

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2018-2111

תקציר סעיפים

אישור פרוטוקולים מועדות קודמות

1. תוכנית - 555-0469163 : מאא/566 מתחם גניש אור יהודה
2. תוכנית - 502-0444448 : בי/631 - מתחמי הקוממיות והמלאכה, בת ים
3. תוכנית - 553-0565671 : רח' החרש 8, רמת השרון
4. תוכנית - 507-0216812 : תא/4435 ביה"ח איכילוב בנין אשפוז צפוני

אישור פרוטוקולים מועדות קודמות

אישור פרוטוקול מועדת משנה ב' ישיבה מס' 1294 מיום 5.11.18
אישור פרוטוקול מועדת משנה ב' ישיבה מס' 1295 מיום 12.11.18

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

1. **תוכנית - 555-0469163 : מאא/566 מתחם גניש אור יהודה**

הוחלט:

רקע:

התכנית מציעה פינוי של 3 מבני מגורים הכוללים 66 יח"ד לטובת הקמת 400 יח"ד ב-5 בניינים. בנוסף, התכנית מרחיבה את הרחובות קזז ובן פורת, קובעת חזית מסחרית לאורך הרחובות הראשיים ומוסיפה שטח ציבורי פתוח ומערך שבילים ציבוריים. התכנית פורסמה להפקדה בילקוט פרסומים מס' 7870 מיום 9.7.18 ובעיתונים ביום 13.7.18. בהתאם לבקשת הועדה המקומית תקופת ההפקדה הוארכה עד ליום 2.11.18. לתכנית הוגשו 9 התנגדויות.

1. **להתנגדות ליאורה וגדעון יוסף, שדרות מרדכי בן פורת 13 :**

א. לטענה לפיה המתנגדים גרים בבית פרטי בסמוך לתחום התכנית וסובלים כבר היום מעומסי תנועה, מחסור בחניה ובעיות ניקוז והצפות. הם מתנגדים להיקף הבינוי בתכנית, לצפיפות ולגובה אשר צפויים להסב להם מטרדים של רעש ואבק בתקופת הבניה ולעומס על מערך התנועה והתשתיות ולירידה באיכות החיים לאחר הקמת הפרויקט - **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה רואה חשיבות והכרח בהתחדשות עירונית באמצעות חידוש בניינים ישנים שאינם מוגנים בפני רעידות אדמה, כמו גם בתוספת יחידות דיור בגוש דן. התכנית חלה בשטח עירוני ומאפשרת מחד בינוי של מבני מגורים חדשים לצד הוספת תועלות ציבוריות כמו הרחבת הרחובות קזז ובן פורת והוספת שטח ציבורי פתוח ושבילים. לתכנית הוכנו נספחי תשתיות, מסמך הצללות, בחינה תחבורתית ועוד אשר בחנו את השלכות התכנית בהיבטיה השונים ומצאו כי היא ראויה לקידום. כמו כן, ראו מענה בסעיף 2 להלן.

2. **להתנגדות שרה סלמון ורבקה דולה משדרות בן פורת 9 – 11:**

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

א. לטענה לפיה המתנגדות גרות בבתים פרטיים בסמוך לתחום התכנית וסובלות כבר היום ממחסור בחניה ומבעיות ניקוז והצפות. הן מתנגדות להיקף הבינוי ולצפיפות בתכנית אשר יובילו לעומס על מערך התנועה והתשתיות, לפגיעה באיכות החיים ולירידה בערך הנכסים. כמו כן, לטענתן הבניה המותרת הינה של 3-4 קומות ולכן מבחינה חוקית לא ניתן לבנות באזור בתים רבי קומות - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף 1 לעיל. לנושא הירידה בערך הנכסים, במידה והמתנגדות סבורות שאישור התכנית יביא לירידת ערך, שמורה להן הזכות לפעול בהתאם להוראות החוק. לנושא הבינוי המוצע בתכנית, ייעוד הקרקע המאושר הינו מגורים ומגורים ג' והתכנית המוצעת משנה את המצב הסטטוטורי המאושר תוך ציפוף המרקם הקיים. כאמור בסעיף 1 לעיל, הועדה סבורה כי אזור עירוני זה מתאים להתחדשות עירונית ולבינוי גבוה יותר. המתחם מצוי בצומת הרחובות קזז ובן פורת אשר זהו כציר עירוני מרכזי במסגרת תכנית המתאר שבהכנה.

3. להתנגדות יחזקאל וסוהם עיישה משדרות מרדכי בן פורת 7:

א. לטענה לפיה המתנגדים גרים בבית פרטי בסמוך לתחום התכנית ומתנגדים לקידומה היות והיא תוביל לבעיות תחבורה, הצללה, רעש, זיהום אוויר ופגיעה באיכות החיים - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה מענה בסעיפים 1 ו-2 לעיל.

4. להתנגדות עו"ד יגאל כהן בשם מתפללי בית הכנסת לעולי טריפולי - קריאנקה "היכל שלמה":

א. לטענה לפיה הריסת בית הכנסת במסגרת התכנית והקמת מבנה בן 4 קומות הכולל גני ילדים ומעליהם בית כנסת איננה ראויה ותביא לפגיעה במתפללים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית מאפשרת תוספת זכויות למגרש הציבורי מתוך ראייה ארוכת טווח של צרכי הציבור בסביבת התכנית. הקמת גני הילדים או כל צורך ציבורי אחר בתחומי החינוך, התרבות והקהילה נתונים לשיקול דעת הועדה המקומית. יחד עם זאת, בהוראות התכנית יתווסף שימוש לצרכי דת וכן יוסרו ממסמכי התכנית הוראה או סימון המחייב את הריסת המבנה בשטח המיועד לשב"צ.

ב. לטענה לפיה גם הריסה של חלקים מבית הכנסת, ובכללם המטבח, האולם והמקלט, יביאו לפגיעה קשה במתפללים המקיימים בו בר מצוות, ברית מילה וחתונות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

התכנית לא תסמן חלקים ממגרש בית הכנסת להריסה, למעט ההריסה הנדרשת לצורך מימוש השביל הציבורי. עם זאת, על הועדה המקומית לממש את סמכויותיה בהתאם לדין לאכיפת החוק ככל שקיימת בשטח בנייה בלתי חוקית, בפרט כאשר מדובר בשטח ציבורי. בהמשך לכך, בהוראות התכנית ייקבע כי היתר בניה למימוש תוספת הזכויות לשטח הציבורי מותנה בהריסת כל הבניה הבלתי חוקית ככל שהיא קיימת.

ג. לטענה לפיה על פי התכנית ישנה כוונה להקיף את בית הכנסת בשלושה כבישים דבר שיוביל למטרדי רעש ויפריע לקיום התפילות - **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית אינה מייצרת כבישים חדשים אלא מרחיבה את הרחובות הקיימים קזז ובן פורת ומוסיפה שבילים ציבוריים המיועדים להולכי רגל ולא לתנועה מוטורית.

5. להתנגדות עו"ד יגאל כהן בשם "אגודת בית הכנסת טריפולי קריאנקה":

א. לטענה לפיה המתנגדים הינם בעלי זכויות החכירה של בית הכנסת בגוש 7213, חלקה 3 וכי לא היה ניתן להגיש תכנית בחלקה האמורה ללא הסכמתם. לטענתם ייעוד הקרקע אינו ציבורי אלא פרטי בהתאם להסכם החכירה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
במצב בו ועדה מקומית מגישה את התכנית אין צורך בקבלת הסכמות מבעלי המקרקעין וזאת מבלי להתייחס לשאלה מה מעמדה של האגודה במקרקעין. עוד יצוין כי ייעוד הקרקע אינו משתנה והמגרש הינו בייעוד ציבורי הן במצב המאושר והן במצב המוצע. השינויים המוצעים בתכנית ביחס למגרש הנדון הינם תוספת זכויות בהיקף של 1,500 מ"ר עיקרי והקטנת המגרש ב - 12% לטובת הרחבת רחוב קזז מ- 18 מ' ל- 21 מ'. יחד עם זאת, סעיף 6.9 יתוקן, בתיאום עם יועמ"ש הועדה, כך שהשטחים יוקצו למדינה או לרשות המקומית בהתאם לדין.

ב. לטענה לפיה התכנית הוגשה בניגוד להוראות החוק ע"י מי שאינו בעל הקרקע ומבלי שיהיה לו את הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות. טוענים כי הדבר מטיל מעמסה של היטל השבחה על הדיירים, גם במידה והתכנית לא מתממשת – **לדחות את ההתנגדות.**
כאמור לעיל, הועדה המקומית הצטרפה כמגישה לתכנית. היטל השבחה הינו בהתאם לדין. ככל שהאגודה סבורה כי מדובר בתכנית פוגעת הרי שניתן לפעול ע"פ הוראות הדין.

ג. לטענה לפיה תנאי להגשת תכנית פינוי בינוי הינו חוות דעת שמאית לפי תקן 21 וכי זו לא הוגשה – **לדחות את ההתנגדות.**

לתכנית הוגשה חוות דעת כלכלית, ערוכה ע"פ תקן 21, בשלב בדיקת תנאי הסף. חוות הדעת אושרה ע"י שמאי הועדה המחוזית והיותה מסמך רקע לצורך קבלת החלטות במוסדות התכנון.

ד. לטענה לפיה בהתאם לפרוגרמה שהוכנה לתכנית, בית הכנסת ייהרס ובמקומו ייבנה מבנה ציבורי הכולל גני ילדים ורק מעליהם בית כנסת, דבר שאין לו תקדים במדינת ישראל. לטענתם הריסת בית הכנסת הינה דבר חמור המנוגד להלכה, וההצעה למקומו בקומה גבוהה איננה אפשרית כיוון שהוא לא יהיה נגיש לכלל ציבור המתפללים - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף 4.א. לעיל. בנוסף יש לציין כי התכנית או הפרוגרמה שהוכנה במסגרתה אינן מחייבות הריסה של בית הכנסת הקיים לטובת הקמת מבנה רב תכליתי חדש. במסגרת הפרוגרמה לצרכי ציבור מוצעות שתי חלופות – האחת תוספת קומות מעל בית הכנסת לטובת גני ילדים ומעון יום, והשניה הריסת בית הכנסת הקיים לטובת הקמת מבנה רב תכליתי חדש. הבחירה בין שתי החלופות נתונה כאמור לעיל, לשיקול דעתה של הועדה המקומית. יצוין כי עירוב שימושים הינו בהתאם להנחיות המדריך לצורכי ציבור משנת 2016 אשר גובש על ידי מינהל התכנון. הרציונל הינו ההבנה כי לאור המחסור בקרקע יש

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לנצל את השטחים החומים העומדים לרשות הציבורית למירב השימושים האפשריים. עוד יצוין כי לעירוב שימושים של בתי כנסת מעל גני ילדים יש דוגמאות ברחבי הארץ.

