

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1201
שהתקיימה בתאריך 12.10.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2015-6954

בהשתתפות:	גב' גילה אורון	יו"ר הוועדה המחוזית	- יו"ר
	גב' נעמי אנג'ל	מתכננת המחוז	- חברה
	מר חמי שטרומן	נציג המשרד להגנת הסביבה	- חברה

בנוכחות:	עו"ד אורי קידר	- יועץ משפטית לוועדה המחוזית
	גב' רחל דוד	- ממונה ועדות
	גב' יעל פרי	- מזכירת הוועדה

תקציר סעיפים

אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' משיבה מס' 1200 מיום 21.9.15

1. **תוכנית - תא/ 4041/ מח : בנין אגיש רב"ד**
2. **תוכנית - 501-0180323 : ישיבת אורחות תורה - בב/ 835**
3. **תוכנית - ח/ 500 : דרום חולון**
4. **תוכנית - 505-0187880 : ח/ 258/ג/ מח - חולון הירוקה**
5. **תוכנית - 501-0181016 : בב/ 832-מבנה ציבורי ברח' ירושלים 42**
6. **תכנית - 552-0284398 : התחדשות עירונית מתחם העצמאות אור יהודה**

מרחב תכנון מקומי תל אביב

גב' טלי דותן מחליפה את גב' נעמי אנג'ל כחברת הוועדה בתוכנית זו.

1. תוכנית - תא/ 4041/ מח : בנין אגיש רב"ד

בשלב זה, ומבלי לחוות דעה על הטענות שהוצגו, מחליטה הוועדה כך :
בפני הוועדה הוצגה הצעה לתכנון מחודש של המגדל הכוללת בקשה לתוספת זכויות בנייה, כך שהבניה של קומות המגדל תהיה במלוא קווי הבניין, תוך הרחבה של קומות המשרדים והרחבה נוספת של קו הבניין לכיוון דרום ומערב (לטובת עמודי החיזוק) בסך של 65 ס"מ.
בשלב זה, על מגישי התכנית להמציא ללשכת התכנון מסמכים מפורטים המציגים את ההצעה האמורה :
מסמכי בינוי - תכנית מפלס רצפת אטריום, תכנית קומה מעל קירוי האטריום, חתך אורך, חתך רוחב, חזית מכיוון נתיבי אילון - בקנה מידה אחיד השוואתי.
בנוסף מתבקשת הצגת מסמכים אלה גם ביחס למצב בנוי בפועל, לתכנית המופקדת ולתכנית כפי שהוחלט לאשרה - באותו קנה מידה. סה"כ 4 סטים.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1201
שהתקיימה בתאריך 12.10.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

על יזם התכנית להמציא מסמכים אלה כולם גם ליתר בעלי הזכויות במגרש בהמצאה אישית ולמשרדי הוועדה המקומית ת"א.

מסמכים אלה יוגשו ויוצאו לכל הצדדים עד ליום 20.10.15.

הוועדה תקיים דיון נוסף בתכנית ביום 9.11.15 בשעה 9.00. בדיון יוכלו הצדדים להתייחס להצעה התכנונית המוצעת על בסיס המסמכים שיועברו אליהם, וככל שיבקשו להגיב בכתב יוכלו לעשות כן עד ליום 4.11.15.

החלטה זו מהווה זימון לדיון.

למען הסדר הטוב, מהבהירה הוועדה כי היא רואה במשלוח ההודעות האמורות משום הליך לפי סעיף 106(ב), ככל שתסבור הוועדה כי הליך זה נדרש.

מרחב תכנון מקומי בני ברק

2. תוכנית - 501-0180323 : ישיבת אורחות תורה - בב/835

לשוב ולדון בדיון פנימי

מרחב תכנון מקומי חולון

3. תוכנית - ח/500 : דרום חולון

מהנדסת העיר חולון פנתה בבקשה להוסיף הוראת מעבר לתכנית וכן לתקן תיקון טכני בסעיף בהחלטה למתן תוקף מיום 1.7.13, הכל על פי המפורט בגוף ההחלטה להלן.

