

מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
ועדה מחוזית לתכנון ובניה ת"א

כ"ב באלול התשע"ה
6 בספטמבר 2015
תת 2015-6527

לכבוד

הנדון: תכנית מס' תא/ 5000 - "תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו"

ועדה להשלמת תכניות בישיבתה מס' 2015008 מיום 12.8.15 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:

רקע:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו החליטה על עריכת תכנית מתאר כוללת לעיר בשנת 2008, ובאפריל 2012 המליצה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה להפקיד את התכנית. החל ממועד זה ועד קליטתה בפועל של התכנית בוועדה המחוזית במרץ 2013, ערכה לשכת התכנון דיונים עם נציגי מינהל ההנדסה, משרדי ממשלה וגופים רלוונטיים אחרים לתיאום וקידום התכנית. הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים במרץ 2013, ובדצמבר אותה שנה התכנית הופקדה בפועל.

התכנית כוללת מספר מטרות ובהן שימור וחיזוק מעמדה של העיר, קידומה כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ולתעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, והצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל המקומי. התכנית קובעת כללים, הנחיות והוראות לעריכת תכניות מפורטות מכוחה, אך לא מבטלת תכניות מאושרות.

במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית כ- 300 התנגדויות, על ידי תושבים, יזמים, גופים ציבוריים ועירויות סמוכות. הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות במהלך חודש יוני 2014. לאור מספרם הגדול של המתנגדים ומורכבות כתבי ההתנגדות, מינתה הוועדה המחוזית כחוקר את מר זאב עמית, מתכנן ערים ועו"ד, לשמיעת ההתנגדויות וגיבוש דו"ח הכולל את תמצית ההתנגדויות ואת המלצותיו לגביהן. החוקר קיים 19 ישיבות לשמיעת ההתנגדויות בחודשים נובמבר 2014 - ינואר 2015.

דו"ח החוקר הונח בפני חברי הוועדה, אשר שמעה את החוקר ודנה בדו"ח בארבע ישיבות שהתקיימו במהלך החודשים מאי-יוני 2015. בתאריך 11.6.2015 החליטה הוועדה כי יפורסמו לציבור שינויים שונים שהיא שוקלת לערוך בתכנית, במסגרת סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה. במסגרת זו הוגשו עוד כ-30 התנגדויות. בתאריך 27.7.2015 החליטה הוועדה (בהתייעצות טלפונית) כי החוקר ישמע התנגדויות אלו, והשמיעה נערכה בתאריך 28.7.2015. הוועדה דנה בדו"ח החוקר השני (המשלים) בתאריך 12.8.2015, ומחליטה לתת תוקף לתכנית, בתנאים המפורטים להלן.

הוועדה מבקשת להודות לחוקר על עבודתו המקיפה והמעמיקה, ועל דו"חות בהירים, סדורים ומנומקים היטב.

א. הועדה מחליטה לקבל את המלצות החוקר שניתנו בדו"ח הראשי מיום 6.5.2015 ובדו"ח המשלים לפי סעיף 106(ב) מיום 6.8.2015, למעט בנושאים הבאים, בהם ההחלטה היא כדלהלן:

1. פרק 1 בדו"ח הראשי - טענות מהותיות-כלליות וסדרתיות:

1.1. סעיף 2, תכולת הרח"ק (מרפסות): הוועדה מקבלת את המלצת החוקר אך מוסיפה כי שטח זה ייועד למרפסות בלבד ובהוראות התכניות המפורטות ייקבע כי שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת מהוראות