ה. לטענה לפיה התכנית אינה מידתית, חסרה ראייה כלל עירונית ונעדרת בחינה מפורטת של המשמעויות הנלוות ובכלל זה היבטי תחבורה, דרכי גישה ושטחים ציבוריים. טוענים כי יש לבטל את התכנית ולקדם תכנית כוללת לאזור אשר תבחן את אופן הקצאת הזכויות וצרכי הציבור במרחב כולו - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קודמה בתמיכת הוועדה המקומית אשר כאמור הצטרפה כמגישת התכנית. התכנית מגדילה את השטחים הציבוריים בתחומה ביותר מ- 20% ביחס למצב המאושר, בין היתר באמצעות הוספת שטח ציבורי פתוח, הוספת מערך שבילים ציבוריים והרחבת רחובות ומדרכות. לתכנית הוכנו מסמכי רקע ומסמכים נלווים אשר עיקרם הוצג לוועדה המחוזית לעת הדיון בהפקדת התכנית כאשר הוועדה סברה כי התכנית הינה תכנית ראויה.

6. להתנגדות דבוצי שפנר בשם רשות שדות התעופה :

א. לטענה לפיה תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל תעופה בן גוריון מטיל סביבו, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה), מישור המעבר, מכשול דקיק והמישור האופקי, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה, כפי שאלה נקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. בהתאמה מבוקש להתייחס בהוראות התכנית להגבלת מכשול דקיק ולחובת מיגון אקוסטי ולבצע את השינויים הבאים בהוראות התכנית:

(1) בסעיף 6.1 – "תנאים למתן היתרי בניה" לקבוע כי תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית – **לקבל את ההתנגדות.**

בסעיף 6.1 בהוראות התכנית תתווסף הוראה לפיה תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

(2) בסעיף 6.10 – "מגבלות בניה לגובה" להוסיף בס"ק 1 את המילה "הוראות" לפני תמ"א 2/4 ואת המגבלות בגין מכשול דקיק ומתחמי רעש מטוסים - מר"מ 1 – **לקבל את ההתנגדות.**

נוסח סעיף 6.10, ס"ק 1 יתוקן בהתאם לנוסח הבא: על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק, מתחמי רעש מטוסים – מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

(3) בסעיף 6.10 – "מגבלות בניה לגובה" להוסיף בס"ק 2 לאחר "כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א" את הסיפא – "ובנספח הבינוי המחייב לעניין הגובה. הגובה המירבי של רום עליון של מכשול דקיק נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל" – **לקבל את ההתנגדות.**

נוסח סעיף 6.10, ס"ק 2 יתוקן בהתאם.

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

4) בסעיף 6.10 – "מגבלות בניה לגובה" להוסיף סעיף לפיו בתאי שטח 102 ו- 103 לא תותר הקמת מכשול דקיק לרבות תרנים/אנטנות וכו' – **לקבל את ההתנגדות.** יתווסף סעיף בהתאם.

5) בסעיף 6.10 – "מגבלות בניה לגובה" לתקן בס"ק 2 כי תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית (ולא תיאום עמה) לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה – **לקבל את ההתנגדות.** נוסח סעיף 6.10, ס"ק 3 יתוקן בהתאם.

6) בסעיף 6.10 – "מגבלות בניה לגובה" להוסיף סעיף בנושא הגבלות בניה בגין רעש מטוסים הקובע כי התכנית ממוקמת במתחם רעש מטוסים מר"מ 1, על פי תמ"א 2/4. הבניה תיעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות התואמות למר"מ 1 כמפורט בפרק ז' לתמ"א 2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמ"א 2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה – **לקבל את ההתנגדות.** יתווסף סעיף בהתאם.

הוועדה מסבה את תשומת לב המתנגדת לכך שהתכנית תואמה עם רשות התעופה האזרחית ובהתאם לכך שונה גובה הבינוי בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 26.3.18. בהתאם לכך, התכנית קיבלה את אישור רשות התעופה האזרחית ביום 15.5.18 ונוסח התכנית הינו בהתאם לאישור כאמור.

7. להתנגדות יזם התכנית מירקל א.ב. השקעות בע"מ:

א. לטענה לפיה בהתאם להוראות התכנית חישוב החלחול נקבע לפי מגרש ולא כממוצע מסך שטחי המגורים. מבוקש לאפשר תכנון החלחול באופן מרוכז ולא לכל מגרש בנפרד היות והמגרשים קטנים וצפופים ובשל הצורך בגמישות בשלב התכנון המפורט לביצוע – **לקבל את ההתנגדות.**

סעיף 6.4, ס"ק 3 בהוראות התכנית יתוקן כך שתישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של לפחות 15% משטח התכנית תוך שינוי הקביעה לפיה החישוב יעשה לכל מגרש בנפרד.

ב. לטענה לפיה בהתאם להוראות התכנית תתאפשר חניה תת קרקעית בתכסית של 85% ובשבעה מרתפי חניה. הדבר גורם לפגיעה בפונקציונליות של הבניין ומגדיל את עלויות התכנון והביצוע באופן ניכר. מבקשים לאפשר תכנון חניות מתחת לשבילים הציבוריים בתאי שטח 501 ו- 502 וכן להרחיב את תכסית הבינוי התת קרקעי מתחת לשביל על מנת להפחית את כמות מרתפי החניה – **לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם להוראות התכנית, תחת השבילים הציבוריים מתאפשר מעבר רכב בלבד לצורך חיבור בין החניונים בתת הקרקע. השבילים חשובים לצורך תנועת הולכי הרגל במרחב, לטובת נטיות של עצים בוגרים ולצורך ניהול מערך הנגר ולכן הוועדה אינה סבורה שיש לאפשר חניות פרטיות תחתם. כמו כן, בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית חניה תחת שטחים ציבוריים מתאפשרת רק לטובת כלל הציבור ולא עבור בעלי זכויות פרטיים.

ג. בנוגע לטענה שעלתה בדיון לפיה ככל שתתקון תמ"א 2/4 יש לאפשר בהקלה הגבהת המבנים בתכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

החלטת הוועדה הינה בהתאם לתמ"א 2/4 התקפה. אין באפשרות הוועדה לאפשר בניה בגובה החורג מהגובה אשר קובעת התמ"א.

8. להתנגדות אדר' ליאת בן אבן, מ"מ מהנדסת העיר אור יהודה:

א. לטענה לפיה התכנון המוצע מציג בינוי בצפיפות גבוהה ביחס לפרויקטים אחרים המצויים בשלבי תכנון ולפיכך הם מבקשים למתן את הצפיפות ע"י תיקון התכנית באופן הבא:

(1) הסטה של המבנים בתאי שטח 104 ו- 105 על מנת לייצר שצ"פ מרכזי – **לדחות את**

ההתנגדות.

תא שטח 302 בייעוד דרך מאושרת אינו מאפשר את הסטת הבינוי בתא שטח 104 צפונה ומשכך, הסטת הבינוי בתא שטח 105 תחייב הקטנת קווי בניין בין שני תאי השטח למגורים. מיקומו של השצ"פ בסמוך לשביל הציבורי ולמגרש השב"צ יוצרים חטיבת קרקע ציבורית משמעותית בתכנית ולכן הוועדה אינה סבורה שהגדלת השצ"פ נדרשת.

(2) יצירת בינוי רציף בתאי שטח 102 ו- 103 וחיבור בין המבנים לטובת שטחים בייעוד

מסחרי וציבורי – לדחות את ההתנגדות.

הוועדה סבורה שהבטחת מעבר ציבורי בציר צפון דרום לכל אורכו חשובה יותר מרציפות הבינוי לטובת שימושי מסחר או ציבור ולכן יש להותיר את מערך השבילים ללא שינוי.

(3) תכנון ההעמדה כך שחזיתות המבנים בכל מקבץ לא יפנו זה לזה - **לדחות את**

ההתנגדות.

נספח הבינוי הינו מנחה ומחייב רק לנושא הגובה ומספר הקומות. בהוראות התכנית מוגדרים קווי הבניין, המרווחים בין הבניינים ואיסור הפניית דירות גן לכיוון השבילים הציבוריים או לרחוב בן פורת. התכנית מגדירה שמירה על מרחק מינימלי של 12 מ' בין הבניינים. מרחק גדול יותר ותכנון ההעמדה הסופית ייעשו לעת התכנון המפורט לביצוע בשלב ההיתר.

(4) תכנון מחדש של השטחים הפתוחים תוך יצירת חיבור מזרח מערב רציף ככל האפשר

בין רחוב קזז לרחוב האצ"ל ויצירת חיבור צפון דרום לאורך המתחם כולל יצירת

זיקות הנאה לכיוון רחוב בן פורת - לדחות את ההתנגדות.

התכנית מאפשרת קישוריות מזרח מערב בין רחוב קזז לרחוב האצ"ל באמצעות השצ"פ בתא שטח 601 ומערך השבילים הציבוריים בתאי שטח 501 ו- 502. יצירת חיבור רציף יותר תחייב הסטה של הבינוי תוך צמצום קווי הבניין והמרווחים בין הבניינים. הקישוריות בציר צפון דרום מובטחת ע"י שביל ציבורי ברוחב 10 מ' לכל אורך המתחם.

ב. לטענה לפיה בהתאם לבקרה שבוצעה לחוו"ד השמאית לתכנית ניתן להעלות את מחירי

המכירה מ- 16,800 ₪ למ"ר ל- 18,000 ₪ למ"ר וע"י כך לצמצם את היקף הבינוי ואת

מספר יח"ד ב- 10-15%. מבקשים לעשות זאת ע"י אחת משלוש חלופות: הקטנת מספר

יח"ד, הקטנת גודל יח"ד ממוצע או שילוב של שתי חלופות אלו. ביום 25.11.18 הגישה

מהנדסת העיר חו"ד שמאית התומכת בשווי מחיר המכירה המפורט לעיל - **לדחות את ההתנגדות.**

המועד הקובע לקביעת שווי המכירה בדו"ח הכלכלי הוא אוקטובר 2017 כך שפרק הזמן שעבר מאז הוא קצר יחסית. שמאי הוועדה המחוזית בחן את חוות הדעת שהועברה במסגרת התנגדות מהנדסת העיר והוא סבור כי לצד העליה המסוימת במחירי המכירה חלה גם עליה קלה בתשומות הבניה. משכך, המסקנה היא שלא חל שינוי משמעותי בסביבת התכנית מאז נבחן ואושר הדו"ח הכלכלי המצדיק הפחתת יחידות דיור כמבוקש. לנושא בחינת הקטנת גודל ממוצע ליח"ד, יוער כי הממוצע בתכנית הוא 95 מ"ר עיקרי, ממוצע ראוי ותואם למדיניות המחוז ולכן הוועדה אינה מוצאת לנכון לסטות ממנו.

ג. לטענה לפיה מוצע לקבוע סעיף התכלות לפיו באם לא יונפק היתר ראשון תוך שלוש שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל וכי לועדה המקומית תינתן האפשרות להאריך את המועד בחמש שנים נוספות – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ייקבע סעיף התכלות לתכנית לפיו באם לא יונפק היתר ראשון תוך חמש שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות.

ד. לטענה לפיה יש לקבוע בהוראות התכנית כי תתאפשר הוצאת היתרי בניה מכוח תכניות קודמות עד להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו – **לדחות את ההתנגדות.**

היות והוועדה המקומית רואה במיקום זה כאזור מתאים להתחדשות עירונית, ולאור סעיף ההתכלות אותו מוצע להוסיף אשר מאפשר פרק זמן סביר למימוש התכנית, הוועדה אינה סבורה שנכון לאפשר בתקופת הביניים הוצאת היתרים מכוח תכניות קודמות אשר עלולים להקשות על מימושה.

