

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2013-847

<u>בהשתתפות:</u>	גב' גילה אורון	יו"ר הועדה המחוזית	- יו"ר
	גב' נעמי אנג'ל	מתכנתת המחוז	- חברה
	גב' הילה לבנה-סירוטה	נציגת משרד המשפטים	- חברה
	גב' טל בן דב	נציגת המשרד להגנת הסביבה	- חברה

<u>בנוכחות:</u>	עו"ד חגית דרורי-גרנות	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית
	גב' רחל דוד	- ממונה ועדות
	גב' יעל פרי	- מזכירת הועדה

תקציר סעיפים

אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' מישיבה מס' 1127 מיום 7.1.13 ומס' 1128 מיום 21.1.13.

1. תוכנית - קא/ 421 : מתן זיקות מעבר ברח' הס
2. תוכנית - הר/ 1693/ א : תוספת שטחים לבית הורים בית יוליאנה
3. תוכנית - בי/ 456 : מתחם הנביאים והאורגים-עיבויי בינוי
4. תוכנית - ח/ 500 : דרום חולון
5. תוכנית - הר/ 2164 : שינויי יעוד קרקע-רח' הנוטע כפר שמריהו
6. תוכנית - הר/ 1721/ ד/ 1 : בנין מגורים הרצליה פיתוח
7. תוכנית - תא/ 3976 : הסדרת טעות גרפית בין חלקות מגורים לשב"צ

מרחב תכנון מקומי קרית אונו

1. **תוכנית - קא/ 421 : מתן זיקות מעבר ברח' הס**
לשוב ולדון בדיון פנימי

מרחב תכנון מקומי הרצליה

2. **תוכנית - הר/ 1693/ א : תוספת שטחים לבית הורים בית יוליאנה**
לשוב ולדון בדיון פנימי

מרחב תכנון מקומי בת ים

3. תוכנית - בי/ 456 : מתחם הנביאים והאורגים-עיבווי בינוי

הועדה החליטה בישיבותיה מיום 29.11.10 ומיום 31.01.11 לאשר את התכנית למתן תוקף, ובין היתר החליטה להרחיב את גבולות התכנית ולהחילה גם על ארבעה בניינים נוספים ברחוב "הנביאים": מס' 47, 67, 69 ו- 75.

התכנית המתוקנת פורסמה למתן תוקף כשהתשריט תוקן בהתאם להחלטת הועדה, אך מבלי שצוינו בהוראות התכנית- כתובת, גוש וחלקה של הבניינים שהתווספו מכוח ההחלטה הנ"ל. הטעות התגלתה בעת בדיקת בקשה להיתר מכוחה של התכנית.

לאור האמור מחליטה הועדה כי על הועדה המקומית לפרסם הודעה בעיתונות, לוחות מודעות ועל גבי שלט בדבר תיקון טעות סופר המבהיר כי התכנית חלה גם על הבניינים שברחוב "הנביאים" 47, 67, 69 ו- 75 גוש 7120 חלקות: 66,126,103 בשלמותן. בנוסף תישלח הודעה בדבר התיקון האמור בהודעות אישיות לכל בעלי הדירות בבניינים אלו, ותינתן להם האפשרות להגיב בכתב לתיקון כאמור תוך 14 יום. ככל שלא תתקבלנה התנגדויות אל הוועדה המחוזית יפורסם תיקון טעות הסופר, כפי שמפורסמת תכנית מאושרת, ויתוקנו מסמכי התכנית בוועדה המקומית, בוועדה המחוזית ובמנהל התכנון.

מרחב תכנון מקומי חולון

4. תוכנית - ח/ 500 : דרום חולון

ברקע הדברים מציינת הוועדה כי מדובר בתוכנית מתאריית, המשתרעת על פני כארבעת אלפים דונם, בין "קריית שרת", "קריית פנחס איילון", "פארק פרס" ומתחם "ימית 2000" בצפון, כביש מס' 4 במזרח, קריית הספורט של חולון במערב, וגבול תחום השיפוט עם ראשל"צ בדרום.

בתכנית מוצעות עד 13,700 יח"ד, מתוכן 2,000 יח"ד קטנות, בתמהיל הכולל בנייה רוויה ובנייה צמודת קרקע, וכן כ- 930,000 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה לסוגיה, הממוקמים בחלק המזרחי של התוכנית, וכ- 175,000 מ"ר לבנייני ציבור. חלק ניכר ממבני הציבור יוקם במתחם הספורט המטרופוליני במזרח התכנית, ויחליף את מתחם הספורט הקיים ממערב למחלף "הקוממיות".

התכנית הוכנה והוגשה ע"י הועדה המקומית חולון, ומטרתה לאפשר פיתוח של רובע עירוני בדרום חולון, בתחום המהווה את עתודת הקרקע הגדולה והמשמעותית בתחומי העיר חולון. התכנית מייצרת פארק חולות כפארק ייחודי המשמר את חולות מישור החוף וערכי טבע ייחודיים של פארק כלל עירוני בשטח של כ- 1,200 דונם, הקרוי "פארק החולות". מתוכנן פארק עירוני ייחודי לשירות תושבי הרובע וכלל תושבי העיר חולון, והסביבה. מעטפת הפארק תיועד לפעילות פנאי ונופש כלל עירונית ואילו במרכזו "הלב השמור" – איזור דיונות ושולליות חורף – המיועד להישאר במצב טבעי. בנוסף לכך, התוכנית קובעת את שימור דרך הביטחון ההיסטורית העוברת בפארק ואתרים נלווים לה.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

שטח הפארק נקבע בתחומי הגבלות הבנייה בשל מסלול הטיסה של נמל תעופה בן-גוריון העובר בתחומי התוכנית. רובו של שטח זה מיועד בתכניות שקדמו לתמ"א/4/2 לבינוי, אולם הבניה בו אינה ניתנת למימוש בשל מגבלות התמ"א.

התוכנית מציעה תשתיות עירוניות משמעותיות לעיר חולון ולסביבתה, ובין היתר דרך עורקית המחברת בין מחלף "קוממיות" למחלף "הסיירים" - חיבור רוחב נוסף בין כביש מס' 4 לכביש מס' 20 (איילון), וקו רכבת קלה (ירוק) בחלק המערבי של התוכנית, בתחום הבניה הרוויה.

התכנית קובעת כי למימושה יידרש לאשר תכנית מתחמים, אשר תקבע את חלוקת השטח למתחמים לאיחוד וחלוקה, חלוקת זכויות הבניה בין המתחמים, תנאים למימוש הזכויות בכל מתחם והוראות לביצוע איחוד וחלוקה שתכלולנה התייחסות לחלוקת שטחי הציבור; לאחר אישורה של תכנית זו ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים. עוד נקבע בתכנית כי למימוש הדרכים והתשתיות בתחום התכנית ניתן יהיה לאשר תכנית נפרדת (סעיף 6.6.2 להוראות), וזכויות בעלי הקרקע יינתנו במסגרת האיחוד והחלוקה של התכנית כולה.

התוכנית קובעת פינויים כתנאי לביצועה, שעיקרם פינוי ושיקום אתר פסולת, פינוי בית מטבחיים קיים, ופינוי מבנים קיימים (שכונת "מולדת") בשטח המיועד בתוכנית המוצעת לפארק. בגין פינויים אלה התכנית מאפשרת הקצאת יחידות דיור נוספות לבעלי הזכויות בתחום התכנית, בהיקף שלא יעלה על 800 יח"ד, במסגרת הליך איחוד וחלוקה ובכפוף לחו"ד שמאית.

ביום 3.12.12 שמעה הועדה את ההתנגדויות ואת תשובת הועדה המקומית להן. ביום 1.1.2013 קיימה הועדה סיור בשטח התכנית.

ביום 7.1.2013 קיבלה הועדה החלטת ביניים לפיה היא תשקול לשנות את התכנית בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. יבוטלו השטחים לתכנון בעתיד והדרך המחברת ביניהם, למעט תא שטח 1000 ו-1001.
- ב. תאי שטח 1000 ו-1001 ייועדו לתעסוקה.
- ג. יבוטלו תאי השטח הממוקמים בין רצועת השצ"פ בתא שטח 648 לבין תא שטח 166, כולל.
- ד. תאי שטח 313 ו-170 ימוקמו בצמידות לתאי שטח המיועדים לבינוי, בין לתאי שטח 170 ו-207 ובין כל חלופה אחרת שתוצע ע"י מגישת התכנית, באופן המשרת באופן המיטבי את המטרה של הרחבת פארק החולות ככל האפשר.
- ה. השטח שממזרח לתא שטח 95 בצפון ו-160 בדרום ייועד למגורים ו/או שב"צ ו/או מסחר. רצועת השצ"פ שבדרום שטח זה תהיה ברוחב שלא יפחת מ-15 מ', וגובהם של הבניינים בשורה הראשונה שמצפון לה לא יעלה על 6 קומות.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

1. ככל הנדרש ניתן יהיה להרחיב את תא שטח 304 המיועד לשב"צ לכיוון דרום על חשבון תא שטח 665, כולו או חלקו.
2. לצורך איזון התכנית בעקבות השינויים הנ"ל יתווספו עד 600 יח"ד נוספות עבור בנייה רוויה, וכן ניתן יהיה להציע שינויי מיקום או הרחבות נוספות של ייעודים בהתאם לעקרונות הנ"ל.

נקבע כי מגישת התכנית תגיש לוועדה המחוזית תוך 3 שבועות מקבלת החלטה לידיה תשריט מתוקן בהתאם לעקרונות הנ"ל, וכי הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת התשריט המתוקן.