- התכנית, וכי אם יוקמו מרפסות עבור דירות בקומת הקרקע הן יכללו בהיקף התכנית המותר. ראו עוד בסעיף א. 3.3 להלן.
- 1.2. סעיף 10, מנגנון הבוררות השמאי: **הוועדה מקבלת את המלצת החוקר** בכפוף לכך כי ייקבע בסעיף, כי פנייה למנגנון הבוררות תותנה בהסכמת הצדדים, וזאת נוכח עמדת הוועדה כי בהעדר הוראה מסמיכה בחוק, אין מקום לכפות הליך בוררות ללא שניתנה לכך הסכמה.
- 1.3. סעיף 15, שפת תכנית מפורטת עתידית: **הוועדה מקבלת את המלצת החוקר** אך מציינת כי סיפא ההמלצה לאחר המילים "מקומה של הערה זו" יימחק, כך שתותר גמישות במיקום ההערה.
- 1.4. סעיף 16, דיור בהישג יד: **הוועדה לא מקבלת את המלצת החוקר** וקובעת כי דיור בהישג יד יהיה על פי הקבוע בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ועל פי כל דין (הוועדה מפנה בהקשר זה להוראת סעיף 62א(ד) לחוק המונה את הוראות החוק לעניין הנושאים שתהיה ועדה מקומית מוסמכת לכלול בתכנית על אף האמור בתכנית כוללנית, ובין אלה, הוראות החוק לעניין תכניות לדיור בהישג יד). עם זאת, דיור בהישג יד לא יימחק מסעיף 3.1.3 (ג) (3) בהוראות התכנית, שם נקבע כי הוא מהווה אחד מהקריטריונים למעבר מהרח"ק הבסיסי לרח"ק המירבי.
- 1.5. סעיף 21, יחס בין מסמכי התכנית (וכן סיפא המלצה 158.1 בפרק 2): **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר** אך קובעת כי למען הזהירות לא תימחק מסעיף 1.4.3 בהוראות התכנית התיבה "במקרה של סתירה בין התשריט לנספחים יגבר התשריט" ויובהר כי הכוונה לנספחים המחייבים.
- הוועדה מבהירה כי לעת מתן תוקף לתכנית יש לוודא הלימה בין הדרכים המוצעות בתכנית תא/ 3700 המאושרת לבין הדרכים המוצעות בתכנית זו, הכלולות בתחום תכנית תא/ 3700.
- בנוסף, יש להוסיף הערה לנספח התחבורה, כי כל סימון שהינו מחוץ לתחום התכנית הינו כרקע בלבד ואינו מחייב.
- 1.6. סעיף 28, הנחיות מרחביות: **הוועדה מקבלת את המלצת החוקר** אך מציינת כי הוראת סעיף 145ד לחוק כפי שתוקנה בתיקון 101, טרם נכנסה לתוקפה. לפיכך, עד למועד כניסתו לתוקף של ההסדר בדבר הנחיות מרחביות, יחול ההסדר שבסעיף 3 לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), התשע"ד - 2014.
- 1.7. סעיף 29, בדיקה תכנונית מוקדמת: **הוועדה מקבלת את המלצת החוקר** אך מבהירה כי הוראות התכנית מוסיפות, ואינן גורעות, מכל הקבוע בחוק ובתקנות.
- 1.8. סעיפים 30 ו-31, נספח פרוגרמתי וצורך בצרכי ציבור, **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר** בתיקונים הבאים:
- א. יובהר כי מעמדו של הנספח הפרוגרמתי הינו מנחה שכן הנספח הפרוגרמתי בוחן בעיקרו את צרכי הציבור ברמה רובעית, בעוד תכנית מפורטת קובעת את שטחי הציבור בתחומה בלבד.
- ב. הנספח יעודכן בהתאם לשינויים, אם יהיו, ב"תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" ובתקנים רלוונטיים אחרים. ככל שהנספח יעודכן הדבר יפורסם על ידי הוועדה המקומית.
- ג. במסגרת חובת הדיווח התקופתי של הוועדה המקומית למתכנתת המחוז בסעיף 6.3 בהוראות התכנית, יימסר דיווח גם על עדכון הנספח.
- 1.9. סעיף 38, ההקשר המטרופוליני: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר** וקובעת כי התשריט המתארי של מעטפת העיר, אותו ממליץ החוקר להוסיף למסמכי התכנית כנספח, יוסף למסמכי התכנית רק אם קיים ממילא אצל עורכי התכנית; בנוסף לתשריט זה, יצורפו למסמכי התכנית כמסמכי רקע תצלום אוויר של שטח התכנית וסביבותיה ותשריט ייעודי הקרקע של תמ"מ 5. בנוסף לאלה, בהוראות התכנית ייקבע כי הבדיקה התכנונית המוקדמת לתכניות המצויות בגבול העיר או בסמוך לו, תתייחס גם למצב הקיים והמתוכנן ברשות השכנה, ככל שיידרש.
- 1.10. סעיף 49, שינוי ייעוד שטחי ציבור: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר** ומוסיפה כי באם יקודמו שתי תכניות במקביל, הראשונה לשינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי לייעוד סחיר, והשנייה לשינוי ייעוד קרקע מייעוד סחיר לשטח ציבורי, ייקבע בתכנית הראשונה כי תנאי למתן תוקף יהיה מתן תוקף לתכנית השנייה.

- 1.11 סעיף 50, סעיף הפטור בהתחדשות עירונית מהקצאה לצרכי ציבור: **הוועדה מקבלת את המלצת החוקר** אך קובעת כי בהוראות התכנית ייקבע שבמקרה שהוועדה המקומית תפטור תכנית מהקצאה לצורכי ציבור על פי סעיף 4.1.1 (ג) (1) או(2), הדבר ייעשה מטעמים מיוחדים שיירשמו בהחלטה.
- 1.12 סעיף 51, כיכרות, דופן כיכר ומרחב ציבורי: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר**. נוסחו של סעיף 2 בהמלצת החוקר יהיה: "מומלץ כי לאחר אישור תא/ 5000 ייערך ויאושר מסמך מדיניות שיזהה את המקומות הראויים ויתווה עקרונות והוראות מיוחדות".