התכנית מצויה כעת בשלב של עריכת מסמכים למתן תוקף בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, לאחר שבקשה לעיכוב ביצוע שהגישה עיריית בת ים במסגרת ערעור לבית המשפט העליון – נדחתה (החלטה מיום 21.9.15 בע"מ 3613/15).

הוועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בתנאים הבאים :

1. הוועדה מבהירה כי נוכח הצפי שעד למימוש התכניות המפורטות יחלפו מספר שנים, לא היה בכוונתה לבטל את כלל השימושים המאושרים בשטח התכנית ולכן תתווסף להוראות התכנית הוראת מעבר לפיה שימושים קיימים כדין יוכלו להמשיך להתקיים עד לאישור תכניות מפורטות או כפי שייקבע בהן. ככל שבתקופה זו תידרש בניה נוספת, תהא הוועדה המקומית רשאית ליתן/ לאשר היתרים לבניה בהתאם לתכניות תקפות ערב פרסומה לתוקף של תכנית ח/500. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את ההיתרים באופן שמיושם יבוצע במבנים יבילים/ פריקים/ ניתנים להעתקה.
יובהר כי הוראה זו לא תחול מקום בו התכנית קובעת הוראת מעבר ספציפית.
2. סעיף 5 בעמוד 3 יירשם תא שטח 161 ולא 160 שכן מדובר בטעות טכנית.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להגיש תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידיכם.

גב' נעמי אנג'ל יצאה את הדיון וגב' טלי דותן מחליפה אותה כחברת הוועדה

4. תוכנית - 505-0187880 : ח/258/ג/מח - חולון הירוקה

התכנית מציעה בניית בניין בן 15 קומות עם שימושים מעורבים מדרום ובסמיכות לבי"ח "וולפסון", בייעוד "אזור למוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים" לפי תמ"מ/5.

השימושים האפשריים בבניין הם מרכז רפואי הכולל מחלקות שיקום, משרדי רופאים, מגורים לסגל רפואי ו/או דיור מוגן ו/או מלונית. בקומת הקרקע יהיו משרדים ומסחר נלווה לשימוש הראשי וכן יוקצו בין 250 ל-325 מ"ר לצרכי ציבור בקומת הכניסה או בקומה הראשונה.

לתכנית הוגשו שלוש התנגדויות והערות מינהל התכנון.

הוועדה שמעה את המתנגדים בישיבתה מיום 7.9.15 ולהלן התייחסותה להתנגדויות:

1. התנגדות עו"ד אלי וילצ'יק בשם מגישת התכנית חברת הארץ הרחבה 2008 בע"מ

א. לטענה כי יש לשלב מחלקות סיעודיות במוסד השיקומי המוצע בתכנית. שילוב של מחלקות סיעודיות נדרש כדי לענות על צורך של בית החולים "וולפסון" כחיזוק והשלמה אליו. להתנגדות צורף מכתב חתום על ידי מנהל בית החולים, מיום 23.6.15, המסביר, בין היתר, את היתרונות להקמת מחלקות סיעודיות, רפואיות ושיקומיות בבניין המוצע בתכנית וכן הפנתה המתנגדת לדבריה של נציגת משרד הבריאות מהדיון להפקדת התכנית, בדבר מחסור גדול של מיטות סיעודיות בכל המחוז. עוד ציינה המתנגדת את הצורך הדחוף למחלקות סיעודיות בעיר חולון בה יש ממוצע גבוה של תושבים מעל גיל 65 - **לקבל את ההתנגדות**. יצוין בהוראות שמחלקה סיעודית תתאפשר כשימוש נלווה לשימוש מוסד שיקומי או דיור מוגן.

ב. לטענה כי יש להגביה גובה קומה טיפוסית מ-3.5 מ' ל-3.8 מ', כך שהיא תתאים למחלקות שיקום המכילות מערכות טכניות, מערכות אוורור וציוד מכאני רפואי - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

ניתן יהיה להגביה גובה קומה טיפוסית ל-3.8 מ' ככל שגובה הבניין הכולל לא יהיה גבוה יותר מ-2 מ' מגובה הבניין כפי שהופקד (כולל חדר אחד בלבד על הגג): 63 מ' סה"כ, וזאת בתנאי כי היתר הבנייה יכלול שימוש של מחלקת שיקום. לצורך עמידה במגבלת הגובה, ניתן יהיה להגדיל גובה חלק מן הקומות הטיפוסיות בלבד.