ביום 3.2.2013 דנה הועדה המקומית בהחלטת הביניים של הועדה המחוזית כאמור והמלצתה היתה כדלקמן:

היות וההליך לגיבוש התכנית במתכונתה הנוכחית, הצריך בשל גודלה ומורכבותה של התכנית שנים רבות של עבודה ע"י מוסדות התכנון המקומית והמחוזית, בשילוב צוות רחב של יועצים, והיות וממילא השלבים התכנוניים הבאים לאחר תכנית המתאר יכללו הכנה ואישור של תוכניות מפורטות, ממליצה הוועדה המקומית לתת לאלתר תוקף לתכנית המתאר המופקדת, בהתאם למתכונת שהופקדה, אולם להוסיף להוראות תכנית המתאר את ההנחייה שלהלן:

"לעת הכנת התוכניות המפורטות ובמסגרת הליכי אישורן, ישקלו מוסדות התכנון בחיוב את ביטול המגרשים 1011 – 1002 שבתוך תחום מר"ם 2 שהוגדרו כשטח לתכנון בעתיד (השטחים הלבנים בתשריט) ואת הדרך המחברת ביניהם, והעתקת זכויות הבניה למגורים לחלק הצפוני שבתחום מר"ם 2, אל האזור שמצפון לציר "דרך הבטחון" (בשטח שבתוך תחום תכנית מ/12 עפ"י תכנית ח/1 תיקון מס' 3). במסגרת זו תבחן מחדש ותוכרע סופית גם ההתייחסות התכנונית לקיומם של בתי "גבעת חולון".

התחלת גיבוש התוכניות המפורטות תיעשה מיד עם מתן תוקף לתכנית המתאר ח/500.

ביום 11.2.2013 שבה הועדה ודנה בדיון פנימי בתכנית **והחליטה לתת תוקף לתכנית** בשינויים שעיקרם:

1. 2,000 יח"ד תהיינה דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שלעת אישור התכניות המפורטות יהיו מנגנונים חוקיים שיאפשרו ייעודן של דירות אלה לאוכלוסיות זכאיות דיור, תותר הוספת הוראות בעניין זה במסגרת התוכניות המפורטות.
2. תושבי "גבעת חולון" יקבלו את התמורה עבור זכויותיהם בהליך האיחוד והחלוקה בשלב התוכניות המפורטות וע"פ השווי היחסי של המקרקעין לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו. יחד עם זאת, בשים לב לכך שהנכסים בתחום התכנית משמשים לבית מגוריהם של המתנגדים יתווספו להוראות תכנית זו הוראות המעבר כלהלן:
- א. בעלי הנכסים בשכונת "גבעת חולון" יקבלו את זכויותיהם במסגרת התכנית המפורטת הראשונה שתאושר מכוח תכנית זו.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- ב. פינוי שכונת "גבעת חולון" יתאפשר רק עם תחילת ביצוע התכנית המפורטת הראשונה לתכנית זו, או מועד אחר שייקבע בתכנית המפורטת הראשונה.
- ג. עד למועד פינוי "גבעת חולון" ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בבניינים הקיימים כדין למגורים.
- ד. כל זמן שיימשך השימוש למגורים בשכונת "גבעת חולון", תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לשיפוץ (לא כולל הרחבה) של המבנים, ככל שיתבקש, ו/או לדרישות בטיחות מאת הרשויות המוסמכות, וזאת מכוחם של היתרים מאושרים ו/או תכניות תקפות.
3. תא שטח 450 יחולק לשטח לתעסוקה במזרח ולשטח למגורים עם אפשרות המרה לתעסוקה במערב. החלוקה תיעשה בהמשך לקו הגבול בין תא שטח 300 לתא שטח 151 מצפון. היקף הבניה למגורים בתא השטח המערבי ייקבע בהוראות התכנית בהתייעצות עם היועץ השמאי של הוועדה המחוזית. זאת על מנת לייצר איזונים בין עירוניים בין היקף שטחי התעסוקה בעיר בת ים לבין אלה שבתחום העיר חולון. יחד עם זאת, הואיל ולדעת הוועדה האזור שהנו מוטה תחבורה ציבורית, על ציר איילון (שהינו דרך ארצית) ובסמיכות לתוואי הרכבת, מתאים לשמש אזור תעסוקה, קובעת הוועדה כי להוראות התכנית תתווסף הוראה המאפשרת להמיר בחזרה את שטחי המגורים הללו לתעסוקה, באישור הוועדה המחוזית, אשר תוכל לבחון את העניין מחדש אם ישתנו הנסיבות.
4. יבוטלו השטחים המסומנים "לתכנון בעתיד", והדרך המחברת ביניהם וייקבעו כשטח לפארק, למעט תאי שטח 1000 ו-1001, בהם לא יתאפשרו מגורים כל עוד חלות מגבלות התח"ר עפ"י תמ"א/4/2.
5. 1,500 יח"ד שיועדו בתכנית המופקדת עבור השטח "לתכנון בעתיד", יתווספו לשטח שממזרח לתא שטח 95 בצפון ו- 160 בדרום לגבול המזרחי של ייעוד המגורים שבדרום התכנית. רצועת השצ"פ שבדרום שטח זה תהיה ברוחב שלא יפחת מ-15 מ', וגובהם של הבניינים בשורה הראשונה שמצפון לשצ"פ לא יעלה על 6 קומות.
6. תאי שטח 166, 641, 611, 167, 644, 205, 168, 836, 169, 648, 313, 170, 652, 207, ו-171, יסומנו בסימון משולב של הייעוד המוצע הנוכחי בשילוב עם פארק. בהוראות התכנית ייקבע כי 50% לפחות משטחים אלה ייועדו במסגרת התכניות המפורטות לפארק בהמשך רציף לפארק המוצע בתכנית. הלב השמור של פארק החולות יגדל בהתאמה. פריסתם מחדש של השטחים המיועדים לבינוי ופיזור שטחי הבניה בשטחי התכנית יקבע במסגרת התוכניות המפורטות. באופן זה יתווספו יח"ד לאזורי המגורים המוצעים בתכנית, ותוגדל הצפיפות בתכנית.

עיקרי החלטה אלה נועדו להרחיב את שטח הפארק באופן שיאפשר הותרת מרחב טבעי גדול יותר לשם הבטחת קיומה וחוסנה של מערכת אקולוגית בת קיימא, אשר תשמר את ערכי הטבע שקיימים בשטח, ולהגדיל את צפיפות המגורים וזאת בכדי לאפשר ניצול טוב יותר של הקרקע בלב המטרופולין.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

הוועדה קיבלה בחלקה את המלצת הוועדה המקומית חולון מיום 3.2.2013, במובן זה שהחלטתה יוצרת איזונים ראויים מבלי שיש בהם כדי לעכב מתן תוקף לתכנית. יחד עם זאת, הוועדה לא מצאה לנכון לקבל את המלצת הוועדה המקומית בכל הנוגע להכרעה בדבר קיומם של בתי "גבעת חולון" במסגרת התכניות המפורטות, עניין שיש להכריע בו במסגרת ההתנגדויות, שכן איזור זה ממוקם בתחום מ"מ 2, בו מוגבלת הבניה על פי תמ"א/2/4. מגורים באזור כזה, אף אם ניתן היה לאפשרם בתנאים מסוימים, אינם מגורים איכותיים בשל מיקומם בתחום רעש מטוסים, ובשים לב להיקפה המוגבל של השכונה, ראוי תכנונית לייצר לה חלופות טובות יותר ולהרחיב פארק משמעותי לציבור. כמו כן, גם השטחים לתכנון בעתיד ממוקמים באיזורים רגישים לרעש ואף הם מטעם זה נחותים לשימושי המגורים, ולפיכך מצאה הוועדה לנכון לפנותם, ובכך לאפשר את הרחבת פארק החולות כאמור. מיקומם החדש של יחידות הדיור שהוקצו עבור שטח זה ייקבע בתכניות המפורטות, דבר שיאפשר לוועדה המקומית לבחון את המיקום המיטבי עבורם, כשהתכניות המפורטות יעמדו לעיון הציבור וניתן יהיה להתנגד להן. אף שהוועדה המקומית לא התייחסה לפינוי שטחים נוספים לטובת הפארק, מפאת הרצון להביא לאישורה המהיר של התכנית המקודמת מזה שנים רבות, מצאה הוועדה לנכון לקבוע הנחיות בעניין זה, כמפורט לעיל, תוך הותרת פרטי התכנון הנגזרים מכך לשלב התכנון המפורט שייעשה ע"י הוועדה המקומית, בהליך סטטוטורי הכולל התנגדויות.

א. להלן המענה להתנגדויות:

1. התנגדות אינג' ולרי פוהורוליס בשם משרד הבריאות

לטענה כי יש לסמן בתשריטי התכנית תוואי לקו מי השתיה הראשי של חברת מקורות ממזרח למערב התכנית באורך של 5 ק"מ מקו ירקון מערבי אל חולון ובת ים. קו המים מספק שתיה לשכונת בן גוריון בחולון, לעיר בת ים ובעתיד לתושבי ח/500 - **לקבל את ההתנגדות.**

יש לסמן במסמכי התכנית קו מי שתייה ראשי של חברת "מקורות".

2. התנגדות לילך רדזי שילוח בשם חברת מקורות

לטענה כי לחברת מקורות קו מים בקוטר 30, בתחום התכנית המופקדת בשטח המיועד לפארק עתידי ושטח למסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, באמצעותו נערכת אספקת המים לערים בת ים חולון. לאור חשיבותו של קו המים ותוך התייחסות לתוכניות הפיתוח העתידיות, מבוקש כי תשוריין רצועה לקו המים במסגרת תכנית זו. במידה ויוחלט על שינוי מיקום תוואי הקו הנוכחי, העתקת הקו תחול על יזם התכנית. העתקת קו הנמצא בתחום המטמנה הנטושה תהא על חשבון מקורות, בהתאם לסיכום עם עיריית חולון - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית תציע רצועת קו מים, תוך התייחסות לתכניות הפיתוח העתידיות. תוואי קו מי השתייה ימוקם תחת אזור המוגדר בתכנית לשטח פתוח שאינו רגיש ו/או מיועד לשימור. התוכניות המפורטות יקבעו הוראות שיבטיחו את העתקתו של הקו, ככל שידרש, בטרם

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ביצוע. אין מתפקידן של תכנית ושל הוועדה המחוזית לקבוע את אופן מימון העתקת הקו.