2. פרק 2 בדו"ח הראשי - עיקרי ההתנגדויות וההמלצות:

- 2.1 סעיף 4, בית עלמין מוסלמי: החוקר ממליץ לשנות את אזור הייעוד מ"שטח פתוח עירוני" ל"בית עלמין". מאחר ובית העלמין מוקף על ידי "אזור לתכנון בעתיד" שעבורו יש לערוך שינוי לתמ"מ 5, **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר**, וקובעת כי כדי להשיג את המטרות עליהן עמד החוקר, שטחו של בית העלמין יסומן אף הוא כ"אזור לתכנון בעתיד" וכי במסגרת התכנון שיערך יבחן גם הנושא של הסדרת בית העלמין. ראו עוד בסעיף א. 2.4 להלן.
- 2.2 סעיף 6.2, סימון רת"צים, מת"צים ונת"צים במסמכי התכנית: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר**. בנספח התחבורה לתכנית יסומן המצב הקיים ותתווסף הערה כי סימון זה הינו רקע בלבד.
- 2.3 סעיף 6.15, הגדרת "אזור העדפת הולכי רגל": החוקר הציע שתי אפשרויות אך לא פסק איזו מהן עדיפה. הוועדה קובעת כי ההוראות התכנוניות שבהגדרת המונח תירשמה בסעיף 3.8.6 (ב) בהוראות התכנית.
- 2.4 סעיף 8.2, בעניין השטח לתכנון בעתיד בסמוך לצומת חולון: החוקר מציע התווית אזורי ייעוד בתשריטת תכנית המתאר. **הוועדה דוחה המלצה זו** וקובעת כי תכנון המתחם ייעשה לאחר השינוי הנחוץ בתמ"מ 5 ולאחר הכנת "תכנית צל", שתיערך בשיתוף או בתיאום עם הוועדה המקומית חולון. ראו עוד בסעיף א. 2.1 לעיל.
- 2.5 סעיף 12, בינוי במתחם חברת החשמל 501ג': **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר**. מחד הוועדה מסכימה עם החוקר כי אין זה ראוי לאפשר במתחם הנדון הקמת מגדל בן 41 קומות (או 40, כמבוקש בהתנגדות מהנדס העיר), מאידך, הוועדה סבורה כי ניתן למקם על "דרך בגין" בינוי גבוה מהמותר בשכונה. לפיכך קובעת הוועדה כי מספר הקומות במבנים במתחם יהיה עד 8, במבנים לאורך רחוב "החשמל" עד 6, וכן תותר הקמת מבנה יחיד בן עד 15 קומות לאורך "דרך בגין", אותו יהיה ניתן להגביה לעד 25 קומות בתכנית שתחול על המתחם כולו, שתכלול את הציר הירוק שעתיד לעבור במתחם, את שימור המבנים במתחם, תוך שילוב של הבינוי הנמוך במרקם השכונתי הקיים.
- 2.6 סעיף 15, מסמך מדיניות להיקף ופרישת תחנות ומתקני משטרת ישראל, מד"א וכיבוי אש: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר** וקובעת כי במקביל להכנת מסמך מדיניות לעיר תל אביב-יפו, יש להכין מסמכי מדיניות לכלל הערים במחוז כמו גם מסמך מדיניות מטרופוליני, מאחר והשירותים הניתנים על ידי גופים אלו אינם כפופים לגבולות מוניציפליים.
- 2.7 סעיף 16, מתחם המלונאות מדרום לנמל יפו: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר** וסבורה כי יש מקום לשקול את הצורך בתכנון מחודש לאזור שבין נמל יפו ל"פארק המדרון" (מגרש 51 בתכנית המאושרת תא/ 2378 א'), להגדלת המרחב הציבורי והטיילת החופית. הוועדה סבורה עם זאת כי אין מקום לפגוע בעיקרון אי-ביטול תכניות מאושרות המעוגן בתכנית המתאר, וקוראת לוועדה המקומית ו/או לרשות מקרקעי ישראל ליזום תכנית חדשה למגרש. המגרש יסומן בתשריטת כ"אזור לתכנון בעתיד" ובטבלה 5.4 בהוראות התכנית ייקבע כי בתכנון עתידי של מגרש 51 תישקל הרחבת השטח הפתוח והעצמת המרחב הציבורי.
- 2.8 סעיף 18.12, קציבת זמן לשימושים זמניים: **הוועדה מקבלת את עמדת החוקר** כי נושאים של נקיטת אמצעים למניעת מטרדים והשבת המצב לקדמותו נכון שיוסדרו בתכנית מפורטת עתידית, אך **סבורה** כי נכון לקבוע בסעיף 3.6.1 (ג)(3)(ב) בהוראות התכנית הוראה כי תכניות לשימושים זמניים במרחב הציבורי תקבענה הוראות בעניינים אלה.

