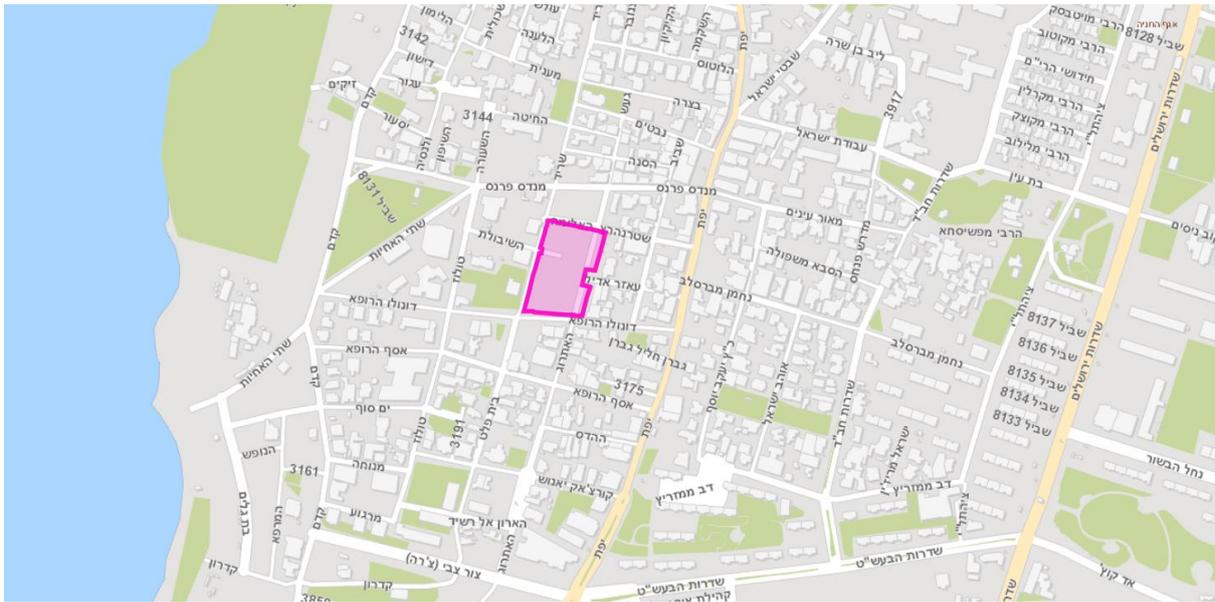


דראפט זה כולל פירוט ההתנגדויות לתכנית, דברי מענה והמלצות. בנוסף, דראפט זה מכיל דראפטים קודמים הכוללים דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מה 20.07.2020 לאשר שוק האתרוג, דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מה 20.07.2020 לאשר להפקדה את תכנית שוק האתרוג, דיון בתכנית בוועדה המקומית, דיון בהתנגדויות ודיווח לוועדה המקומית על ביטול התכנית בוועדת ערר והגשת התכנית לוועדה המחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

מיקום: מצפון: רח' האלומה ורח' שטרנהרץ, מדרום: רח' דונלו הרופא, ממזרח: רח' עזאר אדיל, ממערב: רח' בית פלט.



כתובות- דונלו רופא 11-15, בית פלט 5-11, עאזר אדיל 1,2, האלומה 8,10, השיבולת 11,13, שטרנהרץ 4, האתרוג 58.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8997	מוסדר	חלק	5-10,18,78	55,62,79,88

שטח התכנית: 6939 מ"ר

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ

בעלות: פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל: שטח פתוח ללא בנייה, המשמש כחורשה זמנית וחנייה זמנית בלב שכונת עגימי ביפו, בבעלות פרטית, בין רחובות אלומה/שטרנהרץ, בית פלט, דונלו הרופא והאתרוג.

מדיניות קיימת:

תא/5000 - מתאר העיר:

תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה, רח"ק בסיסי 1, רח"ק מרבי 3, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יח"ד לדונם.

נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 4 קומות, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות עיצוב יפו: הגדרת אופי הבינוי והתאמתו למרקם הייחודי הקיים בסביבתו.

מצב תכנוני קיים:

מגרש : גוש : 8997 חלקי חלקות : 55,62,79,88 חלקות בשלמותן : 5-10,18,78

תב"ע תקפה : תכנית מפורטת מס' 2660 עגימי

יעוד קיים : אזור מסחר ומגורים

שטח התכנון : 6939 מ"ר

זכויות בניה : שטח עיקרי למגורים/משרדים : 4000 מ"ר, שטח עיקרי למסחר : 3000 מ"ר

שטח שירות : 1750 מ"ר (25% מהעיקרי), שטח שירות מתחת לקרקע : לפי תכנית ע'

גובה : עד 10.5 מ, תותר בניה מעל גובה זה, אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הבינוי

משתלב באופי הסביבה. בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני, לאורך הרחוב, בשטח

שלא יעלה על 50% וגובה שלא יעלה על 3 מ'.

מס' יח"ד : עד 40 יח"ד. / תכסית : 70%

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון : הקמת מבנים בבנייה רוויה בשכונת עגימי תוך הקמת 131 יחידות דיור, מתוכן 10 יחידות בבעלות העיריה לצורך דיור בר השגה. התכנית קובעת תוספת בנייה לשימוש מגורים ומפחיתה את שטח הבנייה לשימוש מסחרי. כמו כן, התכנית משנה את התוואי הקיים של זיקת ההנאה לציבור בתחומה, תוך שמירה על גודלו. בבינוי בן עד 6 קומות הכולל הגדרת נסיגות בקומות העליונות, כאשר בבניינים המערביים שתי קומות העליונות בנסיגה, ובבניינים המזרחיים קומת הגג בנסיגה. הרח"ק המבוקש הינו 2.12.

התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים :

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ב. קביעת הוראות לבניה בו זמנית של כל המגרשים בתכנית, כולל חניון משותף.

ג. קביעת שטח דירה כולל ממוצע שלא יפחת מ 80 מ' כולל, עיקרי ושירות ללא שטחי מרפסות וללא שטחי שירות משותפים.

ד. הרחבת דרך ברחוב שטרנהרץ-האלומה לפי סעיף 62א(א)(2).

ה. קביעת הוראות תנועה וחניה.

ו. הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה מ - 40 יח"ד ל - 131 יח"ד, מהן 10 יח"ד יועברו לבעלות העירייה לטובת דיור בר השגה עפ"י חוזה שיחתם בין הצדדים.

ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5), הכולל קוי בניה לפי סעיף 62א(א)(4), קביעת מס' קומות שלא יעלה על 6 קומות וגובה מבנה של עד 23 מ' לפי סעיף 62א(א)(9) כל חריגה מגובה ומספר הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ח. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע וקביעתם לפי השימושים השונים.

ט. שינוי ייעוד קיים ממגורים ומסחר למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

שטח שירות		שטח עיקרי		ייעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
עפ"י ע' 1	3560	-	8900	מגורים
	250	-	1000	מסחר

נתונים נפחיים :

מספר קומות :

- עד 6 קומות (כולל ק"ק וק' גג בנסיגה) בחלק המזרחי בצמוד לרח' האתרוג והצפוני בצמוד לרח' שטרנהרץ/האלומה.

- עד 6 קומות (כולל ק"ק ושתי ק' עליונות בנסיגה) בחלק המערבי בצמוד לרח' בית פלט.

גובה : מרבית בתחום התוכנית הינו 23 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לכל בנין. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.

קווי בניין : מצפון – לרחוב שטרנהרץ 0 מ'-

ממערב – לרחוב בית פלט – 3 מ'

ממזרח – לרחוב עזאל אדיל - 0 מ' ולכיוון הבתים השכנים 3 מ'

מדרום – לדונולו הרופא – 3 מ'

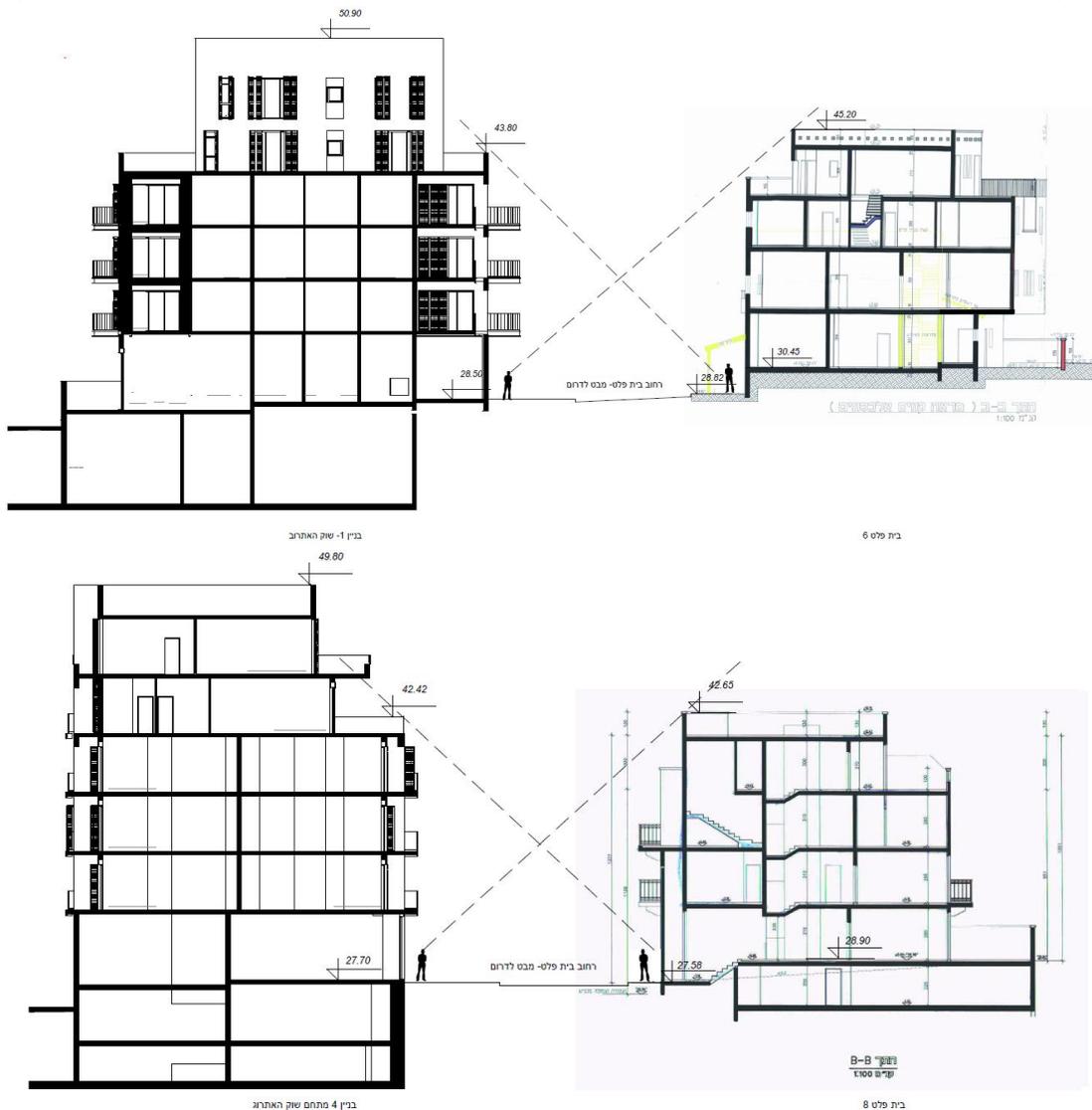
יח"ד : 131 יח"ד בשטח כולל (עיקרי ושירות, לא כולל שטחי גזוזטרות ושטחי שירות משותפים) ממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות.

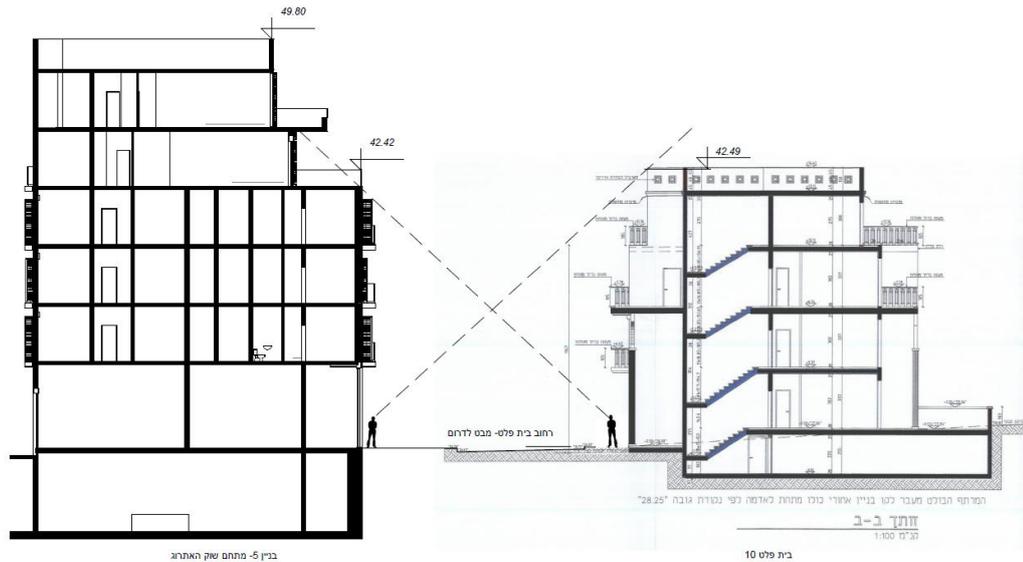
עקרונות התכנון

תכנון פרויקט עבור מגורים ומסחר בקומת הקרקע המייצר דופן מסחרית כלפי רחוב בית פלט וכיכר מסחרית לכיוון השצ"פ הקיים ברחוב בית פלט ודונלו הרופא. הפרויקט מכיל בתוכו מעבר פנימי בזיקת הנאה המחבר את הבלוק מדרום לצפון וממזרח למערב. מסת הבנייה מחולקת ל-7 בניינים אשר הכניסה אליהם מכיוון זיקת ההנאה דרך חצר משותפת. גובה הפרויקט עומד על 6 קומות בסה"כ. שטח זיקת ההנאה עפ"י הוראות התכנית התקפה יהיה לכל הפחות בגודל של 2000 מ"ר ויפותח כמעבר ציבורי המגשר על פערי הטופוגרפיה בין הרחובות בכדי לאפשר מעבר פתוח ומגונן, לא תתאפשר הקמת גדרות ושערים בשטח זיקת ההנאה.

