

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1142
שהתקיימה בתאריך 1.7.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2013-2471

בהשתתפות:	גב' גילה אורון	יו"ר הוועדה המחוזית	- יו"ר
	גב' טלי דותן	סגנית מתכננת המחוז	- מ.מ. חברה
	גב' הילה לבנה-סירוטה	נציגת משרד המשפטים	- חברה
	גב' טל בן דב	נציגת המשרד להגנת הסביבה	- חברה

בנוכחות:	עו"ד חגית דרורי-גרנות	- יועצת משפטית לוועדה המחוזית
	גב' רחל דוד	- ממונה ועדות
	גב' יעל פרי	- מזכירת הוועדה

תקציר סעיפים

אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' משיבות מס' 1136 ו- 1138 מיום 6.5.13 ומיום 13.5.13.

1. תוכנית - הר' / 2010 / א : מלון אכדיה - הרצליה
2. תוכנית - הר' / 2029 : התחדשות שכונת נווה עמל
3. תוכנית - הר' / 2187 : נתיב תח"צ כביש מס' 2
4. תוכנית - ח / 500 : דרום חולון
5. תוכנית - רג' / 1223 / ב / מח : סביון פלטינוס ר"ג - שינויי הוראות רישום
6. תוכנית - תא / 3922 : מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין
7. בקשה - 3719 / 87 / 7 : בקשה להיתר בניה / ערר על החלטת רשות רישוי- רח' ברנדיס 26, ת"א

מרחב תכנון מקומי הרצליה

1. תוכנית - הר' / 2010 / א : מלון אכדיה – הרצליה
עדכון הוועדה
 2. תוכנית - הר' / 2029 : התחדשות שכונת נווה עמל
 1. הוועדה שוקלת לערוך שינויים בתכנית ולהורות על פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק בשינויים הבאים :
- א. תיקון טעות בטבלה "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" בעמודה המתייחסת לבינוי המסומן באות F. כך שיובהר לכל כי במגרשים מס' 584-586, 546-548, 544-545 – יותרו 5 יח"ד למגרש. (ותמחק החלופה של 7 יח"ד).
- תימסר הודעה על הצעת שינוי זה לבעלי החלקות הנ"ל.
- ב. גובה הבניינים בתא שטח 760 יהיה עד 9 קומות.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1142
שהתקיימה בתאריך 1.7.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תימסר הודעה אישית לבעלי החלקות הגובלות וכן תפורסם הצעת השינוי על גבי שלטים בכל חזיתות המגרש.

ג. לאור הטענה כי הגדלת מספר יחידות הדיור אינו אפשרי בחלק מהחלקות, בהם כבר נבנו בתים חדשים ומנגד יחולו עליהם היטלי השבחה בעת מימוש הנכס, על הוועדה המקומית למסור לבעלי המגרשים שטענו טענה זו, הודעה אישית לפיה באפשרותם להודיע על רצונם שלא להיכלל בתחום התכנית, ואם יודיעו על כך תוצא החלקה מתחום התכנית.
הודעת הבעלים כאמור תמסר לוועדה המחוזית עם ההעתק לוועדה המקומית.

ההודעות האמורות בדבר הצעת השינויים ימסרו / יפורסמו תוך 21 יום מקבלת החלטה זו וניתן יהיה להגיש התייחסות בכתב לוועדה המחוזית, בתוך 14 יום מיום המסירה/ פרסום.

2. תועבר הסכמה בין רשות מקרקעי ישראל לעירייה בגין הזכאים לדירות שיבנו בתאי שטח 760. (במקום זוגות צעירים זכאי משרד השיכון).

הוועדה תשוב ותדון בדיון פנימי בתום המועדים כאמור.

3. תוכנית - הר/ 2187 : נתיב תח"צ כביש מס' 2

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.

