

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

תת 2015-5254

<b>בהשתתפות:</b>	גב' גילה אורון	יו"ר הוועדה המחוזית	- יו"ר
	גב' נעמי אנגיל	מתכנתת המחוז	- חברה
	מר אלעד פנחס	נציג המשרד להגנת הסביבה	- חבר

<b>בנוכחות:</b>	עו"ד אורי קידר	- יועץ משפטי לוועדה המחוזית
	גב' רחל דוד	- ממונה ועדות

**תקציר סעיפים**

1. אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' מישיבה מס' 1194 מיום 8.6.15.
2. בקשה - 7 / 87 / 3810 : בקשה להיתר בניה - רובע 4- רח' מוסנזון בן ציון 3 ת"א
3. בקשה - 7 / 87 / 3811 : בקשה להיתר בניה - רובע 3- רח' הירקון 276 ת"א
4. תוכנית - 502-0147678 : בי/1/474 פינוי בינוי רוטשילד 2
5. תוכנית - בי/ 577 : תוספת שימושים וזכויות במבנים יבילים בשטחים ציבוריים, ללא פגיעה בשימוש הראשי
6. תוכנית - 506-0213470 : רג/ג/340/52 מבנים ומוסדות ציבור
7. תוכנית - 501-0109439 : רחוב ברוך הירש 23 בני ברק בב/829

1. **אישור פרוטוקולים ועדת משנה ב' מישיבה מס' 1194 מיום 8.6.15.**  
**הוחלט:** לאשר פרוטוקול ועדת משנה ב' מישיבה מס' 1194 מיום 8.6.15

**מרחב תכנון מקומי תל אביב**

2. **בקשה - 7 / 87 / 3810 : בקשה להיתר בניה - רובע 4- רח' מוסנזון בן ציון 3 ת"א**

הבקשה להיתר נדונה בוועדת המשנה להתנגדויות, לפי סעיף 97 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, לאור תכנית תא/3616/א שהוחלט לאשרה ביום 7.4.2014 ואשר תלויה ועומדת בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית.

לבקשה הוגשה התנגדות שאינה עוסקת בנושאים שבסמכות הוועדה לפי סעיף 97 (ב) (1) אולם בהתייחס להתנגדות שהוגשה, הוועדה סבורה כי הבקשה שומרת על מרחק מספק מבית המתנגד.

ועדת המשנה בחנה את הבקשה להיתר בהתאמה לתכנית תא/3616/א כפי שהוחלט לאשרה, שאר הנושאים הכלולים בבקשה מצויים בתחום סמכותה של הוועדה המקומית.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להיתר, בהתאם לתכנית "רובע 3" תא/3616/א כפי שהוחלט לאשרה ביום 7.4.2014.

**3. בקשה - 7/87/3811 : בקשה להיתר בניה- רובע 3- רח' הירקון 276 ת"א**

הבקשה להיתר נדונה בוועדת המשנה להתנגדויות, לפי סעיף 97 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, לאור תכנית תא/3616/א שהוחלט לאשרה ביום 7.4.2014. ואשר תלויה ועומדת בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית.

הוועדה בחנה את הבקשה להיתר בהתאמה לתכנית תא/3616/א שאר הנושאים הכלולים בבקשה מצויים בתחום סמכותה של הוועדה המקומית. (לבקשה לא הוגשו התנגדויות)

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להיתר בהתאם לתכנית תא/3616/א רובע 3 כפי שהוחלט לאשרה ביום 7.2.14.

**מרחב תכנון מקומי בת ים**

**4. תוכנית - 502-0147678 : בי/1/474 פינוי בינוי רוטשילד 2**

לשוב ולדון בדיון פנימי

**5. תוכנית - בי/577 : תוספת שימושים וזכויות במבנים יבילים בשטחים ציבוריים, ללא פגיעה בשימוש הראשי**

לשוב ולדון בדיון פנימי

**מרחב תכנון מקומי רמת גן**

**6. תוכנית - 506-0213470 : רג/340/ג/52 מבנים ומוסדות ציבור**

**פתיח**

מטרת התכנית נשוא הדיון היא הגדלת זכויות הבנייה של מבנים ומוסדות הציבור שבבעלות או בחכירת עיריית רמת גן בהתאם למספר הקומות שמותר, קוי הבניין והתכסית המותרת במגרש וקביעת תכליות ושימושים במבנים ומוסדות הציבור. לתכנית הוגשו חמש התנגדויות של תושבים בעיר והתנגדות אחת של המועצה לשימור אתרים.