2. התנגדות ג'ורג' גרוס מרח' האצ"ל 46 בשם וועד בית אצ"ל 46 וועד בית אצ"ל 48.

יצוין שלהתנגדות לא צורף תצהיר וכן לא צורפו חתימות של דיירים נוספים.

לטענה כי יש לקבל בדיקת היתכנות לגבי סידורי התנועה העתידיים של השכונה. הבדיקה צריכה לכלול את התנועה בשכונת "חולון הירוקה" כולל חניות ציבוריות, פתרון הסדרי

פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1201
שהתקיימה בתאריך 12.10.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

תנועה ליציאות מחולון הירוקה לשד' "דוב הוז" ו"המעפילים", ומרחוב "המעפילים" בהמשך לרחוב "הלוחמים"

התכנית היא תכנית נקודתית ולא כוללת בתחומה דרכים מאושרות או מוצעות. מתגובת מהנדסת העיר מיום 26.05.15 להתנגדות, עולה שאגף התנועה העירוני עוסק באופן שוטף בשיפור הסדרי תנועה לשכונה, בין השאר על ידי תכניות לטווח קצר להוספת נתיבים, הסדרת רמזורים וכן בדיקת האפשרות לפתיחת יציאה מהשכונה לרחוב "הלוחמים" בקטע "תל גיבורים" – "וולפסון", בטווח הארוך. יצוין שגם מחוות דעת יועץ התנועה לוועדה המחוזית לתכנית מיום 28.12.2014 לא עלה שיש צורך בבדיקת היתכנות תחבורתית בראייה שכונתית לצורך קידום התכנית.

3. התנגדות מהנדסת העיר חולון, אדר' מימי פלג:

א. לטענה כי אין לאפשר את השימוש לדיוור מוגן מאחר וברחבי העיר קיימים ומתוכננים מספר מוסדות מעין אלו, שנותנים מענה מספק לתושבי העיר וקיים חשש כי יצירת עודף בבתי דיוור מוגן תגרום לירידת ערך הבניין ותחשוף אותו לאפשרות שישאר נטוש, חלקו או כולו - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה רואה בדיוור מוגן שימוש ראוי ומתאים ליעוד הקרקע שבתמ"מ/5 (ראה האמור ברישא). כמו כן, מהערכות כלכליות שהוצגו בשלב תיאום התכנון עלה שיש ביקוש עולה וגובר לדיוור מוגן בעיר חולון. יודגש מכל מקום, כי השימוש של דיוור מוגן הינו שימוש אפשרי לצד שימושים נוספים, וחזקה על יזמי הפרויקט שישכילו לבחור בשימושים מיטבים עבורם, מבין אלה שמתירה התכנית.

ב. לטענה כי יש לצמצם את תכסית הבניין מ- 65% ל- 50% כמקובל בעיר למבני ציבור ולא לאפשר צמצום קווי הבניין בקומות העליונות, אלא לקבוע להן קווי בניין הזהים לקומות התחתונות, במטרה לשמור על הרצף האורבאני הקיים בשכונה ובעיר- **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכסית תצמצם ל- 50% למעט המקרים בהם ההיתר יכול מרכז רפואי הכולל מחלקות שיקומיות בהן תותר תכסית של 65% לכל הבניין. זאת עקב הצורך הממשי שהוצג בפני הוועדה על ידי עורך התכנית לשטחים עיקריים ושטחי שירות מספקים (ובכללם מסדרונות רחבים, חדרי אחיות וחדרי רופאים). יצוין כי הוראות הבינוי שבסעיף 4.1 ח. להוראות התכנית באות להבטיח שמירה על חזות אחידה של המבנה שיוקם, ולמנוע הקמת מבנה פטרייתי.