- 2.9 סעיף 18.110, הצורך בחוות דעת וועדת השימור: הוועדה מציינת כי קביעת אתר לשימור יכולה להתבצע בתכנית בסמכות ועדה מקומית, שלא בדרך הקבועה בתוספת הרביעית, ובמקרה של ביטול סימון שכזה, מפנה היא לסעיף 9.25 להמלצות החוקר.
- 2.10 סעיף 20.4, נספח התחבורה: למסמכי התכנית תתווסף הערה כי סימון תוואי קווי המתע"ן בנספח התחבורה הינו בהתאם למאוסר בתכניות ארציות ומחוזיות.
- 2.11 סעיף 20.17, ביטול "מסחר 2" ברחוב "אלנבי": הוועדה דוחה את המלצת החוקר, וקובעת כי הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים, של שימושי "מסחר 2" ברחוב. ראו עוד בסעיף א. 3.1 להלן.
- 2.12 סעיף 29.2, בינוי מעל מוקד תעסוקה מקומי קיים: החוקר הבהיר לוועדה כי בקבלת הטענה בחלקה כוונתו היא כי תוגבל הבנייה בכלל מוקדי התעסוקה הקיימים אך אין הוא מקבל את בקשת המתנגדים לאסור כליל תוספות בניה במוקד ברחוב "ברקאי".
- 2.13 סעיף 52.7, אופיו של רחוב "טשרניחובסקי": לדחות את המלצת החוקר. הוועדה סבורה כי מכיוון שב"אזור מגורים בנייה מרקמית" ניתן לאפשר שימושי מסחר 1 בקומת הקרקע, אין הכרח לקבוע חזית מסחרית ברחוב זה.
- 2.14 סעיף 56, שכונת "ידידיה": הוועדה דוחה את המלצת החוקר אך מקבלת את מהותה, בדבר הצורך בקידום פתרון תכנוני שיאפשר ציפוף ואיכות מגורים בקרבה לפארק בגין. הוועדה סבורה כי לאור מורכבות התכנון המפורט הנובעת מבעיות ניקוז, בעלויות ועוד, יש לקדם תכנון מפורט בו יילקחו בחשבון כל המרכיבים, ולכן לא ניתן לקבוע במסגרת תכנית המתאר קביעות תכנוניות שמשנות את המצב הקיים.
- 2.15 סעיף 90.1, הגבלת האפשרות לבניית תחנות תדלוק חדשות בעיר: הוועדה דוחה את המלצת החוקר. הפעלת שיקול הדעת המוקנה בתמ"א 18/4, שלדעת החוקר הייתה צריכה להיעשות לעת קידום תכנית מפורטת או היתר בנייה, נעשתה באופן כוללני לעת גיבוש מסמך המדיניות, שלדעת הוועדה קובע פיזור מתאים של תחנות תדלוק בעיר. הוועדה המחוזית נתקלת בעבודתה במקרים רבים בהם קיומן של תחנות תדלוק בלב המרקם העירוני פוגע בכוונות תכנוניות חשובות כגון התחדשות עירונית, ולפיכך קוראת לכל העיריות בתחומי המחוז לקדם מסמכי מדיניות בנושא.
- 2.16 סעיף 90.2, המשך קיומן של תחנות תדלוק בתכניות עתידיות: הוועדה מקבלת את המלצת החוקר אך מציינת כי שילוב תחנות תדלוק בתכניות מפורטות עתידיות מכוח תכנית זו תתאפשר רק במקום בו הדבר תואם את הוראות תכנית זו.
- 2.17 סעיף 94.1, מתקנים ביטחוניים: הוועדה סבורה שיש לכלול בהוראות התכנית הוראה כללית ביחס לשטחים ביטחוניים, כפי שגם מתחייב מהוראות תמ"מ 5. לכן מחליטה הוועדה כי במקום ההמלצה הנקודתית לגבי המתחם הספציפי, תתווסף להוראות התכנית הגדרה של שטחים ביטחוניים שתפנה להגדרה בתמ"מ 5. בנוסף תתווסף הוראה כאמור בסעיף 9.6.3 (3) לתמ"מ כמתחייב מהוראת סעיף 9.6.3 (ד) לתמ"מ ותתווסף הוראה כללית כי אין בתכנית זו לפגוע במעמדם של שטחים ביטחוניים ויחול עליהם האמור בסעיף 9.6 לתמ"מ.
- 2.18 סעיף 132.13, תעסוקה לנשים מסורתיות ביפו: הוועדה מקבלת את המלצת החוקר בחלקה, וקובעת כי באזורי תכנון ביפו הכוללים שיעור משמעותי של אוכלוסייה מוסלמית, מקום בו נדרשת עריכת מסמך מדיניות הוא יכול גם התייחסות לנושא ההיבט של תעסוקת נשים מסורתיות.
- 2.19 סעיף 158.5, מעבר מרח"ק בסיסי למירבי באזור תכנון 802: הוועדה דוחה את המלצת החוקר אך סבורה כי לאור הטעמים שציינו, נכון לשנות את ניסוח ההוראה, כך שייקבע כי ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים, ובכל מקרה לא מעל הרח"ק המירבי.
- 2.20 סעיפים 171.2-171.3: החוקר הודיע לוועדה כי ההתנגדות הכלולה בסעיפים אלו נמשכה והכללתם בדו"ח נעשתה בטעות. לפיכך הוועדה מורה כי יש לראות את הדו"ח כאילו אינו כולל המלצות אלו.
- 2.21 סעיף 177, דרום גלילות: הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר. תשריט תכנית המתאר לא ישונה, אך בטבלה 5.4 להוראותיה יוסף לגבי אזור תכנון זה כי רחוב וצורת הרצועות של אזור ייעוד "אזור מגורים

