תחנות השנאה, ומתקנים טכניים כל עוד המתקן מהווה חלק אינטגרלי מן המבנה והוא עומד בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">חניה</p> <p>א. בכל המגרשים תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים.</p> <p>ב. מפלסי החניונים התת קרקעיים בתאי שטח 2601-2603 יתואמו זה עם זה על מנת לאפשר מעבר תת-קרקעי של כלי רכב בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p> <p>ג. קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שישמר עומק אדמה, מחוץ למעטפת הבנין, בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יקבעו בתכנית מפורטת לפי תכנית "תא/מק/צ'.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 2607 מיועד לשטח התארגנות לצרכי המתע"ן, ויחולו עליו הוראות תת"ל 71ג.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.8</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.8.1</p>
<p>1. חדרים טכניים עבור המתע"ן בתאי שטח מס' 1801, 1802, לפי תת"ל 71/ג.</p> <p>2. שטח ציבורי פתוח.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.8.2</p>
<p align="center">הוראות מתאריות</p> <p>כל עוד לא מומש השימוש המותר בתא שטח מס' 1081 לפי תת"ל 71ג, ניתן יהא לעשות בו שימוש לשטח ציבורי פתוח, כהמשכו של השטח ציבורי פתוח הגובל בתא שטח מס' 1701, ובלבד שיובטח שלא יהיה בכך כדי למנוע את השימוש בשטח לפי תת"ל 71ג או להכביד עליו הכבדה של ממש.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">ככר עירונית</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p>1. חניה ציבורית תת קרקעית, לרבות מתקני התפעול הנדרשים לתפקודה.</p>	

<p>4.9</p>	<p>ככר עירונית</p> <p>2. קיוסק 3. שירותים ציבוריים. 4. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט רחוב, ותאורה. 5. מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי. 6. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב. 7. תשתיות ומבנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מערכות ביוב ראשיות ואגירה ומתקני אנרגיה. 8. מעבר עילי או תחתי להולכי רגל ורוכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוספות" בתא שטח מס' 2001. 9. מתקני ניהול מי נגר.</p>
<p>4.9.2</p> <p>א</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות מתאריות</p> <p>א. (שטחים מותרים לבניה):</p> <p>1. בכל כיכר עירונית תותר הקמתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בהיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת. 2. בכיכר 'איינשטיין' ומעל החניון התת קרקעי בתא שטח 3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר. 3. חדרי מדרגות ומעלית עיליים לגישה לחניונים. 4. השטחים ברוטו המותרים לבניה מתחת הקרקע יהיו כמפורט בטבלה מס' 5.</p> <p>ב. הוראות בינוי:</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על 7 מ'. מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעלית ומעקה תיקני. 2. תכסית תת קרקעית מרבית לא תעלה על 75% משטח המגרש. 3. תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל מגרש. אישור התכנית על ידי מהנדס העיר יהיה תנאי להיתרי בניה ולביצוע. ג. מרתפים:</p> <p>1. מספר קומות המרתף, השימושים, קווי הבנין והתכסית יקבעו בתכנית מפורטת. 2. תותרנה כניסות נפרדות למרתפים. ד. חניה ציבורית:</p> <p>1. בכל המגרשים ביעוד כיכר עירונית תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים. 2. היקף הבינוי לחניוני הרכב יקבע בתכנית מפורטות בהתאם למפורט בהערה לטבלה 5 בתכנית זאת. ה. גישת רכב:</p> <p>תאסר גישת רכב לתחום העילי של כיכר עירונית מלבד רכב חירום ותפעול.</p>
<p>4.10</p>	<p>פארק / גן ציבורי</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. שטחים מגוננים. 2. מצללות, ריהוט גן ותאורה. 3. מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. 4. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב. 5. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, טיילת.</p>





4.10	פארק / גן ציבורי
	<p>6. מחסני גינון ואחזקה. 7. שירותים ציבוריים. 8. מתקני חניה לרכב דו-גלגלי. 9. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או משוקעים בפיתוח המגרש לצרכי השצ"פ בלבד, לרבות תשתיות ביוב באופן שיאפשר רציפות השטח הפתוח ומעברים בין השטחים הפתוחים השונים. 10. מסחר הסעדה, פנאי ותרבות. 11. מגרשי ספורט לרבות כדורגל, כדור-עף וכיו"ב. 12. חניה ציבורית תת קרקעית ומסוף אוטובוסים במקום שסומן בתשריט. 13. מתקני ניהול מי נגר. בתחום ה- 100 מ' מקו החוף לא יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט, מחסני גינון ואחזקה, שירותים ציבוריים, מסחר, הסעדה פנאי ותרבות וחנייה ציבורית.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות מפורטות: תכנית זו הינה תכנית מפורטת לפארק המסלול, הפארק החופי והמסוף התחבורתי שבתחומו וניתן להוציא היתרי בנייה עבורם בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה. 2. אזורי פיתוח: תאי שטח 270,280 מחולקים לתאי משנה. בכל תא משנה יותרו השימושים המפורטים בסעיף זה וכן השימושים המפורטים בסעיפים 4.11.1: א. בפארק החופי: 1. תא שטח מס' 380A,280A,280B ישמשו לשטחי פארק פתוחים שעיקרם פיתוח שאינו מקורה. 2. תאי שטח מס' 380B-380F ישמשו למוקדי פיתוח. 3. בתאי שטח מס' 380F,380A,380D,380E בשטח המסומן בתשריט כחניון, תותר הקמת חניה ציבורית ומסוף אוטובוסים תת קרקעיים. המפלס התת-קרקעי של החניה ומסוף האוטובוסים יקבע בהתייחס למפלס הרחוב הגובל בתא השטח ממזרח. ב. בפארק המסלול: 1. תא שטח מס' 270A ישמשו לשטחי פארק פתוחים שעיקרם פיתוח שאינו מקורה. 2. תאי שטח מס' 270B-270F ישמשו למוקדי פיתוח. 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: א. סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד. ב. השימושים המותרים במוקד הם קיוסקים, בתי קפה ושירותים כלליים לטובת הציבור הכלולים בין היתר, תאי שירותים ציבוריים בעלי גישה נפרדת. 4. בינוי ופיתוח למוקדים: בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולפארק המסלול ימוקם הבינוי באופן אשר לא יחסום את רצף ההליכה על הטיילת בכיוון צפון - דרום, ותשמר זכות מעבר חופשי לציבור לאורך טיילת המסלול ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים. מוקדי הפיתוח המסומנים בתשריט התכנית מוקמו בצדי הציירים תוך שמירה על מבטים וציירים פתוחים לים ומניעת הסתרה מכיוון הציירים אל הפארק ואל הים. בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי ולפארק המסלול, ניתן יהיה לשנות את מיקום המוקדים</p>

4.10	פארק / גן ציבורי
	<p>ובלבד שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים ולא תיווצר הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים.</p> <p>5. הוראות בינוי ופיתוח לכלל שטחי הפארק:</p> <p>א. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת.</p> <p>ב. גובה המבנים לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס כניסה קובעת. מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ומעלית ומעקה תיקני.</p> <p>ג. קווי בנין: יותר קו בנין 0 מ'.</p> <p>ד. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים ככל שידרשו לתפעול ישיר של הפארק, ישולבו בפיתוח השטח ויהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.</p> <p>ה. ככל הניתן, גגות המבנים התת-קרקעיים יפותחו כשטחי ספורט וגינון כחלק מהפארק.</p> <p>ו. על מנת לקיים פיתוח נגיש, ישלב תכנון הפארק את מפגש צירי הרחובות והשבילים המגיעים מהרובע באופן המשכי.</p> <p>ז. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והנופי לפארק החופי תישקל האפשרות להסיג את טיילת החוף הקיימת מקו המים לכיוון מזרח מאזור רחוב איינשטיין ודרומה.</p> <p>6. מתחם מיכלי הדלק:</p> <p>א. פיתוח המתחם יקבע בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p> <p>ב. במידה ויוחלט לשלב את המבנים הקיימים בפיתוח יש להחשיב את זכויות השטח המובנה הקיים כשטח מאושר מכח תכנית זאת.</p> <p>7. מעבר רכב חוצה פארק המסלול:</p> <p>הרחובות החוצים את פארק המסלול יהיו ממותני תנועה ויתוכנן בהם נתיב נסיעה אחד בכל כיוון.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניון המוצע בתת"ק שבשולי הפארק החופי יתפקד גם כמסוף תח"צ בהיקף של 4-7 דונם בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות. עד לביצוע החניון התת קרקעי, תותר הפעלת המסוף מעל הקרקע.</p> <p>2. מתקני חנייה לרכב דו גלגלי יותרו בצידה המזרחי של הטיילת בלבד.</p>
ג	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>בתאי שטח מספר 2708-2709 יתאפשר מעבר תת קרקעי של כלי רכב בין המגרשים בכפוף לתכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת- הקרקע.</p>
4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	שימושים
	<p>1. שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>3. מחסני גינון ואחזקה</p> <p>4. שירותים סניטריים ציבוריים.</p> <p>5. מתקני חניה לרכב דו-גלגלי.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית תת-קרקעיים או משוקעים לצרכי השצ"פ בלבד לרבות</p>

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p> <p>תשתיות ביוב שישולבו בפיתוח השטח ובלבד שתתאפשר המשכיות השטח הפתוח.</p> <p>7. מעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוספות".</p> <p>8. קיוסקים.</p> <p>9. דוכני ירידים זמניים.</p> <p>10. השהייה חלחול ומתקני ניהול מי נגר.</p>	<p style="text-align: center;">4.11</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.11.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות מתאריות</p> <p>הוראות מפורטות:</p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לפארק הלינארי ממזרח למערב (תאי שטח 1705-1708, 2708-2709) וניתן להוציא היתרי בנייה עבורו בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p> <p style="text-align: center;">הוראות מתאריות:</p> <p>1. שטחים מותרים לבניה ברוטו:</p> <p>סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש.</p> <p>2. הוראות בינוי:</p> <p>א. לא תותר יותר מקומה אחת מעל קומת מרתף.</p> <p>ב. קווי בנין: קו בנין 0 מ'. קו בנין לצד המגרש הגובל במגרש למגורים יהיה 4 מ'.</p> <p>ג. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בפיתוח השטח, ויהוו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.</p> <p>3. תנאים להיתר:</p> <p>תנאי להיתר לפארק הלינארי ממזרח למערב, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בשלמותו בועדה המקומית. בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר, ניתן יהיה לאשר את הפארק בשני חלקים בהתאם לחלוקה למתחמי התכנון.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.12</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.12.1</p>
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים</p> <p>2. חנייה תת קרקעית במקומות המסומנים, ובשטחים ביעודי דרך הגובלים בשטחים ביעוד ככר עירונית.</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.12.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים לדרכים הבאות כפי שמפורטות בתשריט התכנית באמצעות רוזטה:</p> <p>1. דרך מס' 100 - אבן גבירול</p> <p>2. דרך מס' 03 - רח' איינשטיין</p> <p>3. דרך מס' 23</p>	<p style="text-align: center;">א</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

4.12	דרך מאושרת
	<p>4. דרך מס' 60 - דרך הים</p> <p>5. דרך מס' 42 - דרך פארק המסלול</p> <p>6. דרך מס' 43</p> <p>ב. 'שדרות איינשטיין' והשדרה המקבילה לה מדרום המסומנות בתשריט כ- 'ציר מיוחד' יפותחו כיציר ירוק עירוני בהתאם להגדרתו בפרק 1.9.</p>
4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק לרבות שבילי אופניים</p> <p>2. חניה תת-קרקעית במקומות המסומנים, ובייעודי דרך הגובלת בשטחים בייעוד ככר עירונית.</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות, לרבות מנהרות שירות ותשתיות ביוב ראשיות ומקומיות.</p> <p>5. מעבר עילי או תת קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים במקום המסומן כ" הנחיות מיוחדות נוספות".</p>
4.13.2	הוראות
א	חניה
	<p>סימון מהתשריט : חניה</p> <p>בתא שטח 2928 (דרך מוצעת) תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי על מנת לשמור את רציפות החניון התת קרקעי בין תאי שטח מס' 2004-2005 (כיצר עירונית).</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>א. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים לדרכים הבאות כפי שמפורטות בתשריט התכנית באמצעות רוזטה:</p> <p>1. דרך מס' 100 - אבן גבירול</p> <p>2. דרך מס' 03 - רח' איינשטיין</p> <p>3. דרך מס' 23</p> <p>4. דרך מס' 60 - דרך הים</p> <p>5. דרך מס' 42 - דרך פארק המסלול</p> <p>6. דרך מס' 43</p> <p>ב. 'שדרות איינשטיין' והשדרה המקבילה לה מדרום המסומנות בתשריט כ- 'ציר מיוחד' יפותחו כיציר ירוק עירוני . בהתאם להגדרתו בפרק 1.9.</p> <p>ג. בכל הרחובות בתחום התכנית יתאפשר שימוש עתידי כנתיב תח"צ.</p> <p>ד. בצידה המערבי של דרך הים המסומנת בתשריט כדרך מס' 60 ו-מס' 42, הגובלת בפארק החופי ובפארק המסלול לא תתאפשר חנייה על פני הקרקע.</p>
4.14	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המופיעים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית זאת.</p> <p>2. כל השימושים המופיעים ביעוד שצ"פ בתכנית זאת.</p>

4.14	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות הבינוי והפיתוח יהיו כדלקמן:</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 4.7 לתכנית זאת.</p> <p>ב. פארק / גן ציבורי לפי סעיף 4.10 לתכנית זאת.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 3001 מיועד לפיתוח המשכו של פארק המסלול.</p> <p>2. רוחב חלקו של השטח המוקצה להמשכו של פארק המסלול לא יפחת מ-20 מ'.</p>
4.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.15.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת תא/1111
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנית זו הינה תכנית מפורטת לתחום תא שטח מס' 3609 וניתן להוציא היתרי בנייה עבורן בכפוף לתנאים כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
	3496	377280	68860	1106 - 1101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		14905	68860	1106 - 1101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		525	68860	1106 - 1101	מבנים ומוסדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1348	143135	24078	1204 - 1201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		10845	24078	1204 - 1201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		5420	24078	1204 - 1201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	180	7400	24078	1204 - 1201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		525	24078	1204 - 1201	מבנים ומוסדות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	62536	13357	1401	תעסוקה	תעסוקה
	0	10832	13357	1401	מסחר	תעסוקה
	0	72664	17585	1452 - 1451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	14258	17585	1452 - 1451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	500	22000	17585	1452 - 1451	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	252270	62995	1606 - 1601	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	1185	59278	1708 - 1701	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
1	0	400	1177	1801		מתקנים הנדסיים
1	0	400	1302	1802		מתקנים הנדסיים
2	0	400	28686	2007 - 2001	מסחר	ככר עירונית
0	0	114850	28686	2007 - 2001	חניון	ככר עירונית
	1766	190835	34544	2105 - 2101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	7255	34544	2105 - 2101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1050	34544	2105 - 2101	מבנים ומוסדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	5362	579095	109219	2214 - 2201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	37625	109219	2214 - 2201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
	0	23905	109219	2214 - 2201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	420	19940	109219	2214 - 2201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1225	109219	2214 - 2201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
25	400	26000	5938	2301		מלונאות (אכסון מלונאי)
	0	59662	10679	2402 - 2401	תעסוקה	תעסוקה
	0	8662	10679	2402 - 2401	מסחר	תעסוקה
	0	47268	7546	2452 - 2451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	6118	7546	2452 - 2451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	380	16720	7546	2452 - 2451	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
	0	3000	9509	2501	תעסוקה	עירוני מעורב
	0	14280	9509	2501	מסחר	עירוני מעורב
30	500	25000	9509	2501	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
	0	249508	62310	2601 - 2603, 2605 - 2609		מבנים ומוסדות ציבור
2	0	1250	4290	270B, 270C, 270D, 270E, 270F		פארק / גן ציבורי
0	0	305	15442	2703 - 2701	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
	0	42155	11253	3001	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	688	74305	27783	3107 - 3101	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	5735	27783	3107 - 3101	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	525	27783	3107 - 3101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	3340	360720	66541	3210 - 3201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	29095	66541	3210 - 3201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	14630	66541	3210 - 3201	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	120	4940	66541	3210 - 3201	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1225	66541	3210 - 3201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
25	1200	78000	21394	3303 - 3301		מלונאות (אכסון מלונאי)
	0	42895	10713	3602 - 3601		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	305	15246	370 - 372	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
2	0	1250	4494	380B, 380C, 380D, 380E, 380F		פארק / גן ציבורי
0	0	70000	130902	380A, 380D, 380E, 380F	חניון	פארק / גן ציבורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מלבד ביעודים שצ"פ וכיכר עירונית, השטחים המפורטים בעמודת "סה"כ שטחי הבניה" הינם שטחי בניה ברוטו מעל מפלס כניסה קובעת.

ב. תותר תוספת 14 מ"ר עיקרי עבור כל יח"ד לצורך מרפסת. מרפסות גג לא יבואו במניין השטחים.

ג. תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יח"ד לצורך מחסן דירת.

ד. תותר תוספת 7 מ"ר עיקרי לכל יחידת אכסון מלונאי לצורך מרפסת פתוחה בלבד.

ה. תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים.

ו. תותר תוספת של 2,000 מ"ר לצורך מעבר עילי או תת-קרקעי להולכי רגל בשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות נוספות" בתאי שטח מס' 1708,1822,1915,2001.

ז. להלן פירוט שטחי הבניה ברוטו שיוקנו למגרשים המיועדים לצרכי ציבור בלבד, שייעודו ליחידות דיור בהישג יד כמטרה ציבורית יד:

בתאי שטח מס' 1101-1106: 487 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 43,830 מ"ר ברוטו

בתאי שטח מס' 2101-2105: 236 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 21,240 מ"ר ברוטו

בתאי שטח מס' 1201-1204: 181 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 16,000 מ"ר ברוטו

בתאי שטח מס' 2201-2214: 747 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 61,830 מ"ר ברוטו

בתאי שטח מס' 3201-3210: 449 יח"ד בהישג יד בשטח בנוי של 40,410 מ"ר ברוטו

ח. להלן פירוט שטחי הבניה ברוטו שיוקצו למגרשים המיועדים לדיור מיוחד:

בתאי שטח מס' 2201-2214: 300 יח"ד דיור מיוחד ציבורי בשטח בנוי של 21,000 מ"ר ברוטו.

בתאי שטח מס' 3201-3210: 300 יח"ד דיור מיוחד סחיר בשטח בנוי של 21,000 מ"ר ברוטו.

ט. תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה.

י. למגרשים אשר ייעודו בתכנית מפורטת למגורים בהישג יד כמטרה ציבורית תותר תוספת שטחי מסחר מסחר ברוטו בהתאם לחלוקה הבאה: במתחם מס' 1: 2,170 מ"ר, במתחם מס' 2: 3,220 מ"ר,

במתחם מס' 3: 1,610 מ"ר.

יא. השטח לחניון בתאי שטח 380F, 380A, 380D, 380E הינו לחניון ציבורי ומסוף אוטובוסים תת קרקעי.

יב. בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכניות המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש.

י"ג. יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי

תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.

י"ד) בכל מבנה בו יתוכנן ממ"ק תותר המרת 8 מ"ר לשטח עיקרי לכל יח"ד, ו-4 מ"ר שירות עבור כל יח"ד יוקצו עבור הקמת הממ"ק.

ט"ו) שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.

ט"ז) הזכויות המופיעות בטבלה 5 לתא שטח מס' 2001-2007 (מסחר בככר עירונית) מתייחסות לבניה חדשה בלבד והן מתווספות לשטחי מגדל הפיקוח הקיים בתא שטח מס' 2002.



תכנון זמין
מונה ודפוסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

6. הוראות נוספות

6.1

הליכים סטטוטוריים

א. תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים, אישור הולחו"ף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.

ב. תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה הגשת חוות דעת סביבתית שתכלול התייחסות לנושאים הבאים: זיהום קרקע ומים, רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, קרינה, הצללות ורוחות, חלופות לייצור ולאספקת אנרגיה, בנייה ירוקה, שימור ערכי סביבה ואקולוגיה, מניעת מטרדים בזמן עבודות, הנחיות לטיפול באסבסט במבנים, להריסה מאזן עודפי עפר, מיקום מחנות קבלן וכל נושא רלוונטי נוסף.

ג. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם 2 - איתור מיקום חדש לקידוח המים הקיים בהתאם לשימושים המותרים באזור הקידוח ובתיאום עם רשות המים.

ד. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החופי על ידי הוועדה המקומית הוועדה המחוזית והולחו"ף, יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו-3 בלבד.

ה. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק המסלול על ידי הוועדה המקומית והולחו"ף, יהיה תנאי להגשת היתר בנייה מכח תכנית מפורטת במתחמים 2 ו-3 בלבד.