ג. לטענה כי יש להסיג את קווי הבניין הצפוני באזור הכניסה לחניון ל- 4 מ' מגבול המגרש כמו קווי הבניין בחזית זאת. קווי בניין "0" לרחוב יתרום ליצירת מסה לא פרופורציונאלית לרחוב - **לדחות את ההתנגדות.** אמנם צורת המגרש אינה רגולרית, אך קווי הבניין הינו אחיד לאורך כל החזית הצפונית. הוועדה לא רואה לנכון להסיטו במקטע קטן זה.

ד. לטענה כי יש לאפשר מבנים טכניים על הגג על פי תכנית המתאר המקומית ח. 1/23, ולכן יש למחוק את הוראת סעיף 4.1.2 (ג) לפיה תתאפשרנה 2 קומות גג חלקיות, הסותרת

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1201
שהתקיימה בתאריך 12.10.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

את תכנית זו. כמו כן יש לתקן גובה הבניין המקסימלי ל- 60 מ' (לעומת 63 מ' בתכנית המופקדת) לפי חישוב של 14 קומות טיפוסיות שגובהן 3.5 מ' מעל קומת קרקע שגובהה 6 מ' ועוד 5 מתקנים טכניים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. תותר קומת גג חלקית אחת, בהתאם לתכנית ח/ 1/ 23. סעיף 4.1.2 (ג) ונספח הבינוי יתוקנו בהתאם. בהתאם לאמור בסעיף 1 ב' בהחלטה זו, הגובה הכולל של המבנה יהיה 63 מ', לפי החישוב של 6 מ' קומת קרקע + 14 קומות של 3.5 מ' + 2 מ' תוספת לקומות של 3.8 מ'.

ה. לטענה כי יש לאפשר 2 קומות מרתף והתניה לתוספת קומות באישור הוועדה המקומית בלבד בהתאם לתכנית המתאר ח/ 1/ 15. התכנית מאפשרת 7 קומות חנייה תת קרקעיות, שזו חריגה משמעותית מהנהוג בעיר - **לדחות את ההתנגדות**. כפי שמצוין בסעיף 4.1.2(ו) – החניה תהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, ומספר החניות ייגזר מכך. התקן יהיה בהתאם לשימוש שייבחר למימוש לעת הוצאת ההיתר.

ו. לטענה כי יש למחוק סעיף 4.1 (ח) 2, שיש להימנע מתכנון עמודים ארוכים התומכים בהבלטת קומות ולשמור על מסה רציפה לעל גובה הבניין, מאחר והוא סותר את סעיף 4.1 (ח) 1 שלא מאפשר הבלטת קומות עליונות מעבר לקומות הטיפוסיות בצורה שתיצור מראה "פטרייתית" - **לדחות את ההתנגדות**. אין סתירה בין שני הסעיפים, מאחר ושניהם אינם מאפשרים הבלטת קומות עליונות מעבר לקומות הטיפוסיות. יצוין שבהתאם לנספח הבינוי ולהסברי עורך התכנית בדיון, המבנה לא מתוכנן בצורה "פטרייתית", מאחר והפער בין תכנית קומת הקרקע לקומות העליונות הוא קטן מאוד.

ז. לבקשה לתקן את התיקונים הטכניים הבאים:

1. ס' 1.6 – היחס לתכניות ח/ 1/ ו- ח/ 1/ 15 יוגדר כ"תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול" - **לקבל את ההתנגדות**. היחס לתכניות אלו יוגדר כמבוקש.

2. סעיף 1.7 – עורך המצב המאושר הוא עורך התכנית ולא "איחוד המודדים" - **לקבל את ההתנגדות**.

פרטי עורך התכנית יירשמו גם בשורת המצב המאושר.

3. סעיף 1.8.1, 1.8.2, 1.8.3 – יש לציין את מספר התאגיד של חברת "הארץ הרחבה 2008 בע"מ" - **לקבל את ההתנגדות**.

יצוין מס' התאגיד וכן יצוין בסעיף 1.8.1 במקצוע/ תואר: "פרטי".