לאחר ששמעה את המתנגדים ואת נציגת הוועדה המקומית ודנה בכל אלו מחליטה הוועדה לאשר את התכנית בכפוף לשינויים אשר יפורטו להלן ובמענה להתנגדויות:

1. בתשריט התכנית יסומנו האזורים בעיר של בנייה צמודת קרקע.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

2. יובהר בהוראות התכנית כי באזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע כפי שמסומן בתשריט , תותר בניית מבני ציבור בגובה של 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למעט בשלושה מתחמים : מתחם בית ספר "אוהל שם" , מתחם בית ספר "בליך", ומגרש מס' 601 בתכנית רג/1004/1 . מתחמים אלו יסומנו בסימון מיוחד בתשריט ובהם תותר הקמת מבני ציבור בגובה של 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
3. ייקבע בהוראות התכנית כי ככל שיוצא היתר בנייה מכוח תמ"א 38 או מתכניות מכוחה, הזכויות שיתווספו בהתאם לכך, יופחתו מן הזכויות שמעניקה תכנית זו.
4. ייקבע בהוראות התכנית שקו הבניין הצדדי במגרשים בהם מותרת בניית 4 קומות יהיה 3 מ'. קו הבניין הצדדי במגרשים בהם מותרת בניית 6 קומות יהיה 3.5 מ' . קו בניין צדדי במגרשים בהם גובה הבניין 8 קומות ומעלה יהיה 4 מ'. המרווח המזערי בין שני בניינים באותו מגרש לא יפחת מכפל קווי הבניין לצדדים או במרחק קטן יותר, באישור הוועדה המקומית.
5. ייקבע בהוראות התכנית כי היתר בנייה להקמת מתקן חשמל במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יותנה באישור המחלקה לאיכות הסביבה, אשר יקבע בין היתר, תנאים בהיתר שיחייבו ניטור תקופתי.
6. יובהר בהוראות התכנית כי בקשה להיתר להקמת חניון ציבורי במגרש, שמספר מקומות החנייה בו עולה על 50 מקומות, יחויב יידוע הציבור במתכונת של פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, ותותנה באישור מחלקת התנועה בעירייה לתכנית של הסדרי תנועה וחנייה ברדיוס של 250 מ' לפחות מהמגרש.
7. סעיף 4.1.1(ו) יתוקן, ובמקומו יירשם כי החניונים יופעלו כחניונים ציבוריים, בכפוף להבטחת תקני החנייה הנדרשים. הסדרי החנייה שייקבעו יהיו כאלה שיאפשרו ככל הניתן שימוש אינטנסיבי בחניון לאורך כל שעות היממה.
8. סעיף 6.1.4 לעניין ביתני שמירה יובהר, כך שתותר הקמת ביתן לשומר בגבול המגרש, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.
9. סעיף 4.1.1.1 ב. לעניין שימושים מסחריים נלווים יתוקן כך שיובהר כי השימוש הנלווה יהיה לשירות משתמשי המבנה והשטח העיקרי של השטחים המסחריים הנלווים יהיה בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם. יובהר בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הינו הקמת המבנה הציבורי, באופן בו היחסים האמורים לעיל יישמרו בפועל.
10. ייקבע בהוראות התכנית כי בקשה להיתר הכוללת שטח מסחרי מצטבר שמעל ל- 200 מ"ר שטח עיקרי במגרש, תחויב ביידוע הציבור במתכונת של פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב ותותנה באישור מחלקת התנועה בעירייה לעניין הסדרי פריקה וטעינה.
11. סעיף 4.1.1.1 ת. יתוקן כך שיירשם שבמגרשים בהם קיים מוסד חינוך, השימושים המסחריים יהיו להסעדה בלבד ולטובת משתמשי המוסד.
12. ייקבע בהוראות התכנית כי שימוש למגורים לסוגיו במגרש לצרכי ציבור כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור בהישג יד (או כל שימוש עתידי אחר מסוג זה) יותר רק בכפוף

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

לאישור תכנית מפורטת שיצורף לה נספח בינוי ובבדיקה פרוגרמטית של שטחי הציבור בסביבה.

13. יובהר בהוראות התכנית שהיא חלה על מגרשים שבבעלות עיריית רמת גן או על מקרקעי ישראל בחכירת עיריית רמת גן.

14. ייקבע בהוראות התכנית כי בקשה להיתר בנייה למבנה ציבור הכולל חניון תותנה באישור היחידה הסביבתית לעניין סילוק זיהום אויר מהחניון.

מענה להתנגדויות :

**א. התנגדות ניר שלו**

1. לטענה כי תכנית לא צריכה לקבוע הבחנות קנייניות ואין הגיון תכנוני בהחלת זכויות

בנייה שהתכנית מציעה רק על מגרשים שבבעלות העירייה. לכן יש למחוק את סעיף

1.1.6(1) בהוראות התכנית ולהחיל אותה על כל מגרשי השב"צ בעיר – **לדחות את**

**ההתנגדות.**

התכנית קובעת תוספת זכויות ושימושים במגרשים ציבוריים, שנועדו לשרת את הציבור הרחב ונועדה ככלל לתת מענה לצרכים הציבוריים ההולכים וגוברים בעיר רמת גן, ואשר מסופקים על ידי הרשות המקומית. על רקע זה, הוועדה סבורה, כי אופייה של התכנית כתכנית כלל עירונית, מצדיק את החלתה על מגרשים בבעלות עירונית (או על מקרקעי ישראל בחכירה עירונית) בהם מובטחת התכלית הציבורית האמורה. יחד עם זאת, התכנית עצמה אינה מונעת מבעלי מגרש פרטי ביעוד ציבורי לפעול לתוספת שימושים או להגדלת זכויות הבנייה בהליך התכנוני המתאים.