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

מרחב תכנון מקומי חולון

4. תוכנית - ח/ 500 : דרום חולון

בהחלטת הוועדה למתן תוקף מיום 4.3.13 בטעות לא ניתנה התייחסות הוועדה להתנגדות עו"ד משה מרדלר בשם צוברי אביבה, בזר יעקב ורחל מוריס. הבעלים הרשומים של מקרקעין ועליהם מבנים הממוקמים בשכונת "מולדת" והידועים כחלקות 173, 187, ו-192 ממידע שנמסר על ידי העירייה נאמר כי היתרי בניה ניתנו כדין, אולם נראה כי הבניה בפועל חורגת מהתוכנית המאושרת, לפיכך דנה הוועדה בהתנגדות ולהלן התייחסותה:

1. לטענה כי יש לתת פתרון ראוי למצוקה בה מצויים המתנגדים, תוך התחשבות בהפרת חובותיהן של הוועדה המקומית והעירייה אשר התעלמה מקיומם, תוך ביצוע מחדלים אופרטיביים שלא אפשרו חיבור לתשתיות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראשית יצוין כי טיפולה השוטף של העירייה במקרקעי המתנגדים אינה רלוונטית לתכנית זו. ביחס לטענות המתנגדים כי התעלמו מקיומם ולא הוצע להם פתרון ראוי למגורים, ראה מענה בהחלטת הוועדה מיום ה-4.3.13, בסעיף 8.6 להחלטה - תכנית זו הינה תכנית מתארית והואיל ואינה כוללת איחוד וחלוקה אין היא יכולה לתת זכויות למען דהוא

פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1142
שהתקיימה בתאריך 1.7.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

במנותק מן האחרים. בעלי זכויות כדין בשכונת "מולדת" 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 מגוריהם/ עסקיהם של המתנגדים, יתווספו להוראות תכנית זו הוראות המעבר כלהלן:

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

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

ג. עד למועד פינוי שכונת "מולדת" ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בבניינים שהוקמו כדין לשימושים שהותרו בהם.

ד. בכל מבנה שיותר המשך השימוש בו מכוח סעיף זה עד לפינוי השכונה, תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לשיפוץ המבנה (לא כולל הרחבת המבנה), ככל שיתבקש, ו/או לדרישות בטיחות מאת הרשויות המוסמכות, וזאת מכוחם של היתרים מאושרים ו/או תכניות תקפות.

2. לטענה כי בעת הכנת תכנית ח/3 התעלמה הוועדה המקומית מהמגורים הקיימים בשכונה וייעדה את השטח לתעשייה עתירת ידע - **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בתכנית שאושרה לפני שנים רבות ואין זה המקום להתנגד לה.

3. לטענה כי הוועדה המקומית ורשויות התכנון יצרו קיפאון תכנוני ארוך של כחצי מאה, אשר פגע ועדיין פוגע בעוררים ובזכויותיהם. הוועדה המקומית נמנעה מהכנת תכנית מפורטת, על אף ששטחים אחרים מתוך ח/3 פותחו. כמו כן, הוועדה המקומית לא עמדה בחובתה לערוך תכנית איחוד וחלוקה, בכך נמנעה הזכות להפקת היתרים ולמימוש הזכויות - **לדחות את ההתנגדות.**

מטרתה של תכנית זו לקדם את תכנון דרום חולון כולל מקרקעי העוררת. תכנית זו מורכבת ורחבת היקף ומקודמת במוסדות התכנון מזה שנים רבות. לעניין אי הכנת תכנית מפורטת מכוח תכנית ח/3 ו/1 ועריכת תכנית איחוד וחלוקה מכוחה, אין זו המסגרת לברר טענות אלה.

4. לטענה כי יש לשלב בתכנית מנגנון כלשהו שיבטיח כי לכל הפחות תוענקה למתנגדים זכויות ביחידות צמודות קרקע וכי תינתנה הנחיות לעניין תמהיל הבניה - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו הינה מתארית מכוחה יאושרו תכניות מפורטות שיגדירו את תמהיל הבניה הסופי. חישוב הזכויות ייקבע גם הוא במסגרת הכנת התכנית המפורטת, בהן יבוצע הליך האיחוד והחלוקה ובו ייקבע השווי היחסי הנכנס והיוצא. תכניות אלה תעמודנה לעיון הציבור וניתן יהיה להתנגד להן.

5. לטענה כי אין כל הצדקה להשית על המתנגדים את הוצאות התכנית, כאשר התכנית מנציחה קיפאון תכנוני ארוך טווח המונע מהם לנצל את זכויותיהם בנכסים - **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 על פי חלקם היחסי. קביעה זו מידתית סבירה והיא נהוגה בתכניות בהיקף זה המבוצעות ע"י הרשות הציבורית ומכספי הציבור, כשבעלי הקרקעות הפרטיים נהנים ממנה.

6. לטענה כי לא ניתנה כל התייחסות ל"עוצר" התכנוני שחל על השכונה במשך עשרות שנים, יש לכלול מידע זה במנגנון חישוב הזכויות, וכי שווי הנכסים יחושב תוך השוואתם לשווי נכס מפותח מקביל לסביבה - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה תשובת הוועדה לסעיף 4.