4. סעיף 2.3 – יש לבחון שוב את הזכויות למצב המאושר לייעוד מסחר - **לקבל את ההתנגדות**.

השטח העיקרי יתוקן מ- 300 מ"ר ל- 335 מ"ר, בהתאם לטבלת חישוב הזכויות של התכנית המאושרת ח/ 258/ א (35% משטח המגרש + 80 מ"ר למרתף מסחרי).

5. סעיף 7: יצוין "לא רלוונטי" ככל שאין שלבי ביצוע - **לקבל את ההתנגדות**.

יצוין "לא רלוונטי" בסעיף 7.

6. תשריט מצב מוצע:

א. יש להוסיף את הקצוות של גבולות החלקות הגובלות בתחום התכנית, כולל החלקות מעבר לרחוב "האצ"ל" ולציין את מספריהם כולל ציון גושים גובלים - **לדחות את ההתנגדות.**

על פי נוהל מבא"ת (סעיף 4.1) מפת המדידה תחורג מעבר לגבולות התכנית רק בהתאם לצורך ועל פי הנחיות מוסד התכנון. במקרה זה אין צורך מיוחד להציג בתשריט המצב המוצע את החלקות הגובלות.

ב. יש לסמן רדיוס מגן ב' לבארות החודר לתחום התכנית - **לקבל את ההתנגדות.**

קצהו של רדיוס מגן ב' של קידוח מס' 11 חל בדרום מזרח התכנית ולכן יש לסמנו.

ג. לא צוין ששם המגבלה הוא רדיוס מגן ג' - **לקבל את ההתנגדות.**

יצוין שרדיוס המגן החיצוני של הבאר הינו רדיוס מגן ג'.

ד. לא סומן שביל האופניים המתוכנן מצפון בתשריט המצב המוצע ובתשריט המצב המאושר - **לדחות את ההתנגדות.**

שביל האופניים אינו ייעוד קרקע מאושר, אלא מתוכנן במסגרת תכנית אב לאופניים ולכן לא יסומן במצב המאושר. במצב המוצע שטח התכנית אינו כולל דרכים ולכן הסימון בכל מקרה אינו רלוונטי.

7. תשריט מצב מאושר:

א. חלק מצביעת ייעודי הקרקע במצב המאושר שגוי. יש לדייק את הצבעים ואת שמות ייעודי הקרקע - **לקבל את ההתנגדות.**

יש לדייק את שמות הייעודים וצבעיהם בהתאם לתכנית המאושרת ח/258/א.

ב. יש לסמן בתרשים הסביבה את שביל האופניים המתוכנן בסמיכות לתחום התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף 6 ד'.

ג. אין התאמה בין הצבעים המופיעים במקרא ביחס למגבלות הבנייה הנובעות מרדיוסי המגן לבארות לבין מה שמופיע בתשריט ובתרשים - **לקבל את ההתנגדות.**

יש להתאים בין צבעי הרדיוסים למקרא. כמו כן יש לדייק את מיקום הרדיוסים על גבי תרשים הסביבה.

ד. יש לסמן את רדיוס מגן ב' ולהגדיר את רדיוס המגן החיצוני כרדיוס מגן ג' - **לקבל את ההתנגדות.** ראה מענה בסעיפים 6 ב'- ג'.

ה. המדידה ברקע התכנית היא לא נכונה בחלקה וחסרה אינפורמציה: קיים סימון של חלקות שכבר לא קיימות וחסר סימון של גושים גובלים ומספריהם - **לדחות את ההתנגדות.**

יש קושי להידרש להתנגדות שכן הטענות הן כלליות. מכל מקום, מודד התכנית חתום בהצהרה על התשריט על כך שהמדידה בוצעה בהתאם לתקנות המודדים ולפי נוהל מבא"ת. עדכניות המדידה ע"פ התצהיר היא מ- 27.8.2014, במסגרת שנה מהפקדת התכנית, בהתאם לנוהל מבא"ת.

8. נספח בינוי:

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1201
שהתקיימה בתאריך 12.10.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

א. יש לתקן את מספר חדרי הגג שבחתכים בהתאם לתכנית ח/1 /23 - לקבל את ההתנגדות.

