

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1125
שהתקיימה בתאריך 17.12.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 100-2013

בהשתתפות:	גב' גילה אורון	יו"ר הוועדה המחוזית	- יו"ר
	גב' טלי דותן	סגנית מתכנתת המחוז	- מ"מ חברה
	גב' הילה לבנה-סירוטה	נציגת משרד המשפטים	- חברה
	גב' טל בן דב	נציגת המשרד להגנת הסביבה	- חברה
	מר יוסי נשרי	ראש העיר קרית אונו	- מ"מ חבר

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

תקציר סעיפים

1. תוכנית - רג/ 1187 / 5 : רחבת סיבוב בקצה סמטת אבני חושן
2. תוכנית - רג/ 1423 / א : מתחם ארלוזורוב המתמיד - התחדשות עירונית
3. תוכנית - רג/ 996 / 3 / א : מתחם ככר רמב"ם מתחם תל השומר
4. תוכנית - בב/ 822 : בנין מסחר ומשרדים רח' רבי עקיבא
5. תוכנית - תא/ 3867 : תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה
6. תוכנית - הר/ 1972 : מגורים מסחר ומבני ציבור מתחם התחנה המרכזית
7. תוכנית - ח/ 500 : דרום חולון
8. תוכנית - קא/ 410 : מתחם שאול המלך - ירושלים (מצלאווי צפון)

מרחב תכנון מקומי רמת גן

1. **תוכנית - רג/ 1187 / 5 : רחבת סיבוב בקצה סמטת אבני חושן**
 התכנית מציעה יצירת רחבת סיבוב בקצהו המזרחי של רחוב "אבני חושן" וזאת ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים ושצ"פ לדרך. בנוסף קובעת התכנית הנחיות להריסת כל המבנים בתחום הדרך המוצעת, לרבות הריסת חלק מיציעי אצטדיון כדורגל "רמת עמידר".
 לתכנית הוגשה התנגדות אחת של מועדון "הכח מכבי רמת עמידר" כשהטענה המרכזית היא כי הריסת היציעים תגרום לפגיעה בהכנסות ובפעילות הספורט במקום.
 וועדת המשנה של הוועדה המקומית דנה בהתנגדות ביום 16.12.12 והחליטה לפנות לוועדה המחוזית בבקשה למשוך את התכנית לעיון נוסף ואף לבטל את הפקדתה.

הוועדה שמעה את הסבר מהנדס העיר להמלצת הוועדה המקומית, אשר לאחר בחינה נוספת של התכנית לאור ההתנגדות, הגיעה למסקנה כי הסדרת רחבת הסיבוב אינה נחוצה בשלב זה.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1125
שהתקיימה בתאריך 17.12.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לאחר ששמעה את הסבר מהנדס העיר ואת דברי ב"כ המתנגדים ודנה בכל אלו, מחליטה הוועדה לקבל את המלצת וועדת המשנה של הוועדה המקומית ולדחות את התכנית.

דבר ביטול התכנית יפורסם כחוק.

2. תוכנית - רג/1423 /א : מתחם ארלוזורוב המתמיד - התחדשות עירונית

לשוב ולדון בדיון פנימי

3. תוכנית - רג/996 /3 /א : מתחם ככר רמב"ם מתחם תל השומר

מדובר בתוכנית שהוחלט לתת לה תוקף ב-5.3.12 הקובעת החלפת ייעודים ושימושים בין מתחם "כיכר רמב"ם" (מתחם א') ובין מתחם למבני ציבור בסמיכות לבי"ח "תל השומר" (מתחם ב').

כן קובעת התוכנית לשנות את יעוד "כיכר רמב"ם" משטח למרכז מגורים משולב, לשטח ציבורי פתוח ומבנים למוסדות ציבור (קיימים) מעל חניון ציבורי ואת יעוד מתחם "תל השומר" משטח למבנה ציבור, לאזור מגורים מיוחד.