2. לטענה כי סעיף 145(ז) לחוק קובע שיש חובה לקבוע בתכניות שטחי בניה ועל כן מתכונת

של תכנית נפחית אינה חוקית ועומדת בניגוד לנוהל מבא"ת הקובע כי כל תכנית

המאפשרת הוצאת היתרי בנייה חייבת לקבוע את שטחי הבנייה המותרים – **לקבל את**

**ההתנגדות בחלקה.**

קביעה של שטחי בנייה מותרים במסגרת קוי בניין, גובה ותכסית עונה על הסעיף בחוק גם אם שטחי הבניה לא נקבעו באחוזים או במספרים. יחד עם זאת, יובהר בהוראות התכנית כי שטח הבנייה הכולל יהיה כשטח התכסית המותרת לכל קומה, כאשר שטחי השירות יהיו עד 50%. ייקבע כי אם שטחי השירות יהיו פחות מ-50%, השטחים העיקריים יגדלו בהתאמה, כך ששטחי הבנייה הכוללים לא יפחתו.

3. לטענה כי התכנית נעדרת רמת פירוט סבירה בהיבט זכויות הבנייה, בניגוד לפסיקת בית

המשפט בע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבניין הירדן – **לדחות את**

**ההתנגדות.**

הוועדה מפנה לאמור בסעיף (2) לעיל וסבורה כי התכנית, לרבות היקפי הבנייה מתוכה, מפורטת כנדרש. על רקע זה, אין פגם בקביעת תכנית כלל עירונית הכוללת אפשרות לתוספת זכויות ושימושים. התכנית פורסמה כדין והיה ניתן להגיש לה התנגדויות. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי במספר מקרים, נכון להקדים להוצאת ההיתר הליך שמיעת ציבור נוסף, הגם שהדבר אינו מחוייב על פי הדין, כפי שפורט בעיקרי ההחלטה.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

4. לטענה כי בבנייה נפחית כל הקלה בקו בניין או במספר קומות מגדילה אוטומטית את שטח הבנייה ומהווה סטייה ניכרת – **לקבל את ההתנגדות.** ייקבע בהוראות התכנית כי במתן הקלות בעניינים האמורים כשלעצמו, לא יהא בהם כדי להגדיל את שטחי הבנייה המותרים.
- לטענה כי יש לקבוע בתכנית את זכויות הבנייה לפי דרישות החוק ונוהל מבא"ת כאחוז משטח המגרש ותוך הבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 3 לעיל.
5. לטענה כי התכנית אינה מסבירה מדוע נדרשת הגדלה ניכרת של שטחי בנייה במבני ציבור וכי חישוב זכויות הבנייה האפשרויות מכוח תכנית זו מעלה כי מדובר בזכויות ניכרות לעומת תכנית שאושרו בשנים האחרונות ברמת גן ובערים אחרות במחוז – **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו, בין היתר, סעיף (1) לעיל. בנוסף, דברי הסבר קצרים מובאים בראשית הוראות התכנית ולדברים ביטוי גם בהחלטה זו.
6. לטענה כי התכנית לא קובעת את היחס שבינה לבין תמ"א/38 ועל כן יש לקבוע כי זכויות בנייה נוספות מכח תמ"א/38 לא יחולו על תכנית זו – **לקבל את ההתנגדות.**
- ראו מענה בסעיף 3 בפתיח.
7. לטענה כי יש לצמצם את התכסית המוצעת שהיא 60% ל- 50% - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ייקבע בהוראות התכנית כי בהיתר בנייה למגרש הכולל מוסד חינוך, ייקבע כי תכסית הבנייה לא תעלה על 50% וזאת על מנת שיוותר שטח מגרש מספק לחצר ופונקציות נוספות לשימוש המוסד החינוכי.
8. לטענה כי יש לקבוע בתכנית את זכויות הבנייה באופן הדרגתי למגרשים בהם מותרת בניית 4 קומות, למגרשים בהם מותרת בניית 5-6 קומות ולמגרשים בהם מותרת בנייה של למעלה מ- 6 קומות – **לדחות את ההתנגדות.**
- מטרת התכנית היא להביא לניצול יעיל של קרקע ביעוד ציבורי לאור תוספת יח"ד המשמעותית הצפויה הן מכח תמ"א/38 והן מכח תכניות לפינוי בינוי. על מנת לתת מענה לצרכי ציבור העולים כתוצאה מהגידול המואץ של יח"ד בעיר יש להגדיל את המלאי התכנוני של מגרשים לצרכי ציבור ולנצלם בצורה היעילה ביותר הן ע"י תוספת קומות ושטחי בנייה, והן ע"י אפשרות לעירוב שימושים ציבוריים במגרש שישרתו את הציבור במשך רוב שעות היממה. יוער כי זכויות הבנייה ומספר הקומות למגרשים ציבוריים נקבעו עוד בתכנית המתאר רג/340 המאושרת משנת 1979 ועתה משהצרכים השתנו ועלו, נדרש להתאים את היקפי הבנייה במגרשים הציבוריים לצרכים העכשוויים.
9. לטענה כי נדרשת התאמה מרחבית ברזולוציה גבוהה יותר שתייצר מדרג של גבהי בניינים בהתאם לגדלי מגרש – **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו מענה בסעיף קודם לעיל. הוועדה סבורה כי קביעת הוראות בנייה שונות למגרשים בשטח של עד 2 דונמים ומעל שטח זה הינה מספקת.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