ה. לטענה לפיה יש לקבוע שלביות ביצוע בחלוקה לשני מתחמים לכל היותר ולא לאפשר לכל תא שטח להתממש באופן עצמאי - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה סבורה שהגמישות הקיימת, לפיה כל תא שטח יוכל להתממש באופן עצמאי, נדרשת כאשר מדובר בפרויקט פינוי בינוי ואינה מוצאת הצדקה להחמיר בנושא.

ו. לטענה לפיה יש להוסיף סעיף לפיו היטל השבחה ייגבה כחוק – **לקבל את ההתנגדות.** יתווסף סעיף בהתאם.

ז. לטענה לפיה יש להטמיע בחוות הדעת הכלכלית לפי תקן 21 עלות קרן אחזקה למימון עלויות ועד הבית או האחזקה של בעלי הדירות הקיימים - **לקבל את ההתנגדות.**

הדו"ח הכלכלי לתכנית יתוקן כך שתתווסף בו עלות קרן אחזקה למימון עלויות ועד הבית או האחזקה של בעלי הדירות הקיימים. כמו כן, בהתאם לעמדת שמאי הוועדה המחוזית, הוועדה השתכנעה כי הוספת עלות קרן האחזקה לצד העליה בתשומות הבניה מקזזת את עליית מחירי המכירה ואת הפחתת היקף יח"ד בתכנית לה טענה הוועדה המקומית.

ח. לטענה לפיה יש לאפשר כניסה לחניונים מהרחובות הראשיים קזז ובן פורת, ולא מהרחובות המשניים המשמשים לתנועה מקומית של צמודי הקרקע ובאי המרכז המסחרי – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית גובלת בשני רחובות ראשיים - רחוב קזז ושדרות בן פורת המשמשים כצירי תחבורה ציבורית וכחלק מרכזי ברשת העירונית. כניסות לחניונים דרך רחובות אלה תיפגע בזרימת התנועה וברמת השירות בתחבורה ציבורית. החלטת ההפקדה לפיה תותר כניסה

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

אחת מהרחובות הראשיים (מתוך שתי הכניסות המתוכננות לחניונים התת קרקעיים בתחום התכנית) הינה מידתית ומאפשרת חלוקה של העומס בין הרחובות הראשיים והמשניים הגובלים.

ט. לטענה לפיה החלטת הוועדה לפיה יש לשמור על תכנית פנויה של 15% בכל אחד ממגרשי המגורים מובילה להקמת שבעה מרתפי חניה דבר אשר יוביל לעלויות תחזוקה גבוהות לדיירים, להארכת משך היציאה מהחניון ולבעיות זיהום אוויר. מבקשים לקבוע הנחיה לפיה תישאר תכנית פנויה של 15% מסך שטח התכנית. בנוסף, מבקשים לקבוע כי ניתן יהיה להקים חניות פרטיות תחת השטח הפתוח בתכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** סעיף 6.4, ס"ק 3 יתוקן כך שתישמר תכנית פנויה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של לפחות 15% מסך שטח התכנית באופן המשנה את הקביעה לפיה החישוב יעשה בכל מגרש בנפרד. החלטת ההפקדה אפשרה חיבור ומעבר כלי רכב תחת השבילים הציבוריים והועדה אינה סבורה שיש מקום לתקן קביעה זו ולאפשר חניות פרטיות תחת השטחים הציבוריים דבר הפוגע באיכותם וביכולת לנצלם לצרכים ציבוריים. כמו כן, בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית חניה תחת שטחים ציבוריים מתאפשרת רק לטובת כלל הציבור ולא עבור בעלי זכויות פרטיים.

י. לטענה לפיה יש לתקן את תשריט התכנית כך שיבוטלו החלקים המסומנים להריסה במבנה בית הכנסת ובכלל זה מטבחון וחדר אירועים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** כמפורט בסעיף 4.ב. לעיל, התכנית לא תסמן חלקים ממגרש בית הכנסת להריסה אך המבנים המצויים בשטח המיועד לשביל ציבורי יסומנו להריסה. בהוראות התכנית ייקבע כי היתר בניה למימוש תוספת הזכויות לבית הכנסת מותנה בהסדרת המבנה על פי כל דין. על הוועדה המקומית לפעול בהתאם לחובתה להסדרת בניה בלתי חוקית ככל וזו מצויה בתחום התכנית.

יא. לטענה לפיה יש לקבוע את שימושי המסחר המותרים, את גודל החנויות ואת נושא החניה התפעולית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

שימוש המסחר בתכנית הינו נלווה לייעוד המגורים והיקפו מצומצם (120 מ"ר עיקרי בכל אחד משלושת הבניינים בהם מוגדרת חזית מסחרית). הוראות התכנית יגדירו את סל השימושים האפשרי, תוך מתן גמישות לוועדה המקומית בנושא. היבטים של גודל החנויות וחניה תפעולית הינם נושאים לבחינה לעת הכנת מסמך העיצוב האדריכלי והנופי בשלב התכנון המפורט להיתר.

9. להתנגדות דני דבוש, עוז גבאי ויוסף גבאי בשם 26 מתושבי מתחם גניש אשר מתנגדים

להקמת הפרויקט:

א. לטענה לפיה קידום התכנית נעשה בחוסר שקיפות ובהתבסס על חתימה עקרונית בלבד – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה המקומית היא מגישה התכנית יחד עם הזים ועל כן הוועדה המחוזית לא נדרשה לבדוק את היקף ההסכמות בקרב הדיירים. בפני הוועדה המקומית הוצג היקף ההסכמות מקרב דיירי המתחם טרם הפקדת התכנית בפועל. יובהר כי הוועדה אינה מתערבת

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

בנושאים הסכמיים בין הדיירים ליזם כאשר בכל מקרה תידרש הסכמת הדיירים טרם הוצאת היתרי בניה.

- ב. לטענה לפיה הובטחו דירות גן אך אין דירות גן בפרויקט – **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית מאפשרת שש דירות גן. בחינת הוועדה הינה בחינה תכנונית ובכדי לאפשר דופן רחוב פעילה, שטחים ומעברים ציבוריים לא נכון תכנונית להוסיף דירות גן מעבר למופקד.
- ג. לטענה כי היו מעדיפים קידום תמ"א 38 במקום פינוי בינוי – **לדחות את ההתנגדות.**
הוועדה המקומית ראתה במקום זה כמתאים להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי ולא לתמ"א 38 היות ובאמצעות תכנית (להבדיל מהיתר) מתאפשרת הוספת תועלות ציבוריות משמעותיות, לצד תוספת יח"ד.
- ד. לטענה לפיה תוספת המסחר המוצעת תיפגע באיכות חייהם – **לדחות את ההתנגדות.**
המתחם ממוקם בצומת רחובות מרכזי בעיר אשר הוועדה סברה כי נכון להוסיף בו חזית מסחרית פעילה מתוך תפיסה הדוגלת בעירוב שימושים ובמסחר לאורך הרחובות. יובהר כי לא מדובר על מרכז מסחרי אלא על חזית מסחרית הפונה לרחובות קזז ובן פורת בלבד.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

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

מרחב תכנון מקומי בת ים

2. תוכנית - 502-0444448 : בי/631 - מתחמי הקוממיות והמלאכה, בת ים

הוחלט:

הוועדה שמעה את המתנגדים ביום 12.11.18 והחליטה לשוב ולדון לאחר קבלת השלמות מהוועדה המקומית, שיוגשו תוך 14 יום.

ביום 26.11.18 התקבל מכתבה של ס' מהנדס העיר ובו בקשה לארכה של 45 יום להגשת החומר, מנימוקים של מורכבות החומר וכניסת הנהלת העיר החדשה לתפקידה.

ביום 3.12.18 דנה הוועדה בבקשתה של העירייה להארכת מועד להגשת החומר, והחליטה שהוא יוגש תוך 30 יום ממועד ההחלטה הראשונה.

ביום 9.12.18 התקבלה בקשתה של היועמ"ש לעירייה לשקול שוב את תקופת ההארכה ולאפשר את הגשת החומר הנדרש עד ל- 31.1.19.

הוועדה, לאחר שבחנה את הנסיבות שהוצגו במכתב היועמ"ש - כניסתו לתפקיד של ראש העירייה אשר יכהן גם כיו"ר הוועדה המקומית לתו"ב, והזמן הנדרש לגיבוש חו"ד של הוועדה המקומית בהרכבה החדש, מחליטה לתת ארכה נוספת לוועדה המקומית להגשת ההשלמות שנדרשו, כך שיוגשו תוך 30 יום עד לתאריך 10.1.19.

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

3. תוכנית - 553-0565671 : רח' החרש 8, רמת השרון

הוחלט:

לאחר שהובהר על ידי הוועדה המקומית כי נפל פגם בפרסום להפקדת התכנית וכי הוסרו המודעות משטח התכנית ומלוחות המודעות בדבר הפקדת התכנית, מורה הוועדה על פרסום ההפקדה על ידי שלטים ולוחות המודעות כנדרש בחוק, לתקופה של 60 ימים נוספים.

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

4. תוכנית - 507-0216812 : תא/ 4435 ביה"ח איכילוב בנין אשפוז צפוני

הוחלט:

רקע:

התכנית המופקדת מציעה לפתח את האזור הצפון מזרחי של בית החולים על ידי הריסת בית הספר לאחיות ובניין פסיכוגריאטריה והקמת בניין אשפוז בן 25 קומות הכולל כ-60 אלף מ"ר בנוי מעל הקרקע ושטחי מרתפים, שיכלול מחלקות אשפוז, מכוניס ומרפאות, בית ספר לאחיות, משרדים וכדומה, במטרה לשפר את השירותים הרפואיים ולאפשר הקמת מערכים רפואיים נוספים בבית החולים.

מוצע בינוי של 9 קומות מסד, מעליהן קומת ביניים פתוחה לרווחת המשתמשים ומעליה קומות המגדל, ששטחן מצומצם יותר. לאורך רחוב הנרייטה סולד מוצע מסחר. בנוסף, מציעה התכנית טיפול בשטח הגינה המשמש את בית חולים 'דנה' במטרה להסדיר מפלסית את המעבר, ותוספת משמעותית של שטחי חנייה מאחר ובית החולים סובל ממחסור בשטחי חנייה.