יוצג חדר גג אחד בהתאם לתכנית ח/1 /23. ראה גם סעיף 3 ד' בנושא.

ב. בתכנית המרתף הטיפוסי, יש לצבוע את תחום המרתף בלבד ולא את השטח הפנוי על פי הוראות תמ"א/34 /ב/4 - לקבל את ההתנגדות בחלקה.

שטח החלחול יסומן בצבע שונה מהמרתף הבנוי.

ג. יש לתקן את החתכים באזור המרתפים על פי התכנית ולהראות את השטח הפנוי עלפי הוראות תמ"א/34 /ב/4 - לדחות את ההתנגדות.

החתכים ממחישים את שטחי החלחול על ידי הצגת נטיעות. שטח החלחול מוצג בתכניות הקומה ובמרתפים.

4. הערות מינהל התכנון:

א. תמ"א 34 - הצורך בעיגון הוראות לנושא פתרון ביוב, בהתאם להוראות סעיף 13.1 בתמ"א 34 – תכניות מפורטות יוגשו למשרד הבריאות כתנאי למתן היתר בנייה. זאת גם בהתאם לחו"ד משרד הבריאות לתכנית מיום 9.2.2014.

ב. אזור מוטת תחבורה ציבורית בהתאם לתמ"מ 5 (סעיפים 4.9.2 - 4.9.3 בתמ"מ) – השימושים המגוונים המתאפשרים במסגרת התכנית אינם מכילים ברובם תעסוקה, לכן נקבע שתקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה.

5. הערות לתקנון:

סעיף 4.1.1 (3): השימושים הציבוריים האפשריים יהיו לחינוך, תרבות, מרפאות וקהילה, משרדי רשות מקומית. השימוש ייקבע על ידי הוועדה המקומית ויותאם לשימושים העיקריים ולצרכי העיר.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

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

מרחב תכנון מקומי בני ברק

5. תוכנית - 501-0181016 : בב/832-מבנה ציבורי ברח' ירושלים 42

התוכנית בשטח כ- 1.6 דונמים מציעה להפוך מגרש ביעוד "מגורים" (המשמש בפועל לישיבה) למגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" שיאפשר להקים בית כנסת, ישיבה, כיתות לימוד ופנימייה במבנה בגובה כולל של 9 קומות ובהיקף זכויות של 7,530 מ"ר עיקרי. עוד כוללת התוכנית הפקעה של 2 מ' וזיקת הנאה של 2 מ' לאורך רחוב "ירושלים" לצורך הרחבת המדרכה והכביש וכן הוראות בינוי ופיתוח.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1201
שהתקיימה בתאריך 12.10.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לתוכנית המופקדת הוגשה התנגדות אחת ע"י בעלי הזכויות מרחוב יהושוע 31-33 אשר גובלים בתוכנית מכיוון דרום מערב והתנגדות נוספת (שהוגשה לאחר המועד) ע"י "הועדה למען צביון העיר".

הוועדה שמעה את המתנגדים, יזם התוכנית והוועדה המקומית בתאריך 7.9.15 ולהלן התייחסותה להתנגדויות:

א. להתנגדות בעלי הזכויות מרחוב יהושוע 31-33 ע"י עו"ד רפאל שיוביץ' ושמאית מקרקעין מיכל בר פרו :

1. לטענה כי תוכנית בב/מק/ 3022 אשר אושרה בשנת 2007 רוקנה את המגרש נשוא תוכנית זו לצורך הקמת מתחם למגורים (בו מתגוררים המתנגדים) ורק מספר שנים מאוחר מכן מוגשת תוכנית לתוספת זכויות בניה למגרש הישיבה. מדובר בתכנון לא ראוי בשיטת "הסלאמי" והיה מקום לנקוט בתכנון כולל. תכנון זה מייצר חוסר ודאות לרוכשי הדירות בתחום תכנית בב/מק/ 3022, אשר הביאו בחשבון כי במגרש הסמוך יהיה בינוי מירבי בהיקף של 4 קומות על עמודים - לדחות את ההתנגדות.