גבהים אבסולוטיים – מצב קיים / מצב מוצע

בחתכים אלה, גבהים אבסולוטיים של הבינוי הקיים, כפי שמופיע בהיתרי הבנייה ושל הבינוי החדש, המוצעת בתכנית זו – חריגה מהגבהים המוצגים בחתכים אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית המוצעת.





תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים בהתכנית המוצעת מבוסס על ביטול רח' האתרוג בהתאם לתכנית התקפה תא/2660. במסגרת התכנון תהיה הרחבת רח' שטרנהרץ/אלומה מ-9 ל-12 מטר. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, רחבות לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש ימוקמו על הרחוב. יותר מעבר לרכבי כיבוי והצלה בלבד בשטח זיקת ההנאה. אצירת אשפה ופינוי אשפה באמצעות חדרי אצירת אשפה במפלס הרחוב.

טבלת השוואה :

מצב מוצע – לאחר המרה ותוספת	מצב קיים	נתונים	
שטח עיקרי מגורים : 8900 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 1000 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע : 3850 מתחת לקרקע שירות : לפי ע"1	שטח עיקרי מגורים : 4000 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 3000 מ"ר שטח שירות : 1750 מתחת לקרקע לפי ע"1	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ל"ר	ל"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	גובה
קרקע+ 3 קומות +2 בנסיגה/ קרקע+ 4 קומות+ ק.ג בנסיגה	ל"ר	קומות	
23 מ' מי	13.5 מ' מי	מטר	
ל"ר	70%		תכסית
לפי התקן	לפי התקן		מקומות חניה

חוו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות יפן)

התכנית המוצעת תואמת את תכנית המתאר תא/5000. תכנית שוק האתרוג הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב בשל יכולתה ליצור מלאי דירות מגורים בסביבה מבוקשת ובצפיפות נמוכה במרחב. התכנית חריגה לסביבתה מבחינת היקפי הבניה, הזכויות, הגבהים והצפיפות המוצע בה. לפי כך עליה לספק מענה הולם הן לתוספת המוצעת בפרויקט והן לסביבתו. יש לאזן את הפרויקט ע"י יצירת מלאי דירות ברות השגה בבעלות העירייה והגדרת שטחים נאותים בזיקות הנאה לציבור. היות ומדובר במגרש ריק מבינוי בו מוצע בינוי בהיקף של 1000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים ולא מתקיימת הראה בשטחי מסחר קיימים, לכן אין צורך בהתייחסות להוראה מיוחדת מטבלה 5 בתכנית המתאר בנוגע להתייחסות לתעסוקת נשים מסורתיות. יומלץ לאשרה להפקדה בהתאם לסעיפים להלן :

- שטחים לטובת זיקות הנאה לציבור ויחידות דיור ברות השגה לידי העיריה :
בתכנית מוצע כי שטחי הציבור בפרויקט, יוקצו כשטח ציבורי בנוי שישמש במלואו לדב"י
בבעלות עירונית בנוסף שומרת התכנית על 2 דונם רציפים לטובת זיקות הנאה לציבור.
- הוראות בינוי ועיצוב ופיתוח המגרש והשטחים בזיקת הנאה :

- התכנית כוללת נספח בינוי ופיתוח – כתכנית עיצוב, המפרטת את אופי הבינוי וכן מציינת פיתוח השטחים, כולל פיתוח השטחים בזיקת הנאה.
- א. גובה הקומות כולל קומת הקרקע יהיה בהתאם לסטנדרט העירוני ובהתייחס לגובה המבנה כולו ומיקומו בסביבה, גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.
 - ב. התכנית כוללת נספח המציג פיתוח גם מעבר לקו הכחול של התכנית, כתכנית צל, פיתוח הרחובות השיבולת ממערב ועאזר אדיל ממזרח בתיאום עם המישלמה ליפו.
 - ג. השטחים בזיקת הנאה יפותחו כגינות ויובטח עומק גנני רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים בוגרים, תוך התאמה לסטנדרט העירוני ולהנחיות אדריכל העיר בעת הוצעת היתר הבניה.
3. יוצע קיום יידוע ציבור בהתאם לנוהל העירוני התקף בשלב הפקדת התכנית להתנגדויות.
 4. סה"כ שטחי השירות למגורים לא יעלו את ה 40% משטחי המגורים העיקריים בתכנית ושטחי השירות למסחר לא יעלו על 25% משטחי המסחר העיקריים בתכנית ויהיו בהתאם בטבלה 5 בתקנון.
 5. יומלץ כי הנסיגות בקומות העליונות לא יעלו על 75% מתכסית הקומה הטיפוסית, במבנים בהם שתי קומות בנסיגה, יהיו שתי הקומות באותה התכסית.
 6. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון זכויות בניה תת קרקעיות בטבלה 5 בתקנון תכנית זו, בהתאם לחו"ד היועמ"ש.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0462432	שם התכנית תא/מק/4458 - "שוק האתרוג"	מגיש התכנית פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ	עורך התכנית אילן פיבקו אדריכלים בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית בשטח כולל כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הקמת 7 מבני מגורים חדשים כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן) תוקף 22.12.2016.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	705 בנספח אזורי ומתחמי התכנון	יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לפי סעיף 4.3.2 (א) סיפא תינתן התייחסות לתעסוקת נשים מסורתיות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מונחם חופי	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: מרקם	סעיף 5.3.4 הכנת מסמך מדיניות
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	התאמת תוכנית קודמת לנשאים המפורטים בסעיף 4.3.2 (א).	התאמת תוכנית קודמת לנשאים המפורטים בסעיף 4.3.2 (א).

התייחסה לנושאים המפורטים בס' 4.3.2 (ג) ✓		בני לשימור סעיף 4.3.2	מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לתו"ד מהנדס העיר לא נדרש מענה לסימבול מוסד עירוני ציבורי חדש בתכנית ✓ 	<ul style="list-style-type: none"> מגורים לפי מקבץ שימושים 1.6 סעיף מוסד עירוני ציבורי חדש 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3 ס' 3.5.3 + ס' 1.4.5 כ- 400 מ' מסימבול של מוסד עירוני ציבורי חדש. 	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.</p>
<ul style="list-style-type: none"> 131 יח"ד צפיפות 19 יח"ד לדונם ✓ 	<p>שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשי: מגורים הצפיפות לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
✓	<p>שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע ס' 3.2.3 (א) (4)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
✓	<p>ר"ח"ק מרבי 3 ס' 3.2.3 (ב) עליה מעבר ל"ר"ח"ק הבסיסי בהתיקים התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור בנויים לטובת דירות לשכירות לבעלות העירייה התכנית מהווה תרומה משמעותית לעיצוב העירוני ולמרחב הציבורי 	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה כסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
✓	סעיף 3.1.5	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
<ul style="list-style-type: none"> 6 ק, כולל 2 ק' האפשריות במסגרת הקלה ✓ 	4 קומות	מספר קומות מרבי: לפי נספח העיצוב העירוני 4 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
<ul style="list-style-type: none"> עפ"י נספח עיצוב ופיתוח ✓ 	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נטיעות ועצים.
<ul style="list-style-type: none"> דיוור בר השגה 10 יח"ד בשטח של 747 מ"ר כולל, ללא שטח גוואטרות תואם חו"ד היח' האסטרגית ✓ 	ס' 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חו"דה תחילת להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... המרת שטחי בניה מיישור שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
✓	רחוב מקומי ס' 3.6.14	נספח עיצוב עירוני	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1
✓	תקן חניה ס' 3.8.7	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) דרכים (3.8.2) הפרדת מפלסים (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
<ul style="list-style-type: none"> התכנון תואם תכנית קודמת (תא/2660) אשר התייחסה לנושאים המפורטים בס' 4.3.2 (ג) ✓ 	הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) הכנת מסמך מדיניות	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
<ul style="list-style-type: none"> תואמת חו"ד של המחלקת לאיכות הסביבה 	4.4.1 (ד) - עירוב שימושים ולכן מהווה תכנית בעלת השפעה	לפי סעיף 4.4.1	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2)

✓	סביבתית		בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
✓	הנחיות כללית להכנת תכנית סי' 4.6.2 ניקוו סי' 4.6.4 ביוב סי' 4.6.5	לפי סעיף 4.6	4.6 תשתיות – סעיף 4.6 מדק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) ברחיות כללית להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	מהות הסעיף	סעיף	
✓	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א2)	
✓	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)	
✓	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)	
✓	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א9)	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדר	57809065		30.8.2017
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		30.8.2017

2017 | ביום

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017

בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אלעד דמשק: התוכנית המובאת כאן הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב, ביכולתה ליצור מלאי דירות בסביבה מבוקשת. שיוכלו לתת דירות ברות השגה. התוכנית מתפרסת על 7 דונם במגרש ייחודי בסביבתו ממזרח לקו פרשת המים. כיום המגרש ריק. התכנית קובעת שטח בזיקת הנאה בהיקף של כ-2 דונם רציפים המאפשרים מעבר להולכי רגל דרך המגרש וקישור התחברות לצירים קיימים לכיוון הים והרחבת רח' שטרנהרץ-האלומה. התוכנית מסתמכת על תכנית 2660 כמדיניות והיא מוסיפה שטחים של כ-2,900 מ"ר עיקרי. סה"כ התוכנית מציעה 121 יח"ד ועוד 10 יח"ד שיועברו לבעלות העירייה.

אדריכל פיבקו: מציג את התוכנית במצגת.

יהודה המאירי: סעיף 3 כתוב "יוצא ידוע הציבור" לדעתי צריך להוציא את המילה "יוצא" ולהוסיף את המילים "קידום שיתוף הציבור".

ראובן לדיאנסקי: ב6.7.17 היה לנו דיון בלשכתך לגבי השיתוף הציבור ודנו בשאלה האם זה נכון לקדם פרויקט כזה באזור הזה נוכח המגורים שנמצאים שם והייתה התלבטות. אז עדין יש לי את אותם התלבטויות לגבי המהות של הפרויקט באזור המסוים הזה. כיוון שהראו את הפרויקט היפה אבל לא הראו את ההשפעה של הסביבה שעליה הייתה ההתלבטות ועכשיו זה מגיע לפה. ולגבי שיתוף ציבור לא ברור אם נעשה.

מלי: כמה שצ"פ?

פיבקו: המגרש בשטח שכיר למגורים מסחר ומוסדות ציבור עם זיקת הנאה לציבור. מציג במצגת את הקו האדום "זהו ציר המשך" המהווה 2 דונם של שטח ציבורי.

דורון ספיר: התקיימה ישיבה נוספת אצלי והציגו בישיבה אצלנו את כל החתכים והגבהים של הרחוב. ראובן לדיאנסקי: המעטפת של סביב הפרויקט איזה בתים יש מסביב?

אלי דיגא: הבינוי מסביב תואם את החתכים הטיפוסים שמסביב לפרויקט. התב"עות מדברות על עד 4 קומות בכל הבינוי מסביב למתחם הזה וזאת לדוגמא ברח' בית פלט לבנינים קיימים שמימשו את כל ה-4 קומות, חתך הרחוב שהוצג מראה את היחס של הבינוי המוצע לקיים. לגבי שיתוף הציבור, ניידע את הציבור לאחר הפקדת התכנית, באחריות המשלמה ליפו.

אלעד דמשק: מציג תמונה של הבינוי הקיים ברח' בית פלט ואזור המבנים החדשים ברח' שטרנהרץ-האלומה.

אלי לוי: מבקש שההפקדה תהיה לאחר חתימת כתב התחיבות להקמה של היחידות. דורון ספיר: נושא יידוע הציבור יובא לדיון בוועדת יידוע הציבור ברשות יו"ר הועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

תנאי להפקדת התכנית בפועל הוא חתימת כתב התחיבות להסכם עם אגף נכסי עיריית ת"א יפו.

ייעשה יידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי נמנע.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא.

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7681 בעמוד 4507 בתאריך 23/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:
18/01/2018 הארץ

19/01/2018
25/01/2018

ישראל היום
העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד זוהר שם טוב רחוב החושלים 6 הרצליה 4672406
מיה גרוסמן רחוב בית פלט 8 תל אביב - יפו 6804369

רקע:

- במקום חלה תכנית 2660 – עג'מי אשר אושרה בשנת 2000.
- שטח המתחם כ- 7 דונם והוא שימש בעבר כשוק גבעת עליה. תכנית 2660 ראתה במתחם המשך ישיר לשימושים ההיסטוריים שהיו קיימים בו (שוק העליה) וקבעה שימושים מעורבים למסחר ומגורים בהיקף של 3,000 מ"ר למסחר ו- 4,000 מ"ר למגורים סה"כ 7,000 מ"ר וכן זיקות הנאה לטובת הציבור.
- החלקות הגובלות במתחם הוגדרו בתכנית 2660 כאזור מגורים ג, ד, ז. בחלקות אלו הותרו זכויות בניה בהיקף של 125% - 160% שטח עיקרי. ובבניוי של 3 קומות מעל קומת מרתף (שחלקה גלויה מעל הקרקע) וקומת גג חלקית.
- התכנית המוצעת כיום נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר אשר קבעה את יעוד הקרקע לאזור בבניה עירונית נמוכה. המשלב שימושים של מגורים כשימוש עיקרי ושימושי מסחר בקומת הקרקע כשימוש משני. היקף השימושים המסחריים הוקטן ביחס לתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר בלבד, הממוקמים בקומת הקרקע בחלק מהבניינים הפונים לרחובות הגובלים. בהיבט התכנוני התכנית המקודמת כיום ממשיכה את תפישת התכנון שנקבעה בתכנית המאושרת, ורואה במתחם זה מתחם ייחודי, ובעל פוטנציאל להתחדשות עירונית בלב שכונת עג'מי.
- היקף הזכויות המכסימלי בתכנית המתאר נקבע לרח"ק 3 כאשר התכנית המוצעת קובעת היקף זכויות העומד על כ- רח"ק 2 קרי 200% שטח כולל.
- הקטנת שטחי המסחר מ- 3,000 מ"ר בתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר והמרתם לשטחי מגורים, הגדילה את מס' יח"ד האפשרי בהתאם לזכויות המאושרות עד לסך של 60 יח"ד. מכאן שתוספת יח"ד בתכנית המוצעת עומד על 71 יח"ד ובסה"כ 131 יח"ד בתמהיל משתנה הפונה לקהל יעד אטרקטיבי ורחב ככל הניתן לעומת גודל הדירות שעמד על 100 מ"ר שטח עיקרי במצב המאושר.
- התועלת הציבורית שגובשה כחלק מהתכנית המקודמת קבעה הגדלת השטחים הפתוחים לטובת הציבור כזיקת הנאה להולכי רגל במתחם, וקביעת 10 דירות לדיוור בר השגה להשכרה לתושבי יפו בבעלות עיריית ת"א- יפו.
- טרם הפקדת התכנית נערכה בתאריך 17.11.27 פגישת יידוע הציבור בהתאם להחלטת הועדה בדיון להפקדה. יידוע הציבור נערך בשיתוף המשלמה ליפו ובהובלתה. למפגש הגיעו כ- 10 תושבים רובם דיירים המתגוררים ברחובות הגובלים וכן פעילים שכונתיים. התכנית הוצגה לתושבים ע"י צוות התכנון הוסבר היקפי הבניה והשימושים הקיימים בתכנית המאושרת, והשינויים אותם התכנית מבקשת לעשות. ניתן דגש רב לשטחים הציבוריים הפתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור שהתכנית מציעה, התועלת הציבורית בדמות 10 יח"ד להשכרה לתושבי המקום בדירות שיהיו בבעלות עיריית ת"א וכן העובדה כי מדובר במתחם ייחודי במרחב התכנון. נקודות שעלו בדיון ע"י תושבים הגרים בסמיכות לפרויקט:
 - א. היקף יח"ד במתחם יביא להעמסה על התשתיות הקיימות, לרבות תשתיות הביוב, והחניה.
 - ב. שטחי המסחר המוצעים גדולים מידי, ויגרמו לבעיות פינוי אשפה, וגודש תנועתי.
 - ג. הבינוי המוצע חורג מהמרקם הקיים והמתוכנן בשכונה.ניתן מענה לנקודות שעלו הן מהתפישה התכנונית והן בהיבטים הסטטוטוריים. ההתנגדויות התקבלו ע"י אותם אנשים שנכחו במפגש.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. עו"ד זוהר שם טוב בשם יעקב פוגל ואיל פוגל, מיה גרסון, מיכל ששון ביב ומיכל ברוק, חלק מבעלי הזכויות ברח' פלט 8 ת"א.	א. התכנית הופקדה בניגוד להוראות תכנית היסוד תא/2660 וכן בניגוד להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים באזור המוגדר כמרקם בנוי לשימור.	א. תכנית המתאר ת"א/5000 קבעה אזור זה כמרקם לשימור, כאשר יעוד הקרקע שנקבע הינו אזור בבניה עירונית נמוכה. מס' הקומות המותר בהתאם לנספח העיצוב של תכנית המתאר הינו 4 קומות. עם זאת תכנית המתאר מאפשרת תוספת 2 קומות במסגרת ההקלות המותרות בחוק. מגרש זה הינו ייחודי באזור זה מפאת שטחו העומד על כ- 7 דונם והינו פנוי כיום וללא בניה ומהווה הזדמנות למהלכים של התחדשות עירונית בלב השכונה במקום שאופיין בחוסר פיתוח זמן רב. במהלך עבודת התכנון נערכה בדיקה מפורטת לעניין התאמת הבינוי המוצע לסביבתו תוך התייחסות לטופוגרפיה הקיימת במתחם. נערכה בדיקה שכללה את חתכי הרחוב המוצעים ונקבע חתך בנין מדורג ביחס לרחובות הסובבים באופן שגובה הבניין האבסולוטי לרחוב יהיה תואם (במגבלות הטופוגרפיה) את גובה המבנים הגובלים מבחינת קווי מבט וראיה, כאשר 2 הקומות הנוספות הינן חלקיות ובנסיגה כך שהשפעתן על המרחב הסובב והולך הרגל תהיה מינימלית.	לדחות ההתנגדות
ב. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית.	ב. תכנית 2660 התקפה במקום קבעה 40 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מס' יח"ד המוצע כולל תוספת של 91 יח"ד(מתוכם 20 יח"ד נגזרות משטחי מסחר שהומרו לשטחי מגורים במסגרת הזכויות המאושרות). בהתאם להוראות תכנית המתאר לא נדרשת חוות דעת תחבורתית. עם זאת לאור הרגישות המאפיינת את האזור נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה מול אגף התנועה בה אף נקבע הרחבת רחוב שטרנהרץ-האלומה והתכנית קבלה את אישור אגף התנועה.	ב. תכנית 2660 התקפה במקום קבעה 40 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מס' יח"ד המוצע כולל תוספת של 91 יח"ד(מתוכם 20 יח"ד נגזרות משטחי מסחר שהומרו לשטחי מגורים במסגרת הזכויות המאושרות). בהתאם להוראות תכנית המתאר לא נדרשת חוות דעת תחבורתית. עם זאת לאור הרגישות המאפיינת את האזור נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה מול אגף התנועה בה אף נקבע הרחבת רחוב שטרנהרץ-האלומה והתכנית קבלה את אישור אגף התנועה.	לדחות ההתנגדות
ג. סעיף 3.2.3 בתכנית תא/5000 קובע כי באזור מגורים בבניה נמוכה יותרו בכל תכנית עתידית מקבץ	ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 3.2.3 "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה". הוראות אלו	ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם לסעיף 3.2.3 "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה". הוראות אלו	לדחות ההתנגדות

<p>לדחות ההתנגדות</p>	<p>מאפשרות בהתאם לסעיף 3.2.3(א) שימושי מגורים וכן מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1. הכוללים בהתאם לסעיף 1.6 בתכנית המתאר : מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם. ואשר לדעת הוועדה משתלבים מבחינת אופיים, תפקודם וכו'.</p> <p>ד. בהתאם למענה לסעיף א.</p>	<p>שימושים עיקרי של "מגורים" והתרת משרדים כחלק מדירות המגורים. בתנאי שלא יהוו מטריד למגורים. התכנית הנ"ל משלבת שימושים של מסחר כאשר אין הגבלה על אופי השימושים המסחריים.</p> <p>ד. אופי הבינוי המוצע אינו תואם את אזור המגורים הכפרי במקום והופך אותו לאזור אורבני. לרבות לנושא גובה הבנייה המוצעת ומס' יח"ד המוצע 131.</p>	
<p>לדחות ההתנגדות</p>	<p>א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)</p> <p>ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)</p>	<p>א. התכנית המוצעת עתידה לפגוע באופן קשה באופי השכונה, ליצור מטריד סביבתי, ליצור בעיה תחבורתית קשה של נגישות אל השכונה וממנה, וליצור בעיית חניה קשה.</p> <p>ב. התכנית נוגדת את הקבוע בתכנית המתאר בשל היקף הבניה המתוכנן, גובה הבניינים, הרחבת שטחי המסחר, היעדר הגבלה על שימושי הקרקע.</p>	<p>2. מיה גרסון רח' בית פלט 8 ת"א</p>
<p>לדחות ההתנגדות</p>	<p>ג. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), הבניה המוצעת הינה בניה עירונית מרקמית, גובה הבניה עומד על 4 קומות ביחס לרחובות בדומה לבניינים הגובלים, ו- 2 קומות חלקיות בנסיגה, כך שמידת החסימה של אור השמש הינה מינימלית אם בכלל.</p>	<p>ג. גובה הבניה המוצע של 6 קומות בעוד יתר הבניינים בשכונה מוגבלים ל 4 קומות יהווה חסימה של אור השמש לבניין שלנו.</p>	
<p>לדחות ההתנגדות</p>	<p>ד. התכנית עברה תיאום מלא מול כל אגפי העיריה לרבות אגף תנועה לנושאי פריקה וטעינה, אגף תברואה לנושא פינוי אשפה וקבלה את אישורם.</p>	<p>ד. התכנית המוצעת צפויה לגרום לבעיות תשתית חמורות, בעיות של פינוי זבל, ביוב, ופריקה וטעינה.</p>	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-18' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

אלי דיגא : המתחם של שוק האתרוג הוא מתחם יחודי בנוף שכונת עגימי, שטחו כ 7 דונם. תוכנית 2660 המאושרת של שכי' עגמי קבעה שימושים מעורבים למסחר בהיקף של 3000 מ"ר ומגורים 4000 מ"ר. התוכנית המקודמת כיום קובעת הוראות בינוי חדשות, שימושי קרקע, ומגדילה את מס' יח"ד המאושרות עד לסך של 131 דיור בתמהיל משתנה, מתוכם 10 יח"ד יהיו בבעלות עיריית ת"א להשכרה. עמית ממשרד פיבוק : סוקר את התוכנית ע"פ מצגת. אלי דיגא : נערך שיתוף ציבור בתאריך 27.11.17.

התנגדויות :

עו"ד שם טוב זוהר : לדעתנו יש בעיתיות בטבלת הזכויות בסעיף 5.2 ניתן יהיה להמיר שטחים ביעוד מגורים לשטח מסחרי, וסעיף 4 תותר המרה בשטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש. 1000 מ"ר לשטחי מסחר כמתנגד הנושא לא ברור. מבחינת שטחי הבניה מגיעים כאן 26 אלף שטחי מסחר. לכן לא ברור מה יבנה כאן. האזור הוא במרקם ביעוד לשימור. המסחר צריך להיות בעל אופי משתלב לסביבה, לשימוש לסביבה. לכן בתוכנית 5000 בקשו מסמך מדיניות והשפעות על הסביבה ולא ראינו את המסמך. אזור בית פלט מדובר ברח' חד סטרי יעמיסו שטחי מסחר שמתחילים ב1000 מ"ר. ההתחלה של השטח המסחרי ידוע הסוף לא ידוע. בית פלט נמצא כלוא הבית נמצא ליד ב"ס, מהצד השני מעמידים חזית מסחרית. הציר צר עם רחבת אש היא ממול בית פלט 8. איך על פרויקט כזה לא יהיו חניות כי יש רק 121 חניות. התוכנית לא מתאימה לאזור. בתוכנית 5000 רשמו מעל 100 יח"ד לכן מחויבת הועדה לקבל חו"ד סביבתית. אני מעלה את הקשיים בגלל שעלנו את הנושאים הללו בשיתוף הציבור ולא נעשה דבר. לא הפחיתו את הקומות. בפרוייקט יש בניה בגובה 23 מ' ועוד לא ניתנה כאן הקלה. התוכנית הקודמת היתה יותר ברורה, רק 7000 מ"ר על 7 דונם עם חצר שהשטח המסחרי פונה לבפנים זיקת ההנאה היתה פנימה. לכן כל שילוב הפרוייקט והתאמתו לתוכנית 5000 והחריגה מבחינת הגובה החניות עומס בניה של 7 בנינים הכל חורג מכל הגיון אפשרי. בגלל ניווד המסחרי אני לא חושב שהנושא בסמכות הועדה ולכן הייתי מציע להחזיר את התוכנית שלב אחד אחורה לשיתוף הציבור בצורה יותר יעילה ולחזור לועדה. ראובן לדיאנסקי : 3000 מ"ר מסחר יש התכנות יכול להיות שיגיעו לסדר גודל של 20 חנויות? אלי דיגא : בתוכנית המקורית היו 3000 מ"ר מסחר בתוכנית הנוכחית יש 1000 מ"ר מסחר שמלווה את הרחוב.

מאיה גרסון : אני גרה בבית פלט 8 ביפו הרבה שנים, ובשנתיים האחרונות עברתי לגור בבנין הזה. בשכונה שלי יש בנינים קטנים וכל הבתים הם עד 4 קומות. 7 מגדלים בגובה של 23 מ' בלב ליבה של שכונה שהיא כפרית ואתם בונים קניון בלב השכונה. כל החנויות עומדות להיות מול הדירה והבנין הקטן שאני גרה. החנויות הללו הולכות להיפתח למסחר מול הבתים הקטנים הללו ולהוציא שולחנות החוצה. העיריה והועדה המקומית אמורה לייצג את התושבים. שיתוף הציבור גילנו אותו במקרה ברגע האחרון. לא ראינו שום פליירים כשהגענו לישיבה התוכנית הזו הוצגה בשיתוף ציבור, אבל לא נעשה שום תיקון בלאחר שיתוף הציבור. הועדה הזו צריכה לתת את דעתה על שימור של השכונה ולהגן על התושב ולא לאפשר את הבניה הזו. יש דרך לעשות תוכנים בשיתוף עם התושבים.

אלי דיגא : בדקנו את נושא התאמת הבינוי לסביבה המוגדרת כמרקם לשימור, ומס' הקומות, התב"ע מדברת על 10.5 מ' ל 3 הקומות הראשונות שיהיו מעל קומת מרתף שהיא גבוהה ב 1.2 מ' מעל הקרקע. ומעל זה ניתן לעשות קומת גג חלקית, בבנין של המתנגדים התבקשה הקלה בגובה המותר ובמצטבר מדברים על בנינים של 16 מ'. בבינוי החדש מוצע קומת קרקע מסחרית גבוהה מעל 3 מ' וכן קיימים הפרשי טופוגרפיה לאורך הרחוב. מעל קומת הקרקע 3 קומות למגורים ושתי קומות חלקיות בהקלה שגובהם כ 6-7 מ' נוספים מעבר ל-16 מ'. בתכנית המתאר ניתן לבנות 4 קומות, אך תוכנית המתאר מאפשרת להטמיע בתוכניות כל שניתן לקבל בהקלה ובמקרה זה תוספת של עד 2 קומות בהקלה. בתוכנית החדשה מירב השטחים הם בזיקת הנאה לטובת הציבור, כאשר תכנית הבניה בבניינים המוצעים קטנה, דבר שהביא אותנו לעלות בקומות. תוספת הקומות החלקיות והנסיגות עודכנו בעקבות שיתוף הציבור. חתכי הרחוב נקבעו כך שהגובה האבסולוטי של הבינוי הפונה לרחוב בשכונה דומה לבניינים הקיימים, ואח"כ יש את 2 הקומות בנסיגה. החריגה בגובה היא לא פי שתיים אלא רק באותן 2 קומות שהן בנסיגה.