לתכנית הוגשו שתי התנגדויות, על ידי קבוצות של בעלי זכויות במבנים לאורך רחוב בארי ושל בעלי זכויות במבנים בשיכון הקצינים. הוועדה שמעה את ההתנגדויות, את תגובת יזמי ועורך התכנית ואת התייחסות מהנדס העיר, **החליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות אחרות, ולתת תוקף לתכנית.**

להלן התייחסות הוועדה להתנגדויות:

להתנגדות עוה"ד ענת בירן (רקס) ומור אגב קשרי, בשם בעלי זכויות ברחוב בארי 42-56, ובשם בעלי זכויות ברחובות הזית, הגפן, התאנה, התמר והרימון (להלן שיכון הקצינים):

א. לטענה כי התכנית הוגשה על ידי גורם שאינו מוסמך להגישה, "חברה / תאגיד ממשלתי - משרד הבריאות ע"י מרכז רפואי על שם סוראסקי", כפי שמוצג בסעיף 1.8.1 בהוראות התכנית, בניגוד לקבוע בסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבנייה; וכי אם משרד הבריאות הינו מגיש התכנית עליו להגיש אותה ישירות ולא באמצעות גורם אחר, אולם הגורם החתום על התכנית הינו המשנה למנהל המרכז הרפואי ולא מי מהגורמים המוסמכים במשרד הבריאות, ואם מגיש התכנית הינו חברה ממשלתית, עליו להיות חברה שעיקר עיסוקה בפיתוח מבנים ותשתיות, ולא ידוע למתנגדים אם המרכז הרפואי רשום כחברה ממשלתית, אולם ברי שעיקר עיסוקו אינו פיתוח מבנים ותשתיות; וכי זהות מגיש התכנית איננה עניין טכני אלא עניין מהותי המהווה תנאי סף להגשת תכנית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

סמנכ"ל בכיר במשרד הבריאות, לתכנון, פיתוח ובינוי מוסדות רפואה, מר יהודה רון, הסמיך במכתב מיום 16.5.2017 את מר יוסי שחר, משנה למנכ"ל ללוגיסטיקה ותשתיות בבית החולים, לייצג את משרד הבריאות בהליכים התכנוניים הקשורים בקידום התכנית עד למתן תוקף. לפיכך זהות מגיש התכנית תואמת לקבוע בחוק. בכל אופן תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה חתימת הגורם הרלוונטי.

ב. **לטענה כי עניינה של הוראת תכ"ס מספר 12.4.03 של משרד האוצר ואגף החשב הכללי בשימוש במקרקעי בתי חולים ממשלתיים מסדירה בין היתר את הדרך בה יש לקדם תכנית בתחום בית חולים, ואת הגורם המוסמך לחתום עליה; וכי בהוראה זו נקבע, כי "מינהל תכנון, פיתוח ובינוי מוסדות רפואה במשרד הבריאות יקבע אמות מידה לביצוע תכניות אב, יבקר ויבדוק את תכנית האב לכל בית חולים, וכל תב"ע / תכנית בינוי בבית חולים... חתימה על תב"ע / היתר בנייה תתבצע על ידי סמנכ"ל לתכנון במשרד הבריאות וסגן החשב הכללי הממונה על נכסי מקרקעין, לאחר בחינת התאמת היתרי הבנייה לתב"ע ולתכנית האב" - אך הוראות אלו לא התקיימו בענייננו, והתכנית לא נחתמה על ידי הגורמים המוסמכים - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.****

הוראת התכ"ס אינה פוגעת בסמכויות מוסדות התכנון. הוראת התכ"ס היא מתאריך 29.1.17 כאשר תכנית זו הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בשנת 2016. בנוסף ראו בסעיף א' לעיל, התכנית תיחתם למתן תוקף על ידי הגורם הרלוונטי.

ג. **לטענה כי המקרקעין עליהם חלה התכנית נמצאים בבעלות מדינת ישראל / רשות מקרקעי ישראל, וכי בטופס בדיקת תנאי הסף סומן כי קיימות חתימות בעלי העניין, אלא שהתכנית לא נחתמה על ידי רמ"י אלא על ידי המשנה למנהל בית החולים, שלא הוסמך בייפוי כוח לחתום בשם רמ"י - **לדחות את ההתנגדות.****

על פי מסמך "לקט עדכוני מבא"ת" מ-15.8.2017, אין צורך שבעלי עניין בקרקע יחתמו על התכנית.

ד. **לטענה כי בפני חברי הוועדה המקומית, שהמליצו על הפקדת התכנית, הוצג מסד תכנוני שגוי, כי התכנית תואמת לתכנית התקפה תא/מק/2451, ב, אולם זו בוטלה על ידי ועדת ערר ומעולם לא קיבלה תוקף, התכנית תואמת לתכנית המתאר תא/5000, וכי המרחק בין בתי המתנגדים ברחוב בארי למגדל האשפוז הוא 25 מ', ואילו המגדל ייבנה מעל מבנה מסד בן 2 קומות בקו בניין 0, כלומר במרחק של 10 מ' בלבד מבתי המתנגדים ברחוב בארי; וכי המלצת הוועדה המקומית היא עניין מהותי שעל הוועדה המחוזית להביא במניין שיקוליה, וברגע שהמלצת הוועדה המקומית התקבלה על בסיס מסד תכנוני שגוי, הרי שלא ניתן להתעלם מכך או "לדלג" על שלב כה חשוב, ולהמשיך בקידום התכנית, וגם מטעם זה ההחלטה להפקיד את התכנית בטלה - **לדחות את ההתנגדות.****

כמתואר להלן, התכנית תואמת בקוויה הכלליים לתכנית המתאר תא/5000. המרחק בין בתי המתנגדים ברחוב בארי לבין קומות המסד המוצעות הינו לפחות 22 מ' לפי התכנית המופקדת, ולא 10 מ', כמתואר להלן. בהתאם, תיאור התכנית בוועדה המקומית דומה מאוד לתכנית המופקדת.

ביחס לתכנית תא/2451, ב' נפלה טעות בהצגת המצב התכנוני התקף בדיון בוועדה המקומית, אולם נציגת הדיירים שהשתתפה בדיון ציינה כי התכנית נפסלה בוועדת ערר.

בכל מקרה מוסד התכנון הרלוונטי שהפקיד את התכנית הוא הוועדה המחוזית.

ה. **לטענה כי בהחלטת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית הוצג כי קו הבניין לכיוון המבנים ברחוב בארי יהיה 15 מ', תכסית הבינוי תהיה 40% וזכויות הבנייה הכוללות יהיו 57,500 מ"ר, ואילו התכנית שהוחלט להפקידה שונה: קו הבניין לכיוון רחוב בארי הוא 0 והחל**

מקומה שנייה 13 מ', אין קביעה של תכנית וזכויות הבנייה הינן 60,700 מ"ר - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית שהוגשה נחתמה על ידי הוועדה המקומית וצורף לה מכתב נלווה מאת יו"ר הוועדה המקומית, המבקש כי התכנית תקודם על ידי הוועדה המחוזית. קו הבניין 0 לכיוון המבנים ברחוב בארי הוא עבור שתי הקומות הראשונות, אשר בולטות מעל פני הקרקע בצורה חלקית בלבד, וקו הבניין לקומות המסד הינו 13 מגבול תא השטח, ו-15 מגבול התכנית, כך שלגבי נתון זה התכנית תואמת להמלצת הוועדה המקומית. התכנית המתוכננת, על פי הצגת עורך התכנית בוועדה, הינה פחות מ-40% הן לקומות המסד והן למגדל. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית עם זכויות בנייה בהיקף עליו החליטה הוועדה המקומית, אולם לאור בקשת בית החולים לאפשר שתי קומות מסד נוספות הוגדלו זכויות הבנייה בהחלטה להפקדה ב-3,000 מ"ר.

1. לטענה כי בטופס תנאי סף שמולא על ידי לשכת התכנון נכתב כי "במכינה נאמר כי התכנית מוגשת ישירות לוועדה המחוזית, מאידך התכנית הגיעה חתומה על ידי סגן ראש העיר עם מכתב נלווה המאשר כי הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית, אבקש הסבר בנושא" - ומכאן לא ברור אם אכן הוועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית; וכי המלצת וועדה מקומית על הפקדה הינה דבר מהותי, שכן היא מוסד התכנון המוסמך לתחום השיפוט, בעל ההיכרות הטובה ביותר עם העיר ועם צרכיה התכנוניים השונים, ויש לה תפקיד לכל אורך הליך אישור התכנית, אף אם היא בסמכות מחוזית, והדבר מקבל ביטוי בהוראות חוק התכנון והבנייה - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 10.2.2016 להעביר את התכנית לוועדה המחוזית עם המלצה להפקדה, וכאמור לעיל, התכנית הוגשה בחתימת יו"ר הוועדה המקומית.

2. לטענה כי החלטת הוועדה המחוזית התקבלה על סמך מסד נתונים שגוי, הנוגע להתאמת התכנית לתכנית המתאר: בדברי הרקע להחלטת הוועדה מיום 27.11.2017 נכתב כי "יחס לתא/ 5000: רח"ק 6.5 באזור מוסדות ציבור עירוניים המאפשר בו רח"ק מירבי 9 ועד 25 קומות", וכי אם התכנית המופקדת תואמת לתכנית המתאר, הרי שעליה להיות בסמכות מקומית ולא מחוזית, ואם איננה תואמת לתכנית המתאר, הרי שהחלטת הוועדה המחוזית הייתה צריכה לנמק את החריגה, אלא שהוועדה המחוזית יצאה מהנחה שגויה, כי התכנית תואמת לתכנית המתאר - ולפיכך החלטתה שגויה ויש לבטלה - **לדחות את ההתנגדות.**

סעיף 462.א(ז) לחוק התכנון והבנייה קובע כי משרד ממשלתי רשאי להגיש לוועדה המחוזית תכנית מפורטת המייעדת שטח לצורכי ציבור ולא יראו אותה כתכנית בסמכות מקומית. נוכח האמור, תכנית זו הינה תכנית בסמכות מחוזית, ולא דווקא בשל החריגה מתכנית המתאר הכוללת. כידוע, הוועדה המחוזית איננה כפופה לתכנית המתאר, ויכולה לקדם תכנית חורגת מהמסגרת התכנונית הקבועה בה. התכנית תואמת לתכנית המתאר (ייעוד, היקף זכויות וקומות), למעט לעניין גובה הקומות המפורט להלן.

ח. לטענה כי בהוראות התכנית המופקדת נקבע, בסעיף 1.6, כי התכנית כפופה לתכנית המתאר, אולם היא איננה תואמת מהסיבות הבאות:

1) רח"ק - בתכנית המתאר נקבע כי הרח"ק באזור ייעוד מוסדות ציבור עירוניים יהיה 2.7, אולם הוועדה המקומית, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאת לקבוע רח"ק גבוה יותר, ובכל מקרה לא יותר מפי שניים מהרח"ק במרקם הסובב, אם שוכנעה כי הדבר נדרש לתפקוד נאות של המתחם הציבורי. הרח"ק הבסיסי הממוצע במרקם הסובב, על פי חישוב המתנגדים, הינו 2.55, ולפיכך הרח"ק המירבי לתכנית המופקדת הינו 5.1, ואף אותו הוועדה המקומית אינה יכולה לאשר באופן אוטומטי, אלא לאחר עריכת בדיקה תכנונית מוקדמת, ולאחר שהשתכנעה כי הרח"ק נדרש לתפקודו הנאות של המתחם הציבורי.

2) גובה - על פי נספח העיצוב העירוני הגובה המותר במקום הוא עד 25 קומות, כולל קומות טכניות. בנוסף נקבע כי מקום בו מספר הקומות המוצע גבוה בלמעלה מ-8 קומות ממספר הקומות בבינוי הגובל, יש לבצע בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים כדוגמת בינוי בגובה ביניים, מבנה ציבור, גן / רצועת שצ"פ, או רחוב רחב. לוועדה המחוזית הוצג כאילו הגובה המבוקש תואם לתכנית המתאר, אולם בהוראות התכנית נקבע כי 25 הקומות אינן כוללות קומות טכניות, ועל פי נספח הבינוי של התכנית מתוכננות לפחות 5 קומות טכניות - חריגה של 5 קומות. בנוסף, לאור גובהו של המבנה הקומות המבוקשות "שוות ערך" ל-40 קומות רגילות. כמו כן לא נראה כי בוצעה בדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות גישור על פערי הגובה בין המבנה המוצע לבתי המתנגדים ברחוב בארי, שהינם בגובה 6 קומות, ובין בתי המתנגדים בשיכון הקצינים, שהינם צמודי קרקע.