6.2

הוראות מתאריות

1. כללי

א. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הוראות בעניין תמהיל טיפוסי הבינוי, מספר הקומות לרבות מספר הבניינים שניתן להקים בכל מגרש.

ב. בכל בלוק עירוני ישמר יחס תמהיל הבינוי בין בניה מרקמית ובין בניה מגדלית באופן שתכסית השטח לבניה המגדלית לא תעלה על 35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני כולו.

2. מספר יחידות הדיור: מספר יח"ד המרבי בכל תחום התכנית יהיה 16,000 יח"ד. יחידות הדיור יחולקו לאזורים ולמתחמי התכנון, כמפורט בטבלת מס' 5 לתכנית זאת.

3. תמהיל יח"ד בתכנית הינו כדלקמן:

א) מס' יח"ד: 9,100 יח"ד, בתוספת 6,900 יח"ד עבור דיור מכליל מתוכן 2,400 בשטחים ציבוריים עבור דיור בהישג יד כמטרה ציבורית כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה - 2014 מכוח סעיף 188 לחוק.

ב) יתר 4,500 יחידות הדיור הנותרות ייבנו במגרשים סחירים ויכללו תמהיל של דיור מכליל.

4. תמהיל גדלי הדירות:

א. תמהיל יח"ד הסחירות בכל תחום התכנית יהיה כדלהלן: 25% דירות בנות שני חדרים, 25% דירות בנות 3 חדרים, 50% דירות בנות 4 חדרים ויותר. תמהיל זה אינו חל על שימוש המגורים המיועד לדיור מוגן.

ב. 25% מיח"ד ששטחן הכולל לפחות 120 מ"ר שטחים עיקריים בתוספת שטחי הממ"ד תותר הקמת דיורית אחת בכל יחידת דיור. השטח הכולל של היחידה הנפרדת לא יעלה על 25 מ"ר הגישה לדיורית תהיה מתוך יח"ד הראשית בלבד.

5. גובה בניינים:

ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים:

א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות.


ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

6. קווי בניין:

א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות.



6.2	הוראות מתאריות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 114</p>	<p>ב. בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.</p> <p>ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.</p> <p>ה. יותר קו בנין צדדי 0 במסגרת תכנית מפורטת ו/או בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים בתנאי שישמר רצף הסתיו (קולונדה), ויתואמו הגבהים בין פתחי הסתיו (קולונדה) בחזית הרחוב. אם לא יוסכם על קו בניין 0, קו הבניין הצדדי לשתי הקומות הראשונות בחזית מסחרית יהיה עפ"י תכנית מפורטת.</p> <p>7. תכסית:</p> <p>א. התכסית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפחת מ-45%.</p> <p>ב. תכסית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.</p> <p>ג. לפחות 20% משטח הבלוק העירוני לא יהיה מבונה מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>(ראו המשך בסעיף 6.3)</p>

6.3	הוראות מתאריות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 114</p>	<p>(המשך סעיף 6.2)</p> <p>1. סתיו (קולונדות):</p> <p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית, באופן הבא:</p> <p>א. הקולונדה תוקם בקו בניין 0 לרחוב, ואורכה לא יפחת מ 75% מחזית המגרש ברציפות.</p> <p>ב. רוחב הקולונדה יהיה 5 מ' מחזית הרחוב ועד חזית החנויות.</p> <p>ג. גובה הקולונדה יהיה אחיד בכל רחוב ויקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>ד. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום הסתיו. לטובת הסדרת המעבר תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור אצל רשם המקרקעין.</p> <p>ה. לאורך שד' אבן גבירול ושד' אינשטיין יבנה סתיו בעומק של 5 מ' לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב, ברציפות.</p> <p>2. חזית מסחרית:</p> <p>בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.</p> <p>3. חצרות פנימיות:</p> <p>א. החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ב. שטח החצרות יגונן גם מעל גגות חניונים וישמש כשטח להשהיית והחדרת מי נגר.</p> <p>ג. תכנון ופיתוח החצרות יאפשר חציית הבלוק העירוני ע"י הולכי רגל ורוכבי אופניים, עפ"י העקרונות המודגמים בתדריך הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. גינות יהוו שטח משותף.</p> <p>4. מילוי קרקע מעל גגות מבונים:</p> <p>עומק הקרקע מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>5. זיקת מעבר מחייבת לחציית הבלוק העירוני:</p> <p>בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.</p> <p>6. חציית אבן גבירול באזור המרכז האזרחי:</p>



הוראות מתאריות	6.3
<p>השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות נוספות" בתאי השטח הבאים, נועד לאפשר חציית רח' אבן גבירול באמצעות מעבר עילי או תחתי להולכי רגל שיחבר בין השדרה לכיכר העירונית. להלן תאי השטח עליהם חלות הוראות אלה:</p> <p>(א) תא שטח מס' 1915 בייעוד דרך מוצעת (רח' אבן גבירול).</p> <p>(ב) תא שטח מס' 1708 בייעוד שצ"פ (השדירה).</p> <p>(ג) תא שטח מס' 2001 בייעוד כיכר עירונית.</p> <p>(ד) תא שטח מס' 1802 בייעוד "מתקנים הנדסיים".</p> <p>7. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.</p>	



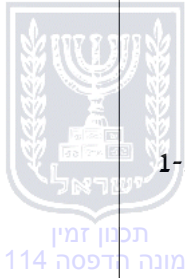
תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות	6.4
<p>תנאי להיתר בשטח המפורט מכח תכנית (בסעיף זה היתר: היתרי בנייה או הרשאה למבנה דרך או תחילת עבודה לרבות לפי סעיף 261(ד) יהא:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מפורט לביצוע יאושר ככל ולא תפגע אפשרות מימוש התכניות המפורטות אשר יקודמו מכח תכנית זו. על התכנון לאפשר מימוש מלא לפיתוח הגובל, ובדגש על מניעת הפרעה לפעילות הרק"ל. 2. אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע ואישור רשות המים על הטיפול במי התהום. 3. טיפול בעודפי עפר הנובעים מחפירת המגרשים, הדרכים והפיתוח בתכנית בהתאם לסעיף 6.15 (עודפי חפירה ומילוי) להלן. 4. תכנית הנחה לכלל התשתיות, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות. 5. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת העבודות. 6. תכנון מפורט לביצוע ניהול מי הנגר והניקוז. 	



תנאים לאישור תוכנית בינוי	6.5
<p>תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי ולפארק המסלול תכלול התייחסות בין השאר לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פירוט אופן ביצוע טיהור הקרקע והמים בתחומה, כולל שלביות ביצוע. 2. השלמת תיק תיעוד ומניעת פגיעה בממצאים בעלי ערך. 3. קבלת חו"ד משרד התחבורה למסוף האוטובוסים. 4. ניהול נגר בשטחים הפתוחים ומניעת מטרדים מאזורים אלה בתקופת הקיץ. 5. מקורות המילוי של החומר ומניעת סחף בתקופת ההקמה. 6. תאורה תוך התחשבות בהטלות צבות ים. 7. הנחיות לפינוי בשעת צונאמי. 	

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.6
<p>כל תכנית מפורטת אשר תקודם מכח תכנית זו, תתייחס לנושאים המופרטים להלן, כמו גם למפורט בסעיפים 6.7 (תנאים להכנת תכנית מפורטת), 6.8 (בניה ירוקה), 6.9 (תכנית לפינוי אשפה ומחזור פסולת), 6.10 (מים אפורים), 6.11 (אנרגיה), 6.12 (ניהול נגר), 6.13 (הוראות פיתוח).</p> <p>א. במסגרת התכניות המפורטות יקבע כי במתחם בייעוד מעורב של מגורים ומלונאות, יופרדו שימושים אלו למגרשים שונים.</p>	

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.6
<p>ב. כל תכנית מפורטת תחוייב כי במגרשים לאורך חזית ראשונה לקו הים יוקצו לכל הפחות 30% מגרשים בייעוד מלונאות.</p> <p>ג. התכניות המפורטות ישאפו למיקסום היקף ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. מקורות אספקת האנרגיה ייבחנו במסגרת נספח אנרגיה מנחה, אשר יהווה חלק מכל תכנית מפורטת, ויפורסם לעיון הציבור כחלק ממסמכיה.</p> <p>ד. זכויות הבניה המיועדות לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית בשטח ציבורי במתחמי תכנון 1-3 ירוכזו במגרשים אשר ייעודם העיקרי יהיה לדיור בהישג יד.</p> <p>ה. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:</p> <p>בתכניות המפורטות ייקבעו הוראות לגבי עקרונות תכניות העיצוב האדריכלי והנופי בהן תובטח אחידות בפיתוח וברצף החזית המסחרית לכל אורך מקטע עירוני שבין רחובות ניצבים ובצמתים עם המשך רח' אבן גבירול. כמו כן יכללו הוראות בינוי והוראות לפתרונות של פריקה וטעינה, חצרות משק וכד' לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים. תכניות אלה יתייחסו בין היתר גם להיבטים המפורטים בפרק תנאים למתן היתרי בנייה.</p> <p>ו. חלוקת המגרשים בתכניות המפורטות תבטיח אפשרות מימוש מלא של הבינוי והפיתוח המותרים במגרש, ללא תלות בפיתוח במגרשים אחרים.</p> <p>הותנה מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש בהקמת בביצוע תשתיות לצורך גישה להולכי רגל וכלי רכב המשותפת לאותו מגרש ולמגרשים אחרים תסומן זיקת הנאה זמנית למעבר רכב והולכי רגל במגרשים סמוכים שטרם פותחו, ואשר מעבר דרכם נדרש לצורך מימוש מלא כאמור. הוקמו התשתיות המשותפות, תבוטל זיקת הנאה למעבר כאמור.</p> <p>ז. הקמת שימושי המסחר הנלווים בייעודי השטחים לצרכי ציבור תחוייב להיות בהינף אחד עם הקמת השימושים הציבוריים.</p> <p>ח. תתאפשר הקמת חניונים תת-קרקעיים גם בשטחים בייעודי דרך הגובלת בשטחים בייעוד ככר עירונית.</p> <p>ט. על מנת לשמור על אופי המרחב הציבורי, מימוש השטחים לחניה דו-גלגלית בקומת הקרקע יותר רק בתחום תכנית המבנים המאושרים.</p> <p>י. כל היועצות או חו"ד הנדרשת בתכנית, או בתכניות המפורטות מכוחה, תועבר תוך 21 יום מקבלת המסמכים. אי העברת חו"ד במועד אינה מונעת מתן החלטה על ידי מוסד התכנון.</p>	



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.7
<p>א) מערך הדרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים:</p> <p>התכנית תגדיר באופן מפורט את רשת ההליכה בתחומה ואת חיבורה לשטחים הגובלים. בין השאר תכלול התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות שאינם ממותני תנועה כולל הפרדה מלאה המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה, תוך מיקום שתי חציות של הבלוק העירוני על ידי זיקת הנאה להולכי רגל, האחת בכיוון צפון דרום והשנייה בכיוון מזרח מערב. 2. רציפות תנועת הולכי הרגל, האופניים התח"צ והרכב הפרטי והקישוריות ביניהם, תוך מתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל, הסדרים בטיחותיים ליד מבני ציבור ומוקדים עירוניים ושיתוף כניסות לחניונים בין תאי שטח. 3. מיקום מעברי חציה מאושר על ידי הרשות המוסמכת. <p>ב) תחבורה לרכב מוטורי וחניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל תכנית מפורטת תכלול בדיקה תחבורתית אשר תערך בדגש על פיתוח מערך התח"צ, ואשר על בסיסן ייקבעו שלביות ההקמה, בהתאם לקידום הרשת התחבורתית, ובכלל זה 	



תנאים להכנת תוכנית מפורטת

- רק"ל, נת"צים ואמצעי תחבורה משלימים, וצמצום תקני החניה.
2. בכל תכנית מפורטת תיבחן הקטנת תקן החניה בהתאם לפיתוח מערכת התח"צ, ככל שלא קיים כבר בתכנית.
3. נספח תנועה לתכנית יכלול:
- א) חתכים טיפוסיים לרוחב בין קווי בנין הכוללים הצגת קווי זכות הדרך, רוחב רצועות הליכה נקיות, רוחב רצועות עזר, שבילי אופניים, מפרדות, מיקום תאורה ופיתוח.
- ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח.
- ג) רוחב מזערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים.
- ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.
4. תכנית מפורטת תחוייב בתיאום עם הגורם הסטטוטורי הרלוונטי לעניין ציר המתע"ן.
5. התכניות המפורטות יפרטו את התיאומים הנדרשים והנושאים הנדרשים להתייחסות בשלב היתרי הבניה.
- ג) הבלוק עירוני:
- התכנית תקבע הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי לבלוק העירוני אשר יכללו בין השאר:
1. חלוקת הבלוק העירוני לתאי שטח.
 2. הוראות להבטחת אחידות ורצף בעיצוב חזית הרחוב לכל אורך הבלוק.
 3. הוראות בינוי לפתרונות של פריקה וטעינה, חצרות משק וכד' לפעילות המסחרית, במטרה למזער מטרדים למגורים ולהולכי הרגל.
 4. הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש.
 5. הוראות למיקום של כניסות לחניונים תת קרקעיים בכל בלוק עירוני.
 6. פיתוח השטח הפתוח מעל גגות החניונים כשטח בעל מאפיינים של שטח ציבורי פתוח.
- התכנית תכלול הוראות מחייבות לכמות ואיכות נטיעות עצי צל, גינון ופיתוח והפירוט אמצעי ניהול מי נגר.
7. המרחבים הפתוחים, המעברים והשבילים בתחום הבלוק העירוני יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב, לרבות הולכי רגל ואופניים.
 8. היקף השטחים הפתוחים בכל בלוק יקבע בהתאם לשימושים בו ולגודלו.
- ד) שירותים ציבוריים ומבנים זמניים:
- בתכניות מפורטות תיבחן פריסתם של שירותים ציבוריים, תוך מתן עדיפות לשילוב שירותים ציבוריים בשב"צ ובייעודים סחירים על פני בנייה נפרדת כמפורט:
1. תותר הקמתם של שירותים ציבוריים בקומת הקרקע כשימוש נלווה בכל היעודים בתכנית, במגרשים הסחירים שבהיקף הכיכר או בשב"צ.
 2. בתחום כיכרות עירוניות, תחויב הקמתם של שירותים ציבוריים שישולבו בבנייה במגרשים הסחירים שבהיקף הכיכר או בשב"צ.
 3. בתכניות המפורטות יקבע ההיקף המירבי לשטחי שירותים ציבוריים בשב"צים ובפארק מזרח-מערב.
 4. בתכניות המפורטות יקבעו האתרים להקמת מבנים זמניים לצורך פעילות ציבורית.
- ה) תשתיות חלוקת גז - לעת הכנת תכניות מפורטות תחוייב בחינת הקמת מערכת חלוקת הגז הטבעי, לרבות השלכות סביבתיות.
- ו) מתקנים הנדסיים:
1. בתכניות מפורטות ייבדק הצורך להקצאת מגרשים למתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו, ובאישור המשרד להגנת הסביבה ככל ובדיקה מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות.



<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p>	<p>6.7</p>
<p>2. בהכנת כל תכנית מפורטת יבחן הצורך בהקמת מערכת לאיסוף וסילוק מי תהום כתוצאה מהשפלה כחלק מתשתיות העל. 3. לעת הכנת תכנית מפורטת תינתן התייחסות לצורך בביצוע סקר גיאוטכני לבחינת פוטנציאל התנזלות בקרקע, יבחן הצורך בפירוט הנחיות למזעור הסיכון, וכן תינתן התייחסות להשלכות הנובעות מאפשרות להגברת תשתית חריגה. 4. במסגרת התכניות המפורטות יפורטו הנחיות לפינוי בשעת צונאמי.</p>	
<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p>	<p>6.8</p>
<p>בניה ירוקה 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול נגר ופסולת. 2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות. 3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</p>	
<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p>	<p>6.9</p>
<p>תכנית לפינוי אשפה ומחזור פסולת: התכנית תקבע הנחיות לטיפול ופינוי אשפה וזרמי פסולת למחזור משימושי הקרקע השונים: א. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור לפחות לשני זרמים בתוך המגרש ובהתאם למדיניות העירייה. ב. הנחיות לסוג ומיקום מכלי אצירת פסולת בתת הקרקע או בקומת הקרקע של הבניין. ג. הקצאת שטחים למרכזי מחזור ומיון שכונתיים (מרכז משאבים).</p>	
<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p>	<p>6.10</p>
<p>שימוש במים אפורים: תכנית מפורטת תכלול הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. התכנית תכלול בין השאר: א. הוראות למיקום, לסימון ולשילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה. ב. הוראות בדבר מניעת חיבורי כלאיים בין המים הנאספים ומי השתייה. ג. הוראות בדבר גלישה למערכת הביוב. ד. מיקום מתקן לשימוש חוזר במים.</p>	
<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p>	<p>6.11</p>
<p>אנרגיה: תכנית מפורטת מכח תכנית זו תכלול נספח אנרגיה מפורט מנחה, אשר יכלול לכל הפחות את הנושאים הבאים: א. מיפוי מצב בסיס הנגזר מתחזית צריכת האנרגיה בתכנית (פרופיל הצריכה). תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה ברמה שעתית לאורך שנה שלמה. ב. מקסום הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בתחום התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114



תכנון זמין
מונה הדפסה 114

<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p>	<p>6.11</p>
<p>ג. ניתוח אמצעי התייעלות, ניתוח אמצעי הבניה הירוקה, ייצור אנרגיה מקומית בשטח התכנית, אמצעים לניהול הביקוש, ולאגירת אנרגיה.</p> <p>ד. ניתוח היתכנות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות ותרמו-סולאריות על גגות וחזיתות דרומיות.</p> <p>ה. הנחיות מחייבות להוראות התכנית על פי סוגי בניינים ומיקומם.</p> <p>ו. הנחיות אדריכליות לשילוב יעיל של מערכות פוטו-וולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>1. עבודות שיבוצו מכח היתר (לרבות הרשאה או עבודה לפי סעיף 261(ד') לחוק) בשטחים בהם ניתן להוציא היתר מכוח תכנית זו יידרשו לתכנון הנדסי מפורט לניהול נגר אשר יכלול בתחום השטחים הפתוחים המפורטים בתכנית זו מתקני איגום, וויסות, השהייה וחלחול התואמים להסתברות אירוע גשם של 2% לפחות ובעלי נפח מתאים המבטיח שמגרשי פיתוח לא יוצפו בסופה בהסתברות 1%; תכנון מוצאי ניקוז אל השטחים הפתוחים תוך שילוב מתקני שבירת אנרגיה ובהתייעצות עם יועץ בטיחות מורשה ואדריכל נוף; תכנון פתרונות לסילוק מי קיץ; התייחסות לגובה רום ריצפה מינימלי בהתייחס למפלס ההצפה החזוי, וכן התייחסות לאחזקה ותפעול מתקני ניהול הנגר; התייחסות לפתרונות להרחקת כניסת נגר עילי מכניסות לחניונים בהסתברות 1% ותכנון רום הכניסה לחניון והכבישים הסובבים לו בהתאם, וכן איסוף הנגר למשאבות פנימיות בתחום החניון מפתח הכניסה לחניון. פתרונות מוצעים להחדרה אקטיבית של מי נגר למי התהום בתחום החשוד בזיהום יועברו לאישור רשות המים.</p> <p>2. תכנית מפורטת מכח תכנית זו תכלול התייחסות לנושא ניהול הנגר בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.</p> <p>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקני"מ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול נגר של תכנית זו.</p> <p>ד. נספח ניהול נגר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול נגר של תכנית זו.</p> <p>ה. כיווני הזרימה של הנגר ומפלסי צנרת הניקוז יתואמו עם תכנית הדרכים המפורטות.</p> <p>ו. נספח הניקוז יכלול לפחות את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) ניתוח נתוני שטח הפרויקט לצורך בחינת מידת ההתאמה של השטח להשהיה/איגום, סינון, חלחול לקרקע, שימוש או החדרה למי תהום.</p> <p>(2) ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגיאולוגיה בהתבסס על קידוחי קרקע.</p> <p>(3) כימות פוטנציאל המים לצורך השהיה/איגום, סינון, חלחול או החדרה ו/או שימוש במי הנגר והצגת התועלות.</p> <p>(4) גיבוש חלופות לאסטרטגיית ניהול מי הנגר העילי תוך הגדלת התועלות והקטנת הסיכונים, בכלל זה התייחסות לטכניקות, אמצעים ומתקנים לצמצום כמויות ועוצמות הנגר העילי, העשרת מי תהום, השקיה, אגירה לצרכי יצירת בית גידול לח ושימושי נופש ופנאי או לשימוש אחר.</p> <p>(5) בחירת החלופה המיטבית, הגדרת והצגת הטכניקות, האמצעים והשטחים בהם יטופלו מי הנגר במתחם התכנון.</p> <p>(6) נספח ניהול מי נגר יגדיר פרטים מחייבים שיוטמעו בהוראות התכנית כדי לעמוד ביעד</p>	