10. לטענה כי יש להבהיר כי כל גדלי המגרשים שהתכנית מציינת הם שטח נטו – **לקבל את ההתנגדות.**  
יובהר בהוראות התכנית כי שטחי המגרשים הם "נטו".
11. לטענה כי יש לסמן בתשריט התכנית את האזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע – **לקבל את ההתנגדות.**  
ראו מענה בסעיף א בפתח.
12. לטענה כי אין הצדקה תכנונית לתוספת גדולה של קומות כמוצע בתכנית, כי מבני הציבור הקיימים בעיר אינם מממשים את מספר הקומות המותר לפי התכנון התקף, וכי בתכניות שאושרו לאחרונה מספר הקומות נמוך, – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 1 לעיל.
13. לטענה כי אין לאפשר תוספת קומות מכוח תמ"א/38 – **לקבל את ההתנגדות.**  
ראו מענה בסעיף 3 בפתח.
14. לטענה כי במקרים רבים אין היתכנות מעשית למימוש 9 קומות כגון בתי ספר – **לדחות את ההתנגדות.**  
כאמור במענה בסעיף 10 לעיל, הצרכים הציבוריים העכשוויים מחייבים ניצול יעיל של הקרקע תוך עירוב שימושים כך שבמגרש בו יהיה קיים מבנה בן 9 קומות עם מוסד חינוכי, אין הכרח שהשימוש למוסד החינוך יתפרש על כל קומות בניין אלא רק בקומות התחתונות, וביתר הקומות ייעשה שימוש ציבורי אחר, וזאת כאמור מתוך העיקרון של ניצול יעיל של הקרקע ועירוב שימושים ציבוריים במגרש שיכול ויתפרשו לאורך רוב שעות היממה.
15. לטענה כי באזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע לא ניתן לבנות יותר מ-4 קומות, ובכך לא תתאפשר בנייה גבוהה בבתי ספר תיכוניים בעלי שטח נרחב, שבהם דווקא יש היתכנות מעשית כמו בתי ספר בליך ואוהל שם, הנמצאים באזור של בנייה צמודת קרקע – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו בפתח ההחלטה.
16. לטענה כי יש להתאים את גובה הבנייה לרוחב זכות הדרך וכך תיווצר התאמה מרחבית לאופי הבנייה באותו רחוב – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 10 לעיל.
17. לטענה כי יש לתקן את התכנית ולקבוע מידרג של גבהי בניינים בהתאם לשטח המגרש ורוחב הרחוב – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 10 לעיל.
18. לטענה כי יש לקבוע בתכנית מידרג של קוי בניין צדדיים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיף 4 בפתח.
19. לטענה כי היקף השטחים המסחריים שהתכנית מאפשרת הוא גדול, 54% משטח מגרש עד 2 דונם ו- 81% משטח מגרש גדול יותר וכי יש להתיר שימושים מסחריים בהיקף מוגבל ומידתי כדי לאפשר תיפקוד מיטבי של מבני הציבור – **לקבל את ההתנגדות.**  
ראו בפתח ההחלטה.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