3. התנגדות אייל חזן, מהנדס תאגיד המים "מי בת ים"

לטענה כי יש לקבוע בתכנית תוואי להקמת קו מים חדש, מאחר ובשטח התכנית ישנו קו מים המספק כ- 40% מאספקת המים לתושבי העיר בת ים וכן לתושבי שכונת קריית בן גוריון בחולון, ועקב פגיעות פיזיות בו, הורה משרד הבריאות לחברת מקורות להחליף אותו באופן מיידי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 1-2 להחלטה.

4. התנגדות אריה קרייזלר בשם חברת חשמל

4.1. לטענה כי על תכנית ח/ 500 לייעד מגרש בן 5-6 דונם, רגולרי, כולל זכויות עבור תחנת משנה, וכן פרוזדור קו מתח עילי ברוחב 40 מ', אשר מיקומם ייקבע בתאום עם חברת חשמל. כמו כן, יש לכלול בתכנית הוראות שיאפשרו הוצאת היתר בניה לתחמ"ש ולקווי מתח עליון - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בתכנית יסומנו בסימבול תחמ"ש ופרוזדור קו מתח עילי, כשמיקומם המדויק ושטחם של אלה ייקבע בתכנית המתחמים.
הוועדה קובעת כי סעיף 6.7.2 ה' בהוראות התכנית יתוקן באופן שייקבע בו כי: בשטחים D, E, F באיזור פארק החולות לא תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה; בשטחי C, B, A ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה בתת הקרקע בלבד או בתוך המבנים ובמסגרת השטחים המותרים; המתקנים ומיקומם יתוכננו בהתאם לסף החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה.

4.2. לטענה כי יש לכלול סעיף המגדיר את היקפי הפיתוח המקסימליים שיתאפשרו ללא הקמת והפעלת תחנת משנה וקווי מתח עליון, כך שלשם פיתוח מעבר ל-1,200 מ"ר יח"ד או 20,000 מ"ר שטחים עיקריים עבור תעסוקה לסוגיה, תידרש תשתית חשמל נוספת שעיקרה הקמה והפעלה של תחמ"ש ופרוזדור חשמל מתח עליון - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית היא תכנית מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכנון מפורט לתשתיות ושלביות ביצוע יידונו במסגרת התוכניות המפורטות, ובמסגרתן יהיה המקום והזמן להעלות טענות בעניינים אלה.

4.3. לטענה כי יש לכלול בהוראות התכנית הוראות כלליות ומרווחי בטיחות במערכת החשמל וכן רשימת התכליות והשימושים המותרים בפרוזדורי חשמל בנוסח המומלץ ע"י מבא"ת כמפורט - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 4.2. לעיל.

4.4. לטענה כי תנאי למתן היתר בניה לכבישים, פינוי והקמת תשתיות יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים - **לדחות את ההתנגדות**. ראה תשובת הוועדה בסעיף 4.3 לעיל, וכן הוראת סעיף 6.7.2 ב' בהוראות התכנית.

4.5. לטענה כי לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הפרוזדור, אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית אפשרות הפוגעת ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל. הפקדת התכנית בתחום הפרוזדור תהיה לאחר התייעצות עם חברת החשמל - **לדחות את ההתנגדות**. ראה תשובת הוועדה בסעיף 4.4 לעיל.

4.6. לטענה כי יש להוסיף הוראה תחת סעיף 6.7.2 בו ייכתב כי קווים אשר היו קיימים כדן ערב אישורה של התכנית לא יהפכו לשימוש אסור רק בשל אישורה של תכנית זו - **לקבל את ההתנגדות**. יש להוסיף הוראת מעבר לתכנית כי קווים אשר היו קיימים כדן ערב אישורה של תכנית זו לא יהפכו לשימוש אסור רק בשל אישורה, וזאת עד למועד הקמת קווי החשמל החדשים שיאושרו במסגרת התכניות המפורטות מכוח תכנית זו.

4.7. לטענה כי יש להתאים את הייעוד עליו מוצבת בפועל תחמ"ש "חולון דרום" לייעוד של תחנת משנה - **לדחות את ההתנגדות**. הגדרת ייעוד הקרקע עליו מוצבת בפועל התחמ"ש תיבחן במסגרת אישור התוכניות המפורטות לתכנית זו, ובהתאם לצורך בתשתיות החשמל.

5. התנגדות מהנדסת העיר חולון

5.1. לבקשה כי המשך רחוב שנקר, המשמש כיום כרחוב עירוני פעיל ומרכזי בעיר, ימשיך וישמור על תפקידו כרחוב עירוני ראשי, המשכי ופעיל גם בתכנית ח/500 - **לדחות את ההתנגדות**. השימושים והזכויות המוקצים בתכנית זו ברמה מתארית מאפשרים לקבוע הנחיות במסגרת התכניות המפורטות שתשמרנה על אופיו של רחוב שנקר כרחוב עירוני ראשי.

5.2. לטענה כי תכנית ח/500 קובעת כפיפות לתכנית ח/8/1 בנושא המזוננים ויש לבטלה ולאפשר למוסד התכנון, שיאשר את התוכניות המפורטות העתידיות, להחליט בדבר היקפם ואופיים של מזוננים בשצ"פ - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. הוועדה קובעת כי שטח מזנון/ בית קפה בתחום השצ"פים לכל השימושים המוצעים לא יעלה על 1% משטחו של כל תא שטח. בכפוף לשינוי זה, יחולו הוראות ח/8/1. יצוין כי מעבר לשטחים אלה, ביעודים הגובלים לפארק מוצעים בכמה מקומות ייעודים המשלבים מסחר וניתן להשתמש בהם לטובת הסעדה של באי השצ"פים והפארק.

5.3. לבקשה להרחיב את תחום התכנית בנקודת המפגש בין שכונת קרית בן גוריון ורחוב "רבינוביץ" המיועדת במצב הקיים לשצ"פ ולשנות ייעודה לדרך מוצעת - **לדחות את ההתנגדות**. השינוי אינו מהותי לתכנית כולה, ואינו מצדיק עיכובה, ולכן יש לבצעו במסגרת תכנית נפרדת.

6. התנגדות עיריית בת ים והועדה המקומית בת ים

6.1. לטענה כי אין לשנות את יעודו של שטח הכלול בתכנית ח/163/ ב' ומיועד לספורט לאזור מסחר ותעסוקה, שכן הדבר יגרום פגיעה קשה באזור העסקים בתחום העיר בת ים הממוקם ממערב לתכנית ואינו מצליח לשנות את דימויו, ניצולו ופעילותו. פיתוח אזור מסחר ותעסוקה בשטח הספורט יגרום לתחרות בלתי הוגנת עם שטחי התעסוקה והבידור בתחום העיר בת ים, והתוצאה היא פגיעה בלתי נסבלת בחלוקת העושר - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

הוועדה מחליטה לאפשר את צמצום שטחי התעסוקה, בכדי להקטין את התחרות של אזור התעסוקה והמסחר עם אזור העסקים המתוכנן בעיר בת ים כפי שיפורט להלן: תא שטח 450 יחולק לשטח לתעסוקה במזרח ולשטח למגורים עם אפשרות המרה לתעסוקה במערב. החלוקה תיעשה בהמשך לקו הגבול בין תא שטח 300 לתא שטח 151 מצפון. היקף הבניה למגורים בתא השטח המערבי ייקבע בהוראות התכנית בהתייעצות עם היועץ השמאי של הוועדה המחוזית. זאת על מנת לייצר איזונים בין עירוניים בין היקף שטחי התעסוקה בעיר בת ים לבין אלה שבתחום העיר חולון. יחד עם זאת, הואיל ולדעת הוועדה האזור שהנו מוטה תחבורה ציבורית, על ציר איילון (שהינו דרך ארצית) ובסמיכות לתוואי הרכבת, מתאים לשמש אזור תעסוקה, קובעת הועדה כי להוראות התכנית תתווסף הוראה המאפשרת להמיר בחזרה את שטחי המגורים הללו לתעסוקה, באישור הועדה המחוזית, אשר תוכל לבחון את העניין מחדש אם ישתנו הנסיבות.

6.2. לטענה כי הפיכת אזור הספורט לאזור למסחר ותעסוקה תגרום להפניית תנועה בהיקף גדול לתוך העיר בת ים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. מעבר תנועה מהמתחם ואליו דרך העיר בת ים נובעת ממיקומו של המתחם כמובלעת בתחום בת ים, יהא ייעודו אשר יהא. יחד עם זאת, מורה הועדה להוסיף לתכנית הנחיה לפיה במסגרת התוכניות המפורטות תישקל האפשרות לקבוע תקני חניה מופחתים לשימושי תעסוקה, שיהיו תקנים מקסימליים, וזאת בשים לב להימצאותו של המתחם באזור מוטה תחבורה ציבורית ובהתאם להוראות תמ"מ/5.

6.3. לטענה כי הפיכת אזור הספורט לאזור מסחר ותעסוקה, נוגדת להוראות תמ"מ/5, המגדיר את אזור הספורט שבתכנית ח/500 כאזור ספורט מטרופוליני וזאת ללא הצעת שטחים חלופיים, לפיכך נדרש שינוי לתמ"מ/5 - **לדחות את ההתנגדות**. התכנית מציעה שטחים חלופיים כנדרש בסעיף 4.4.3.4 לתמ"מ/5 וכמפורט בהחלטת הועדה המחוזית מיום 26.10.09.

6.4. לטענה כי אישור התכנית במתכונתה הנוכחית תהפוך את המובלעת הכלולה בעיר בת ים לחצר אחורית, בפרט לאור סמיכותה לשכונה המוחלשת מבחינה חברתית-כלכלית כקרית מיכה - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מציעה תכנון חדש למגורים ושטחי ציבור בהיקפו של המתחם ובסמיכות לשכונה הוותיקה, קרית מיכה - תכנון חדש יביא עמו התחדשות עירונית, יקרין על סביבתו ויחזק את המרקם העירוני הקיים.