מענה להתנגדויות

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: התוכנית תואמת את תא 5000. התוכנית מפחיתה את שטחי המסחר בצורה ניכרת. מול הבית של מאיה אמור היה להיות קניון והוא הוסר ויהיה מרכז מסחרי של 5, 6 חנויות. אין בעיה שלא תהיה קומה שניה של מסחר. כמו כן עיקר המטרים בתוך התחשיב הם מטרים תת קרקעיים שנועדו לכך שכל פינוי האשפה והתשתיות יהיו בתת הקרקע. לא הוזכרה מטלה שאנחנו נבנה דירות לטובת עיריית ת"א. חטיבת קרקע מאוד גדולה שניתן דגש לפיתוח שלה והמעברים הם לא לטובת המסחר אלא יש מעברים עם גינות ורחבות של מקום לאנשים מתושבי השכונה לשבת עם ילדים ועגלות והפתוח הוא מאוד משמעותי.

עו"ד דורון אריאל: יש כאן תוכנית קיימת. המטרה בתוכנית היא לשנות ולהתאים למרקם העירוני, הותרת התוכנית הקיימת שדיברה על 3000 מ"ר מסחר ושטחי שירות, מפלצת של מסחר שבתוכה מתחם מגורים ענק של דירות של 200 מ"ר, היינו אמורים לקבל מתחם סגור עם דירות ענק עם קומפלקס ענקי. הצוות עם הזימים הגיע להסכמה של יצירת מתחם עם דירות קטנות ולייצר דיור לאוכלוסיה המקומית. התוכנית נותנת רח"ק 2 לעומת רח"ק 3 שמותר, נכון שהוספו 2 קומות אבל הם הוספו בנסיגה כך שביחס לקו הרחוב, כל הבינוי לא נראה מפני הרחוב. המסחר קטן באופן מלא יש חניות גם למסחר במסגרת החניון. יש יותר חניות לא הובאה חו"ד של יועץ תנועה שיאמר שלהכניס עוד 90 רכבים לא מאפשרים מעבר ברח', זו כמות יחסית קטנה, יש חניון תת קרקעי, כל התהליכים של הפריקה והטעינה הם בצורה מסודרת. המתנגדים היו בשיתוף ציבור, שמעתי את החשש, זו תוכנית מחייבת וליזמים אין בעיה להתחייב שלא תהיה תוספת בשטחי המסחר אין כוונה להגדיל את שטחי המסחר..

דורון ספיר: מה בנוגע למרקם לשימור הרח"ק ותוכנית המתאר, נא התייחסותך? עו"ד דורון אריאל: תוכנית המתאר מאפשרת רח"ק 3 וזה לא מתחם לשימור לפי תוכנית המתאר. אלי דיגא: כל האזור הוא ביעוד בניה עירונית וזה לא מרקם כפרי. מרקם כפרי- מתכוונים לבניינים צמודי קרקע. הקפי הזכויות למסחר בטבלה 5 הם 1000 מ"ר לשטחי המסחר ועוד 250 מ"ר שטחי שירות. אנחנו מוכנים לערוך תיקון לתקנון ולהוריד את האפשרות להמרת שטחי המגורים למסחר כך שזה ייקבע את שטחי המסחר להיום ולא תהיה אפשרות להגדלת שטחי המסחר בעתיד. נעשתה בדיקה לנושא של החניה יש כאן הפקעה לטובת הרחבת דרך ברח' שטיינהרץ ב3 מ'. יש כאן הזדמנות להרחיב את הרחובות הקיימים. תוכנית המתאר קובעת שנדרשת חו"ד תנועתית מעל 100 יח"ד ואין כאן תוספת של 100 יח"ד. יש כאן 40 יח"ד קיימות שיכלו לגדול ל-60 יח"ד אם היו ממירים את שטחי המסחר הקיימים למגורים ולכן תוספת יח"ד קטנה מ100 יח"ד ביחס למצב המאושר. עם זאת נערכה חו"ד תנועתית ותיאום מול אגף תנועה שאישר את המוצע.

תגובה של המתנגדים:

עו"ד זוהר שם טוב: בתקנון התוכנית של שכ' עגמי הוא רח"ק 1 לא 3. אלי דיגא: רח"ק הוא מושג של תוכנית המתאר לא בתכנית עגמי משנות ה-90. עו"ד זוהר שם טוב: ביעודי הקרקע והשימושים הקומות מעל הקרקע יותרו שימושי מגורים ו/או התעסוקה. לא נתחיל להתווכח עם הסוחרים מה יהיה שם לגבי התעסוקה, ההגדרות לא ברורות. במשחק של השטחי שירות זה ברור שאפשר להגדיל אותם וקשה להתמודד עם זה, כל שכן שיתחילו להשכיר את המקומות הללו. גם ככה העירייה מרשה להוציא שולחנות וכסאות בתעסוקה. אני לא רואה משהו מצמצם מוספות עוד 10 יח"ד לטובת עיריית ת"א אבל גם בשטח המסחרי שמותר לעשות בקומות הראשונות תעסוקה ואח"כ יהיה אפשר להרחיב את זה קשה להתמודד עם זה. דורון ספיר: אם אתה חושב שזה פסול שעיריית ת"א מקבלת יח"ד לטובת דיור בר השגה אז תגיב. מאיה גרוסמן: אני רוצה להזמין אתכם לסיום ותראו את המרקם הסביבתי אני מציעה שתעשו סיור ותראו את המרקם של הסביבה. גם לגבי התעבורה והולכים להוסיף 130 יח"ד דיור כאשר סביבו יש מעט מאד מגורים ולא הסדירו יציאות לרח' יפת להוסיף 130 משפחות שלא נדבר על שטחי מסחר והחניות והכניסות והיציאות ולכל זה אין חו"ד תחבורתית שלא תלויה ביזם.

שמאל גפן: כמה מקומות חניה?

עו"ד דורון אריאל: 131 מקומות חניה כאשר מראש. יש תוכנית למסחר עם אפשרות להמרה והחניות שנעשו הם לפי התקן. חניה אחת לכל דירה של 50 מ"ר, ועוד 20 חניות לפי התקן. היו כאן מגורים 40 יח"ד עם אפשרות להגדלה. בסופו של דבר יש תוספת מעבר ל-60 עוד 60 יח"ד 10 הם יח"ד הם לעיריית ת"א. שמואל גפן: האם היה לכם חשש שדירות של 200 מ"ר לא תוכלו למכור ולכן אתם באתם עם השינוי הזה? עו"ד דורון אריאל: יש כאלה שחשבו שעדיף לעשות כך זה בדיוק היה ההיפך.

דיון פנימי:

אהרון מדואל: מה הצפיפות לדונם נטו? כמה דירות יהיו בבנין ומה שטחו? אלי דיגא: הנטו והברוטו אותו דבר. יוצא סביב ה-18 לדונם. כל השטחים הם בזיקות הנאה לכלל הציבור. וכמטלה ציבורית העדפנו לעשות הרחבה של דרכים וגם לאפשר הקצאת 10 יח"ד להשכרה.

אהרון מדואל: גודל החלקה הוא 7 דונם הצפיפות סבירה. אלי דיגא: בתכנית המאושרת רוב הדירות הם גדולות מעל 100 מ"ר, וכוונו לאוכלוסיות שיכולות לאפשר לעצמם, בתכנית המוצעת יש תמהיל יחיד מ- 65 מ"ר ועד 95-90 מ"ר כאן קהל היעד הוא רב גוני. ראובן לדיאנסקי: לפני מס' חודשים הפרויקט הגיע לשיתוף הציבור וכבר אז אמרתי שהתוכנית לא נראית לי. כי תא השטח מאוד קטן לפרויקט מאוד גדול. אלי דיגא: 7 דונם זה לא קטן לשכונת עגימי. ראובן לדיאנסקי: אני מבין את האילוצים התכנוניים, אבל כשצריך למדוד את הפרויקט למקום הוא מוצב לא נכון. לכן אני מציע שנצא לסיור במקום נראה את המתחם נראה את הבניינים מסביב. אלו לא דירות לכאורה שהיזם ניסה להציג שהם דירות עממיות. הם לא דירות עממיות ולא מוזלות. דורון ספיר: אין מקום בת"א שיש דירות מוזלות. ראובן לדיאנסקי: אני התייחסתי לאמירה של דירות לעשירים ואוכלוסייה יותר עניה. אני מעדיף ללכת על מהלך של שינוי תביע. עודד גבולי: התוכנית מדהימה, ויש כאן עבודה מקצועית של הצוות כדי להגיע לאיזון הנכון במצב האורבני הנכון. יש כאן סבירות של סדר גודל של דירות במיוחד במצב השוק, זה לא משנה כמה נבנה זה קשור למצב השוק. אני לא רואה בעיה לא בחתכים החיבורים האורבניים מדברים בעד עצמם. יומיים אחרי שהפרויקט יגמר מחירי הדירות יעלו. אלי דיגא: המגרש הזה הוא ייחודי ומאפשר את הבינוי החרגי. נמצא בין רח' קדם ליפת כאשר הטופוגרפיה יורדת מעבר לקו פרשת המים. דורון ספיר: להוריד את הקומה של הקומה המסחרית דהיינו ל- 4.5 מ' ולשלול חלוקתה. אלי דיגא: להחלטה נכניס הערה כי מבטלים את האפשרות להמרה בין השטחים העיקרים למגורים למסחר. וגם לבטל את התעסוקה בקומות העליונות. אירית סייג: הסיור לא ישנה את העובדה שהמגרש שונה במרחב. זו הזדמנות לגרום לשכונות לא להיות סטריליות. לכן אני מבקשת לבטל את הסיור. ראובן לדיאנסקי: אני חושב שכן צריך סיור.

הועדה מחליטה:

לצאת לסיור.

הועדה רושמת לפניה את ההערות הבאות:

1. המסחר יוגבל עד ל 1000 מ"ר עיקרי ללא אפשרות המרה.
2. לא תתאפשר תעסוקה מעל קומת הקרקע.
3. גובה קומה מסחרית עד 4.5 מ'

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר הסיור.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אהרון מדואל

בישיבתה מספר 0017-18'ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

המתנגדים ועו"ד זוהר שם טוב והמבקשים היו בדיון והדיון הוא דיון פנימי ולכן הם לא יכולים להשתתף בדיון.

דורון ספיר: היינו בסיור והוסקו המסקנות.

שלומית זוננשטיין: בחלק הדרומי של התוכנית הבינוי, הסכמה התכנונית הראשונית כללה שני מבנים נפרדים ולא בניה רציפה. אנחנו מציעים להפריד את המבנים ושקווי הבנין בין המבנים יהיו 6 מ'. בענין

חתך המוצע לקבוע שהחתך של כל המבנים יהיה 4 קומות ו 21 קומות חלקיות בנסיגה כאשר הקומה החלקית הראשונה תהיה של 70% ביחס לקומה טיפוסית. וקומת הגג תהיה בתכסית של 70% ביחס לקומה שמתחתיה, הייתי מוסיפה לאפשר גמישות לתכסית שתנוע בין 60-80 אחוז.

דורון ספיר: שהנסיגות יהיו לכיוון המתחם.

שלומית זוננשטיין: היקף הזכויות הצטמצם כ-10%.

דורון ספיר: לגבי גודל החנויות 50-60 מ"ר ולא יהיו בעלי אופי מטרדי.

התייעצות ללא הקלטה לבקשת רוני קינסברונר.

הועדה מחליטה:

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן להפריד את הבניה הרציפה של המבנה לאורך רח' בית פלט לשני מבנים. קווי הבנין בין שני המבנים חדשים יהיו 6 מ'. כל המבנים המתוכננים בתוכנית יהיו בחתך של 4 קומות + 2 קומות בנסיגה שתוצמד לעורף הבנינים. גודל יחידות המסחר לא יעלה על 50-60 מ"ר לערך חנות, יאסר איחוד חנויות. תכנית הקומה הראשונה שבנסיגה לא תעלה על 70% שטח קומה טיפוסית וקומת הגג תהיה בתכנית 70% מהקומה שמתחתיה, תתאפשר לאפשר גמישות בנסיגות של שתי הקומות של 60-80 אחוז לתכנית הקומות אך ממוצע הנסיגה הכללי יהיה 70%. הבניה בקומות הנסיגה תוצמד ככל הניתן לפנים המתחם.
2. במידה ולא יוצא היתר תוך 7 שנים תבטל התוכנית והתוכנית הקודמת תחזור תחתיה.
3. לדחות שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 תיאור הדין:

אורלי אראל: התוכנית אושרה לאחר דיון בהתנגדויות. המתנגדים הגישו ערר לועדת הערר ולהפתעתנו ועדת הערר ביטלה את התוכנית מ3 טעמים בטענה שזו לא תוכנית בסמכות ועדה מקומית, והם:

1. תנאי להפקדת התוכנית הכנת מסמך מדיניות אנחנו הצגנו לועדה שניתן לראות בתב"ע התקפה מסמך מדיניות. ועדת ערר לא קבלה זו.
2. במסגרת התב"ע הטמענו את ההקלות לגובה כמו שעשינו בתוכניות אחרות מתוקף תוכנית המתאר וועדת ערר לא קבלה זאת.
3. בהקצאת שטחי ציבור טענה ועדת הערר שאין בתכנית הוראות בדבר הקצאה או פיתוח של שטחי ציבור..

לגבי הנושא של הקלות לגובה בתאום עם היועמ"ש אנחנו מגישים בקשה לדיון חוזר ובמקביל בקשה להארכת מועד להגשת עתירה.

לגבי 2 הנושאים האחרים שנאמר שזו לא תוכנית בסמכותנו היזם הגיש את התוכנית לועדה מחוזית ואנחנו ממליצים לועדה על ההליך הזה שילך לועדה המחוזית למעט נושא אחד שהתוכנית נתנה דיון בר השגה דירות מוזלות שיהיו לצמיתות בבעלות עיריית ת"א. אנחנו בשונה מהתוכנית הקודמת נבקש מהועדה המחוזית שהדירות המוזלות יצבעו לשטח חום ויקראו דב"י ואנחנו מבקשים מהועדה להסמיך אותנו ולאפשר ליזם שיגיש את התוכנית ישירות לועדה המחוזית. בשאר הנושאים אין שוני בין התוכנית שאושרה כל התוכנית הולכת למחוז כי התוכנית לא בסמכותנו.