20. לטענה כי יש לקבוע כי שימושים מסחריים נלווים יותרו רק במגרש ששטחו לפחות 1 דונם ושהשטח הבנוי לשימושים המסחריים לא יעלה על 20% משטח המגרש או על 500 מ"ר הקטן מביניהם – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 22 לעיל.
21. לטענה כי יש לקבוע בתכנית שדיוור בהישג יד להשכרה אינו שימוש מותר מכוחה – **לקבל את ההתנגדות.**  
ראו תשובת הוועדה בפתיח ההחלטה.
22. לטענה כי אין מקום להתיר קומות מרתף בלי הגבלה שכן הדבר סותר את דרישות החוק – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
הוועדה מאמצת את תשובת הוועדה המקומית כי יובהר בהוראות התכנית כי תותר בכל המגרשים הקמת 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
23. לטענה כי התכנית לא יוצרת התאמה מרחבית בין הבניה בתת הקרקע לבין מאפייני המגרש וסביבתו – **לדחות את ההתנגדות.**  
כאמור במענה בסעיף 10 לעיל באשר לניצול יעיל של קרקע ציבורית ומענה לצרכים העכשוויים הנובעים מגידול מואץ, מספר יח"ד בעיר תופס גם לבנייה בתת הקרקע. לאור הגידול המואץ של יח"ד מכוח תמ"א/38 יש לתת מענה בחנייה לגידול מספר יח"ד ואחד המענים הוא בתחום מגרשים לצרכי ציבור. פתרון זה של בניית חניונים תת קרקעיים בתחום מגרשים ציבוריים "יפנה" רכבים חונים מתחום המדרכות אל חניונים אלה ויאפשר פיתוח של מרחב ציבורי ראוי להולכי רגל.
24. לטענה כי בנייה של מספר רב של מרתפים תפגע בחלחול המים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
בנוסף למענה בסעיף הקודם לעיל בנוגע למספר קומות המרתף, ייקבע בתכנית כי תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש כך ש 15% משטח המגרש יישארו פנויים מבנייה תת קרקעית לשם חלחול. כמו כן יוער כי ישנם אמצעים טכניים לחלחול מים המעוגנים גם בתכנית מתאר ארצית למשק המים.
25. לטענה כי בנייה נרחבת בתת הקרקע תהווה איום על קיומם של עצים בוגרים ובהם עצים מוגנים – **לדחות את ההתנגדות.**  
בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתרים בתנאים הנוגעים לנטיעת עצים לפי כל דין. חזקה על הוועדה המקומית רמת גן שתעשה את כל הנדרש במסגרת השיקולים השונים במתן היתרי בנייה, על מנת להגן על עצים בוגרים.
26. לטענה כי הקמת מרתפי חנייה תעודד שימוש ברכב פרטי וזאת בניגוד לאינטרס הציבורי שבמרכזו שימוש בתחבורה ציבורית – **לדחות את ההתנגדות.**  
לאור הגידול המשמעותי ביח"ד בעיקר מכח תמ"א/38 והקושי לספק מקומות חנייה בתחום המגרשים על פי התקן, יש צורך במתן מענה במקומות חנייה, לגידול המואץ ביח"ד, ואחת האפשרויות היא הקמת מרתפי חנייה לכלל הציבור בתחום מגרשים ציבוריים. כמו כן גם מתוך כוונה לתמרץ איגום של חניות גם לצורך מילוי חוסרים של חניות בייעודי מגורים וגם לצורך פינוי רחובות מרכבים עבור יצירת מרחב ציבורי ראוי להולכי רגל, רוכבי אופניים ונתיבי תחבורה ציבוריים.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196**  
**שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

27. לטענה כי יש לקבוע מידרג של מספר קומות מרתף בהתאם לגדלי מגרשים ורוחב רחובות – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף קודם לעיל.
28. לטענה כי חניון ציבורי בשב"צ עלול לגרום למטרדים קשים לשכנים ולכלל דיירי הרחוב שרבים מהמגרשים נמצאים ברחובות צרים המאופיינים בתנועה דלילה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיף 6 בפתיח.
29. לטענה כי יש לקבוע כי הקמת חניונים ציבוריים תתאפשר רק בכפוף לאישור תכנית מפורטת נקודתית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו בפתיח ההחלטה.
30. לטענה כי יש לקבוע כי הקמת חניון ציבורי תותר בהתאם לגודל מגרש ורוחב רחוב ושכל בקשה להיתר הכוללת חניון ציבורי תפורסם לפי סעיף 149 לחוק – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף קודם לעיל.
31. לטענה כי יש לכלול בתכנית הוראה לשימור עצים בוגרים – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 29 לעיל.
32. לטענה כי יש להוסיף בתכנית הוראה בנושא עצים בוגרים שבקשה להיתר הכוללת עקירה, העתקה או כריתה תידון בוועדה המקומית – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 29 לעיל.
33. לטענה כי יש לקבוע בתכנית כי בקשה להיתר הכוללת עקירה כריתה או העתקה תפורסם לפי סעיף 149 לחוק – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות זו בסעיף 29 לעיל.

**ב. התנגדות ועד הורים מרכזי ע"י עינב דלח ואחרים**

- הערה: ההתנגדות התייחסה למבני ציבור שנועדו לשמש כמוסדות חינוך.
1. לטענה כי היקף הבינוי המוצע בתכנית גדול וככל שהבינוי המוצע במוסדות חינוך גדול יותר איכות החיים של התלמידים פוחתת – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות בסעיף א.17 לעיל.
2. לטענה כי יש לקבוע בתכנית שמבנה לבית ספר יהיה עד 4 קומות – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות בסעיף א.17 לעיל.
3. לטענה כי בינוי בהיקף של 60% אינו מותר חצר במוסד חינוך לשימוש בעת ההפסקה ויש להגביל את הבינוי לתכסית שאינה עולה על 50% - **לקבל את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות בסעיף א.9 לעיל.
4. לטענה כי היקף של 10-15% מסך זכויות הבנייה לשימוש מסחרי הינו מעל ומעבר לרצוי במוסד חינוכי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיף 8 בפתיח ולהתנגדות בסעיף א.22 לעיל.