התוכנית קובעת הוראות מפורטות למתחם "כיכר רמב"ם" שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה ולגבי מתחם תל השומר, התוכנית היא מתארת והוראותיה קובעות שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה אלא לאחר אישור תוכנית מפורטת.

לאחר החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית כאמור לעיל, נעשתה בדיקת התכנות ע"י ממ"י למתחם ב' על רקע נספח בינוי עירוני ונספח עצים בוגרים, במסגרתה התברר כי לא ניתן יהיה לממש את היקף יחידות הדיור שנקבעו בתכנית שהופקדה, קרי, 450 יח"ד אלא 360 יח"ד בלבד. כל זאת בהנחה שהשטחים למוסדות ציבור ושטחים פתוחים המתוכננים בתוכניות הגובלות יתנו מענה גם לתוכנית זו. לפיכך פנה ממ"י אל הוועדה לתיקון החלטתה למתן תוקף ולהפחית את כמות יחידות הדיור מ-450 יח"ד ל-360 יח"ד.

לאחר שהוועדה שמעה את עמדת הוועדה המקומית וממ"י, מחליטה הוועדה כדלקמן :
לתקן את התוכנית כך שבמתחם ב' – "תל השומר" ייקבע כי סך יח"ד יהיה עד 360 יח"ד. מספר יח"ד הסופי ייקבע בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית בכפוף לקיומו של פתרון תחבורתי, מענה לשטחים לצרכי ציבור, חו"ד פקיד יערות באשר לעצים הבוגרים שבתחום התכנית ובהתאם להתניה בסעיף 4.5.2.א. להוראות התכנית, הקמת חניון ציבורי מתחת לשטח ציבורי/דרך של לפחות 80 מקומות חניה.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1125
שהתקיימה בתאריך 17.12.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

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

מרחב תכנון מקומי בני ברק

4. תוכנית - בב/ 822 : בנין מסחר ומשרדים רח' רבי עקיבא

לשוב ולדון בדיון פנימי

מרחב תכנון מקומי תל אביב

5. תוכנית - תא/ 3867 : תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה

בהמשך להחלטת הועדה מיום 21.11.12, ולהחלטת הולנת"ע מיום 23.10.12 מחליטה הועדה לתקן את הוראות התכנית לעניין השימושים המותרים בהתאם להחלטת הולנת"ע, כלהלן:

1. להוראות התכנית יתווסף סעיף 4.2 תחת הכותרת השימושים המותרים בתא שטח מס' 4:

א. משרדים לניהול הפרויקט, חדרי ישיבות ומעבדות שדה לביצוע רישום, לקיחה ואחסון דגימות. לרבות חדרי אוכל, דיור ארעי לשומר ושירותים לעובדי האתר.

ב. סככות ומבנים לאחסון, הרכבה וטיפול שוטף בצידוד האתר.

ג. אחסון וציוד חומרי גלם כגון: חול ומוצרי בטון, קונסטרוקציות פלדה, צינורות, חומרי בניה וגינון, כלי עבודה, תאי תקשורת ביוב וניקוז, ריצוף, מסילות, כבלי חשמל לרבות לצורך בנית קירות תמך, גדרות, יסודות זמניים, אמצעים לביסוס קרקע, אמצעים ליצור קירות סלארי, כלובי ברזל ואלמנטים טרומיים, משאבות.

ד. חניה לרכבים וציוד הנדסי

ה. ערום זמני של ערמות בודדות בגובה של כ-3 מ' לערימה, לצורך ביצוע דיגום.

2. יש לציין בהוראות התכנית כי המבנים המותרים בתא שטח מס' 4 יהיו יבילים וניתנים להעתקה.

בכפוף לכך, מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

בנוסף, לאור פניית נת"ע לאפשר הוצאת היתרי בניה לאתרי התארגנות בתאי שטח לאורך תוואי הרק"ל המסומנים כתא שטח 4א, ללא צורך בפרסום נוסף, שוקלת הועדה לפצל מתוך התכנית את תא שטח 4א ולאפשר בו הקמת אתרי התארגנות על פי התכנית, ללא התנאי בסעיף 6.1 בדבר פרסום הודעה על הבקשה להיתר.