הוועדה מסכימה כי ייתכן והיה מקום לתכנן את שני המגרשים באופן כולל. יחד עם זאת, בנסיבות תכנית זו וכאשר חלפו כ-8 שנים מאז אישורה של תכנית בב/מק/ 3022, הוועדה אינה סבורה כי יש לדחות את התכנית משום התהליך התכנוני שננקט. בכל מקרה, תכנית זו תואמת את המדיניות העירונית למבני ציבור ומבנים בעלי אופי ציבורי, לרבות זו המתגבשת במסגרת תכנית המתאר, כך שמאפשרת להגדיל את עוצמות הבניה במבנה בכדי לתת מענה לצרכים ולביקושם העירוניים המשתנים מעת לעת, ולאפשר הקמת מבנה ישיבה מודרני ברמה גבוהה.

2. לטענה כי מגדל בגובה 42 מ' יחסום את האוויר והנוף של המתגוררים בפרויקט ובינוי מסוג זה אינו משתלב עם סביבת המגורים שהוקמה מכוח תוכנית בב/מק/ 3022 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

תוכנית בב/מק/ 3022 מאפשרת הקמת מבני מגורים בגובה 7 קומות (5.5 קומות מעל קומת קרקע) והתכנית האמורה מציעה מבנה בן 9 קומות, כאשר כפי שנמסר מטעם הוועדה המקומית בדיון, מפלס ה-0.0 של מגרש המגורים גבוה ממפלס ה-0.0 של המגרש נשוא תוכנית זו, כך שהפער בין גובה המבנים האבסולוטי עומד על כ-8 מ'. הוועדה סבורה כי בכל מקרה, ההפרש בגובה הבניינים אינו יוצר בינוי חריג מעבר למקובל, ובשים לב למדיניות העירונית אשר מעודדת הקמת מבני ציבור הגבוהים ממבני מגורים. לנושא חסימת האוויר, הוועדה מחליטה להגדיל את קו הבניין הדרומי ל-4 מ' בהתאם ליתר קווי הבניין של המבנה המוצע וזאת כדי לשפר את תנועה האוויר והמרחב הפתוח בין המבנים. מעבר לכך סעיף 6.1.7 להוראות התוכנית קובע כי לא תותר הצבת מתקנים ופליטת אוויר לכיוון דרום מערב - מבנה המתנגד ובאופן זה הפגיעה, ככל שתהיה, תצטמצם.

3. לטענה כי שינוי היעוד ממגורים ליעוד ציבור הוא מטעה מאחר וזה נותר בבעלות פרטית ללא כל תועלת אמיתית לציבור - **לדחות את ההתנגדות.**

המגרש מיועד לשימושים ציבוריים אשר יתנו מענה לצרכים העירוניים וקהילות

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1201
שהתקיימה בתאריך 12.10.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

משתמשיה. שימוש מסוג זה הינו שימוש אשר מנצל את הקרקע באופן יעיל ואיכותי והינו שימוש ראוי בראיה עירונית ומטרופולינית. הוועדה סבורה כי בנסיבות תכנית זו, השימוש הציבורי אינו נפגע מכך שהתכנית אינה כוללת הוראת הפקעה, ומציינת כי במקום כבר שוכנת ישיבה פעילה במגרש פרטי.

4. לטענה כי על הוועדה לתת דעתה האם התכנית אינה חורגת מהיקפי הבנייה בסביבה הקרובה, האם אינה חריגה בממדיה, האם קיים אופק תכנוני דומה לחלקות סמוכות, האם התשתית זמינה לקלוט היקפי בנייה כה גדולים. זאת כאשר מדיניות הוועדה המקומית אינה שלא לאשר בנייה במסגרת תמ"א 38 ולא לאשר פיצולי יח"ד, בגלל בעיות תשתית-לדחות את ההתנגדות.