**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

5. לטענה כי יש להגביל את היקף השטחים המסחריים ל- 10% במגרשים קטנים ו- 5% במגרשים גדולים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה להתנגדות בסעיף קודם לעיל.
6. לטענה כי יש לסייג את השימוש להסעדה בהיקף התואם שירות לתלמידי בית הספר והצוות בלבד – **לקבל את ההתנגדות.**  
ראו מענה בסעיף 9 בפתיח.
- ג. התנגדות הריסון שנקר נורית**
1. לטענה כי הוראות התכנית סעיפים 4.1.2+(א)+(ב)+(ג) לא ברורות בסוגיה של גובה הבנייה באזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע והן פתוחות לפרשנויות שונות – **לקבל את ההתנגדות.**  
ראו מענה בסעיפים 1-2 לפתיח.
2. לטענה כי לא ברור מהוראות התכנית למה הכוונה אזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע – **לקבל את ההתנגדות.**  
ראו בפתח ההחלטה
3. לטענה כי לא ברור מה הגדרת גבולות המתחם שייבחן כדי לקבוע אם מדובר באזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע או לא – **לקבל את ההתנגדות.**  
אזורים אלו יסומנו בתשריט כך שיובהר מהם הגבולות של אזורים אלו.
4. לטענה כי בניית 6 או 9 קומות ברחוב בנימין תהרוס לחלוטין את המרקם של השכונה שכבר הוחלט לבצע בה הכרזה לפי סעיפים 77-78 בשל העובדה שיש בה מבנים רבים לשימור והיא מיועדת לשימור מרקמי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיפים 1-2 בפתיח, ככל שאזור זה יסומן בתשריט כאזור המאופיין בבנייה נמוכה.
5. לטענה כי יש לסמן בתשריט את המגרשים למבני ציבור תוך הבחנה בין מגרשים שבהם לא יותרו יותר מ- 4 קומות לבין מגרשים בהם תתאפשר בנייה גבוהה יותר – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו בפתיח ההחלטה. הוועדה מוסיפה כי אינה רואה צורך בסימון כל מגרש ומגרש בתכנית שחלה על כל העיר, דבר אשר עלול לסרב ולחביא לטעויות.
6. לטענה כי יש להבהיר בתקנון שבאזורים של בנייה צמודת קרקע לא תהיה אפשרות לבנייה של יותר מ- 4 קומות גם אם מדובר במגרשים גדולים – **לדחות את ההתנגדות.**  
הוועדה סבורה כי הנוסח המוצע בפתיח הינו מספק.
7. לטענה כי הקמת חניון ציבורי בבית ספר גפן ברחוב בנימין תשבש לחלוטין את מערך התנועה בשכונת תל בנימין, תיצור תנועה ערה ותפגע קשות באופי הרחוב – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיף 6 בפתיח ההחלטה.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

8. לטענה כי יש למחוק את סעיף 6.9 ולהותיר על כנו את המצב הקיים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה להתנגדות בסעיפים א. 26 ו- א. 29 לעיל.
9. לטענה כי יש לקבוע שבמגרשים גדולים לשב"צ ששטחם מעל 2 דונם תותר בניית 2 קומות מרתף ובאזורים צמודי קרקע ניתן יהיה לאשר מקומות חנייה לפי התקן – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה להתנגדות בסעיף קודם.
10. לטענה כי יש לקבוע שהקמת חניון ציבורי תותר רק במגרשים הנמצאים ברחובות שרוחב זכות הדרך בהם הוא לפחות 14 מ' ובכפוף לפרסום הקלה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיף 6 בפתיח.
11. לטענה כי התכנית לא יוצרת הבחנה בין אזורים צמודי קרקע לבין אזורי בנייה רוויה ובין רחובות רחבים לצרים ובין מגרשים גדולים לקטנים לעניין שמושים מסחריים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיף 8 בפתיח.
12. לטענה כי התרת שימושים מסחריים בשב"צ תפגע פגיעה משמעותית באופי שכונת תל בנימין – **לדחות את ההתנגדות.**  
הוועדה סבורה ככלל שהתרת שימוש מסחרי בהיקף מינורי כפי שנקבע בעיקרי ההחלטה, כשימוש נלווה לשימוש הראשי ולטובת משתמשי המבנה לא תפגע באופי של שכונה כזו או אחרת. כמו כן ראו מענה בסעיף 9 לעיקרי ההחלטה.
13. לטענה כי יש לקבוע בתקנון השימושים מסחריים יותרו בשב"צ רק בהתמלא תנאים מצטברים ביחס שטח מגרש רחב רחוב והיקף שימושים מסחריים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיפים 8-9 לפתיח.