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

רח"ק - בהוראות תכנית המתאר נקבע כי הוועדה המקומית, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע רח"ק גובה מ-2.7, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק **המרב** במרקם הסובב. המתנגדים ערכו את החישוב שלעיל על פי הרח"ק **הבסיסי**, וקבעו על בסיס חישובם כי הרח"ק המירבי לתכנית המופקדת הוא כ-5. הרח"ק **המרב** במרקם הסובב נע בין 8 במרכז ויצמן ובמתחם דפנה 4 למבני המגורים שמצפון (רחוב בארי) ו-1 לשיכון הקצינים, ולפיכך הרח"ק הקבוע בתכנית - 6.9, אינו חורג מפי שניים מהרח"ק הסובב.

גובה - אמנם בתכנית המתאר נקבע כי מספר הקומות הכולל הינו עד 25, אולם ניתן לתת בתכנית בסמכות מקומית מכוח תכנית המתאר כל דבר שניתן לתת בהקלה, ולעניין זה 5 קומות נוספות על פי תקנות סטייה ניכרת. לפיכך התכנית תואמת לתכנית המתאר לעניין מספר הקומות. עוד מוצג בנספח הבינוי של התכנית המופקדת כי המגדל ייבנה בנסיגה לכיוונים מערב, צפון ומזרח לעומת קומות המסד. בהוראות התכנית ייקבע כי המגדל ייבנה בנסיגה של לפחות 5 מ' לכיוון צפון ומזרח לעומת קומות המסד. בכך ניתן מענה לגישור על פערי הגובה בין בתי המתנגדים למבנה המוצע. לעניין גובה הקומות - התכנית אינה תואמת לתכנית המתאר, ומאפשרת גמישות בגובה בהתאם לצרכי בית החולים, ולפיכך גובהו של המגדל עשוי להיות גבוה מהאפשרי בתכנית בסמכות מקומית.

בסעיף 1.6 בהערה ליחס לתכנית המתאר יוסף, כי ככל שקיימת סתירה בין תכנית המתאר לתכנית זו, תכנית זו תגבר.

ט. לטענה כי שטחי הבנייה בתכנית המופקדת חורגים בצורה מהותית מהוראות תכנית צ' שאושרה לאחרונה על ידי הוועדה המחוזית, מבלי שניתן הסבר לסטייה זו ותוך שנקבע בה כי היא כפופה להוראות תכנית צ' - בעוד שבתכנית צ' זכויות הבנייה במגרשים גדולים הן עד 400% משטח המגרש ומותרת תכסית עד 60%, בתכנית המופקדת היקף הזכויות הוא כ-700% ואין הגבלת תכסית, ואמנם לוועדה המחוזית סמכות לסטות מתכנית צ', אולם עליה להתייחס לכך בהחלטתה - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית צ' היא תכנית נושאת כללית החלה על כל המגרשים המיועדים למבני ציבור בעיר, אך איננה יכולה לתת מענה לכל מגרש ומגרש, ובייחוד לא למגרשים ציבוריים המיועדים לשימוש ייחודי וגדול כדוגמת בית חולים. לצורך זה מקודמות לעתים תכניות נקודתיות למבני ציבור, ובכלל זה התכנית הנדונה. בדיון על הפקדת התכנית הוועדה הייתה ערה לייחודיות התכנית ולהיקף הזכויות.

י. לטענה כי התכנית היחידה החלה על כל שטח בית החולים היא תכנית תא/2451 מ-1994, ואחריה אושרו תכניות נקודתיות שהוסיפו אלפי מ"ר למתחם, ללא ראייה כוללת של תכנונו הסופי וצרכיו ("שיטת הסלמי"), וכי וועדת הערר כבר ביקרה התנהלות זו בשנת 2000 בקשר

לתכנית אחרת שקודמה במתחם בית החולים, וכי הוועדה המחוזית, בהחלטה למתן תוקף לתכנית תא/ 2451/ ה' משנת 2004, קבעה כי מבחינה תכנונית נכון לרכז את הבנייה בחלק הדרומי-מערבי של המתחם, שהוא החלק המרוחק יותר משכונות המגורים הקיימות. וכי תכנית 2451/ ה' חלה על מרבית שטחו של בית החולים וזאת כדי למנוע תכנון נקודתי. אחרי אישור תכנית 2451/ ה' אושרו עוד שתי תכניות נקודתיות בסמכות מקומית (2451/ ז' ו-2451/ ח') אך הן קודמו תוך התחשבות בבתי המגורים הסמוכים ועניין בעיקר שינוי חלוקת הזכויות בתוך המתחם. בסתירה לכך, התכנית המופקדת הינה תכנית נקודתית הפוגעת באופן דורסני באיכות חיי המתנגדים המוסיפה זכויות בנייה בהיקף של 700% - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית תא/ 2451/ ה' המאושרת חלה על מרבית שטחו של בית החולים, והתכנית הנדונה חלה על חלק גדול משטח בית החולים שלא נכלל בה. בתחומי תכנית תא/ 2451/ ה' יהיה קשה להעצים זכויות ולהוסיף בינוי בהיקף המבוקש בתכנית הנדונה, מאחר ושטח זה כבר בנוי בצפיפות (למעט פינת הרחובות ויצמן / דפנה, שהוזכרו על ידי מנהל בית החולים בדיון להפקדה, אולם שטח זה קטן יותר ובעל מימדים בעייתיים - מלבן ארוך וצר).

לעת קבלת ההחלטה להפקדה הוועדה הייתה מודעת לקרבת המבנה המוצע למבני מגורים. עם זאת הוועדה השתכנעה כי המבנה נדרש לצורך הרחבת בית החולים ומתן שירות רפואי ברמה גבוהה לתושבי השכונות הגובלות, העיר וכלל המטרופולין. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 1995 (מעט אחרי אישור תכנית תא/ 2451) מספר התושבים במחוז תל אביב היה 1.14 מיליון, במטרופולין (מחוזות תל אביב והמרכז) 2.4 מ' ובמדינה כולה 5.6 מ'. מספר התושבים במחוז ב-2017 היה 1.4 מ', במחוז 3.56 מ' ובמדינה כולה 8.8 מ'. על פי תחזית הלמ"ס, ב-2040 אוכלוסיית המדינה תימנה בין 12.3 מ' איש ל-14.2 מ', וב-2065 בין 15.6 מ' ל-24.9 מ'. אמנם תחזית הלמ"ס לא כוללת חלוקה גיאוגרפית, אולם ניתן להעריך כי אוכלוסיית המטרופולין תגדל בעתיד בצורה משמעותית. ועדה זו אישרה לאחרונה מספר תכניות המגדילות את היקף המגורים בעיר באופן משמעותי, כגון תכניות הרבעים במרכז העיר, תכניות פינוי בינוי במזרח העיר, ועוד, ואין ספק כי קיימת חובה לנצל ביעילות מקסימלית מגרשים המיועדים למבני ציבור, ובכלל זה את מתחם איכילוב. גם אם מגורים בשכונות לבית חולים טומנים בחובם היבטים שליליים, כפי שפירטו המתנגדים, הם מאפשרים לתושבים יתרונות, כגון נגישות גבוהה לשירות רפואי. הועדה סבורה כי יש חשיבות והכרח לאפשר קידום שירותי בריאות איכותיים, כך הופקדה על ידה לאחרונה תכנית המסדירה את בית החולים תל השומר ותכנית המרחיבה באופן משמעותי את מכון מור. גם תכנית זו מהווה נדבך בהרחבת האפשרות למתן שירותים רפואיים נאותים לתושבי העיר והמחוז.

יא. לטענה כי הוראת התכ"ס קובעת בצורה מפורשת כי יש להכין תכנית אב שתכלול התייחסות למכלול הצרכים העתידיים של בית החולים לטווחי זמן קצרים וארוכים, כאשר מתוך צרכים אלו יקבעו ויגזרו היקפי הבנייה והשימושים הנחוצים; וכי ניתן לומר כי תכנית תא/ 2451 ענתה על הגדרתה של תכנית אב, אולם פריצתה פעם אחר פעם בתכניות נקודתיות סותרת את הוראות התכ"ס המחייבות, ומדובר בפגם מהותי המחייב ביטול התכנית; וכי העדרה של תכנית אב יוצר חוסר וודאות תכנונית לתושבים בסביבה - **לדחות את ההתנגדות.**

הוראת התכ"ס נכנסה לתוקף בתאריך 29.1.2017. התכנית הנדונה הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית בתאריך 10.2.2016, כשנה לפני כניסת ההוראה לתוקף. מאחר והוחל בקידום התכנית טרם כניסתה של הוראת התכ"ס לתוקף, לא נערכה לבית החולים תכנית אב אשר מכוחה ניתן היה "לגזור" את התכנית. מה גם שמוסד התכנון אינו כפוף להוראות תכ"ס. עוד יצוין כי כאמור השטח של בית החולים מבונה בצפיפות כבר כעת ומדובר באחת העתודות המשמעותיות האחרונות הניתנות למימוש, בכדי לאפשר את מתן המענה לצרכי

ההתרחבות של בית החולים. אין מדובר בבית חולים אשר לו שטחים נרחבים אשר אינם מבונים, המצריך חשיבה כוללת בטרם יתוכנן, אלא בבית חולים צפוף הבנוי כמעט במלואו.

יב. לטענה כי יו"ר הוועדה סברה, בדיון על הפקדת התכנית, כי יש להציג תפיסה אסטרטגית של משרד הבריאות לפריסת בתי חולים במטרופולין, שעומד להכפיל את עצמו בתוך 25 שנים, אולם בדיקה זו לא נערכה למטרופולין ואף לא למתחם איכילוב עצמו - **לדחות את ההתנגדות.**

יובהר כי יו"ר הוועדה ציינה בדיון כי נוכח העובדה שהמחוז עומד להכפיל את עצמו יש לתת מענה אסטרטגי לצורך לתת מענה להכפלה האמורה. קרי, היו"ר לא ביקשה תפיסה אסטרטגית כתנאי להפקדה אלא סברה שיש להרחיב עוד את שרותי הבריאות במחוז מתוך הבנה של כמות האוכלוסייה שתזדקק לשירותים אלו.

בחינה אסטרטגית מתחילה בימים אלו: המועצה הארצית החליטה על עריכת תכנית מתאר ארצית למערכת הבריאות (תמ"א 49), שמטרתה התווית מדיניות עדכנית למיקומים המותרים להקמת מוסדות בריאות, על מנת לתת מענה לצורכי מערכת הבריאות, תוך התחשבות בצפי גידול האוכלוסייה, צפי המיטות הנדרשות והזדקנות האוכלוסייה. בשנת היעד של התמ"א, 2040, יידרשו במדינה 27 אלף מיטות אשפוז, ואילו כיום קיימות כ-15 אלף מיטות בלבד. התמ"א תיקבע את פריסת תוספת מיטות האשפוז, אולם ודאי כי יהיה קשר בין פריסה זו לבין פריסת האוכלוסייה.

יג. לטענה כי על פי דברי מנהל בית החולים בוועדה, נראה כי התכנית המופקדת איננה סוף פסוק לתכנון המתחם טלאי על טלאי, וכי בפנינת הרחובות וויצמן ודפנה קיים שטח נוסף לגביו בית החולים יחליט, לאחר השלמת המבנה הנדון, מה יהיה ייעודו - **לדחות את ההתנגדות.**

אם תגוש תכנית עתידית שכזו, יוכלו המתנגדים להתנגד אליה בבוא העת. כאמור לעיל, הוועדה סבורה כי יש לנצל ביעילות את מתחם איכילוב, ואם יעלה צורך בתוספת בינוי לצורך תפקודו המיטבי של בית החולים, התכנון שיוצע ייבדק על פי כל הקריטריונים המקובלים.

יד. לטענה כי התכנון מאופיין בבנייה בלתי מרוסנת, עם זכויות בנייה מפליגות וסוגים שונים של שימושים, כי לא הוכח הצורך בהקמת מבנה אשפוז נוסף על ידי בדיקה פרוגרמטית שצריכה להיערך על כל מתחם בית החולים, וכלל לא ברור אם לצורך זה ישמש המגדל, שכן מתוך התכנית לא עולה קשר בין השימושים הנרחבים לצורך של בית החולים ואין כל חלוקה בין השטחים הרבים לשימושים השונים, וקיים חשש כי מגדל האשפוז ישמש ברובו בפועל לתיירות מרפא, מרפאות פרטיות וכיוצא בזה, שאינם משמשים את ביה"ח ואינם מהווים מבנים ומוסדות ציבור, אלא מגרש מיוחד בדומה למרכז וייצמן; וכי בתכנית תא/2451/ ה' קבעה הוועדה המחוזית כי השימושים יהיו לטובת בית החולים בלבד, ונוסף לתכנית נספח ג' המפרט באופן מדויק את השימוש הקיים והמוצע - **לדחות את ההתנגדות.**

ייעוד הקרקע של מרכז ויצמן איננו ייעוד של מבנים ומוסדות ציבור, אלא ייעוד של מגרש מיוחד, וכתוצאה מכך מתאפשר בו תפקודם של מרפאות ושירותים פרטיים. בניגוד לכך, ייעודו של המגרש בתכנית הנדונה הינו ייעוד ציבורי, דבר המבטיח כי כלל השירותים שיינתנו בו יהיו ציבוריים. מנהל בית החולים הסביר לעת שמיעת ההתנגדויות כי המבנה ישמש למחלקות בית החולים, אשפוז יום, מכונים שביה"ח מפעיל, כמו פיזיותרפיה ושיקום, וכדומה. כל אלו פונקציות קיימות שפועלות כיום בתנאי צפיפות קשה, ויועקו למיקום חדש במגדל שייבנה. בנוסף יוכל המגדל החדש לתת מענה בזמן חירום, שכן הוא יהיה ממוגן.

הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות רבה בהשאת התכנית עם גמישות רחבה לגבי מגוון השימושים האפשריים במגדל.

יה. לטענה כי ריבוי התכליות והעדר הפירוט לגבי השימושים השונים עומד בסתירה ל"רוחו" של מסמך ההבנות שנחתם בין דיירי רחוב בארי לבין בית החולים בקשר לתכנית תא/מק/2451/

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ז', במסגרתו הסכים בית החולים לתקן את מסמכי אותה תכנית, כך שבין היתר יפורטו השטחים וייעודי הבנייה וההעברה המבוקשת בתכנית, וימחקו תוספות שהתבקשו בדבר תכליות נוספות לשימושים במבנים - **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית תא/ מק/ 2451/ ז' קודמה ואושרה כתכנית בסמכות מקומית, והוועדה המקומית הייתה כפופה בה להוראות החוק הנוגעות לתכניות מסוג זה. התכנית הנדונה הינה תכנית בסמכות מחוזית הכפופה להוראות חוק אחרות. מסמך הבנות שנחתם אינו מחייב את הוועדה המחוזית בבואה לקדם תכנית חדשה וזאת היא עושה תוך בחינת שיקולים תכנוניים, שמיעת ההתנגדויות ואיזון בין המטרות השונות. הוועדה סבורה כי יש לאפשר גמישות מרבית בקביעת השימושים והתכליות במבנה המוצע, לצורך תפקודו המיטבי של בית החולים.

י. לטענה כי סעיף 4.1.1 ב' בהוראות התכנית מקנה לוועדה המקומית לאשר שינויים עתידיים בשימושים ובתכליות המותרות בהתאם לצרכים המשתנים של בית החולים, ללא צורך בבקשה לשינוי תכנית / הקלה / שימוש חורג כהגדרתם בחוק, וללא על הליך של שיתוף ציבור, וללא שיוכח כי שינויים אלו עולים בקנה אחד עם ייעודה הציבורי של הקרקע ונדרשים מבחינה ציבורית - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הסעיף מקנה לוועדה המקומית אפשרות לאשר שינויים בשימושים ובתכליות, אך קובע לכך תנאי - "ובלבד שהיעוד יהיה לצרכים הרפואיים של בית החולים והשירותים הנלווים להם", ובכך שומר על הייעוד הציבורי של הקרקע. סעיף זה נועד לענות על שינויים אפשריים בהספקת שירותי הרפואה שלא ניתן לחזות כיום ולכן לא ניתן לציין בצורה מפורשת (כתוצאה משינויים טכנולוגיים, למשל). עם זאת הוועדה קובעת, כי הוועדה המקומית תפרסם את השינוי המבוקש בשינויים ובתכליות במתכונת של הקלה.

יז. לטענה כי יש חשיבות לקביעת מגבלת תכנית בתכנית, מאחר וקומות הקרקע מוצעות בקו בניין 0, וקיים חשש כי גם הקומות העליונות ייבנו בקו בניין זה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בתשריטת התכנית המופקדת נקבע קו בניין מקומה 2 ומעלה של 13 מ' מגבול תא השטח (15 מ' מגבול התכנית), כך שלא יהיה ניתן להקים את הקומות העליונות בקו בניין 0. כאמור לעיל, להוראות התכנית תתווסף הוראה הקובעת כי קומות המגדל ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-5 מ' מקו הבניין של קומות המסד לכיוונים מזרח וצפון.

יח. לטענה כי לא הוצגו חלופות תכנון לתכנית, ובכלל זה חלופת 0, וייתכן כי היה נכון לפזר את זכויות הבנייה בכל מתחם איכילוב ולא רק בפניה הצפון-מזרחית, ו/או להקטין, או לבחון אם ניתן להגשים את מטרת התכנית בשטח ציבורי אחר בעיר / אזור המרכז כדי לתת מענה למחסור במיטות אשפוז - **לדחות את ההתנגדות.**

בניגוד לרוב מתחם איכילוב, הבנוי בצפיפות, בפניה הצפון-מזרחית עליה התכנית חלה הבינוי הקיים הינו ברובו נמוך (2 קומות), ויש טעם לעשות בה "פינוי בינוי" ולנצל ביעילות. כאמור לעיל, לטובת יעילות במתן השירות הרפואי רצוי להעצים זכויות במתחם אחד, וכך ניתן לתת שירות מיטבי לחולים ולייעל את עבודת צוות בית החולים.

נציין עוד, כי הוועדה המחוזית מקדמת ותקדם בעתיד העצמת זכויות בבתי חולים אחרים הקיימים במחוז, ורק לאחרונה החליטה להפקיד תכנית לבית החולים תל השומר, המסדירה מבנים הקיימים במתחם, מעתיקה מספר פונקציות של בית החולים לתוך גבול התכנית ומוסיפה זכויות לצורך מענה לצורכי החומש הקרוב וצרכים דחופים נוספים בהיקף של כ- **80,000 מ"ר** עיקרי. במקביל לתכנית זו מקדם בית החולים תל השומר בתיאום עם לשכת התכנון תכנית ארוכת טווח אשר מטרתה לתת מענה לפיתוח עתידי של בית החולים.

יט. לטענה כי בתי המתנגדים היו "שקופים" בפני מגישי התכנית ומוסדות התכנון, הקירבה אליהם כלל לא מוזכרת בהוראות התכנית, והפגיעה הדרמטית בהם לא קיבלה כל התייחסות מהוועדה המחוזית - **לדחות את ההתנגדות.**

בפתח הדיון על הפקדת התכנית ציינה מתכננת המחוז כי בית החולים נמצא בתוך אזור צפוף אוכלוסייה, סמוך למע"ר המטרופוליני, למרכז האזרחי ברחובות שאול המלך ווייצמן ולשכונה והרובע שמסביב לו. כמו כן הוזכר בדיון נושא ההצללה על בתי המתנגדים. בנוסף, נשמעו עמדות המתנגדים בהרחבה במסגרת הדיון בהתנגדויות והוועדה בחנה את טענותיהם בכובד ראש.

הוועדה השתכנעה כי לאור המרחק בין בתי המתנגדים מרחוב בארי, 22 מ', ובין בתי המתנגדים בחזית הראשונה של שיכון הקצינים, 26 מ', לבין קומות המסד - המבנה המוצע אינו טומן בחובו מטרדים מיוחדים השונים מהסביר בלב מרקם עירוני בנוי.

כ. לטענה כי בניית המגדל תטיל צל כבד על דירות המתנגדים ברחוב בארי, ועל חלק מבתי המתנגדים בשיכון הקצינים, ותגרום לחסימת אור השמש ממנו נהנו שנים רבות. דירותיהם יהפכו מחמימות ומוארות לקרות, חנוקות וחשוכות, וזרימת האוויר תיחסם; האמור נוגע בעיקר למתנגדים המתגוררים ברחוב בארי 48 ו-50; ההצללה תשתק את פעילות דודי השמש ותחייב שימוש מוגבר בחשמל לחימום ותאורה, תוך הוצאות כספיות ניכרות; וכי השינוי בהצללה לעומת המצב הקיים יגיע ל-97% (במבנים ברחוב בארי), בעוד שעורך חוות הדעת הסביבתית ציין בוועדה כי מבחינת הצללה תהיה "השפעה מסוימת על שורת הבתים הראשונה" - **לדחות את ההתנגדות.**

על פי בדיקת ההצללה בחוות הדעת הסביבתית שצורפה לתכנית, גג מבנה 4, הכולל את בתי רחוב בארי 40-50, יקבל במצב המוצע בחורף חשיפה של 4 שעות שמש ויותר בכ-80% משטחו; על פי האיור רק בבארי 50 תהיה הצללה משמעותית יותר. גג מבנה 5, הכולל את בתי רחוב בארי 52-56, יקבל במצב המוצע בחורף חשיפה של 4 שעות שמש ויותר ב-61.5% משטחו.

על פי בדיקת ההצללה של החזיתות הדרומיות של המבנים, במבנה 4 יסבלו בחורף מחריגה מהקריטריונים הרצויים ומשינוי משמעותי בהיקף ההצללה הדירות בבארי 50, שם מספר שעות ההצללה יכפיל את עצמו לעומת המצב הקיים, והדירות בבארי 48, שם מספר שעות ההצללה יגדל ב-62-67% (תלוי בקומה). במבנה 5 תהיה בחורף חריגה מחריגה מהקריטריונים הרצויים ומשינוי משמעותי בהיקף ההצללה הדירות בבארי 52-54, אך רק בקומות 1-3.

