

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1127
שהתקיימה בתאריך 7.1.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2013-439

גב' גילה אורון	יו"ר הוועדה 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 הוועדה	

תקציר סעיפים

- אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' משיבה מס' 1123 מיום 3.2.12.
אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' משיבה מס' 1124 מיום 10.12.12.
1. תוכנית - הר/ 1635 / ה : הגדלת שטח יציאה לגג ל- 40 מ"ר
 2. תוכנית - הר/ 2164 : שינויי יעוד קרקע-רח' הנוטע כפר שמריהו
 3. תוכנית - תא/ 3803 : הקמת מרכז תעסוקה - נחלת יצחק
 4. תוכנית - רג/ 1584 : מגורים רח' אלרואי
 5. תוכנית - ח/ 500 : דרום חולון

- אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' משיבה מס' 1123 מיום 3.2.12.
אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' משיבה מס' 1124 מיום 10.12.12.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

1. תוכנית - הר/ 1635 / ה : הגדלת שטח יציאה לגג ל- 40 מ"ר

לשוב ולדון בדיון פנימי

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

לשוב ולדון בדיון פנימי

מרחב תכנון מקומי תל אביב

3. תוכנית - תא/ 3803 : הקמת מרכז תעסוקה - נחלת יצחק

בהחלטת הוועדה למתן תוקף לתכנית מיום 3.9.2012, נקבע בסעיף 5 להתייחסות להערות מנהל התכנון: "תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים-יש לצרף לתכנית טבלת הקצאה בהתאם לאמור בתקנות איחוד וחלוקה".

לאור העובדה כי שטח התכנית הינו בבעלות אחת, התכנית הינה תכנית ללא איחוד וחלוקה, לפיכך מחליטה הוועדה לבטל סעיף זה בהחלטת הוועדה כאמור.

לתת תוקף לתכנית מתוקנת בהתאם לאמור לעיל.

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

מרחב תכנון מקומי רמת גן

4. תוכנית - רג/ 1584 : מגורים רח' אלרואי

מדובר בתכנית להקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג, התואם לסביבה הבנויה. המגרש הינו בייעוד מגורים ב/ 1 בשטח של 358 מ"ר, בו מוצע להגדיל את זכויות הבנייה, לנוכח מגבלות איחוד חלקות בהתאם לתכנית רג/ 588 /א/ 1.

1. להתנגדות מגישי התוכנית מר דוד לבנת, מר אפריים טל ומר אדי כספי

א. לטענה שיש להכיל את זכויות הבניה והגובה מכוח תמ"א/ 38 בנוסף לזכויות

המוצעות בתכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

מטרת התכנית היא להתאים את זכויות הבנייה והגובה במגרש לאלו שבמגרשים הגובלים,

תוך התאמת גובה המבנה לסביבה הקרובה – עד 5 קומות וחדרי יציאה לגג. בנוסף,

המבנה אינו עומד בקריטריונים של תמ"א/ 38 מאחר ומדובר במבנה בן קומה אחת.

2. להתנגדות דיירי רח' רוחמה 42, חלקה 683 גוש 6157

א. לטענה שמפלס קומת הגג בבניין המוצע גבוה ממפלס רצפת דירת המתנגדים, ועל כן

פרטיותם נפגעת – **לקבל את ההתנגדות בחלקה .**

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1127
שהתקיימה בתאריך 7.1.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

גובה המבנה המוצע תואם את התוכניות החלות בשכונה ואינו חריג לסביבת המגורים הבנויה. יחד עם זאת גובה קומה טיפוסית יצומצם מ-3.5 מ' ל-3.2 מ' ברוטו לצורך הנמכת גובהו הכולל של המבנה. כמו כן קובעת הוועדה שזכויות בנייה שלא ניתן לממש במסגרת קווי הבניין והגובה יתבטלו.

ב. לטענה ששינוי קו הבניין הצפוני של הבניין יפגע בפרטיות דיירי הבניין – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

קו הבניין הצפוני ייקבע ל-3.6 מ' בהתאם למרחק הבניין של המתנגד מגבול המגרש ולא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין זה. שינוי בקו הבניין הצפוני יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

ג. לטענה שאין לצמצם את קו הבניין לכיוון השצ"פ מאחר וצימצום זה יפגע במשתמשי הגינה הציבורית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

קו הבניין המערבי יקבע ל-3 מ'. תותר הבלטת מרפסות של 2 מ' מעבר לקו בניין זה. לטענה כי אין לבנות מרפסות ולפתוח חלונות לכיוון מגרש המתנגדים מאחר ויפגע בפרטיות הדיירים – **לדחות את ההתנגדות.**

הקמת מבנה מגורים, בשכונת מגורים, לא כל שכן במרחק סביר ממבנים אחרים, אינה כרוכה בפגיעה בפרטיות שונה מזו הגלומה ככלל בחיים בסביבה העירונית. בוודאי שאין בכך להצדיק פגיעה בדיירי הבניין המוצע ע"י מניעת פתחים בחזית מבנה מגורים.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

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

מרחב תכנון מקומי חולון

5. תוכנית - ח/500 : דרום חולון

לאחר שמיעת ההתנגדויות, הוועדה סיירה בשטח ובעקבותיהן החליטה לשקול שינויים בתכנית אשר יאפשרו הרחבת שטח פארק החולות דרומה, על חשבון שטחים לתכנון בעתיד ופיזור שטחים המיועדים לבניין, כפי שיפורט להלן. זאת בשים לב לערכיות שטח זה מחד, והתאמת הציפוף למגמות התכנון המחוזית והארצית, מאידך.

בהתאם לכך, שוקלת הוועדה לשנות את התכנית בהתאם לעקרונות הבאים:

א. יבטלו השטחים לתכנון והדרך המחברת ביניהם, למעט תא שטח 1000 ו-1001.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1127
שהתקיימה בתאריך 7.1.13 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- 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.
- ו. ככל הנדרש ניתן יהיה להרחיב את תא שטח 304 המיועד לשב"צ לכיוון דרום על חשבון תא שטח 665, כולו או חלקו.
- ז. 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.
- מגישת התכנית תגיש לוועדה המחוזית תוך 3 שבועות מקבלת החלטה לידיהם תשריט מתוקן בהתאם לעקרונות הנ"ל.
- הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת התשריט המתוקן.

מזכיר הועדה

יו"ר הועדה