<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.12</p> <p>השהיה ו/או חלחול ו/או החדרה בתחום המגרשים לבינוי, המבנן או הבלוק העירוני. נפח הנגר היממתי המנוהל יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח המגרש/מבנן/הבלוק העירוני בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת חזרה להגנה על שטחים מבונים, קביעת גובה 0.0 למבנים והגנה על מתקנים אסטרטגיים תהיה 1:100 שנים ומעלה. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש/ מבנן תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. בבקשה להיתר בניה יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p> <p>7) הנספח יגדיר פרטים מחייבים והוראות שיוטמעו בהוראות התכנית כדי להבטיח שסופות תכן בהסתברות של 1:100 שנים יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>8) הנספח יתווה באופן מחייב את מהלך זרימת עודפים מהמגרש לבינוי אל רצועת בית הגידול לעצי רחוב במדרכה הגובלת במגרש ו/או לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש.</p> <p>9) הנספח יגדיר פרטים מחייבים לחלחול החדרה והשהייה של מים במרחב הציבורי באופן שישתלב בתפקודים הסביבתיים ובשימושים שלהם כשטחים ציבוריים פתוחים, לפנאי ולנופש הנספח יגדיר אזורים אסורים להחדרה למי התהום, אם יהיו כאלה.</p> <p>10) הנספח יתייחס לתחזוקת מתקני ניהול הנגר וינחה תנאים למתן היתרי בניה גם לענף זה.</p> <p>11) הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הותרת שטח פנוי מבינוי על ותת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול נגר.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>6.13</p> <p>כל תכנית מפורטת תתייחס בין השאר לנושאי הפיתוח והתשתיות בהתאם למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ככל שיידרשו שלבי בנייה בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי, לרבות רחוב ושדרה עירונית, יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני. 2. כל שטח בתחום זכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל. 3. רצועת הנטיעות בחתך הרחוב תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך הבטחת בטי הגידול לעצים. עומק הקרקע מעל מבנים בתת הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ'. 4. תכנון הנחת התשתיות, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פנאומטי לאשפה, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים תוך עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות ותוך בחינת השלכות סביבתיות. 	
<p>הוראות בינוי</p> <p>6.14</p> <p>א. תא שטח 2607</p> <p>תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר ישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך הבטחת קיום רשת הציורים הירוקים בכיוון מזרח-מערב, ולצורך הבטחת האפשרות למעבר אויר לכיוון השכונות הקיימות כמתוכנן ביתר הרובע.</p> <p>ב. מגדל הפיקוח ההיסטורי של שדה התעופה דב הוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת למתחם 2. 2. אגפי הסמך הנמוכים הצמודים למגדל אינם מיועדים לשימור. 	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.15</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות שיבוצו מכח היתר (לרבות הרשאה או עבודה לפי סעיף 261(ד) לחוק) בשטחים בהם 	



חומרי חפירה ומילוי	6.15
<p>ניתן להוציא היתר מכוח תכנית זו יידרשו לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם לפירוט שלהלן:</p> <p>א. הכנת מסמך המציג פתרונות לטיפול ושימוש בחומרי חפירה ומילוי הכולל תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, לרבות הצגת דרכי הובלה לשינוע. התכנון יתייחס לנספח עבודות העפר ויתאר את מאזן חומרי החפירה והחול בתכנית.</p> <p>ב. הבטחה כי המילוי יאפשר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.</p> <p>2. תכנית מפורטת מכח תכנית זו תכלול התייחסות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. בבנייה יעשה שימוש ככל הניתן בעודפי עפר ופסולת בניין תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי התכנית המפורטת.</p> <p>ב. תכנית מפורטת תכלול נספח טיפול בעודפי עפר. הנספח יכלול בין השאר: חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם, הוראות המאפשרות חפירת בורות מהמגרשים המיועדים לחפירה לצורך מילוי בשטחים המיועדים למילוי, הנחיות לאחסון זמני של עודפי עפר בתחום התכנית.</p> <p>ד. ככל שיהיו עודפי עפר שלא ימצא להם מקום בהקמתה תיבדק התאמה להזנת חופים, בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ה. הבטחה כי שימוש בחומרי מילוי מיובאים יאפשר כושר חלחול באותו סדר גודל של הקרקע המקומית המוחלפת.</p>	



מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.16
<p>1. הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו/או מפעלי בטון זמניים לצורך ביצוע התכנית לא תותר בתחום 100 מ' מקו החוף כפי שמסומן בתשריט. מיקומם של אלו טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הצבת מתקני טיהור קרקע ומים זמניים תותר בכל שטח התכנית.</p> <p>הוראות סעיף זה תקפות הן לחלקים המתאריים והן לחלקים המפורטים מכח תכנית זו.</p>	

תשתיות	6.17
<p>א. הוראות כלליות:</p> <p>1. כל מערכות התשתית למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה, ובכלל זה חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) וכד', יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>2. תינתן עדיפות למתקני תשתית בייעוד מתקנים הנדסיים, דרכים, כיכר עירונית על פני מתקני תשתית בשפ"פ או בשצ"פ.</p> <p>3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>4. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות.</p> <p>ב. מנהרות שירות:</p> <p>1. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות, מתחת לרחובות הראשיים.</p> <p>2. במנהרת שרות ניתן להעביר מערכות תשתית כגון חשמל, גז טבעי (הולכה וחלוקה), מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', וכן צנרת להולכת מי קולחין לשימוש חוזר, צנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, מרכז אשפה והכנה למתקני שידור, ובכפוף להכנת סקר סיכונים מצרפי מפורט לקביעת מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.</p>	



תשתיות	6.17
<p>3. תכנון, ביצוע ותפעול מנהרות השרות תוך התייחסות לממצאי סקר הסיכונים ובתאום עם בעלי התשתיות ו/או משרד האנרגיה.</p> <p>ג.) מערכת גז מרכזי:</p> <p>1. בתכנית מפורטת ניתן לחייב תשתיות הנדרשות לצורך אספקת גז מרכזית (לעניין זה גז-גפ"מ), ובכלל זה לייעד שטחים מתאימים למכלי גז תת-קרקעיים, לקבוע את מרווחי הבטיחות ואת דרכי הגישה למכלי הגז, לקבוע הוראות המחייבות התחברות למערכת המרכזית והוראות לעניין תחזוקה.</p> <p>2. מלבד במגרשים לדיור בהישג יד כמטרה ציבורית, מכלי גז לא ימוקמו בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ולא מעל מרתפים.</p> <p>ד.) גז טבעי:</p> <p>1. קווים לחלוקת גז טבעי ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי ניתן להתיר בתכנית מפורטת או בתכנית עבודה ביעודים ומיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1. בתחום מערכות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.2. בתחום מגרשי הייעודים השונים, לרבות: כיכר עירונית, שטח פרטי פתוח; חניונים פרטיים וציבוריים; מדרכות ושבילים ושצ"פ.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים רגישים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.18</p> <p>1. תנאי להיתר בניה בשטחים שאינם מפורטים מכוח תכנית זו, יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה.</p> <p>2. תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתרי בניה מכוחה יהיה השלמת הטיפול בקרקע בכל שטח התכנית המפורטת באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בתחום 'הפארק החופי' ו'פארק המסלולי' לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה של 1.5 מ' לכל הפחות. תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי פארק המסלול ככל ויידרש, בכפוף לתנאים לנושאי שילוב בנוף ובפיתוח אשר יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי לפארק המסלולי.</p> <p>4. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל בלוק עירוני בשלמותו, יהווה תנאי להגשת היתרי בנייה באותו מבן.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. סימוני זיקות מעבר עבור הבלוק העירוני להולכי רגל ואופניים.</p> <p>ב. התייחסות לגובה מירבי תוך בחינת מיקרו אקלים לרבות הצללה ורוח.</p> <p>ג. שטחי פריקה וטעינה (למסחר, תעסוקה ולתפעול שוטף כולל למגורים).</p> <p>ד. העלאה והורדת נוסעים וכן עבור אוטובוסים בסמוך למלונאות.</p> <p>ה. הסדרת מעברים להולכי רגל ואופניים דרך הבלוק העירוני, וגישה לשטחים פתוחים.</p> <p>ו. הסדרת כניסות ויציאות לתת הקרקע, איגום חנייה ותקן חנייה מופחת, על בסיס תכנית הסדרי חנייה מפורטת.</p> <p>ז. התייחסות לנושא פשט ההצפה במגרשים רלוונטים עפ"י תמ"מ/5 ותמ"מ/2.5.</p> <p>ח. שמירה על עיקרון רצועת עצים בחתכי הרחובות ובשפ"פ נקייה ממעבר תשתיות, לצורך</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>אבטחת בתי הגידול. ט. קביעת חזיתות מסחריות. י. תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר כמפורט בסעיף 6.12 (ניהול נגר). יא. הנחיות אדריכליות לכל יחידת תכנון לשילוב יעיל של מערכות פוטו-ולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש. 5. ביצוע סקר תגובת אתר פרטני לכל מבנה מדרגת חשיבות א' (כמוגדר בת"י 413) בביצוע ופיקוח מהנדס גאוטכני או בעל הכשרה מקבילה אחרת. בשלב התכנון המפורט יש להיוועץ עם מהנדס ולבצע סקר גיאוטכני ספציפי לבחינת פוטנציאל התנזלות בקרקע אשה מונה הדפסה 114 תכנון זמין</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית להסדרי תנועה וחניה מפורטת. 7. תנאי להיתר בניה בתכניות המפורטות, יהיה קיום מערכת אספקת מים, ובכלל זה אוגר חירום למי שתיה כמפורט בנספח המים לתכנית. 8. תנאי למתן היתר בנייה לחניון התת-קרקעי בתחום הפארק החופי (בתאי שטח מספר A380, F-D380), יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למסמך סביבתי, אשר יערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.19</p>
<p>1) תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 2) תוספת שימוש למגורים במגרשים בייעוד מלונאות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 3) תוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתכנית זו במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ולמגורים תהווה סטייה ניכרת מתכנית. 4) הקטנת סך השטח הפנוי מבינוי (על ותת קרקעי) בכל מגרש מתחת ל 15% תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.20</p>
<p>1. תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: א. שלביות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה - יפורטו מאפייני ומיקום מחנות הקבלן/שטחי התארגנות, מניעת רעש, מניעת אבק, זיהום קרקע ומים, מניעת מפגעים, טיפול בשפכים, סילוק פסולת, חומרי מילוי ועודפי עפר, דרכי גישה, ומניעת זיהום ים. מסמך 'מניעת מפגעים בעת ההקמה' יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועם היחידה הסביבתית. ג. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי. 2. הפארק החופי: א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ו/או כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יזום. ג. תכנית העיצוב האדריכלי והנופי תכלול אמצעים למניעת זיהום אור. 3. אקולוגיה: תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיטים מוגנים ומיני</p>	

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>צמחים נדירים, ולאיסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית:</p> <p>לעת התכנון המפורט של תכניות הסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגודן, מתחם לוגיסטי וכו' יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפגעים.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>1. התכנית הינה תכנית מתארית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד, על פי עקרונות הקבועים בתכנית.</p> <p>2. חלק מהדרכים והשטחים הפתוחים בתכנית זאת מפורטים וניתן להוציא להם היתרים מכח תכנית זאת.</p> <p>3. התכנית מחלקת את השטח לשלושה מתחמי תכנון. לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית מפורטת.</p> <p>4. האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה. כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו.</p> <p>5. טבלת האיחוד והחלוקה תכנס לתוקף עם אישור התכנית המפורטת הראשונה. בנוסף, על אף האמור בסעיף 125 לחוק התו"ב, רישום הבעלויות בתכנית המתארית יתבצע בד בבד עם רישום הבעלויות בתכנית המפורטת הראשונה.</p> <p>6. במסגרת התכניות המפורטות יוקצה מתוך סך השטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שטח בהיקף של 2 דונם קרקע על שם מדינת ישראל.</p>	
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>1. השטחים הציבוריים שאינם מפורטים מכוח תכנית זו יוקצו וירשמו על שם הרשות המקומית, למעט שני דונם לשימושי רווחה חירום ומשרדי ממשלה, אשר ירשמו על שם מדינת ישראל בהתאם לכל דין.</p> <p>2. במסגרת תכנית מפורטת תרשם הערה תכנונית בדבר גושים וחלקות אשר הופקעו מחלקות המקור ונתקבלה הבטחה של עריית תל אביב לפיצוי בתכנית מאוחרת בהתאם לנוסח הבא: "השטחים בגושים - חלקות אשר הופקעו ורשומים על שם עיריית תל אביב, מוחזקים על ידה והזכויות בגין שטחים אלו עתידים להיות מועברים מעריית תל אביב לבעלים מהן הופקעו".</p>	
<p align="center">תוואי מסילה</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>1. תוואי מערכת הסעת המונים: בתשריט ובנספח התנועה בתחום זכות הדרך של המשך רחוב אבן גבירול ושד' איינשטיין, מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית, כפי שנקבע ב-תת"ל 71 ג'.</p> <p>2. קיים תוואי מתע"ן ברחוב 2040.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום התוואי מערכת הסעת המונים, אלא לאחר התייעצות עם הרשות המוסמכת.</p> <p>4. התוואי למערכת הסעת המונים, יכול לשמש באופן זמני לתחבורה ציבורית, עד לתחילת ביצוע העבודות להקמת המתע"ן.</p>	

<p>עתיקות</p>	<p>6.24</p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כשטח עתיקות, תבוצע על פי הוראות חוק העתיקות.</p>	
<p>חשמל</p> <p>א. הוראות כלליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי חשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. תחנות שנאים תהיינה, ככל הניתן, בתת הקרקע. באחריות מחלק החשמל באזור יהיה להוכיח בתכנית מפורטת אם לא ניתן להטמין בתת הקרקע. ככל שיוכח שהטמנה בתת הקרקע אינה אפשרית, תהיינה התחנות משקעות בקרקע. חפירה או עבודות בניה סמוך לקווי חשמל תת-קרקעיים או בקרבת רשת חשמל עילית יעשו בתאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום. מרחקי בניה ממרכיבי רשתות חשמל יהיו בהתאם להוראות בנושא חשמל איסור בניה בקרבת מתקני חשמל והיתרי סוג של המשרד להגנת הסביבה. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה). תחנות השנאים יבנו בתוך מגרשי הבנייה. לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים מלבד המגרשים המיועדים לחדרים טכניים עבור הרק"ל. מתקני החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו. אין להתקין מתקני דלק או חומרים דליקים ו חומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל, אלא לאחר תאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין. תותר הקמת חדרי שנאים בתת הקרקע בכל היעודים, בפארק, לצרכי הפארק בלבד. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם בעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום. <p>ב. מערכות לייצור אנרגיה מתחדשת:</p> <ol style="list-style-type: none"> תתאפשר התקנת פנלים פוטו-וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים. בתכנית מפורטת ניתן להתיר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות (דוגמת אנרגיית רוח, אנרגיית גלים, מערכת גיא-תרמית וכיו"ב), בכל תחום התכנית וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה. 	<p>6.25</p>
<p>דרכים</p> <ol style="list-style-type: none"> תכנון הרחובות הראשיים יכלול שבילים לרוכבי אופניים כחלק בלתי נפרד מהרחוב, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה. חתכי הרוחב הטיפוסיים הכלולים בנספח התנועה הינם מנחים. שינויים בחתכי הרוחב. שינויים בחתכי הרחובות באישור מהנדס העיר, לא יהוו סטייה מתכנית זו ובלבד שישמר רוחבו הכלול של השטח המיועד לגינון והחדרת מי נגר, למדרכות ולשבילי אופניים. תכנון מפורט לדרכים יכלול לפחות את הנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> תכנון של רשת רציפה ומופרדת של שבילי אופניים ברחובות שאינם ממותני תנועה כולל הפרדה מלאה המאפשרת חציית כל הצמתים ברכיבה רציפה. תכנון רצועת בית גידול רציפה לעצי רחוב פנויה מתשתית תת קרקעית אורכית משני צדי הדרך. תכנון מערכת הניקוז של הרחוב לשצ"פים הכלולים בנספח הניקוז. תכנון מפורט של כל התשתיות הכלולות בנספח התשתיות. 	<p>6.26</p>



דרכים	6.26
<p>ה. מיקום מכלי אצירת פסולת למחזור המיועדים להיות ממוקמים מחוץ למגרשי הבניה. ו. מקום מתקני עגינה לאופניים בהתאם לייעודי הקרקע הסמוכים.</p>	
חניה	6.27
<p>א. תקן חנייה:</p> <p>תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. בהתאם לאמור, הוועדה המקומית תקבע חפיפה בין שימושים שונים הפועלים בשעות שונות באותו מרחב, לצורך הקצאה מצומצמת של מקומות חנייה עבורם.</p> <p>ב. לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים.</p> <p>ג. תקן החניה למגורים (מירבי):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:1, הנמוך מביניהם (כולל חניית אורחים). 2. קביעת הכמות היחסית של החניה הציבורית תיעשה בתכניות המפורטות. 3. התקן כולו יצמצם מתכנית לתכנית (תקן פרוגרסיבי), וחלקו היחסי שבחניה הציבורית יגדל, וזאת בהתייחסות לגידול כמות החניות בחניונים הציבוריים, ובהתייחס למערכת הסעת המונים במרחב, ובכלל זה היסעים ייעודיים משלימים. 4. תכניות מפורטות יבחנו צמצום תקני חניה בהתאם לקיום של תח"צ-תשתיות ותח"צ משלים. <p>ד. תכנון חניונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. 2. ניתן לאחד גישות לחניונים כולל חצרות משק במגרשים סמוכים זה לזה. 3. כניסות לחניונים תת-קרקעיים (ובכלל זה לחצרות משק) יהיו ככל הניתן משותפות לשני מגרשים סמוכים או יותר באותו בלוק עירוני. 4. רמפת הירידה לחניון תמוקם בתחום המגרש, בתחום קווי הבניין. 5. לא תתאפשר גישה לחניונים המיועדים לרכב פרטי מרחובות אבן גבירול ואיינשטיין. 6. תובטח זכות מעבר לכלי רכב בין חניונים בתת הקרקע ככל שיידרש. 7. עומק הקרקע מעל חניונים ומתקני תשתית לא יפחת מ 1.5 מ'. 8. בתאי שטח בקרבת תחנות מתע"נ יותקנו מתקני חניה לאופניים כולל חניה מאובטחת לטובת משתמשי הרק"ל והמרחב הציבורי מעבר לדרישות על פי תקן החניה ובהתאם לדרישת הרשות המקומית/נת"ע. <p>ה. פריקה וטעינה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת תיתן מענה לפריקה וטעינה מרוכזת באמצעות שטח ייעודי לפריקה וטעינה באופן אשר יאפשר פיזור באמצעות כלי רכב שאינם משאיות ואינם דורשים חצרות משק ייעודיות. 2. ניתן לשלב את השטח הייעודי לפריקה וטעינה מרוכזת עם שימושים נוספים. 3. בבניינים בעלי חזית מסחרית בהם השטח המסחרי אינו עולה על 500 מ"ר עיקרי לא תידרש הקצאה לחצר משק, ובלבד שתוסדר חניה תפעולית ברחוב או במקום אחר שיקבע על ידי מוסד התכנון. 4. בבניינים בהם ניתן לשרת את השימושים הנדרשים לחצר משק תפעולית לשירות משאיות ע"י פריקה וטעינה באופן מרוכז כמפורט בסעיף 1, לא תידרש הקצאה לחצר משק. 5. בתכנית עיצוב אדריכלי יינתן מענה למנגנון פריקה וטעינה במגרשים בהם הדבר נדרש 	