הגגות והחזיתות הדרומיות של כל המבנים בשיכון הקצינים הכלולים בחותם הצל של המבנה המוצע עומדים בקריטריון החשיפה לשמש.

מדובר במבנים בלב העיר תל אביב. כידוע לאדם אין זכות קנויה שלא יתכננו ויקדמו את הבינוי העירוני בסביבתו בפרט כאשר הוא גר בלב המרקם העירוני המשמעותי ביותר בארץ. יובהר כי גם בבינוי מרקמי עירוני יש לעתים קרובות הצללה בחזיתות הקומות התחתונות, ואם בשכונות למבנים ברחוב בארי היה בינוי מרקמי למגורים ולא בית חולים, מידת ההצללה בחזית הדרומית הייתה יכולה להיות דומה או אף גרועה יותר. מדובר על מבנים בצמוד לבית חולים עירוני ולא הייתה כל הבטחה כי לא יבנו בשטח בית החולים מבנים משמעותיים.

הוועדה רואה חשיבות מכרעת בקידום מבנה בית החולים גם אם הדבר יביא להפחתת היקף שעות השמש לחלק מתושבי רחוב בארי. זכויותיהם לפי הוראות החוק נתונות להם ככל שאכן יקבע כי קיימת פגיעה.

כא. לטענה כי בהחלטה על הפקדת התכנית ביקשה הוועדה המחוזית השלמה של חוות הדעת הסביבתית, אך נראה כי לא בחנה את תוצאותיה והשלכותיה, ולכן ספק אם התכנית עומדת בתנאי הפקדתה - **לדחות את ההתנגדות.**

חוות הדעת הסביבתית הושלמה בהתאם להחלטת הוועדה ונבדקה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אשר העיר את הערותיו למסמך הסביבתי בחודש יוני 2018; הערות אלו הוטמעו בהוראות התכנית.

כב. לטענה כי התכנית קבעה תקן חניה של 1:100, אולם היא מאפשרת מגוון שימושים רחב ובכלל זה מרפאות, להן תקן חניה של 1:50-1:30, ומאחר ולא נקבע בהוראות התכנית מה יהיה היקף המרפאות, ייתכן מחסור עצום במקומות חניה; וכי בנוסף, נקבע בתכנית כי מחצית ממקומות החניה שיוקמו יועמדו לרשות עובדי בית החולים ולא יהיו פתוחים לציבור, דבר שיגביר עוד את מצוקת החניה - **לדחות את ההתנגדות.**

אמנם על פי התקן התקף, תקן החניה למרפאות הינו כנטען, אולם מנגד תקן החניה התקף לבית הספר לאחיות, שימוש שגם הוא מתוכנן למבנה המוצע, הוא בין 1:200-1:100, ולפיכך יכול להיות גם מצב של עודף במקומות חניה לעומת התקן התקף. הוועדה סבורה כי התקן שנקבע בהוראות התכנית מהווה מעין ממוצע של כלל השימושים האפשריים במבנה. גם לעובדי בית החולים קיימת מצוקת חניה, ואף הם חונים כיום ברחובות הסובבים את בית החולים, ולפיכך מתן מענה למצוקתם אף היא תועיל למתנגדים.

כג. לטענה כי התכנית תחמיר את עומסי התנועה הכבדים, מצוקת החניה והכשלים הבטיחותיים המאפיינים את האזור כבר עתה; הצמתים המקיפים את בית החולים סובלים כבר היום מרמת תפקוד ירודה ומפגמים רבים, וקיים קושי מתמיד ויומיומי למתנגדים לצאת בשעות הבוקר עם מכוניות מבתיים ולחזור בשעות אחרי הצהריים, וקושי לכלל המבקרים בסביבה, כאשר המתחם מהווה שימוש מושך קהל בכל הימים ובכל שעות היממה; להתנגדות צורפה חוות דעת אינג' נורית כספית, שמסקנותיה הן:

- 1) הצמתים של רחובות ויצמן והנרייטה סולד עם רחוב ארלוזורוב לא יתפקדו;
- 2) ציר ארלוזורוב לכיוון מזרח בשעות אחה"צ לא יתפקד;
- 3) אין מענה לכלל מקומות החניה הנדרשים - אם 50% מהשטח ישמש למרפאות יחסרו 65 מקומות חניה, ואם 70% מהשטח, 211;
- 4) מחצית ממקומות החניה המתוכננים יוצמדו - הדבר יגרום למצוקת חניה;
- 5) הצמתים של רחובות ארלוזורוב ובארי עם רחוב ויצמן מרובי תאונות, ועומס נוסף יגרום לגידול משמעותי בתאונות;
- 6) בצומת בארי / הנרייטה סולד יש לבדוק הצדקה לרמזור;
- 7) יש לתת התייחסות להסדרי תנועה זמניים, מעבר משאיות, מענה בטיחותי להולכי רגל, פריקה וטעינה -

לדחות את ההתנגדות.

תנועת 500 המכוניות אל ומתחום התכנית לא תרוכז לשעות שיא אלא תפוזר על פני כל שעות היום. האזור עומד לעבור שדרוג משמעותי ברמת התחבורה הציבורית, לאחר שיפתחו הקו האדום והקו הסגול של הרכבת הקלה, והבאים אל בית החולים, כמו גם המתנגדים, יוכלו לעשות בה ובסוגים אחרים של תחבורה ציבורית שימוש.

בסמכות רשות התמרור לערוך שינויים בהסדרי התנועה ובתזמון הרמזורים, באם קיימת בעיה של תאונות או זרימת תנועה בצמתים, ואין צורך לקבוע קביעות בתכנית ביחס לקיומו של צורך ברמזור בצומת זה או אחר, או ביחס לפתרונות בטיחותיים.

הסדרי תנועה זמניים לתקופת הבנייה ייקבעו במסגרת היתר הבנייה, ואף אותם אין לקבוע בתכנית.

כד. לטענה כי הקמת קומות הקרקע בקו בניין 0, וקומות 3-9 בנסיגה קלה בלבד, אך בהסטה מערבה לכיוון בתי המתנגדים ברחוב בארי, עובדה שתאפשר צפייה מהמבנה החדש אל בתי המתנגדים ותביא לפגיעה בפרטיותם, ולא ברור מדוע המבנה תוכנן כך - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

קומות הקרקע מתוכננות בקו בניין 0 לכיוון השפ"פ, וקומות 3-9 מתוכננות בנסיגה של 13 מ' מהשפ"פ, ו-15 מ' מגבול המגרש, וביחד עם מרחק בתי המתנגדים מגבול המגרש (7 מ') מדובר במרחק של 22 מ' בין בתי המתנגדים מרחוב בארי 40-50, מרחק שבכל קנה מידה אינו מהווה "נסיגה קלה". כך למשל, בתכנית רובע 4 שאושרה לאחרונה (בתי המתנגדים נמצאים ברובע זה) נקבע לבנייה הרוויה החדשה מרווח צדי של 6 מ' ומרווח אחורי של 10 מ'.

קומות הקרקע מתוכננות רק על חלק משטח התכנית המיועד לבנייה, משום שבמפלסן קיימות כבר קומות מרתף, כחלק מחניון מרכז ויצמן. קומות 3-9 שמעליהן ייבנו בנסיגה מכיוון השפ"פ, אך מעל קומות הקרקע המוצעות כמו גם מעל קומות המרתף הקיימות, וקו הבניין שלהן לכיוון מזרח יהיה המשכי לקו הבניין של קומות הקרקע לכיוון זה. כך שאין מדובר בהסטת קומות 3-9 מערבה אלא בהרחבת תכנית לכיוון מערב, וכאמור - במרחק של 22 מ' מבתי המתנגדים מרחוב בארי.

קומות המגדל מתוכננות בנסיגה נוספת מכיוון צפון, וכן בנסיגה מקו הבניין לכיוון מזרח ומקו הבינוי לכיוון מערב, ותכנית המגדל תהיה קטנה באופן משמעותי מתכנית קומות המסד 3-9. כאמור לעיל, הוועדה החליטה לעגן בהוראות התכנית נסיגה של המגדל מקו הבניין של קומות המסד.

כה. לטענה כי קביעת זיקת ההנאה בתחום השפ"פ והתרת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בו סותרות הסכם פשרה שנחתם בין המתנגדים מרחוב בארי לבית החולים, בו נקבע כי במקום זה תהיה רצועת גינון ויבוצעו נטיעות עצים ושיחים, לאורך כל הקטע בין רחובות הנרייטה סולד לויצמן - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

סימון זיקת ההנאה בייעוד שפ"פ ימחק. מדובר על שטח המצוי בתוך תחומי בית החולים ופתוח לציבור אשר נמצא בבית החולים. הוועדה אינה מביעה עמדה באשר לאפשרות ליצור שער הולכי רגל בשטח זה ומעבר בתחום השפ"פ.

כו. לטענה כי התכנית מאפשרת פתיחת כניסות נוספות למתחם בית החולים בשטחים המסומנים בזיקת הנאה - מתחום השפ"פ הנמצא מול בתי המתנגדים מרחוב בארי, ומתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב הנרייטה סולד הנמצאת מול בתי המתנגדים משיכון הקצינים, וללא יכולת שלהם להתנגד לכך; כניסות אלו יעמיסו על רחובות בארי, הנרייטה סולד ורחובות שיכון הקצינים, יגבירו את מצוקת החניה בהם ויגרמו לתנועה נוספת; וכי בעבר, עת הוחלט על הקמתו של בית החולים לילדים "דנה", הגיעו המתנגדים משיכון הקצינים להסדר עם הנהלת בית החולים, שקיבל תוקף של פסק דין, לפיו לא יותרו כניסות להולכי רגל ורכבים מרחוב הנרייטה סולד, ואכן, בכל התכניות שקודמו עד היום לא הותרה כניסה כזו, למעט רכב תפעולי, וכי יש לבטל את סימון זיקת ההנאה ברחוב הנרייטה סולד ולמנוע כניסה לבית החולים משם - **לדחות את ההתנגדות.**

זיקת ההנאה לאורך רחוב הנרייטה סולד סומנה לצורך הרחבת המדרכה. כניסות נוספות למתחם בית החולים מהשפ"פ או מרחוב הנרייטה סולד יישקלו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. כניסות אלו, אם ייקבעו, ייטיבו את הנגישות בין מתחם בית החולים לבין תחנת רכבת סבידור-מרכז, בה יהיו גם תחנות של הקו האדום והקו הסגול של הרכבת הקלה, ואשר נמצאת מצפון-מזרח לתכנית, ובין תחנת שאול המלך של הקו האדום של הרכבת הקלה, אשר

נמצאת מדרום-מזרח לתכנית, ובין דרך נמיר הנמצאת ממזרח לתכנית וכוללת תחנות אוטובוס רבות.

כז. לטענה כי תכניות קודמות על מתחם בית החולים לא התעלמו מהקרבה בין המתחם לבתי המתנגדים מרחוב בארי, וקבעו בין היתר כי לא יותרו כניסות למתחם מכיוון צפון, לא יותרו פתחי איורור של החניון לכיוון זה, וכי הקירות הצפוניים של הבניינים יתוכננו באופן שלא מאפשר מבטים ישירים לכיוון בתי המתנגדים - **לדחות את ההתנגדות.**

היחס בין התכנית לתכנית תא/ 2451 הינו יחס של שינוי, ובהערת היחס נקבע כי "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2451 ממשיכות לחול". משכך, ככל שלא נקבעה הוראה הסותרת הוראות בתכניות קודמות, הן ימשיכו לחול.

כח. לטענה כי בהחלטה להפקדת התכנית נקבע תנאי: "השלמת הנספח הסביבתי לרבות התייחסות לנושא תאורה במבנה בכל שעות היממה והשפעתה על המגורים הסמוכים" אלא שמעיון בחוות הדעת הסביבתית אין זכר לנושא התאורה במגדל האשפוז והשפעתו על בתי המתנגדים, והאזכור היחיד בהוראות התכנית לנושא התאורה הוא תאורת לילה מחוץ למבנה (סעיף 6.2.9) אך לא קיימת התייחסות לתאורת לילה בתוך המבנה, והתכנית לא עמדה בתנאי להפקדתה; וכי דירות המתנגדים יהיו חשוכות במהלך היום כתוצאה מהצל שיטיל המבנה, ומוארות בלילה כתוצאה מתאורת המבנה; ויצוין כי כבר כיום המתנגדים מרחוב בארי סובלים מזיהום אור שנגרם מהתאורה של יתר בנייני בית החולים המוארים בלילה, ובניינים אלו מרוחקים מבתיהם, ואילו המבנה המוצע יהיה צמוד ויאיר ממש לתוך דירותיהם, בדרך שתהפוך את חייהם לבלתי אפשריים, ויש לקבוע בהוראות התכנית פתרונות לבעיה זו - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

עורכי חוות הדעת הסביבתית לא איתרו חוקים, הוראות, תקנות או הנחיות מרחביות בנושא זיהום אור בשטחים עירוניים שהתקבלו על ידי גופים סטטוטוריים כגון המשרד להגנת הסביבה או הרשות לאיכות הסביבה של העירייה. מסמך שנכתב בארץ וכולל המלצות לא אושר על ידי גופים אלו או על ידי הוועדה המחוזית, ולפיכך לא ראוי להפנות אליו או להטמיע את המלצותיו בהוראות התכנית. לפיכך הוחלט לכלול בהוראות התכנית רק את הסעיף המצוטט בהתנגדות. כאמור לעיל, הוראות תכנית תא/ 2451 שלא שונו בתכנית זו ממשיכות לחול, ובכלל זה ההוראה הקובעת כי הקירות הצפוניים של הבניינים יתוכננו באופן שלא מאפשר מבטים ישירים לכיוון בתי המתנגדים. עיצוב הקיר הצפוני באופן זה אף יפחית את רמת התאורה שיקרין בית החולים בשעות הלילה על בתי המתנגדים ברחוב בארי. הוועדה שבה ומציינת כי המרחק בין בתי המתנגדים למבנה המוצע, מעל 20 מ', מהווה מרחק מעבר לסביר ויקטין מאוד, אם לא ימנע, מטרדים שהמתנגדים חוששים מפניהם. עם זאת, תנאי להיתר בנייה יהיה התייעצות עם הרשות לאיכות סביבה בעירייה לגבי כלים להפחתת מטרדים הנגרמים על ידי תאורה מתוך המבנה.

כט. לטענה כי מהסיבות שנמנו לעיל התכנית פוגעת בזכות הקניין של המתנגדים - **לדחות את ההתנגדות.**

למתנגדים פתוחה הדרך לפעול בהתאם לאפשרויות הנתונות להם בהתאם להוראות החוק ככל שהם סבורים כי התכנית פוגעת בהם.

ל. לטענה כי ככל שהוועדה תחליט לא לדחות את התכנית בכללותה, יש לתקנה על ידי מספר שינויים:

(1) יש לציין כי השימושים יהיו לצרכי בית החולים בלבד ולרפואה ציבורית בלבד, כך שתימנע הפיכת המגדל החדש למרכז קניות ומשרדים בדומה למרכז ויצמן הסמוך;

(2) יש לקבוע חלוקה של זכויות בנייה לכל שימוש, כפי שנעשה בתכניות תא/ 2451 ו-א/ 2451/ה';

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

3) יש לבטל את הסעיף המאפשר לוועדה המקומית לערוך שינויים בשימושים ובתכליות בהתאם לצרכים המשתנים של בית החולים, ללא צורך בבקשה להקלה ו/או שימוש חורג כהגדרתם בחוק -

לדחות את ההתנגדות.

ראו מענה לעיל.

לא. לטענה כי יש להגדיל את קווי הבניין לכיוון צפון ולצמצם את תכנית הבנייה של קומות 3-9, כך שלא ימוקמו מול בתי המתנגדים ולא תיווצר חזית ברוחב עשרות מטרים, וכי יש להפחית את מספר הקומות בתכנית בהתאמה לתכנית המתאר (25 קומות כולל קומות טכניות), וכי יש לקבוע הוראת סטייה ניכרת ביחס לקווי בניין, תכנית ומספר קומות - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוועדה סבורה כי קומות המסד 3-9 מרוחקות מבתי המתנגדים ברחוב בארי, וכי הזזה שלהן לכיוון דרום תגרום לפגיעה בגינה הקיימת שם, המהווה ריאה ירוקה למטופלי, מבקרי ועובדי בית החולים. לא ניתן להקטין את תכנית קומות המסד, שכן זו נדרשת לצורך הקמת מחלקות האשפוז. רוחב החזית הפונה לצפון של קומות המסד הינו כ-75 מ' על פי נספח הבינוי, אולם יותר ממחצית רוחב זה נמצאת מול מגרש החניה המשמש את המתנגדים מרחוב בארי ולא מול בתי המתנגדים הסמוכים (בארי 40-50).

עם זאת, הוועדה קובעת כי שינוי בקווי הבניין לכיוון צפון ומזרח, ובכלל זה חובת הנסיגה של המגדל לכיוונים אלו שנקבעה בהחלטה זו, יהווה סטייה ניכרת לתכנית. הוועדה סבורה כי אין לקבוע הוראה דומה ביחס למספר הקומות, ומשאירה לוועדה המקומית גמישות בנושא זה, בהתאם להוראות החוק והתקנות, נוכח מגבלת הגובה הקבועה בתכנית.

לב. לטענה כי יש לצמצם את זכויות הבנייה בהתאם לתכנית המתאר, רח"ק מינימום 2.7 ורח"ק מקסימום 5, ואישור הרח"ק המירבי יותנה בבדיקות מקדימות כאמור בתכנית המתאר - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית קודמה בסמכות מחוזית ואיננה כפופה להוראות תכנית המתאר, ובנוסף, כאמור לעיל, הרח"ק הקבוע בה תואם להוראות תכנית המתאר. הוועדה סבורה כי היקף הזכויות בתכנית חיוני להמשך תפקודו התקין והיעיל של בית החולים הציבורי העירוני.

ג. לטענה כי יש להבהיר בהוראות התכנית כי תנועת משאיות ורכבים לעת הבנייה לא תתבצע דרך רחובות בארי, הנרייטה סולד ורחובות שיכון הקצינים, ולהתייחס לכלל הסדרי התנועה הזמניים בשלבי הבנייה - **לדחות את ההתנגדות.**

הוראות התכנית כוללות סעיף מפורט ביותר "הוראות בזמן בנייה" (6.11); מעבר לקבוע בסעיף זה, תיקבע הוועדה המקומית תנאים בהיתר הבנייה על פי כל התקנות והחוקים הרלוונטיים.

ד. לטענה כי יש לקבוע ברחוב הנרייטה סולד וברחובות שיכון הקצינים כי החניה תסומן כחניה לתושבי רחובות אלו בלבד - **לדחות את ההתנגדות.**

קביעה מסוג זה איננה תכנונית אלא בסמכות העירייה.

ה. לטענה כי יש לבטל את זיקות ההנאה המסומנות בתשריט - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראו מענה בסעיף כה' לעיל ביחס לזיקת ההנאה בשפ"פ.

ו. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי במגדל האשפוז המתוכנן לא יהיו חומרים מסוכנים לאור קרבתו לבתי מגורים - **לדחות את ההתנגדות.**

על פי חוות הדעת הסביבתית לבית החולים יש "היתר רעלים", המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. החומרים המסוכנים מוחזקים על פי נהלי המשרד להגנת הסביבה, כפי

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297
שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

שנבדק בבדיקות עתיות. חלק מהחומרים מצריכים מרחקי הפרדה של 100 או 50 מ', ואחרים אינם מחייבים מרחקי הפרדה. מקומות האחסון לחומרים מסוכנים כיום עומדים כולם במרחקי ההפרדה שנקבעו להם, ויוכלו לשמש את בית החולים גם לאחר מימוש תכנית זו.

אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יהיו בהתאם לנהלים, התקנות והחוקים.

לז. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית כי מיקום גנרטור לשעת חירום יהיה במרחק מבתי המתנגדים ולא יהווה מטרד עבורם, וכי בנספח הסביבתי נקבע כי מיקום זה יהיה מרוחק משטחי שהיה של עוברים ושבים ובאופן שלא יהווה מטרד למאושפזים במגדל, תוך התעלמות מהמתנגדים; וכי יש לקבוע כי מערכות מיזוג אוויר ומדחסים לא ימוקמו לכיוון בתי המתנגדים ולא יהוו מטרד עבורם; וכי יש לקבוע בהוראות התכנית כי אחסון הפסולת של מגדל האשפוז, וכן אחסון פסולת הבנייה בתקופת הבנייה, לא יופנה לבתי המתנגדים ולא יהווה מטרד עבורם - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

תנאי להיתר בנייה יהיה בחינת ההיבטים הסביבתיים, לרבות מיקום פסולת הבנייה ומתקני פסולת קבועים, מיקום גנרטור לשעת חירום, ומיקום מערכות מיזוג אוויר ומדחסים. בהתאם לבחינה זו ימוקמו המתקנים, תוך התייחסות לאפשרות למקמם ככל הניתן במרחק מבתי התושבים.

לח. לטענה כי יש להבטיח בהוראות התכנית כי חפירת המרתפים לא תגרום נזק לבתי המתנגדים, כגון סדקים, שקיעות ופגיעה ביסודות המבנים, וכי יש לקבוע כי התכנית תהיה כפופה לתכנית ע' ובכלל זה לסעיף 10(ח) המסדיר החדרת עוגנים - **לדחות את ההתנגדות.**

הגנה על מבנים סמוכים כתוצאה מביצוע העבודות מוסדרת בהליכי הוצאת ההיתר: נושא החישובים ההנדסיים בהיתר לעת בניית המבנה, כך שלא יסכן מבנים בסביבתו, הוא חלק מתכולת העבודה של מהנדס קונסטרוקציה שמתכנן את המבנה בפן ההנדסי שלו.

לט. לטענה כי לא ברור אם נבדקה המשמעות הכלכלית של הפיצוי אותו תצטרך הוועדה המקומית לשלם במסגרת תביעות על ירידת ערך - **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה המקומית תומכת בתכנית ולא הוכח כי התכנית יוצרת ירידות ערך. בנוסף, כאמור הוועדה רואה בתכנית תכנית משמעותית עם חשיבות לעיר המהווה אינטרס ציבורי ממדרגה ראשונה, המאפשר שיפור השירות שנותן בית החולים לציבור.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

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

מזכיר הוועדה

יו"ר הוועדה