האמור לגבי תא שטח 4א יפורסם במתכונת של הפקדה: עיתונים, לוחות מודעות ברשות המקומית ובשכונות הנוגעות בדבר, שלטים ואתרי אינטרנט, שבה יתאפשר לכל המעוניין להגיש התייחסותו אל הועדה המחוזית בתוך 21 יום מיום אחרון הפרסומים.

הועדה תשוב ותדון בתכנית בתום המועדים הנ"ל.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

6. תוכנית - הר' / 1972 : מגורים מסחר ומבני ציבור מתחם התחנה המרכזית

התכנית חלה על שטח במרכז העיר הרצליה ברחוב "בן גוריון", ששימש את התחנה המרכזית הישנה. התכנית מציעה פינוי מתחם התחנה ובמקומו הקמת מתחם עירוני חדש הכולל מגורים המשולב בחלקו עם מסחר, שב"צ ושצ"פ. במתחם מתוכננים שלושה בניינים בגובה של 10 קומות ועוד שני מגדלים בגובה של 23 קומות. בנוסף מציעה התכנית הקמת חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לשטחים ציבוריים.

ביום 19.11.12 שמעה הוועדה את המתנגדים ואת תשובת הוועדה המקומית והיום, והחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולתת תוקף לתכנית בכפוף להגשת תכנית טיפול בקרקע המזוהמת בהתאם לבקשת המשרד להגנת הסביבה ובתיקונים שיפורטו להלן:

א. התנגדות מעין יעל מרחוב בן שלום מאיר 12.

יצוין כי המתנגד לא הופיע לדיון והתנגדותו הוקראה בפני חברי הוועדה.

1. לטענה כי הבניה האמורה תפגע בקו הנוף, באור השמש ובפרטיות כתוצאה מגובה הבניה המוצעת – **לדחות את ההתנגדות.**

בית המתנגד נמצא במרחק של מספר רחובות מתחום התכנית המוצעת, במרחק אווירי של כ- 200 מ'. נוכח זאת, טענות בגין פגיעה בקו הנוף, באור השמש ובפרטיות אינן רלוונטיות.

2. לטענה כי יש להקטין את מספר הקומות המוצע כך שהמבנים יהיו פרופורציונאליים לבניינים הבנויים בסמיכות לתכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

המתחם המדובר נמצא בלב המרקם העירוני ושוכן על אחד הצירים המרכזיים של העיר הרצליה. טבעו של מרכז עירוני פעיל וישן הינו לעבור תהליכי פיתוח והתחדשות אשר ימשיכו לשמרם כלב עירוני חי ופעיל בהתאם לרוח הזמן ולצרכים העירוניים הנדרשים. הגבהת גובה המרקם העירוני עולה בקנה אחד עם מגמות הציפוף והגברת האינטנסיביות במרכז העיר.

3. לטענה כי הזזת התחנה המרכזית ממקומה הנוכחי תפגע בנגישות באי ביתו של המתנגד לתחבורה ציבורית – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית הועברה לבדיקת משרד התחבורה וקיבלה את אישורה. המתחם אינו מתפקד מזה זמן כתחנה מרכזית, ובמקביל לקידום התכנית נערכים הגופים הרלוונטיים להסדרת נושא התחבורה הציבורית בעיר כולל הסדרת מיקום חלופי לתחנה מרכזית חדשה. בנוסף מקודם תכנון מערכת הסעת המונים בסמיכות לתכנית אשר התקנתה וחיבורה לעיר יחולל שינוי והטבה בכל מערך התחבורה הציבורית בעיר. מכל מקום, מתן שירות של תחבורה ציבורית בתחומי העיר אינו נעשה באמצעות תחנה מרכזית דווקא אלא באמצעות רשת קווים ותחנות בפריסה עירונית מיטבית.

4. לטענה כי בניה מסיבית תגרום להגדלת עומסי התנועה ומצוקת חניה שכבר קיימת באזור – **לדחות את ההתנגדות.**

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1125
שהתקיימה בתאריך 17.12.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

התכנית מלווה בנספח תנועתי אשר נתן דעתו לכל הנושאים התחבורתיים בתחום התכנית ובסביבתה ונבחן ע"י יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית. כמו כן, התכנית מציעה פתרונות חניה מספקים עבור עצמה, ובנוסף מציעה חניון ציבורי בהיקף של כ-380 חניות, אשר יתן מענה לצרכים קיימים ועתידיים במרכז העיר.

5. לטענה כי התכנית תגרום לירידת ערך הנכס – **לדחות את ההתנגדות.**
בית המתנגד אינו גובל בתחום התכנית, בנוסף לא הוכחה פגיעה כאמור.
- ב. **התנגדות עו"ד ארז גבע בשם הראל חברה לביטוח בע"מ, בן גוריון 19 פינת רחוב רמב"ם.**
 1. לטענה כי יעוד תא שטח מס' 402 לא הוגדר בתשריט – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** בסימון נפלה טעות טכנית אשר תתוקן לעת מתן תוקף.
 2. לטענה כי לא נקבעה הפרדה ברורה בין תאי שטח 401 ל-402 למרות ייעודם השונה של כל אחד מהתאים. חוסר ההפרדה מתבטא גם בטבלת זכויות הבניה. יש לקבוע את תא שטח מס' 402 כשצ"פ ולאסור בו בניה מכל סוג – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
בתשריט קיימת הפרדה ברורה בין תאי השטח. זכויות הבניה בטבלה 5 ניתנו במשותף וזאת במטרה לאפשר בניה בתת הקרקע בתא שטח 402. הועדה מורה על תיקון הוראות התכנית בנוגע לשימושים וטבלת זכויות הבניה כך שיהיה ברור כי בתא שטח 402 השימושים המותרים בעל הקרקע יהיו השימושים המותרים בשצ"פ בלבד. יובהר כי בתת הקרקע לא יותרו שימושים עיקריים אלא באישור הועדה המחוזית לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה. זכויות הבניה בתת הקרקע יוגדרו בנפרד מזכויות הבניה במגרשים אחרים בייעוד זה לשם מטרות ציבוריות בתת הקרקע. יוסף כי פתחי אוורור לא יופנו לכיוון הנכס הגובל ו/או מעברים ציבוריים.
 3. לטענה כי לא ניתן לשלב שימושים מסחריים וציבוריים באותו תא שטח – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
עירוב שימושים הוא אחד המרכיבים החשובים בתכנון עירוני, וחזית מסחרית הולמת את אופי הרחוב שהוא בעל צביון מסחרי. יחד עם זאת, יובהר כי השימוש המסחרי המותר בשטח למבני ציבור יהיה מצומצם ולא יעלה על 800 מ"ר ויהווה שימוש נלווה לשימוש העיקרי.
 4. לטענה כי יש להרחיק את המבנה הציבורי מהנכס בבעלות הראל – **לדחות את ההתנגדות.**
קו הבניין של מבנה הציבור העילי נמצא במרחק של כ-15 מ' מהמבנה שבבעלות "הראל", שהוא מרחק עירוני סביר ונכון בין בניינים. עם זאת מציינת הועדה, כי בתחום השצ"פ המפריד לא יופנו כל מתקנים עיליים, פתחי אוורור וכדומה לכיוון שטח המתנגד.
 5. לטענה כי יש לקבוע כי קומות המרתף בשטחי הציבור לא ישמשו לשימושים עיקריים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
השימוש המיטבי בשטחי ציבור ובכלל כולל ניצול שימושים בתת הקרקע ככל שניתן. עם זאת קובעת הועדה כי שימושים עיקריים בתת הקרקע יותר רק באישור הועדה המחוזית לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.
 6. לטענה כי יש לקבוע כמות מינמאלית לחניות בחניון הציבורי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1125
שהתקיימה בתאריך 17.12.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

יוסף להוראות התכנית כי מספר מקומות החניה הציבוריים לא יפחת מ-370 מקומות. כמו כן, מצינת הועדה כי תקן החניה למגורים כולל 20% חניות לאורחים יהיה בתחום מגרשי המגורים ולא במגרש הציבורי.

7. לטענה כי יש לקבוע כללים ברורים לפיתוח השטח, תוספת זכויות הבניה משמעותית ומחייבת התאמה של תשתיות באזור השפעת התכנית – **לדחות את ההתנגדות**. התכנית כוללת הקצאה לשטחי ציבור ומלווה בנספחי תשתית המבטיחים את שילובה הנכון במרחב העירוני.

8. לטענה כי יש לקבוע בתכנית התחייבות היזם/או הועדה המקומית לפצות את הראל ו/או בעלי הזכויות בנכסים המושפעים מהתכנית בגין כל נזק ישיר ועקיף שייגרם כתוצאה מאישור התכנית – **לדחות את ההתנגדות**. פיצוי בגין פגיעה מתכנית מוסדר במסגרת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

ג. התנגדות עו"ד ענת בירן בשם בעלי זכויות ברחוב רמב"ם 3,5,7.

1. לטענה כי על הועדה המחוזית והוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה לפעול באופן נמרץ לקידום התחדשות עירונית במתחם הגובל בתחנה המרכזית ואל להם לנקוט איפה ואיפה ולקדם את התכנית המפורטת שהגישו המתנגדים – **לדחות את ההתנגדות**. המתחם בו למתנגדים יש זכויות הוא מתחם מגורים בנוי ומאוכלס, וככזה מורכב בפני עצמו. זאת ועוד, הליכי התכנון של המתחם בחיתוליהם, וטרם הוגשו לועדה המחוזית, לא כל שכן נבחנו על ידה. אין ברצונם של המתנגדים לקדם את התכנון של קניינם, כדי להצדיק עיכוב תכנון ראוי של מתחם גובל, בבעלות אחרת וכשמימוש התכנון בו אינו קשור במתחם הגובל.

ד. התנגדות נת"ע.

1. התכנית גובלת בתוואי מתע"ן, לפי תמ"א 23/א/4 (הקו הצהוב), לפיכך יש לציין בהוראות התכנית כדלקמן:

1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.

1.2 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב ההיתרים.

1.3 בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור עוגנים הזמנים או שליפתם. כל האמור יבוצע בתיאום עם נת"ע.

1.4 הקו הצהוב נמצא בשלב תכנון מוקדם, מבקשים להמשיך בתאום התכנית עם נת"ע.

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

סעיפים 1.1-1.3 יוטמעו במסמכי התכנית, בשינוי שבכל מקום שכתוב "בתיאום עם

נת"ע"

יירשם "בהיוועצות עם נת"ע".

ה. הערות מחלקת נכסים בעיריה.

1. לטענה כי הוראות התכנית והתשריט אינם כוללים את כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית – **לקבל את ההערה**.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1125
שהתקיימה בתאריך 17.12.12 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- יש לכלול ולסמן להריסה את כל המבנים המצויים בתחום הקו הכחול של התכנית.
2. לטענה כי בסעיף 6.1 להוראות נקבע "כי תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים במתחם יהיה פינוי כל מתקני התחנה המרכזית הממוקמים בשטחים הציבוריים". לא ברור האם הסעיפים מתייחסים רק לשטחים הציבוריים וכן יש לוודא כי החובה והחבות להריסת המבנים תחול על היזם או חליפיו – **לקבל את ההערה.**
- יובהר כי תנאי להוצאת היתר בניה ראשון במבנה יהיה הריסת כל המבנים המצויים בשטח התכנית בידי מבקש ההיתר.
3. לטענה כי תא שטח 401 המיועד למבנים ומוסדות ציבור מסומן ברובו כזיקת הנאה למעבר רגלי לציבור ולפיכך נותר שטח מצומצם לבנייני ציבור – **לקבל את ההערה.**
- זיקת ההנאה תימחק ויצוין בהוראות התכנית ביעוד מבני ציבור כי יותר מעבר ציבורי להולכי רגל במגרש.
4. לטענה כי לא ברור הבדלי היעודים בתא שטח 401 ו- 402 מאחר והתכליות זהות – ראו תשובת הועדה בסעיף ב.2 לעיל.
5. לטענה כי יש לשנות את סעיף 7.1 כך שטיהור הקרקע ככל שיידרש יתבצע לאחר הריסת ופינוי המבנים הקיימים בתחום התכנית ולא כפי שהוגדר. שלביות הביצוע של טיהור הקרקע ופינוי המבנים תיקבע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה, יש למחוק את סעיף 7.1 שאינו קובע במהות שלבי ביצוע של הפרויקט.

כללי

בהתאם לבקשת המשרד להגנת הסביבה- תנאי למתן תוקף יהיה הגשת תכנית טיפול בקרקע המזוהמת- **לקבל את ההתנגדות.**

מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון בתוך 30 יום מקבלת ההחלטה, לרבות תכנית לטיפול בקרקע מזוהמת.

מרחב תכנון מקומי חולון

7. תוכנית - ח/ 500 : דרום חולון

לשוב ולדון בדיון פנימי

8. תוכנית - קא/ 410 : מתחם שאול המלך - ירושלים (מצלאווי צפון)

הועדה בחנה את התאמת ההיתר לתכניות המאפשרות ולתכנית המופקדת, על השינויים עליהם הוחלט בהחלטת הועדה מיום 30.7.12 לאשר את התכנית, ומצאה כי נוכח אי התאמות מהותיות לא ניתן ולא ראוי לאשר ההיתר המבוקש מהטעמים הבאים :

1. ההיתר המבוקש אינו תואם את התכניות התקפות בהיקף שטחי השירות לחניה המבוקשים : מבוקש 4 קומות מרתף לעומת 2 בתכניות תקפות וכבר מטעם זה לא ניתן לאשר הבקשה.
2. ההיתר המבוקש אינו תואם את התכנית המופקדת באלה : ההיתר אינו כולל מסחר בקומת הקרקע (בהחלטת האישור אושרה חזית מסחרית). לא מולאו התנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיף 6.3. במובנים אלה הוצאת ההיתר מסכלת את מימוש התכנית המופקדת והמאפשרת.
3. ההיתר אינו תואם את התכנית המאפשרת : גודל הדירות הקטנות קטן מזה שאושר 80 מ"ר לעומת 75 מ"ר בתכנית המופקדת, לא מתקיים התנאי להיתר בדבר הקמת או הבטחת ביצוע 40 מקומות חניה ציבורית ; היקף קומות המרתף חורג ממה שאושר ע"י הועדה לאורך הרצועה המקבילה לדרך "לוי אשכול" ששונה ייעודה לשצ"פ.
4. ההיתר אינו תואם את הדין : כאמור בעמדת הועדה המחוזית בערר, נדרש אישור תכנית איחוד וחלוקה בטרם הוצאת היתר בניה.

הועדה מציינת כי הפערים הינם מהותיים ויש בהם כדי לסכל עמידה בהוראות התכנית המאפשרת ע"י יצירת מציאות סותרת בשטח ואילוצים שמגבילים תכנון ראוי.

לפיכך, מחליטה הועדה שלא לאפשר הוצאת היתר בניה לפי סעיף 97(ב) לחוק התכנון והבניה.

מזכיר הועדה

יו"ר הועדה