6.5. לטענה כי שינוי הייעוד מאזור הספורט יהווה פגיעה בנימוק המקורי, שבגללו הסכימה בת ים בתחילת שנות ה-60 כי שטח התכנית יצורף לחולון, שכן נימוק זה היה מבוסס על בקשתה של חולון לקיים במקום מרכז ספורט - **לדחות את ההתנגדות.** קביעת גבולות עירוניים אינו בסמכותה של ועדה זו.

6.6. לטענה כי תכנית ח/500 נועדה אך ורק כדי לקבוע עובדות בשטח ולסכל את המלצת ועדת הגבולות והחלטת שר הפנים לצרף את שטח הספורט ואת השכונה הידועה בשם "קרית מיכה" למקומה הפיזי הטבעי כחלק אורבני של העיר בת ים - **לדחות את ההתנגדות.**

נושא שינוי הגבולות והעברת שטחים בין רשויות, הינם בסמכות ועדת הגבולות. יתרה מכך, החלטת הוועדה כאמור בסעיף 6.1 לעיל מאפשרת גמישות ומימושה של התכנית אינו צפוי בטווח השנים הקרובות.

6.7. לטענה כי הפתרון התנועתי המוצע בתכנית אינו מיטיב עם העיר בת ים וגורם לכניסת כלי רכב רבים אליה, יצירת עומסי תנועה בצמתים המערביים ברחוב "הקוממיות" בבת ים וכל זאת על מנת לאפשר לכלי הרכב יציאה מהמתחם לנתיבי איילון - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנון מערך הדרכים נגזר משיקולי תכנון ולא מגבולות מוניציפליים, מה גם שיש סתירה פנימית בטענות של המתנגדת, אשר מחד מבקשת כי השטח יכלול בתחום השיפוט העירוני שלה, ומאידך מתנגדת למעבר תנועה הנגזרת ממנו. מכל מקום, הסדרי התנועה יקבעו ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

7. התנגדות משה פרלומטר בשם החברה להגנת הטבע

7.1. לטענה כי יש להגדיל את שטח "הלב השמור" של פארק החולות מ-400 דונם ל-800 דונם, ובכלל זה לבטל את השטח לתכנון בעתיד וכביש הזיג-זג אשר משולב בו, וזאת על מנת לאפשר שימור ראוי של המערכת הטבעית של פארק החולות, קיומה וחוסנה של מערכת אקולוגית בת קיימא. היקפי פארק החולות ובתוכו גם הלב השמור נקבעו לא על פי הסקר האקולוגי, אלא ע"פ קווי התח"ר הנגזרים מתמ"א/2-4 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

התכנית מציעה שטח פארק מטרופוליני רחב ידיים בלב מרקם עירוני בנוי, דבר שהינו ייחודי ויוצא דופן. כל זאת בשטח המיועד בתכניות מאושרות לשטחים סחירים, ובשטח המהווה את עתודת הקרקע הגדולה ביותר של העיר חולון להתפתחות והתרחבות. משכך, מושתתת התכנית על איזונים בין שימור למטרות פארק לבין פיתוח עירוני מסביבו, כששני אלה משרתים אינטרסים ציבוריים לגיטימיים. על מנת להגדיל את שטח הפארק באופן שיגדיל את המרחב הטבעי כמבוקש מחליטה הוועדה להרחיב את שטח פארק החולות דרומה, כמפורט בסעיפים א' 4 ו-6.

7.2. לטענה כי יש לבטל את ייעוד מגורים א' (צמודי קרקע) בשטח של כ-200 דונם, להסב אותו לבנייה מירקמית ולצמצם את שטח מתחם המגורים בדרומה של התכנית. בנייה צמודת קרקע בלב המרקם העירוני במחוז ת"א בקרבה לקווי תחבורה ציבורית אינה ראויה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כאמור בסעיפים א.4-6 לעיקרי ההחלטה, משמעות החלטת הוועדה היא הגדלת צפיפויות בתחומי המגורים שבתכנית.

7.3. לטענה כי יש לצמצם את תכנית קרית הספורט המטרופולינית (תא שטח 350) ולהסיט לצפון מזרח את תוואי "כביש החולות", מהלך שיאפשר את הגדלת הלב השמור - **לדחות את ההתנגדות.**

קיים צורך במתחם הספורט המטרופוליני עבור העיר חולון כפי שנקבע במסגרת תמ"מ/5 ונכון לשמרו במסגרת תכנית זו, בפרט לאור מיקומו החדש בתכנית בקרבה לדרכים ראשיות ותוואי הרק"ל. מה גם כי הלב השמור של פארק החולות הוגדל כאמור, ומתחם הספורט ממוקם בשוליו המזרחיים. באשר לכביש החולות - שינוי בתוואי הדרך, ככל שימצא לנכון לעשותו יעשה בעת התכנון המפורט, ולא ייחשב שינוי לתכנית זו.

7.4. לטענה כי יש לצמצם את היקף הפארק האינטנסיבי (הטבעות החיצוניות), המקיף את השטחים השמורים ולהגדיל את הלב השמור - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
הנספח הנופי לפארק החולות וסביבתו הנו מנחה, ולפיכך אין מניעה, כי לעת התכנון המפורט יבוצעו שינויים בחלוקה המוצעת בין הטבעות המרכיבות את הפארק או דרגת הפיתוח שלהם באופן אשר יגדיל את הפארק הטבעי.

7.5. לטענה כי התכנית מציעה חזית מגדלים הפונים לפארק ובעורף התכנית בינוי נמוך יותר, הבינוי המוצע מייצר השפעות שוליים (תאורה, רעש, חיות מחמד, מיני צומח פולשניים ותרבותיים) שישפיעו על תפקוד הפארק ברמה האקולוגית, הנופית ופעילות הפנאי. לפיכך מוצע שינוי של מדרג הבינוי, כך שבחזית הפונה לפארק תהיה בניה מרקמית ובמרכז המתחם ובדרומו תשולב בניה גבוהה ומרקמית - **לדחות את ההתנגדות.**
בינוי אינטנסיבי בשטחים הגובלים בפארק משמעותי כזה, תואם את המדיניות להגדיל את היקף האוכלוסיה שתהנה מדיוור איכותי הגובל בפארק שהנו משאב ציבורי. היבטי רעש תאורה וכיו"ב אינם קבועים בתכנית זו, שהינה מתארית, והם ייבחנו במסגרת

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תכניות מפורטות בהן ניתן יהיה להגדיר הוראות והנחיות למיתון השפעת השוליים של הפיתוח בדופן הפארק.

7.6. לטענה כי יש לחייב ליווי אקולוגי לתכנית ולהקים צוות היגוי להקמה, ניהול ותכנון של הפארק השמור וסביבתו- **לדחות את ההתנגדות.**

תתווסף הוראה לתכנית כי תכנית המתחמים תכלול הנחיות להקמת צוות היגוי והקמה לפארק החולות, אשר יכלול אנשי מקצוע בתחום האקולוגיה ואגרונום.

7.7. לטענה כי יש לסמן בצורה ברורה את הציר הירוק המטרופוליני המופיע בתמ"מ/5 - **לקבל את ההתנגדות.**

הציר הירוק המטרופוליני יסומן כמצוין בתמ"מ/5.

7.8. לטענה כי יש לבטל בתחום פארק החולות, הפארק הפעיל ובטבעת המעבר ללב השמור, שימושים מיוחדים כגון מוקדי חינוך והדרכה, מועדונים קהילתיים, מבנים לתנועות נוער, מבנים לסדנאות, המנוגדים לשימושים המותרים ב"שטח לפארק עירוני ראשי" בהוראות תמ"מ/5 סעי' 4.6.2. מה גם שפארק עירוני אינו מיועד למבני ציבור, אלא לפעילות פנאי, נופש, מגרשי ספורט פתוחים, הסעדה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

יבוטלו בתחום פארק החולות השימושים המוצעים בסעיף 4.13.1 ט' להוראות למעט מוקדי חינוך והדרכה, בכדי לאפשר כניסה מבוקרת של הציבור אל הפארק והעברת ידע של הפארק כמשאב טבע ייחודי במטרופולין ת"א, בבחינת שימוש נלווה בלבד.

7.9. לטענה כי אין להקים חניונים בתחום פארק החולות באזורים הגובלים באזור התעסוקה, על מנת שישמשו את אזור התעסוקה (ראה סעי' 4.13.2 א'.7) - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

יש למחוק את ההוראה המייעדת מקומות חניה בפארק לטובת אזור התעסוקה. ככל הניתן יוקצו שטחי חניה לטובת באי הפארק.

7.10. לבקשה כי היקפי הבניה לא יעלו על 0.5 % ויחושבו מתוך שטח הטבעת החיצונית בלבד. (ראה סעי' 4.13.2 ב' 1) - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

במקום "היקף הפארק" ייכתב בהוראות התכנית כי בנייה תותר אך ורק בתחומי "הטבעת ההיקפית הראשית (B)", ובשטח שלא יעלה על 2,500 מ"ר.

בעלי נכסים בגבעת חולון

8. התנגדות עו"ד משה מרדלר ועו"ד אבישי משה בשם ניסים מלך, שבתאי מלך, גמליאל משה ואחרים ובשם צוברי אביבה, בזר יעקב ורחל מוריס, בעלי המקרקעין בחלקות 179, 180, 181, 183, 184, 186 ו- 189 בגוש 6762 ובחלקות 173, 187, ו- 192 בגוש 6737 בתחום התכנית

המופקדת. נכסיהם מהווים חלק משכונת "גבעת חולון" הכוללת כ- 24 בתים הבנויים על 12 מגרשים.