חניה	6.27
<p>מתוך מטרה להמעיט ככל הניתן בחצרות משק תת קרקעיות.</p> <p>6. בתכנית עיצוב אדריכלי ונופי יינתן מענה למגנון פריקה וטעינה במגרשים בהם הדבר נדרש מתוך מטרה להמעיט ככל הניתן בחצרות משק תת קרקעיות.</p> <p>7. בשימושי אכסון מלונאי אשר יידרשו לאזור הורדת והעלאת אורחים, יוצג הפתרון בתכנית עיצוב אדריכלי באופן אשר לא יהווה הפרעה לתנועה.</p> <p>(ו.) חניה דו-גלגלית:</p> <p>מימוש שטחים לחניה דו-גלגלית בתחום קומת הקרקע יותר רק במקרה בו החניה תוקם בתחום תכסית המבנים המאושרים ולא בנפרד מהם.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.28
<p>א. ביוב:</p> <p>1. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב למעט בתחום הסתיו.</p> <p>2. חציית קווי ביוב ומים תתוכנן על פי הנחיות משרד הבריאות - קווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), העדכניות לאותה עת.</p> <p>3. במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים, יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור ובכיכרות עירוניות. כמו כן, תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>4. השפכים המוזרמים מהמגרשים למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיפול בשפכים (מט"ש) יהיו שפכים באיכות הקבועה לפי כל דין.</p> <p>5. בתחומי המגרשים לבניוי תותר הקמת תחנות שאיבה פרטיות למגרשים שמפלסם יהיה נמוך ממפלס מכסי הביוב בכבישים.</p> <p>6. לא יותרו פתרונות ביוב בבורות סופגים.</p> <p>ב. קווי ומתקני ביוב ראשיים ומוצאי חרום לביוב איזורי:</p> <p>1. תנאי מוקדם לתחילת עבודות פיתוח המתחם הוא העתקת קו החירום האיזורי לתוואי חלופי בתאום עם הגורם הרלוונטי ואישורו מראש.</p> <p>2. רצועת קו אזורי שבה יש לקיים תנאים מיוחדים מוגדרת 6.5 מטר מציר הקו.</p> <p>3. לא תותר הקמת מבנים או מרתפים תת"ק ברצועת קו אזורי קיים או מתוכנן, למעט מתקנים נלווים המשמשים את הקו.</p> <p>4. תכנון וביצוע תשתיות עיליות או תת קרקעיות בתחום רצועת קו אזורי יתואמו מראש עם הגורם הרלוונטי.</p> <p>5. תכנון חפירה ודיפון למגרשים הסמוכים לקו איזורי יתואמו מראש עם הגורם הרלוונטי לפני מתן היתר בניה.</p> <p>6. אין לתכנן ולבצע עוגני קרקע לכיוון רצועת קו איזורי, אלא בתנאים מיוחדים שיאושרו מראש ע"י הגורם הרלוונטי, לפני קבלת היתר בניה.</p> <p>7. שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון: שטחי גינון, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות), אך לא יותר להקים חניות או מיסעות מעל שוחות הביוב.</p> <p>8. אין לסלק מי תהום לקווי ביוב עירוניים וואו איזוריים, אלא בכפוף להסכמה מיוחדת של רשות המים והגורמים הרלוונטיים ועמידה בקריטריונים המותרים להזרמה.</p> <p>ג. ביוב - מים אפורים:</p> <p>1. לא יינתנו היתרי בניה ללא הצגת הפרדת מערכת מים אפורים בנספח הסניטרי של כל מגרש לפי הנחיות משרד הבריאות.</p>	



<p>6.28</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>2. בתחומי הדרכים תוקם תשתית מים אפורים, שתחובר למגרשים שיוגדרו בתחום התכנית, ותוליך את השפכים האפורים למתקני הטיפול.</p> <p>3. תותר הקמה של מתקני טיפול במים אפורים ואמצעים לאיגום תוצרי המתקן בשטחים הציבוריים הפתוחים ככל שיידרש</p> <p>4. תשתית המים האפורים תתוכנן באופן שיאפשר גלישה למערכות הביוב הציבוריות בעונות הגשומות ובעת תקלה.</p> <p>5. במידת הצורך ובאין פתרון בתחום הדרכים יותר מעבר קווי מים אפורים בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחים לבנייני ציבור, כמו כן תישמר דרך שירות ברוחב של לפחות 5.0 מ' לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>6. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים האפורים.</p> <p>ד. ניקוז:</p> <p>1. תכנון מערכת הניקוז יהיה כזה שסופות תכן בתדירות של 1:100 שנה יזרמו לכל היותר בכבישים אך לא יציפו בשום מקרה את המגרשים.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים ימוגנו בפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה.</p> <p>3. יש לקרות שטחים המיועדים לתעשייה קלה, מטבחים ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל זיהום, למניעת חדירה של מי גשם ויציאה של נגר מזוהם לסביבה.</p> <p>4. בתכנית הפיתוח של הפארק יבוצעו מתקני שבירת אנרגיה ומניעת סחף במוצאי הניקוז, הן בשלבי הביניים והן בפיתוח הסופי.</p> <p>5. לפני כל מוצא ומוצא יתוכננו פתרונות לסילוק מי קיץ אשר יופנו אל מערכת הביוב. פתרונות אלו יהיו באופן מרוכז (איסוף גרביטציוני של מי קיץ) ככל הניתן על מנת לצמצם את מס' תחנות השאיבה.</p> <p>ה. מים:</p> <p>1. חיבורי מים לתאי שטח ולמגרשים יתוכננו מהמערכת העירונית.</p> <p>2. קווי מים מגיסטראליים יבוצעו בתיאום עם הגורם המוסמך.</p> <p>3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים וקווי מש"ל.</p>	



<p>6.29</p>	<p>מגבלות בניה לגובה</p>
<p>1. עבור מבנים מעל 60 מ' מעפ"ש נדרש סימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). במקרה של תקלה בתאורות המתקן, יש להודיע מיידית לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, תנאי להיתר החורג מהגובה האמור אישור משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקדת תכנית מפורטת הכוללת חזית לים.	אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף.
2	היתר בנייה לפארק החופי ופארק המסלול.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי בוועדה המקומית, מחוזית וולחוף.
3	היתר בנייה לפארק הלינארי מזרח מערב.	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בשלמותו בוועדה המקומית.
4	תנאי להיתר בנייה לכל בלוק עירוני בשלמותו.	א. אישור תכנית מפורטת בהתאם לחלוקה למתחמים. ב. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי לבלוק העירוני בשלמותו.
6	היתרי בנייה למגורים מעל 10,000 יח"ד בתחום תכנית זו.	ביצוע פארק המסלול ופארק החוף במלואם.

7.2 מימוש התכנית

כ-20 שנה מיום אישור התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 114תכנון זמין
מונה הדפסה 114תכנון זמין
מונה הדפסה 114

נספח מס' 1 להוראות התכנית: טבלת שטחי בניה

28.06.2020



פירוט זכויות בניה לפי מתחמים (מ"ר ברוטו*)

יעוד הקרקע	שימוש ראשי	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ בתכנית
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מ"ר - מגורים סחיר	333,450	169,595	74,305	577,350
	יח"ד - סחיר	3,009	1,530	688	5,227
	מ"ר - מגורים הישג יד	43,830	21,240	0	65,070
	יח"ד - מגורים הישג יד	487	236	0	723
	מסחר	14,905	7,255	5,735	27,895
	מבנים ומוסדות ציבור	525	1,050	525	2,100
	סה"כ מ"ר למגורים	377,280	190,835	74,305	642,420
	סה"כ שטח יעוד	392,710	199,140	80,565	672,415
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מ"ר - מגורים שכיר	127,135	496,265	299,310	922,710
	יח"ד - שכיר	1,167	4,315	2,591	8,073
	מ"ר - מגורים הישג יד	16,000	61,830	40,410	118,240
	יח"ד - מגורים הישג יד	181	747	449	1,377
	מ"ר - דיור מיוחד	-	21,000	21,000	42,000
	יח"ד - דיור מיוחד	-	300 (ציבורי)	300 (סחיר)	600
	מלונאות	7,400	19,940	4,940	32,280
	חדרים	180	420	120	720
	מסחר	5,420	23,905	14,630	43,955
	תעסוקה	10,845	37,625	29,095	77,565
מבנים ומוסדות ציבור	525	1,225	1,225	2,975	
	סה"כ מ"ר למגורים	143,135	579,095	360,720	1,082,950
	סה"כ שטח יעוד	167,325	661,790	410,610	1,239,725
אכסון מלונאי	מלונאות	-	26,000	78,000	104,000
	חדרים	-	400	1,200	1,600
	סה"כ מ"ר	-	26,000	78,000	104,000
תעסוקה	מסחר	10,832	8,662	-	19,494
	תעסוקה	62,536	59,662	-	122,198
	סה"כ מ"ר	73,368	68,324	-	141,692
מסחר, תעסוקה ותיירות	מלונאות	22,000	16,720	-	38,720
	חדרים	500	380	-	880
	מסחר	14,258	6,118	-	20,376
	תעסוקה	72,664	47,268	-	119,932
	סה"כ מ"ר	108,922	70,106	-	179,028
עירוני מעורב	מלונאות	-	25,000	-	25,000
	חדרים	-	500	-	500
	מסחר	-	14,280	-	14,280
	תעסוקה	-	3,000	-	3,000
	סה"כ מ"ר	-	42,280	-	42,280

סיכום זכויות בניה לפי שימושים (מ"ר ברוטו*)

סה"כ	סה"כ מגורים	סה"כ יח"ד	מ"ר מלונאות	חדרים	מסחר	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור**
1,725,370	435,025	769,930	520,415	16,000	200,000	3,700	126,000
16,000	4,028	7,128	29,400	680	322,695	5,075	1,750
2,379,140	569,175	1,067,640	742,325	-	-	-	-

* מ"ר ברוטו = שטח עיקרי מעל קומת הכניסה + שטח שירות מעל קומת הכניסה

** הטבלה שלעיל מציגה זכויות בנייה במגרשים סחירים בלבד.

הטבלה אינה סוכמת זכויות המפורטות בטבלה 5, בייעודי השטח הבאים (מעל או מתחת לקרקע):

- מתקנים הנדסיים
- כיכר עירונית (לרבות שטחי מסחר)
- מבנים ומוסדות ציבור
- פארק/גן ציבורי
- שטח ציבורי פתוח



נספח ז

החלטת הותמל מיום 17.2.2021

עמ' 405

3. תמל/ 3001 מתחם אשכול, שדה דב

מטרת הדיון: הצגת דו"ח חוקר ודיון בהתנגדויות

חברי ועדה נוכחים:

דניאל מלצר, מ"מ יו"ר הוועדה

דקלה פרסיקו, מתכנתת הוועדה

יונתן חובר, נציג משרד רוה"מ

נוכחים נוספים:

אבי חינקיס, חוקר התכנית

ישי לוי, נציג ארגוני חברה ורווחה

יוסי גמליאלי, יועץ סביבה לותמ"ל

רמי מנור, יועץ תחבורה לותמ"ל

נחמיה ון דייק, יועמ"ש לותמ"ל

צוות הותמ"ל: יונתן דקל, אילן שם טוב, מיכל אוטולנגי דמתי, נעה בן זקן ברומר, עדן כהן, שיפי סודרי.

רקע:

תכנית שכונת אשכול הינה אחת משלוש תכניות המרכיבות יחד את תכנית מתאר שדה דב, המציעה כ-16 אלף יח"ד על שטחו של שדה התעופה שפונה. התכנית מקודמת ע"י רמ"י בשיתוף פעולה עם עיריית תל אביב וכוללת כ- 4,800 יח"ד, שטחים עבור מסחר ומלונאות ו-145 אלף מ"ר לתעסוקה. התכנית מתפרשת על שטח של כ- 340 דונם בצפיפות ממוצעת של 54 יח"ד לדונם.

החוקר לתכנית הציג באמצעות מצגת את הנושאים המרכזיים שהועלו על ידי המתנגדים ואת עיקרי המלצותיו, כפי שאלו מופיעים בדו"ח החקירה. לאחר מכן התקיים דיון שלהלן עיקריו:

חוקר התכנית הסביר כי התכנית המפורטת מושתתת על תכנית מתאר תא/4444. הוא הסביר את עקרונות השמאות בתכנית אשכול והדגיש כי עקרונות אלו ובעיקר במצב הנכנס, נסמכים לחלוטין על תכנית המתאר. עוד הסביר כי הדוח מחולק לארבעה פרקים, **פרק א**, מאגד את עיקרי ההתנגדויות, **פרק ב**, העוסק בנושאי תכנון, **פרק ג**, העוסק בנושאי שמאות ו**פרק ד** העוסק בשינויים או התאמות הנדרשים בתכנית בעקבות החלטת ועדה מחוזית בתכנית המתאר.

חוקר התכנית הסביר את עמדתו בנוגע למספר התנגדויות בהן המליץ לקבל את ההתנגדות או לדחותה. התייחס לטיפול בקרקע מזוהמת ועלויות פינוי שדה התעופה, טריגנרציה ואנרגיה מתחדשת, ריכוז זכויות ומנגנון ההחלפה שאפשרה רמ"י, דיור בר השגה ושטחים המוחזקים בנאמנות ע"י עיריית תל אביב. התייחס לשטחי המסחר שהתכנית מאפשרת בתוך יעודים ציבוריים והסביר כי מכיוון שאין שטחי ציבור עודפים בתכנית, הוא ממליץ שלא לאפשר ניצול של 20 אחוז לטובת שטחי מסחר אלא 10 אחוז בלבד וזאת על מנת להבטיח ניצול שטחים אלו לטובת מטרות ציבוריות ולא למטרות אחרות. עוד התייחס למספר התנגדויות שהעלתה עיריית תל אביב: דרישה לשלבויות ביצוע ביחס לפתרונות תח"צ, התנגדות אותה המליץ לקבל חלקית, דרישתם להקמת חברת ניהול ובקשתם לאפשר המרת שטחים תת קרקעיים. כמו כן התנגדות ל-100% תכסית בתת הקרקע, התנגדות אותה המליץ לדחות בנימוק כי לכל דרישות העירייה בנוגע לנטיעות, למרחב הפתוח ולנגר, ניתן פתרון גם במסגרת התכנית.

פרוטוקול ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור – ישיבה מס' 73 מיום 22.07.20
 הפרוטוקולים אושרו בישיבה מס' 77 של ועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל שהתקיימה ביום 30.09.20 ובישיבה מס' 87 של ועדת
 המשנה להתנגדויות של הותמ"ל שהתקיימה ביום 17.02.21

סגן מתכנתת הותמ"ל ביקש להבהיר מספר נקודות:

לעניין התכסית התת קרקעית, ציין כי אמנם מדיניות עיריית תל אביב קובעת כי יש להותיר 15% משטח המגרשים על מנת לאפשר חלחול, אך מכיוון שמדובר בתכנית צפופה מאוד, צוות התכנון ביקש לייעל את החניונים ולכן אפשר תכסית של 100% בתת הקרקע. עוד הוסיף כי לתכנית צורף נספח ניהול מי נגר מפורט מאוד ששם את הדגש על ניהול ולא על שטח לחלחול.

לעניין דרישת העירייה להקמת חברת ניהול ולקביעת כללים לניהולה, ציין כי לא ניתן בתכנית סטטוטורית לקבוע כללים נוספים מעבר להקמתה וכי מקווה שבעתיד, נושא זה יוסדר בחקיקה. לעניין הבקשה לשלביות ביצוע בנושא תח"צ, ציין כי על אף שחוקר התכנית קיבל חלקית את ההתנגדות והמליץ כי תנאי לאכלוס ראשון יהיה אישור להפעלת התח"צ ע"י הגורם המוסמך, פורסמה ביום אתמול חוות דעתה של מתכנתת הוועדה ובה עמדתה שלא לקבל את המלצתו וזאת על מנת לאפשר גמישות מקסימלית להקמת פתרונות התחבורה הרבים הקיימים בתכנית, בד בבד עם הבנייה.

בנוסף, ביקש לחזק מספר נושאים מרכזיים: ציין כי המסמכים המתוקנים של התכנית המתארית הוגשו ביום האתמול ועל כן, זו אמורה לקבל תוקף. הדגיש כי התכנית נסמכת על תכנית המתאר וכי קידום התכנית נעשה בד בבד עם קידומה.

ציין כי התנגדויות רבות שעסקו בנוגע למצב הנכנס בתכנית המתארית, נבחנו ע"י שמאי המחוז במסגרת הדיון בהתנגדויות לתכנית המתאר והתקבלו בתכנית זו כנתון ולא כנושא הדורש בדיקה מחודשת. לגבי מצב יוצא כ, ציין כי הוגשו התנגדויות בנושאים שונים כגון מקדם קרבה לדרכים, סמיכות למבני ציבור, אי סמיכות לשצ"פ ועוד. אלו נבחנו ע"י שמאי הוועדה ונמצא כי כל הנושאים למעט נושא אחד נמצאים בטווח הסבירות וכי אין לשנותם. עם זאת, נמצא כי מקדם 5% שניתן למגרש 304 שהוקצה למדינה ולרשות המקומית בלבד, הינו מקדם גבוה ביחס למקדם 20% שניתן למגרשים מרובי בעלים (101, 103) ועל כן ממליצים להפחית את המקדם ל-2%.

המנגנון שרמ"י פרסמה ובקשות נוספות להתאחד בבניין אחד בתוך מגרש. לגבי המנגנון ההחלפה, ציין כי המנגנון שרמ"י מציעה מתייחס לבקשה לקבל את מלוא הזכויות במתחם אחד מתוך השלושה, בהתאם להנחיות שנקבעו. נוסף לכך ציין שמאי התכנית כי בנוסף למנגנון המוצע, ניתן להגיש בקשה להקצאת זכויות בבניין אחד בתוך מגרש. לבד, או יחד עם בעלי קרקע ספציפיים (ללא חלוקת המגרש) והוא יבחן האם ניתן ליישם זאת בטבלאות ובתכנית.

היועץ המשפטי של הוועדה ציין לפרוטוקול כי לאחר שמיעת ההתנגדויות התקבל מכתב מעורך דינו של אחד המתנגדים, בנוגע לתמ"א 1. למכתב שהוגש באיחור נשלחה התייחסות מתאימה.

בעניין זיהום הקרקע והמים ציינה **מתכנתת הוועדה** כי מדובר בזיהום עקב חדירת דלקים לקרקע וכי המדינה לקחה על עצמה את הטיפול המלא בנושא. עדכנה כי החברה לשירותי איכות סביבה עושה את הבדיקות ותבצע את הטיפול בפועל. הוסיפה כי מכיוון שהתכנית כוללת התניות בנושא, אין זה נכון לכתוב במסמכי התכנית מי מטפל בזיהום. עם זאת יש להוסיף בסעיף תשתיות כי תנאי להקמת התשתיות, אישור המשרד להגנת הסביבה כי ניתן להקים. **יועץ הסביבה של הותמ"ל** הוסיף כי הסתיים חישוף השטח והחלו באיסוף דיגומים. במקביל נעשתה פנייה לעיריית תל אביב להוצאת היתרי חפירה.

בעניין הדרישה לשים את הדיור בהישג יד מעל לקו, הסביר מ"מ יו"ר הוועדה כי משרד האוצר עשה בדיקה עם עיריית תל אביב וכי מתחמים מסוג זה אינם כלכליים ולכן ברור שגם כאן מדובר במטרה ציבורית ואין לעירייה רווח שמפיקה ממנו. עוד ציין כי מדובר בדירות להשכרה לצמיתות, נושא שאינו מתקיים בתוספת השישית לחוק. מתכנת הוועדה הוסיפה כי כלכליות הפרויקטים הללו היא לעת מכירת הדירות. לעניין תקני החנייה ציינה כי התכנית לא תאפשר תקן גבוה מ 1:1 אך במידה ותקן החנייה יקטן, תוכל העירייה לצמצם מספר חניות בהתאם. טריגנרציה: צדק החוקר כי אין מספיק תשתית עובדתית בתכנית אך לאור חשיבות הנושא עבור עיריית תל אביב, קוראת לעירייה ולמשרד האנרגיה ולבדוק את שיטת הייצור והטכנולוגיה כך שיגובש סט בדיקות שיאושר בתכנית סטטוטורית. מסחר: חוק התכנון והבנייה מאפשר לוועדה מקומית מוסמכת להוסיף עד 20% לשטחי מסחר וזאת כדי לאפשר לרשות המקומית לייצר מנגנון המאפשר לאזן את ההוצאה בעלויות ולכן ממליצה שלא לצמצם את השטחים ל 10% ולאפשר לעירייה לממש שטחים אלו. עם זאת יש לחדד את ההוראות כך ששטחי המסחר יבוצעו בד בבד עם בניית שטחי הציבור. גשרים להולכי רגל: שכונה המעודדת הליכתיות יכולה לפתור בעיית חציית כבישים באמצעות מיתון תנועה ולהשאיר את הולכי הרגל במפלס הרחוב, תוך שימוש במעברי חצייה.

נציג רה"מ הודה על הדברים וציין כי קיבל תשובות לנושאים בהם נדרש.

יו"ר הוועדה ציין כי שני הנושאים המהותיים לדיון הינם נושא הניקוז ונושא שטחי המסחר המוצעים בשטחי הציבור ואלו קיבלו.

מכיוון שלא הוצפו נושאים נוספים להבהרה, הוקראה הצעת היו"ר:

הצעת היו"ר (פורסם במסמך החלטות ביום 23.07.20):

תכנית שכונת אשכול הינה אחת משלוש תכניות במתחם שדה דב המפרטות את תכנית המתאר אשר הוחלט על אישורה ואשר מציעה בינוי של כ-16 אלף יח"ד על שטחו של שדה התעופה שפונה. בשכונת אשכול מוצעות כ-4,800 יח"ד על שטח של כ-340 דונם בצפיפות ממוצעת של 54 יח"ד לדונם / נטו.

בפני הוועדה הוצגו עיקרי ההתנגדויות שהוגשו לתמל/3001, המלצות החוקר וחוות דעת מתכנת הוועדה לדו"ח החוקר כפי שהופצה טרם הדיון.