בבנייה רבת קומות" המסומנות בתשריט אינו מחייב, שינוי בהן לא ייחשב כשינוי לתכנית המתאר, והן ישונו ככל שיידרש בתכנון המפורט לצורכי בינוי המגורים ושירותי הציבור הנדרשים לשכונה החדשה.

2.22 סעיף 178, התחנה המרכזית החדשה: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר**. בתכנית המתאר ייקבע מתחם תכנון 802'א עם הוראות מיוחדות, בגבולות שקבע החוקר בס"ק 3 בהמלצתו; למתחם התכנון יוכן מסמך מדיניות כולל, שיתייחס בין היתר לשימושי המימוש, וממנו יגזרו תכניות מפורטות; מסמך המדיניות יאושר על ידי מוסד התכנון שבסמכותו יהיו התכניות המפורטות. הוועדה דוחה את יתר המלצות החוקר (ובכלל זה את המלצתו בדו"ח בפרק 3 סעיף 9). הוועדה מציינת כי הוראות הבנייה במתחם וזכויות הבנייה יתוקנו לפי התנגדות מהנדס העיר (סעיף 15 לפרק 2).

2.23 סעיף 189 בדו"ח החוקר, "כיכר אתריס": **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר** אך מבהירה כי הרח"ק ומספר הקומות בהם נקב החוקר הינם המקסימליים, ובתכנית המפורטת יכולים שיקבעו רח"ק ו/או מספר קומות נמוכים יותר (ולמעשה אמירה זו נכונה לשטח התכנית כולו). עוד מזכירה הוועדה כי לעת קידום תכנית מפורטת יהיה צורך בהכנת מסמך מדיניות למתחם חופי, בהתאם לסעיף 5.2.2 בתכנית המתאר.

3. פרק 3 בדו"ח הראשי - התנגדות מהנדס העיר:

3.1 סעיף 2, שימושים בחזית מסחרית: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר** וקובעת כי שימושי "מסחר 2" יותרו בחזיתות מסחריות של צירים מעורבים בלבד, ולא בכלל הרחובות בהם מסומנת חזית מסחרית; שימוש "מסחר 2" יותר בכפוף להכנת מסמך מדיניות לאותו קטע רחוב, שיקבע האם נכון לאפשר שימושים אלה, ואת מינון ותמהיל השימושים, כך שימנעו מטרדים. בנוסף, גם ב"מסחר 2" תהיה חובה להקים חזית מסחרית פעילה אל הרחוב, כך שתפקודו לא ייפגע. בסמכותה של הוועדה המקומית יהיה לקבוע בתכנית כי בחזית מסחרית של ציר מעורב מסוים, כולו או חלקו, לא יותרו שימושי מסחר 2.

3.2 סעיף 3, תקן החניה: **הוועדה דוחה את המלצת החוקר**. סעיף 3.8.7 (ב) בהוראות התכנית יקבע שתקן החניה התקף ייקבע כתקן מחייב ומירבי בכפוף לכל דין.

3.3 סעיף 7, ריכוז אפשרויות החריגה מהרח"ק המרבי: **הוועדה מקבלת בחלקה את המלצת החוקר**. לגבי ההמלצה בסעיף 7.3, העוסקת בגודל ממוצע ומירבי למרפסות, הוועדה דוחה את המלצת החוקר ומקבלת את התנגדות מהנדס העיר כך שייקבע גודל מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובממוצע של עד 12 מ"ר; בנוסף הוועדה מוסיפה כי יובהר באופן כללי כי האפשרות לחריגה מהרח"ק אינה מתירה כשלעצמה לחרוג מיתר המגבלות הקבועות של תכנית ומספר קומות. יובהר עוד כי הוראה זו כשלעצמה אינה מונעת לאשר בתכנית הקמת מרפסות בשטח גדול יותר, אך שטח עודף זה ייכלל ברח"ק.

סעיף 3.1.4 (ה) בהוראות התכנית ינוסח כך ששטחי המרפסות בהיקף שנקבע בהתנגדות לא ייכללו בחישוב הרח"ק, בהתאמה להמלצת החוקר בחלק הכללי.

3.4 בסעיף 8, **הוועדה מקבלת את המלצת החוקר** כי האמור בסעיפים 23 ו-36 לפרק 1 בדו"ח הראשי נותן מענה למבוקש בסעיף 75(ב) ולכן קובעת כי התיקון המבוקש בסעיפים 75(ב) ו-75(ג) להתנגדות לא יתקבל.

4. דו"ח החוקר המשלים, לפי סעיף 106(ב):

4.1 סעיף 2.7, היחס בין תא/ 5000 לתכנית רובע 4 (תא/ 3729 /א): **הוועדה מקבלת את המלצת החוקר** בס"ק 4-1 אך סבורה כי יש לדייק בניסוח המלצתו בס"ק 5, וקובעת כי יובהר בטבלה 5.4 בהוראות התכנית כי תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה. הוראה זו תחול גם ביחס לתכנית רובע 3 (תא/ 3616 /א).

עוד יובהר במסמכי התכנית כי עד לכניסתן לתוקף של תכנית רובע 3 או רובע 4 (או תכניות חלופיות במקומן), לא תחשב תא/ 5000 כתכנית כוללת לגבי מבנים הנכללים בתכניות אלה כפי שהופקדו.

ב. נושאים נוספים בהם החליטה הוועדה:

1. ביחס להתנגדות מהנדס העיר:

- 1.1 סעיף 3 בהתנגדות מהנדס העיר בדבר הצורך באישור ולח"ף בתכנית מפורטת עתידית: ניסוח ההוראה יהיה בהתאם לניסוח של סעיף 4(א) לתוספת השנייה לחוק.
- 1.2 סעיף 17 בהתנגדות מהנדס העיר: המילים "כגון על ידי קירוי כבישים משוקעים" יימחקו, כדי להותיר גמישות בשלב התכניות המפורטות. הוועדה מדגישה כי אין בסעיף זה כדי לגרוע מחובת העירייה והוועדה המקומית לפעול לפי כל דין בכל הנוגע להקמת שטחים ציבוריים.
- 1.3 סעיף 45 ו-51 בהתנגדות מהנדס העיר המבקשים להטמיע למבני ציבור את הוראת סעיף 62(א)(11): ניסוח ההוראה בתכנית יהיה בהתאם לנוסח הסעיף בחוק, כי היא תחול במגרשים לצרכי ציבור שהם מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית.
- 1.4 בסעיף 48 בהתנגדות מהנדס העיר מוצע לשנות את סעיף 3.5.1(ג)(3)(א) כדלקמן: "תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 5 דונם, תקבע בנוגע למגרש הוראות לבנייה של חנייה ציבורית תת קרקעית..." - **לדחות את ההתנגדות.**
- אין מגרשים רבים למבני ציבור ששטחם עולה על 5 דונמים. סעיף 3.5.1(ג)(3)(ב) בהוראות התכנית, בתיקון המבוקש להלן, מאפשר לוועדה המקומית גמישות בהקמת חניון עד כדי ויתור על הקמתו.
- 1.5 בסעיף 49 בהתנגדות מהנדס העיר מוצע למחוק את הסיפא של סעיף 3.5.1(ג)(3)(ב) החל מהמילים "וזאת בגין חוסר יכולת..." ועד הסוף - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- יש להוסיף, במקום הסיפא שמבוקש למחוק, את המילים "מנימוקים שיירשמו".
- 1.6 סעיפים 25-26 בחלק 2 להתנגדות מהנדס העיר, אזורי תכנון 301/401, רחוב "אבן גבירול" מחוץ לאזור ההכרזה - **לדחות את ההתנגדות.**
- לרחוב מקודמת תכנית מפורטת (507-0292060), בחודש יוני 2015 החליטה הוועדה המחוזית בדבר פרסום הכנת תכנית ונקבעו תנאים להוצאת היתרי בנייה; הבקשות בסעיפים אלו אינן תואמות לפרסום זה.
- 1.7 סעיף 75 בחלק 2 להתנגדות מהנדס העיר, אזור תכנון 203, הגדלת השטח המיועד למבני ציבור במעוז אביב - **לדחות את ההתנגדות.**
- שכן הבקשה עומדת בניגוד לסעיף 9.1.3 א' בתמ"מ 5 המאפשר הגדלת שטחים המיועדים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים, אך לא הקטנתם, גם לא של זה לטובת זה.
- 1.8 סעיף 80 בחלק 2 להתנגדות מהנדס העיר, אזור תכנון 301, חצי האי הירקוני - **לדחות את ההתנגדות.**
- אין בסמכות הוועדה לקבל החלטה הסותרת את שנקבע במוסד תכנון הגבוה ממנה בהיררכיה (ולח"ף).