**ד. התנגדות אלי שמואלי**

1. לטענה כי השינוי המוצע מבחינת גובה הבנייה ייצר מבני ציבור חריגים שאינם משתלבים בסביבתם למשל ברחוב מוזס – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
ראו מענה בסעיפים 1-2 בפתיח.
2. לטענה כי יש לשנות את הוראות התכנית ולקבוע שבמגרשים ששטחם מעל 2 דונם ניתן יהיה להקים מבני ציבור בגובה של 3 קומות – **לדחות את ההתנגדות.**  
ראו מענה להתנגדות בסעיף א. 10 לעיל.
3. לטענה כי יש לבדוק האם השימושים המסחריים המוצעים בתכנית מתאימים לאופי הרחוב ולשימושים המותרים בו – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**  
השימושים המסחריים שנקבעו בתכנית והוועדה החליטה לאור ההתנגדות כי היקפם לא יעלה על 500 מ"ר הם שימושים נלווים ולטובת משתמשי המבנה ואינם שימושים אשר אמורים לשרת את כלל הציבור כך שמבחן ההתאמה לאופי הרחוב אינו נדרש כאן. יחד עם זאת ראו מענה בסעיפים 8-9 בפתיח ובמענה להתנגדות בסעיף ג. 12 לעיל.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

4. לטענה כי ההגדרה המופיעה בהוראות התכנית בנוגע לשימושים מסחריים נלווים ותואמים באופיים לייעוד הציבורי הוא עמום ולא ברור מי ייקבע אם השימוש המסחרי המבוקש נלווה או תואם – **לדחות את ההתנגדות.**
- כאמור במענה הקודם אופי המסחר שנקבע בתכנית הוא כזה שאמור לשרת את משתמשי המבנה הציבורי הספציפי ובהיקף מינורי כך שמעצם היקפו השימוש המסחרי יהיה שימוש נלווה ולא שימוש ראשי. אופי השימוש המסחרי לכל מבנה ומבנה ייקבע לעת מתן היתר בנייה.
5. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית שבשב"צים בהם יותרו שימושים מסחריים הם יוגבלו לבתי קפה וקפיטריות בלבד – **לדחות את ההתנגדות.**
- הוועדה סבורה כי לא נכון להגביל את השימושים המסחריים במבני הציבור ויש לאפשר גמישות ובתנאי שיהיו כאלה אשר ישמשו את באי המבנה.
6. לטענה כי יש לשנות את הוראות התכנית בנוגע לשימושים מסחריים ולקבוע כי שימושים מסחריים יותרו רק ברחובות שבהם התכנית המתאר מתירה מסחר – **לדחות את ההתנגדות.**
- אין מדובר בחזית מסחרית שאמורה לפנות לרחוב אלא בשימושים מסחריים נלווים לשימוש העיקרי במבנה ובהיקף מצומצם כך שלעניין זה הוועדה אינה רואה חשש לשינוי אופי הרחוב או לתיפקודו כרחוב שאינו ביעוד מסחרי.
7. לטענה כי לחלופין יש לקבוע שהיקף השימושים המסחריים לא יעלה על 5% מהשטח הבנוי במגרש או 150 מ"ר הקטן מביניהם – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו מענה בסעיפים 8-9 בפתיח.
8. לטענה כי יש לבחון את הוראותיה של התכנית בנוגע למרתפי חנייה בהתייחס לסביבה הקרובה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו מענה בסעיף 6 בפתיח.
9. לטענה כי ברחוב מוזס בניית חניון ציבורי תפגע פגיעה קשה באופי הרחוב ותהרוס את איכות החיים של הדיירים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו מענה בסעיף 6 בפתיח.
10. לטענה כי יש לקבוע שבשב"צים תותר התקנת מקומות חנייה לפי התקן. בשב"צים הנמצאים ברחובות ראשיים שיש בהם שני נתיבי נסיעה תותר הקמת חניון ציבורי ובלבד שייקבעו הסדרי תנועה שיבטיחו את שלומם של התלמידים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
- ראו מענה בסעיף 6 בפתיח.

**ה. התנגדות ראשית חזקיה ואח'**

1. לטענה כי התכנית קובעת שינויים מרחיקי לכת בכל הנוגע להיקף בנייה בשב"צים – **לדחות את ההתנגדות.**
- ראו מענה להתנגדות בסעיף א.10 לעיל.