מיטל להבי: אני לא מבינה את נושא תוספת הקומות בהקלה מעבר לתכנית המתאר. הראלה אברהם אוזן: לגבי ההקלה לגובה מדובר בסוגיה משפטית ואנחנו לא מקבלים את עמדת ועדת הערר בעניין. לעמדתנו יש לנו לפי הוראות החוק את הסמכות לאשר תוספת קומות בהקלה מעבר למספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר. השאלה אחרי שעוברים את ענין הסמכות, האם יש מקום להפעיל את הסמכות מובאת לשיקולכם. אנחנו ננהל את התיק על הסמכות.

בישיבתה מספר 0017-19' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה לפנייה את העידכון.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

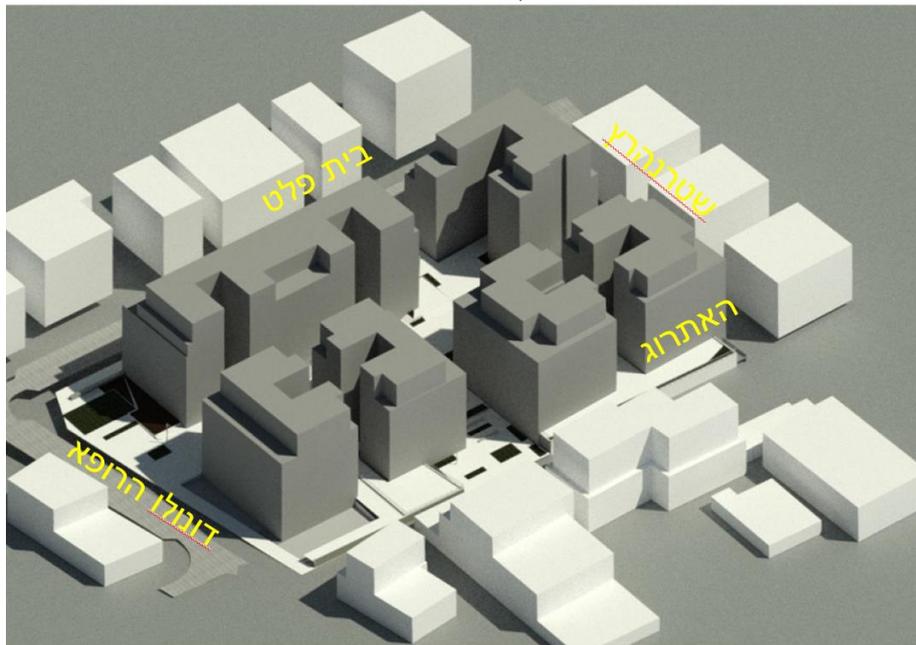
דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 20.07.2020 לאשר את תכנית שוק האתרוג.

רקע:

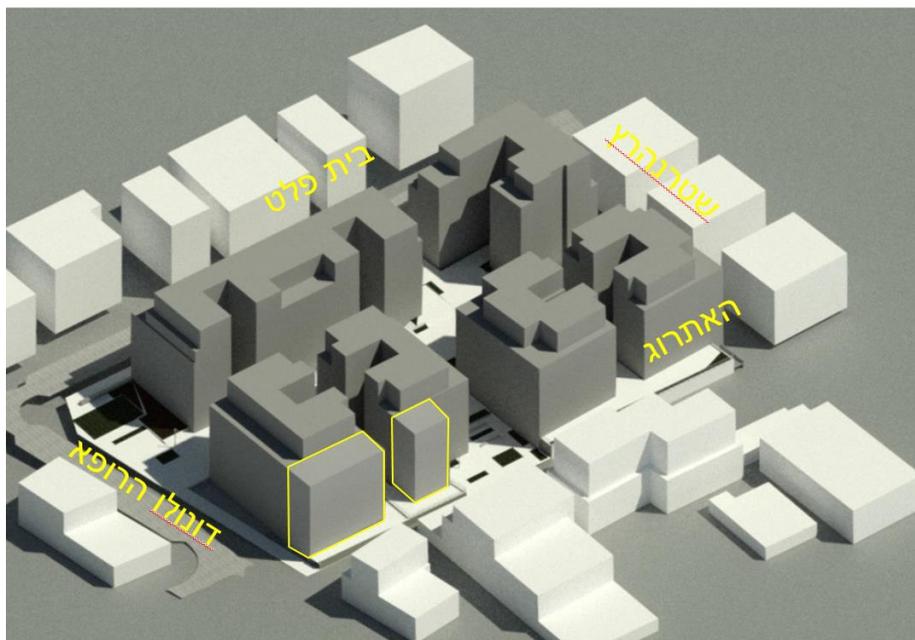
תכנית זו נידונה בוועדה המקומית, אושרה וניתן לה תוקף. התכנית בוטלה בוועדת ערר בטענה שהיא אינה בסמכות הוועדה המקומית כפי שפורט לעיל בדיווח לוועדה מה- 25.09.2019. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ואושרה להפקדה ב 20.07.2020 עם מספר שינויים שיפורטו בדראפט זה.

שינויים בתכנית בין התכנית שאושרה בוועדה המקומית לתכנית שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית:

1. בינוי: הרחבת שני מבנים בתכנית בתוך תחום קווי הבניין שאושרו בוועדה המקומית וללא שינוי גובה:
בינוי בתכנית שאושרה בוועדה המקומית:



בינוי בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית (נפח שנוסף מודגש):



2. צפיפות בתכנית – נוספו 10 יח"ד :

תכנית שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית	תכנית שאושרה בוועדה המקומית	
130	121	יח"ד יזם
11	10	יח"ד דב"י בבעלות העירייה
141	131	סה"כ יח"ד

3. שטחי בניה :

תכנית שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית	תכנית שאושרה בוועדה המקומית
שטח עיקרי מגורים : 8885 מ"ר שטח עיקר מסחר : 1000 מ"ר שטח עיקרי ציבורי (דב"י) : 635 מ"ר סה"כ שטח שירות מעל הקרקע : 4295 מ"ר	שטח עיקרי מגורים : 8900 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 1000 מ"ר סה"כ שטח שירות מעל הקרקע : 3850 מ"ר
סה"כ : 14,815 מ"ר מעל הקרקע	סה"כ : 13,750 מ"ר מעל הקרקע
רח"ק 2.3	רח"ק 2.1

*רח"ק מקסי בתכנית המתאר - 3

4. דיור בר השגה : בתכנית שאושרה בוועדה המקומית נקבע ש 10 יח"ד דב"י יועברו לבעלות העירייה במסגרת הסכם עם היזם. יחידות הדב"י נקבעו במגרש למגורים. בתכנית שאושרה להפקדה במחוז נקבעו 11 יח"ד דב"י במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

החלטת הוועדה המחוזית:

הוחלט : להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. תכנית המתאר תא/ 5000 קובעת כי בתחום זה נדרש מסמך מדיניות. מדובר במגרש בשטח של 7 דונם הגובל ברחובות שטרנהרץ , בית פלט, דונולו הרופא והאתרוג, ומהווה מתחם שלם ומוגדר. התכנית תואמת את התפיסה התכנונית העדכנית לשכונת "עגימי", ולפיכך הוועדה סבורה כי ניתן לקדם תכנית זו גם ללא מסמך מדיניות.

2. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומסי יח"ד :

א. מגורים :

1) זכויות בנייה : 8,885 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת : 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- 2 (מס' יח"ד : 130 יח"ד .
- 3 (שטח ממוצע ליח"ד 68 מ"ר שטחים עיקריים .
- ב. מסחר : 1,250 מ"ר שטחים עיקריים .
- ג. מבנים ומוסדות ציבור :
- 1 (635 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת : 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 2 (מס' יח"ד : 11 יח"ד .
- 3 (שטח ממוצע ליח"ד 57 מ"ר שטחים עיקריים .
- 4 (85% תכסית בתת הקרקע בשתי קומות מרתף .
- 3 . בינוי :
- א. הגובה המרבי של כל המבנים יהיה עד 23.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, המבנים יתנשאו לגובה של 6 קומות.
- ב. תותר הבלטת גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ- 2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה.
- ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הקרקע.
- 4 . מרחב ציבורי סביבה ותשתיות :
- א. בשטח המגרש תשמר זיקת הנאה לציבור בגודל של 2 דונם לכל הפחות, לצורך יצירת מרחבים פתוחים וקישוריות לרחובות העוטפים. זיקת הנאה תפותח ברצף עם המדרכות.
- ב. הנטיעות בתחום המדרכות ובתחום זיקת הנאה יהיו בהתאם למסמך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני של הוועדה המחוזית דצמבר - 2015 ."
- ג. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.
- ד. יש להציג בנספח עיצוב ופיתוח את היקף התכסית הפנויה לחלחול בהתאמה להוראות.
- ה. ב- 70% מהשטח הפתוח שמעל המרתפים (תחום זיקת הנאה) יוותר עומק אדמה רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעות.
- ו. המבנים יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
- ז. תנאי להיתר הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית והבטחת התקשרות עם חברת ניהול.
- ח. יוסרו סעיפים הקובעים אחריות לביצוע.
- 5 . תנועה וחניה :
- א. תקן חניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה הנמוך מביניהם, - ליח"ד דב"י לא יוקצו חניות. -
- ב. תקן החניה למסחר עפ"י התקן התקף, החניות למסחר יהוו חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.
- ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ויהיה מינימאלי.
- 6 . תיאומים ואישורים בתוך - 21 יום מקבלת המסמכים :
- א. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערות על נספח העצים. -
- ב. תנאי להפקדת התכנית הטבלאות יערכו בהתאם לאופן שיש להציגם לפי התקנות - ויחתמו ע"י כל הבעלים. יבחן ע"י היועמ"ש הצורך בחתימת רמ"י.
- 7 . היתר הבניה לדיפון וחפירה ומרתפים יהיה בשלמותו בכל תחום התכנית. סעיף השלבויות יוסר מהוראות התכנית.
- 8 . כללי :
- א. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית .
- ב. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לתמוך בתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-20'ב' מיום 05/08/2020 תיאור הדין :

דורון ספיר לא משתתף בדיון .

יותם בן יעקב: התוכנית המקורית אושרה בוועדה המקומית וקבלה תוקף ואז ועדת ערר פסלה אותה בטענה שאיננה בסמכות הוועדה המקומית. היזם הגיש את התוכנית לוועדה המחוזית עם שינויים קטנים. הוועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית. אנחנו מדווחים לכם על ההחלטה ומראים לכם את השינויים מהתוכנית שקבלה תוקף בוועדה המקומית. מציג במצגת את התוכנית ואת השינויים וההבדלים בין המקומית למחוזית.

ליאור שפירא: נכון שריכזו את זכויות של העיריה במקום אחד עם שינוי התוכנית. אסף הראל: זה לא היה בסמכותנו?

אורלי אראל: אישרנו תוכנית שהיעוץ המשפטי חשב שזה בסמכות הוועדה המקומית ואז ועדת ערר החליטה אחרת וביטלה את התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: באזור הזה לפי תוכנית 5000 תוכנית המתאר אתה צריך לעשות מסמך מדיניות. העמדה שלנו שמסמך המדיניות זו התוכנית המאושרת של עגימי כי זו תוכנית מאוד מפורטת ומה שקרה התכנון סטה ממנה במס' קומות. אמרה ועדת ערר אתם לא יכולים להגיד שזה מסמך המדיניות ובאותה נשימה לסטות ממנה. ברגע שזו היתה ההחלטה של ועדת הערר הפקדנו את התוכנית בסמכות מחוזית, והוועדה המחוזית קבלה את התוכנית עם תיקונים מינוריים.

אורלי אראל: הוועדה המחוזית רצו לרכז את דירות הדב"י כי הם היו מפורזות. האדריכלים עשו עבודה ולמעשה זה המגרש החום. למעשה ע"פ תוכנית המתאר לא יכול להיות דב"י אבל בסמכות מחוזית כן יכול להיות דב"י ונקבל מבנה עבור העיריה לדב"י.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול 2017 היתה שאלה האם כל מה שמעטפת מסביבו של הפרויקט לא נשאר קטן ונמוך לעומת הפרויקט הדיי מסיבי שנרקם עכשיו. השאלה האם הוועדה המחוזית עשתה תיקון שמתייחס להיקפים של הפרויקט ודבר שני דובר על שיתוף ציבור האם יש הנחיה של ועדה מחוזית לגבי שיח עם הציבור?

אורלי אראל: הוועדה המחוזית לא מתייחסת להליכי שיתוף ציבור היות שזה לא חובה סטטוטורית בחוק מבחינתם יש או אין זה אותו דבר ולכן לא התייחסו לכך בתוכנית הזו. הם קבלו את העמדה של הוועדה המקומית שהתוכנית ראויה.

אירית סייג: אני צריכה לבדוק לגבי יידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי: מכיוון שהיתה החלטה בוועדה על ידוע ציבור ואין תשובה לגבי אם היה או לא היה יידוע הציבור אני מפנה את השאלה למהנדס העיר.

אודי כרמלי: הוועדה אישרה את התוכנית גם אם היה שיתוף ציבור או לא היה התוכנית אושרה למתן תוקף ומבחינתנו אמרנו את דברנו כוועדה מקומית וכל ההליך נעשה לאחר אישור התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נותנים קרדיט לצוותים אבל היתה החלטה אישרנו את התוכנית ואמרנו שיהיה יידוע ציבור.

הראלה אברהם אוזן: אני מפנה אותכם לעמ' 34 כתוב בפרוטוקול טרם הפקדת התוכנית נערכה ב27.11.17 פגישת יידוע ציבור בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדה. ידוע הציבור נערך בשיתוף המישלמה ביפו ובהובלתה.

יוני אפרתי: התוכנית היתה במצב של מתן תוקף.

ליאור שפירא: קבלנו את דיווח הצוות.

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה מקבלת את הדיווח

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, מיטל להבי

.....