8.1. לטענה כי שם השכונה "גבעת חולון" הושמט ממסמכי התכנית, ויחד איתו הושמט גם זכר השכונה - **לדחות את ההתנגדות.**

על אף העדר ציון שם השכונה, במצב התכנוני הקיים המסומן בתשריט התכנית מסומנת שכונת המגורים. כמו כן, ברקע התכנית מסומנים הבתים הקיימים. משכך, התכנית לא התעלמה מקיומה של השכונה.

8.2. לטענה כי התכנית קובעת שדרך הביטחון וסביבתה תטופל לפי הוראות תכנית ח/ 528 (תכנית לשימור), אולם בתי השכונה אינם נכללים בתכנית ח/ 528, והשכונה אינה מיועדת לשימור, אלא להפקעה לטובת ייעוד שצ"פ. למרות זאת חלק מבתי השכונה סומנו בתשריט כמתחם לשימור למרות שהם לא נכללים בשטח תכנית ח/ 528 - **לדחות את ההתנגדות.**

במסגרת תכנית ח/ 528 רק דרך הביטחון מיועדת לשימור ולא השכונה כולה. בכל מקרה במצב המוצע תחום גבעת חולון מהווה חלק מפארק החולות ואינו מיועד לבנייה.

8.3. לטענה כי בתכנית המתאר ח/ 1 (1958) מופיעה דרך שהיתה אמורה להפריד בין השכונה לבין פארק החולות ובכך ליצור מעבר מדורג מהאזור האורבאני לפארק, ובתכנית המופקדת היא תשמש רק כדרך פנימית בתוך הפארק - **לדחות את ההתנגדות.**

במצב המוצע תחום גבעת חולון יהווה חלק מפארק החולות ואינו מיועד לבנייה, הן בשל הימצאותו בתחום מגבלות רעש של שדה תעופה, והן על מנת לייצר רצף של פארק איכותי ומשמעותי. בהתאמה לכך, הדרך המקיפה את הפארק נמצאת בתוואי אחר צפונית לה.

8.4. לטענה כי בעלי הקרקע יהיו במצב אי ידיעה לגבי התכנית מאחר והיא קובעת שתמהיל הבנייה ייקבע במסגרת תכניות מפורטות עתידיות - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו הינה מתארית מכוחה יאושרו תכניות מפורטות שיגדירו את תמהיל הבנייה הסופי, ולכן ניתן יהיה להתנגד.

8.5. לטענה כי הותרת השכונה על כנה מהווה חלופה תכנונית ראויה יותר, מאחר וקיומה ממשיך רצף בנוי ישיר לשכונת קריית שרת. - **לדחות את ההתנגדות.**

שכונת גבעת חולון ממוקמת כיום בתחום מ"מ 2 (רעש מטוסים), ע"פ תמ"א/2/4, בו חלות מגבלות בניה. מגורים באזור כזה אינם מגורים איכותיים ובשים לב להיקפה המוגבל של השכונה, ראוי תכנונית לייצר לה חלופות טובות יותר.

8.6. לטענה כי התכנית איננה קובעת מנגנון פיצוי למתנגדים לרבות לגבי הנזק המידי שצפוי להיגרם למתנגדים כתוצאה מהקפאה של המצב התכנוני. אין בתכנית הוראות לפתרון

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

הקיפאון התכנוני שצפוי להימשך בתקופת הביניים, עד לאישור התכניות המפורטות, לרבות פיצוי כספי - לקבל את ההתנגדות בחלקה.

תכנית זו הנה תכנית מתארית והואיל ואינה כוללת איחוד וחלוקה אין היא יכולה לתת זכויות למען דהוא במנותק מן האחרים. תושבי גבעת חולון יקבלו את התמורה עבור זכויותיהם בהליך האיחוד והחלוקה בשלב התוכניות המפורטות ועל פי השווי היחסי של המקרקעין לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו. יחד עם זאת, בשים לב לכך שהנכסים בתחום התכנית משמשים כבית מגורים של המתנגדים, יתווספו להוראות תכנית זו הוראות המעבר כלהלן:

א. בעלי הנכסים בשכונת גבעת חולון יקבלו את זכויותיהם במסגרת התכנית המפורטת הראשונה שתאושר מכוח תכנית זו.

ב. פינוי שכונת גבעת חולון יתאפשר רק עם תחילת ביצוע התכנית המפורטת הראשונה לתכנית זו, או מועד אחר שייקבע בתכנית המפורטת הראשונה.

ג. בעד למועד פינוי גבעת חולון ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בבניינים הקיימים כדין למגורים.

ד. כל זמן שיימשך השימוש למגורים בשכונת גבעת חולון, תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לשיפוץ (לא כולל הרחבה) של המבנים, ככל שיתבקש, ו/או לדרישות בטיחות מאת הרשויות המוסמכות, וזאת מכוחם של היתרים מאושרים ו/או תכניות תקפות.

8.7. לטענה כי בגדר חישוב הזכויות "ערב התכנית" אין כל התייחסות לקיפאון התכנוני שהיה בשכונה שנים רבות, ולכן יש לקחת בחשבון בחישוב שווי הנכסים גם את שווים של נכסים מקבילים בסביבה (אותם העיריה מעוניינת לפתח ולא לפנות), בעלי מאפיינים דומים - לדחות את ההתנגדות.

חישוב הזכויות ייקבעו במסגרת הכנת התוכניות המפורטות, בהן יבוצע הליך האיחוד והחלוקה וכן יקבע השווי היחסי הנכנס. תכניות אלה תעמודנה לעיון הציבור וניתן יהיה להתנגד להן.

8.8. לטענה כי התכנית אינה תוחמת בלוח זמנים את תקופת הכנת התכניות המפורטות, ולנוכח הקיבעון התכנוני של השכונה יש להגביל את התקופה להכנת התכניות המפורטות לשלוש שנים בלבד - לדחות את ההתנגדות.

התכנית הינה תכנית מורכבת הן בשל ריבוי הבעלויות בה הן בשל שלבי ההליך התכנוני הדרושים (תכנית מתחמים ותכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה) והן בשל התנאים הרבים הנדרשים למימושה; פינוי הר פסולת, פינוי שכונת מולדת, פינוי בית מטבחים, תנאים תחבורתיים וכו'. קביעת מגבלת זמן נוקשה, שאינה בהכרח ריאלית נוכח המורכבות הנ"ל, עלולה לסכל את מימוש התכנית ולהוריד לטימיון את המאמץ והמשאבים הרבים שהושקעו בה.

8.9. לטענה כי אין מנגנון תמרוץ הולם של פינוי הפולשים והמחזיקים הבלתי חוקיים לכאורה, לרבות הוספת הבהרה חד משמעית בדבר זהות המפונים. יש לקבוע שהזכאים

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לזכויות ב- 800 יח"ד שיוקצו לצורך פינוי פולשים ומחזיקים יהיו בעלי הזכויות אשר יישאו בעול הפינוי בפועל ביחס לשטח המפונה - **לדחות את ההתנגדות.**
כאמור בהוראות התכנית, מנגנון ההקצאה של הזכויות הנוספות יקבע בתכניות המפורטות.

8.10. לטענה כי יש לקבוע מנגנון להפקת היתרים ורישוי בתקופת הביניים עד לאישור התכניות - **לקבל את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 8.6 לעיל.

8.11. לטענה כי לנוכח מחדלי העירייה והוועדה המקומית, אין להותיר איחוד וחלוקה לשטח התכנית ללא הסכמת הבעלים - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית היא תכנית מיתארית ואינה כוללת איחוד וחלוקה, אשר יבוצע בשלבי התכנון העתידיים, כלהלן: תכנית המתחמים תקבע את חלוקת זכויות הבניה בין המתחמים, תנאים למימוש הזכויות והוראות לביצוע הליך האיחוד והחלוקה. הליך האיחוד והחלוקה יבוצע במסגרת הכנת התוכניות המפורטות, ובעת הזו יקבע גם האם האיחוד והחלוקה יהיה בהסכמה או שלא בהסכמה, בהתאם לדין.

9. התנגדות יוסף ודבורה עמיהוד

9.1. לטענה כי יש לדחות את התכנית היות ומחיקת שכונת מגורים ונישול תושביה, פוגעת בקניינם של המתנגד בניגוד מוחלט לחוק יסוד כבוד האדם וחירותו- **לקבל את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 8.6.

9.2. לטענה כי יש להכניס שינויים לתכנית המתאר ח/ 500, לפיהם תינתן לתושבי גבעת חולון זכויות קנייניות ע"י הותרת נכסיהם (נכסים צמודי קרקע), ניצול הזכויות המותרות בתוכניות המאושרות ו/או ע"פ ח/ 500, מתן אפשרות להקמת בית כנסת בגבעת חולון ופיתוח השירותים והתשתיות כעולה מדרך הביטחון ותושבי גבעת חולון בתוכם - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיפים 8.5 ו- 8.6.

9.3. לטענה כי אין לאשר את התכנית עד שיימצא במסגרתה פתרון למגורים בבתים צמודי קרקע- **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה ראה מענה בסעי' 8.5 ו- 8.6.

10. **התנגדות עו"ד יהושע גליקס בשם מנשה אגבאבא (בעל זכויות בחלקה 188 בגוש 6762)**
לטענה כי בתכנית המוצעת מוקצים מקומות מגורים ל- 800 יח"ד בשכונת מולדת בלבד, ללא התייחסות ל- 70 בתים צמודי קרקע שקיימים בגבעת חולון המשמשים למגורים ונבנו ע"פ

היתר בניה כדין. לכן יש למצוא פתרון גם לבתים צמודי קרקע המשמשים למגורים, לגביהם אין התייחסות בתכנית ולא לאפשר את נישולם מבתיים - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיפים 8.5 ו- 8.6.

11. התנגדות רפאל גיא רון

לטענה כי אין לאפשר בתכנית את השינויים המוצעים שהם חסרי תקדים ומוחקים שכונה שלמה – שכונת גבעת חולון שקמה בשנת 1936 והיא עתירת זכויות וכוללת 24 בתים (הרשומים בטאבו) - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 8 לעיל.