2. נושאים שונים:

- 2.1 מטלות ציבוריות: התנגדויות שונות עסקו במנגנונים הקבועים בתכנית המתחייחים לקביעת שטחים מבוניים לצרכי ציבור. החוקר התייחס לנושאים אלה במסגרת המלצותיו, וכמפורט לעיל, הוועדה אימצה את המלצותיו בתיקונים שונים. יחד עם זאת, רואה הוועדה להוסיף ולהדגיש, כי במציאות של יצירת ציפוף עירוני, ומיעוט מגרשים פנויים שניתן ליעד לצרכי ציבור, מתן אפשרות לשילוב של שימושים ציבוריים במבנים הינו הכרחי, ומהווה איזון ראוי בין אינטרסים ציבוריים חשובים. אין המדובר במטלה ציבורית, אלא בהוראות תכנוניות שנועדו לאפשר יצירת שטחי ציבור מספקים לצרכי העיר הגדלים נוכח הציפוף הגדל - הן בשימושי מגורים, והן בשימושים אחרים.
- 2.2 בסעיף 4.1.1(ד)(2)(א): הוועדה סבורה כי כדי לאפשר גמישות נוספת בהקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, מקום בו לא ניתן להקצות מגרש נפרד, תתווסף אפשרות להקצאת שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור. במקרה כזה, תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע בתכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה קביעת מנגנון שיבטיח תחזוקה הולמת של שטח הפתוח האמור.

- 2.3 הקצאת מגרשים לצורכי תשתיות פסולת: כל ועדה מקומית נדרשת להקצות בתחומה שני מגרשים (אחד בגודל 8 ד' והשני בגודל 15 ד'). בתחומי תל אביב-יפו הוקצו מגרשים אלו בנווה שרת מזרח (מסומן בנספח התשתיות) ובמרכז הלוגיסטי בצומת חולון (לא מסומן מאחר והאזור מוגדר לתכנון בעתיד, אולם מיועד לכך בתכנית מאושרת). בטבלה 5.4 בהוראות התכנית תתווסף עבור שני אזורי התכנון (211 ו-707) הוראה שתקבע כי יש להבטיח שטח כאמור לצורך הקמת אתר תשתיות הפסולת, אלא אם תובטח הקמתו במיקום אחר.
- 2.4 הערות לסעיפים בהוראות התכנית:
- א. יובהר בסעיף 1.6 בהוראות התכנית כי שימושי מסחר או תעסוקה מדרגה נמוכה נכללים בדרגה הגבוהה יותר.
- ב. סעיף 2.5.3 לתכנית: יתווסף סעיף קטן (ג) בו יירשם כי בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע תקופת המקסימום לחריגה כמובנה בסעיף 178 לחוק למבנים או שימושים שאינם תואמים את התכנית המפורטת שתערך מכוח תא/5000.
- ג. לסעיף 3.7.3(א) בהוראות התכנית יתווסף כי במסמך המדיניות בו יקבעו מתחמים לעידוד מלונאות ייקבע תמהיל המלונאות המינימלי בייעוד משולב במלונאות.
- ד. יש לתקן את סעיפים 3.8.2 (ג)(1) ו-3.8.2 (ד)(2) על ידי הוספת הסיפא: "לרבות שמירה על רצועת התכנון". יש לתקן את סעיפים 3.8.2 (ג)(2) ו-3.8.2 (ד)(3) על ידי הוספת המילים המודגשות: "קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק...".
- ה. יובהר בסעיף 3.8.5(ג)(1) בהוראות התכנית כי זכויות הבנייה של 200 מ"ר הן לכל מתח"ם.
- ו. סעיף 4.1.1 בהוראות התכנית: תתווסף הוראה לפיה הוועדה רשאית לקבוע בתכנית את המנגנון להעברת השטחים הציבוריים לבעלות העירייה ולרישום - בין אם בדרך של הפקעה, הפרשה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת.
- ז. סעיף 4.1.1(ג)(3) יובהר כי ההקצאה היא לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור, כדי לאפשר גמישות בבחירה של אחד השימושים או שניהם.
- ח. לאור דיונים בלשכת התכנון על תכנית האב לביוב עלה הצורך לשנות שני תתי-סעיפים בסעיף 4.6.5 בהוראות התכנית:
- תת-סעיף (ג) הקובע את הקריטריונים להתייחסות הבדיקה התכנונית המוקדמת לנושא תשתית הביוב: הוועדה קובעת כי בדיקה זו תיעשה עבור תכנית הכוללת 200 יח"ד ומעלה או 50,000 מ"ר תעסוקה ומעלה או שילוב יחסי שלהם. בנוסף, ככל שיצטברו באזור תכנון מסוים תכניות שאינן נדרשות לבדיקה על פי הקריטריונים בהיקף האמור, תעביר הוועדה המקומית לתאגיד המים והביוב דיווח על היקף הבינוי המצטבר. הוועדה מזכירה כי סעיף 6.3 בהוראות התכנית קובע הוראות להגשת דיווח תקופתי על יישום התכנית, וכי בסעיף 3.24 בפרק 2 בדו"ח החוקר הומלץ כי דיווח התקופתי יכלול התייחסות למצב התשתיות, והוועדה מקבלת המלצה זו.
 - תת-סעיף (ז): שטח תחנת השאיבה ייקבע על ידי הוועדה המקומית בהתחשב בטכנולוגיה בה ייעשה שימוש ובאפשרות מיקום התחנה עם תשתיות נוספות.
- ט. בסעיף 6.2(א) תתווסף הוראה כי הוועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית הוראה המאפשרת לה להאריך את המועד במספר שנים נוספות שייקבעו, ובלבד שהחלטה על הארכת המועד תתקבל בתוך תקופת התכנית.
- 2.5 הוועדה רשמה בפניה את הודעת יושבת-ראש הוועדה כי אפשרה בחודש מרץ 2015 לעו"ד טויסטר להגיש התנגדות מאוחרת, וכי התנגדות זו הועברה לבחינת החוקר, אך לא הועברה לקבלת התייחסות הוועדה המקומית עקב המועד בו הוגשה. הוועדה מאמצת הודעה זו ואת המלצת החוקר בהתייחס להתנגדות זו ששולבה בדו"ח (הוועדה מציינת כי אין המדובר בהתנגדות פורמלית, נוכח מועד הגשתה).