לאחר שהתקיים דיון, ממליצה ועדת המשנה למליאת הוועדה לאמץ את המלצות החוקר כמוצג בדו"ח למעט השינויים המוצעים בחוות דעת מתכנת הוועדה מיום 21.7.2020 ולשינויים נוספים כפי שיפורט להלן. כמו כן מוצע לאמץ את המלצות מתכנת הוועדה בנוגע להתנגדויות שלהן לא ניתן מענה ואת הנימוקים וההבהרות להתנגדויות נוספות כפי שפורטו בחו"ד המתכנת.

וועדת המשנה ממליצה למליאת הוועדה לפרסם את השינויים בתוך 45 יום לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב

א. שינויים ביחס להמלצת החוקר על פי חוות דעת המתכנת והתואמים לנימוקיה, שהוועדה ממליצה לאמץ:

1. המלצת החוקר לקביעת שלביות ותנאי לאכלוס בהפעלת מערכת תח"צ – לא לקבל את המלצתו ולא לקבוע שלביות או תנאים לאכלוס ביחס להפעלת מערכת תח"צ.
2. המלצת החוקר לצמצם את שטחי המסחר בשטח למבנים ומוסדות ציבור – לא לקבל את המלצתו ולאפשר מסחר בהיקף של עד 20% משטחי הבניה במגרשים תוך השארתם "מתחת לקו" בטבלאות האיזון. יחד עם זאת, יקבע כי מימוש שטחים אלו יתאפשר בהתאם לקצב מימוש שטחי הציבור.

3. המלצת החוקר להוספת גשרים עיליים מעל שי עגנון לצורך חיבור לרקמה קיימת-לא לקבל את המלצתו ולא להוסיף גשרים, זאת מאחר והוועדה סבורה כי אין בתוספת גשרים עיליים לתרום לעירוניות ולהליכתיות.

4. המלצת החוקר לבטל את חובת התאום בין מפלסי חניונים תת קרקעיים – לא לקבל את המלצתו ולחייב תאום זה תוך הותרת גמישות למהנדס העיר לפטור מהתאום מטעמים הנדסיים או אחרים.

ב. שינויים ונימוקים נוספים

1. ביחס להמלצת החוקר לקבל חלקית את התנגדות עיריית ת"א ולהוסיף סעיף לרישום שטחים ציבוריים, סבורה הוועדה כי מכיוון שהתכנית המופקדת הינה תכנית לאיחוד וחלוקה אין להוסיף לה סעיף הפקעה / רישום שכן רישום הבעלות נערך מכח הטבלאות שבהם רשומים השטחים אשר יועברו להעלות העירייה.

2. יחס בן תכניות – תכנית תמ"לית גוברת על כל תכנית מפורטת אחרת ועל כן אין צורך בפרוט התכניות שהיא מחליפה. יש לתקן סעיף זה כך שיכתבו בו רק תכניות שתכנית זו כפופה להן.

3. הוראות התכנית בנוגע לתקן נדרש ביחס לבניה ירוקה והדרוג האנרגטי ידויקו בתאום עם יועץ הסביבה לועדה.

4. ביחס להתנגדויות הנוגעות לתכנית השטח התת קרקעי המבקשת לשמור על תכנית פנויה בהיקף של לפחות 15%, סבורה הוועדה כי יש לקבל את המלצת החוקר ולא להקטין את התכנית מהנימוקים שנרשמו בדוח. כמו כן, מציינת הוועדה כי נספח הניקוז המצורף למסמכי התכנית קובע הנחיות לניהול מי נגר תוך קביעת יעדים גבוהים לניהול הן במגרשים הפרטיים והן בשטחי הציבור שבתכנית. החל מאיסוף מי מרזבים לקידוחי חלחול והשהיות בגגות ירוקים ועובר לויסות נגר בשצ"פים מרכזיים. עוד יש לציין כי בחישוב ברמה של כלל התכנית היקף השטח הפנוי והמחלחל עולה על 15% הנדרשים.

5. ביחס להתנגדות הנוגעת להכללת דב"י בטבלאות האיחוד והחלוקה מעל הקו- הועדה סבורה כי יש לאמץ את המלצות החוקר לעניין זה לאור חשיבותה של מטרה ציבורית זו. עוד מציינת הוועדה כי על פי עמדת גורמי המקצוע הקמה ותפעול של דב"י לצמיחות אינה כלכלית ונדרשת לסבסוד, מכאן החשיבות ביישום מגורים אלו על קרקע ציבורית אשר תוקצה מתחת לקו.

6. ביחס לטיפול בקרקע ובמים – הוועדה סבורה, בהתאם לחוות דעתה של מתכנתת הועדה, כי התכנית כוללת תנאים מספקים לצורך הבטחת הטיפול בקרקע ובמים טרם הוצאת היתרי בניה. עם זאת, מקבלת הוועדה את המלצת החוקר כי יש להוסיף סעיף המתייחס לביצוע תשתיות בתחום התכנית ולאפשר את ביצוען לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

7. ביחס למתקני הטריגנרציה אשר נכללו בתכנית והומלץ על ידי החוקר לבטלם, הועדה מציינת כי היא ערה לעמדת עיריית תל אביב ומשרד האנרגיה הסבורים כי מתקנים אלו מאפשרים עמידה ביעד האנרגטי שהוגדר בתכנית המתאר, שמטרתו הקמת שכונה המתבססת בחלקה על אנרגיה מתחדשת, ומברכת על מגמה זו.

עם זאת, ובמקרה זה בלבד, התרשמה הוועדה כי לא הוצגו בפניה די ממצאים המייצרים תשתית עובדתית מספקת לצורך קבלת החלטה לשילוב מתקנים אלו בתכנית זו, והיא קוראת לעיריית תל אביב לפעול מול משרד האנרגיה והמשרד להגנ"ס על מנת להגדיל את הבדיקות הנדרשות בנושא זה על מנת לקדם את נושא זה בתכניות עתידיות ברובע.

ג. פרסום התכנית:

ועדת המשנה סבורה כי התיקונים הנדרשים בתכנית ע"פ המלצת החוקר והמלצת מתכנתת הועדה בנושא טבלאות האיחוד והחלוקה מצריכים את פרסומה של התכנית על פי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב, וזאת על מנת לתת אפשרות לאנשים שעשויים לראות עצמם כנגועים משינויים אלו להגיש את התייחסותם

לשינויים. לאור זאת ממליצה ועדת המשנה כי התכנית תתוקן, וכי יפורסמו השינויים המוצעים במסמכיה לידיעת הציבור לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה לפרק זמן של 21 יום. יובהר כי הפרסום חל רק על הטבלאות המתוקנות על פי החלטה זו. ככל ולא יתקבלו התייחסויות ממליצה ועדת המשנה למליאה כי יראו את התוכנית כמאושרת.

בתום הדיון הוועדה הצביעה כדלקמן:

נערכה הצבעה:

התקבלה הצעת היו"ר פה אחד.

נספח ח

**החלטת ועדת המשנה למיון תכניות
לולחוף מיום 19.7.2023**

עמ' 411

החלטות

ישיבת ועדת המשנה למיון תכניות לולחוף

מס' 207

מתאריך א' אב תשפ"ג 19.07.2023

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יבוא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת נושאים

1. תכנית מס' 507-0915108: מרכז רובע שדה דב - תא/4444/1

2. תכנית מס' 507-0973057: צפון רובע שדה דב - תא/4444/2

1. תכנית מס' 507-0915108 : מרכז רובע שדה דב - תא/4444/1
מטרת הדיון: דיון מתוקף תכנית תא/4444 סעיף 6.1 ס"ק א.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית מפורטת הכוללת את מרכז אזור שדה דב. בהתאם לסעיף 6.1 (א) לתכנית המתארית תא/4444, אשר אושרה בולחוף בשנת 2019, תנאי להפקדת תכנית מפורטת הוא אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף. הוצג כי התכנית כוללת את הפארק החופי, שהינו מפורט כבר בתא/4444, לטובת איחוד וחלוקה.

בשל חשיבות התכנית, אשר כוללת את חזית הבינוי העירונית אל החוף, תובא התכנית בפני מליאת הוועדה.

לקראת הדיון במליאה יוצגו הנושאים הבאים:

1. הצעה להתאמת מסמכי התכנית להוראות התכנית המאושרת תא/4444 המפורטת עבור יעוד הפארק החופי.
2. אופן וכמות הטיפול בנגר בהתאם למחשבון הנגר והשפעה על מוצא הניקוז בתכנית.
3. הצגת נושא תשתית אחודה למי השפלה בעת העבודות והצעה לביטוי במסמכי התכנית.
4. מתקנים לאגירת אנרגיה – מיקומם בחזית הבינוי הראשונה ובפארק והצורך או הפרוגרמה לשטחי הבנייה.
5. תוצג התייחסות המשרד להגנה"ס לנושא החיבור לגז הטבעי והמגבלות על הסביבה בשל מיקום מרכזי אנרגיה והתייחסות להחלטת ועדה מחוזית בתכנית המתארית תא/4444.
6. זיהום קרקע ומים - התייחסות לטיפול בקרקעות מזוהמות, השפעת הבארות וניטורן על מימוש התכנית.
7. הצעה לתיקון בהוראות התכנית לנושא החזית המסחרית הפעילה כך שיקבעו כי בחזית המערבית הפונה אל דרך הים ופארק החוף לא יותר שימוש של משרדים בקומת הקרקע.



נריה גרינולד
מזכיר הולחוף



ענת אריאלי
מ"מ יו"ר הולחוף

2. תכנית מס' 507-0973057 : צפון רובע שדה דב - תא/4444/2
מטרת הדיון: דיון מתוקף תכנית תא/4444 סעיף 6.1 ס"ק א.

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תכנית מפורטת הכוללת את צפון אזור שדה דב. בהתאם לסעיף 6.1 (א) לתכנית המתארית תא/4444, אשר אושרה בולחוף בשנת 2019, תנאי להפקדת תכנית מפורטת הוא אישור הולחוף לנושא חזית הבינוי הראשונה אל החוף. הוצג כי התכנית כוללת את הפארק החופי, שהינו מפורט כבר בתא/4444, לטובת איחוד וחלוקה.

בשל חשיבות התכנית, אשר כוללת את חזית הבינוי העירונית אל החוף, תובא התכנית בפני מליאת הוועדה.

לקראת הדיון במליאה יוצגו הנושאים הבאים:

1. הצעה להתאמת מסמכי התכנית להוראות התכנית המאושרת תא/4444 המפורטת עבור יעוד הפארק החופי.
2. אופן וכמות הטיפול בנגר בהתאם למחשבון הנגר והשפעה על מוצא הניקוז בתכנית.
3. הצגת נושא תשתית אחודה למי השפלה בעת העבודות והצעה לביטוי במסמכי התכנית.
4. מתקנים לאגירת אנרגיה – מיקומם בחזית הבינוי הראשונה ובפארק והצורך או הפרוגרמה לשטחי הבנייה.
5. תוצג התייחסות המשרד להגנה"ס לנושא החיבור לגז הטבעי והמגבלות על הסביבה בשל מיקום מרכזי אנרגיה והתייחסות להחלטת ועדה מחוזית בתכנית המתארית תא/4444.
6. זיהום קרקע ומים - התייחסות לטיפול בקרקעות מזוהמות, השפעת הבארות וניטורן על מימוש התכנית.
7. הצעה לתיקון בהוראות התכנית לנושא החזית המסחרית הפעילה כך שיקבעו כי בחזית המערבית הפונה אל דרך הים ופארק החוף לא יותר שימוש של משרדים בקומת הקרקע.



נריה גרינולד
מזכיר הולחוף



ענת אריאלי
מ"מ יו"ר הולחוף

נספח ט

**מכתב מאת אדם טבע ודין מיום
8.8.2023 נושא הכותרת "בקשה
לעיכוב דיון בתכניות בשדה דב בתא
בשל הגשת נוסח לא נכון של
התכנית" מאת אדם טבע ודין**

עמ' 416

8.8.23

לכבוד,
גב' רונית מזר
יו"ר הולחוף

בדוא"ל: ולחוף <valhof@iplan.gov.il>

שלום רב,

הנדון: בקשה לעיכוב דיון בתכניות בשדה דב בת"א בשל הגשת נוסח לא נכון של התכנית

(הנוסח שהוגש כולל אפשרות להפקת אנרגיה מגז טבעי בניגוד להחלטות מוסדות התכנון ששללו זאת)

בשם אדם טבע ודין, הרינו פונים אליך בעניין שבנדון והכל כמפורט להלן:

1. הופתענו לגלות כי בתכניות המפורטות, המקודמות כיום ברובע שדה דב, שמספרן 507-0915108 ו-507-0973057 כלולה אפשרות להפקת אנרגיה מגז טבעי, אפשרות שנדחתה ע"י מוסדות התכנון בהחלטותיהם לאשר את תכניות הרובע, הן בוועדה מחוזית ת"א והן בותמ"ל.
2. כמוסד תכנון בעל אחריות מנהלית, אנו קוראים לולחוף שלא לדון בתכניות הכוללות הפקת אנרגיה מגז טבעי, עד לאחר תיקון התכניות בהתאם לנדרש. גם אם האישור הנדרש אינו מתייחס לכלל התכנית אלא לחזית הראשונה בלבד, לוועדה אחריות לקדם תכניות רק במידה ותוכן תואם את החלטות מוסדות התכנון. כלומר, בהוראות כלולה אפשרות להפקת אנרגיה מגז טבעי וזוהי "טעות" משמעותית, שהוועדה אינה יכולה להתעלם ממנה בתואנה כי אישורה אמור להינתן רק לחלק מצומצם בתכניות.
3. כאמור, האפשרות להפקת גז טבעי בוטלה ע"י מוסדות התכנון, הן בתכנית המתארית והן בתכנית של המתחם השלישי ברובע שדב דב, שקודמה בותמ"ל, מס' תמל/3001.
4. ביטול האפשרות התקבל על סמך שיקולים שונים, לרבות שיקול של אי ידיעה מספקת בנוגע להשלכות התהליך האנרגטי, בעקבות פניות והתנגדויות של אדם טבע ודין וכן בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה.
5. בתאריך 01.08.2019 פרסם המשרד להגנת הסביבה "נייר עמדה בנושא השפעות זיהום אוויר כתוצאה מהקמת מרכזי אנרגיה קטנים". במסמך **מתנגד** המשרד להגנת הסביבה להקמת מרכזי אנרגיה בלב מרכזי אוכלוסייה צפופים (סעיף 5):

"ישנם יוזמות רבות לתכנון ולהקמה של מרכזי אנרגיה שכונתיים בלב מרכזיים אורבניים צפופים. מאחר ומתקנים אלו פולטים מזהמי אוויר בסמיכות רבה מאוד לריכוזי אוכלוסייה בהם גרים, עובדים או מבלים באותו אזור אורבני קיים או מתוכנן עולה דרמטית רמת הסיכון הבריאותי הציבורי ממתקנים אלו. בהתאם לכך ולאחר האמור לעיל, יש להימנע מהוספת מקורות פליטת מזהמי אוויר לרבות מתקני קוגנרציה וטריגנרציה, בשכונות מגורים או אזורים אורבניים צפופים."

וכן בהמשך:

"המלצת המשרד היא להימנע מיוזמות להקמת מרכזי אנרגיה בלב שכונות מגורים"

ובשטחים עירוניים צפופים." [ההדגשה במקור, ל.ג.]

6. עיקר התנגדות המשרד נובע מכך שלעמדתו **הקמת מערכות אלו תגרום לזיהום אוויר כבד בלב השכונה ותפגע בבריאות הציבור.**
7. היות והמשרד להגנת הסביבה הוא המשרד האמון על נושא זיהום אוויר מטעם המדינה ולכן גם מטעם מוסדות התכנון, והיות והוא קובע בצורה ברורה כי יהיה זיהום, חזקה כי לא ניתן להתעלם מקביעה זו.
8. בפניות ובהתנגדויות שהגיש אדם טבע ודין נטען כי הסיכון לזיהום אוויר בשכונת מגורים מהפקת הגז הוא משמעותי, וכי מדובר במגמה ההפוכה הן לצורך להוציא מפגעים סביבתיים משכונות מגורים והן לצורך במעבר לאנרגיות מתחדשות, אשר ההשענות על הגז הטבעי עלולה לעכבו או להפחיתו.
9. להלן נביא את ההחלטות של מוסדות התכנון בעניינן של התכניות הנ"ל ואת ההוראות הרלוונטיות מתוך התכניות. ישנה סתירה בין ההחלטות לבין ההוראות ולכן נראה כי נפלה "שגגה" משמעותית ביותר וההחלטות לא כובדו.
10. נזכיר כי אפשרות זו היתה כלולה בתכניות ותמליות: תמל/ 3001(שדה דב) וכן תמל/1076 (סירקין). עוד נכללה האפשרות בתכנית המתארית של רובע שדה דב – 507-0403931.
11. ההחלטות שהתקבלו מובאות להלן:
12. בתכנית המתארית של רובע שדה דב – 507-0403931 התקבלה החלטה בוועדת המשנה של ועדה מחוזית ת"א בישיבה מס' 1328 מיום 9.3.2020:

היבטי תשתיות

א.23. אנרגיה

על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהתאם לטכנולוגיה המשתנה, ועל מנת למקסם את ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה כפי שפורסמה במסמך מתאריך 01.08.2019 יוסרו הנחיות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי **גז טבעי** (מיקרו-גנרציה). עם זאת, הוראות התכנית יאפשרו הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון: מתקני איסוף אשפה, ניהול נגר ואגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית המופקדת, בכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכת התכנית המפורטות, ובאישור המשרד להגנת הסביבה – ככל ובדיקה סביבתית מקדמית תראה כי ישנו פוטנציאל להשפעות סביבתיות מטרדיות. התכנית המפורטות יכילו נספח אנרגיה, הכל בהתאם למפורט בפירוט ההחלטה בסעיף ב' להלן.

ובהמשך הוטמעה דרישה לנספח אנרגיה, בדגש אנרגיה מתחדשת:

ב.22. ייצור אנרגיה

הוראות התכנית יכללו הנחיה לתכניות המפורטות למקסום היקף ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. מקורות אספקת האנרגיה ייבחנו במסגרת נספח אנרגיה מנחה, אשר יהווה חלק מכל תכנית מפורטת, ויפורסם לעיון הציבור כחלק ממסמכיה. בהתאם לאמור, הוראות התכנית בסעיף 6.4 (יא) יתוקנו תחת סעיף ייעודי: "תנאים להכנת תכנית מפורטת" ובהתאם למפורט להלן:

לכל תכנית מפורטת מכה תכנית זו יצורף נספח אנרגיה מפורט מנחה, אשר יכלול לכל הפחות את הנושאים הבאים:

- א. מיפוי מצב בסיס הנגזר מתחזית צריכת האנרגיה בתכנית (פרופיל הצריכה). תבוצע הערכה של צריכת האנרגיה ברמה שעתית לאורך שנה שלמה.
- ב. מקסום הפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בתחום התכנית.
- ג. ניתוח אמצעי התייעלות, ניתוח אמצעי הבניה הירוקה, ייצור אנרגיה מקומית בשטח התכנית, אמצעים לניהול הביקוש, ולאגירת אנרגיה.

ובהמשך החלטת הוועדה:

ב.26. ממסמכי התכנית יוסרו אזכורים והוראות להקמת מתקני ייצור אנרגיה מקומיים מבוססי גז טבעי (מיקרו-גנרציה). עם זאת, התכנית הינה תכנית מתארית ועל כן, תאפשר הקמת מתקנים הנדסיים מקומיים לתשתיות מקומיות כגון אשפה, ניהול נגר, אגירה וייצור אנרגיה בהתאם לזכויות הקיימות בתכנית, ולהנחיות שיקבעו בתכנית המפורטת לעניין מיקום ובכפוף לבדיקות סביבתיות שייערכו לעת עריכת התכניות המפורטות. סעיף 6.4 (יד) יעודכן בהתאם, וסעיף 6.12 (ב) ימחק.

ועוד:

ב.33. בכל מקום שנדרש תיאום לעניין החשמל, הגורם הרלוונטי יוחלף מהח"י לבעל הרישיון על פי חוק החשמל / החברה המספקת חשמל לעת דרישת התיאום. כמו כן, יוסר מהוראות התכנית סעיף 6.12(א)4. סעיף 6.12(א)10 מספק מענה לנושא התיאומים הנדרשים לעניין חשמל, בתיקון הסיפא של הסעיף כך שיוסרו ממנו המילים: "לבחירת אפשרות חיבורו של כל מתקן אנרגיה לרשת החשמל".

13. למרות החלטה ברורה זו ולמרות התנגדות המשרד להגנ"ס בכל הנודע להפקת אנרגיה מגז טבעי בשכונות מגורים, בהוראות התכנית קיימות הוראות המאפשרות הפקדת אנרגיה מגז טבעי!
14. להלן הסעיפים הסותרים להחלטה בתכנית המתארית של שדה דב הינם: 6.4, 6.13, 6.17.

6.4	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות
	<p>תנאי להיתר בשטח המפורט מכח תכנית (בסעיף זה היתר: היתרי בנייה או הרשאה למבנה דרך או תחילת עבודה לרבות לפי סעיף 261(ד) יהא:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מפורט לביצוע יאושר ככל ולא תפגע אפשרות מימוש התכניות המפורטות אשר יקודמו מכח תכנית זו. על התכנון לאפשר מימוש מלא לפיתוח הגובל, ובדגש על מניעת הפרעה לפעילות הרק"ל. 2. אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע ואישור רשות המים על הטיפול במי התהום. 3. טיפול בעודפי עפר הנובעים מחפירת המגרשים, הדרכים והפיתוח בתכנית בהתאם לסעיף 6.15 (עודפי חפירה ומילוי) להלן. 4. תכנית הנחה לכלל התשתיות, ובכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי, באופן שתובטח האפשרות להקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, ותוך שמירה על עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות. 5. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת העבודות. 6. תכנון מפורט לביצוע ניהול מי הנגר והניקוז.

6.13	הוראות פיתוח
	<p>כל תכנית מפורטת תתייחס בין השאר לנושאי הפיתוח והתשתיות בהתאם למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ככל שיידרשו שלבי ביניים בין הקמת התשתיות לפיתוח הסופי של המרחב הציבורי, לרבות רחוב ושדרה עירונית, יקבעו עבור אלה הוראות לפיתוח זמני. 2. כל שטח בתחום זכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל. 3. רצועת הנטיעות בחתך הרחוב תהא נקייה ממעבר תשתיות לצורך הבטחת בטי הגידול לעצים. עומק הקרקע מעל מבנים בתת הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ'. 4. תכנון הנחת התשתיות, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פנאומטי לאשפה, באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים תוך עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות ותוך בחינת השלכות סביבתיות.

6.17	תשתיות
	<p>א. הוראות כלליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל מערכות התשתית למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה, ובכלל זה חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) וכד', יהיו תת-קרקעיות. 2. תינתן עדיפות למתקני תשתית בייעוד מתקנים הנדסיים, דרכים, כיכר עירונית על פני מתקני תשתית בשפ"פ או בשצ"פ. 3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. 4. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות. <p>ב. מנהרות שירות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות, מתחת לרחובות הראשיים. 2. במנהרת שרות ניתן להעביר מערכות תשתית כגון חשמל, גז טבעי (הולכה וחלוקה), מים, ביוב, טלפון, כבלים וכיוב', וכן צנרת להולכת מי קולחין לשימוש חוזר, צנרת לשינוע פנאומטי של פסולת, מרכז אשפה והכנה למתקני שידור, ובכפוף להכנת סקר סיכונים מצרפי מפורט לקביעת מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.

15. סתירה דומה בין ההחלטות לבין הוראות התכנית קיימת גם בתמל/3001, תכנית המתחם

השלישי של שדה דב, שאושר בועדת משנה ובמליאת הותמ"ל ביום 22.7.20 :

7. ביחס למתקני **הטריגנרציה** אשר נכללו בתכנית והומלץ על ידי החוקר לבטלם, הועדה מציינת כי היא ערה לעמדת עיריית תל אביב ומשרד האנרגיה הסבורים כי מתקנים אלו מאפשרים עמידה ביעד האנרגטי שהוגדר בתכנית המתאר, שמטרתו הקמת שכונה המתבססת בחלקה על אנרגיה מתחדשת, ומברכת על מגמה זו.

עם זאת, ובמקרה זה בלבד, התרשמה הועדה כי לא הוצגו בפניה די ממצאים המייצרים תשתית עובדתית מספקת לצורך קבלת החלטה לשילוב מתקנים אלו בתכנית זו, והיא קוראת לעיריית תל אביב לפעול מול משרד האנרגיה והמשרד להגנ"ס על מנת להגדיל את הבדיקות הנדרשות בנושא זה על מנת לקדם את נושא זה בתכניות עתידיות ברובע.

ובהמשך :

מספר חניית בהתאם. **טריגנרציה**: צדק החוקר כי אין מספיק תשתית עובדתית בתכנית אך לאור חשיבות הנושא עבור עיריית תל אביב, קוראת לעירייה ולמשרד האנרגיה ולבדוק את שיטת הייצור והטכנולוגיה כך שיגובש סט בדיקות שיאושר בתכנית סטוטורית. מסחר : חוק התכנון והבנייה מאפשר לועדה מקומית

והסתירה בהוראות :

6.13	תשתיות
	<p>הוראות כלליות</p> <p>1. לא תותר העברת קווי תשתית ציבוריים במגרשים פרטיים, למעט בתחום זיקת הנאה. קווי תשתית פרטיים במגרשים הפרטיים יעברו בין קו הבניין לגבול המגרש או בתחום זיקת הנאה.</p> <p>2. כל התשתיות, ובכלל זה חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד', תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות.</p> <p>4. הקמת תשתיות לרבות תשתיות זמניות, תותר מכוח תכנית זו בייעודים הבאים : דרכים, שטחי ציבור פתוחים, כיכרות, מבנים ומוסדות ציבור, ובכפוף לבחינת השלכות הסביבתיות ומרחקי הפרדה כגון קרינה, ככל שתידרש ובהנחיית היחידה המקומית לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תכנון הנחת התשתיות, בכלל זה קווי חלוקה לגז טבעי ואיסוף פניאומאטי לאשפה, יעשה באופן שתובטח אפשרות הקמת מערכות התשתית בכל עת במרחקים הנדרשים, תוך עמידה בכלל הוראות החוק לרבות צו הבטיחות ותוך בחינת השלכות סביבתיות.</p> <p>6. ארונות החלוקה, מוני מים ראשיים, הידרנטים פרטיים וכל תשתית אחרת, יותקנו בתחום המגרש בנישות מוסתרות, כפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תתאפשר קביעת זיקת הנאה למעבר תשתיות ציבוריות.</p>

ובהמשך מתוך ההוראות מופיעה הוראה הנמצאת בסתירה מוחלטת להחלטת הוועדה :

6.14	תשתיות
	<p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. בתחום מגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה לא תותר בניית מתקנים נלווים בין גבול המגרש לקו הבניין. תכנון רשת הגז במרחב הציבורי תגיע עד לגבול הבלוק העירוני. מיקום מתקנים נלווים יקבע בעת קידום תכנית העיצוב האדריכלי וניתן יהיה להאריך את הקו מהמרחב הציבורי עד לאזור חיבור מתואם ע"פ תכנית העיצוב.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תיירות, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>א. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ב. תשתיות גז בלחץ נמוך/נמוך מאוד יותרו ביעודי קרקע לכבישים ושב"פים בלבד ובכפוף להכנת תוכנית עבודה סטטוטורית ע"י חברות חלוקת הגז ו/או רשות הגז. תכנית העבודה לתשתיות הגז בלחץ נמוך תשולב ותתואם עם תכניות תשתית לביצוע בעת הכנת התכניות לביצוע.</p>

16. יש לציין כי אין זה משנה מבחינת היווצרות הזיהום אם מדובר בקונגרציה (הפקת חשמל וחום), טריגרציה (הפקת חשמל, חום וקור) או אם מדובר בגז בלחץ נמוך מאד – כל הפקת אנרגיה מגז גורמת לזיהום אויר! בכל התהליכים הללו קיים גנרטור, המחייב הצבת ארובה, מערכת צינורות להובלת התוצרים אל המשתמשים ומערכת צינורות להובלת הגז אל מקום ההפקה. כך שהסיכון לאוכלוסיה הוא רב ביותר, הן מבחינת מפגע של זיהום אויר והן מבחינת סיכוני בטיחות.

17. להדגיש, מדובר בשכונות מגורים צפופות, אשר לא ניתן להבטיח מרחקי בטיחות משמעותיים בין השימושים השונים, שכולם אמורים לשמש אוכלוסיה מגוונת, לרבות אוכלוסיה רגישה.

18. ועוד, הרצון להפיק אנרגיה מקומית יש שיבוסס על מקורות אנרגיה מתחדשת, שככל הידוע לנו, אלו הולכים ונעשים מושגים וזולים יותר עם התקדמות הטכנולוגיה והטמעתם במשק.

19. אנו קוראים לך, כיו"ר הולחוף והאחראית על קביעת סדרי היום, שלא לאפשר למי שמגיש תכניות באופן בלתי תקין הסותר החלטות קודמות, שעלולות להטעות את חברי מוסד התכנון (הולחוף במקרה זה) ליהנות ממחדלו, ולפיכך אין לדון בתכניות עד שיתוקנו ותבוטל האפשרות הכלולה בהן להפקת אנרגיה מגז טבעי, כפי שמתחייב מההחלטות הקודמות.

20. לאישורך המהיר נודה,

יעל דורי, ראש תחום תכנון
 דר' אריה ונגר, ראש תחום אויר ואנרגיה

העתק:
 מר גיא סמט, מנכ"ל המשרד להגה"ס, בדוא"ל: guys@sviva.gov.il
 מר ערן ניצן, יו"ר הוועדה המחוזית ת"א, בדוא"ל: erannit@iplan.gov.il

נספח י

**ההצעה הנגדית אשר הגישה העוררת
בדיון במליאת הולחוף ביום
9.8.2023**

עמ' 423

הצעת החלטה תכניות מפורטות שדה דב 9.8.23

הוועדה, לאחר ששמעה כלל הצדדים, מחליטה שלא לאשר את התכנית מהנימוקים הבאים:

1. התכניות המפורטות של שדה דב כוללות הפקת אנרגיה מגז טבעי, שבוטלה בהחלטת הוועדה המחוזית מס' 1328 מיום 9.3.2020.
2. גם אם מוזכרת אפשרות להפקת האנרגיה מגז טבעי בהוראות התכנית המתארית, הרי שזו מהווה סתירה להחלטת הוועדה.
3. הפקת אנרגיה מגז טבעי מחייבת הקמת מתקני ייצור אנרגיה מבוססי גז טבעי או דלק פוסילי אחר, אשר יוצרים מפגעים של זיהום אוויר וכן מהווים סכנה בטיחותית.
4. המשרד להגנת הסביבה, האמון על בריאות הציבור, מתנגד להפקת האנרגיה מגז טבעי מזה שנים והינו הגוף שעל פיו נדרש להחליט לגבי נושאים מעין אלו.
5. ועוד, הפקת אנרגיה מגז עלולה לעכב ולהפחית את המעבר לשימוש באנרגיות מתחדשות.

לאור סיבות אלו, הוועדה מחליטה שלא לאשר את התכניות עד לאחר תיקון הנדרש, כלומר ביטול כל אפשרות להפקת אנרגיה מגז טבעי במסגרתן.

נספח י"א

חוות דעתו של דר אריה ונגר, המדען
הראשי בארגון אדם טבע ודין מיום
5.9.2023

עמ' 425

חוות דעת מומחה – היבטי איכות האוויר בתוכניות המפורטות 1/4444 ו- 2/4444
לרובע שדה דב הנגזרות מהתוכנית המתארית תא/4444

שם : אריה ונגר

ת.ז. 05842606/5

השכלה : ד"ר למדעי הסביבה – כימיה אטמוספרית

מען : אדם טבע ודין, רח' קרליבך 9, ת"א

מקום העבודה : מחלקה מדעית, מדען, ארגון "אדם טבע ודין", רח' קרליבך 9, תל-אביב

פרטי השכלתי :

1998 - תואר שלישי (Ph.D) בכימיה אטמוספרית, האוניברסיטה העברית בירושלים, הפקולטה למדעי הטבע, ביה"ס למדע יישומי, המחלקה למדעי הסביבה.
 1991 - תואר שני בהצטיינות בכימיה אנליטית, האוניברסיטה העברית בירושלים, הפקולטה למדעי הטבע, המחלקה לכימיה אי אורגנית ואנליטית.
 1988 – תואר ראשון בכימיה, האוניברסיטה העברית בירושלים, הפקולטה למדעי הטבע, החוג לכימיה.

פרטי ניסיוני המקצועי :

החל ממאי 2004 – מרכז תחום איכות האוויר ואנרגיה במחלקה המדעית, עמותת אדם טבע ודין.
 2000-2004 – מחקר והוראה בנושאים שונים של איכות הסביבה.
 1998-2000 – מנהל מדעי, מרכז ניטור אוויר ארצי, המשרד לאיכות הסביבה.
 1993-1997 – דוקטורנט במדעי הסביבה באוניברסיטה העברית. מורה עוזר בבי"ס למדע יישומי כולל הוראה בנושאים של איכות הסביבה, כימיה אטמוספרית, מערכות לבקרה ולמניעה של זיהום אוויר, ועוד.
 1988-1991 – מורה עוזר בחוג לכימיה באוניברסיטה העברית, הוראה בנושא כימיה אנליטית.

אני החתום מטה נתבקשתי ע"י עמותת אדם, טבע ודין לחוות את דעתי המקצועית בנושא :

היבטי איכות האוויר בתוכניות המפורטות 1/4444 ו- 2/4444 לרובע שדה דב הנגזרות מהתוכנית המתארית תא/4444

וזאת חוות דעתי :

א. רקע

1. במסמך הוראות התוכנית של התוכנית המחוזית מרכז רובע שדה דב - תא 1/4444 (להלן: "הוראות התוכנית") מוזכרת הקמת מרכזי אנרגיה במקומות אחדים, וכן מופיע פירוט בסעיף 6.10 – חשמל (בעמ' 44-43) ובסעיף 6.16 – תנאים בהליך הרישוי (בעמ' 49). כמו כן מוזכרים מרכזי האנרגיה בסקר האנרגיה שנערך עבור תכנית צפון רובע שדה דב¹ – תא 2/4444 (להלן: "סקר האנרגיה"), בפרט בעמ' 2 (סעיף 3) ובעמ' 19 (סעיף 5). שני מסמכים אלה עמדו לנגד עיני בעת כתיבת חו"ד זו.
2. במסמכים אלה מוקצים שטחים וניתן אישור להקמת למרכזי אנרגיה ללא פירוט טכני וללא בדיקה של המשמעויות הסביבתיות והאחרות של המרכזים בכפוף לבדיקה כלשהי שתיערך בעתיד (כנראה בשלב של היתרי בניה).
3. חרף העובדה שאין פירוט של מבנה המרכזים, נתונייהם ומשמעויותיהם ניתן בוודאות לדעת מהמסמכים הנ"ל כי מדובר על מרכזי אנרגיה משמעותיים, מבוססי שריפת דלק (גז טבעי) בגנרטורים כדוגמת מערכות קוגנרציה או טריגנרציה כגון אלו שנדונו בעת הדיון בתכנית המתארית והוצאו ממנה. למרכזים אלו, שלהם ניתן עתה "צ'ק פתוח", יהיו משמעויות סביבתיות ניכרות ביותר כשלעצמם, ובפרט בשילוב עם מקורות פליטה נוספים באזור כגון תחנת הכוח רדינג ומקורות פליטה תחבורתיים שיתווספו בשכונה שתוקם.
4. כך, בסעיף 6.16 ה.1. בהוראות התוכנית כתוב כי כתנאי להיתר בניה תתבצע בחינה של "ב. סקירת כל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/הנהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מקיומם ובכלל זה תכנון הסדרת פליטות בארובות או בכל אמצעי אחר.
 - ג. אמצעים למניעת דליפת שמנים וחומרים מזהמים ומסוכנים אחרים בין חללי המרכז לבין עצמם ומהמרכז החוצה.
 - ד. דו"ח חישובים לעוצמת הקרינה הצפויה...
 - ו. תכנון ואישור מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז...
 - ח. תכנון והצבת הגנרטור יהיו בפיקוח העיריה.
 - ט. ארובת הפליטה מגנרטור החירום תוצב על גג המבנה וגובהה יהיה 2 מטר מעליו לפחות."
5. בסקר האנרגיה בסעיף 3 בעמ' 2 כתוב: "אנו ממליצים על שילוב תשתיות גז טבעי (מסדרון צנרת) בשכונה, גם אם ההחלטה לא להקים מתקני ייצור בגז כחלק ממרכזי האנרגיה המתוכננים. תשתית כזו תיתן את האפשרות לשילוב גז כחלק ממערכת האנרגיה השכונתית/עירונית ללא הוספתה (פתיחת כבישים ומעברים) בעתיד כאשר הדרכים והתשתיות האחרות כבר נבנו. מעבר למתן מענה מיידי לשימוש בגז טבעי אשר

¹ סקר אנרגיה שנערך ע"י טכנולוגיות זבדי בע"מ מתאריך 08 מאי 2022.

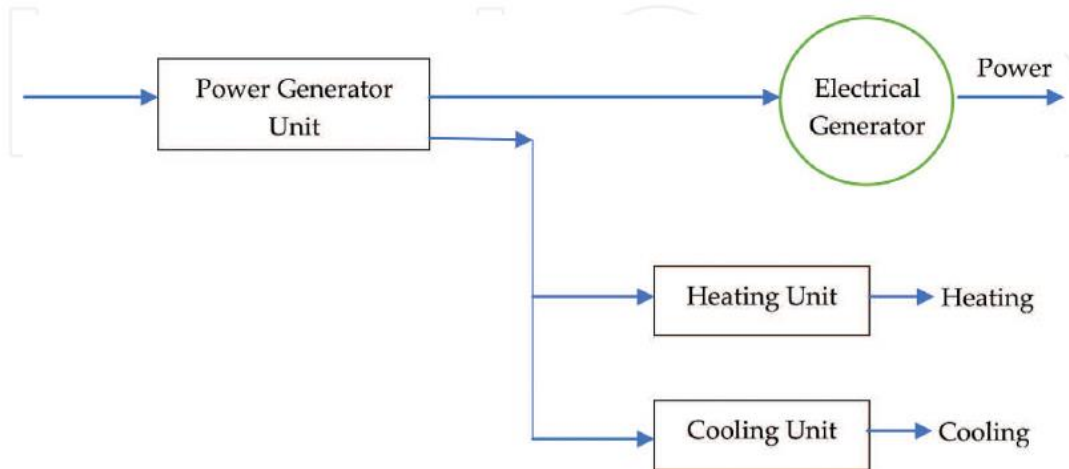
- מצוי בנרחב כמשאב מקומי-ארצי יכולה גם לשמש כתשתית למערכות אספקת מימן בעתיד היותר רחוק וללא הוספתן כשיידרש.
6. בסקר האנרגיה בסעיף 5 בעמ' 19 כתוב: "בעתיד במידה וישתנו יחסי עלות אספקת גז/עלות אספקת חשמל, יהיה צורך לאפשר הוספת מערכות קו/טרי גנרציה ליצור משולב של חשמל, ו/או חימום ו/או קירור כחלק אינטגרלי של מרכזי האנרגיה לאספקת חשמל ואנרגיה טרמית. הכוונה למערכות מרכזיות (ברמת שכונה) או מיני מרכזיות (ברמת מגדל או מספר מגדלים). כמו כן, כחלק מתכנון מרכזי האנרגיה, יש לחשוב על מערכות לייצור קירור מופעלות בגז טבעי."
7. הנה כי כן מדובר בתוכניות אלה באישור גורף למרכזי אנרגיה תעשייתיים בלב שכונת מגורים, המבוססים על שריפת דלק פוסילי שממנו נפליטים דרך ארובות בלב השכונה מזהמי אוויר מסוכנים, ואשר מעלים חשש כבד לזיהום אוויר, דליפת חומרים מסוכנים, קרינה, דליפות גז (על כל סיכונייהן הבטיחותיים), ועוד.
8. **למערכות אלה תוקם תשתית צנרת של גז טבעי, ואולי בעתיד מימן, לאורך ולרוחב השכונה שייצרו סיכונים בטיחותיים לדליפות, שריפה או פיצוץ בין אם בשגרה כתוצאה מתאונה או תקלה ובין אם בחירום כתוצאה מאירועים מלחמתיים.** גז טבעי (המורכב ברובו ממתאן) ומימן הינם חומרים דליקים ונפיצים. מימן הינו דלק פוטנציאלי שבנוגע להפקתו וליישומו מתקיים מו"פ רב ברחבי העולם, ואולם במרבית מדינות העולם לרבות ישראל אין עדיין רגולציה סביבתית או בטיחותית בנוגע אליו.
9. כמובן שמרכזי אנרגיה מסוג זה יפלטו גם גזי חממה (פחמן דו חמצני כתוצאה משריפת הגז ומתאן כתוצאה מדליפות אפשריות של הגז), וזאת בעידן של משבר אקלים שבו המדינה נדרשת ואף התחייבה לכך בהפחתת גזי חממה ובהליכה לכיוון של אנרגיה בת קיימא המבוססת על אנרגיה מתחדשת.
10. אישור גורף וכן הקמה בפועל של מרכזי האנרגיה או אף תשתיות למרכזי האנרגיה בלבד (בשלב הראשון) יובילו לקיבוע השימוש בגז ובדלקים אחרים, כגון סולר שיופעל בעת מחסור קבוע או זמני בגז, לעשרות שנים, שכן סכומי כסף אדירים שיושקעו בתשתיות אלה לא יושקעו לחינם או "למקרה של צורך עתידי בלבד", אלא יובילו מיידית לבניית אותם מתקנים תעשייתיים על כל המשמעויות שלהם, וזאת בלי בדיקה מינימלית, לא כל שכן הבדיקה הרצינית הדרושה, תוך כדי השארת בדיקה דלה על מנת לצאת ידי חובה בשלב הוצאת היתרי בניה למתקנים ולמערכות שבעצם כבר מקבלים אישור בשלב זה.
11. אמנם לתחנות כוח קטנות המייצרות בטריגנרציה יש שני יתרונות לעומת תחנות הכוח הקונבנציונאליות הפועלות בישראל: היתרון הראשון הוא שהן הופכות את הייצור למבוזר יותר (כלומר יש יותר ייצור חשמל בהרבה אתרים קטנים במקום במעט אתרים גדולים), ובכך הן מגדילות את הביטחון האנרגטי ואת היתירות של מערכת החשמל. היתרון השני הוא שהניצולת האנרגטית שלהן כנראה גבוהה יותר בהשוואה לתחנות הקונבנציונאליות, כלומר מכל כמות דלק נתונה הן מפיקות יותר אנרגיה. ל"יתרון" זה אתייחס בדיון בהמשך.

12. עם זאת מדובר במתקנים תעשייתיים לכל דבר ועניין. למתקנים אלו, כאמור, היבטים בטיחותיים וסביבתיים רבים ביותר, ושריפת הדלק הפוסילי בהם (יהא אפילו גז טבעי) גורמת לפליטת זיהום אוויר וגזי חממה. תמוה ביותר הדבר שתחנות כוח תעשייתיות מאושרות בתוכנית זו בלב שכונת מגורים, ותמוה עוד יותר הדבר שהיבטי הבטיחות (לרבות פריסת צנרת גז טבעי בתוך השכונה מתחנת הכוח רדינג הסמוכה), הפליטות בתוך השכונה בגובה נמוך ושאר ההיבטים הסביבתיים לא נבדקו טרם שניתן האישור הגורף בתוכנית.

13. בהמשך חו"ד קצרה זו אתיחס להיבטי זיהום האוויר בלבד. לא אבחן כאן היבטים סביבתיים נוספים כגון רעש, בטיחות, אפשרות לדליפת גז או דלק, ועוד, אם כי כאמור לעיל, וודאי שגם היבטים חשובים אלו היו צריכים להיבחן בפירוט רב בטרם מאושרת התוכנית. על אף שאין בהוראות התוכנית ובסקר האנרגיה פירוט של מרכזי האנרגיה, על מנת לסבר את העין ההתייחסות בהמשך תהיה לתחנות כוח מסוג טריגנרציה, כפי שנדונו בשלבים הקודמים בעת הדיונים על תכנית המתאר לרובע שדה דב ובעת הדיונים בותמ"ל וכפי שמוזכר בסקר האנרגיה.

ב. תחנת כוח המייצרת בטריגנרציה

1. תחנת כוח מסוג טריגנרציה היא תחנת כוח שבה מתבצע ייצור החשמל בגנרטור. הגנרטור הינו מתקן הממיר אנרגיה מכאנית לאנרגיה חשמלית. הוא שורף דלק, וגזי הפליטה הנוצרים בו מסובבים סליל מוליך בשדה מגנטי (בדומה לדינמו של אופניים), דבר הגורם ליצירת זרם חשמלי. גזי פליטה אלה הם חמים כתוצאה משריפת הדלק. במערכות טריגנרציה (כמו גם בתחנות גדולות יותר מסוג מחז"מ) משמש החום של גזי השריפה לחימום מים טרם שהם נפלטים לאוויר, ובאמצעות מתקנים מחליפי חום ניתן להמיר את החום לקור. תרשים סכמטי של המתקן מתואר להלן:



2

2. מתקנים מסוג זה עשויים להיות בגדלים שונים ובתצורות שונות. מבחינת תשתיות מדובר בגנרטור שהוא מנוע דיזל גדול, במערכת הזנת דלק הכוללת צנרת גז טבעי המוליכה אליו ואולי אף מיכל וצנרת של סולר לגיבוי, במערכת של מחליפי חום, בצנרת של מים חמים וקרים, במערכות של חיבור לרשת החשמל, ובארובה לסילוק גזי הפליטה.
3. יש לציין כי מערכות כאלו מצויות בשימוש תעשייתי בתעשיות שונות בארץ ובעולם, והן יכולות להיות גם חלק ממשק החשמל הלאומי. עם זאת, הכמות הכוללת שלהן, משטר ההפעלה והפיקוח, המיקום שלהם (האם רק במפעלים? האם בתוך שכונות? האם באתרי ייצור חשמל קיימים?), המשמעויות מבחינת זיהום אוויר וגזי חממה, התשתיות הדרושות, ועוד, מצריכים ראייה כוללת כחלק מתכנון ארוך טווח של משק החשמל, תמהיל הדלקים ומדיניות האנרגיה. בלתי סביר להכליל מערכות כאלו בתכנית מקומית בלא שהתקיימה בחינה וגובשה מדיניות לאומית בנושא.

פליטות זיהום אוויר מתחנת כוח המייצרת בטריגנרציה

4. לתחנות כוח בטריגנרציה יש כמובן פליטות לאוויר. מקדמי הפליטה, והפליטה הכוללת נגזרות מגודל התחנה והספקה, מהטכנולוגיה שלה ורכיביה ההנדסיים, מסוג הדלק (גז טבעי, סולר, וכדומה) ובסופו של דבר גם ממספר שעות ההפעלה. לפיכך, הדעת הייתה נותנת שהפליטות לאוויר בתוכניות שבדיון תיבדקנה לפרטי פרטים לרבות הפליטה הכוללת, מיקום הפליטה המדויק והסופי (במרחב ובגובה), פיזור הפליטה בסביבה והריכוזים באוויר הנגזרים מכך, השפעת הפליטה על האוכלוסייה, וכדומה. בהיעדר בדיקה מפורטת כזאת יובאו להלן נתונים מהספרות המקצועית וחישובים שנגזרים מהם. מדובר בהערכה סבירה ואולי אף מינימלית, אך כפי שנראה בהמשך בעמדת המשרד להגנת הסביבה, מקדמי הפליטה בפועל הם ככל הנראה גבוהים בהרבה מאלה.

² CCHP System Performance Based on Economic Analysis, Energy Conservation, and Emission Analysis, in <https://www.intechopen.com/books/energy-systems-and-environment/cchp-system-performance-based-on-economic-analysis-energy-conservation-and-emission-analysis>

5. מקדמי הפליטה הבסיסיים מובאים בטבלה שלהלן³:

הספק	MW	0.1	0.5	1	3	5
פליטת NOx	lb/MWh	0.1	0.5	1.49	1.52	1.24
פליטת CO	lb/MWh	0.32	1.87	0.87	0.78	0.75
פליטת VOC	lb/MWh	0.1	0.47	0.38	0.34	0.22
פליטת CO ₂	lb/MWh	1404	1284	1142	1110	1024

מקדמי פליטה אלו מתורגמים לגרמים בהנחה של עבודת יחידת הייצור במשך 8,000 שעות בשנה⁴ (מתוך 8,760 שעות בשנה, כלומר כ- 91% מהזמן). ניתנת בטבלה הבאה:

הספק	MW	0.1	0.5	1	3	5
ייצור חשמל שנתי	MWh	800	4000	8000	24000	40000
פליטת NOx	gr/yr	36,320	908,000	5,411,680	16,561,920	22,518,400
פליטת CO	gr/yr	116,224	3,395,920	3,159,840	8,498,880	13,620,000
פליטת VOC	gr/yr	36,320	853,520	1,380,160	3,704,640	3,995,200
פליטת CO ₂	gr/yr	509,932,800	2,331,744,000	4,147,744,000	12,094,560,000	18,595,840,000

³ מתוך: Combined cooling, heating and power, Decision-Making, Design and Optimization, Ebrahimi & Keshavarz, Elsevier Ltd., 2015

⁴ יוזכר רק כי בשנה יש 8,760 שעות. לפיכך, הנחת עבודה של 8,000 שעות בשנה הינה הנחה סבירה ביותר שמציינת עבודה בכ- 91% מהזמן. הדעת נותנת שמתקני ייצור המוקמים בהשקעה כספית ניכרת ומיועדים למכור את החשמל והאנרגיה שהם מייצרים מיועדים לעבוד רב הזמן ולא לדמום רב הזמן. גם זמן החזר ההשקעה מתקצר ככל שתחנות אלו יעבדו לפרקי זמן ארוכים יותר. יצוין כי בהוראות התוכנית אין כל מגבלה על מספר שעות העבודה השנתי של כל תחנה בנפרד ושל כל התחנות גם יחד.

הפליטה השנתית הכוללת מרובע שדה דב (בטונות לשנה) בהנחה של הקמת 7 יחידות ייצור של MW 5 כל אחת, העובדות 8,000 שעות צפויה להיות:

פליטת NO _x	157.6
פליטת CO	95.3
פליטת VOC	28.0
פליטת CO ₂	130,170.9

מדובר בסדר גודל של פליטה תעשייתית, כאילו הוקם מפעל בלב השכונה.

6. יש לציין כי הערכת פליטות זו היא הערכת חסר כיוון שהיא אינה כוללת מזהמים נוספים שעבורם לא היה בידי מקדם פליטה כגון חלקיקים או בנזן (המצוי במידת מה בגז הטבעי בארץ), וכן נלקחו בחשבון אך ורק פליטות הנובעות ישירות משריפת הדלק, אך לא כוללות פליטות בלתי מוקדיות ודליפות מהצנרת, מהברזים ומהמחברים המוליכים את הגז ברחבי הרובע ואל יחידות הייצור. כמו כן לא נלקה בחשבון עליה ברמת הפליטות אם תהיה תקלה במערכת אספקת הגז, ויחידות הייצור יעברו לעבודה בדלק נוזלי חלופי.

7. להלן יובא בקצרה סיכום של ההשפעות הבריאותיות של אחדים ממהמי האוויר הנפלטים מייצור חשמל:

תחמוצות חנקן: תחמוצות החנקן שנוצרות כתוצאה מתהליך השריפה מגדילות את הסיכון למחלות בדרכי הנשימה, תורמות לגשם החומצי ולאפקט החממה והן מן המרכיבים העיקריים האחראים ליצירת זיהום אוויר פוטוכימי שאחד מסממניו המובהקים הוא המזהם אוזון. בתוך כך, חשיפה לחנקן דו-חמצני (שהינו אחד המרכיבים בתחמוצות החנקן) עלולה לגרום, בין היתר, לירידה ביכולת תפקוד הריאות, במיוחד אצל חולים במחלות נשימתיות, לתרום להצרת דרכי הנשימה, ליצור התקפים ולהחריף את מחלת האסטמה אצל החולים במחלה. חשיפות ממושכות לחנקן דו-חמצני עלולות לגרום גם לסיכויי זיהום בדרכי הנשימה וכן להתפתחות אסתמה, בעיקר אצל ילדים, להקטנת עמידות הגוף לחיידקים ווירוסים, ומכאן לסיכון מוגבר לתחלואה במחלות נשימתיות כגון דלקת ריאות, ברונכיטיס, התקררויות, שיעול מלווה בליחה ועוד. חשיפה לחנקן דו-חמצני גורמת גם לגירוי בריאות ובעיניים.

חלקיקים: חלקיקים הקטנים מקוטר של 45 מיקרון מוגדרים כ- "חומר חלקיקי מרחף", או כ- "כלל אבק מרחף" (TSP). חלקיקים הקטנים מ- 10 µm ("PM10"), נקראים "חלקיקים נשימים". חלקיקים הקטנים מ- 2.5 µm ("PM2.5") נקראים "חלקיקים נשימים עדינים". מקורם העיקרי של החלקיקים הקטנים הוא פעילות אנתרופוגנית, כאשר חלקם נפלטים ישירות (כמזהמים ראשוניים), וחלקם נוצרים בהמשך באטמוספירה (מזהמי אוויר שניוניים) בתהליכים כימיים, בעיקר מחמצון של תחמוצות חנקן וגופרית

ליצירת חלקיקי ניטרט וסולפט. בנוסף לכך, לחלקיקים אלה שטח פנים גבוה ועליו נספחים חומרים מסוכנים רבים כגון פחמימנים ומתכות כבדות, אשר בדרך זו חודרים בקלות לעומק דרכי הנשימה.

מחקרים מדעיים מראים באופן קבוע קשר בין זיהום אוויר חלקיקי לבין החמרה במצבם של אנשים הסובלים ממחלות ריאתיות (כגון קצרת, דלקות בדרכי הנשימה, ועוד), וכן לעלייה במספר מקרי המוות כתוצאה ממחלות אלה. סיבות המוות העיקריות הן מחלות ריאה חסימתיות, דלקות ראות, מחלות לב וסרטן.

החלקיקים שהשפעתם הבריאותית היא החמורה ביותר, במיוחד לאוכלוסיות רגישות הסובלות מבעיות בדרכי הנשימה, הם החלקיקים שקוטרם קטן מ- 2.5 מיקרון. חלקיקים אלו, בשל גודלם, מסוגלים לעקוף את מנגנון הסינון הטבעי בגוף האדם ולחדור לעומק דרכי הנשימה ולהגיע לריאות. מחקר רב שנתי מקיף שנערך ע"י חוקרים מביה"ס לבריאות הציבור באוניברסיטת הרווארד מצביע על קשר בין תמותה עודפת וריכוז החלקיקים הנשימים העדינים. חשוב להדגיש כי בכל המחקרים שנערכו נמצא קשר ישיר ומתמשך בין ריכוז החלקיקים ותמותה, ללא נקודת סף. **משמעות הדבר היא שחלקיקים בכל ריכוז מזיקים לבריאות ואין ערך כלשהו שניתן להגדירו כבטוח לבריאות האדם.** זוהי גם גישת ארגון הבריאות העולמי.

ראוי לציין מחקר של סקר סיכונים מזיהום אוויר שבוצע בישראל בשנת 2003 בשיתוף המשרד להגנת הסביבה, הרשות האמריקאית להגנת הסביבה (EPA) וארגון אדם, טבע ודין. המחקר התמקד באזורי תל-אביב ואשדוד, והוא מאפשר לבצע הערכות בדבר מידת התחלואה והתמותה מזיהום אוויר באזורים אלו. כך לדוגמה, ניתן לייחס 8% ממקרי התמותה ממחלות נשימתיות במבוגרים בת"א לחשיפה כרונית לחלקיקים אנתרופוגניים שקוטרם קטן מ- 2.5 מיקרון.

בנון: הבנון מצוי בדלק גולמי ובגז טבעי. כך, עיבוד וזיקוק הדלק הינו מקור פליטה חשוב של בנון לאוויר החיצוני, כמו גם תחנות כוח, תחנות דלק, כלי רכב, ודליפות של פחמימנים או גז טבעי המכילים בנון. הבנון הינו מסרטן ודאי בבני אדם (קבוצה A) עפ"י הסיווגים של הארגון הבינלאומי לחקר הסרטן, והוא מחולל סוגים שונים של סרטן דם (לוקמיה). פרט לכך, הבנון גורם נזקים נוספים אקוטיים וכרוניים כגון נזק גנטי הנגרם עקב פגיעה ב-DNA, אנמיה ופגיעה בייצור הדם, פגיעה ודיכוי של מערכת החיסון, ועוד.

פחמן חד חמצני: פחמן חד חמצני הינו גז רעיל חסר צבע וריח הנוצר משריפה בלתי שלמה של דלקים. חשיפה לריכוז גבוה של פחמן חד-חמצני יכולה לגרום להרעלה חמורה ואף למוות, אולם רוב החשיפות לפחמן חד-חמצני בעיר הן לריכוזים נמוכים יותר הגורמים לתופעות בלתי ספציפיות כגון סחרחורת, כאבי-ראש ובחילה. התכונות הטוקסיות של פחמן חד-חמצני נובעות מהאפיניות (זיקה) הגבוהה שלו להמוגלובין שבדם, הגבוהה יותר מאפיניות החמצן המוגלובין. הפחמן החד-חמצני יוצר עם ההמוגלובין את קומפלקס הקרבוקסיהמוגלובין (HbCO) ועל ידי כך מתחרה עם ההמוגלובין על אתרי הקשירה עם החמצן. קומפלקס זה מונע את נשיאת החמצן לרקמות ומביא ליצירת מצב של

- היפוקסיה. הרקמות הרגישות ביותר למצב זה הן המוח, הלב והריאות. מכאן שהאוכלוסייה הרגישה ביותר לחשיפה ל-CO היא אוכלוסיית החולים במחלות כלי-דם ולב שלגביה חשיפה ל-CO עשויה לגרום להחרפת בעיות קארדיו-ואסקולריות קיימות.
8. פליטת פחמן דו חמצני (גז חממה) – גז טבעי הוא אמנם מזהם פחות מפחם, אך הוא עדיין דלק פוסילי ומזהם ששריפתו גורמת לפליטת פחמן דו חמצני, שהוא גז החממה העיקרי שעמו מתמודדת האנושות בשל בעיית שינוי האקלים. מתאן שהוא המרכיב העיקרי בגז הטבעי בארץ הוא גז חממה חזק פי 21 מפחמן דו חמצני. אם בנוסף לפליטת הפחמן הדו חמצני כתוצאה משריפת הגז ביחידות ייצור אנרגיה אלו תהיה גם דליפה של גז טבעי (כלומר מתאן) מאחת היחידות או מהצנרת, הרי שפרט לסיכון הבטיחותי תיגרם גם פליטה משמעותית נוספת של גזי חממה. פליטת הפחמן הדו חמצני ממערכות האנרגיה ברובע שדה דב מוערכות אף הן בחו"ד זו מבחינה כמותית כשקולות לפליטות של מפעל תעשייתי לא קטן.
9. לא ניתן להרחיב ולהכביר במילים בחו"ד זו על בעיית שינוי האקלים שעמה מתמודדת האנושות ועל הצורך בהפחתת פליטות משמעותית ביותר ובשינוי כלכלי ומשקי בעולם לעבר כלכלה דלת פחמן ופיתוח משק אנרגיה בר קיימא שיתבסס בצד הייצור על ייצור חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשים ובצד הצריכה על התייעלות וחסכון באנרגיה. ההסכם הבינלאומי התקף בעניין הפחתת פליטות של גזי חממה נחתם בפרז' בשנת 2015. בהסכם זה התחייבה ישראל להפחית את פליטות גזי החממה שלה באמצעות יעדים של ייצור חשמל באנרגיה מתחדשת של 17%, התייעלות אנרגטית של 17%, והפחתת נסועה ברכב פרטי של 20% עד לשנת 2030.

ג. עמדת המשרד להגנת הסביבה

1. בתאריך 01.08.2019 פרסם המשרד להגנת הסביבה (להלן: "המשרד") מסמך שכותרתו "נייר עמדה בנושא השפעות זיהום אוויר כתוצאה מהקמת מרכזי אנרגיה קטנים". המסמך, כאמור, מצורף לחו"ד זו.
2. במסמך זה תומך המשרד בהקמת מרכזי אנרגיה קטנים בסמוך למפעלים או מתחמים עסקיים, אך מתנגד נחרצות להקמתם בלב מרכזי אוכלוסייה צפופים. בלשון הנייר: "בהתאם לכך, ולאור האמור לעיל, יש להימנע מהוספת מקורות פליטת מזהמי אוויר לרבות מתקני קוגנרציה וטריגנרציה, בשכונות מגורים או אזורים אורבניים צפופים" וכן **"המלצת המשרד היא להימנע מיוזמות להקמת מרכזי אנרגיה בלב שכונות מגורים ובשטחים עירוניים צפופים"** (ההדגשה במקור, א.ו.).
3. בכל מקרה של דיון בתכנית הכוללת הקמת מתקני אנרגיה כאלה "המשרד בעמדה כי כל תכנית המציעה אפשרות להקמת מתקנים אלו תחייב בדיקה סביבתית מצרפית של כלל

המתקנים המוצעים לקום בתחומה על איכות האוויר בהתאם למיקום המבוקש, טרם אישורה".

4. מקור ההתנגדות של המשרד למהלך זה הוא כפול:

א. הקמת מתקני ייצור אנרגיה אלו תפגע בהשקעות ותיצור תמריץ שלילי לקידום פרויקטים של התייעלות אנרגטית, בניה יעילה אנרגטית וייצור חשמל סולארי על גגות המבנים.

ב. הקמת מערכות אלו תגרום לזיהום אוויר כבד בלב השכונה ותפגע בבריאות הציבור. לכך יש כמה סיבות:

- i. פליטת מזהמי האוויר מהמתקן גבוהה ביותר. לפי נתוני המשרד הפליטה הסגולית (גרם מזהם לקוט"ש חשמל מיוצר) ממתקן קוגנרציה בהיקף של מגה-וואטים בודדים גבוהה פי 10-4 מהפליטה הסגולית הממוצעת של תחנות כוח גדולות. כך, לדוגמה מביא המשרד נתונים עבור תחמוצות חנקן המראים כי הפליטה הסגולית של מחז"מ 3 בתחנת הכוח צפית היא 0.1069 גר' לקוט"ש, הפליטה הסגולית של מחז"מ 11 בתחנת הכוח דליה היא 0.2136 גר' לקוט"ש, ואילו תחנת קוגנרציה במפעל בהספק של 5 מגה-וואט תפלוט 1.86 גר' תחמוצות חנקן לקוט"ש!
- ii. כמות התחנות שיוקמו באותה יחידת שטח במרחב עירוני צפוף יגרמו לגידול בהשפעה המצרפית הכוללת של זיהום האוויר.
- iii. במרחב העירוני קיימים אתגרים הנדסיים ותכנוניים העלולים ליצור מגבלות לבניית ארובות גבוהות, וכן קשיים לבניית התחנות על גגות (בשל הצורך בחיבורים למערכות הצנרת התת קרקעית). באופן זה יגבר מאד הזיהום בגובה הקרקע, דבר העלול לפגוע באלפי אנשים וכן ליצור אתגרים ליישום מדיניות של עירוב שימושים.
- iv. פליטת זיהום האוויר עלולה להיות גדולה הרבה יותר בעת חירום במצב של פגיעה באספקת הגז ושימוש בדלק נוזלי חלופי (כגון סולר). זיהום האוויר בשכונה במצב כזה יהיה משמעותי ביותר, גם אם לימים בודדים.
- v. מתקני הייצור עלולים ליצור מטרדי ריח.

ד. דיון בפליטות לאוויר ובפליטת גזי החממה

1. הקמת מתקנים תעשייתיים לייצור אנרגיה בדלקים פוסיליים בלב שכונת מגורים צפופה ומעורבת שימושים הינה בלתי מתקבלת על הדעת, ויש להוציא אותה מהתוכנית.
2. עוד פחות מתקבל על הדעת שבהוראות התוכנית ובסקר האנרגיה יש אפשרות להקמת מתקנים כאלה ללא הבדיקה המינימלית הדרושה.
3. תעשיית האנרגיה (בדלקים פוסיליים) הינה תעשייה מזהמת הפולטת זיהום אוויר וגזי חממה, מצריכה תשתיות רבות, והיא בעלת סיכונים כגון סכנות דליקה מצנרת או מיכלי אחסון לדלק, סיכוני קרינה ממערכות החשמל, ועוד.
4. ניתן להעריך כי הפליטות ממספר מתקני ייצור כאלה שיפעלו ברובע שדה דב ייצרו זיהום אוויר לא מבוטל בסדר גודל של מפעל תעשייתי, מסוף אוטובוסים או כביש מרכזי.
5. סביר להניח שיזמים שיתכננו מערכות כאלו במתחם לא יכללו בהן מתקני טיפול בגזים לצמצום זיהום האוויר בשל עלותם הגבוהה (מתקנים להפחתת פליטות). ייתכן שגם יהיו קשיים הנדסיים או תכנוניים לבנות למערכות ארובות גבוהות. לכל הפחות לא ניתן לדעת זאת כעת בהיעדר פירוט בהוראות התכנית הנותנות לבניית מערכות אלו "צ'ק פתוח", ומשאירות את הפרטים לעת הוצאת היתרי הבניה.
6. לפחות חלקו של הזיהום שייפלט ממערכות אלו ייפלט כנראה בגובה נמוך כלומר גובה הקרקע או מעט מעליו – כמו הפליטות מתחבורה. משמעות הדבר היא כי חשיפת האוכלוסייה לזיהום תהיה גבוהה ביותר בבתים הסמוכים, ברחוב או במבני הציבור.
7. זאת ועוד, בתת הקרקע ומעליו בכל רחבי הרובע עתידות להיבנות שתי וערב צנרת ותשתיות לאספקת הגז. לתשתיות אלו השלכות בטיחותיות משמעותיות שלא נבחנו כלל.
8. תוספת של יחידות ייצור חשמל משריפת דלקים מנוגדת למדיניות הלאומית של הפחתת פליטות גזי חממה. היא מוסיפה פליטות במקום להוריד אותן, ובפרט כאשר ממשלת ישראל טרם עומדת ביעדי האנרגיות המתחדשות וההתייעלות האנרגטית שהיא עצמה קבעה.
9. אשר על כן לפי מיטב הבנתי והכרתי המקצועית יש להתנגד הן להקמת מרכזי אנרגיה שיהיו מבוססים על שריפת דלקים פוסיליים והן להקמת תשתיות חלוקת הגז ברובע שדה דב.

על החתום :



תאריך : 05/09/2023

נספח י"ב

**תסקיר השפעה על הסביבה חוות
דעת סופית מיום 29.1.2019 מאת
המשרד להגנת הסביבה**

עמ' 437



לכבוד :
גבי טלי דותן
ס' מתכנתת מחוז תל אביב
מנהל התכנון משרד האוצר

הנדון: תכנית 507-0403931 (תא/4444) רובע שדה דב
תסקיר השפעה על הסביבה - חוות דעת סופית

שלום רב,

תכנית מתאר רובע שדה דב הינה מן הגדולות והחשובות מבין התכניות המקודמות במחוז בשנים האחרונות. התכנית מייעדת את שטח שדה התעופה הקיים לרובע מגורים חדש לעיר תל-אביב. שטח התכנית כ-1,500 דונם ובמסגרתה מתוכננת בניה של כ-16 אלף יח"ד. בנוסף יוקמו שטחי תעסוקה בהיקף של כ-330 אלף מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ-130 אלף מ"ר, כ-2,000 חדרי מלון.

התכנית לרובע שדה דב לוותה בתסקיר השפעה על הסביבה על פי הנחיותינו כפי שאושרו בוועדה המחוזית לתכנון ובניה בתאריך 10.04.2016. בשל מורכבות המודלים למרחב הימי ולוחות הזמנים הארוכים הנדרשים להשלמתם ולאור החשיבות הלאומית של התכנית, הושגה הסכמה בדיוני המכינה לקראת דיון במחוזית, לקדם בשלב זה את המרחב היבשתי בלבד ולהוציא את המעגנה ורצועת החוף מתחומי התכנית.

בתאריך 27.05.2018, לאחר ישיבות תיאום רבות שהתקיימו בלשכת התכנון ועם צוות התכנון, התקבל התסקיר במשרדנו. בתאריך 25.06.2018 הוצגה התכנית בוועדה המחוזית. בתאריך ה-26.06.2018 הוצאנו דרישה להשלמות בה נסקרו כל ההשלמות הן למרחב הימי והן ליבשתי וצינו כי ככל שתוגש ותיקלט תכנית התואמת את ההסכמה לעיל ניתן יהיה לבצע את ההשלמות למרחב הימי בנפרד, במסגרת תסקיר לתכנית משלימה.

בתאריך ה-10.12.2018 התקבל במשרדנו התסקיר המלא הכולל את ההשלמות. להלן חוות דעתנו לתסקיר. חוות הדעת גובשה בשיתוף היחידה הארצית להגנה על הסביבה הימית והרכזים המקצועיים במחוז.

כללי

1. בהחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 23/07/2018 נקבע כי נדרש אישור הוועדה המקומית לתכנית יישום פיתוח ומימוש (תכנית היישום) כתנאי לביצוע דרכים ותשתיות אשר לגביהם תכנית זו מפורטת. דרישה זו לא עוגנה בהוראות התכנית למעט התייחסות חלקית בפרק איכות הסביבה. יש להשלים.
2. התכנית מפורטת גם לגבי השטחים הפתוחים המרכזיים שבין הים והרובע (הפארק החופי). התנאים למתן היתרים לאזורים אלו, על פי החלטת הוועדה המחוזית, יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ונופי. ממצאי התסקיר מלמדים כי ישנן השפעות סביבתיות של התוויית התשתיות על הפארק החופי. לפיכך יש להציג ולדון בהן במסגרת תכנית היישום. כמו כן יש להבטיח כי תהיה זיקה בהחלטות הקשורות לנושאים הסביבתיים בין תכנית היישום לתכנית העיצוב האדריכלית.

פרק ב' - חלופות

סעיף 2.1.3 - תתי חלופות לעורף המעגנה: דרישתנו להשלמות בנושא זה קיבלה משנה תוקף בהחלטת הוועדה המחוזית לפיה יש להציג חלופה מרחבית הנותנת מענה כלכלי עתידי להקמת המרינה הגדולה. יש לתת על כך את הדעת במסגרת התסקיר והתכנית בשילוב עם ההיבטים הסביבתיים הנובעים מהיקפי הפיתוח הנדרשים בסמיכות כה רבה לקו המים ובקרבה לפארק החופי.



פרק ג'

סעיף 3.1.3.1 - טריגנרצייה: מוצע בתסקיר בסיפא של סעיף זה, למקם את המתקנים בתת הקרקע ובמבני ציבור. לאור הידע המצטבר במשרדנו מומלץ לדרוש בדיקת חלופות לייצור אנרגיה במסגרת המסמך הסביבתי, לשלב התכנון המפורט. ככל שיוחלט על הקמת מתקני טריגנרצייה יש לבחון את ההשפעות הסביבתיות לרבות כתוצאה מגודל ומיקום המתקנים והשפעות מצרפיות.

פרק ד'

- סעיף 4.2.1 - שינויים מתוכננים במערכת הניקוז הטבעית בתחום רצועת החוף:
 - 1.1 התכנית מציעה שאגני הניקוז המערביים לרח' אבן גבירול יתנקזו בגרביטציה לכיוון הפארק החופי והים, אגן הניקוז המזרחי לאבן גבירול יתנקז דרך מובל שיעבור ברח' איינשטיין למוצא ימי קיים, והאגן הדרום-מזרחי של התכנית יתנקז למובל קיים למוצא בירקון. יש להוסיף הנחיה להוראות התכנית לפיה במסגרת תכנית היישום תוצג חוות דעת של יועץ ניקוז בנוגע ליכולת מערך הניקוז הקיים להכיל את תוספת הנגר כתוצאה מהפיתוח המוצע וכן את הפתרונות למוצא הנגר לוועדות הזרמה לים/נחל.
 - 1.2 יש לשלב בהוראות התכנית הנחיה לפיה תכנית העיצוב האדריכלי של הפארק החופי תתייחס לאזורי השהיית נגר בשטחים הפתוחים וכי יתווספו הוראות למניעת מפגעים כגון סחף בתקופת ההקמה ומטרדי יתושים ממים עומדים / מזהמים באזורים אלה בתקופת הקיץ.
 - 1.3 בנספח הניקוז נכתב כי קוטרם של קווי הניקוז ייבחן בשלב התכנון המפורט של התשתיות. יש להבהיר כי נושא זה ייבחן במסגרת תכנית היישום.

- סעיף 4.2.6 - תשתית משותפת להשפלת מי תהום ו/ או מי קירור:

בתסקיר מצוין כי הטיפול במי התהום יהיה בשלב היתרי הבניה ובהתאם לאיכות המים יופנו לאחת מהחלופות - ביוב, ניקוז-מוצא ימי/ירקון, צינור מקומי להחדרה עמוקה יותר, טיפול מקומי/פינוי- על פי איכות. עוד מצוין כי לא נכון בשלב זה לבצע התוויה של צנרת ההולכה כיוון שאין עדיין נתונים לגבי כמות ואיכות המים. האמירה מקובלת עלינו, עם זאת מאחר וקיימת אפשרות ואף מומלץ להקים תשתית אחודה לניקוז ומי ההשפלה, יש להכין תכנית לטיפול בהשפלת מי התהום ואופן הזרמתם, לדיון במסגרת תכנית היישום, כל זאת לאחר השלמת המידע בנושא איכות המים. התכנית תוגש לאישור ועל פי הנחיות רשות המים היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית במשרד להגנת הסביבה.

- בהמשך לאמור בסעיף 2 לעיל, מי ההשפלה מלוחים/מליחים בסבירות גבוהה מאוד בכל או ברוב שטח התכנית ועל כן פתרון הזרמתם לביוב כפי שהוצע אינו מקובל עלינו. אין להזרים מים מלוחים/מליחים לביוב.

- סעיף 4.6 - זיהום קרקע ומי תהום: בהתאם למתווה הקרקעות המזוהמות הוגש סקר היסטורי ואושר על ידנו.

- סעיף 4.7 - השפעת תחנת הכוח על השכונה החדשה:

היחידות הפועלות כיום ברדינג ד' יגיעו לסיום כשירותן בשנת 2020 וכעת מקודמת תכנית במסגרת תמ"א 10/א/3/2 להרחבת יחידות הייצור. נכון להיום ולמרות בקשות חוזרות ונשנות כולל פנייה לוועדת העורכים של התמ"א, אין בידינו מידע תכנוני והנדסי מפורט לגבי אופי ופעילות התחנה החדשה כגון תפוקת התחנות גובה ארובות וכיו"ב ולכן לא ניתן להתייחס להשפעותיה בשלב זה. במכתב מענה לדרישה להשלמות מתאריך 10/07/2018 שהוגש על ידי חברת 'אדם', צוין כי בנסיבות לעיל, התכנית להרחבת רדינג היא זו שצריכה להתאים עצמה לתכנית רובע שדה דב ולא להפך. אנו מקבלים עקרונית קביעה זו. יחד עם זאת, אנו מתריעים כי בהתאם לממצאי התסקיר (סעיף 4.7.2) ובהתבסס על הפעילות במצב הקיים ככל שתמשך מעבר לצפוי, יתכנו חריגות בזיהום האוויר בקומות העליונות של המגדלים המתוכננים בסמיכות לתחנת הכח. כאמור, לאור אי הודאות כמפורט לעיל, אין



אפשרות לקבוע האם יהיו חריגות ומה יהיה היקפן. לסיכום, בהתחשב בלוחות הזמנים שנקבעו בהחלטת הממשלה לקידום תכנון יחידות המחזור ברדינג כפי שפורט בדרישה להשלמות, ככל שתקודם ותוגש תכנית ברדינג, היא תידרש לבחינה והבנה של ההשפעות הסביבתיות על מיקום ופריסת השימושים הגובלים עמה.

6. סעיף 4.7.3 - חומרים מסוכנים: חסרה התייחסות בתסקיר למתקן ה-PRMS. כפי שסוכם עם עורכי התסקיר יש להשלים על בסיס המידע שהובא במסגרת חוות הדעת הסביבתית להשמת מעגנת רדינג הקיימת. נציין כי ממידע זה עולה כי רדיוס הסיכון כתוצאה מפעילות ה-PRMS נכנס בחלקו לתחומי התכנית. בהתאם אנו מתריעים כי כל עוד הפעילות ברדינג לא תופסק, לא יתאפשר שימוש או ייעוד לשהיית אוכלוסייה באזור הסיכון כאמור.

7. סעיף 4.9.2.5 - הערכת מצב זכאות למיגון אקוסטי: בטבלה 4.9.2.2 א' מצוין כי קולט R7 ממוקם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. לעומת זאת בטבלה 4.9.2.4 א' מצוין, ככל הנראה בטעות, כי המבנה בייעוד מגורים. יש לתקן את הטעות, שכן ניתן לראות בתשריט ייעודי הקרקע שמבנה זה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן יש להבהיר בהוראות התכנית כי המבנה לא יכיל שימושים רגישים כגון בתי אבות, בתי ספר, גנים וכד'. במידה ויכיל שימושים אלו יש לקבוע הוראות למיגון אקוסטי.

8. סעיף 4.9.2.6 - אמצעי מיגון אקוסטי הנדרשים:

8.1 הבתים הנמצאים בשורות הראשונות על צירי הדרכים ש"י עגנון ולוי אשכול (ומוצגים באיור 4.9.2.2 ב') ימוגנו אקוסטית כך שבתוך הבית כאשר החלון סגור, רמת הרעש לא תעלה על db40.

8.2 על פי האמור, מספר הנתבים בכבישים הסמוכים לקולטים שנבדקו, אמור להשתנות מ-3 נתבים ל-2 נתבים, אך לא ידוע אם ישתנה לפני הקמת המבנים או אחריהם. לכן, תנאי להיתר בניה למבנים אלו - בדיקה אקוסטית לרעש מכבישים על מנת לקבוע את אמצעי המיגון הנדרשים.

פרק ה' - הצעה להוראות התכנית

1. כללי: ההצעה המעודכנת להוראות התכנית לא נכללה בהעתק הקשיח שהוגש. יש להשלים.

2. שפילת מי תהום:

2.1 יש לשלב בהוראות התכנית תנאי לאישור תכנית היישום - הכנת תכנית לניטור ושפילת מי תהום. התכנית תכלול:

2.1.1 הערכת ספיקות מי תהום לשפילה

2.1.2 דיגום ומיפוי אזורים חשודים או ידועים כמזוהמים לרבות תכנון דיגום למליחות באזורים שאינם חשודים כמזוהמים.

2.1.3 חלופות לפתרונות לטיפול במים ואופן הזרמה בהתאם לכמות ואיכות (מתקני טיפול, שילוב עם צנרת ניקוז, מוצא לים / נחל).

2.1.4 הנחיות לתכנון מפורט.

2.2 התכנית תוכנן על פי הנחיות רשות המים והיחידה הארצית להגנה על הסביבה הימית ותוגש לאישורן. צוות היישום יידון בתכנית כאשר חוות הדעת של היחידה לפניו לצורך בחירת הפתרונות אופן יישומם ושלביות ביצוע.

3. סעיף 5.1.2 - מניעת מפגעים בעת ההקמה: יש להוסיף כי ציוד מכני הנדסי (צמ"ה) יעמוד בסטנדרטים המפורטים באתר המשרד להגנת הסביבה. בנוסף, מסמך 'מניעת מפגעים בעת ההקמה' יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועם היחידה הסביבתית.



4. סעיף 5.1.2.5 - חומרי מילוי ועודפי עפר :
- 4.1 יש להוסיף בהוראות התכנית סעיף לפיו חומרי החפירה ישמשו ככל הניתן למילוי בשטח התכנית ובמקרה של עודפים יש לבחון את התאמתו להזנת חופים בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית במשרד להגנת הסביבה.
- 4.2 סה"כ נפח חפירה והמילוי בנספח שגוי (טעות בסדר גודל). התקבלה הבהרה. יש לתקן בהתאם את הנספח הנלווה לתסקיר.
5. סעיף 5.1.3 - קרקעות מזוהמות :
- 5.1 יש לשלב בהוראות התכנית תנאי לאישור תכנית היישום - הכנת תכנית דיגום גז קרקע, ודיגום קרקע ומים לאישור המשרד להגנת הסביבה. מרחב ההתייחסות של הסקרים ותכניות הדיגום יכלול את כלל התשתיות הנכנסות ויוצאות משטח התכנית (קווי הדלק מרדינג, תעלות ניקוז שזוהמו כתוצאה מהזרמות נוזלים מזוהמים שמקורם בתשתיות בשטח התוכנית וכד').
- 5.2 תנאי להיתר ראשון על פי תכנית היישום - השלמת הטיפול בקרקע, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה (למעט היתרים למתקנים לטיפול במי התהום/קרקע).
- 5.3 יש להוסיף תנאי להפקדת התכניות המפורטות - הכנת תכנית דיגום גז קרקע, ודיגום קרקע ומים לאישור המשרד להגנת הסביבה. יש להטמיע את ממצאי המיפוי או הסקר בהוראות התכנית, כנספח מחייב לתכנון המפורט.
6. סעיף 5.3- הוראות להטמעה בתכניות המפורטות : יש להוסיף תנאי להפקדה הגשת חוות דעת סביבתית על פי הנחיות ולאישור היחידה הסביבתית. חוות הדעת תכלול התייחסות לנושאים הבאים : רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, קרינה, הצללות ורוחות, חלופות לייצור אנרגיה, בנייה ירוקה, שימור ערכי סביבה ואקולוגיה, מניעת מטרדים בזמן עבודות, הנחיות לטיפול באסבסט במבנים, להריסה מאזן עודפי עפר, מיקום מחנות קבלן וכל נושא רלוונטי נוסף.

בכבוד רב,

טל ואגו
מתכנתת סביבתית

חמי שטורמן
מתכנן המחוז

העתיקים :

מר יורם הורוביץ- מנהל מחוז, כאן
אדרי דניאלה פוסק- יו"ר ועדה מחוזית תל אביב
אדרי עודד גבולי- מהנדס העיר תל אביב-יפו
גבי גילי טסלר- מתכנתת מרחב עסקי ת"א, רמ"י
אדרי פרנסיס דויד- ראש צוות תכנון צפון, עיריית ת"א-יפו
אדרי ארי כהן- ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ. מתכנן התכנית
מר צבי סומך- ניהול וקידום פרויקטים בע"מ. ניהול הפרויקט
ד"ר דרור נחמיאס, גבי רבקה חוצן- "אדסה" מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ. עורך התסקיר
גבי יהודית מוסרי- מתכנתת היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית המשרד להגנת הסביבה
אינג' מעיין חיים- מהנדסת היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית המשרד להגנת הסביבה
אדרי טלי שרמן- יועצת אדריכלית לשכת תכנון מחוזית מנהל התכנון משרד האוצר
הרכזים המקצועיים במחוז