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

2. לטענה כי השינוי המוצע ייצור מבני ציבור חריגים שאינם משתלבים בסביבה כמו ברחוב אבטליון- לדחות את ההתנגדות.  
ראו מענה להתנגדות בסעיף א.10 לעיל.
3. לטענה כי יש לבחון האם השימושים המסחריים הנלווים מתאימים לאופי הרחוב ולשימושים המותרים בו לפי תכנית המתאר התקפה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
השימושים המסחריים הנלווים שנקבעים בתכנית הם בהיקפים מינוריים ולטובת משתמשי הבניין ועל כן לא נדרש במקרה זה מבחן ההתאמה לאופי הרחוב. כמו כן ראו מענה בסעיפים 8-9 בפתיח.
4. לטענה כי יש לעשות הבחנה בתכנית בין רחובות שבהם מותרים שימושים מסחריים לבין רחובות שבהם שימושים אלה אסורים – **לדחות את ההתנגדות**.  
ראו מענה להתנגדות בסעיף ד.6 לעיל
5. לטענה כי היקף השטח הבנוי שהתכנית מציעה לאפשר לשימושים המסחריים מופרז בכל קנה מידה והקצאה של 10-15% מהשטח הבנוי הופכת את השימוש המסחרי להיבט דומיננטי במבנה הציבור – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
ראו מענה בסעיפים 8-9 בפתיח.
6. לטענה כי יש לבחון את הוראותיה של התכנית בנוגע למרתפי החנייה בהתייחס לסביבה הקרובה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
ראו מענה בסעיף 6 בפתיח.
7. לטענה כי הקמת חניון ציבורי ברחוב אבטליון תפגע פגיעה קשה באופי הרחוב ותיצור פקקי תנועה קשים הכניסה וביציאה לרחוב אלימלך – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
ראו מענה להתנגדות בסעיף 6 בפתיח.
8. לטענה כי משמעות הקמת מתקני חשמל במבני ציבור שמרביתם מוסדות חינוך היא חשיפה אפשרית של ילדי הגנים ובתי הספר לקרינה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.  
ראו מענה בסעיף 5 בפתיח.
9. לטענה כי אישור התכנית לצד מחסור במגרשים ציבוריים עלול להפוך את מוסדות החינוך לבתי ספר אנכיים באופן שיפגע במרחב האישי של התלמידים, באיכות הלמידה, חשיפה לסכנות בטיחותיות וכו' – **לדחות את ההתנגדות**.  
ראו מענה להתנגדות בסעיף א.19 לעיל.

**1. התנגדות המועצה לשימור אתרים**

1. לטענה כי יש להוסיף ולכתוב בהוראות התכנית כי כל בקשה לתוספת במבנים ומוסדות ציבור המיועדים לשימור או בעלי ערך אדריכלי והיסטורי תובא לדיון במסגרת ועדת שימור עירונית – **לקבל את ההתנגדות**.  
הוראות התכנית יתוקנו בהתאם וייקבע כי תיידרש התייעצות עם ועדת השימור העירונית. יובהר בהוראות התכנית כי אין בהן לגבור על הוראות תכניות העוסקות בשימור מבנים.
2. לטענה כי יש לקבוע כי במידה ומדובר במבנה ברמת שימור א' לא תתאפשר תוספת בנייה בכלל ובאם מדובר במבנה לשימור ב' תוספת הבנייה תיבחן באופן נקודתי בהתאם למבנה

**פרוטוקול החלטות מועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1196  
שהתקיימה בתאריך 6.7.15 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א**

ולסביבתו הקרובה – לקבל את ההתנגדות.  
הוראה בהתאם לתוסף להוראות התכנית.  
לטענה כי יש לתת התייחסות בתכנית למבנים הממוקמים במתחמים המוכרים כמתחמים לשימור. במתחמים אלו כל תוספת בנייה למבנים ולמוסדות ציבור גם אם אלה לא הוכרזו לשימור, תיבחן ביחס לעקרונות התכנוניים המוגדרים למתחם על נפחי הבנייה והעיצוב האדריכלי – לקבל את ההתנגדות.  
הוראה בהתאם לתוסף להוראות התוכנית.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

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

**מרחב תכנון מקומי בני ברק**

**7. תוכנית - 501-0109439 : רחוב ברוך הירש 23 בני ברק בב/829**

הועדה בישיבתה מס' 1186 מיום 2.3.15 החליטה לאשר את התכנית בתנאים.  
עפ"י סעיף 2.6.א' להוראות התכנית, תנאי לאישור התכנית יהיה אשר המשרד להגנת הסביבה על ביצוע דיגום גז קרקע לבחינת הצורך למיגון המבנים.  
עפ"י המתווה המעודכן של המשרד להגנת הסביבה במחוז תל אביב, לטיפול בקרקעות מזוהמות, ניתן לדחות את ביצוע דיגום הקרקע לשלב היתר הבניה.  
**לאור האמור מחליטה הוועדה כדלקמן:**  
לתקן את סעיף 2.6.א' בהוראות התכנית כך שתנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע דיגום גז קרקע לבחינת הצורך למיגון המבנים.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

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

---

מזכיר הועדה

---

יו"ר הועדה