דיווח לוועדה המקומית על התנגדות מה"ע לתכנית

להלן התנגדות מה"ע:

1. בסעיף 6.8 תנאי למתן היתר בניה: תנאי למתן היתר בניה במגרש בייעוד מגורים ג' יהיה הבטחת הקמת יחידות הדב"י במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. בהוראות בינוי של מגרש מגורים ג': רמפת הכניסה למרתף החניה בפרויקט ממוקמת במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תנאי להקמת המבנים במגרש בייעוד מגורים ג' הוא הקמת המבנה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והבטחת הגישה למרתף החניה.
3. בהוראות בינוי של המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם במגרש זה. תנאי להקמת המבנים במגרש בייעוד מגורים ג' הוא הקמת המבנה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והבטחת הגישה למרתף החניה.
4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא גובה המבנים, מיקום הכניסה למרתף החניה, מיקום חדרי האשפה, מיקום החזיתות המסחריות, קווי הבניין ושטח זיקת ההנאה. שינויים מינוריים יותרו באישור מה"ע.
5. בנספח הבינוי חלק מחדר האשפה של בניין 7 נמצא במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש לתקן כך שחדר האשפה ימוקם כולו במגרש למגורים.
6. בתנאים למתן היתר בניה יכתב: הבינוי במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש בייעוד מגורים ג' יוגשו במקביל בשני היתרים נפרדים.
7. בשלבי ביצוע יכתב: הבניה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש בייעוד מגורים ג' תתבצע במקביל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-21' מיום 28/04/2021 תיאור הדיון:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

יותם בן יעקב: תכנית שוק האתרוג קבלה תוקף, בוטלה והוגשה מחדש לועדה המחוזית. עיקר ההתנגדויות נועדו לקשור בין הבניה במגרש בייעוד מגורים לבנייה במגרש החום של העיריה. מקריא את סעיפי ההתנגדויות. הועדה המחוזית אישרה את התוכנית להפקדה ויש כמה התנגדויות טכניות. מציג את התוכנית ותקציר של ההתנגדויות. התוכנית לא קבעה במה נספח הבינוי מחייב ואנחנו מבקשים לקבוע כמחייב את גובה המבנים מיקום הכניסה למרתף החניה, מיקום חדרי האשפה חזיתות המסחריות קווי הבניין ושטח זיקת ההנאה ומאפשרים שינויים מינוריים באישור מה"ע. נדרש יש טעות בשרטוט של נספח הבינוי.

אסף הראל: למה אנחנו רוצים שהרמפה תהיה במיקום המוצע?

יותם: מיקום הרמפה נקבע ללא קשר להתנגדות המבוקשת. הסעיף הזה נועד ליצור קשר בתקנון בין הבניה של שני המגרשים.

אסף הראל: המיקום של הרמפה, כלומר אפשר היה לבטל את הסעיף הראשון.

יותם בן יעקב: צריך להדגיש מדוע הבינוי במגרש החום והבינוי במגרש למגורים קשורים אחד לשני. המיקום של הרמפה נקבע כבר בתוכנית.

אסף הראל: בהוראות הבינוי כתוב שרמפת המגרש תמוקם במגרש זה.

יותם בן יעקב: ככה המגרש תוכנן לכל אורך קידום התכנית הסעיף הזה נועד להסביר את הקשר בבינוי המגרשים והתלות ביניהם. האלמנט שקושר ביניהם זה הכניסה למרתף החניה.

יותם בן יעקב: בהתנגדות שלנו יש כמה סעיפים שנועדו לקשור בין השניים. מבחינת המהות התכנונית אין שינוי.

אסף הראל: כלומר אפשר היה לבטל לא ברור לציין את זה בהתנגדות אם זה מופיע ככה

יותם בן יעקב: אי אפשר לבטל את הסעיף מכיוון שחייבים להראות את התלות בין המגרשים והקשרהוא בכניסה למרתף החניה.

מלי פולישוק: למעשה אפשר להקים את החניון והרמפה של המבנה למוסדות ציבור ולא לבנות את הבנין אתם רוצים להדגיש את הקמת המבנה עצמו ולא רק את הרמפה.

יותם בן יעקב: בהתנגדות שלנו אנחנו קושרים בין השניים כמה שניתן, והסעיפים האלו עברו את השירות המשפטי וקשורים לענייני הבניה והאפשרות לבנות במגרש החום. מבחינה המהות התכנונית היא נשארת כפי שהיא.

מלי פולישוק: איך הם הגיעו ל10 יח"ד נוספות על אותו גובה?

יותם בן יעקב: במקרה הזה נוסף אגף הורחב מבנה ובו נוספו 10 יחידות וגם בתהליך שהיה בוועדה המחוזית נקבע מגרש חוב יח"ד הדב"י הורחבו שיעברו לעיריה. תכנית המבנים גדלה.

בישיבתה מספר 0009-21' מיום 28/04/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על הגשת התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 891 מיום 20/07/2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9434 בעמוד 3680 בתאריך 17/02/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/02/2021	הארץ
18/02/2021	מעריב הבוקר
18/02/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. אודי כרמלי
- תל אביב

2. התנגדות עו"ד זוהר שם טוב בשם יעקב פוגל אייל ובעלי עניין נוספים				
סעיף	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
1.		לא בוצע פרסום בשפה הערבית למרות שבאזור התכנית תושבים דוברי ערבית.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לסעיף 1א(א)(2) לחוק התכנון והבניה חובת הפרסום בשפה הערבית הינה במרחב תכנון שבו האוכלוסיה הערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסיה, דבר שלא מתקיים במרחב התכנון של תל אביב יפו.
2.	א.6.	מצד אחד של מבני המתנגדים קיים בית ספר ש"חוסם את הפרטיות, השימוש, ואורחות החיים" ומצד שני מתוכננת חזית	לדחות את ההתנגדות	שטחי המסחר מותרים בקומת הקרקע בלבד. שטחי המסחר המוצעים פחותים בהרבה מהמצב

<p>בתב"ע המאושרת. המרקם הבנוי כבר היום אינו בעל "אופי כפרי" אלא מרקם עירוני בבניה נמוכה. כך גם הגדירה את האזור תכנית המתאר.</p>		<p>מסחרית ומעליה שטחים לשימוש תעסוקה/משרדים אשר יפגעו במתנגדים ובתושבי האזור. הבינוי החדש חורג פי 2 ויותר מגובה המבנים באזור. במצב המוצע תוספת של פי 3 יח"ד. הוספת שטחי המסחר ישנו את אופי האזור שהינו כפרי. תוספת היקפי תעבורה וחניה שישנו את היקף התנועה באזור.</p>		
<p>בהתאם לסעיף 18 לחוק התכנון והבניה חברי מועצת העיר מכהנים כחברים בוועדה המקומית, שהינה ישות משפטית נפרדת. לו סבר המחוקק שישנו ניגוד עניינים אינהרנטי בפעילות הוועדה המקומית עת היא דנה בתכניות הכוללות שטחים של העיריה או המקצות מקרקעין או שטחים בנויים לעיריה, הוא היה קובע הוראה בעניין.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>וועדת המשנה מצויה בניגוד אינטרסים אשר מחייב העברת ההחלטה בתכנית לגורם אובייקטיבי נטול אינטרסים זאת מאחר ובמסגרת התכנית מוקצות 11 יח"ד לבעלות עת"א</p>	<p>א.7-10.</p>	<p>3.</p>
<p>בדיונים שהתקיימו בוועדה המקומית בתכנית אסף זמיר הודיע כי הוא מנוע מלהשתתף בדיונים בשל חשש לניגוד עניינים ויצא מהחדר. כמו כן, בעקבות פניה של אסף זמיר לתקן את פרוטוקול הדיון מיום 23.5.18 הסתבר כי הוא לא נכח בדיון זה אולם נוכח שלושת החודשים שחלפו ממועד אישור הפרוטוקול ועד לפניה, לא ניתן היה לתקן הפרוטוקול בדיעבד. לכן אין כל עילה לפסול את הוועדה המקומית מלדון בתכנית ומלתמוך בתכנית בפני הוועדה המחוזית, תמיכה המבוססת על נימוקים תכנוניים גרידא.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>קידום התכנית לאורך השנים נעשה מבלי להציג בגלוי את הקשר בין מגיש התכנית עודד מרגלית לגיסו אסף זמיר אשר שימש כסגן ראש העירייה בעת הדיון בתכנית ואשר נכח בדיון בהתנגדויות ב 23.05.18 לפי פרוטוקול הדיון. לאור הקשר המשפחתי בין יזם התכנית לבעל סמכות בעירייה המתנגדים סוברים שהוועדה המקומית הייתה צריכה לפסול את עצמה מלדון בתכנית ולא להמשיך לתמוך בתכנית בפני הוועדה המחוזית.</p>	<p>א.11-16.</p>	<p>4.</p>
<p>בהתאם להוראות החוק אין כל חובה לערוך הליך של שיתוף ציבור טרם הפקדת תכנית. יחד עם זאת, בתאריך 27.11.2017 התקיים יידוע ציבור טרם ההפקדה של תכנית שוק האתרוג שבוטלה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מאחר ולא התקיים הליך שיתוף ציבור הליך התכנון הינו פסול מראשיתו בהיותו VOID.</p>	<p>ב.</p>	<p>5.</p>
<p>ועדת הערר קבעה כי התכנית שקידמה ואישרה הוועדה המקומית אינה תואמת את הוראות תכנית תא/5000 ולכן לא בסמכותה. לכן הוועדה</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>למרות שהוועדה המקומית קבלה את הכרעת וועדת הערר מתאריך 8.9.2019, הוועדה המקומית מקדמת מול הוועדה המחוזית תכנית הזחה במהותה לזו שבוטלה ואף מוסיפה עליה עוד</p>	<p>ב.32.</p>	<p>6.</p>

שבה ומקדמת התכנית מול הועדה המחוזית המוסמכת לאשר התכנית.		10 יח"ד.		
זה לא מה שקבוע בהחלטת ועדת הערר.	לדחות את ההתנגדות	לא ניתן להתייחס להחלטת ועדת הערר שבטלה את התכנית כהחלטה לביטול בשל העדר סמכות בלבד, אלא כהחלטה תכנונית של אנשי תכנון מקצועיים אשר דנו בהיבטים תכנוניים בתכנית.	ג. 43	7.
כאמור, החלטת ועדת הערר לבטל את אישור התכנית התבססה על כך שהתכנית אינה בסמכות הועדה המקומית, לכן, הועדה המקומית רשאית לקדם תכנית בסמכות הועדה המחוזית ואף לערוך בה תיקונים שהיא סבורה שנוכחיים תכנונית.	לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית קבלה את ההיבט האופרטיבי של החלטת ועדת הערר לבטל את התכנית. לכן, תמיכה בתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית שהינה זהה במהותה ואפילו מגדילה את שטחי הבניה מהתכנית שבוטלה עומדת בסתירה להתחייבות הועדה המקומית לוועדת הערר שהינה רשות מוסמכת ומקצועית במעמד היררכי גבוה מהוועדה המקומית.	ג. 45-47	8.
ועדת הערר קבעה שקיימת אי התאמה לתכנית המתאר במספר נושאים. מאחר ותכנית זו מקודמת בסמכות הועדה המחוזית קיימת הסמכות לאשר תכנית החורגת מתא/5000	לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית הציגה בפני הגופים השונים מספר גרסאות בנוגע להתאמה/אי התאמה לתא/5000 וזאת על מנת להסוות את היעדר ההתאמה לתא/5000.	ג. 48	9.
אישור תכנית כוללנית אינו שולל מהועדה המחוזית את סמכותה בחוק לאשר תכניות שאינן תואמות את התוכנית הכוללנית.	לדחות את ההתנגדות	התכנית המופקדת אינה תואמת את תא/5000. תכנית תא/5000 מהווה חיקוק אשר יצא תחת ידי הועדה המחוזית, ומרגע זה הועדה המחוזית אינה מוסמכת לקבוע או לדון בסוגיות פרשנות החיקוק אלא רק בית משפט, הואיל ונפסק כבר מקדמת דנא כי: בית המשפט הוא לעולם הפרשן המוסמך של דברי חקיקה, ותכניות מתאר בכללותם"	ד. 53-54	10.
כאמור, הועדה המחוזית אינה כפופה לתכנית תא/5000 והיא מוסמכת להפקיד ולאשר תכנית שאינה תואמת את תכנית תא/5000.	לדחות את ההתנגדות	לוועדה המחוזית אין סמכות לפטור מהחובה בהכנת מדיניות שנקבעה בתא/5000. בעצם העובדה שהוועדה המחוזית קיבעה את הפטור ממסמך המדיניות כבר בשלב ההפקדה הרי שהוועדה המחוזית ביצעה מעשה שהנו שלא כדין.	ד. 56-57	11.
תיאור המתנגדים את הפער בין המצב המאושר למתוכנן אינו מדויק: 23.5 מ' גובה מקס' בתכנית המופקדת זה גובה ברוטו שכולל קומות בנסיגה, מעקות ומתקנים טכניים. 10.5 מ' גובה מקס' שנקבע בתכנית המאושרת אינו כולל קומה בנסיגה	לדחות את ההתנגדות	הצעת התכנית מעגנת בנייה רוויה אשר יש בה לשנות את אופי האזור: התכנית מכפילה את גובה המבנים באזור מ 10.5 מ' ל- 23.5 מ', מוסיפה יותר מפי 3 יח"ד מהמצב המאושר ומעבה את שטחי המסחר באלפי מ"ר.	ו. 68	12.