הוועדה סבורה, כאמור לעיל, כי התכנית הינה ראויה, וכי חריגתה מהבנייה שסביבה הינה סבירה נוכח ייעודו של המגרש לשימושים ציבוריים. הוועדה שבה ומדגישה כי עמדת העירייה, כפי שבאה לידי ביטוי בתוכנית המתאר המתגבשת לפיה, מבני הציבור בעיר עשויים להיות גבוהים ממבני המגורים וזאת בכדי לתת מענה לביקושים הגדולים של צרכי הציבור ולאור ראיה אסטרטגית רחבה. הוועדה עוד מציינת כי במסגרת הכנת תכנית המתאר לעיל, נבחנים מנגנונים שיתמרכזו המרת מגרשי מגורים למגרשים לצרכי ציבור באזור הותיק של העיר בני ברק, נוכח חיוניות מהלך זה עקב צרכי הציבור הרבים בעיר. תכנית זו מביאה לתוצאה מסוג זה, שכן היא משנה ייעוד של מגרש מגורים למגרש לשימושים ציבוריים.

הוועדה עוד מוסיפה כי תכנית זו מייעדת שטחים לצרכי ציבור, ובכך נותנת מענה תשתיתי, בהיבט הפרוגרמטי, לצרכי העיר בני ברק, ולפיכך הטענות המתייחסות למדיניות לגבי תמ"א 38 או פיצולי יח"ד אינה רלוונטית, שכן תכנית זו אינה מוסיפה יחידות דיור למגורים.

5. לטענות כי הפיצוי בגין ירידת ערך ע"פ סעיף 197 אינו נותן מענה למתנגדים אשר צריכים להיות מוגנים ממהלכים מסוג זה - לדחות את ההתנגדות. הוועדה מפנה לכלל האמור לעיל וסבורה שהתכנית הינה ראויה, גם אם נגרמת למתנגדים פגיעה המזכה בפיצוי לפי סעיף 197 לחוק (והוועדה אינה מביעה עמדה בכך).

ב. להתנגדות "הוועדה למען צביון העיר"

לטענה כי התוכנית מציעה להקים ישיבה בגובה העולה על 4 קומות שהינו גובה מבני המגורים בסביבה וגובה מבני הציבור האחרים בעיר, ובאופן אשר חורג מצביון העיר ותקנות הרבנים - לדחות את ההתנגדות. הוועדה המקומית המליצה על תוכנית זו אשר הותאמה למדיניות העירונית המאפשרת הקמת מבני ציבור גבוהים. ולעמדת הוועדה, התכנון של המבנה ראוי למקום ולצרכים העירוניים.

הוועדה מציינת כי התנגדות זו הוגשה לאחר המועד, אינה ערוכה כדין ואינה נתמכת בתצהיר. ההתייחסות לעיל לגופה של ההתנגדות הינה מבלי לגרוע מכך. הערות לתקנון :

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1201
שהתקיימה בתאריך 12.10.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

1. סעיף 6.1.9 – תתווסף למסמכי התכנית הוראת הפקעה מתאימה לגבי תא השטח בייעוד דרך.
2. סעיף 6.1.1 – יובהר כי מסמך העיצוב האדריכלי והנופי תאושר על ידי הוועדה המקומית ותכלול את תכנית הנושאים המוזכרים בסעיפים 6.1.2 ו-6.1.11.
3. סעיפים 6.3.3 ו-6.3.4 יימחקו, שכן נושאים אלה מוסדרים על פי חוק העתיקות ועל פי כל דין.
4. 6.6.2 – יובהר כי החניות יהיו תת קרקעיות.
5. 6.8.2 – יובהר כי זיקת ההנאה היא במפלס הקרקע, ותותר בנייה מעל זיקת ההנאה בגובה מזערי של קומה כפולה.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל

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

מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור

6. **תכנית - 552-0284398 : התחדשות עירונית מתחם העצמאות אור יהודה**
לוועדה הוגשה ביום 7.10.15 לבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתוכנית שבנדון.
לאור תקופת החגים הועדה נענית לבקשה באופן חלקי ומחליטה להאריך המועד להגשת התנגדות מטעם המבקשים עד ליום 15.11.15.

מזכיר הועדה

יו"ר הועדה