12. התנגדות עו"ד יוחנן להב בשם אליאס גרייס ואחרים

12.1. לטענה כי המתנגדים הם דיירים מוגנים בדמי מפתח משנת 1970 ע"פ כל דין, תושבי "שכונת מולדת" [הכוונה לגבעת חולון] תכנית המתאר המוצעת פוגעת מבחינה ציבורית וקניינית בבעלי הזכויות - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 8.6.

12.2. לטענה כי התכנית היא תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, ופירושה הפקעת הבעלות על הקרקע של המתנגדים ללא פיצוי לטובת בעלים חדשים - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 8.11.

12.3. לטענה כי על התכנית לכלול סעיף בהוראותיה המתייחס לפינוי תושבי מולדת [הכוונה לגבעת חולון] ולהורות לוועדה המקומית להכין תכנית מפורטת בנושא - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראה תשובת הוועדה בסעיף 8.5 ו- 8.6.

12.4. לטענה כי מבחינה ציבורית התכנית צריכה לכלול הוראות המתייחסות לדיור חלופי ו/או פיצוי עבור תושבי שכונת מולדת - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 8.5 ו- 8.6.

13. התנגדות מלכי יהודה

לטענה כי התכנית מציעה שינויים תכנוניים חסרי תקדים, לפיהם היא מוחקת את שכונת גבעת חולון הכוללת 24 בתים הרשומים בטאבו - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה בסעיפים 8.5 ו- 8.6.

14. התנגדות עו"ד חיים דויטש בשם שמעון נגר

לטענה כי המתנגד בעלי הקרקע והתכנית פוגעת בו קניינית ומאפשרת להפקיע את זכותו במקרקעין וזאת בניגוד לחוק התו"ב, אשר צמצם והגדיר את זכות ההפקעה. ההפקעה המוצעת בתכנית אינה לטובת צרכי ציבור לכן היא פוגעת בחוק יסוד כבוד האדם וחירותו - **לדחות את ההתנגדות.**

שטח השכונה מיועד במצב המוצע לפארק ציבורי. ראה תשובת הוועדה בסעיף 8.6.

15. **התנגדות עו"ד גל טורק בשם גב' ביאנקה מיקולינסקי** - בעלת זכויות בשתי חלקות שבתחום התכנית (מחצית מזכויות הבעלות במושע בחלקה 194 בגוש 6743, ששטחה הוא 6,162 מ"ר וכן בחלקה 123 בגוש 6757 ששטחה הוא 602 מ"ר).

15.1. לטענה כי יש לבצע חלוקה למתחמים עוד במסגרת תכנית המתאר תוך שיתוף הציבור ושמיעת התנגדויות לגבי החלוקה, או לחלופין, יש לתקן סעיף 6.1.1 (א) בהוראות התכנית כך שיובהר שהחלוקה העתידית למתחמים תעשה במסגרת תכנית ולא על ידי תשריט בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית היא תכנית מתארית וככזו נושא האיחוד והחלוקה נקבע לשלבי התכנון העתידיים ויבוצע מכוחה. החלוקה העתידית תיעשה באמצעות אישור תכנית חלוקה או תשריט חלוקה שיהיה חלק מהתכנית המפורטת הראשונה, כך שבכל מקרה מדובר במסמך סטוטורי שיהיה פתוח להתנגדויות הציבור.

15.2. לטענה כי יש לערוך במסגרת תכנית המתאר פרוגרמה תכנונית ביחס להקצאת שטחים לצרכי ציבור. על אף שבתכנית נכללים שטחי ציבור, בין מסמכי התכנית לא נכלל מסמך של פרוגרמה לשטחי ציבור, וזאת בניגוד ל"תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" שהוכן בהתאם להנחיות הוועדה הבין משרדית ואומץ ע"י החלטת ממשלה ב- 2001. התדריך מורה על כך שמוסד התכנון יוודא בדיקה פרוגרמאטית במסגרת אישור תכנית מתאר - **לדחות את ההתנגדות.** הגשת התכנית לוותה במסמך פרוגרמאטי, שהנו מסמך רקע לתכנית ולא צורף כנספח לה. תכנית זו מציעה יחס של כ 2:1 (מגורים כ- 20%, שב"צ כ- 9%) בהיקף שטחי הציבור המוצעים, ויחס אף גבוה מכך לשב"פים (כ- 13%), וזאת בנוסף לשטחי הפארק המטרופוליני בלב התכנית (כ- 25%) שישירותו אף הם את שכונות המגורים הסמוכות להם. שטחים אלה עומדים ללא כל ספק בהקצאת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור בתדריך, ואף מעבר לכך.

15.3. לטענה כי יש לתקן את תשריט המצב המאושר בתכנית כך שחלקה 194 תופיע בו ביעוד שמורת נוף (ולא שב"פ) - **לדחות את ההתנגדות.** חלקה 194 מופיעה במצב המאושר ביעוד מגורים ואין בתכנית זו כדי לקבוע ייעוד שונה מהמאושר.

15.4. לטענה כי יש לכלול בתקנון הוראה בנוגע לאופן חישוב שוויין של חלקות שייעודן הציבורי נזנח בכלל והוראה לפיה יש לחשב את שווייה של חלקה 194 בהתאם ליעוד שקדם ליעוד הציבורי שנזנח בפרט, קרי, בהתאם ליעוד בתכנית ח/1 כחלקה באזור המיועד לפרצלציה (ערכו הכלכלי של שטח המיועד לשמורת נוף עולה על ערכו כיעוד שב"פ) - **לדחות את ההתנגדות.**

חישוב הזכויות שיוקצו למתנגדת וקביעת השווי היחסי הנכנס ערב אישורה של תכנית זו, ייקבעו במסגרת הכנת התוכניות המפורטות, להן יוכלו המתנגדים להתנגד.

15.5. לטענה כי יש לתקן את תקנון התכנית כך שעיקרון השוויון היחסי המופיע בסעיף 122 לחוק התו"ב יישמר גם בין המתחמים השונים ולא רק במסגרת תכניות מפורטות שיחולו על המתחמים. ניתן לשמור על עקרון השוויון היחסי באמצעות תיקונה של התכנית על ידי כך שייקבע בה כי טבלת איזון וחלוקה תיערך עוד במסגרתה. אפשרות אחרת היא שכל התכניות המפורטות העתידיות יכללו בטבלת איזון וחלוקה אחת המשותפת לכולן - **לדחות את ההתנגדות**. חלוקת שטח התכנית למתחמים תיעשה במסגרת תכנית מתחמים כאמור בסעיף 6.1.1, לה יוכל להגיש התנגדות כל הרואה עצמו נפגע. וראו גם המענה בסעיף 17.1 לעיל.

16. התנגדות אבינעם תומר בשם הימנותא בע"מ (בעלי זכויות בגוש 6737, חלקה 211)

16.1. על המקרקעין חלה תכנית ח/490, במסגרתה הופקעו 43% משטח המקרקעין (339מ"ר), התכנית המוצעת מגדילה את ההפקעה לטובת דרך להפקעה מצטברת של 59%. ההפקעה המוצעת אינה סבירה ופוגעת בזכויות המתנגדת, בניגוד לחוק כבוד האדם וחירותו - **לדחות את ההתנגדות**.
ראה תשובת הוועדה בסעיף 15.4 לעיל.

16.2. לטענה כי התכנית לוקה בפגם מהותי היות ולא ניתן מכוחה להוציא היתרים והרשאות אלא לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, מאידך, ניתן להפקיע את השטחים המיועדים לשטחי ציבור מכוחה ולרשום אותם על שם הרשות המקומית, ויש להימנע מנקיטת הליכי הפקעה הכרוכים בתשלום פיצויים - **לדחות את ההתנגדות**.
התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה גם לא לשטחים ציבוריים. סעי' 6.6.2 להוראות התכנית קובע כי מימוש בפועל של השטחים הציבוריים מותנה באישור תכנית מפורטת, ובמסגרתה ייקבע מנגנון הרישום והפיצוי לבעלי הקרקע.

16.3. לטענה כי סעי' 6.13 בתכנית הקובע כי הוצאות עריכת התכנית יחולו על בעלי המקרקעין עם אישורה, כאשר מועד מימושה הינו רחוק (עד 20 שנה מיום אישורה) - **לדחות את ההתנגדות**. הוצאות עריכת התכנית יחולו על בעלי הקרקע בעת ביצועה, דבר המבטיח כי לא ייגבו הוצאות בטרם הוצאתן. ההוצאות יחולקו בין בעלי הזכויות ע"פ חלקם היחסי. קביעה זו מידתית סבירה והיא נהוגה בתוכניות בהיקף זה המבוצעות ע"י הרשות הציבורית ומכספי ציבור, כשבעלי הקרקעות הפרטיים נהנים ממנה.

17. התנגדות סעיד משיח

לטענה כי חלקות המתנגד חלקות 195 ו-196 בגוש 6052 בשטח כולל של 750 מ"ר, המהווה אזור חקלאי, הוחרגו מהתכנית ללא כל סיבה והצדקה תכנונית. לפיכך יש להכליל את החלקות בתחום הקו התכנית ולשתפן במסגרת האיחוד והחלוקה בתכנית - **לדחות את ההתנגדות**. חלקות המתנגד מיועד להחרבת כביש ארצי מס' 4 ויטופלו במסגרת תוכנית תת"ל/19 שפורסמה לפי סעי' 77 ו-78 לחוק.