<p>ומעקה. התכנית המאושרת מתירה עוד 3 מ' לקומה בנסיגה ובפועל קיימים בסביבה מבנים בגובה 13.5 מ' ויותר. לגבי המסחר – בתכנית המאושרת 3000 מ"ר עיקרי ו 750 מ"ר שירות. סה"כ 3750 מ"ר. בתכנית המופקדת שטחי המסחר 1000 מ"ר עיקרי ו 250 מ"ר מעל הקרקע ועוד 250 מ"ר עיקריים מתחת לקרקע. סה"כ 1500 מ"ר. התכנית המופקדת לא רק שאינה מוסיפה שטחי מסחר אלא מפחיתה ביותר מחצי את שטחי המסחר מהמצב המאושר. לבסוף, ברור שהתכנית המופקדת מוסיפה שטחי בניה ומגדילה את הצפיפות. הבינוי המתקבל בן 6 קומות במגרש ייחודי בגודלו בעימי מייצר עירוניות ראויה ונותן מענה לצורכי השכונה ולמצוקת הדיר באזור וכל זאת ברח"ק נמוך מהמקסימום שנקבע בתכנית המתאר.</p>				
<p>הגדרת האזור כמגורים בבניה עירונית נמוכה עוגן ואושר במסגרת תכנית המתאר. בנוסף, להשקפתנו שכונת עימי אינה אזור כפרי, אלא שכונה היסטורית בעלת ערכים מרקמיים. גם התכנית המאושרת מאפשרת בינוי שאינו כפרי אלא מרקם עירוני בבניה נמוכה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>המתנגדים טוענים כי הוועדה המקומית הגדירה את המקום בדיונים שונים כאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ויש לדחות טענה זו מאחר שהמקום הוא בעל אופי כפרי.</p>	<p>76.ו</p>	<p>13.</p>
<p>התבי"ע המאושרת מאפשרת לבנות בגובה 13.5 מ' כולל קומה בנסיגה, ואכן ישנם מבנים בגובה זה במגרשים השכנים כדוגמת בית פלט 3. ואף בגובה גבוה יותר כמבנה בבית פלט 6 שהוא בגובה של 16.3 מ' ממפלס רחוב בית פלט.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>באזור אין מבנים בגבהים העולים על 10.5 מ' שזה הגובה המקסי' בתכנית המאושרת. קיימים מבנים בני 11.5 מ' אחרי הקלה.</p>	<p>84.ו</p>	<p>14.</p>
<p>כאמור, התכנית מקודמת בסמכות הוועדה המחוזית ולכן החריגה במס' הקומות מהמותר בתכנית המתאר אינה בגדר הקלה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית כוללת הקלה בקומות מתכנית המתאר. גישת הפסיקה היא שחריגות תכנוניות הינן בגדר "רע" אשר ממילא אין להתיר אותו אלא בצמצום.</p>	<p>85.ו</p>	<p>15.</p>
<p>23.5 מ' הכוללות קומה</p>	<p>לדחות את</p>	<p>הקומות בנסיגה חסרות משמעות</p>	<p>86.ו</p>	<p>16.</p>

	מבחינת נפח הבניה המתקבל ומשמעותן תוספת קומה מלאה שתביא להכפלת הגובה ויותר של המבנים בסביבה. 6 קומות בגובה 23.5 מ' הועדה להסתיר אופי בינוי מסיבי יותר ומסחרי יותר.	ההתנגדות	מסחרית מעקה גג ומתקנים טכניים זה גובה סביר למבנה בן 6 קומות ואין בו "להסתיר" בינוי מסיבי יותר. בכל מקרה שטחי הבניה נקבעים בתקנון ולא תהיה חריגה מהן.
17. ו. 87	הבינוי המוצע הינו בניה רוויה אשר תשווה אופי אורבני לאזור בניגוד לאופי הכפרי באזור עגימי ותכביד על העדר התשתיות באזור, כולל בנושא תחבורה, חניה, מטרדי רעש תברואה וצפיפות.	לדחות את ההתנגדות	כאמור, לתפיסתנו שכונת עגימי אינה אזור כפרי. התכנית תואמה עם אגף התנועה ונותנת מענה לנושא התחבורתי כנדרש. כמו כן, התכנית תואמה עם אגף התברואה ונותנת מענה לאצירת אשפה ופינויה.
18. ז. 88-90	התכנית לא נותנת פתרונות לשימוש הנרחב שעתיד להיות במקרקעין: בתשתיות, בשימושים הציבוריים, בתחבורה ובחניה. התכנית הופקדה תוך אי קיום הוראת סעיף 3.2.1(א)(2) בתכנית המתאר הואיל ובשל העובדה שמבוקשות מעל 100 יח"ד חדשות הפקדת התכנית כפופה לבדיקה תכנונית מוקדמת ומסמך מדיניות בנוגע למלאי יח"ד הקיימות והמאושרות בסביבה. אין לגבי נושא זה כל בדיקה תכנונית מוקדמת.	לדחות את ההתנגדות	כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. למרות זאת, היח' האסטרטגית ערכה בדיקה פרוגרמטית שמסקנתה: "לאור התוספת המועטה של יחידות הדיור בתכנית והשפעתם הזניחה על השכונה ועל הביקוש למוסדות ציבור, ובשל ההיצע המספק של שטחי ציבור בשכונה, אין מניעה להמיר את שטחי הציבור הנדרשים בדיור בהישג יד."
19. ז. 91	סעיף 3.2.1(א)(4) בתכנית המתאר קובע כי תכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות תחבורה וחניה, מתקני תברואה נדרשים וכדומה. המענה שניתן בדיון בהפקדה אינו עונה לסוגיה באופן מלא – הגם שנעשה ניסיון לבטל את סעיף השלביות בדיון ההפקדה.	לדחות את ההתנגדות	כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. התשתיות התומכות (תח"צ לרבות מתע"ן, שבילי אופניים וכו') מקודמים בשכונה כמו בכל העיר. התכנית עצמה מספקת פתרונות חניה, אצירת אשפה ופינויה. לא נדרש להתנות מתן היתרי בניה בפיתוח תשתיות נוספות.
20. ז. 92-98	סעיף 3.1.3 בתכנית המתאר מכפיף את שיקול הדעת להוספת שטחי בניה על שטח הבניה הבסיסי, בכפוף לתנאים הקבועים באותו סעיף, רק בהתקיים כל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים א-ד לאותו סעיף. על פי סעיף 3.1.3(א) על התכנית להקצות שטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה כאמור בסעיף 4.1.	לדחות את ההתנגדות	כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. היח' האסטרטגית ערכה בדיקה פרוגרמטית לאזור וסיכמה: "לאור התוספת המועטה של יחידות הדיור בתכנית והשפעתם הזניחה על השכונה ועל הביקוש למוסדות ציבור, ובשל

<p>ההיצע המספק של שטחי ציבור בשכונה, אין מניעה להמיר את שטחי הציבור הנדרשים בדיוור בהישג יד.</p> <p>בנוסף יש לציין שהזכויות בתוכנית המופקדת פחותות מהרח"ק המקסי': 2.3 רח"ק מתוך 3 רח"ק מקסי'.</p>		<p>תכנית המתאר מגדירה שימושים ציבוריים כ"שימושים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי ודרכים ציבוריות".</p> <p>המטלה הציבורית שהוגדרה בתכנית הינה 2 דונם שטח פתוח אשר יירשם בזיקת הנאה לציבור וכן נקבע שיירשמו על שם עת"א 11 יח"ד עבור דיוור בבעלות העירייה.</p> <p>אלא שעוד בהכרעת ועדת הערר מיום 5.9.2019 נקבע כי 2 הדונם בזיקת הנאה נקבעו כבר בתכנית המאושרת (2660 עגימי) ולכן אין לראות בהם הקצאה ציבורית נוספת הנדרשת מתכנית המתאר.</p> <p>באשר לתוספת 11 יח"ד בבעלות עת"א נקבע בהכרעת ועדת הערר כי מנגנון זה אינו מהווה הקצאה לצורכי ציבור.</p> <p>תוספת הדירות בבעלות עת"א אינה פיתוח שימוש ציבורי אלא תוספת היח"ד כשלעצמה מוסיפה צורך בתשתית ציבורית.</p>		
<p>התכנית המופקדת מפחיתה משמעותית את שטחי המסחר מהמצב בתכנית המאושרת.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית המוצעת מותירה את העומס המסחרי כפונה אל רחוב בית פלט ואל מול בניין חלק מהמתנגדים תוך חיזוק קביעת מסלול ההולכה של הציבור מרחוב שיבולת בצמוד לבניין המגורים</p>	<p>ז. 99-100</p>	<p>21.</p>
<p>יש לקבוע שטח מקסי' להמרה באופן שיאפשר גמישות תכנונית אך לא יגדיל את המסחר בצורה משמעותית. מוצע לקבוע שהמרת שטחים ממגורים למסחר תהיה עד תוספת של 10% משטחי המסחר העיקריים, כלומר עד 100 מ"ר נוספים למסחר ע"ח המגורים.</p>	<p>לקבל באופן חלקי</p>	<p>קביעת המרה של שטחים למגורים לשטחי מסחר והמרת שטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש מהווה "תרגיל קוסמטי" שבמסגרתו יתווספו שטחי מסחר.</p>	<p>ז. 101</p>	<p>22.</p>
<p>המדריך המצוין בהתנגדות הינו מנחה ולא מחייב. בבדיקה שערכה היח' האסטרטגית נמצא: התכנית מקצה: זיקת הנאה לציבור בשטח של כ- 2 דונם. ומגרש ביעוד ציבורי בשטח של 350 מ"ר עליו ניתן לבנות 635 מ"ר (עיקרי) עבור 11 דירות בהישג יד כמטרה ציבורית. נערכה בחינה של שטחי הציבור הדרושים לכלל האוכלוסייה הצפויה בפרויקט: 141 יח"ד, צפי</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>על רשות תכנון להסתמך ולהיעזר ב"מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור" מטעם מנהל התכנון. במדריך נקבע כי כל תוספת אוכלוסייה חדשה דורשת מענה תכנוני לצורכי ציבור שיידרשו עבור תוספת האוכלוסייה. לפי הנחות המוצא של משק בית במדריך, פרויקט הכולל 141 יח"ד הוא שווה ערך לתוספת של 423-705 נפשות לאזור. ולכן ההקצאה הנדרשת היא בין 1.2 ד' ל 14.9 ד' קרקע לצורכי ציבור. התכנית המופקדת אינה מקצה שטחים אלה. בנוסף</p>	<p>ז. 104-107</p>	<p>23.</p>

<p>לאוכלוסייה של כ-324 נפשות בהנחה לגודל משק בית 2.3 והרכב גילאים בדומה לצפון רובע 9 . מרחב פתוח לציבור : נדרש לפי פרוגרמה 1.6 דונם המקבל מענה במסגרת זיקות ההנאה לציבור המוצעות בתכנית, ובמסגרת השטחים הפתוחים הנרחבים הסמוכים לתחום התכנית - חוף הים ופארק מדרון יפו.</p> <p>שטח למבני ציבור : נדרש לפי פרוגרמה 0.9 דונם שטח קרקע, 594 מ"ר שטח בנוי. במהלך קידום התכנית הוחלט להמיר את השטח הציבורי הנדרש בדיוור בהישג יד הכלול במסגרת המטרות הציבוריות בשטחי ציבור המוגדרות בחוק.</p> <p>לאור התוספת המועטה של יחידות הדיוור בתכנית והשפעתם הזניחה על השכונה ועל הביקוש למוסדות ציבור, ובשל ההיצע המספק של שטחי ציבור בשכונה, אין מניעה להמיר את שטחי הציבור הנדרשים בדיוור בהישג יד.</p>		<p>ניתן להסיק שאם תכנית עגימי הקצתה 2 דונם עובר 40 יח"ד הרי שבעבור זכויות בניה כפולות יש להקצות לפחות 4 דונם.</p>		
<p>התכנית תואמה עם אגף התנועה והתברואה ונמצא שניתן מענה הולם במסגרת התכנית לפינוי האשפה ולתוספת העתידיה של כלי הרכב. התכנית מציגה רחבות כיבוי אש כנדרש. עם זאת:</p> <p>פריקה וטעינה – נדרשים 3 מקומות חנייה לרכב תפעולי ולא 2 כפי שמצוין בנספח התנועה (לפי תקן 400:1 ולא לפי תקן 500:1). מסומנים בנספח 2 עמדות פריקה וטעינה ברחובות בית פלט ודונולו הרופא. מוצע לבטלן ולסמן פתרונות לרכב תפעול קטן ("טנדר") במרתפים. יש להוסיף סעיף מתאים לפרק תנועה וחנייה בהוראות. כמו כן</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>התכנית המוצעת תהווה מטרד תחבורתי כולל חניות לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש, מטרד תברואתי שאינו הולם את האופי הכפרי של המקום. התכנית תגרום לליקוי תחבורתי עקב היקפי התחבורה המשמעותיים שיידרשו בפרויקט.</p>	<p>108-109.ז</p>	<p>.24</p>

<p>יש לתקן את הוראות התכנית ולהוסיף הוראות מפורטות להסדרת נושאי כיבוי אש, פינוי אשפה ופריקה וטעינה תחת "תנאים להיתר בנייה" כמו כן, חדרי האשפה המתוכננים מופיעים בנספח הבינוי בלבד, נדרש להראותם בנספח התנועה ולקבוע הוראות עבור אצירת האשפה בתקנון.</p>				
<p>כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. התכנית נותנת את כלל המענים הנדרשים לתנועה וחנייה בשטחה. התכנית מרחיבה את רחוב שטרנהרץ, כמו כן, התכנית מרחיבה באמצעות זיקות הנאה את רחובות בית פלט ודונולו הרופא וכן מאפשרת זיקת הנאה בתחומה. שאר התשתיות התומכות (תח"צ לרבות מתע"ן, שבילי אופניים וכו') מקודמים בשכונה כמו בכל העיר.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית לא נותנת מענה לשימוש הנרחב שעומד להיות במקרקעין בנושא תחבורה, תעבורה וחניה. כמו כן, אין מענה לסעיף 3.2(4) בתכנית המתאר לכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי הבניה לבין פיתוח תשתיות תומכות.</p>	<p>ז(1)110</p>	<p>25.</p>
<p>כאמור התוכנית המופקדת מפחיתה משמעותית את שטחי המסחר מהתכנית המאושרת. התוכנית המופקדת אינה מתירה כלל שימושי מסחר ותעסוקה בקומות העליונות.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בשטח התכנית צפויה מסה של קהל ציבור שתינתן לו אפשרות שימוש במתקנים הנמצאים בשטח התכנית לרבות משרדים לשימוש ציבורי/תעסוקה בקומות העליונות</p>	<p>ז(1)111</p>	<p>26.</p>
<p>כאמור, תכנית בסמכות הועדה המחוזית אינה כפופה להוראות תכנית תא/5000. התוכנית תואמה עם אגף תנועה. התשתיות התומכות (תח"צ לרבות מתע"ן, שבילי אופניים וכו') מקודמים בשכונה כמו בכל העיר.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>סעיף 3.8.1 לתקנון תכנית תא/5000 קובע כי הועדה תחליט על הפקדת תכנית המוסיפה 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חו"ד תחבורתית המתייחסת לאפשרות עידוד תחבורה ציבורית בשטח התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית. לא הונחה בפני הועדה המקומית החו"ד הנדרשת.</p>	<p>ז(1)-113-114</p>	<p>27.</p>
<p>המסחר בפרויקט פונה גם לרחוב וגם לזיקת ההנאה. מסחר הפונה לרחוב הינו טיפולוגית בינוי נפוצה שתשרת את כל התושבים בסביבת הפרויקט.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בתכנית המופקדת הכניסות למבני המגורים הן דרך זיקת ההנאה היחידה לציבור וכאשר החזית המסחרית לבית פלט צפויה לשאת בפועל את מסת האורחים המבקרים בשטח.</p>	<p>ז(1)115</p>	<p>28.</p>