7. לטענה כי יש לבטל את מנגנון בחינת התמריץ על ידי מינוי שמאי מטעם הוועדה המקומית, הואיל והוא מעקר מתוכן את התמריץ ויש לבטלו וחלף האמור לקבוע, כי התמריץ יוענק לבעל זכות אשר יישא בעול הפינני בפועל ביחס לשטח המפונה - **לדחות את ההתנגדות.**
כאמור בהוראות התכנית, מנגנון ההקצאה של הזכויות הנוספות ייקבע בתכניות המפורטות.

8. לטענה כי אין להעדיף ו/ או לקבוע כי תנאי לקבלת היתר יהא הקמת פארק "החולות" ו/ או פינני של גוש התיישבות זה או אחר ויש לקבוע כי תחילה יש לתת פתרונות לבעלי זכויות, אשר מצויים בקיפאון תכנוני עשרות שנים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראה תשובת הוועדה בסעיף 1. כמו כן, במסגרת התכניות המפורטות ייקבעו הוראות לעניין שלביות הביצוע.

9. לטענה כי אין מנגנון להפקת היתרים וכן הוראות למתן פתרונות רישוי בתקופת הביניים, קל וחומר שכאמור אין כל מגבלת זמן לסיום הליכי הכנת התכניות המפורטות. היה על הוועדה לקבוע כי התנאים שנקבעו ביחס לשכונת גבעת חולון יחולו אף על העוררים, תושבי שכונת מולדת - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראה תשובת הוועדה לסעיף 1 לעיל.

10. לטענה כי יש לקבוע לוח זמנים ברור להפקת תכניות מפורטות, שיהיה בו כדי לתת פתרון לקיפאון התכנוני שצפוי להמשך בתקופות הביניים - **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; פינני הר פסולת, פינני שכונת "מולדת", פינני בית מטבחים, תנאים תחבורתיים וכו'. קביעת מגבלת זמן נוקשה, שאינה בהכרח ריאלית נוכח

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1142
שהתקיימה בתאריך 1.7.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

המורכבות הנ"ל, עלולה לסכל את מימוש התכנית ולהוריד לטמיון את המאמץ והמשאבים הרבים שהושקעו בה.

11. לטענה כי יש להבהיר את סוגיית פינוייה של שכונת מולדת תוך קביעת הוראות ברורות בקשר לכך ולזכויות הנוספות שיינתנו לצורך עידוד הפינוי, לרבות אבחנה סמנטית ומהותית בין בעלי זכויות כדין ובין פולשים ו/ או מחזיקים - **לדחות את ההתנגדות.** כאמור בהוראות התכנית, מנגנון ההקצאה של הזכויות הנוספות ייקבע בתכנית המפורטות ומובן כי ייעשה בהתאם לדין.

12. לטענה כי התכנית קובעת הוראות בדבר תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, מבלי להתחשב במעשי ובמחדלי העירייה והוועדה המקומית, כמו גם במשך הזמן הרב שחלף כאמור. לפיכך, יש לקבוע כי בכל מקרה כל מנגנון איחוד וחלוקה לא יבוצע ללא הסכמת הבעלים - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית היא תכנית מיתארת 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.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

מרחב תכנון מקומי רמת גן

5. תוכנית - רג/ 1223 / ב/ מח : סביון פלטינוס ר"ג - שינוי הוראות רישום

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.

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

מרחב תכנון מקומי תל אביב

6. תוכנית - תא/ 3922 : מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין

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.

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

7. בקשה - 3719 / 87 / 7 : בקשה להיתר בניה/ ערר על החלטת רשות רישוי- רח' ברנדיס

26, ת"א

הועדה דנה בבקשה לפי סעיף 97(ב) לחוק התכנון והבניה לאשר הוצאת היתר בניה הכולל תוספת קומות מעבר לאלו שמוצע להתיר עפ"י התכנית המופקדת תא/3729(רובע 4).

הועדה המקומית תומכת בבקשה הואיל והיא תואמת את המלצתה לשנות את התכנית, בעקבות שמיעת ההתנגדויות לה, ולאפשר את הוספת הקומות המבוקשת בבניינים מטיפוס זה.

הועדה מחליטה לדחות את הבקשה.