בעלי זכויות בשכונת מולדת

18. התנגדות עו"ד בן ארצי ושות' בשם בן ארצי שמואל ועדינה בן ארי

לטענה כי זכויות המתנגד במקרקעין הכוללים מבנה תעשייה ודירת מגורים ייפגעו אקוטית, ככל שתאושר התכנית במתכונתה, יש לאפשר למתנגד להקים מבנה תעשייה ו/או יחידת דיור בקניינו במשותף, לתת לו שטחים חלופיים או כל הצעה שתשמור על זכויותיו - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה, במסגרתה יוקצו זכויות לבעלי הנכסים בתחום התכנית, כשהדבר ייקבע בשלב התוכניות המפורטות וע"פ השווי היחסי של המקרקעין לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו.

19. התנגדות עו"ד ציפי מרגלית בשם אייל פרידמן, איזו ארן, אבי אברהם וגילי שלומי (בעלי חלקות 190, 191, 193 ו- 194 בגוש 6737)

19.1. לטענה כי התכנית פוגעת בקניינם של המתנגד שהוא בעל עסק בתחום התכנית ובחוק יסוד כבוד אדם וחירות. לפיכך יש להכניס שינויים בתכנית המתאר שבנידון שתאפשר לח"מ להחזיק בקניינו בכפוף לתנאים הבאים: הקמת מבנה תעשייתי במשותף, מתן שטחים חלופיים לח"מ להקמת מבנה תעשייתי במשותף וכל הצעה שתשמור על זכויותיהם הקנייניות- **לדחות את ההתנגדות.** ראה המענה להתנגדות בסעיף 18 לעיל.

19.2. לטענה כי התכנית מקפיאה בניה בתחום מקרקעי המתנגדים, מאחר ואין מכוחה להוציא היתרי בנייה וכן היא לא מגבילה בזמן את תקופת הכנת התכניות המפורטות שעל פיהן יהיה אפשר להוציא היתרים- **לדחות את ההתנגדות.** ראה תשובת הוועדה בסעיף 8.9 לעיל.

19.3. לטענה כי התכנית אינה קובעת מנגנון שלביות ולוח זמנים לביצוע "פארק החולות" ובכך פוגעת בזכות הקניין של המתנגדים, וזאת חרף העובדה שהיא מתנה מימושן של 30% מזכויות הבנייה הכלולות בה בפיתוחו של הפארק- **לדחות את ההתנגדות.** ראו המענה בסעיף 8.8 לעיל. במסגרת התכניות מפורטות ייקבעו הוראות לענין שלביות הביצוע בהתאם לצרכים.

19.4. לטענה כי שלבי הביצוע הקבועים בפרק "ביצוע התכנית", אשר מתנים בנייה של מעבר ל- 2,800 יח"ד ו- 22,000 מ"ר תעסוקה בהכנת בדיקה תחבורתית מעודכנת ביחס לרשת הדרכים והמתע"ן, אינם סבירים ופוגעים בזכות הקניין, והדרישה עצמה עלולה להקפיא את הבנייה לזמן לא ידוע- **לדחות את ההתנגדות.** התכנית מיטיבה עם בעלי הקרקעות בכך שהיא מאפשרת תכנון משביח של הקרקע עוד בטרם מולאו הדרישות התחבורתיות

פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

החיוניות לשם כך. שלביות זו נקבעה על מנת לאפשר קידומה של תכנית, במקביל לקידום ושכלול רשת הדרכים הארצית והמקומית כגון: תוואי רק"ל.

19.5. לטענה כי הצפיפות אותה קובעת התכנית נמוכה מהמקובל ויש להעלותה בהתאם, כיוון שצוות המעקב אחר יישום תמ"א 35 שהציג את מחקרו בשנת 2011 בפני המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, המליץ על צפיפות של 24 יח"ד לדונם נטו לערים החברות בפורום 15 הערים הגדולות (בהן חולון), שזוהי גם הצפיפות המקסימלית ע"פ תמ"א 35 לעיר בגודלה של חולון - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
ראה תשובת הוועדה בעיקרי ההחלטה סעיפים א' 1-3.

19.6. הוראות התכנית לאזור "תעסוקה" אינן תואמות את מהותו של הייעוד, מפני שבסעיף 4.9.1 לתקנון נקבע שבין השימושים האפשריים באזור התעסוקה ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים ציבוריים פתוחים. שימוש זה מהווה פתח להפקעה נוספת של המקרקעין והקטנת השטח המיועד לתעסוקה - **לדחות את ההתנגדות**.
הכוונה היא לשטחים ציבוריים פתוחים לשימוש באי אזור התעסוקה, כשימוש משני.

19.7. לטענה כי קווי מגבלות הבנייה שנוצרו בעקבות רדיוסי המגן הרחבים של קידוחי המים, יפגעו בקניין המתנגדים ושיש לצמצמם כדי למזער את הפגיעה - **לדחות את ההתנגדות**.
הטענה אינה רלוונטית היות והתכנית מציעה בכל מקרה פינוי המבנים הקיימים בשכונה. המתנגדים יקבלו זכויות חלופיות במסגרת התכנית המפורטות.

19.8. לטענה שלא ייתכן ש"דרך הביטחון" וסביבתה יטופלו בהתאם להוראות השימור ח/ 528 שבהכנה, כפי שכתוב בסעיף 4.7.12 בהוראות התכנית, מפני שלא יעלה על הדעת לקבוע בתכנית כפיפות לתכנית שבהכנה, שהוראותיה עדיין אינן ידועות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
ייקבע בהוראות התכנית כי הטיפול ב"דרך הביטחון" וסביבתה ייקבעו בתכנית נפרדת.

19.9. לטענה כי אישור התכנית כפי שהופקדה תחשוף את הוועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק מצד בעלי הקרקע שייפגעו בצורה ניכרת, ומאחר וכספי הפיצויים יהיו למעשה מקופה ציבורית, יש להימנע מכך מראש - **לדחות את ההתנגדות**.
התכנית מציעה תכנון המאפשר מימוש זכויות שלא היו ניתנות למימוש עובר לאישורה של התכנית עקב תמ"א/4/2, משפר את התכנון הקיים, ומיטיב עם בעליה.

19.10. לטענה כי מסמכי התכנית אינם ברורים דיים ופוגעים בהבנת התכנית ובזכות להתנגד לה - תאי השטח אינם ברורים בתשריט ומופיעים בו סימנים לא ברורים שאינם מופיעים במקרא - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
תאי השטח המסומנים בתכנית ניתנים לזיהוי. יחד עם זאת, יידרש במסגרת התיקונים הטכניים להדגיש את מספר תאי השטח ולא להציג סימנים שאינם מופיעים במקרא.

19.11. לטענה כי הפקדתה של התכנית בטלה מהסיבה שהיא הופקדה קרוב לשלוש שנים מהמועד בו החליטה הוועדה המחוזית על הפקדתה - **לדחות את ההתנגדות.** במהלך התקופה מהחלטתה הראשונה של הוועדה להפקיד את התכנית (אוקטובר 2009), החליטה הוועדה על הפקדת התכנית שלוש פעמים, כשבכל פעם השתנתה ההחלטה באופן מהותי. החלטת ההפקדה האחרונה ניתנה ביום ה- 27.2.2012. יו"ר הוועדה המחוזית האריכה את המועד למילוי תנאי ההפקדה עד ה- 30.5.2012, ומסמכי התכנית נחתמו להפקדה ב- 24.5.2012.

ב. להלן התייחסות להערות מנהל התכנון:

1. בהתאם להחלטת הולנת"ע:

- א. יש להטמיע הוראה בהתאם להערה לעניין שבילי אופניים, לפיה כל דרך הכוללת רוזטה תקבע ותוסיף בה שביל אופניים.
- ב. הוטמעו בהוראות התכנית הערות חברת נתיבי איילון, החברה הלאומית לדרכים וחברת נתיבי תחבורה עירוניים.

2. תמ"א 3

- א. הוטמעה בסעיף 4.16.2 ב' ההוראה בהתאם לאמור בהחלטת הולנת"ע כי "בתחום רצועה לתכנון של המחלף לא תאושר תכנית מפורטת ללא פתרון תחבורתי מאושר שייתן מענה למחלף סיירים (מפגש דרך מס' 4 עם דרך מקומית 50)"
- ב. תתווסף הוראה לתכנית כי בייעוד שצ"פ בתחום קווי הבניין של דרך מס' 20 (100 מ' מציר הדרך), ובתחום דרך מס' 4 (150 מ' מציר הדרך) לא תותר כל בנייה וחניה.

3. תמ"א 2/4 - התכנית חלה בתחום מגבלות תמ"א 2/4

- א. כאמור בעיקרי ההחלטה, יבוטלו תאי השטח המיועדים לשטח לתכנון בעתיד, למעט תאי שטח 1000 ו-1001, שבהם לא יתאפשרו מגורים.
- ב. כל ייעוד הנמצא בתחום מר"מ 2 שטחו יסומן בתשריט בייעוד מיוחד המדגיש את המגבלות החלות על השטח.
- ג. יש לציין בהוראות התכנית כי בתחום מר"מ 2 אסורים שימושים מקבוצה א' ע"פ הנחיות תמ"א 2/4.

4. תמ"א 4/ג/10 - בצמידות לגבול המזרחי של התכנית עוברת רצועה למעבר קווי

חשמל שע"פ תמ"א 4/ג/10 :

- א. תסומן הרצועה שע"פ התמ"א בתשריט התכנית.
- ב. התכנית תתואם בעת הכנת התוכניות המפורטות לעניין השימושים המותרים, בהתאם לאמור בסעיפים 8.2.1.5-8.2.1.3 לתמ"א.