- 2.6 בפני הוועדה הוצגו מכתביו של עו"ד משה שוב בהתייחס לשמיעת התנגדותו לגבי חלקה 3 בגוש 6618. הוועדה אינה סבורה כי נפל כל פגם בדרך ניהול הליך שמיעת ההתנגדויות בהיבט זה ואינה סבורה כי יש מקום לזמנו להישמע. הוועדה מציינת כי ההתנגדות הוקראה בפני החוקר, נבחנה לגופה והוכרעה.
- 2.7 תתווסף הוראה לפיה כל מקום בתכנית שנקבעו תנאים להפקדת תכנית עתידית, תנאים אלה יחולו גם לעת אישור אותה תכנית, ככל שחלו שינויים בתכנית לאחר הפקדתה המחייבים זאת.

ג. כללי:

1. הוועדה, לאחר שהוצג בפניה כי לא נערך פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק באתר האינטרנט של משרד הפנים תחת המדור "הודעות בענייני תכנון ובנייה", אלא בעמוד התכנית בלבד, מחליטה - למען הזהירות ולמען הסר כל ספק - כי ייערך פרסום כאמור. פרסום החלטה זו יעוכב עד חלוף 21 יום מעריכת הפרסום. ככל שלא תוגשנה התנגדויות נוספות - החלטה זו תפורסם. ככל שתוגשנה התנגדויות נוספות, תקבע המזכירות דיון נוסף אליו יזומנו המתנגדים הנוספים וכן החוקר. לקראת אותו דיון תחליט הוועדה האם המתנגדים יישמעו על ידי החוקר לבדו או על ידי הוועדה.
2. לשכת התכנון תוודא קיום כל התנאים לתוקף שנקבעו בהחלטות ההפקדה.
3. הוועדה מפנה את תשומת לב הוועדה המקומית לנושאים המצוינים בפרק 5 בדו"ח החוקר הראשי, כדי שתשקול כל נושא בעתו.
4. הוועדה מבהירה, למען הסדר הטוב, כי מקום בו כולל דו"ח החוקר המלצות שלא נדונו במפורש בהחלטתה, ועומדות בניגוד להחלטה, האמור בהחלטה גובר, ויראו את ההמלצה כאילו נדחתה כולה או חלקה, בהתאמה.
5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

לתת תוקף לתכנית, בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: יש להגיש מסמכים מתוקנים ללשכת התכנון תוך 4 חודשים מקבלת ההחלטה לידכם.

בכבוד רב,
גילה אורון
יו"ר הוועדה המחוזית

- ניתן לעיין בהחלטת וועדה זו, בדו"חות החוקר ובהתנגדות מהנדס העיר באתר משרד הפנים, שכתובתו www.mavat.moin.gov.il. יש להקיש בשורת "מספר": תא/ 5000.
- כמו כן, יימצאו עותקי הדו"חות ויועמדו לעיון הציבור בשעות העבודה המקובלות בארכיב הוועדה המחוזית תל-אביב ובמנהל ההנדסה של עיריית תל אביב-יפו.
- עותקים מקוריים של הדו"חות שמורים במשרדי הוועדה המחוזית ונוסחם הוא המחייב.