29.	ז(1)-116-117	לפרויקט מוקצבים 141 חניות בלבד. 131 למגורים ועוד 10 לייעוד לא ברור. 10 החניות הנוספות יוותרו בידי היזם שיוכל להחליט למי, מתי ואיך לחנות בחניון וכנראה שלא יופנו לטובת הציבור.	לדחות את ההתנגדות	בפרויקט 130 חניות למגורים ועוד 20 חניות עבור המסחר. אין חובה בחניה ציבורית.
30.	ז(1)-118-119	הנוהל של מנהל התכנון "נהלים והנחיות" נוהל מס' 500-007-2016 "הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה 2016" מדברות בעד הגבלת השכרה או מכירה של חניות בחניון ציבורי. תקנה 5 לתקנות החניה וכן בפרט 4(ג) לחלק ב' בתוספת לתקנות החניה, בו נקבע: "את סדרי החניה בחניון ציבורי תקבע הרשות המקומית ורשאית היא לקבוע הוראות לעניין הסדרי מינויים בחניון כאמור"	לדחות את ההתנגדות	בפרויקט אין חניות ציבוריות כלל. אין חובה בחניה ציבורית.
31.	ז(1)-120	שטחי הפריקה והטעינה נקבעו מול חזית רחוב בית פלט על חשבון חניות ציבור. מס' החניות הקטן הקיים ברחוב יתפס ע"י האורחים ו/או הצורך בפריקה וטעינה באותה חזית לבית פלט.	לקבל את ההתנגדות	להעביר את החניות לפריקה וטעינה לתת הקרקע בטנדרים. ראו מענה לסעיפי התנגדות ז 108-109 לעיל.
32.	ז(1)-121	בסעיף 4.8.6 להנחיות מנהל התכנון נקבע מקדם מינימאלי לתקן חניה תפעולית אשר יש להעמיד אותו על פי 2.5 יותר ממה שנקבע בתכנית המופקדת.	לקבל חלקית את ההתנגדות	תקן החנייה לרכב תפעולי צ"ל 400:1 ולא 500:1, ז"א שבמקום 2 חניות תפעוליות ל-1000 מ"ר מסחר נדרשות 3. זה לא פי 2.5, זה פי 1.5.
33.	ז(1)-122-123	קביעת גודל הדירות בפרויקט נועד להכניס את הדירות להגדרה של "דירה קטנה" בתקנות התכנון והבניה המעמיד את הרף להגדרת דירה קטנה 80 מ"ר. חלק ב' לתוספת קובע כי טווח התקן לגבי דירות שאינן קטנות הוא 2 חניות לכל דירה אלא שמספר החניות קטן בהרבה.	לדחות את ההתנגדות	התקן הוא אינו 2 מ"ח ליח"ד אלא טווח שתחתיתו 1. התקן שנקבע גם כך הוא גבוה במעט מהמדיניות העירונית שקיימת כיום בתכניות חדשות: 1:0.8
34.	ז(1)-124	אין בידיעת המתנגדים איך יחולק השימוש בקומות, כאשר הצעת התכנית מתירה המרת שטחים ושימוש תעסוקה שלהם תקן חניה גבוה יותר ממגורים.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בתקנון נקבע ששימושי המסחר מותרים בקומת הקרקע בלבד, לכן כל המרה בשטחים ממגורים למסחר נועדה לגמישות תכנונית בלבד ולא תשנה את מהות התכנית לפרויקט שעיקרו מסחר. עם זאת, מומלץ לקבוע רף מקסי' להמרה 10% משטח המסחר הקיים (עד 100 מ"ר עיקרי תוספת לשטחי המסחר ע"ח המגורים)
35.	ז(1)-125	על פי סעיף 4.9 להנחיות מינהל התכנון, הנורמה המקובלת באזור	לדחות את ההתנגדות	אין חובת התקנת חניות אורחים, ובתל אביב-יפו

<p>אנו לא מנחים לספק חניות אורחים.</p>		<p>מגורים רצוי להסדיר מקומות חניה לאורחים בשיעור של עד 30% ממספר יחידות הדיור בסביבה. כמו כן נקבע כי את שיעור מקומות החניה יש לקבוע בהתחשב בין היתר באופי השכונה, קרבה לתחבורה עירונית, מצב החניה הקיימת בסביבה והשפעת העדר חניית אורחים על המתחם. כל השיקולים הללו תקפים לגבי תוכנית זו כשיקולים אשר יש בהם כדי להעמיד את חניית האורחים לבדה על הרף העליון הגבוה ביותר.</p>		
<p>תקן החנייה שנקבע בתכנית תואם את תקנות החנייה הארציות.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לפי הנוהל של מנהל התכנון תדרש חפיפת חניה בשיעור שלא יפחת מ 150-180% לכל אורך שעות היממה משיעור החנייה בשל עירוב השימושים. אם מסכמים את הצורך בחניה על פי התקנים המחייבים בדין יחייבו הוראות הדין תקן חניה העומד על פי 3 ויותר מתקן החניה הנוכחי.</p>	<p>ז(1)126</p>	<p>.36</p>
<p>תקן החנייה שנקבע בתכנית תואם את תקנות החנייה הארציות.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהצעת התכנית לא נלקח שום שיקול שנוגע לעניין שיקולי החניה הרחבים הדרושים בנסיבות והאזור הייחודי.</p>	<p>ז(1)128</p>	<p>.37</p>
<p>נושא פינוי האשפה, התנועה, חניה ופריקה וטעינה תואם עם הגורמים המוסמכים בעירייה, נבדק וקבל מענה בתכנון.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בתכנית המופקדת אין פתרון לכלל הנושאים התשתיתיים לרבות תברואה, ביוב, תנועה, תחבורה, פריקה וטעינה וכיו"ב.</p>	<p>ז(1)129</p>	<p>.38</p>
<p>שימושי המסחר בתכנית הופחתו בצורה משמעותית מהמצב המאושר. שימוש למסעדה הינו שימוש רצוי שתורם לחיי השכונה והרחוב. התכנית נותנת מענה לנושא המטרדיות, אך בבדיקה נוספת מוצע להוסיף לתקנון הנחיות שיבטיחו מניעת מטרדיות. דרישת הרשות לאיכות הסביבה כאשר מדובר בשטחי מסחר הינה: "לסה"כ שטחי המסחר בפרויקט/מבנה נדרש פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג" יש לאפשר ארובה 2 מ' מעל הגג העליון. כמו כן סעיף 6.3 איכות הסביבה (ב) מדבר על פתרונות ורטיקליים למערכות אוורור הבניינים</p>	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>בתכנית המופקדת אין הגבלה על אופי השימושים הציבוריים והמסחריים. הפרויקט עתיד להיות עם וודאות מטרדית גבוהה לבניין המתנגדים ולאזור כולו. בסעיף 4.1(ב) בתקנון התכנית המופקדת תחת הכותרת שימושים, מותרים שימושי מסחר ו/או תעסוקה כולל בתי אוכל ללא כל הגבלה. יש למשל מקום למנדף באחד השטחים המסחריים בתכנית אשר פותח פתח למסעדה אשר תציף את האזור בשלל מפגעים תברואתיים.</p>	<p>ז(2)-130 132</p>	<p>.39</p>

<p>ובכלל זה אוורור המסעדות. יש להדגיש שנדרש פתרון נידוף לשטחי מסחר/בתי אוכל שכולל פיר וארובה בגובה 2 מ'.</p>				
<p>כאמור תכנית בסמכות מחוזית אינה כפופה להוראות תא/5000. עם זאת חשוב לזכור שהתכנית המאושרת מאפשרת שימושי מסחר ומשרדים נרחבים בהרבה. לכן יש לראות בתכנית זו תכנית המפחיתה את המסחר והתעסוקה. למעשה התכנית המאושרת מאפשרת מעבר לשטחי המסחר הנרחבים משרדים בקומות העליונות, בעוד המסחר/תעסוקה בתכנית המופקדת מוגבלים לקומת הקרקע בלבד ובתכנית מבנה המגורים.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הוראות סעיף 3.2.3 בתכנית המתאר קובעות כי באזור מגורים בבניה נמוכה יותרו בתכנית עתידית שימושים ממקבץ שימושים עיקרי של "מגורים" והתרת משרדים כחלק מדירות המגורים במגבלה: למעט אם קיים חשש בדבר יצירת מטרדים סביבתיים, עומס על תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל. בסעיף 3.2.3(א)(3) נקבע כי התרת משרדים בקומת הקרקע תותר רק על דרך עורקית רב עירונית או דרך עורקית עירונית, וזאת במגבלה כשקיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר על התשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל.</p>	<p>ז(2)-133-134</p>	<p>40.</p>
<p>ראה מענה קודם לסעיפים ז(2)-133-134</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בסעיף 3.2.3(א)(4) בתכנית המתאר מצוין שניתן לקבוע בתכנית חדשה שימושים בקומת הקרקע מתוך מקבץ שימושים "מסחר 1" למעט אם קיים חשש שהשימוש ייצור מטרד בשל היבטים סביבתיים, עומס יתר של תשתיות או בשל היקף גדול של קבלת קהל. כלומר, הוועדה המקומית רשאית להגביל שימושים אלה. בתכנית המאושרת לעג'מי מתחם המקרקעין מוגדר בתקנון כאזור מגורים ג' עם בניה נמוכה ושימושי מסחר כאמור בסעיף 3.7 לתכנית עגימי לצריכה ביתית, מעשה אומנות וכן שירותים אישיים, כל זאת כפוף להגבלת המטרד. עוד יובהר כי בסמכות הוועדה המקומית לפי תקנון תכנית עגימי להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בתקנון התוכנית ככל שלדעת מהנדס העיר יהיה בשימוש "משום פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה".</p>	<p>ז(2)-135-137</p>	<p>41.</p>
<p>הטענה לא ברורה. מכל המקום, הועדה המחוזית כמוסד התכנון המוסמך לאשר התכנית פועלת על פי הוראות הדין.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לנוכח העובדה שהועדה המחוזית מהווה רשות הרישוי במקרה זה, שיקול הדעת של הוועדה כפוף ביתר שאת למנגנון האיזונים המנהלי. כינוי הדיור בר השגה בתקנון התכנית מבלי בדיקת המנגנון בפועל ועצם כפיפותו להוראות הדין המחייבות – לא נעשה בתהליך ההגדרה של</p>	<p>ח.138</p>	<p>42.</p>

		יחידות הדיור ככאלה התואמות את הוראות הדין לכאורה.		
ראה האמור בסעיף א.7-10 לעיל.	לדחות את ההתנגדות	מאחר ובתכנית זו יח"ד עוברות לבעלות העירייה הועדה המקומית מצויה מראש בניגוד אינטרסים המביא לפסילת ההליך מראשיתו.	ח.139	43.
הדיור בהישג יד להשכרה הינו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014 ולא בהתאם לתוספת השישית לחוק.	לדחות את ההתנגדות	לפי אתר עיריית ת"א התנאים לדיור בר-השגה אינם עונים לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה שכותרתו "דיור בהישג יד" לפי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה. לפי אתר העירייה התנאים לדיור בר השגה נקבעים אד הוק. לאחרונה מדובר בפרויקט ספציפי לדיור מורים. יתרה מכך, התנאים לדיור בר השגה מתעדכנים תדיר בידי עיריית ת"א ולמשל סך ההון העצמי המותר לשם עמידה בתנאים, שבתחילה נקבע שלא יעלה על 300,000 ₪ בפרויקט אחד, התעדכן באתר העירייה ל 600,000 ₪, אשר ברור כי אינו עונה לתנאים המהותיים של דיור בר השגה. העובדה כי עיריית ת"א מפעילה שיקול דעת עצמאי עתידי באופן יישום הדין בנושא דיור בר השגה, כראות עיניה, תוך קביעת קריטריונים פנימיים שאינם על פניו עומדים בדרישות הדין ובהוראות החוק בנוגע לאופן הקצאת הדיור שיועבר לבעלותה, מעמיד את עיריית ת"א והוועדה המקומית בניגוד אינטרסים מובהק. למרות שמדובר בהחלטה מנהלית של הוועדה הרי שמדובר בהחלטה הכלולה בתוך אישור הליך תכנוני ועל כן הוועדה המחוזית חייבת לדון בהיבט זה של הקצאת המקרקעין בידי הוועדה המקומית/עיריית ת"א על אגפיה. לאור זאת, נדרש מהוועדה לתמוך את החלטתה באישור התכנית לאותן חוות דעת עצמאיות ובלתי תלויות של גורמי מקצוע בתחומים הרלבנטים על פי תקנוני התוכניות החלות בשטח התכנית.	ח.140-142	44.
ניתן מענה לסעיפי ההתנגדות השונים. ממליצים לדחות סעיף זה בהתנגדות.	לדחות את ההתנגדות	לנוכח כל האמור לעיל עותרים המתנגדים לביטול התכנית.	ח.143	45.

חו"ד צוות יפו:

1. לקבל את התנגדות ז'120(1), לקבל חלקית את התנגדויות ז'101, ז'108-109, ז'121(1), ז'124(1), ז'130-132(2) ולתקן את סעיפי התכנית בהתאם.
2. לדחות את שאר ההתנגדויות.
3. להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:

יותם בן יעקב מציג את התכנית ואת מיקום הבתים של המתנגדים ביחס לתכנית. ליאור שפירא: עוה"ד של המתנגדים נמצאים? הם לא הגיעו? אודי כרמלי: הודעתם למתנגדים על הדיון? **משהסתבר כי המתנגדים בחרו לא להשתתף בדיון ממשיד.** יותם בן יעקב: מציג את הנושאים העיקריים בהתנגדות ואת המענה להם, כמפורט בחו"ד הצוות. ליאור שפירא: מאשרים את המלצת הצוות פה אחד.

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית כמפורט להלן:

1. לקבל את התנגדות ז'120(1), לקבל חלקית את התנגדויות ז'101, ז'108-109, ז'121(1), ז'124(1), ז'130-132(2) ולתקן את סעיפי התכנית בהתאם.
2. לדחות את שאר ההתנגדויות.
3. לתת תוקף לתכנית בהתאם.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו