

**מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 115-2016

תקציר סעיפים

1. אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' מישיבה מס' 1210 מיום 04.01.16.
2. בקשה - 3861 / 87 / 7 : בקשה להיתר בניה - רח' ארלוזורוב 65 ת"א-יפו
3. בקשה - 3865 / 87 / 7 : בקשה להיתר בניה - רח' האלקושי 5 ת"א - רובע 3
4. בקשה - 3858 / 87 / 7 : היתר בניה - רחוב שטריקר 5 ת"א- רובע 4
5. תוכנית - 552-0284398 : התחדשות עירונית מתחם "רח' העצמאות אור יהודה"
6. תוכנית - 552-0273292 : מאא/254- תכנית מתאר מקומית למפלס הגג
7. תוכנית - 507-0174052 : עמק ברכה צפון - תא/4007
8. תוכנית - 553-0198077 : שכונת שתיל רמת השרון
9. תוכנית - 507-0238147 : תא/3833 - מגורי הנחלה

1. אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' מישיבה מס' 1210 מיום 04.01.16

מרחב תכנון מקומי תל אביב

2. בקשה - 3861 / 87 / 7 : בקשה להיתר בניה - רח' ארלוזורוב 65 ת"א-יפו

- א. מדובר בבקשה להיתר שנדונה בוועדת המשנה להתנגדויות, לפי סעיף 97 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, לאור תכנית תא/ 3616 / א – רובע 3 שהוחלט לאשרה ביום 7.4.2014. ביום 29.11.2015 פורסמה ההחלטה לאשרה ע"י ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית.
- ב. הבקשה עניינה חיזוק בניין קיים, השלמת קומה ותוספת קומה חלקית, מעלית, ממ"ד ל-2 דירות, חדר אשפה ברצועה מפולשת. סה"כ מבוקש בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית.
- ג. להלן נושאים בבקשה הסותרים את תכנית רובע 3 המופקדת ותואמים את ההחלטה לאשרה :
 1. 6 קומות וקומת גג חלקית במקום 5 קומות וקומת גג חלקית.
 2. ביטול נסיגה ממעקה הגג האחורי עבור המשך ורטיקלי רציף לממ"דים.
 3. סגירה של 1/3 מהרצועה המפולשת הקדמית של קומת הקרקע עבור הקמת חדר אשפה.

הוחלט:

1. הועדה שמעה את מבקשי ההיתר ביום 4.1.2016 ומחליטה **לאשר את הבקשה להיתר**,

הכול בהתאם לתכנית "רובע 3" תא/3616/א כדלקמן:

1.1. לאשר בנייה של 6 קומות וקומת גג חלקית.

1.2. לאשר ביטול נסיגה ממעקה הגג האחורי עבור המשך ורטיקלי רציף לממ"דים.

1.3. לאשר סגירה של 1/3 מהרצועה המפולשת הקדמית של קומת הקרקע עבור

הקמת חדר אשפה.

1.4. שאר התיקונים בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

2. ועדת המשנה לא בחנה אלא את התאמת ההיתר לתכנית תא/3616/א כפי שהוחלט

לאשרה, שאר הנושאים מצויים בתחום סמכותה של הועדה המקומית.

3. בקשה - 3865 / 87 / 7 : בקשה להיתר בניה - רח' האלקושי 5 ת"א - רובע 3

א. מדובר בבקשה להיתר שנדונה בוועדת המשנה להתנגדויות, לפי סעיף 97 (ב) (1) לחוק

התכנון והבניה, לאור תכנית תא/3616/א – רובע 3 שהוחלט לאשרה ביום 7.4.2014. ביום

29.11.2015 פורסמה ההחלטה לאשרה ע"י ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית.

ב. הבקשה עניינה הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

ג. להלן נושאים בבקשה הסותרים את תכנית רובע 3 המופקדת ותואמים את ההחלטה

לאשרה:

1. זכויות בנייה בהגדרה על פי נפח הבניין (זכויות בנייה ומספר קומות) במקום באחוזי

בניה.

2. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יקטן מ-35 מ"ר שטחים כוללים במקום 50 מ"ר בתכנית

המופקדת.

הוחלט:

1. הועדה שמעה את מבקשי ההיתר ביום 04.01.2016 ומחליטה **לאשר את הבקשה להיתר**, הכול

בהתאם לתכנית "רובע 3" תא/3616/א.

א. לאשר זכויות בנייה בהגדרה על פי נפח הבניין (זכויות בנייה וכמות קומות) במקום אחוזי בניה.

ב. לאשר יח"ד בקומת הקרקע ששטחה לא יקטן מ-35 מ"ר שטחים כוללים. במקום לבצע פלמ"ר

ג. שאר התיקונים בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

2. ועדת המשנה לא בחנה אלא את התאמת ההיתר לתכנית תא/3616/א כפי שהוחלט לאשרה,

שאר הנושאים מצויים בתחום סמכותה של הועדה המקומית.

4. בקשה - 3858 / 87 / 7 : היתר בניה - רחוב שטריקר 5 ת"א - רובע 4

- א. מדובר בבקשה להיתר שנדונה בוועדת המשנה להתנגדויות, לפי סעיף 97 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, לאור תכנית תא/ 3729 / א – רובע 4 שהוחלט לאשרה ביום 7.4.2014 . ביום 29.11.2015 פורסמה ההחלטה לאשרה ע"י ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית.
- ב. הבקשה עניינה חיזוק בניין קיים, הרחבת הדירות הקיימות, הקמת קומה חמישית חדשה הכוללת 2 יח"ד ועוד קומת גג חלקית עבוד יח"ד אחת. סה"כ בבניין מוצע 5 קומות וקומת גג חלקית.
- ג. להלן נושאים בבקשה הסותרים את תכנית רובע 4 המופקדת וגם סותרים את ההחלטה לאשרה:

1. קו בניין צידי דרומי מוצע- 1.80 מ' לעומת 2 מ' לפחות.
2. נסיגה של קומת גג חלקית בחזית קדמית של 1.85 מ' לעומת 3 מ' לפחות.

הוחלט :

1. הוועדה שמעה את מבקשי ההיתר ביום 04.01.2016 ומחליטה שככל שיוגשו לוועדה המקומית מסמכים אשר תואמים את תכנית "רובע 4" תא/3729/א כפי שהוחלט לאשרה ביום 7.4.2014, אין לוועדה התנגדות למתן היתר לפיו:
 - א. קו בניין צדי דרומי לממ"ד 2 מ' לפחות.
 - ב. נסיגה של קומת גג חלקית בחזית קדמית של 3 מ' לפחות.
2. ועדת המשנה לא בחנה אלא את התאמת הבקשה לתכנית תא/ 3729 / א כפי שהוחלט לאשרה בוועדה המחוזית, שאר הנושאים מצויים בתחום סמכותה של הוועדה המקומית.

מרחב תכנון מקומי אור יהודה

5. תוכנית - 552-0284398 : התחדשות עירונית מתחם "רח' העצמאות אור יהודה"

מדובר בתכנית לבינוי-פינוי בין הרחובות "העצמאות", "משה דיין" ו"סמטת המעלה" באור יהודה. בתכנית מופנים 16 בנייני מגורים קיימים בני 128 יח"ד ומבנה מסחרי, ומוקמים 12 בנייני מגורים בגובה של 17 קומות, סה"כ 744 יח"ד. בתכנית מוקצים שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים מבונים במגרשי המגורים, שטחים ציבוריים פתוחים בין הבניינים ורצועת שצ"פ לאורך רחוב "העצמאות".

הוועדה דנה בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ולהלן התייחסותה :

1. התנגדות עיריית אור יהודה :

א. לטענה כי יש להרחיב את תחום בדיקת הבה"ת מעבר לשלושת הצמתים שנבדקו, וכן לבחון את ההשלכות של תוספת תנועה בגין פרויקטים נוספים המתוכננים בעיר – **לדחות את ההתנגדות.**

הבה"ת נערכה בהתאם לכללים המקובלים, ונבדקה ע"י יועצת התנועה של לשכת התכנון. עפ"י הנחיות עריכת הבה"ת יש לקחת בחשבון תכניות מופקדות ומאושרות אשר טרם מומשו, אך לא תכניות בשלבים מוקדמים יותר. תוכניות אלו, יידרשו להביא בחשבון גם את התכנית הנדונה. הצמתים בהם התמקדה הבה"ת הם הצמתים המרכזיים בהם תתרכז עיקר תוספת התנועה כתוצאה מהתכנית. בבה"ת מוצגת התפלגות התנועה בכל צומת וצומת והצבת הנפחים הנוספים להם על ידי הפרויקט. ניתן לראות כי מדובר בתוספות קטנות יחסית של נפחי תנועה, עד כמה עשרות כלי רכב בשעות השיא וככל שמתרחקים מהפרויקט, התנועה מתפזרת במרחב העירוני ונפחי התנועה הנוספים בכל צומת קטנים.

ב. לטענה כי יש להוסיף שבילים נוספים להולכי רגל בין הבניינים בדרך של זיקת הנאה או כשטח ציבורי, מעבר לשלושה שצ"פים ושני השבילים המוצעים, וזאת לצורך הקישוריות של הגינה בתא שטח 504 ובין רחוב "העצמאות" – **לדחות את ההתנגדות.** בתכנית קיימים 4 מעברים להולכי רגל, חלקם בשצ"פ וחלק בשבילים, המקשרים בין רחוב "העצמאות" והרחוב הפנימי המקביל. הוועדה סבורה כי שבילים אלו יוצרים קישוריות מספקת בין הגינה לבין רחוב "העצמאות" ואינה רואה מקום בהוספת שבילים נוספים.

ג. לטענה כי יש להגדיר את הבעלות בתא שטח 303 המיועד לשמש כמבנה למשרדי העירייה על שם העירייה. יש לנסח סעיף 6.16 בהוראות: "במסגרת האיחוד וחלוקה שיערך, זכויות הבעלות בתא שטח 303 ירשמו על שם עיריית אור יהודה כהפרשה לצרכי ציבור" – **לקבל את ההתנגדות.**

סעיף 6.16 להוראות התכנית יתוקן ויירשם בו, בהתאמה להוראת סעיף 26 לחוק, כי השטחים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית.

ד. לטענה כי במסגרת השימושים בתא שטח 303 המיועד לצרכי ציבור, ייכלל מסחר תומך לבניין העירייה, כגון מכון העתקות, קפיטריה, מזנון, בית קפה וכד' – **לקבל את ההתנגדות.**

השימושים למסחר יוגדרו כמסחר נלווה למשרדי העירייה, כגון: מסעדות, בתי קפה, מזנונים, קפיטריה, שימושי משרד תומכים כדוגמת מכון העתקות וכדומה. עוד קובעת הוועדה, כי מאחר והמסחר הנלווה במבנה הציבור הוא בקומת הקרקע בלבד, ישונה שם היעוד של תא שטח 303 מ"מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ליעוד של "מבנים ומוסדות ציבור" והוראות התכנית יביאו לידי ביטוי את העובדה שמותרים שימושים מסחריים בקומת הקרקע בלבד.

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ה. לטענה כי מאחר ונבחנת האפשרות לבצע שימוש נרחב יותר בשטח הציבורי הקיים באזור ב"ס פרקאוף לשעבר, וכן סגירת ב"ס "הדרים" ושינויי אזור הרישום כתוצאה מסגירה זו, יש לבטל את השימוש "גני ילדים" במבני המגורים לטובת צרכים/שימושים ציבוריים אחרים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בשטחים למבני ציבור במגרשי המגורים יתווספו שימושי קהילה וחינוך.

ו. לטענה כי יש לשנות את תקן החניה למגורים שיהא תואם לתקן החניה בכל רחבי העיר, 1:1.5 (חניה וחצי לכל דירה) – **לדחות את ההתנגדות.**

תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף הארצי לעת מתן היתר בניה, לרבות תקן לרכב

דו-גלגלי. סעיף 6.4 א' בהוראות יתוקן בהתאם.

ז. לטענה כי יש לבחון האפשרות ליציאה ישירה של כלי רכב מהחניון התת קרקעי ישירות לרחוב "העצמאות", באופן שיאפשר פיזור תכליתי ויעיל של התנועה – **לדחות את ההתנגדות.**

רחוב "העצמאות" משמש כרחוב מעביר תנועה של כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל והומלץ לשמש כרחוב בעל היררכיה יחסית גבוהה בתכנית המתאר המתוכננת לעיר. על כן הועדה לא רואה לנכון להוסיף יציאה ישירה לרחוב "העצמאות" אשר תקטע את רצף התנועה בו.

2. התנגדות רשות שדות התעופה

ההתנגדות הוסרה.

3. התנגדות עו"ד ציפי מרגלית בשם ועד הפעולה להתנגדות לתכנית להתחדשות

עירונית במתחם העצמאות אור יהודה – תושבי שכונת נווה סביון

א. לטענה כי הצפיפות בלתי סבירה ויחס ההמרה הקבוע בתכנית חורג מהמקובל. יש להורות על הקטנת מספר יח"ד בתחום התכנית וע"י כך הקטנת הצפיפות ויחס ההמרה. הצפיפות המוצעת היא 46 יח"ד לדונם, ויחס המרה של 1:5.8. יחס המרה זה אינו מקובל בתכניות לפינוי בינוי בגוש דן, שנע בין 1:2.85 לבין 1:5.35. יודגש כי בדיון להפקדה ציינה יו"ר הועדה המחוזית כי מספר יח"ד הדיור נראה גבוה, וכן הצפיפות אשר הוצגה בדיון אינה נכונה (25 יח"ד לדונם) – **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה המחוזית, נוהגת בתכניות פינוי בינוי לבחון את הדו"ח הכלכלי של הפרויקט ונבחן בהתאם לתקן 21 של מועצת השמאים. במקרה זה הבדיקה השמאית הראתה כי נדרשות 744 יח"ד, בהתאם למופיע בתכנית המופקדת. יחד עם זאת, הבדיקה השמאית הינה נדבך אחד בלבד בהחלטה על הצפיפות שתהיה בתכנית, ועל הוועדה לבחון כי הצפיפות הנדרשת בהתאם לבדיקה השמאית הינה נכונה בראייה תכנונית. במקרה זה, ובהסתמך על שיקולי הועדה המקומית בהחלטתה לגבי מספר יח"ד, הועדה שקלה את הצפיפות המוצעת והתאמתה לאוכלוסייה הקיימת, ואפשרה זאת בהתאם לחו"ד פרוגרמטיות. הועדה המחוזית שקלה את סוגיית מספר יח"ד בעת הדיון להפקדה, תוך שימת דגש כי מדובר באזור עירוני במטרופולין ת"א. יודגש כי

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הבדיקה לפי תקן 21 של מועצת השמאים נעשית בהתאם לפרויקט הספציפי, ומושפעת בין היתר מערכי הנדל"ן בסביבת הפרויקט. לכן, בחינת פרויקטים אחרים של פינוי בינוי יכולה לשמש כאינדיקציה כללית בלבד, אך אינה יכולה להחליף בדיקה תכנונית וכלכלית מקיפה ביחס למתחם המוצע, כאשר כל פרויקט תלוי במאפייני ובמרקם המקום, בתקופת התכנון ובמאפיינים שונים נוספים. עוד מוסיפה הוועדה כי מעיון בתמליל הדיון להפקדה עולה כי אכן נאמר שהצפיפות הינה של 25 יח"ד לדונם, ואכן מדובר בשגגה. עם זאת, בפני הוועדה הוצגו מספר יחידות המתוכנן וכלל נתוני הפרויקט, לרבות השטחים, מופיעים במסמכים שלנגד עיני הוועדה. לעמדת הוועדה, גם בהינתן צפיפות יח"ד (נטו) של 46 יח"ד לדונם, התכנית הינה ראויה ונכון לאשרה.

ב. לטענה כי בחו"ד שמאי הוועדה המחוזית קיימת ביקורת ביחס לבסיס הנתונים וההנחות של חו"ד השמאית מטעם היזם. שמאי הוועדה העריך את עלויות הבניה שנקבעו בחו"ד היזם כגבוהות מהצפויות לפרויקט זה – **לדחות את ההתנגדות.**

שמאי הוועדה המחוזית הנכנס, מר דותן דרעי ("השמאי המייעץ הנכנס"), בחן את ההתנגדויות בנושא השמאי. בבדיקתו קבע כי עלויות הבניה ששוקללו הן בחו"ד השמאי המייעץ הקודם לוועדה המחוזית ("השמאי המייעץ הקודם") והן בחו"ד מטעם היזמים, הינן בסך של 4,150 ש"ח/מ"ר (עלות ישירה) על קרקעי. כמו כן, נלקחה בחשבון בחו"ד השמאי המייעץ הקודם עלות של 2,300 ש"ח/מ"ר מרתף תת קרקעי (עלות ישירה) ועלות של 200 ש"ח/מ"ר פיתוח חצר.

לאור נתונים אלה, בחו"ד השמאי המייעץ הקודם, נלקחה בחשבון עלות ישירה ממוצעת של כ- 695,000 ש"ח/יח"ד בפרויקט המוצע. כבקרה, נערכה ע"י השמאי המייעץ הנכנס, בדיקה לסבירות עלויות הבניה שנלקחו בחשבון. בהתאם לבדיקתו (במערכת המקוונת של "מחירון דקל", תוך הזנת נתוני הפרויקט), התקבלה עלות ממוצעת ליח"ד בסך של 660,000 ש"ח לסטנדרט בניה רגיל ועוד כ- 710,000 ש"ח/יח"ד לסטנדרט בניה גבוהה. הפער המתקבל בין "מחירון דקל" לבין הבדיקה הכלכלית המפורטת בחו"ד השמאי המייעץ הקודם, הינו 5% ביחס לסטנדרט בניה רגילה. ככלל, פער של 5% הינו פער סביר ומקובל, הואיל ומדובר בשלב בו נבחנים אומדני בניה בלבד. יתרה מכך, בהתחשב בכך שמדובר במתחם בעל צורה אי רגולרית (מתחם צר וארוך) להערכת השמאי המייעץ הנכנס עלויות הבניה הישירות ששוקללו הינן במתחם הסבירות. יש להדגיש כי בשקלול עלויות בניה אלו, התקבל רווח יזמי של 26.4% מהעלויות בפרויקט, בעוד שעל פי תקן 21 הרווח היזמי הדרוש בשלב הכנת תכנית הינו 25-30% מהעלויות. כלומר, עלות ישירה סבירה זו הובילה בתכנון דן לשיעור רווחיות העומד בהוראות תקן 21.

ג. לטענה כי עלויות תכנון ויועצים חושבו בחו"ד שמאית התכנית עפ"י 20,000 ש"ח ליח"ד, כאשר הסכום הסביר אותו יש לקחת בחשבון הינו 15,000 ש"ח. הפחתה זו מקטינה את הצורך בתמורה של זכויות ה בכ- 2 יח"ד - **לדחות את ההתנגדות.**

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בבדיקה של השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי בבדיקה הכלכלית של שמאית התכנית שוקללה עלות של 20,000 ₪/יח"ד עלות תכנון ויועצים. בחו"ד השמאי המייעץ הקודם נלקחה בחשבון עלות של 16,500 ₪/יח"ד עלות תכנון ויועצים. בהתאם לניסיון וההיכרות עם פרויקטים בעלי מאפיינים דומים של פינוי בינוי, ובהתחשב בכך שהפרויקט כולל 12 בניינים נפרדים, מפלסי חניה תת קרקעית וכן מוצע להיבנות בשלבים (ראה נספח שלביות ביצוע), אזי להערכת שמאי הוועדה הנכנס העלות שנקלחה בחשבון בחישוב הכלכלי בסך 16,500 ₪/יח"ד הינה בגבולות הסביר, ואף על הרף התחתון. יש להדגיש שוב כי בשקלול עלות תכנון ויועצים זו, התקבל רווח יזמי של 26.4% מהעלויות בפרויקט, בעוד שעל פי תקן 21 הרווח היזמי הדרוש בשלב הכנת תכנית הינו 25-30% מהעלויות. כלומר, עלות תכנון סבירה זו הובילה בתכנון דגן לשיעור רווחיות העומד בהוראות תקן 21.

ד. לטענה כי שמאי הוועדה קבע שמס הרכישה שנקלח בחשבון ע"י היזם של 6% גבוה מהקבוע בתקנות – 5% - **לדחות את ההתנגדות.**

בבדיקה של השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי השמאי המייעץ הקודם אכן מצא כי שיעור מס הרכישה ששוקלל הינו גבוה. לאור כך, בחו"ד השמאי המייעץ הקודם, נלקח בחשבון שיעור מס רכישה של 5% מסך התמורה לדיירים, וזאת בהתאם לתקנות מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)(מס רכישה), תשל"ה-1974. עולה אפוא, כי בקביעת היקף הזכויות הנדרשות לעמוד בשיעור הרווחיות שנקבע בתקן 21 (שהינו בשלב הכנת תכנית 25-30%), נלקח בחשבון שיעור מס רכישה מופחת של 5% בלבד ולא 6%.

ה. לטענה כי שמאי הוועדה סבור כי הערכת היזם להיקף התביעות לפי סעיף 197 גבוהה מדי. שמאית התכנית קבעה עלויות בצ"מ של 6.5%, הגבוהות לפרויקט מסוג זה. יש לקחת בצ"מ של 4%. הפחתה זו מקטינה את הצורך בתמורה של זכויות בניה בכ- 7 יח"ד – **לדחות את ההתנגדות.**

בבדיקה של שמאי הוועדה הנכנס נמצא כי השמאי המייעץ הקודם קבע כי שיעור הבצ"מ שהובא בחשבון (6.5-7%) הינו גבוה מהמקובל ונקבע ע"י שמאית התכנית לאור אפשרות לא ידועה בשלב זה לתביעות לפי סעיף 197. יחד עם זאת בחו"ד השמאי המייעץ נלקח בחשבון שיעור בצ"מ מקובל של 5% בלבד. יש להדגיש כי בשקלול עלות סבירה זו ביחס למרכיב הבצ"מ (5%), התקבל רווח יזמי של 26.4% מהעלויות בפרויקט, בעוד שעל פי תקן 21 הרווח היזמי הדרוש בשלב הכנת התכנית הינו 25-30% מהעלויות. כלומר, שיעור סביר של 5% בצ"מ הוביל בתכנון דגן לשיעור רווחיות העומד בהוראות תקן 21. שיעור של 4% בצ"מ (המוצע בחו"ד השמאית) הינו נמוך מהמקובל בפרויקטים מסוג זה בשלב התכנון.

1. לטענה כי אף שלא נדרש דיור חלופי לפי שלביות התכנית, בתחשיבים נלקחה בחשבון עלות של דיור חלופי. שמאי הועדה קבע כי גורם זה מגדיל את עלויות היזם ויוצר "צורך" "לפצות" אותו בזכויות בנייה נוספות – **לדחות את ההתנגדות.** בבדיקה של השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי לאור המפורט בנספח שלביות הביצוע, קיימת אפשרות לביצוע פרויקט "בינוי פינוי". באופן זה, קיימת אפשרות ליזם "לחסוך" הוצאות דמי שכירות בתקופת הבנייה, אך יש לציין כי אפשרות זו של שלביות ביצוע עשויה לעיתים להגדיל את הוצאות המימון של הפרויקט וכן עשויה לעיתים להעצים את מורכבות הפרויקט.

כך או כך, בחו"ד השמאי המייעץ הקודם לא שוקללה כל הוצאה בגין דמי שכירות בתקופת הבנייה, כלומר השמאי המייעץ לא ייחס כל תוספת זכויות בגין תשלום דמי שכירות. יש להדגיש שוב כי בהעדר שקלול הוצאות שכר דירה בתקופת הבנייה, התקבל רווח יזמי של 26.4% מהעלויות בפרויקט, בעוד שעל פי תקן 21 הרווח היזמי הדרוש בשלב הכנת תכנית הינו 25-30% מהעלויות. כלומר, העדר שקלול הוצאה זו הוביל בתכנון דגן לשיעור רווחיות העומד בהוראות תקן 21.

2. לטענה כי בחו"ד שמאית התכנית שטחי הדירות הקיימות התבססו על מדידה של הקיים כיום, הגבוהים מהממוצע ולכן ניתן להסיק כי בוצעו בחלקן הרחבות, ולא מבוססים על גרמושקה חתומה כמתבקש. עמדת העירייה כי יש לראות בהרחבות שבוצעו לפי תכנית ההרחבות ככאלו שבוצעו באופן חוקי, אף אם לא הומצא להם היתר ולכן נלקחו שטחים גבוהים מהממוצע המקובל. בהתאם לכך, שמאי הועדה ציין כי לא נמסרו נתונים ברורים בשאלה מה שטח הדירות הבנויות לפי היתר הבניה ולא ברור אם כל התוספות בוצעו לפי היתר. בנוסף קובע שמאי הוועדה בחו"ד כי נאלץ לקבל עמדת הועדה המקומית בנושא. עפ"י היתרים שטח דירה קיימת נאמד בממוצע ב- 75 מ"ר ושטח דירת תמורה חדשה צריך להיות 100 מ"ר (תוספת 25 מ"ר). בידי שמאי הועדה לא היה מידע לקבוע מהו שטח דירה ממוצעת שנבנה כדין ולאור זאת הסכים להנחה מקלה לפי גודל ממוצע של דירה חדשה יהיה 115 מ"ר. הפער הגבוה בין השטח הממוצע לבין שטח הדירות בפועל בפרויקט זה הינו גבוה ולכן גורר עלויות נוספות וכיוצא מכך גם מגדיל את זכויות הבניה ליזם – **לדחות את ההתנגדות.**

בבדיקה של השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי כמפורט בחו"ד השמאי המייעץ הקודם, חו"ד יצאה מנקודת הנחה כי תוספת שטח של 25 מ"ר לכל דירה בהתחשב בהיקף השטח הבנוי בפועל כיום מובילה לסך של 115 מ"ר /דירה למסירה לדיירים. לא הוצגו אסמכתאות להיקף השטחים הבנויים בפועל כיום, בין היתר, לאור שלא נמצאו היתרי הבניה להרחבות שבוצעו. השמאי המייעץ הקודם מציין כי נמסרה לו כי עמדת העירייה שיש לראות בהרחבות שבוצעו לפי תכנית ההרחבות ככאלה שבוצעו באופן חוקי אף אם לא נמסר להם היתר. בבדיקה הכלכלית שערכה שמאית התכנית, הוצג שטח דירה קיים בפועל עפ"י מדידות שנערכו ע"י מודד מוסמך. נוסף על שטחים אלו, הוסיפה שמאית התכנית תמורה בגין זכויות בנייה בלתי מנוצלות הנאמדות (בקיצור

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

השטח הבנוי כפי שנקבע ע"י המודד) בהיקף של כ- 6,200 מ"ר. השמאית הוסיפה תמורה בגין זכויות בניה אלו לפי מקדם של 25%.

יובהר כי במקרים בהם קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשיעור ניכר ובעלות סבירות גבוהה למימוש (כשם שקרה במתחם הנדון), מקובל לייחס שטח גדול יותר למסירה לדיירים, מעבר ל- 25 מ"ר בשל "פוטנציאל ההרחבה" הקיים במתחם (גם ככל ולא בוצעו הרחבות).

השטח הממוצע שהתקבל בבדיקה זו הוביל לתמורה סבירה של כ- 123 מ"ר פלדלת (אך גם בחישוב של שמאית התכנית נלקחה בחשבון תמורה של 115 מ"ר פלדלת בלבד).

ככלל, תקן 21 מגדיר את התמורה הסבירה (המינוח "סבירה" הינו מתקן 21) לבעל דירה קיימת. להערכתו המקצועית, התמורה עשויה להשתנות בין פרויקט ופרויקט, בין היתר, בהתחשב במאפייני הסביבה, טעמי הצרכנים בסביבה, בהתחשב במערכת הסכמים שנחתמו, בהיקף זכויות בנייה בלתי מנוצלות וכו'. לאור היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הקיימות במקרקעין, העובדה כי מדובר במבנים קיימים של 2 קומות בהם הישימות הפיסית לניצול זכויות בנייה הינה לרוב גבוהה יותר (בפועל בוצעו תוספות בנייה בחלק מהדירות), לאור הסתמכות על שטח דירה קיים על פי מודד ולאור עמדת העירייה המצוינת בחו"ד השמאי המייעץ הקודם, אזי נראה כי במקרה זה ניתן לאמץ את התמורה המפורטת בבדיקה הכלכלית לצורך בדיקת שיעור רווחיות הפרויקט (הגם שהתמורה קטנה בכ- 7-8 מ"ר מהתמורה המחושבת אצל שמאית התכנית).

ח. לטענה כי היזם מתקשה להעריך מה צפוי להיות שטח הדירות המיוחדות – **לדחות את ההתנגדות.**

בבדיקה של שמאי הוועדה הנכנס נקבע כי באופן כללי, התחשיבים הכלכליים נערכים בשלב הכנת התכנית על בסיס פרוגרמה אפשרית, שאף עשויה להשתנות במידה מסוימת בעת הביצוע ואף עשויה להשתנות בעריכת הפרוגרמה ע"י בעלי מקצוע שונים. אומנם ניכר כי היו קיימים הבדלים ב"דירות המיוחדות" בין הפרוגרמות השונות, אך כאמור הדבר סביר במיוחד בדירות שאינן "דירות סטנדרט". כך או כך, התכנון ל"דירות המיוחדות" לפי סך של 135 מ"ר פלדלת בממוצע נראה סביר בהחלט (ואף על הרף התחתון של היקף השטח הנדרש לדירות מסוג זה) ותואם את מאפייני הסביבה. גם התוספת בשווי שנלקחה בחשבון לדירות מסוג זה נראית סבירה.

ט. לטענה כי לעניין שטחי מרתפי החניה, היזם קבע 40 מ"ר + 6 מ"ר מחסן. הנחה זו מיטיבה עם היזם ומגדילה את שטח החניון התת קרקעי, שכן שטח חניה ממוצע אותו יש להביא בחשבון הינו 35 מ"ר + 6 מ"ר מחסן, במקרה זה החניון קטן בכ- 4,155 מ"ר, דבר המקטין את הצורך בתמורה של זכויות הבניה בכ- 5 יח"ד. לעמדת שמאי הוועדה שטח סביר לחניה 30 מ"ר – **לדחות את ההתנגדות.**

בבדיקה של השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי בחישוב הכלכלי שצורף לחו"ד השמאי המייעץ הקודם, נלקח בחשבון 40 מ"ר למקום חניה תת קרקעי + 6 מ"ר מחסן תת

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

קרקעי. שטח למקום חניה תת קרקעי כולל את מרחבי התמרון, רמפות הגישה, מעברים וכו'. בהתחשב במאפייני המתחם וצורתו האי רגולרית (שלרוב מגדילה את היקף השטח), להערכת שמאי הוועדה הנכנס שטח זה ששוקלל הינו בגבולות הסביר ואין מקום להתערב בקביעה מקצועית זו.

י. לטענה כי התכנית ל- 744 יח"ד נעשתה על בסיס ההנחה שלא ניתן לקזז מע"מ. לאור שינוי בחוק מע"מ ניתן לקזז מע"מ בגין תשומות בנייה שניתנו לדיירים, במטרה להפחית עלויות יזם. שמאי הוועדה ציין כי הפחתת העלויות מביאה לכך שניתן להפחית את זכויות הבניה שיש לתת ליזם על מנת שהפרויקט יהיה כדאי עבורו מבחינה כלכלית, וכי הפחתת עלויות בסך של 19 מיליון ₪ (חסכון היזם לאור השינוי) פירושה הקטנת הצורך בתמורה בכ- 75 יח"ד – **לדחות את ההתנגדות.** בבדיקה של השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי הן בחו"ד של השמאי המייעץ הקודם והן בחו"ד שמאית התכנית, לא שוקללה עלות בגין מע"מ תשומת בנייה. חו"ד נערכו לפי השינוי בחוק המע"מ (תיקון 47) שנכנס לתוקף בחודש נובמבר 2014. יש לשוב ולהדגיש כי בהעדר תשלום בגין רכיב המע"מ, התקבל רווח יזמי של 26.4% מהעלויות בפרויקט, בעוד שע"י תקן 21 הרווח היזמי הדרוש בשלב הכנת התכנית הינו 25-30% מהעלויות. כלומר, העדר שקלול הוצאה זו הוביל בתכנון דגן לשיעור רווחיות העומד בהוראות תקן 21.

יא. לטענה כי בהערות לחו"ד, שמאי הוועדה מסייג את התוצאה אליה הגיע, קובע כי מכפיל הפינוי גבוה יחסית מהתוצאה הסבירה המתקבלת לאור הערכת מחיר הדירות החדשות. כמו כן הדגיש כי התחשיבים מבוססים על הנחיות שקיבל מלשכת התכנון, אשר ככל שישתנו ישתנו התחשיבים בהתאמה: אם יימצא כי שטחי החניה קטנים יותר או שטח דירות התמורה קטן יותר, ישתנו התחשיבים בהתאמה. שתי סוגיות אלה הועלו בפני הוועדה המחוזית בעת הדיון להפקדה התכנית. הוועדה המחוזית אימצה את התכנית למרות הסתייגות השמאי מטעמה – **לדחות את ההתנגדות.** בבדיקה של השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי בסיכום בסעיף 6 סייג השמאי המייעץ את ממצאיו, כי במידה ויתקבלו נתונים שונים אזי תוצאות הבדיקה עשויות להשתנות. לדוגמא ציין כי אם שטח החניונים יהיה קטן יותר או גדול יותר תשתנה הבדיקה בהתאם. לאור האמור שלעיל, להערכת השמאי המייעץ הנכנס, היקף השטחים התת קרקעיים ששוקללו בשלב זה של הכנת תכנית הינו בגבולות הסביר ותואם פרויקטים בעלי מאפיינים דומים (לרבות ביחס לצורת המתחם והחניון). לעניין היקף השטח למסירה לדיירים ראה מענה להתנגדויות מס' 3 ז'.

יב. לטענה כי עלויות תקורה, פיקוח ומשפטיות חושבו בחו"ד שמאית התכנית לפי 5% מסך עלויות הבנייה הישירות. לפי חו"ד שמאי המתנגדת, מר מסילתי חיים, העלויות צריכות להסתכם לכל היותר ב- 3%. הפחתה זו מקטינה את הצורך בתמורה של זכויות בניה בכ- 6 יח"ד - **לדחות את ההתנגדות.**

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בבדיקה של השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי בחו"ד השמאי המייעץ הקודם שוקללה עלות (עקיפה) של 5% בגין עלויות תקורה, פיקוח ומשפטיות. שיעור זה של 5% הינו סביר ומקובל בפרויקטים מסוג זה. שיעור זה של 5% גם ניתמך בקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין (ראה פרק יח' – "שימוש בגישת העלות ובחירות "הרווח היזמי") ועל כן אין מקום להתערב בשיקול דעת מקצועי זה.

יג. לטענה כי עלויות שיווק ופרסום חושבו עפ"י 3% כאשר הסכום הסביר שיש לקחת בחשבון הנו 2%. הפחתה זו מקטינה את הצורך בתמורה של זכויות הבניה בכ- 6 יח"ד – **לדחות את ההתנגדות.**

בבדיקה של שמאי הוועדה הנכנס נקבע כי בחו"ד השמאי המייעץ שוקללה עלות (עקיפה) של 2.5% בגין עלויות שיווק ופרסום. שיעור זה של 2.5% הינו בגבולות הסביר, וגם ניתמך בקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין (ראה פרק יח' – "שימוש בגישת העלות ובחירות "הרווח היזמי"), ועל כן אין מקום להתערב בשיקול דעת מקצועי זה.

יד. לטענה בחו"ד שמאי המתנגדת, מר מסילתי חיים, כי קיימת ירידת ערך בגין תכנית פוגעת, כאשר הפרויקט פוגע פגיעה עקיפה במקרקעין הגובלים לו: פגיעה של מטרדי רעש הצפויים עקב יצירת דרך חדשה ומערך דרכים שיגרום למטורדים של עומסי תנועה כבדים בכניסה וביציאה מהרחוב, עלייה ברמת הרעש הסביבתי, זיהום אוויר, שינויים מאולצים בתרבות האירוח ואורח החיים והוצאות אחזקה גבוהות. פגיעה ברווחת התושבים לשכונה הסמוכה נווה סביון ע"י חיבור הפרויקט לכבישי הגישה לשכונה מה שעלול ליצור עומס תחבורתי ועומס על תשתיות הקיימות של חינוך, תחבורה, מבני ציבור ועוד. כמו כן פגיעה באופי המרקם האורבני התואם את השכונה הסמוכה, הנגישות לפרויקט וכדומה העלולים לפגוע באיכות החיים והרווחה של התושבים בסביבת הפרויקט. פגיעה בפרטיות ובנוף, שכן בחלק המערבי של הפרויקט בניה צמודת קרקע, ושינוי הצביון הסביבתי. פגיעה מהסתרת השמש והצללה, וכן הסתרת הנוף והאוויר. פגיעה בשינוי הסביבה מבניה דלילה לסביבה צמודת דופן בבניה רוויה וצפיפות גבוהה – **לדחות את ההתנגדות.**

הוועדה מפנה לכלל האמור לעיל. הוועדה סבורה כי יתרונותיה של התכנית עולים על הפגיעה שנגרמת ממנה לסביבה, ככל שנגרמת, וכי מדובר בתכנית ראויה תכנונית. מכל מקום, ככל שמי מהמתנגדים סבור שנגרמת לו פגיעה כתוצאה מאישור התכנית, בידו לנקוט בהליכי הפיצוי הקבועים בדין (והוועדה אינה מחווה דעה בכך).

טו. לטענה כי בפרוגרמה לצרכי ציבור מתכנני התכנית קבעו הנחה של גודל משפחה ממוצע של 3.2 וגודל שנתון של 1.8% עם סה"כ הקצאות דרושות לצרכי ציבור של 33 דונם, ובכך נקבע ע"י מתכנן התכנית כי צרכי הציבור בשכונה מקבלים מענה. גודל משפחה ממוצע צריך להיות מחושב לפי 3.5 נפשות כך שהשכונה מתוכננת לכ- 2,600 נפש, וגודל שנתון ממוצע צריך להיות מחושב לפי 2.2% (כ- 57 ילדים בשנתון) – **לדחות את ההתנגדות.**

**מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

מגמת התכנון הינה לבחון את מספר הנפשות והשנתון בהתאם לנתונים המוצעים, וזה המבחן כאשר עורכים בחינה פרוגרמטית לקרקע עבור בניה חדשה. בפרויקטים לפינוי בינוי התוכניות נבחנות בצורה שבה חלק מהאוכלוסייה הינה האוכלוסייה הקיימת וחלק מהאוכלוסייה הינה אוכלוסייה חדשה וזאת מתוך הנחת מוצא כי אין להדיר את האוכלוסייה הקיימת ממקום מגוריה. לאור סיבה זו הפרוגרמה חושבה ע"פ ממוצע של 3.2 נפשות למשק בית וגודל שנתון של 2%. בדיקה זו אף תואמת את הבחינות שנערכות במסגרת קידום תכנית המתאר הכוללת לעיר. ע"פ הפרוגרמה של לשכת התכנון נדרשים כ-9 כיתות גן ומעונות יום. ככל שהתוכנית והשכונה תייצר ביקוש יותר גדול של גני ילדים הרשות המקומית יכולה להקצות מקום לגנים הללו בקרבת מקום ואף לשקול להקים מבנה ציבור חדש בתא שטח 302 אשר משמש כספריה עירונית ועל פניו ניתן לנצלו למספר מגוון של שימושים ציבוריים.

טז. לטענה כי השטחים למבני ציבור מועטים והתכנית אינה נותנת פתרון לשטחים ציבוריים הדרושים להיקף האוכלוסייה המתוכנן בתחומה. בחישוב פרוגרמתי עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור" (ספטמבר 2005) נדרשים בשכונה: 9 כיתות מעון, 6 כיתות גן, 12 כיתות ביי"ס יסודי, 12 כיתות לחטיבת ביניים, ובהתאם נדרש למוסדות אלה שטח של כ- 21 דונם, לעומת 5 ד' שמקצה התכנית למוסדות ציבור (3.8 ד' למבנים ומוסדות ציבור ומגרש של כ- 1.2 ד' במגרש מסחר ומבנים ומוסדות ציבור) – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

להתנגדות לא צורף הסבר כיצד חושבו מספר כיתות הגן וכן ראה מענה לעיל לעניין גודל משק בית. ע"פ מידע שנמסר ע"י העירייה, לעיר קיים המענה בבי"ס יסודיים לתוספת האוכלוסייה מכוח התכנית. עוד נמצא כי לעת קידום התכנית יש לבחון את הצורך בהרחבת בית הספר יובלים או מוסד חינוכי אחר עבור 10 כיתות עבור האוכלוסייה שתצורף מכוח תכנית זו. בהתאם לבחינה זו קבעה הוועדה המחוזית בהחלטה להפקדה כי ככל שלא ניתן לתת מענה לצרכי הציבור עפ"י הפרוגרמה בשטחי מבני הציבור עבור 5 גני ילדים / מועדוני יום, יינתנו שטחי רצפות לצרכי ציבור בקומת הקרקע של מגרשי המגורים בתאי שטח 109-112, בשטח שלא יפחת מ- 125 מ"ר עיקרי + 125 מ"ר שטח חצר רציפה עבור כל כיתת גן, וכן פתרונות חניה ונגישות. הוראה זו הוטמעה בהוראות התכנית. יחד עם זאת, על מנת להבטיח את מירב השטחים הציבוריים בתחום התכנית, יתוקן סעי' 4.1.2 א(ג) בהוראות כך ששטחי מבני הציבור במגרשים 109-112 ייקבעו ללא תלות במענה לכך בפרוגרמה למבני ציבור.

ביחס למענה בבית ספר תיכוניים, יודגש כי בנושא זה נערכה בחינה בראיה רחבה וכלל עירונית במסגרת הפרוגרמה לתכנית המתאר המתוכננת, בה בין היתר הוחלט לשמור על שטח ביה"ס "פרקאוף" לשעבר, הממוקם צפונית לתכנית, כעתודה למבני ציבור ככל שידרשו בעתיד.

יז. לטענה כי השצ"פים המוצעים בתכנית מועטים ולא עפ"י התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור. התכנית מקצה 6.9 דונם לשצ"פ, כלומר 2.6 מ"ר לנפש. התדריך קובע הקצאה שכונתית לשטחים פתוחים באזורים ותיקים העוברים תהליכי התחדשות עירונית לפי 5 מ"ר לנפש. בשכונה מתוכננים כ-2,600 נפש מכאן שיש להקצות 13 דונם של שצ"פים. בנוסף חלק מהשצ"פ מהווה ציר אורכי להולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך רחוב "העצמאות" ברוחב 3 מ' במקביל למדרכה, והגינה היחידה בתחום התכנית היא הגינה הקיימת (מגרש 503) בשטח של כ-1 דונם. שאר השצ"פ המוצע הוא פינות ישיבה ורחבות פתוחות בשטח הקטן מ-1 דונם. עוד נדרש בתדריך פארק שכונתי בשטח של כ-5-10 דונם וגינות משחק בשטח של 2-5 דונם – **לדחות את ההתנגדות.**

התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור הינו מסמך מדיניות מנחה. במקרה זה, מדובר בתכנית בינוי-פינוי מורכבת ובעלת מגבלות רבות, כלכליות ותכנוניות, לרבות צורת מגרש אי רגולרית (מגרש צר וארוך). נתונים אלה מקשים על הקצאת שצ"פ רגולארי בהיקף הנדרש, ועל כן הוועדה המחוזית ראתה לנכון לחרוג מהקבוע בתדריך. התכנית מקצה שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים בכפוף למגבלות אלה, בשטח כולל של 7,062 מ"ר.

יש לציין כי חישוב גודל משק בית ממוצע הוא לפי 3.2 נפשות, ולא כפי שהציגה המתנגדת, ראה מענה להתנגדות מס' 3 טו'.

יח. לטענה כי יש לערוך בחינה פרוגרמטית כוללת עבור כל הפרויקטים המתוכננים באור יהודה הצפויים להוסיף אלפי יח"ד. יש להורות על שינוי התכנון המוצע ועל הכנת תכנית המספקת באופן נאות את צרכי תושבי השכונה והעיר – **לדחות את ההתנגדות.**

במסגרת הליכי קידום התכנית נבחנה הפרוגרמה לצרכי ציבור והתכנית מספקת את המענים הנדרשים לפרויקט בתחומה, ואין להטיל עליה בדיקה כלל עירונית. יחד עם זאת, כאמור נערכה בדיקה פרוגרמטית כלל עירונית במסגרת תכנית המתאר הכלל עירונית הנמצאת בימים אלו בשלבי הכנה מתקדמים.

יט. לטענה כי התכנית אינה עומדת בקריטריונים הקבועים בתקן 5281 לבניה בת קיימא/ בניה ירוקה, שנקבעה בהחלטת ממשלה מס' 1806 מיולי 2014, וכתוצאה מכך נפגעת איכות חייהם של דיירי הבניינים הסמוכים ואיכות השטחים הפתוחים בקרבתה ע"י הצללה. יעדי התכנון לתכנית אינם תואמים את התקן לשמירה על זכויות השמש של המבנים המתוכננים ושל הבניינים ושטחים פתוחים סמוכים, וניצול יעיל של אנרגיית השמש. בחו"ד האקלימית המצורפת לתכנית מפורטים יעדי התכנון בנוגע לחשיפה לשמש, ונקבע כי לשכת התכנון דרשה בדיקה מפורטת של מבנים בסביבת התכנית בהם צפויות למעלה מ-3 שעות הצללה ו/או תוספת של 20% לסה"כ שעות הצללה

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בעונת החורף כתוצאה מהתכנית. על הוועדה המחוזית היה להנחות את עורכי התכנית וח"ד האקלימית כי על התכנית לעמוד בתקן 5281 - **לדחות את ההתנגדות.**

תקן 5281 הינו תקן וולונטרי ואינו מחייב. דוח ההצללה בוצע על פי מסמך "הנחיות להגשת מסמך לבחינת הצללות לוועדה המחוזית תל אביב" מספטמבר 2010 שמביא בחשבון את אופיו של המחוז כמחוז עירוני צפוף ורווי בבנייה גבוהה.

כ. לטענה כי הוועדה המחוזית הייתה ערה לפגיעה של התכנית בסביבתה, וכך בחו"ד יועצת הסביבה של לשכת התכנון מיום 2.9.14 צוין פגיעת התכנית בסביבתה, כגון השצ"פ הצמוד למבנה גני הילדים המוצל בבוקר בכל עונות השנה ובעונות החורף ועונות המעבר, החלק הצפוני של אותו שצ"פ מוצל בכל שעות היום ע"י המבנה הצמוד לו, מה שיגרום לפגיעה קשה באיכות חייהם של ילדי אור יהודה ובמניעת אור שמש בחצר המשחקים בכל ימות השנה – **לדחות את ההתנגדות.**

ממצאי בדיקת ההצללה שנערכה לתכנית מצביעים על כך כי קיימים חמישה מבנים בסביבת התכנית בהם צפויות למעלה מ-3 שעות הצללה ו/או תוספת של 20% לסה"כ שעות ההצללה בעונת החורף כתוצאה מהתכנית. המבנים נבדקו באופן פרטני ונמצא כי בכל המבנים החזית המושפעת איננה חזית עם פתחים עיקריים או שהיא חזית שכבר מוצלת ע"י עצים. הוועדה המחוזית הייתה ערה לתוצאות אלה של בדיקת ההצללה בעת ההחלטה להפקדת התכנית, בה בין היתר נקבע גובה המבנים בתכנית. יחד עם זאת, בפני הוועדה המחוזית היו מונחים שיקולים נוספים אשר הכריעו לעניין זה, בין היתר כי מדובר באזור עירוני שבחלקו מאופיין בבנייה גבוהה של עד 14 קומות, המיועד לפרויקטים נוספים של פינוי-בינוי, וכי מדובר בפרויקט בינוי-פינוי בעל מגבלות רבות והמצריך תמורה של מתן זכויות בניה וכפועל יוצא מכך בניה לגובה, וזאת במטרה לאפשר את מימושו באזור זה.

כא. לטענה כי בחו"ד האקלימית התגלו טעויות המביאות להצגת תמונה מעוותת של המציאות ומטות את השפעותיה השליליות של התכנית על סביבתה, כגון הטעה בסעי' 2.5.5 הבודק את השפעת התכנית על בית הספר "מעלה סביונים" וקובע כי בחזית הדרומית של המבנה קיימים מעט מאוד חלונות, מה שלא נכון בפועל – **לדחות את ההתנגדות.**

נראה כי מדובר בטעות שנעשתה בתום לב ואין בה להטיל דופי במקצועיות חו"ד האקלימית שנערכה לתכנית. לגופו של עניין, לעניין הצללת החזית הדרומית של ביי"ס מדגישה הוועדה כי בשל קרבתו המידית של מגרש ביי"ס למגרש המגורים הצפוני המוצע בתכנית, מרחק של 15-20 מ', נראה כי אין אפשרות להקים את המבנים המוצעים בפרויקט ללא הצללת חזית זו. בבחינת הנושא נמצא כי גם אם מבנה המגורים הצמוד (תא שטח 101) יהיה בגובה נמוך משמעותית מהמוצע בתכנית, עדיין חזית ביי"ס תהיה מוצללת ע"י הבניין הדרומי לבניין זה (תא שטח 102), כך שלא ניתן למנוע הצללה זו ללא פגיעה מהותית בפרויקט ומימושו.

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

כב. המתנגדים מביאים חו"ד שנערכה לבקשתם, הבחנה את חשיפת מבנים ושטחים ציבוריים פתוחים קיימים בסביבה לשמש חורפית ובהתאם לקריטריונים של תקן לבניה ירוקה, בהשוואה למצב הקיים ברדיוס של כ- 500 מ' ממרכז הפרויקט. בחו"ד המתנגדים נמצאה הרעה מהמצב הקיים: חשיפת גגות וחזיתות לשמש מורעת במצב המוצע: גגות 6 מבנים אינם עומדים בדרישת התקן לחשיפה לשמש חורפית, החזית הדרומית של 3 מבנים אינה עומדת בדרישות התקן לחשיפה לשמש חורפית (שניים מהם הם מבני ב"ס סביונים), החזית הדרום-מזרחית של 9 מבנים והחזית הדרום-מערבית של 8 מבנים אינן עומדות בדרישת התקן לחשיפה לתקן חורפית, החזית המזרחית של 9 מבנים והחזית המערבית של 13 מבנים אינן עומדות בדרישת התקן לחשיפה לתקן חורפית. חשיפת שטחים פתוחים לשמש פחותה במצב המוצע ביחס למצב קיים, במגרש הספורט של ב"ס סביונים חלה הרעה של 56% בזמן חשיפה לשמש לעומת מצב קיים. בגינה הציבורית הצמודה לכיכר משה דיין חלה הרעה של 45% בזמן חשיפה לשמש. על הוועדה המחוזית להורות על שינוי התכנון באופן אשר יעמוד בתקן הישראלי לבניה ירוקה - **לדחות את ההתנגדות**.
ראו האמור לעיל. חו"ד שנערכה על ידי המתנגדים הינה על פי תקן 5281 שהינו תקן וולונטרי ולא על פי הנחיות לשכת התכנון.

כג. לטענה כי הבה"ת שנערכה לתכנית בחנה את השפעת התכנית על 3 צמתים בלבד. הבה"ת אינה מתייחסת לכלל ההיבטים התחבורתיים הנוגעים לתכנית ותכנית התנועה וחניה אינה נותנת מענה לבעיות הנוצרות מהבניה המוצעת. התכנית אינה מבטיחה את זרימה התנועה ברחוב "העצמאות", ומתייחסת אליו כקטע מבודד. יש לתרום לזרימת התנועה בעורק ראשי זה, הן במבואותיו אשר בצפון-מזרח והן במוצאותיו המערביים – **לדחות את ההתנגדות**.

לעניין הצמתים הנכללים בבה"ת ראה תשובה להתנגדות 1א. רחוב "העצמאות" תוכנן בתכנית כרחוב מעביר תנועה של כלי רכב, בשילוב הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת במטרה להבטיח זרימת תנועת כלי רכב רציפה לאורכו. יש לציין כי תכנית מתאר אור יהודה המתוכננת מציעה כניסות נוספות לעיר, מה שיביא לנגישות יותר טובה לעיר ויחלק את תנועת כלי הרכב בצורה יותר מיטבית.

כד. לטענה כי הבה"ת מתייחס רק ליח"ד, ללא התייחסות ל- 14,360 מ"ר של מבני ציבור, שמהווה תוספת של 11,000 מ"ר שב"צים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
הבה"ת שנערכה לתכנית בחנה את תפקוד הצמתים תוך התייחסות לתנועה נוצרת ע"י מגורים בלבד. על כן יועצת התנועה ללשכת התכנון בחנה את ההשפעה של נפחי התנועה הצפויים מיעודים שאינם למגורים בתחום הפרויקט על תפקוד הצמתים שנכללו בבדיקה התחבורתית. השימושים הנוספים הצפויים מהפרויקט עבורם נערכה בחינה זו הינם: מבנה ציבור במגרש 303 בשטח עיקרי של 9,500 מ"ר לשימושי הרשות המקומית (עירייה) וכן שטחי מסחר בשטח עיקרי של 500 מ"ר. מבנה ציבור במגרש 301 בשטח עיקרי של 870 מ"ר עבור 4 כיתות גן (עפ"י הפרוגרמה). במגרשי המגורים יועדו 625 מ"ר ל- 5 כיתות גן. בבדיקת יועצת התנועה עודכנה והושלמה

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

טבלת חישוב יצירת הנסיעות ותוספת הנסיעות הנוצרות הוצבו על נפחים שחושבו לצמתים וכללו כבר את הנפחים הנוצרים מן המגורים ותנועות הרקע. נמצא כי מרבית התנועה הנוספת לבדיקה הנוכחית נוצרת ונמשכת ע"י מגרש 303, בו יהיה גם מבנה הציבור וגם המסחר. בהמשך חושב פילוג נפחי התנועה הנוספים משימושי הקרקע שלא חושבו בבדיקה המקורית על בסיס אותן הנחות פילוג. נפחי התנועה הנוספים שחושבו הוצבו על נפחי התנועה בשנת היעד עם הפרויקט כפי שהוצג בבדיקה המקורית.

תוצאות בדיקה זו העלו כי השפעת התוספת הוערכה ביחס לתוצאות הבדיקות של תפקוד הצמתים הכלולים בבה"ת (ללא עריכת בדיקה מחודשת במודל פולוס שמואלי ו-HCS+). מהנ"ל עולה כי מדובר בצמתים המתפקדים ברמת שרות טובה המאפשרת לקלוט את נפחי התנועה הנוספים. בחינת יחסי נפח – קיבולת בבדיקות הצמתים מראים כי קיימת קיבולת פנויה לקליטת הנפחים הנוספים.

כה. לטענה כי יש לתת בבה"ת ביטוי לכך כי כיום חונים ברחוב "העצמאות" תושבים המתגוררים בבתים אשר לא מתוכננים להריסה כחלק מפינוי בינוי, כך גם לגבי השימוש של תושבים החונים במגרשי חניה ציבוריים. יש לקחת בחשבון תוספת חניה עבור 50% מהיחידות הקיימות – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית לא מפחיתה את נתיבי החניה הקיימים על רחוב "העצמאות". התכנית תביא לצמצום מספר הרכבים החונים מעל הקרקע, שכן לתושבים המתגוררים כיום בתוך הפרויקט וחונים כיום ברחובות הסובבים, יוקצו חניות תת קרקעיות.

כו. לטענה כי סעי' 7.1 לבה"ת מציין שהתכנית מציעה שיפור בצומת "העצמאות", "משה דיין" – "סעדון" ע"י תוספת פניות שמאלה ממערב לצפון וממזרח לדרום. פניות אלה קיימות במצב הקיים – **לדחות את ההתנגדות.**

קיים שיפור בצומת בכך שהתכנית מציעה הסדרה של נתיבי פניה יעודיים ממזרח וממערב לדרום ולצפון.

כז. לטענה כי בנספח התנועה, טבלת ביקוש החניה מראה ביקוש של 923 מקומות חניה למגורים ועוד 291 לשב"צ ומסחר סה"כ 1,214 חניות, אך בטבלת חניה המוצעת ניתן מענה רק ליח"ד, כ- 1,000 חניות בלבד – **לקבל את ההתנגדות.** נספח התנועה הינו מנחה, וההוראות המחייבות לעניין היקף החניה הן אלה המופיעות בתקנון התכנית. מכל מקום, יש לעדכן את טבלת החניה בנספח התנועה לעניין חניות למבני הציבור וחניות האורחים, תוך בדיקת היתכנות סכמתית בתיאום עם יועצת התנועה ללשכת התכנון.

כח. לטענה כי בתקנון כתוב 15% חניות אורחים, אך נכון להיום קיימות חניות אשר משמשות את דיירי הרחוב הקיימים ובמסגרת החישובים נחשבו רק חניות עבור הפרויקט – **לדחות את ההתנגדות.**

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הפרויקט מספק את החניות עבור עצמו עפ"י התקן התקף וכן עבור חניות אורחים (שלא נכללות בתקן התקף). התכנית לא פגעה בנתיב החניה לאורך רחוב "העצמאות".

כט. לטענה כי מקומות חניה של האורחים אינם מופיעים בנספח התנועה, וכן יש לסמן מיקומם ולוודא שהפתרון ישים. מיקום חניות האורחים צריך להיות מחוץ למגרש – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה להתנגדויות סעי' 3 כז' לעיל לעניין עדכון טבלת החניה. יצוין כי בשל מורכבות תצורת המגרשים ומגבלות התכנית, חלק מחניות האורחים ניתנו בתחום מגרשי המגורים בתת הקרקע וחלק מחוץ למגרשי המגורים במפלס הקרקע.

ל. לטענה כי יש נגישות דלה לפרויקט, 2 גישות קיימות ו- 2 חדשות. בגישה הדרומית מוצעות פניות ימניות בלבד, הקיבולת בה נמוכה והיא תעמיס גם על מעגל התנועה ברחוב "משה דיין". הגישה מרחוב "ענבר" מאפשרת פניות ימניות בלבד ועמוסה כבר עכשיו. הגישה המתווספת לצומת "בן גוריון"/"משה דיין" הינה צרה ומוגבלת. הגישה מרחוב "ספיר" צרה ועמוסה והיא לא נבחנה בבה"ת למרות שיש בה כשלים בטיחותיים ועומס רב והצומת מנקז אליו כבר היום תנועה מ- 5 בניינים (250 יח"ד) והפרויקט מבקש להוסיף עוד כ- 310 יח"ד שיעברו דרכו. בבה"ת יש התייחסות לחיבור "משה דיין" ו"מנחם בגין" כצומת, אולם בפועל זוהי כיכר. מוצעת נגישות חלופית בחיבור הפרויקט לרחוב העצמאות – **לדחות את ההתנגדות.** הבה"ת נבדקה ע"י יועץ התנועה של לשכת התכנון, לרבות הנגישות המוצעת לתכנית בת כ- 750 יח"ד עם ארבעה חיבורים. ממצאי הבה"ת מעידים על רמת שירות סבירה. ראו מענה להתנגדויות 1 ז' לעניין חיבור הפרויקט לרחוב "העצמאות".

לא. לטענה כי הרחובות בתחום התכנית הם רחובות משולבים. בהתאם להנחיית משרד התחבורה ברחובות משולבים מספר יח"ד לא יהיה יותר מ- 50 יח"ד לכל 100 מ' אורך ולא יותר מאשר 150 יח"ד לאורך הרחוב כולו. במצב המוצע הרחובות מתוכננים כרחובות קונבנציונאליים עם מסלול נסיעה של 6.2 מ' ולצידם מקומות חניה הניצבים לנתיב הנסיעה. כלומר אין זה רחוב משולב בו נעשה שימוש משותף של הולכי הרגל וכלי הרכב. בגב הבניינים מצויות רחובות כיבוי אש ואזורי פריקה וטעינה – כולם על דרך משולבת מה שעלול לגרום לבעיות תנועה ובטיחות – **לקבל את ההתנגדות.**

יעוד הקרקע "רחוב משולב" ישנה סימונו ליעוד "דרך". מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם. בהתאם לאמור לעיל תוסדר הכניסה בתא שטח 604 כך שרוחב הדרך יורחב ב- 2 מ' ביעוד "דרך ו/טיפול נופי" (על חשבון תא שטח 503 ביעוד שצ"פ), וכן יותאמו הצמתים המפורטים להלן להסדרת זכות הדרך: צומת משה דיין ותא שטח 608 בשני צדדיו וצומת משה דיין ותא שטח 609 בצדו הדרומי, מבלי שיחול שינוי בקווי הבניין וזכויות הבניה.

לב. לטענה כי המדרכה המוצעת בצדו הדרום מזרחי של הרחוב הינה מדרכה צרה ברוחב של 1.8 מ', שאינה עונה על הנדרש ועלולה לגרום לבעיות עתידיות אם יעלה הצורך בתמרורים ו/או מתקני שירות עירוניים לאורכה או נטיעות עצים. יש לתכנן את המדרכה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות ערים - **לדחות את ההתנגדות**.
המדרכה הדרום מזרחית, ממערב למגרש 303, מתרחבת ביעוד "דרך מוצעת" ו- "דרך קיימת".

לג. לטענה כי התכנון המוצע פוגע בעיר ובדיירי נווה סביון, מאחר ויוצר חומת מגדלים לאורך רחוב "העצמאות", דבר היוצר כניסה לא נעימה לעיר וכולא את הבתים הבנויים בבניה מרקמית בנווה סביון, במקום בניה מרקמית לאורך רחוב "העצמאות". זה בא לידי ביטוי בהצללות התכנית על סביבתה ובתחושה לא נעימה שיוצר הבינוי. יש להורות על שינוי הבינוי והתאמתו לבינוי הקיים באזור ועל הנמכת הבינויים המוצעים באופן התואם את הבניה המרקמית - **לדחות את ההתנגדות**.
גובה המבנים נבחן הן תכנונית והן כלכלית במטרה להביא למימוש הפרויקט. מעבר לכך, גובה המבנים נבחן ע"י הוועדה ונמצא כי אין בו שינוי מהותי מהמבנים בנווה סביון, אשר חלקם מגיע עד לגובה של 14 קומות. עוד יצוין כי נערכה חשיבה מעמיקה בנושא במסגרת תכנית המתאר לעיר, הנמצאת בשלבי הכנה מתקדמים, והתכנית תואמת בעניין זה לתכנית המתאר. בנוסף, הוועדה המקומית מתכננת אזורי פינוי בינוי נוספים בסביבת אזור רחוב "העצמאות" בגובה דומה.
לעניין הצללות ראה מענה להתנגדויות 3 כ'.

לד. לטענה כי אין לאפשר לוועדה המקומית לשנות את שלבי הביצוע, מאחר והוראה זו סותרת את הקבוע בסעיף 145 (ג) לחוק הקובע כי שינוי שלביות בתכנית הינו באישור מוסד התכנון המוסך לאשר את התכנית. יש להשאיר סמכות זו בידי הוועדה המחוזית – **לדחות את ההתנגדות**.

שלבי ביצוע בתכנית יכולים להיות מנחים, ואזי התכנית עצמה מאפשרת גמישות בעניין זה. ככל ששלבי הביצוע הם מחייבים, ניתן לעשות שימוש בהוראת סעיף 145(ג) לחוק. במקרה זה, נספח שלביות הביצוע, אותו רשאית הוועדה המקומית לשנות, הינו נספח מנחה. המטרה היא להותיר לוועדה המקומית את הגמישות הראויה על מנת מחד לאפשר את מימוש הפרויקט ומנגד להבטיח את צרכי התושבים הקיימים והחדשים.

לה. לטענה כי סעי' 6.19 קובע תוספת יח"ד כסטייה ניכרת, ויש לקבוע גם תוספת קומות כסטייה ניכרת. הבניה המבוקשת בגובה 17 קומות, ואין לאפשר בניה בגובה 22 קומות עפ"י הסמכות לאשר הקלה לגובה – **לדחות את ההתנגדות**.

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הועדה לא רואה לנכון לקבוע בשלב זה את גובה המבנים כסטייה ניכרת. ככל ותוגש בקשה לכך המתנגדים יוכלו להתנגד לתוספת קומות במסגרת הקלה או תכנית.

לו. לטענה כי יש לחייב הקמת מרתפי חניה בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור על מנת למנוע מצב בו ייבנו מוסדות הציבור בלא חניה, מה שעלול להביא לבעיות חניה בסביבה ומטרד לדיירי האזור – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** החניה למבני הציבור המוצעים לרבות מגרש 303, נקבעה כחניה תת קרקעית, יחד עם זאת קובעת הועדה כי תקן החניה יהיה לפי התקן התקף הארצי לעת הוצאת היתר בניה.

לז. לטענה כי אין לאפשר גריסה באתר, העלולה להוות מטרד של ממש לדיירי הבניינים הסמוכים – **לקבל את ההתנגדות.** יוסף להוראות התכנית כי אין לגרוס את פסולת הבניין באתר ההריסה, יש לפנות את פסולת הבניין לתחנת מעבר בה תתבצע פעולת גריסה.

לח. לטענה כי לא ניתן כתב שיפוי לתכנית, דבר החושף את הועדה המקומית לתביעות לפי סעיף 197 לחוק. ידוע כי התכנית פוגעת בערך ביתם של המתנגדים כתוצאה מהגדלת הצפיפות במתחם והבניה הגבוהה. יש להתנות אישור התכנית במתן כתב שיפוי מאת יזם התכנית לוועדה המקומית לפיצוי בגין תביעות לירידת ערך כתוצאה מאישורה – **לדחות את ההתנגדות.** מבלי לחוות דעה על הטענות, יצוין כי לתכנית התקבל כתב שיפוי חתום.

4. התנגדות עמותת "במקום":

א. לטענה כי התכנית לא בחנה את צרכי התושבים הקיימים, לא בוצע מיפוי חברתי "תסקיר השפעה חברתית" המאפשר להעריך את ההשלכות החברתיות של התכנית, מספק מידע לגבי זהות התושבים הקיימים והפרופיל הכלכלי-חברתי שלהם. למיטב ידיעת המתנגדת, ולפי שיחות שנערכו עם תושבים במתחם, רצונותיהם וצרכיהם של הדיירים הקיימים לא נבחנו ולא הובאו בחשבון בעת עריכת התכנית. על כן, ההחלטה להפקדה התקבלה על בסיס תשתית עובדתית לקויה שלא הביאה בחשבון היבטים ואינטרסים רלוונטיים וחשובים, להן השלכות ישירות על סיכוי התכנית להתממש. כלומר, נפל פגם מהותי בהליכי קידומה של התכנית. קיימות תכניות במחוז בהן נערך המיפוי החברתי, כגון תא/ 3980. הסמכות לעריכת מיפוי חברתי כנספח לתכנית מעוגנת בין היתר בסעיפים 8(ב) ו- 62 ב(ד) לחוק התו"ב השתכ"ה 1965, וכן בתקנון התו"ב (היועצות בחבר ועדה וקבלת חו"ד מקצועית ביחס לתכנית), תשס"ג 2003. בנוסף פורסמו הנחיות מקצועיות להכנסת נספח חברתי-קהילתי ע"י צוות משולב של משרדי הממשלה הרלוונטיים וגופים אחרים. לאור זאת יש לדחות את התכנית ולהורות על הכנת תכנית חדשה, שתתבסס על מיפוי חברתי בקרב תושבי המתחם,

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

בהנחיית משרד הרווחה והשירותים החברתיים – **לדחות את ההתנגדות.** השקיפות בתכנון פרויקט פינוי-בינוי כלפי התושבים הקיימים היא רבה ומחייבת, וזאת משום שבמצב הקיים, הלכה למעשה על היזמים להגיע להסכמות וחתימות עימם, שכן בלעדיהם לא ניתן לממש תכנית מסוג זה. ואכן, עפ"י הצהרת היזם בעת הדיון בשמיעת ההתנגדויות, קרוב למחצית מהדיירים הקיימים חתמו מולם על הסכמות (47%) כך שיש להניח כי התכנית זוכה, כבר כיום, להסכמה רחבה יחסית של הדיירים. עוד מציינת הוועדה כי אין חובה משפטית לעריכת מיפוי חברתי והוועדה אינה רואה הכרח בדבר בתכנית זו. על כן, הוועדה לא רואה מקום לדחות את התכנית, מה שעלול בין היתר להביא לתוצאה הפוכה של פגיעה בדיירים הקיימים.

ב. לטענה כי הבינוי המוצע של 17 קומות, לא מתאים לדיירים הקיימים וליכולתם הכלכלית. מגורים ברבי קומות כרוכים בהוצאות שוטפות גבוהות לעומת מגורים בבניה נמוכה, פער שעשוי להביא לתוצאה הרסנית הן לדיירים והן למרחב הציבורי ואף לג'נטריפיקציה מאחר והדיירים יאלצו לעזוב את דירותיהם החדשות, או לחילופין להידרדרות פיזית מהירה של הבניין ולפגיעה סביבתית. למגדלי מגורים נראות ובולטות גבוהות, לרבות המרפסות והגינות התלויות. חלק מההוצאה השוטפת עשוי להיות עבור שכירת חברת ניהול במקום ועד בית בבניין בן 62 דיירים. מה גם, שמנתוני הלמ"ס עולה כי חלק משמעותי מאוכלוסיית היעד שלה (דיירים קיימים) לא יוכלו לשאת לאורך זמן בהוצאות התחזוקה הגבוהות הכרוכות במגורים ב- 17 קומות. אוכלוסיית אור יהודה שייכת לאשכול חברתי-כלכלי 5 (בסולם 1-10), דירוג חברתי-כלכלי של אזור סטטיסטי (א"ס) 4 (שם נמצאת התכנית) הוא 7 (בסולם 1-20) ובהתאמה לדירוג האשכולות החברתיים-כלכליים 3.5 בסולם 1 עד 10. מיפוי חברתי נועד בין היתר גם במטרה למסור לתושבים מידע לגבי אופי הבינוי המוצע ועלויות המגורים בו, ומידע חיוני זה לא היה בידי עורכי התכנית ולפיכך אין בסיס להנחה כי התושבים הקיימים יוכלו לעמוד בתשלומי התחזוקה הגבוהה ואין בסיס להנחה כי ברצונם למכור את הדירות החדשות ולעזוב את השכונה. כמו כן, הגובה המוצע לא תואם את תדריך משרד הבינוי והשיכון לעקרונות לתכנון מותאם יכולת שפורסם ב- 2011, הקובע כי מגדלי מגורים (מעל 14 קומות) מתאימים רק לאוכלוסיית יעד בדירוג 14 ומעלה בסולם 1-20 (לעומת דירוג 7 של אור יהודה), וכי הגובה התואם לאוכלוסיית אור יהודה הינו 8 קומות. כדי לעמוד בעקרונות של תכנון מותאם יכולת יש לשנות את אופי הבינוי המוצע ל- 8 קומות, וגם זאת לאחר עריכת מיפוי חברתי. בנוסף, תדריך ממשלתי לבחינת תכניות לבניה לגובה ע"י מינהל התכנון 2003, קובע קריטריון נוסף של פער חברתי-כלכלי בין הדיירים הוותיקים לתושבים החדשים, שעליו להיות עד שני עשירונים (שני אשכולות בדירוג הלמ"ס), אחרת קיימת סכנה שאחת הקבוצות או שתיהם תיפגע. ניתן להעריך כי הפער המינימלי הצפוי הוא 3.5 עשירונים (תושבים וותיקים 3.5 באשכול חברתי-כלכלי) לעומת 7 ומעלה שמתאים לבניינים בני 17 קומות. – **לדחות את ההתנגדות.** תכנית פינוי-בינוי במהותה מהווה שינוי של אופי הבינוי לגובה, והכנסת אוכלוסייה

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

חדשה לאזור ותיק, במטרה לשדרג אותו ובכך לתרום ולעזור לתושבים הקיימים, שהם לרוב מאוכלוסייה סוציו-אקונומית חלשה יותר. גובה המבנים הינו בין היתר נגזרת של חו"ד כלכליות והוא מתחייב על מנת לממש פרויקט מורכב כפרויקט פינני-בינוי, וזאת בצמוד לבחינה תכנונית של הקמת מבנים בגובה זה, אשר לדעת הוועדה אינם מוגדרים כרבי קומות במחוז ת"א. העצמת הזכויות נדרשת כדי שהפרויקט יוכל להתבצע כולו "על חשבון" היזם, ומבלי שבעלי הזכויות הקיימים במתחם יידרשו לשלם מכיסם (באופן חלקי או מלא) בגינו.

שילוב של אוכלוסייה קיימת ואוכלוסייה חדשה ומגוונת הוא מבורך ומאפשר הטמעת האוכלוסייה הקיימת שלרוב מבודדת מבחינה כלכלית וחברתית, באוכלוסייה חדשה ליצירת גיוון ותחושת חוזק עירונית. לתכנית פינני-בינוי יתרונות רבים, שעולים על חלק מהאילוצים המתחייבים, כדוגמת גובה המבנים אשר אינו מוכר לתושבים הקיימים. מיותר לציין כי הדיירים הקיימים מקבלים תמורה מכובדת, שכנראה, עפ"י הנתונים שהציגה המתנגדת, לא היה ביכולתם להגיע אליה ללא תכנית פינני-בינוי. בכל הנוגע לעלויות התחזוקה, הרי לא מן הנמנע כי בידי הדיירים, בשיתוף פעולה עם הקבלן המבצע, לבחון מנגנון שיסייע בעניין זה, גם מחוץ להוראות התכנית.

ג. לטענה כי הצפיפות המוצעת לא תואמת את הפרופיל החברתי-כלכלי של התושבים הקיימים. הצפיפות המוצעת הממוצעת היא 45.8 יח"ד לדונם נטו, כאשר הצפיפות המינימלית במגרש 105 היא 41 יח"ד לדונם נטו, והצפיפות המקסימלית (מגרש 112,107) היא 52 יח"ד לדונם. לחברי הוועדה המחוזית בעת הדיון להפקדה הוצגה צפיפות של 25 יח"ד לדונם, כלומר ההחלטה להפקדה התקבלה על בסיס תשתית עובדתית לא נכונה. די בכך כדי לחייב בחינה מחודשת של התכנית והצפיפות הקבועה בה - **לדחות את ההתנגדות**.
ראה מענה להתנגדות 3 א'.

ד. לטענה כי בתמ"א 35 נקבע כי הצפיפות המרבית לעיר אור יהודה היא 14 יח"ד לדונם, ובחריגה מכך כאשר האוכלוסייה הצפויה להתגורר בתכנית משתייכת לדירוג סוציו-אקונומי גבוה וקיימים אמצעים מתאימים להבטחת ניהול ואחזקת המגורים לאורך זמן, וכן בתכניות להתחדשות עירונית. אומנם התמ"א מאפשרת לחרוג בצפיפות במקרה של התחדשות עירונית, אך בהוראות התמ"א מגולמים שיקולים חברתיים-כלכליים ליצירת תכנון מותאם יכולת ובשל כך על הוועדה המחוזית לבדוק בתכנית המציעה לחרוג מכפל הצפיפות הקבוע בתמ"א, האם הצפיפות תואמת את הפרופיל החברתי-כלכלי של אוכלוסיית היעד ולתת לזה מקום מרכזי בהחלטתה. במקרה זה הצפיפות המוצעת גבוהה פי 6.5 מהצפיפות המינימום שקבעה תמ"א 35 ופי 3.3 בקירוב מכפל הצפיפות – **לדחות את ההתנגדות**.

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

כאמור בהתנגדות, תמ"א 35 מאפשרת חריגה מהצפיפות הקבועה בה במקרה של תכנית פינוי בינוי, וזאת מתוך הבנה כי פרויקט פינוי בינוי הינו מורכב ותלוי בגורמים רבים, בין היתר בצורך כלכלי למימוש הפרויקט.

ה. לטענה כי במכפיל שמאי היזם המכפיל הגבוה בפינוי בינוי 1:5.8 נקבע על בסיס תשתית לקויה, מאחר והמכפיל אושר על בסיס ההנחה שהדיירים הקיימים יקבלו דירות תמורה גדולות ששטחן 115 מ"ר בממוצע. אלא ששמאי הוועדה המחוזית ציין בדיון כי קיים פער משמעותי בין שטח הדירות הקיימות המיועדות להריסה, לפי נתוני המדידות בחו"ד שמאית התכנית, לבין שטח המפורט בהיתרי הבניה. בחו"ד קבע שמאי הוועדה כי עפ"י ההיתרים שטח דירה ממוצע הינו 79 מ"ר כולל השטחים המשותפים, כלומר ללא שטחים משותפים השטח נאמד בכ- 75 מ"ר ממוצע לדירה. בתוספת 25 מ"ר לדירת התמורה מתקבל 100 מ"ר. לעומת זאת, בחו"ד שמאית התכנית הוצג כי שטח דירת התמורה (פלדלת: שטח הדירה כולל ממ"ד, ללא מרפסות) יהיה 115 מ"ר, זאת מכיוון שלטענת העירייה בוצעו הרחבות דיור עד לשטח ממוצע של 90 מ"ר לדירה, ויש לראות אותן כאילו בוצעו באופן חוקי אף אם לא נמצא להם היתר.

חישוב שמאית התכנית המבוסס על שטחי בניה ללא היתר, סותר תקן 21 שקובע כי מספר הדירות הקיימות ושטחן יהיה מבוסס על היתרי בניה, וכי בחישוב התמורה לדיירים הקיימים יובאו בחשבון רק שטחים שנבנו כדין. בנוסף, בחו"ד שמאית התכנית קיימת אי התאמה מאחר ושטח דירת התמורה חושבה במקום אחד לפי 115 מ"ר ובמקום אחר לפי 122.88 מ"ר המבוסס על תוספת זכויות בניה מאושרות שלא נוצלו, מה שמנפח באופן מלאכותי את שטחן של דירות התמורה, בהיקף כולל של 1,547 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר לכל יח"ד. חישוב שטח ממוצע של דירת תמורה לפי 122.88 מ"ר סותר את תקן שמאי 21 הקובע כי שטח דירת תמורה יהיה גדול ב- 25 מ"ר משטח הדירה הקיימת המיועדת להריסה - **לדחות את ההתנגדות.** ראה סעי' 3 ז' במענה התנגדויות.

ו. לטענה כי חו"ד שמאית התכנית מבוססת על הנחות שאינן נכונות עובדתית, השמאית מציגה הוצאה של דמי שכירות בסך 4,032,000 ₪ עבור 31 משפחות למשך תקופת בניה של 3 שנים, אך עפ"י נספח השלכיות מדובר בתכנית במתכונת של בינוי-פינוי-בינוי. שמאי הוועדה קבע בחו"ד כי שמאית התכנית הביאה בחשבון הוצאות לא קיימות בגין דמי שכירות, ובאופן זה נופח באופן מלאכותי סעיף עלויות היזם, כדי להצדיק מתן זכויות נוספות והגדלת מספר יח"ד – **לדחות את ההתנגדות.** ראה סעי' 3 ו' במענה התנגדויות.

ז. לטענה כי שמאי הוועדה הצביע בחו"ד על בעיות נוספות בחו"ד שמאית התכנית שניפחו עלויות היזם - עלויות בניה עלית חושבה לפי 4,150 ₪ למ"ר כאשר עפ"י מחירון דקל המחיר הינו נמוך מ- 4,000 ₪, עלות פיתוח חצר חושבה לפי 310 ₪ למ"ר בעוד שהעלות לפי מחירון דקל היא 150 ₪ למ"ר – **לדחות את ההתנגדות.**

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

ראה סעי' 3 ב' במענה התנגדויות.

ח. לטענה כי חו"ד שמאית התכנית הביאה בחשבון עלות תכנון ויועצים בהיקף של 20,000 ₪ ליח"ד, בעוד שלפי שמאי הוועדה המחוזית העלות הסבירה היא 12,000 עד 15,000 ליח"ד – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה סעי' 3 ג' במענה התנגדויות.

ט. לטענה כי מס הרכישה חושב לפי 6% בעוד שלפי שמאי הוועדה המחוזית יש להביא בחשבון 5% – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה סעי' 3 ד' במענה התנגדויות.

י. לטענה כי חו"ד שמאית התכנית הביאה בחשבון עלויות בלתי צפויות מראש (ב.צ.מ) בשיעור של 6.5% מעלות הבנייה הישירה, בעוד ששמאי הוועדה המחוזית קבע כי יש להביא בחשבון ב.צ.מ בהיקף של 5% לכל היותר – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה סעי' 3 ה' במענה התנגדויות.

יא. לטענה כי תכניות פינוי-בינוי אחרות במרחב הסמוך אושרו מכפילים נמוכים משמעותית מאשר בתכנית שבנדון: תכנית יד/ 6185 ביהוד - מכפיל 1:3.2 ובחישוב עם יחידות דיור מוגן 1:3.8, תכנית מאא/ 234 באזור מכפיל 1:3.75, לעומת 1:5.8 בתכנית זו. יתר על כן, המכפיל המוצע לא עולה בקנה אחד עם הנחיות משרד הבינוי והשיכון לתכניות פינוי-בינוי, הקובע כי בפרויקט פינוי-בינוי שאינו מחייב בהיטלי השבחה, אשר מחיר המכירה הממוצע בו למ"ר הוא 15,000 ₪, המכפיל המינימלי הנדרש הוא 1:3. לפי שמאית התכנית מחיר למ"ר ממוצע הוא 15,214 ₪ והפרויקט יהיה פטור מהיטלי השבחה. בנתונים אלה ולפי ההנחות, המכפיל הנדרש לכדאיות כלכלית הוא 1:3, לעומת מכפיל גבוה של 1:5.8 הנדרש כאשר מחיר המכירה למ"ר נמוך מ- 8,000 ₪, שאינו ראלי לאור יהודה. מכפיל ראלי של 1:4 (512 יח"ד) ייצור תכנון טוב יותר ויאפשר לבנות את מרבית הדירות בבניה מרקמית, שתתאם את היכולת הכלכלית של אוכלוסיית היעד – **לדחות את ההתנגדות.**

בבדיקת השמאי המייעץ הנכנס נקבע כי בחינת פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית אומנם יכולה לשמש כאינדיקציה או בקרה כללית בלבד, אך אינה יכולה להחליף בדיקה כלכלית פרטנית ביחס למתחם ספציפי ולתכנון מוצע ספציפי. קל וחומר כאשר המקרים לדוגמא המוזכרים בסעיפים הינם ממרקמים אורבאניים שונים (מישובים אחרים כגון יהוד), מתקופות שונות (חלקם אושרו בשנים 2007-2009) ומאפייני תכנון שונים. גם טבלה מס' 3 של משרד הבינוי והשיכון אומנם יכולה לשמש כאינדיקציה או בקרה כללית בלבד, אך אינה יכולה להחליף בדיקה כלכלית פרטנית ביחס למתחם ותכנון ספציפיים. זאת ועוד, טבלה מס' 3 קובעת "מכפיל ציפוף מינימלי" ולא מכפיל מקסימלי.

**מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

יש להדגיש כי השמאי המייעץ הקודם לא קיבל את מלוא העמדות המקצועיות של שמאית התכנית ושיקלל בחישובים הכלכליים שערך את הערכים הסבירים לפי שיקול דעתו המקצועי והדברים עברו בקרה נוספת על ידי השמאי המייעץ הנכנס, כפי שפורט במענה להתנגדויות בסעיף 3. כפי שצוין דלעיל, הערכים שנלקחו בחשבון בחוות הדעת השמאי המייעץ הינם בגבולות הסביר. ביחס לערכים אלו, התקבל רווח יזמי של 26.4% מהעלויות בפרויקט, בעוד שעל פי תקן 21 הרווח היזמי הדרוש בשלב הכנת התכנית הינו 25%-30% מהעלויות.

יב. לטענה כי התכנית מציעה תכנון של דגם יחיד של רבי קומות, בני 17 קומות ובכל אחד מהם 62 יח"ד, ללא עירוב שימושים וללא מגוון פתרונות אדריכליים ועיצוביים, המאפיין מרחב עירוני חיוני ומתפקד. הצורך בגיוון עיצובי נובע גם מהפרופיל החברתי-כלכלי של הדיירים הקיימים ואפשר להם פתרון מגורים בתכנון מותאם יכולת. מה גם כי הגובה האחיד המוצע יוצר בניה החורגת מאופי הבינוי הקיים בסביבה ויוצר קו רקיע חדש, כאשר שכונת נווה סביון הסמוכה מאופיינת במבני מגורים בני 14 קומות לצד מבני מגורים בני 5-2 קומות. בנייה מרקמית, בגובה 5-9 קומות (כולל קומת קרקע) בשילוב עם מספר מצומצם של רבי קומות, יאפשר פתרונות דיור לאוכלוסייה מרקע חברי-כלכלי מגוון, ומבחינה עיצובית יאפשר השתלבות טובה יותר של הבינוי במרקם הקיים ברחוב "העצמאות" ובסביבתו. בניה משולבת כאמור תאפשר לבנות את כל יח"ד המוצעות (744) בלי להגדיל שטח המגרשים במגורים ד', וכמובן הדבר יתאפשר אם מספר יח"ד יוקטן. גם בתדריך מנהל התכנון לבחינת תכניות לבניה לגובה הודגשו היתרונות בשילוב מספר קטן של רבי קומות עם בניה מרקמית נמוכה יותר עם דופן רחוב מוגדרת תוך הקטנת תכסית ופינוי שטח קרקע לציבור. – **לדחות את ההתנגדות.** הבינוי המוצע הומלץ ע"י הועדה המקומית ובשיקול דעתה לגבי אופי הרחוב הרצוי והוא מקובל על הוועדה המחוזית. בנוסף, הבינוי הוא נגזרת של מספר יח"ד ומגבלות תצורת המגרש. לעניין גובה המבנים והתאמתם לאוכלוסייה הקיימת ראה מענה להתנגדויות 4 ב'.

יג. לטענה כי בפרוגרמה אוכלוסיית היעד של התכנית היא 2,380 תושבים, לפי גודל משק בית ממוצע של 3.2 נפשות, אולם בנספח המים והביוב נקבעה אוכלוסייה של 2,753 תושבים, לפי גודל משק בית ממוצע של 3.7 נפשות, כלומר 373 תושבים יותר מכפי שמניחה הפרוגרמה. לפי נתוני הלמ"ס, גודל משק בית ממוצע בא"ס 4 באור יהודה הוא 3.2, ואולם התכנית מציעה דירות בשטח עיקרי ממוצע של 124 מ"ר, לאור זאת ניתן להניח כי מספר הנפשות הממוצע במגדלי המגורים יהיה גדול מהקיים כיום, ולכן הנחת היסוד של עורך נספח המים וביוב של התכנית, של ממוצע משק בית 3.7, נכונה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה סעי' 3 טו' במענה להתנגדויות לעניין גודל משק בית ממוצע. מסמכי התכנית, לרבות נספח המים והביוב, יתוקנו בהתאם לגודל משק בית ממוצע של 3.2 נפשות.

יד. מאחר והפרוגרמה מבוססת על צפי אוכלוסייה קטן, הפתרונות שמציעה התכנית מספקים מענה חלקי בלבד לצרכים הנובעים ממנה. סך שטחי השצ"פ בתכנית לפי ממוצע משק בית של 3.7 כפי שמנחה נספח המים והביוב, מקצה כ- 2.5 מ"ר לנפש, לעומת התדריך הממשלתי בתכניות התחדשות עירונית נדרשת הקצאה מינימלית של 5 מ"ר לנפש ברמה השכונתית. גם בצפי אוכלוסייה לפי משק בית 3.2 מדובר בהקצאה נמוכה של 2.9 מ"ר לנפש – **לדחות את ההתנגדות.** ראה מענה סעי' 3 יז' לעניין הקצאת שצ"פ בתכנית בינוי-פינוי, כאמור במענה על פי גודל בית ממוצע של 3.2 נפשות.

טו. הפרוגרמה לא מתייחסת לשצ"פ קיים מחוץ לגבולות התכנית, לא כוללת ניתוח כמותי ואיכותי שלו ואינה מתייחסת למרחקי ההליכה מתחום התכנית אליהם. לאור זאת ניתן להסיק שהפרוגרמה מניחה שהמענה לצרכי התושבים לשצ"פ שכונתי ימצא בתחומה, אך כאמור בטענה קודמת, בבחינה כמותית התכנית לא מספקת את הפתרונות הנדרשים - **לדחות את ההתנגדות.** בפרוגרמה לא נבדקו השצ"פים הקיימים בסביבת הפרויקט, אך ניתן להניח כי מאחר ומדובר באזור עירוני חי עם אוכלוסייה קיימת, קיימים שצ"פים שכונתיים סמוכים, וכי התושבים הקיימים והחדשים של התכנית ישתמשו גם בשצ"פים אלה.

טז. לטענה כי התכנית מפצלת את שטחי השצ"פ ל- 4 מגרשים נפרדים (מגרשים 501, 502, 503, 504) המנותקים זה מזה, וכך אובדת היכולת לנצל את גורם הגודל ע"י איגום שטחי השצ"פ. מסמכי התכנית לא מפרטים את גודל מגרשי השצ"פ, וכמה ממגרשי השצ"פ (501, 502) מורכבים מכמה מצולעים נפרדים, המאפשרים גינת כיס אך אין בכך ניצול אפקטיבי של השטח, והם כוללים גם רצועה ירוקה ברוחב של כ- 3 מ' לאורך דרך "העצמאות" שלא תומכת בפונקציות האופייניות לשצ"פ, למעט נטיעת עצים. לפי תדריך המשרד להגנה"ס רוחב מינימלי של שצ"פ שכונתי צריך להיות 20 מ' בצורה גיאומטרית מומלצת מלבנית או אליפטית. בתכנית רק 4 שצ"פים מתוך 11 מאופיינים בחזית ברוחב 20 מ' ויותר ובכל האחרים רוחב חזית קטן מ- 20 מ'. בנוסף, לא ניתן לראות בשצ"פ במגרשים הנפרדים כשצ"פ נורמטיבי, שניתן להביא במסגרת המכסות הנדרשות לפי התדריך הממשלתי. גם השצ"פ לאורך רחוב "העצמאות" אינו שצ"פ נורמטיבי ואין להביאו בחשבון במכסת השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, כלומר אם מחסירים את שטח הרצועה הירוקה של כ- 1,700 מ"ר התוצאה היא כי סך שטחי השצ"פ הוא לכל היותר כ- 5,300 מ"ר ולא 6,900 מ"ר כפי שצוין בהוראות, ולפיכך הקצאת השצ"פ השכונתי היא כ- 1.9 מ"ר לנפש (לפי משק בית של 3.5) או כ- 2.2 (לפי משק בית של 3.2) – **לדחות את ההתנגדות.** ראה סעי' 3 יז' במענה להתנגדויות לעניין הקצאת שצ"פ בתכנית מסוג פינוי בינוי.

**מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

יז. לטענה כי אף אחד ממגרשי השצ"פ לא עומד בדרישות המינימום של התדריך הממשלתי בכל הנוגע לשטחו של שצ"פ שכונתי (פארק שכונתי בגודל 5 ד' או גן פנים-שכונתי בשטח של 2 ד' ומעלה). גם במקום בו הועדה המחוזית מוצאת לנכון לסטות מהנחיות התדריך הממשלתי, שאושר בהחלטת ממשלה ומעמדו הוא כשל הנחיה מנהלית בעלת תוקף רב במיוחד שכל סטייה ממנה דורש הנמקה, הרי שהיקף החריגה חייב לעמוד במבחני המידתיות והסבירות – **לדחות את ההתנגדות**.
ראה סעי' 3 יז' במענה להתנגדויות לעניין הקצאת שצ"פ בתכנית מסוג פינוי בינוי. כאמור, לוועדה המחוזית קיימת הסמכות לסטות מתדריך ממשלתי מנחה, וזאת לאחר בחינה ושיקול דעת הועדה בנושא. הוועדה שבה ומציינת את מאפייני תכנית זו, לרבות הזכויות הנדרשות לצורך הפיכתה לכלכלית והעובדה כי היא משתרעת על מגרש לא רגולרי.

יח. לטענה כי בטבלה שצורפה לפרוגרמה למבני ציבור, של מנהלת אגף החינוך באור יהודה, קיימים אי דיוקים. על פי הטבלה קבע עורך הפרוגרמה כי אין צורך בתוספת ביי"ס יסודי, וכי יש מקום לעוד כ- 43 כיתות לימוד בבי"ס קיימים, ולכ- 35 ילדים בגני ילדים. בדיקת הנתונים בטבלת מנהלת אגף החינוך מצביעה על אי דיוקים: בתי ספר "אור חנה" ניתן לקלוט 63 תלמידים ולא 86, בבי"ס "אלונים" קיימות 9 כיתות ולא 18 וחלקן בחינוך מיוחד, כלומר ניתן לקלוט בו 66 תלמידים ולא 485, ולגבי גן ילדים "רבקה" שהינו גן בחינוך מיוחד, לומדים כיום 24 ילדים, אך כגן לחינוך מיוחד לא ניתן לקלוט יותר מ- 12 ילדים. מכאן עולות בעיות שנפלו בפרוגרמה ונדרש לבחון אותה בקפידה כדי להבטיח מענה הן למבני הציבור והן לשצ"פ. צמצום במס' יח"ד יאפשר לספק פתרונות פרוגרמתיים טובים יותר – **לדחות את ההתנגדות**.
עפ"י הצהרת הועדה המקומית, הנתונים הכלולים בטבלה של מנהלת אגף החינוך באור יהודה התבססו על הנתונים שהיו נכונים בזמן הכנתה, שנת הלימודים תשע"ה. מספרי התלמידים בבתי הספר משתנים כל שנה בהתאם לרישום, עזיבה, שיבוץ כיתות חינוך מיוחד, קליטה של תושבים חדשים וכדומה. כך שלא נכון לציין שהנתונים אינם נכונים, אלא הם מדויקים למועד הכנתם. השינויים שהתרחשו בשנת תשע"ו אינם משנים את העובדה שבתי הספר באזור יכולים לאכלס את כל תוספת התלמידים כפי שתוכנן ונמסר ע"י הועדה המקומית.
יש להדגיש כי נערכה פרוגרמה כוללת לעיר במסגרת תכנית המתאר המתוכננת, הכוללת בין היתר שטח עודף למבנה ציבור בבי"ס "פרקאוף" לשעבר, ראה מענה סעי' 3 טז' ו- 3 יח' להתנגדויות.

5. התנגדות מר סמימי רבין, ע"י עו"ד עופרה בן חמו:

א. לטענה כי המתנגד הוא בעל זכויות בתחום התכנית, בעל קיוסק בשטח של 119 מ"ר, בגוש 7217 חלקה 54 ברחוב העצמאות 35 אור יהודה, אך כי לא נמסרה לו כל הודעה כבעל

זכויות וככל הידוע לו לא הוצב שלט באתר בליווי תצהיר כמתחייב על פי דין – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית פורסמה כדין. בתכנית זו לא נדרש על פי דין לשלוח הודעה אישית לבעלי הזכויות.

ב. לטענה כי בתכנית ומסמכיה יש התעלמות מוחלטת מהנכס הנ"ל, המהווה מבנה המשמש כיום כקיוסק. המבנה קיים מזה שנים רבות. התעלמות זו פוגעת בזכות הקניינית של המתנגד. ההתנגדות אינה לתכנית עצמה אלא להתעלמות התוכנית מהנכס – **לדחות את ההתנגדות.**

שטח המתנגד לא הוכנס לשקלול הכדאיות הכלכלית של התכנית, בשים לב כי השטח הנ"ל בבעלות רשות הפיתוח. בבדיקתו של השמאי המייעץ הנכנס עולה כי מבחינה מהותית אין ברכיב זה בכדי לשנות באופן קרדינאלי את המסקנות של שמאית התכנית ושל השמאי המייעץ הקודם, הואיל וגם אם נניח והמתנגדים יקבלו שטחי תמורה בגין אחזקתם, הנ"ל צפוי להשפיע באופן די שולי על המסקנה הכוללת של האומדנא כפי שהתקבלה בבדיקה הכלכלית שיצאה תחת ידה של שמאית התכנית ושל השמאי המייעץ הקודם.

הועדה מוסיפה כי אין התכנית כוללת איחוד וחלוקה, אלא הדבר יעשה בתכנית איחוד וחלוקה נפרדת כתנאי להיתר בניה.

6. התנגדות מר יהושע שלמה, ע"י עו"ד משה י' קמר :

א. לטענה כי המתנגד הוא בעל זכויות במבנה בגוש 7217 חלקה 3, בו נכס בן שתי קומות משנות ה-80. בקומה השנייה המתנגד מנהל מספרה המפרנסת את משפחתו ובקומת הקרקע משכיר מספר חנויות. המבנה מסומן בתכנית להריסה לצורך הרחבת רחוב "העצמאות" ו"משה דיין". בתכנית מוצע כי במגרש 303 יוקם מבנה משולב למסחר בקומת הקרקע ולמבנה ציבור בקומות שמעל. עוד נקבע כי בסעיף 6.11.1 "תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בסמכות מקומית". כמו כן נקבע בתכנית בסעיף 6.11.4 כי "לא יצא היתר בניה לתכנית זו, למעט היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר הגשת התכניות הבאות למתחם אחד שלם ואישור הועדה המקומית". סעיף 6.16 הפקעות לצרכי ציבור: "השטחים הציבוריים יופרשו במסגרת האיחוד והחלוקה ויירשמו על שם הועדה המקומית". בחו"ד הכלכלית לתכנית וחו"ד השמאי לוועדה המחוזית, עולה כי השטחים הבנויים בחלקה 3 כלל לא הובאו בחשבון בתחשיב הכלכלי, תוך התעלמות מזכויותיו במקרקעין ובמבנה. יש לקבוע הוראה מפורשת כי בתכנית איחוד וחלוקה בסמכות מקומית ייכלל שטח החלקה בו מבנה המתנגד, תוך שהובא בחשבון הזכויות שלו במקרקעין, במצב הנכנס והיוצא – **לדחות את ההתנגדות.**

שטח המתנגד לא הוכנס לשקלול הכדאיות הכלכלית של התכנית, בשים לב כי השטח הנ"ל בבעלות המועצה המקומית. ראה סעי' 5 ב' להתנגדויות לעניין בדיקת השמאי המייעץ הנכנס והכנת תכנית איחוד וחלוקה כתנאי להיתר בניה.

ב. לטענה כי מאחר ובדו"ח לא הובא בחשבון נכס המתנגד, הייתה הקצאה חסרה של שטחים מסחריים במתחם החדש, בהיקף של 500 מ"ר בניה למסחר. יש להגדיל זכויות הבניה למסחר, מאחר והיקף מופחת זה לא יאפשר תרומה ראויה בעד השטח שיילקח למתנגד לצרכי ציבור. העדר תרומה שכזו תיצור תמריץ שלילי של המתנגד לפנות את הנכס, וכך תימנע או תידחה ההרחבה המתוכננת של הכביש – **לדחות את**

ההתנגדות.

ראה סעי' 5 ב' במענה להתנגדויות. הוועדה מוסיפה כי השטחים המסחריים הכלולים במצב המוצע – מבחינת היקפם והשימושים המותרים – הינם פועל של התכנון הנכון לשטח.

ג. לטענה כי המתנגד מנהל בנכס מספרה, ומשכיר מספר חנויות לצורך עסקים שונים. על כן יש להרחיב את השימושים המסחריים האפשריים בתא שטח 303, כך שיכללו את כלל השימושים המסחריים המקובלים – **לדחות את ההתנגדות.**

מבנה הציבור במגרש 303 הוא בעיקרו לשימוש משרדי העירייה. הוועדה קבעה כי המסחר בקומת הקרקע יהיה מסחר נלווה לשימושים אלה, כלומר מסחר אשר ישרת את באי המקום (ראה סעי' 1 ד' במענה להתנגדויות), על כן אין הוועדה רואה לנכון לקבוע שימוש של מספרה כשימוש נלווה למשרדי העירייה או להרחיב את קשת השימושים כמבוקש.

ד. לטענה כי יש לקבוע בתכנית שלא ניתן יהיה להוציא היתר בניה להריסת מבנה המתנגד כל עוד לא ניתן טופס 4 למבנה המסחרי שיוקצה – **לדחות את ההתנגדות.** הוראות התכנית לעניין השלבויות מבוססות על שלבים תכנוניים ולא דווקא כדי להבטיח הסדרה קניינית – הסכמית בין היזם לבין בעלי הזכויות במתחם, שכן נושא זה נתון להסדרה נפקדת ביניהם. עפ"י נספח שלבויות הבינוי המנחה, הריסת מבנה המתנגד היא לאחר הקמת מבנה הציבור לשימושי העירייה בתא שטח 303. מדובר בנספח שלבויות מנחה במטרה להשאיר גמישות לשיקול הוועדה המקומית, בין היתר לעניין בבניית מבנה הציבור בתא שטח 303.

7. התנגדות אהובה פירי, רחוב העצמאות 39 אור יהודה :

יצוין כי ההתנגדות לא התקבלה במשרדי הוועדה המחוזית, והוצגה לראשונה בעת הדיון להתנגדויות באמצעות נציגי הוועדה המקומית. ההתייחסות לאמור במסמך הינה מבלי להעניק לו מעמד של "התנגדות".

א. לטענה כי המתנגדת שמעה על פעולות לשינוי הסביבה ע"י קבלנים או בעלי עסקים, שטובתם הכספית היא יחידה, ואין היא יודעת כיצד נבחרו ומה מניעיהם. האם השיפור של אותם בעלי עסקים ושל חלק מהתושבים שהשיפור המבני חשוב להם יותר מאיכות החיים האמיתית, יגבר השיקול מאנשים כדוגמת המתנגדת, שלא מעוניינים בהריסת המקום והפיכתו למודרני יותר. התכנית תפגע באיכות החיים והשקט הנפשי אליו תרגלה המתנגדת, כאשר תהיה כחלק ממספר רב של דיירים הצפויים בניהם. המתנגדת רואה באישור התכנית כפייה בוטה עליה ועל דיירים הדומים לה, וזאת באופן לא הוגן ומנוגד לכל דין של חירות האדם בעסקו ובהמשך

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

חיו, כפי שרכש וכך ציפה שאלה לא ישונו, אלא ע"י החלטתו החופשית – **לדחות את ההתנגדות.**

תכנית זו הוגשה על ידי הוועדה המקומית. ניתן להניח כי עמדתם של הדיירים בתחום הפרויקט לגבי התכנית אינה אחידה, וכי חלקם מעוניינים בה וחלקם (כדוגמת המתנגדת) אינם מעוניינים בה, וזאת כל דייר מטעמיו הוא (ולו בשלב הנוכחי). הוועדה המחוזית, אשר מבקשת לבחון את הדברים מתוך מבט ציבורי רחב, סבורה כי התכנית הינה תכנית חשובה וראויה, אשר נכון לקדמה, מתוך יכולה לחולל שינוי באזור התכנית ולהביא להתחדשות עירונית. מכל מקום, מימושה של התכנית מחייב הסכמות של בעלי הזכויות, בהתאם לכל דין.

ב. לטענה כי אישור התכנית תביא על המתנגדת נטל כספי רב, שכן עד כה שילמה דמי וועד בית סמליים ולאחר מגורים במבנה החדש תאלץ לשלם דמי וועד בית הגבוהים בעשרות אחוזים יותר – **לדחות את ההתנגדות.**
ראה מענה להתנגדויות ב'4.

8. **כללי:**

א. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להוראות תמ"א 4/2 לעניין שימושים מותרים בתחום מ"מ 2. בהתאם לכך, השימושים במבנה הציבור בתא שטח 303 יהיו כמפורט להלן: משרדי עירייה, בתי תרבות סגורים (אולמות תרבות), ספריות, מרפאות, מוסדות ספורט וביטחון. (לא יתאפשרו שימושים רגישים כגון: בתי תרבות במתקנים פתוחים, בתי ספר, בתי חולים).

ב. סעיף 4.8.1(ח) בהוראות – יובהר כי שימושי המסחר מוגבלים להיקף של 500 מ"ר, כאמור בסעיף 4.8.2(ג).

ג. טבלה 5 הערה ב' בהוראות – יובהר כי ניוד שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח מותנה בהסכמת בעלי הזכויות, ולא יהווה שינוי לתכנית.

ד. תתוקן טבלה 5 הערה 3 בהוראות לעניין פיזור יח"ד קטנות, בהתאם לסעיף 4.1.2(א)(א) בהוראות.

ה. יתוקן סעיף 6.7 ב' בהוראות כך שלא יינתן היתר בניה בתחום התכנית לפני הכנת תכנית ביוב כחוק ו/או הצגת פתרון התחברות למערכת הקיימת בכפוף לאישור משרד הבריאות.

ו. סעיף 6.9 לעניין עמדת משרד הביטחון יתוקן בתיאום עם לשכת התכנון.

ז. ימחק סעיף 6.10 בהוראות ויקבע במקומו כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הגשת נספח מים וביוב למשרד הבריאות אחרי תיאומים עם תאגיד מי שיקמה. הנספח יכלול:

(א) פרשה טכנית המסבירה את התכנית.

(ב) פריסת קווים ראשית.

**מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

- (ג) עמידה של מערכת המים והביוב הקיימת בעומס עקב תוספת יח"ד לתכנית.
(ד) עמידת התכנית בתכנית האב הקיימת לנושאים הנ"ל.
ח. 6.11 – יובהר כי הכנת תכנית הרישום תהיה תוך 8 חודשים מיום תחילתה של תכנית איחוד וחלוקה.
ט. יתוקן סעי' 6.12 בהוראות כך שבמידה שיוכח שאין אפשרות הנדסית למקם חדר השנאים בתת הקרקע, יידרש אישור הוועדה המקומית למיקומו בעל הקרקע, בתחום דרך או בשצ"פ.
י. 6.13(ג) – יובהר כי מתן פתרון חנייה למגרש מגורים במגרש סמוך הינו בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה ובכפוף לכל דין.
יא. יוסר סעיף 7.1.3 (1) מהוראות. פירוט הקמת שטחי הציבור מפורט בנספח שלביות הבינוי.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

הערה מזכירותית: מסמכים מתוקנים יש להעביר ללשכת התכנון בתוך 45 יום מקבלת ההחלטה לידכם.

6. תוכנית - 552-0273292 : מאא/254- תכנית מתאר מקומית למפלס הגג

בפני ועדת המשנה להתנגדויות הוצגה התכנית.
בהתאם להוראות סעיף 108 (ג') לחוק התכנון והבניה, מאחר וחלפו 30 יום מתום המועד להגשת התנגדויות, ולא הוגשו התנגדויות, אושרה התכנית.

הערה מזכירותית: מסמכי התכנית יש להגיש תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה לידכם.

מרחב תכנון מקומי תל אביב

7. תוכנית - 507-0174052 : עמק ברכה צפון - תא/4007

לשוב ולדון בדיון פנימי.

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

8. תוכנית - 553-0198077 : שכונת שתיל רמת השרון

מסמך החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1210
שהתקיימה בתאריך 4.1.16 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

יו"ר הועדה הציגה בפני חברי הוועדה את מכתבה של הגב' שירה אבין, ראשת העיר רמת השרון בפועל, וכן את מכתבו של עו"ד וילצ'יק בשם תושבי רחובות "בוסתנאי" ו"ז'בוטינסקי" המתנגדים לתכנית, בבקשה לדחות את הדיון בשמיעת התנגדויות הקבוע ליום 11.1.16 לאחר ה-26 בינואר, בנימוקים המפורטים במכתבים הנ"ל.

בהתייחס לבקשות הללו אין הועדה רואה לנכון לדחות את מועד הדיון בהתנגדויות, שכן היא אשר מוסמכת להכריע בהתנגדויות.

תשובה מפורטת בעניין זה תישלח לפונים.

מרחב תכנון מקומי תל אביב

9. תוכנית - 507-0238147 : תא/3833 - מגורי הנחלה

לאור בקשת יזמי התכנית הועדה מחליטה לתקן את ההחלטה למתן תוקף מיום 26.10.15 כדלקמן:

1. נוסחו של סעיף 6.6 ה' בהוראות התכנית המופקדת ישונה כדלהלן: אישור היחידה לאיכות סביבה בעיריית תל אביב-יפו כי התנאים הסביבתיים מאפשרים מגורים.
2. סעיף 1.4 בהחלטה למתן תוקף ישונה, כך שלא תהיה הגבלה בהיקף השטח שניתן להמיר מעיקרי לשירות. יובהר כי לא יותר לנייד זכויות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

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

מזכיר הועדה

יו"ר הועדה