תכנית תא/3729 (רובע 4) היא תכנית הנמצאת – ביחד עם תכנית תא/3616(רובע 3) – בהליכי שמיעת התנגדויות בפני חוקרת. לתכניות הוגשו התנגדויות רבות, ולפיכך מונחה לשמיעתן חוקרת.

עפ"י המידע שנמסר מאת הועדה המקומית, לוועדה המקומית הוגשו בקשות נוספות לאפשר הוצאת היתרי בניה שלא בהתאם לתכנית המופקדת.

תכנית רובע 3, תא/3616, א, חלה על כל המבנים המיועדים למגורים שלא הוגדרו לשימור בתכנית השימור העירונית (תא/2650 ב') או בתכניות אחרות, ונמצאים בין הרחובות "אויסשקין" בצפון; "הירקון" במערב; "בוגרשוב", "בן ציון" ו"מרמורק" בדרום; ו"אבן גבירול, במזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב "אבן גבירול" - תכנית לרחוב זה תקודם בנפרד).

תכנית רובע 4, תא/3729, חלה על כל המבנים המיועדים למגורים שלא הוגדרו לשימור בתכנית השימור העירונית (תא/2650 ב') או בתכניות אחרות, ונמצאים בין הרחובות "בני דן" ו"קוסובסקי" בצפון; אבן גבירול" במערב (לא כולל החלקות לאורך רחוב "אבן גבירול" - תכנית לרחוב זה תקודם בנפרד); "שאול המלך"/"הרב גורן" בדרום; ו"דרך נמיר" / נתיבי איילון במזרח.

התכניות מעודדות התחדשות עירונית וחיזוק מבנים בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 (עד תיקון מס' 2), בדגש על שמירת מאפייני המרקם הקיים. לפיכך בליבת התכניות הוראות העוסקות במאפייני הבינוי שנועדו להיות מאפיינים טיפוסיים ואחידים, ובפרט מאפיין הגובה, לשם שמירה על צביון הרחובות הקיים ורוח המקום.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1142
שהתקיימה בתאריך 1.7.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

הועדה סבורה כי בשלב זה של ההליך – כאשר ההליך נמצא בשלב מתקדם אך בפני ועדת המשנה להתנגדויות טרם הוצגו ההתנגדויות והמלצות החוקרת ביחס אליהן – הרי שאין מקום לייצר הליכים מקבילים ולאפשר קביעת עובדות בשטח שעלולות לסכל את מהות התכנית ומטרתה, בטרם הכרעה בהתנגדויות בתכנית.

יצוין כי מטעמים אלה, אף פורסמה הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בגין הכנתה של תכנית תא/3458 ("תכנית המתחמים") שנגזרה מתכנית השימור העירונית וקדמה לתכניות הרובעים, וערר שהוגש על החלטה זו (ערר מס' 48/09 בוקי בן יוגלי) נדחה ע"י המועצה הארצית. ועדת הערר של המועצה הארצית ראתה חשיבות רבה בתכנון הכולל אשר הינו תכנון מורכב, וקבעה כי בשים לב לכך שתכלית התכנית לשמר "מרקם", כל הקלה העלולה לפגוע במרקם כפי שיוגדר בתכנית המתהווה היא נימוק תכנוני סביר למניעת דיון בבקשה ולמניעת מצב של בנייה נקודתית חריגה שלא תתיישב עם התכנית שבהכנה.

דין זהה ראוי כי יחול גם על בקשה זו לבניה החורגת מהתכנית המופקדת בשלב זה – כאשר מחד הליכי התכנון התקדמו והתכנית הופקדה, ומאידך עדיין לא קיימת ודאות תכנונית באשר לתכנית המתהווה, ויש להבטיח כי מטרתה בדבר שמירת מרקם אחיד לא תסוכל.

בשולי החלטה מציינת הועדה כי אישור ועדת המשנה להתנגדויות לפי סעיף 97(ב) לחוק נדרש בנוסף להחלטת הועדה המקומית לאשר את הוצאת ההיתר, ולא במקומה. לפיכך, תנאי לדיון בועדה המחוזית בבקשות מסוג זה הוא החלטה של הועדה המקומית להוציא את ההיתר על אף היותו מנוגד לתכנית המופקדת, בכפוף לאישור הועדה המחוזית, ולחלופין, החלטה של ועדת הערר המחוזית להמליץ על הוצאת היתר כאמור.

מזכיר הועדה

יו"ר הועדה