5. תמ"א 21 – אתר דרך הביטחון
יש לציין בהוראות התכנית בסעיף 4.17 כי על האתר חלות הוראות התמ"א.
6. תמ"א 1/12
בתחום הייעוד מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור מוצע שימוש למלונאות, יש להבהיר בהוראות התכנית כי תכניות מפורטות למלונאות אשר יצאו מכוחה של תכנית זו יעמדו בהוראות תמ"א 1/12
7. תמ"א 34/ב/5
בצפון מזרח התכנית עוברת רצועה לתכנון קווי מים בתחום ייעוד התעסוקה, לפיכך תתווסף הוראה לתכנית כי בתחום האמור ניתן לאשר תכנית שאינה לביצוע קווי מים לאחר התייעצות עם רשות המים ולאחר ששוכנע מוסד התכנון כי לא תפגע האפשרות לתכנון ולבצע הנחת קווי מים.
8. תמ"א 34/ב/4
יש לעגן בהוראות התכנית הוראה לפיה תכניות מפורטות המאפשרות שימושים או פעילויות העלולים לזהם את מי התהום כמפורט בסעיף 28 לתמ"א יידרשו להכנת נספח הבוחן את השפעות השימושים על מי התהום עבור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום למי התהום, קבלת חו"ד רלוונטיות לנספח ועיגון האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום כאמור בסעיף 29 בתמ"א 34/ב/4.
9. תמ"א 35
התכנית הינה תכנית להרחבה ניכרת (קיימים שטחים אשר במצב מאושר הינם שטחים שטרם נקבע ייעודם, בהיקף של כ- 187,197 מ"ר) יש לבחון את היקפי השטחים העיקריים המוצעים בתחום זה (ייעוד תעסוקה ואזור למגורים ומבני ציבור) ולקבוע בהוראות התכנית כי:
א. התכניות המפורטות יקבעו הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת (לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים לפי ענין).
10. בתכניות המפורטות ייקבע כי תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס וכן קביעת שלביות ביצוע שתבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
11. יש לציין בתנאים להכנת תכניות מפורטות כי ככל שהתכנית כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק יש לשלב בהוראות התכנית התייחסות לנושא טיפול בחומרי חפירה ומילוי, כאמור בהנחיות משרד הפנים.

12. תמ"מ 5- על התכנית חלה הוראת המעבר בסעיף 9.5.1 לתמ"מ, ובהתאם להן היא נדונה :

א. הוועדה המחוזית דנה בהחלטת ההפקדה מיום ה- 26.10.2009 בשינוי פריסת האזור המיועד בתמ"מ למוסדות ציבור עירוניים, בינעירוניים ומטרופוליניים ומבטיחה שטחים חלופיים לייעוד זה.

ב. התכנית נדונה על רקע נספח סביבתי המצורף לתכנית ומציג את ההיבטים הסביבתיים השונים של התכנית שנידונו במהלך הכנתה, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. בפארק החולות נבחנו תפקוד המערכת האקולוגית ורגישות ערכי הפארק ולאורם נקבע האיזון בין השטח הפתוח לזכויות הבנייה, רציפות השטחים הפתוחים ותכנית הבנייה ובכפוף להנחיות התמ"מ. למרות שהתכנית הינה מתארית ואינה יורדת לפרטי הבינוי תתווסף להוראות התכנית הוראה כי גובה הבנייה בתחום הפארק לא יעלה על שתי קומות ולא יותר מ- 7 מ'.

ג. בעניין התאמת התכנית לדרך העורקית המטרופולינית, התכנית נבחנה לאור האמור בסעיף 6.2 בתמ"מ.

ד. התכנית והאמור בהחלטה זו כוללים הוראות מספקות לעניין פארק החולות העונות על דרישות סעיף 4.6.2.3 (1-2). לתכנית תתווסף הוראה לפיה יש להבטיח בתכניות המפורטות כי השטחים לפארק עירוני יהיו פתוחים ונגישים לכל אדם ולרווחת הציבור הרחב.

ה. ראה המענה בסעיף 4 לעניין קו מתח מערבי - קו 161 (יש צורך בסימונו של הקו ובהתאמת הייעודים והמגבלות הסמוכים לקו בהתאם לאמור בסעיפים 7.2.3-7.2.5 לתמ"מ לרבות התייעצות עם חברת החשמל).

13. תתווסף לתכניות המפורטות הוראה לפיה "היתר לתוספות בניה על מבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

14. התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה. משכך, אין היא מעבירה זכויות בקרקעות העיריה כאמור בסעיף 188 לפקודת העיריות. העברה זו תתבצע מכוחן של התכניות המפורטות.

15. המקדם הסיסמי של העיר חולון הוא נמוך, יחד עם זאת תתווסף הוראה לתכנית כי לעת הכנת התוכניות המפורטות התכניות יטמיעו הנחיות בדבר הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

5. תוכנית - הר/ 2164 : שינויי יעוד קרקע-רח' הנוטע כפר שמריהו

התכנית חלה על מספר מגרשים בצפון כפר שמריהו ומציעה לשנות את ייעודו של מגרש ברחוב הנוטע מאזור מגורים מעורב למגורים 4 קוטגים בשטח של 512 מ"ר, ומסחר 200 מ"ר לייעוד של מסחר ומשרדים בהיקף של 1,150 מ"ר. בתכנית המופקדת נכללו שטחים בייעוד מבני ציבור, דרך ושצ"פ הגובלים במגרש ממזרח.

לתכנית הוגשו 3 התנגדויות של תושבים בסביבה וכן התנגדות מהנדסת המועצה המקומית כפר שמריהו. ביום 7.1.13 דנה הוועדה בהתנגדויות ושמעה את תשובת הוועדה המקומית, שהנה גם מגישת התכנית. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בשינויים שיפורטו להלן:

א. התנגדות מהנדסת המועצה המקומית כפר שמריהו:

1. לטענה בדבר הצורך לצמצם את שטח התכנית לכדי שטח התכנון בפועל היות והתכנית משנה רק את ייעוד המגרש שייעודו מסחר ומגורים בעוד שבשאר המגרשים לא מוצע כל שינוי - **לקבל את ההתנגדות.**
תחום התכנית יצומצם ויכלול רק את המגרש שמסומן כתא שטח 1. סעיף 6.3 להוראות התכנית יתוקן כך שיכלול אך ורק הוראה המחייבת תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. הסדרת מקומות החניה תיעשה בהתאם להוראות הדין.

ב. התנגדות עו"ד שלמה כהן בשם יעל אונגר ו-20 אחרים תושבי השכונה

1. לטענה בדבר גרימה לנזקים מסוגים שונים, חזותיים, סביבתיים, ירידת ערך-
לדחות את ההתנגדות.
לדעת הוועדה מרכז משרדים/מסחרי בגודל המוצע 1,150 מ"ר שטח עיקרי, אין בו כדי לייצר רעש, צפיפות וזיהום אוויר, עד לשינוי מהותי במצב הקיים. כמו כן, השימושים המוצעים הוגבלו בהוראות התכנית לשימושים שאינם כוללים מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר (סעיף 4.1.1 ג'). לפיכך, הוועדה אינה מוצאת לנכון לקבל את ההסכמות בין המתנגדים לבין המועצה המקומית בדבר צמצום רשימת השימושים המותרים.
2. לטענה בדבר שינוי אופי היישוב ולבעיות תחבורתיות – **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית מוסיפה שטחי בניה בהיקף של כ-500 מ"ר, ומצריכה כ-20 מקומות חניה נוספים (לפי התקן התקף היום). המדובר אפוא בהיקפים קטנים, שאין בהם כדי לגרום לשינוי באופי השכונה או לחולל תנועה משמעותית.
3. לטענה כי התכנית המוצעת מיטיבה כלכלית עם בעלי העניין בה על חשבונם של המתנגדים-**לדחות את ההתנגדות.**

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לאור עמדת המועצה המקומית כי ביישוב קיים צורך ממשי ביעוד שטחים למסחר, מאחר והמרכז המסחרי הקיים בכניסה ליישוב הינו קטן ואינו עונה על צרכי התושבים.

ג. התנגדות גרט גוטמן בעל זכות חכירה של 25% מהזכויות במגרש הידוע כחלקה 16 בגוש

6674

1. לטענה בדבר קיומו של מינימרקט במקום אשר אין בכוונת בעליו להרוס - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה קובעת כי יוסף לתכנית סעיף התכלות הקובע כי במידה ולא יוצא היתר בנייה מכוחה של תכנית זו בתוך 3 שנים התכנית מיום מתן תוקף, התכנית תבטל ויחולו על שטח התכנית הוראות תכנית הר/1664/א.

2. לטענה כי על התכנית לקבוע את חלוקת הזכויות בין ארבעת בעלי הקרקע בכדי לאפשר את ביצועה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה, אולם יוסף להוראותיה כי תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה.

3. לבקשה להותיר מגורים מאחר ודרישות החנייה עבור שימוש זה פחותות לעומת השימוש למשרדים - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה תשובת הוועדה בסעיף ב.2 לעיל.

4. לטענה בדבר ההנחה כי לא קיים צורך בהגדלת שטחי המסחר אשר יפגעו באופיו השקט של הכפר - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה תשובת הוועדה להתנגדות בסעיף ב.3 לעיל.

ד. דליה ריזל – תושבת הסביבה. נימוקי ההתנגדות דומים לאלה שהועלו ע"י המתנגדים האחרים. מכל מקום, הנ"ל הודיעה לוועדה כי היא מסירה את התנגדותה.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

6. תוכנית - הר/1721/ד/1 : בנין מגורים הרצליה פיתוח

בפני וועדת המשנה להתנגדויות הוצגה התכנית, בהתאם להוראות סעיף 108 (ג) לחוק התכנון והבניה, מאחר וחלפו 30 יום מתום המועד להגשת התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות, אושרה התכנית.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1131
שהתקיימה בתאריך 18.2.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הערה מזכירותית: מסמכים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 14 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

מרחב תכנון מקומי תל אביב

7. תוכנית - תא/ 3976 : הסדרת טעות גרפית בין חלקות מגורים לשב"צ

בפני וועדת המשנה להתנגדויות הוצגה התכנית, בהתאם להוראות סעיף 108 (ג) לחוק התכנון והבניה, מאחר וחלפו 30 יום מתום המועד להגשת התנגדויות ולא הוגשו התנגדויות, אושרה התכנית.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: מסמכים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 14 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

מזכיר הוועדה

יו"ר הוועדה